



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	4/16	01.02.2016

### Reguleringsendring for Gangstadhaugen II - Offentlig høring

#### Rådmannens forslag til vedtak

Reguleringsendring for Gangstadhaugen II legges ut til offentlig høring i henhold til Plan og bygningslovens § 12-14 og § 12-10.

Utkast til plan medfører endringer i formålene til boligbebyggelse og grønnstruktur samt presiseringer i forhold til høyder på nye bygg.

Høringsfristen settes til seks uker.

#### Behandling i Hovedutvalg Natur - 01.02.2016

Unn-Elisabeth Fjerstad ber om å få vurdert hennes habilitet i saken.  
Representanten ble erklært inhabil jfr. Fvl. § 6a – enstemmig vedtatt

#### Avstemming

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt

#### Vedtak i Hovedutvalg Natur - 01.02.2016

Reguleringsendring for Gangstadhaugen II legges ut til offentlig høring i henhold til Plan og bygningslovens § 12-14 og § 12-10.

Utkast til plan medfører endringer i formålene til boligbebyggelse og grønnstruktur samt presiseringer i forhold til høyder på nye bygg.

Høringsfristen settes til seks uker.

## Vedlegg

- 1 Plankart- utkast
- 2 Planbestemmelser - utkast

### Henvisning:

Reguleringsplan for Gangstadhaugen II vedtatt i 1997  
Reguleringsendring for Gangstadhaugen II vedtatt i 2010

### Bakgrunn

Inderøy kommune har startet opp revidering av Gangstadhaugen II etter at kommunen har fått innspill på kjøp av tilleggsareal. I tillegg er noen tomter små og har vært vanskelig å få solgt. Med en reguleringsendring ønsker kommunen å gjøre ledige tomter mer attraktiv, imøtekomme ønsker om tilleggsareal og byggehøyder samt få et mer hensiktsmessig lekeområde i boligfeltet.

Gangstadhaugen II ligger nordvest for Gangstadhaugen boligfelt som ble regulert i 1971. Gangstadhaugen II ble første gang regulert i 2007 med en mindre endring i 2010. Endringen var i forbindelse med at kommunen kjøpte og stod for utbygging av feltet. Nåværende reguleringsendring gjelder område innenfor Gangstadhaugen II som ikke var berørt av reguleringsendringen i 2010.

Søknad om reguleringsendring skal behandles etter Plan og bygningslovens § 12- 14 med bakgrunn i PBL § 12-10, behandling av reguleringsplanforslag. Endringen skal sendes på offentlig høring i minst seks uker på samme måte som en ny plan.

### Vurdering

Det er kommet følgende innspill til planarbeidet:

Even Aakran	Kjøp av noe friareal til deres tomt.	Imøtekommes, forslag iflg. kart
Arnold og Dagmar Aas	Ønsker høygdekote på vei og nøyaktig plassering av hus.	Delvis imøtekommet. Sett maks mønehøyde ifh. til kote Plassering av bygg innenfor byggegrense
Kjell Skage	Ingen oppfylling og flatt tak i nye tomter	Delvis imøtekommet. Mønehøyde ift. Kote
Tore og Unn- Elisabeth Fjærstad	Ønsker redusert byggehøyde på tomt 47 eller omregulert til friområde	Delvis imøtekommet, det settes maks. mønehøgd i forhold til kote på alle ubebygde tomter også tomt 47 i B3
Nord-Trøndelag fylkeskommune	Ingen innspill	
Sametinget	Ingen innspill	
Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	Ønsker opprettholde eksisterende utnyttingsgrad. Opprettholde friarealet.	Utnyttingsgrad er vurdert opp mot gode tomter i terrenget samt attraktive for salg.

### Plankartet

I forbindelse med utarbeidelse av planutkastet, har kommunen hatt en befaring der det ble tatt ulike høyder i terrenget med tanke på plassering av nye boliger. Med denne bakgrunn er alle ubebygde boligtomter sett i kartet med maks høyde i forhold til kote i terrenget. Høydekotene er sett etter ønsker fra naboer som frykter tap av utsikt.

Eier av gnr. 197/114 har i lengre tid vært interessert å kjøpe arealet som ligger ved eiendommens adkomst. Dette er et mindre areal på ca. 450 m<sup>2</sup> som i dag er friområde, men beliggenhet vanskeliggjør bruk av arealet. Arealet endrer formål fra friområde til boligområde og selges som tilleggsareal til gnr. 197/114.

Som erstatning for dette arealet, har en valgt å ta bort tomt som ligger mellom gnr. 197/111 og gnr. 197/113 og innlemme det i friområdet L1. Bakgrunnen for dette er at denne tomten ligger lavt i terrenget med dårlig utsikt. Dersom dette skulle bli en attraktiv tomt, må det til betydelige terrengingrep noe som ikke er forenlig med friområde som ligger inntil.

I planen er det også lagt opp til en mindre grensejustering i forhold til tomt på gnr. 197/113 for å få nødvendige tilpasninger i forhold til terrenget og friområdet.

Ubebygde tomter i Revkroken 5 og 9 er i planutkastet regulert med forholdsvis store tomter men med byggegrens mot vei og naboeiendommer. Dette for å gjøre tomten mer attraktive og for imøtekomme naboers ønsker i forhold til utsikt.

Boligeiendom gnr. 197/130 er fremdeles regulert til boligeiendom. Tomten er i dag eid av private og er fremdeles ubebygget. Dette er en fin tomt ut fra terrenget og utsikt.

### Planbestemmelsene

Reguleringsbestemmelsene er oppdaterte i forhold til dagens Plan og bygningslov og utarbeidd i tråd med de endringene som er lagt inn i plankartet. Dette gjelder spesielt høyder i forhold til kote i terrenget på ubebygde tomter.

### Generelle utredningskrav

Siden saken gjelder en reguleringsendring, settes det ikke krav om utarbeidelse av generelle plankrav som planprogram, planbeskrivelse eller samfunnssikkerhet etter kapittel 4.

Oppstart og kunngjøring er utført i tråd med Plan og bygningslovens § 12- 8. Frist for innspill til reguleringsendringen var 23. oktober 2015.

Innspill fra naboer som er kommet inn tidligere er vurdert i saken.

### **Konklusjon**

Reguleringsendringen utføres med tanke på å få flere formålstjenlige byggetomter som er tilpasset terrenget og gi ønsket utsikt. Det er også lagt vekt på hensiktsmessige friområder for lek og opphold for beboerne i boligfeltet.