



Saksframlegg

| Utvalg | Utvalgssak | Møtedato |
|-------------------|------------|------------|
| Hovedutvalg Natur | 50/16 | 05.09.2016 |

Detaljregulering Sentrumstomta på Nessjordet - 2.gangsbehandling

Rådmannens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12, vedtas forslag til detaljregulering av Sentrumstomta på Nessjordet i Inderøy kommune slik den er vedlagt saken med de endringer i plankartet, samt planbestemmelsene §§ 2.5, 2.6, 3.1 og 3.3, som er beskrevet under.

Behandling i Hovedutvalg Natur - 05.09.2016

Avstemming

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt

Vedtak i Hovedutvalg Natur - 05.09.2016

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12, vedtas forslag til detaljregulering av Sentrumstomta på Nessjordet i Inderøy kommune slik den er vedlagt saken med de endringer i plankartet, samt planbestemmelsene §§ 2.5, 2.6, 3.1 og 3.3, som er beskrevet under.

Vedlegg

- 1 Reguleringsplan-Nessjordet-A2-L -oppdatert etter høring
- 2 Bestemmelser for Sentrumstomta Nessjordet-2gangsbeh-2016
- 3 Høringsuttalelse vedrørende reguleringsplan Nessjordet
- 4 16_23548-5Statens vegvesens uttalelse til Reguleringsplan for sentrumsområdet Nessjordet i Inderøy kommune
- 5 Fylkeskommunens uttalelse - Detaljregulering for sentrumsområdet på Nessjordet - høringsbrev
- 6 Uttalelse FM Sentrumstomta

Bakgrunn

Det ble varslet oppstart av planarbeid 8.2.2016.

Hovedutvalg Natur behandlet forslag til ny reguleringsplan for Sentrumsområdet i sak 42/16 i møte 20.06.16. Det ble vedtatt å sende planen på høring.

Sentrumsområdet på Nessjordet ligger i sin helhet innenfor gjeldende reguleringsplan for Nessjordet vedtatt 1.6.2010. I høringsforslaget ligger 2,3 daa rent boligformål, 0,6 daa til offentlig uteoppholdsareal/park, 0,8 daa til torg, 2,2 daa til forretning/kontor/bolig med krav om minimum 1500 m² BRA forretning/kontor. I tillegg kommer nødvendig areal til parkering, atkomstveg og gangforbindelser.

Vurdering

Generelle utredningskrav etter Plan og bygningsloven:

1. Det har ikke vært behov for planprogram etter PBL § 4.1 eller konsekvensutredning etter § 4.2.
2. Planbeskrivelsen inneholder en enkel ROS-analyse.
3. Medvirkning og kunngjøring er utført i henhold til PBL § 5.1.
4. Oppstart av planarbeid ble annonsert i tråd med PBL § 12-8.
5. Offentlig høring av planen ble gjennomført i tråd med PBL § 12-10 i perioden 25.5.2016-16.8.2016. Det kom inn 4 uttalelser.

Høringsuttalelser:

Nord-Trøndelag fylkeskommune

Mener at det for å oppnå avtrapping mot annen bebyggelse og fjorden, bør fastsettes en differensiert tillatt byggehøyde for de to fløyene av boligarealet, hvor det for den delen som grenser mot fylkesvegen benyttes maksimal byggehøyde som fastsatt på kotehøyde 22,5 m, mens det for den delen som ligger vinkelrett på fylkesvegen bør fastsettes en maksimal byggehøyde tilsvarende en etasje lavere.

Fylkeskommunen påpeker viktigheten av at gjennomgående gangtrasé over torg, park, gatetun og fortau er oversiktlig, logisk og uten tydelige knekk og anbefaler i den forbindelse at gatetun utvides mot nordøst på bekostning av B/FK-2 og kjøreveg slik at traseen kan opparbeides med en slakere kurve rundt hjørnet på BB-1.

Videre at dersom gjennomgående gang-sykkelveger, torg og uteoppholdsareal/park skal sikres regulert til offentlig formål, må det konkretiseres tydelig i reguleringsbestemmelsene.

De påpeker til slutt at det må stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av offentlige areal som gjennomgående gangtrase, torgareal og uteopphold/parkareal.

Statens vegvesen

Viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014), som skal legges til grunn for planleggingen, og som understreker bl.a. at planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform.

De poengterer at det er viktig at både fortau, gangveg, gang- og sykkelveg, torg og gatetun utformes etter prinsipper for universell utforming og samtidig gir et sammenhengende og logisk tilbud til gående og syklende gjennom området.

Statens vegvesen tilrår at det i utomhusplan anvises parkeringsplasser for sykkel, samt at minimumskrav til sykkelparkering legges inn i bestemmelsene.

Videre foreslås at følgende setning tas ut under reguleringsplanbestemmelsene 2.5 Helse, miljø og sikkerhet: «Ved etablering av støyømfintlig bebyggelse eller leke/oppholdsarealer nærmere rv. 755 enn 50 m skal det dokumenteres at støynivåene ikke overstiger de anbefalte grensene.» og at det i stedet tilføres en bestemmelse som angir at støykrav på uteområde skal være ivaretatt før brukstillatelse gis til boligene.

Sameiet Nessjordet

De forventer at det anlegges forhøyde gangfelt ved kryssing mellom parkeringsområdene til Nessjordet 1 og der gangveien opp til Nessveet krysser kjørevegen. Gangvei opp til Nessveet må anlegges slik at den ikke kommer for bratt inn på kjørevegen. De forventer også at avslutninga på parkeringsplassen til Nessjordet 1 mot omsorgsboligene gjøres på en betryggende måte. Per i dag er det innsig av betydelig mengder vann og jordmasser. Fra omsorgsboligsida er det en så bratt og høg skrent at det representerer en viss fare, i tillegg til at det estetisk ikke er akseptabelt. De foreslår at det bygges en forstøtningsmur i naturstein, og at det blir et rekkverk på toppen. (jmfør Reguleringsbestemmelser 3.1, estetikk).

Sameiet anser det for positivt at torg, gangareal og lekeareal/park reguleres til offentlig formål i stedet for private areal og de påpeker at dette må utformes slik at det kan gjennomføres vanlig vintervedlikehold med traktor. Ganglinjer må gjennom utformingen av flaten framgå tydelig og lede trafikken etter disse linjene.

På skisseløsningen under 4.1 [i planbeskrivelsen] kan det se ut som arealet for torget er noe redusert på bekostning av parkering, noe de i tilfelle frarår.

Det åpnes i forslaget for at det kan bygges boliger i 2.etasje og 3.etasje på næringsbygget. Ønsker at det klargjøres hvor mange boliger som kan bygges på B/F/K-2 for at det kan hensyntas i beregning av arealer til parkering. De uttrykker skepsis til å tillate boliger i en 3.etasje.

Utkjøringa fra de nye boligene som skal bygges kommer i en kurve på vegen og her må siktlinjene økes noe.

Det må hindres at tomte for næringsbygg blir liggende som en gjengrodd flekk midt i et sentrumsområde.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Landbruksavdelingen vil klart tilrå en slik utnyttelse av B/F/K-2 med mulighet for å bygge i 3 etasjer, delvis med boliger, som ligger i forslaget.

Miljøvernavdelingen poengterer at intensjoner og resultater for sammenhengende grøntarealer og gangarealer ikke må svekkes og at bestemmelser og funksjonelle løsninger for ute-/lekearealer må oppfylles. De stiller spørsmålstegn ved om areal som er knyttet opp til forretninger også vil være funksjonelt for barn som bor i området. Herunder henvises til Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges oppvekstvilkår og krav til fysisk utforming og funksjonalitet for lekeareal.

Temavis vurdering av uttalelsene:

Helse, miljø og sikkerhet

Rådmannen foreslår at Statens vegvesen sitt forslag til endring av bestemmelsene hva gjelder støykrav tas til etterretning. Forslag til ny paragraf 2.5 og 2.6 ligger under Konklusjon nedenfor.

Hensynet til universell utforming er forøvrig ivaretatt i bestemmelsene paragraf 2.5.

Siktlinjer skal være ivaretatt etter gjeldende krav.

Rekkefølgekrav

I tråd med fylkeskommunens uttalelse foreslår rådmannen at det stilles tydeligere rekkefølgekrav til opparbeiding av arealer under bestemmelsenes paragraf 2.6 og tilhørende en mer nøyaktig presisering av innhold i utomhusplan foreslås i bestemmelsene paragraf 3.1, andre ledd. Forslag til nye bestemmelser ligger under Konklusjon nedenfor.

Offentlige formål

Gang- og sykkelveger, torg og uteoppholdsareal/park er sikret til offentlig formål gjennom påskrift på plankartet (o_ "formål") og beskrivelse i bestemmelsenes paragraf 4 og 5.

Byggehøyde

Maksimal byggehøyde for BB-1 kan differensieres som fylkeskommunen foreslår. Dette har vært intensjonen fra tiltakshavers side og ved å få dette inn i plankart/bestemmelser, sikres solforholdene for parken og utsiktsforholdene for eksisterende bebyggelse.

Gangtrasé og gatetun

Den gjennomgående gangtraseen har, sammen med grenser for BB-1, BFK-2, gatetun, atkomst til parkeringskjeller og kjøreveg, vært gjenstand for grundige vurderinger. Gangtraseen er veiledende skissert midt i parkområdet, noe som blant annet bidrar til å få maksimalt ut av den delen av parken som får mest sol. Videre er det lokalt svært viktig å forbeholde så mye areal som mulig til forretning/kontor da det ikke finnes andre ledige, sentrumsnære arealer med dette formålet som er klare for utbygging. Rådmannen anser det derfor som svært uheldig å ta noe areal fra B/F/K-2 slik fylkeskommunen foreslår. Det må i stedet jobbes med andre muligheter for å tilrettelegge gangtraseen.

I arbeidet med planforslaget er det vurdert hvordan gangtraseen kan gjøres mest mulig oversiktlig og trafiksikker, samtidig som atkomst til parkeringskjeller og sentrumskvaliteter kan ivaretas. Forslagsstiller har landet på bruk av gatetun. I trafiksikkerhetshåndboken fra TØI defineres gatetun slik:

"Gatetun er et tiltak som fortrinnsvis er ment å fremme opphold og lek på steder hvor trafikk med kjøretøyer har begrenset omfang. Gatetun er blanding av trafikk på fotgjengernes premisser og kan inngå som ett av flere virkemidler ved trafiksanerering av et område. Inn- og utkjøring av gatetun skal skje over kantstein [adm: for å kunne sette opp gatetunskilt]."

I forslag til bestemmelser paragraf 4, 5. ledd, står det at "Gatetun må utformes slik at gangtrafikken gis prioritet og at det er tydelig hvor gangstien fortsetter nedover mot sjøen".

Ovennevnte oppmuntrer til å legge inn elementer som for eksempel:

- ramper/kantstein som varsler om at bilistene entrer et nytt gatemiljø
- pullerter som visuelt, og eventuelt også reelt, smalner inn kjørefeltet der hvor det går over i gatetun
- ledegjerder/møblering som forhindrer krysning av kjøretrasé like ved hjørnet til B/F/K-2 og krysning over parkeringsplassen (P).

Rådmannen foreslår å skyve grensen for gatetun ca. 5 m mot nordøst, vinkelrett over Kjøreveg. Slik legges det enda mer til rette for å innpasse tiltak som kan redusere kjørehastigheten for biler på vei inn i gatetunet. Utover dette anser rådmannen det mest hensiktsmessig at detaljutformingen av gatetunet håndteres gjennom behandlingen av utomhusplanen.

Tilrettelegging for vintervedlikehold av gangtraseen ivaretas i utomhusplanen.

Sykkelparkering

I arbeidet med både denne planen og gjeldende plan for området har det vært jobbet mye med å få til et godt nettverk av gang- og sykkeltraseer. Rådmannen ser imidlertid at Statens vegvesen har rett i at sykkelparkering ikke er nevnt spesifikt i plandokumentene og det foreslås lagt inn som en av de tingene utomhusplanen skal vise slik SVV anbefaler. Forslag til endring av bestemmelse 3.1 ligger under Konklusjon nedenfor.

Bebyggelse i B/F/K-2

Gjeldende plan åpner for en tilsvarende bebyggelse som er foreslått for B/F/K-2 og en slik utnyttelse og maksimal byggehøyde her har derav vært påregnelig helt siden B/F/K-1 ble bygd. Det er lagt inn en byggegrense for B/F/K-2 som skal sikre at det blir tilstrekkelig god avstand til bebyggelsen på B/F/K-1. Denne byggegrensen gjør også at det er mest hensiktsmessig å legge en eventuell parkeringsplass på bakkenivå for B/F/K-2 mot B/F/K-1, noe som sannsynligvis medfører en enda større avstand mellom bebyggelsen enn minimumsavstanden som ligger i planen.

Når det gjelder antall boliger det skal åpnes for, mener rådmannen de ytre rammene for bebyggelsen er det som vil ha betydning for omkringliggende bebyggelse og ikke antall boliger. I og med at dette arealet ligger midt i nye Straumen sentrum er det ønskelig med en høy utnyttelse og tilrettelegging som skaper "liv og røre" fra morgen til kveld. Det vil være tilrettelagt for den trafikk som en maksimal utnyttelse av tomte legger til rette for. For å sikre forholdet til omgivelsene er det stilt krav til parkeringsdekning, byggegrenser, byggehøyder, utomhusarealer med videre. Det vil være opp til utbygger å bygge i tråd med disse ytre rammene og innenfor disse kan det legges til rette for det antall boliger som utbygger finner hensiktsmessig for å realisere sitt prosjekt.

Tatt i betraktning at kommunen ikke har annet ledig areal til denne typen næring, er det svært viktig at dette arealet gis en fleksibilitet og regulering som gjør det attraktivt å bygge ut. For å

bygge opp om dette, foreslår rådmannen å ta ut paragraf 3.3, 6. ledd, om at en eventuell 3. etasje skal forbeholdes boliger.

Bestemmelsene paragraf 3.1 tilsier at midlertidig opparbeidelse og skjøtsel av arealer som inntil videre blir liggende ubebygde, herunder B/F/K-2, skal vises i utomhusplan og dermed sikres gjennom byggesak.

For øvrig anbefaler rådmannen at område B/F/K-2 vedtas som det lå på høring.

Leke- og uteoppholdsareal

I løpet av planprosessen har området for park/lekeplass økt fra ca. 300 m² til ca. 600 m². Utvidelsen har skjedd mot nord og tilleggsarealet har bedre solforhold enn det resterende. Arealet anses nå som stort nok til å egne seg for variert lek og opphold. Parken ligger slik til at det har torget på en side, boligblokker på to sider og BB-1 på siste siden. BB-1 vil skjerme parken fra trafikkstøy og forurensning fra fylkesvegen og området ligger også naturlig avskjermet fra andre kjøreveger. Torget bør skjermes noe fra fylkesvegen med vegetasjon, men dette må løses i utomhusplanen.

Utomhusplan for hele planområdet kreves godkjent før byggesøknad kan godkjennes. I denne skal ulike installasjoner i parken, som lekeapparater, benker, lys, beplantning, dekke med videre, planlegges i detalj. Herunder skal også parkens offentlige karakter underbygges med installasjon som skjermer boligblokkene i BB-1. Dette vil også sikre at arealet gjøres mer tilgjengelig for barn som bor i B/F/K-1 og 2. Det skal være tilgang fra alle boligene til arealet via fortau, g/s-veg og torg uten behov for å krysse kjøreveg.

De fleste dager gjennom året vil torget være et bilfritt tilgrensende område som naturlig kan benyttes sammen med parken. Dette vil øke mulighetene for at området som helhet vil bli brukt av alle aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Det er også av betydning at det er planlagt gode gang- og sykkelforbindelser ut av/gjennom området i alle retninger. Her er det både fullverdige g/s-veger og en mindre gangforbindelse som gir en snarveg til Nessveet og ballbanen der. Det er g/s-veg helt fram til skolen.

Område for park/uteopphold skal ferdigstilles før boligene gis ferdigattest.

Rådmannen mener planløsningen for sentrumstomta legger til rette for et sentrum med liv og aktivitet store deler av døgnet. Samtidig har sentrumstomta et skjermet atrium som sikrer at uteoppholdsarealet skjermes mot støy og forurensning fra biltrafikk.

Torg

Størrelsen på torget i skisseløsningen som ligger i planbeskrivelsen 4.1 ser mindre ut enn det som ligger inne i gjeldende plan, slik Sameiet Nessjordet påpeker. I plankartet som ble sendt på høring har imidlertid kommunen fått inn noen endringer, her er blant annet størrelsen på torget økt en del. Rådmannen anser torget for å være tilstrekkelig stort slik det nå er foreslått.

Areal utenfor plan

Kryssing av veg mellom B/F/K-1 og parkeringsplass i nordøst, denne parkeringsplassen og gangvei opp mot Nessveet ligger alt utenfor plangrensa og reguleres således ikke her. Disse

forholdene er regulert i gjeldende plan som fortsatt vil være gyldig for disse arealene. Forholdet er også tema i utbyggingsavtale mellom kommune og utbygger.

Konklusjon

Planforslaget anbefales vedtatt med følgende endringer som følge av høringsrunden.

Endringer i plankartet:

Krav til maksimal byggehøyde for Bolig-Blokkbebyggelse BB-1 differensieres slik at det for den fløya som grenser mot fylkesveg tillates opp til C +22,5 og for den delen som ligger vinkelrett på fylkesveg tillates opp til C+19,5

Område for Gatetun utvides cirka 5 meter mot nordøst, på bekostning av Kjøreveg og Fortau, slik at formåls grensen legges vinkelrett på Kjøreveg omtrent på linje med byggegrensene for BB-1 mot nordøst.

Forslag til endelig paragraf 2.5 Helse, miljø og sikkerhet, andre ledd:

Anbefalte støygrenser gitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplaner (T1442) gjøres bindende for planområdet.

Forslag til endelig paragraf 2.6 Rekkefølgebestemmelser:

I samsvar med anbefaling i geoteknisk rapport fra 19.11.2008, skal planer for større bebyggelse/anlegg (annet enn småhus/eneboliger) forelegges geotekniker for kontroll og vurdering av behov for supplerende grunnundersøkelser før det gis byggetillatelse.

Utomhusplan etter punkt 3.1 skal godkjennes av politisk utvalg før det gis byggetillatelse for bebyggelse i BB-1 eller B/F/K-2.

Det gis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før støykrav på o_Utopphold/Park er ivarettatt.

Fellesareal og parkeringsareal for boliger må ferdigstilles i samsvar med utomhusplan senest i løpet av første vekstsesong etter at boliger eventuelt er gitt midlertidig brukstillatelse. Det gis ikke ferdigattest for boliger før tilhørende fellesareal og parkeringsareal er ferdigstilt i samsvar med utomhusplan.

Det skal ikke gis ferdigattest for bebyggelse i BB-1 eller B/F/K-2 før o_Torg og o_Utopphold/Park er ferdigstilt i samsvar med utomhusplan.

Det skal ikke gis ferdigattest for boliger i BB-1 før Gatetun og Fortau er ferdigstilt i samsvar med utomhusplan.

Forslag til endelig paragraf 3.1, andre ledd:

Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for hele planområdet som viser utforming/møblering av o_Torg, o_Utopphold/Park, Gatetun, Fortau, P (parkering) og

fellesarealer, med sykkelparkering og gjennomgående gangtrasé fra torg mot småbåthavn, samt midlertidig opparbeidelse og skjøtsel av arealer som inntil videre blir liggende ubebygd.

Paragraf 3.3, 6 ledd, "En eventuell 3. etasje skal forbeholdes boliger" tas ut.