

Forslag til planprogram

Øvre Grande hyttefelt 2



Planområdets beliggenhet vises med oransje markering. Ortofoto: Norge i bilder.

1 Bakgrunn og hensikt med planen

1.1 Bakgrunn og hensikt med planarbeidet

Forslag til planprogram er utarbeidet av Lyngstad Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver. Målet med planarbeidet er å tilrettelegge for utvidelse av Øvre Grande hyttefelt. Planforslaget omhandler detaljregulering av 16 hyttetomter i Øvre Grande hytteområde 2, som vil være en utvidelse av eksisterende hytteområde.

1.2 Krav om konsekvensutredning

Planen faller inn under §6 b og vedlegg 1, punkt 25 i Forskrift om konsekvensutredninger: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Det skal utarbeides en konsekvensutredning i henhold til Plan- og bygningsloven med grunnlag i planprogram.

2 Planprosess og medvirkning

2.1 Organisering

Lyngstad Arkitekter AS er forslagsstiller på vegne av tiltakshaver Frode Fredly.

Tiltakshaver	Frode Fredly		frode_fredly@hotmail.com
Forslagsstiller	Lyngstad Arkitekter AS	91379934	rolf@lyngstad-arkitekter.no

2.2 Planprosess

Reguleringsplanen vil utarbeides som en detaljreguleringsplan i henhold til plan- og bygningsloven §12-3. Oppstartsmøte med kommunen er gjennomført. Prosessen videre beskrives i tabellen under.

Prosess	Ansvarlige/ involverte aktører	Status/ forventet framdrift
Oppstartsmøte med kommunen	Lyngstad Arkitekter AS/ Inderøy kommune	Gjennomført 25.10.18
Planavgrensning sendes til kommunen for godkjenning	Lyngstad Arkitekter AS/ Inderøy kommune	Godkjent 06.05.19
Oppstartsvarsel/ annonsering	Lyngstad Arkitekter AS	26.05.19
Høring av forslag til planprogram	Lyngstad Arkitekter AS	6 uker
Innspill til varsel om oppstart		26.06.19
Høringsfrist planprogram		26.06.19
Eventuelle justeringer av planprogram	Lyngstad Arkitekter AS	
Fastsetting av planprogram	Inderøy kommune	
Samrådsmøte med offentlige parter (?)	Lyngstad Arkitekter AS/ aktuelle parter	
Levering av reguleringsplanforslag med KU	Lyngstad Arkitekter AS	
Førstegangsbehandling og vedtak om offentlig ettersyn av planforslag (behandlingsfrist 12 uker)	Inderøy kommune	

Forslag til planprogram Øvre Grande hyttefelt 2

Frist for høringsinnspill		
Eventuell justering av planforslag	Lyngstad Arkitekter AS	
Andregangsbehandling av planforslag (behandlingsfrist 12 uker)	Inderøy kommune	
Sluttbehandling og vedtak av planen	Inderøy kommune	

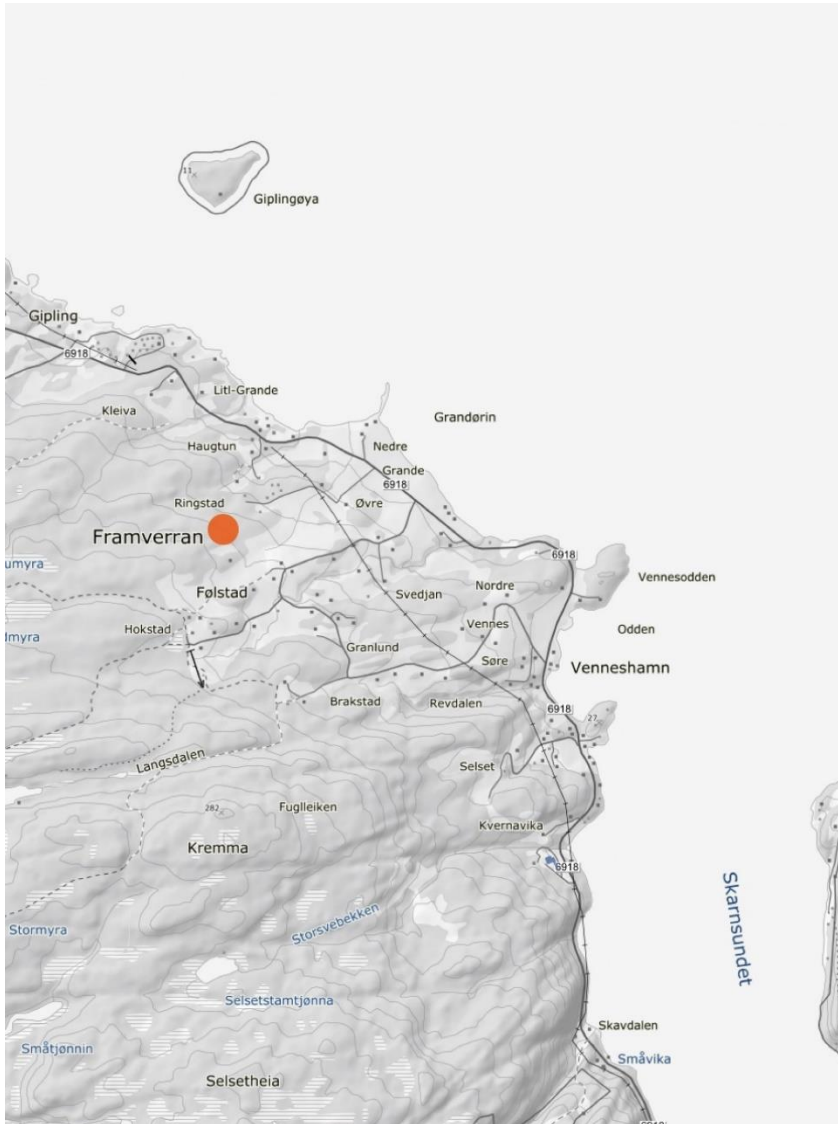
2.3 Medvirkning

Planprosessen vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning ved planprosesser. Krav til informasjon og medvirkning ivaretas gjennom følgende punkt:

- Oppstartsmøte med Inderøy kommune 25.10.18.
- Varsel om planoppstart og høring av planprogram.
- Høring og offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning.
- Offentlige dokumenter fra planarbeidet vil være tilgjengelige på kommunenes nettsider.
- Planvedtak annonseres og kan påklages innen 3 uker.

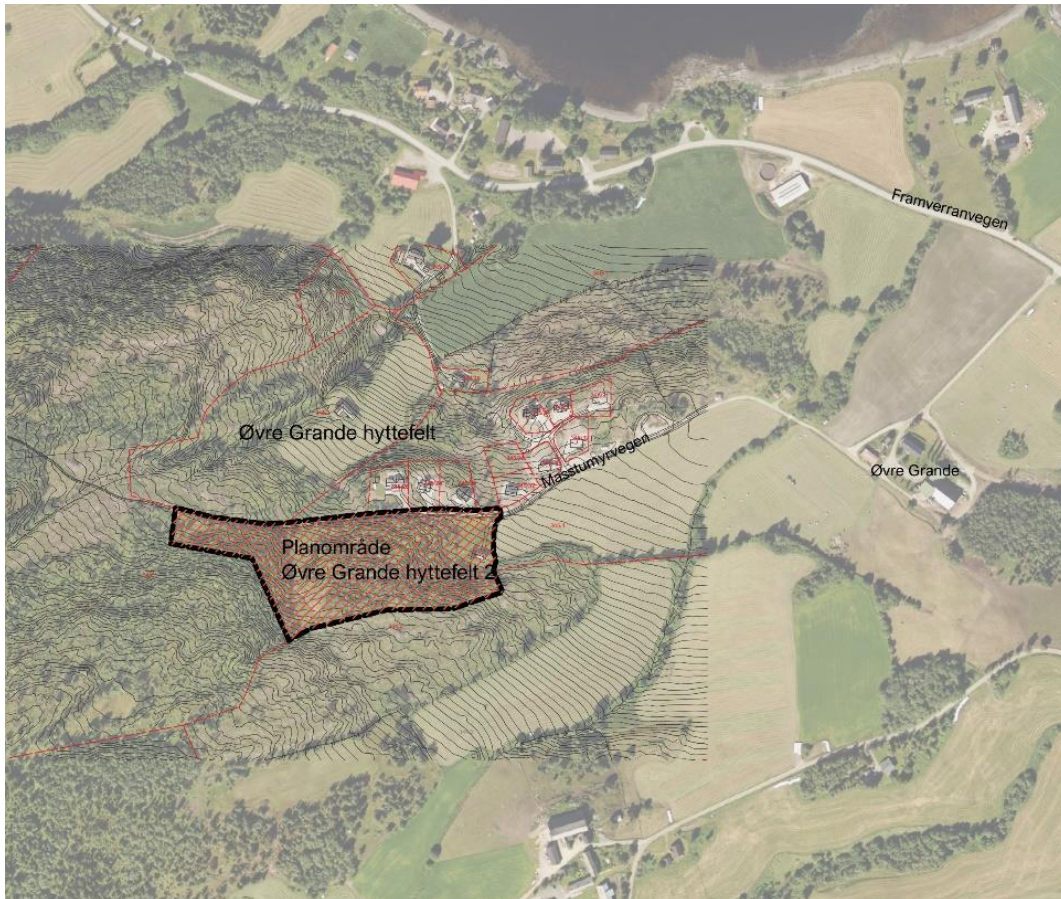
3 Planområdet

3.1 Beliggenhet, avgrensning og adkomst



Planområdet vises med oransje markering. Kartet er hentet fra NIBIO kilden.

Planområdet ligger i Inderøy kommune på vestsida av Skarsundet. Området ligger sør for Framverranvegen og sørvest for øvre Grande hyttefelt.



Planområdet vises med oransje markering. Ortofoto i bakgrunnen er hentet fra Norge i bilder.

Området grenser mot eksisterende hyttefelt i nordøst og dyrkamark i øst og delvis i nord. Øvrig tilgrenset areal består av skog.

Adkomst skjer fra Framverranvegen og Masstumyrvegen, som er en privat vei eid av tiltakshaver. Masstumyrvegen må videreføres for å sikre tilgang til alle tomtene.

3.2 Eiendomsforhold

Eiendommen har gårds- og bruksnummer 345/1.

Naboeiendommer med følgende gårds- og bruksnummer vil bli varslet direkte om planarbeidet:

- 344/2
- 345/3
- 345/24
- 345/25
- 345/2
- 345/31
- 345/32
- 345/33
- 345/34
- 345/35
- 345/36
- 345/37

3.3 Dagens situasjon og planlagt arealbruk

Området består i dag i hovedsak av skog. Topografien på området er preget av relativt bratt terreng. Områdets planlagte arealbruk er hyttetomter for oppføring av hytter, adkomstvei til samtlige tomter og grønne korridorer mot tilgrensende eiendommer.



Planområdet består i stor grad av skog og relativt bratt terreng.

4 Overordnede rammer og føringer

4.1 Nasjonale forventninger

De nasjonale forventningene oppsummerer regjeringens politikk og ønsker for regional og kommunal planlegging. Gjeldende føringer ble vedtatt 12.06.15, og skal legges til grunn for all kommunal og privat planlegging etter plan- og bygningsloven.

4.2 Planstatus

Området har i kommuneplanen planstatus Landbruk, natur og friluftsmål samt reindrift. Det er i dag uregulert.

Området planlegges regulert til formål Fritidsbolig konsentrert (hyttetomtene), Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kjøreveg) og Landbruks- /natur og friluftsmål (grønne korridorer mot tilgrensende eiendommer).

5 Utredningsbehov

5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3 gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som endres som følge av planlagt tiltak. En ROS-analyse tar sikte på å avdekke farer, vurdere hvor alvorlige disse er, samt foreslå avbøtende tiltak for å forebygge uønskede hendelser og redusere konsekvenser dersom disse inntreffer. ROS-analysen vil utføres i henhold til DSBs veileder/ sjekkliste og leveres sammen med planforslaget.

5.2 Konsekvensutredning

I henhold til Forskrift om konsekvensutredning, skal ulike tema vurderes utredet, blant annet naturmangfold, kulturminner, landskap, jordressurser, beredskap, ulykkesrisiko m.m.

Konsekvensutredningen vil bli utarbeidet med grunnlag i fastsatt planprogram. Den skal beskrive viktige miljø- og samfunnsforhold, samt vurdere virkninger som planen og gjennomføring av tiltak vil få for ulike tema.

For hvert tema formuleres aktuelle problemstillinger, forslag til fremgangsmåte for utredningen, samt eventuelle vurderinger.

I oppstartsmøtet med kommunen ble følgende tema vurdert som relevante og nødvendige å utrede:

- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Strøm, vann- og avløpsledning og renovasjon
- Beredskap (grunnforhold og radon)
- Naturmiljø (Naturmangfoldloven)
- Kulturmiljø/ Landskapsbilde/ fjernvirkning

Store deler av planområdet er på grunn av topografien uegnet som dyrkamark. Eksisterende dyrkamark skal ikke berøres/ omdisponeres som følge av planforslaget. Jordvern er derfor ikke tatt med som relevant utredningstema.

Utredningstema	Problemstillinger	Fremgangsmåte	Vurderinger
Naturmiljø	Kartlegge de økologiske verdiene. Naturtyper, arter.	Søk i Naturbase, artsdatbanken.	Naturmangfoldloven
Kulturmiljø, landskapsbilde, fjernvirkning	Kulturminner, bebyggelse i landskapet	Søk i Askeladden. Arkitekturfaglig vurdering av landskapsbilde og fjernvirkning.	Kulturminneloven.
Beredskap	Grunnforhold. Radon.	Geoteknisk vurdering. Radonnivå måles.	NGUs løsmassekart viser tynn hav-/strandavsetning på området.
Strøm, vann- og avløp, renovasjon.	Infrastruktur til ny bebyggelse.	Kontakte aktuelle aktører for å vurdere situasjonen.	

5 Kart med planavgrensning

Kart med planavgrensning i målestokk 1:2500 følger på neste side.