



DETALJREGULERINGSPLAN FOR NESSJORDET B2

Inderøy kommune

Enhet Plan, landbruk og miljø



Saksnr.: 2018 / 1364

Planid: **2018006**

Beskrivelse er datert:

12.06.2019

Dato for siste revisjon av beskrivelse:

Dato for kommunestyres vedtak:

1. Sammendrag

Arkplan Arkitektkontor er engasjert av Letnes Arkitektkontor til å fremme detaljreguleringsforslag for delområdet B2, eiendommen 135/157 i Inderøy kommune.

Det aktuelle området har fått betegnelsen «Nessjordet B2». Området er i Kommunedelplan for Straumen avsatt til et generelt boligformål. Området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til bolig-tjenesteyting. Gjeldende reguleringsplan for området hadde ikrafttredelsesdato 21.10.2010.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge området for bolig med 20 boenheter.

Det er regulert lek- og uteoppholdsareal i planområdet, med bestemmelser om opparbeidelse av småbarnslekeplass på 177 m² og det skal opprettes interne gangforbindelser i planområdet for trafikk sikker forbindelse for myke trafikanter internt, og er tilknyttet eksisterende gang- og sykkelveg nord for planområdet til skole, barnehage og de tilgjengelige servicefunksjoner i Inderøy.

Innhold

1. Sammendrag.....	2
2. Bakgrunn	5
2.1 Hensikt med planen	5
2.2 Berørte grunneiere	5
2.2 Nøkkelopplysninger.....	5
2.3 Utbyggingsavtaler.....	5
2.4 Konsekvensutredning	5
3. Planprosessen	6
3.1 Kunngjøring av planarbeid	6
3.2 Medvirkning og planprosess.....	6
3.3 Innspill mottatt.....	7
4. Planstatus og rammebetingelser	7
4.1 Kommunale planer og føringer.....	7
4.2 Gjeldende reguleringsplan	7
4.3 Regionale planer	8
4.4 Nasjonale føringer/retningslinjer	8
5. Beskrivelse av planområdet - eksisterende forhold.....	8
5.1 Beliggenhet	8
5.2 Dagens arealbruk	9
5.3 Topografi/landskap	9
5.4 Kulturminner og kulturmiljø	9
5.5 Naturverdier.....	10
5.6 Rekreasjon, uteområder og friluftsliv	10
5.7 Landbruk.....	10
5.8 Trafikkforhold	10
5.9 Barns interesser.....	11
5.10 Sosial infrastruktur.....	11
5.11 Teknisk infrastruktur.....	11
5.13 Grunnforhold.....	11
5.14 Miljøforhold	12
5.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	13
6. Beskrivelse av planforslaget.....	13
6.1 Innledning.....	13
6.2 Reguleringsformål	13
6.3 Byggeformål	15
6.4 Boligmiljø/bokvalitet.....	17
6.5 Parkering.....	17
6.6 Tilknytning infrastruktur	17
6.7 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	17
6.8 Trafo	17
6.9 Renovasjon	18
6.10 Rekkefølgebestemmelser.....	18
7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	18
7.1 Overordnet planer	18
7.2 Landskap og estetikk	18
7.3 Kulturminner og kulturmiljø	18
7.4 Forholdet til naturmangfold.....	18
7.5 Landbruk.....	19
7.6 Uteområder	19

7.7	Trafikkforhold	19
7.8	Barns interesser.....	19
7.9	Universell tilgjengelighet	19
7.10	Risiko og sårbarhet	19
9.	Vedlegg	20
•	Vedlegg 1: Kunngjøring.....	20
•	Vedlegg 2: Forhåndsuttalelser i saken	20
○	Vedlegg 2.1: NTE Nett AS.....	20
•	Vedlegg 3: Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse	20
•	Vedlegg 4: ROS-analyse	20
•	Vedlegg 5: Solstudie, vår/ sommer	20
•	Vedlegg 6: Planlagt bebyggelse	20
○	Vedlegg 6.1: Situasjonsplan/Bebyggelsesplan	20
○	Vedlegg 6.2: Planer og snitt	20
○	Vedlegg 6.3: Fasadeskisser.....	20
•	Vedlegg 7 a og b: 3D-illustrasjoner av planlagt utbygging	20

2. Bakgrunn

2.1 Hensikt med planen

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge området for konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsboliger i 2-3. etasjer med sokkel der hvor terrenget legger til rette for dette. Det planlegges for 20 boenheter, med gjesteparkering på terreng og parkering i carport, felles nedgravd renovasjonsløsning, og felles uteområde og lek. Planforslaget er tilnærmet lik skissene som ble presentert i forbindelse med områdereguleringen, og planforslaget vil således forholde seg til den godkjente områdereguleringen når det gjelder formål, byggegrense, og utnyttelse av området.

Det søkes samtidig om felles behandling av plan- og byggesak, jf. pbl § 1-7.

2.2 Berørte grunneiere

Reguleringsplanen berører følgende eiendommer og grunneiere:

Gnr./Bnr.	Navn
135/157	Inderøy kommune

2.2 Nøkkelopplysninger

Adresse:	Krokvegen 2, 7670 Inderøy
GID:	135/157
Gjeldende planstatus:	Nessjordet (planid: 2010002), vedtatt 21.06.2010
Forslagsstiller:	Letnes Arkitektkontor AS
Plankonsulent:	Arkplan AS
Planområdets areal i daa:	4,458 Daa
Utnyttelsesgrad i %BYA:	50 %
Aktuelle problemstillinger:	Nei
Foreligger det varsel om innsigelse:	Nei
Konsekvensutredning:	Nei
Utbyggingsavtaler:	Nei
Dato for oppstartsmøte:	04.10.2018
Kunngjøring av oppstart:	12.10.2018
Komplett planforslag mottat:	
Revisjon ifm. Høring:	

2.3 Utbyggingsavtaler

Det er inngått salgssavtale, og det ligger en forutsetning der om at utbyggingsavtale kan inngås etter vedtak av detaljplan.

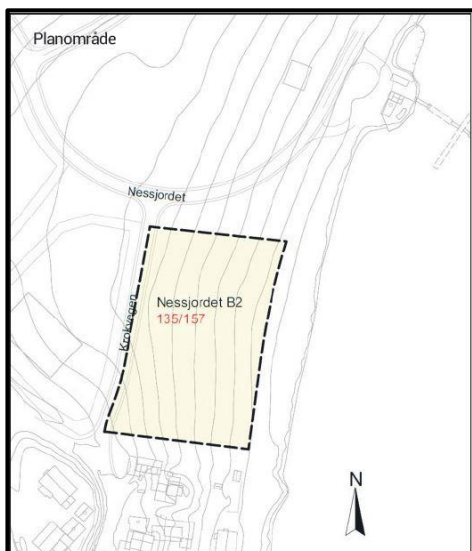
2.4 Konsekvensutredning

Tiltaket er i samsvar med overordnede kommunedelplan og områderegulering og tiltaket vurderes ikke å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn. Det fanges derfor ikke opp av forskrift om konsekvensutredning.

3. Planprosessen

3.1 Kunngjøring av planarbeid

Planoppstart ble varslet i Inderøyningen 12.10.2018 og kunngjort på kommunens hjemmeside samme dato. Varslingsbrev ble sendt til naboer og berørte sektormyndigheter 11.02.2017. Frist for innspill i saken ble satt til 16.11.2018.



Nessjordet B2

Iht. pbl § 12-8 kunngjøres herved oppstart med regulering for «Nessjordet B2» på gid. 135/157 i Inderøy kommune. Planområdet er tidligere regulert til bolig - tjenesteyting i plan «Nessjordet». Planene ble vedtatt i juni 2010. Det varsles samtidig om felles behandling av plan- og byggesak, jf. pbl § 1-7.

Forslagsstiller for reguleringsplanen er Letnes Arkitektkontor AS. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge området for konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsboliger i 2. etasjer med sokkel der hvor terrenget legger til rette for dette. Det planlegges for ca. 22 boenheter, med parkering på terreng og i garasje/carport, felles nedgravd renovasjonsløsning, og felles uteområde og lek i den sørøstlige delen av tomten. Planforslaget er tilnærmet lik skissene som ble presentert i forbindelse med områdereguleringen, og planforslaget vil således forholde seg til den godkjente områdereguleringen når det gjelder formål, byggegrense, og utnyttelse av området.

Planforslaget vil være en detaljregulering som omfattes av pbl § 4-2 annet ledd. Planarbeidet er vurdert å ikke komme inn under krav om konsekvensutredning etter pbl § 4-2 annet ledd.

Informasjon rundt planarbeidet kan ses på kommunens hjemmeside under «kunngjøringer», og for evt. innspill må dette rettes til Arkplan AS.

Innspill må være innkommet innen 16. November 2018 og rettes til:

Arkplan AS
Postboks 172,
7801 Namsos

Tlf. 74 27 53 60
firmapost@arkplan.no



3.2 Medvirkning og planprosess

Oppstartsmøte med Inderøy kommune ble avholdt 04.10.2018. Referat fra oppstartsmøte ligger vedlagt.

Medvirkning i planarbeidet fremgår av pbl § 5-1, og det blir lagt stor vekt på de innspill som er mottatt.

Planforslaget har lagt opp til felles behandling av detaljregulering og rammetillatelse, og berørte er varslet i eget brev om at det ikke blir ny nabovarsling i byggesak, jf. pbl. § 12-10.

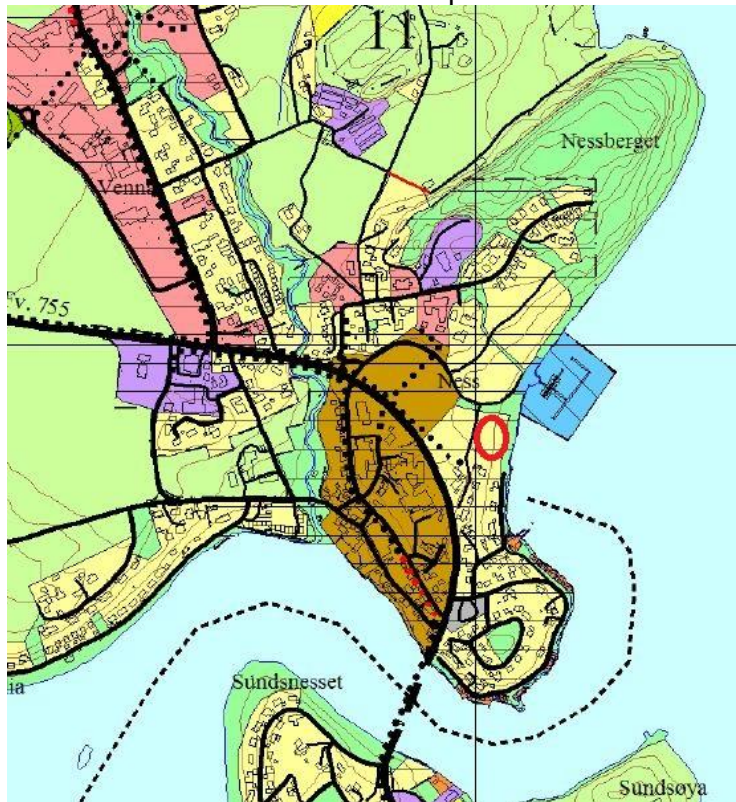
3.3 Innspill mottatt

Det foreligger totalt 7 forhåndsuttalelser i saken. Uttalelsene med kommentar ligger vedlagt planforslaget.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Kommunale planer og føringer

- Kommunedelplan Straumen 2012 - 2025, planid: 2011007
Arealet er regulert gjennom plan «KDP» Kommunedelplan Straumen 2012 - 2025, vedtatt 25.06.2012. I kommunedelplan er området avsatt til bolig.

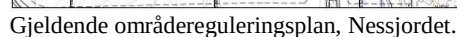


Utsnitt fra Kommunedelplan Straumen 2012 – 2025 (Planområdet er markert rød)

4.2 Gjeldende reguleringsplan

Ny plan vil delvis erstatte følgende plan:

- Nessjordet, planid: 2010002 – Revidert planid: 2017001 (vedtatt 27.05.2019)
Arealet er regulert gjennom områdeplan Nessjordet, vedtatt 21.10.2010. I gjeldende reguleringsplan er planområdet regulert til bolig/tjenesteyting. Området er regulert i delfelt B2, hvor det er satt bestemmelser til maksimal BYA, minimum BRA, og krav om felles uteoppholdsarealer.



- Regional plan for arealbruk i Nord-Trøndelag, vedtatt 25.04.2013

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging
- Statlig retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

5.1 Belliggenhet

Planområdet ligger sentralt i Inderøy, omtrent 300 m gangavstand fra sentrum (Rødbrygga). Planområdet er ubebygd uten vegetasjon. Planområdet er omtrent 4,4 daa. Tomta ligger nesten i umiddelbar nærhet til sjø, med gode utsiktskvaliteter mot øst og sør-øst. Beliggenhet kan ses i kartutsnitt under.



Planområdets beliggenhet, merket rød i kartutsnitt.

5.2 Dagens arealbruk

Planområdet er i dag ubebygd, uten vegetasjon, og er tidligere brukt til jordbruksformål. Området er regulert til bolig-tjenesteyting i gjeldende områderegulering, og avsatt til bolig i KDP. Planområdet grenser til eneboligboligbebyggelse i sør og sør-vest, og i vest grenser området til bofellesskap for eldre og boliger. Nord for planområdet, utarbeides det detaljplan for boliger, innenfor delområdet B3.

5.3 Topografi/landskap

Terrenget skråner svakt ned mot sjøen i øst, fra topp ca. kote +11 til laveste ca. kote +4. Planområdet er ubebygd og uten vegetasjon og er tidligere benyttet til jordbruksproduksjon. Område er solfylt med en sentral beliggenhet og god tilgjengelighet/nærhet til sjø. Nessjordet har blitt transformert de senere år.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatiske fredete kulturminner i området, heller ingen fredete bygg eller kulturminner i planområdet.

I forbindelse med områderegulering av Nessjordet, ble det utført kulturminneregistrering av Fylkeskommunens arkeolog høsten 2006 og høsten 2007 for å eventuelt påvise automatisk fredete kulturminner som er synlige i terrenget. Det ble oppdaget nye arkeologiske kulturminner under registreringen og NTNU-Vitenskapsmuseet utførte arkeologisk utgraving av de berørte kulturminnene sommeren 2009.

Det forventes derfor ikke nye funn av automatiske fredete kulturminner innenfor planområdet.

5.5 Naturverdier

Det er ikke registrert rødlistede arter eller prioriterte arter i planområdet. Det er registrert to fugle-arter i området, men utover det er det ingen kjente arter, svartelistede arter i nærområdet og det er ingen andre viktige naturtyper i umiddelbar nærhet.

Det er ikke funnet naturverdier eller andre truede arter innenfor planområdet, eller som vil komme i konflikt med det planlagte tiltaket ved **Artskart** og **Naturbasen**.

5.6 Rekreasjon, uteområder og friluftsliv

Småbåthavna på Nessjordet er et aktuell området for turgåere og båteiere. Det er plassert benker og bord nedenfor bygget til båtforeningen. Det er videre nordover fra småbåthavna regulert lekeplass og akebakke i forbindelse med Nessveet øvre.

Regulert park på sentrumstomta vil når det er ferdig utbygd bli nytt samlingssted for områdene i nye sentrum på Nessjordet.

5.7 Landbruk

Innenfor planområdet ble arealet tidligere brukt til landbruksformål, som nå ligger i brakk, og er i områderegulering for Nessjordet omdisponert fra jordbruksformål til bolig-tjenesteyting. Fylkesmannen i Trøndelag har fremmet innsigelse i forhold til at delområdet B2 og B3 skal sikres en høy utnytting i form av minimum antall boenheter. Forslagsstiller ble i oppstartsmøte informert om dette, og at en den planlagte utbyggingen med 20 - 22 boenheter vil tilfredsstille dette kravet. Dvs. min. 4,5 - 5 boenheter/pr. daa.

5.8 Trafikkforhold

Planområdet betjenes fra Fv.755 via Nessjordvegen og Krokvegen.

Nessjordet og Krokvegen er begge kommunale veger. Trafikkmengde og fartsgrense for Fv.755 er hentet fra Vegkart (Statens vegvesen). Trafikkmengde for Krokvegen er hentet fra Hovedplan veg 2012-2016 for Inderøy kommune. Fartsgrense for Nessjordet er bekreftet fra Inderøy kommune, og kan ses i tabell under:

Veg	ADT	Fartsgrense
Inderøyvegen, Fv. 755	2730 (2017)	40-50 km/t
Nessjordet	N/A	30 km/t
Krokvegen	40	30 km/t

Kollektivtransportmiddel i området er buss, og busstasjon er etablert ca. 200 m fra planområdet og er tilgjengelig i form av gang- og sykkelveg forbindelse.

5.9 Barns interesser

Det eksisterer ikke områder innenfor planens avgrensning som er av interesse for barn og unge, slik situasjonen er i dag.

5.10 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger sentralt med alle de servicefunksjonene man normalt finner i et tettsted.

Forslagsstiller har ikke mottatt tilbakemelding fra Inderøy kommune vedrørende kapasitet for skole- og barnehage, og om planforslaget vil ha virkninger utover dette.

5.11 Teknisk infrastruktur

EL-kraft

Planområdet forsynes med EL-kraft fra nettstasjon som er innregulert i delområdet B3, merket rød i kartutsnitt under.



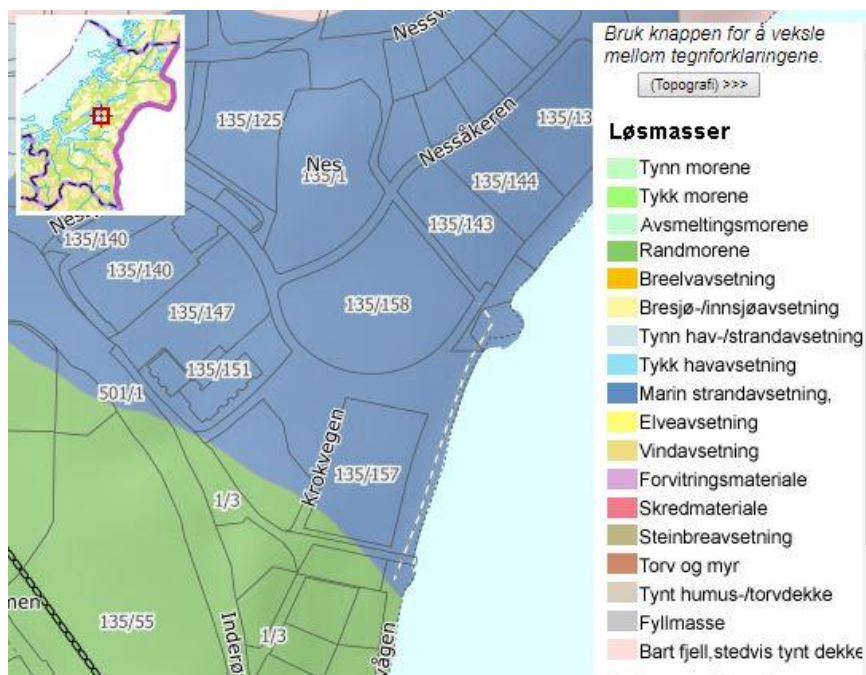
Plassering av nettstasjon i området B3.

5.13 Grunnforhold

Det ble utført grunnundersøkelser og geoteknisk rapport av 19.11.2008, utført av Multiconsult i forbindelse med områderegulering av Nessjordet, hvor undersøkelser viser at grunn hovedsakelig består av faste masser, og at det ble påvist bløt leire nær eksisterende undergang under Fv. 755. De påviste leirmassene blir beskrevet til å ha begrenset utbredelse og mektighet.

Det blir videre beskrevet i rapporten at endelige planer bør forelegges geotekniker for kontroll og vurdering av supplerende grunnundersøkelser. Det blir derfor stilt krav om geoteknisk prosjektering av planlagt bebyggelse. Geoteknisk prosjektering skal dokumentere tilfredsstillende byggegrunn før det gis igangsettingstillatelse.

Løsmassekart fra NGU viser at det aktuelle området består hovedsakelig marine strandavsetninger med tykt dekke, og innslag av randmorenemateriale.



Kartutsnitt fra NGU

Berggrunn består av kalkglimmerskifer i veksling med garbenskifer, massiv kalksilikatbergart, mørk grå glimmerskifer og mørk kvartsitt til kvartsskifer ifølge iht. NGUs berggrunnkart.



Kartutsnitt fra NGU

5.14 Miljøforhold

Planområdet ligger i nærhet til kjent støykilde, trafikkstøy fra Fv.755, men blir ikke utsatt for trafikkstøy.



Kartutsnitt fra Norgeskart som viser rød- og gul støysone fra Fv.755.

Planområdet ligger mer enn 50 m fra Fv.755, og krever derfor ingen støyreduserende tiltak, jf. områderegulering Nessjorget.

5.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Planområdet ligger under øvre marin grense. Det er ikke registrert kvikkleire eller aktsomhetsområde for kvikkleire i tiltakets influensområde. Planområdet ligger ikke i fareområde for skred, hverken utløsningsområde eller utløpsområde. Det er ikke registrert skredhendelser i planens influensområde.

Planområdet ligger ikke i fareområdet for flo/stormflo.

Det er ikke registrert forurensning i grunn og grunnet områdets tidligere jordbruksformål er det trolig lite sannsynlig.
Se ellers vedlagt ROS-analyse.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Innledning

Det planlegges boligbebyggelse opp til 3 etasjer + loftetasje med tilhørende parkering i carport/terreng.

6.2 Reguleringsformål

Planområdet er på ca. 4,4 daa, og foreslås regulert til følgende formål:

§ 12-5 Nr.1 - Bebyggelse og anlegg

-Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS med feltnavn A, B, C og D)

-Renovasjonsanlegg (f_BRE)

- Uteoppholdsareal (f_BUT)
- Lekeplass (f_BLK)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (f_BKB)

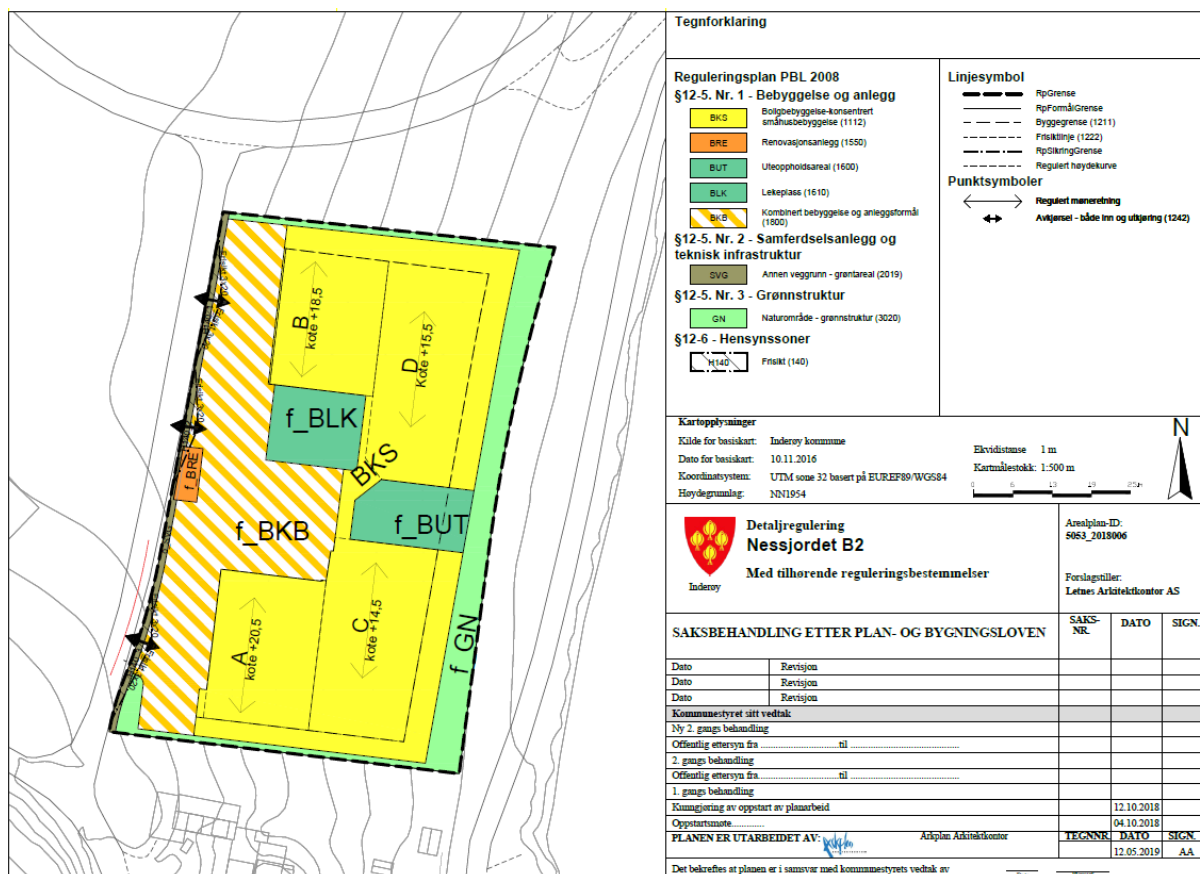
§ 12-5 Nr.2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

§ 12-5 Nr.3 – Grønnstruktur

- Naturområde - grønnstruktur (f_GN)

Arealtabell	
§12-5. Nr.1 – Bebyggelse og anlegg	Areal m²
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	2369,7
Renovasjonsanlegg	29,8
Uteoppholdsareal	178,5
Lekeplass	177,4
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1122,9
Sum areal i denne kategori	3878,2
§12-5. Nr.2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal m²
Annen veggrunn - grøntareal	80,5
Sum areal i denne kategori	80,5
§12-5. Nr.3 – Grønnstruktur	Areal m²
Naturområde - grønnstruktur (G)	499,3
Sum areal i denne kategori	499,3
Totalt for alle kategorier: 4458,0 m²	



Forslag til detaljplan Nessjordet B2, datert 12.05.2019.

6.3 Byggeformål

Hovedgrep:

Området er sentrumsnært og ligger nærhet til sjø i øst. Området har gode utsiktskvaliteter mot øst, sør-øst, og bebyggelsen er plassert slik at utsiktskvalitetene til boenhetene og til bakenforliggende boliger er ivaretatt.

Det er planlagt bebyggelse innenfor feltnavn A, B, C og D. Det er planlagt for fire frittliggende boligbebyggelser med til sammen 20 boenheter. Bebyggelsen er planlagt i 2-3 etasjer med sokkel, hvor bebyggelsene er regulert med maksimal kote høyde innenfor hvert feltnavn. Boligbebyggelsen takform vil være hovedsakelig saltak, men det tillates en kombinasjon mellom saltak og flate tak. Boligbebyggelsens møneretning er regulert og fremkommer i plankart.

Parkering og trafikkavvikling vil skje innenfor formålet f_BKB, men det gis tillatelse til at taxi og flyttebiler kan kjøre inn til boligbebyggelsen innenfor feltnavn C og D. Carport er planlagt langs med Krokvegen, og skal plasseres 2 m fra Krokvegen kantlinje. Det er regulert 3 adkomster til planområdet fra Krokvegen, og det er regulert frisikt på 3x20 m.

Det er planlagt for 355 m² felles leke- og uteoppholdsareal i planområdet, dvs. ca. 18 m² pr. boenhet, med gode sol- og lysforhold, som skjermes for intern trafikk. Det er foreslått ca. 500 m² grønnstruktur i planområdet, som også kan benyttes til uteopphold, men arealet skal ikke opparbeides for formålet. I tillegg vil hver boenhet ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

Boligbebyggelse:

Den planlagte boligbebyggelsen er skal plasseres innenfor hvert feltnavn i området BKS. Hvert feltnavn er regulert med maksimal kotehøyde, med forslag om boligbebyggelse i to-tre etasjer, inkludert sokkel. Det er planlagt for minimum 20 boenheter. Boligene skal ha saltak som hovedtakform, men tillates kombinert med flate tak. Det er regulert møneretning, angitt i plankart.

Den planlagte bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte formålsgrenser/byggegrenser og regulert høyde for hvert feltnavn, angitt på plankart. Byggegrensen har lik plassering som angitt i områdereguleringen.

Oversikt over planlagt etasjehøyde og maks kotehøyde innenfor feltnavn A, B, C og D, etter følgende:

Feltnavn	Maks antall etasjer	Maks kotehøyde
A	3	+20,5
B	3	+18,5
C	3	+14,5
D	2	+15,5

Netto tomt kan utnyttes maksimalt 50%-BYA, med krav om min. 2200 m² BRA, lik bestemmelser i områdeplan.

Den planlagte bebyggelsens gir utnyttelsesgraden for netto tomt, %-BYA=38 %. Utbygging innenfor disse rammene tilsvarer en samlet utbygging på 1663 m² BYA, og 2457 m² BRA, som tilfredsstiller kravene i områdereguleringen. Dette inkluderer boligbebyggelse, utvendig boder/carport og gjesteparkering (parkering på terreng) som er medregnet som en del av beregnet %-BYA for netto tomt.

Uteoppholdsareal:

Til sammen 178,5 m² er foreslått regulert til felles uteoppholdsareal. Opparbeidelse av uteoppholdsareal inngår som en del av rekkefølgebestemmelsene for området.

Lekeplass:

Det er regulert området for lek som vil være felles for alle. Arealet er 177,4 m². Lekeplassen er solfylt og skjermet fra trafikk. Det skal planlegges for varierende lekemuligheter, og det skal plasseres minimum tre typer utstyr for lek, inkl. sittebenk. Opparbeidelse av lekeområdet inngår som en del av rekkefølgebestemmelsene for området.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Til sammen ca. 1123 m² er foreslått regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Innenfor formålet skal det oppføres carport inkl. boder til hver boenhet, i tillegg til gjesteparkering. Carport/boder tillates plassert i formålsgrensen og 2 m fra Krokvegens kantlinje langs med vegen, og tillates oppført med maksimal tillat gesimshøyde på 3,5 m over planert terreng. Plassering av carport kommer ikke i konflikt med regulert frisikt. Opparbeidelse av parkering inngår som en del av rekkefølgebestemmelsene for området.

Renovasjon:

Det er foreslått området for renovasjon på ca. 30 m², og vil være felles for planområdet.

Annen veggrunn - grøntareal:

Det er regulert 80,5 m² til annen veggrunn – grøntareal (o_SVG). Arealet er en del av regulert veg, Krokvegen.

Naturområde - grøntareal:

Til sammen ca. 500 m² er foreslått regulert til grøntstruktur.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Det er avsatt 355 m² leke- og uteoppholdsareal som er felles for alle boenhetene i planområdet. Det er i tillegg regulert ca. 500 m² grønnstruktur som kan benyttes som uteopphold, men er ikke regulert for formålet. Dvs. ca. 43 m² uteopphold pr. boenhet, i tillegg kommer privat uteopphold på balkong for hver boenhet. Lekeareal er plassert sentralt i området, og vil være et naturlig møtepunkt for brukerne av området.

Det planlegges for interne gangforbindelser i planområdet, og det området er tilknyttet eksisterende gang- og sykkelveg.

Bebyggelsen plasseres, som tidligere omtalt, slik at alle boenhetene har gode private utearealer, for å ivareta utsiktskvalitetene i området.

6.5 Parkering

Parkering skal skje innenfor formålet f_BKB.

Parkeringskravet er satt til 1,5 p-plasser pr. boenhet, siden de planlagte boenhetene er under 100 m² BRA.

Det skal tilrettelegges minst 2 HC-parkering i området.

Det skal avsettes 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Situasjonsplan som følger søknad om tiltak skal redegjøre for krav til parkeringsdekning.

6.6 Tilknytning infrastruktur

Planområdet tilknyttes adkomst fra Krokvegen, og det er regulert 3 stk. avkjørsler fra vegen. Det er regulert hensynssone for frisikt i forbindelse med avkjørslene. Frisikt måler 3x20 m.

Det forutsettes at den planlagte bebyggelsen kan tilkobles eksisterende offentlig vann- og avløpsanlegg i området.

Planområdet er tilknyttet eksisterende gang- og sykkelveg opp mot Fv.755 som tilknytter området til skole og andre sentrumsfasiliteter.

6.7 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det forutsettes at planlagt tiltak kan påkobles offentlig vann og avløps nett.

6.8 Trafo

EL-kraft tilkobles NTE NETTs ledningsnett, og nettstasjon er plassert utenfor planområdet.

Det er regulert nettstasjon innenfor område B3, se pkt. 5.11 i beskrivelsen. NTE NETT bekrefter at innregulert nettstasjon på område B3 kan forsyne B2, med den planlagte utbyggingen. Uttalelse fra NTE NETT ligger vedlagt forslaget.

Bredbånd legges fortrinnsvis i samme kabelgrøft.

6.9 Renovasjon

Det er planlagt nedgravd renovasjonssystem som vil være felles for området, og felt f_BRE er avsatt til formålet. Det er planlagt for nedgravd renovasjonsløsning, og plassering tilsvarer at renovasjonsbil skal kunne tømme avfall fra Krokvegen, iht. retningslinjene for nedgravd løsning.

6.10 Rekkefølgebestemmelser

Det er knyttet rekkefølgebestemmelser for gjennomføring av planen. Det er blant annet knyttet rekkefølgebestemmelser til geoteknisk prosjektering, opparbeidelse av adkomst/parkering, lekeområdet og renovasjonsanlegg.

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnet planer

Planforslaget er i tråd med gjeldende områderegulering for delfelt B2.

Områdets utforming har blitt noe endret i forhold til de skissene som lå til grunn for vurdering av tildelingskriteriene for salg av tomte. Dette gjaldt hovedsakelig forhold rundt plassering av parkering og trafikkavvikling internt i planområdet. Forslaget til plassering av parkering og trafikkavvikling er nå konsentrert til en del av området, slik at biltrafikk ikke blir forstyrrende, og forholdene til myke trafikanter bedres betraktelig. Dette bedret også forholdene for plassering av lekeplass sentralt i området, som da vil kunne bli en naturlig sentral møteplass.

7.2 Landskap og estetikk

Området er sentrumsnært, men ligger likevel landlig til. Områdets karakter viser en blandet bebyggelsesstruktur, hvor planområdet ligger i grensen mellom eneboligbebyggelse i sør, og mot mer blokkliknende bebyggelse i nord og i vest. Den planlagte bebyggelsen er tilpasset disse forholdene, både i volum, takform og møneretning, som en harmonisk overgang mellom områdene.

Planforslaget legger opp til en konsentrert boligbebyggelse over 3 etasjer, som reflekterer den eksisterende eneboligbebyggelsen i sør, men samtidig lagt føringer for en høyere utnyttning. Planforslaget innebærer en transformasjon av området, som er i tråd med de arealpolitiske retningslinjene både kommunalt, regionalt og nasjonalt.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det forventes ikke nye funn av automatiske fredete kulturminner innenfor planområdet, da det ble foretatt ble det utført kulturminneregistrering av Fylkeskommunens arkeolog høsten 2006 og høsten 2007 for å eventuelt påvise automatisk fredete kulturminner som er synlige i terrenget. Det ble oppdaget nye arkeologiske kulturminner under registreringen og NTNU-Vitenskapsmuseet utførte arkeologisk utgraving av de berørte kulturminnene sommeren 2009.

Den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven er sikret i bestemmelsene for området.

7.4 Forholdet til naturmangfold

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet og tilstøtende områder i randsonen av planområdet er sjekket ut i henhold til krav i naturmangfoldloven § 8.

Det er ikke funnet viktige eller utvalgte naturtyper, viktig kulturlandskap, og det ikke registrert sårbare eller sjeldne naturtyper i planområdet. Utbyggingen innebære en liten negativ belastning på det lokale økosystemet, med tanke på at matjordlag blir bevart til videre jordbruksproduksjon i nærområdet, dermed menes miljøprinsippene nml §§ 9 – 12 å være ivaretatt.

7.5 Landbruk

Området er tidligere omdisponert til boligformål i områdereguleringsplan, Nessjordet, og landbruksforhold berører ikke det planlagte forslaget.

Det er likevel i bestemmelsene for området regulert at eksisterende matjordlag som blir berørt av byggeanlegg skal tas vare på, evt. mellomlagres, før matjord tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområdet.

7.6 Uteområder

I områdeplan er det stilt krav om at felles leke- og uteopphold på minimum 200 m², og økes med 10 m² pr. boenhet over 10, dvs. at det er krav om minimum 300 m² felles leke- og uteoppholdsareal i planområdet.

Det regulert felles lekeplass og uteoppholdsareal på til sammen 355 m². Det er ikke stilt krav om uteopphold utover dette.

7.7 Trafikkforhold

Det er i områdereguleringsplan planlagt for mellom 20-24 boenheter innenfor området B2. Planforslaget er i tråd med de planlagte forhold.

Området knytter seg til eksisterende gang- og sykkelvegnett i Inderøy.

7.8 Barns interesser

Det er avsatt småbarnslekeplass som er plassert sentralt i planområdet, og er solfylt, tilnærmet flatt og skjermet for biltrafikk. Området ligger også i gangavstand til barne- og ungdomsskole, og Inderøy vgs, samt andre sentrumsfasiliteter. Det skal også opparbeides nytt lek-/parkområdet innenfor sentrumsformål i områderegulering for Nessjordet.

7.9 Universell tilgjengelighet

Den planlagte boligbebyggelsen skal utformes iht. teknisk forskrift §12, så fremt alle hovedfunksjonene er på inngangsplanet. Ivaretas i byggesak.

7.10 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse til planforslaget iht. DSBs veileder. Analysen følger planforslaget som vedlegg.

Sammendrag av pkt. 5 i ROS-analysen:

Totalt er det registrert/identifisert 3 stk. uønskede hendelser i planområdet i forbindelse med regulering. Tabellen under viser en fremstilling av hvilke typer hendelse som er identifisert til følgende risiko. Analysen viser 2 hendelser med lav risiko (grønn) og 1 hendelse med middels risiko (gul).

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig / en viss fare	3. Betydelig / kritisk	4. alvorlig / farlig	5. Svært alvorlig / katastrofalt
5. Svært sannsynlig / kontinuerlig					
4. Meget sannsynlig / periodevis, lengre varighet					
3. Sannsynlig / flere tilfeller					
2. Mindre sannsynlig / kjenner tilfeller		2			
1. Lite sannsynlig / ingen tilfeller		3		4	

Sjekkliste for vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn er gjennomgått. ROS-analysen viser at planforslaget krever et avbøtende tiltak for gjennomføring. Det er sikret i bestemmelsene at det kreves geoteknisk prosjektering av bebyggelsen før det gis igangsettingstillatelse.

9. Vedlegg

- Vedlegg 1: Kunngjøring
- Vedlegg 2: Forhåndsuttalelser i saken
 - Vedlegg 2.1: NTE Nett AS
- Vedlegg 3: Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse
- Vedlegg 4: ROS-analyse
- Vedlegg 5: Solstudie, vår/ sommer
- Vedlegg 6: Planlagt bebyggelse
 - Vedlegg 6.1: Situasjonsplan/Bebyggelsesplan
 - Vedlegg 6.2: Planer og snitt
 - Vedlegg 6.3: Fasadeskisser
- Vedlegg 7 a og b: 3D-illustrasjoner av planlagt utbygging