



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	48/20	19.10.2020

### Plan-ID 2019002 - Detaljplan for Bjønnavegen 10 - 12 - Førstegangsbehandling

#### Rådmannens forslag til vedtak

1. Hovedutvalg Natur fremmer saken og legger Detaljplan for Bjønnavegen 10-12 ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i Hovedutvalg Natur sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

#### Behandling i Hovedutvalg Natur - 19.10.2020:

Saksordfører: Renata Ulvin

I møtet ble det foreslått et omforent endringsforslag om at reguleringsbestemmelsene rettes, slik at de er i samsvar med planbeskrivelsen. Endringen gjelder § 5.1.1 i reguleringsbestemmelser:  
«Det skal planlegges for minst 12 boenheter fordelt på minimum 2 frittliggende bygninger» endres til:  
«Det skal planlegges for inntil 12 boenheter fordelt på minimum 2 frittliggende bygninger.»

#### Avstemming

Rådmannens forslag med endring ble enstemmig vedtatt

#### Vedtak i Hovedutvalg Natur 19.10.2020

Hovedutvalg Natur fremmer saken og legger Detaljplan for Bjønnavegen 10-12 ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

Rådmannen skal før sluttbehandling i Hovedutvalg Natur sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

§ 5.1.1 i reguleringsbestemmelser endres til: «Det skal planlegges for inntil 12 boenheter fordelt på minimum 2 frittliggende bygninger.»

#### Vedlegg

- 1 Reguleringsbestemmelser utkast 20201005.pdf
- 2 Planbeskrivelse utkast 20201005.pdf
- 3 1 Reguleringsplan.pdf
- 4 FMT.pdf
- 5 InnherredRenovasjon.pdf
- 6 Utalelse Tensio.pdf
- 7 TFK.pdf

### **Bakgrunn**

Det ble avholdt oppstartsmøte med Inderøy Kommune 19.09.2019.

Varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering ble annonsert i Inderøyningen 13.12.2019. Aktuelle naboer og myndigheter ble varslet direkte.

### ***Planforslaget***

Forslag til detaljregulering for Bjønnavegen 10-12 er mottatt fra Lilleby Tegnekontor AS den 09.07.2020, med tillegg oversendt den 05.10.2020.

Forslagsstiller er FuglesangDahl Bolig AS.

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:500 datert 11.09.2020.
- Reguleringsbestemmelser datert 05.10.2020.
- Planbeskrivelse datert 11.09.2020.

### **Hensikt med regulering**

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for oppføring av minimum to frittliggende bygg med inntil 12 leiligheter fordelt på byggende. Det planlegges mindre enheter som leiligheter og kjedehus.

### **Eiendomsforhold**

Hjemmelshavere av eiendommen 197/134 er FuglesangDahl Bolig AS.

Hjemmelshaver av vegggrunn 197/20 er Inderøy Kommune.

### **Forhold til overordnede planer**

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel (Kommuneplanens arealdel 2014-2025, Plan-ID 2013004) og eksisterende reguleringsplan (Gangstadhaugen II, Plan-ID 2010003). Området, i eksisterende reguleringsplan kalt B4, er avsatt til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse. Eksisterende reguleringsplan stiller krav om godkjent detaljregulering før utbygging av område B4 kan finne sted.

### **Innkommne merknader til planoppstart**

Lilleby Tegnekontor varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev og kunngjorde det i avisa Inderøyningen den 13.12.2019. Det kom inn totalt 4 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag, 27.01.2020:

Landbruk:

Planområdet grenser mot et større område med fulldyrka jord (65b daa). Det vil være viktig å begrense påregnelige framtidige drifts- og miljømessige ulemper knytta til landbruksdrift i området. Dette kan bl.a. gjøres ved å etablere en buffersone mellom boliger og dyrka jord. Dette bør tas inn i bestemmelsene. Planforslaget må vise hvordan dette skal løses. Vi har ingen øvrige merknader til varsel om oppstart.

*Forslagstillers kommentar:*

*Det er avsatt plass for avlingsveg mellom planområdet og dyrket mark mot sør-øst. Et annet alternativ kan være å kjøre over planområdet, tilnærmet lik dagens løsning. Planlagt utforming med tanke på plassering av bebyggelse og gårdsplass gjør dette mulig.*

*Det er fra grunneier av eiendom vest for planområdet varslet oppstart av planarbeid. Tilkomst til denne eiendommen vil gå sør-øst og sør-vest for planområdet, og da vil denne veien bli en del av ønsket buffersone.*

*Rådmannens kommentar:*

*Rådmannen anbefaler å etablere grønn buffer i form av grøntbelte med 2 m bredde beplantet med buskvekster mot den planlagte atkomstvegen, Elgstien.*

Klima og miljø:

Planforslaget må sikre at eventuelle uønskede fremmede arter ikke spres som følge av reguleringsplanen, da det i nærheten til planområdet er kartfestet flere uønskede fremmede arter. Det må vurderes om nye boliger kan bli utsatt for støy og støv. Og vi minner om at alle boliger skal ha minimum en stille side og tilgang til utearealer uten støy. Videre må eksisterende boliger utenfor planområdet sikres mot støy og støv i anleggsperioden.

Det må sikres en minimum utnyttelsesgrad innenfor planområdet for å sikre at området utnyttes godt, samtidig som bokvalitetene i området blir ivaretatt.

*Forslagstillers kommentar:*

*Det er skrevet inn i reguleringsbestemmelsene at beplantning av svartelistede arter ikke tillates. Planområdet er utenfor støysonen til tilstøtende fylkesvei. Støy fra landbruk vil forekommen, men omfanget vil være svært begrenset og i korte perioder. Planlagt boligbebyggelsen er utformet slik at det vil bli private skjermede uterom i tilknytting til boenhetene.*

*Luft-/støygrenser ved bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstillende kravene i departementets retningslinjer for støy T-1442/2016 tabell 4 og 5, og luftgrenser angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520. Området skal i anleggsperioden sikres i henhold til bestemmelsene i forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser (byggherreforskriften).*

*Kravene er beskrevet i reguleringsbestemmelsene og planbeskrivelsen.*

*Rådmannens kommentar:* Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Barn og unge:

Det minnes om Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser.

*Forslagstillers kommentar:*

*Reguleringen medfører ikke tap av eksisterende lekeområder for barn og unge. Området benyttes ikke som lekeareal for barn slik det ligger i dag. Allerede opparbeidet lekeplass vest for planområdet, avsatt uteoppholdsareal, samt nære offentlige anlegg ved f.eks. idrettsanlegg og skole vil gi gode rammevilkår for barn.*

*Rådmannens kommentar:* Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Helse og omsorg:

Folkehelseperspektivet må ivaretas.

*Forslagstillers kommentar:*

*Det er lagt vekt på gode områder for å ivareta trivsel og helse. Tilgang på lys og sol er høyt vektet i utformingen.*

*Luft-/støygrenser ved bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille kravene i departementets retningslinjer for støy T-1442/2016 tabell 4 og 5, og luftgrenser angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520. Området skal i anleggsperioden sikres i henhold til bestemmelsene i forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser (byggherreforskriften).*

*Rådmannens kommentar:* Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

*Samfunnsikkerhet:*

Minner om ROS analyse.

*Forslagstillers kommentar:*

*Planbeskrivelsen og ROS-analyse er utarbeidet.*

*Rådmannens kommentar:* Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

#### Uttalelse fra Innherred Renovasjon, 24.01.2020

Husk utvendig areal for avfallssystem.

*Forslagstillers kommentar:*

*Dette er hensyntatt og det er avsatt areal for avfallssystem.*

*Rådmannens kommentar:* Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

#### Uttalelse fra Tensio TN:

Tensio har ingen merknader til planarbeidet. Men gjør oppmerksom at utbygger må dekke kostnader om tiltaket skulle utløse økt behov/oppgradering av anlegget i området.

*Forslagstillers kommentar:*

*Viser til vurderingene i planbeskrivelsen. Utbygger er gjort oppmerksom på at evt. kostander må dekkes.*

*Rådmannens kommentar:* Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

#### Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune, 30.01.2020:

Trøndelag Fylkeskommune minner om at planen bør tilrettelegge for gode løsninger både med tanke på bokvalitet, trafiksikkerhet og estetikk.

Fylkeskommunen er opptatt av å sikre at alt arbeid om berører vann skal ivareta hensynet til opprettholdelse eller forbedring av vannforekomstene. Når planforslaget blir sendt på høring må det dokumentere at tiltaket er vurdert i henhold til Regional vannforvaltningsplan for vannregion Trøndelag 2016-2021 og vannforskriftens § 12.

*Forslagstillers kommentar:*

*Bokvalitet:*

*Det er lagt vekt på gode områder for å ivareta trivsel og helse. Tilgang på lys og sol er høyt vektet i utformingen av den planlagte bebyggelsen, og i selve reguleringsplanen.*

*Trafiksikkerhet:*

*Det blir ny avkjørsel mot Bjønnavegen, og med økt trafikkbelastning. Skolebarn fra Småland og*

Gangstadhaugen bruker vegen mot planområdet som skolerute. Reguleringsplanen vil legge føringer på hvordan trafikksikkerheten skal ivaretas med tanke på siktlinjer, høyde vegetasjon mot veg, avstand fra veg til bygninger osv. Det vil også bli avsatt plass til gang- og sykkelvei med gateløys i planområdet langs Bjønnavegen. Før anleggsfasen vil det bli krav til utbygger å utarbeide et dokument som beskriver hvordan de vil ivareta trafikksikkerheten i anleggsfasen. Dette dokumentet skal godkjennes av Gangstad Velforening. Det kan i perioder bli krav om observatør/ vakt som sikrer trafikksikkerheten i gitte tidsrom/ situasjoner – særlig med tanke på skolestart/-slutt i kombinasjon med levering av varer på byggeplass med tunge kjøretøy. Det vil bli stilt krav til at sjåfører blir informert om situasjonen før ankomst.

*Estetikk:*

Planområdet har tillatt høyere utnyttelsesgrad enn naboeiendommene. Deler av bygningsmassen vil få mer moderne preg enn noe av nabobebyggelsen. Det er flere moderne eneboliger på Gangstadhaugen, så arkitekturen er blandet.

Gjennom reguleringsbestemmelsene er det gitt regler for bebyggelsens volum og det er sikret at bebyggelsen får et enhetlig uttrykk. I planforslaget er det vedlagt illustrasjoner som viser mulig utnyttelse av planarealet. Tomten ligger i godt etablert boligfelt, og er egnet for bebyggelse mtp en høyere utnyttelse av tomten. Terrenget er flatt og svakt hellende sør-øst, sør og sør-vest. Boenhetene får utsikt mot sør-vest, vest og nord-vest, og området har generelle fine sol- og utsiktsforhold. Plassering av bebyggelsen er tilstrebes slik at området får et helhetlig preg med gode siktlinjer. Det har vært viktig i prosessen med utforming av bebyggelsen å ikke forringe forholdene for eksisterende omkringliggende bebyggelse. Derfor er det tenkt lav bebyggelse, maks 2. etasjer.

*Vurdering i henhold til Regional vannforvaltningsplan for vannregion Trøndelag 2016-2021 og vannforskriftens § 12.:*

Norge har implementert EUs vanddirektiv, uttrykt som «Forskrift om rammer for vannforvaltningen». I Vannforskriftens § 1 heter det at forskriften skal «gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene». Vannforskriften setter miljømål for vannforekomstene i §§ 4-6, samtidig som den under gitte betingelser åpner for inngrep som kan svekke mulighetene til å nå målene for det aktuelle vassdraget, jfr. Vannforskriftens § 12.

Planområdet er uten synlige vannforekomster. Området er relativt flatt, og det renner ikke vann ut av området. Det er derfor er det i dette notatet vurdert at Vannforskriftens § 12 ikke kommer til anvendelse.

I anleggsperioden vil det trolig være økt avrenning til grunn som kan føre til evt. økt nitrogeninnhold grunnet mulig avrenning fra sprengstoffrester i sprengstein. Siden påvirkningene i anleggsfasen er tidsbegrenset, vurderes det at det ikke vil være av et sånt omfang at det blir varig endring av økologisk eller kjemisk tilstand i evt. vannforekomster som følge av tiltaket.

Endret klima er lagt til grunn i planleggingen. Overvannshåndtering skal komme frem av utomhusplanen før tillatelse til tiltak gis. Ekstremvær styrtregn kan bli hyppigere i framtiden.

For å få til dette kan en tretrinnsstrategi følges:

1. Små nedbørsmengder infiltreres i grunnen.
2. Større nedbørsmengder fordrøyes og forsinkes.
3. Ekstreme nedbørsmengder ledes trygt videre i åpne flomveier.

Med fordrøyning menes at vannet holdes tilbake på tomten til det igjen er god kapasitet på ledningsnett. Fremfor å lede vannet fra eiendommene direkte ut på det kommunale nettet, kan vannet lagres midlertidig under bakken på hver enkelt tomt.

Det kommunale avløpsnett er ikke dimensjonert for å ta hånd om det mest ekstreme styrtregnet, og det er derfor viktig å finne løsninger for å håndtere overvannet utenfor avløpsnett.

Minner om at veglova § 57 forbyr avledning av overvann til veg uten særskilt tillatelse.

Mange skader fra overvann skyldes en kombinasjon av økt utbygging med flere tette flater som fører til rask avledning av overvannet samtidig med hyppigere styrtregn og veksling mellom fryse- og normalt kan man velge mellom å infiltrere (la vannet sive ned i grunnen) eller fordrøye (bremse) vannet. I tillegg er det viktig å tenke igjennom hvilken vei vannet vil ta ved ekstremt kraftige regnskylt slik at man kan forebygge skader. Kommunale overvannsledninger har begrenset kapasitet, og kommunen må derfor ofte sette en grense for hvor mye overvann huseiere får tilføre.

Den beste måten å ta hånd om overvannet på er å infiltrere det i bakken. Infiltrasjon betyr at vannet trenger ned i grunnen. Jo mer gjennomtrengelig markoverflate og porøs grunn, jo større er

*infiltrasjonskapasiteten. Bakkens kapasitet til å infiltrere vann påvirkes blant annet av vegetasjon, jordart, struktur og helningsforhold. Kapasiteten kan variere betydelig innenfor et lite område, og kan være vanskelig å fastsette uten et kostbart måleopplegg. Gjennomtrengelige overflater, som gressplen eller utmark, kan brukes til å infiltrere mindre mengder overvann. Dette er den enkleste og mest driftssikre formen for infiltrasjon. Vel etablert vegetasjon har ofte best evne til å infiltrere vannet.*

*For veier og plasser er infiltrasjonsgrøfter et godt alternativ. Grøften legges med fall, slik at ikke vannet blir stående stille. For å øke kapasiteten, kan massen i bunnen av grøften byttes med grovere materialer som gir økt infiltrasjon. Massene må være uten finstoff.*

*Hustak, veier, plasser og andre store sammenhengende tette flater kan gi så store mengder overvann i løpet av kort tid, at infiltrasjon på overflaten blir vanskelig. Da må det bygges et magasin for å samle opp vannet før infiltrasjon, og kalles en fordrøyning.*

*Fordrøyningen kan for eksempel gjøres ved at vannet mellomlagres i et magasin, før det føres videre på en kontrollert måte. Selv om kommunen tillater at huseiere tilfører vann til den kommunale avløpsledningen, kreves det ofte at vann fra tak og andre tette flater først fordrøyes.*

*Lokal håndtering av overvannet kan føre til at deler av eiendommen står under vann ved kraftige regnskyl. Det skal imidlertid ikke føre til skader, og vil raskt normaliseres, så lenge løsningen som er valgt er designet og plassert riktig. Det er viktig å tenke igjennom hvilken vei vannet vil ta ved ekstremt kraftige regnskyl og etablere en sekundær flomvei. Det viktigste er at vannet ikke trenger inn i hus. Ansvar Håndtering av overvann reguleres blant annet av vannressursloven, forurensningsloven, plan- og bygningsloven og naboloven.*

*Rådmannens kommentar:*

Rådmannen anbefaler at plan for trafikkavvikling i anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

VA-plan som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak skal inkludere plan for overvannshåndtering.

Innspillet forøvrig er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Ingen forhåndsuttalelser fra naboer eller grunneiere.

### **Andre aktuelle saker i området**

Arealene sør-vest for planområdet er for tiden under regulering til boligformål. Det vil være naturlig å se noe arbeid med teknisk infrastruktur, gang- og sykkelvei og opparbeidelse av lekeplass i sammenheng for disse to planområdene.

### **Vurdering**

#### **Innkomne merknader**

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarer over. Omfanget er beskjedent, og merknadene bør kunne innarbeides i planforslaget uten større problemer.

#### **Byggeplanene**

Området er fra før stort sett bebygd med eneboliger. Valg av boligtype, leiligheter og rekkehus, kan være et fint supplement til botilbudet på Gangstad.

Det er regulert inn lav bebyggelse med maksimum to etasjer for å hensynta eksisterende omkringliggende bebyggelse.

#### **Planavgrensning**

Mot nord-vest og sør-vest er planavgrensning lik eiendomsgrense. Mot sør-øst er plangrensen trukket noe tilbake fra eiendomsgrense, slik at areal med landsbuksformål (tiltenkt avlingsveg) ligger igjen utenfor planavgrensningen. Mot nord-øst er plangrensen lagt noe utenfor eiendomsgrense, for å medta

tilstrekkelig areal til gang- og sykkelveg. Sistnevnte areal har vegformål og hjemmelshaver er Inderøy Kommune.

### **Dyrka mark**

Planforslaget medfører ikke omdisponering av dyrkamark. Areal som skal bebygges er allerede disponert til boligbebyggelse. Areal til gang- og sykkelveg har formål veg.

### **Terrenginngrep**

Planområdet er relativt flatt, og det planlegges ikke større terrenginngrep som følge av planforslaget.

### **Lekeplasser**

Det er en eksisterende felles lekeplass som grenser mot planområdet i nord-vest. Denne lekeplassen vil være tilgjengelig for beboere i planområdet.

Det er også avsatt egne uteoppholdsarealer for beboerne innenfor planområdet. Det er regulert områder til felles lek/uteopphold på minst 50m<sup>2</sup> pr boenhet. I tillegg kommer et større område på mist 100m<sup>2</sup> avsatt til felles uteopphold.

Rådmannen anbefaler at krav om at felles lekeplass mot nord eller uteoppholdsareal innenfor planområdet tilrettelegges med spesifikke apparater før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til bebyggelsen.

### **Infrastruktur**

Kommunal veg Bjønnavegen fra øst og Gangstadmarka fra vest.

Offentlig vegforbindelse, spesielt for gående og syklende via Bjønnavegen, det legges til rette for gang- og sykkelveg eller fortau.

Parkering og adkomst for boligene planlegges innenfor planområdet.

Området planlegges tilkoblet det kommunale ledningsnett for vann og avløp.

### **Konsekvensutredning**

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og overordnet reguleringsplan. Det er derfor ikke naturlig å kreve konsekvensutredning ut over de forhold som er belyst i planbeskrivelse med tilhørende ROS-analyse.

### **Naturmangfoldsloven**

Vurdering av planforslaget i forhold til kapittel 2 i naturmangfoldsloven.

Nml §8 – Planforslaget er belyst i forhold til arters bestandssituasjon/rødlistearter, naturtypeutbredelse og økologisk tilstand i planbeskrivelsen med kildehenvisning [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no). Dette anses som godt nok grunnlag å gjøre vurderingene etter.

Myndighetene skal legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer. I dette området legges det ikke opp til endring av formål for arealet. Og tiltaket vurderes ikke å påføre noen vesentlig negativ virkning på det omkringliggende naturmiljøet. Det er registrert et lite felt med uønsket vegetasjon (parkslirekne) vest for planområdet. Denne vegetasjonen er fjernet/forsøkt fjernet. Tiltaket kommer ikke i berøring med observert forekomst av uønsket vegetasjon, Rådmannen vurderer at tiltaket ikke fører til økt spredning av nevnte vegetasjon. Det er hjemlet i planforslagets bestemmelser § 5.2, tredje ledd at det ikke tillates beplantning av svartelistede arter.

Udokumenterte forekomster av sjeldne eller truede arter kan, i tråd med føre-var-prinsippet etter nml § 9, likevel ikke helt utelukkes. I og med at tiltaket som planlegges er av relativt begrenset omfang, og i tråd med overordnede planer og historisk bruk av området, vurderes det at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget. Om det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, legges det til

grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldsloven §§ 9-12. Det forutsettes at tiltakshaver etterfølger prinsippene i nml §§ 11 og 12, og at det benyttes miljøforsvarlige anleggsmetoder.

### **Konklusjon**

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget for Bjønnavegen 10-12, plan-ID 2019002, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, med følgende tillegg/endringer i plandokumentene:

- Tillegg 1: § 2.5 Utomhusplan.  
    Krav om grønnbelte, 2 m bredde med buskvekster mot sør/Elgstien.
- Tillegg 2: § 2.4 Støy/Sikkerhet.  
    Plan for trafikkavvikling i anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse.
- Tillegg 3: § 3 Rekkefølgekrav  
    Krav om at lekeplass mot nord-vest (eller annet uteområde på tomta) tilrettelegges med spesifikke apparater før brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelsen kan gis.