



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur		
Kommunestyret		

5053 - Plan-ID 2020003 - Detaljplan for Elgstien panorama - Andregangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-11 og 12-12, vedtas forslag detaljplan for Elgstien panorama, med Plan-ID 2020-003, slik den er vedlagt saken.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse - Elgstien - 110521.pdf
- 2 Planbestemmelser - Elgstien - 110521.pdf
- 3 Plankart - 030521 - Elgstien.pdf
- 4 Solstudie Elgstien - bygninger i byggegrense.pdf
- 5 Høringssvar Inderøy kommune 2021.docx
- 6 NVEs tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Elgstien panorama, plan-ID 2020003 - Inderøy kommune
- 7 Uttalelse vedrørende høringsbrev av 15.12.2020 om Elgstien Panorama - plan 2020003
- 8 20210128 Uttalelse-detaljplan-Elgstien-Panorama.docx
- 9 Elgstien.docx
- 10 Uttalelse Elgstien Panorama
- 11 Elgstien Panorama
- 12 Elgstien Sandvollan
- 13 Uttalelse Elgstien Panorama.pdf
- 14 Vedr. 202015701-6 - Fylkeskommunens uttalelse til høring reguleringsplan Elgstien panorama - Inderøy kommune, plan-ID 2020003. Høringsfrist 31.01.2021.
- 15 5208051-RIG01 Elgstien, Inderøy - Geoteknisk vurderingsrapport.pdf
- 16 Elgstien utomhusplan A3 1-500.pdf
- 17 Illustrasjonshefte - landskap og silhuettvirkning.pdf
- 18 Risiko- og sårbarhetsanalyse - Elgstien.pdf
- 19 Solstudie Elgstien.pdf

Bakgrunn

På vegne av Elgstien utvikling AS fremmer Lyngstad Arkitekter AS forslag om detaljregulering for Elgstien panorama ved Gangstadhaugen i Inderøy kommune. Planområdet består av eiendommen 205/30, samt deler av eiendommene 205/2, 197/20 og 197/134. Forslagsstiller eier gbnr 205/30, Erlend Lynum eier 205/2, Fuglesang Dahl AS eier 197/134 og Inderøy kommune eier 197/30.

Planforslaget skal legge til rette for utbygging til boligformål i form av fire punkthus i fire etasjer, i utgangspunktet for 32 leiligheter totalt. Det skal også legges til rette for etablering av fortau langs Bjønnavegen, mellom avkjøring til Elgstien og ned til eksisterende gang- og sykkelveg mot skolen, samt langs hele adkomstvegen.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Inderøy Kommune 05.03.2020. Varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering ble annonsert i Inderøyningen 15.05.2020. Aktuelle naboer og myndigheter ble varslet direkte, det kom inn seks innspill til planarbeidet.

Dialogmøte om videre planarbeid ble avholdt 23.09.2020

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg Natur først den 16.11.2020 sak 59/20, den ble da vedtatt utsatt grunnet tidsmangel. Saken kom opp på nytt i Hovedutvalg Natur den 14.12.2020 sak 6/20, Hovedutvalg Natur vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn med de endringer som forelå i Rådmannens forslag til vedtak.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Elgstien Panorama, siste revisjon er mottatt fra Lyngsad Arkitekter AS den 12.05.2021, med siste tillegg oversendt 04.01.2021. Forslagsstiller er FuglesangDahl Bolig AS.

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000 datert 03.05.2021
- Planbestemmelser til reguleringsplan datert 12.05.2021
- Planbeskrivelse datert 12.05.2021

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge utbygging til boligformål i form av fire punkthus i fire etasjer, i utgangspunktet for 32 leiligheter totalt. Det skal også legges til rette for etablering av fortau langs Bjønnavegen, mellom avkjøring til Elgstien og ned til eksisterende gang- og sykkelveg mot skolen, samt langs hele adkomstvegen.

Eiendomsforhold

Planområdet består av eiendommen 205/30, samt deler av eiendommene 205/2, 197/20 og 197/134.

- Forslagsstiller, Elgstien Utvikling AS, eier gbnr 205/30
- Erlend Lynum eier 205/2
- Fuglesang Dahl AS eier 197/134
- Inderøy kommune eier 197/20.

Forhold til overordnede planer

Området som inngår i planen er i hovedsak satt av til boligformål i kommuneplanens arealdel og anses å være i tråd med denne. Planforslaget legger opp til en type bebyggelse som ikke finnes på Sandvollan fra før. Tiltaket vil således supplere og legge til rette for at folk kan velge å flytte i leilighet uten å flytte fra Sandvollan, noe som igjen vil åpne for at nye familier kan ta plass i eventuelt ledige eneboliger. Dette er i tråd med intensjonen i kommuneplanens samfunnsdel hvor man nettopp ønsker at det skal være alle typer boliger i alle grendene. Planforslaget legger opp til en god

utnyttelse av arealet med en tettere bebyggelse enn det som har vært vanlig på stedet. Dette oppfyller også i stor grad intensjonene i regionale planer og planretningslinjer fra staten.

Forhold til omgivelsene

Skal det åpnes for bygging av leiligheter på Sandvolla vil dette nødvendigvis måtte innebære et brudd med eksisterende bygningstypologi, uansett hvor det plasseres. Det er da viktig at man velger riktig område til å åpne opp for denne typen utvikling. Planområdet har en god plassering i forhold til skole, butikk, veger/infrastruktur og bygger opp om eksisterende byggefelt og funksjoner. Herunder f.eks. 1 km til skolen, 400 m til barnehage og 500 m til butikken.

Det at tiltakshaver vil etablere fortau langs Elgstien og del av Bjønnavegen vil forbedre trafiksikkerheten for gående og syklende i området som helhet.

De fire punkthusene vil gi en silhuettvirkning. Tiltakshaver har gjennom plassering av dem, krav til materialbruk, å bryte opp fasadene, samt krav til bevaring av større trær og grønnebelte mot eksisterende boliger, lagt til rette for en best mulig tilpasning til omgivelsene både med tanke på nærvirkning og fjernvirkning. Kommunedirektøren finner at denne måten å bygge på vil gi leiligheter med svært gode lys- og utsiktsforhold og gode uteområder, samtidig som de nærmeste boligene vil få både grønnebuffer og åpne siktlinjer mellom byggene. En mer massiv og utstrakt bygningskropp vil kunne gi skygge på større områder i det tidsrommet hvor solen kommer fra øst/sørøst. For øvrig vil blokkene ligge i bakkant av det som er forsiden på eksisterende boligbebyggelse.

SPA – ekstra parkeringsplass

Når det gjelder SPA tenkes denne parkeringsplassen benyttet til bobiler, hengere og ekstra p-plass for de som har behov for dette. Kommunedirektøren har registrert at p-plass ved leilighetsbygg har vært et tema andre steder. I tillegg er dette startpunkt for en mye brukt tursti innover skogen i vest. Det kan derfor synes fornuftig å etablere en slik parkeringsplass.

Det er etter Kommunedirektørens anbefaling lagt inn et grønnebelte mot eksisterende bebyggelse i nord og mot planens yttergrense i vest. Dette vil ivareta hensynet til omgivelsene gjennom å skjule kjøretøyene og gi et mykere inntrykk av parkeringsplassen, som uten dette kan fremstå som et noe «hardt» innslag i boligfeltet. Det vil også være viktig i forhold til overvannshåndtering og som buffer mellom omgivelsene/plangrense og foten til en eventuell fylling som trengs for å planere ut til SPA.

Landbruk

Planforslaget medfører noe beslag av dyrka og dyrkbar mark for å få til en god atkomst inn til boligene med fortau. Det er laget et arealregnskap i planbeskrivelsen kapittel 8.4.1. Her gjøres det rede for arealbeslag og begrunnelse for foreslått løsning.

Det planlegges flere grep for å redusere virkningen av dette. Herunder å regulere et areal som er satt av til boligformål i kommuneplanen, tilbake til landbruksformål. Tilhørende stilles det rekkefølgekrav om at dette arealet skal dyrkes opp senest 5 år etter at det er gitt igangsettingstillatelse for å bygge atkomstvegen inn til feltet. Dette anses som en realistisk tidsperiode ut fra påregnelig byggetid/salgstid for prosjektene.

Videre er det i planbeskrivelsen beskrevet følgende:

I eksisterende landbruksareal på gbnr 205/2 er det en fjellknaus på ca. 200 m² midt i dyrkajorda som kompliserer drifta for bonden. Denne knausen skal etter avtale med grunneier sprenges ned som en del av utbyggingsprosjektet.

Planforslaget berører og omdisponerer noe dyrka jord langs trase for planlagt adkomstveg. Jordsmonnet langs eksisterende åkerkant er svært grunnlendt, og det er flere steder synlig fjell i dagen. Det er derfor gjort en inspeksjon sammen med kommunen og innmålt ytterkant av faktisk fulldyrket areal. Legges dette til grunn utgjør omdisponeringen 1124 m².

Adkomstvegen er lagt så tett på boligområdet som mulig for å begrense mengden omdisponert areal. Sammenlignet med avgrensningen av planområdet i varsel om oppstart har justeringene i vegtraséen spart 1180 m² av dyrka jorda med best kvalitet.



Steinen som sprengningen genererer skal brukes i opparbeidelsen av adkomstveg i planen, og arealet som planeres skal dyrkes opp med bruk av matjord fra omdisponerte arealer langs adkomstvegen.

Kommunedirektøren mener dette er et godt eksempel på samarbeid med gårdbruker som gagnar alle parter. Det er imidlertid ikke lagt inn noe i plankart/ bestemmelse som sikrer at dette gjennomføres.

I bestemmelsenes § 3.4 stilles krav til hvordan jordbruksareal kompenseres og hvordan avdekte jordmasser disponeres.

Krav til byggesøknad

Det er i bestemmelsene § 2.8 stilt krav om dokumentasjon som skal legges ved søknad om byggetillatelse.

Det er videre i § 3.1.1.3 angitt at «Farge og materialbruk skal redegjøres for ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse, og vurderes særskilt i byggesaken.» Dette for å sikre en god arkitektonisk og estetisk utforming av nye tiltak, og at saksbehandler kan vurdere at første ledd i bestemmelsen er oppfylt.

«Bebyggelsen skal utformes med materialer og farger i en naturlig fargepalett. Fargene skal være tilpasset omkringliggende landskap og vegetasjon, slik at bebyggelsen i så stor grad som mulig glir inn i omgivelsene.»

I § 5.2.1 stilles det krav om at senest ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnssøknad leveres dokumentasjon på tilstrekkelig tilgang på slokkevann for prosjektet.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

I plankart:

- Lagt til grønn buffersone ved SPA
- Flyttet byggegrense slik at den nå ligger 16 meter fra plangrense/tomtegrense mot nabo.

Det er i tillegg gjort følgende justeringer i bestemmelsene:

- § 3.1.1.3 – lagt inn krav om at farge og materialbruk skal redegjøres for ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse, og vurderes særskilt i byggesaken.

- § 3.2.2 Parkering (felt SPA) – definert bruk av arealet «*Parkeringsplassen kan brukes til utleie av ekstra personbiler og langtidsplasser for private biler, campingvogner, hengere o.l. Plassen tillates ikke brukt som oppstillingsplass eller lagerareal i næringsvirksomhet. Under utbyggingsperioden for felt B1-4 kan SPA brukes som midlertidig riggområde.*»
- § 3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt GF1-4) – angitt drift av arealene under utbygging. «*Under utbygging skal friområder holdes ved like og så langt som mulig skal det unngås inngrep i områdene. Etter utbygging av hvert felt skal friområdene nærmest det utbygde feltet settes i stand før ferdigattest for bygget kan gis.*»
- § 3.4.2 Felt LNFR 2 – angitt disponering av avdekte masser. «*Felt LNFR2 skal opparbeides som produktivt jordbruksareal som kompensasjon for dyrka jord omdisponert ved vegutbygging. Avdekte jordmasser langs adkomstveg SKV1 skal anvendes ved opparbeidelsen av jordbruksarealet i LNFR2. Langs kanten av felt LNFR2 mot felt SKV tillates det etablert en dagvann-/overvannskum for oppsamling av overvann. Kummen skal ikke legge beslag på areal større enn 9 m².*»
- § 5 – fjernet rekkefølge på byggetrinn
- § 5.2.1 Slokkevann – lagt inn krav om tilgang på slokkevann. «*Det skal senest ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnsøknad leveres dokumentasjon på tilstrekkelig tilgang på slokkevann for prosjektet.*»

Medvirkning

Ved varsel om oppstart av planarbeidet kom det inn totalt 6 uttalelser.

I forbindelse med høring av planforslaget kom det inn 10 uttalelser innen frist og 1 etter frist.

Uttalelser mottatt innen frist er referert og kommentert under. Merknader fra naboer er referert og kommentert samlet, da det er mye av de samme forholdene som problematiseres. Nabomerknad mottatt etter frist er ikke særskilt svart ut, merknaden omhandler mye av det samme som øvrige merknader fra naboer. Samme avsendere som leverte merknad etter frist leverte også en merknad innen frist, og har slik fått sin stemme hørt.

Vurdering

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 15.12.2020 – 31.01.2021. Naboer ble innvilget en forlenget frist til 28.02.21, dette på bakgrunn av utfordringer med å kunne møtes for å lage samlet uttalelse under de rådende covid-19-restriksjoner. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 10 uttalelser innen forlenget frist uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Trøndelag Fylkeskommune, 27.01.2021

Så langt vi kan se, er arealdisponeringen i tråd med overordnet plan. Leiligheter vil være positivt for å gi et mer mangfoldig boligmarked i bygda. Heisløsninger bidrar til å sikre en god universell utforming.

Som illustrasjonene viser, vil den nye bebyggelsen bli synlig i landskapet og vil skille seg tydelig fra dagens småhusbebyggelse i høyde og form. Skal man oppnå et bra resultat ved en slik kontrast, bør det gjøres på en bevisst og gjennomtenkt måte og i respekt for det bestående.

Som vanlig i fortettingssaker vil vi tilrå kommunen som plan- og bygningsmyndighet å finne løsninger som også hensyntar det eksisterende bygningsmiljøet og naboskapet. Slik vil vi anbefale kommunen å se nærmere på om det er behov for nærmere tilpasning til landskap og bebyggelse gjennom høydesetting, utforming, materialbruk og fargesetting. Dette gjelder både planfasen og byggesaken.

Når det gjelder kulturminner, viser vi til den generelle aktsomhets- og varslingsplikten som nevnt i vår uttalelse til oppstartsvarel. Vi merker oss at denne plikten er nevnt i de generelle planbestemmelsene. Ut over dette har vi ingen andre kulturminnefaglige merknader.

Dette som anbefalinger i saken. Fylkeskommunen har ingen innsigelser til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Kommentert i hovedsak i form av justeringer av plandokumenter.

Kommunedirektørens kommentar:

§ 3.1.1.3 Stiller krav til materialer og farger i en naturlig palett, samt god tilpasninger til omgivelsene. Farger og materialer skal redegjøres for og særskilt vurderes i byggesaken.

Stasforvalteren i Trøndelag, 22.01.2021

Landbruk

Statsforvalteren som landbruksmyndighet viser til vår uttalelse til varsel om oppstart datert 02.06.2020. Vi vurderer det oversendte planforslaget til i hovedsak å imøtekomme våre innspill. Det forutsettes at avdekte jordmasser langs adkomstveg SKV1benyttes i forbindelse med den planlagte opparbeidelse av jordbruksareal i feltet LNFR2, jf. bestemmelsene § 3.4.2.

Statsforvalteren har ut fra sine øvrige merknader ingen ytterligere merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Ikke kommentert

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen tilføyelse

Norges vassdrags- og energidirektorat, 02.02.2021

Grunnforhold/geoteknikk

Det foreligger en geoteknisk vurdering av områdestabiliteten utarbeidet av Norconsult som følger planforslaget (dok.nr 5208051-RIG01). NVE er opptatt av at sikkerhet mot skred i områdestabilitetssammenheng er tilstrekkelig ivaretatt når reguleringsplaner utarbeides.

Rapporten konkluderer med at tiltaksrealisering innenfor planområdet ikke påvirker områdestabiliteten kritisk, da det ikke forekommer skredfarlige masser på tomte, og hvor terrenghelning (topografi) er brattere enn 1:20 er forekomster av fjell i dagen.

Rapporten konkluderer med at sikkerhet mot løsmasseskred vurderes tilfredsstillende ivaretatt for planlagt bebyggelse, og kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17, §7-3 sikkerhet mot skred) anses som oppfylt (tiltaksklasse K4). Og at det i forbindelse med detaljprosjektering (vurdering byggegrop/lokalstabilitet i byggesakssammenheng) må utføres prøvegraving for vurdering av fundamentering og eventuelle setninger (kap. 4 Geoteknisk vurderinger, side 9). Planbestemmelsenes §2.8 (krav til dokumentasjon) krever at det ved søknad om igangsettingstillatelse for hvert felt B1-B4 skal leveres en geoteknisk rapport med geoteknisk prosjektering av tiltakene (vurdering og ivaretagelse av lokalstabilitet).

NVE anser at vedlagte geoteknisk vurdering av områdestabiliteten og konklusjoner i vurderingen virker rimelig.

Forslagsstillers kommentar:

Ikke kommentert

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen tilføyelse

FuglesangDahl Bolig, 26.01.2021

Synes det vil bli fremmed med 4 etasjer i tilknytning til eksisterende boligfelt som i all hovedsak består av maks 2 etasjer og anfører at skygge- og silhuettvirkning vil bli voldsom der plasseringen er midt på en åsrygg, og at dette vil føre til dårligere sol-/skyggeforhold for naboer.

Det vises også til kommuneplanens arealdel, kap. 8.2 der det står beskrevet krav til eneboliger eller småhusbebyggelse ifm. Detaljregulering av fremtidige boligområder. Ihht. NS 3457-3 er småhusbebyggelse definert som bebyggelse opp til 3 etasjer.

Videre påpekes det at det synes å være et avvik mellom sol- og skyggestudie som følger saken, og hva som er mulig å bygge ut fra byggegrenser angitt i plankart, og ber om at det utarbeides en korrigeret studie

Det stilles også spørsmål ved bruk av parkeringsplass SPA, og det bes om en utdyping av bestemmelsene slik at dette arealet ikke blir benyttet til oppstillingsplass for anleggsmaskiner, brakker eller lignende.

Forslagsstillers kommentar:

Kommentert i hovedsak i form av justeringer av plandokumenter.

Kommunedirektørens kommentar:

Hva gjelder forhold til Kommuneplanens arealdel, er det ikke uvanlig at det kan være en grad av strid med overordnet plan som følge av en detaljreguleringsprosess. Her vurderer Kommunaldirektøren at det aktuelle planforslaget har mange gode kvaliteter, og i store grad imøtekommer retningslinjer i regionale planretningslinjer og statlige retningslinjer. Kommunedirektøren stiller seg bak Fylkeskommunens uttalelse «Så langt vi kan se, er arealdisponeringen i tråd med overordnet plan. Leiligheter vil være positivt for å gi et mer mangfoldig boligmarked i bygda. Heisløsninger bidrar til å sikre en god universell utforming.»

Kommunedirektøren vurderer at denne måten å bygge på vil gi leiligheter med svært gode lys- og utsiktsforhold og gode uteområder, samtidig som de nærmeste boligene vil få både grønncuffer og åpne siktlinjer mellom byggene. Totalt sett vil dette kunne gi en mye høyere grad av kvalitet – både for beboere og naboer enn et alternativ med leilighetskomplekser i to eller tre etasjer. En mer massiv og utstrakt bygningskropp vil kunne gi skygge på større områder i det tidsrommet hvor solen kommer fra øst/sørøst, samt beslaglegge mer tomteareal hvilket i sin tur gir mindre rom for grønne areal.

Forslagsstiller har fremskaffet ny sol-skyggestudie som er oversendt FuglesangDahl Bolig. I etterkant er byggegrense mot nabo flyttet slik at informasjon i den opprinnelige studien framstår mer riktig.

§ 3.2.2 Parkering er utdypet og sier nå følgende: «(felt SPA) Parkeringsplassen kan brukes til utleie av ekstra personbiler og langtidsplasser for private biler, campingvogner, hengere o.l. Plassen tillates ikke brukt som oppstillingsplass eller lagerareal i næringsvirksomhet. Under utbyggingsperioden for felt B1-4 kan SPA brukes som midlertidig riggområde.»

Gangstad Velforening, 28.01.2021

Ved utbygging av Elgstien panorama håper vi i Gangstad velforening at det legges vekt på følgende i planprosessen:

- Ved en slik stor utbygging vil det føre til økt belastning på tilkomstveier til Elgstien. Veiene i Gangstadhaugen er veldig dårlige og smale fra før, så med økt trykk på dem, tilsier det at en utbedring av veiene må til. Både i forhold til ny asfalt og evt. bredde på veien.

- I tillegg passerer det mange myke trafikanter forbi innkjørselen til Elgstien, og ved utbygging vil det komme enda flere myke trafikanter som vil fedres på veiene. Det er lite med gatelys fra før i feltet, og alle lyspunktene er tilknyttet målere på privatboliger. Ser at det ikke står skrevet noe om gatelys, men med økt ferdsel bør det være med i den videre planleggingen.

- Det beskrives at det tillates at parkeringsplassen innerst i planområdet tillates brukt til utleie av ekstra parkeringsplasser for personbiler, bobiler, campingvogner, tilhengere m.m. Det er positivt om det blir for beboerne i området, men det er fare for at denne plassen blir brukt til gravemaskiner og næring. Det vil igjen føre til mye trafikk, som er svært uheldig for boligfeltet. Dette bør beskrives nærmere slik at det ikke ender opp slik.

Forslagsstillers kommentar:

Kommentert i planbeskrivelse og bestemmelser

Kommunedirektørens kommentar:

Forhold vedrørende trafikkløsning er beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 6. Detaljplanen vil føre til en forbedret gang- og sykkelvegtrase og ny adkomstveg vil være tilstrekkelig dimensjonert.

Det vil bli etablert gatelys langs ny adkomstveg, fra krysset ved Bjønnavegen og inn til parkeringsplass SPA. Gatelysene skal inngå som en del av utebelysning for prosjektet for øvrig, og drift/vedlikehold vil legges til felles sameie for samtlige byggetrinn.

§ 3.2.2 Parkering er utdypet og sier nå følgende: «(felt SPA) Parkeringsplassen kan brukes til utleie av ekstra personbilstplasser og langtidsplasser for private bobiler, campingvogner, hengere o.l. Plassen tillates ikke brukt som oppstillingsplass eller lagerareal i næringsvirksomhet. Under utbyggingsperioden for felt B1-4 kan SPA brukes som midlertidig riggområde.»

Andre naboer, 27.01. – 28.02.2021

Her oppsummeres samlet innspill fra naboer og gjenboere. De enkelte merknadene følger saken i sin helhet som utrykte vedlegg.

Det uttrykkes bekymring for at byggene med 4 etasjer pluss heishus vil bli veldig høye. Og videre at typologien med punkthus i 4 etasjer vil oppleves som fremmede og voldsomme i nærmiljøet, samt at sol- og skyggeforhold vil bli forringet. Det uttrykkes i sum en bekymring for at verdien på eksisterende boligeiendommer vil forringes.

Det uttrykkes på ulike vis bekymring for estetikken.

En nabo viser til en vanskelig saksgang i forbindelse med søknad om dispensasjon for mindre overskridelse av mønehøyde i byggesak for egen bolig, og mener det er i strid med likebehandlingsprinsippet å nå tillate bygningsvolum som er høyere en angitt i kommuneplanens arealdel.

Det stilles spørsmål ved kapasitet på infrastruktur med særlig fokus på drikkevann og slokkevann, med bakgrunn i egne erfaringer med brudd på vannledning og dårlig vannkvalitet.

Det uttrykkes bekymring for hvordan friområder og grøntareal er tenkt holdt ved like i utbyggingsperiode, og hvem som skal ta ansvar for drift og vedlikehold.

Det informeres om at det er registrert forekomst av arten Parkslirekne som står på fremmedartlista med svært høy risiko.

Det stiles spørsmål ved behovet for en slik utbygging med en slik typologi på Sandvolla når det finnes et antall ledige boligtomter i Inderøy kommune.

Det stilles spørsmål ved at varlingsradius for planarbeidet har vært for knapp, da gjenboere med en viss avstand til planområdet ikke er varlet med eget brev.

Forslagsstillers kommentar:

Kommentert i planbeskrivelse og bestemmelser

Kommunedirektørens kommentar:

§ 3.1.1.2 sier følgende: «*Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates med høyde inntil 3,5 m utover angitt makshøyde. Takoppbygget skal være tilbaketrukket fra fasade i en avstand minimum tilsvarende oppbyggets høyde over takflata.*» - Dette betyr at teknisk rom over tak ikke vil ses fra bakkenivå, byggene vil følgelig ikke oppleves som 5 etasjer høye. Videre er byggegrense mot naboer økt til 16 meter fra planavgrensning/tomtegrense mot naboer, slik at påvirkning på sol og skyggeforhold begrense.

Kommunedirektøren vurderer at typologien vil gi leiligheter med svært gode lys- og utsiktsforhold og gode uteområder, samtidig som de nærmeste boligene vil få både grønnbuffer og åpne siktlinjer mellom byggene. Totalt sett vil dette kunne gi en mye høyere grad av kvalitet – både for beboere og naboer enn et alternativ med leilighetskomplekser i to eller tre etasjer. En mer massiv og utstrakt bygningskropp vil kunne gi skygge på større områder i det tidsrommet hvor solen kommer fra øst/sørøst, samt beslaglegge mer tomteareal hvilket i sin tur gir mindre rom for grønne areal. Det er vanskelig å kunne påberope seg et verditap som følge av at det dukker opp en ny bygningstypologi i nabolaget, Kommunedirektøren vurderer derimot at området som helhet for tilført nye kvaliteter og verdier i form av bedret infrastruktur og grøntområder.

Bestemmelse § 3.1.1.3 legger særlig fokus på estetisk utforming. «*Bebyggelsen skal utformes med materialer og farger i en naturlig fargepalett. Fargene skal være tilpasset omkringliggende landskap og vegetasjon, slik at bebyggelsen i så stor grad som mulig glir inn i omgivelsene. Farge og materialbruk skal redreggjøres for ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse, og vurderes særskilt i byggesaken.*» Kommunedirektøren vurderer at dette gir tilfredsstillende kontroll med de estetiske forhold.

En dispensasjon i en byggesak kan ikke direkte sammenlignes med den omfattende prosessen en detaljregulering er. Det er derfor ikke naturlig å sette disse to saken opp mot hverandre i et liksbehandlingsperspektiv.

Det er i de siste 5 åra gjort betydelig utbedringer på vannledningsnettet i området. Dette har medført en del avbrudd, nye brudd (pga trykkløse ledninger er utsatt for uheldige påkjenninger), men nå er det meste av gammel eternitt skiftet ut. Kommunedirektøren forventer vesentlig bedre driftssikkerhet på Sandvolla på grunn av de tiltakene som er gjort. Dårlig vannkvalitet rett etter brudd er en ren følge av bruddet og jobben som må gjøres for å reparere. Bestemmelsens § 5.2.1 stiller krav til kapasitet på slokkevann «*Det skal senest ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnsøknad leveres dokumentasjon på tilstrekkelig tilgang på slokkevann for prosjektet.*»

I bestemmelsene stilles det krav til opparbeiding av grøntarealene. § 3.3.1 sier: «*Under utbygging skal friområder holdes ved like og så langt som mulig skal det unngås inngrep i områdene. Etter utbygging av hvert felt skal friområdene nærmest det utbygde feltet settes i stand før ferdigattest for bygget kan gis.*» Videre sier § 5.1.3 «*Arealene i felt f_ BUT skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for B3 kan gis.*» Kommunedirektøren vurderer at forhold rundt grøntarealer er tilfredsstillende ivaretatt gjennom bestemmelsene.

Forslagstiller er klar over problemstillingen med fremmede arter, og har hatt fokus på dette i planarbeidet, dokumentert i planbeskrivelsens kapittel 5.9. Det er særlig fokus på å hindre spredning av fremmede arter i bestemmelsens § 2.3 *«Det skal i byggearbeidene benyttes stedegne masser. Grunnarbeider og masseforflytning skal ikke føre til ytterligere spredning av eventuelle fremmede arter i området. Eventuelle overskuddsmasser skal behandles på en sånn måte at artene ikke spres, både under transport og ved permanent deponering.»* Kommunedirektøren vurderer at problemstillingen er tilfredsstillende ivaretatt.

Inderøy er en langstrakt kommune med flere grender, ledig kapasitet et sted løser ikke nødvendigvis etterspørsel i en annen grend. I planbeskrivelsens kapittel 8.9 – Sosial infrastruktur, redegjøres det for hvordan denne detaljreguleringen kan styrke Sandvolla som grend. *«Planforslaget bygger opp under eksisterende infrastruktur og styrker grunnlaget for skole og barnehage på Sandvolla. Det har vært synkende elevtall på barneskolen de siste årene og behovet for tilvekst av barnefamilier er stort. Planforslaget legger til rette for at flere kan flytte fra eneboliger til leiligheter uten å måtte flytte fra Sandvolla. Forutsatt at en del av de som kjøper leilighet bor på Sandvolla i dag, vil det bli frigitt flere eneboliger som ofte er i målgruppen for barnefamilier. Flere innbyggere på Sandvolla er også med å styrke kundegrunnlaget for nærbutikken og post-i-butikk-løsningen som fins der, i tillegg til å opprettholde den generelle aktiviteten i grendesamfunnet.»* Kommunedirektøren stiller seg ba kdissse vurderingene.

Planarbeidet har vært varslet i lokalavis og på kommunens hjemmeside. Gjenboere som ikke ble direkte varslet med eget brev har kommet med sine uttalelser sammen med direkte varslede naboer, og deres merknader er vurdert på lik linje med andre mottatte merknader. Kommunedirektøren vurderer derfor at alle som får sine interesser berørt har fått tilstrekkelig mulighet til medvirkning.

Konklusjon

Planforslaget er godt belyst og illustrert. Det legger til rette for en videreutvikling av Sandvolla gjennom å supplere boligmarkedet, støtte opp om de eksisterende funksjoner/ tilbud som finnes i området og utnytter og videreutvikler eksisterende infrastruktur. Tiltakene vil kunne oppleves utfordrende for de nærmeste omgivelsene med tanke på høyde, men det er gjort flere grep for å redusere de negative virkningene.

Kommunedirektøren finner at planforslaget i stor grad bygger på de føringene som ligger i overordnet planverk og foreslår at den vedtas med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12, med de endringer og tilføyelser som er gjort etter høring og offentlig ettersyn.