INDERØY KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

DETALJREGULERING UTØY BA2

Formelle opplysninger:

Kommunenummer: 5053

Plan-ID: 2023006

Møtedato: 16.05.2023

Tilstede: Trygve Wannebo og Knut Ola Fiske (forslagsstiller IK), Bjørn Stubbe (plankonsulent Sweco) og Kristin B. Denstadli (saksbehandler plan IK).

Forslagsstiller/ fakturamottaker:	Navn/firma:	Inderøy kommune
	Enhet/sektor:	Næring
	Kontaktperson:	Trygve Wannebo
	E-post:	Trygve.Wannebo@inderoy.kommune.no
	Telefon:	952 16 633

Konsulent:	Firma:	Sweco Norge AS
	Kontaktperson:	Bjørn Stubbe
	Adresse:	Steinkjer
	E-post:	bjorn.stubbe@sweco.no
	Telefon:	906 42 762

Informasjon om planområdet

Planområdets adresse:	Utøyvegen 730, 7670 Inderøy
Planområdets størrelse:	Ca. 11,5 daa
Eiendommer (gnr/bnr):	45/2, 44/6, 10, 12, 13 (inkl. bedehustomta).
Planstatus – kommuneplan:	Bebyggelse og anlegg – samleformål
Planstatus – reguleringsplan:	Offentlig bebyggelse - barneskole, samt forsamlingslokale, i reguleringsplan for Utøy industriområde (plan-id 1995-001)

Intensjoner

Hensikt med planarbeidet:	Legge til rette for næring, bedehus og forsamlingslokale for lag og foreninger.
Antatt plantype:	Detaljregulering
Viktigste reguleringsformål:	Næring/industri og Privat tjenesteyting og evt. Angitt bebyggelse og anlegg for skytebanen kombinert med forsamlingslokale.

Utnyttelse: Antyd utnyttelsesgrad og høyder/etasjer e.l.	Ta utgangspunkt i eksisterende bebyggelse. Evt. Legge til noe på høyden mtp. nye tekniske retningslinjer. Kan øke BYA. Byggegrenser etter retningslinje fra fylkeskommunen.

Overordnede planer og føringer for planarbeidet

Antas planinitiativet å være i konflikt med overordnede planer?	Nei
Rekkefølgebestemmelser/ utbyggingsavtale	Nei
Ansvarsfordeling endringer etter førstegangsbehandling	Kommunen gjør eventuelle endringer plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. **Ved behov for ekstra utredninger skal forslagsstiller bestille og betale kostnadene for dette.**
Gebyrer skal betales i h.t kommunens gebyrregulativ.	***Ja, sendes internt***

Varsel om oppstart:

Er eiendomsgrensene nøyaktig oppmålt? *(sjekk matrikkelkartet)*	Nei, oppgang mot 44/1 og 45/1 må gjennomføres.
Planavgrensning skal sendes kommunen i gjeldende sosi-format (UTM sone 32) og må være godkjent av kommunen før det meldes oppstart.	Ja
Plankonsulent skal varsle oppstart av planarbeidet i Inderøyningen eller Trønderavisa og ved brev til berørte parter. Kopi av varslingsannonse, oversendes kommunen på e-post postmottak@inderoy.kommune.no, for utlegging på kommunens hjemmeside/oppstartsbase. Varselsbrev skal inneholde: - Oversiktskart for stedfestelse, hvor området er avmerket (kun i varselsbrev). - Kart 1:1000 – 1:5000 med planavgrensning. - Orientering om planforslaget, dagens status, planlagt status, frist for innspill og adressat for innspill. - **Dette referatet skal legges ved varsel om oppstart til SF og FK.**	Ja

Førstegangsbehandling:

Planleveranse til 1.gangsbehandling skal bestå av følgende:

- Plankart på PDF i rett målestokk med rett nord og målestokkslinjal
- Plankart i siste sosi-versjon eller gml-format.
- Planbeskrivelse med ROS i Word/Open Document Format
- Planbestemmelser i Word/Open Document Format

Utredningsbehov

Faller planinitiativet inn under oppfangskriteriene for konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven?	Nei

Begrunnelse:

Tiltaket er i samsvar med overordnede kommuneplan og tiltaket vurderes ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det fanges derfor ikke opp av forskrift om konsekvensutredning.

Behov for utredning av spesielle planfaglige tema?

(f.eks.: jordvern, strandsone, miljø, kultur, beredskap, barn/unge, veg, trafikksikkerhet, økonomiske konsekvenser for kommunen, VA, skolekapasitet)

Hensyn til trafikksikkerhet, herunder spesifikt kryssing over eksisterende gang- og sykkelveg langs tomta, må beskrives i planbeskrivelsen og vurderes i ROS.

Elementer som ut fra KU til arealdelen skal vurderes nærmere:

- Støy fra omgivelsene og som følge av tiltaket. ÅDT 1500, hvorav 17 % lange kjøretøy (2022)
- kulturlandskap; Det blir viktig å ivareta grønnstruktur/trær ved siden av og innenfor området i forbindelse med detaljplanprosess for å unngå betydelige, skjemmende inngrep i landskapet. Estetisk utforming av bebyggelse og uteområde vil ha stor betydning for helheten.
- VA-nett og overvannshåndtering; det må utarbeides en egen overordna VA-plan for området/ berørt areal utenfor.

Spesielle forhold drøftet i møtet

Vurdere: Buss må kunne kjøre inn, og snu, på området mtp DGO.
Frisiktareal i avkjørsler må inn i planen.

Geoteknisk vurdering ble ikke diskutert i møtet, men etter nytt regelverk må grunnforholdene avklares i detaljplanprosess og ikke utsettes til byggesak. Legger ved geoteknisk rapport som ble utarbeidet i fm. Prosjektering av gang- og sykkelveg langs fv 755 nord for området.

Anbefaling

Kommunen kan anbefale oppstart av planarbeid.

Straumen, dato 22.mai 2023

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra kommunens saksbehandlere er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.

Vedlegg:

A) Bestemmelser i KPA for BA2:

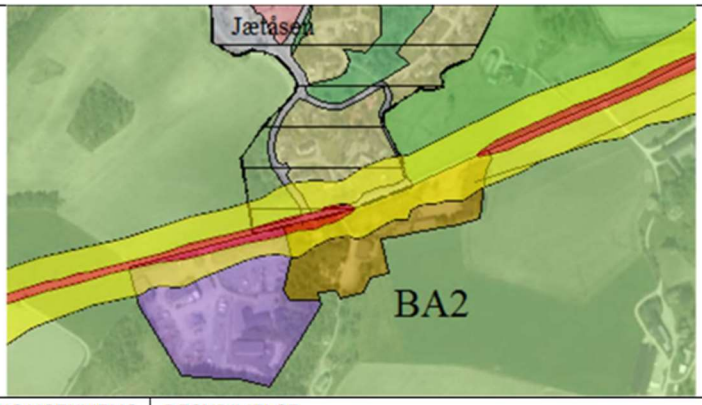
§ 2.3.1 Områder for bebyggelse og anlegg BA1-BA3

a) Områdene kan benyttes til bolig, næring, privat tjenesteyting, parkering, idrettsanlegg og grønnstruktur.

b) Bestemmelser for boligformål og garasjer gjelder i områdene der det er boligbebyggelse i dag.

c) Før tiltak kan godkjennes skal det foreligge situasjonsplan for aktuell eiendom og en vurdering av hvordan tiltaket påvirker de øvrige deler av aktuelt område for bebyggelse og anlegg.

B) utsnitt fra KU til arealdel:



TEMA	KONSEKVENS	BESKRIVELSE
Jordressurser	0	Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark. Allerede bebygd areal.
Skogressurser	0	Berører ikke skog.
Mineralske ressurser	0	Berører ikke viktige mineralske ressurser.
Naturmangfold/biologisk mangfold	0	Allerede bebygd areal. Ingen kjente registeringer av verdifulle naturtyper eller rødlistearter i område eller i randsone til område.
Landskap	0	Allerede bebygd område. Endring og økt utnytting vil ikke påvirke landskapsbildet nevneverdig.
Friluftslivsområder og grønnstruktur	0	Berører ikke registrert friluftslivsområde eller stier/skiløyper.
Kulturminner og kulturmiljø	0	Berører ikke automatisk fredete eller nyere tids kulturminner.
Støy	-	Del av område ligger innenfor gul støysone langs fv 755 Utøyvegen (se bilde over). Forholdet må ivaretas gjennom detaljplan. Utbygging vil ikke gi betydelig økt støy da aktiviteten finnes her fra før.
Forurensning	0	Berører ikke registrerte områder for grunnforurensning. God luftkvalitet. Lav sannsynlighet for høye konsentrasjoner av radon i nesten hele området (liten del av bedehustomt uavklart). Utbygging forbedrer (støyskjerm f.eks.) eller gir ingen endring i forhold til dagens situasjon.
Vannkvalitet	0	Overvann må håndteres i detaljplan for området. Tiltaket skal kobles til VA-nettet og vil derfor ikke ha betydning for økologisk/kjemisk tilstand.
Klima og energi	+	Bygger opp under kommunens mål om å redusere klimagassutslipp gjennom å fortette eksisterende områder. Her er bussholdeplass og opphøyd gangfelt over fv 755 etablert og gang- og sykkelveg ned til

		samfunnshus Øynheim finnes. Karbonbinding: Ikke betydelig, men fokus på grønnstruktur i detaljplan kan øke karbonbinding.
Skred- og flomfare	0	Under marin grense, men ingen områder med kjent ras- eller flomfare. Tiltak kan medføre økt tetthet/belastning på grunn og grunnforhold må avklares endelig i detaljplan.
Utbyggingsmønster / tettstedsutvikling	+	Utvidelse/ transformasjon av eksisterende bebygde områder er et mål framfor å ta i bruk nye områder.
Teknisk infrastruktur		Tilstrekkelig kapasitet og vegatkomst med avkjørsel etablert.
Sosial infrastruktur	+	God kapasitet på skole/bhg. Mindre enn 2 km til sosiale møteplasser, men butikk og offentlige funksjoner på Straumen.
Kollektivtilgjengelig	+	Bussholdeplass etablert ved området.
Sykkel- og gangveger	+	Gang- og sykkelveg ned til samfunnshus/ Stokkanvegen. Trafikksikker kryssing over fv 755 og g/s-veg/fortau opp til nytt oppvekstsenter.
Folkehelse	+	Nær rekreasjonsmuligheter, møteplasser og kulturtilbud. Pluss med samfunnshus i området. Lite variert bomiljø på Utøy og en transformasjon kan med fordel bidra til økt variasjon i boligtyper. Godt universelt utformet. Hensynet må omtales/ivaretas i detaljplan.
Nærmiljø og barn og unges oppvekstsvilkår	+	God tilgang til trygge forbindelser mellom bolig og skole/ fritidsområder. Gode og trygge møteplasser, lekeområder, nærområder og fritidsaktiviteter er lett tilgjengelig.
Samlet vurdering		
Området er godt egnet til videre bruk til varierte formål. For høy måloppnåelse blir det svært viktig å ivareta støy fra veg, nærlekeplass og samfunnshus gjennom detaljplanprosess. Tiltaket kan implementeres i planen.		

C) *Naboliste over grunneiere som skal varsles om oppstart.*
D) *Geoteknisk rapport som ble utarbeidet ved prosjektering av gang- og sykkelveg.*