



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	35/24	27.05.2024

### **Førstegangsbehandling detaljplan for Utøy gamle skole og bedehus, plan-ID 2023006**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak**

1.

Forslag til detaljplan for Utøy gamle skole og bedehus, med Plan-ID 2023006, legges ut til høring og offentlig ettersyn i tråd med Plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 slik den er lagt ved saken her, med følgende endring av/tillegg til §1, kulepunkt 2 i planforslagets bestemmelser:

«Det tillates ikke oppført nye bygg/anlegg som krever terrenginngrep **uten gjennomføring av grunnundersøkelser og nødvendig tilrettelegging og plan for elnode/-nett og vannett, avløpsnett og overvann**».

2.

Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i Hovedutvalg Natur og Kommunestyret 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 - 27.05.2024:**

Saksordfører: Renata Ulvin

#### **Avstemming**

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

## Vedtak i Hovedutvalg Natur - 27.05.2024

1.

Forslag til detaljplan for Utøy gamle skole og bedehus, med Plan-ID 2023006, legges ut til høring og offentlig ettersyn i tråd med Plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 slik den er lagt ved saken her, med følgende endring av/tillegg til §1, kulepunkt 2 i planforslagetets bestemmelser:

«Det tillates ikke oppført nye bygg/anlegg som krever terrenginngrep uten gjennomføring av grunnundersøkelser og nødvendig tilrettelegging og plan for elnode/-nett og vannnett, avløpsnett og overvann».

2.

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

### Vedlegg

- 1 2023006 plankart 2024-05-03
- 2 2023006 planestemmelser 2024-05-03
- 3 2023006 planbeskrivelse 2024-05-03
- 4 2023006 ROS-analyse 2024-05-03

### Bakgrunn

Forslagstiller: Inderøy kommune, v/næringssjef

Plankonsulent: SWECO AS

Arealplanlegger: Bjørn Stubbe

### Eierforhold

- 45/2: Inderøy kommune  
45/5: Odd Arne Winje (areal for atkomstveg, del av Utøyvegen, mot bedehus)  
44/12, 6, 10 og 13: NLM Inderøy, Stokkan og Utøy Normisjonsforening og Utøy Normisjon Kvinneforening

### Hensikt med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for oppdeling av eiendom til næring - sopproduksjon, bedehus og forsamlingslokale for lag og foreninger i eksisterende bebyggelse på området. Planen skal også legge til rette for flere parkeringsplasser ved bedehuset som også kan benyttes ved større arrangementer i området, for eksempel ved 17.mai.

### Prosess

Det ble avholdt oppstartsmøte 16.05.2023.

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Inderøyningen, på Inderøy kommune og Sweco sine hjemmesider, og med brev til berørte høringsinstanser, grunneiere, festere og naboer den

22.09.23. Ved utløpt merknadsfrist var det mottatt 4 uttalelser.

Endelig planforslag fra SWECO ble mottatt av Inderøy kommune 06.05.2024.

## Vurdering

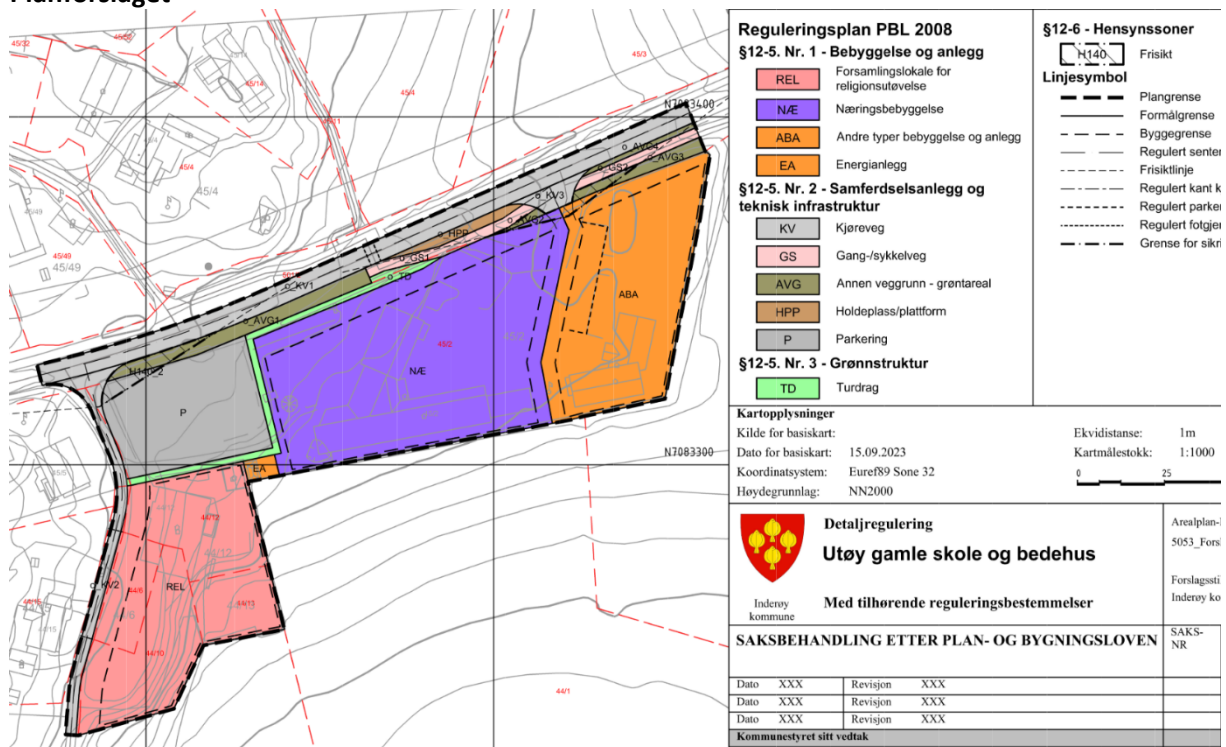
### Forholdet til gjeldende planer

Området er i *Kommuneplanens arealdel 2020-2034 (KPA)* avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, som favner næring, privat tjenesteyting, parkering, idrettsanlegg og grønnsstruktur. Planforslaget er i tråd med KPA.

Området inngår i *reguleringsplan for Utøy industriområde*, plan-ID 1995-001. I denne planen er arealet regulert til offentlige bygninger og allmenntilgjengelig formål. Planforslaget vil erstatte deler av denne planen.

Området grenser til gjeldende reguleringsplan på nordsiden av Utøyvegen; Detaljplan Jætåsen m/oppvekstsenter, plan-ID 2019004, vedtatt i 2021. Vegformål og bussløsning grenser til planområdet. Ingen konflikter.

### Planforslaget



Bilde av plankartet

Planens bestemmelser stiller noen rekkefølgekrav:

- Før næringsområde og parkeringsplass tas i bruk skal turdrag være etablert.
- Før avkjørsel til NÆ og ABA tas i bruk skal ny busslomme med gang-/sykkelveg være etablert.
- Før terrenginngrep kan gjennomføres innenfor planområdet, må det gjennomføres geotekniske undersøkelser.

Næringsarealet (NÆ) og området til skytterlag/ samfunnshus (ABA) skal ha atkomst fra eksisterende avkjørsel fra Fv 755 mot den gamle Utøyskolen, men avkjørselen skal strammes opp og busslomme etableres nærmere veg enn i dag, slik at det blir mer areal til næringsformålet. Arealet til bedehuset, med bedehus og nytt parkeringsareal, skal ha atkomst lengre vest der atkomsten også er i dag, og

denne atkomsten skal også oppgraderes. Innkjøringa til p-plass fra atkomstvegen skal legges så langt unna Fv 755 som mulig.

Det er satt av areal til offentlig turdrag. Dette skal sikre atkomst til registrert friluftsområde i sørvest og eksisterende tursti/ turrunde for beboere i nærområdet. Det er et viktig grep for å ivareta noen samfunnsinteresser.

Det vil også være viktig at turvegen kan benyttes som forbindelse mot opphøyd fotgjengerfelt over Fv 755 i tilfeller med større arrangementer ved Oppvekstsenter vest, hvor det blir behov for å benytte p-plassen ved bedehuset. I slike tilfeller kan man anta at de som har behov for universelt utforma gangveg sikres parkeringsplass oppe ved Oppvekstsenter vest og at de som parkerer ved bedehuset vil være i stand til å benytte turstien.

### Innspill til oppstartsvarsel

Avsender	Resymé	Kommunedirektørens merknader
NTE	<p>Informerer om at NTE Telekom har en nodehytte og flere fiberkabler innenfor det berørte området. Utklipp ble sendt med.</p> <p><i>Sweco sin kommentar:</i> Nodehytten blir stående uberørt på området, og vil ikke bli berørt som følge av planforslaget</p>	Det planlegges ikke betydelig endring i bebyggelsen og det antas derfor at eksisterende nodehytte og fiberkabler ikke vil bli berørt.
Statens vegvesen	<p>Støy fra fv. 755 er en faktor i planområdet. Det er ikke varslet omregulering av støymfintlig bebyggelse, men det antas at funksjoner som bedehus og forsamlingslokale også påvirkes av vegtrafikkstøyen. Dette må vurderes og eventuelt treffes tiltak mot i reguleringsplanforslaget. Det forutsettes at nye formål i planområdet som kan tenkes å generere støy (industri/næring), også utredes med hensyn til føringene i støyretningslinjen (T-1442/21).</p> <p>Planområdet omfatter del av fv. 755. Her er det etablert fortau, gang-/sykkelveg og busslomme, samt opphøyd gangfelt i krysningpunktet over fylkesvegen. Det meste ligger dermed til rette for at de ulike trafikanter skal kunne ferdes trygt. Selv om det i utgangspunktet ikke foreslås nye samferdselsanlegg i planforslaget, ønskes det at plankart og bestemmelser både viser og beskriver frisiktsoner og geometriske størrelser. Dersom det er elementer som ikke er i tråd med vegnormalen N100, bør disse vurderes oppgradert.</p> <p><i>Sweco sin kommentar:</i> Næringen som skal etableres og eksisterende virksomhet i området genererer minimalt med støy, og er heller ikke ømfintlig for støy fra veggen.</p> <p>Frisiktsoner og geometriske størrelser synliggjøres i plankartet og beskrives i bestemmelsene.</p>	Ingen ytterligere merknad.

<p>Trøndelag fylkeskommune</p>	<p>Som vegeier er fylkeskommunen opptatt av at det ikke anlegges flere adkomster enn de som finnes i dag.</p> <p>Som en del av planarbeidet bør en se på om busslommen på sørsiden av vegen kan endres til en mer normert utførelse.</p> <p>Det er ønskelig med en nærmere beskrivelse/beregning av bruken av busslommene i planområdet, samt hvor mange skolebarn som krysser fylkesvegen-behovet for oppmerket gangfelt.</p> <p>Det må videre redegjøres for framtidig bruk av området, og hva dette vil bety omsatt i trafikkmengder av biltrafikk og myke trafikantgrupper.</p> <p>Fylkeskommunen oppfordrer til å involvere AtB så tidlig som mulig i planleggingen av området og finne løsninger for hvordan det best kan betjenes med grønne reiser (kollektivtrafikk, sykkel og gange)</p> <p>Planområdet ligger ved Utøyvegen (fv. 755) som genererer støy og støv. Dette gjør at deler av planområdet ligger i gul støvsone. Som vegeier er de opptatt av at nybygging langs fylkesveg ikke er i strid med anbefalingene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/21) og retningslinjen for behandling av støv i arealplanlegging (T1520).</p> <p>Det vurderes til at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og fylkeskommunen har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget. Det foreslås at følgende tekst settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser:</p> <p style="padding-left: 40px;">Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommune og/eller Sametinget omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget viderefremmes til dem som skal utføre selve arbeidet.</p> <p><i>Sweco sine kommentarer:</i> Det legges ikke opp til å anlegge flere adkomster fra fylkesvegen enn de som finnes i dag, men eksisterende adkomst blir bedre definert som en del av tiltaket.</p>	<p>Kommunedirektøren forutsetter at forslagsstiller har kontakt med Trøndelag fylkeskommune i prosess med opparbeiding av busslomme og fortau i planområdet.</p> <p>Ingen ytterlige merknader.</p>
--------------------------------	--	--

	<p>Busslomme og adkomst til fylkeskommunen er endret som en del av tiltaket.</p> <p>Det antas at kun skolebarn som bor på sørsiden av Utøyvegen, samt andre i nærområdet, krysser fylkesvegen, og at eksisterende opphøyde gangfeltet er tilstrekkelig.</p> <p>Planforslaget medfører minimalt med økning i trafikken til og fra området sammenlignet med dagens situasjon. Situasjonen både for skytterhuset og for bedehuset vil være lik som dagens bruk, mens man må påregne noe økning av trafikk til næringsområdet. Her er det imidlertid snakk om maks 2-3 biler i døgnet. Dette utgjør ingen vesentlig endring sammenlignet med dagens situasjon som er 0.</p> <p>Planforslaget medfører minimalt med økning i trafikk til og fra området sammenlignet med dagens situasjon, og vurderer ikke at det er aktuelt å involvere ATB for å få brukere av området til å ta grønne reiser.</p> <p>Planforslaget legger ikke til rette for etablering av ny bebyggelse innenfor gul støysone. Retningslinjene for støy og støv er ellers lagt til grunn i planbestemmelsene.</p> <p>Foreslått tekst om kulturminner er satt inn i reguleringsplanens bestemmelser.</p>	
Statsforvalteren i Trøndelag	<p>Faglig råd om å vurdere krav om en buffer mellom bygninger og dyrka jord i drift for å unngå eventuelle drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdriften i området. Etableringer bør planlegges slik at eventuelle framtidige utvidelser ikke vil berøre dyrka jord.</p> <p>Statsforvalteren forutsetter at relevante sektorregelverk, planretningslinjer og andre statlige føringer (jf. Rundskriv /2/16) på klima- og miljøområdet legges til grunn for planen. Det vil være utfordrende for Statsforvalteren dersom dette ikke er ivaretatt ved høring.</p> <p>Ved høring forventes det at det foreligger en overordnet VA-plan og at naturbaserte løsninger for overvannshåndtering er redegjort konkret for og evt. sikret i bestemmelsene. Generelt bør det tilstrebes å bevare eksisterende trær og grønne arealer så langt det er mulig.</p> <p>Planen må legge vekt på høy arealutnyttelse, jf. Statlige planretningslinjer for samordnet</p>	<p>Kommunedirektøren vil bemerke at det er positivt for klima og miljø at eksisterende bebyggelse benyttes videre til nye formål fremfor at de rives.</p> <p>Ingen ytterligere merknader.</p>

	<p>bolig-, areal- og transportplanlegging, og det forventes at det fastsettes et maksantall for parkeringsplasser etter en konkret vurdering av behov.</p> <p>Planforslaget må redegjøre for trafiksikkerhet, uteoppholdsarealer med Lden &lt;55 dB (T1442/21 tabell 2, skal ligge til grunn) og barn og unges interesser. Det må også sikres en plan for bygge og anleggsfasen som sikrer gode boforhold for eksisterende boliger i nærheten av planområdet. T-1520 og T1442/21 kap. 6 må ligge til grunn. For etablering av næringsvirksomhet, må det sikres at næringen er forenelig med nærhet til eksisterende boliger. Herunder vil det være viktig å sikre beboere mot støy, støv og lukt.</p> <p>Universell utforming skal være et hensyn i all planlegging. Et universelt tilrettelagt nærmiljø gjør at flere, både eldre og andre med redusert forflytnings- og orienteringsevne, kan ferdes tryggere, være fysisk aktive og benyttes seg av sosiale møteplasser, grøntområdet og kollektivtransport.</p> <p>Det forutsettes at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og vises til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).</p> <p><i>Sweco sine kommentarer:</i> Tiltaket medfører ingen endring i overgangen til dyrka jord i sør. Bebyggelsen innenfor planområdet skal også opprettholdes slik den står. Det er derfor vurdert at det ikke vil være behov for buffersone. Byggegrensene i plankartet sikrer at eventuelle fremtidige utvidelser ikke vil berøre dyrka jord.</p> <p>Føringer på klima og miljø tas med videre i planbeskrivelsen.</p> <p>Eksisterende VA i området benyttes, og planforslaget medfører ingen endringer. Det er vurdert at det ikke er hensiktsmessig å utarbeide egen VA-plan for dette.</p> <p>Maksantall for parkeringsplasser er oppgitt i planbestemmelsene.</p> <p>Tiltaket medfører ingen anleggsfase i den forstand, da eksisterende bebyggelse skal benyttes av ny næringsvirksomhet. Næringsvirksomheten vil ikke generere støy som berører nærliggende boliger. Retningslinjene for støy og støv er ellers lagt</p>	
--	--	--

	<p>til grunn i planbestemmelsene. Trafikksikkerhet er redegjort for i planbeskrivelsen, og det legges ikke opp til uteoppholdsarealer på området.</p> <p>Universell utforming er ikke relevant for næringsvirksomheten. Øvrig bebyggelse benyttes som i dag, men universell utforming skal hensyntas ved etablering av ny busslomme.</p> <p>Det er utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med planlagt tiltak.</p>	
--	--	--

Planen bygger på en forutsetning om at det i hovedsak er eksisterende bebyggelse som skal benyttes til nye formål. Det kan bli behov for reovering og mindre tiltak, men i utgangspunktet er det ikke planlagt større tiltak som krever inngrep i terreng. Det er derfor ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser i området nå. Men, det ble i 1989 foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med utbygging av gang- og sykkelveg mot (gamle) Utøy skole (altså planområdet) og de borepunkt som lå nærmest Utøy skole ble følgende skrevet: «Det er boret til 3 meters dybde i alle profilene uten at fjell ble registrert. Løsmassene antas å bestå av relativt fast silt og leire».

Det er betryggende at det ikke ble funnet kvikkleire/ sprøbruddmateriale. Likevel er forholdene slik at det må foretas utfyllende grunnundersøkelser dersom det blir aktuelt å gjennomføre nye tiltak som innebærer nye terrenginngrep. Mindre installasjoner som drivhus, telt, gjerder, samt avgrensing av asfaltert flate slik at den fremstår som busslomme som foreslått i plankartet, kan gjennomføres uten ny grunnundersøkelse.

Dog er det ikke et mål å hindre all utvikling og nybygging i planområdet, men heller å sikre at det eventuelt kan skje på en trygg måte. Videre at også hensyn til el, vann og avløp sikres. Det anbefales derfor at kulepunkt 2 i bestemmelsene § 1, får et tillegg og at kulepunkt 2 blir slik: «Det tillates ikke oppført nye bygg/anlegg som krever terrenginngrep **uten gjennomføring av grunnundersøkelser og nødvendig tilrettelegging og plan for elnode/-nett og vannett, avløpsnett og overvann**».

Kommunedirektøren finner derfor at det er tilstrekkelig at det stilles krav i planen om at det må foretas geotekniske undersøkelser i forkant av terrenginngrep, som betydelig fylling eller gravearbeider/skjæringer. Mindre tiltak som for eksempel oppføring av telt/drivhus og planting og gjerding åpnes det for.

ROS-analysen anses å være tilstrekkelig for planforslaget så lenge grunnforhold kreves nærmere undersøkt ved nye terrenginngrep.

## Konklusjon

Kommunedirektøren finner at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med de vedlagte plandokumentene:

- 2023006 plankart 2024-05-03
- 2023006 planbestemmelser 2024-05-03
- 2023006 planbeskrivelse 2024-05-03
- 2023006 ROS-analyse 2024-05-03

Med følgende endring av §1, kulepunkt 2 (tillegg med uthevet skrifttype):

Det tillates ikke oppført nye bygg/anlegg som krever terrenginngrep **uten gjennomføring av grunnundersøkelser og nødvendig tilrettelegging og plan for elnode/-nett og vannett, avløpsnett og overvann**.