

REGULERINGSPLAN SUNDSØYA

PLANBESKRIVELSE

Bakgrunn

Plankonsulent: Eggen Arkitekter AS

Forslagstiller: Sundsøya Eiendom AS

Hensikten med planen: Hensikten med planen er å utvikle et nytt sentrumsnært boligområde med sterk stedsidentitet som skal videreutvikle og ivareta den særegne steds karakteren på Straumen.

Vesentlige utfordringer i planen:

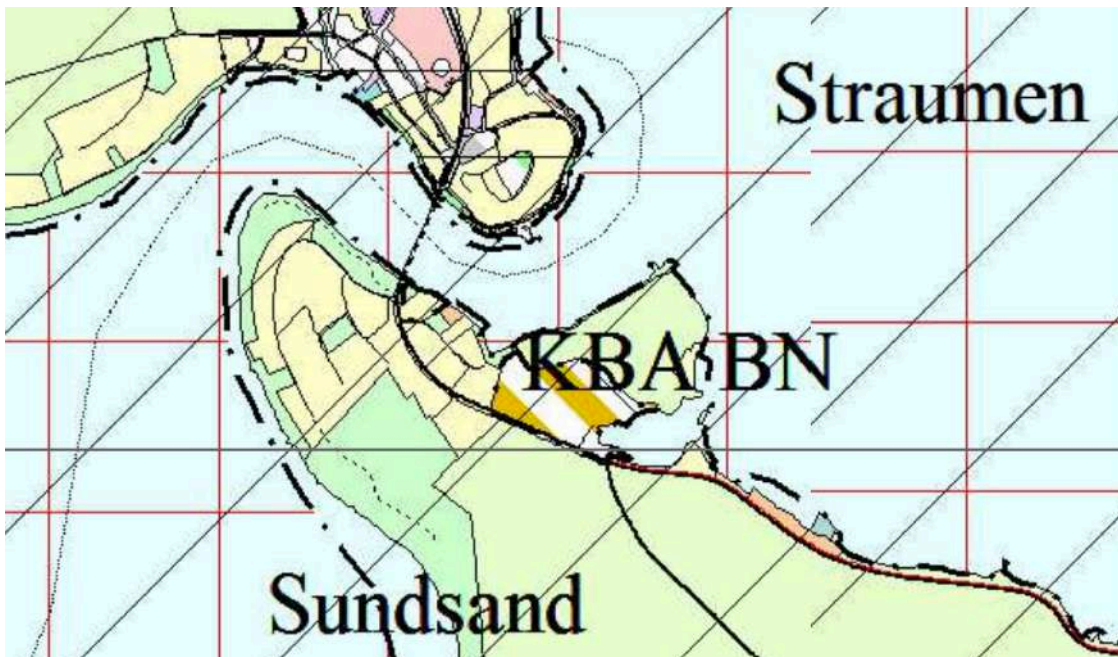
Utfordringer i planen kan bli å videreutvikle den særegne steds karakteren på Straumen og skape et nytt boligområde med sterk stedsidentitet. Kote for håndtering av tidevannsflo og havstigning må ivaretas. Det kreves omfattende oppfylling og evt. masseskifting innen planområdet.

Planstatus og rammebetingelser

Statlige retningslinjer/ rammer/ føringer som er relevante for planen:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995).

Overordnede planer, KPA:

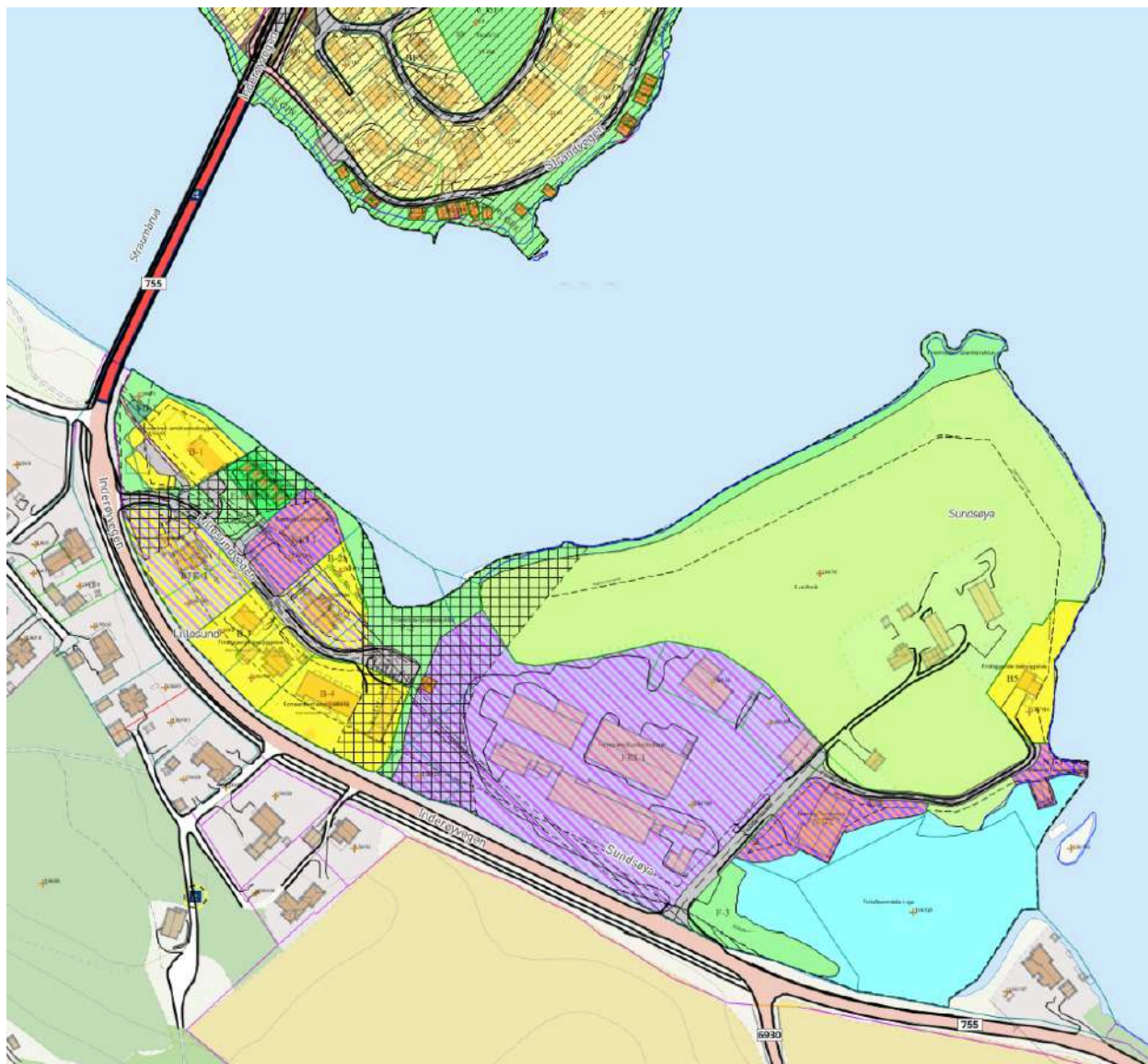


Ill: Utsnitt fra KPA 2022-2034.

Planprogram/Krav om konsekvensvurdering.

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger Kap. 2, §6-8, er det i oppstartsmøte 20.02.2023 avklart at planen ikke fanges opp av forskrift om konsekvensutredning.

Oversikt over tilgrensende planer



Ill: Skjermdump som viser tilgrensende planformål.

Forhold til / avvik fra gjeldende planer

Ny reguleringsplan skal erstatte deler av gjeldende reguleringsplan. Formål i ny plan vil være i samsvar med overordnet plan.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 136/108, 136/105, 136/120 og 501/1.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Sundsøya, i luftlinje ca 700 m sørøst for Straumen sentrum. Området ligger sør for Straumen, så forbindelse til sentrum er via Straumbua. Planområdet er avgrenset av Inderøyvegen, Fv. 755, i sør, av nyere leilighetsprosjekt og sjø (Straumen) i vest, av fulldyrket mark tilhørende gårdsbruk 136/10 på Sundsøya i nord i tillegg til Havfruene på eiendom 136/139 og bussgarasje på 136/145. I øst grenser planområdet mot Saga Inderøy 136/176 og sjø. Planområdet fremstår som sentrumsnært, men i relativt landlige omgivelser. Planområdet er på 28,3 daa.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

I dag består planområdet av bygg for næring og mindre industri med tilhørende trafikkareal. Tilstøtende arealbruk er bolig, næring, landbruk og sjø.

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

I dag består eksisterende bebyggelse innen planområdet av ulike næringsbygg i hovedsaklig to etasjer. Byggene er enkle og med ulik utforming uten sammenheng med hverandre. Arealene rundt og mellom byggene er asfaltert og fremstår som udefinerte. I nord ligger bedriften «Havfruene AS» som bl. a produserer tran. I øst ligger SAGA Inderøy. Saga er et hotell med 5 rom, kurs- og konferanseavdelig og selskapslokale. Det arrangeres jevnlig fotografiske workshoper. Ute er det sauna og badebrygge.

Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Fram til 1970-tallet gikk sjøen gjennom og skilte Sundsøya fra fastlandet. En fylling og bro strakk seg over sundet der vegen går i dag. Tomta er senere fylt opp, og ligger i dag ca 2,0 - 2,5 meter over havmål.

Det er gode solforhold over hele dagen, og arealet ligger skjermet av høyere terreng både mot sørvest og nordøst. Inderøy med sin beliggenhet i Trondheimsfjorden har generelt et godt lokalklima med gode vekstvilkår for vegetasjon. Siden eksisterende næringsbebyggelse er en broket forsamling enklere bygg som ligger på en fylling, har ikke området spesiell estetisk eller kulturell verdi.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innen planområdet,

Naturverdier

Areal på land er i KPA regulert med hensynssone « Hensyn landskap» med krav om felles planlegging. Areal i sjø er i KPA regulert med hensynssone «Båndlegging etter lov om naturvern - fremtidig». Arealet som skal bebygges består av bygninger og asfalt i dag.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Selve Sundsøya ligger fint i fjorden med sti langs sjø. Ellers er det kort vei til Sundsand friområde med bl.a badestrand. Det er gode turmuligheter i området. Det er ca 700 m i luftlinje til sentrum med servicetilbud.

Landbruk

Ikke aktuelt. Planforslaget bygger ikke ned dyrket mark.

Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

Atkomst til planområdet er via eksisterende avkjørsel fra Inderøyvegen, Fv. 755. ÅDT på Inderøyvegen er ca 3500 forbi krysset på Sundsøya. Vi har ikke funnet statistikk for ulykker på fylkesvegen. I områdeanalyse fra Norkart er krysset merket med «ukjent ulykkeskategori». Det er eksisterende gang- og sykkelveg på sørsiden av Inderøyvegen inn til sentrum, så det er trafiksikker forbindelse for myke trafikanter. Det er i dag unormert bussholdeplass i krysset inn til Sundsøya og rett sør for Straumbrua.

Barns interesser

Området er i dag et næringsområde med industri og verkstedsbygg og ikke tilrettelagt for barn eller uteopphold. Det går en tursti langs sjø mot Straumen i vest.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Vi er usikre på dagens skolekapasitet og barnehagedekning.

Universell utforming

Eksisterende bebyggelse ligger på oppfylt fjærområde. Det er små terrengforskjeller innen planområdet, og ikke noe problem å ivareta krav til universell utforming.

Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Vann. Parallelt med fylkesvegen går det en Ø300 hovedvannledning gjennom planområdet. Ledningen er fra 1977 og er av duktilt støpejern. Dette er en viktig hovedvannledning og det er kritisk at denne ikke stenges over lengre tid. Inderøy kommune har et pågående prosjekt med oppgradering av hovedvannledningen vest for planområdet. Ny hovedvannledning skal legges som Ø315 PE100 ledning. I forbindelse med dette skal de bygge et nytt trykkreduksjonshus. Huset er planlagt plassert på østsiden av innkjøringen til planområdet.

Overvann og spillvann. Det er virksomt separatsystem i området. Nord for området går det en Ø110 PVC spillvannsledning og en Ø110 PVC overvannsledning. Disse er tilknyttet bebyggelsen rundt planområdet. Fra eksisterende bebyggelse i planområdet går det en Ø110 PVC spillvannsledning, men kommunen sine kart viser ingen overvannsledning.

Spillvannet til eksisterende bebyggelse føres med selvfall til en pumpestasjon i vestlig ende av planområdet. Inderøy kommune opplyser i møte at eksisterende spillvann pumpestasjon har behov for oppgradering og

ikke har kapasitet for planlagt utbygging. Overvannsledningen nord for planområdet og en overvannsledning fra pumpestasjonen føres ut i sjøen nordvest for planområdet.

Trafo. Det skal etableres ny nettstasjon innen planområdet. Plassering i plankart er forelagt Tensio. Det er ikke krav til tilkobling til fjernvarme.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Planområdet ligger på fylling i sjø, der et tidligere fjærområde er oppfylt for å skaffe næringsareal. Fra Multiconsult sin geotekniske rapport datert 24.04.2024: «Utførte grunnundersøkelser viser at løsmassene på tomta generelt består av et topplag av antatte fyllmasser bestående av sand og grus ned til ca. 2 m under terrengoverflaten over et bløtt lag med løsmasser bestående av lagdelt sand-/silt-/leire med varierende mektighet, over et fast morenelag. Det er påvist kvikkleire i ett borpunkt øst på tomta.

Områdestabiliteten for dagens situasjon i planområdet vurderes som tilfredsstillende, og området er fra NVEs kriterier vurdert å ikke ligge innenfor et aktsomhetsområde for områdeskred. Selv om det ikke er påvist sammenhengende lag med sprøbruddmateriale/kvikkleire, er det imidlertid påvist løst lagrede løsmasser med jordartsmaterialer der flyteskred kan oppstå. Vi vurderer flyteskred som en lite aktuell problemstilling for selve utbyggingen, men mulig relevant for eventuelle tiltak i sjø og helt ute i strandsonen».

«Fundamentering av planlagt utbygging anses som gjennomførbar med tradisjonelle fundamenteringsløsninger som direktefundamentering eller pelefundamentering. Valg av fundamenteringsløsning må vurderes ut fra aktuelle laster og konstruksjonenes setningsømfintlighet, samt planlagt kjellerareal.

Eventuelle kjellere må prosjekteres for å håndtere den ytre vannstanden. Det må påregnes oppstøttingstiltak som tett spunt for å sikre tørr byggegrop ved etablering av kjeller. Utgraving for nødvendig infrastruktur inn og ut av tomta vurderes som gjennomførbar med åpne graveskråninger, avhengig av plassering og dybde. Eventuell utgraving i nærheten av eksisterende bygg eller Inderøyvegen må vurderes spesielt.

Planområdet må fylles opp for å ivareta sikkerhet mot flom og stormflo. En oppfylling av området vil med stor sannsynlighet føre til setninger på området. Et tiltak for å redusere tiden før anleggsarbeid kan starte opp er å forbelaste områdene som skal bebygges».

Det er utarbeidet geotekniske bestemmelser som sikrer geoteknisk oppfølging i alle prosjektfaser.

Støyforhold

Brekke & Strand har utarbeidet geoteknisk rapport som følger planen. Vegtrafikk fra Inderøyvegen vil være dimensjonerende støykilde.

Rapporten viser både eksisterende situasjon og mulig fremtidig situasjon med støyskjerm. Rapporten oppsummerer i korte trekk:

- Uteoppholdsareal nærmest Inderøyvegen i sør har støynivå tilsvarende gul støysone. Resten av tomt har tilfredsstillende støynivå.

- Støyskjerm øker mengden uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.
- Fasader i sør har støynivå opptil Lden 61 dB.
- Støyskjerm bidrar til å sikre at flere fasadepunkt har tilfredsstillende støynivå, og øker fleksibiliteten til fremtidig planløsning.

Luftforurensning

Tilliggende veger er asfaltert. ÅDT på Inderøyvegen er ca 3500 forbi planområdet. Det antas fra trafikkrådgiver at støv fra vegtrafikk ikke er av et omfang som regnes som forurensning. Det er ingen annen kilde til luftforurensning.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

I eksisterende situasjon oppsummerer vi risiko- og sårbarhet som følgende:

- Eksisterende fylling/ terreng innen planområdet ligger for lavt til å ivareta stormflo og havstigning. Det kreves ytterligere oppfylling av området for å ivareta dette.
- Støy fra Inderøyvegen må håndteres slik at krav til uteoppholdsareal ivaretas og slik at krav til stille side i bolig ivaretas.
- Geotekniske forhold. Det er krav til geoteknisk oppfølging av utbygging i alle prosjektfaser. Geotekniske prosjekteringsforutsetninger må ivaretas.
- Det kan være fare for forurenset grunn i eksisterende fyllmasser eller som følge av tidligere nærings- og verkstedsvirksomhet.
- Naturvernområder skal ivaretas. Dette gjelder særlig Straumen og områder i sjø. Føringer fra kommuneplanens arealdel skal ivaretas og videreføres.
- En utbygging av planområdet krever omlegging av hovedvannsledning, ny nettstasjon og oppgradering av eksisterende pumpestasjon. Omlegging av hovedvannsledning medfører nytt trykkreduksjonshus.
- I forhold til trafiksikkerhet har fylkeskommunen kret nye bussholdeplasser med normert utførelse.

Næring

Det er i dag flere mindre næringsvirksomheter innen planområdet. All bebyggelse innen planområdet er forutsatt revet.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Reguleringsplanen regulerer for boligformål med tilhørende blå/grønnstruktur og infrastruktur. Det kan tillates næringsformål i første etasje på leilighetsbygg dersom det ikke er til hinder for tilliggende boliger. Rent boligformål tillates.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltaks plassering og utforming, herunder tilpasning til terreng

Det planlegges et nytt boligområde der intensjonen er sterk stedsidentitet og en videreføring av Straumens miljømessige kvaliteter. Illustrasjonsplanen viser en miks av frittliggende boliger, rekkehus og leilighetsbygg. Det planlegges to nye atkomstveier som blindveier med vendehammer for lastebil. Mellom boligene reguleres et gjennomgående bilfritt grøntdrag fra vest til øst. Det reguleres også inn felles blå/ grønnstruktur i øst som ivaretar felles mulighet for bading og mulighet for kajakk eller andre vannaktiviteter.

Som følge av reguleringsplanen er det pålagt regulering av nye kollektivholdeplasser, ny nettstasjon og nytt trykkreduksjonshus.

Hele planområdet ligger på en eksisterende fylling som ligger for lavt til å ivareta krav til fremtidig havstigning og stormflo. Området må derfor fylles opp. Planlagt oppfylling er formet for å ivareta krav til geoteknikk, tilpasning til eksisterende terreng og til at planlagte boliger får tilstrekkelig høyde i forhold til minste kotehøyde for havstigning. Veger og carporter legges litt lavere slik at man får mindre høydeforskjeller innen planområdet. Mot sørvest kreves det oppfylling mot Inderøyvegen. Her unntas boligene krav til trinnfri atkomst for at terrenget skal kunne formes best mulig.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Frittliggende boliger, tomannsboliger og rekkehus tillates i inntil to etasjer med saltak. Leilighetsbygg tillates i tre etasjer med skråtak. For frittliggende boliger og rekkehus planlegges en tett utnyttning som skal videreføre det tette småhusmiljøet på Straumen. Krav til saltak og skråtak er satt for å styrke stedsidentitet og tilhørighet med den eldre bebyggelsen.

Grad av utnyttning, Minimum og maksimum antall boliger.

Reguleringsplanen setter et minimumskrav til 43 boenheter. Kotehøyder er angitt i plankart og %-BYA er angitt i bestemmelser. For leilighetsbygg vil krav til parkering være med å styre mulig utnyttelse. Planen angir bakkeparkering siden eventuelle kjellere vil ligge under flomål og grunnvannstand og føre til krevende og fordyrende konstruksjoner.

Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Reguleringsplanen tillater rent boligformål. Deler av første etasje i leilighetsbygg kan benyttes til mindre næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for tilliggende boliger. Næringsareal betraktes som mindre aktuelt.

Antall boliger, leilighetsfordeling

Innen planområdet er det minimum 22 frittliggende boliger eller rekkehus. Disse vil primært være 4-roms boenheter. Det antas at målgruppen både er familier i etableringsfasen, men også voksne som ønsker en

sentral og lettstelt bolig, men som fremdeles har utgang på terreng med hage. Det er krav til minimum 21 leiligheter. Fordelingen antas å være ca 1/3 to-roms boenheter og 2/3 tre-roms boenheter.

Bomiljø/bokvalitet

Planområdet vil få gode bokvaliteter. Området ligger i luftlinje ca 700 m fra Straumen sentrum forbundet med Straumbrua. Det legges opp til et variert, tett-lav bomiljø med miks av frittliggende boliger, rekkehus og leilighetsbygg. Regulert felles blågrønn struktur sikrer gjennomgående grøntdrag med tilgang til Straumen i vest og roligere sjø med mulighet for bading og vannlek i øst. Det er kort vei til statlig sikret friluftsområde.

Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel (min/maks), begrunnelse for evt. avvik fra norm, utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Planen sikrer to biloppstillingsplasser og tre plasser for sykkel pr. boenhet i frittliggende boliger og rekkehus. For leilighetsbygg er det krav til en parkeringsplass og to sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. For leilighetsbyggene er det i tillegg et samlet krav til 7 gjesteparkeringsplasser, hvorav en plass tilhørende hvert bygg skal utformes for å ivareta krav til HC-parkering. Krav til parkering er i tråd med føringer fra Kommuneplanens arealdel, men parkering for leilighetsbyggene er spesifisert som beboerparkering og gjeste-/besøksparkering. All parkering er planlagt som bakkeparkering pga krevende forhold der kjellere vil ligge under flomål.

Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer).

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som følger planforslaget. Fra innledningen: «Planen gjør rede for kapasiteter på omliggende vannforsynings- spillvanns- og overvannsnett, samt andre hensyn som må tas knyttet til VA-infrastruktur. Planen tar også for seg overvannshåndtering innad på tomten, samt overordnet tilgrensende flomveier. Traseer for VA-dimensjoner, materialer, mengder osv. er orienterende og må kontrolleres i en senere fase. VA løsningene må teknisk godkjennes av Inderøy kommune».

Hovedvannsledning skal legges om, og det skal etableres et nytt trykkreduksjonshus.

Eksisterende pumpestasjon for spillvann skal oppdimensjoneres.

Det skal etableres ny nettstasjon innen planområdet.

Det skal etableres felles nedgravd løsning for renovasjon for alle boenheter innen planområdet.

Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende, atkomst, bredde (inkl. tilstrekkelig sideareal) og stigningsforhold, avvik fra vegnormalen, krav til samtidig opparbeidelse, varelevering, felles adkomstveier, eierforhold (offentlig/privat)

Eksisterende avkjørsel inn til området fra Inderøyvegen oppgraderes i henhold til norm. Vertikalkurvatur endres slik at krysset blir mer oversiktlig. Det reguleres inn nye kollektivholdeplasser med normert utførelse ved innkjøring til området. Det reguleres inn intern gangveg som forbinder planområdet med Lillesundvegen. Det reguleres inn hensynssoner som ivaretar krav til frisikt i alle kryss.

For gående vil sikkerheten i området forbedres ved at innkjøring til området får normert utførelse og blir mer oversiktlig. Nye kollektivholdeplasser etableres omtrent med direkte atkomst fra planområdet.

Kollektivholdeplassene vil også øke oppmerksomheten omkring kryssing av fylkesveg til gang- og sykkelveg sør for Inderøyvegen. Det planlegges for redusert hastighet fra 60 km/t til 50 km/t forbi planområdet.

Nye atkomstveger innen planområdet blir blindveger med svært lav kjørehastighet. Renovasjon plasseres slik at renovasjonsbil ikke kjører inn i boligområdet.

Det tillates rent boligformål innen planen, og det vil da ikke være behov for varevering. Eksisterende bebyggelse, Havfruene og Saga beholder sin varevering uten at det vil påvirke planlagte boliger.

Tilpasning til tilliggende gjeldende reguleringsplaner og eksisterende terreng/situasjon. Legg ved kart som viser plankartet til planforslaget sammen med tilliggende reguleringsplaner og pågående planer i nærheten.

Dette er vist innledningsvis.

Planlagte offentlige anlegg

Kollektivholdeplasser med fortau og gang- og sykkelveg vil fortsatt være offentlige. Oppgradert pumpestasjon og nytt trykkreduksjonshus vil være kommunale anlegg.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Eksisterende bebyggelse innen planområdet skal rives. Den er ikke egnet for gjenbruk, så dette vil medføre utslipp i energiregnskap. Området vil ellers oppgraderes og bidra til nye sentrumsnære boliger med nærhet til kollektivholdeplass og gang- og sykkelveg. Det er i reguleringsbestemmelsene hjemlet krav til miljøoppfølgingsplan.

Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell utforming

Boliger vil ivareta krav til trinnfri atkomst med unntak av frittliggende boliger langs Inderøyvegen. Her vil terrengforhold og krav til geoteknisk oppfølging føre til høydeforskjeller som må ivaretas med trappetrinn. Felles gjennomgående grøntdrag vil opparbeides i henhold til krav til universell utforming.

Uteoppholdsareal; privat og felles uteoppholdsareal, lekeplasser, eksisterende og evt. ny vegetasjon, offentlige friområder, arealstørrelse, turveier, adkomst og tilgjengelighet, sesongbruk, krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

Alle frittliggende boliger og rekkehus vil få egen hage med platting eller veranda for privat uteoppholdsareal. Alle leiligheter planlegges med privat veranda. Krav til felles uteoppholdsareal ivaretas gjennom regulert blågrønn struktur. Lekeplasser legges i gjennomgående grøntdrag. Det legges til rette for felles samlingssteder ved sjø i både vest og øst. I vest kan det etableres felles samlingssted «naust». I øst legges det til rette for felles kai med flytebrygge og mulighet for badehus/ sjøbod. Dette som utgangspunkt for vannlek. Bestemmelsene hjemler krav til utomhusplan og krav til opparbeidelse.

Landbruksfaglige vurderinger

Ikke aktuelt. Dyrket mark berøres ikke. Delfelt B3 grenser inn mot landbruksjord på en strekning på ca 80 m. Kollektivholdeplass sør for Inderøyvegen kan etableres uten å berøre landbruksjord.

Kollektivtilbud

Det skal etableres nye bussholdeplasser i direkte tilknytning til planområdet.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innen planområdet. Eksisterende bruk er nærings- og verkstedsareal.

Sosial infrastruktur

Planen legger opp til ulike felles møteplasser for ulike aldersgrupper for alle boenheter innen planområdet. Ellers er det en kort spasertur inn til Straumen sentrum med et mangfold av tilbud.

Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

I ny situasjon skal risiko og sårbarhet fra eksisterende situasjon være håndtert og ivaretatt. Krav til støyskjerm og boliger med stille side vil ivareta krav til støy. Planen setter krav til geoteknisk oppfølging i alle byggefaser, slik at geoteknikk ivaretas. Krav til minste kotehøyde for boliger skal ivareta fremtidig stormflo og havstigning. Risiko for ulykker med gående og syklende er forsøkt minimert med oversiktlige kjøreforhold, renovasjon som ikke skal inn på atkomstveger, mål om å redusere fartsgrense forbi planområdet.

Tiltak i planen som bidrar til å redusere klimagassutslipp; eks. ombruk av bygg, innendørs fellesareal, tilrettelegging for gående og syklende, avfallsreduksjon, begrensede terrenginngrep, klimavennlig anleggsfase, energieffektivisering, lokal fornybar energiproduksjon, etablering av karbonrik vegetasjon.

Eksisterende bygg innen planområdet skal ikke ombrukes. Det er enkle bygg for næring/ industri/ verksted som ikke er egnet til ombruk for boligformål. I tillegg må alt terrenget heves for å ivareta havstigning. Det legges til rette for gående og syklende med påkobling til gang- og sykkelveg inn til sentrum og nye bussholdeplasser. Det er hjemlet i bestemmelsene at området skal planlegges og opparbeides med vekt på helhetlig miljø- og ressurstenkning.

Virkninger av planforslaget

Landskap (nær- og fjernvirkning)

Landskapsvirkning er godt dokumentert i illustrasjoner som følger planen. Sundsøya er det som møter deg og annonserer sentrum når man kommer østfra langs Fylkesveg 755. Saga og leilighetsbyggene med gavler mot sjøen annonserer området og skjerner bakenforliggende småhusbebyggelse. Fra Straumen er det småskala frittliggende bebyggelse som annonserer området. Bebyggelsen ligger lavere enn Inderøyvegen, slik at virkningen er dempet ved passering av området.

Stedskarakter og viktige siktlinjer

Intensjonen er å bygge videre på den småskala tett-lav bebyggelsen man finner på Straumen. Dette er gjort ved å regulere en miks av rekkehus, frittliggende boliger og leilighetsbygg som tilsammen gir et mer mangfoldig uttrykk. I forhold til sikt er det lagt vekt på at bebyggelsen ikke skal fremstå som rigid, men mer avslappet og tilforlataelig. Gjennomgående grøntdrag sikrer tilgang til sjø og en øst-vest forbindelse.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser.

Eksisterende situasjon med næring/ verkstedsbygg gir et slitent og udefinert uttrykk. Planlagt situasjon vil gi en oppgradering av området. Saga vil fortsatt fronte området fra øst, men vi mener de vil tjene på at resten av området blir oppgradert. Området vil annonsere seg fra atkomst i øst og fra Straumen i vest. Eksisterende terreng skal heves, så her er det arbeidet med å skape mindre terrengvariasjoner innen planområdet.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innen området.

Grunnforhold (geoteknikk, geologi, forurensing i grunnen)

Det er noe krevende geotekniske forhold, slik at geoteknikk må følges opp i alle prosjektfaser. Det kan være forurensning i grunnen som følge av eksisterende fyllmasser og tidligere virksomhet. Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, vilt, andre økologiske funksjoner og sammenhenger (Naturmangfoldloven)

Det vises til vedlegg 8.6 «Sundsøya - vurdering av naturmangfold» utarbeidet av Norconsult. Føringer fra notatet er tatt inn i planen. Dette gjelder bl. a bestemmelsesområde bevaring av strandeng øst i planen. Vest i planen inngår strandeng i regulert blågrønn struktur som viderefører kommuneplanens arealdel. Planområdet grenser mot Straumen, som er et svært viktig overvintringsområde for ærfugl, og som også er viktig for en rekke andre sjøfugler. Støy og lysforurensning i anleggsfasen kan virke forstyrrende på disse, og vintersesongen er spesielt sårbar for forstyrrelser. Dette er ivarettatt i plan. Planen inngriper så lite som mulig i område i sjø siden Straumen i seg selv er registrert som svært viktig naturtype. Kun et lite område i øst for kai og flytebrygge er tatt inn.

Friluftsliv

Planområdet ligger ca 350 m unna Sundsand friområde som er et statlig sikret friluftsområde.

Trafikkøkning, vegforhold

Det er i dag en ÅDT på ca 3500 forbi planområdet. Det er innen planområdet regulert minimum 43 boenheter. Dette erstatter dagens trafikk til og fra eksisterende næringsvirksomhet. Det antas at trafikken ikke vil øke i forhold til eksisterende situasjon. Det er god kapasitet på fylkesveg, og eksisterende avkjørsel skal oppgraderes til normert utførelse for bedre oversiktighet.

Beredskap og ulykkesrisiko

Planen ivaretar oppstilling for brannbil for all planlagt bebyggelse. Boligformål har normalt lav ulykkesrisiko. Planområdet ligger innen 10 minutters utrykningstid fra Inderøy brannstasjon.

Barns interesser (statlig planretningslinje om barn og planlegging)

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- a. Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b. Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- c. Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Barn og unge har ikke selv deltatt i planprosessen så langt. Hensynet til barn- og unge er ivaretatt ved at det er utarbeidet eget notat angående trafikksikkerhet som fastslår at det er trygg skoleveg fra planområdet. Føringer fra kommuneplanens arealdel angående uteoppholdsareal er ivaretatt. Det er lagt til rette for ulike sosiale møteplasser innen planområdet. Det er satt rekkefølgekrav til skolekapasitet og barnehagedekning.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole, barnehage

Det er satt rekkefølgekrav til skolekapasitet og barnehagedekning.

Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Det er krav til universell utforming til regulert felles grønnstruktur. Langs sørsiden av fylkesvegen er det gang- og sykkelveg inn stil Straumen sentrum.

Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy, (statlige miljømål om forurensning og statlig Planretningslinje om støy T-1442/2016)

Regulert formål vil ikke føre til forurensning. Det er utarbeidet støyrapport som avklarer hvordan bebyggelse innen planen skal forholde seg til vegtrafikkstøy fra Inderøyvegen og at det vil bli nødvendig med støyskjerming. Det er hjemlet bestemmelse om støy i bygge- og anleggsfasen.

Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser

Planen berører ikke dyrket mark. Planområdet ligger på en eksisterende fylling.

Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Det er tidligere beskrevet at det er behov for omlegging av hovedvannsledning, nytt trykkreduksjonshus, oppdimensjonert pumpestasjon for spillvan og ny nettstasjon.

I forhold til renovasjon planlegges det en samlet løsning med nedgravde containere innenfor planområdet. Dette gir mer enn preakseptert avstand (100 m) til enkelte boliger. Løsningen er likevel vurdert å være mest hensiktsmessig med hensyn tilvisuelle kvaliteter, arealbruk og trafikksikkerhet.

Konsekvenser for næringsinteresser

Området benyttes i dag til næring. Eksisterende næring innenfor planområdet som skal videreføres må derfor flytte. Havfruene som produserer tran, og Saga, som er et hotell med kurs- og konferansevirksomhet, skal fortsatt ligg på området. Begge to er bekymret for hvilke endringer planen medfører. For Havfruene er det vist ekstra avkjørsel for å ivareta atkomst og varelevering. For Saga tror vi attraktiviteten vil øke når omgivelsene oppgraderes. Saga vil fortsatt fronte området ved atkomst fra øst, og hotellets badstue og bademuligheter ligger skjermet fra planlagt bebyggelse.

Inderøy kommune har i sin KPA lagt til rette for industri og næringsutvikling i områder nærmere E6. Områdene egner seg for lite støyfølsom bebyggelse, og har enkel tilkomst for store kjøretøy.

Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder, offentlige og private tjenester og kollektivholdeplass

Området får omtrent direkte tilgang til planlagte nye bussholdeplasser. Det er gang- og sykkelveg inn til sentrum (700 m) med offentlige og private tjenestetilbud.

Tiltakets beliggenhet (statlige planretningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging, Energi- og klimahandlingsplanen, mål 3.1)

Fra Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging: «*Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet*».

Planområdet ligger sentrumsnært med syns- og gangavstand til Straumen. Bussholdeplasser er direkte tilknyttet planlagt bebyggelse. Vi mener plasseringen ivaretar målsettingene på en god måte i tråd med Inderøys boligkarakter.

Virkningser som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred (statlige miljømål)

Planområdet hensyntar risiko for stormflo og havstigning ved at det fastsettes en minste kotehøyde for gulv veregnet for varig opphold.

Vannmiljø (statlige miljømål, Vannforskriften)

Det er utarbeidet VA-plan som følger reguleringsplanen. Denne ivaretar også overflatevann.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse (luftforurensning, støy, tilgjengelighet til kvalitative uteoppholdsareal, nærliggende rekreasjonsareal, grønnsstruktur, lys- og solforhold, kollektivnett, lokalsenter med mer)

Det er utarbeidet et egen notat angående folkehelse, vedlegg 8.9. I reguleringsplanen Sundsøya 2-12 er folkehelse vurdert som relevant innenfor tema trafiksikkerhet, universell utforming, støy- og luftkvalitet, tilgang til sosiale møteplasser, friluftsliv og grøntarealer og solforhold i henhold til Kommuneplanens arealdel §1.9.3. Vi mener planen på en god måte ivaretar punkter behandlet i forhold til folkehelse og kan gi et godt og variert bomiljø med nærhet til sentrum med offentlige og private tjenester.

22. Samlet vurdering av klimafotavtrykk (negative virkninger fra eks. riving, parkeringskjeller, terrenginngrep, behov for omfattende bæring i stål/betong, nedbygging av karbonrike arealer, massetransport. I tillegg må det vurderes i hvor stor grad tiltak i planen bidrar til at klimafotavtrykket reduseres, ev. supplert med klimagassregnskap av ulike alternativ)

Det er ikke beregnet et klimafotavtrykk i planen. Eksisterende bebyggelse skal rives siden den ligger for lavt i forhold til fremtidig havstigning, og ikke er egnet for gjenbruk til boligformål. Alt areal som skal bebygges i planen er i eksisterende situasjon bygg eller asfalterte eller andre tette flater. Planlagt situasjon vil øke areal med grønnsstruktur i forhold til eksisterende situasjon.

Fortetting av boliger nær sentrum med rikt tjenestetilbud, og som ikke bygger ned grønne arealer eller jordbruksareal, er positivt i et klimaregnskap.

Anleggsperioden (trafikk inkl. støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt)

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

Planlagt gjennomføring

Tidsplan

Reguleringsplan forventes godkjent første kvartal 2025. Prosjekt kan påstartes våren 2025.

Ombrukskartlegging, riving av eksisterende bebyggelse og forbelastning av fylling vil være første trinn.

Parallellt må arbeid med omlegging av hovedvannsledning og nytt trykkreduksjonshus gjennomføres før første igangsettingstillatelse til bolig kan gis.

Økonomiske konsekvenser, gjennomførbarhet

Tiltak i planen skal ha god gjennomførbarhet. Omlegging av hovedvannledning og etablering av trykkreduksjonshus skal gjennomføres før boligbygging kan igangsettes. Det er rekkefølgekrav knyttet til etablering av støyskjerm og nye bussholdeplasser.

Planprosess og innkomne innspill

Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram

Planen utløser ikke krav til planprogram eller konsekvensutredning. Dette ble avklart i oppstartsmøte med Inderøy kommune 20.02.2023.

Planoppstart ble varslet med annonse i avisa Inderøyningen 24.03.2024 i tillegg til at naboer og berørte parter ble varslet direkte. Planområdet måtte senere utvides for å omfatte nye bussholdeplasser langs Inderøyvegen. Berørte parter ble varslet særskilt for en begrenset høring 01.02.2024.

Det er holdt medvirkningsprosess med Trøndelag fylkeskommune angående plassering og utforming av nye bussholdeplasser og ombygging av eksisterende kryss til normert utførelse. Fylkeskommunen er anmodet om at fartsgrense bør reduseres fra 60 km/t til 50 km/t forbi planområdet. Dette innebærer at eksisterende sone med 50 km/t må utvides ca 300 m østover. Dette vil ha positive konsekvenser for både trafiksikkerhet for myke trafikanter ved planlagte bussholdeplasser, for kryssing av veg, trafiksikkerhet i kryss og for støyforhold langs fylkesveg.

Inderøy kommune har vært aktiv medvirkningspart i forhold til omlegging av hovedvannsledning og etablering av nytt trykkreduksjonshus.

Tensio er kontaktet og forelagt plassering av ny nettstasjon innen planområdet.

Innherred renovasjon er kontaktet for avklaring av omfang og plassering av felles renovasjonsløsning for nye boliger.

Sammendrag av merknader med kommentarer foreligger som eget vedlegg, vedlegg 10.25.