



Inderøy kommune

Dato: 04.04.2024

Saksnr: KS 11/24

Detaljregulering parkeringsareal Coop Extra Inderøy

KD sitt alternative forslag til andregangsbehandling

Forslagsstiller: Coop Midt-Norge
Utarbeidet av: Henning Larsen / Rambøll
Plankartets dato: Alternativt planforslag 04.04.2024
Nasjonal plan-ID: 5053_2020006

Saksbehandling:

KD utarbeidet et alternativt forslag som følge av uttalelser etter høring (19.01-01.03 2024).

Revisjoner:

Høringsversjon: datert 17.10.2023
Vedtaksversjon: datert 04.04.2024

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for at utvidet parkeringsareal for Coop Extra Inderøy.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Automatisk fredete kulturminner

Dersom man under arbeidets gang oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. bein, gjenstander, ansamlinger av sot/kull eller stein), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. kulturminnelovens § 8. Både tiltakshaver og dem som utfører selve arbeidet har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

2.2 Fremmede arter

Dersom det oppdages områder med fremmede arter (jfr. Forskrift om fremmede organismer) eller forurensede grunnforhold skal det under anleggsarbeidet gjøres tiltak slik at disse ikke spres.

2.3 Estetikk

Det skal tas hensyn til omkringliggende bebyggelse ved planlegging av nye tiltak.

Det skal legges vekt på god kvalitet ved estetisk utforming, detaljering og materialbruk for fellesarealer og offentlige grøntområder.

Det tillates ikke oppsetting av reklame eller virksomhetsskilt før det er godkjent en helhetlig skiltplan for området. Ved behov for endret skilting skal hele skiltplanen revideres. Ved utforming av skiltplan skal det legges vekt på estetikk og tilpasning til bygningenes arkitektur.

2.4 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise planlagt tiltak, eksisterende og planlagt terreng, eksisterende vegetasjon som skal beholdes, ny beplantning (allergivennlige planter), drenering, belysning, skilt, murer, gjerder, utforming av fortau, stigningsforhold, parkering og HC-parkering, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

Utomhusplanen skal også vise hvordan tiltakene forholder seg til omgivelsenes tilgrensende terreng høyde.

2.5 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles.

2.6 Overvann

Overvann skal håndteres på egen eiendom med nødvendig fordrøyning og situasjonsplan for overvann skal legges ved med søknad om tiltak.

2.7 Forurensing

Det tillates ikke bedrifter som medfører lukt, røyk eller annen forurensning som virker negativt på områdets funksjon som sentrums- og boligområde.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

3.1.1 Kjørveveg (KV)

- o_KV er offentlig kjøreveg og skal ha fast dekke.
- Forbindelse mellom o_GS og o_FO1, er markert med sikringslinje i plankart og skal opparbeides som opphøyd fotgjengerfelt.

3.1.2 Fortau (FO)

o_FO1 og o_FO2 er offentlig fortau og skal ha fast dekke.

3.1.3 Gang-/sykkelveg (GS)

o_GS er offentlig gang-/sykkelveg og skal ha fast dekke.

3.1.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Områder avsatt til annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til snøopplag for brøyting av fortau langs Fv. 755/Helgesenbakken, hekk eller gjerde så langt det ikke er til hinder for nødvendig sikt. Eksisterende vegetasjon innenfor området søkes ivaretatt der hvor dette er hensiktsmessig.

3.2 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

3.2.1 Forretning/Kontor/Tjenesteyting (FKT)

Det kan oppføres bygninger, anlegg og p-plasser som utvidelse av eksisterende forretning på eiendommen 4/46. Det kan ikke oppføres selvstendig, uavhengig forretning på eiendommen.

Bebyggelse skal tilpasses eksisterende forretningslokale på gnr/bnr 4/46, slik at eiendommene 4/46 og 4/47 får et enhetlig preg

BYA = 80 %

Maksimal kotehøyde for bebyggelse er på 23,5.

Ved endringer/tilbygg skal det legges vekt på estetikk og grønne innslag/bepantning. Eksisterende vegetasjon innenfor området søkes ivaretatt der hvor dette er hensiktsmessig.

Parkering på bakkeplan innenfor FKT kan plasseres utenfor byggegrense anvist på plankartet, så lenge siktforhold er ivaretatt.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm (VS)

I VS mot Helgesenbakken (o_KV) skal det etableres høy hekk/ vegetasjonsskjerm, minimum 2 m høyde ferdig utvokst, som skjerner boligbebyggelsen mot støv-, støy- og lysforurensing.

Det skal også settes opp gjerde som hindrer sykling ut på o_FO2 og o_KV.

Hekkplanter skal plasseres midt i rabatten VS danner (75 cm inn fra o_FO2) og gjerde plasseres innfor hekk, mot F/K/T.

Retningslinje:

*Med tanke på **bærekraftshensyn**, som er et overordnet mål for all planlegging og gjennomføring av tiltak i Inderøy kommune (jf. Kommuneplanen), oppfordres det til å gjenbruke eksisterende hekk, støyskjerm mv. som allerede finnes på eiendommene Coop rår over, i arbeidet med gjennomføring av tiltak og opparbeidelse av VS.*

4. Hensynssoner

4.1 Sikringszone – Frisikt (H140)

Innenfor de frisiktsoner som er angitt i planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanners plan. Enkelstående lysmaster, skiltstolper og lignende anses ikke som sikthindrende.

5. Rekkefølgekrav

5.1 Geoteknisk prosjektering

Før igangsettelsestillatelse kan gis for kjøreveg (o_KV), fortau (o_FO2), samt tiltak på FKT, skal tilfredsstillende fundamentering dokumenteres gjennom geoteknisk prosjektering, jfr. gjeldende retningslinjer knyttet til aktuell sikkerhetsklasse.

5.2 Fysisk skille mot sør og øst

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse/ anlegg på felt F/K/T skal det være etablert gjerde, vegetasjon eller annet fysisk skille mot tilgrensende eiendom 4/62 i sør og mot kommunal veg Helgesenbakken, i VS.

5.3 Utkjøring Inderøyvegen

Ved etablering av o_KV skal kjørevegen i nordre ende etableres med opphøyd gangfelt for å sikre trygg kobling mellom o_FO1 og o_GS.

5.4 Flytting av adkomst fra Sundfærvegen

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse og anlegg i FKT, skal eksisterende adkomst fra Sundfærvegen inn til Coop sitt område være flyttet 12 meter mot sør. Adkomst skal opparbeides i tråd med *Illustrasjonsplan for parkeringsareal – Coop*, datert 06.09.2023.