

REGULERINGSPLAN FOR SUNDSØYA, GNR/BNR 136/108 M. FL.

PLANINITIATIV

Formålet med planen

Formålet med planen er å omforme næringsområdet på Sundsøya til et attraktivt boområde kombinert med noe næring.

Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

Eiendommen 136/108 er på 23,3 daa. Dette omfatter også noe areal i sjø. Spørsmål om planområdet skal utvides slik at planområdet samsvarer med avgrensning i forslag til ny KPA slik at reguleringsformål Forretning/ kontor/ industri i gjeldende reguleringsplan inngår i planen og omreguleres. Planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet ved at det etableres et attraktivt, nytt, stort sentrumsnært boligområde rett sør for Straumen. Det er et ønske om at næringen på området kan ha kvaliteter som inngår i reiselivssatsingen «Den gyldne omvei».

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Sundsøya Utvikling AS ønsker en variert blanding av næringsareal, leilighetsbygg og konsentrert småhusbebyggelse, med hovedvekt på boliger (80-90%). Størrelsen på boenhetene kan variere fra 35 m² -100+ m² for å møte ulike behov. Det skal opparbeides felles områder for uteopphold med ulike aktiviteter, og det skal legges vekt på kvaliteten med nærhet til sjø.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges ny bebyggelse i inntil tre etasjer i tillegg til loftsetasje. Bebyggelsen vil differensieres innen ulike delfelt med størst tyngde langs atkomstveg Sundsøya og mot eksisterende næringsbebyggelse. Volum er ikke endelig avklart, men det kan bli ca 6000 m² salgbart bolig BRA og ca 600-700 m² salgbart næring BRA. Fordelingen av type boliger vil avhenge av behov og etterspørsel i årene framover. Hvordan dette skal forankres i plan må avklares i samråd med planmyndighet.

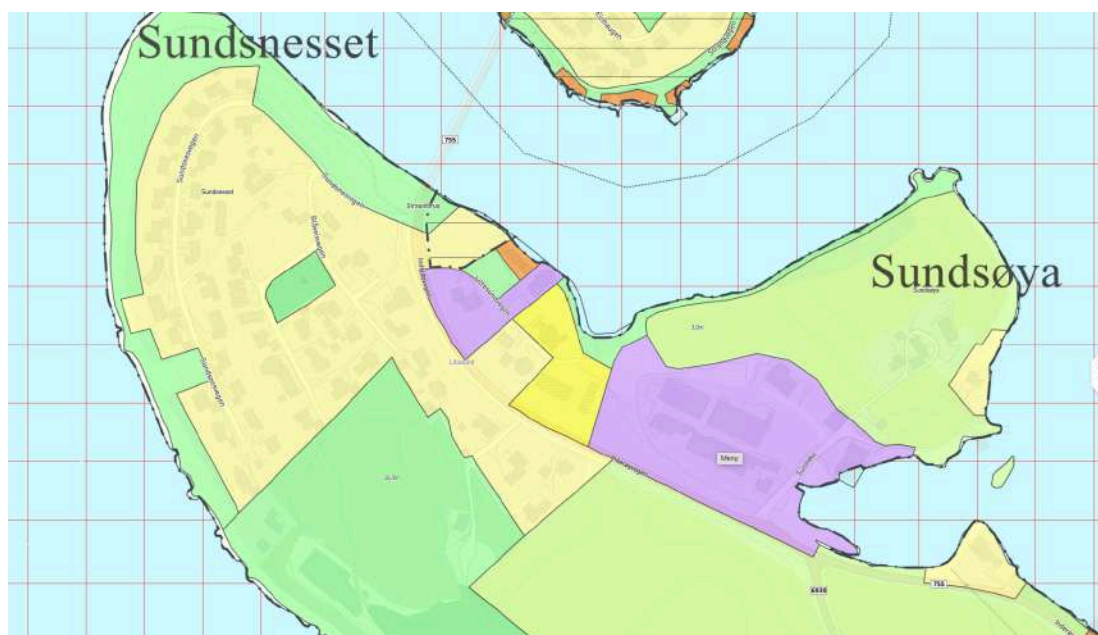
Funksjonell og miljømessig kvalitet

Reguleringsplanen skal ivareta mulighet for gode felles og private uterom og gode forbindelser gjennom området. Eiendommen har gode miljømessige kvaliteter med nærhet til sjø, nærhet til opparbeidede friområder og turmuligheter. Straumen sentrum er en kort spasertur unna.

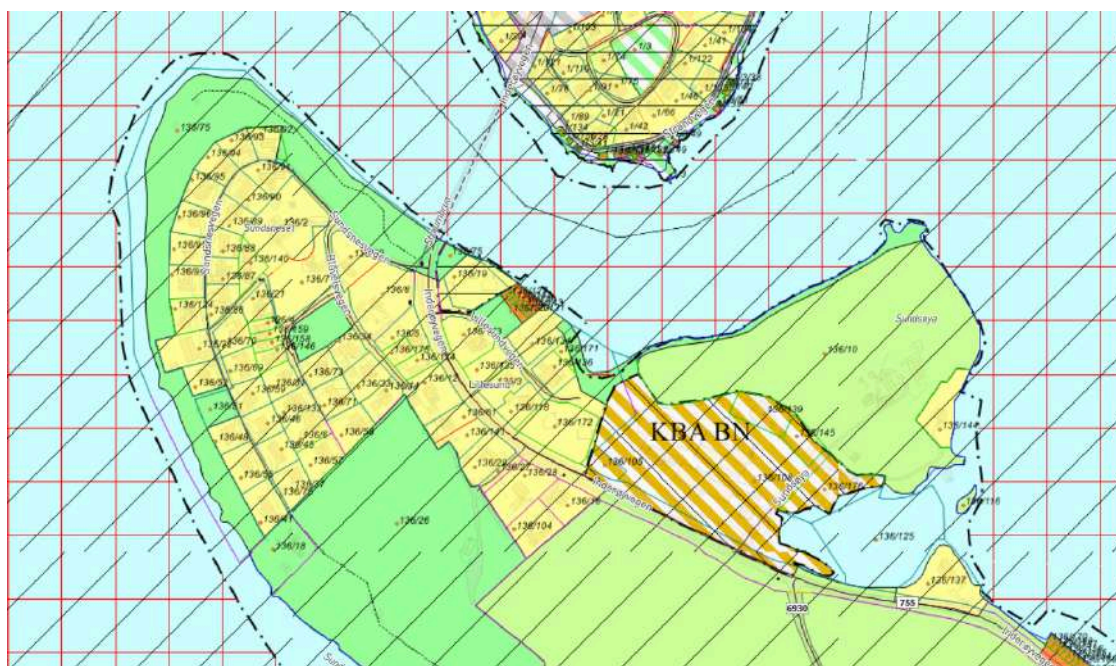
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.

I veien videre må det legges opp til en robust plan som kan fange opp og imøtekomme boligbehovene på Inderøya i årene framover. Planen bør utformes slik at man kan gjennomføre utbyggingen i flere trinn, og skalere den i forhold til behov og etterspørsel. En undersøkelse utført av Trøndelag Forskning og Utvikling på oppdrag av Inderøy kommune og Riksantikvaren, viser at den særegne steds karakteren på Straumen har stor betydning for folks opplevelse og stolthet av å bo på Straumen, og at dette er kvaliteter de vil skal videreføres når tettstedet vokser.

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
I gjeldende kommuneplanens arealdel er planområdet regulert til næring. Boligformål vil ikke være i samsvar med overordnet plan. Ny Kommuneplanens arealdel er planlagt vedtatt før sommeren. Her er formålet for planområdet endret til «Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig». Boligformål vil være i tråd med ny KPA.

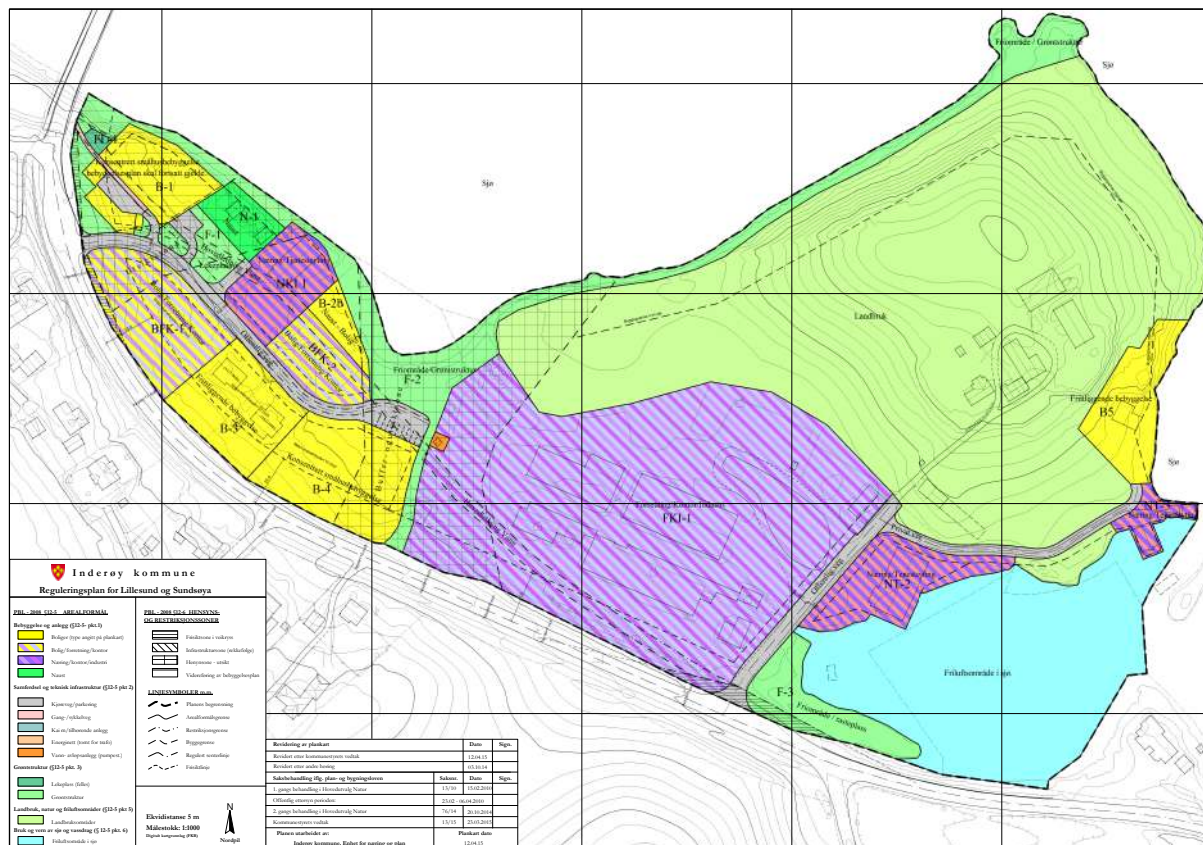


III: Utsnitt fra gjeldende KPA. Formål næring.



III: Utsnitt fra ny KPA. Kombinert formål i tråd med planlagt formål for reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan er «Reguleringsplan for Lillesund og Sundsøya», vedtatt 23.03.2015. Formål i gjeldende plan er kombinerte formål Næring/ kontor/ industri. Ny reguleringsplan vil overstyre gjeldende plan.



III: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Inderøy arbeider for tiden aktivt med nærings- og boligutvikling og er i oppstarten med et prosjekt der man ser på boligutvikling fram mot 2030. Utvikling av Sundsøya vil være en viktig del av dette arbeidet.

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Mulig risiko avklares gjennom arbeidet med ROS-analyse og i oppstartsmøte. Merknader fra innsigelsesparter fra kunngjøring om igangsetting må ivaretas.

Fra skisse til ROS-analyse kan følgende tema være relevante: Geoteknikk på generelt grunnlag, tidevannsflo, ivaretagelse av naturverdier, kapasitet i skole- og barnehage, vann- og kraftforsyning, rekreasjonsområder, støy fra veg, forurenset grunn, trafiksikkerhet.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Avklares i samråd med Plankontoret på oppstartsmøte.

Aktuelle: Statsforvalteren, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, Trøndelag brann- og redningstjenesten, Barnas representant i Bygningsrådet, Tensio TN (nettstasjon på området?), Norges Handikapforbund? Andre?

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Kunngjøring om igangsetting og høring av planprogram ved konsekvensutredning annonseres i Inderøyningen og Trønder-Avisa, ved digital nabovarsling og ved e-post til offentlige myndigheter/ berørte parter. Omfang avklares sammen med plankontoret. Etter innsending av komplett planforslag vil planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Formål i planen vil være i samsvar med kombinert formål i nye kommuneplanens arealdel som skal vedtas til sommeren. Med utgangspunkt i dette vurderes det fra tiltakshavers side at planen ikke vil bli omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.

Kjersti Tannvik
14.02.2023