

Dokument type

Planbeskrivelse

Dato

02.05.24

PARKERINGSAREAL COOP EXTRA INDERØY PLANBESKRIVELSE

PARKERINGSAREAL COOP EXTRA INDERØY PLANBESKRIVELSE

Oppdragsnavn **Coop Extra Inderøy**
Prosjekt nr. **1350042783**
Mottaker **Inderøy kommune**
Dokument type **Rapport**
Versjon **01**
Dato **02.05.2024**
Utført av **Anne E. Katmo og Trude Lian**
Kontrollert av **Kristin Kråkenes**
Godkjent av **Eirik Lind**
Beskrivelse **Planbeskrivelse til reguleringsplan Parkeringsareal Coop Extra Inderøy**
Revisjon **Planbeskrivelse som er revidert i tråd med KDs alternative forslag til plankart og planbestemmelser, etter høringsperioden.**

Rambøll
Kobbegate 2
PB 9420 Torgarden
N-7493 Trondheim

T +47 73 84 10 00
<https://no.ramboll.com>

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	Innledning	2
2.	Bakgrunn	2
2.1	Hensikten med planen	2
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	2
2.3	Tidligere vedtak i saken	2
2.4	Krav om konsekvensutredning (KU)	2
3.	Planprosessen	2
3.1	Oppstartsmøte, medvirkningsprosess	2
3.2	Revisjon etter høring	2
4.	Planstatus og rammebetingelser	3
4.1	Statlige planer og føringer	3
4.2	Kommunale (overordnede) planer	3
4.3	Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner	4
4.4	Analyser og utredninger	4
5.	Dagens situasjon, beskrivelse av planområdet	5
5.1	Beliggenhet	5
5.2	Dagens situasjon og arealbruk i nærområdet	6
5.3	Stedets karakter, bebyggelse og landskap	6
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	6
5.5	Naturmangfold	7
5.6	Trafikkforhold	7
5.7	Universell tilgjengelighet	8
5.8	Grunnforhold	8
5.9	Støyforhold	8
5.10	Flom	8
6.	Beskrivelse av planforslaget	9
6.1	Planens hensikt, avgrensning	9
6.2	Reguleringsformål	9
6.3	Bebyggelse og anlegg	10
6.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	11
6.5	Hensynssoner	12
6.6	Utforming	12
6.7	Offentlige formål	13
6.8	Rekkefølgebestemmelser	13
7.	Virkninger	14
7.1	Overordnede planer	14
7.2	Stedets karakter, byform, estetikk og landskap	14
7.3	Trafikkforhold	14
7.4	Barns interesse	16
7.5	Universell tilgjengelighet	16
7.6	Overvann	16
7.7	Økonomiske konsekvenser for kommunen	16
7.8	Risiko og sårbarhet	16
8.	Innkomne innspill	19
9.	Referanser	22
10.	Vedlegg	23

1. INNLEDNING

Coop Midt-Norge har kjøpt eiendommen gnr/bnr 4/47 i Inderøy kommune, denne grenser til gnr/bnr 4/46 som Coop leier til butikken Coop Extra Straumen. Butikken har i perioder utfordringer med kapasitet for parkering og ønsker å utvide parkeringsplassen på naboeiendommen.

2. BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidet parkeringsareal for Coop Extra på Straumen, Inderøy.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Coop Midt-Norge og Rambøll/Henning Larsen ved arealplanlegger Anne E. Katmo / Trude Lian er plankonsulent og ansvarlig for utarbeidelse av alle dokumenter i forbindelse med detaljreguleringsplanen.

Planen omfatter hele eiendommen Helgesenbakken 1 (gnr/bnr 4/47) på ca. 1 daa som eies av Coop Midt-Norge.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort tidligere vedtak i saken.

2.4 Krav om konsekvensutredning (KU)

Tiltaket omfattes ikke av Forskrift om konsekvensutredninger, da det ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. I referat fra oppstartsmøte har også kommunen konkludert med at tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, når en legger til grunn tiltakets relativt beskjedne omfang.

3. PLANPROSESSEN

3.1 Oppstartsmøte, medvirkningsprosess

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Inderøy kommune 12.november 2020.

Planarbeidet er varslet med annonse i Inderøyningen og Rambølls hjemmesider. Naboer og offentlige etater ble varslet med brev 2.desember 2020. Planforslaget vil bli sendt på høring etter 1.gangsbehandling hos kommunen, naboer og offentlige etater vil tilskrives om høringen.

3.2 Revisjon etter høring

NVE har i sitt høringssvar gitt uttrykk for behov for å avklare forhold knyttet til stabilitet i rapporten. I forkant av sluttbehandlingene er det gjennomført en geoteknisk vurdering. Rapport følger vedlagt.

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Statlige planer og føringer

Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Vedtatt plan ivaretar denne målsettingen i større grad enn høringsversjonen.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2008)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

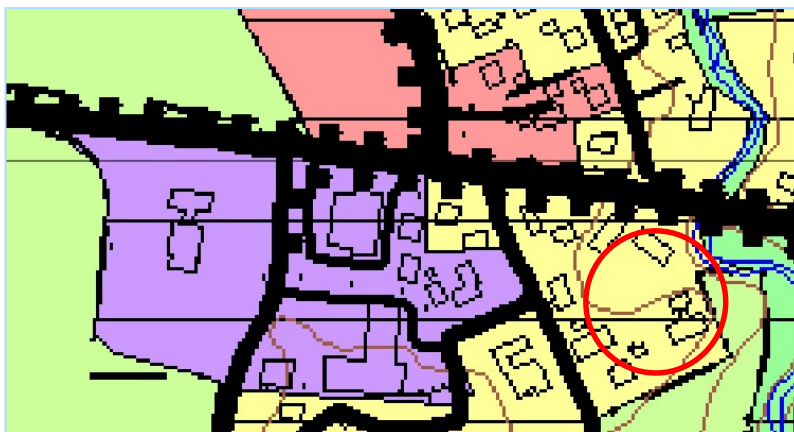
Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

4.2 Kommunale (overordnede) planer

Kommunedelplan for Straumen 2012-2025, datert 25.06.2012:

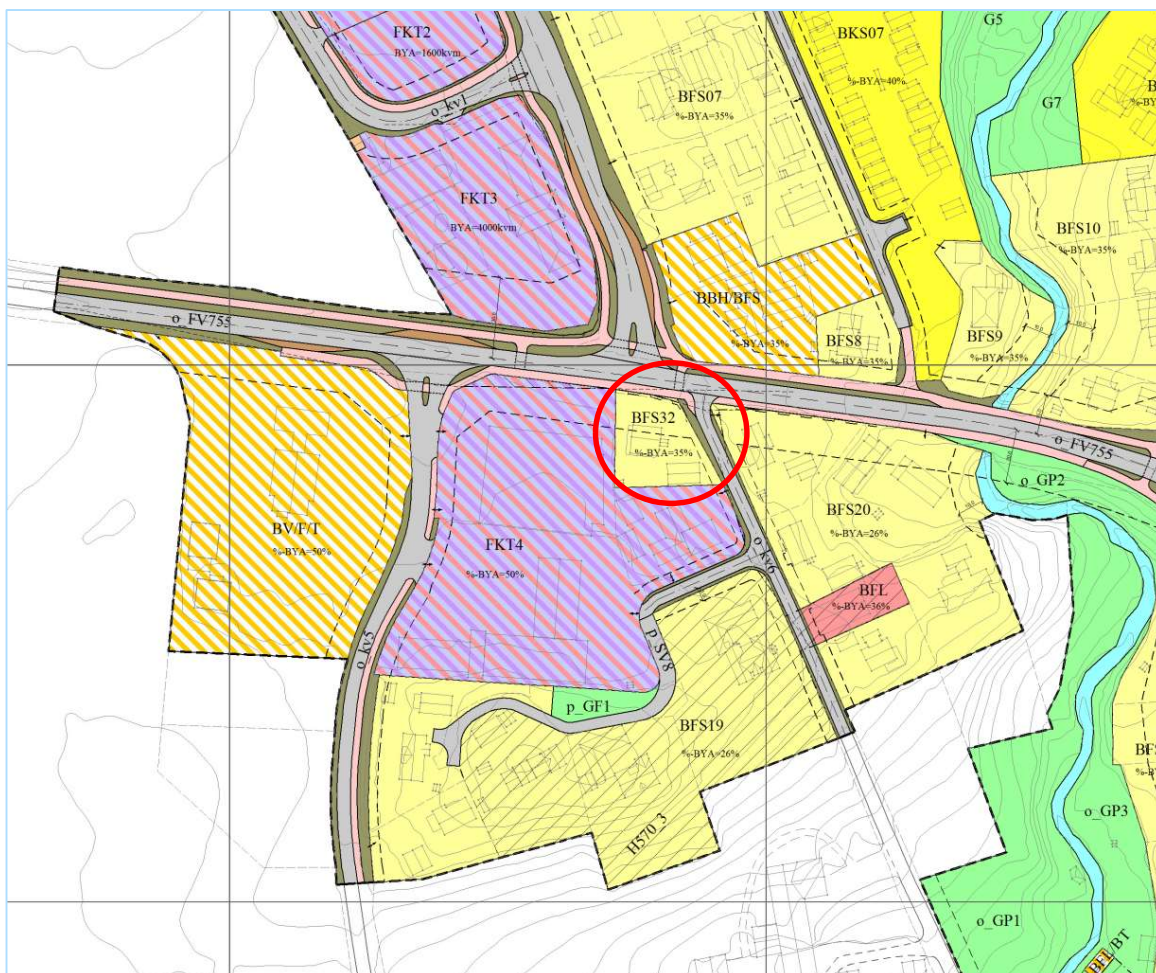
Området er vist som nåværende boligbebyggelse og område hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910) i kommunedelplan.



Figur 1: Utsnitt av gjeldende kommunedelplan for planområdet

Områdeplan for Straumen sentrum:

Planområdet inngår i Områdeplan for Straumen sentrum, vedtatt 27.05.2019, som er en større revisjon av Reguleringsplan for Straumen sentrum, vedtatt 04.05.2009. Området er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse (BFS32). Tilstøtende område, hvor Coop Extra ligger i dag, er avsatt til forretning/kontor/tjenesteyting (FKT4).



Figur 2: Utsnitt av gjeldende områdeplan for Straumen sentrum

4.3 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

PLANID	PLANNAVN	VEDTAKS-DATO
2017001	Områderegulering Straumen sentrum	27.05.2019

4.4 Analyser og utredninger

Sentrumsutviklingsprosjektet for Straumen, funksjoner og fysisk utforming. Det er utført enkelte grunnundersøkelser i området tidligere (se vedlagte geotekniske vurdering).

5. DAGENS SITUASJON, BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 Beliggenhet

Planområdet er på ca. 2,4 daa og ligger på Straumen i Inderøy kommune. Planen ligger i krysset mellom Helgesenbakken og Utøyvegen/Inderøyvegen.



Figur 3 Oversiktskart



Figur 4 Kryssområdet Utøyvegen/Inderøyvegen/Helgesenbakken.

5.2 Dagens situasjon og arealbruk i nærområdet

Planområdet består av en enebolig med tilhørende garasje og bod. Eiendommen er opparbeidet med trær, hekk og plen.

I nord grenser eiendommen til fv. 755 – Inderøyvegen med gang-/sykkelveg, vest ligger Coop Extra Inderøya med tilhørende parkeringsplass, mot sør grenser eiendommen til en næringseiendom med parkering og mot øst ligger Helgesenbakken med boligbebyggelse på motsatt side av kjørevegen. Eiendommen ligger nært kryssområdet Vennavegen/ Inderøyvegen/ Utøyvegen som er et viktig kryss i området.

5.3 Stedets karakter, bebyggelse og landskap

Eiendommen er tilnærmet flat og har atkomst fra Helgesenbakken. Områdene rundt er en blanding av forretninger/kontor/tjenesteyting og boligformål. Helgesenbakken leder sørover til Mustrøparken og videre til Nergata i sentrum av Straumen.

Bebyggelsen i området har 1-2 etasjer med saltak i boligområdene, mens næringsbebyggelsen hovedsakelig har flate tak over 2 etasjer eller en høy etasje.

Landskapet rundt tomten er flatt, men heller ned mot fjorden i sør. Straumen ligger innaskjært og planområdet er godt beskyttet mot vær og vind.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det er ansett som liten risiko for at planen vil komme i konflikt med kulturminner.

5.5 Naturmangfold

Naturbasen viser ingen registrerte verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder, rødlistearter eller kartlagte friluftsområder. Planområdet omfatter en opparbeidet hage hvor det kan finnes uønskede arter som ikke vil være registrert i naturbase.

5.6 Trafikkforhold

Planområdet har atkomst fra Helgesenbakken via Inderøyvegen. ÅDT i Inderøyvegen ved avkjøring til Helgesenbakken er på 2950 og fartsgrensen er 40 km/t. Helgesenbakken er ca. 280 meter lang og stengt med bom i sørenden ved gården Sundfær. 8 boliger har Helgesenbakken som atkomstveg og vegen benyttes også som skoleveg og turveg.

Inderøyvegen har tosidig tilbud til myke trafikanter og alle krysningspunkt er opphøyd og tydelig markert med skilt og oppmerking.

Det er ikke registret trafikkulykker i området de siste 10 år.



Figur 5 Dagens situasjon trafikkmengder rundt Coop Extra Inderøy.

I krysset Utøyvegen/Sundfærvegen opplyses det om at man i dag opplever problemer med tilbake-blokkering av trafikk ut på fylkesveg 755, av trafikk som skal inn til Coop sitt butikkområde. Selv om krysset ligger utenfor planområdet har planarbeidet sett på tiltak for å bedre denne trafikksituasjonen. Se kap. 6.6 og 7.3.

5.7 Universell tilgjengelighet

Planområdet er en eneboligtomt uten spesiell tilrettelegging for universell utforming. Topologien rundt planområdet gjør området tilgjengelig og fotgjengerovergangene i trafikkområdene rundt har taktile heller.

5.8 Grunnforhold

Eiendommen ligger ikke innenfor eller i utløpet fra registrerte aktsomhetsområder for noen typer skred. Eiendommen kan heller ikke påvirkes av registrerte forekomster av kvikkleire/sprøbruddmateriale utenfor planområdet, og skredsikkerheten vurderes derfor som tilfredsstillende.

Det anses heller ikke nødvendig å utføre grunnundersøkelse nå som underlag for sekundærformålet (forretningsbebyggelse), da allerede utførte undersøkelser og utredninger dokumenterer at eiendommen ikke er utsatt for risiko for kvikkleireskred, iht. NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Det må imidlertid utføres en grunnundersøkelse for å kunne dokumentere fundamenteringsforhold, seismisk grunntype og vurdere etablering av byggegrop, osv. i forbindelse med en detaljering av ny bebyggelse. Dette tilrås utført i god tid før bebyggelsen gis utforming, slik at geotekniker kan gi innspill i denne prosessen. Erfaringsmessig kan medvirkning fra geotekniker tidlig i slike prosessen bidra til å redusere kostnader til fundamentering og byggegrop. N NOTAT / 13385-OO-RIG-N-001 SIDE 8 AV 8 Det utføres ingen nærmere vurdering for bygg på eiendommen i denne omgang. Dette kan utføres når resultater fra supplerende geotekniske undersøkelser foreligger.

5.9 Støyforhold

Området er utsatt for støy fra Inderøyvegen, i områdeplan for Straumen er det vist støyskjerming av eiendommen. Skjermingstiltak er ikke etablert.

5.10 Flom

Eiendommen ligger like utenfor aktsomhetsområde for flom langs Granaelva som er avgrenset på motsatt side av Inderøyvegen. I forbindelse med gjennomføring av aktuelle tiltak i planområdet bør den reelle flomfaren vurderes nærmere.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planens hensikt, avgrensning

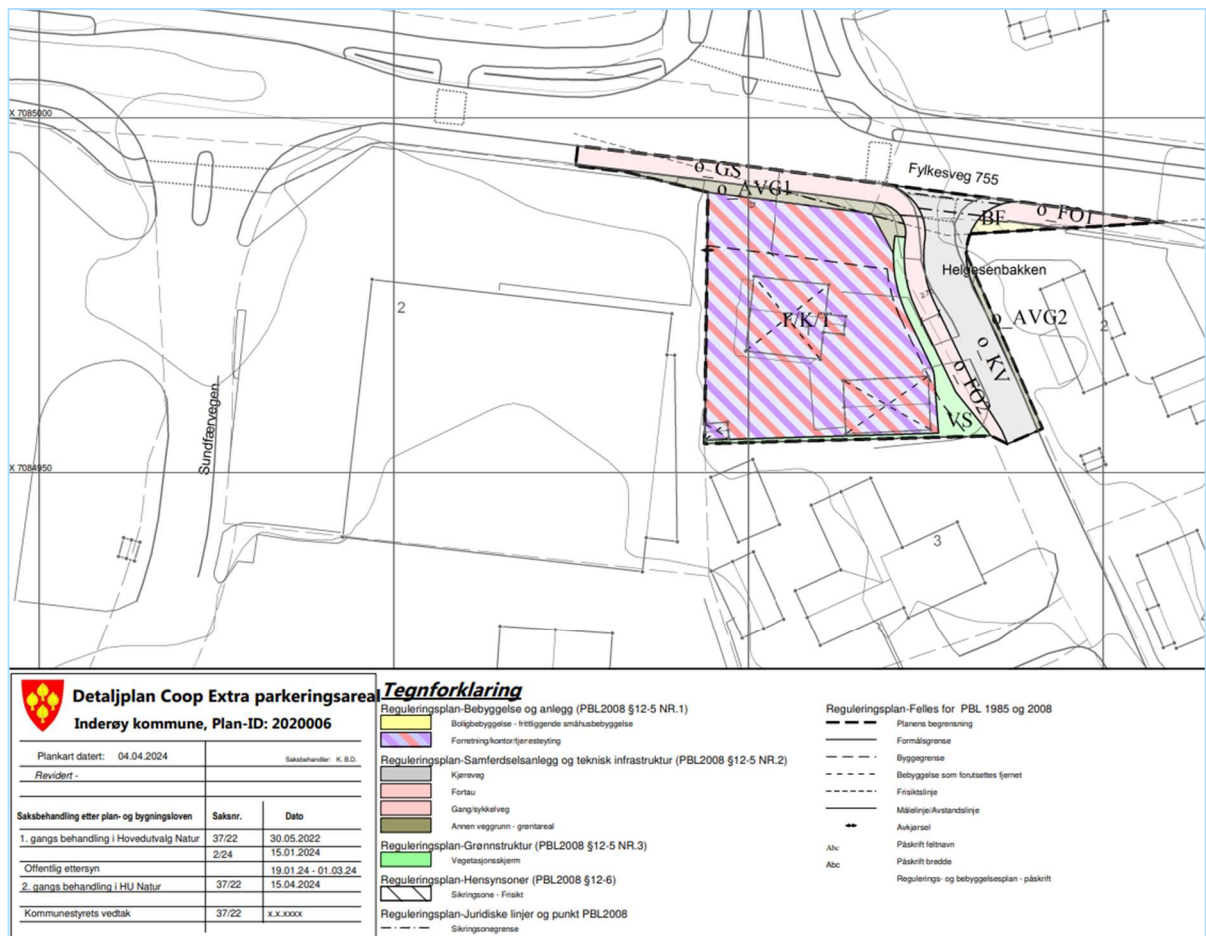
Hensikten med planen er å legge til rette for utvidet parkeringsareal for Coop Extra på Straumen, Inderøy.

Planforslaget består av plankart i målestokk 1:500, datert 04.04.2024.

6.2 Reguleringsformål

Planen omfatter følgende arealformål med areal i m²:

Arealtabell	
<i>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</i>	<i>Areal (m²)</i>
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF)	13,8
1150 – Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT)	963,0
Sum areal denne kategori:	976,8
<i>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	<i>Areal (m²)</i>
2011 - Kjøreveg (KV)	231,0
2012 - Fortau (FO)	140,0
2015 - Gang-/sykkelveg (GS)	131,5
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (AVG)	69,1
2026 – Grønnstruktur vegetasjonsskjerm	86,5
Sum areal denne kategori:	660,8
Totalt alle kategorier:	1638



Figur 6 Utsnitt av plankart for parkeringsareal Coop Extra Inderøy.

6.3 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF) er eksisterende boligeiendom gnr/bnr 4/20 på østsiden av Helgesenbakken. Området er kun en del av planen på grunn av siktelinjer og sikringsone frisikt og kan ikke bebygges på grunn av frisiktsone og byggegrense fra Inderøyvegen.

Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT) skal i hovedsak romme utvidet parkeringsareal for Coop Extra Inderøy som ligger på naboeiendommen gnr/bnr 4/46. Eksisterende bebyggelse på eiendommen forutsettes fjernet. Innenfor FKT kan det oppføres bygninger, anlegg og p-plasser som utvidelse av eksisterende forretning på eiendommen 4/46. Det kan ikke oppføres selvstendig, uavhengig forretning på eiendommen.

Ved etablering av bygninger på tomte er BYA satt til 80% slik som eiendommene rundt har. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende forretningslokale på gnr/bnr 4/46, slik at eiendommene 4/46 og 4/47 får et enhetlig preg

Maksimal tillatt kotehøyde for bebyggelse er på 23,5.

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

Tomta er på ca. 1 daa og det anslås at den kan romme ca. 30 nye parkeringsplasser. Tomta kobles til dagens parkeringsareal for Coop Extra og gir et samlet antall på ca. 80 parkeringsplasser. Byggegrense fra senterlinje Inderøyvegen-Utøyvegen er 15 meter slik som for tilgrensende eiendommer og i henhold til vegloven. Mot nytt fortau i Helgesenbakken er byggegrensa satt til 2,5 meter, dette betyr at eventuelt ny bebyggelse ikke kan komme nærmere Helgesenbakken enn der eksisterende garasje står i dag.

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

Adkomst til planområdet skal være fra vest, via gbnr. 4/46, og er vist med adkomstpil på plankartet.

6.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (o_KV) er vegareal for Helgesenbakken med breddeutvidelse av kjørearealet mot vest og i høyresving ut fra Helgesenbakken mot Straumen sentrum. Hensikten med breddeutvidelsen er å få nok bredde til at biler som kjører inn i Helgesenbakken fra nord og biler som kjører ut av Helgesenbakken kan møtes i krysset. Dette er viktig for å unngå at venstresvingende kjøretøy fra øst ikke kan svinge på grunn av ventende bil i Helgesenbakken og lage blokkering for gjennomgående trafikk på Inderøyvegen. Tiltaket følger opp anbefalinger i trafikkanalyse som er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet. Vegbredden øker fra ca. 4,8 meter til 5,9 meter.

Fortau (o_FO1) er eksisterende areal til fortau på sørsiden av Inderøyvegen. Inn mot kryssområdet ved Helgesenbakken er fortausarealet justert i for å romme utvidet høyresvingområde. Bredde er på ca. 2,8 meter.

Fortau (o_FO2) er nytt fortausareal med regulert bredde 2,75 meter for å sikre myke trafikanter i nordre del av Helgesenbakken. Fortauet kobles til eksisterende gang-/sykkelveg på sørsiden av Inderøyvegen-Utøyvegen og avsluttes ved å skrå inn på kjørevegen etter ca. 30 meter.

Gang-/sykkelveg (o_GS) er eksisterende gang-/sykkelveg på sørsiden av Inderøyvegen-Utøyvegen. Bredde er ca. 2,8 meter.

Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG) 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.

6.5 Grønnstruktur

Grønnstruktur - vegetasjonsskjerm (VS) er nytt areal for å sikre vintergrønn vegetasjonsskjerm mot boliger i Helgesenbakken (o_KV) og Bunadsaum (sør for planområdet). Bredde i hovedsak 1,5 meter mot Helgesenbakken og 0,5 meter mot Bunadsaum. Vegetasjonsskjerm mot Helgesenbakken må være så høy at den skjermer for lysforurensning fra biler som kjører i F/K/T. Hekkplanter settes i jorden minimum 75 cm inn fra kant fortau o_FO2, midt i rabatten.

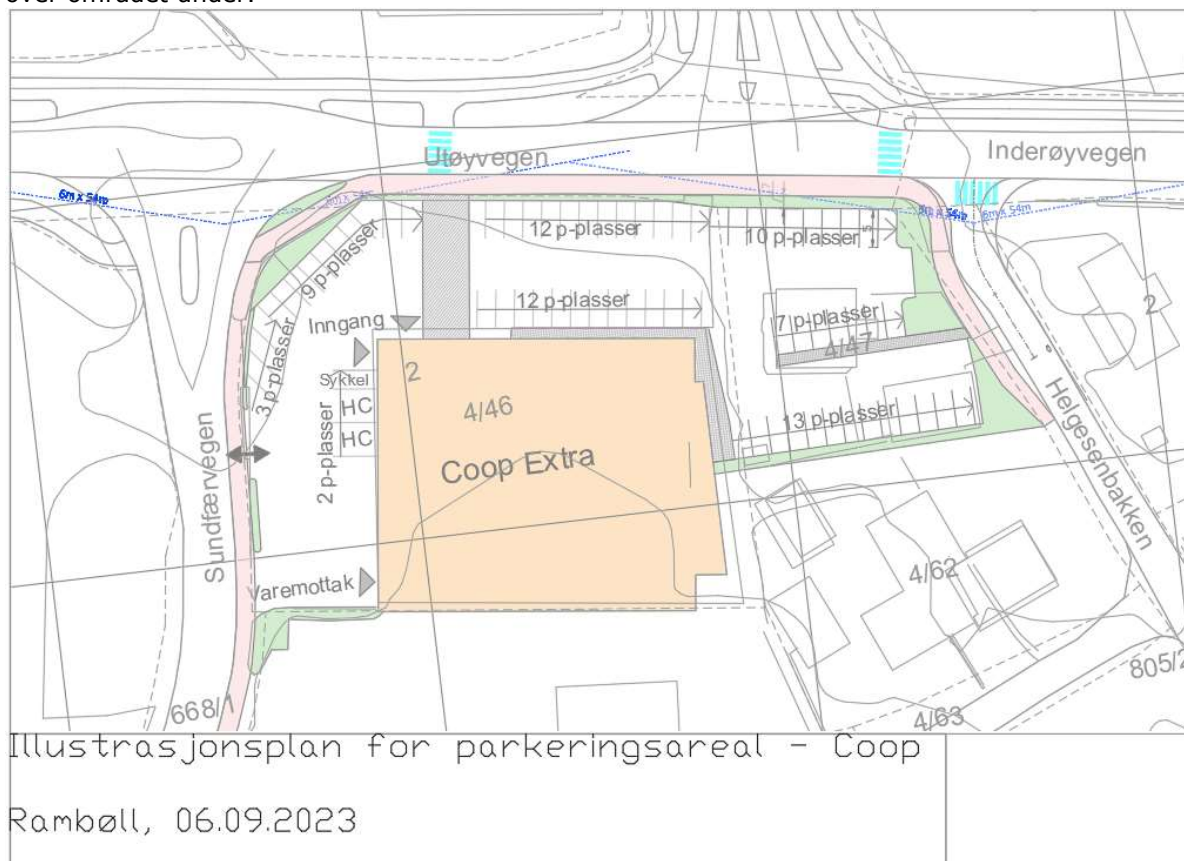
Både mot Helgesenbakken og mot Bunadsaum skal det i tillegg etableres gjerde for å hindre sykkeltrafikk og kjøring over eiendomsgranse.

6.6 Hensynssoner

Det er i krysområdet Helgesenbakken og Inderøyvegen vist frisiktklinjer med tilhørende sikringsone (H_140). Innenfor frisiktsonene skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelers plan. Sikring av frisiktsoner er viktig for trafikksikkerheten i området.

6.7 Utforming

Forslag til utnyttelse av eiendommen ses i sammenheng med eksisterende parkeringsareal for Coop Extra som ligger på naboeiendommen gnr/bnr 4/46, og vises i forslag til illustrasjonsplan over området under.



Figur 7 Illustrasjon av mulig utnyttelse av eiendommene gnr/bnr 4/46 og 4/47 i sammenheng

Utforming av området er basert på å utnytte eiendommen best mulig og samtidig ta hensyn til trafikkforhold og vegsystemet rundt. I tillegg har det vært viktig å skille området fra tilgrensende eiendom i sør. Til sammen viser illustrasjonsplanen 68 parkeringsplasser.

Adkomst til området fra Sundfærvegen er foreslått flyttet noe lengre sør enn dagens adkomst. Dette gjøres for å bedre trafikk situasjonen i krysset Syndfærvegen/Utøyvegen, og for å hindre tilbakeblokkering ut på fylkesveg (Fv. 755).

Forhold på eiendommen som rommer butikken og parkeringsplassene i dag beholdes uendret. Det må påregnes justeringer på østsiden av eiendommen gnr/bnr 4/46 for å koble områdene sammen.

Det nye parkeringsområdet er vist med 30 parkeringsplasser fordelt på tre rekker med grønnstruktur som skiller parkeringen fra tilgrensende områder.

Det er viktig at man unngår tilfeller av inn og utkjøring til ny parkeringsplass fra øst/Helgesenbakken, og da særlig før det etableres fortau her, selv om det ikke etableres en avkjørsel her. Derfor er det av betydning at man etablerer fysiske skiller i form av f. eks gjerder, hekker eller lignende for å unngå dette. Ved å etablere et tydelig skille/barriere her vil man også i større grad unngå bilister som kjører inn Helgesenbakken i det de antar at dette kan være adkomst til butikkområdet.

6.8 Offentlige formål

Alle områder avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er offentlige formål i dag og dette videreføres i planen. For å gjøre plass til fortau i nordre del av Helgesenbakken er et mindre område av gnr/bnr 4/47 inkludert i det offentlige fortauet.

For å gjøre plass til at biler kan kjøre inn og ut samtidig i Helgesenbakken er kjørevegen utvidet innenfor eksisterende offentlig grunn. Dette med unntak av et areal på ca. 11 m² i kryssområdet Helgesenbakken og Inderøyvegen som er i privat eie og tilhører eiendommen gnr/bnr 4/20. Arealet er i dag asfaltert og framstår som en del av fortau/kjøreareal.

6.9 Rekkefølgebestemmelser

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. Bestemmelsene følger opp tiltak fra trafikkrapport for å sikre god avvikling i kryssområdet og i tillegg sikre myke trafikanter. Det er ikke utbyggers ansvar å opparbeide opphøyd gangfelt, men planforslaget legger til rette for at kommunen eller fylkeskommunen kan gjennomføre oppgraderingen. Rekkefølgekravet er tatt med i plan for å sikre midler til gjennomføring av etablering av opphøyd gangfelt.

Der er også satt rekkefølgekrav om at det skal etableres gjerde, vegetasjon eller annet fysisk skille mot tilgrensende eiendom i sør (gnr/bnr 4/62) og mot Helgesenbakken (o_KV). Dette er for å sikre at det er lett forståelig for kundene til Coop sin forretning hvor de skal parkere, samtidig som man unngår en større sammenhengende parkeringsflate med gnr/bnr 4/62. I tillegg unngår man risiko for at bilister kjører over gnr/bnr 4/62 og/eller ut til Helgesenbakken fra planområdet. Opparbeidelsen av vegetasjonsskjerm i VS etter bestemmelsene vil være et viktig avbøtende tiltak for å redusere støv- og lysforurensning.

Det er gjennomført en geoteknisk vurdering som redegjør for at områdets stabilitet er tilfredsstillende. Likevel må nye tiltak prosjekteres med bistand fra geotekniker. Det er derfor lagt inn en rekkefølgebestemmelse knyttet til dokumentasjon av fundamentering. Tiltakene har ulik sikkerhetsklasse. Gjeldende regelverk vil derfor medføre ulike krav til nødvendigheten av uavhengig kontroll. For eksempel vil opparbeidelse av parkeringsplass ikke medføre slike krav, mens etablering av forretningsbebyggelse vil.

Før felt FKT kan tas i bruk skal eksisterende adkomst fra Sundfærvegen inn til Coop sitt område flyttes 12 meter mot sør. Dette gjøres for å hindre tilbake-blokkering av trafikk ut på fylkesvegen, samt muliggjøre bedre trafikkflyt inn og ut av butikkområdet, samt bedre den generelle trafikksikkerheten i området. Adkomst skal opparbeides i tråd med *Illustrasjonsplan for parkeringsareal – Coop*, datert 06.09.2023.

7. VIRKNINGER

7.1 Overordnede planer

I områdeplan og kommuneplan er området avsatt til bolig og endring til forretning er ikke i henhold til overordnede planer.

Eiendommen ligger i et område med både boliger og forretninger. Endring av formål skaper et «kvartal» for forretning/kontor og tjenesteyting med Coop, Bunadsaum og Vidu. Dagens bolig ligger i et trafikkert kryssområde og er støyutsatt på grunn av nærhet til veg. I tillegg viser gjeldende områdeplan at byggegrense fra Inderøyvegen er lagt i boligen og den kan derfor ikke bygges opp igjen på nøyaktig samme sted ved brann eller riving, men det er mulig å bygge cirka 1 m lenger inn på eiendommen. Generelt for eventuell utbygging på tomta i framtiden vil nye forretningsbygg være mindre sårbar og bedre rustet mot støv og støy, samtidig som det er satt krav om støyvurdering og tilhørende tiltak. Endringen av formål til forretning vil medføre at nærliggende bebyggelse blir mer utsatt for støy, støv og lysforurensning fra både Fylkesvegen og aktivitet ved Coop Extra.

7.2 Stedets karakter, byform, estetikk og landskap

Eiendommen vil endres fra et avgrenset område med enebolig, garasje og opparbeidet hage til å bli en del av et større parkeringsareal. Endring av formål gjør eiendommen til en naturlig del av forretningsområdet som omkranser eiendommen i vest og sør. Endringen fra en vanlig eneboligtomt til parkering og/eller forretning, kontor og tjenesteyting, er naturligvis synlig og stor, og det kan også oppleves som negativt for eksisterende boliger og beboere i området at eiendommen omreguleres.

Dagens eiendom med hage og beplantning kan oppleves som selve «starten på Straumen» med godt innslag av grønt, noe som i stor grad vil forsvinne ved at området reguleres til parkering og forretningsformål med mer harde og grå flater. I tillegg anses det som uheldig å fjerne en boligeiendom som ligger sentralt til i et område hvor det er etterspørsel etter eneboliger og hvor man jobber kontinuerlig med å finne nye tomter utenom dyrkamark til utvikling. Selv om en arealendring fra enebolig til parkering og næring er betydelig og vil innebære en endring av tomtas karakter, anses ikke planforslaget å endre det overordnede stedets karakter siden eiendommen ligger omkranset av næring og veg, noe som gjør formålsendringen hensiktsmessig.

Parkeringsflater kan bli store og åpne asfaltområder og må brytes opp med vegetasjon og beplantning. Hovedandelen av eksisterende vegetasjon lar seg ikke bevare for å utnytte tomta godt nok og etablere tilgrensende infrastruktur. Det er krevd detaljert utomhusplan ved søknad om tiltak på eiendommen, denne skal vise ny beplantning og evt. beplantning som skal beholdes. Når man ser i detalj på området kan det vise seg at enkelte trær kan beholdes og det kan også tenkes at eksisterende hekkbeplantning og støyskjerm mellom dagens Coop og F/K/T, kan gjenbrukes/flyttes. Dette vil være en fordel for planen at ikke all vegetasjon må etableres på nytt som kan kreve flere år før de når et godt synlig omfang.

7.3 Trafikkforhold

Det er utarbeidet en trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet, den er vedlagt i sin helhet. Vurdering og konklusjon er vist under:

Der er ikke forventet at tiltaket vil føre til mer trafikk, men mer ordna trafikkforhold ved butikken. Det kan likevel ikke utelukkes at ved mer parkering kan flere velge å handle i periodene med mest handlende.

- Det forventes ikke at det blir mer trafikk på grunn av tiltaket. Det vil rydde opp i parkeringsforholdene når det er flere som vil handle samtidig.
- Foreslår at det tilrettelegges for utkjøring via Helgesenbakken, ikke innkjøring. De fleste vil uansett ønske å parkere ved døra til butikken og vil naturlig kjøre inn til butikken i krysset ved Sundfærvegen.
- Utformingen av parkeringsarealet legges til rette på en måte som ikke innbyr til fart eller gjennomkjøring fra gammel parkeringsplass.
- Det må være plass til at et kjøretøy står og venter på å kjøre ut fra Helgesenbakken til Inderøyvegen samtidig som lokaltrafikk må kunne kjøre inn.
- Det bør tilrettelegges med nytt fortau langs Helgesenbakken til Inderøyvegen.
- Alle fotgjengerkryssinger bør være hevet.
- Sikt må ivaretas, og vegetasjon, grøntområder og eventuelt andre hinder må hensyntas i så måte.

Tiltakene fra trafikkanalysen har vært grunnlag for utarbeidelse og av planforslaget og tilhørende illustrasjoner. Forslag til utforming av kjøreveger, fortau og sikt er fulgt opp i planforslaget.

Tilrettelegging for utkjøring til Helgesenbakken er imidlertid ikke fulgt opp i planforslaget. Planforslaget legger opp til etablering av fysiske barrierer som hindrer bilister å ta en «snarveg» inn/ut fra parkeringsområdet til Helgesenbakken, noe som anses som positivt for blant annet skolebarn og turgåere som benytter seg av Helgesenbakken.



Figur 8 Illustrasjon av trafikkavvikling vest for planområdet.

I planprosessen har det kommet ønske om å også se på trafikkavvikling i Sundfærvegen/Utøyvegen da man opplever problemer med tilbakeblokkering av trafikk ut på fylkeskvegen i forbindelse med trafikk inn til dagens butikkområde.

Området ligger utenfor planområdet, med det er likevel gjort en vurdering av trafikkavvikling og trafiksikkerhet her, og sett på tiltak for å forbedre situasjonen. Planforslaget legger derfor opp til at dagens adkomst fra Sundfærvegen til butikkområdet skal flyttes 12 meter mot sør, slik at man unngår tilbakeblokkering ut på fylkesveg, og samtidig muliggjør plass til flere biler som venter på å kjøre ut på fylkesveg, uten å blokkere innkjøringen til butikkområdet. Tiltaket anses som tilstrekkelig for å bedre trafiksituasjonen i området på en tilfredsstillende måte.

7.4 Barns interesse og myke trafikanter

Eiendommen er i dag privat boligeiendom og ikke offentlig tilgjengelig. En arealendring fra privat boligeiendom til parkering/næring vil være med på øke andel bilister i området, noe som vil kunne anses som negativt for myke trafikanter og barn og unge i området.

Planforslaget legger imidlertid opp til fortau i nordre del av Helgesenbakken som øker sikkerheten for myke trafikanter i området. Fortau og overganger samt Helgesenbakken er skoleveg og tiltaket tilrettelegger for tryggere skoleveg.

Planforslaget legger opp til en grønn buffer, samt gjerde, mot Helgesenbakken, slik at man hindrer bilister å ta en «snarveg» til og fra ny parkeringsplass. Dette vil være med på å redusere risiko for ulykker mellom bilister og myke trafikanter/barn og unge som ferdes i Helgesenbakken.

7.5 Universell tilgjengelighet

Etablering av offentlig fortau og kjøreveg som tiltaket krever skal gjøres etter prinsippene om universell utforming.

7.6 Overvann

Store deler av eiendommen består i dag av plen, busker og trær som drenerer og fordøyer overvann i stor grad. Planforslaget legger på sin side opp til en betydelig økning i andel harde flater, og det er derfor avgjørende at nødvendige og tilstrekkelige dreneringsløsninger må være på plass før man kan ta området i bruk. Dette sikres i planbestemmelsene.

7.7 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltak knyttet til F/K/T og VS vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen. Oppgradering av vegkryss med fortausareal i nordre del av Helgesenbakken og opphøyd gangfelt, samt framtidig vedlikehold av dette, må påregnes å utgjøre en kostnad for kommunen i framtiden. Etablering av fortau og opphøyd gangfelt, med oppgradering av vegkryss, vil være positivt for området og kommunen.

7.8 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en Risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet og planforslaget. Analysen er vedlagt i sin helhet (vedlegg 5) og det gjengis kun konklusjoner under.

Analysen har identifisert 7 aktuelle hendelser som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsplanen, disse er vist i tabell under:

Tabell 1 Identifiserte uønskede hendelser

Nr.	Uønsket hendelse
1b	Store nedbørsmengder
2a	Flom i sjø og vassdrag
2b	Urban flom/overvann
7c	Stabilitet

12b	Støy og støv fra vegtrafikk
13a	Støy og støv i byggeperioden
13b	Ulykker i anleggsfasen

Alle de aktuelle hendelsene er vurdert til å ha lav risiko for å inntreffe. Dette er mye på grunn av at området i dag er bebygd og ligger i et etablert sentrumsområde hvor mange av temaene som vurderes i en ROS-analyse er håndtert fra før. Tiltak i ROS-analysen innarbeidet i planmaterialet som gjør at risikonivået holdes uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres.

Tabell 2 Tiltaksvurdering ROS-analyse med kommentar til hvordan tiltaket er ivaretatt i planforslaget.

Nr.	Uønsket hendelse	Beskrivelse av tiltak
1b	Store nedbørmengder	Konsekvensene av ekstrem nedbør vil være stedsspesifikke og avhengig av hvilke løsninger som er etablert for håndtering av overvann. Drenering av parkeringsplassen må planlegges og vises i utomhusplan som følger byggesøknaden. Overvann skal løses på egen grunn.
2a	Flom i sjø og vassdrag	Trolig ingen tiltak nødvendig. Vurderes i forbindelse med aktuell byggesak.
3b	Urban flom/overvann	Drenering av parkeringsplassen må planlegges og vises i utomhusplan som følger byggesøknaden. Overvann skal løses på egen grunn.
7c	Stabilitet	Geoteknisk prosjektering av aktuelle tiltak (parkeringsplass, evt. forretningsbebyggelse)
12b	Støy og støv fra vegtrafikk	Ved endring til parkeringsplass vil ikke støv og støy fra vegtrafikk ha betydning. Ved etablering av forretningsbebyggelse må vurdering opp mot T - 1442/2021 gjøres.
13a	Støy og støv i byggeperioden	Det må i byggesøknad vises en plan for hvordan omgivelsene beskyttes mot støv og støy i anleggsperioden.
13b	Ulykker i anleggsfasen	Ingen tiltak nødvendig, det antas at gjeldende regelverk følges.

Nr.	Uønsket hendelse	Beskrivelse av tiltak	Hvordan ivaretatt i plan
1b	Store nedbørmengder	Konsekvensene av ekstrem nedbør vil være stedsspesifikke og avhengig av hvilke løsninger som er etablert for håndtering av overvann. Overvann skal løses på egen grunn.	Drenering av parkeringsplassen må planlegges og vises i utomhusplan som følger byggesøknaden.
2a	Flom i sjø og vassdrag	Trolig ingen tiltak nødvendig, da området ligger utenfor registrert aktsomhetsområde.	Må vurderes nærmere i byggesaksprosessen
3b	Urban flom/overvann	Drenering av parkeringsplassen må planlegges og vises i utomhusplan som følger byggesøknaden.	Det er i bestemmelsene satt krav om utomhusplan som blant flere punkt skal vise drenering av området.

7C	Stabilitet	Geoteknisk prosjektering av aktuelle tiltak (parkeringsplass, evt. forretningsbebyggelse)	Presisering i reguleringsbestemmelsene
12b	Støy og støv fra vegtrafikk	Ved endring til parkeringsplass vil ikke støv og støy fra vegtrafikk ha betydning, men ved en framtidig etablering annen bebyggelse må det gjøres en støyvurdering og evt. tiltak gjennomføres.	Ivaretas i tråd med T – 1442/2021. Det skal ikke etableres bebyggelse med varig opphold.
13a	Støy og støv i byggeperioden	Det må i byggesøknad vises en plan for hvordan omgivelsene beskyttes mot støv og støy i anleggsperioden.	Det er i bestemmelsene satt krav om at det skal utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene i anleggsperioden ved søknad om igangsettingstillatelse.
13b	Ulykker i anleggsfasen	Ingen tiltak nødvendig, det antas at gjeldende regelverk følges.	-

Tabellen viser tiltak som ROS-analysen har avdekt som bør innarbeides i planforslaget og hvordan planen har ivaretatt dette.

Tiltakets konsekvenser for omgivelsene

Over er redegjort for ytre påvirkning på det planlagte tiltaket og hvilken betydning dette har for om tiltaket kan etableres på forsvarlig vis.

Etablering av parkeringsplass, eventuelt med noe tilleggsbebyggelse for Coop, vil medføre betydelig større andel av harde flater og trafikk nærmere boligene, med betydelig høyere risiko for støv-, støy- og lysforurensning, og da særskilt for Helgesenbakken 2.

Dette vil medføre en betydelig ulempe for beboere. Dog er det enkle grep som skal til for å redusere ulempene. I KDs alternative planforslag legges det opp til juridisk bindende krav for å sikre avbøtende tiltak. Kravene er ikke i strid med intensjonene som ligger i høringsforslaget fra Coop v/Rambøll. Også der fremmes det gode intensjoner om å bevare så mye grønt som mulig. KDs alternative planforslag sikrer areal til, og stiller krav i bestemmelser, for en gjennomføring av tiltak med avbøtende tiltak.

Med tanke på bærekraftsyn, 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.

8. INNKOMNE INNSPILL

Dato	Merknadsstiller	Oppsummer merknad	Forslagsstillers kommentar
5.1.2021	Mattilsynet	Tiltaket vil berøre det eksisterende distribusjonssystemet til Inderøy vannverk.	Omtales i planbeskrivelsen
23.12.2020	Bunadsaum AS	<ol style="list-style-type: none"> Eier naboeiendommen Lehnhaugvegen 1 Driver butikk med parkeringsplass som grenser mot utvidet parkeringsareal for Coop, ønsker svar på hvordan avgrensningen mellom eiendommene er planlagt. Viser til at kommunen henstiller om at det etableres en grøntsoner i området, hvor? Vil gjerne ha tydelig avgrensning mellom parkeringsplassene/eiendommene slik at det ikke er tvil om at det er to separate parkeringsplasser. Vil gjerne ha tegninger oversendt. 	<p>Innspill legges til grunn for utforming av området. Se plankart og illustrasjonsplan.</p> <p>Planbestemmelser sikrer at det opprettes barrierer i form av gjerder, hekker eller lignende mellom parkeringsplass og tilgrensende eiendom og Helgesenbakken.</p>
06.01.2021	NVE	<p>Planområdet ligger under marin grense og NGUs løsmassekart indikerer marine avsetninger (hav- og fjordavsetning, tykt dekke). Planområdet ligger i overkant 100 meter sør for kjent kvikkleiresone 2172 Venna Sør med risikoklasse 4.</p> <p>Det er viktig at det i forbindelse med reguleringsarbeidet gjennomføres geoteknisk vurdering og at denne utføres av geotekniker og følger veileder NVE 1/2019 «sikkerhet mot kvikkleireskred», og at geoteknisk vurdering godtgjør at den oppfyller kravene i plan- og bygningsloven § 28-1 (sikker byggegrunn) og TEK17 §7-3 (sikkerhet mot skred).</p>	Det gjennomføres en geoteknisk vurdering, med fagnotat som følger saken.
11.1.2021	Naboer Helgesenbakken/ Lehnhaugvegen	<ol style="list-style-type: none"> Området er utfordrende med tanke på trafiksikkerhet. Mange fotgjengere/skoleelever som kommer fra Helgesenbakken og inn i kryssområdet. Krysset oppleves uoversiktlig for fotgjengere og bilister. Ny inn/utkjøring fra ny p-plass vil øke trykket på krysset. Ikke ønskelig. Fjerne Helgesenbakken 1 vil bidra til forringelse av boligfeltet i området. Husene med vegetasjon danner en naturlig grense mot vegnettet og næringstomtene. Kommunen ønsker å legge til rette for at det skal være tilgjengelige eneboliger i Straumen. Tiltaket drar i motsatt retning. 	<p>Det utarbeides en trafikkanalyse for å kartlegge situasjonen og mulighetene som blir grunnlag for utformingen av området.</p> <p>Planforslaget hindrer inn/utkjøring fra p-plass til/fra Helgesenbakken. Eksisterende vegetasjon vil i</p>

		<ol style="list-style-type: none"> 4. Ved omgjøring til næringsformål er det viktig med godt planlagt grøntbelte/hekk mellom p-plass og Helgesenbakken. 5. Prosjektet «Innherredsbyen» jobber for at flere skal gå/sykle på lokalreiser. Tilrettelegging av nye parkeringsplasser strider imot. 6. Flytting av butikken fra sentrum er den mest definerte endringen av tettstedet de siste 10 år. 7. Henviser til at Straumen nettopp har mottatt pris for «Norges mest attraktive tettsted». Tiltaket bidrar ikke i positiv retning. 	<p>hovedsak bevares, samt at det skal etableres hekker og beplantning som en del av planforslaget.</p> <p>Opphøyd gangfelt over Helgesenbakken etableres, samt fortau langs Helgesenbakken, etableres som en del av planforslaget.</p> <p>Dagens bolig ligger nært en hovedveg med støy og støv. Ingen selvfølge at boligen kan være beskyttelse for bakenforliggende bebyggelse.</p> <p>Det settes krav om illustrasjonsplan i forbindelse med byggesaken. Denne skal vise grønnstruktur.</p>
17.12.2020	Statens vegvesen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Registrert økende utfordringer for framkommelighet og trafiksikkerhet i kryssområdet som følge av etablering av dagligvareforretningen. 2. Fornuftig å vurdere en helhetlig tilnærming til trafikkavvikling internt på området så vel som på tilstøtende arealer. 3. En rekke tiltak for bedre trafikkavvikling og trafiksikkerhet er gjennomført de senere årene. 4. Trafikksikkerhetsmessige utfordringer internt på Coops arealer er vel så store som på de offentlige trafikkarealene omkring. 5. Fotgjengerkryssingene over fylkesvegene er godt definert og opparbeidet, samt gunstig lokalisert. Kryssing over Helgesenbakken er mer utsatt for myke trafikanters del. Kan forbedres med økt sikt ved fjerning av vegetasjon og gjerde, men fortsatt 	<p>Det utarbeides trafikkanalyse som grunnlag for utforming av området.</p>

		<p>en utfordring av vegen ikke er vinkelrett på Fv. 755.</p> <p>6. Forventer at trafikkberegninger inngår som premiss for planforslaget. Intern trafikkregulering antas å inngå.</p> <p>7. Faglig råd:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Trafikkanalyse for alle trafikantgrupper legges til grunn for kommende planforslag. b. Planforslaget må tilstrebe en tydeligere separering og differensiering av ulike trafikantgrupper i forhold til dagens situasjon, og må ha ambisjoner om å bedre framkommelighet og trafiksikkerhet for alle – og ikke framstå som en parkeringsplan. 	
5.1.2021	Statsforvalteren i Trøndelag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Landbruk, klima og miljø: Press på arealene i Straumen, arealbruken må ses i et langsiktig perspektiv. Opptatt av effektiv arealbruk i sentrale utbyggingsområder. Forutsetter at den planlagte utbyggingen skjer i samsvar med SPR-BATP og kommuneplanens arealdel. 2. Barn og unge: Sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet. Barns rett til å bli hørt og si sin mening i alt som vedrører det og barnets meninger skal tillegges vekt. 3. Samfunnssikkerhet: Det skal gjennomføres en ROS-analyse som er i tråd med PBL §4-3 og med bakgrunn i DSBs veileder fra 2017. 	<p>Planen åpner for forretningsformål og er derfor tilpasset framtidige endringer i behov. Tiltaket er nå parkering, området kan også benyttes til forretningsformål i tilknytning til Coop sin virksomhet.</p> <p>Tas til orientering. Det er utarbeidet en ROS analyse, som ligger vedlagt planforslaget i sin helhet.</p>
8.1.2021	Trøndelag fylkeskommune	<ol style="list-style-type: none"> 1. Forholdet til overordna plan: Avsatt til boligbebyggelse i KDP for Straumen, forslaget er derfor ikke i tråd med overordna plan. Mener det er uheldig å omregulere areal avsatt til bolig til bakkeparkering. 2. Vegetasjon og overordnede sammenhenger: Viktig at planforslaget ser på helheten i området og ser sammenheng med omkringliggende areal, samt hele Straumen som tettsted. Støtter kommunen i at det bør etableres en grøntsone evt. beplantning på parkeringsområdet for å unngå en monoton, grå flate. Sikt mot fylkesvegen må ivaretas. Planarbeidet 	<p>Formålet endres fra bolig til forretningsformål, noe som anses som mer i tråd med dagens karakter på tilgrensende områder.</p> <p>Det stilles krav om illustrasjonsplan i byggesaken som skal vise grønnstruktur.</p>

		<p>må vurdere om eksisterende trær kan ivaretas.</p> <p>3. Fylkeskommunen som vegeier: Dersom det etableres avkjørsel inn til Coop i Helgsenbakken vil dette gi dårligere trafiksikkerhet og vil bety større risiko for hendelse. Krysset som i dag betjener Coop et bedre dimensjoner og tilpasset trafikken. Fylkesvegen er en regionalt viktig og innslaget av skoleelever i trafikkbildet er stort. Ut fra trafiksikkerhet er løsningen med 1 adkomst til Coop slik det er i dag bedre. Fraråder at det opprettes avkjørsel til Coop fra Helgesenbakken. Premiss for planarbeidet er at det utarbeides en trafikkanalyse for alle trafikantergrupper som blir berørt i området. Dette gjelder også inne på næringsarealet. Skal trafiksikkerheten tas på alvor må planforslaget utrede og gi forslag til tiltak som er med på å <u>rydde opp i det som dag oppleves som en noe uoversiktlig situasjon.</u></p> <p>4. Kulturminner i eldre tid: Liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Foreslår at følgende tekst settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser: <i>Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.</i></p>	<p>Siktlinjer er lagt inn i plankart med tilhørende frisiktsoner med bestemmelser.</p> <p>Det utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for utforming av planområdet.</p> <p>Bestemmelse om kulturminner tas inn.</p>
--	--	--	---

9. REFERANSER

- Inderøy kommunes hjemmesider og kartverktøy (kommuneplan, kommunedelplan og områdeplan)
- Miljødirektoratet.no: Naturbase kart
- Artsdatabanken 2010. Tjenesten Artskart. <http://artskart.artsdatabanken.no/>.
- Statens vegvesen. Håndbok N100
- Askeladden – database for kulturminner
- SEFRAK

10. VEDLEGG TIL GRUNN FOR SAKSBEHANDLINGEN

1. Referat fra oppstartsmøte
2. Innkomne innspill
3. Kopi av varslingsannonse
4. Merknadsbehandling
5. ROS-analyse
6. Trafikkanalyse
7. Illustrasjonsplan
8. Geoteknisk vurdering