



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	51/24	09.09.2024

Førstegangsbehandling av reguleringsplan for Sundsøya 2-12 - plan-ID 2023002

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Hovedutvalg Natur fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn, etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, med følgende tillegg til planforslagets bestemmelser:

§ 3.9 Siktlinje mellom Fv. 755 og sjøen

Det skal opprettholdes sikt mot sjøen fra 1 m høyde over vegbanen langs f_BG4. Støyskjerm på denne strekningen må bygges med gjennomsiktig materiale i høyde hvor den er i konflikt med siktkrav.

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 - 09.09.2024:

Saksordfører: Siv Berg Aune

Avstemming

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg Natur - 09.09.2024

1. Hovedutvalg Natur fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn, etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, med følgende tillegg til planforslagets bestemmelser:

§ 3.9 Siktlinje mellom Fv. 755 og sjøen

Det skal opprettholdes sikt mot sjøen fra 1 m høyde over vegbanen langs f_BG4. Støyskjerm på denne strekningen må bygges med gjennomsiktig materiale i høyde hvor den er i konflikt med siktkrav.

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 2.0 Plankart Sundsøya
- 2 3.0 Planbestemmelser Sundsøya førstegangsbehandling
- 3 4.0 Planbeskrivelse Sundsøya
- 4 6.0 Overordnet VA-plan Sundsøya
- 5 6.1 HB100
- 6 6.2 HC110
- 7 7.0 Eksisterende situasjon
- 8 7.1 L20-01 Illustrasjonsplan
- 9 7.2 L20-02 Temaplan Overvann
- 10 7.3 L20-03 Temaplan Brann
- 11 7.4 L20-04 Temaplan uteoppholdsareal
- 12 7.5 Sol- skyggestudier
- 13 7.6 Snitt
- 14 7.7 Oppriss
- 15 7.8 Perspektiver Sundsøya
- 16 8.0 ROS-analyse Sundsøya
- 17 8.1 10250073-RIG-RAP-002_rev02 - Geoteknisk vurderingsrapport - Reguleringsplan - Sundsøya 2, 4, 12
- 18 8.2 10250073-RIG-NOT-001 Geoteknisk vurdering av trykkreduksjonshus
- 19 8.3 10250073-RIG-NOT-002_rev01 Oppsummering geotekniske bestemmelser
- 20 8.4 52402039-RIG-01_J02 Sundsoya 2, 4 og 12 - uavhengig kvalitetssikring
- 21 8.5 Notat trafiksikkerhet 2024.05.12
- 22 8.6 Sundsøya - vurdering av naturmangfold_J02
- 23 8.7 AKU 01 rev2 R 240626 Sundsoya 2- 12, Inderøy - Støyutredning_A
- 24 8.8 Avfallsløsning Sundsøya
- 25 8.9 Notat folkehelse Sundsøya
- 26 8.10 240408 VS Planlegging Plassering ny trafo Sundsøya Utvikling AS INC ID 56943
- 27 10.10. Fylkeskommunens innspill ved oppstart - Reguleringsplan for Sundsøya
- 28 10.11. Statsforvalterens innspill ved oppstart for reguleringsplan Sundsøya
- 29 10.13. Statens vegvesens innspill ved oppstart - reguleringsplan for Sundsøya
- 30 10.14. Mattilsynet innspill ved oppstart - Sundsøya 2-12
- 31 10.16. Marinarkeologisk uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplan for Sundsøya 2-12
- 32 10.17 NVE innspill ved oppstart Sundsøya 2-12
- 33 10.19 Inderøy kommune - Innspill til oppstart av reguleringsplan for Sundsøya 2-12
- 34 10.20. 136_136 og 171 Ronny Olsen
- 35 10.21. Havfruene AS Nabovarsel april 2023
- 36 10.22. Saga senter for fotografi SvarPaaNabovarsel-10

Bakgrunn

Hensikten med planen er å utvikle et nytt sentrumsnært boligområde med sterk stedsidentitet som skal videreutvikle og ivareta den særegne steds karakteren på Straumen. Det planlegges i utgangspunktet et rent boligområde, men det foreslås at næring som ikke er til ulempe for boligformål tillates på en del av området.

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 Straumbrua. 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.

Planforslagets dokumenter

Det planforslaget som foreligger til behandling, består av følgende:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 25.06.2024
- Reguleringsbestemmelser datert 12.08.2024
- Planbeskrivelse datert 12.08.2024
- Geoteknisk vurderingsrapport, datert 24.04.2024
- Geoteknisk notat som sammenstiller geotekniske bestemmelser, datert 20.06.2024

I tillegg følges planforslaget av risiko- og sårbarhetsanalyse og utredninger av trafiksikkerhet, støy, naturmangfold og folkehelse, innspill til planoppstart, samt en rekke illustrerende kart, snitt og dokumenter.

Det er **plankart og tilhørende bestemmelser** som vil bli de juridisk bindende dokumentene for framtidig utnyttelse. Planbeskrivelsen gir en utdypende forklaring av bakgrunn, behov og beskrivelse av innhold og har betydning for tolking av plankart og -bestemmelser om det skulle oppstå tvil om innholdet. Utredningene som er gjort ligger til grunn for planforslaget, men også for senere saksbehandling i den grad det er beskrevet. De øvrige dokumentene illustrerer én mulig utbygging av planområdet uten at de binder utbygger direkte.

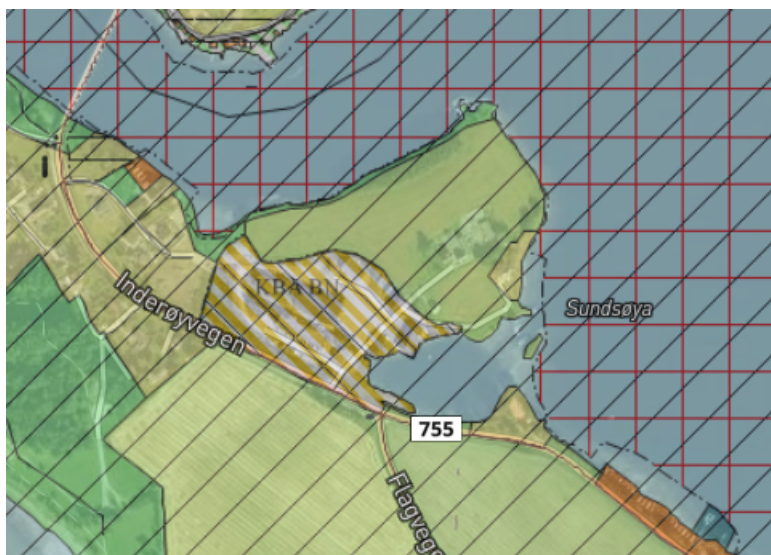
Vurdering

Forholdet til kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel er planområdet i hovedsak avsatt til kombinert formål bolig/ næring – KBA BN, med en hensynssone over som skal sikre felles detaljplanlegging av hele arealet.

I tillegg inngår i planområdet et areal i sjø nord/øst for KBA BN som er avsatt til «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» og et areal ned mot sjø i nordvest som er avsatt til «Naturområde - grønnstruktur».

Hensynssone «Hensyn landskap» dekker hele planområdet. Båndleggingszone for Børgin, med båndlegging etter lov om naturvern, gjelder litt innover grønnstruktur og i sjø i nordvest.

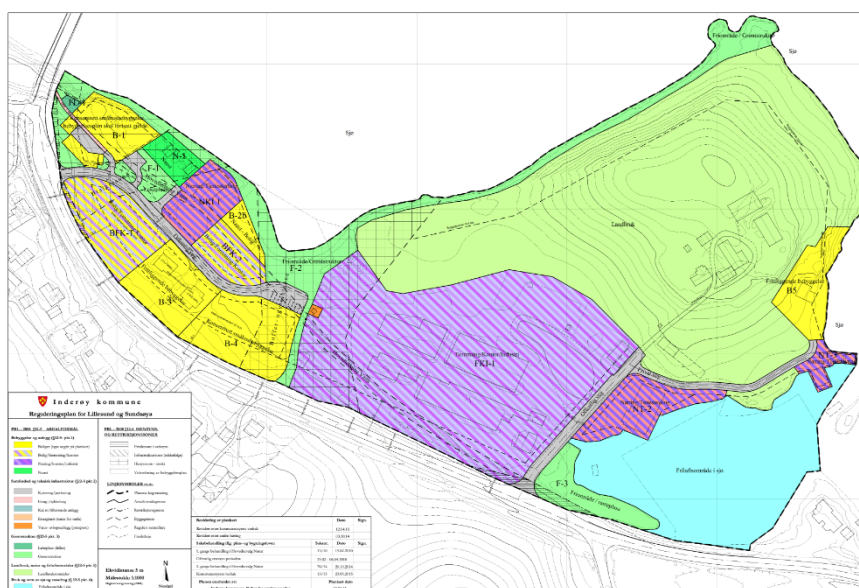


Bilde av planområdet med kommuneplankart over.

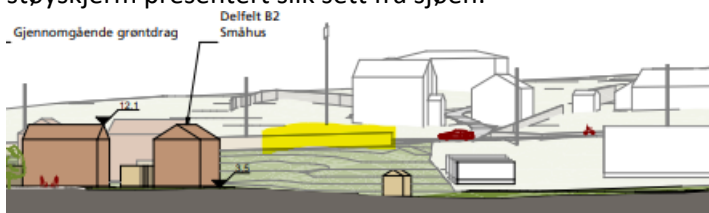
Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel.

Forholdet til gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er «Reguleringsplan for Lillesund og Sundsøya» vedtatt 23.03.2015. Her er område for utbygging regulert til kombinert formål næring/ kontor/ industri.



Ny reguleringsplan skal erstatte deler av gjeldende reguleringsplan. Formål i ny plan vil være i samsvar med overordnet plan. Hensynssone for friskt mellom fylkesveg 755 og sjøen er ikke videreført i planforslaget, men det legges opp til friområder med kun enkle, lave tiltak som ikke har vesentlig betydning for siktlinjen. Dog er det lagt inn støyskjerm mellom fv 755 og planområdet. Det er lagt opp til at utforming av denne skal følge byggesøknad, men det er ikke lagt inn noen krav til sikt som følger opp det som ligger i gjeldende plan. På snittegning som viser en mulig utbygging, er støyskjerm presentert slik sett fra sjøen:



Bruk av gjennomsiktig materiale på den delen av støyskjermen som er markert gul, kan gi noe bedre sikt mellom bil på veg og sjøen. Slikt krav er stilt ved utbygging av 136/172 rett vest for planområdet.

Kommunedirektøren anbefaler at det legges inn en nye bestemmelse § 3.9 slik:

§ 3.9 Siktlinje mellom Fv. 755 og sjøen

Det skal opprettholdes sikt mot sjøen fra 1 m høyde over vegbanen langs f_BG4. Støyskjerm på denne strekningen må bygges med gjennomsiktig materiale i høyde hvor den er i konflikt med siktkrav.

Utfordringer i området

Som det gis uttrykk for i forslag til planbeskrivelse, kan utfordringer i planen bli å videreutvikle den særegne steds karakteren på Straumen og skape et nytt boligområde med sterk stedsidentitet.

Kommuneplanens arealdel har følgende bestemmelse om tidevannsflom under § 1.6.2, e):
«... Det skal likevel aldri bygges nærmere sjø enn byggelinje som dannes av tilgrensende eksisterende bebyggelse eller grense for stormflo 2050 for intervall 200 år...».

Aktuell grense for stormflo ser slik ut i kart:



Kote for håndtering av tidevannsflom og havstigning må ivaretas og det kreves omfattende oppfylling og evt. masseskifting innen planområdet. Dette er vurdert i planforslaget og skal ivaretas.

Innspill ved planoppstart

Tabellen viser forslagsstillers merknader og kommunedirektørens merknader. Der kommunedirektøren er enig i forslagsstillers merknad, vises dette med -.

Innspill ved planoppstart	Forslagsstillers merknad	Kommunedirektørens merknad
Trøndelag fylkeskommune 1. <i>Utredninger.</i> Fylkeskommunen vil påpeke områder for utredning som ikke kommer klart fram i de oversendte	1. Va- plan er utarbeidet av Structor og følger som et vedlegg til planen.	1. Overordna VA-plan er vedlagt. Det er også rapport for geoteknikk og notater for

dokumentene. F.eks. overordnet VA-plan, renovasjon, rekkefølgekrav, lekeplasser og uteoppholdsareal, universell utforming og parkering. <i>2. Nærmiljø – folkehelse – friluftsliv – universell utforming</i> Barn og unges oppvekstsvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker. Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene. Det er positivt at det allerede eksisterer gang- og sykkelveg inn mot området. <i>3. Vegforvaltning</i> Gang-/sykkelvegen ligger på sørsiden av fylkesvegen og skoleelever fra planområdet vil måtte krysse fylkesvegen. Det er en trafikkmengde på 3000 kjt/døgn (ÅDT) herav 12% lange på fv. 755 ved Sundsøya. Dagens kryss ned til Sundsøya er «unormert» utformet og er gitt en utforming slik at buss kan svinge ut ved krysset, tilpasset bussløsning. Det kan forventes at vi vil stille krav om at krysset utbedres og at det etableres 2-sidige busslommer til fv. 755 med normert utførelse. Krysningspunkt for fotgjengere vil måtte tilpasses et slikt forskjøvet «busslommepar». Dagens busslomme som ligger inntil Straumbrua har en utforming og beliggenhet som ikke er optimal. <i>4. Støy fra fylkesveg</i> Planområdet er støyutsatt fra fylkesveg 755, Inderøyvegen, hovedsakelig i gul støysonen. Planbestemmelsene om støy må være tilpasset planen samt sikre avbøtende tiltak. <i>5. Vannforvaltning</i> Planen skal ivareta hensynet til vannmiljø. Tiltak eller aktivitet i og nært vann (eks. avrenning) skal legge regional vannforvaltningsplan med miljømål etter vannforskriften til grunn. Vi minner til slutt om at	Tiltakshaver og Structor har vært i prosess med Inderøy kommune i forbindelse med omlegging av hovedvannledning. Det har vært avklaring med Innherred Renovasjon v. Rune Malum angående plassering av avfallspunkt. For å unngå kjøring innover atkomstveier er renovasjon plassert sentralt ved innkjøring til området. Rekkefølgekrav fra KPA skal ivaretas. Planforslaget ivaretar krav til uteoppholdsareal gjennom regulert blå / grønnstruktur. 2. Barn og unges oppvekstsvilkår skal ivaretas. Det sikres tilstrekkelig uteareal i planen. Trygg skoleveg ivaretas, det vises til eget notat angående trafiksikkerhet. 3. Det reguleres inn tosidige busslommer langs fylkesveg 755 ved innkjøring til planområdet med krysningspunkt for fotgjengere. Dagens kryss skal bearbeides til normert utførelse, dette reguleres inn i plankart. 4. Det vises til vedlagt støyrapport utarbeidet av Brekke Strand. Boliger i gul sone skal ha stille side iht. bestemmelser i KPA. Dette hjemles i bestemmelser. 5. Planen foreslår mulighet for brygge og flytebrygge sør-øst i planområdet. Tiltaket er tenkt som utgangspunkt for bading, utsetting av kajakk m.m. 6. Bestemmelse om aktsomhet kan tas inn i planen.	naturmangfold, avfallsløsning, folkehelse, trafo, trafiksikkerhet og støy. Planforslaget er tilstrekkelig utredet. 2. - 3. - 4. - 5. Overvann føres ut i sjø. Det planlegges ikke spesielt forurensende tiltak i området. 6. Planområdet ligger i all hovedsak på tidligere utfylling i sjø, er tatt i bruk til utbyggingsformål og det er lite sannsynlig med automatisk freda kulturminner i området. Krav til aktsomhet ligger for øvrig direkte i lov om kulturminner § 8. Bestemmelsene legger til rette for en utbygging med byggehøyder som kan tolereres innenfor KPA sin hensynssone landskap. Det anbefales at det stilles krav til sikt mellom fv 755 og sjø i samsvar med gjeldende detaljplan for området.
---	--	---

gjeldende regelverk også gjelder sjøvann. 6. Kulturminner og kulturmiljø Vi kan ikke se at formålet med planen kommer i konflikt med hverken kulturminne- eller landskapsverdiene i KULA-området Borgenfjorden. Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Det foreslås generell bestemmelse om aktsomhet.		
Statsforvalteren i Trøndelag <u>Landbruk</u> For Statsforvalteren som landbruksmyndighet er det viktig at landbruksinteressene ivaretas på en god måte, og at man ikke planlegger for en utvikling av området som innebærer at landbruksinteressene over tid må vike. Det må sikres god adkomst for landbruksmaskiner til arealene i nordøst. <u>Klima og miljø</u> <i>Klimatilpasning:</i> Plandokumentene bør gjøre rede for og innarbeide aktuelle tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, og bidra til effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging. Med tanke på plassering av ulike tiltak ved sjøen må havnivåstigning tas i betraktning. Håndtering av overvann må vurderes i planarbeidet. <i>Effektiv arealbruk:</i> Effektiv arealbruk skal ivareta hensynet til klima, miljø og natur, redusere totalt arealbehov og redusere eventuelt press på omkringliggende areal. Minimumskrav til utnyttelse og begrensninger for bakkeparkering bør vurderes. Potensialet for høy grad av	<u>Landbruk</u> I planforslaget er det fire frittliggende boliger som grenser mot landbruksareal med en grenselengde på til sammen ca. 85 m. Det er i planen regulert byggegrense 4 m fra formålsgrense. <u>Klima og miljø</u> Kote for havnivåstigning er lagt på samme nivå som Steinkjer kommune, c+3,2. Bebyggelse som ligger lavere enn c+3,2 må påregnes å kunne bli utsatt for havstigning. VA-plan følger planen. Krav til utnyttelse tas inn i planen. Det er en intensjon å videreføre Straumens småskala bebyggelse. Planen viser en blanding av mindre frittliggende boliger, rekkehus og leilighetsbygg. Parkeringskjellere under leilighetsbygg er vurdert. Kjellere er krevende pga. kotehøyde i forbindelse med havstigning / stormflo. Kjellere vil ligge under flomål. Det er derfor valgt en løsning med bakkeparkering. I nordvest er grense for LNF fra KPA videreført i reguleringsplanen. Det planlegges et felleshus for	<u>Landbruk</u> Ok, arealet er allerede i bruk helt inntil eiendomsgrense, så endring av formål antas ikke å påvirke landbruket negativt:  Klima og miljø Ok, cotehøyde har vært tema i møter/telefonsamtale med kommunen. VA-plan mottatt. - -

utnyttelse av arealet (BYA) bør vurderes, eventuelt også volum i hele eller deler av planen. <i>Strandsone:</i> Stranden vest og nord for planområdet er kartlagt som viktig friluftsområde. Hoveddelen av planområdet er innenfor 100-metersbeltet til sjø i sone 2, jf. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Det bør legges vekt på løsninger som gir allmennheten bedre tilgang til sjøen og en forbedret landskapssituasjon gjennom terrengbehandling, planting av vegetasjon og lignende. Ivaretagelse og etablering av strandpromenader, turveier og badeplasser er eksempler. Ny bebyggelse bør i utgangspunktet trekkes så langt unna sjøen som mulig. <i>Naturmangfold:</i> Det må undersøkes hvilket naturmangfold som kan påvirkes av tiltaket, og effekten av påvirkningen må vurderes, jf. naturmangfoldloven (NML) § 7. Hensynet til naturmangfold og eventuelle avbøtende tiltak må ivaretas i detaljplan. For tiltaksområdet er naturtyper kartlagt etter NIN-metodikk. Det er lokalitet av strandeng i området. Det bør lages en plan for skjøtsel, og området med strandeng må sikres i planen. Sjøområdet som er tilgrenset tiltaksområdet inngår i naturtype grunne strømmer, med svært viktig verdi. Det er et sjøfuglområde, og et viktig tilholdssted for ærfugl. Vi anbefaler at det planlegges for (blå)grønne strukturer. <i>Forurensing:</i> Det bør tas inn i bestemmelsene at utendørs belysning planlegges og etableres på en måte som	sosiale sammenkomster ca. 25 m fra strandlinje, men utenfor grense fra KPA. Planlagt boligbebyggelse er godt tilbaketrukket og vil ikke privatisere strandsone. I sørøst ligger Sundsøyavegen som grense mot planlagt ny boligbebyggelse. Kommunalt trykkreduksjonshus og et lite anlegg med brygge og sjøboder/ badehus planlegges øst for Sundsøya-vegen. Angående <i>naturmangfold</i> vises det til notat utarbeidet av Norconsult «Sundsøya - vurdering av naturmangfold» datert 30.10.2023. Lokalitet for strandeng ivaretas med bestemmelsesområde i plan. <i>Lysforurensing</i> - usikker på hva som er normal utebelysning, og hva som regnes som lysforurensning? Det skal utarbeides miljøteknisk grunnundersøkelse før igangsettingstillatelse kan gis. For <i>trafikksikkerhet og trygg skoleveg</i> vises til eget notat «Trafikksikkerhet» utarbeidet av Norconsult. Felles uteareal regulert som Blå/ grønstruktur er skjermet fra støy og opparbeides i henhold til krav for universell utforming. Det vises til støyrapport utarbeidet av Brekke Strand AS. Krav til skjerming fra støy hjemles i bestemmelsene. Dette gjelder også krav til stille side. Solstudier er vedlagt reguleringsplanen. Det er ikke andre boliger innen planområdet som kan påvirkes med endrede solforhold.	Utredning av <i>naturmangfold</i> er mottatt. Ingen nye funn av rødlistearter eller naturtyper, men noen fremmede arter. Støy og sterkt anleggslys vurderes uheldig for overvintrende sjøfugl. Det anbefales å bruke naturlige fuktsøkk i terrenget til overvannshåndtering. Planforslaget ivaretar funnene i rapporten. § 10.5 stiller krav om tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Notat om trafikksikkerhet mottatt og ivare tatt i planforslag. Støyrapport mottatt og forhold er ivare tatt i planforslag. Solstudier mottatt. Ok
---	---	---

minimerer lysforurensingen fra lysanlegget. Området er støypåvirket og ligger nært veg. Planbeskrivelsen må vise til hvordan støy og luftkvalitet er vurdert. Dette gjelder både i forhold til bygninger og utearealer, og for anleggsfasen. Statsforvalteren presiserer at masser som brukes til utfylling må være rene. Overskytende jord- og steinmasser fra anleggsarbeider vil normalt være å anse som næringsavfall. Er det grunn til å tro at det er forurensning på eiendommen må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen. Hvis massene er rene og skal flyttes utenfor tiltaksområdet, må de leveres til godkjent mottak. Hvis massene er forurenset og skal flyttes utenfor tiltaksområdet, gjelder det samme.	Det tas inn bestemmelse angående støy i bygge- og anleggsfasen. ROS-analyse skal følge planen.	Ok
<u>Helse og omsorg og Barn og unge</u> Planområdet ligger ca. 2,2 km fra Sakshaug skole og Akset Kultur og skolesamfunn. Trygg skoleveg må beskrives og ivaretas i planforslaget. Trafikksikre ferdselsårer for myke trafikanter bidrar til stedsutviklingen. Med universell utforming gis flere en mulighet til å ferdes uten bistand. Tilrettelegging og kvalitetskrav bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene, slik at lekeområder blir godt skjermet fra trafikk og støy. Planforslaget må inneholde beskrivelse av solforhold for nye boliger, samt vise om, og i tilfelle hvor mye, solforhold endres for naboer. Støy og utslipp til luft skal begrenses. Deler av planområdet ligger i gul støysone og det må foreligge en støyutredning som viser at det er mulig å ivareta kvalitetskriterier i T 1442/21, tabell 2. Utredningen må legge		<u>Helse og omsorg og Barn og unge</u> Skoleveg ivaretatt. Ok Ok

fremtidig ÅDT til grunn i støyberegningene. Vi minner om at den nye støyretningslinjen stiller krav om naturlig stille side, hvor soverom kan plasseres. Dette må sikres i bestemmelsene. Videre må gjøres en vurdering av luftforurensning. Bygge- og anleggsfasen. Vi ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T- 1442/21 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen. <u>Samfunnssikkerhet</u> Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3.		Bestemmelser § 10.4. Ok, ROS er ivaretatt.
Statens vegvesen <u>Arealbruk og infrastruktur - veg</u> Kryssing av fylkesvegen for myke trafikanter er nevnt i oversendelsen. Andre tema som vi forventer avklares i planarbeidet er trafikkstøy, geometrisk utforming av krysset og plassering og utforming av bussholdeplassen. Vegtrafikkstøy og avbøtende tiltak vil være et sentralt tema i planarbeidet. Kombinasjonen vegkryss og støyskjerm er krevende mht. fri sikt. Planområdet bør utvides til å omfatte fv. 755 Inderøyvegen, slik at eventuelle nødvendige tiltak knyttet til fylkesvegen kan utføres med hjemmel i planen. <u>Trafikksikkerhet</u> Vi gjør oppmerksom på at for at oppmerket gangfelt skal kunne etableres, er det krav om en forventet mengde kryssende fotgjengere for at gangfeltet skal ha en reell positiv effekt mht. trafikksikkerhet.	Kryssing av fylkesvegen for myke trafikanter ivaretas i forbindelse med opparbeidelse av nye busslommer. For trafikkstøy vises til støyrapport utarbeidet av Brekke Strand. Avbøtende tiltak er støyskjerm og gjennomgående boenheter med stille side. Planområdet er utvidet siden kunngjøring av oppstart med en begrenset høring, slik at areal for nye busslommer kan inngå i planen. Det er antatt for få kryssende fotgjengere i forhold til etablering av oppmerket gangfelt.	Ok Ok Ok Ok
Mattilsynet Mattilsynet er sektormyndighet for planter, fisk, dyr, mat og drikkevann. Vi forventer at det	Det vises til VA-plan utarbeidet av Structor som følger planforslaget. Det har	-

sammen med høring av planforslaget er vedlagt en overordnet plan for vann, avløp og overvann. Krav til løsning for slokkevann og eventuelle sprinkleranlegg må avklares i forhold til dimensjonering av vannforsyningssystemet. Det er kartlagt at hovedvannledningen går gjennom området, og at dette krever samarbeid med kommunens enhet for VVA. Konflikter med eksisterende infrastruktur bør vises løst i overordnet plan for vann, avløp og overvann. Hvis området berører dyrket mark eller område der det kan være fare for at det finnes floghavre, PCN, ringråte eller andre planteskadegjørere, må det iverksettes tiltak for å redusere faren for spredning av disse. Spiredyktige floghavrefrø kan overleve i minst 10 år i jorda. PCN kan overleve i jorda uten vertsplante i over 30 år.	vært omfattende dialog mellom rådgiver VA, tiltakshaver og Inderøy kommune angående omlegging av hovedvannledning. Det er ikke dyrket mark innen planområdet.	-
Innherred renovasjon Det ser ut som det er tegnet inn nedgravd containerløsning ved innkjøringen til feltet. Det vil være en god plassering så vi ikke må kjøre inn i boområde. Arealbehovet for en slik løsning med 6 stk. containere vil være 4,1 meter * 6,1 meter hvis de settes i to rekker. Hver container er 2 * 2 meter. Vegbredden der renovasjonsbilen skal ved tømning må være 4 meter, men en stor fordel om det lages en busslomme som den kan stå i så trafikken ut fra feltet ikke blir hindret	Det har vært dialog med Innherred renovasjon (vedlagt planforslaget) angående plassering av nedgravd containerløsning. Det ønskes ikke kjøring inn i boligfelt. 8 stk nedgravde containere dekker behovet til 60-70 boenheter. Planen foreslår samlet plassering ved første avkjørsel alle beboere vil passere. Krysset kan fungere som vendehammer slik at kjøring inn i området unngås. ROS-analysen beskriver en fraviksanalyse fra TEK17 §12-12 «Avfallssystem og kildesortering» på at preakseptert maksimal avstand kan være 100 m	Ok
NTNU Vitenskapsmuseet For at vi på best mulig måte skal kunne vurdere hvorvidt det er behov for marinarkeologiske undersøkelser, ber vi om at alle planområder og tiltak i sjø blir	Planlagte tiltak i sjø begrenser seg til en kaifront med flytebrygge sørøst i planområdet. Tillatt tiltak er hjemlet i bestemmelsene.	Kaifront på påler og flytebrygge. Ok.

nøye beskrevet i det videre planarbeidet, med hensyn til materialbruk, alle inngrep i sjø (flytebrygger, mudring, dumping, fylling etc) og reelle dimensjoner (herunder fyllingsfot for eventuelle utfyllinger), og at dette tydelig fremkommer på kartmaterialet. Vi anbefaler at reguleringsgrenser i sjø representerer reelle behov, og at det vurderes viktigheten av å inkludere dem i planprosessen.		
NVE Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.	Det vises til geoteknisk rapport utarbeidet av Multiconsult AS. Føringer fra geoteknisk rapport er innarbeidet i planen. Det er begrensninger i forhold til tillatt avstand til sjø, krav til kompensert fundamentering og fyllingshøyde mot fylkesveg.	Ok
Ronny Olsen, Lillesundvn 14 Dette ønsker vi som naboer hjertelig velkommen, og ser at inngangen til Inderøy vil bli mye bedre og langt penere enn slik det fremstår pr i dag.	Ok	Det er bra
Havfruene AS Vi støtter forslaget med kanal midt gjennom området, noe som vil gjøre stedet mer luftig, variert, unikt og attraktivt. Vi støtter også trehus med saltak, som da harmonerer med naust, eneboliger og låvebygninger på Inderøya. De største og høyeste husene er 3 1/2 etasje. Vi mener dette er før høgt. Det høyeste trehuset på Straumen,	Det vil ikke bli kanal gjennom planområdet. Planlagt bebyggelse vil ikke påvirke utsikt mot Straumen. Forslaget legger også opp til frittliggende boliger ut mot Straumen, slik at det ikke blir en massiv vegg som stenger planområdet.	-

Stavrumgården, er på 2 1/2 etasje. Med lavere hus utover mot nordvest ned mot selve Straumen vil en unngå at noen blir innestengt og mister kontakt med sjøen. For Havfruene har denne skissen et problem: Vi er redd for å miste utsikten mot Straumen. Vi jobber i 1.etasje og leier ut selskapslokale med stor, åpen veranda i 2. etasje. Dette rommet har stor verdi takket være utsikten. PARSELL-HAGER. Vi vil gjerne lansere en ide om at dette flate oppdyrkede området blir til parselhager, der folk kan dyrke egne grønnsaker og blomster. (Vi har allerede luftet ideen med Lars Bjørn Sund som eier området.) Hvis dette området kunnes leies ut, ville det gi en stor merverdi for de som involverer seg.	Ideen om parselhager er god, men areal for dette ligger ikke innen planområdet.	
SAGA senter for fotografi Innkjøring Sundsøya: Det er viktig for SAGA at det bevarer utsyn til fjorden og SAGA når man kommer kjørende, begge retninger, men spesielt i fra Straumen retning Røra. Lysforhold mm SAGA: Iht til plan som er tilsendt så skal det bygges i 3 etasjer med loft, så effektivt 4 etasjers bygg mot SAGA. Saga har 1 etasje pluss loft, så effektivt 2 etasjer. Det betyr for oss at vi vil få flere rungende bygninger tett opp mot vårt hotell, som vil være dobbelt så høye, eller mer, enn bygget SAGA i dag. Dette vil påvirke lysforholdene på SAGA, samt gi oss en opplevelse av å være innestengt. Som et badehotell og kreativt senter, er solforhold, luft og trivsel meget viktig. Støy, støv, trafikk under byggeperioden: Vi har hotellgjester som kommer til SAGA fordi de ønsker fred og ro. Med det som nå planlegges ser vi for oss flere år der denne roen blir forstyrret. Dette vil ha	Saga beholder sin synlighet og vil fronte området ved atkomst østfra. Fra Straumen i vest vil senteret naturlig nok få redusert synlighet. Med unntak av carporter vil nærmeste boligbygg komme minst 40 m fra veranda mot vest. Solforhold på veranda vil ikke bli påvirket før etter kl. 20. Det hjemles bestemmelse angående håndtering a støy og støv i anleggsperioden.	Ok Ok

direkte konsekvenser for vårt virke som hotell, og vi ber om å få en plan over hvordan dette er tenkt løst. Overflatevann Sundsøya: Vi ønsker en sikring på at overfalte vann som dannes på Sundsøya ledes bort fra SAGA sin eiendom. Vi har nå mer vann-innsig på vår eiendom fra naboeiendommene enn før. Dette antas å skyldes asfaltering av industri området, og at SAGA ligger i en svak helning ned fra dette området.	Håndtering av overflatevann følger planen ved VA-plan og ved kotesatt landskapsplan.	Ok
Merknader etter begrenset høring for utvidelse av planområdet for busslommer		
Statsforvalteren i Trøndelag Fylkeskommunen vil stille krav om at krysset utbedres og at det etableres 2-sidige busslommer til fv. 755. Planområdet må omfatte areal for planlagt ny plassering av bussholdeplasser langs F755. Utvidelsen av planområdet ser ut til å komme helt inntil fulldyrka jord av svært god kvalitet (NIBIOs kartbase Kilden) på sørsiden av vegen. Vi forutsetter med bakgrunn i dette at etablering av busslomme på sørsiden av vegen skjer på en måte som gjør at man unngår beslag av dyrka jord.	Krysset planlegges utbedret, og det planlegges tosidige busslommer. Busslommer skal anlegges uten konflikt med fulldyrket jord.	
Fylkeskommunen Veg/ trafikk Viser til tidligere innspill der vi krever etablert busslommer og påpeker at de ensidige busslommene må gis en normert utførelse som beskrevet i Statens vegvesen N100 og V 123. Busslommene må ligge forskjøvet slik at fotgjengerkryssingen blir bak bussen. Vi er opptatt av at det avsettes nok areal til busslommen og plattform. Lommen for bussen som går i retning Straumbrua bør ligge på vestsiden av avkjørselen og for bussen i retning Røra på østsiden også med plattform.) Adkomsten fra fylkesvegen inn i planområdet må gis en normert utførelse med fornuftig	Innspill vil bli ivare tatt i plan. Krav til teknisk plangodkjenning hjemles i bestemmelser.	-

geometri. Vedlagte prinsippsskisse U39 viser lengdeprofil i avkjørsel. Det må sendes inn detaljtegninger for teknisk plangodkjenning og det må inngås gjennomføringsavtale med Fylkeskommunen som vegeier		
NVE Generelle innspill		
Lillesundet Borettslag 1. Lillesundvegen bør kobles til veien til Sundsøya. Ettersom det skal anlegges gangvei bør det vurderes om Lillesundvegen ned til Lillesundet Borettslag kan være enveiskjørt med hensyn til trafiksikkerhet for barn og "rullende" eldre. Det stilles også spørsmål til om hellingen under brua og opp Tidevannsstien ivaretar kravet om universell utforming. 2. Åpen vei fra Lillesundvegen til Sundsøya vil gjøre det lettere for renovasjon- og septikkbiler ved tømming. 3. Delfelt 2 (visjon fra Inderøy Kommune sine hjemmesider): Småhusbebyggelse med samme gjenkjennelige kvaliteter og variasjoner som man finner på Straumen.	1. Lillesundvegen og ny atkomstveg f_KV2 planlegges forbundet med gangforbindelse. Det er ikke ønskelig med gjennomkjøring med hensyn til trafikkmengde og fart. 2. Renovasjon skal ikke inn i det nye boligfeltet. Det planlegges avfallstasjon ved innkjøring til området. 3. Det er et mål at området skal få gjenkjennelige kvaliteter som man finner på Straumen.	-

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med ett tillegg til bestemmelsene, ny § 3.9 slik:

§ 3.9 Siktlinje mellom Fv. 755 og sjøen

Det skal opprettholdes sikt mot sjøen fra 1 m høyde over vegbanen langs f_BG4. Støyskjerm på denne strekningen må bygges med gjennomsiktig materiale i høyde hvor den er i konflikt med siktkrav.