



Inderøy kommune  
7670 Inderøy

## Møteinnkalling

---

Utvalg: Hovedutvalg Natur  
Møtested: Inderøy samfunnshus, møterom: Kantina  
Dato: 15.03.2010  
Tidspunkt: 08:30

---

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 74124210. Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

*for* Anita Axelsson  
Leder

*Solbjørg Kirknes*  
Solbjørg Kirknes  
leder



## Sakliste

Utvalgs- saksnr	Innhold	Untatt off.
	Saker til behandling	
PS 18/10	Detaljreguleringsplan for Nessjordet/Straumen sentrum Saken ettersendes.	
PS 19/10	Reguleringsplan for Vikan hytteområde (tidl. Hestberga)	
PS 20/10	Søknad om fradeling av tun på Grandvollan gnr. 161, bnr. 1 i Inderøy.	
PS 21/10	Søknad om reduksjon av vanngebyr etter vannlekkasje - gnr 197 bnr 001 – Saken ettersendes	
PS 22/10	Søknad om redusert vannavgift i forbindelse med lekkasje og gårdsdrift. - gnr 153 bnr 001 Saken ettersendes	
PS 23/10	Rådmannen orienterer. Referatsaker og delegerte saker Nytt administrasjonsbygg legges fram som orientering.	
RS 63/10	Noremsvegen 60 - Ørdal. Godkjent tilbygg driftsbygning 056/001,	
RS 64/10	Letnesvegen 17 - Gausen. Godkjent byggemelding, påbygg bolighus.	
RS 65/10	Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Straumen vedrørende bygging av bølgedemper i Straumen.	
RS 66/10	Kvamsholmen - Jørstad. Ferdigattest for naust. 015/006-11,	
RS 67/10	Øvregata 23 - Alliance apotek. Delvis godkjent tiltak for skilt	
RS 68/10	Grindberg - Telenor. Rammetillatelse for basestasjon mobilkommunikasjon	
RS 69/10	Nessjordet - Inderøy kommune. Godkjent opparbeidelse av boligfelt med veg, vann og avløp	
RS 70/10	Utøyvegen 410- N.T. Vangs Mekaniske. Ferdigattest for brannvarslingsanlegg på eiendommen 014/019,	
RS 71/10	Kastvollvegen 10 - Vårdal. Godkjent tilbygging av bolig	
RS 72/10	Meieribakken 4 - Gaus Invest AS. Disp. dokumentasjon/tetthetsmåling	
RS 73/10	Nausthaugen 12 - Kvernmo. Godkjent pergola	
RS 74/10	Godkjenning av forpaktningskontrakt Saker til behandling	

PS 24/10    Temasak:  
PS 25/10    Ordføreren orienterer



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	19/10	15.03.2010

### Reguleringsplan for Vikan hytteområde (tidl. Hestberga)

#### Rådmannens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 legges vedlagte forslag til reguleringsplan for Vikan hytteområde ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer:

1. Planområdet utvides fram til fram til eksisterende veg, slik at alt vegareal som skal bygges kommer inn i planen.
2. Det tas inn følgende rekkefølgekrav i bestemmelsene om sikring av tomtene mot lokale steinsprang fra de bratteste skrentene:

“Før det igangsettes arbeid på den enkelte tomt, skal de ansvarlige foretak for anleggsarbeidet vurdere fare for steinsprang i bakenforliggende terreng og eventuelt gjennomføre sikringstiltak.”

#### Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse og bestemmelser
- 2 Plankart
- 3 Uttalelse - Fylkesmann i Nord-Trøndelag
- 4 Uttalelse - Nord-Trøndelag fylkeskommune
- 5 Kart til forhåndshøring.

#### Henvising:

Sak 10/09, 15. juni 2009 Hovedutvalg Natur - Forhåndsvurdering av forslag til omregulering.

### Bakgrunn

Bebyggelsesplan for Hestberga hyttefelt ble vedtatt i mai 2008 etter at områdene ble frigjort for utbygging gjennom kommuneplanens arealdel i 2007.

Karstein Vikan har fremmet ønske om vesentlige endringer for sin del av hytteområde. Det er ønske om å flytte flere av tomtene lavere ned i terrenget som er bratt og kupert. Konsekvensen er at flere av hyttetomtene vil komme innom 100 m beltet fra sjøen.

Hovedutvalget behandlet forespørsel om å regulere om området i juni 2009. Hovedutvalget gav da råd i forhold til en utarbeidelse av planen. Fylkesmannen hadde i sitt innspill en litt annen vurdering enn kommunen – og søker ble i saken oppfordret til å få til en befarings med representant fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling for å se på området.

Dette ble gjennomført i juli 2009. Fylkesmannen gav i etterkant av denne befarings en uttalelse som er vedlagt i vedlegg 4, jfr. også kartet i vedlegg 5. Kartet i vedlegg 5 viser også hvordan bebyggelsesplanen opprinnelig var utformet.

Planforslaget er nå utformet i samsvar med fylkesmannens uttalelse når det gjelder hva slags areal som berøres – men det er tatt inn en hyttetomt mer på dette arealet.

Kommunens vurdering fra juni 2009 var at arealet som avgrenses av regulert veg i opprinnelig bebyggelsesplan utgjorde en naturlig avgrensning av byggeområdet. Fylkesmann støtter ikke denne vurderingen. Fylkesmannen vurderer at områder som ligger bakenfor eksisterende bebyggelse – som de anser som "byggningspåvirket strandsone" kan godkjennes for utbygging. Områdene lengre øst anses som upåvirket areal, hvor de ikke ønsker å dispensere fra 100 m beltet.

Tomtens plassering og utforming er siden sist behandling også justert som følge av at kommunen har fått nytt detaljert kartgrunnlag med 1m høydekurver. Tomtenes minimumsavstand til strandlinjen varierer fra 40 til 60 m. Samtlige tomter ligger innenfor området som fylkesmannen definerer som "byggningspåvirket strandsone".

Planforslaget er en endring av bebyggelsesplan for Hestberga hyttefelt, men den fremmes i samsvar med kommunens krav som en reguleringsplan. Dette fordi arealet ligger utenfor det som er avsatt som byggeområde i kommuneplanens arealdel. Det blir en vesentlig endring i forhold til det kommunestyret opprinnelig har vedtatt, og det er derfor kommunestyret som må godkjenne planforslaget. Siden det fremmes endring bare for den ene halvdel av det opprinnelige planområdet er det naturlig at planen også gis et nytt navn.

### Vurdering

Forslag til reguleringsplan følger opp i grove trekk Hovedutvalg Naturs vedtak fra juni 2009 og Fylkesmannens uttalelse til saken.

I tillegg er det tatt inn et område for en småbåthavn/flytebrygge. Denne vil dekke båt plass for eksisterende og nye hytter i området. Det planlegges ikke bølgedempere og det blir et sommeranlegg som skal tas inn om vinteren.

Kommunen og Fylkesmannen har tidligere godkjent lignende anlegg i nærområdet.

#### Vurdering av generelle utredningskrav etter ny planlov:

- § 4-1 Planprogram.  
Reguleringsendringen vurderes ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn og kommer ikke inn under krav om planprogram.
- § 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning.  
Planbeskrivelse er utarbeidet og ligger som vedlegg til saksutredningen.  
Reguleringsendringen vurderes ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og kommer dermed ikke inn under krav om konsekvensutredning
- § 4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- sårbarhetsanalyse.  
Veileder for vurdering av risiko og sårbarhetsforhold er gjennomgått. Ingen deler av utbyggingsområdet eller utbyggingen anses å ha eller føre til vesentlig fare eller risiko. Enkelte tomter av området er imidlertid såpass bratt at det i mindre skala kan forekomme steinsprang. Det tas derfor inn som et rekkefølgekrav at nærliggende skrenter må vurderes og eventuelt renskes for løse steinblokker før byggearbeid igangsettes på den enkelte tomt.

#### § 5-1 Medvirkning

Eiere av nærliggende hytter er varslet i forbindelse med forhåndsvurdering av planen i 2009. Det er supplert med et senere varsel til hytteeiere som ligger i nærområde av den planlagte båthavnen som ikke var en del av forhåndsvurderingen.

Ut fra utbyggingens begrensede omfang anser rådmann det ikke nødvendig å tilrettelegge spesielt for medvirkning fra barn og unge eller andre grupper etter planlovens § 5-1, 2. ledd, utover ordinært offentlig ettersyn.

- §12-8 Kunngjøring av planarbeid  
Reguleringsendringen er varslet med annonse i Trønderavisa og kommunens webside.

Det har ikke kommet nye innspill. Ett tidligere innspill var vedlagt forhåndsvurdering av endringsforslaget i juni 2009.

#### Konklusjon

Rådmannen mener planforslaget følger opp de råd som Hovedutvalget gav i juni 2009.

Planlagt småbåthavn vurderes å være en naturlig del av hytteutbygging og har en avskjermet plassering.

Rådmannen tilrår at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn.

# ALLSKOG

SKOGEIERE NORDAFJELLS

## REGULERINGSPLAN FOR

**Vikan hyttefelt**

**Inderøy kommune**

*Eiendom: gnr.87 bnr. 1*

Medlemsorganisasjon for skogeiere i Møre og Romsdal, Sør-Trøndelag, Nord-Trøndelag, Nordland og Troms

Adresse:  
Ingvald Ystgaards veg 13A,  
N-7047 Trondheim

Sentralbord: 815 59 980  
Telefaks: 73 80 12 01  
E-post: [firmapost@nord.skog.no](mailto:firmapost@nord.skog.no)

Bankgiro: 8601.05.53735  
Org.nr: 980 486 990  
Internett: [www.sn.no](http://www.sn.no)



## Innholdsfortegnelse

1. REGULERINGSBESTEMMELSER.....	2
1.1 Bebyggelse og anlegg.....	2
1.1.1. Fritidsbebyggelse, konsentrert.....	2
1.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	2
1.2.1 Kjøreveg, privat.....	2
1.2.2 Parkeringsplass, privat .....	3
1.3. Landbruks-, natur - og friluftsmål samt reindrift.....	3
1.3.1 Landbruk .....	3
1.4 Småbåtanlegg.....	3
1.4.1 Småbåtanlegg.....	3
2. REGULERINGSPLOANKART, VEDLEGG .....	4
3. PLANBESKRIVELSE .....	5
3.1 Bakgrunn, planstart, medvirkning og innspill .....	5
3.2 Beskrivelse av planområdet, dagens situasjon.....	5
3.3 Beskrivelse av reguleringsplanen .....	6

# 1. REGULERINGSBESTEMMELSER

## 1.1 Bebyggelse og anlegg

Bestemmelsene gjelder for ny bebyggelse innenfor området.

### 1.1.1. Fritidsbebyggelse, konsentrert

- a) Det kan bare oppføres ei hytte med tilhørende uthus på hver tomt.
- b) Største tillatte bruksareal (BRA) på fritidsbolig = 80m<sup>2</sup> inkl. uthus. I tillegg kan det bygges uoverbygd anlegg og parkering inntil BRA=20m<sup>2</sup>.
- c) Bebyggelsen skal ligge lavt i terrenget og tilpasses eksisterende terreng på tomta.
- d) Det tillates ikke planering ut over det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytte og uthus/anneks.
- e) Største tillatte mur - eller pilarhøyde er maksimalt 40cm i flatt terreng og maksimalt 70cm i skrånende terreng. Avstanden måles over gjennomsnittlige terreng.
- f) Vedlagt byggesøknaden skal det følge snitt/profiler som viser byggets plassering i terrenget.
- g) Terrasse skal tilpasses terrenget og avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 80 cm. Rekkverket skal ha jordfarger som harmonerer med øvrig bebyggelse på tomta.
- h) Bygningene skal ha saltak eller pulttak med takvinkel mellom 25° og 35°.
- i) Hovedmøneretning skal følge kotene i terrenget.
- j) Største tillatte mønehøyde skal ikke overstige 5,5m. for hytte målt fra overkant møne, til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningene.
- k) Største tillatte gesimshøyde skal ikke overstige 3,5m.
- l) Bebyggelsen skal underordnes naturpreget i området og derfor skal det benyttes materialer som har samhörighet med de naturlige omgivelser (tre, naturstein, skifer etc.).
- m) Ved fargesetting skal det benyttes jordfarger (mørkebrunt, grått og sort).
- n) Taktekking skal være av tre eller torv.
- o) Inngjerding av tomtene tillates ikke.
- p) Flaggstenger tillates ikke.
- q) Legges strøm frem til hyttene, skal strøm legges i kabel som i størst mulig grad skal følge vegtrasè.

## 1.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 1.2.1 Kjøreveg, privat

- a) Veg skal tilpasses terrenget.

b) Maks vegbredde skal være 5m inkl veggrøft.

#### 1.2.2 Parkeringsplass, privat

a) Vegen skal også kunne benyttes som traktorveg.

b) P-plass: T1-T4 skal benytte P-plass 5  
T5-T8 skal benytte P-plass 4

### 1.3. Landbruks-, natur - og friluftsmål samt reindrift

#### 1.3.1 Landbruk

a) Området skal benyttes til landbruksdrift, her som skogbruk.

### 1.4 Småbåtanlegg

#### 1.4.1 Småbåtanlegg

- a) Småbåthavna skal ha flytende konstruksjoner
- b) Det skal tilrettelegges for maks 12 småbåtplasser

Utarbeidet: 18.02.2010

Reguleringsplan godkjent:

K-styrets vedtak:

## 2. REGULERINGSPLANKART, VEDLEGG

## 3. PLANBESKRIVELSE

### 3.1 Bakgrunn, planstart, medvirkning og innspill

#### a) Bakgrunn for planarbeidet

Det foreslåtte planområdet er i kommuneplanens arealdel for Inderøy avsatt til område for fritidsbebyggelse med muligheter for bygging av 10 hytter. Arealet er derimot sett i sammenheng med naboeiendommen 188/1 og det ble den 19.05.08 vedtatt en felles reguleringsplan for de to eiendommene, kalt Hestberga hyttefelt. Det har i ettertid vist seg at tomteløsninger for H2-H4 i Felt B, ikke var salgbare tomter grunnet avstand fra sjø og relativt bratt og skyggefullt terreng. Det har gjennom dialog med fylkesmannen og Inderøy kommune blitt besluttet å flytte 4 tomter ned mot sjøen. Det ble derfor stilt krav om ny reguleringsplan for området hvor de nye tomtene inngår.

#### b) Plansart og medvirkning:

Planstart er meldt igangsatt i Trønder-Avisa og to naboeiendommer som blir berørt av tiltaket, er orientert. Fylkesmannen var på befaring i området senest 10. juli 2009. På bakgrunn av dette ble det åpnet for å legge til rette for ei ny tomt i vest, ei ny tomt på plangrensen jfr. plan fra 08. Senere har de også stilt seg positiv til at det legges til rette for et tomt øst for H1, jfr plan fra 08. Dette da det ses på som etablering av ny bebyggelse bak eksisterende bebyggelse (naust).

### 3.2 Beskrivelse av planområdet, dagens situasjon

#### a) Beliggenhet:

Planområdet ligger i som en del av arealet på eiendommen 187/1 mellom Sandvolla og Kirkenesvågen i Inderøy kommune. Avstanden til Straumen er 1.6 mil, til Steinkjer 2 mil og til Trondheim ca 11 mil.

#### b) Landskap og vegetasjon:

Innenfor planområdet det både gran, bjørk og furu.

#### c) Eksisterende bebyggelse:

Det er to hytter mellom planområdet og sjøen.

#### d) Infrastruktur:

Det går en traktorveg gjennom området.

#### e) Friluftsliv:

Strandområdene er relativt lite brukt i friluftssammenheng. Det er gode fiskemuligheter i sjøen.

### 3.3 Beskrivelse av reguleringsplanen

a) Område for fritidsbebyggelse:

Antall hytter i planen er foreslått til 7. Området kan romme dette antallet uten at feltet fremstår som tett og går på bekostning av natur og miljøverdier.

Tomtene vedner mot nord-vest, med gode solforhold, spesielt om sommeren. Det er flott utsikt mot sjøen.

Hyttene skal tilpasses terrenget og hovedmøneretning skal som nevnt tidligere følge hovedretning på terrenget. Tomtene bør ikke planeres, verken for å tilpasse hytta, eller for å oppnå et flatt uteområde. Det skal etterstrebtes å beholde tomtenes naturlige vegetasjon. Der terrenget er skrått, skal hytta evt. bygges i nivåer for å tilpasses terrenget.

For å få et helhetlig preg på feltet, skal hyttene og en fargesetting som holder seg til jordfarger (svart, brunt og grått). For å utnytte utsikt og solforhold, bør hyttene ha større vindusflater mot sør og nord-vest. Her bør også stue og kjøkken lokaliseres.

b) Landskapstilpasning:

Planforslaget har kommet frem til at de foreslåtte tomtene vil medføre minst terrengingrep i området. For å unngå bratte tomter, går dette på bekostning av nærhet til sjøen. Det er derimot både ei hytte og naust i nedkant av de foreslåtte tomtene, samt ei hytte ved sjøen i vest, så strandsonen er i så måte allerede berørt.

Under oppføring av hytta, må terrenget søkes å behandles på en skånsom måte. Løvtrær og tuntrær på tomtene skal søkes bevart. Formålet med dette er å oppnå skjerming mellom hyttene, redusere innsyn og bedre lokalklimaet på tomta. Videre har trærne en viktig landskapsestetisk verdi.

c) Skogbruk:

Det skal fortsatt kunne drives skogbruk i området.

d) Friluftsliv:

Langs sjøen er det flotte strandområder med svaberg. Et fint område for fiske, bading og annen rekreasjon og området vil være et naturlig friluftvalg for hyttefolket.

e) Kulturminner:

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, men skulle det dukke opp noe som kan være av arkeologisk interesse, skal Nord-Trøndelag fylke kontaktes.

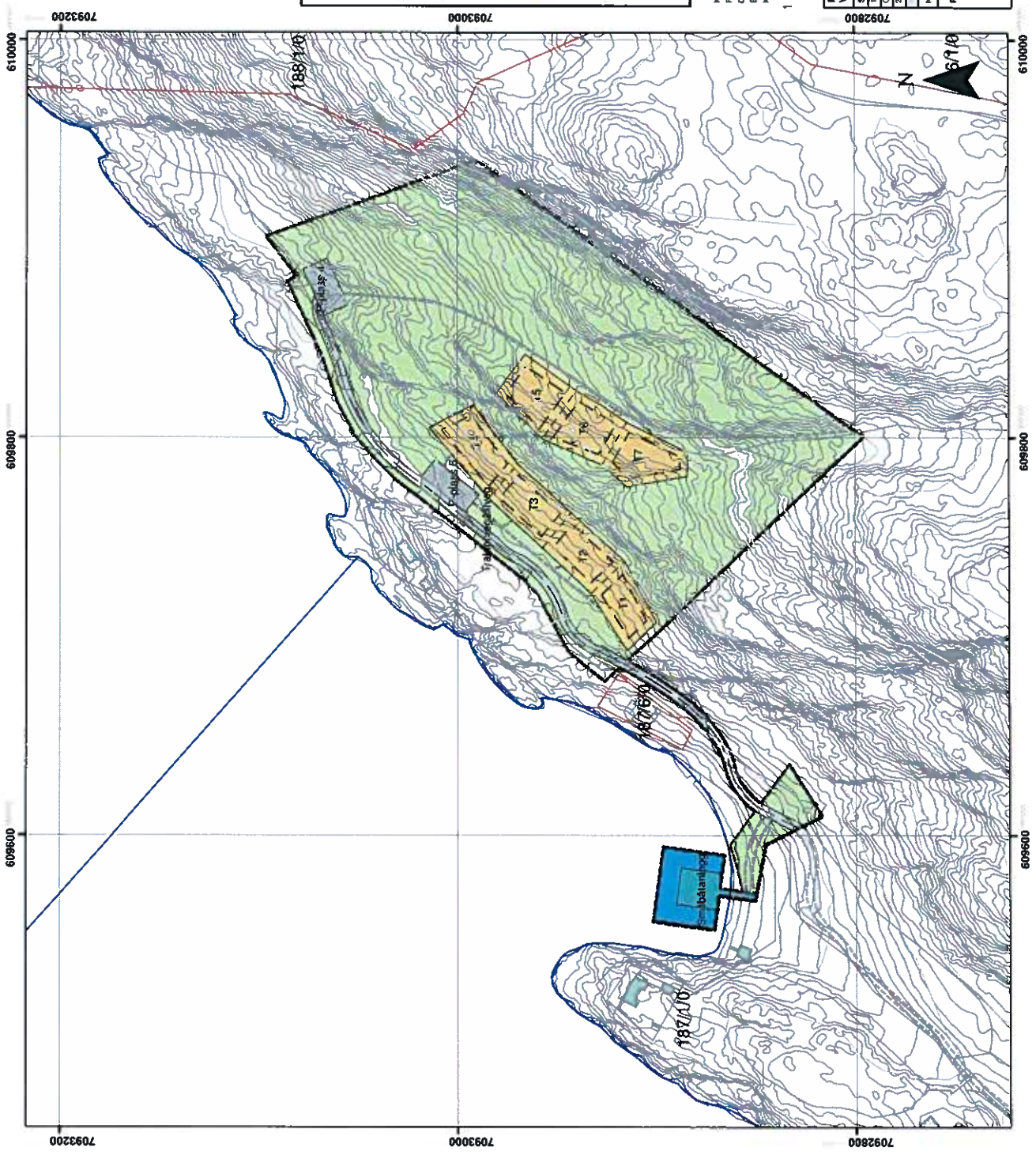
f) Infrastruktur:

Dagens traktorveg som går fra Vikan og nordover langs sjøen, benyttes i dag som adkomstveg til eksisterende hytter. Denne vegen skal også benyttes av nye hytteeiere i området. Vegen skal ikke utvides eller opparbeides ut over vanlig vedlikehold, og

eksisterende kulturminne ved vegen vil ikke bli berørt. Fra 187/1-6 er vegen i dag ikke kjørbar for bil, men den skal oppgraderes til enkel kjøreveg. Veggen skal ikke kunne benyttes av tømmerbil. Inn i hyttefeltet blir det ikke opparbeidet veg, da terrenget er for bratt. Parkering skal skje som vist på plankartet, på P-plass 4 og 5.

Det skal legges opp til miljøvennlig privetløsninger som ikke medfører forurensende utslipp. På markedet i dag finnes det flere gode og funksjonelle privetløsninger, for eksempel Bio-do og El-do som ikke krever utslippstillatelse og heller ikke en omfattende og kostbar utbygging av ledningsnett og inngrep i terrenget.

Det tas sikte på at vann kan legges inn i hyttene. Markedet kan i dag tilby renseanlegg for gråvann, anlegg med slamfilter, pumpekum og biofilter, hvor slamfilteret tømmes i kompostholder. Dette vil være en egnet løsning i området, men en installasjon av renseanlegg krever utslippstillatelse og renseløsningen må også installeres av godkjent håndverker iht. plan- og bygningsloven.



**Tegnforklaring**

- Plangrense
- Formålsgrænse
- Sli
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

**Arealformål**

- 1122 - Fritidsbeb. - konsentrert
- 2011 - Kjøreveg
- 2082 - Parkeringsplasser
- 5110 - Landbruksformål
- 6100 - Ferdsel
- 6740 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone

Kartgrunnlag: FKG og ortofoto  
 Planarbeid og regulering fra FKG og ortofoto  
 Oppmåling, vedlegg og grafisk utforming utført av Allskog  
 Skala: 1:2000  
 Kartmålestokk: 1:2000

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSE FOR VIKAN HYTTEOMRÅDE		Kartprosjekt: Allskog
SAKSBEHANDLING FJL G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATE
1. gangs behandling (det første utvalget for planarbeid)		
2. gangs behandling (det første utvalget for planarbeid)		
Kommunestyrets vedtak:		
PLANEN UTARBEIDET AV:		SAKSBEH. TEKNISK SAKSBEH.
18.02.2010		ALLSKOG





Fylkesmannen  
i Nord-Trøndelag

04 SEPT, 2009

Saksbehandler: John Haugen  
Tlf. direkte: 74 16 81 51  
E-post: joh@fmnt.no

Deres ref.:  
Vår ref.: 2009/3264

Vår dato: 2.9.2009  
Arkivnr: 421.4

Inderøy kommune

7670 INDERØY



## Forhåndsvurdering av forslag til endring av bebyggelsesplan for Hestberga hyttefelt, Inderøy kommune

Vi viser til Deres oversendelse datert 24.08.09.

### *Bakgrunn*

Bebyggelsesplan for Hestberga hyttefelt ble vedtatt i kommunen den 19.5.2008. Den inneholder 7 hytter på eiendommen til Vikan (Felt B) og 9 hyttetomter på eiendommen Hembre (Felt A).

I forbindelse med utsetting av tomter og salgsarbeid ser tiltakshaverne at det er behov for å få gjort endringer i planen. Endringsforslaget begrunnes med at tomtene vil bli bedre tilpasset eksisterende terreng og at terrenginngrepene blir mindre. Dette gjelder spesielt for felt B (Vikan)

For eiendommen Hembre, felt A, er det mindre endringer i utforming av to tomter, samt forespørsel om flytting av to tomter.

For eiendommen Vikan, felt B, er det en større endring ved at 6 av totalt 7 tomter ønskes flyttet nærmere adkomstvegen og sjøen.

Bebyggelsesplanen vil slik den nå foreslås være i strid med arealet som er godkjent i kommuneplanens arealdel. Et eventuelt planforslag må derfor behandles som en reguleringsplan.

### *Fylkesmannens vurdering*

Fylkesmannen minner om fra 1.7.2009 trådte den nye planloven i kraft. Ny reguleringsplan må utarbeides som en detaljregulering og må følge de nye kravene til utforming av kart og bestemmelser. Det samme gjelder for planprosessen.

Saken har vært forelagt landbruksavdelingen og miljøvernavdelingen som etter dette har følgende merknader:

### *Fra Landbruksavdelingen:*

Landbruksavdelingen har ingen merknader til forslaget til endringer.

### *Fra Miljøvernavdelingen:*

Miljøvernavdelingen viser til uttalelsen av 28.5.2009 hvor vi beskriver grunnlaget for de nasjonale føringene for bygging i strandsonen. Ny planlov har i ettertid trådt i kraft med et

Postadresse:  
7734 Steinkjer

Besøksadresse:  
Statens hus  
Strandveien 38

Telefon: 74168000  
Telefax: 74168053  
Org.nr.: 974 772 108

e-post: postmottak@fmnt.no  
Internett: www.fmnt.no

forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø jf. PL§ 1-8. Dette er en videreføring og innskjerping av § 17-2 i den gamle loven.

I den framlagte planendringen for eiendommen Hembre, felt A, ligger hytte H2 innenfor 100-metersbeltet. I felt B, Vikan, medfører planendringen at alle hyttene flyttes inn i 100-meterssonen. Dette er en vesenlig endring i forhold til opprinnelig plan hvor alle hyttene, med unntak ev ei, lå utenfor 100-metersbeltet langs sjø.

Miljøvernavdelingen har vært på befaring i område, senest 10. juli 2009 og vil på bakgrunn av den stå fast ved vår holdning uttrykt i forhåndsuttalelse av 28.5.2009, at hytte nr. H1, H2 og H3, i felt B, ikke vil være skadelidende for miljøkvalitetene i strandsonen. Disse hyttene ligger bakenfor eksisterende hytter i område. Men hytte H4 – H7 vil vi varsle innsigelse til. Det samme gjelder for hytte H2 i felt A.

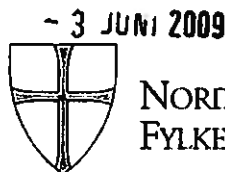
Etter Miljøvernavdelingens vurdering vil hensynet til miljøverdier i strandsonen og spesielt 100-metersbeltet langs sjøen bli skadelidende dersom det gis tillatelse til endring av bebyggelsesplanen som forslått for hytte H2 i felt A og hytte H4 – H7 i felt B.

Med hilsen

  
(Svein Karlsen (o.f.)  
Miljøverndirektør

  
John Haugen  
Rådgiver  
Miljøvernavdelingen

Kopi til:  
Nord-Trøndelag fylkeskommune Fylkets Hus 7735 STEINKJER



NORD-TRØNDELAG  
FYLKESKOMMUNE

Saksbehandler: Ivar Gt  
Saksnr.: 07/03C  
Arkiv: 714.1



Dato: 29.5.2009

Ugradert

Inderøy kommune

7670 INDERØY

### Inderøy - Bebyggelsesplan på deler av gnr 188 bnr 1 og gnr 187 bnr 1 - Hestberga Hyttefelt - Endring av bebyggelsesplan

Vi viser til oversendelse dafert 11.5.2009.

#### Generelt:

De foreslåtte endringene av bebyggelsesplanen innebærer at 6 hytter i det vestre delområdet blir trekt lenger ned på høyde med den nederste tomte og lagt på en rekke langs sjøen. I det østre delområdet er to av tomtene opp mot fylkesvegen lagt lenger ned i terrenget og nærmere sjøen.

I våre tidligere uttalelser til planen, sist i høringsuttalelsen, dat. 10.4.2008, uttrykte vi at det her bør legges særlig vekt på landskapsmessig innpassing. Vi kjente videre ikke til regionale interesser skulle tilsi at det ikke bør tillates en hyttebygging som omsøkt og hadde ut fra det ikke øvrige merknader til planforslaget.

Hyttene i vestre del vil ligge bakenfor eksisterende hytter skogsbilvei/ adkomst til området og det uttrykkes også i oversendelsen fra kommunen at, sitat;  
"I forhold til problematikk omkring strandsonen vil eksisterende traktorveger og bratt terreng danne naturlige grænser mellom strandsonen og byggesonen."

Vi vurderer at planendringen i vesentlig grad må avklares av kommunen som planmyndighet ut fra lokale interesser og forhold og vi har ingen merknader til saken

Vi anser at avklaringer i saken i hovedsak tilligger kommunen som planmyndighet

#### Kulturminner:

Det er ikke kjent fredete kulturminner fra tiden før 1537 i planområdet. Vi har derfor ingen innvendinger til planen.

Det kan likevel fortsatt ligge upåviste fredete kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. **Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.**

Postadr: Fylkets Hus, 7735 Steinkjer  
Besøksadr: Seilmakergt. 2, Steinkjer  
Org.nr. 938 967 091

Telefon: 74 11 10 00  
Telefax: 74 11 10 51  
E-post: postmottak@ntfk.no  
Hjemmeside: www.ntfk.no

Det oppfordres til bruk av <http://askeladden.ra.no> for kontroll om tiltak berører kulturminner. Registrering av ikke kjente kulturminner kan skje via <http://www.mittkulturminne.no>

Etter fullmakt



Karl-Heinz Cegla  
fagansvarlig arealplanlegging



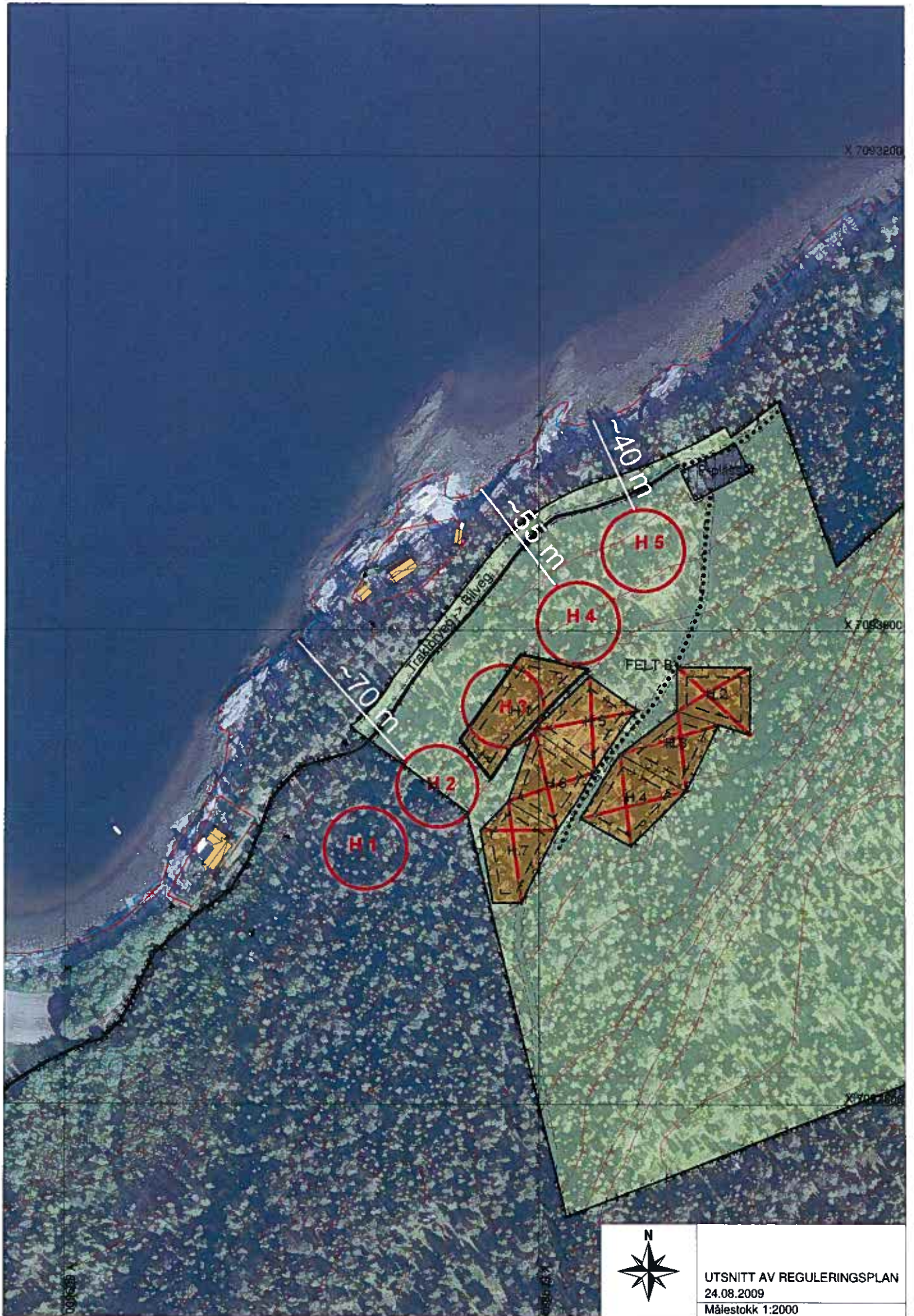
Ivar Guntvedt  
overarkitekt

Saksbehandler:

Ivar Guntvedt, overarkitekt, tlf: 74111271  
Eirik Solheim, fylkesarkeolog, tlf: 74111273

Kopi:

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Kommunal- og familieavd., Statens Hus,  
7734 Steinkjer







## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	20/10	15.03.2010

Søknad om frådeling av tun på Grandvollan gnr. 161, bnr. 2 i Inderøy.

Søker: Asbjørn Oksås, Grandmarka 198, 7670 Inderøy

Rådmannens forslag til vedtak:

Med heimel i jordlovas §1 og §12 blir det innvilga frådeling av tun inntil 5 dekar på eigedomen Grandvollan gnr. 161, bnr. 2.

Det blir sett som vilkår at frådelinga medfører at restarealet blir drive saman med bruket Oksås i Steinkjer kommune som ei driftseining. Brukaren kan ikkje påventa å få sett opp nytt våningshus på Grandvollan.

Det blir også gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel sitt LNF-formål etter plan og bygningslov §19-2

Vedlegg

- 1 Oksås Asbjørn gnr 161 bnr 002 - Søknad om fradeling, boligtomt
- 2 Gårdskart

Bakgrunn

Asbjørn Oksås eig og driv Grandvollan gnr. 161, bnr 1 i Inderøy. I tillegg eig han bruket Oksås i Sparbu i Steinkjer kommune. Disse to eigedommane har vore drive saman som ein driftseining over lang tid. I samband med at dottera overtar Oksås i Sparbu, ynskjer Asbjørn Oksås å dela frå tunet på Grandvollan, og at restarealet blir selt og drive saman med Oksås. Avstanden mellom Grandvollan og Oksås er målt til 12 km.

Det omsøkte arealet til tun er på 5 dekar. Tunet består av våningshus frå 1984, korntørke/redskapshus frå 1977 og eit eldre fjøs frå 1908.

Eigedomen sitt areal er på 82 dekar dyrka jord og 24 dekar skog med til saman eit landbruksareal på 106 dekar.

I dag er det kornproduksjon på dyrka arealet.

Asbjørn Oksås grunngjev søknaden med at det er alt to husvære på Oksås, og dermed ikkje behov for fleire husvære innanfor driftseininga. Det er bekrefta av Steinkjer kommune at våningshuset på Oksås har to husvære.

Vedtak om frådelling av tomter inntil 2 dekar er delegert. Sidan dette gjeld frådelling av eit tun på 5 dekar, og frådelinga medfører samtidig at ein landbrukseigedom i Inderøy kommune forsvinn, blir denne saka lagt fram for politisk behandling.

Det er sendt nabovarsel og Inderøy kommune har ikkje motteke noko uttale frå naboar.

Søknaden skal behandlast etter jordlovens §1 og §12 –deling, rundskriv M-4/2003 og PBL §93, bokstav h. Søknad om frådelling skal behandlast som ein dispensasjon etter plan og bygningslova §19 sidan frådelling av tun på gardbruk er i strid med LNF-formålet. Sidan dette gjeld landbrukseigedom, vil søknaden først og fremst bli behandla etter jordlova.

### Vurdering

I jordlova §1 står det at jordviddene skal nyttast på ein måte som er mest gagnleg for samfunnet, og dei som har yrket sitt der. Det skal takast omsyn til framtidige generasjonar, og areala skal disponerast slik at det gjev ein tenleg og variert bruksstruktur med tanke på samfunnsutviklinga.

I jordlovas §12 som omhandlar deling, står det at eigedommar som skal nyttast til landbruksproduksjon, kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Samtykke kan gjevast dersom samfunnsinteresser av stor verdi talar for det, eller deling er forsvarleg ut frå avkastninga til eigedommen. Det skal takast omsyn til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket og kulturlandskapet.

Lova gjeld likeeins for bruk som har fleire gnr. og bnr., men blir driven som ei driftseining. Etter rundskriv M-4/2003, tar delingsforbodet sikte på å hindra frådelling av bygningar som er naudsynt for drift av eigedommen.

Bruka Grandvolla og Oksås har vore driven som ei driftseining over lang tid og har hatt same eigar sidan 1996. Sjølv om den driftsmessige avstanden er forholdsvis stor med 12 km, vil ikkje dette by på problem med dagens produksjon og maskiner. Med bakgrunn i at det blir godkjent ein avstand inntil 17 km mellom mjølkeprodusentar i ei samdrift, er det akseptabelt med inntil 12 km som omsøkt.

Den omsøkte arealet med tunet og noko dyrka areal har teke høgde for ei god arrondering med tanke på ei rasjonell drift på restareala. Det kan difor akseptast frådelling inntil 5 dekar tomt med tanke på at heile tunet blir frådelt, og at det skal vera litt areal att frå bygningar til nabogrense. Frådelling av tomte vil ikkje ha vesentleg innverknad på kulturlandskapet sidan bygningane alt finns i dag.

Eigedommen er avgrensa mot Lorvikbekken i nord, og naboeigedommen gnr. 161/3 i sør som ligg inntil offentleg veg. Det dyrka areal er fint arrondert med strandlinje til Børgin. Veg til eigedommen blir same gardsveg som til dyrka arealet på gnr. 161/2. Det bør tinglysast vegrett til tomta som er omsøkt frådelt.

Med tanke på behandling etter plan og bygningslova §93, h, skal søknaden vurderast etter kommuneplanens arealdel med formål LNF. Tunet vil framleis liggja som med LNF-formål, men ikkje lenger landbruksformål. Sidan frådelinga ikkje vil medføra drifts og miljømessige ulemper for drifta på bruket og området, blir det vurdert som at det er fleire argument som taler for ein dispensasjon eller mot, og det blir gjeve dispensasjon etter plan og bygningslova § 19-2.

### Konklusjon

Med bakgrunn i jordlovas §1 og §12 blir tilrådd å dela frå tunet med inntil 5 dekar på Grandvollan gnr. 161/2. Dette er med bakgrunn i ei samla vurdering av bruket sine produksjonsareal, og at frådelinga ikkje medfører driftsmessige og miljømessige ulemper for Grandvollan og området elles. Det blir sett som vilkår at restareala blir drive saman med bruket Oksås i Steinkjer kommune som ei driftseining.





### FRADELINGSSØKNAD

**\* EIENDOMMEN DET SØKES FRADELING FRA:**

Gnr.: 161 Bnr.: 2 Bruksnavn: Granitvoll  
Grunneier: Felbjørn Olesio  
Tlf/mobilnr. 99704717 E-post: .....

**\* DET SØKES OM:**

- Fradeling av boligtomt, ca areal: 5000 m<sup>2</sup>
- Fradeling til annet formål, hva: ..... ca areal: .....
- Fradeling av tilleggsareal til gnr. 71 bnr. 2 ca areal: .....
- Punktfeste

Navn og adresse på kjøper: May Wenche Myrseth Olesio

**\* TYPE AREAL:**

- Skogsmark     Dyrka     Beite o.l.     Annet, beskriv.....

**\* DELING I HENHOLD TIL:**

- Reguleringsplan  
 Privat forslag

**\* TILLEGGSOPPLYSNINGER VED FRADELING TIL BOLIGTOMT E.L.:**

- Adkomst     Riks-/fylkesveg     Komm.veg     Privat veg  
 Ny avkjørsel fra offentlig veg  
 Utvidet bruk av eksist. avkjørsel
- Vann     Offentlig vannverk     Privat fellesvannverk  
 Annet, beskriv: .....
- Avløp     Offentlig avløpsanlegg  
 Privat enkeltanlegg, hva: .....  
 Privat fellesanlegg, hva: .....  
 Søknad om utslippstillatelse vedlegges  Utslippstillatelse gitt tidligere

**\* ANDRE OPPLYSNINGER (f.eks. rettigheter som berøres)**

.....  
.....  
.....

• **NABOOPPGAVE**

(eiendommer som grenser inntil omsøkt areal og andre som skjønnsmessig må være med, f.eks. kort avstand, adkomst over eiendommen)

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Eier/festers navn og adresse
161	3		Ulv og Anne Bent Johnsen
161	4		Roger Neergård

**NB! GJENPART AV NABOVARSEL/KVITTERING FOR AT VARSEL ER GITT/SENDT MÅ VEDLEGGES).**

- **LEGG VED KART SOM VISER HVORDAN DELINGEN ØNSKES UTFØRT. MÅ INNTEGNES SÅ NØYAKTIG SOM MULIG!**

- **UNDERSKRIFT AV GRUNNEIER.**

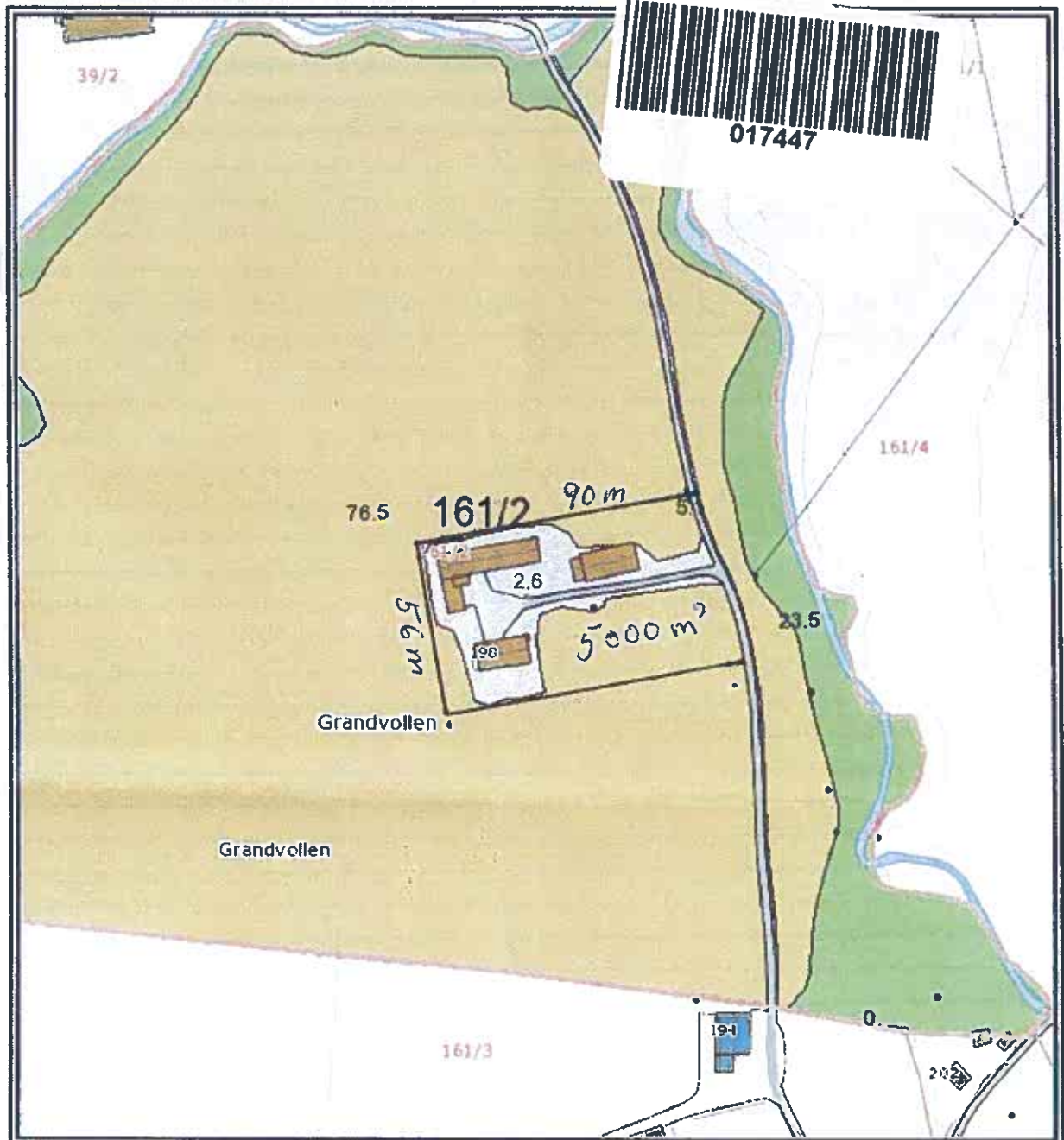
Grandvåk	30/12-09	Helsjøen Oleas
sted	dato	underskrift

\*\*\*\*\*

**SAKSGANG FRADELING BOLIGTOMT/TILLEGGSAREAL**

1. Søknad med vedlegg sendes Inderøy kommune.
2. Saksbehandler vil kontrollere om alt er riktig utfyllt, utfyllende opplysninger hentes evt. inn.
3. Søknad blir oversendt til:
  - Vegmyndighet hvis avkjørsel til riks- eller fylkesveg.
  - Ev. andre.
4. Søknader behandles etter plan- og bygningsloven samt etter jordloven (obs! eget behandlingsgebyr) for arealer utenfor regulerte områder. Saksbehandling og behandlingstid vil variere etter sakstype.
5. Når delingstillatelse foreligger, vil kommunen gi nærmere beskjed om tid for oppmåling.
6. Når oppmåling er foretatt vil kommunen sende målebrevet til tinglysing. Det tinglyste målebrevet vil deretter bli oversendt til søkeren med krav om oppmålings- og tinglysingsgebyr.
7. Partene må deretter selv ordne med tinglysing av skjøte. Se tinglysing.no

g:\maler\fradeling-08.doc



### Gårdskart

1729 - 161/2/0

Målestokk: 1:2000



Ajourføringsbehov meldes til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 15.12.2009

Tegnforklaring (Areal i dekar)	
	Fulldyrka jord 81.7
	Overflatedyrka jord 0.0
	Innmærksbeite 0.0
	Produktiv skog 23.5
	Annet markslag 8.1
	Ikke klassifisert 0.9 <b>114.2</b>

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbruksseiendommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbruksseiendommen

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

— Eiendomsgrenser  
 ... Gamle markslagsgrenser fra N5raster



PS 23/10 Rådmannen orienterer. Referatsaker og delegerte saker

Saker til behandling

PS 25/10 Ordføreren orienterer