



INDERØY KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN RØRA/HYLLA 2010-2020



TEKSTDEL

1. INNHALDSLISTE

Innhold

1. INNHALDSLISTE.....	2
2. Innleiing/status	3
2.1. Arealbruken i gjeldande kommunedelplan 1997-2010.	3
2.2 Gjeldande reguleringsplanar innanfor eksisterande kommunedelplan Røra.....	4
3. Målsetjingar.....	4
3.1. Nasjonale retningslinjer.....	4
3.2. Regionale retningslinjer.	5
3.3.Kommunale retningslinjer.....	5
3.4. Kommunale planer /dokumenter	5
4. Planprosess.	5
4.1. Organisering.	6
4.2. Medverknad og innspel.	6
5. Tema / problemstillingar og nye formål i planen.	6
5.1. Bustadbygging.....	6
5.2. Offentleg verksemd.	7
5.3 Næringsområde.	8
5.4. Fritidsformål.....	8
5.5 Landbruksområde/kulturlandskap. (LNF-områda.)	8
5.6. Område for råstoffutvinning.....	9
5.7. Bandlagte områder.	9
5.8. Områder for særskild bruk og vern av sjø og vassdrag.....	9
5.9 Viktige ledd i trafikkarealet.....	9
5.10. Beredskap.	10
6. Kartbladet	10
6.1 Reguleringsplanar som gjeld innanfor revidert kommunedelplan for Røra:.....	10
6.2 Når kommunedelplan Røra er godkjent, blir følgjande reguleringsplanar oppheva:	10
6.3. Nye formål i kommunedelplan Røra 2009-2020.....	11
6.3.1. Byggeområde etter PBL § 20-4 nr. 1.Bustadbygging	11
6.3.2. Byggeområde etter PBL§20-4nr.1 Næringsformål.	11
6.3.3. Landbruk, natur og friluftsområde etter § 20-4, nr 2 . (LNF-område).....	11
6.3.4. Område for særskild bruk av sjøområda etter PBL §20-4 nr. 5.	11
6.3.5. Viktige ledd innan kommunikasjon etter PBL §20-4 nr. 6.	12
7. Planbestemmingar:	12
8. Retningslinjer, utfylling av planbestemmingane.....	13
9. Saksbehandlingsreglar.....	14
10. Konsekvensar av kommuneplanen etter PBL. §20-6.	15

2. Innleiing/status

Dagens kommunedelplan for Røra vart godkjent av kommunestyret den 7.10.98, sak 98/0049. Kommunedelplanen gjeld for tidsrommet 1997- 2010 og er avgrensa til området kring Røra sentrum og Hylla. Bakgrunnen for planen var spørsmål om nye bustadområde, og ei betre løysing på trafikksituasjonen nær sentrum. Avgrensing i planen var Hammer i vest, Bergsgrenda i nord, Salbergdammen-Koahalla i aust og sjøarealet i Hyllbukta mot sør.

Det er lagt opp til omtrent same plangrensa i den nye kommunedelplanen sidan det fangar inn både Røra sentrum og Hylla. Arealet på Røra utanom kommunedelplanen er stort sett LNF-området som er med i kommunen sin arealplan. I den nye planen er plangrensa justert både mot aust slik at pistolbanen ved Floåsvegen, og mot vest slik at skytebanen er innanfor planområdet.

2.1. Arealbruken i gjeldande kommunedelplan 1997-2010.

Bustadbygging:

I kommunedelplanen var det lagt ut nytt bustadfelt på Gjerdet (gnr. 183/4). Arealet er på ca. 19 dekar, og tanken var å byggja 14 nye bustadar. Dette er ikkje gjort, men ca. 2,5 dekar er nytta til ny barnehage på Røra.

Det kommunale feltet i Aasen er framleis ikkje teke i bruk der 33 tomter er regulert inn. Dette er svært bratt og vore rekna som lite attraktivt.

Etter at planen er godkjent, er det regulert inn privat felt i Austadlia. I planen var det lagt ut 12 bustadtomter, og i dag er det ingen ledige att i dette feltet.

I tillegg er det oppført nytt bygg på Hylla med ca.4 husvære med planar om utviding av ca. 2 husvære til.

Fritidshus/hytter.

Det er ikkje lagt ut fritidshus i felt eller spreidd innanfor kommunedelplan Røra.

I eksisterande plan er det lagt ut areal for småbåthamn ved naustområde i Hittervika /Koa. Planen set krav om reguleringsplan før tiltaket er sett i gang. I dette området er det ikkje blitt bygd småbåthamn.

Etter at eksisterande kommunedelplan var vedteken, er det arbeidd med ny båthamn ved Hylla. Det er sett i gang arbeid med ny reguleringsplan som må vera godkjent før tiltak blir sett i verk.

Næringsareal.

Ein del av det regulerte industriarealet på Lensmyra er oppkjøpt av private med tanke på næring. Det er framleis ein del av dette arealet som ikkje er nytta fullt ut.

I eksisterande plan er det vist ny utbygging mot nordaust mot jernbanen med utbyggingsretning nordover. Av dette arealet er ca. 17 dekar kjøpt av private for oppbevaringsplass. Attståande areal med formål næring er ca. 44 dekar.

Eksisterande kommunedelplan krev bebyggelseplan før området blir teken i bruk. Det er ikkje arbeidd ut bebyggelseplan for området.

Landbruk, Natur og friluftsområde (LNF- område)

Når det gjeld LNF-områda, er det i utgangspunktet berre tillete med stadbunden næring (landbruk, fiske).

Det er heller ikkje avsett areal til spreidd bustadbygging, næring eller fritidshus innanfor eksisterande kommunedelplan Røra.

Kommunikasjon.

Etter at kommuneplanen var ferdig kom det på plass planfritt kryss på E6 i 2005, noko som har avklart delar av areala rundt jernbanestasjonen og Røra fabrikk. Planlagt gang/sykkelvegar i kommunedelplanen er delvis gjennomførte, men det manglar ein del ved Grindberg, på delar av vegen på Hylla/Flagveien og langs E6 mot Verdal kommune.

Råstoffutvinning.

Uttak av råstoff ved Hylla kalkverk er avslutta for fleire år sidan, men Bergvesenet ynskjer at området har formål råstoffutvinning utan at det blir knyta planbestemmingar til dette området.

Statens Forurensingstilsyn har i dag gjeve løyve til deponi i det gamle kalkbrottet på Hylla med inntil 20.000 tonn filterstøv og 100 tonn gips årleg. Det er stilt krav om overvåkingsprogram på sigevatn frå deponiet.

2.2 Gjeldande reguleringsplanar innanfor eksisterande kommunedelplan Røra.

Innanfor planområdet til kommunedelplan Røra gjeld følgjande reguleringsplanar: Austadlia, Hellemsaugan I,II,III med seinare endringar, Hittervika/Hernes, Hylla med seinare endringar, Røra industriområde (Lensmyra), Røra sentrum, Svedjan og Aasen.

3. Målsetjingar.

3.1. Nasjonale retningslinjer.

Dei nasjonale retningslinjene for utarbeiding av arealplanar er lagt i Plan og Bygningslova §20, og kva formål planen kan ha er lista opp i PBL §20-4.

I tillegg er det gjeve rikspolitiske retningslinjer for barn og unge og for trafikktryggleik. Det er også arbeid ut råd og hjelp til lovverket, mellom anna til PBL §17-2 forbod mot frådeling og bygging i 100m belte langs sjø og vassdrag.

3.2. Regionale retningslinjer.

Trondheim kommune og Nord- og Sør Trøndelag har felles fylkesplan for 2009-2012. I planen er det fokusert på klima og matvareproduksjonen i regionen. For ein reduksjon på klimagassar er det mellom anna sett opp følgjande framtidsmål:

- Føre meir godstrafikk frå veg til jernbane og sjø noko som vedkjem Røra som eit viktig knutepunkt på jernbanen og i tillegg har ei utbygd hamn på Hylla.
- Det er sett på utviding av jernbanen mellom Trondheim og Steinkjer der det er fokusert på elektrifisert bane og redusert reisetid på strekninga. Miljøvenlege transportformer vil medføra ei auka vekt på utvikling og utbygging nær sentrum.

3.3. Kommunale retningslinjer.

I visjonen til Inderøy kommune skal kommunen vera ein attraktiv kultur, bu og utviklingskommune. Under kapittel 5: Strategiar skal det leggjast til rette for eit betre og variert kollektivtilbod og arbeida for at Røra stasjon framleis skal vera ein attraktivt stoppestad.

Under arealpolitikken skal ta utgangspunkt i :

- Kulturlandskapet skal vernast og utviklast på lang sikt.
- Strandsona skal prioriterast for folk flest.
- Klart skilje mellom bygde område og ubygde område.
- Medverka til å få ei bærekraftig landbruksnæring
- Areal med formål utbygging skal ha ei høg utnyttingsgrad..
- Opptre smidig til næringsutvikling og tilleggsnæringar i landbruket.
- Grøne lunger i tettstadane
- Byggeområda skal leggjast til rette for funksjonshemma
- Gang/ sykkelveggar må byggjast ut i eksisterande og nye byggeområde.

3.4. Kommunale planer /dokumenter

Inderøy kommune har ein del temaplanar og kommunedelplanar med tematisk innhald som har vore med i vurdering av nye arealformål i planen.

- Handlingsplan for trafikkisikring for 2006-2010.
- Miljøplanen for Inderøy kommune 2003-2010
- Friluftskart over Inderøy
- Kommunedelplan biologisk mangfald, revidert 2004
- Temaplan for kommunale vassverk, vedteke 01.02.2008.

4. Planprosess.

Frå 1.april 2005 er det kome eit tillegg i PBL §33 om konsekvensutredningar, at i kommuneplanen skal det utarbeidast eit planprogram som skal sendast til formell høyring. Det er arbeidd ut planprogram som har vore på høyring, og det kom inn 12 innspel /merknader til planarbeidet. Mange av innspela går på bruk av areal til næring /bustader i sentrum. Dette vedkjem først og fremst arealet til garden Hellem. Arbeidet med planen og sjølve planprosessen kjem fram av saksframlegget og vedtak som er vedlagt planen.

4.1. Organisering.

Planutvalet fungerer som styringsgruppa for planprosessen. På denne måten blir medlemmane betre kjend med problemstillingane, og planprosessane fram til ferdig plan.

Når det gjeld den formelle behandlinga av oversiktsplanar i Inderøy, er det formannskapet som har ansvaret. I kommunedelplan Røra har planutvalet fungert som styringsgruppe og har tilrådd planane, medan formannskapet har gjort vedtak. Det endelege planforslaget skal vedtakast av kommunestyret.

4.2. Medverknad og innspel.

I samband med revidering av kommuneplanen, var det invitert til folkemøte . Sjølv om det var lite frammøte, var det interesse både for nye byggeområde, småbåthamna og næringsutvikling.

Planprogrammet for kommunedelplan Røra er sendt på høring til sektoretatar, grunneigarar og aktuelle organisasjonar. Når det gjeld innspel til planen, har dette vore forslag til nye bustadområde, næringsareal og betring av trafikksituasjonen ved krysset til Hylla.

Inderøy kommune har hatt møte med sektoretatane på fylket og staten, der det er kome verdifulle innspel både på bruk av areala og bestemningar i planen.

Inderøy kommune har også gjennom brev, møter og befaringer hatt kontakt med grunneigarar når det gjeld forslag på nye formål i planen.

Det har vore ein god dialog med grunneigaren av Hellem som gjennom sin advokat har gjeve uttrykk for sine synspunkt for vidare bruk av areala på Hellem.

Planen har vore ute på høyring sommaren 2009 med uttalefrist 1.september.

I tillegg vart det arrangert folkemøte på Røra september 2009 med god oppslutning og aktiv deltaking av frammøtte. Møtet fokuserte mest på byggeområde for bustadbygging og næringsformål samt diskusjon på framtidig sentrum på Røra.

5. Tema / problemstillingar og nye formål i planen.

Folketalet i Røra krins har over mange år vore stabil. Folketalet ligg på ca. 1200 personar. Røra er området i Inderøy kommune som er minst stabil med ein del ut/innflytting men elevane på Røra skule har lege på +/- 130 elever over mange år.

5.1. Bustadbygging.

I dag er det få ledige tomter att i regulerte bustadfelt på Røra. Dette gjeld område utanom Aasen. Det nye området i Utgardlia/Austadfeltet er bygd ut. I Hellemshaugan er det meste bygd nær som nokre få bratte tomter. På Hylla er det gjeve løyve til 2 nye husvære i tillegg til firemannsbustaden som Kvernmo har bygd.

Når det gjeld innspel på nye bustadfelt, er det kome følgjande innspel:

På Fines er det ønske om å ta dyrka areal til ca. 6 hus. Arealet er vurdert opp mot jordvern og gang/sykkelveg. Sidan det har vore innskjerping på jordvern dei siste åra for å bruka dyrka jord til nedbygging, og det er etablering av eit nytt bustadområde, er ikkje dette feltet med i planen. Derimot er det i området lagt ut spreidd bustadbygging i området kring Grindberg og sørover.

Det er også kome innspel frå Inderøy Arbeidarparti om bustadbygging på dyrka arealet til Hellem nedom Hellemshaugan. I planen er dette avgrensa til ca. 6 dekar som lagt ut til 4 nye bustadar. Dyrka arealet nær E6 er ikkje med i den nye planen både ut frå jordvern, men også fordi delar av arealet ligg innanfor støysonene til E6. Her blir det sett krav om bebyggelseplan/detaljplan før tiltak settes i verk.

I den nye planen er det lagt opp til 54 nye bustader i byggefelt noko som skulle vera tilstrekkeleg innanfor planperioden. Arealet i Aasen er vurdert fleire gonger med først å trekkja delar ut av planen men etter høyringsbrev og folkemøtet, er heile feltet lagt inn i planen på nytt. Eksisterande reguleringsplan blir ståande inntil vidare, men det kan bli aktuelt med ei revidering før tiltak blir sett i gang.

Eksisterande byggeområde på Gjerdet blir framleis liggjande som byggeformål. Arealet er utvida med 5 dekar dyrkar jord, slik at heile flata på gnr. 183/4 er med. Dette er eit område som eignar seg som bustadformål med nær tilknytning til skule og idrettsanlegg. I tillegg er det opna for å byggja daglegvare nær vegen på denne tomte. Her vil kravet om bebyggelseplan/detaljplan framleis gjelde.

På Hylla er det gjeve byggeløyve til ein tomannsbustad som ikkje er bygd. Ein rekna med at dette blir gjennomført etter planen. Når det gjeld byggeområdet på Hylla, er det sett på planbestemmingar som skal sikre eit betre vern på eksisterande bygg/tilbygg.

Inderøy kommune har også motteke innspel på 15 nye bustadar i staden for Kroa bygg ved E6. Området ligg inntil eksisterande bustadhus og kan vera godt egna til bustader med fjæra i framgrunnen. Når det gjeld talet på husvære, er 15 langt over det som området kan gje grunnlag for. I planen er det tilrådd eit bygg med 6 husvære ut frå tanken på veg og parkeringsareal samt uteområde for mellom anna leik. Planen legg til grunn at området kring Texaco må ha reguleringsplan før tiltak blir sett i verk. Planen må også regulera inn siktsoner og ut/innkøyringar etter avklaringar mellom Inderøy kommune og Statens Vegvesen.

Etter 1.gangs høyring ser det ut som dagens kryss ved Hylla bli liggjande inntil Statens vegvesen har klarlagt framtidig E6 gjennom Røra.

Planen har prøvd å få til attraktive butilhøve både for eldre og yngre og samtidig teke omsyn til det sterke jordvernet statlege organ pålegg kommunen.

5.2. Offentleg verksemd.

I samband med ombygging av planfritt kryss ved jernbanen og E6, er det gjort endringar på framtidig plassering av barnehagen på Røra som ligg på frådelt tomt på Gjerdet. Det er ikkje aktuelt med utviding av barnehagen på Røra innanfor planperioden.

I eksisterande kommunedelplan er det lagt inn utviding av skuleområdet på dyrka mark mot sørvest, eit området Inderøy kommune eig. Dette blir ståande som offentlig formål i den nye planen.

Når det gjeld utforming av område kring jernbanen, er dette behandla under viktige ledd i trafikkarealet.

5.3 Næringsområde.

Under planprosessen med kommunedelplan Røra har det vore fokusert mykje på næringsareal. I Inderøy kommune er det svært få utmarksareal av noko storleik for å få til eit samanhengande industrifelt. Einaste område kommunen har hatt er på Lensmyra. Dette området er viktig å utvikla med tanke på kunna tilby næringsareal både til større og mindre industribedrifter. Det har vore tidlegare sett på myra kring Lensmyra, og det har vore konkludert ulikt om grunntilhøva. Dette ligg ein del år attende i tid, og det kan vera på ny aktuelt å sjå om arealet kan vera attraktivt som framtidig industrietablering. I planen er heile skog/myrområdet lagt ut til industriformål/forretningar med høve til seinare å sjå på dyrka arealet som ligg mellom myrområdet. Det blir sett krav om bebyggelseplan/detaljplan før nyetableringar blir bygd/godkjent. Etter 1.gangs høyring er det lagt inn stripe med LNF-formål mot eksisterande hus med tanke på støy samt LNF-formål mot jernbanen for seinare utviding av E6.

Røra fabrikk har kome med innspel om utviding av fabrikkområdet. Det har i lengre tid vore kontakt mellom Hellem gard og Røra fabrikk. Grunneigaren har uttrykt gjennom sin advokat at han ynskjer ikkje meir sal før det blir eit samla tilbod på Hellem. I utkast til plan var tunet på Hellem lagt ut til næringsformål med tanke på at det i framtida skal koma til ein avtale mellom Røra fabrikk, Hellem og Inderøy kommune. Eigar av Hellem ynskde at tunet skal ha LNF-formål inntil det er avgjort kva resten av arealet på Hellem skal nyttast til.

I utkastet ved 1.gangs høyring var det lagt ut areal for utviding sentrum ved Hyllakrysset, men etter innsigelsar og merknader er dette teken ut av planen, og det er mest truleg at framtidige sentrumsformål vil bli liggja kring jernbane/skuleområdet.

5.4. Fritidsformål.

Det er ikkje aktuelt å leggja til rette for nye hytter/naust innanfor planområdet verken i byggeområda eller i LNF-området.

Når det gjeld plassering av ny småbåthamn, er dette formålet under områder for særskild bruk og verv av sjø og vassdrag. Det blir arbeidd ut eigen reguleringsplan for småbåthamna på Hylla.

5.5 Landbruksområde/kulturlandskap. (LNF-områda.)

Innanfor LNF- områda er det i utgangspunktet ikkje lov med andre tiltak enn det som er knytt til stadbunden næring.

Planen kan opna for spreidd busetnad, næring og fritidsbygg innanfor avgrensa område etter plan og bygningslova §20-4, 2. Ledd bokstad c. Inderøy kommune har ingen områder for spreidd fritidsbygg i kommuneplanes arealdel, og dette er heller ikkje opna for i kommunedelplanen for Røra.

I planprosessen er det diskutert område for spreidd busetnad, og det er lagt inn eit område frå Grindberg og sørover med plassering av 5 nye bygg i tilknytning til eksisterande bustader og vegnett. I tillegg er det utanfor kommunedelplanen eit område kring Lorås som er lagt ut til spreidd busetnad.

Kommunedelplanen har eit landbruksområde som ber preg av vakkert kulturlandskap og verdifull dyrka jord. Skal ein halda fast på dette særpreget bør det ikkje opnast for bygging i nye landskapsområde. Det er eit nasjonalt mål å verna om dyrka jorda, og planbestemmingane tillet ikkje bygging på dyrka mark. Det har tidlegare vore praktisert eit sterkt vern på dyrka jord og kulturlandskap, som bør vidareførast innanfor kommunedelplanen.

Det er opna for å leggja til rette for næringsutvikling og tilleggsnæringar i eksisterande hus på gardsbruka gjennom planbestemmingane og retningslinjene. Her er unntak for bygg i 100-meters belte mot sjø.

Under LNF-formål er det lagt inn nokre nasjonal viktig område med biologisk mangfald. Dette er markert på plankartet som viktige naturområde. Områda er registrert med naturtypar som rik kalkskog eller viktige strandeng.

5.6. Område for råstoffutvinning.

Det er ikkje lagt nye område for råstoffutvinning i kommunedelplanen.

5.7. Bandlagte områder.

Innanfor kommunedelplanen er det ingen freda område utanom kulturminne etter kulturminnelova. Kyrkja og gravplassen er automatisk freda. I område for tiltak, vil det blir pålagt undersøkingsplikt etter kulturminnelova. Kjente kulturminne er lagt inn i plankartet, i tillegg er det lagt inn planbestemmingar på bygningar i Hylla sentrum.

5.8. Områder for særskild bruk og vern av sjø og vassdrag.

Inderøy kommune har ein eigen kommunedelplan for sjøområda. Når det gjeld sjødelen i kommuneplanen for Røra, er inste delen av Hyllbukta lagt ut som naturområde etter kartet for biologisk mangfald. Området er rikt på vade, måke og alkefuglar. Restområdet er lagt ut som natur, ferdsel, fiske og friluftsliv. (NFFF) I tillegg er det lagt inn skipslei til Hylla kalkverk og småbåthamn på Hylla.

Det er ikkje aktuelt med akvakultur innanfor dette området.

Den nye småbåthamna på Hylla blir liggjande utanfor området for biologisk mangfald i NFFF- området. Reguleringsplanen må vedtakast før utbygging av hamna blir sett i gang.

Koa camping ynskjer ei mindre brygge for sine gjester. Difor er det lagt inn ei brygge med 5 båtplassar. Brygga skal vera ei flytebrygge og ikkje utfylling av steinmasser i sjø.

5.9 Viktige ledd i trafikkarealet.

I planen for trafikkikkerhet er det lagt opp til prioriterte tiltak innanfor planområdet. I kommunedelplan Røra er det prioritert gatelys langs Bjørklivegen. /Hellemsaugan. Når det gjeld kommunale prioriteringar på gang/sykkelveggar i nasjonal transportplan

2010-2019, er det sett opp som nr. 6 gang –sykkelveg (1500m) frå Røra idrettsbane til Grandmarka langs R.v. 755. Som nr. 11 er det sett opp gang/sykkelveg langs Flagvegen. Det har også vore eit interkommunalt prosjekt med å få til gang/sykkelveg langs E6 heilt fram til Koabjørge. I tillegg er det lagt inn ny gang/sykkelveg i Bjørklivegen for å få samanhengande gang/sykkelveg frå Hellemsaugen til jernbanestasjonen. Alle disse tiltaka er lagt inn i kommunedelplanen.

Når det gjeld stasjonsområdet, vil jernbaneverket arbeida ut ein hovudplan for Røra stasjon som vil vise detaljkostnad med opprustning og flytting av av/påstiging lenger nord ved bussplassen. Dette arbeidet vil tidlegast starta opp i 2011/2012.

Framtidig busshaldeplass for Røra bør vera ved stasjonsområdet der det også må takast høgde for parkering både for jernbane og busstransport.

5.10. Beredskap.

Store delar av areala innanfor komunedelplan Røra er leirgrunn og delvis ustabil masse. NVE sine kart viser at området kring Texaco bensinstasjon og E6 er område som er klassifisert til kvikkleire med middels faresone. Det er viktig at grunntilhøva blir geoteknisk undersøkt, og fagkompetanse blir henta inn før tiltak blir sett i gang. I planen blir det lagt inn retningslinjer når det gjeld støy og grunnforhold. Inderøy kommune har godkjent ein hovudplan for vatn i 2008. I planen er det under prioriterte tiltak sett opp utskifting av 2095m på leidningsnettet frå Røra stasjon til Austadlia.

6. Kartbladet

6.1 Reguleringsplanar som gjeld innanfor revidert komunedelplan for Røra:

- Reguleringsplan for Aasen vedtatt den 26.08.86.
- Reguleringsplanen for Hittervika vedtatt den 12.04.89.
- Reguleringsplan for Austadlia søndre vedtatt den 3.06.02 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for Lensmyra industri, vedteken 7.03.94.

6.2 Når komunedelplan Røra er godkjent, blir følgjande reguleringsplanar oppheva:

- Reguleringsplan for Hellemsaugan I vedtatt den 12.09.72 og Hellemsaugan II vedtatt den 7.12.85 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for Austadlia vedteken 8.10.73 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for Svedjan, vedteken 20.08.80.
- Reguleringsplan for Svian, vedteken 22.12.81.
- Reguleringsplan for Hylla vedteken den 15.08.86 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for Røra sentrum vedtatt den 15.09.84 med seinare endringar.
- Reguleringsplan for E6-Røra, vedtatt den 7.05.01 med seinare endringar
- Reguleringsplan for Hyllbukta, gang og sykkelveg vedtatt den 19.03.01

6.3. Nye formål i kommunedelplan Røra 2009-2020.

Oppdeling etter Plan og Bygningslova etter §20-4, 1ledd.

6.3.1. Byggeområde etter PBL § 20-4 nr. 1. Bustadbygging

Lokalitet	Tomtetal	Merknad
Aasen	30	Reguleringsplan- bør revideres
Gjerdet	12	Plankrav : bebyggelseplan/opna for daglegvarehandel
Hellemshaugan nedre	4	Plankrav : bebyggelseplan
Hylla	2	regulert
Røra Kro	6	Plankrav :reguleringsplan
Sum bustadhus	54	

6.3.2. Byggeområde etter PBL §20-4nr.1 Næringsformål.

Lokalitet	Areal	Merknad
Lensmyra	170 dekar	Plankrav Bebyggelseplan
Hylla, einebustad	B-2	Bustadhus med privat barnehage.
Sum	Ca. 170 dekar	

6.3.3. Landbruk, natur og friluftsområde etter § 20-4, nr 2 . (LNF-område)

Lokalitet	Tomter	Merknad
Grindberg/Austli	5	Spreidd bustadbygging
Stenstad	Naturområde N	Rik kalkskog
Koabjørge	Naturområde N	Rik kalkskog.
Hyllbukta	Naturområde N	Rik strandeng/strandsump

6.3.4. Område for særskild bruk av sjøområda etter PBL §20-4 nr. 5.

Lokalitet	Tal båt plassar	Merknad
Båthamn på Hylla	64	Reguleringsplan
Brygge og båt plass på Koa Camping	5	

Hyllbukta	Naturområde	Viktig viltområde for måke og andefuglar.
-----------	-------------	---

6.3.5. Viktige ledd innan kommunikasjon etter PBL §20-4 nr. 6.

Lokalitet	Lengde	Merknader
Lys frå E6 til Hellemschaugan	300m	Gang/sykkelveg
Bjørklivegen, Hellemschaugan	420m	Gang/sykkelveg.
Hylla /Flagveien	1500m	Gang/sykkelveg
E6-Verdal kommune	3000m	Gang/sykkelveg
Forlenging av gang/sykkelveg til Grandmarka	700m	Gang/sykkelveg
Salberg-Hyllakrysset		Stenging offentleg veg.

7. Planbestemmingar:

Generelle planbestemmingar: PBL. §20-4 1.ledd

Byggeområde: PBL. §20-4 1.leddnr.1

1-1	For bustadområdet/forretning på Gjerdet og nytt område ved Hellemschaugan blir det sett krav om bebyggelseplan. Utbygging av bustadområde ved Kroa krev reguleringsplan for området.
1-2	Fortetting i eksisterande byggeområde er lov. Ved frådeling og nybygging innan eksisterande byggeområde, skal det leggjast vekt på at nybygg er tilpassa resten av bygningsmassen/nabohus. Dette gjeld veg, bygningsvolum, høgde, takform og materialbruk. Ved bygging av nye hus på eksisterande byggeområde blir utnyttingsgraden sett til BYA 26%. Der byggegrensa er oppheva, gjeld 12,5m frå senterlinje veg til vegg bustadhus. I byggeområda for Hellemschaugan, Svedjan, Svian og Hylla skal takvinklane på nye hus liggja mellom 15 og 30 grader.
1-3	Garasjar i eksisterande byggeområde kan ha gesimshøgde inntil 3,5m.
1-4	I området på Hylla med verneverdige bygg (B -1 på kartet), skal følgjande bestemmingar gjelde: <ul style="list-style-type: none"> • Eksisterande bygningar innanfor området som er verneverdig, kan ikkje rivast. Eksisterande bygningar innanfor det verneverdige området set maksimal møne- og gesimshøgde for kvar einskild tomt. • I området på Hylla med formål sentrumsområde, er det ikkje lov med bruksendring av eksisterande bygningar innanfor område B1. • Oppattbygging skal vera i samsvar med eksisterande bygg når det gjeld plassering, og skal gjelde i staden for plan og bygningslova sine generelle krav om 4m til naboeigedom. • Takvinkel skal liggja mellom 15 og 30 grader. • Ved restaurering/utskiftning av bygg, skal takform,

	fasadeutforming, materialbruk, vindauga og fargar bli uendra eller harmonera med tradisjonell utforming innanfor området.
1-5	For utviding av industriformål på Lensmyra, må det arbeidast ut ein bebyggelseplan før arealet blir teken i bruk. Deler av området kan nyttast til forretning/servicebygg.
1-6	På bustadtomt ved Hylla avmerkt B-2 med har området kombinert formål bustad og privat barnehage.

Landbruks, natur og friluftsområde (LNF-område) PBL §20-4, 1 ledd nr. 2

2-1	Det er i utgangspunktet berre lov med næring som gjeld stadbunde næring og anleggsverksemd. Det kan utførast bruksendring av eksisterande driftsbygningar i LNF-området med formål tilleggsnæringar. Dette gjeld ikkje enkeltstående bygg i 100m-belte langs sjø.
2-2	Det er ikkje lov med spreidd fritidsbygging innanfor kommunedelplan Røra.
2-3	Innanfor området Grindberg-Austli som vist på plankartet, er det lov å byggja inntil 5 nye bustader. Ved nybygg av 3 nye bustader som blir sett opp samtidig og ligg naturleg saman med ein avstand på inntil 100m, skal det vedtakast bebyggelseplan før tiltak blir sett i gang. Tomter som er lagt ut til spreidd busetnad kan vera inntil 2 dekar. Veg til nye bustader skal samsvare med rammeplan for avkjørsel. Nye hus kan ikkje byggjast på dyrka jord eller høgbonitet skog. Frådeling av tomter må ikkje bli til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket.

Område for særskild buk eller vern av sjø eller vassdrag.

I PBL: §20-4, 1 ledd punkt 4 er det ingen planbestemmingar, men det kan knytast retningslinjer til området.

8. Retningslinjer, utfylling av planbestemmingane.

Byggeområda(PBL§20-4 1.ledd nr 1.)

1-1	Byggeområda må legge til rette for ferdsel langs sjøen. Det må vera høve for fritidssysler og rekreasjon nær bustadfelt. Byggeområda skal ha tilgang til kommunalt vatn, behandling av avfall, gråvatn og kloakk skal følgja kommunen sin praksis og regelverk. Byggeområda skal vurderast med tanke på flaum og erosjonsfare. Tiltak innanfor byggeområda må leggjast til rette for funksjonshemma.
1-2	Byggeområde for bustadhus skal plasserast slik at dei ikkje verker

	dominerande i landskapet. Ved søknad etter PBL:§93 skal det leggjast ved ei estetisk skildring av bygget.
1-3	Ved etablering av byggeområde nær trafikkert veg, jernbane og industri, må reguleringsplanen ha vurdering av støy.
1-4	Når det gjeld det verneverdige området på Hylla kan utskifting/restaurering av bygg førast attende til opphavleg bruk når det føreligg dokumentasjon på korleis bygget var tidlegare.

LNF-områda (PBL §20-4 1.ledd nr. 2)

2-1	Rydding og vedlikehald av påviste kulturminne er lov
2-2	Nye bustader i LNF-områda må ikkje koma i konflikt med viktige særinteresser og temakart som landbruk, friluftsliv, biologisk mangfald, kulturminne, vassforsyning og farekart for kvikkleire. Byggesøknaden skal avklare tilgang til vatn og kloakk etter kommunal praksis og regelverk.
2-3	Plassering av nye bygg og restaurering av eksisterande bygg skal samsvara med god byggeskikk og vera tilpassa kulturlandskapet i området.
2-4	Driftsbygningane i landbruket som er knytt til tilleggsnæringar, skal ikkje frådelast eigedommen. Ved bruk av driftsbygningar til tilleggsnæring, skal kriteria i Landbruk Pluss leggjast til grunn.

Områder for særskild bruk eller vern av sjø eller vassdrag(PBL§20-4.1ledd, punkt 5)

5-1	Våtmarksområde med viktig sjøfugl skal ikkje drenerast eller fyllast opp.
5-2	Forbod mot bygg og anlegg i 100-meters belte mot sjø skal handhevast strengt.
5-3	Det skal ikkje setjast opp bygg nærare elvar enn 20 m

Viktige ledd innanfor kommunikasjon

6-1	Kommunen må leggja til rette for felles avkjørsel der dette er naturleg.
-----	--

9. Saksbehandlingsreglar

1. Alle planar og utbyggingstiltak samt alle søknader om bustadbygging skal sendast på høyring til kulturminneforvaltninga og sametinget. Dersom det er konflikt med påviste kulturminne, må det plasserast på alternativ tomt eller avvisast.
2. For nokre tiltak er det sett plankrav om bebyggelseplan. Disse planane skal leggjast ut til offentleg ettersyn, og sendast på avgrensa høyring.

3. På område der det sett plankrav om reguleringsplan eller bebyggelseplan, skal det gjennomførast ei risiko- og sårbarhetsanalyse for ulike tiltak. Jfr. Sjekkliste utarbeidd av fylksmannen.

10. Konsekvensar av kommuneplanen etter PBL. §20-6.

1. Arealplanen med bestemmingar skal verke frå den dato kommunestyret har godkjent planen.
2. Planutvalet i kommunen kan gje dispensasjon frå arealdelen når fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det kan ikkje dispenserast frå saksbehandlingsreglar.
3. Reguleringsplanar under punkt 6.1 skal framleis gjelde med godkjent arealplan. Reguleringsplanar som ikkje gjeld lenger, blir oppheva med eige vedtak i kommunestyret.