



INDERØY KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN STRAUMEN 2012-2025



Utkast til 1.gangs høyring.

1. Innhaldsliste:

1.	Innhaldsliste:	2
2.	Målsetting med revidering av plan.....	4
2.1.	Bakgrunn og formål med revidering av kommunedelplanen.	4
2.2.	Nasjonale målsettingar.....	4
2.3.	Regionale retningslinjer.....	5
2.4.	Mål for kommunal planlegging.	5
3.	Status for gjeldande kommuneplan.	6
3.1.	Plangrense for kommunedelplan Straumen.	6
3.2.	Gjeldande reguleringsplan innanfor kommunedelplan Straumen.....	6
3.3.	Reguleringsplanar som blir oppheva.....	6
3.4.	Formål som er utbygd i perioden 2005-2011.....	7
4.	Planprosess.....	8
4.1	Organisering	8
4.2.	Medverknad.	8
4.3.	Innspel til kommunedelplanen.....	8
4.4.	Planprogrammet	9
5.	Innspel på nye formål i kommunedelplan.....	9
5.1.	Bygningar og anlegg etter PBL § 11-7, punkt 1.	9
5.1.1.	Nye bustadområde	9
5.1.2.	Offentleg formål.	10
5.2.	Samferdsel og teknisk infrastruktur etter § 11-7, punkt 2.....	10
5.3.	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift etter pbl § 11-7, punkt 5.....	10
5.4.	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone etter pbl § 11-7, punkt 6. ...	10
5.5.	Sikringssone etter pbl. § 11-8, punkt c.....	11
6.	Nye formål vurdert med bakgrunn i miljø- og samfunnskonsekvensar.....	11
6.1.	Byggeformål og anlegg.	11
6.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.	15
6.3.	Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift:	17
6.4.	Sikringssoner i LNF-R – område:.....	17
7.	Nye formål som er tatt inn i planen.	18
7.1.	Bygningar og anlegg etter PBL § 11-7, punkt 1.	18
7.1.1.	Bustadbygging	18
7.1.2.	Offentleg formål.	18

7.2.	Samferdsel og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7, punkt 2.....	19
7.3	Grøntstruktur	19
7.4	Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift etter pbl. 11-7, punkt 5.	19
7.5	Sikringssone etter pbl. §11-8, punkt c.....	19
8	Planbestemmelser og retningslinjer.....	20
8.1	Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel etter pbl. § 11-9.....	20
8.2.	Bestemmelser etter pbl. §11-10 som gjeld følgende arealmål i § 11-7:	20
8.3.	Bestemmelser etter pbl. § 11-11 som gjeld følgende arealmål i § 11-7:	21
8.4.	Retningslinjer for sikringssoner etter pbl. § 11-8.....	22
9	Rettsverknad av kommunedelplanen.	22

2. Målsetting med revidering av plan.

2.1. Bakgrunn og formål med revidering av kommunedelplanen.

Eksisterande kommunedelplan vart vedteken i 2005. I planen er det mellom anna lagt ut nye formål til bustadbygging, offentleg formål, gang/sykkelvegar og småbåthamn. Ein del av formåla er bygd ut, men ein del endringar og dispensasjonar frå planen er godkjent. I løpet av dei siste åra har kommunen behandla ein del dispensasjonar som gjeld spreidd bustadbygging og har fått avslag med lang behandlingstid.

Sidan det er seks år sidan planen er vedteken, var det eit ynskje frå førre kommunestyre å revidere planen slik at Straumen skal bli eit framtidsretta og attraktiv sentrum med sentrumsfunksjonar, bulyst og tilstrekkeleg grøntområde. Straumen blir kommunesenter i den nye kommunen etter samanslåing med Mosvik kommune, noko som vil påverke utviklinga av sentrum samtidig som det er viktig å ta vare på dei særskilde kvalitetane Straumen har. I intensjonsavtalen som er det styrande dokumentet for samanslåing av kommunane, er Straumen valt som kommunesenter fordi tettstaden vil tene alle delar av kommune, og ut frå distriktpolitiske omsyn vil ha utviklingspotensiale i samarbeid og konkurranse med andre sentre på Innherad.

2.2. Nasjonale målsettingar.

For å fremme ei bærekraftig utvikling i medhald av plan og bygningslov § 6-1, skal regjeringa kvart 4. år utarbeida eit dokument med nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging som skal følgjast opp gjennom statleg medverknad og plan og bygningslova. Regjeringa har utarbeidd nasjonale retningslinjer for neste 4 års bolck, der dei peikar på oppgåver og interesser som regjeringa meiner at fylke og kommunar skal ta opp i si planlegging. Det er sett opp forventningar innan følgjande tema:

- Klima og energi
- By og tettstadsutvikling
- Samferdsel og infrastruktur
- Verdiskaping og næringsutvikling
- Natur, livskvalitet og oppvekstmiljø
- Helse, livskvalitet og oppvekstmiljø

Oppgåvene skal nås gjennom tett samarbeid mellom statlege, regionale og kommunale organ.

Sjølve kommunedelplanen blir utarbeidd etter plan og bygningslova sin § 11-5 som gjeld utarbeiding og innhald i kommuneplanens arealdel. I pbl. § 11-7 er teken med dei arealformåla som kan nyttast i kommuneplanen sin arealdel. Dei nye formål i planen skal i tillegg vurderast etter forskrift om konsekvensutgreiing, § 2, b.

2.3. Regionale retningslinjer.

Det er laga felles fylkesplan for Trøndelagsfylka som gjeld for perioden 2009-2012 som har motto "her alt er mulig-uansett."

I planen er det lagt vekt på:

- Klima, reduksjon av klimagassar og utvikling av klimavennleg energi.
- Dekke Trøndelag sitt behov for arbeidskraft
- Styrkje forskning, verdiskaping og innovasjon i Trøndelag
- Naturressursane med å auke matproduksjonen, nytte ressursar som gjev busetting og verdiskaping, styrkje bærekraftig arealplanlegging i byar og tettstadar for å betre grunnlaget for ein differensiert arealpolitikk og klare handlingsrom.

Det er utarbeidd forslag til regional planstrategi for perioden 2012- 2016 samt planprogram for regional plan for arealbruk som har vore på høyring og vil bli vedteke i 2012.

2.4. Mål for kommunal planlegging.

Dagens kommuneplan for Inderøy har følgjande visjon for kommunen " gjør det gode bedre". Arealdelen er tufta på overordna målformuleringar i kommuneplanen der det er sett opp følgjande retningslinjer:

- Kulturlandskapet skal vernast og utviklast på lang sikt.
- Strandsona skal prioriterast for folk flest.
- Klart skilje mellom tettbygd og ubygd område.
- Medverka til å få ei bærekraftig landbruksnæring.
- Areal med formål utbygging skal ha stor utnyttingsgrad.
- Opptre smidig til næringslivsutvikling 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.

Eksisterande kommuneplanar (samfunnsdel og arealdel) for Mosvik og Inderøy skal gjelda inntil ein ny kommuneplan blir vedteken i 1756 Inderøy.

3. Status for gjeldande kommuneplan.

3.1. Plangrense for kommunedelplan Straumen.

Dagens plangrense for kommunedelplan Straumen er tenkt som plangrense for framtidig plan. Når det gjeld å redusere planområdet, bør dette heller vurderast ved revidering av kommuneplanens arealdel, så ein slepp å ha areal som ligg utan formål i kommunen.

Plangrensa i vest startar utanfor Sundnesnesset ved Håggåbekken og er trekt forholdsvis langt nord forbi Solhaugen nær Hastadkrysset og går derifrå i rett linje mot aust til Børgin sør for Bosnes. Derifrå følgjer plangrensa strandsona fram til Røsethavna, der plangrensa er trekt ut i Børgin forbi Sundsøya og har med landarealet med Sund, delar av Haugum og Vika fram til strandlinja. Plangrensa følgjer strandsona til spissen av Sundsøya, over sundet til Sundfær og følgjer på nytt strandlinja forbi Sundnesnesset.

3.2. Gjeldande reguleringsplan innanfor kommunedelplan Straumen.

Følgjande reguleringsplanar gjeld innanfor området til kommunedelplan Straumen:

Reguleringsplan for Kvistadbakkan med seinare endringar, vedteken 31.01.84.

Reguleringsplan for Sundnes Brenneri med seinare endringar, vedteken 13.03.96.

Bebyggelseplan for Venna, vedteken 15.06.11.

Reguleringsplan for R.V. 755, gang og sykkelveg, vedteken 10.12.03.

Reguleringsplan for Hall steinuttak, vedteken den 10.05.04.

Bebyggelseplan for Straumsundet, vedteken 29.08.07

Reguleringsplan for Vennesborg, vedteken 15.10.07

Reguleringsplan for Årfall, vedteken den 12.12.07

Bebyggelseplan for Årfall, vedteken den 8.12.08.

Reguleringsplanen for Straumen sentrum, vedteken den 4.05.09

Reguleringsplan for Næssjordet, vedteken den 21. 06.10.

3.3. Reguleringsplanar som blir oppheva.

Reguleringsplan for Brenne (Øynaparken), vedteken den 20.03.06.

Sidan reguleringsplanen ikkje er oppdatert i tilhøve til eksisterande formål, blir området lagt inn i kommunedelplanen med følgjande nye formål:

1. Næringsformål som omfattar det frådelt området med bygningsmassen.
2. Restområdet i tidlegare reguleringsplan med kombinert formål idrettsanlegg/landbruk.

3.4. Formål som er utbygd i perioden 2005-2011.

- Byggeområde:

Årfald- Kommunal barnehage og rekkehus

Røsethaugen – bygd 1 hus, planen gav lov til 2

Sundnesnesset- ingen

Saksmoen – ingen, detaljplan vedtatt

Lillesund- arbeid med reguleringsplanen er i gang, men vil bli senka på grunn av kostnader ved geologiske undersøking.

- Næringsformål:

Venna nedre- kontorbygg/servicebygg.

Næssjordet – Ferdig reguleringsplan og detaljplan for næringsområde, forventet med oppstart bygging i 2012.

Når det gjelder grensene for handelssenter på Straumen, er dette innenfor reguleringsplanen for Straumen med handel på begge sider av fylkesveg 755 med gamle Straumen og nytt næringsområde på Næss. Reguleringsplanen ligger innenfor formålet senterområde på plankartet.

- Offentleg formål:

Venna- Areal avsett til omsorgsbygg er endret og regulert til helsehus for leger og fysioterapi. Det meste av offentlige tenester er samlet på Venna. Det er framleis ein del bygningar innan barnehage og helse som ligg spreidd kring i Straumen men stort sett i sentrumsområdet.

- Sjøområde:

Småbåthamna ved Næss er utbygd med 57 plassar. I reguleringsplanen for Straumen er det forslag om utviding av hamna på ca. 20 båtplassar til. Dette er ikkje avklart på grunn av innsigelse frå fylkesmannen i Nord- Trøndelag. Det endelege vedtaket for båthamna blir avgjort i reguleringsplanprosessen.

- Kommunikasjon:

Gang/sykkelveg frå Fossum Auto til Kvistadbakken er bygd.

Ny avkjørsel til steinbrotet på Hall er bygd.

Ny veg/avkjørsel til Vangslia er bygd.

Gang/sykkelveg frå Sakshaug barneskule til Li prestegard er tenkt oppstart i 2012.

4. Planprosess.

4.1 Organisering

I Inderøy kommune er det formannskapet som har ansvar for planprosessen til overordna planar. Kommunedelplan Straumen er ein overordna arealplan, og den blir tilrådd i hovudutval Natur og vedtak i Formannskapet før den blir endelig godkjent i kommunestyret.

Det vart oppretta ei arbeidsgruppe for gjennomføring av kommunedelplan Straumen i 2011. Formannskapet oppnemnde Ole Tronstad, ordfører, Anita Axelsson, leder hovudutval Natur og Harald Næss, leder opposisjon og formannskapsmedlem. Frå administrasjonen var Gunnar Winther, Pål Gauteplass og Kristin Volden frå Næring og plan med i gruppa.

Planen har i tillegg blitt behandla i Fellesnemnda for Mosvik og Inderøy fram til nytt formannskap blei stifta etter valet hausten 2011. Frå 2012 er det nye formannskapet som har ansvar for vidare vedtak i kommunedelplan Straumen.

4.2. Medverknad.

Når det gjeld lovpålagt medverknad, er det med bakgrunn i plan og bygningslovens kapittel 5. Der er omtalt både høyring og offentleg ettersyn, kven som har rett til innsigelse og mekling før vedtak.

Det er utarbeidd planprogram som har vore på høyring og vart vedteken i formannskapet den 1.06.11, og i Fellesnemnda kommunesamanslåing Mosvik – Inderøy den 23.06.11.

Samtidig som planprogrammet var på offentleg høyring, annonserte Inderøy kommune ønske om innspel til planen. Det vart annonsert i Trønderavisa og kommunen si heimeside.

Planarbeidet vil også bli knytt opp til Inderøy kommune sitt prosjekt om Inderøy 2020 der sentrumsutvikling er eit delprosjekt, og det vil bli informert om dette arbeidet gjennom opne møter og tilgjengelege media. I tillegg har kommunen hatt møte med sektoretatane med omsyn til innspel i planen.

4.3. Innspel til kommunedelplanen.

Det er kome inn 13 innspel til kommunedelplan Straumen. Sektoretatane som har hatt innspel som gjeld nasjonale mål og lover. Der fleste innspel på bustadbygging er frå aktuelle grunneigarar i området. Arbeidsgruppa har vore på synfaring og vurdert alle innspela med tanke på nye utbyggingsområde nær kommunesenteret.

Etter at fristen for innspel gjekk ut, fremja Audhild og Tor Dahl søknad om å dela frå ei bustadtomt på Fagervold, gnr. 3/8. Søknaden har tidlegare vore behandla som ein dispensasjonssøknad med klage. Fylkesmannen i Nordland behandla klagen med avslag, men hovudutval Natur og formannskapet vedtok å innarbeide søknaden som eit byggeområde med ei tomt i planforslaget.

4.4. Planprogrammet

Etter plan og bygningslovens § 4-1 skal alle kommuneplanar som har vesentleg verknad for miljø og samfunn utarbeide eit planprogram som skal gje grunnlag for planarbeidet. Planprogrammet skal innehalde formål med planarbeidet, planprosessen, vurdering av alternativ og krav om konsekvensanalyse.

Det er utarbeidd planprogram for revideringa av kommunedelplan Straumen. Det har vore på offentleg høyring i minst 6 veker, vedtatt i formannskapet den 1.06.11 og i Fellesnemnda for kommunesamanslåing for Mosvik og Inderøy den 22.06.11.

I planprogrammet skal tema som landbruk/kulturlandskap, kulturmiljø/kulturminne og naturmangfald vurderast ved nye utbyggingsformål. Når det gjeld samfunnstema, vil følgjande tema som friluftsliv, universell utforming, samfunnstryggleik og kommunale tenester bli vurdert.

5. Innspel på nye formål i kommunedelplan.

5.1. Bygningar og anlegg etter PBL § 11-7, punkt 1.

Under punkt 5.1. er alle innspela til planen teken med, dei same innspela er vurdert under kapittel 6 med bakgrunn i konsekvensar for samfunn og miljø. Med bakgrunn i konsekvensanalyane og dei vurderingane som blir lagt fram i saksframlegget, er det i kapittel 7 teke med dei nye områda ein forventar utbygd innan planperioden.

5.1.1. Nye bustadområde

Lokalitet	Tomtetal	Merknader
Kjetil Sakshaug, gnr. 5/1	1	Dyrka mark ved Vennalia
Kjetil Sakshaug, gnr. 5/1	4	Dyrka mark ved museet
Frode Sakshaug/Ivar Vatn, gnr.3/1 og 6/1	Ca. 15	Innmarksbeite i Kvistadbakkan
Hø øvre, gnr. 142/1	Ca. 75	Snauhogge skogsareal.
Arne Fredrik Volan, gnr. 9/9	Ca. 8	Dyrka mark/skogsmark på Sundnesneset
Brynhild Vaadal, gnr. 9/1 2 enkelttomter og 4 samla kring skogteiger	5	Skogsmark på Sundnesneset
Audhild og Tor Dahl	1	Tidlegare disp. sak
Bjørnar Næss, gnr. 4/1	15	Saksmoen- forlenging
Sum nye	110 (35)	Aktuelle nye tomter
Røsethaugen	1	Eksisterande plan
Vangslia	2	Eksisterande plan
Sundneshavn	4	Eksisterande plan
Saksmoen	18	Eksisterande plan
Sundnesneset	5	Eksisterande plan
Årfallvegen	3	Eksisterande plan
Sum	144	Nye og gamle tomter innanfor plan

I tillegg er det innanfor reguleringsplanen for Straumen ca. 60 husvære i bygg med leilegheiter og innanfor reguleringsplanen for Lillesund ca. 12 husvære i leilegheitsbygg.

Det er ikkje opna for nye fritidshus i planen, dette gjeld både hytter og naust.

5.1.2. Offentleg formål.

Lokalitet	Areal	Merknader
Li prestegard, gnr. 117/1	Ca.6 da	Uteareal til barneskule

5.2. Samferdsel og teknisk infrastruktur etter § 11-7, punkt 2.

Lokalitet	Areal	Merknader
Ny veg frå Li til Saksmoen	Ca.350m	Veg til ny byggeområde
Ny gang og sykkelveg Li til avkjørsel mot Saksmoen.	Ca.800m	Gang/sykkelveg langs ny veg og langs Vudduvegen til Li
Ny gang og sykkelveg til Sund	Ca.900m	Gang /sykkelveg frå Sundsøya til folkehøgskulen.
Ny gang/sykkelvei til Verdalsgrenda	1130	Gang/sykkelveg langs fylkesveg 761 frå Li til Verdalsgrenda.
Sum	3180m	

5.3. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift etter pbl § 11-7, punkt 5.

Lokalitet	Merknader
Risbakken-Kvistadbakken,	Spreidd bustadbygging

5.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone etter pbl § 11-7, punkt 6.

Lokalitet	Areal	Merknader
Næss småbåthamn		Utviding av eksisterande båthamn frå 57 plassar til 82 plassar på Straumen.

5.5. Sikringssone etter pbl. § 11-8, punkt c

Lokalitet	Areal	Merknader
Pondsberget på Røset, gnr. 134/1	22 da	Omsyn friluftsliv for barnehage
Røsethamna, gnr. 134/1	10da	Omsyn friluftsliv for barnehage og omsyn for natur/miljø
Røset mot Ringve gnr. 134/1	7 da	Omsyn friluftsliv for barnehage.
Sum	37 da	

6. Nye formål vurdert med bakgrunn i miljø- og samfunnskonsekvensar.

Når det gjeld krav til ROS-analyse for dei ulike formåla, er dette bakt inn i konsekvensanalysen under samfunnstryggleik. I konsekvensanalysen er det særleg teke omsyn til tema som stormflo og vindutsett areal samt grunntilhøve med tanke på rasfare og kvikkleire.

6.1. Byggeformål og anlegg.

1. Kjetil Sakshaug, eit bustadhus i Vangslia.

Tema miljø:	Vurdering
Landbruk/kulturlandskap	Arealet ligg i eit samla jordbrukslandskap med dyrka jord og vil ta i bruk eit nytt landskap sjølv om det ligg nært eit byggefelt
Kulturminne/kulturmiljø	Ingen kulturminne på tomta, men eit registrert nordaust for tomta på dyrka areal.
Naturmangfald	Ingen registrerte verdier på omsøkt tomt, men viktig fugleområde i sjøområdet.
Tema samfunn:	
Friluftsliv/100-metersbelte	Det er gangsti nedom tomta, men tomta vil liggja heilt ned til avlingsveg langs sjøen og innanfor 100-metersbelte
Samfunnstryggleik	Ustabil leirgrunn som kan ha behov for geotekniske undersøking. Arealet ligg nært sjø og kan vera utsett for stormflo.
Sentrum/folketalsutvikling	Tomta ligg svært nært sentrum, området har ikkje vore tidlegare opna for spreidd bustadbygging
Kommunale tenester/infrastruktur	Tomta ligg nært til kommunal vatn og avløp og vil ha privat veg som ligg på hovudbruket.
Konklusjon:	Dersom Kjetil Sakshaug søker om kårhus, skal det ikkje delast frå bruket og bør plasserast som ein del av tunet. Er det deling frå hovudbruket, vil det bli rekna som spreidd bustadbygging og vil ikkje bli tilrådd ut frå landbruks og friluftssyn i tråd med tilråding frå regionale sektoretatar.

2. Kjetil Sakshaug, bustadhus nedom museet.

Tema miljø:	Vurdering
Landbruk/kulturlandskap	Arealet er 7 dekar og i dag dyrka jord som ligg midt i kulturlandskapet på Straumen
Kulturminne/kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner, ligg i nærleiken av Sakshaug gamle kyrkje og museet.
Naturmangfald	Ingen registrerte naturmangfaldverdiar, kornjord
Tema samfunn:	
Friluftsliv/100-metersbelte	Dyrka areal som ikkje nyttes til friluftsliv
Samfunnstryggleik	Arealet er bratt og lett for jorderosjon, halve arealet ligg innanfor støysonen til vegvesenet.
Sentrum/folketalsutvikling	Sentrumsnære bustader med flott utsikt
Kommunale tenester/infrastruktur	Arealet ligg inntil veg med gang/sykkelveg og lett tilgjengeleg for kommunal vatn og avløp.
Konklusjon:	Arealet vart vurdert i førre revidering av planen, men vart avvist på grunn av dyrka areal og landskapsomsyn. Når det i tillegg er lagt støysonen på delar av arealet, blir det lite att til bustadbygging. Når det gjeld maskinell landbruksdrift, har det lite verdi på grunn av bratt og lite område. Det bør vurderast om alternativ bruk av området som til dømes offentleg bruk til museet eller som kulturbeite.

3. Frode Sakshaug/Ivar Vatn, Bustadhus med forlenging av Kvistadbakkan.

Tema miljø:	Vurdering
Landbruk/kulturlandskap	Landbruksareal brukt som innmarksbeite i kulturlandskapet på Straumen
Kulturminne/kulturmiljø	Ingen registrete kulturminne, ligger i nærleiken av Sakshaug gamle kyrkje.
Naturmangfald	Delar av arealet er registret som naturbeitemark
Tema samfunn:	
Friluftsliv/100-metersbelte	Område er ikkje viktig for friluftsliv
Samfunnstryggleik	Arealet er bratt og registrert som erosjonsutsett jord
Sentrum/folketalsutvikling	Arealet er forlenging av Kvistadbakkan byggefelt med kort veg til sentrum og flott utsikt mot sjøen.
Kommunale tenester/infrastruktur	Det er i dag kommunal veg til arealet med lett tilknytning til offentleg vatn og kloakk.
Konklusjon:	Sjølv om arealet er noko bratt og er i dag naturbeitemark, er det bra eigna for ein bustadar sidan det ligg tett til eksisterande byggefelt og har grei veg til Straumen. Det er ei naturleg grense mot dyrka mark og to eksisterande bustadhus.

4. John Hynne, Bustadhus i skogsområde på Høe.

Tema miljø:	Vurdering
Landbruk/kulturlandskap	Avskoga skogsområde som er lett synleg frå sjøen.
Kulturminne/kulturmiljø	Ingen særskilde registrerte kulturminner/kulturmiljø på arealet
Naturmangfald	Ingen registrerte verdiar i skogområdet.

Tema samfunn:	
<i>Friluftsliv/100-metersbelte</i>	<i>Området vil ha gode høve for friluftsliv, ingen offentleg grøntstruktur i området eller langs stranda.</i>
<i>Samfunnstryggleik</i>	<i>Ein del bratt terreng, mest "fløssberg" og fjell, elles ingen kjente sikringssoner</i>
<i>Sentrum/folketalsutvikling</i>	<i>Arealet har svært flott utsikt, men ligg lang frå sentrum og utanfor krav om skuleskyss. Eit stort felt langt frå sentrum vil medføra mykje bilkøyring med tanke på klimautslepp.</i>
<i>Kommunale tenester/infrastruktur</i>	<i>Det er i dag kommunal veg langssjøen og fylkesveg til Høe. Ei større utbygging av einbustadar vil medføra store kostnader både på utbygging veg og ny gang/sykkelveg. Det ligg kommunalt vatn inntil feltet, men det må byggjast avløp/reinseanlegg for eit nytt byggefelt.</i>
<i>Konklusjon:</i>	<i>Arealet har flott utsikt og kan få mange fine tomter, men å satse på eit større bustadfelt så langt frå sentrum og med store kostnader på infrastruktur, vil spreidd busetnad eller ei mindre utbygging vera betre bruk av arealet. Sidan arealet ligg utanfor plangrensa i dag, er det naturleg å vurdere arealet i samband med kommuneplanens arealdel.</i>

5. Arne Fredrik Volan: Bustadhus på Sundnesnesset

Tema miljø:	<i>Vurdering</i>
<i>Landbruk/kulturlandskap</i>	<i>Arealet er stort sett dyrka jord og ligg i eit samanhengande jordbrukslandskap</i>
<i>Kulturminne/kulturmiljø</i>	<i>Ingen registrerte kulturminne nært arealet</i>
<i>Naturmangfald</i>	<i>Ingen registrerte biologiske verdiar på arealet, korn i dag. Registret viktig strandeng langs sjøen.</i>
Tema samfunn:	
<i>Friluftsliv/100-metersbelte</i>	<i>Arealet blir ikkje nytta til friluftsliv, ligg ca. 136 m frå sjøen.</i>
<i>Samfunnstryggleik</i>	<i>Ingen kjente fareområder på arealet.</i>
<i>Sentrum/folketalsutvikling</i>	<i>Arealet ligg inntil bustadar og avsett byggeområder på Sundnesnesset og er eit attraktivt område i gangavstand frå sentrum.</i>
<i>Kommunale tenester/infrastruktur</i>	<i>God infrastruktur med kommunal veg, vatn og kloakk.</i>
<i>Konklusjon:</i>	<i>Dette arealet vart vurdert ved siste revidering av kommuneplanen, men vart avvist på grunn av dyrka jord og at det ikkje skulle tildelast tomter på oppsida av skogpullane. Arealet ligg i eit område med stor bulyst, men har dyrka areal i eit større samanhengande jordbrukslandskap. Sidan det er eksisterande tomter i området som ikkje er utbygd, blir ikkje arealet med i planen etter tilråding frå regionale sektormyndigheter.</i>

6. Brynhild Vaadal, Bustadhus på Sundnesnesset som omfattar 2 enkelttomter + 4 samla.

7. Tema miljø:	Vurdering
Landbruk/kulturlandskap	Tomtene ligg på skogpullar i kulturlandskapet fordelt på 2 enkelttomter og 4 samla
Kulturminne/kulturmiljø	Eine tomta ligg nært eit kulturminne, men ligg under toppen med sjølve kulturminne.
Naturmangfald	Ingen registrerte biologiske verdiar på områda.
Tema samfunn:	
Friluftsliv/100-metersbelte	Skogteigane eigna for leik /grønnstruktur i området, areala ligg utanfor 100-metersbelte.
Samfunnstryggleik	Ingen kjente fareområder innanfor omsøkt areal
Sentrum/folketalsutvikling	Tomtene ligg inntil byggeområde på Sundnesnesset og ligg i attraktive buområde med gangavstand til sentrum
Kommunale tenester/infrastruktur	Området har for det meste kommunal veg, ei tomt vil ha avkjørsel på privat veg, offentlig kloakk og vatn.
Konklusjon:	Tomtene ligg i eit område med stor bulyst og tilrettelagt infrastruktur. Skogpullen lengst nord er utan inngrep i dag og bør bli liggjande som eit grøntområde i kulturlandskapet medan skogpullen lengst sør har tidlegare fradelte tomter mot sør og eksisterande bustadområde. Det er høve å dela frå ei tomt mot aust og ca. 4 tomter mot vest alle ligg mot areal avsett til bustadformål i dag. Det er viktig at skogpullen med fornminne blir urørt.

7. Bjørnar Næss, Bustadhus med forlenging av Saksmoen.

Tema miljø:	Vurdering
Landbruk/kulturlandskap	Snauhogge skogsområde på ca. 25 dekar med forlenging av Saksmoen byggefelt. Etablering medfører ny veg frå Lie som vil gå gjennom jordbrukslandskapet. Sjølv feltet blir lite synleg frå hovudvegen.
Kulturminne/kulturmiljø	Ingen kjente kulturminner/kulturmiljø på arealet.
Naturmangfald	Ingen registrerte biologiske verdiar.
Tema samfunn:	
Friluftsliv/100-metersbelte	Området mot Venna er delvis brukt som friluftsområde, tursti for gjennomgang allmennheten må tilpassast i detaljplan.
Samfunnstryggleik	Ingen kjente faresoner i området. Del av området er bratt og det må tas erosjonsomsyn ved utforming av detaljplan.
Sentrum/folketalsutvikling	Arealet ligg nært til sentrum og ikkje minst skule/idrettspark.
Kommunale tenester/infrastruktur	Det må byggjast ny veg med gang/sykkelveg inn i området. Det ligg kommunal vassleidning gjennom området og nytt offentlig avløp må byggjast saman med Saksmoen byggefelt.
Konklusjon:	Området vil vera eit framtidig utviklingsområde for nye sentrumsnære bustadar på Straumen. Bruk av området er

	avhengig av ny veg og tilgjengeleg gang/sykkelveg.
--	--

8. Li Prestegard, offentlig formål med uteareal til barneskulen.

Tema miljø:	Vurdering
Landbruk/kulturlandskap	Ein tarm av dyrka areal som siste åra ikkje har vore drive. Arealet ligg i dalen ved Granaelva.
Kulturminne/kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner/kulturmiljø
Naturmangfald	Arealet ned til Granaelva er registrert på biologisk mangfaldkartet med regional verdi.
Tema samfunn:	
Friluftsliv/100-metersbelte	Området er blitt nytta til skuleaktiviteter.
Samfunnstryggleik	På delar av arealet er lagt støysone frå riksvegen på samt at Granaelva er viktig biologisk regional verdi på. I tillegg er det i eit område med ustabil leirgrunn.
Sentrum/folketalsutvikling	Arealet ligg inntil Sakshaug barneskule og er tenkt som uteområdet for barneskulen.
Kommunale tenester/infrastruktur	Uaktuell
Konklusjon:	Arealet blir i dag brukt til aktivitet til skulane og delar av området er godt eigna for aktivitetsområde og bør sjåast i samanheng med utviding av framtidig skuleområde/grønnstruktur. Ulempen er at det ligg nært riksvegen med støysone langs vegen, men kan brukast til aktiviteter for barneskulen.

Når det gjeld av ei bustadtomt på Fagervold gnr. 3/8, er denne saka utrede gjennom dispensasjonssøknaden og det blir vist til vedlagt brev frå Fylkesmannen i Nordland datert den 24.06.10.

6.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

1. Li prestegård/Saksmoen, ny veg med gang/sykkelveg til bustadområde:

Tema miljø:	Vurdering
Landbruk/kulturlandskap	Ny veg frå Vudduvegen til Saksmoen vil skjære gjennom eit langstrakt jordbruksareal ved Ferstad og ta ca. 1 dekar. Resten vil gå gjennom skogsareal.
Kulturminne/kulturmiljø	Ingen kjente kulturminner/kulturmiljø i området
Naturmangfald	Ingen registrerte biologisk mangfaldverdiar i området.
Tema samfunn:	
Friluftsliv/100-metersbelte	Arealet ligg ikkje innanfor viktige område for friluftsliv/allmenn ferdsel.
Samfunnstryggleik	Ingen kjente faresoner i området.
Sentrum/folketalsutvikling	Vegen skal sikre sentrumsnære bustadar til Straumen. Ny gang/sykkelveg skal utformast med tanke på universell utforming.
Kommunale tenester/infrastruktur	Ny veg må byggjast med gang og sykkelveg.

Konklusjon:	<i>Med utviding av Saksmoen bustadfelt, vil det bli behov for gang/sykkelveg til Venna. Det er også vurdert ny gang/sykkelveg om Vennesborg, men avstanden til skuleområdet blir omtrent likt (1450m) og ut frå trafikktryggleik bør ein ny veg med mykje trafikk uansett ha gang/sykkelveg.</i>
--------------------	--

2. *Sund: Ny gang/sykkelveg til Sund folkehøgskule:*

Tema miljø:	<i>Vurdering</i>
<i>Landbruk/kulturlandskap</i>	<i>Ny gang/sykkelveg vil bli lagt på landbruksareal og vil omfatte ca. 5 dekar dyrka mark.</i>
<i>Kulturminne/kulturmiljø</i>	<i>Gang/sykkelvegen kan gå gjennom ein åkerholme med registrert kulturminne dersom gangvegen blir lagt på aust av Flagvegen.</i>
<i>Naturmangfald</i>	<i>Det er ikkje registrert biologiske verdiar på omsøkt areal, men ein kan koma bort i viktig kulturlandskap dersom det vedkjem hagen på Sund.</i>
Tema samfunn:	
<i>Friluftsliv/100-metersbelte</i>	<i>Tiltaket kjem ikkje i kontakt med friluftslivområde</i>
<i>Samfunnstryggleik</i>	<i>Ingen kjente faresoner i området kring Sund.</i>
<i>Sentrum/folketalsutvikling</i>	<i>Gang/sykkelveg vil trygge vegen til sentrum for innbyggjarane og skuleelevar ved Sund. Ny gang/sykkelveg skal byggjast med tanke på universell utforming.</i>
<i>Kommunale tenester/infrastruktur</i>	<i>Uaktuell</i>
Konklusjon:	<i>Det har lenge vore etterspørsel etter gang/sykkelveg til Sund, for å trygge skulevegen til dei fastbuande og elevtrafikken til Sund Folkehøgskule.</i>

3. *Verdalsgrenda: Ny gang/sykkelveg frå Li prestegard til Verdalsgrenda.*

Tema miljø:	<i>Vurdering</i>
<i>Landbruk /kulturlandskap</i>	<i>Delar av gang/sykkelvegen vil ta ca. 5 dekar av dyrka mark og restarealet på beite/skogsmark.</i>
<i>Kulturminne/kulturmiljø</i>	<i>Ingen kjente kulturminner eller verdifulle kulturmiljø i området.</i>
<i>Naturmangfald</i>	<i>Ingen kjente biologiske verdiar på aktuelt areal, registrerte viktige naturtypar langs Granaelva.</i>
Tema samfunn:	
<i>Friluftsliv/100-metersbelte</i>	<i>Arealet er ikkje område for aktivt friluftsliv og er utanom 100-metersbelte.</i>
<i>Samfunnstryggleik</i>	<i>Arealet langs Granaelva er erosjonsutsett og består av leirjord noko som må takast høgde for i detaljprosjekteringa av gang/sykkelvegn. Ingen registrerte vernesone utan støysone frå fylkesvegen.</i>
<i>Sentrum/folketalsutvikling</i>	<i>Området er prega av spreidd bustadbygging med skuleveg langs fylkesvegen til Straumen.</i>

<i>Kommunale tenester/infrastruktur</i>	<i>Ingen aktuelle</i>
<i>Konklusjon</i>	<i>Det har lenge vore etterspurd gang/sykkelveg inn til Værdalsgrenda og den står på prioriteringslista i trafikktryggingsplanen. Grunntilhøva må undersøkjast nærare i detaljplanen.</i>

6.3. Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift:

1. Lursvingen, spreidd bustadbygging:

Tema miljø:	<i>Vurdering</i>
<i>Landbruk/kulturlandskap</i>	<i>Eit område med fleire små grunneigarar og mindre dyrka areal. Det er tidlegare delt frå spreidd bustadbygging i området og det bør vera høve for ei forsiktig fortetting utanom dyrka mark.</i>
<i>Kulturminne/kulturmiljø</i>	<i>Det er ingen registrete kulturminner i området. Det er eldre vassdamanlegg i dalen mot Kvistadbakkan som ligg utanom feltet.</i>
<i>Naturmangfald</i>	<i>Det er ikkje registrert biologiske verdiar i området, men viktig naturbeiteområde på Volan vest for det aktuelle området.</i>
Tema samfunn:	
<i>Friluftsliv/100-metersbelte</i>	<i>Det er ikkje friluftsinnteresser i sjølv området for spreidd bustadbygging, men det er viktig friluftsområde med tilrettelagt tursti frå byggefelt til Våttahalla.</i>
<i>Samfunnstryggleik</i>	<i>Delar av arealet er bratt så det må tas omsyn til erosjon og liknande ved ein byggesøknad. Delar av arealet har støysone i forhold til riksvegen.</i>
<i>Sentrum/folketalsutvikling</i>	<i>Arealet ligg eit stykke frå sentrum, men forlenging av gang/sykkelveg er prioritert på trafikkssikkerhetsplanen. Gang/sykkelvegen skal byggjast ut med universell utforming.</i>
<i>Kommunale tenester/infrastruktur</i>	<i>Området har private gardsvegar og det er kommunalt vatn i nærleiken, avløp må godkjennast i byggesøknaden.</i>
<i>Konklusjon:</i>	<i>Området ber preg av spreidd bustadbygging i dag som har fin utsikt mot sjøen, bør det kunne fortettast med ca. einebustadar.</i>

6.4. Sikringssoner i LNF-R – område:

1. Røset, område for barnehagar på Straumen:

2. Tema miljø:	<i>Vurdering</i>
<i>Landbruk/kulturlandskap</i>	<i>Areal omfatta produktive skogareal delvis blanda lausskog og delvis varmekjære lauvskog i eit kulturlandskap med dyrka areal og skogteigar.</i>

<i>Kulturminne/kulturmiljø</i>	<i>Områda har nokre kulturminner som ligg urørte i utmarka.</i>
<i>Naturmangfald</i>	<i>Ingen registrerte biologiske verdiar i område med sikringssoner, men ein salamanderdam ligg tett inntil området.</i>
Tema samfunn:	
<i>Friluftsliv/100-metersbelte</i>	<i>Arealet er svært mykje brukt av barnehagar til utaktivitet og elles brukt til turgåin for folk i sentrum.</i>
<i>Samfunnstryggleik</i>	<i>Ingen kjente faresoner for området.</i>
<i>Sentrum/folketalsutvikling</i>	<i>Viktig med grønne områder for folk frå Straumen samt skular og barnehagar.</i>
<i>Kommunale tenester/infrastruktur</i>	<i>Uaktuelt med vatn og klakk. Det er tilstrekkeleg med vegar og stiar inn til området.</i>
<i>Konklusjon:</i>	<i>Sidan Straumen har mykje dyrka areal tett til sentrum, er det viktig med grønne område for friluftsliv særskild for barnehagane. Det blir lagt sikringssone med retningslinjer for aktiviteten på området.</i>

7. Nye formål som er tatt inn i planen.

7.1. Bygningar og anlegg etter PBL § 11-7, punkt 1.

7.1.1. Bustadbygging

Lokalitet	Plannr.	Tal nye bustadar
Sakshaug/Vatn, gnr. 3/1 og 6/1	1	15
B. Vaadal, gnr. 9/1	2	5
Bjørnar Næss, gnr. 4/1	3	15
Audh. Og Tor Dahl	14	1
Nye einebustadar		36
Eksisterande husvære		33+82
Sum		151

Når det blir lagt til rette for 35 nye einebustadar i nærområdet til Straumen, og det er eksisterande 33 tomter, til saman 68 bustadhus samt regulert inn for 82 leilegheiter skulle behovet for nye bustadar nær Straumen vera dekkja for mange år framover. Når det gjelder gjennomføring av planen, er det ein føresetnad at grunneigarane følgjer opp eigne ynskje ved å legge ut områda til bustadformål.

7.1.2. Offentleg formål.

Lokalitet	Plannr.	Areal
Ved Sakshaug barneskule, gnr. 117/1	4	Ca. 6 dekar

Sum:		6 dekar
------	--	---------

Området ned om Inderøy museum er søkt omdisponert til bustadhus. På grunn av at det ligg støyrestriksjoner på del av området og med bakgrunn i landskapet, er det forslag om at kommunen kjøper området og nytter det til utviding for museum og til bruk i undervisning.

7.2. Samferdsel og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7, punkt 2.

Lokalitet	Plannr.	Areal.
Ny veg Li- Saksmoen	5	350 m
Ny gang/sykkelveg Li- Saksmoen	6	800 m
Ny gang/sykkelveg til Sund	7	900 m
Ny gang/sykkelveg til avkjørsel Verdalsgrenda	8	1130
Sum		3180m

Det er vurdert to alternativ til gang/sykkelveg frå Venna til nye Saksmoen byggefelt. Den eine langs Vudduvegen frå Li til Saksmoen og det andre alternativet er Saksmoen og om Vennesborg og Vennalia. Det er omtrent lik avstand på begge alternativa, så det mest forsvarlege måten er å bygge ny gang/sykkelveg langs Vudduvegen og langs ny veg til Saksmoen sidan dette blir mest brukt av husstandane i øvre Saksmoen og denne vegen vil bli mest trafikkert.

7.3 Grøntstruktur

Lokalitet	Plannr.	Areal
Nedom Inderøy museum, gnr. 5/1	9	Ca. 7 dekar
Sum		7 dekar

7.4 Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift etter pbl. 11-7, punkt 5.

Lokalitet	Plannr.	Tal bustadar
Risbakken-Kvistadbakken	10	3
Sum		3

7.5 Sikringssone etter pbl. §11-8, punkt c.

Lokalitet	Plannr.	Areal.
Pondsberget- Røset, gnr. 134/1	11	22 dekar
Røsethamna, gnr. 134/1	12	10 dekar
Røset mot Ringve gnr. 134/1	13	7 dekar
Sum		37 dekar

Områda vil framleis vera private friluftsområde utan juridiske bestemmelser, men kan ha retningslinjer for bruken.

8 Planbestemmelser og retningslinjer.

8.1 Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel etter pbl. § 11-9.

1. Nye bustadområde skal ha utarbeidd detaljplan etter plan og bygningslova sin § 12-3 før det blir gjennomført tiltak. Unntak frå denne bestemmelsen er byggeområdet på Sundnesnesset jfr. punkt 8.2,1-1.
2. Bygg og anleggsområde som har fleire grunneigarar skal utarbeide felles reguleringsplan og ha felles infrastruktur med veg, vatn og kloakk. Det bør leggjast til rette for vassbåren varme til nye bygningar.
3. I området med utviding bustadformål på Saksmoen, er det krav om rekkjefølgje der ny veg med gang og sykkelsti frå Saksmoen til Li blir bygd før andre tiltak blir sett i gang.
4. Ved utbygging av bygg og anlegg innanfor kommunedelplan Straumen skal det takast estetiske omsyn til utforming slik av bygg glir inn i terrenget og tar vare på viktige kvaliteter i kulturlandskapet.
5. I områder der det formålsgrense innanfor 100- metersbelte, skal byggegrensa følgja formålsgrensa mot sjø.

8.2. Bestemmelser etter pbl. §11-10 som gjeld følgjande arealformål i § 11-7:

1. Bygningar og anlegg.
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
3. Grøntstruktur.

1-1	Bustadområdet på Sundnesnesset har ingen plankrav om detaljplan, men nye bygg skal tilpassast eksisterande byggeområde når det gjeld høgde på bygga, volum og eksisterande infrastruktur. Det blir sett ein utnyttingsgrad på 30 % BYA på nye tomter.
1-2	Fortetting i eksisterande byggeområde er lov. Ved nybygg innan eksisterande byggeområde, skal det leggjast vekt på at nye bygningar er tilpassa resten av bygningsmassen/nabohus. Dette gjeld høgde, volum, takform og materialbruk. Bygegrensa gjeld 12,5 m frå senterlinje kommunal veg til vegg på bustadhus. Tomteutnytting er sett til 30 % BYA. Takvinkelen er slik sett i byggeområde der reguleringsplanen er oppheva: Solhaugen/Årfald skal ha takvinkel mellom 22-35 grader. Røsetberga/Venna/Vennalia skal ha takvinkel mellom 15-30 grader.

	Vangslia/Sundsneset skal ha takvinkel mellom 20-30 grader. Alle hus innan same gate må ha tilnærma lik takvinkel.
1-3	Garasjar i eksisterande felt skal ikkje overstige 3,5m i gesimshøgde.
1-4	Hytter med formål fritidsbygg i kommunedelplan Straumen kan byggjast inntil eit samla areal på T-BYA = 100m ² . I tillegg kan det byggjast anlegg og parkering utan overbygg med inntil T-BYA = 20 m ² . Hytter kan ha ei gesimshøgde inntil 3,5m og mønehøgde inntil 5,5m. Naust med formål byggeområde i kommunedelplanen kan rivast og byggjast opp på nytt med same areal som eksisterande naust.
1-5	For formål næring på Øynaparken er det lov å bygge inntil eit bruksareal for området på T-BRA = 800m ² . Maksimal mønehøgde på bygningar skal vera 6.0m målt frå ferdig planert terreng med eit gjennomsnittsnivå rundt kvar bygning. Materialbruk og fargar skal vera tilpassa terreng og eksisterande bygningar.
2-1	Ved utbygging av ny veg frå Solhaugen til Li, skal det byggjast ny gang og sykkelveg heilt fram til Li.
3-1	Areal som i planen er avsett til formål grøntstruktur er både privat og offentleg eigd.
3-2	For formål regulert til idrettsanlegg/landbruk på skal arealet først attende til landbruksdrift dersom det blir slutt med idrettsaktiviteter på området.

8.3. Bestemmelser etter pbl. § 11-11 som gjeld følgjande arealformål i § 11-7:

5. Landbruks-, natur – og friluftformål samt reindrift.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

5-1	Det er forbod mot alle tiltak som ikkje kjem inn under stadbunden næring og anleggsverksemd. Innanfor grensa til kommunedelplanen er det ikkje lov med spreidd fritidsbygging.
5-2	Det kan utførast bruksendringar av driftsbygningar i LNF-R- området med formål tilleggsnæringar. Endringa må ikkje føra til ulempe for drifta på bruket.
5-3	Bygg og anlegg innanfor landbruksnæringa skal ha ei estetisk utforming og vera tilpassa kulturlandskapet. Maks mønehøgde på bygg og anlegg er sett til 10 meter.
5-4	Vedlikehald og mindre endringar/utviding av eksisterande bustadhus i LNF- området er lov. Slike tiltak skal ha ei estetisk utforming og vera tilpassa kulturlandskapet. Utnyttingsgraden på frådelt tomter i LNF- området er sett til 30 %. Garasjar på eksisterande tomter skal ikkje overstige 3,5m i gesimshøgde.
5-5	Innanfor plannr. 10 er det lov med spreidd bustadbygging. Det kan delast frå tomter inntil 2 dekar. Deling av tomter må ikkje koma i konflikt med jordlov, naturmangfaldlov eller kulturminnelov.
6-1	Naust i LNF-R- områder kan rivast og byggjast opp på nytt med same areal som eksisterande naust.
6-2	Det er lov til å føre opp nye bygg og anlegg samt vedlikehald av eksisterande bygg innanfor eksisterande tun i 100-metersbelte. Det kan også først opp bygg for allmenn bruk innanfor 100-metersbelte.

8.4. Retningslinjer for sikringssoner etter pbl. § 11-8.

Punkt c) Sone med særlege omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grøntstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø med påførte interesser.

Punkt d) Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan – og bygningslova eller andre lover eller som er bandlagt i slikt rettsgrunnlag.

c)	Planområda nr. 10, 11 og 12 på Røset gnr. 134/1 skal prioriterast med omsyn til leikeområde for barnehagar/skular i Straumen. Det kan setjast opp enkle bygg inntil 50 m2 til bruk i lek og opphald ute.
d)	Område som er freda etter kulturminnelova er Sakshaug gamle kyrkje, gardstunet på Sundnes og prestebustaden på Li. Vedlikehald på dei aktuelle bygningane skal utførast i tråd med fredningsbestemmelsene.

9 Rettsverknad av kommunedelplanen.

Rettsverknad av kommunedelplanen er gjeve i pbl. §11-6. Kommunedelplanen med arealkart og bestemmelser fastset framtidig arealbruk for planområdet og er etter kommunestyret si godkjenning bindande for nye tiltak og utviding av eksisterande tiltak som krev samtykkje etter pbl. §20-1, første ledd bokstav a til m, jamfør pbl. §1-6.

Arealbruk og bestemmelsene i godkjente reguleringsplanar gjeld framfor kommunedelplanen dersom det er avvik. Dersom kommunedelplanen omhandlar tilhøve som ikkje er nemnt i reguleringsplanen sine bestemmelser, skal kommuneplanen sine bestemmelser gjelde, jamfør pbl. § 1-5.