

**INDERØY KOMMUNE**

**KOMMUNEDELPLAN STRAUMEN 2005-2011**  
**TEKSTDEL**

## 1. INNHALDSLISTE

1. INNHALDSLISTE .....	2
2. INNLEIING/STATUS. ....	3
2.1 Arealbruk i gjeldande kommunedelplan 1996-2011. ....	3
2.2 Gjeldande reguleringsplanar innanfor kommunedelplan Straumen. ....	3
3. MÅLSETJINGAR MED PLANEN .....	4
3.1 Nasjonale retningslinjer.....	4
3.2 Regionale retningslinjer. ....	4
3.3 Kommunale retningslinjer.....	4
4. PLANPROSESS. ....	4
4.1 Organisering av arbeidet. ....	4
4.2 Medverknad og innspel. ....	4
5. TEMA/PROBLEMSTILLINGER I PLANEN.....	5
5.1 Bustadbygging. ....	5
5.2. Offentleg verksemd. ....	5
5.2.1. Helse/ sosial /omsorg. ....	5
5.2.2. Undervisning. ....	5
5.2.3. Friluftsliv/idrett. ....	6
5.2.4. Kyrkje /gravplasser .....	6
5.3 Næringsutvikling.....	7
5.3.1. Handel /service.....	7
5.3.2. Reiseliv.....	7
5.3.3. Industriareal.....	7
5.4. Landbruk/Kulturlandskap.....	7
5.5. Grønne områder. ....	8
5.6. Sjøområde .....	8
5.7. Kommunikasjon. ....	8
5.8. Beredskap.....	9
6. KARTBLADET .....	9
6.1 Gjeldande kommunedelplan i sjø.....	9
6.2 Gjeldande reguleringsplanar i kommunedelplan Straumen 2004-2011. ....	9
6.3. Nye formål i kommunedelplan Straumen 2004-2011. ....	10
Oppdeling etter Plan og Bygningslova etter §20-4, 1 ledd.....	10
6.3.1. Byggeområder etter §20-4, nr 1 Bustadbygging .....	10
6.3.2. Byggeområde etter § 20-4 nr. 1 Næringsformål.....	10
6.3.3 Byggeområder etter § 20-4.nr 1 Offentleg formål.....	11
6.3.4. Byggeområder etter §20-4 nr. 1 Fritidsbygg. ....	11
6.3.5. Byggeområde etter §20-4 nr 1. Almennyttig formål. ....	11
6.3.6. Landbruk, natur og friluftsområder etter §20-4, nr 2. ....	11
6.3.7. Råstoffutvinning etter § 20-4, nr 3. ....	12
6.3.8. Bandlagte områder etter §20-4- nr. 4 .....	12
6.3.9.Område for særskild bruk av sjøområde etter § 20-4, nr 5. ....	12
6.3.10. Viktige ledd innan kommunikasjon etter §20-4 nr 6.....	12
7. PLANBESTEMMELSANE.....	13
8. RETNINGSLINER, UTFYLLING AV PLANBESTEMMELSANE .....	14
9. SAKSBEHANDLINGSREGLER.....	15
10. KONSEKVENSNAR AV KOMMUNEDELPLANEN ETTER PBL § 20-6.....	16

## **2. INNLEIING/STATUS.**

### **2.1 Arealbruk i gjeldande kommunedelplan 1996-2011.**

Den gjeldande kommunedelplan for Straumen vart vedteken 14. februar 1996. Planen vart laga med tanke på å leggja til rette for bustadtomter, ny barnehage og bygging av fleire gang/sykkelvegar samt omlegging av vegar i sentrum.

På Sundnesset er tre av hustomtene bygd. På området sørvest for Røsetberga vart det utlagt 15 tomter, men berre eit hus er oppført. Nord for gartneriet vart det lagt ut 6 tomter som ikkje er bygd på. Derimot er det bygd nye hus sør for Røsetberga. ( m.a. eit med fire husvære). I Helgesenbakken vart det lagt ut 6 tomter som ikkje er bygd på. Det same gjeld 2 tomter i Vangslia. I regulert bustadområde på Næss er det nokre få ledige tomter att. Utbygging av areal er opp til grunneigarane og vil foregå i privat regi.

Når det gjeld tomt avsett til ny barnehage, er dette arealet ikkje nytta.

I eksisterande kommunedelplan for Straumen, er sjøområdet definert som FFF(ferdsel, fiske og friluftsliv). Sjødelen er erstatta av gjeldande kommunedelplan i sjø og vart godkjent i 2002. I den nye kommunedelplanen er det naturleg å ta med sjøarealet kring Straumbua og sundet. I tillegg er det aktuelt å ta med sjøarealet kring Sandvågen slik at planen tek stilling til båttrafikken gjennom sundet og småbåthamna ved Næssjordet.

Når det gjeld planlagte tiltak innan kommunikasjon er følgjande gjort:

Bygd gang og sykkelveg frå barneskulen og langs riksveg 755 til avkjørsel Sund.

Planlagt gang/sykkelveg langs riksveg 755 frå bensinstasjonen til Kvistadbakken med oppstart i 2005.

Planlagte tiltak som ikkje er utført:

Flytting av krysset mellom riksveg 755 og riksveg 761 på Venna.

Ny kommunal veg på austsida av Granaelva frå sentrum mot Røsetberga.

Disse to tiltaka er ikkje aktuelle etter opplysningar frå Statens Vegvesen. Krysset mellom riksveg 755 og 761 vil i hovudsak bli liggjande slik som i dag. Planen med å flytta riksveg 761 aust for Granaelva er skrinlagt både ut frå grunntilhøva og løyvingar til nye vegar.

Gang /sykkelveg mellom Vangslia og Sundneshamna er heller ikkje utført.

### **2.2 Gjeldande reguleringsplanar innanfor kommunedelplan Straumen.**

Det er svært mange reguleringsplanar innanfor eksisterande kommunedelplan Straumen og etter kvart har det vore vanskeleg å definera kva planar som gjeld ut frå dagens Plan og bygningslov. Ein del planar går over kvarandre utan at det er rydda opp i eksisterande planar. Det vil bli arbeidd ut ein ny reguleringsplan for Straumen med ny geografisk grense for avgrensing av sentrum. Denne grensa blir sett til eksisterande sentrum samt ubygd areal på Næssjorda. Kommunedelplanen bør ha eit definert sentrum med tanke på etablering av forretningsverksemd.

I punkt 6.2 i planen er det lista opp kva reguleringsplanar som framleis gjeld innanfor området til kommunedelplan Straumen og kva planar som ikkje gjeld lenger.

### **3. MÅLSETJINGAR MED PLANEN**

#### **3.1 Nasjonale retningslinjer.**

Nasjonale retningslinjer og utarbeiding av arealplanar er lagt i Plan og Bygningslova. I § 20-1 ligg grunnlaget for ein kommuneplan, og i §20-4 er det sett opp dei formåla som ein arealplan kan innehalda. I tillegg er det gjeve nasjonale retningslinjer som går på barn og unge og trafikk.

#### **3.2 Regionale retningslinjer.**

I fylkesplanmelding nr 2 frå 2001 er sett opp ein del retningslinjer og strategier for arealbruk. For utvikling i byer og tettstader, er det sett opp følgjande:

- Klar grense mellom bygde områder og LNF- områder med definert ytre tettstadgrense.
- Eksisterande areal innanfor eit avgrensa sentrum skal nyttast før nye areal utanfor blir teken i bruk.
- Høg grad av utnytting ved bygging av areal i sentrum
- Nok areal til barn og unge med trafikksikre vegar til skule og barnehage.

#### **3.3 Kommunale retningslinjer.**

I kommuneplanen, generell del for 1999-2000 er det i overordna målsetjingar sagt:

- Straumen skal utviklast vidare som kommunesenter.
- Rike natur- og arealressurser skal forvaltast og vidare utviklast for innbyggerane i kommunen.
- Miljø og ressursverdiar skal leggjast til grunn for all aktivitet.
- Eksisterande og nyetablerte næringsverksemd skal ha høve for utvikling.

### **4. PLANPROSESS.**

Plankomiteen vedtok i møte den 23.10.01, sak 0016/01 oppstart med revidering av reguleringsplan for Sundnesneset. Bakgrunnen låg i mange søknader om bustadbygging som medførte dispensasjonar og endringar i reguleringsplanar. I tillegg var det vanskeleg å få oversikt over gjeldande reguleringsplanar.

Arbeidet med planen og sjølve planprosessen kjem fram av saksframlegg og vedtak som er vedlegg til planen.

#### **4.1 Organisering av arbeidet.**

Planutvalet/ komite Organisasjon vedtok oppstart av planen den 24.04.02. Det er oppnemnt ei arbeidsgruppe som står for utarbeiding og prosess av planen. Gruppa er samansett av 3 politikarar valt av komite Organisasjon samt folk frå administrasjonen. Frå administrasjonen møter byggesaksleder, jordbrukssjef, rådmannen og planleggjar som er saksbehandlar for kommunedelplanen . Arbeidet med planen har teke lenger tid enn forventa fordi det har vore problem med arbeidskapasitet og mange private reguleringsplanar.

#### **4.2 Medverknad og innspel.**

Frå oppstart med planen og i løpet av hausten 2002 og vinteren 2003, har kommunen motteke ei rekke muntlege og skriftlege innspel. Innspel går særleg på areal som er ynskt utbygd til bustadfelt , gang og sykkelveg og naust ved sjøen. Kommunen har vore fleksibel og motteke innspel ut over tidsfristen heilt til saka er blitt lagt fram til 1. gongs behandling.

Kommunen har hatt fleire informasjonsmøter. Mellom anna var det stand på Straumens dag i 2002, møte med større og aktuelle grunneigarar, møte med innbyggjarane på Sundnesneset og møte med næringslivet på Straumen.

I tillegg har det vore møte med sektoretatane på fylkesnivå.

## **5. TEMA/PROBLEMSTILLINGER I PLANEN**

### **5.1 Bustadbygging.**

Frå planen vart annonsert i juni 2002 og fram til mars 2003, har kommunen fått mange innspel på bustadbygging. Etter folkemøte med innbyggjarane på Sundnesneset, fekk kommunen inn ei rekke med innspel av bygging av bustadhus på dyrka areal.

På Sundnesneset ynskjer ein del i tillegg å ha spreidd bustadbygging. Ut frå jordvern og kulturlandskap samt høg utnytting av areal nær sentrum, er det ikkje aktuelt med spreidd utbygging, men berre byggeområder. I eksisterande reguleringsplan for Sundnesneset, er det regulert inn 6 tomter som ikkje er bygd på. Disse tomtene vil inngå i den nye kommunedelplanen i avsett byggeområde.

I restarealet innanfor kommunedelplanen, er det kome innspel på 38 tomter fordelt på 9 tomter aust for Granaelva i området kring Ystgård gartneri, ca 4 tomter nedfor museet og ca. 25 tomter i skogområdet ved Saksmoen/Solhaugen. Det er under tvil at siste området er kome med i planen på grunn av den auka trafikken ved museet/gamle Sakshaug kyrkje. Etter møte med sektoretatane er det i planen lagt inn 5 tomter aust for Granaelva og 15 tomter ved Saksmoen. Etter 1.gongs høring er også 10 dekar dyrka areal på Årfald gnr. 133/1 lagt inn som nytt bustadområde. Dette arealet ligg mellom to andre bustadområde og romar ca. 5 tomter.

Dermed bør det vera nok tilgjengeleg tomter for einebustader nær sentrum i tillegg til mindre husvære som under planprosessen blir bygd på Muusøra og Næss.

### **5.2. Offentleg verksemd.**

#### **5.2.1. Helse/ sosial /omsorg.**

Inderøy kommune har dei siste 10 åra hatt mange byggeprosjekt innan helsesektoren. Det gjeld mellom anna PU-bustadar i Buchtrøa, omsorgsbustader og leiligheter i Næssveet og på Næss samt utbygging ved Inderøyheimen.

Inderøyheimen har kome med innspel på parkering ved bygga. Dette vedkjem for det meste sentrum og vil bli behandla under reguleringsplanen for Straumen.

Det mest aktuelle tiltaket er bustader for demente. Politkarane har sett på ulike plassering nær Straumen, og plasseringa er vedteken på Venna. Det er godkjent bebyggelseplan for Venna nedre der omsorgsbustader er plassert nedom helsesenteret.

I tillegg kan det bli aktuelt med 6 nye husvære for psykisk utviklingshemma innan planperioden. Det er gjort ei administrativ vurdering på areal, der Årfall kjem best ut.

#### **5.2.2. Undervisning.**

Kommunen har samla undervisning med barneskule, ungdomsskule og vidaregåande skule på Venna. Med flytting av MINT til Inderøy, er det bygd nytt tilbygg til kulturhuset, som har både kommunalt bibliotek og undervisningsrom for vidaregåande skule. Dette er område som i den gamle reguleringsplanen er avsett til offentleg formål. Kommunen vil laga ny bebyggelseplan for Venna øvre i 2005 med særskild tanke på trafikk/parkeringstilhøva.

I kommunedelplan frå 1996 av det avsett eit areal på 6 dekar på gnr 134/1 bak gartneriet som er tiltenkt ny barnehage. Den offentlege barnehagen er ikkje bygd og ved 1.gongs behandling er det vedteke at dette arealet kan nyttast både til offentleg og privat barnehage.

### **5.2.3. Friluftsliv/idrett.**

Sentralanlegget på Sakshaug er oppjustert siste åra. Det er satsa på fotballbane med kunstgras og friidrettsanlegg. Anlegget har manglar i tilhøve øvingar for kast. Det er ikkje aktuelt i planperioden å utvida arealet til sentralbaneanlegget. Utviding av aktivitet bør skje innanfor eksisterande kommunalt areal.

Ein del område nær sentrum som skibakken i Prestlia er vanleg LNF-område, men merka med dominerande friluftsliv.

Kommunen har motteke innspel om å auka tilgjenge til sjøen, særleg gjeld dette å forlenga gang/sykkelvegar frå Muustrøparken og til Sundneshamna og Jægtvolden. Det er stor interesse for denne gangvegen, men er avhengig av aktuelle aktører i området som kommunen, lokale lag og grunneigarar.

Ved omregulering av Muusøra, er det regulert inn gangveg frå parken langs sjøen til Vangslivegen.

Ein viktig del av friluftslivet på Inderøy er knytt til sjøen og båtliv. Kommunen bør ha ei småbåthamn i Straumen sentrum. Det er regulert inn hamn i Sandvågen, men på grunn av bustadhus heilt ned til sjøen i dette området, vart det flytta til Næssjorda. Her er det enklare å få til god tilkomst og parkering samt plass for fleire båtar så det ligg godt til rette for ei småbåthamn.

Kommunedelplan Straumen har avsett areal både på sjø og land til båthamn på Næss.

### **5.2.4. Kyrkje /gravplasser**

Kyrkjevergen er kome med brev til planarbeidet. I dag er det nok gravplassar på Sakshaug. Sidan planen skal gå 10 år framover, bør det setjast av meir areal med tanke på gravplassar i framtida.

Etter ynskje og synfaring med grunneigar på Sakshaug søndre, er det sett av eit areal på ca. 10 dekar aust for kommunevegen til offentleg formål- gravplassar.

Parkering til kyrkja skal vera fullgod. Ved høgtider og konsertar kan arealet til parkering bli lite, men grunneigar stiller seg positiv til bruk av tunet ved slike høve.

### **5.2.5. Vatn/avløp/ reinseanlegg.**

#### **Vatn.**

Innbyggjarane innanfor kommunedelplan Straumen er stort sett knytt til det kommunale vassanlegget. Det er nokre private anlegg knytt til gardsbruk og private husstander.

#### **Avløp.**

Inderøy kommune har bygd nytt reinseanlegg ved Sundneshamna. Dette anlegget vil samla kloakken frå heile området vest for Straumbua med Røsetberga, gamle Straumen, Kvistadbakkan, Solhaugen og til og med Sundnesnesset.

Området frå Sundsøya til Sundsand har kommunal leidning med utslipp til

Trondheimsfjorden. I tillegg er det ein del mindre private avløp innanfor planområdet der reinsekrav blir vurdert ved evt. byggesøknader.

### **5.3 Næringsutvikling.**

#### **5.3.1. Handel /service.**

Utbygging av handel og mindre servicenæringar bør skje innanfor eit sentrum med ei grense for ein ytre tettstad. Denne grensa er i planen sett til grensa for reguleringsplanen for Straumen samt Næssjordet. Grensa vil følgja ny veg mot Vangslia i vest og langs riksveg 755 i nord.

Restarealet på Næss vil inngå i kommunedelplan Straumen med formål bustader/næring. Aktuelle føretak på Næssjorda kan vera handel og mindre service- og handverksbedrifter som skal knytast saman med eksisterande sentrum i Straumen.

Offentlege tenester som administrasjonsbygg og skuler bør bli lokalisert til området på Venna. Utviding av offentlege tenestebygg er tenkt med fortetting på eksisterande offentlig areal på Venna. Nedre del av Venna blir nytta til privat kontorbygg regulert gjennom eksisterande bebyggelseplan Venna nedre.

Større bedrifter og industri bør ut av sentrum og leggjast til areal som er regulert for dette.

#### **5.3.2. Reiseliv.**

I dag er Jægtvolden den største reiselivsbedrifta innanfor kommunedelplan Straumen.

I tillegg er det vandreheim på Sund folkehøgskule om sommaren.

Gjennom tidene har det vore fleire planer om nye verksemdar innan reiseliv og mange har sakna ein campingplass, men det har vore tungt å realisera planar.

Av innspel til kommunedelplanen, er det kome forslag om å få avsett areal ved Jægtvolden med formål til camping. Arealet ligg fint til ved sjøen, men ligg nær til Jægtvolden Fjordhotell. Ei slik etablering bør skje i samarbeid med hotellet med felles bruk av strandlinja. Dersom eit slikt tiltak er ynskt etablert, bør det arbeidast ut ein eigen reguleringsplan slik som det er krav om i LNF- områda i kommuneplanen sin arealdel. Det er difor ikkje sett av areal til dette no.

#### **5.3.3. Industriareal.**

I kommunedelplanen blir det ikkje lagt ut nytt industriareal. Sidan slakteritomta er regulert til bustader, er det mest aktuelt for mindre bedrifter å etablara seg på Sundsøya eller anna industriområde i kommunen. Kommunen har fått innspel både på bustader og næring på Sundsøya og finn det rett å ta med heile Lillesund –området med i kommunedelplanen. På grunn av hovudvassleidninga som går midt i området, er det vanskeleg å få til ei rasjonell utbygging av området, men i utkastet var det lagt opp til kombinasjon av lettare industri og bustadområde. Etter 1.gongs behandling og høyring vil eigedommen gnr 136/10 bli LNF- område slik som i eksisterande plan.

### **5.4. Landbruk/Kulturlandskap.**

Store delar av arealet innanfor kommunedelplan er eit landbruksområde som er kjent for eit vakkert kulturlandskap. Dette er eit kjenneteikn som også bør prega den nye kommunedelplanen. Ved å ta i bruk nye areal til bustader og samtidig byggja nye bygg, vil dette setja preg på framtidig landskapsbilete av Straumen.

Eit viktig nasjonalt mål er å verna om dyrka areal og jordbruksareal som heng saman. Dyrka areal nær sentrum bør ikkje takast i bruk før innklemde og avgrensa areal blir nytta først og har høg grad av utnytting. Det kan vera vanskeleg å verna om dei små dyrka areala samstundes som ein skal ha høg utnyttingsgrad i sentrumsområdet.

Kommunen har som nemnt i punkt 5.1 fått mange innspel på bygging av hus nær sentrum og på Sundnesnesset som vedkjem fulldyrka areal. Av dei areal som er vald i planen, er ut frå tanken med fortetting innanfor eksisterande bustadområde for å verna om dyrka jorda og eksisterande landskapsbilete.

I planen er det ikkje lov med spreidd bustadbygging. Eksisterande tomter som er delte frå og ikkje bygd på, blir teken ut av planen. Dersom det er ynskje om bygging på disse tomtene, blir det ein søknad om dispensasjon.

### **5.5. Grønne områder.**

Innanfor Straumen er det ein del grønne lunger. Det er stier langs Børgin og Næssberga. Sjøelve Næssberga er lagt ut som friområde i planen.

Mustrøparken er rusta opp og det er eit større friområde på Vennesborg. Under planarbeidet har det vore ein tanke å knyta dei grønne områda saman med gang /sykkelvegar. Ikkje minst har ein arbeidd med å få til ein samanhengande tur/sykkelveg frå Straumen og via Sundneshamna og ut på Sundnesnesset. Eit ynskje var å leggja dette på molo i bukta, men tilhøva i grunnen og nasjonalt viktig område for fuglelivet gjer at ein sti her må leggjast på fyllinga i strandkanten.

Det er viktig å verna om dei grønne områda langs Granaelva og sjøsida. I tillegg er det viktig at det er tilstrekkeleg område på Venna med tanke på uteområde for grunnskulen.

Reguleringsplanen for Vennesborg vil framleis gjelda. Denne kan vera aktuell å revidera dersom aktivitetane aukar i området.

### **5.6. Sjøområde**

Sjølv om Inderøy kommune har nyleg vedteke kommunedelplanen for sjøområda, har vi teke med sjødelen kring Straumsundet. Dette er naturleg for at landet kring Straumbua skal henge saman i planen samt avklara evt. konflikt mellom friluftinteressene og biologisk mangfald i området. Straumsundet er registret som nasjonalt viktig område for sjøfugl, ikkje minst ærfuglen som samlar seg i store flokkar visse tider i året. I tillegg har vi ein del småbåttrafikk gjennom Straumen om sommaren. Det er redusert fart gjennom sundet samt sett eit tak på tal båtplasser i småbåthamna.

### **5.7. Kommunikasjon.**

Ved utbygging av sentrum, har det blitt diskutert fleire omlegging av veg/kryss i sentrum.

Det er blitt regulert inn ny veg frå riksveg 755 til Muusøra/Venna i 2004. Bruken av Helgesenbakken blir vurdert i ny reguleringsplan for Straumen sentrum.

I planen er det lagt opp til ny avkjørsel til Næss og båthamna på Næss.

Kommunen arbeidar også aktivt med å få fortgang i å utbetra vegen forbi barneskulen.

Situasjonen er vanskeleg og målet er å få tiltaket med å senka ned vegen med overgang for borna inn på budsjettet til Statens Vegvesen innanfor planperioden. Det er tidlegare arbeidd ut skisse på dette tiltaket.

Det vil bli oppstart med gang og sykkelveg frå Fossum Auto til Kvistadbakken i 2005.

Kommunen vil etter sterkt ønske frå lokalfolk arbeida med å forlenga denne gangvegen til Hjulstad i løpet av planperioden. I tilknytning til gang/sykkelvegen langs riksveg 755, vil den kommunale vegen forbi idrettsanlegget bli arbeidd opp til gang/sykkelveg med tanke på trygg og lett tilkomst til skuleområdet og kulturhuset.

Det er avsett mindre parkeringsareal ved naust i Lillesund. Ved 1. gongs behandling vart det regulert inn parkeringsplass for 100 bilar på dyrka areal ved kulturhuset, som seinare er trekt ut av planen etter innsigelse frå fylkesmannen.

### **5.8. Beredskap.**

Det er kjent at det er stor variasjon i grunntilhøva i Straumen. Kommunen bør arbeida for ei heilskapleg vurdering av heile området på Venna for å sjå om det toler meir utbygging. I dag blir det gjort geoteknisk undersøking før større byggeprosjekta blir starta opp.

## **6. KARTBLADET**

Den nye kommunedelplanen for Straumen vil ha dei same avgrensingane som eksisterande kommunedelplan. Grensene omfattar Sundnesneset i vest og trekkjer seg mot Våttahalla og Ferstad i nord med grense langs vegen til Bosnes og ned til Børgin. På sørsida av Straumbrua, går grensa ved Børgin ved Sund, langs F224 til avkjørsel Leirdal og ned i Vika og langs Trondheimsfjorden til Sundneset.

### **6.1 Gjeldande kommunedelplan i sjø**

Inderøy kommune har arbeidd ut ein eigen kommunedelplan i sjø. Planen vart godkjent i 2002. Kommunedelplan i sjø vil framleis gjelda for sjøområda. I kommunedelplan for Straumen, vil sjødelen bli revidert for Straumsundet og ved Næssjorda ut frå tanken på ei god arrondering i planen og ein ynskjer ei meir detaljert planlegging i dette området.

### **6.2 Gjeldande reguleringsplanar i kommunedelplan Straumen 2004-2011.**

Innanfor kommunedelplan Straumen vil følgjande reguleringsplanar gjelde.

- *Reguleringsplanen for Straumen sentrum godkjent 07.02.85 med seinare revideringer. Dette gjeld alle mindre planar innanfor reguleringsplan Straumen nær som planen med småbåthamn i Sandvågen.*
- *Reguleringsplan for Sundnes Brenneri godkjent 13.03.96*
- *Reguleringsplan avløpsanlegget Sundnesneset 16.12.98*
- *Reguleringsplan for Vennesborg 31.01.01*
- *Reguleringsplan for Kvistadbakkan, godkjent 6.10.82 med endringer*
- *Reguleringsplan for Næss, godkjent den 15.04.98 med endringer.*
- *Reguleringsplan for gang/sykkelvei R.v 755 Fossum Auto – Kvistadbakkan, godkjent 10.12.03.*
- *Bebyggelseplan Venna nedre godkjent den 29.09.03.*

Reguleringsplanar som ikkje gjeld lenger og som blir innarbeidd i den nye kommunedelplanen.

*Når kommunedelplan Straumen er godkjent, blir følgjande reguleringsplanar oppheva:*

- *Bygdemuseum Sakshaug gamle kyrkje godkjent 6.03.86 med endring.*
- *Buchtrøa, godkjent 10.05.2000.*
- *Reguleringsplan for Lillesund med Sundsøya godkjent 14.01.79 med endringer.*
- *Solhaugen I og II, godkjent 1.12.87 med seinare endringer.*

- Røsetberga, godkjent 4.01.71 og godkjent utviding 19.02.75 med seinare endinger.
- Sund Naustplass, godkjent 31.05.88 med endringer.
- Sund Folkehøgskule, godkjent 19.09.85.
- Sundsnesset, godkjent 30.10.70 med seinare endinger
- Sundnesnesset, godkjent 2.10.96.
- Sundnesnesset, gnr. 9/2 godkjent 11.10.2000.
- Storrrydningen, godkjent 10.10.78.
- Vangslia, godkjent 1.08.73 og utviding godkjent 13.02.78 med endringer.
- Vennalia, godkjent 19.19.09.75 med seinare endinger.
- Venna, godkjent 7.07.77 med seinare endinger.
- Årfald 8.04.92 og utviding i 8.10.97.
- Straumen, endring av reguleringsplanen for Straumen – Sandvågen , godkjent den 10.05.85 og 25.11.92.

### **6.3. Nye formål i kommunedelplan Straumen 2004-2011.**

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

##### **6.3.1. Byggeområder etter §20-4, nr 1 Bustadbygging**

Lokalitet	Plannr.	Tomtetal	Merknader.
Arfald	1	8	Dyrka areal
Røsethaugen	2	2	Dyrka areal
Vangslia	3	2	Dyrka jord
Sundneshavn	4	3	Dyrka areal/skogareal
Saksmoen	5	15	Skogsareal
Sundnesnesset	6	12	Dyrka areal, fortetting
Lillesund	21	5	Ikkje opparbeidd friområde
<b>Sum</b>		<b>47</b>	

Etterspørselen etter bustader nær sentrum vil i tillegg bli dekkja innanfor reguleringsplanen i Straumen sentrum med 28 husvære på slakteritomta. I tillegg er det nokre tomter att i regulerte felt på Næss samt 7 rekkehus og blokker under bygging med ca. 20 husvære. Restarealet på Næss har formål næring/bustadformål, men det er vanskeleg å seia kor mange og kor lang tid det vil ta før disse tomtene er aktuelle for utbygging. Innanfor planperioden er det regulert inn ca. 100 husvære.

##### **6.3.2. Byggeområde etter § 20-4 nr. 1 Næringsformål**

I kommunedelplanen for Straumen er det lite aktuelt med større industriareal. Det er aktuelt å leggja mindre bedrifter, handel og reiseliv til Næss og Lillesund

I tidlegare kommunedelplan Straumen var halve arealet på Venna nedre avsett til industriformål og resten til offentleg formål. Godkjent bebyggelseplan frå 2003 viser at dette arealet er planlagt med omsorgsbustader øvst og privat bygg for kontor mot riksvegen.

Lokalitet	Plannr.	Tomteareal	Merknader
Venna nedre	7	6 dekar	Kontor
Næssjorda	14	65 dekar	Næring/bustader

### 6.3.3 Byggeområder etter § 20-4.nr 1 Offentleg formål.

Kjente offentlege formål dei næraste åra, er omsorgsbustader på Venna (tidlegare regulert til offentlig formål/næring) og ny barnehage også regulert inn i eksisterande kommunedelplan. I tillegg er som tidlegare nemnt, utviding av kyrkjegard.

Ved kommunalt kjøp av eigedommen Næss, kan det bli aktuelt å leggja Næssberga ut til kommunalt friområde.

Lokalitet	Plannr.	Tomteareal.	Merknader
Venna	8	12 dekar	omsorgsbustader
Sakshaug	16	10 dekar	Utviding kyrkjegard
Næssberga	20	Ca. 80 dekar	friområde

### 6.3.4. Byggeområder etter §20-4 nr. 1 Fritidsbygg.

Det er ikkje ynskjeleg med fleire hytter nær Straumen sentrum Det kan vera aktuelt med naust i byggeområde dersom fleire blir samla med veg og parkering. Av innkomne innspel var 6 nausttomter ved Jægtvolden aktuelt, men trekt etter innsigelse frå fylkesmannen.

Lokalitet	Plannr.	Tomtetotal	merknader
Lillesund	24	4dekar	Tidlegare frådelt nausttomter

### 6.3.5. Byggeområde etter §20-4 nr 1. Almennyttig formål.

Lokalitet	Plannr.	Tomtetotal	Merknader
Røset	9	6dekar	Barnehage, offentlig eller privat

### 6.3.6. Landbruk, natur og friluftsområder etter §20-4, nr 2.

Innanfor planområdet er restarealet LNF-formål. Dette er arealet som ikkje inngår i gjeldande reguleringsplan eller sett til anna formål. I dette området er det berre lov til bygg/anlegg som er knytt til drift av stadbunden næring. Det er ikkje lov med spreidd bustadbygging innanfor kommunedelplan Straumen. Dette gjeld også for spreidd hyttebygging og naust.

Det er avsett nokre områder innanfor LNF som har status som viktige naturområder eller friluftsområder.

Lokalitet	Plannr.	Tomteareal	Merknader
Talgøra	F		Badeområde

<b>Prestlia</b>	<b>F</b>		<b>Skianlegg</b>
<b>Børgin-Fjæra</b>	<b>N</b>		<b>Naturtyper, viltområde, tursti</b>
<b>Ringve</b>	<b>N</b>		<b>Salamanderdam</b>

### **6.3.7. Råstoffutvinning etter § 20-4, nr 3.**

I kommunedelplan Straumen er det eit eksisterande råstoffuttak. Det er steinuttaket på Hall. Grunneigar har planar om vidare uttak og det er gjennomført reguleringsplan for området.

Lokalitet	Plannr.	Totalareal	Merknad
Hall	11	9 dekar	Uttak 104000m3

### **6.3.8. Bandlagte områder etter §20-4- nr. 4**

Det er ingen nye bandlagte områder innanfor kommunedelplan Straumen. Roelsøya og Vikaleiret som er verna i nasjonal plan for sjøfugl, er med i kommunedelplan for sjø i Inderøy og omfattar såleis ikkje denne planen.

Verna område i eksisterande plan er Sakshaug gamle kyrkje, tunet på Sundnes gard og våningshus og bur på Li prestegard som er freda etter kulturminnelova. Disse områda får også dette formålet i den nye kommunedelplanen.

### **6.3.9.Område for særskild bruk av sjøområde etter § 20-4, nr 5.**

I samband med regulering av båthamna på Næss, er det avsett område for båthamna samt restarealet regulert inn som NFFF-område (Natur, ferdsel, fiske og friluftsliv)

Lokalitet	Plannr.	Areal	Merknad
Næss	18	57 plasser, ca.12 da	småbåthamn i sjø
Straumsundet	17		NFFF

### **6.3.10. Viktige ledd innan kommunikasjon etter §20-4 nr 6.**

I den nye kommunedelplanen er det lagt inn den nye gang /sykkelvegen frå Fossum Auto til Kvistadbakken med forlenging til Hjulstad. Det er også lagt inn ny gang /sykkelveg frå Vangslia til Sundneshamna og vidare til Sundnesnesset.

I tillegg er det lagt inn nytt kryss mellom riksveg 761 og 755 på Venna og senking av veg med ny gangbru ved Sakshaug skule samt gang/sykkelveg frå barneskulen til Li

Lokalitet	Pl. nr.	Klassifisering	Merknad
Riksveg 755	12	Gang Sykkeveg	1.del oppstart i 2005
Venna/Sundnesham n	13	Gang /sykkelveg	Skuleveg/turområde

Kommuneveg ved idrettsanlegg	19	Gang/sykkelveg	Bygd saman med ny gang/sykkelveg
Riksveg 761	15	Gangbru/senking av Veg Gang /sykkelveg	Unngå kryssing av barn ved skule Gangveg opp til Li
Hall	11	Adkomst	Ny avkjørsel
Næss	Merka med firkant	Adkomst	Ny avkjørsel
Lillesund	25	Parkering ved veg	Adkomst til naustområdet

## 7. PLANBESTEMMELSANE

### Byggeområder etter §PBL § 20-4, 1.ledd nr.1.

1-1	<p>For avsett område til byggeformål, skal det vera godkjent reguleringsplan for området ved Saksmoen og Næss før byggstart. For området Lillesund skal det arbeidast ut bebyggelseplan før byggstart.</p> <p>For dei andre bustadområda er det krav om bebyggelseplan dersom det blir sett opp 3 bustader samtidig. For nye hus på frådelte tomter, blir utnytingsgraden sett til 26% BYA.</p>
1-2	<p>For areal avsett til offentlig formål som omsorgsbustader på Venna og barnehage ved Røset, skal det vera godkjent bebyggelseplan før tiltaket blir utført.</p>
1-3	<p>Fortetting i eksisterande byggeområde er lov. Ved frådeling og nybygging innan eksisterande byggeområde, skal det leggjast vekt på at nye bygningar er tilpassa resten av bygningsmassen/nabohus. Dette gjeld veg, bygningsvolum, høgde, takform og materialbruk. Ved søknad etter PBL §93, skal det leggjast ved ei estetisk skildring av bygget.</p> <p>Der byggegrensa er oppheva, gjeld 12,5m frå senterlinje kommunal veg til vegg på bustadhus.</p> <p>Tomteutnytting er inntil 26% BYA.</p> <p>Takvinkelen er slik sett i byggeområde som er i staden for oppheva reguleringsplanar:</p> <p>Solhaugen/Årfald skal ha takvinkel mellom 22-35°</p> <p>Røsetberga/Venna /Vennalia skal ha takvinkel mellom 15-30°.</p> <p>Vangslia / Sundsnesset skal ha takvinkel mellom 20-30°</p> <p>Alle hus innan same gate, må ha tilnærma lik takvinkel.</p>
1-4	<p>Garasjar i eksisterande felt skal ikkje overstige 3,5m i gesimshøgde.</p>
1-5	<p>I eksisterande området for næringsareal på Lillesund, kan området brukast til kontor,handverk, reiseliv og industri. Næringsbygga kan innehalda mindre leilegheit for vaktmester o.l. Det er berre lov med lettare industri som ikkje skaper skjemmande forureining som røyk, lukt og støy for nærliggjande bustadhus.</p> <p>Ved oppsetting av nye bygg og utviding av eksisterande bygg over 100m<sup>2</sup>, skal det lagast godkjent bebyggelseplan før tiltaket startar opp.</p>

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

2-1	Det er forbod mot alle tiltak som ikkje kjem inn under stadbunden næring og anleggsverksemd. Innanfor grensa til kommunedelplan er det ikkje lov med nye spreidd bustad og fritidsbygg.
2-2	Vedlikehald og mindre vesentlege endringar/utvidelse av eksisterande bustadhus i LNF-området er lov. Tilbygg kan ha ei grunnflate inntil 50m2. Der er tillate oppført uthus til eksisterande bustadhus inntil 50m2. Slike tiltak skal samsvara med god byggeskikk og vera tilpassa kulturlandskapet. Tilbygg til eksisterande hytter med uthus er lov inntil eit bruttoareal på 80m2.
2-3	Det kan utførast bruksendring av driftsbyggingar i LNF-område med formål tilleggsnæringar. Endringa må ikkje føra til ulempe for drifta på bruket.

## Råstoffutvinning etter PBL § 20-4, 1 ledd nr. 3

3-1	For område nr 11 (Hall steinuttak) skal det arbeidd ut reguleringsplan før ytterleg uttak av råstoff.
-----	---

## 8. RETNINGSLINER, UTFYLLING AV PLANBESTEMMELSANE

### Byggeområder (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1)

1-1	Byggeområda skal plasserast slik at dei ikkje er dominerande i landskapet
1-2	Nærområdet må ha gode høve for fritidssyslar og rekreasjon. I eksisterande byggeområde kan ikkje eksisterande friområde endra formål.
1-3	Byggeområda må ikkje hindra fri ferdsel langs sjøen
1-4	Byggeområda bør koplust til kommunalt vatn. Behandling av avfall, gråvatn og kloakk skal følgja kommunen sin praksis og regelverk.
1-5	Byggeområda skal vurderast med tanke på flaum, erosjon og liknande i detaljplan eller byggesøknad.
1-6	Ved etablering av hus/anlegg skal det takast omsyn til biologisk mangfald og kulturminner. Ved tvil skal byggesøknad sendast sektoretat for uttale.
1-7	På næringsarealet skal type aktivitet vera grunnlag for tal parkeringsplassar. Ved nye bustader blir tal parkering fastsett i reguleringsplan/bebyggelseplan.
1-8	Tiltak innanfor byggeområda må leggja til rette for funksjonshemma.

### **Landbruk, natur og friluftsliv innan LNF-områda (PBL §20-4, 1.ledd nr. 2)**

2-1	Ved omdisponering eller endra bruk i LNF-områda, skal tiltak vurderast ut frå jordlova, skoglova, kulturminnelova og friluftsløva.
2-2	Tiltak ved omdisponering må ikkje koma i konflikt med kommunedelplan for biologisk mangfald og kulturminne.
2-3	Driftsbygninger i landbruk som er nytta i tilleggsnæring, skal ikkje frådelast eigedommen.

### **Råstoffutvinning (PBL §20-4,1.ledd nr. 3)**

3-1	Reguleringsplanen for råstoffutvinning skal innehalda: <ul style="list-style-type: none"><li>• Driftsplan for uttaket av stein</li><li>• Sikring av området</li><li>• Plan for utforming av arealet etter ferdig uttak og kva formål arealet er tenkt til.</li></ul>
3-2	Det skal setjast av pengar i bunde fond i kommunen for attendeføring av området etter ferdig bruk.
3-3	Området nr. 11 må ikkje delast frå eigedommen under driftsperioden.

### **Bandlagt område (PBL. §20-4, 1.ledd nr. 4)**

4-1	I bandlagte område på Sundnes, Li prestegard og Sakshaug gamle kyrkje, kan det ikkje setjast i gang arbeid og tiltak som er i konflikt med formålet.
-----	--

### **Område for særskild bruk eller vern av sjø og vassdrag. (PBL. §20-4,1.ledd nr.5)**

5-1	I avsett område til NFFF skal det vera redusert fart gjennom Straumsundet
5-2	Området må ikkje fyllast opp med tanke på verdifulle sjøfuglområde.
5-3	Småbåthamn ved Næss må leggjast til rette for funksjonshemma. Det skal ikkje etablerast eit bakland med båtpuss, slipp med meir.

### **Viktige ledd i kommunikasjon etter § 20-4,1 ledd nr 6.**

6-1	Ved bygging av gang/sykkelvegar må det leggjast til rette for funksjonshemma.
6-2	For tiltak langs vegnettet der det blir lov til avkjørsel, gjeld vegvesenet sin rammeplan for avkjørsel langs riks- og fylkesveg.

## **9. SAKSBEHANDLINGSREGLER**

1. Alle reguleringsplanar og bebyggelseplanar samt søknader om dispensasjonar skal på høyring til aktuelle sektoretater inkludert kulturminnemyndighetene.
2. Bebyggelseplan med heimel i denne planen skal leggjast ut til offentleg høyring og sendast på avgrensa høyring.

## **10. KONSEKVENSAV AV KOMMUNEDELPLANEN ETTER PBL § 20-6**

1. Kommunedelplanen med bestemmelser skal verke frå den dato kommunestyret har godkjent planen.
2. Planutvalet i kommunen kan gje dispensasjon frå arealdelen når særskilde grunnar talar for dette og sektoretatane innvilger dispensasjon.
3. Reguleringsplanar som framleis gjeld og kven som ikkje lenger gjeld, går fram av punkt 6.2.

Lagra på g/plan/kommunedelplan/kommunedelplan Straumen-tekst.