



Reguleringsplan, detaljplan, for Svaberget II, del av gnr 85 bnr 1 i Inderøy

Reguleringsbestemmelser

Plan-ID: 2018001

Dato første forslag: 10.04.2019

Forslag til bestemmelser revidert: 14.06.2019, 24.01.2020, 06.02.2020, 24.02.2020

Vedtaksdato: 24.02.2020

Saksnummer: 9/2020

§ 1 Planens hensikt

Planen har til hensikt å regulere et hyttefelt med i alt 27 tomter for fritidsbebyggelse med tilhørende atkomster. Planen skal også inkludere eksisterende småbåtanlegg som inngår i detaljplanen Svaberget I med tilhørende parkering og redskapsboder.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Automatisk fredede kulturminner

- a) Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.
- b) Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet i henhold til Kulml §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

§ 2.2 Terrenginngrep

- a) Landskapsplan datert 15.01.2019 skal legges til grunn for utbyggingen.
- b) Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal plastres og gis ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

§ 2.3 Plassering av bygninger og installasjoner

Sammen med byggesøknad skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering, utforming og gesims-/mønehøyder. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

§ 2.4 Teknisk infrastruktur – ledningsnett og overvannshåndtering

- a) VA-plan datert 13.09.2019 skal legges til grunn for utbyggingen.
- b) Overvann skal håndteres lokalt innenfor området og ledes bort fra nedenforliggende bebyggelse/anlegg. Det skal redegjøres for hvordan overvann skal håndteres senest sammen med byggesøknad for atkomstveger/VA-ledninger.
- c) Så langt som mulig skal ledningsnett for vann, avløp, strøm og telekommunikasjon legges i grøft langs veiene. Ledningsnett kan også legges over areal regulert til annet arealformål der dette er hensiktsmessig. Ved fremføring av kabler og ledningstraseer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres og naturlig vegetasjon reetableres.

§ 2.5 Geoteknisk/geologisk vurdering

- a) Før utbygging av området skal det foreligge en geoteknisk vurdering av grunnforholdene på byggegrunn med marin leire.
- b) Ved søknad om ferdigattest for fritidsboliger/ atkomstveg, skal det foreligge en geologisk vurdering av skråninger høyere enn 1,5 m i overkant av atkomstvegene med tanke på behov for sikring mot steinsprang/fallulykker.

§ 2.6 Parkeringskrav

Det skal minimum opparbeides 1 parkeringsplass per fritidsbolig innenfor planområdet.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

§ 3.1.1. - Fritidsbebyggelse (1121)

- a) Utbyggingsareal utenfor/nedenfor byggegrense skal ikke fylles ut, men skjermes i anleggsperioden og bestå som naturmark som før, men felling av trær kan tillates.
- b) Utfylling innenfor byggegrense skal ikke overstige 1 m fra eksisterende terreng og alle hytter skal tilpasses terrenget gjennom sokkeletasje, grunnmur eller stolper utover dette.
- c) Fyllinger og skjæringer skal utformes slik at de gir en naturlig overgang til nabotomt / tilgrensende terreng.
- d) Det kan bare oppføres én fritidsbolig med tilhørende et uthus/garasje/anneks på hver tomt (i alt to bygg). Bygningene kan henge sammen og BYA for uthus/anneks

kan fordeles mellom bod som henger sammen med fritidsbolig og frittliggende anneks.

- e) Maksimalt tillatt bebygd areal for tomtene BFF_1- BFF_15 og BFF_20-BFF_27 er 186 m² BYA, hvorav:
- fritidsbolig kan utgjøre 100 m² BYA.
 - uthus/garasje/anneks kan utgjøre 20 m² BYA.
 - terrasse/veranda kan utgjøre 30 m² BYA
 - ikke overbygde parkeringsplasser kan utgjøre 36 m² BYA (to oppstillingsplasser).

Maksimalt tillatt bebygd areal for tomtene BFF_16 - BFF_19 er 150 m² BYA med samme fordeling som over, men uten parkeringsplasser som er lokalisert til P_1 for disse tomtene.

- f) For tomtene BFF_17-BFF_19 er maksimal mønehøyde på inntil 9 m. For de resterende tomtene er maks mønehøyde 5,5 m. For uthus/garasje/anneks er maksimal mønehøyde 4 m.
- g) Ved fargesetting skal det benyttes jordfarger.
- h) Taktekking skal være av mørkt og matt materiale.
- i) Det tillates ikke oppsetting av gjerder på hyttetomtene.

§ 3.1.2 – Energianlegg (1510)

Innenfor området kan det etableres trafo. Det skal ikke iverksettes tiltak som kan være til skade/ulempe for anlegget.

§ 3.1.3 - Vann- og avløpsanlegg (1540)

Det skal etableres et fellesanlegganlegg for VA. Ny bebyggelse skal tilkobles eksisterende vannledninger og nytt avløpsnett.

§ 3.1.4 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)

- a) Småbåtanlegget skal ha flytende konstruksjoner som sikres med lodd i bunnen med forankring i beskyttelsesrygg og svaberg.
- b) Molo skal bygges av masser fra Langfjæra med en rygg av stein som sikrer stødighet.
- c) Dimensjonering og konstruksjon av anlegget skal være slik at det tåler oversvømmelse og bølgepåvirkning fra 20-årsstormflo.
- d) Molo skal ha betongdekke/forankret steinmasse som skal sikre universell tilgjengelighet.
- e) Molo skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ 3.1.5 – Redskapsbod (1589)

- a) Innenfor området kan det settes opp redskapsbod for oppbevaring av utstyr for sjødrift som skal være felles for hele sameiet.

- b) Maksimalt tillatt bebygd areal for redskapsbod er $BYA = 200 \text{ m}^2$.
- c) Takvinkel skal være maks 30° .
- d) Maksimal gesimshøyde er 3 m.
- e) Det kan etableres saltak eller pulttak.
- f) Ved fargesetting skal det benyttes naturfarger.
- g) Taktekking skal utføres med materialer som gir en matt og mørk fargevirkning.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

§ 3.2.1 – Kjørveg (2011)

- a) Veger skal tilpasses terrenget.
- b) Maksimal vegbredde er 5m.
- c) Adkomst til Svaberget I og II skal ikke stenges med bom.
- d) For tomtene BFF_16-BFF_19 skal regulert adkomst kun etableres som en kjørbar sti som benyttes under bygging/ og som kjørbar adkomst i eventuelle nødsituasjoner.

§ 3.2.2 - Annen veggrunn, grøntareal (2019)

Arealet kan benyttes til skjæring/fylling. Adkomst til tomtene kan legges over dette arealet. Arealet skal tildekkes med stedege masser der dette er hensiktsmessig.

§ 3.2.3– Parkeringsplasser (2082)

- a) BFF_16 - BFF_19 skal forbeholdes én parkeringsplass hver innenfor P_1. De resterende parkeringsplassene på P_1 kan benyttes som gjesteparkering for alle hyttene Svaberget II.
- b) P_2 skal kunne benyttes av allmennheten. Det skal etableres en HC-P innenfor P_2.

§ 3.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 – Grønnstruktur (3001)

Innenfor området skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad ivaretas.

§ 3.3.2 – Turveg (3031)

- a) Turvegen kan opparbeides med grus eller annet dekke der dette er nødvendig for å lette fremkommeligheten. Den skal gå mest mulig på nivå med eksisterende terreng og fyllinger må reduseres til et minimum.
- b) Maksimal opparbeidet bredde er 1,5 m.

§ 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

§ 3.4.1– Jordbruk (5111)

Arealet skal benyttes til jordbruksformål.

§ 3.4.2– Friluftsmål (5130)

- a) Innenfor området kan det ikke iverksettes tiltak eller etableres bygg eller konstruksjoner som kan være til hinder for allmennhetens frie ferdsel.
- b) Det kan settes opp gapahuk og etableres sittegrupper for allmenn bruk på egnet sted i området. Plassering skal avklares med Inderøy kommune. Gapahuk og sittegruppe

skal ha universell utforming/atkomst og være i mørk naturfarge. Maksimalt bebygd areal på gapahuk er BYA = 10 m².

§ 3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr. 6)

§ 3.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag m. tilh. Strandsone (6710)

Innenfor området kan det ikke iverksettes tiltak eller etableres konstruksjoner som kan være til hinder for allmennhetens frie bruk av området.

§ 4 Bestemmelser til hensynssoner (PBL §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8 a)

§ 4.1.1 Hensynssone sikkerhetssone frisikt (H140)

I hensynssone frisikt skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstolper og høystammede trær kan vurderes særskilt.

§ 4.2 Særlige krav til infrastruktur (PBL § 11-8 b)

§ 4.2.1 Hensynssone Infrastruktursone (H410)

Bygg må ikke plasseres innenfor arealet. Innenfor området er det nedgravd vann og høyspent – det må derfor vises aktsomhet ved evt gravning/tiltak innenfor dette arealet.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7, nr. 10)

- a) Grunnarbeider for atkomstveg, strømledninger, vann og avløp må ferdigstilles i tråd med landskapsplan/VA-plan/bestemmelsene over, før det kan gis byggetillatelse til fritidsboliger i tilhørende delfelt BFF 1 – BFF 8, BFF 9 – BFF 19 eller BFF 20 - BFF 27.
- b) Turveg på strekningen langs sjøen til småbåtanlegget og plangrense i nord skal opparbeides før småbåtanlegget kan gis ferdigattest.
- c) SKV1 skal istandsettes før det kan gis ferdigattest for fritidsboliger/småbåthavn.
- d) Før det kan gis ferdigattest for småbåthavn, hytter eller atkomstveger, skal skrenter høyere 1,5 m både mot terreng og fjære sjø, som er etablert som følge av sprenging for småbåthavn eller atkomstveg, sikres med nødvendig bolting/nett mot steinsprang og med stengsel for å unngå fallulykker.