

Mindre reguleringsendring for

# Vikan hyttefelt II

Inderøy kommune

Planbeskrivelse

(Plan ID 2015005)



**Sist revidert 09.09.2025 12:14:11**

Dette dokumentet er utarbeidet av Lyngstad Arkitekter AS. Opphavsretten tilhører Lyngstad Arkitekter AS. Dokumentet må kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

**Oppdragsgiver:** Letnes Eiendomsutvikling AS

**Plankonsulent:** Lyngstad Arkitekter AS

**Nøkkelpersoner:** Terese Mannsverk, master i arkitektur

Martine Aasvold Skagen, master i arkitektur

**Eksterne konsulenter:** Sweco Norge AS, avd. Steinkjer (konvertering av plankart)

### **Sammendrag**

Mindre reguleringsendring i eksisterende planområde. Vendehammer mellom tomt 25 og 26 snues slik at den vender bort fra hyttetomtene. Vendehammer mellom tomt 30 og 31 flyttes opp til tomt 30, og tomt 31 får en egen adkomstvei fra vestsiden av tomten.

## Innhold

|                                            |   |
|--------------------------------------------|---|
| 1 Bakgrunn.....                            | 4 |
| 1.1 Hensikten med planen .....             | 4 |
| 1.2 Saksgang hittil .....                  | 4 |
| 1.3 Dagens situasjon .....                 | 4 |
| 1.4 Eiendomsforhold .....                  | 4 |
| 1.5 Roller .....                           | 4 |
| 1.6 Kommunens krav til planprosessen ..... | 4 |
| 2 Planprosess og medvirkning .....         | 5 |
| 2.1 Varsel om endring.....                 | 5 |
| 2.2 Innkomne innspill.....                 | 5 |
| 3 Beskrivelse av planendring .....         | 6 |
| 3.1 Avgrensning av planområdet .....       | 6 |
| 3.2 Hensikten med planarbeidet .....       | 6 |
| 3.3 Endringer ved tomt 25 .....            | 7 |
| 3.4 Endringer ved tomt 30 og 31 .....      | 8 |
| 4 Vedlegg .....                            | 9 |

# 1 Bakgrunn

## 1.1 Hensikten med planen

Bedre trafikkforholdene og gi en sikrere adkomst/snuplass til de berørte tomtene.

## 1.2 Saksgang hittil

Prosessen med reguleringsendring ble opprinnelig startet av Letnes Entreprenør i 2022. Det ble i den forbindelse avholdt et oppstartsmøte med Inderøy kommune 16.05.2022.

Prosjektet stoppet så litt opp før Lyngstad Arkitekter AS overtok arbeidet våren 2025. Etter mailkorrespondanse med Inderøy kommune, ble det avklart at en slik mindre reguleringsendring ikke trengte oppstartsvarsel, kun varsling til berørte grunneiere og naboer. Naboliste ble mottatt fra kommunen 31.03.2025

Planvarsel ble sendt ut 17.07.25

## 1.3 Dagens situasjon

Området er ferdig regulert, og delvis utbygd. Noen av tomtene har en litt vanskelig adkomst, spesielt på vinterstid når det kan være glatt.

## 1.4 Eiendomsforhold

Planområdet lå opprinnelig i sin helhet på eiendommen 187/1, som eies av Fredrik Hembre. Nå er en del av hytteomtene solgt, og har fått egne gårds- og bruksnummer. Planutvikler er Letnes Eiendomsutvikling AS.

## 1.5 Roller

Grunneier Fredrik Hembre har en avtale med Letnes Eiendomsutvikling om regulering og utbygging av hytteområdet. Forslagstiller er derfor Letnes Eiendomsutvikling AS. Lyngstad Arkitekter AS er plankonsulent.

## 1.6 Kommunens krav til planprosessen

Kommunen foreslår at dette blir behandlet som en mindre endring av reguleringsplanen. De eksisterende planavgrensningene er fortsatt gjeldende, og man trenger ikke sende ut oppstartsvarsel. I referatet fra oppstartsmøtet står det at kommunene skal endre planbestemmelsene. Plankonsulent utarbeider nytt plankart, og denne beskrivelsen.

## 2 Planprosess og medvirkning

### 2.1 Varsel om endring

Naboer ble varslet digitalt 17.07.2025. Varselet ble, samme dag, sendt til Inderøy kommune slik at det kunne bli lagt ut på kommunens hjemmeside.

### 2.2 Innkomne innspill

Det har kommet innspill fra to berørte naboer.

**Uttalelse fra Anne Lene Ulven Kvamsøy:** Jeg og min mann eier nabotomten (Vikanmarka 65), på andre siden av veien som skal avblendes ved tomt 30/31. Vi har i tillegg ved to anledninger kjøpt tilleggsareal, dette i 2013 og 2018. Se vedlagt kjøpskontrakt med grunneier Fredrik Hembre. Vi har ikke noe imot omreguleringen, men ønsker å presisere nye tomtegrenser.

**Uttalelse fra Frode Kvamsøy:** Jeg har hytte på nabotomten (Vikanmarka 65), på andre side av veien som skal avblendes mved tomt 30/31. Jeg har i tillegg ved to anledninger kjøpt tilleggsareal, dette i 2013 og 2018. Se vedlagt kjøpskontrakt med grunneier Fredrik Hembre. Jeg har ikke noe imot omreguleringen, men ønsker å presisere nye tomtegrenser.

**Felles kommentar til innspill fra Anne Lene Ulven Kvamsøy og Frode Kvamsøy:** Det fremgår ikke fra noe kommunalt kartgrunnlag at det omtalte arealet tilhører noen andre enn grunneier Fredrik Hembre. Vi tok derfor kontakt med Inderøy kommune for å forhøre oss om hvordan vi skulle forholde oss til disse opplysningene. Kommentaren fra kommunen er at disse eiendomsoverdragelsene ikke er tinglyst, og at de ikke er noe man kan forvente å få tinglyst uten en endring av reguleringsplanen. Arealet er regulert til landbruksformål og kan kun benyttes til dette.

Forslagsstiller, Letnes Eiendomsutvikling AS, ønsker ikke å kontakte eiere av Vikanmarka 65 for et eventuelt samarbeid om planendring. Vi velger derfor å forholde oss til de grensene som er godkjent i planen.

Uttalelser, med vedlegg, er vedlagt denne beskrivelsen.

### 3 Beskrivelse av planendring

#### 3.1 Avgrensning av planområdet

Da dette er en mindre endring av reguleringsplanen er det de eksisterende planavgrensningene som gjelder. (Se bildet under). For ordens skyld er de to områdene som er aktuelle for endring markert ut med grønn omramming. Dette gjelder gbr 187/1 (tomt 26, 30 og 31) og 187/46 (tomt 25). Det berørte arealet er på 4,886 daa (2,6 + 2,286).



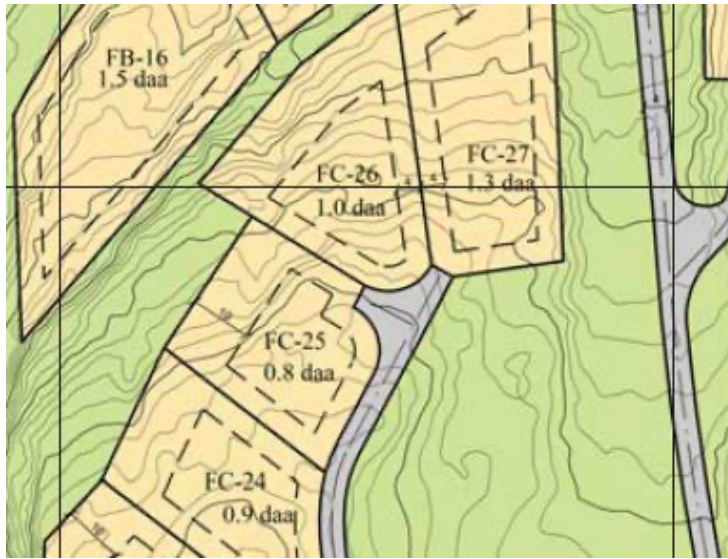
#### 3.2 Hensikten med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for mindre endringer i veg/adkomst og snuplass ved hyttetomt 25, 30 og 31. Snuplass ved tomt 25 ønskes lagt på motsatt side av vegen sammenlignet med eksisterende reguleringsplan. Adkomst til tomt 31 ønskes endret for å bedre trafikksikkerhet og stigningsforhold, samtidig som snuplass som er regulert ved tomt 31 flyttes sørover til tomt 30.

Aktuelle formål er kjøreveg og fritidsbolig.

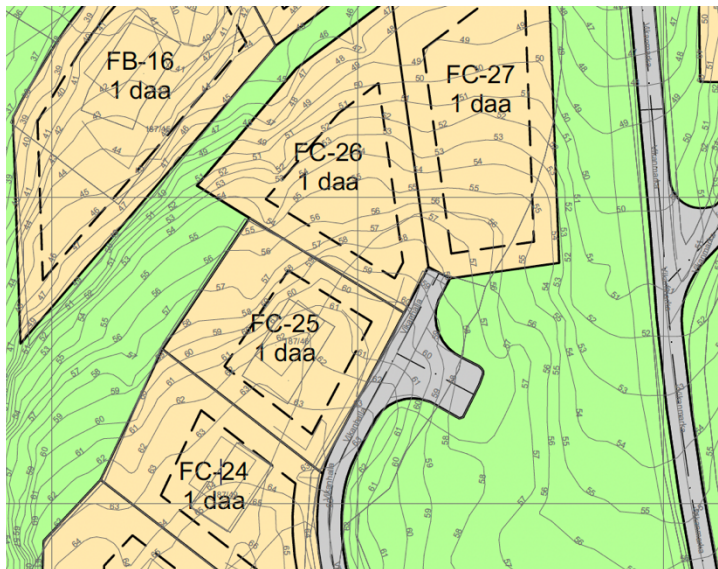
### 3.3 Endringer ved tomt 25

Dagens situasjon:



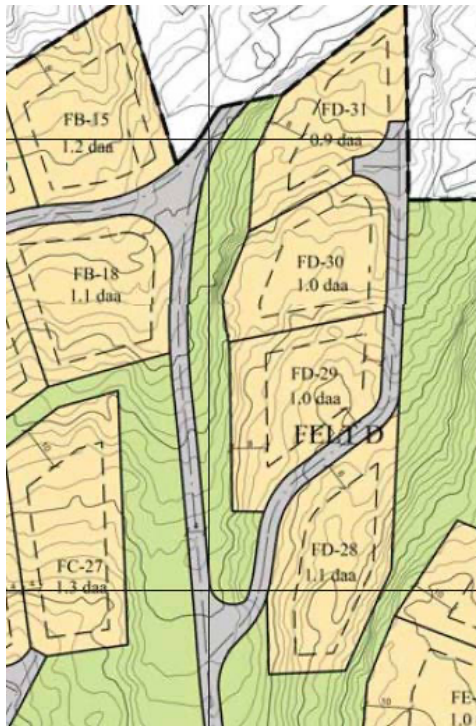
Dagens regulerte snuplass tilknyttet tomtene 24-27 henvender seg inn mot tomt 25. Det innebærer at alle biler som skal snu må inn mot denne tomten, noe som igjen kan være med på å skape uheldige trafikksituasjoner. Det arealet som snuplassen er på i dag ble også ødelagt ved fremføring av infrastruktur. Ved å flytte snuhammeren til motsatt side av veien vil man kunne øke sikkerheten for myke trafikanter/besøkende på tomt 25.

Nytt forslag:

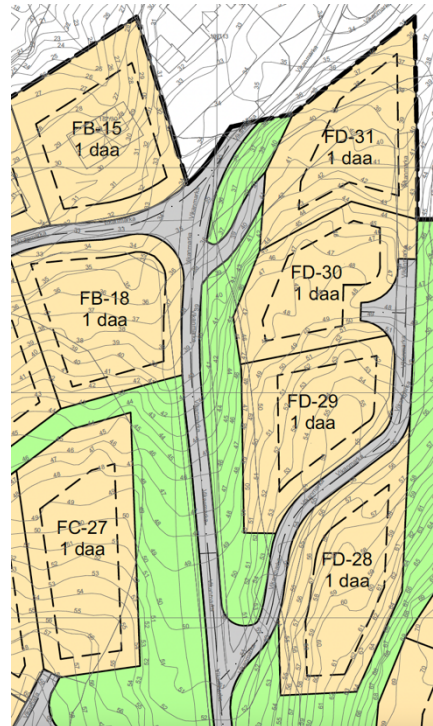


### 3.4 Endringer ved tomt 30 og 31

Dagens plan:



Nytt forslag:



Slik reguleringsplanen er tegnet ble vegen fra tomt 30 og ned til tomt 31 veldig bratt. Denne stikkvegen skal fungere som snuplass for tomt 28-31, og det er ikke mulig å hente tilfart om man må ned for å snu. På vinterstid kan man risikere og ikke komme seg opp igjen, eller i verste fall miste kontrollen ned bakken. Det ønskes derfor at snuhammer flyttes til mellom tomt 29 og 30 og at det anlegges ny adkomst for tomt 31. Eksisterende vegareal langs tomt 30 blir gjenlagt med jordmasser og tilsådd.

Det mest ideelle hadde vært å få snuhammer på andre siden av vegen, som for tomt 25, men det er ikke gjennomførbart uten for store terrenginngrep. Man måtte da ha sprengt seg inn i en skjæring, som muligens ville gitt nye utfordringer i form av sikringsarbeid og oppfølging av dette i fremtiden. En annen faktor er at man, ved å snu vendehammeren, ville ha beveget seg nærmere eksisterende tomt med terrenginngrep. Det ønsker man å unngå.

Ved fremføring av VA-anlegg til tomt 28-31 ble det sprengt og gravd i terreng for anlegg av grøft. Ny adkomst til tomt 31 vil bli liggende oppå dette arealet.

Det vil være noe trafikk ned bakken og forbi ny avkjørsel til tomt 31. Dette er trafikk til hyttefeltene i Vikan. Ny avkjørsel kommer inn i eksisterende kryss, men området er oversiktlig, så dette vil ikke by på store problemer.

## 4 Vedlegg

- Innkomne innspill
  - Uttalelse\_Anne Lene Ulven Kvamsøy\_20250808.pdf
  - Vedlegg\_Anne Lene Ulven Kvamsøy\_Kontrakt Kvamsoy.pdf
  - Uttalelse\_Frode Kvamsøy\_20250804.pdf
  - Vedlegg\_Frode Kvamsøy\_Kontrakt Kvamsoy.pdf
- Plankart, sosi
  - Plankart\_reguleringsendring\_Vikan hyttefelt II.sos
- Plankart, pdf
  - Plankart\_reguleringsendring\_Vikan hyttefelt II.pdf