



Inderøy kommune

Best – i lag

PLANBESTEMMELSER FOR:	MOSVIKSTRANDA PANORAMA
PLANID:	L2020002
PLANTYPE:	DETALJREGULERING
Revidert dato:	12.09.2024
1.gangs behandling i planutvalg:	27.05.2024
Vedtak om høring og offentlig ettersyn:	27.05.2024
Vedtatt i Inderøy kommunestyre i møte den:	10.04.2025
Enklere endring vedtatt den:	11.08.2026

1 REGULERINGSFORMÅL

Området som bestemmelsene gjelder, er vist med linjetype *planens begrensning* på plankartet. Følgende arealformål inngår i planen:

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

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1, BFS2, BFS3, sosikode 1111)
- Renovasjonsanlegg (f_RA, sosikode 1550)
- Uteoppholdsareal (f_BUT1, f_BUT2, sosikode 1600)
- Lekeplass (f_BLK, sosikode 1610)

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

- Veg (o_SV1, o_SV2, f_SV1, f_SV2, f_SV3, f_SV4 Sosikode 2010)
- Fortau (o_SF2, o_SF3, o_SF4, f_SF1, f_SF5, f_SF6, f_SF7, f_SF8 sosikode 2012)
- Annen veggrunn tekniske anlegg (o_SVT, sosikode 2018)
- Annen veggrunn grøntareal (o_SVG, sosikode 2019)
- Parkering (f_P, sosikode 2080)

1.3 Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Hensynsone Frisikt (H140)
- Faresone - Flom, stormflo 2090 (H320)
- Hensynsone - bevaring kulturminne (H570)
- Hensynsone - båndlegging etter lov om kulturminne (H730)

2 REKKEFØLGEKRAV

2.1 Søknadspliktige tiltak innenfor planområdet

- Før det gjøres søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal det foreligge tillatelse fra kommunen.

2.2 Skjøtselsplan

- Før det kan gis byggetillatelse for bygge- og anleggstiltak i området, skal det foreligge en skjøtselsplan for gravhaugen (H730) for å sikre at den får beholde sin rettmessige betydning i landskapet, og for å motvirke forsøpling, slitasje og annen skjemming av gravhaugen.

2.3 Midlertidig sikring av kulturminne

- I anleggsperioden skal hensynssone H730 gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett.

2.4 VA-plan

Før det kan gis byggetillatelse for bygge- og anleggstiltak skal VA-plan for området være godkjent:

- Skissert løsning for omlegging av kommunale ledninger skal godkjennes av kommunalteknikk.
- Skissert løsning for omlegging av vannledning skal godkjennes av Mosvik Vannverk.

2.5 Rigg- og anleggsplan

- Før det kan gis byggetillatelse for bygge- og anleggstiltak i BKS, skal det utarbeides en rigg- og anleggsplan som beskriver tiltak mot støy- og støvplager i anleggsfasen, samt trafiksikkerhet.
- Luft-/støygrenser ved bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille kravene i departementets retningslinjer for støy T-1442/2021 tabell 4 og 5, og luftgrenser angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520.
- Området skal i anleggsperioden sikres i henhold til bestemmelsene i forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser (byggherreforskriften).

2.6 Sti / snarvei, veg og fortau

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for nye boliger i BFS1, BFS2, BFS3, skal følgende ferdigstilles i tråd med planen:

- Sti / snarvei over f_BUT1
- Nytt fortau o_SF2, f_SF1, f_SF5, f_SF6, f_SF7, f_SF8
- Utbedring av kryss Mosvikstranda mot FV 6920.

2.7 Uteområder

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for nye boliger, skal:

- området for felles renovasjon (f_RA) være ferdig opparbeidet og klar til bruk.
- sikringsgjerder skal være opparbeidet.
- beplantning kan utsettes til nærmeste vekstperiode ved søknad i vinterhalvåret.

2.8 Lekeplass

- Felles lekeplass (f_BLK) skal være ferdig opparbeidet og klar til bruk før det utstedes midlertidig brukstillatelse for første boenhet.
- Beplantning kan utsettes til nærmeste vekstperiode ved søknad i vinterhalvåret.

3 EIERFORM

- Formål med felles eierform: f_RA, f_BUT1, f_BUT2, f_BLK, f_SV1, f_SV2, f_SV3, f_SV4, f_P, f_SF1, f_SF5, f_SF6, f_SF7 og f_SF8.
- Formål med offentlig eierform: o_SV1, o_SV2, o_SF2, o_SF3, o_SF4, o_SVG og o_SVT.
- Øvrige formål i planen har annen eierform: BFS1, BFS2, BFS3

I planbestemmelsene videre er det i hovedsak ikke differensiert i eierform.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Estetikk

- Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende, utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming. Det regulerte området skal samlet fremstå med et helhetlig preg tilpasset omkringliggende eksisterende bebyggelse.
- Bebyggelsen skal utføres med stående bordkledning i lyse farger. Tak skal være grått, svart eller rødt, og matt.
- Store bygningsvolum bør fremstå som mindre enheter ved hjelp av en utforming som bryter ned store volum og fasader.
- Ved bygging av frittstående garasje /carport skal det legges vekt på tilpassing til øvrig bebyggelse på eiendommen med hensyn til materialbruk og fargevalg. Frittstående garasje/carport over 4 stk parkeringsplasser skal ha fasade og utforming som bryter ned volumet. Hensikten er å unngå en dominerende og monotom flate. Hensikten bak bestemmelsen er å tilpasse seg eksisterende omkringliggende småhusbebyggelse.
- Forstøtningsmurer som er naturlig å se i sammenheng, skal oppføres i samme materiale. Støttemurer skal ikke være over 1,5 m høy. Murer skal være tørrmur i naturstein. Mur over 0,5m krever sikring mot skade ved fall, enten i form av vegetasjon, mykt underlag eller gjerde. Det er PBL sine avstandsgrenser mot nabo som gjelder, der høyde på støttemur definerer kravet til avstand.
- Det tillates ikke fyllinger over 1 m høyde. Fyllinger skal utformes slik at det fungerer som en forlengelse av det naturlige terrenget.
- Skjæringer mellom bebyggelse og strandsonen tillates ikke.

4.2 Kulturminner

- 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 Sametinget og kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

4.3 Krav om nærmere dokumentasjon

- Sammen med søknad om tiltak, skal det utarbeides en utomhusplan for hele område i en tilpasset målestokk, fortrinnsvis 1:500 eller 1: 300. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, atkomst, sti/ snarvei, parkering (bil og sykkel, plasser for besøkende og bevegelseshemmede), avfallshåndtering og overvannshåndtering skal komme frem av utomhusplanen. Eksisterende og nye terrengkoter bør inntegnes i planen. Viktig vegetasjon som kreves bevart skal komme frem i planen.

- Sammen med søknad om tiltak, skal det foreligge detaljprosjektering og kontroll fra RIG på ny kryssløsning mellom Nervikvegen og Mosvikstranda.
- Før tiltak: Undersøkelse av natur- og miljøforhold skal gjennomføres av tiltakshaver i forkant av søknad ved mistanke om forurensset grunn. Ref. Tek17 § 9-3 og forurensningsforskriften.

4.4 Grad av utnytting

- Grad av utnytting er angitt i bestemmelser for det enkelte formålsområdet.

4.5 Plassering

- Bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser. Der ikke annet er angitt på plankart er byggegrense lik formålsgrensen.

4.6 Parkeringsdekning

- Hver boenhet skal forberedes med lademulighet for EL-bil/ sykkel. Ladefunksjon med krav om abonnement er ikke tillatt (gjelder ikke strømabonnement).
- Nødvendig parkering (minimumskrav) på bakken inngår i %-BYA med 18 m² pr. plass.
- Det skal avsettes minst 1,0 HC-parkering samlet for hele planområdet, og minimum 5% av de totale parkeringsplassene. Nødvendig parkering (minimumskrav) på bakken inngår i %-BYA med 24 m² per HC-plass.
- Minimum parkeringsdekning:

Selvstendig boenhet	1,5 pr. boenhet
Hybler	1,0 pr. boenhet

4.7 Beplantning

- Ved ny beplantning i grøntområder, herunder lekeplass, friområde, grønnstruktur, og samferdselsanlegg, skal følgende arter unngås: Arter som ifølge Artsdatabankens Fremmedartliste 2023 (eller tilsvarende senere liste), defineres i kategoriene svært høy, høy og potensielt høy risiko.

4.8 Miljø

Det er krav til følgende:

- Gjenbruk av masser ved opparbeidelse av nødvendig infrastruktur, samt at overskuddsmasser blir levert for gjenbruk
- Alle boenheter skal tilfredsstille minimum energikarakter B, enten som rammemetode eller tiltaksmetode
- Krav til antall p-plasser for sykkel, og det skal fysisk tilrettelegges for bruk av sykkel.
- Krav til at det skal etableres el-lader til bil og sykler.
- Bebyggelse innenfor BKS forberedes for solcellepanel på taket.
- Hver boenhet forberedes til luft-luft varmepumper.
- Fasader mot sør forberedes til soldempende screens på vindu, for å unngå overoppvarming.

5 BYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1, BFS2, BFS3)

- Det skal planlegges for minimum 6 boenheter og maksimum 8 boenheter innenfor planområdet.
- Innenfor formålsområde BKS tillates %-BYA = 100%.

- Boligbebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20-40 grader. Det tillates underordnede deler av boligblokkene får annen takform, som for eksempel over veranda/ balkonger og svalganger.
- Maksimal høyde settes til kote +14,00 moh. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,5 m, og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9,5 m. Høydene måles fra ferdig planert terreng på bygningens høyeste fasade. Ark, takopplett eller lignende tillates opp til maksimal kotehøyde for 1/3 lengde av takflaten. Opplett/ ark må plasseres minimum 1m fra gavlvegg mot naboer.
- Minimum 50% av boligene skal være tilgjengelig boenhet. Boenheter med alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan skal være tilgjengelig boenhet.
- Innenfor området kan det etableres carporter med tilhørende manøvrerings areal for inn- og utkjøring samt parkering. Løsningen skal sikre tilfredsstillende framkommelighet og trafiksikkerhet for beboere og besøkende, og utformes i samsvar med plankartet og reguleringsbestemmelsene.

5.3 Renovasjonsanlegg (f_RA)

- Innenfor f_RA tillates det felles containere for avfallshåndtering.
- Det tillates at containerne bygges over med tak ved containere på hjul. Tak tillates med pulttak, saltak og flatt tak i takvinkel 0-40 grader, med maksimal tillatt 3,5 m gesimshøyde og 4,5 m mønehøyde over ferdig planert terreng.

5.4 Uteoppholdsareal (f_BUT1 og f_BUT2)

- Det skal avsettes minst 50m² lek- og uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor formålsområde f_BUT1, f_BUT2.
- Uteoppholdsareal på takterrasse/ veranda/ balkong o.l. eksklusivt for den enkelte boenhet medregnes ikke. Lekeplass (f_BLK) kan inngå i beregningsgrunnlaget for f_BUT1, f_BUT2.

5.5 Felles lekeplass (f_BLK)

- Minst 150m² skal være et samlet felles uteoppholdsareal til småbarnslekeplass.
- Arealet skal være egnet til formålet og av god kvalitet.
- Areal for lekeplass skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt Lden 55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare.
- Leke- og uteoppholdsarealer skal fortrinnsvis ikke være nordvendt, overbygd eller skyggelagt større deler av dagen. Det skal ha mulighet for sol ved jevndøgn kl. 15:00 på minst 50% av arealet. Terrenget skal være egnet til formålet. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lekeareal etter uteoppholdsareal, med mindre det inngår som akebakke.
- Tilkomst inkludert deler av lekeplassen skal være universelt utformet.
- Lekeplass tilrettelegges med minimum tre typer utstyr, som for eksempel benkbord, huskestativ og sandkasse/ evt. sklie. Plassering av utstyr skal fremkomme i utomhusplan ved søknad om byggetillatelse.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Veg (o_SV1, o_SV2)

SV er kjøreareal. Areal vist som veg skal benyttes til veg og vegskulder. Angitt bredde er vist på plankartet. Det kan gjøres mindre justeringer i veglinjer og bredder hvor senere detaljprosjektering viser behov for dette.

6.2 Veg (f_SV1, f_SV2, f_SV3, f_SV4)

- Områdene f_SV1, f_SV2, f_SV3 og f_SV4 er avsatt til felles kjørevege for boligene innenfor planområdet.
- Vegene skal benyttes til adkomst for beboere, besøkende, utrykningskjøretøy og annen nødvendig kjøring.
- f_SV omfatter felles avkjørsel fra kommunal veg til enkelte boligene.
- Vegene skal opparbeides med bredder og geometri som vist på plankartet. Det tillates mindre justeringer av veglinjer, bredder, kurvatur og høyder dersom dette er nødvendig ved detaljprosjektering, forutsatt at vegens funksjon, trafiksikkerhet og reguleringsplanens hovedgrep opprettholdes.
- Det skal sikres frisisiklinjer ved avkjørsler i samsvar med plankart og gjeldende vegnormaler.

6.3 Fortau (f_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4, f_SF5, f_SF6, f_SF7, f_SF8)

- SF er fortau som sikrer trafiksikker forflytning for myke trafikanter, og opparbeides som vist på plankartet.

6.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)

- o_SVT er område avsatt til lyktestolper, bryterskap, støttemurer, grøfter og på egnede steder snø-opplag.

6.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

- o_SVG er område avsatt til støttemurer, skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, sikringsgjerder og snø-opplag.

6.6 Parkering (f_P)

- Område f_P er felles gjesteparkering for beboerne innenfor planområdet.
- Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for personer med nedsatt bevegelse.

6.7 Sti / snarvei

- Det skal etableres sti / snarvei gjennom friområdet rundt kulturminnet og langs parkeringsplassen ved nærbutikken, og etableres som vist på plankartet. Mindre justering er tillatt der dette viser seg nødvendig. Stien skal gi trafiksikker tilkomst mellom ny bebyggelse og sentrumsfunksjoner og kollektivtilbud. Bredde minimum 1,5 m og fast dekke (fast grus tillates). Stigning maks 10 % som gjennomsnitt for hele stien. Stigning over 10 % i strekk over 10 m skal det etableres sittebenk. Det stilles krav til minimum 1 sittebenk langs stien med utsikt over sjøen. Sti langsmed parkeringsplassen ved butikken skal merkes.

7 Hensynsoner

7.1 Frisiktsone (H140)

- Innenfor frisiktareal skal eventuelle sikthindringer (f.eks. vegetasjon/snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebaneivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

- Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten. Enkeltstående trær skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt.

7.2 Faresone flom (H320)

- Bygningsmasse og faste installasjoner innenfor hensynsone H320 – flom – skal utføres på en slik måte at de motstår nivå stormflo 2090.

7.3 Bevaringssone kulturminner (H570)

- Innenfor hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø – er maksimum byggehøyde kote +14 moh. Dette gjelder også eventuelle takterrasser og tekniske installasjoner på taket. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres særskilt rede for, og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

7.4 Båndleggingssone kulturminner (H730)

- Området som er angitt som båndleggingssone H730 er båndlagt etter kulturminneloven og er automatisk fredet jf. kulturminneloven § 4j.
- Markert felt i plankartet inkluderer en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. Kulturminnelovenes § 6.
- Innenfor dette området er det ikke tillatt med inngrep i grunnen uten særskilt tillatelse fra kulturmyndigheten (fylkeskommunen).
- Eksisterende trær og vegetasjon innenfor området skal bevares.