

SUNDSØYA 2-12, GNR/BNR 136/108 M.FL. DETALJREGULERING.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 03.01.2025.

Dato for godkjenning av Kommunestyret: 24.02.2025

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen arkitekter AS, datert 25.06.2024, senest endret XX.XX.XXXX.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

§ 2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å utvikle et nytt sentrumsnært boligområde med sterk stedsidentitet som skal videreutvikle og ivareta den særegne steds karakteren på Straumen.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B)
- Konsentrert boligbebyggelse (BK)
- Garasjeanlegg for bolig (BGF)
- Pumpestasjon, VA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg (KV)
- Fortau (FO), gang- og sykkelveg (GS), gangveg (GG)
- Annen veggrunn, grøntareal (AVG)
- Kollektivholdeplass (KH)

Grønnstruktur

- Blå/ grønnstruktur (BG)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde (FV)

Hensynssoner

- Sikringssone friskt (H140)
- Faresone ras og skredfare (H310)
- Infrastruktursone, vannledning (410)
- Bestemmelser
- Bestemmelsesområde #1-5

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Nettstasjon

Plassering av ny nettstasjon tillates innen #5.

§ 3.2 Lokal overvannshåndtering og flomveier

Overvann innen planområdet skal håndteres i henhold til tretrinnsstrategi for overvannshåndtering. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA hvordan overvann skal behandles. Tiltak for naturbaserte løsninger som ivaretar daglige nedbørmengder skal dokumenteres.

§ 3.3 Parkering

For småhusbebyggelse innen B1-B5 skal parkering dekkes på egen tomt med to plasser for bil og tre plasser for sykkel pr. boenhet.

For konsentrert boligbebyggelse innen BK1-BK2 skal parkering dekkes med en plass for bil og to plasser for sykkel pr. boenhet til sammen innen BK1-BK2 og BGF. Det skal felles for BK1-BK2 etableres minimum 7 plasser for gjesteparkering/ besøksparkering hvorav én plass for hvert bygg dimensjoneres for HC-parkering.

§ 3.4 Renovasjon

Håndtering av avfall skal løses i felles nedgravd oppsamlingsløsning for alle boenheter innen planområdet innen #5. Nedgravd oppsamlingsløsning skal være universelt utformet.

§ 3.5 Geoteknikk

Geoteknisk vurderingsrapport datert 24.04.2024 og geoteknisk notat som sammenstiller geotekniske bestemmelser datert 20.06.2024, begge utarbeidet av Multiconsult, skal legges til grunn for prosjektering innen planområdet. Anbefalinger i geoteknisk rapport skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse.

- Innenfor faresone for kvikkleireskred skal tiltak tilfredsstille sikkerhetskrav i kvikkleireveilederen, NVE 1/2019. Utenfor faresonen skal tiltak prosjekteres og tilfredsstille sikkerhetskrav i Eurokode/Norsk Standard.
- Inn mot Inderøyvegen skal terrenget heves til kote +4,5 i avstand avklart i rapport.
- Mot øst må planlagt bebyggelse med 2 etasjer plasseres minimum 11,5 meter fra vegen Sundsøya og planlagt bebyggelse med 3 etasjer plasseres minimum 14 meter fra samme veg. Ved plassering av carport i fremkant av byggene må de flyttes ytterligere 1 meter bort fra vegen.
- Planlagt trykkreduksjonshus og medfølgende oppfylling skal etableres med kompensert fundamentering.
- Planlagt utbedring for avkjørsel fra Inderøyvegen må etableres kompensert.
- Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifm. detaljprosjekteringen, og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.
- Dersom det senere skulle planlegges ytterligere endringer (f.eks. oppføring av flere bygg, terrengendringer m.m.) innenfor kvikkleiresonen, må det utføres en geoteknisk vurdering av planene.

§ 3.6 Havstigning / flomfare

Bebyggelse for varig opphold skal ha minste høyde OK gulv c+3,2 m. Bebyggelse eller installasjoner som legges under kote c+3,2 må påregnes å kunne bli utsatt for flomfare.

§ 3.7 Uteoppholdsareal

Krav til uteopphold fra KPA med 50 m² pr. boenhet skal ivaretas.

§ 3.8 Energi og klima

Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan som redegjør for hvordan gjeldende miljømål og krav skal ivaretas, med angivelse av ansvar, faser og metoder.

§ 3.9 Siktlinje mellom Fv. 755 og sjøen

Det skal opprettholdes sikt mot sjøen fra 1 m høyde over vegbanen langs f_BG4. Støyskjerm på denne strekningen må bygges med gjennomsiktig materiale i høyde hvor den er i konflikt med siktkrav.

§ 3.10 Estetikk

Området skal sikres en god arkitektonisk og estetisk utforming, og skal samlet fremstå med et helhetlig preg.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse

Bebyggelsens høyde og plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Maksimale høyder skal ikke overstige de cotehøyde som er vist på plankartet. Minste cotehøyde gulv for bygg med varig opphold er generelt c+3,2. Innen delfelt B1 skal minste cotehøyde gulv ivareta føringer fra geoteknisk prosjektering med hensyn til fylling mot fylkesveg.

Verandaer/ balkonger, carporter, sportsboder og overdekket sykkelparkering tillates plassert inntil 2,0 m fra formålsgrense.

Støy

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021 skal gjelde for planen. Det tillates ikke etablert støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Det tillates etablert støyfølsom bebyggelse i gul støysone, under følgende forutsetning:

- Halvparten av oppholdsrom, herunder minst ett soverom, i hver boenhet skal ha støynivå under grenseverdi utenfor et åpningsbart vindu.
- For areal medregnet i krav til uteoppholdsareal skal støynivået ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone. Støynivå under grenseverdi er $L_{den} < 55$ dB.

B1, B2, B3

Innenfor B1-B3 tillates frittliggende boliger med garasje/ carport. Boligene skal ha saltak med takvinkel minimum 27 grader. Det skal totalt etableres minimum 13 boenheter. Samlet %BYA innen hvert delfelt tillates inntil %BYA=45%. Boliger skal ha variasjon i møneretning.

For boliger innen B1 gjelder TEK17§8-5 (2). På grunn av terrengforhold unntas boliger innen B1 fra kravet om at gangatkomst til bygning med boenhet skal være trinnfri.

B4, B5

Innen B4 og B5 skal det etableres minimum 9 boenheter som småhus/ frittliggende boliger eller rekkehus. Bebyggelsen skal ha skrå takflater. Samlet %BYA innen delfeltet tillates inntil %BYA =65%. Innen B4 skal det etableres minst en passasje mellom f_KV2 og f_BG2 med fri bredde minst 2,0 m. Eksakt plassering av passasje avklares i byggesak. Plassering i plankart er veiledende.

BK1, BK2

Innen BK1-BK2 skal det etableres leilighetsbygg med til sammen minst 21 boenheter. Rent boligformål tillates. Næringsformål som ikke er til sjenanse for boligformål tillates i første etasje. Bebyggelsen skal ha saltak. Takoppløft eller ark på inntil en tredjedels lengde av takflaten kan tillates. %BYA=60%. Det tillates takoppbygg for heis inntil 1,0 m over regulert mønehøyde.

Bebyggelsen innen BK1 skal fordeles på to frittliggende bygg. Bakkeparkering som ivaretar krav til parkering tillates.

§ 4.2 Garasjeanlegg for boligbebyggelse

Innen BGF tillates carport-/ garasjeanlegg for boenheter innen BK2. Grense mellom BGF og B1 kan justeres med inntil 2 m begge retninger.

§ 4.3 Pumpestasjon, VA

Innen formålet tillates ny pumpestasjon. Det tillates inntil 2,0 m slingringsmonn i forhold til plassering innen f_BG4.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5.1 Veg, o_KV1

Sporing med buss skal legges til grunn for kryssløsning mellom o_KV1 og f_KV1.

§5.2 Veg, f_KV1, f_KV2, f_KV3

Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankart. Kryss mellom o_KV1 og f_KV1 skal utføres i tråd med N100. Sporing med buss skal legges til grunn for kryssløsning mellom f_KV1/ f_KV2 og f_KV1/f_KV3 slik at funksjon som vendehammer i kryss ivaretas.

§5.3 Fortau og gang- og sykkelveg

Fortau o_FO og gang- og sykkelveg o_GS skal opparbeides som vist på plankart. o_GS utformes med universelt utformet forbindelse til bussholdeplass o_KH2.

§5.4 Gangforbindelse, f_GG

f_GG skal opparbeides som snarveg mellom Lillesundvegen og atkomstveg f_KV2 som vist i plankart.

§5.5 Kollektivholdeplasser, KH

Kollektivholdeplasser skal opparbeides som vist i plankart.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§6.1 f_BG1-f_BG4

Innen f_BG1 tillates tiltak som presisert innen bestemmelsesområde #1-#2.

f_BG2 skal opparbeides som felles uteoppholdsareal i henhold til godkjent landskapsplan i målestokk 1:500. Det skal avsettes areal til og opparbeides egen lekeplass med minimum tre ulike lekeapparat i tillegg til sandlek. Det skal legges vekt på bruk av stedegen vegetasjon. Innen #4 tillates tiltak som spesifisert innen bestemmelsesområde.

o_BG5 skal ivareta offentlig tursti forbi området. Eksisterende lokalitet med strandeng skal bevares.

§ 7 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ

§ 7.1 Friluftsområde i sjø.

Innen friluftsområde i sjø tillates etablering av kai på påler og flytebrygge.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone friskt H140

I område vist som frisksone skal det være friskt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstamma trær tillates.

§ 8.2 Faresone Ras og skredfare H310

Se egne bestemmelser for geoteknikk §3.6. Innenfor faresone for kvikkleireskred skal tiltak tilfredsstille sikkerhetskrav i kvikkleireveilederen, NVE 1/2019.

§ 8.3 Infrastruktursone vannledning 410

Det er vist infrastruktursone 4,0 m til hver side for prosjektert ny hovedvannsledning. Etter etablering skal hovedvannledning innmåles, og infrastruktursone justeres til 4,0 m til hver side for innmålt ledning. Bygging i infrastruktursone tillates ikke.

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 9.1 #1-#5

Innen bestemmelsesområde #1 tillates etablering av trykkreduksjonshus med en tilhørende bakkeparkeringsplass i henhold til Inderøy kommunes spesifikasjoner.

Innen bestemmelsesområde #2 tillates etablert av sjøboder/ badehus med BYA inntil 30 m². Bebyggelsen skal ha skrå takflater. Maks gesimshøyde er 3,0 m fra gjennomsnittlig terreng.

Innen bestemmelsesområde #3 skal strandeng ivaretas. Tiltak tillates ikke.

Innen bestemmelsesområde #4 tillates felleshus i en etasje med saltak med BYA inntil 40 m². Maks gesimshøyde er 4,0 m fra gjennomsnittlig terreng.

Innen #5 tillates etablert felles nedgravd løsning for renovasjon og ny nettstasjon. Bakkeparkering tillates.

§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 10.1 Krav til tekniske planer før bygging av vann og avløp (VA) og renovasjon

Teknisk godkjent plan for avfallsøsning skal foreligge før relevant igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsøsning skal godkjennes av kommunen.

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak.

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av vegmyndighet før relevant igangsettingstillatelse gis.

Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for omsøkt tiltak i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse og hvordan de ubebygde delene av planområdet skal opparbeides som uteoppholdsareal.

Til igangsettingstillatelse skal planen vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, overvann og grønne vegetasjonsflater, planlagt belysning, forstøtningsmurer, utforming av veger, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, oppholdsareal, og vinterbruk med snølagring. Snøopplag skal sikres 1,5 m fra asfaltkant.

Det skal dokumenteres at krav til uteoppholdsareal er ivarettatt og at det er tilrettelagt for variert lek og for alle aldersgrupper.

§ 10.2 Geoteknikk

Geoteknisk vurderingsrapport datert 24.04.2024 og geoteknisk notat som sammenstiller geotekniske bestemmelser datert 20.06.2024, begge utarbeidet av Multiconsult, skal legges til grunn for prosjektering innen planområdet. Anbefalinger i geoteknisk rapport skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse.

§ 10.3 Atkomst og oppstillingsplasser utrykningskjøretøy

Plan for kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer fra brann- og redningstjenesten skal følge søknad om rammetillatelse.

§ 10.4 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442/21, legges til grunn. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Ombrukskartlegging

Ombrukskartlegging for riveprosjekt skal gjennomføres før tillatelse til riving kan gis.

§ 10.5 Forurensset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Inderøy kommune.

§ 10.6 Fremmede arter

Ved tiltak må jord fra det spesifikke området med registrert spredning av fremmede arter behandles som avfall. Miljødirektoratets rapport om håndtering av løsmasser med fremmede arter skal følges under anleggsarbeidet.

§ 10.7 Særlig støyende aktiviteter

Særlig støyende aktiviteter slik som sprenging, pigging og dumping av steinlass legges til perioden april - september slik at overvintrende sjøfugl ikke påvirkes negativt. Av samme grunn skal lys på anleggsplassen skal slå av når det ikke foregår arbeid der.

§ 10.8 Kulturminnelovens aktsomhets- og varslingsplikt

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne, dette gjelder både på land og i sjø, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller NTNU Vitenskapsmuseet omgående, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd og/eller § 14 tredje ledd. Avtale må foreligge før arbeidet kan fortsettes.

§ 11 REKKEFØLGEKRAV

§11.1 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 11.2 Blå/grønnstruktur

Blå/grønn struktur av tilstrekkelig omfang til å ivareta krav til uteoppholdsareal inkludert lekeplass skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før brukstillatelse til boliger kan gis, eller i løpet av første påfølgende vekstsesong

§ 11.3 Omlegging av hovedvannledning og etablering av trykkreduksjonshus

Omlegging av hovedvannledning gjennom planområdet og etablering av nytt trykkreduksjonshus må ferdigstilles før første igangsettingstillatelse for bolig kan gis.

§ 11.4 Trafikksikkerhet

o_FO, o_GS, o_KH1, o_KH2 og f_GG skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest til første bolig kan gis.

§ 11.5 Overvannsløsninger

Overvannsløsninger med nødvendig terrengutforming for å ivareta flomvei skal være ferdig opparbeidet innen tilhørende tiltaksavgrensning før brukstillatelse kan gis.

§ 11.6 Støyskjerm

Støyskjerm langs Inderøyvegen, F755, skal etableres før første ferdigattest for boliger innen B1 kan gis. Utforming med hensyn til terreng og materialbruk skal følge første søknad om IG innen B1.

§ 11.7 Pumpestasjon

Eksisterende pumpestasjon for spillvann må oppdimensjoneres før første brukstillatelse for bolig kan gis.