

Planbeskrivelse

Endring nr. 1 for «Hylla Småbåthavn»



Nasjonal arealplan-ID: 5053_2010005

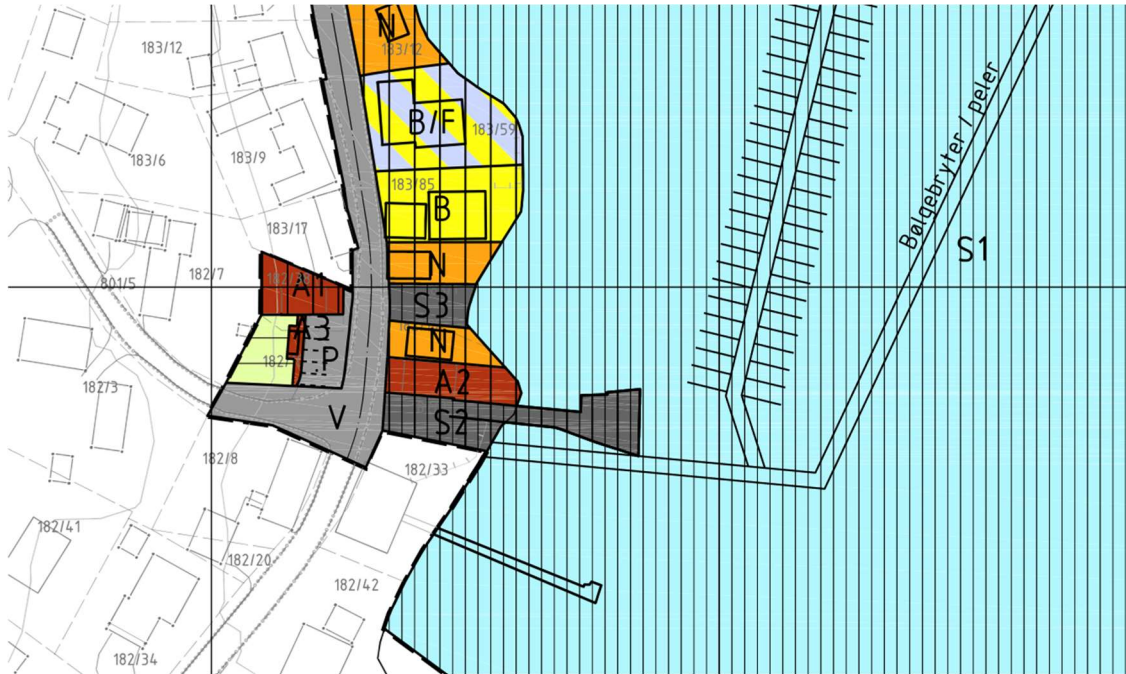
Ny Nasjonal arealplan-ID: 5053_2023008

Sist revidert: 02.01.2024

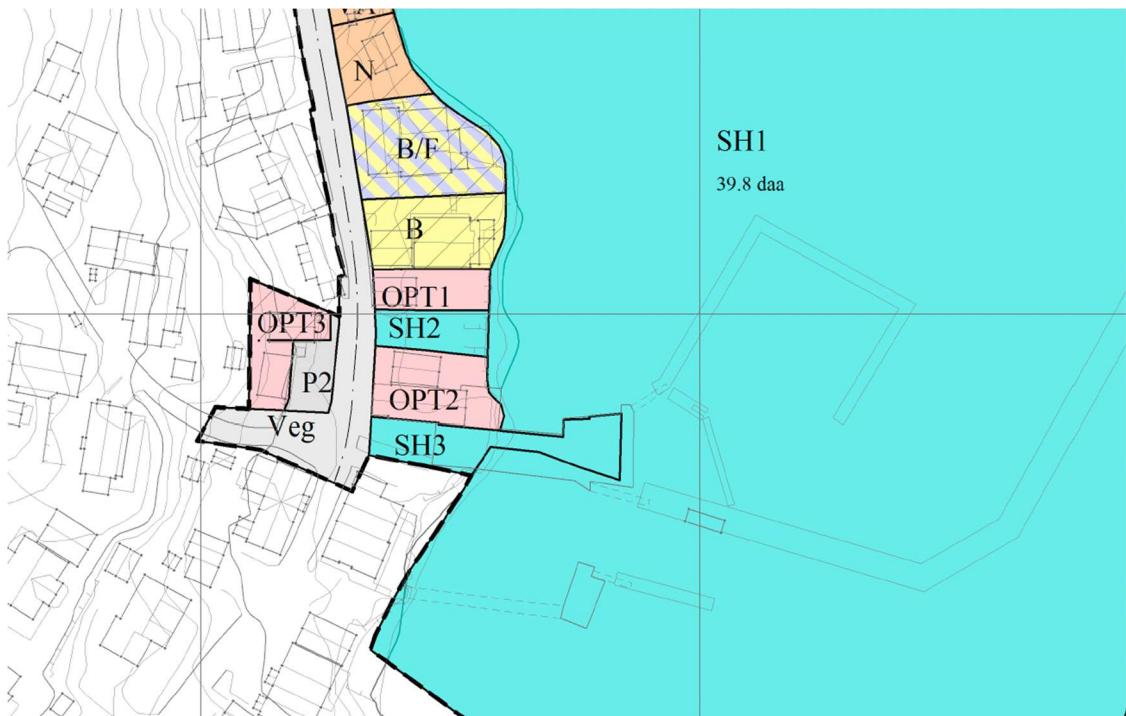
Vedtatt: 29.04.2024

1. Sammendrag av endringen

Utsnitt av gjeldende plan:



Utsnitt av endringer i plankartet:



Oppsummering av endringer:

Følgende endringer er gjort i plankartet:

- Areal N (fritidsbebyggelse - Naust) på eiendommene 182/10 og 183/16 endres til *offentlig og privat tjenesteyting*.
 - Areal A2 (allmennyttig formål) på eiendom 182/9 endres til *offentlig og privat tjenesteyting* og slås sammen med formålet på eiendom 182/10.
 - Spesialområde *bevaring av bygninger* tas bort for eiendommene 182/10 og 183/16.
 - «snei» av eiendom 182/7 tas ut av planen
 - Formålene A1, A3, og resterende friluftsområde slås sammen og får nytt formål *offentlig og privat tjenesteyting*.
 - Formålsgrense sjø/land justeres i tråd med eksisterende mur og eiendomsgrense.
 - Grafikk som viser utforming av småbåtanlegg i sjø, er oppdatert i tråd med de faktiske forhold på stedet.
-
- Plankartet i sin helhet er oppdatert med nye navnssettinger i tråd med gjeldende planspesifikasjon.

Følgende endringer er gjort i planbestemmelsene:

- 1.1 Forhold til andre planer
Ny bestemmelse, ny plan erstatter gammel i sin helhet
- 1.2 Planformål
Tjenesteyting tas inn, resterende formål er oppdatert med nye navnssettinger jf. by planspesifikasjon. Gammelt pkt. 1.2 slettes.
- 2.2 Byggegrenser (ny bestemmelse)
 - 2.2.1 I byggeområder for bolig- og fritidsbebyggelse, samt offentlig og privat tjenesteyting, som ligger innenfor 100-metersbeltet lang sjø, skal byggegrensen som utgangspunkt følge formålsgrense mot sjø. Det skal likevel aldri bygges nærmere sjø enn byggelinje som dannes av tilgrensende eksisterende bebyggelse eller grense for stormflo 2050 for intervall 200 år. Bygg og anlegg må ikke stenge eksisterende passasjer ned til strandsonen og etablerte stier skal ivaretas.
 - 2.2.2 I områder avsatt til naustbebyggelse, småbåthavn og fritids- og turistformål skal byggegrense som utgangspunkt følge formålsgrense mot sjø. Det skal likevel aldri bygges nærmere sjø enn byggelinje som dannes av tilgrensende eksisterende bebyggelse. Gjenoppbygging av naust tillates på samme sted etter rivning eller brann.

- 2.3 Støy og støv og trafikkikkerhet i bygge- og anleggsfase (ny bestemmelse)
 - 2.3.1 Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy, støv og økt trafikkfare. Søknad om tiltak skal følges av plan som viser hvordan disse forholdene ivaretas (jf. kap. 6 T1442/21.)

- 2.4 Sikkerhet mot springflo/havstinging.
 - 2.4.1 Gulvnivå på nye boligbygg innen området skal ligge høyere enn kote 3,5 m. For ny bebyggelse til tjenesteyting eller naust lavere enn kote 3,5 skal det i prosjekteringen tas hensyn til muligheten for oversvømmelser slik at skader på bygninger og inventar minimaliseres.

- 3.1.1 Bygeområder
 - Endret kulepunkt to fra «Høyden på eksisterende bygninger setter maksimal møne- og gesimshøyde for den enkelte tomt» til «Høyde tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelse. Nye bygg skal ikke overskride høyeste bebygde kotehøyde i planområdet. (13,40m)»

- Resten av gamle kap. 3
 - Resten av kap. 3 er omstrukturert og oppdatert med nye navnsettinger og beskrivelser av formål i tråd med gjeldende planspesifikasjon.

2. Nøkkelopplysinger

Gnr./bnr. (fokusområde for planendringen)	182/10 og 183/16
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Reguleringsplan Hylla Småbåthavn (2010005) Kommunedelplan Røra (2017002)
Forslagstiller	Hylla Velforening og Røra Båtforening
Grunneiere	182/9, 182/10, 182/38: Hylla Velforening 183/116: Røra Båtforening 183/1: Henrik Austad 183/2: Uten registrert eier 183/16: Roar Strand 183/20: Tone Strand og Johnny Myhre 183/11, 183/12: Gudmund Staberg 183/59: Anders W. Rein 183/85: Kristoffer L. Olsen & Nina S. Solhøi 801/1 og 801/5: Inderøy Kommune (Veggrunn)
Plankonsulent	Letnes Arkitektkontor AS v/ Kåre Herstad, sivilarkitekt MNAL Eva K. Letnes, master i arkitektur MNAL
Hovedformål med endringa	Formålet med planarbeidet er primært å legge til rette for oppføring av nye kombinasjonsbygg som skal tjene de formål som ligger til henholdsvis Hylla Velforening og Røra Båtforening (forsamlingslokale, toaletter, verksted, klubblokale, lager.)
Størrelse på planområdet i daa	Ca. 46 daa (hvorav ca. 40 daa i sjø)
Antall nye boenheter i endringen	0
Aktuelle problemstillinger	Legge til rette for videreutvikling av anleggene til Hylla Velforening og Røra Båtforening.
Oppstartsmøte for endringen, dato	07.11.2023
Utsendt varsel om reguleringsendring, dato	17.11.2023
Sendt til uttale (offentlige instanser), dato	-

3. Intensjoner og mål med endringen

3.1 Kvaliteter som endringen bidrar med.

De viktigste kvalitetene som følger av planendringen er at det skapes et handlingsrom for foreningene Hylla Velforening og Røra Båtforening som ønsker å videreutvikle og tilrettelegge for allmenhetens bruk av arealene i tilknytning til den gamle dampskipskaia.

Gjeldende reguleringsplan ble nok i sin tid utarbeidet med et klart hovedfokus på å legge til rette for selve småbåtanlegget, og mindre tanke på fremtidig bruk og utvikling av arealene på land, som ikke var direkte knyttet til småbåtanlegget.

De endringer som er gjort i plankart og bestemmelser gir en større fleksibilitet ut over rent vedlikehold av eksisterende bygningsmasse. Det vil nå være mulig å få til en reel utvikling av de berørte eiendommene, innenfor de intensjoner vi legger til grunn lå i den opprinnelige planen.

Som følge av planarbeidet er det også foretatt noe opprydding av justeringer i tråd med de faktiske forhold per dags dato, samt tatt inn enkelte bestemmelser som fører til en «modernisering» av planen som helhet.

3.2 Tidligere vedtak og reguleringsendringer

Det er ikke gjort tidligere reguleringsendringer etter vedtak av reguleringsplanen i 2010.

4. Planprosessen

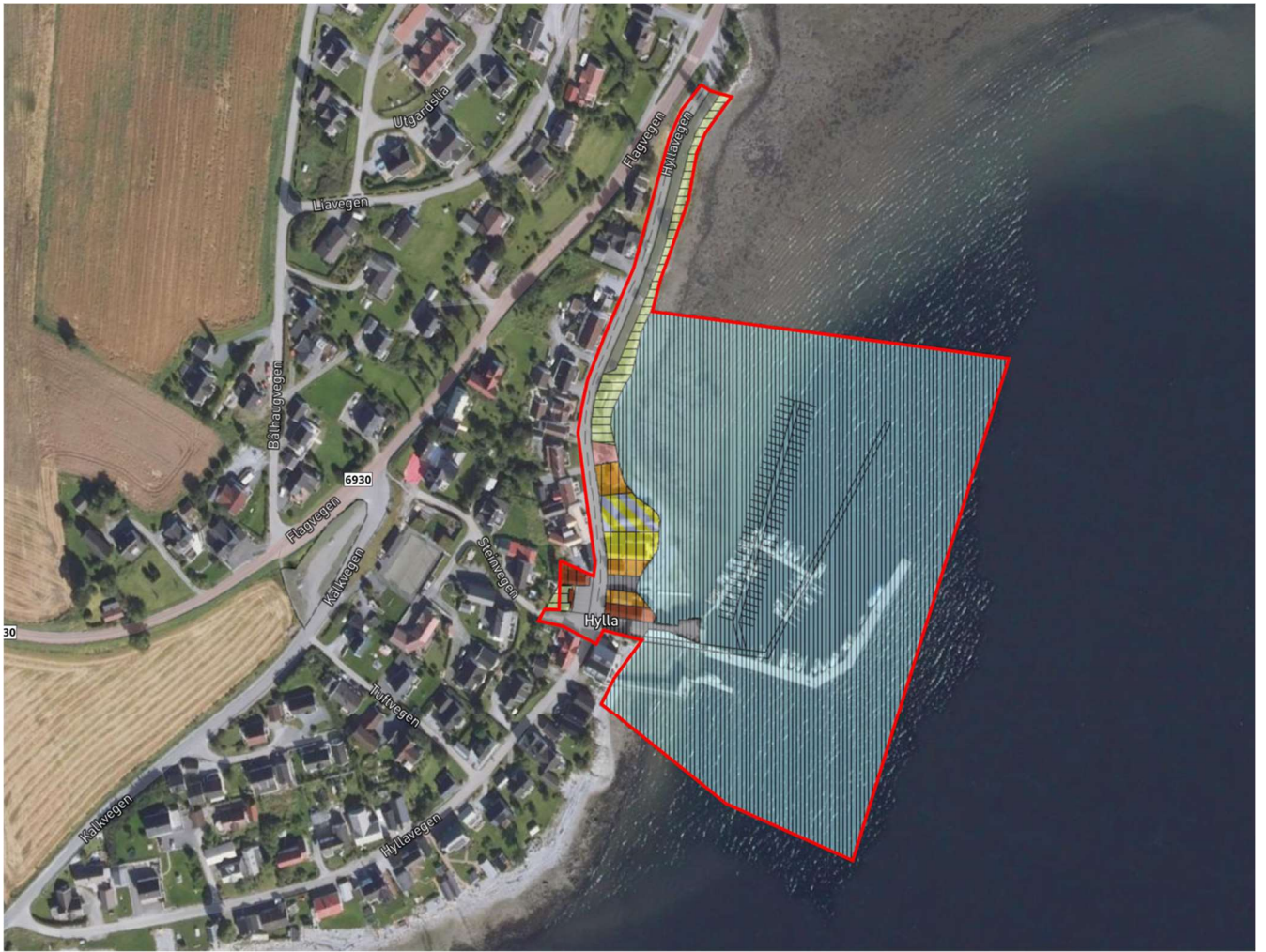
4.1 Oppstartsmøte – Kommunenes krav til planarbeidet

Det ble avholdt oppstartsmøte den 7. november 2023.11.13 Kommunen anbefaler oppstart av arbeid med reguleringsendring. Planendringen vurderes ikke til å falle inn under oppfangskriteriene for konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven, men det bes om en vurdering av tema som strandsone, kultur/stedsidentitet og vurdering av VA-kapasitet.

4.2 Undervegs møte

Det er foreløpig ikke avholdt undervegs møte med kommunen.

5. Gjeldende reguleringsplan



Hele gjeldende planområde, lagt over flyfoto



Fokusområde for planendringen

Hovedformålet i gjeldende plan har vært å legge til rette for småbåthavn på land i og i sjø.

Et annet viktig formål med planen er å ivareta det historiske strandstedet Hylla, de bebygde delene av planområdet har derfor blitt belagt med Spesialområde *bevaring av bygninger*, med tilhørende bestemmelse som sikrer vern av bebyggelsen. Sammen med bestemmelse om at høyde på eksisterende bygninger setter maksimal høyde for den enkelt tomt gir gjeldende plan lite rom for utvikling av planområdet på land.

Planen er imidlertid stort sett utbygd, men to ideelle foreninger på Hylla – Hylla Vel og Røra Båtforening har ønske om og behov for å oppgradere og videreutvikle sine anlegg. Dette er foreninger som i stort monn har bidratt til et levende lokalsamfunn og økt bolyst. De forvalter interesseområde som gjeldende plan har som hensyn, og de har engasjert kvalifisert kompetanse for å sikre at kulturmiljø og steds karakter blir ivaretatt. De planlagte tiltakene vil likevel betinges av mange dispensasjoner for å kunne godkjennes, det er derfor mer hensiktsmessig å løse saken i form av en planendring.

5.1 Tidligere reguleringsendring

Det er ikke gjort tidligere endringer av reguleringsplanen.

6. Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i tettstedet Hylla i grenda Røra, sør-øst i Inderøy Kommune og om lag 2,5 kilometer fra grendesentrumet Røra.



Hovedformålet med gjeldende plan er å legge til rette for privat småbåtanlegg på land og i sjø. Eiendommene i kjerneområdet for endringen har formål *fritidsbebyggelse – naust*, og er bebygd med naust fra omkring 1950, som i dag stort sett ikke er i bruk.

Området er mer eller mindre fullt utbygd i tråd med gjeldende plan.



Plangrense for hele planområdet

Fokusområde for planendring

Hylla er et gammelt strandsittersted som med sentrale beliggenhet, med isfri havn i Trondheimsfjorden, ble et viktig knutepunkt for handel og transport fra sent 1800-tall og fram til tidlig på 1900-tallet. Etter at jernbanen kom til Røra i 1905 ble noe av tyngdepunktet i grenda flyttet til det nye stasjonsområdet, men virksomheten på Hylla fortsatte med opptil tre butikker.

I dag er det lite næringsvirksomhet på Hylla, men et relativt godt bevart bygningsmiljø forteller fortsatt historien om strandsitterstedet. Bygningsmiljøet karakteriseres av stor tetthet, bygg med varierende høyder og takvinkler, og i en skala som gir området samlet et helhetlig uttrykk. Bygningene er primært gavlvendte mot sjøen etter de gamle sjøhusene. Langs Hyllavegen ligger byggene i større grad med lengderetning langs veien.



Blikk fra øst inn i fokusområde forplanområde (Google Street View)



Blikk fra vest inn i fokusområde forplanområde (Google Street View)

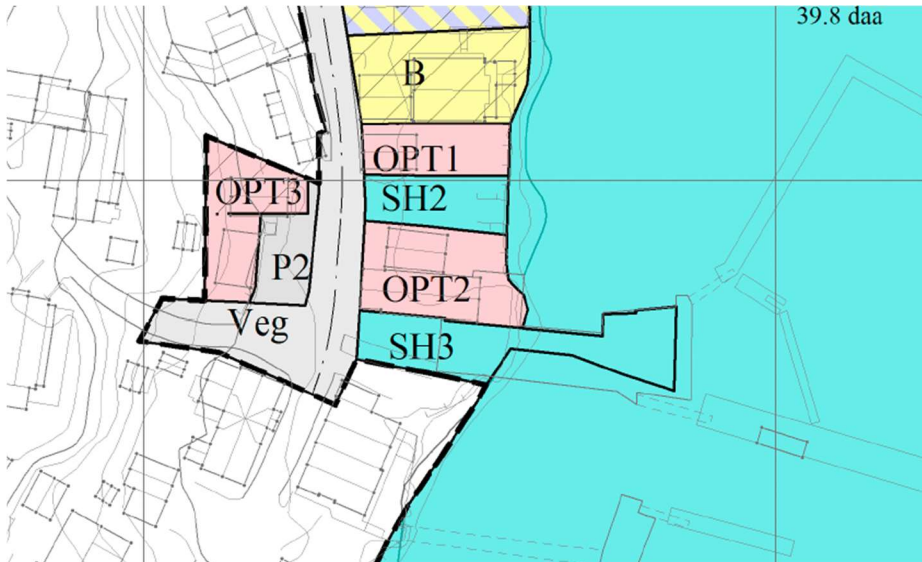
Selv om det ikke drives like mye næring som i «gullalderen» rundt forrige århundreskifte, så er det fortsatt bra med liv på Hylla. En aktiv velforening har årvisse arrangement av tildels ganske stort omfang. Dronefoto under (sakset fra Hylla Vels Facebook-side) viser litt av omfanget, og behovet for arealer i forbindelse med «HyllaFæst» og tilsvarende arrangement.



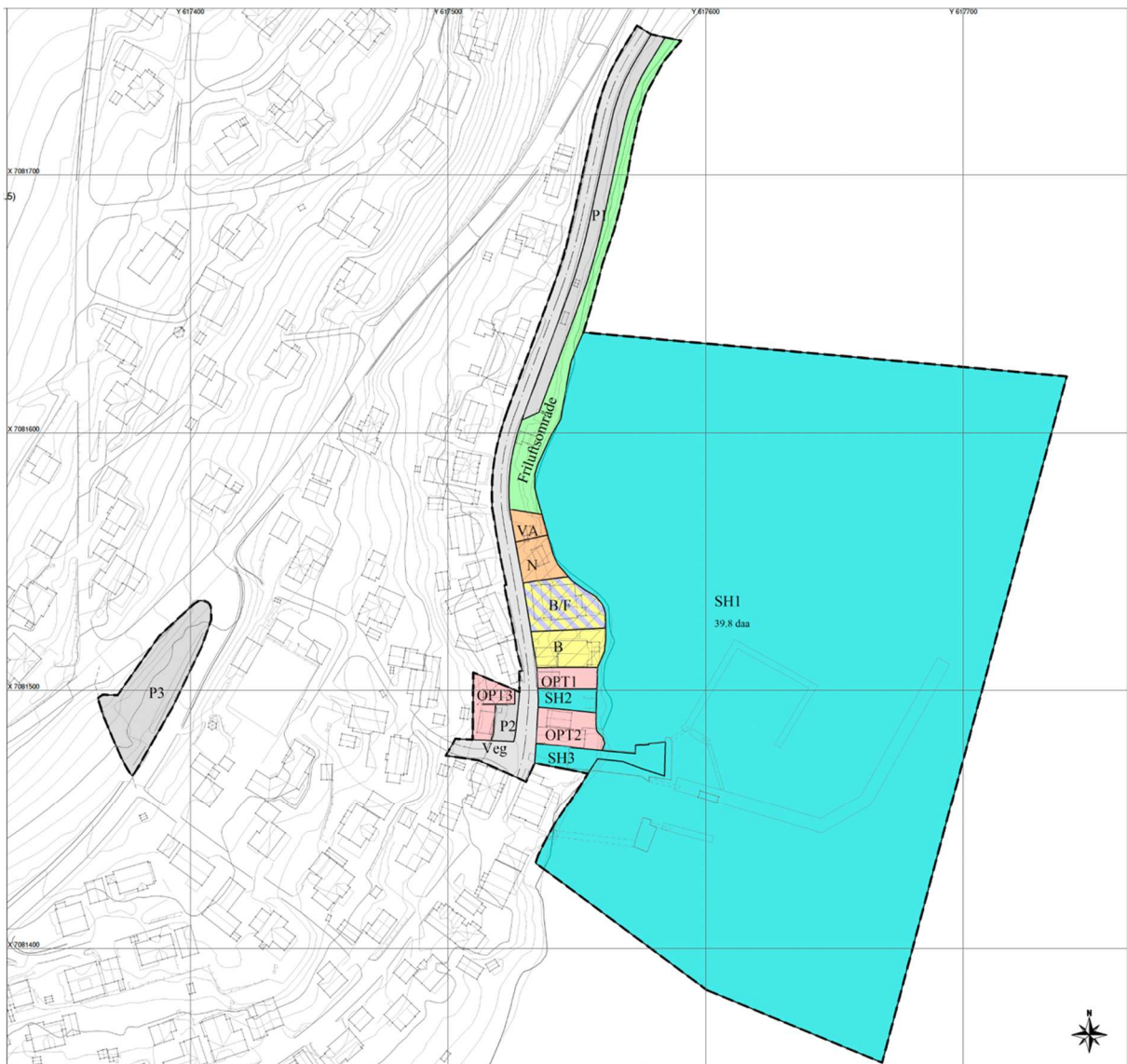
7. Beskrivelse av reguleringsendringa

7.1 Følgende endringer er gjort i plankartet:

1. Areal N (fritidsbebyggelse - Naust) på eiendommene 182/10 og 183/16 endres til *offentlig og privat tjenesteyting*.
Formålet endres for å åpne opp for en annen bruk enn dagens naust, som ikke tjener noen nytte for Hylla Velforening og Røra Båtforening
2. Areal A2 (allmennyttig formål) på eiendom 182/9 endres til *offentlig og privat tjenesteyting*, og slås sammen med formålet på eiendommen 182/10
Endres fordi at tiltak det legges til rette for på eiendommen 182/9 og 182/10 bygges sammen til én bygning, det er derfor naturlig at de ligger på samme arealformål.
3. Spesialområde *bevaring av bygninger* tas bort for eiendommene 182/10 og 183/16.
Verneområdet reduseres for å åpne opp for en annen bruk enn dagens naust, som ikke tjener noen nytte for Hylla Velforening og Røra Båtforening.
Viser til nærmere redegjørelse i kap. 8.3 i denne planbeskrivelsen.
4. En liten «snei» av planområdet i vest tas ut av planen. Arealet har formål *Friluftsliv* og er del at den nylig oppmålte private boligeiendommen 182/7.
Dette er ikke lenger noen naturlig del av planområdet
5. De gamle formålene A1, A3 og resten av *Friluftsliv* slås sammen og får nytt formål *offentlig og privat tjenesteyting*.
Denne endringen representerer en opprydding og justering i tråd med det som er de faktiske forhold i området per i dag.
6. Formålsgrense sjø/land justeres i tråd med eksisterende mur og eiendomsgrense for eiendommene 182/10 og 183/16.
Endringen representerer en opprydding og justering i tråd med det som er de faktiske forhold i området per i dag.
7. Grafikk som viser utforming av småbåtanlegg i sjø, er oppdatert i tråd med de faktiske forhold på stedet.
8. Plankartet i sin helhet er oppdatert med nye navnettinger i tråd med gjeldende planspesifikasjon



Utsnitt fokus område, nytt plankart



Nytt plankart, helhet

7.2 Følgende endringer er gjort i bestemmelsene:

- 1.1 Forhold til andre planer

Planen erstatter i sin helhet reguleringsplan for Småbåthavn Hylla med plan-ID 2010005.

Ny bestemmelse som regulerer forhold mellom ny og gammel plan.

- 1.2 Planformål

Tjenesteyting tas inn, resterende formål er oppdatert med nye navnsetninger jf. ny planspesifikasjon.

Gammelt pkt. 1.2 «Sikkerhet og beredskap - Planen er vurdert opp mot Fylkesmannens sjekklister for vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn, uten merknader.» slettes, da det ikke lenger er relevant i dagens planprosess.

- 2.2 Byggegrenser (ny bestemmelse)

2.2.1 I byggeområder for bolig- og fritidsbebyggelse, samt offentlig og privat tjenesteyting, som ligger innenfor 100-metersbeltet lang sjø, skal byggegrensen som utgangspunkt følge formålsgrænse mot sjø. Det skal likevel aldri bygges nærmere sjø enn byggelinje som dannes av tilgrensende eksisterende bebyggelse eller grænse for stormflo 2050 for intervall 200 år. Bygg og anlegg må ikke stenge eksisterende passasjer ned til strandsonen og etablerte stier skal ivaretas.

2.2.2 I områder avsatt til naustbebyggelse, småbåthavn og fritids- og turistformål skal byggegrense som utgangspunkt følge formålsgrænse mot sjø. Det skal likevel aldri bygges nærmere sjø enn byggelinje som dannes av tilgrensende eksisterende bebyggelse. Gjenoppbygging av naust tillates på samme sted etter rivning eller brann.

Gjeldende plan manglet bestemmelse om byggegrense mot sjø, hvilket betyr at alle tiltak innenfor planområdet var betinget av dispensasjon fra forbud mot tiltak i 100-metersbelte mot sjø, plan- og bygningsloven § 1-8. Det har nok ikke vært intensjon i den opprinnelige planen, og denne endringen føres til en oppdatering jf. dagens rettstilstand.

- 2.3 Støy, støv og trafiksikkerhet i bygge- og anleggsfase (ny bestemmelse)

2.3.1 Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy, støv og økt trafikkfare. Søknad om tiltak skal følges av plan som viser hvordan disse forholdene ivaretas (jf. kap. 6 T1442/21), luftkvalitet (Jf. kap. 6 i T-1520.)

Gjeldende plan manglet bestemmelse om sikring under bygge- og anleggsfase, ny bestemmelse sørger for at disse forholdene blir ivaretatt.

- 2.4 Sikkerhet mot springflo/havstinging.

2.4.1 Gulvnivå på nye boligbygg innen området skal ligge høyere enn kote 3,5 m. For ny nærings- eller naustbebyggelse lavere enn kote 3,5 skal det i prosjekteringen tas

hensyn til muligheten for oversvømmelser slik at skader på bygninger og inventar minimaliseres.

Gjeldende plan manglet bestemmelse om sikkerhet mot springflo/havnivåstiging, ny bestemmelse sørger for at dette forholdet blir ivaretatt.

- 3.1.1 Byggeområder

Endret kulepunkt to fra «Høyden på eksisterende bygninger setter maksimal møne- og gesimshøyde for den enkelte tomt» til «Høyde tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelse. Nye bygg skal ikke overskride høyeste bebygde kotehøyde i planområdet. (13,40m)»

Endring av bestemmelsen gir rom for å bygge nye tiltak i tråd med dagens standard, og å bygge noe annet enn akkurat det bygget som står på den enkelte tomt per i dag.

- Resten av gammelt kap. 3 - Reguleringsformål

Resten av gammelt kap. 3 er omstrukturert og oppdatert med nye navnettinger og beskrivelser av formål i tråd med gjeldende planspesifikasjon.

Innholdet i bestemmelsene er i all hovedsak likt, med følgende unntak:

- Områder for tjenesteyting erstatter gamle allmennyttig formål
- Det er tatt inn bestemmelser for friluftformål, dette manglet i gammel plan.

Endringen gjør planen mer robust med tanke på å anvende den etter dagens rettstilstand.

- 4 Hensynssoner

Hensynssone 4.1 *Bevaring av kulturmiljø (H570)* i ny plan erstatter *Spesialområde 3.2.2 Bevaring av bygninger i den gamle planen.*

Dette er en oppdatering til gjeldende planspesifikasjon. Bestemmelsens ordlyd er eller lik, med unntak av at referanse til plan- og bygningsloven er slettet. Dette fordi det ble henvist til § 92 i plan- og bygningsloven av 1985. Denne § er ikke videreført i sin helhet til gjeldende plan- og bygningslov, det gir dermed lite mening å henvise til denne §.

7.3 Vurdering av endringen

Vi vurderer endringene hver for seg til ikke å være til hinder for gjennomføring av planen, ikke gå ut over hoveddrammene i planen og å ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Likevel vurderes summen av endringer til å være av et slikt omfang at planendringen ikke kan vedtas rent administrativ etter forenklet prosess, men bør følge ordinær prosess for reguleringsplan.

8. Konsekvenser av reguleringsendringen

8.1 Barn og unges interesser

Det er ikke lokalt kjent at barn og unge benytter de berørte arealene i særlig grad i dag. De endringer som planen legger opp til vil også komme barn og unge til gode, da de støtter opp om aktivitet i regi av foreninger som ivaretar interessene til hele lokalbefolkningen på Hylla.

8.2 Strandsone - Folkehelse og friluftsliv

Eksisterende båtslipp på eiendommen 183/116 gir tilgang ned til fjæra og mulighet for allmennheten å bedrive båt- og badeliv. Slippen vil ikke endres som følge av planendringen. Dermed sikres allmenhetens tilgang til strandsonen også for fremtiden. Endring av formål for de tilgrensende eiendommene til fra *fritidsformål – naust til offentlig eller privat tjenesteyting* vil i sin natur heller bedre allmenhetens tilgang til strandsonen enn å forringe den.

Foreslått ny bestemmelse om byggegrense mot sjø, bestemmelse 2.2 Byggegrenser er formulert slik at det i praksis ikke åpnes opp for bygging nærmere sjø enn hva som er tilfelle i dag.

8.3 Kulturminner og kulturmiljøets verneverdi

I gjeldende reguleringsplan finnes spesialområde med tilhørende bestemmelser - *Bevaring av bygninger*.

Bestemmelsen i sin helhet hitsettes for å gi et bakteppe for den videre vurderingen.

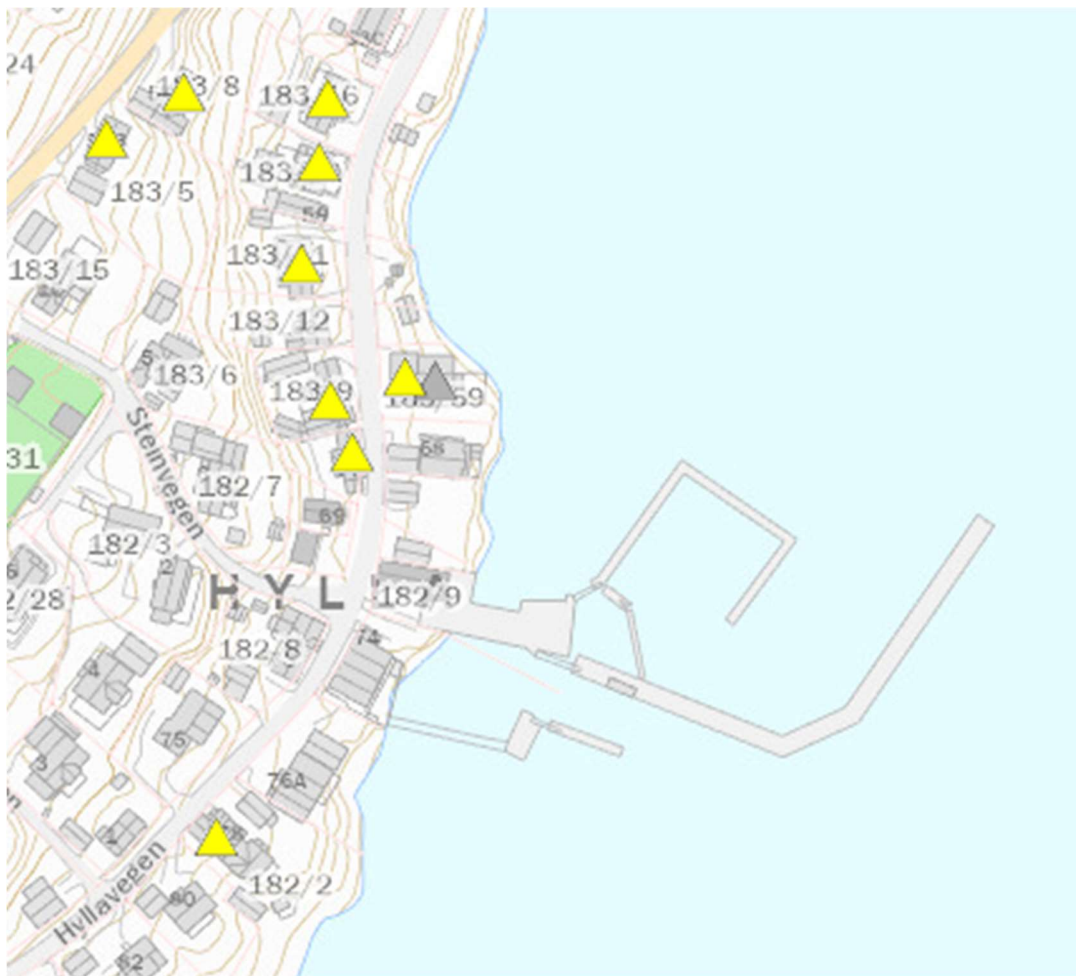
«Innenfor disse områdene skal antikvarisk verdifulle byggverk søkes bevart, og områdenes særpregede miljø skal i karakteren søkes videreført. Riving skal ikke gjennomføres før fylkeskonservatorens uttalelse foreligger.

De eldre husene kan istandsettes, om- og påbygges, fasadekledning, fasadedetaljer, taktekking, piper, vinduer med mer kan fornyes forutsatt at husets dimensjon, takform, fasadeform, materialbruk og farger i karakteren opprettholdes eller tilbakeføres. Jfr §92 i Plan- og bygningsloven.

Ny bebyggelse skal gis eksteriørutforming, fasade, vindusinndeling og materialbehandling som harmonerer med den eksisterende trebebyggelsens særpreg.»

Ved oppslag i kartbase kulturminnesøk.no finner en ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet.

Ved oppslag i miljøatlas (miljøstatus.no) på kartlag for kulturminner er kun én eiendom innenfor planområdet markert med «bygninger fra før 1900 – SEFRAK,» men en rekke SEFRAK-oppføring på oversiden av vegen, like utenfor planområdet. (se fig. under)



I sin uttalelse til varsel om oppstart har Trøndelag Fylkeskommune, ved avdeling for Kulturminner i nyere tid kommet med en redegjørelse for «Strandstedet Hylla» som hitsettes i sin helhet, da det gir en fin oppsummering av strøkskarakteren som er viktig å verne.

«Strandstedet Hylla er i hovedsak regulert til hensynsone bevaring henholdsvis for boliger, forretning/kontor og naust/båtopplag. Området har hatt juridisk vern gjennom plan siden 1986. I gjeldende kommunedelplan for Røra fra 2018, er vernet videreført gjennom at det er lagt hensynsone bevaring med bestemmelser over den eldste bebyggelsen. Deler av Hylla ligger innenfor Reguleringsplan for Hylla Småbåthavn fra 2010, som også har hensynsone med bevaring over bebyggelsen. I kommunedelplanen for Røra står det at denne reguleringsplanen fortsatt skal gjelde. Selv om bevaringshensynet ivaretas av to planer, er hensynsonene geografisk sammenhengende og dekker store deler av Hylla.

Bakgrunnen for reguleringen av Hylla er at man ønsker å bevare det gamle bygningsmiljøet og særpreget som gammelt strandsittersted. Bevaringsområdet som helhet, omfatter et bygningsmiljø bestående av omkring sytti hus. Bebyggelsen som er fra 1870-1890 representerer et typisk arbeidersamfunn, noe som gjenspeiles i hustyper, materialvalg og løsninger. Typiske trekk ved bygningsmiljøet her, bebyggelse på begge sider av en smal veg, og store tomter med plass til hus, kjøkkenhage, potetåker og uthus. Selve byggeskikken er relativt enkel, med høvlet kledning med profiler, sidehengsla småruta vindu med seks ruter og midtpost og vassbord over grunnmur. Typiske farger er hvite eller gule hus og røde uthus.

Med sin sentrale beliggenhet ved Trondheimsfjorden har Hylla vært et viktig og naturlig knutepunkt for handel og transport. I gjennomsnitt var tre-fire handelsboder i drift på stedet, hver med sin brygge og kai. I dag har deler av den eldre bryggebebyggelsen fått endret bruk og den gamle Dampskipskaia er i dag forsamlingshuset til Hylla Velforening. Området rundt forsamlingshuset har stor allmenn interesse både ved Småbåtanlegget og Hylla vel.»

Når det foreslås i fjerne spesialområde vern av bygninger for eiendommene 182/10 og 183/16 er det fordi de to naustene som står der i dag etter vår vurdering ikke er av antikvarisk verdi.

Naustene er relativt enkle «bordbuer». Med bakgrunn i historiske foto og maleri finner vi at naustene er oppført tidligst i 1950, og er ikke en del av sentrumsbebyggelsen fra 1870-1890. På kommunedelplan-nivå legges det vekt på bevaring av bygg oppført før 1940, naustene er altså yngre enn dette.

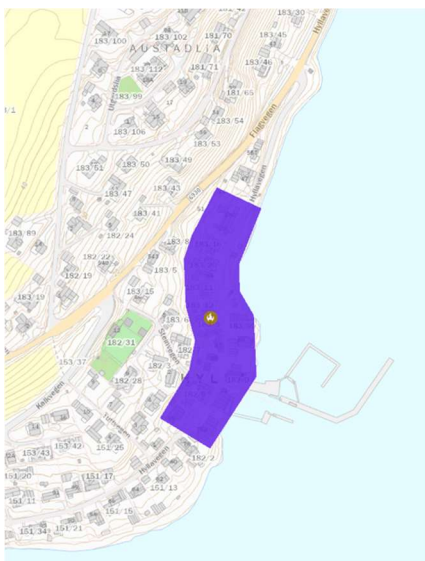
Som Fylkeskommunen også viser til i tredje avsnitt av sin redegjørelse var det typisk kai- og bryggebebyggelse ned mot sjø. Naust var ikke en typisk del av sentrumsbebyggelsen på dette tidspunktet.

I Planbestemmelsens fellesbestemmelse pkt. 2.1 finnes følgende:

«Ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som passer inn i eksisterende miljø. Den eldre bebyggelsen fornyes på en slik måte at det ikke oppstår vesentlig brudd i delområdet eller strøkets bygningsmiljø.»

Dette gir hjemmel for å avslå tiltak som bryter med strøkskarakteren som kjennetegnes av tett bebyggelse på begge sider av en smal veg, og med mindre plassdannelser langs veien. Vi vurderer dermed at intensjonen om vern av bygningsmiljøet som helhet står seg også med foreslåtte endringer til plan, og at bebyggelse på de berørte eiendommene ikke er av en slik verdi at det er naturlig å underlegge de spesifikt vern som objekter.

Oppslag i miljøatlas (miljøstatus.no) viser også at de bebygde delene av planområdet er en del av registrert verneverdig tett trehusmiljø med brannsmittområde. (se figur under)



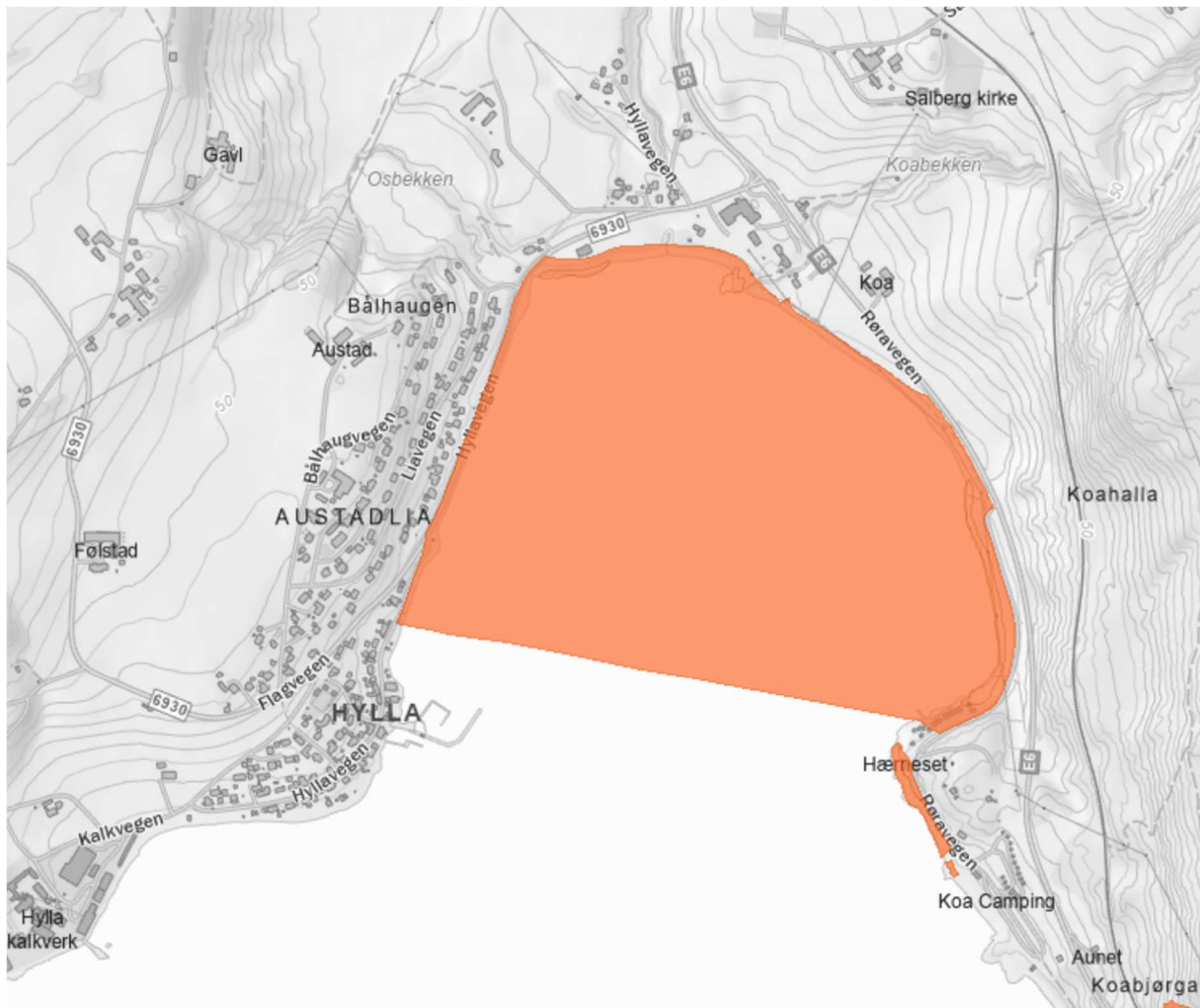
De nye tiltakene som planen legger til rette for kan bidra til å bedre risikobildet i så måte, da de vi prosjekteres og utføres i tråd med dagens forskriftskrav med hensyn på brannsikkerhet.

8.4 Naturressurser og naturmangfoldsloven

Vi kan ikke se at det er gjort vurderinger etter naturmangfoldsloven i gjeldende plan. Det er derfor gjort en enkel vurdering som del av pågående arbeid med endring av plan.

Naturmangfoldsloven § 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Det er gjort oppslag opp mot tilgjengelige databaser (Naturbase kart, Miljødirektoratet – se fig. under) med treff i kartlag for *strandeng og strandsump av svært viktig verdi*. Forekomsten ligger med en avstand på over 100 meter fra det sentrale delen av planområdet. Endringene i plan er av en slik art at de i liten grad vil påvirke naturmangfoldet. Vi finner derfor ikke grunn til videre vurderinger etter §§ 9-12 i samme lov.



8.5 VA-kapasitet

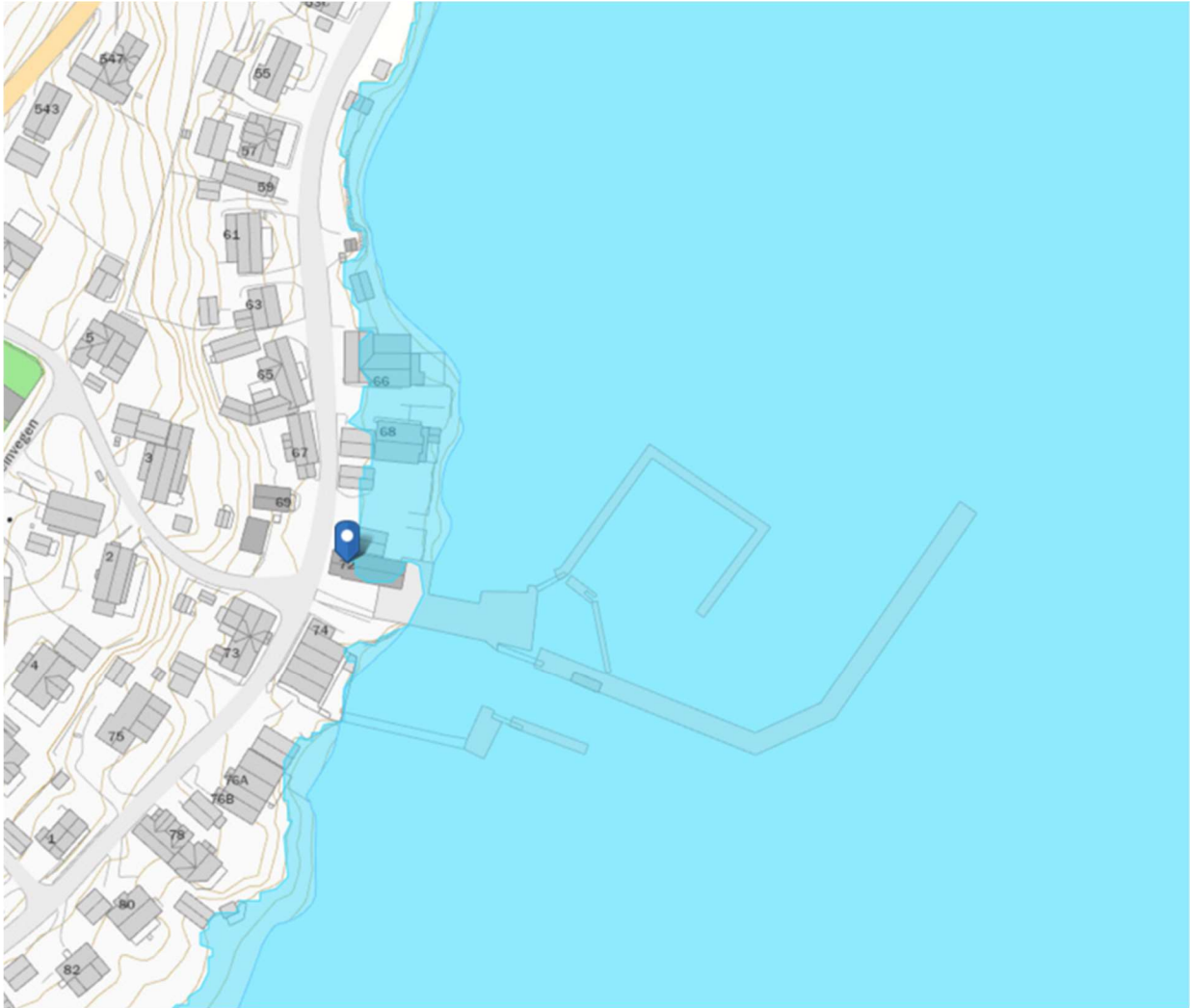
Det er i referat fra oppstartsmøte bedt om en vurdering av om VA-kapasiteten i området er tilstrekkelig for å ivareta behov for de tiltak som planendringen åpner opp for.

Enhet for veg, vann og avløp i Inderøy kommune har svart ut at kapasiteten er tilstrekkelig. Vannledning med dimensjon 110mm og avløpsledning 160mm passerer rett forbi de aktuelle eiendommene.

8.6 Havnivåstigning

Framskrivning for 2090 angir 49cm havstigning for Inderøy kommune. Det legges til grunn at bygninger innen planområdet vil høre hjemme i sikkerhetsklasse for flom F2, hvilket betyr at det er havnivå for 200-års stormflo som blir dimensjonerende for planleggingen.

Søk i Kartverkets Havnivåkart (se fig. under) viser påvirkning opp til omlag kote 3 for 200-års stormflo, 2090-tall.



8.7 Grunnforhold

Fokusområdet for planendring er vurdert i henhold til prosedyre i NVEs Veileder 1/2019 – *Sikkerhet mot kvikkleireskred*.

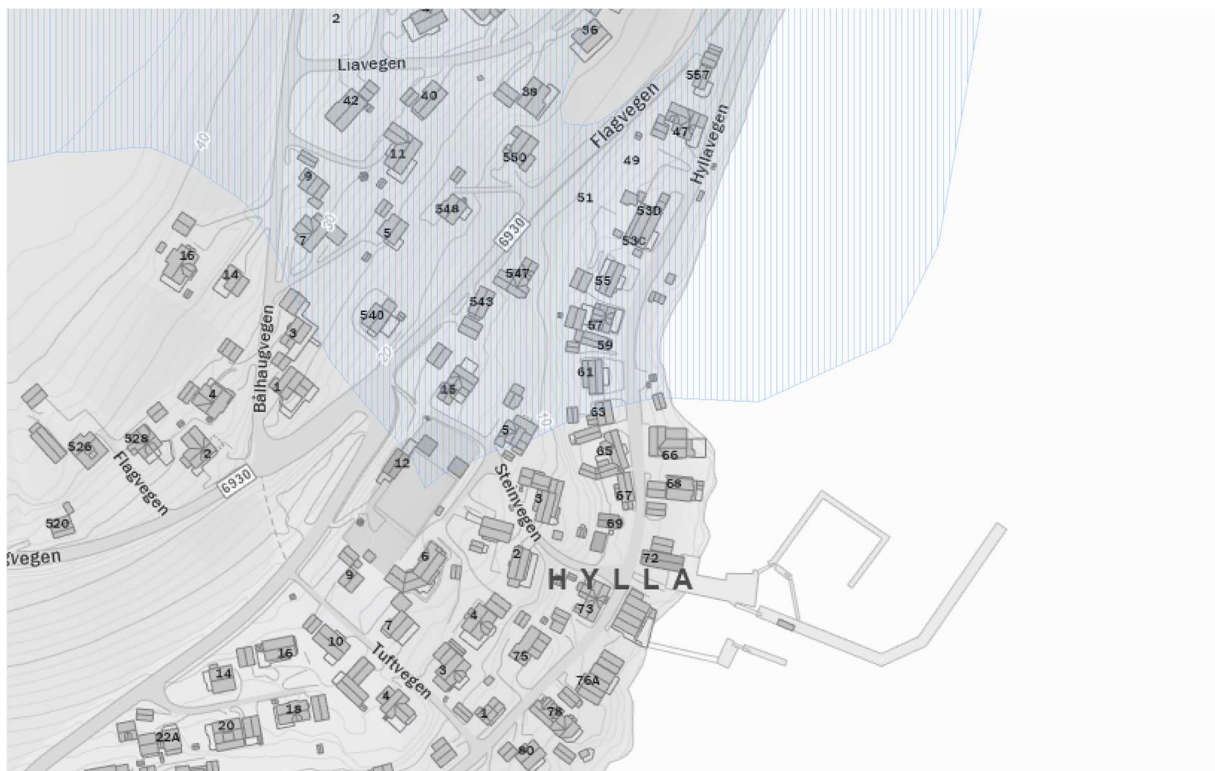
Steg 1 – Faresone kvikkleire

Det er ikke registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i planområdet. Prosedyren kan fortsette i steg 2

Steg 2 – Områder med mulig marin leire

Planområdet er kartlagt for aktsomhet marin leire.

Det er treff i kartlag *Mulighet for sammenhengende forekomster marin leire* nord i planområdet, men ikke i fokusområdet der det åpnes for mer bebyggelse enn hva tilfellet har vært i gjeldende plan.



Temakart NVE, Kvikkleire – Kartlag *Mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire*

Fokusområdet for planendring ligger heller ikke nedenfor områder med mulig marin leire etter kriteriene oppstilt i steg 2.

Vi vurderer med bakgrunn i ovenfor stående at det ikke er grunn til å gå videre med prosedyren etter steg 2.

8.8 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Gitt planendringens omfang og natur finner vi det ikke nødvendig å gjøre en fullstendig ROS-analyse ut over de forhold som er omtalt tidligere her i kap. 8 av planbeskrivelsen.

9 Varsel om oppstart og merknader til endringen

Varsel om reguleringsendring ble annonsert i avisa Inderøyingen, på kommunenes hjemmesider og sendt til naboer, grunneiere og aktuelle høringsinstanser den 17.11.2023. Frist for å komme med merknader ble satt til 8.12.2023. Det kom inn tre merknader/uttalelser til varselet innen frist, og én etter frist.

Følgende ble varslet i brev eller e-post:

- 183/1: Henrik Austad, Bålhaugvegen 19a, 7670 Inderøy
- 183/16: Roar Strand, Hyllavegen 55, 7670 Inderøy
- 183/20: Tone Strand og Johnny Myhre, Hyllavegen 57, 7670 Inderøy
- 183/11, 183/12: Gudmund Staberg, Hyllavegen 63, 7670 Inderøy
- 183/59: Anders W. Rein, Hyllavegen 66, 7670 Inderøy
- 183/85: Nina Stubmo Solhøi og Kristoffer Langeland Olsen Hyllavegen 68, 7670 Inderøy
- 183/17: Tore Sandnes, Hyllavegen 67, 7670 Inderøy
- 801/1 og 801/5: Inderøy Kommune (Veggrunn)
- Statsforvalteren i Trøndelag
- Trøndelag Fylkeskommune
- Statens Vegvesen
- NVE, Region Midt-Norge
- NTE, Nord-Trøndelag Energiverk
- Tensio TN AS
- NTNU Vitenskapsmuseet, Institutt arkeologi
- Trondheim Havn
- Kystverket distrikt Midt-Norge
- Fiskeridirektoratet
- Trøndelag Politidistrikt
- Brannvesenet Midt IKS
- Innherred Renovasjon IKS
- Ungdomsrådet
- Eldres råd
- Rådet for likestilling av funksjonshemmede
- Inderøy næringsforening
- Hellan Taxi
- Inderøy museums- og historielag
- Nord-Trøndelag turistforening

9.1 Merknader fra naboer og høringsinstanser

1. Merknad fra Statsforvalteren i Trøndelag, datert 05.12.2023

I det følgende gjengis merknader som er knyttet til den aktuelle planendringen:

«Strandsone

Det er viktig at allmenhetens tilgang til strandsonen sikres i området. Det blir nevnt at området er viktig for lokalt friluftsliv og brukes til bading.

Naturmangfold

Ved planområdet er det registrert en strandeng og strandsump av svært viktig verdi. Ifølge plankartet er det tenkt å endre eksisterende kaianlegg. Om det nye anlegget berører naturtypen må påvirkningen på naturtypen vurderes.

Helse og omsorg og Barn og unge

Nærhet til eksisterende boliger og skoleveg (langs Flagvegen og Hyllavegen) gjør at det er viktig at bygge – og anleggsfasen planlegges nøye, og bestemmelsene bør stille krav om en plan for gjennomføringen, som sikrer tema som støy (jf. kap. 6 T1442/21), luftkvalitet (Jf. kap 6 i T-1520), trafiksikkerhet og opprettholdt universell fremkommelighet.

Nærhet til boligbebyggelse, bør også medføre en vurdering av hvordan økning av eksisterende tilbud, vil påvirke nabolaget med tanke på drift/driftstid ol. Det må også fremkomme dagens bruk av området og dersom området er i bruk av barn, må det gjøres en konkret vurdering av konsekvens for barn og unge og behov for erstatningsarealer, jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Det er forøvrig positivt at planen skal bidra til bedre universell utforming enn dagens bygning gjør.»

Forslagstillers vurdering av merknadene:

Strandsone

Eksisterende båtslipp mellom bygninger bevares slik den er i dag. Dermed sikres allmenhetens tilgang til strandsonen også for fremtiden. Endring av formål for de tilgrensende eiendommene til fra *fritidsformål – naust* til *offentlig eller privat tjenesteyting* vil i sin natur heller bedre allmenhetens tilgang til strandsonen enn å forringe den.

Naturmangfold

Statsforvalteren refererer til at plankartet viser en tenkt endring av kaianlegget. Dette medfører ikke riktighet. Endringen av plan har bare til hensikt å endre forutsetningene for bygging på land, og vil etter vår vurdering ikke berøre naturtypene strandeng og strandsump.

Det er over 100 meter avstand fra kjerneområdet for planendringen til grense for registrert naturtype strandeng og strandsump.

Helse og omsorg og Barn og unge

Bestemmelser om planlegging av bygge- og anleggsfase tas inn i reguleringsbestemmelsene §2.3.

Drift og driftstider påregnes ikke bli vesentlig annerledes enn ved dagens situasjon. Den viktigste forskjellen blir kanskje at behovet for innleie av telt etc. ved store arrangement blir vesentlig redusert.

Det er ikke kjent at de berørte arealene er i bruk av barn og unge i dag. Planlagt endring av plan vil heller ikke forringe mulig bruk av området.

Generelle merknader knyttet til Klima og miljø og Samfunnssikkerhet tas til etterretning så langt det er hensiktsmessig gitt planendringens omfang.

2. Merknad fra Trøndelag Fylkeskommune, datert 08.12.2023

Fylkeskommunen (FK) kommenterer innledningsvis at saken tidligere er fremmet som dispensasjonssøknad og at det er positivt at den nå fremmes som endring av plan.

Kulturminner i nyere tid

FK redegjør grundig for bakgrunn for regulering med hensynssone bevaring. Redegjørelsen siteres og kommenteres nærmere i kapittel 8.3 i denne planbeskrivelsen.

De øvrige merknadene hitsettes i sin helhet:

«Strandsone/friluftsliv

Fastsettelse av byggegrense mot sjø er varslet i planarbeidet. Strandsone er et temaene som skal vurderes og gis en omtale i planbeskrivelsen. Planen må sørge for at området blir tilgjengelig for allmennheten og at det oppleves som tilgjengelig.

Vannforvaltning

Tiltak eller aktivitet i og nært vann (eks. avrenning) skal legge regional vannforvaltningsplan med miljømål etter vannforskriften til grunn. Grunnleggende skal vannforskriften § 4 følges som sier «Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand [...]». I praksis betyr det en prinsipiell tilnærming om ivaretagelse av naturlig bekkebredde, -bunn og kantvegetasjon. Vi minner til slutt om at gjeldende regelverk også gjelder sjøvann.»

Forslagstillers vurdering av merknadene:

Kulturminner i nyere tid

Tas til orientering. Viser til redegjørelse i kapittel 8.3 i denne planbeskrivelsen.

Strandsone/Friluftsliv

Eksisterende båtslipp mellom bygninger bevares slik den er i dag. Dermed sikres allmenhetens tilgang til strandsonen også for fremtiden. Endring av formål for de tilgrensende eiendommene til fra *fritidsformål – naust* til *offentlig eller privat tjenesteyting* vil i sin natur heller bedre allmenhetens tilgang til strandsonen enn å forringe den.

Foreslått ny bestemmelse om byggegrense mot sjø, bestemmelse 2.2 Byggegrenser sier:

2.2.1 I byggeområder for bolig- og fritidsbebyggelse, samt offentlig og privat tjenesteyting, som ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, skal byggegrensen som utgangspunkt følge formålsgrense mot sjø. Det skal likevel aldri bygges nærmere sjø enn byggelinje som dannes av tilgrensende eksisterende bebyggelse eller grense for stormflo 2050 for intervall 200 år. Bygg og anlegg må ikke stenge eksisterende passasjer ned til strandsonen og etablerte stier skal ivaretas.

2.2.2 I områder avsatt til naustbebyggelse, småbåthavn og fritids- og turistformål skal byggegrense som utgangspunkt følge formålsgrense mot sjø. Det skal likevel aldri bygges nærmere sjø enn byggelinje som dannes av tilgrensende eksisterende bebyggelse. Gjenoppbygging av naust tillates på samme sted etter rivning eller brann.

Det betyr at det i praksis ikke åpnes opp for bygging nærmere sjø enn hva som er tilfelle i dag.

Vannforvaltning

Tas til orientering.

Etter vår vurdering vil ikke planlagte endring og tiltak endring av plan påvirke status for vannforvaltning i nevneverdig grad. Begge bygg knyttes til offentlig avløpsanlegg, avrenning fra tak vil være i noenlunde samme størrelsesorden som for dagens situasjon.

3. Merknad fra NVE, datert 08.12.2023

NVE har levert et automatisk generert innspill som minner generelt om å hensynta de områder NVE forvalter og anbefaler en gjennomgang av NVEs kartbaserte veileder i planarbeidet.

De viser videre til treff i kartlagene NGU Marin grense og NGU mulig marin leire, altså er det mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire innenfor planområdet.

Ved gjennomgang av den kartbaserte veilederen befinner treff for mulig sammenhengende forekomst av marin leire seg å være et stykke utenfor de berørte delene av planområdet.



Stormflo fremskrevet for 2090 med 1000-års intervall berører planområdet, med påvirkning omtrent opp til kote 3. Dette er hensyntatt i ny bestemmelse 2.4 – *Sikkerhet mot springflo/havnivåstigning*.

4. Merknad fra NTNU Vitenskapsmuseet, Institutt for arkeologi og kulturhistorie, datert 08.12.2023

Uttalelsen har karakter av å være en generell uttalelse som i liten grad berører aktuelle forhold i pågående planendring.

Det bemerkes innledningsvis at uttalelsen kun gjelder for sjøareal og eventuell konflikt med kulturminner under vann, fredet eller vernet, i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml) §§ 4 eller 14. Forholdet til kulturminner på land vil avklares av Trøndelag fylkeskommune.

Dersom reguleringsplanen åpner for regulering av sjøområder eller inngrep i sjø i form av mudring eller annen graving, utfylling, moringer, pæling eller annet kan det påregnes at NTNU Vitenskapsmuseet vil måtte gjennomføre en marinarkeologisk befaring på stedet, jfr. kml § 9.

Det gis anbefaling om at reguleringsgrenser i sjø representerer reelle behov, og at det vurderes viktigheten av å inkludere dem i planprosessen. Eventuelle planområder og tiltak i sjø må beskrives og illustreres godt.

Forslagstillers vurdering av merknadene:

Uttalelsen i sin helhet tas til etterretning i det videre planarbeidet.