



INDERØY KOMMUNE DETALJREGULERING FOR VIKAN II

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 12.12.2016

Forslagsstiller: Letnes Eiendomsutvikling AS
Utarbeidet av: Lyngstad Arkitekter AS v/Lars Egil Hognes
Planforslagets dato: 23.5.2016

Revidert planforslag

Plankart og beskrivelse er utarbeidet av: Lyngstad arkitekter v/Martine Aasvold Skagen
Planbestemmelser er ikke endret.
Planforslagets dato: 9.9.2025

Saksbehandling:

1.gang formannskapet	6.6.2016
Offentlig høring i perioden	9.6.2016 – 4.8.2016
2.gang Hovedutvalg Natur	17.10.2016
Kommunestyret, vedtak	12.12.2016

Revisjoner:

Høringsversjon	23.5.16
Revidert etter høring	27.9.16
Mindre endring:	6.10.2025

§ 1 GENERELT

Formålet med planen er å tilrettelegge for bygging av fritidsboliger for helårs bruk. Alle fritidsboliger skal ha bilatkomst. Området skal også klargjøres for utlegging av småbåthavn, basert på flytende konstruksjoner. Småbåthavna skal ha bilatkomst og tilstrekkelig parkeringsmuligheter. Det settes også av areal til avløpsanlegg og transformatorstasjon.

§ 1.1 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for område avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 82 daa.

§ 1.2 Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12-5 Nr 1)

- Frittliggende fritidsbebyggelse (Sosikode 1120)
- Avløpsanlegg (Sosikode 1542)
- Energianlegg (Sosikode 1510)
- Renovasjonsanlegg (Sosikode 1550)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr 2)

- Kjøreveg (Privat) – (Sosikode 2011)
- Parkering (Privat) – (Sosikode 2080)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL 2008 § 12-5 Nr 5)

- Landbruksformål (Sosikode 5110)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL 2008 § 12-5 Nr 6)

- Småbåthavn (Sosikode 6230)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Sosikode 6720)
- Hensynssone (PBL 2008 § 12- 6)**
- Sikringssone, Frisikt (Sosikode 140)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres:

- situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og parkeringsløsning for biler.
- snitt/profiler som viser bebyggelsens utforming i forhold til både eksisterende og ferdig planert terreng.

§ 2.2 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken eller under vann blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jfr. Kulturminneloven § 3, § 4 og § 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene.

Tiltakshaver står ansvarlig for at rette vedkommende kulturminnemyndighet i enten Nord-Trøndelag fylkeskommune, Sametinget eller NTNU Vitenskapsmuseet varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Vedkommende kulturminnemyndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 2.3 Universell utforming

Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad gis universell utforming, slik at de er tilgjengelige og kan benyttes uten spesielle innretninger av brukere med ulike funksjonshemninger.

§ 2.4 Renovasjon

Lagring og håndtering av avfall skal skje på samle plass angitt på plankartet.

§ 2.5 Terrenginngrep og vegetasjon

Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet atkomstveger og parkeringsplasser.

Eventuelle overskuddsmasser etter terrenginngrep skal henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Grunnforhold

Før det gis byggetillatelse, skal det foreligge geologiske/geotekniske vurderinger av fare for steinsprang/skred ovenfor hyttetomtene, samt områdestabilitet i område med marin avsetning.

Om det avdekkes fare for steinsprang/skred ovenfor hyttetomtene, skal disse sikres på forsvarlig måte før byggetillatelse gis.

§ 3.2 **Tilsåing/beplantning**

For arealer utenfor hyttetomtene skal planering, skjæringer og oppfyllinger tilsås/beplantes innenfor hvert delfelt A-E senest ved utgangen av sommersesongen etter at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er gitt for første hytte i aktuelt felt.

§ 3.3 **Ny tilførselsveg fra fv. 229**

Før det gis byggetillatelse til utbygging i felt B, C, D og E må ny tilførselsveg fra fv. 229 etableres i tråd med planen.

§ 4 **OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG**

§ 4.1 **Område for Fritidsbebyggelse**

§ 4.1.1 **Generelt**

Hyttene skal plasseres innenfor angitt byggegrense på kartet.

Det kan bare oppføres ei hytte med tilhørende uthus på hver tomt.

Overbygget terrasse/veranda kan plasseres inntil 2,5 m fra vegg.

Maks tillatt bebygd areal pr hyttetomt er 186 m² BYA, hvorav:

- hovedhytta kan utgjøre 100 m² BYA.
- uthus/anneks kan utgjøre 20 m² BYA.
- terrasse/veranda kan utgjøre 30 m² BYA
- uoverbygde parkeringsplasser kan utgjøre 36 m² BYA (to oppstillingsplasser)

§ 4.1.2 **Terrengtilpasning**

Det tillates ikke planering ut over det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytte og uthus/anneks.

Bebyggelse skal ligge lavt i terrenget og tilpasses eksisterende terreng på tomta, fortrinnsvis gjennom en balansert senkning av terrenget i bakkant, heller enn kun ved fylling i forkant. Eventuell fylling nedenfor den enkelte hytte bør holdes innenfor byggegrensen. Nødvendig utfylling må beplantes/tildekkes med jord og tilsås.

§ 4.1.3 **Fundamentering og pilarhøyder**

Største tillatte mur - eller pilarhøyde er maksimalt 40 cm i flatt terreng og maksimalt 70 cm i skrånende terreng. Avstanden måles over gjennomsnittlig terreng.

Terrasse skal tilpasses terrenget og avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 80 cm. Rekkverket skal ha jordfarger som harmonerer med øvrig bebyggelse på tomta.

§ 4.1.4 **Bygningsform og byggehøyde**

Det tillates tak med takvinkel mellom 5° og 35°. I tillegg tillates flatt tak.

Maksimal gesims- og mønehøyde over planert terreng må ikke være over henholdsvis 350 cm og 500 cm.

Hovedmøneretning skal følge kotene i terrenget.

Bebyggelsen skal underordnes naturpreget i området og derfor skal det benyttes materialer som har samhörighet med de naturlige omgivelser (tre, naturstein, skifer etc.)

Ved fargesetting skal det benyttes tyngre jordfarger.

Taktekking skal være av matt materiale innenfor gråtoneskalaen.

Inngjerding av tomtene tillates ikke.

Flaggstenger tillates ikke.

§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 5.1 Småbåthavn

Innenfor området tillates det anlagt småbåthavn med flytende konstruksjoner. Det kan tilrettelegges for inntil 30 småbåtplasser.

§ 5.2 Friluftsområde i sjø med tilhørende strandsone

Innenfor området er friluftsliv på stranda og i sjøen den sentrale bruken og det skal være fri ferdsel.

§ 6 OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Privat kjøreveg

Vegen skal benyttes som atkomst til og fra hyttene, samt atkomst til småbåthavna. Vegen er privat og eies av eier av eiendommen 187/1.

§ 6.2 Felles parkering

Område P1 er felles for alle hytteeiere i området.

§ 6.3 Fremføring av ledningsnett (el, vann og avløp)

Traseer for kabler og rør skal i størst mulig grad legges langs vegene, eller på en slik måte i terrenget at det medfører minst mulig synlige inngrep og endringer i vegetasjon. Traseer utenfor veg, skal dekkes til med stedegne masser, og fortrinnsvis jord slik at området revegeteres.

§ 6.4 Område for avløpsanlegg

Området skal benyttes til tekniske anlegg for behandling av avløpsvann.

§ 7 OMRÅDE FOR LANDBRUKSFORMÅL

Området kan benyttes og skjøttes i henhold til alminnelig skogbruk.

Ved hogst av større arealer, skal det imidlertid tas hensyn til hyttebebyggelsen, slik at ikke fravær av vegetasjon skaper uheldige lokalklimatiske forhold, eller bidrar til en større eksponering av hyttefeltet fra fjorden.

§ 8

HENSYNSSONE, SIKRINGSSONE FOR FRISIKT

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5-2,5 m over vegbanenivå. Trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.