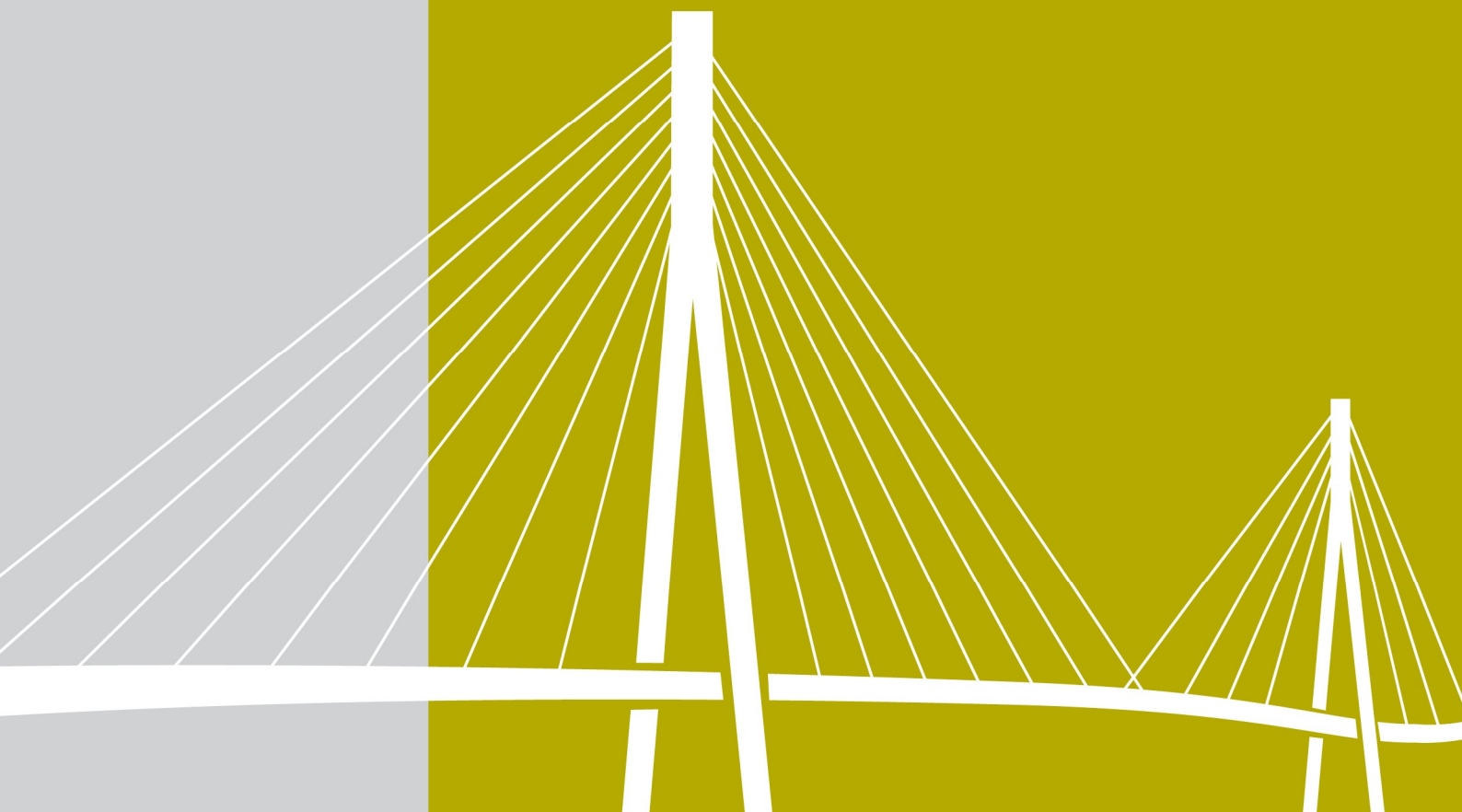




Inderøy kommune

# Planbestemmelser Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Vedtatt



## Innhold

§ 1 Generelle bestemmelser (jf. § 11-9) – Gjelder hele planområdet .....	5
§ 1.1 Forhold til andre planer (PBL § 1.5).....	5
§ 1.1.1 Forholdet mellom kommuneplanen og kommunedelplaner .....	5
§ 1.1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner .....	5
§ 1.2 Krav om reguleringsplan (PBL § 11-9 nr.1).....	5
§ 1.3 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr.2, jf. § 17-2).....	5
§ 1.4 Krav til tekniske løsninger (PBL § 11-9 nr.3).....	6
§ 1.4.1 Vann, avløp og overvann .....	6
§ 1.4.2 Energi.....	6
§ 1.4.3 Renovasjon .....	6
§ 1.5 Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4).....	6
§ 1.5.1 Før tillatelse til tiltak.....	6
§ 1.5.2 Før brukstillatelse til tiltak.....	7
§ 1.6 Rammebestemmelser (PBL § 11-9 nr.5).....	7
§ 1.6.2 Byggegrenser .....	7
§ 1.6.3 Lekeplasser og uteoppholdsareal.....	8
§ 1.6.4 Universell utforming.....	8
§ 1.6.5 Parkering.....	8
§ 1.6.6 Kommunalteknisk infrastruktur.....	9
§ 1.6.7 Skilt- og reklame .....	9
§ 1.6.8 Tiltak Kystverket .....	9
§ 1.7 Krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§ 11-9 NR. 6).....	9
§ 1.7.1 Støy .....	9
§ 1.7.2 Annen forurensning.....	10
§ 1.7.3 Estetikk .....	10
§ 1.7.4 Natur og klimatilpasning.....	10
§ 1.7.5 Landskap og grønnstruktur.....	11
§ 1.8 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø (PBL § 11-9 nr.7).....	11
§ 1.9 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (PBL § 11-9 nr. 8) .....	12
§ 1.9.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) .....	12
§ 1.9.2 Barn og unge.....	12
§ 1.9.3 Folkehelse .....	12
§ 1.9.4 Samiske interesser .....	12
§ 1.9.5 Matjord.....	12
§ 1.9.6 Klima, miljø og naturmangfold .....	13

§ 2 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr.1).....	13
§ 2.1 Unntak fra plankrav (PBL § 11-10 nr.1) .....	13
§ 2.2 Rekkefølgebestemmelser for utbyggingen (PBL § 11-9 nr.4)).....	14
§ 2.2.1 Elgstien 2 (B1) .....	14
§ 2.2.2 Finnbukta (B2) .....	14
§ 2.2.3 Li boligfelt (B3).....	14
§ 2.2.4 Røset boligfelt (B4) .....	14
§ 2.2.5 Lorås boligfelt (B).....	14
§ 2.3 Hovedformål Bebyggelse og anlegg (PBL §11-10 nr. 2).....	14
§ 2.3.1 Områder for bebyggelse og anlegg BA1-BA3 .....	14
§ 2.3.2 Område for bebyggelse og anlegg BA4 .....	14
§ 2.4 Boligbebyggelse (PBL §§ 11-9 og 11-10).....	15
§ 2.4.1 Generelle bestemmelser for nåværende boligbebyggelse (B).....	15
§ 2.4.2 Garasjer .....	15
§ 2.4.3 Fremtidig boligbebyggelse B1-B8 .....	15
§ 2.5 Fritidsbebyggelse (PBL §§ 11-9 og 11-10) .....	15
§ 2.5.1 Bestemmelser for nåværende fritidsbebyggelse (F) .....	15
§ 2.5.2 Bestemmelser for framtidig fritidsbebyggelse F1 (Ålberg) .....	16
§ 2.5.3 Bestemmelser for framtidig fritidsbebyggelse F3 (Østerhovd) .....	16
§ 2.6 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (N).....	17
§ 2.6.1 Nåværende næringsområder .....	17
§ 2.6.2 Framtidig næringsområde N1 og N2 .....	17
§ 2.7 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (S) .....	17
§ 2.8 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (OPT).....	17
§ 2.9 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1) (FT).....	17
§ 2.10 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (R) .....	18
§ 2.11 Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (I).....	18
§ 2.12 Grav- og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (GU).....	18
§ 2.13 Annen type bebyggelse og anlegg - Naust (pbl. § 11-10 nr.2) (NA) .....	18
§ 2.14 Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/fritidsbolig (pbl. § 11-9) (KBA BF).....	18
§ 2.15 Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/næring (pbl. § 11-9) (KBA BN).....	18
§ 3 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10) .....	19
§ 3.1 Unntak fra plankrav (§ 11-10 nr.1) .....	19
§ 3.2 Friområder (FO).....	19
§ 3.2.1 Bruk og tilrettelegging .....	19
§ 3.2.2 Friområder i strandsonen .....	19

§ 4 Landbruks-, natur-, friluftslivs- og reindriftsformål (LNFR) (pbl. §§ 11-9 og 11-11).....	19
§ 4.1 Bygge- og anleggstiltak i LNFR (§ 11-7, nr. 5a) .....	19
§ 4.1.1 Type bebyggelse .....	19
§ 4.1.2 Plassering av bebyggelse .....	19
§ 4.1.3 Utforming av bebyggelse.....	20
§ 4.2 Bygge- og anleggstiltak i LNFR for spredt boligbebyggelse (§ 11-7, nr. 5b) (LNFR B) .....	20
§ 4.2.1 Unntak fra plankrav i områder for spredt boligbebyggelse .....	20
§ 4.2.2 Omfang av spredt boligbebyggelse .....	20
§ 4.2.3 Lokalisering av spredt boligbebyggelse .....	20
§ 4.2.4 Utforming av spredt boligbebyggelse .....	21
§ 4.3 Bygge- og anleggstiltak i LNFR spredt fritidsbebyggelse (§ 11-7, nr.5b) (LNFR F).....	21
§ 4.3.1 Unntak fra plankrav i områder for LNFR spredt fritidsbebyggelse.....	21
§ 4.3.2 Krav til utforming av spredt fritidsbebyggelse .....	22
§ 4.4 Bygge- og anleggstiltak i LNFR for spredt naustbebyggelse (§ 11-7, nr. 5b) .....	22
§ 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL§§ 11-9 og 11-11) .....	22
§ 5.1 Byggeforsbud i 100-meterssonen (PBL § 1-8).....	22
§ 5.2 Småbåthavn (SH) .....	22
§ 5.3 Akvakultur (A) .....	23
§ 6 Hensynssoner (pbl. § 11-8).....	23
§ 6.1 Sikringssoner (pbl. § 11-8 a) .....	23
§ 6.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann (H110).....	23
§ 6.1.2 Skytebane (H190) .....	23
§ 6.2 Sikrings- og faresoner (pbl. §§ 11-8 a og 28-1).....	23
§ 6.2.3 Brann- og eksplosjonsfare (H350) .....	23
§ 6.3 Retningslinjer for sone med angitte særlige hensyn (pbl. §§ 11-8 og 11-9 nr. 6) .....	23
§ 6.3.1 Hensyn friluftsliv (H530) .....	23
§ 6.3.2 Hensyn kulturlandskap (H550) .....	23
§ 6.3.3 Hensyn natur (H560) .....	24
§ 6.4 Båndleggingssoner (pbl. § 11-8, D).....	24
§ 6.4.1 Båndlegging etter lov om naturvern (H720).....	24
§ 6.4.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730) .....	24
§ 6.5 Gjennomføringssone (H810) .....	24
§ 6.6 Detaljeringssone – soner hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (§ 11-8, F).....	24

## BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kommuneplanens arealdel for Inderøy kommune (i det videre betegnet som kommuneplanen) omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse og er utarbeidet i henhold til plan- og bygningslovens (PBL) kapittel 11. Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende, jf. PBL § 11-6.

Retningslinjer tilknyttet paragrafer er vist med grønn ramme og skrift i kursiv. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men veiledende.

**Grad av utnytting:** Definisjon av bygningstyper (enebolig osv) og %-BYA (prosent bebygd areal), BRA (bruksareal i kvadratmeter) og BYA (bebygd areal i kvadratmeter) måles iht. veileder H-2300 B Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler.

### § 1 Generelle bestemmelser (jf. § 11-9) – Gjelder hele planområdet

#### § 1.1 Forhold til andre planer (PBL § 1.5)

##### § 1.1.1 Forholdet mellom kommuneplanen og kommunedelplaner

Egen kommunedelplan gjelder for Røra.

Egen kommunedelplan gjelder for ny E6 Åsen-Sparbu.

##### § 1.1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen er vist med hensynssone 910 detaljeringszone på plankartet (vannrett skravur). For disse planene gjelder kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer for tema som ikke er avklart i reguleringsplan.

Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner som ikke vises med hensynssone i plankartet dersom annet ikke er angitt i bestemmelsene her. Disse reguleringsplanene vil utfylle kommuneplanen der det ikke er motstrid, og på punkter der kommuneplanen er taus.

#### § 1.2 Krav om reguleringsplan (PBL § 11-9 nr.1)

Det skal foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak nevnt i PBLs § 20-1 i områder for bebyggelse og anlegg. Unntak fra plankrav angis under bestemmelser knyttet til de enkelte arealformål.

All tilkjøring av eksterne masser anses som masseinntak. Det er krav om reguleringsplan for masseinntak med volum på mer enn 10 000 m<sup>3</sup>.

#### § 1.3 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr.2, jf. § 17-2)

Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler og anleggsbidragsmodellen i Inderøy kommune (arkivnummer 2017/34) gjelder for bruk av utbyggingsavtaler.

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale med utbyggere og grunneiere i utbyggingsprosjekter som utløser behov for ny infrastruktur og kommunaltekniske anlegg. Dette kan eksempelvis være vegger, fellesarealer/grønnstruktur eller vann- og avløpsledninger.

For de deler av utbyggingen som skal være kommunal infrastruktur, kan Inderøy kommune vurdere å tilby bruk av anleggsbidragsmodellen.

Utbyggingsavtaler kan benyttes over hele kommunen.

## § 1.4 Krav til tekniske løsninger (PBL § 11-9 nr.3)

### § 1.4.1 Vann, avløp og overvann

- a) Det er tilknytningsplikt for bolig- og fritidsbebyggelse til offentlig avløpsnett der dette finnes i rimelig nærhet, jf. pbl. § 30-6 og 27-2.
- b) Reguleringsplaner som omfatter mer enn 4 boenheter, skal følges av en overordnet VA-plan. Planen skal utarbeides av personell med vann- og avløpsfaglig kompetanse.
- c) Ved detaljregulering og søknad om tiltak skal fordrøyning og overvannshåndtering vurderes og dokumenteres. Herunder bl.a. kapasitet til resipient, fare for økt erosjon i resipient som følge av økt påslipp av vann, samt vurdering av egnet areal til flomveger og fordrøyning.
- d) Ved prosjektering og utførelse av mindre avløpsanlegg i tilknytning til bebyggelse skal forurensingsforskriftens kapittel 12 og retningslinjer i VA/Miljø-blad (planlagt erstattet av Vannstandard i planperioden) legges til grunn. Anleggene skal ha inspeksjonsmulighet.
- e) Tette oppsamlingstanker bør unngås og alternative løsninger skal utredes først. Ved eventuell etablering av tett oppsamlingstank skal det installeres nivåvarsler og vakuumtoalett/lavtspylende toalett. Tanken benyttes kun for svartvann.
- f) For mindre avløpsanlegg skal det alltid undersøkes og dokumenteres om det er mulig å etablere lukket infiltrasjonsanlegg, som er den foretrukne løsningen.
- g) Følgende løsninger for spredt avløp kan godkjennes:
  - Infiltrasjonsanlegg (VA/Miljø-blad nr. 59)
  - infiltrasjon i stedegne masser er foretrukket og denne muligheten skal undersøkes ved etablering av mindre avløpsanlegg. Dette skal dokumenteres i søknaden.
  - Minirensanlegg (VA/Miljø-blad nr. 52 og 59) – brukes for helårsboliger og fritidsboliger (hvor det er gjennomført egne tester for sporadisk bruk). Krav om serviceavtale. Ved utslipp til sårbare resipienter vil det bli stilt krav om etterpolering.
  - Slamavskiller med utslipp til sjø (VA/Miljø-blad nr. 48) – tillates ved utslipp til mindre følsomt område
  - Våtmarksfilter (VA/Miljø-blad nr. 49)
  - Biologiske filtre for gråvann (VA/Miljø-blad nr. 60)
  - Gråvann kan slippes urensset til sjø i mindre følsomme områder
  - Sandfilter – er en utdatert rensemetode som rensar dårlig for fosfor og har en kort levetid på bare 5-15 år avhengig av masser som er benyttet. Godkjennes unntaksvis kun for gråvannsutslipp.
- h) For fritidsboliger med vanntanker eller lignende på 50 liter eller mer, stilles samme krav til utslippstillatelse som for fritidsboliger med innlagt vann.

### § 1.4.2 Energi

Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og/eller utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold. Alle reguleringsplaner skal inneholde bestemmelser som sikrer energieffektivitet og begrenser energibruk.

### § 1.4.3 Renovasjon

Avfallssystem skal planlegges i samråd med de som til enhver tid er ansvarlige for renovasjon i Inderøy kommune.

## § 1.5 Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4)

### § 1.5.1 Før tillatelse til tiltak

- a) Før det gis tillatelse til utbygging av bebyggelse og anlegg som omfattes av PLB, må nødvendig teknisk infrastruktur som vann og avløp være sikret. Herunder at det er tilgang til

nok vann av drikkevannskvalitet, nok vann til brannslukking og at det er mulig å etablere avløpsanlegg som ikke forurensrer drikkevannet og/eller har utslipp til vassdrag.

- b) Før det gis igangsettingstillatelse ved utbygging av nye boligfelt med flere enn 10 boenheter skal tilstrekkelig skolekapasitet være sikret.
- c) Det skal ikke gis igangsettingstillatelse til utbygging av nye boligfelt uten at det er etablert et trafiksikkert tilbud til gående/syklende mellom boligfeltet og aktuell skole. Det vil typisk være gang-/sykkelveg eller tosidig busslomme med skydd for vær og vind.

#### § 1.5.2 Før brukstillatelse til tiltak

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke gis ferdigattest/brukstillatelse for ny bebyggelse før tilhørende tekniske anlegg, veger, parkering, vann- og avløpsnett, lek- og oppholdsareal og grønstruktur mv. er etablert.

### § 1.6 Rammebestemmelser (PBL § 11-9 nr.5)

#### § 1.6.2 Byggegrenser

- a) Byggegrense mot riksveg/fylkesveg følger av «Delstrategi veg for Trøndelag», vedlegg 1 og definert funksjonsklasse, dersom annet ikke er hjemlet i vedtatt arealplan.
- b) Langs kommunal veg er byggegrensen 12,5 m fra vegmidte, om ikke annet fremgår av reguleringsplan. Langs kommunale veger og alle gang- og sykkelveger tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1,5 meter fra asfaltkant av kjøreveg og gang- og sykkelveg. Byggegrense gjelder ikke tiltak for universelt utformede kollektivløsninger.
- c) Langs jernbane gjelder byggegrense på 30 m fra nærmeste jernbanespors midtlinje for tiltak i Jernbanelovens § 10.
- d) Det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet mot sjø gjelder om ikke annen byggegrense er hjemlet i denne plan eller i reguleringsplan som fortsatt skal gjelde (markert med hensynssone H910)-
- e) I byggeområder for nærings-, bolig- og fritidsbebyggelse, samt offentlig og privat tjenesteteyting, 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.
- f) 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.
- g) Mot drikkevannskilde er byggegrense 100 m fra vannkant eller til grense for nedbørsfelt dersom denne ligger nærmere vannkant enn 100 m.
- h) Langs øvrige vann og vassdrag med vannføring hele året er byggegrensen 50 meter målt fra innsjø-, elve- eller bekkekant, såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan.
- i) Det skal være minimum 4 meters avstand mellom fast konstruksjon (bygning) og kommunale vann- og avløpsledninger.

### § 1.6.3 Lekeplasser og uteoppholdsareal

Alle reguleringsplaner med bolig- og fritidsboligformål skal inneholde en beskrivelse av arealer for lek og uteopphold. Privat terrasse/veranda ol, samt areal avsatt til veg/parkering, regnes ikke som uteoppholdsareal.

Tilgjengelighet til eksisterende stinett i utmark og friluftslivsområder skal også vurderes.

Uteoppholdsareal skal utformes etter følgende kriterier:

- a) I nye bolig- og fritidsboligfelt skal det settes av minst 50 m<sup>2</sup> felles eller offentlig uteareal per boenhet.
- b) Uteoppholdsareal skal plasseres hensiktsmessig i forhold til boliger/fritidsboliger og trafikk.
- c) Uteoppholdsareal skal ha en sammenhengende og hensiktsmessig form, og skal som utgangspunkt ligge på terreng.
- d) Areal brattere enn 1:3, eller smalere enn 5 m, medregnes ikke i uteoppholdsareal.
- e) Opparbeidelse av uteoppholdsareal skal ikke føre til uheldig planering/oppfylling av terreng.
- f) Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.
- g) Uteoppholdsareal skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, rasfare, forurensning og annen helsefare.
- h) Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB.

### § 1.6.4 Universell utforming

All utbygging i området skal forholde seg til prinsippene for universell utforming. Det gjelder både bebyggelse og utomhusarealer.

### § 1.6.5 Parkering

Følgende krav gjelder til parkeringsdekning for ny bebyggelse såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan:

<b>Arealformål/type enhet</b>	<b>Krav til minimum parkeringsdekning</b>
Forretningsbebyggelse - detaljhandel, service	2 p-plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel per 100 m <sup>2</sup> BRA forretningsareal
Serveringssted	1,5 p-plasser for bil og 1 p-plass for sykkel per 100 m <sup>2</sup> BRA forretningsareal
Kontor	1,5 p-plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel per 100 m <sup>2</sup> BRA kontorareal
Industri, Verksted	1 p-plasser for bil per 100 m <sup>2</sup> industriareal
Lager	0,5 p-plasser for bil per 100 m <sup>2</sup> lagerareal
Skoler, Kulturhus	1 p-plass for bil og 1 p-plass for sykkel per 100 m <sup>2</sup> bruksareal
Barnehager	2 p-plasser for bil og 1 p-plass for sykkel per 100 m <sup>2</sup> bruksareal. I tillegg skal det være minimum 5 plasser for henting/bringning i umiddelbar nærhet.
Boligheter over 100 m <sup>2</sup> BRA	2 p-plasser for bil og 3 p-plasser for sykkel
Boligheter fra 60 m <sup>2</sup> til og med 100 m <sup>2</sup> BRA	1,5 p-plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel



Boligheter t.o.m. 60 m <sup>2</sup> BRA	1 p-plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel
Fritidsboliger	1,5 p-plasser for bil

For alle virksomheter som er åpen for publikum, arbeidsplasser og boligbygg med mer enn 4 boenheter, skal minimum 5 % av parkeringsplassene, og minimum 1 plass, være dimensjonert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal lokaliseres nærmest mulig inngang.

Generelt skal sambruk av p-arealer tilstrebes. Der maksimalbehovet for to virksomheter oppstår til ulik tid kan dette etter konkret vurdering redusere kravet til parkeringsdekning (f.eks. skole –idrett).

Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområdet dersom ikke annet fremgår av reguleringsplan.

*Retningslinje til § 1.6.5*

*Parkering skal fortrinnsvis løses under bakken i byggeprosjekter med større bygg med behov for mer enn 20 plasser.*

*Ved nybygg av flermannsboliger, skoler/barnehager, kontorbygg mv skal det legges til rette for etablering av ladestasjoner for kjøretøy (inkludert sykler og rullestoler).*

*Ved krav om minst 20 sykkelplasser bør minst 50 % av sykkelplassene ha overbygg.*

#### § 1.6.6 Kommunalteknisk infrastruktur

Der nye bygninger planlegges oppført over kommunalteknisk infrastruktur, som f.eks. hovedledninger for vann og avløp, skal disse legges om av utbygger for utbyggers kostnad.

Tilgang på rent vann er en menneskerett ifølge FN, og er bærekraftmål nr.6. Vann må av den grunn også vernes mot kommersialisering.

#### § 1.6.7 Skilt- og reklame

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Inderøy kommune.

#### § 1.6.8 Tiltak Kystverket

Innenfor planområdet tillates oppføring, gjenoppføring, reparasjon, endring og rivning av navigasjonsinnretninger og farvannsskilt så fremt det foreligger tillatelse eller pålegg fra Kystverket, jf. Havne- og farvannsloven § 10.

### § 1.7 Krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§ 11-9 NR. 6)

#### § 1.7.1 Støy

- Den til enhver tid gjeldende Veileder til retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/\*, samt siste versjon av kommunes støysonekart, skal legges til grunn for saksbehandlingen.
- Ny støyfølsom bebyggelse (bolig, fritidsbolig, pleie- og omsorgsbygg, skoler og barnehager) skal plasseres slik at de ikke utsettes for støy utover anbefalte grenseverdier og aldri i rød støysone.
- Innenfor støybelastet område tilsvarende gul støysone, kan grenseverdier fravikes for ny bebyggelse dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at følgende kriterier er oppfylt:

- Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side. Barnehager og grunnskoler skal ha alle oppholdsrom på stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu).
  - For minste uteoppholdsareal (MUA) skal støynivået ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.
- d) Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:
- Tiltaket ikke fører til flere boenheter.
  - Nye soverom skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu).
  - Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift.

#### § 1.7.2 Annen forurensning

- a) Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.
- b) Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.
- c) Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad. Nye utbyggingsområder for boliger, hytter, campingplasser, institusjoner og permanente arbeidsplasser skal ikke plasseres innenfor sone som har magnetfelt større enn 0,4 mikrot Tesla.
- Ved plassering av bolig- og institusjonsbebyggelse i nærhet til høyspenningsanlegg, kreves det dokumentasjon på at stråling ligger innenfor veiledende grenseverdier.
- d) Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

#### § 1.7.3 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal planlegges og utformes på en slik måte at det gir en god helhetlig utforming. Dette innebærer at tiltak

- a) utformes i sammenheng med tiliggende bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, tilpasser seg til landskap; inkludert fjern- og nærvirkning, silhuett osv.
- b) har plassering, takform, skala, material- og fargevalg tilpasset nabobebyggelse/ omgivelser, men bruk av et tidstypisk formspråk kan tillates. I områder som har mer sammensatt bebyggelse må ny bebyggelse vurderes i sammenheng med det nærmeste naboskap, og bidra til at området får et helhetlig preg.
- c) fremmer gode gate- og uterom, ivaretar strøkets karakter og eksisterende kulturmiljøer.

#### § 1.7.4 Natur og klimatilpasning

- a) Alle saker som berører natur, skal vurderes etter naturmangfoldloven § 8-12 og vannressursloven/ Vannforskriften. Hensynet til naturmangfold skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven, samt forskrift om utvalgte naturtyper med veileder.
- b) For alle tiltak som innebærer tap av areal som er viktig for karbonbinding, skal avbøtende tiltak vurderes.

- c) Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggeteknisk forskrift kap. 7 med veiledning. I områder uten dokumentert stabile grunnforhold skal undersøkelser vurderes i henhold til prosedyre for vurdering av områdestabilitet som beskrevet i NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» og at denne vurderingen gjennomføres før tillatelse gis/før planforslaget tas opp til 1. gangs behandling. I områder under marin grense må det i detaljplanprosess gjennomføres en skredfaglig vurdering av geotekniker, som entydig konkluderer med at kravene til sikker byggegrunn er oppfylt, med mindre det åpenbart er grunt berg i området. Ved behov for risikoreduserende tiltak, må disse tas inn i plankart og bestemmelser.
- d) Kantvegetasjon skal ivaretas langs vassdrag. For nydyrkings saker gjelder bestemmelser i nydyrkingsforskriften. Ved detaljplanlegging av nye utbyggingsområder skal kantsone være minimum 10 m for bebyggelse som ikke står i nødvendig sammenheng med vassdraget. Det vises til NVE 2/2019 «Kantvegetasjon langs vassdrag».
- e) Det kreves ikke dispensasjon for å restaurere habitat i byggeforbudssonen.
- f) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger bevares og risikoen for overvannsflo m reduseres. Man bør unngå bruk av offentlige veiarealer som flomveier.
- g) Vassdrag og bekker med årssikker vannføring skal ikke lukkes, jf. Statlige planretningslinjer.
- h) Ved kryssing av vassdrag, eksempelvis anleggelse av bru eller kulvert, må konstruksjoner legges slik at de ivaretar naturlig bekkebredde og bunn, med naturlig substrat som stein eller grus, og slik at det unngås et vandringshindrende anlegg for blant annet vannlevende arter, jf. Vannforskriften § 4.
- i) Alle tiltak som berører vannforekomster, må vurderes etter Vannforskriften §12. Utreder må innhente oppdatert kunnskap om dagens tilstand.

#### § 1.7.5 Landskap og grønnstruktur

Eksisterende grønnstruktur bør bevares. Ved ny utvikling i utbyggingsområder bør det etterstreb es å tilrettelegge for sammenhengende grønnstruktur som naturområder, parker, turdrag og friområder.

Kultursti mellom Straumen og Vangshylla skal ivaretas og kan ikke bygges ned uten fullgod erstatning.

I samarbeid mellom grunneiere, Inderøy tur og andre bør det tilrettelegges for parkering ved utgangspunkt for eksisterende og nye turstier/løyper. Det må tilstreb es at parkering ikke kommer i konflikt med næringsutøvelse og privat bebyggelse. Grunneiere får tilrettelegge for stier mellom dyrkamark og fjære, og ellers slik at det ikke kommer i konflikt med dyrka mark og aktive beiter.

#### § 1.8 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø (PBL § 11-9 nr.7)

Konsekvensene for eventuelle kulturmiljø, også samiske, skal vurderes i plan- og byggesaker som temaet er relevant for, jf. Regional kulturmiljøplan for Trøndelag og Temaplan kulturminner 2019-2031 for Inderøy kommune. Følgende punkter gjelder:

- a) Det skal tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, kulturlandskapsområder og sammenhengen mellom ulike kulturminner.
- b) Nye bygninger skal være tilpasset området s bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og nye tiltak skal ikke redusere området s miljø- og verneverdi.
- c) Eksisterende bygninger med høy verneverdi kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.

- d) Mindre tilbygg og påbygg kan tillates for eksisterende bygninger med høy verneverdi, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.
- e) Arealene i viktige kulturmiljø og kulturlandskap bør holdes åpne og nedbygging bør unngås.
- f) I arbeid med stedsutvikling skal verneverdige bygninger og bygningsmiljø ses på som ressurser. Mulighetene for gjenbruk og transformasjon gjennom ny bruk skal utredes.
- g) Kulturmiljøene bør gjøres tilgjengelig for mennesker med nedsatt funksjonsevne, fysisk og/eller digitalt.
- h) Nye tiltak i randsonen rundt viktige kulturmiljø eller kulturlandskap bør utformes slik at deres verdier og særpreg ikke svekkes.
- i) Ved søknad om rivning eller ombygging av bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av bygningen/anleggets verneverdi.
- j) Søknad om rivning av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

## § 1.9 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (PBL § 11-9 nr. 8)

### § 1.9.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Risiko- og sårbarhetsanalyser om relevante forhold skal gjennomføres iht. PBL § 4-3 ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Analysens omfang tilpasses hver enkelt sak.

### § 1.9.2 Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer som gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene skal legges til grunn for reguleringsplaner. Medvirkning fra barn og unge skal skje før planen sendes ut på høring.

Konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø skal beskrives og vurderes.

En forutsetning for å kunne omdisponere areal som er i bruk av barn og unge, er å sikre erstatningsareal i nærområdet med tilsvarende eller bedre kvalitet.

### § 1.9.3 Folkehelse

Folkehelsehensyn skal vurderes i alle plansaker, i planområdet og i influensområder. Herunder også trafiksikkerhet, universell utforming, støy- og luftkvalitet, tilgang til sosiale møteplasser, friluftsliv og grøntarealer, solforhold o.l.

Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd.

### § 1.9.4 Samiske interesser

Det skal undersøkes om tiltak ligger innenfor beiteområde for rein.

Kommunen skal konsultere representanter for berørte samiske interesser i saker som vil kunne påvirke samiske interesser direkte, jf. Sameloven § 4-4.

### § 1.9.5 Matjord

- a) I forbindelse med forslag om omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til utbyggingsformål, skal det foretas en alternativvurdering og en samlet bærekraftvurdering, der det også tas hensyn til transportbehov, friluftsliv, kulturminner, vannmiljø og naturmangfold.

- b) Ved eventuell permanent omdisponering av dyrka jord skal det gjennomføres kompensierende tiltak i henhold til en plan som sikrer at jordressursen ivaretas på best mulig måte (matjordplan).
- c) Større arealer skal om mulig erstattes med nytt jordbruksareal etablert på ikke dyrkbar jord, slik at det totale arealet med dyrka og dyrkbar jord i kommunen opprettholdes. Dersom det ikke er mulig, skal de erstattes med nytt jordbruksareal på dyrkbar jord. Ved permanent omdisponering av mindre arealer er det også en akseptabel løsning å bruke jordressursen på allerede dyrka jord med grunt jordsmonn, fortrinnsvis i nærområdet.
- d) Også ved eventuell midlertidig omdisponering av dyrka jord skal det utarbeides en plan som sikrer at jordressursen ivaretas på best mulig måte.
- e) Hovedregelen må være at dersom dyrkajord skal tilføres masser, må det foreligge klare, agronomiske fordeler med det.

#### § 1.9.6 Klima, miljø og naturmangfold

- a) I plansaker skal tiltakshaver dokumentere hvordan hensynet til naturmangfold er ivarettatt gjennom en konkret vurdering av de relevante prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.
- b) For fremtidig bebyggelse knyttes det krav til utredning på detaljreguleringsnivå i tråd med Miljødirektoratets kartleggingsinstruks av naturmangfold.
- c) Det skal i forbindelse med plansaker sikres at eksisterende vegetasjonsdekke tas vare på til revegetering av området etter endt tiltak. Ved funn av svartelista arter skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.
- d) For detaljplaner som berører skog, skal bonitet og karbonbinding vurderes. Planen skal beskrive eventuelle tiltak for å sikre at tappt CO<sub>2</sub>-opptak i skog blir minst mulig. Rekkefølgebestemmelser kan sikre at en venter lengst mulig med å avskoge den skogen som har størst tilvekst og karbonfangst framover. Avbøtende tiltak, som kompensasjon med økt opptak på andre skogarealer, grøntbelter el, skal vurderes.

## § 2 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr.1)

### § 2.1 Unntak fra plankrav (PBL § 11-10 nr.1)

For tiltak som er i samsvar med arealformål og rammebestemmelser i denne planen, er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

- a) Tiltak uten krav til ansvarlig søker.
- b) Tiltak unntatt søknadsplikt (pbl § 20-5).
- c) Installasjoner og bygninger som er del av kommunalteknisk anlegg.
- d) Riving etter pbl § 20-1, bokstav a, med mindre det er del av kulturminner/del av kulturmiljø, eller har verneverdi.
- e) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.
- f) Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- g) Fradeling til/etablering av inntil 3 boenheter på eksisterende tomt til boligformål (inkludert eksisterende bolig).
- h) Etablering av 1 ny fritidsbolig innenfor nåværende fritidsboligområder som er bebygde tidligere.
- i) I F1 Ålberg hyttefelt tillates oppført 1 ny hytte og 1 nytt naust uten ny reguleringsplan.
- j) I F3 Østerhovd tillates oppført 1 ny hytte m/uthus uten ny reguleringsplan.

- k) Tilbygg, påbygg, ombygging på eksisterende fritidsbebyggelse.
- l) Oppføring av inntil ett uthus knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse.
- m) Tiltak innenfor næring, tjenesteyting og idrettsanlegg inntil 1000 m<sup>2</sup> BYA.

## § 2.2 Rekkefølgebestemmelser for utbyggingen (PBL § 11-9 nr.4))

### § 2.2.1 Elgstien 2 (B1)

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak i område B1 før minst 50 % av boligfelt Elgstien panorama, og hele den tilhørende strekningen med fortau/gang og sykkelveg, er ferdigstilt.

### § 2.2.2 Finnbukta (B2)

Innenfor B2 skal det ikke gis brukstillatelse til boliger før tursti/gangveg for allmennheten fra Fv. 6936 til strandsonen i Finnbukta (FO1), er etablert gjennom området.

### § 2.2.3 Li boligfelt (B3)

Innenfor B3 skal det ikke gis brukstillatelse til boliger før det er etablert sikker gang- og sykkeladkomst til Sakshaug skole/AKSET.

Skogsteig markert med bestemmelsesområde #1 skal være siste byggetrinn innenfor B3.

### § 2.2.4 Røset boligfelt (B4)

Innenfor B4 skal det ikke gis brukstillatelse til boliger før:

- ny atkomstveg fra Gartnerivegen er etablert og den gamle atkomstvegen til boligene i Gartnerivegen 6A, 6B og 8 er tilbakeført til dyrkamark.
- trafikksikker gang- og sykkeladkomst mot Sakshaug skole/AKSET er etablert.

### § 2.2.5 Lorås boligfelt (B)

Innenfor Lorås boligfelt kan utbygging ikke finne sted før det er etablert trafikksikker gang-/sykkeltrasé langs Fv 755, inkludert sikker kryssing over Fv 755, fra Loråsvegen til Røra skole.

## § 2.3 Hovedformål Bebyggelse og anlegg (PBL §11-10 nr. 2)

### § 2.3.1 Områder for bebyggelse og anlegg BA1-BA3

- a) Områdene kan benyttes til bolig, næring, privat tjenesteyting, parkering, idrettsanlegg og grønnstruktur.
- b) Bestemmelser for boligformål og garasjer gjelder i områdene der det er boligbebyggelse i dag.
- c) Før tiltak kan godkjennes skal det foreligge situasjonsplan for aktuell eiendom og en vurdering av hvordan tiltaket påvirker de øvrige deler av aktuelt område for bebyggelse og anlegg.

### § 2.3.2 Område for bebyggelse og anlegg BA4

Solemstunet på Røra (BA4) kan benyttes til en kombinasjon av boliger, inntil 20 stk, og landbruk/småskala næring som verksted, produksjon av mat til eget forbruk for beboere ol.

## § 2.4 Boligbebyggelse (PBL §§ 11-9 og 11-10)

### § 2.4.1 Generelle bestemmelser for nåværende boligbebyggelse (B)

- a) Fortetting/fradeling av boligtomter på inntil 2 daa til frittliggende småhusbebyggelse tillates i nåværende, bebygde boligfelt under følgende forutsetninger:
  - Størrelse på tomt skal være minimum 500 m<sup>2</sup> for enebolig, minimum 800 m<sup>2</sup> for tomannsbolig og minimum 1000 m<sup>2</sup> for tremannsbolig.
  - Tomt skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og undersøkelsesplikten etter sameloven og kulturminneloven skal være oppfylt.
  - Fradeling må ikke være i konflikt med område/bestemmelser for faresone, båndleggingssone eller sikringssone.
- b) I områder med frittliggende småhusbebyggelse skal bebyggelsen utformes slik at strøkets karakter med frittliggende bygninger opprettholdes.
- c) Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 m skal unngås.
- d) Boligtomter for en-, to- og tremannsboliger kan bebygges med % BYA = 35 %.
- e) Bebyggelse tillates med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 8 meter over eksisterende terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
- f) Takoppløft eller ark på inntil en tredjedels lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.
- g) Det må søkes særskilt om innredning til varig opphold i garasjer og uthus.

### § 2.4.2 Garasjer

- a) Frittliggende garasjer/uthus kan oppføres med BYA = 70 m<sup>2</sup> og/eller maksimal BRA = 70 m<sup>2</sup>.
- b) Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyde på 5 m over eksisterende terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
- c) Frittstående garasjer i tilknytning til boliger kan uavhengig av byggegrense plasseres inntil 5m fra vegkant. Garasje plassert parallelt med veg kan plasseres inntil 2 m fra vegkant. Dette såfremt plassering ikke er til hinder for sikt for trafikkavvikling.

### § 2.4.3 Fremtidig boligbebyggelse B1-B8

Arealutnytting, byggehøyder, utforming, grøntbelte mot tilgrensende dyrkamark, tilrettelegging for transport mv. avklares i forbindelse med reguleringsplan.

## § 2.5 Fritidsbebyggelse (PBL §§ 11-9 og 11-10)

### § 2.5.1 Bestemmelser for nåværende fritidsbebyggelse (F)

- a) Fortetting/fradeling av fritidsboligtomt på inntil 1 daa til frittliggende fritidsbolig tillates i nåværende, bebygde fritidsboligfelt under følgende forutsetninger:
  - Størrelse på tomt skal være minimum 500 m<sup>2</sup>.
  - Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og undersøkelsesplikten etter sameloven og kulturminneloven skal være oppfylt.
  - Fradeling må ikke være i konflikt med område/bestemmelser for faresone, båndleggingssone eller sikringssone.
  - Tomta skal ikke berøre dyrka/dyrkbar mark eller viktig natur.
- b) Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 m skal unngås.
- c) For områdene F5-F11 kan det tillates inntil 2 bygninger, en hytte og et annekst/uthus, per tomt med samlet BYA = 100 m<sup>2</sup>. Uthus/annekt kan ikke utgjøre mer enn 20 m<sup>2</sup>.

- d) For øvrige nåværende fritidsboligområder kan det tillates inntil 2 bygninger, en hytte og et anneks/uthus, per tomt med samlet BYA = 120 m<sup>2</sup>. Uthus/anneks kan ikke utgjøre mer enn 20 m<sup>2</sup>.
- e) Fritidsbolig skal oppføres med saltak. Maksimal gesimshøyde er 4,5 m og maksimal mønehøyde er 5,5 m.
- f) Uthusets/anneksets møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 4 meter.
- g) Uthus/anneks skal maksimalt ha en avstand på 5 m til fritidsbolig.
- h) Det kan i tillegg oppføres terrasse/veranda i friluft, uten vegger/innglassing, med eller uten tak, på inntil 30 m<sup>2</sup> BYA.
- i) For fritidsboligtomter med vegatkomst kan det i tillegg bygges anlegg og parkeringsplass uten overbygg på inntil 36 m<sup>2</sup> BYA.
- j) Fritidsboligtomter som ligger i utmark, skal fremstå som naturtomter og tillates ikke inngjerda.
- k) For fritidsboliger i F10 og F11 (på tomtene gnr/bnr 9/94 og 9/76) skal det ikke åpnes for bygging av kjøreveg fram til tomt.

#### § 2.5.2 Bestemmelser for framtidig fritidsbebyggelse F1 (Ålberg)

- a) Det kan tillates inntil 2 bygninger, en hytte og et anneks/uthus, per fritidsboligtomt med samlet BYA = 100 m<sup>2</sup>. Uthus/anneks kan ikke utgjøre mer enn 20 m<sup>2</sup>.
- b) I tillegg kan det opparbeides parkeringsplass uten overbygg på inntil 20 m<sup>2</sup> per fritidsbolig.
- c) Fritidsbolig skal oppføres med saltak. Maksimal gesimshøyde er 4,5 m og maksimal mønehøyde er 5,5 m.
- d) Uthusets/anneksets møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 4 meter.
- e) Uthus/anneks skal maksimalt ha en avstand på 5 m til fritidsbolig.
- f) Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 m skal unngås.
- g) Inngjerding av tomt tillates ikke.
- h) Nytt naust skal oppføres som forlengelse av eksisterende naustrekke.
- i) Generelle bestemmelser for naust i § 2.3.3 gjelder i F1.

#### § 2.5.3 Bestemmelser for framtidig fritidsbebyggelse F3 (Østerhovd)

- a) Størrelse på fritidsboligtomt skal være mellom 0,5 daa og 1 daa.
- b) Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 m skal unngås.
- c) Det kan tillates inntil 2 bygninger, en hytte og et anneks/uthus, per tomt med samlet BYA = 120 m<sup>2</sup>. Uthus/anneks kan ikke utgjøre mer enn 20 m<sup>2</sup>.
- d) Fritidsbolig skal oppføres med saltak. Maksimal gesimshøyde er 4,5 m og maksimal mønehøyde er 5,5 m.
- e) Uthusets/anneksets møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 4 meter.
- f) Uthus/anneks skal maksimalt ha en avstand på 5 m til fritidsbolig.
- g) Det kan i tillegg oppføres terrasse/veranda i friluft, uten vegger/innglassing, med eller uten tak, på inntil 30 m<sup>2</sup> BYA.
- h) For fritidsboligtomter med vegatkomst kan det i tillegg bygges anlegg og parkeringsplass uten overbygg på inntil 36 m<sup>2</sup> BYA.



## § 2.6 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (N)

### § 2.6.1 Nåværende næringsområder

- a) Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål.
- b) Det tillates ikke etablering av kjøpesenter utenfor sentrums- eller kombinert næringsformål.

### § 2.6.2 Framtidig næringsområde N1 og N2

- a) Område kan brukes til industri, verksted, landbruksrelatert næring, lager e.l.
- b) Besøksintensiv næring tillates ikke.
- c) For N1 skal det etableres et grøntbelte med stedegen tre-vegetasjon med minst 5 m bredde mot Fv 761.
- d) For N2 skal det etableres et grøntbelte med stedegen tre-vegetasjon med minst 5 m bredde mot dyrkamark i nordvest.

## § 2.7 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (S)

- a) Formålet omfatter forretninger, verksted, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt nødvendig areal til veg, parkering og grønnstruktur.
- b) Estetiske løsninger for nybygg og ombygging vektlegges høyt. Det skal etterstrebtes aktive, åpne fasader. Privatiserende løsninger som svalganger og innglassing av balkonger bør unngås.
- c) Hovedtyngden av handels- og servicetilbud skal lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål.
- d) Plasskrevende handel skal ikke etableres i sentrumsformål.

## § 2.8 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (OPT)

- a) Formålet omfatter forskjellige former for offentlig eller privat tjenesteyting, som for eksempel skole, barnehage, helseinstitusjoner, kulturtilbud, kirke/annen religionsutøvelse, administrasjon og konsulentvirksomhet.
- b) Utbyggingsvolum avklares i forbindelse med reguleringsplan.
- c) Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.
- d) Terreng og stedstypisk vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

## § 2.9 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1) (FT)

- a) For områder avsatt til fritids- og turistformål kreves det utarbeiding av ny reguleringsplan dersom virksomheten endres eller utvides.
- b) For campingplasser gjelder at skal være minst 4 m mellom enhetene (campinghytte/-vogn, inkl. fortelt).

### § 2.10 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (R)

- a) Før etablering av nye og utvidelse av eksisterende masseuttak og -mottak skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen skal inneholde/vise:
  - omfang, utførelse og tidsbegrensninger.
  - alle avsluttende skjæringer og fyllinger etter endt drift, både i plan og snitt.
  - dokumentasjon på masseberegning, geoteknisk vurdering, biologisk mangfold (naturkvaliteter), kulturminner, støy, støv og trafikk.
  - Uttaksvolumet.
- b) For større masseuttak og mottak kan det kreves kompensasjon for utbedring/slitasje på offentlig infrastruktur, og det kan i plan bli stilt krav om rekkefølgebestemmelse.
- c) Fortrinnsvis skal utvidelse av eksisterende masseuttak prioriteres fremfor å åpne nye.

### § 2.11 Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (I)

Formålet omfatter større anlegg som skibakker, sykkelcrossbane, stadioner, skytebaner og lignende.

### § 2.12 Grav- og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (GU)

Formålet omfatter gravplasser som går inn under Lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravplassloven), samt nødvendige bygg for anlegg av grav- og urnelund, herunder krematorium.

### § 2.13 Annen type bebyggelse og anlegg - Naust (pbl. § 11-10 nr.2) (NA)

- a) Naust skal være i 1 etasje og utelukkende innredet for oppbevaring av båt og sjøutstyr.
- b) Naust skal være røstet mot vannet, og tillatt takform er saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader.
- c) Maksimal gesimshøyde er 2,5 m. Høyde på nødvendige pilarer kommer i tillegg.
- d) Maksimal BYA = 30 m<sup>2</sup>.
- e) Maksimal bredde er 5 m.
- f) Naust skal være i tradisjonell stil i form og farge. Mindre, enkeltstående vindu kan tillates for å slippe inn lys der dette er i tråd med annen nærliggende naustbebyggelse.
- g) Støping av større skråplan/båtopptrekk foran naust er ikke tillatt.
- h) Naust skal ikke være til hinder for fri ferdsel for allmennheten.

### § 2.14 Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/fritidsbolig (pbl. § 11-9) (KBA BF)

Formålet omfatter en kombinasjon av bolig og fritidsbolig. Nærmere avklaring av forholdet mellom de kombinerte formål, samt utforming av område og bebyggelse, gjøres ved regulering av området.

Grøntbelte mot tilgrensende dyrkamark skal vurderes ved regulering av området.

### § 2.15 Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/næring (pbl. § 11-9) (KBA BN)

Formålet omfatter en kombinasjon av bolig og næring med hovedvekt på boligformål.

En betydelig andel av boenhetene skal tilrettelegges for barnefamilier og ha minimum 3 soverom.

Nærmere avklaring av forholdet mellom de kombinerte formål, samt utforming av område og bebyggelse, gjøres ved regulering av området.

## § 3 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

### § 3.1 Unntak fra plankrav (§ 11-10 nr.1)

Tilretteleggingstiltak som er i samsvar med og underbygger området funksjon som grønnstruktur kan unntas krav om reguleringsplan.

### § 3.2 Friområder (FO)

#### § 3.2.1 Bruk og tilrettelegging

- a) Friområdene skal brukes til friluftaktiviteter og rekreasjon og være tilgjengelig for allmennheten.
- b) Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon, lek eller naturmangfold skal tas vare på, men skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt.
- c) Det kan oppføres bygninger som er i tråd med formål og som er tilrettelagt til bruk for allmennheten.
- d) Arter som er registrert på fremmedartslista skal ikke benyttes.
- e) Det skal fortrinnsvis benyttes arter som er egnet for allergikere.

#### § 3.2.2 Friområder i strandsonen

Søknad om tiltak i strandsonen/vannkant, som for eksempel gapahuker, grillplasser og badebrygger, må vurderes i samråd med sektormyndighetene. Slike tiltak skal være tilgjengelig for allmenheten.

## § 4 Landbruks-, natur-, friluftslivs- og reindriftsformål (LNFR) (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

### § 4.1 Bygge- og anleggstiltak i LNFR (§ 11-7, nr. 5a)

#### § 4.1.1 Type bebyggelse

- a) I LNFR-områder er det kun tillatt å oppføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur-, friluftslivs- og reindriftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet.
- b) Det tillates etablering av mindre kraft-/telefon-/nettledninger for boliger og stedbunden næring, kommunikasjons-master og tiltak i forbindelse med kommunaltekniske anlegg.
- c) Utslippstillatelse for avløpsanlegg til godkjent bolig/fritidsbolig krever ikke dispensasjon.

#### § 4.1.2 Plassering av bebyggelse

- a) Nye landbruksbygg, inkludert våningshus og eventuelt kårhus, skal så langt det er driftsmessig forsvarlig plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun. Det skal tas hensyn til eksisterende tun, bygningsstruktur, drifta på gården, vegetasjon og kulturlandskap, jf. pbl. § 11-11 nr. 1.
- b) Bebyggelse skal ikke plasseres i konflikt med viktige natur- og kulturlandskapsinteresser og tiltak skal være avklart i forhold til kulturminneloven.

- c) Nedbygging av dyrka/dyrkbar mark eller viktig natur/arter skal unngås så langt det er mulig. Alternativ plassering skal vurderes først.
- d) Plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke for oppføring og endring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, og ferdsel til sjøs, herunder nødvendige brygger og naust i forbindelse med primærnæring.

#### § 4.1.3 Utforming av bebyggelse

- a) Maksimal mønehøyde for driftsbygninger i landbruket er 12 m.
- b) Maksimal byggehøyde for fôrsilo/kornsilo er 15 m.
- c) Det må søkes særskilt om innredning til varig opphold i garasjer og uthus.

### § 4.2 Bygge- og anleggstiltak i LNFR for spredt boligbebyggelse (§ 11-7, nr. 5b) (LNFR B)

#### § 4.2.1 Unntak fra plankrav i områder for spredt boligbebyggelse

- a) Innenfor kartfestede LNFR-områder for spredt boligbebyggelse kan det i tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse, tillates fradeling av nye boligtomter for ny eneboligbebyggelse med én utleiedel uten krav om reguleringsplan. Dette omfatter ikke oppføring av ny bolig uten fradeling.
- b) Unntak fra plankrav kan ellers gis når det gjelder gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade.

#### § 4.2.2 Omfang av spredt boligbebyggelse

- a) Følgende tabell angir maksimalt antall spredtbygde boliger i hvert område i planperioden:

Områdenavn	Antall boligtomter i planperioden
LNFR B1 ny og eksisterende del - Sandvollan	8
LNFR B2 Tronstadhaugen	3
LNFR B3 Ørdal	1
LNFR B4 Aasly	1
LNFR B5 ved Mosvik sentrum	8
LNFR B6 Vangshylla	4
LNFR B7 Kvamshaugan	4
LNFR B8 og B9 ved Kjerknsvågen	8

- b) Tomtestørrelse inntil 2 daa kan tillates.

#### § 4.2.3 Lokalisering av spredt boligbebyggelse

- a) For plassering av tomt skal følgende forhold være oppfylt:
  - Dyrka jord og dyrkbar jord må ikke bygges ned, verken av bebyggelse eller avkjørsler/veger.
  - Myr skal ikke bygges ned.
  - Tomta skal ikke plasseres i områder som er regionalt/nasjonalt viktig for biologisk mangfold.
  - Sammenhengende grønnstruktur skal ikke oppstykket og eksisterende naturlige stier eller gjennomgangsveier skal ikke stenges uten at fullgod erstatning foreligger.
  - Kulturminner må ikke skades, fjernes eller forringes. Alle søknadspålydende tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning, eller riksantikvaren om det gjelder fredet

stående kirke med omgivelser, før det fattes vedtak. Bebyggelsen må tilpasses kulturlandskapet.

- Plassering av bebyggelsen må skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger.
  - Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp.
  - Konkret forslag til helårs stoppested for skolebuss skal avklares før fradeling finner sted eller byggetillatelse innvilges. Det skal vurderes om tiltakshaver må påregne egenandel for nødvendig tilrettelegging.
  - Fradeling av tomter må ikke føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket. Det skal ikke fradeles tomt nærmere driftsbygninger/tun i landbruket enn 100 m.
- b) For plassering av tomt skal følgende kriterier tillegges vekt:
- Atkomst til tomt bør ikke gå gjennom gårdstun eller over usikrede jernbaneoverganger.
  - Trafikksikkerhet langs skoleveg skal vurderes.
  - Adkomst til dyrkajord, beiteområder, driftsbygninger etc.
  - Avstand mellom dyrkajord/innmarksbeite og tomtegrense bør være på minimum 20 m og eksisterende vegetasjon beholdes som buffer.

#### § 4.2.4 Utforming av spredt boligbebyggelse

- a) Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 m skal unngås.
- b) Maksimalt bebygd areal per eiendom er BYA = 35 %, men maksimalt 300 m<sup>2</sup>. Frittliggende garasjer/uthus skal ikke ha BYA større enn 100 m<sup>2</sup>.
- c) Takoppløft eller ark på inntil en fjerdedels lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.
- d) Bygningens hovedmøneretning skal være langs terrengets lengderetning.
- e) Boligbebyggelse tillates med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 8 meter over eksisterende terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
- f) Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyde på 5 m over eksisterende terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
- g) Frittstående garasjer i tilknytning til boliger kan uavhengig av byggegrense plasseres inntil 5 m fra vegkant. Garasje plassert parallelt med veg kan plasseres inntil 2 m fra vegkant. Dette såfremt plassering ikke er til hinder for sikt for trafikkavvikling.

#### § 4.3 Bygge- og anleggstiltak i LNFR spredt fritidsbebyggelse (§ 11-7, nr.5b) (LNFR F)

##### § 4.3.1 Unntak fra plankrav i områder for LNFR spredt fritidsbebyggelse

- a) Det tillates etablering av 1 ny hytte uten reguleringsplan innenfor hvert av områdene LNFR F1-LNFR F3 slik:
  - LNFR F1 på tomt 199/5 etter innspill fra Fostad/Hustad.
  - LNFR F2 på del av tomtene 25/1 og 25/25 etter innspill fra Hegdal.
  - LNFR F3 etter lokaliseringsvilkår som angitt for spredt boligbebyggelse i § 4.2.3 a) og b).
- b) Unntak fra plankrav kan ellers gis når det gjelder gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade.

#### § 4.3.2 Krav til utforming av spredt fritidsbebyggelse

- a) Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 m skal unngås.
- b) For områdene LNFR F3b kan det tillates inntil 2 bygninger, en hytte og et anneks/uthus, per tomt med samlet BYA = 100 m<sup>2</sup>. Uthus/anneks kan ikke utgjøre mer enn 20 m<sup>2</sup>.
- c) For øvrige nåværende fritidsboligområder kan det tillates inntil 2 bygninger, en hytte og et anneks/uthus, per tomt med samlet BYA = 120 m<sup>2</sup>. Uthus/anneks kan ikke utgjøre mer enn 20 m<sup>2</sup>.
- d) Det kan oppføres en fritidsbolig per tomt med inntil 120 m<sup>2</sup> BYA, eller én fritidsbolig på inntil 100 m<sup>2</sup> + uthus/anneks på inntil 20 m<sup>2</sup> BYA.
- e) Fritidsbolig skal oppføres med saltak. Maksimal gesimshøyde er 4,5 m og maksimal mønehøyde er 5,5 m.
- f) Uthusets/annekets møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 4 meter.
- g) Uthus/anneks skal maksimalt ha en avstand på 5 m til fritidsbolig.
- h) Det kan i tillegg oppføres terrasse/veranda i friluft, uten vegger/innglassing, med eller uten tak, på inntil 30 m<sup>2</sup> BYA.
- i) For fritidsboligtomter med vegatkomst kan det i tillegg bygges anlegg og parkeringsplass uten overbygg på inntil 36 m<sup>2</sup> BYA.
- j) Fritidsboligtomter som ligger i utmark, skal fremstå som naturtomter og tillates ikke inngjerda.

#### § 4.4 Bygge- og anleggstiltak i LNFR for spredt naustbebyggelse (§ 11-7, nr. 5b)

Det tillates oppført 1 naustrekke med inntil 4 naust innenfor område LNFR Na1.

## § 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL§§ 11-9 og 11-11)

### § 5.1 Byggeforbud i 100-meterssonen (PBL § 1-8)

- a. I 100-metersbeltet mot sjø, om ikke annen byggegrense er hjemlet, tillates ikke tiltak jf. PBL §§ 1-6 etter 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5.
- b. I vann og vassdrag tillates det ikke utført tiltak jf. PBL §1-6, om ikke annet er hjemlet. Det kan ikke oppføres anlegg eller igangsettes virksomhet som kan gi fare for forurensning.

### § 5.2 Småbåthavn (SH)

- a) I områder som er satt av til småbåthavn i plankartet kan landfaste brygger og flytebrygger/badebrygger ~~som er åpne for allmennheten~~, samt annen tilrettelegging for allmenn bruk og ferdsel, tillates.
- b) For nye og vesentlige utvidelser av eksisterende småbåthavner kreves reguleringsplan.
- c) Utvidelse av Skjelvågen kai, SH1, kan skje uten ny detaljplanlegging, men skal følge prinsippene i punkt d) her, samt gjeldende detaljplan med plan-ID 2004002.
- d) Følgende settes som vilkår for nyetablering og utvidelse av havner, samt vurderes for alle større eksisterende anlegg:
  - Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeavskiller.
  - Det tilrettelegges for kildesortering av avfall i småbåthavnene, og miljøfarlig avfall skal tas hånd om på en forsvarlig måte.

- Bølgeanlegg og bølgebrytere utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømning for å opprettholde god vannkvalitet.
- Det skal være tydelig skille mellom småbåthavn/gjestekai og badestrender. Bading skal skjermes for båttrafikk med blåser ol.
- For tiltak som innebærer fylling i sjø må naturverdier under vann kartlegges.

*Retningslinje til § 5.2 b)*

*Vurdering av hva som er vesentlig utvidelse av eksisterende småbåthavn må vurderes i det enkelte tilfelle, sett opp mot strandsonehensyn og allmennhetens tilgang til strandsonen. Et utgangspunkt er at en økning på inntil 30 % kan gjennomføres uten ny reguleringsplan. Krav til utvidelser angitt i § 5.2 d) gjelder alle utvidelser.*

### § 5.3 Akvakultur (A)

I områdene kan det drives oppdrett av bløtdyr etter konsesjoner gitt etter akvakulturloven.

## § 6 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

### § 6.1 Sikringssoner (pbl. § 11-8 a)

#### § 6.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann (H110)

I sone H110 er all aktivitet og tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden, ikke tillatt.

#### § 6.1.2 Skytebane (H190)

Sikkerhetssoner skal avgrenses jf. forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjenning av sivile skytebaner.

### § 6.2 Sikrings- og faresoner (pbl. §§ 11-8 a og 28-1)

#### § 6.2.3 Brann- og eksplosjonsfare (H350)

I denne sonen må det ikke etableres publikumsrettet bebyggelse som skole, barnehage, forsamlingshus ol.

I den indre delen av sonen, 0-400 m radius, må det heller ikke etableres bebyggelse til varig opphold, f.eks. boliger.

### § 6.3 Retningslinjer for sone med angitte særlige hensyn (pbl. §§ 11-8 og 11-9 nr. 6)

#### § 6.3.1 Hensyn friluftsliv (H530)

Innenfor hensynssone H530 bør det, av hensyn til sikring av viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.

#### § 6.3.2 Hensyn kulturlandskap (H550)

Innenfor hensynssone H550 bør det, av hensyn til sikring av kulturlandskapsverdier, ikke aksepteres tiltak som i betydelig grad kan forringe kulturlandskapet. Bestemmelsene i § 1-8 gjelder så langt de passer.

### § 6.3.3 Hensyn natur (H560)

Innenfor hensynssone H560 bør det, av hensyn til sikring av viktige naturverdier, ikke tillates tiltak som kan redusere naturverdiene de er ment å ivareta.

Ved søknad om tiltak i, eller i randsonen til, disse områdene bør det gjøres en vurdering av tiltakets virkning på naturverdiene.

## § 6.4 Båndleggingssoner (pbl. § 11-8, D)

### § 6.4.1 Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

Områdene er båndlagt etter lov om naturvern og naturmangfoldloven. Tiltak (arbeid, anlegg eller virksomhet) innenfor båndlagte områder skal, før de iverksettes, forelegges til uttalelse for vedkommende myndighet.

### § 6.4.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bygninger, anlegg og kulturmiljø som er fredet ved vedtak etter kulturminneloven, skal forvaltes iht. bestemmelsene i fredningsvedtaket, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven. Alle bygninger og anlegg i kommunen eldre enn 1537, samiske bygninger og anlegg eldre enn 1917, samt erklærte stående byggverk fra perioden 1537 – 1949, er automatisk fredet og skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser.

## § 6.5 Gjennomføringssone (H810)

Innenfor hensynssone H810 er det krav om felles planlegging for å ivareta friluftslivs-, natur- og landskapshensyn, samt behovet for tilrettelegging av ny infrastruktur – herunder kjøreveger, gang- og sykkelveger og turstier.

## § 6.6 Detaljeringssone – soner hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (§ 11-8, F)

H910 er Soner/områder hvor reguleringsplaner fortsatt gjelder uendret, og der arealformål og bestemmelser framgår av disse planene i sin helhet.