



Detaljplan Hylla småbåthavn 2

Plan-ID 2023008

Inderøy kommune

BESTEMMELSER

Dato for plankartet: 29.12.2023

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 04.04.2024

Vedtatt av Inderøy kommune 29.04.2024

«Rettslig bindende bestemmelser framgår av de enkelte punkt nedenfor, mens retningslinjer er gitt med

kursiv tekst i ramme

sammen med bestemmelsene de utfyller. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som en klargjøring om hvordan bestemmelsene skal forstås.»

1 Generelt

1.1 Forhold til andre planer

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

1.2 Planformål

Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense.

Planområdet er inndelt i følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Tjenesteyting
- Renovasjonsanlegg
- Uthus/naust/bedehus
- Bolig/forretning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Offentlig veg
- Parkering

Landbruks-, natur og friluftsområder

- Friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Småbåthavn (i sjø og på land)

Hensynssoner

- Angitt hensynssone - Bevaring av kulturmiljø

2 Felles bestemmelser.

2.1 Generelt

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.

2.2 Byggegrenser

2.2.1 Områder for bolig (B), bolig/forretning (B/F) og tjenesteyting (OPT)

I områder for bolig, bolig/forretning og 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 Områder for naust (N) og småbåthavn (SH)

I områder avsatt til naustbebyggelse og småbåthavn 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, støv og trafiksikkerhet i bygge- og anleggsfase

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 i T1442/21).

2.4 Sikkerhet mot springflo/havstinging.

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 Reguleringsformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Generelt

Området skal benyttes til byggeområder med følgende generelle regler for byggesaksbehandling:

- Grad av utnytting er maksimalt 40 %-BYA
- I planområdet skal historiske bygningshøyder og gesimshøyder være førende. Den historiske bebyggelsens karakteristiske volum, skala, proporsjoner og plassering skal videreføres så langt det er hensiktsmessig. Nye bygg skal ikke overskride høyeste bebygde kotehøyde i planområdet (13,40m).

3.1.2 Naust (N)

Området skal benyttes til naust og opplagsplass for småbåter.

3.1.3 Områder for offentlig og privat tjenesteyting OPT1-OPT3

Områdene kan benyttes til bygninger som for eksempel forsamlingslokale, toaletter, verksted, klubblokale og lager, samt til arrangementer og tiltak av allmenn samfunnsmessig karakter.

3.1.5 Bolig / forretning (B/F)

Det tillates oppført bygg til bolig- og forretningsformål. Første etasje tillates benyttet til forretningsformål.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Parkering (P1-P3)

Parkeringsarealene er felles for beboere og brukere av området.

3.3 Landbruks-, natur og friluftsområder

3.3.1 Friluftformål

Området kan benyttes til friluftformål. Det kan gjennomføres tiltak som tilrettelegger for bruk av området som friluftsområde.

3.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag

3.2.1 Småbåthavn (SH1-SH3)

SH1 skal benyttes til privat småbåthavn (i sjø) med flytende bølgebrytere og svaiplasser. Antall båtplasser begrenses oppad til 65 plasser.

SH2 skal benyttes til privat småbåthavn (på land) - båtutsetting/-opptrekk.

SH3 skal benyttes til privat småbåthavn (på land) – kaianlegg.

4 Hensynssoner

4.1 Bevaring av kulturmiljø (H570)

Målet med hensynsonene er å bevare typiske trekk ved det historiske bygningsmiljøet og særpreget som gammelt strandsittersted.

Med typiske trekk menes 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.

Det er ikke tillatt å rive bygninger innenfor hensynsonene.

Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til bygningenes ytre tas vare på.

Takform, form og volum, proporsjonene i fasadene, material- og fargebruk, utforming av dører og vindu og andre bygningsdetaljer skal tas vare på. Eldre, originale bygningsdeler skal tas vare på i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting skal en bruke samme type material som originalt.

Ved nybygg, påbygg og tilbygg, skal kommunen se til at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i verneområdet hva angår skala og volum, høyde, takform, farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.

Dersom verneverdig bygning innenfor hensynssonene får uopprettelige skader pga. brann, er det tillatt å føre opp ny bygning med samme dimensjoner, areal, høyde, materialbruk og detaljer som opprinnelig bygning.

Bygge- eller ombyggingssaker skal sendes regional kulturmiljøforvaltning for uttalelse før kommunen fatter vedtak.