

REGULERINGSPLAN FOR STORHOLMEN HYTTEFELT

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene er sist revidert 21.10.2019 samt iht. vedtak 14.01.2020.

Vedtatt av Verdal kommunestyre 29.04.2013, sak 31/13, og vedtatt endret seks ganger:

Mindre endring vedtatt av kommunestyret 27.10.2014, sak nr. 88/14.

Endringen gjelder: Oppretting av to festetomter og bestemmelse om maks BYA.

Mindre endring vedtatt av Komité plan og samfunn 27.10.2015, sak 71/15.

Endringen legger til rette for vann- og avløpsanlegg innenfor området.

Mindre endring vedtatt av Komité plan og samfunn 14.03.2017, sak 23/17.

Endringen gjelder: Flytting av tre festetomter, og endring av maks tillatt mønehøyde.

Endring iht. pbl § 12-14 vedtatt av Komité plan og samfunn 22.05.2018, sak 49/18.

Endringen gjelder flytting av hyttetomt B10 og B16, endring av mønehøyde og takvinkel samt innføring av gesimshøyde.

Endring iht. pbl § 12-14 vedtatt av Komité plan og samfunn 20.08.2019, sak 52/19.

Endringen gjelder ny veg f_SV8, ny p-plass f_SPP9, justering av eksisterende veg f_SV3, flytting/justering av p-plass f_SPP8, samt flytting av to punktfester for hytter (BFR167 og BFR189).

Endring iht. pbl § 12-14 vedtatt av Utvalg plan og samfunn 14.01.2020, sak 07/20.

Endringen gjelder Sandvikodden: Ny kjøreveg (f_SV9), flytting av en p-plass (f_SPP6), to nye p-plasser (f_SPP12 og 13), avkjørsel til hyttetomt 186.

1 GENERELT

1.1 Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§12-5 pkt 1)

- Fritidsbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg (naust / båtopplag)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 pkt 2)

- Veg
- Parkeringsplasser

Landbruk, natur og friluftsområder samt reindrift (§12-5 pkt 5)

- Friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-5 pkt 6)

- Friluftsområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (flytebrygge)

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Automatisk fredede kulturminner:

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Nord-Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.2 Byggegrense

Byggelinje er med grunnlag i vegloven § 29 2. ledd satt til 50 m.

2.3 Natur / miljø

Spredning av fremmede arter skal unngås.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL:

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Fritidsbebyggelse

- Bygninger skal plasseres som vist på plankartet. Midtpunkt på angitt tomt skal ligge innenfor hovedbygningens yttervegger.
- Hyttetomt skal avgrenses til 1 dekar.
- Hver hyttetomt eller feste kan bebygges med kun en hytteenhet. Bebyggelsen skal oppføres i en etasje, og kan ha samlet maksimalt bebygd areal (BYA) = 120 m² pr. hytteenhet. Innenfor arealgrensen på 120 m² bebygd areal, tillates i tillegg til hytte også uthus og anneks. Hytte og anneks/uthus danner en hytteenhet, og avstanden mellom bygningene skal ikke overstige 4 m.
- Anneks kan ha maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m².
- Uthus kan ha maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m².
- I tillegg til totalt bebygd areal på 120 m², kan terrasser tillates med maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m².

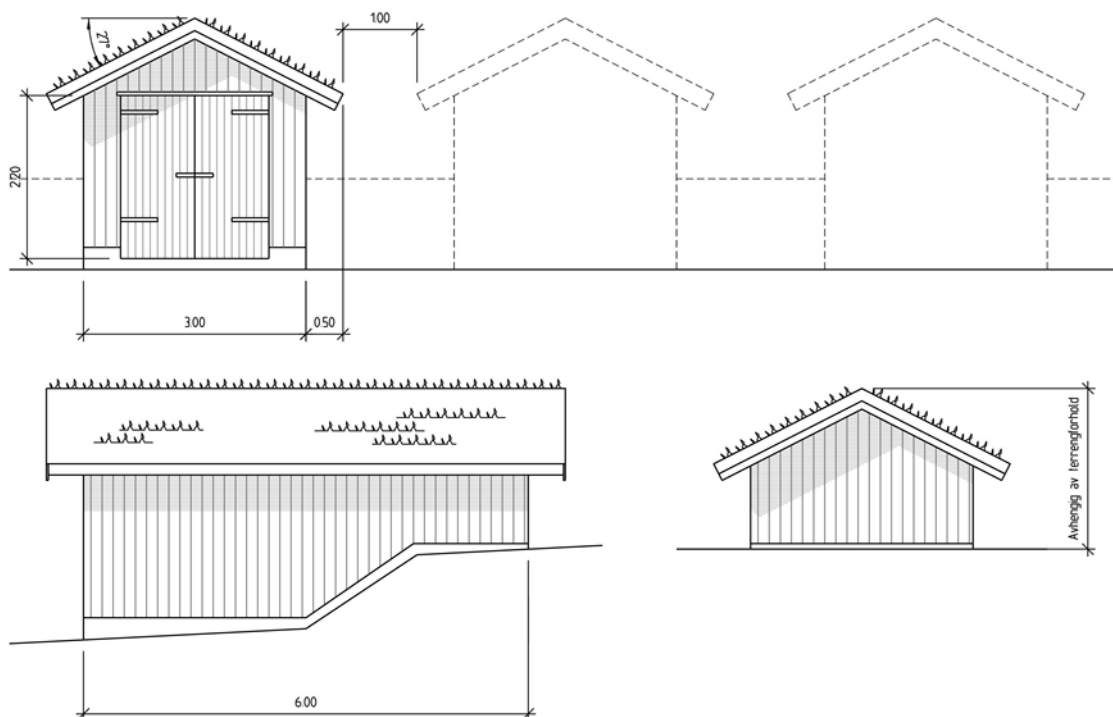
- Bebyggelsen skal ha saltak mellom 20° og 36°, ligge lavest mulig i terrenget med størst tillatte grunnmur- eller pilarhøyde på 60 cm i flatt terreng og 100 cm i skrånende terreng.
- Hyttebebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyde på 5,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

3.1.2 Båtopplag

Området skal benyttes til langtids båtopplag. Det tillates ikke oppført bygninger i området.

3.1.3 Naust

- Naustområder kan ha maksimalt bebygd areal (BYA) = 270 m².
- I område «Naust 1» og «Naust 2» kan det bygges inntil 30 naust, 15 i hvert område.
- Naustene skal oppføres med en enkel bygningskropp med saltak. Naustene skal ha maks mønehøyde 3,3 m, maks gesimshøyde 2,2 m og takvinkel på 27°. De skal ha maks lengde 6 m og bredde 3,0 m. Utførelse er vist i tegning.
- Naustene skal plasseres i terrenget slik at de blir minst mulig synlig for bakenforliggende bebyggelse og friluftsområder.
- Naust innenfor område «naust 1» tillates oppført i strid med byggegrensen langs Fv. 72.



3.1.4 Terrengtilpasning / vegetasjon

- Plassering og utforming av hyttene og naustene skal best mulig underordnes naturpreget i området.
- Vedlagt byggesøknaden skal det følge snitt/profiler som viser byggets plassering i terrenget.
- Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta.

3.1.5 Gjerder

- For å bevare utmarkskarakteren og sikre fri ferdsel er det forbudt å gjerde inn tomter.

3.1.6 Flaggstenger, parabolantenner ol.

- Flaggstenger er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å plassere parabolantenner slik at de blir estetisk skjemmende.

3.1.7 Infrastruktur

Vann, avløp

- Det tillates tilrettelagt for vannforsyning for hyttene i området.
- Hytter skal ikke tilknyttes vannforsyning før godkjent avløpsløsning er etablert.
- Utslipp av avløp skal under ingen omstendigheter føre til utslipp i Innsvatnet.
- Som privet i hyttene på holmen skal benyttes biologisk komposteringsklosett.

Strøm

- Det tillates ikke luftspenn for elkraft i planområdet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Veg / parkeringsplasser

Se kart som viser hytteeiendommer og tomtenummer.

- Parkeringsplassene P1, P2, P3 og P9 og vegene fram til P3 og P9 er felles for hytteeiendommene på Storholmen med tomter nummer 101 – 149, nr 161 – 164, nr 155 og nr 167 og 189.
- Parkeringsplass P4 og vegen fram til P4 er felles for hytteeiendommene med tomter nr 165-166 og 168 – 171.
- Parkeringsplass P7 og vegen fram til P7 er felles for hytteeiendommene med tomter nr 196-199.
- Parkeringsplass P8 og vegen fram til P8 er felles for hytteeiendommene med tomter nr 150 – 154.
- Parkeringsplass P5, P6 og P12 er felles for hytteeiendommene på Sandvikodden med tomtenummer 182-183, 185-186, 188-192, 195 og 200-201.
- Parkeringsplass P13 er felles for hytteeiendommene på Sandvikodden med tomtenummer 181, 193 og 194.
- Parkering skal kun skje på angitt sted, og i tilknytning til angitt veg.
- Hver eiendom har 1 parkeringsplass pr. hytte for helårsbruk. Dette kan utvides til 1,5 parkeringsplasser pr. hytte for vinterbruk/brøyting på frosset mark.
- Ved etablering av veg f_SV8 og parkeringsplass P9 skal det etableres stikkrenner som sikrer drenering ned til myra.
- Ved omlegging av vegen f_SV3 skal gammel veg over stranda fjernes fullstendig for å tilrettelegge for tilbakeføring til naturlig situasjon.
- Ved etablering av veg f_SV9 må det etableres stikkrenner under veien for å lede vann fra myrene i den naturlige fallretningen. Drenering av veg må begrenses myrområdene ikke tørker ut.
- Det er ikke tillatt å anlegge nye veger og parkeringsplasser ut over det som er anmerket på plankart.
- Avkjørsler fra Fv 72 må utformes i henhold til vegnormaler for Statens Vegvesen og forskrifter til veglovens § 43. Frisiktlinje er med grunnlag i dette satt til 4*120 m.
- Før det tillates oppført ny fritidsbebyggelse i planområdet skal de 2 adkomstene inn til området fra Fv. 72 utbedres i henhold til vegnormal 017 og være godkjent av Statens vegvesen.

3.3 Landbruk, natur og friluftsområder samt reindrift

3.3.1 Friluftsområde

I friluftsområdene skal skog- og terrengbehandling ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi. Det kan opparbeides stier gjennom forsiktig rydding. De stiene som er avmerket på plankartet som hovedadkomststi kan opparbeides med dekkmateriale av grus/bark og en bredde av inntil 1,5 meter.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

3.4.1 Friluftsområde

Området skal benyttes til alminnelig ferdsel på Innsvatnet i hht. gjeldende regelverk. Det tillates ikke langtids båtopleg i området, se eget formål.

3.4.2 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Området skal benyttes til flytebrygge for båt og bading.

3.4.3 Rekkefølgebestemmelser

Inntil godkjent avløpsanlegg er bygd, er det ikke tillatt å legge inn vann i hyttene.