



REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Ingdal

Plankart datert: 01.07.99, sist revidert 14.12.99

Egengodkjent: 14.12.99

Reguleringsbestemmelsene er gitt i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 25

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor reguleringsgrense vist på tilhørende plankart.

§ 2. Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder (§25.1)

(alle planlagte områder er angitt med bokstav)

Område for bolig

- eksisterende og planlagt (B3- B6)

Område for fritidsbebyggelse

- eksisterende og planlagt

Område for naust (N1 - N3)

Område for allmenntillegget formål

Område for industri

Område for industri/forretning

Landbruksområde (§25.2)

Område for jord- og skogbruk

Offentlige trafikkområder (§25.3)

Kjøreveg

Spesialområder (§25.6)

Bevaringsområde

Bevaring/landbruk

Bevaring/friluftsområde

Friluftsområde (F1 – F4)

Privat småbåtanlegg

Masseuttak for grus/landbruk

Fiske/allmenn ferdsel

Friluftsområde i sjø

Idrettsanlegg

Privat veg

Fellesområder (§25.7)

Felles adkomstveg (V1-V6)

Felles parkering (P1 - P9)

Felles vinterparkering/tømmeropplag (P10)

§ 3. BYGGEOMRÅDER

Fritidsbebyggelse

- §3.1 Hytteplasseringene er markert i terrenget med en pel nummerert korresponderende med plankartet. Pelen skal falle innenfor hyttas grunnmur. Møneretning er angitt på plankartet. Bygningsmyndigheten kan fravike møneretning i de tilfeller dette gir en bedre praktisk løsning uten at det kommer i konflikt med §3.2.
I de tilfeller punktbeste er valgt som eiendomsform, skal vedkommende hytter ha et nærareal som utelukkende disponeres av den enkelte hytteeier. Nærarealet bestemmes av formåls grensen på kartet.
- §3.2 Bygningsmyndigheten skal gjennom behandling og godkjenning av byggesøknad sørge for at hyttens form og fargevalg underordner seg de naturlige omgivelsene i området. Det skal tas særlig hensyn til dette for hytter innenfor 100-meterssonen. Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning. For hytte 11-16 skal en gjennom byggesaksbehandlingen ta særlige hensyn til gesimshøyde slik at hyttene ikke bryter horisontlinjen. Bruksareal på uthus/boder skal ikke overskride 20 m².
- §3.3 Byggearbeid og tomtegraving skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. Ut over det som er nødvendig for opparbeiding av hyttetomt skal ingen vegetasjon fjernes uten grunneiers samtykke.
- §3.4 Gjerder og flaggstenger tillates ikke anlagt i området.
- §3.5 Vann tillates ikke innlagt i hyttene før det foreligger godkjent avløpsplan og avløpsanlegg for området.
- §3.6 Vegadkomst og parkering skal være anlagt før hyttene tas i bruk.

Naustområde (N1 - N3)

- §3.7 Areal merket med N1 -N3 kan nyttes til bygging av naust evt. båtopplag
- §3.8 Naustene skal oppføres som fellesnaust. Alle naust innen samme naustområde skal ha lik størrelse og utforming.
- §3.9 Teknisk hovedutvalg skal påse at naustene får en plassering, utforming og fargevalg som svarer til tradisjonell byggeskikk i området.

Forretning/Industri

- §3.10 Området kan nyttes til forretning, lett industri, håndverksbedrifter og lagring. Tomta skal ha adkomst fra kommunal veg "Ingdal kai". Det tillates ikke etablert virksomhet som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende område ved støy eller annen forurensning.
- §3.11 Bygningenes form skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området.

§3.12 Sammen med byggesøknad skal det foreligge situasjonsplan som innbefatter både bebygd og ubebygd del av tomta i målestokk 1:500.

§3.13 Ubebygd del av tomta tillates ikke brukt til lagring som synes sjenere for området.

Industri

§3.14 I området kan oppføres bygninger for lett industri- og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i planområdet. Det tillates heller ikke etablert bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende områder ved støy, andre forurensninger eller trafikk. Lagring tillates, med mindre det er til betydelig sjenanse for området.

§3.15 Før utbygging tar til skal det utarbeides situasjonsplan som skal godkjennes av teknisk hovedutvalg.

§3.16 Bebyggelsens form skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området.

Boliger

§3.17 Boligene skal nytte privat vannforsyning og private avløpsanlegg. Det må foreligge en godkjent avløpsplan for området før nye boligtomter bebygges.

§ 4. LANDBRUKSOMRÅDER

Områder for jord- og skogbruk

§4.1 I områder regulert til jord- og skogbruk er det bare tillatt oppført bygninger og anretninger som har direkte tilknytning til bruken av området som landbruksområde. Unntak gjelder tekniske anlegg i forbindelse med hytteområdet som forutsettes anlagt i henhold til denne plan.

§ 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveger

§5.1 De angitte områder skal nyttes til offentlige kjøreveger som vist på plankartet.

§5.2 Det tillates ikke nye avkjørsler fra riksveg 710 innen planområdet utover det som framgår av denne plan.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

Bevaringsområde - fredete kulturminner

§6.1 Gravrøysa er fredet etter kulturminneloven. Innen bevaringsområdet må det ikke foretas noen form for inngrep. Nødvendige tiltak innen bevaringsområdet skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.

Bevaringsområde/landbruk

§6.2 Gravrøysene er fredet etter kulturminneloven. I området kan det skje forsiktig avvirkning av skog, men ingen øvrige landbruksaktiviteter må skje her.

Bevaringsområde/friluftsområde

§6.3 Det kulturhistoriske bygningsmiljøet skal bevares. Det er ikke tillatt å oppføre nye bygg som etter skjønn er upassende for bygningsmiljøet eller til ulempe for områdets bruk som friluftsområde.

Friluftsområder (F1 – F4)

§6.4 Disse områder er forbeholdt bading og opphold ved sjøen/elva. På disse arealene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. For F2 tillates aktiviteter og oppføring av nødvendige bygg knyttet til NINA's prosjekt "gyting - rekruttering i Ingdalselva". Eksisterende rettigheter til båttopplag/utsetting av båt betraktes ikke som en konflikt i forhold til formålet. Plastring av elvebredde som er nødvendig for å hindre erosjon tillates.

Småbåtanlegg

§6.5 Innen området kan oppføres småbåthavn. Nødvendige parkeringsplasser må opparbeides i samsvar med plankartet innen moloen tas i bruk.

§6.6 Moloen skal ha en slik utforming at den lett kan utvides ved behov og at man oppnår høy kapasitet i forhold til utforming.

§6.7 Før det kan foretas inngrep på sjøbunnen, skal området vurderes og klargjøres av Vitenskapsmusèet i Trondheim. Dersom det under arkeologiske undersøkelser skulle fremkomme undersjøiske kulturminner i konflikt med anlegget, må området reguleres til bevaring. Kulturminnemyndighetene skal fastsette grenser for bevaringsområdet.

Masseuttak

§6.8 Uttak skal skje i to etapper. Uttak i sone 2 kan ikke skje før det avsluttede uttak i sone 1 er tilbakeført til landbruksområde. Uttakstid settes til maks 6 år fra uttak starter. Bortsett fra unntak gitt i §6.9, skal den totale tilbakeføringen til landbruksområde være utført innen to år etter avsluttet uttak.

§6.9 Det tillates anlagt anleggsveg, V5, fra RV 710 for adkomst for maskiner inn til uttaksområdet. Anleggsvegen skal føres helt opp til "gamlevegen". Denne veg skal opprettholdes etter at masseuttaket er tilbakeført til landbruksområde for å sikre adkomst til fotballbanen. Formålet går da over fra spesialområde - masseuttak til fellesområde - felles avkjørsel. Vegtrassèen er innen

formålsgrensen for masseuttaket stiplest på plankartet. Se også § 7.3.

Frisiktsoner

§6.10 I området mellom frisiktlinjen og vegformålet (frisiktsonen) skal ved kryss være fri sikt i en høyde av 0.5 m. over tilstøtende vegbaner i henhold til vegnormalene fra Statens vegvesen.

§ 7. FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsler fra riksveg 710 til hytteområdet på Stokkbergneset (V1 - V3)

§7.1 Kjøreveg V1 er felles for hyttetomt nr. 1-2 og 4 -16.
Kjøreveg V2 er felles for hyttetomt nr. 3, 17 og 18, samt tilkomst til naust N1.
Kjøreveg V3 er felles for hyttetomt nr 19 og 20, eiendom 81/1F1, eiendom 81/28, samt tilkomst til naust N2. Avkjørsel til disse vegene skal også benyttes av eiendom 82/50.

Andre avkjørsler fra riksveg 710 (V4 - V6)

§7.2 Kjøreveg V4 skal p.g.a. trafikksikkerhets-hensyn anlegges for å erstatte to farlige avkjørsler i området. Vegen er felles for eiendommene 82/1, 82/79, 82/17, 82/23, 82/53 samt B3 og B6.

§7.3 Kjøreveg V5 skal benyttes som adkomst til masseuttaket. Etter at anlegget for masseuttak er tilbakeført til landbruksområde skal vegen bli felles for brukere av fotballbanen, B4, B5, gnr.82/27 samt grunneier. Se også §6.9. Gnr. 82/27 får adkomst langs V5 direkte inn til tomten fra sør.

§7.4 Kjøreveg V6 skal erstatte den gamle adkomsten til samfunnshuset. Etter at denne veg er anlagt, forutsettes den gamle adkomsten nedlagt. V6 er felles for brukere av samfunnshuset samt eiendommene 81/19 og 81/35.

Felles parkering (P1-P10.)

§7.5 P1 skal opparbeides for å betjene hyttetomt 6 - 10.
P2 skal opparbeides for å betjene hyttetomt 2, 4, 5 og 11 - 13.
P3 skal opparbeides for å betjene hyttetomt 1 og 14 -16.
P4 skal opparbeides for å betjene hyttetomt 3, 17 og 18.
P5 skal opparbeides for å betjene naustområde N1 samt hytteeiendom 82/32 .
P6 skal opparbeides for å betjene naustområde N2, eksisterende hytter ved sjøen som skal benytte denne vegadkomst samt hyttetomt 19 og 20.
P7 skal opparbeides for å betjene småbåthavna .
P8 skal opparbeides for å betjene småbåthavn og besøkende til friluftsområde F1.
P9 skal opparbeides for å betjene hytteeiendom 82/51.
P10 skal opparbeides for å betjene hele hytteområdet øst for riksveg fra Stokkbergneset og sørover til og med tomt nr. 20 vinterstid, samt benyttes til tømmeropplag.

§ 8.FELLESBESTEMMELSER

§8.1 Byggearbeid og tomtegraving skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og eventuell vegetasjon. Utgravde eller utsprengte masser skal henlegges på steder der det

ikke virker skjemmende.

- §8.2 Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner tilsier det, tillates av teknisk hovedutvalg innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven samt bygningsvedtektene.
- §8.3 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.
