

BESTEMMELSER GITT TIL
DETALJREGULERING FOR NAUTØYENE Gnr./Bnr. 6/1 m.fl.
HERØY KOMMUNE



Nasjonal planid: 181850483
Bestemmelser datert: 1.10.2015

§ 1 Generelt

- 1.1 Bestemmelser gjelder for område vist på plankart, sist revidert 1.10.2015
- 1.2 Intensjon med planen er å legge til rette for boligbebyggelse, fritidsboliger/hytter, friluftsliv og næring knyttet til turisme.

§2 Reguleringsformål

2.1 Bebyggelse og anlegg – pbl §12-5. Nr. 1

- Boligbebyggelse
- Naustbebyggelse
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Fritidsbebyggelse-konsentrert
- Fritids- og turistformål
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5. Nr. 2

- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn grøntareal
- Parkeringsplasser

2.3 Grønnstruktur – pbl §12-5 Nr3

- Turveg
- Grønnstruktur

2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift – pbl §12-5. Nr. 5

- Friluftformål
- Spredt boligbebyggelse og naustbebyggelse

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - pbl §12-5. Nr. 6

- Badeområde
- Flytebrygger med landgang (boligområde B1)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Ferdse/ friluftsliv (Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre hovedformål.)
- Fiske/Låsetting (LÅS1)

2.5 Hensynssoner pbl §12-6

- Frisikt (H140)
- Reindrift (H520)
- Fareområde – flomfare (H320)

2.6 Bestemmelsesområder pbl §12-7

- #MV1 – Midlertidig avkjørsel
- #BL1 – Busslomme/Møteplass

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 VA-rammeplan

Ved søknad om tiltak skal det vedlegges godkjent rammeplan for anlegg/infrastruktur knyttet til vann og avløp. Boligområder kan planlegges for seg selv med egen rammeplan.

3.2 Teknisk anlegg og infrastruktur

Nødvendig teknisk infrastruktur som gjelder vann, avløp, elforsyning, telekommunikasjon, skilting, belysning og lignende kan etableres innenfor hele planområde med de begrensninger som fremkommer av rekkefølgekravene.

3.3 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det vedlegges **utomhusplan** som i nødvendig grad viser planlagt bebyggelse, store terrenginngrep, murer, parkering, avkjørsel og frisikt.

3.4 Estetikk

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på **tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse.** Bruken av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås. Utelager er ikke tillatt.

3.5 iversell utforming

Prinsipp om universell utforming skal legges **til grunn for felles bygg og anlegg** innenfor planen. Minst **50% av lekeområde skal ha UU**. Minst **5% av parkeringsplassene** skal være tilpasset krav til UU.


3.6 Gjerder

Gjerder kan oppføres rundt terrasser og der det er nødvendig av hensyn til sikkerhet. Andre gjerder er **ikke tillatt**.

3.7 Klimaendringer

Bygg og anlegg under kote 3,7moh skal **planlegges for framtidig stormflo**. Ved etablering av ny bebyggelse langs sjøen skal den laveste tillatte kotehøyden for ferdig gulv være 3.5 m.o.h. Bebyggelse med utslipp skal sikres mot tilbakeslag.

3.8 Utrykningskjøretøy

Utrykningskjøretøy skal ha  edsstillende tilkomst til alle bygg. Nødvendig tilkomst for brannpumpe kan anlegges på egnede plasser innenfor hele planområdet.

3.9 Annet

Avkjørsler vist med pil er kun retningsgivende. Endelig plassering skal tilpasses terreng og avklares i utomhusplan.

Tiltak i sjø er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.

3.10 Støy

Grenseverdier for støy skal overholdes. Retningslinje T-1442/2012, veileder for retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for tiltak innenfor planen.

§4 Rekkefølgekrav


Områdene **FF33 til og med FF34** tillates ikke bebyggt uten at Røssåga/Toven reinbeitedistrikt har gitt sin skriftlige godkjenning til dette»

Før området i planen angitt med fra og med **FF9 til og med FF20** kan bebygges eller opparbeides må øvrige bebyggelsen i områder avsatt i planen til fritidsbebyggelse være bebyggt med minst 70% av total mulig fritidsbebyggelse, ikke medregnet området angitt til spredt bebyggelse og FF33 til FF34.

Rekkefølgekrav gitt nedenfor kan fravikes om det foreligger utbyggingsavtale med kommunen, eller annen sikkerhet som sikrer gjennomføring av tiltak og ivaretar hensyn bak rekkefølgekravene.

Før en starter utbygging i området skal det foreligge **VA rammeplan** godkjent av kommunen.

Vei 1 skal være opparbeidet med frisiktzone før en kan gi igangsettelsestillatelse for utbygging av hytter innenfor planen.

P1 skal være opparbeidet med min. 16 plasser før en kan gi igangsettelsestillatelse for utbygging innenfor S 

Lek 1 en skal være opparbeidet før en kan gi brukstillatelse innenfor FK1.

Lek 2 en skal være opparbeidet før en kan gi brukstillatelse innenfor FF21.

Lek 3 en skal være opparbeidet før en kan gi brukstillatelse innenfor FF12 og FF13.

For alle hytter innenfor planen gjelder at det ikke kan gis brukstillatelse før adkomst til offentlig vei er ferdigstilt (**AVG1**) og busslomme/Møteplas jf. bestemmelsesområde **#BL1** er tilstrekkelig opparbeidet. Fravikelse av rekkefølgekravene her er ikke mulig uten at også Statens vegvesen gir sin tilslutning.

§ 5 Bebyggelse og anlegg – pbl §12-5. Nr. 1

5.1 Boligbebyggelse – frittliggende

Innenfor områdene B1 og B2 er tomtegrenser og byggegrenser vist i plan. Der byggegrenser ikke er vist er denne sammenfallende med formålsgrensen.

Innenfor området B1 er det tillatt med opptil 3 eneboliger og innenfor B2 tillates det opptil 1 enebolig.


Tillatt grad av utnyttning er 30 % BYA inkludert garasje/carport/bod og biloppstillingsplass.

Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde for boligbebyggelse er henholdsvis 12 og 9 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Garasje/carport/uthus kan oppføres som en frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Garasje og uthus kan tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 70 m², med en maksimal mønehøyde på 5,5 meter. Garasje tillates ikke innredet for beboelse. Uthus tillates benyttet som anneks med muligheter for beboelse.

Plasseringen av garasje/carport/uthus skal være vist på en situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, uavhengig av om garasje/carport/uthus/naust ferdigstilles samtidig med bolighuset. Det skal normalt ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4.

Ved søknad om tiltak til bebyggelse jf. Plan- og bygningsloven avgjør kommunen etter skjønn hvilken plassering som skal tillates innenfor parsellen.

Parseller som fradeles/er fradelt til formålet skal være sikret adkomst, sikret avløp, sikret vannforsyning og være sikret fremføring av annen nødvendig infrastruktur som strømforsyning før byggetillatelse kan gis  områder som har veg og fergeforbindelse skal slik adkomst være kjørbare frem til tomt for bil beregnet for tømning av septiktanker.

5.2 Fritidsbebyggelse-frittliggende

Innenfor hver tomt kan det oppføres 1 fritidsbolig.

I tillegg kan der oppføres bod, anneks, uthus parkering og garasje/carport innenfor tillatt BYA.

Maksimalt tillatt **høyde er 7 meter**. Maksimal tillatt høyde for garasje er 3,5m. For andre bygg 3m.

Høyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det er tillatt med inntil 50m² terrasse. Terrasse får ikke avvike mer enn 1m fra opprinnelig terreng.

For FF1,2,6,21,22,23 og 24 gjelder **BYA=160m²** og krav om parkering på egen grunn.

For FF3-4, FF7-20 og FF25-32 gjelder **BYA=140m²** og krav om parkering på egen grunn.

For FF5 og tomt 76 gjelder BYA 120m2 om det ikke parkeres på tomten og BYA 140 om det parkeres på egen grunn.

For FF33-34 gjelder BYA=120m2 og det er ikke tillatt med parkering på tomten.

For tomt 48 og 49 Gjelder at det skal være fri sikt i høyde av 0,5m i avstand på 2m fra veg.

5.3 Fritidsbebyggelse-konsentrert

Innenfor FK1-2 kan det oppføres inntil 6 fritidsboliger med parkering og bod/uthus innenfor total utnyttning på BYA 700m2.

Fritidsboliger kan være frittliggende, eller i rekke.

Maksimalt tillatt høyde er 7 meter. Maksimal tillatt høyde for garasje er 3,5m. For andre bygg 3m.

Høyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det er tillatt med inntil 40m2 terrasse for hver bolig. Terrasse får ikke avvike mer enn 1m fra opprinnelig terreng.

5.4 Fritids- og turistformål

Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter, gjestehus eller leiligheter og bygg og anlegg for maritim turisme og reiseliv.

BYA 40%. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Fellesfunksjoner skal ha UU når terrenget tillater det. Min 20% av utleieenheter skal ha UU.

Det skal legges til rette gangveier i området uten hinder for allmenn ferdsel.

Bratte områder skal sikres med gjerde.

5.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Formålet kan nyttes til VA, annen tekniske infrastruktur og felleshus for renovasjon, parkering, post o.l. BYA er 40%, maks byggehøyde 4m. Deler av området tillates benyttet til offentlig stoppested for buss i rute. Byggegrense gjelder ikke installasjoner i grunnen.

5.6 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal er fellesareal for lek og opphold.

Innenfor formålet kan en legge til rette med gangveg, beplantning og ulike aktivitetssoner.

Store terrenginngrep er ikke tillatt. Parkering og kjøreveier er ikke tillatt.

Gjerde som skal trygge område er tillatt. Innretninger som hindrer alminnelig ferdsel er ikke tillatt.

U1-6 er felles for alle innenfor planen.

5.7 Lekeplass

Lekeplassene skal opparbeides for å sikre trygg lek for små barn, men kan og tilrettelegges som møteplass.

Leikeplass kan gjerdes inn og utstyres med utstyr for lek og opphold som f.eks. sittegruppe, lekeapparat, sandkasse, huskestativ og sklie.

Tilkomst og min. 50% av arealet skal være universelt utformet.

Lek1-3 er felles for alle innenfor planen.

Problem med at det er for få naust og anlegg for vinterlagring av båter. Hvor mange båtplasser kan anlegges her?

5.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Innenfor formålet kan det etableres småbåtanlegg, flytebrygger o.l. og nødvendig tilkomst til FT3.

Småbåtanlegg kan også inneholde anlegg for turisme og annen fritidsbruk av sjøområdet.

Anleggets utforming skal tilpasses lokale strøm- og værforhold.

5.9 Naust

SB1 og F1??

Bestemmelsene gitt her gjelder for område angitt som N1 i planen samt innenfor området SFB1/SBB1 i planen.

Innenfor N1 er det tillatt å oppføre inntil 3 Naust. Disse kan være frittstående eller sammenhengende. Innenfor SBB1/SFB1 er det tillatt å oppføre inntil 3 naust. Disse kan være frittstående eller sammenhengende.

Naust tillates oppført med bruksareal BYA på inntil 35 m², med en maksimal mønehøyde på 5,5 meter, og gesimshøyde på 3,5 meter. Naust skal utføres i tradisjonell stil med saltak og med gavlvegg mot sjø.

Naust tillates innredet for opphold på dagtid, men ikke til overnatting.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5. Nr. 2

6.1 Parkeringsplasser

P1 skal opparbeides med minimum 16 parkeringsplasser som skal være offentlig tilgjengelig.

P2 skal opparbeides med minimum 8 plasser. P2 er felles for alle innenfor planen.

P3 kan opparbeides med inntil 3 plasser. P3 er felles for hytte på 6/5 og FF3,4,5.

P4 skal opparbeides med minimum 6 plasser. 4 plasser er felles for FF5. Andre plasser er felles for alle innenfor planen.

P5-6 er felles for FT1-3.

P7-9 er felles for alle innenfor planen.

P10 skal ha minimum 6 plasser som er felles for FF33-34 og tomt 76. Andre plasser er felles for alle innenfor planen.

6.2 Veg

Innenfor formålet kan det opparbeides kjørevei, avkjørsler, parkering, møteplasser og i nødvendig grad fyllinger/skjæringer samt bro. **Vei skal anlegges skånsomt av hensyn til landskap.**

Vei 1 skal opparbeides med minste bredde på 4m + skulder.

Vei 2 skal opparbeides med minste bredde på 3m + skulder.

Vei 3 kan opparbeides på fylling og med bro eller annen løsning som sikrer gjennomstrømming av sjø, og mulighet for å passere under med småbåt/kajakk. Minste bredde 3m.

Vei 4 skal opparbeides med minste bredde på 3m + skulder.

Vei 5 skal opparbeides med minste bredde på 3m + skulder og med snuhammer tilpasset liten lastebil.

Vei 6 skal opparbeides med minste bredde på 3m+skulder.

Vei er vist i kartet med en nøyaktighet på +/- 3meter.

Regulert veikant/senterlinje kan justeres innenfor formålet under forutsetning av at veibreder overholdes. Endelig plassering skal da avklares i byggesøknad.

Regulert vegformål kan når veg er ferdig opparbeidet benyttes til formålet som grenser til vegen. Byggegrenser på tilstøtende areal tillates justert tilsvarende, men slik at minste byggegrense til ferdig opparbeidet veg ikke er mindre enn 4 meter.

Det skal etableres møteplasser med om lag 250 m avstand, men aldri lengre fra hverandre enn at det er sikt fra en møteplass til den neste. Avkjørsel kan tjene som møteplass.

Avkjørsler og kryss innenfor regulert område skal ha fri sikt minimum 3x20m.

Avkjørsel fra hyttefelt til Fylkesvegen - FV165, benevnt AVG1 i planen, skal opparbeides jf. Statens Vegvesen Håndbok N100 (tidligere HB017). FV165 er ikke bygget i henhold til noen av dagens vegnormaler, men synes å ligge nærmest utformingen til SA3, alternativ utforming. Ved avkjørsel fra planområdet til Fylkesvegen er det viktig at også sporing og breddeutvidelse blir vurdert slik at radius i avkjøringen justeres i forhold til dette. Siktkravet og andre krav til avkjørsel AVG1 og #MV1 skal overholdes jf. HB N100 for SA3 veg.

6.3 Kjøreveg

Bestemmelsen gjelder ikke AVG1 og #MV1.

KV1-14 skal opparbeides med minste bredde på 3m.

Det skal etableres møteplasser med om lag 250 m avstand, men aldri lengre fra hverandre enn at det er sikt fra en møteplass til den neste. Avkjørsel kan tjene som møteplass.

Avkjørsler og kryss skal ha fri sikt minimum 3x20m.

6.4 Annet veggrunn grøntareal.

Formålet gjelder frisiktsone.

Området skal planeres og tilplantes på en måte som ikke hindrer fri sikt.

§7 Grønnstruktur – pbl §12-5 Nr3

7.1 Turveg

Innenfor formålet kan det opparbeides gangveg og bro for å sikre tilkomst til FF33 og FF34 og friluftsområde i sør. Maks. bredde 3m.

7.2 Grønnstruktur

Innenfor formålet angitt med GR1 og GR2 i planen tillates beplantning for skjerming til boligområdet B1

§8 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift – pbl §12-5. Nr. 5

8.1 Friluftsmål

Friluftsmål skal være åpent tilgjengelig for allmennheten.

Friluftsmål skal kunne nyttes som nødbeite for rein.

Innenfor hensynsone H_5201+2 gjelder særlige bestemmelser om reindrift.

Det tillates opparbeidelse av gangstier og mindre tilrettelegging av egnede områder for opphold og rekreasjon.

Anlegg og innretninger som legger til rette for slik bruk er tillatt. Det gjelder f.eks. stupebrett, badetrapp, rullestolrampe tilrettelegging for kano/kajakk og fiskeplasser.

Innenfor FR6 og FR8 kan det oppføres mindre bygg som fremmer allmennhetens bruk av området som badehus, wc og lignende. Maks BRA 50m². Maks høyde 4m.

8.2 Spredt bolig og/eller fritidsbebyggelse med opptil 3 naust.

Bestemmelsen gjelder området som i plankartet benevnt SFB1/SBB1/N2

Området er angitt i planen som et kombinasjonsområde for fritidsboliger, helårsboliger og naust. Det tillates oppført inntil 3 boliger/tomter innenfor området. Byggegrense for boliger er vist i planen for området. Naust tillates plassert i sjøkant, men skal være konsentrert til et område. Kommunen kan ved skjønn angi nærmere plassering for bebyggelsen innenfor området, der det særlig skal tas hensyn til hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv og natur ved utvisning av skjønnet.

Før boliger tas i bruk må det være sikret adkomst som er kjørbare frem til tomtegrense og slik tillates opparbeidet med opptil 3 meters bredde. Adkomstvei til tomter må dimensjoneres for bruk av bil for tømning av septiktanker.

Boligtomter beregnet til helårsbolig kan være på inntil 1500 m² og bestemmelsene gitt til boligområder – frittliggende for øvrig gjøres gjeldende og tilsvarer bestemmelser gitt til B1 i planen.

Boligtomter beregnet til fritidsbolig kan være på inntil 1000m² og bestemmelsene gitt til fritidsboliger – frittliggende for øvrig gjøres gjeldende og tilsvarer bestemmelser gitt til FF1 i planen.

For oppføring av naust gjelder bestemmelsene gitt til naustområder, tilsvarende til N1 i planen.

Innenfor området tillates det å tilrettelegge for ytterligere parkeringsplasser til offentlig/allmenn benyttelse langs og på vestsiden av regulert veg benevnt «f_vei1» i planen. Slik parkering må sees i sammenheng med parkeringsarealet P1 og anlegges slik at P1 og ytterligere parkeringsplasser som her nevnt danner et felles parkeringsområde.

§9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - pbl §12-5. Nr. 6

9.1 Badeområde

Formålet er avsatt til bading og friluftsliv.

Anlegg og innretninger som legger til rette for slik bruk er tillatt. Det gjelder f.eks. stupebrett, badetrapp, rullestolrampe og flytebrygge for badende. Tilrettelegging for kano/kajakk er tillatt når det ikke er i konflikt eller til hinder for badende.

Tiltak som hindrer slik bruk eller allmenheten sin tilgang til området er ikke tillatt.

9.2 Friluftsområde

Formålet er avsatt til bading, fiske og friluftsliv.

Mindre tiltak som legger til rette for slik bruk og kano/kajakk er tillatt.

Tiltak som hindrer ferdsel eller fiske er ikke tillatt.

9.3 Ferdsel/ friluftsliv/

Formålet er avsatt til ferdsel og friluftsliv.

Mindre tiltak som gjelder tilkomst til land og som legger til rette for bruk av småbåt, kano/kajakk er tillatt.

Tiltak som hindrer ferdsel er ikke tillatt.

9.4 Flytebrygge og landgang

Innenfor området F1 er det tillatt å oppføre en – 1 – landgang til sammen opptil 4 flytebryggeutstikkere. 4 flytebryggeutstikkere muliggjør fortøyning for opptil 8 småbåter.

32 plasser

Innenfor området F2 er det tillatt å oppføre en – 1 – landgang til sammen opptil 4 flytebryggeutstikkere. 4 flytebryggeutstikkere muliggjør fortøyning for opptil 8 småbåter.

32 plasser

9.5 Fiske/Låsetting (LÅS1)

Det må ikke iverksettes tiltak innenfor planområdet som medfører at låsettingsplassene vest av Store Nautøy ikke kan benyttes eller blir forringet.

§10 Hensynssoner

10.1 Frisikt H140

Innenfor hensynssone frisikt skal det være fri sikt over en høyde på 0,5m over plan på tilgrensende veier.

10.2 Reindrif H520

H_520 1+2 er avsatt til nød beite for reindrif.

Innenfor hensynssone H_5201+2 som ligger i friluftsområde er det ikke tillatt med tiltak som forringer områdets bruksverdi som nød beite for rein om vinteren.

10.3 Flomfare H320

Innenfor hensynssone flom skal det tas hensyn til framtidig flomnivå.

§11 Bestemmelsesområder

11.1 Teltplass

(2 Vilkår for bruk av arealer bygninger og anlegg.) Innenfor bestemmelsesområdet er det tillatt å bo i telt når dette ikke er til skade for beite eller til sjenanse for andre brukere. Grunneier kan lage ordensregler for bruken av området.

11.2 Midlertidig avkjørsel - #MV1

Midlertidig avkjørsel til fylkesvei over ØK1 tillattes bygd til bruk for boligområde B1 inntil avkjørsel til fylkesvei, som vist i planen og benevnt AVG1 er klar til bruk. Ved tidspunkt for avkjørsel som vist i plan er klar til bruk må midlertidig avkjørsel angitt her samtidig opphøre. Ved planlegging for bruk av midlertidig avkjørsel må det samtidig tas høyde for at det kan bli nødvendig med omlegging av vannforsyningsanlegg og fremføring av elektrisitet og annen teknisk infrastruktur ved opphør av midlertidig avkjørsel.

11.3 Busslomme/møteplass - #BL1

Det vises til rekkefølgekrav vedr. opparbeidelse av busslomme/møteplass. Det er innenfor bestemmelsesområdet tillatt å opparbeide området slik at utvidelse av busslomme/møteplass blir mulig og slik at adkomst til busslomme/møteplass kan skje uten at gående må ut fylkesvegen (FV165) for å komme til busslomme/møteplass når de skal ferdes fra områder innenfor planområdet.