

BESTEMMELSER GITT TIL  
**DETALJREGULERING FOR NY HERØYSUNDET BRU**  
HERØY KOMMUNE



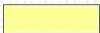






Nasjonal planid: 181850495  
Bestemmelser datert: 31.05.2017

### § 1 Generelt

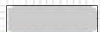





- 1.1 Bestemmelser gjelder for område vist på plankart, sist revidert 05.05.2017
- 1.2 Intensjon med planen er å legge til rette for fremføring av ny bru for krysning av Herøysundet og legge til rette for videre utvikling av areal langsmed ny/endret vegtrase med bl.a. boligbebyggelse, næring og torg.

### §2 Reguleringsformål

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

	Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Telekommunikasjonsanlegg
	Bolig/forretning/kontor
	Forretning/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

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

	Veg
	Torg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kai

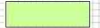
#### 2.3 Grønnstruktur – pbl §12-5 Nr3

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

	Grønnstruktur
	Kombinerte grønnstrukturformål




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

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)

	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
---	---

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

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag

#### 2.5 Hensynssoner pbl §12-6

Reguleringsplan-Hensynssoner (PBL2008 §12-6)

	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Gul sone iht. T-1442

## § 3 Fellesbestemmelser

### 3.1 Utomhusplan

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

### 3.2 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.

### 3.3 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn for felles bygg og anlegg innenfor planen i nødvendig utstrekning.

### 3.4 Gjerder

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

### 3.5 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. relativt NN1954. Bebyggelse med utslipp skal sikres mot tilbakeslag.

### 3.6 Utrykningskjøretøy

Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende tilkomst til alle bygg.

Nødvendig tilkomst og vannuttak for slokkevann kan anlegges på egnede plasser innenfor hele planområdet. Det vises også til pkt. 5.5.

### 3.7 Annet

Tiltak i sjø er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.








### 3.8 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. Gul Støysone H220 er vist i planen. Rød støysone H210 har ved undersøkelser ikke utbredelse utenfor vegbanen og er derfor ikke medtatt.

## § 4 Rekkefølgekrav

FV 828 befinner seg i dag innenfor areal avsatt til vegformål i planen. Trase for nåværende FV828 befinner seg i områdene avsatt til annet vegareal og benevnt med AVG14, AVG13 og AVG12. Når ny trase for FV828, angitt ved arealformål benevnt o\_V1, o\_V2 og o\_V3 er åpnet for alminnelig ferdsel tillates areal angitt ved arealformålene AVG14, AVG13 og AVG12 omdisponert jf. slik illustrasjon viser og byggegrense til ny trase for FV828 tillates tolket slik illustrasjon viser og som i hovedsak er 15 meter regnet fra senterlinje veg. Bygninger som forutsettes revet kan benyttes ikke senere enn til 1 måned før oppstart av byggearbeider for ny trase for FV828, angitt ved arealformålene o\_V1, o\_V2 og o\_V3, skal starte opp.

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

	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Telekommunikasjonsanlegg
	Bolig/forretning/kontor
	Forretning/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

## 5.1 Boligbebyggelse – frittliggende (FBB-n)

Innenfor områdene FBB-1, FBB-2, FBB-3, FBB-4, FBB-5, FBB-6, FBB-7 er byggegrenser vist i plan. Eiendommene er i dag bebygd. På de enkelte boligtomter er det tillatt oppført opptil ett frittliggende bolighus samt andre byggverk så som garasje/carport/bod/anneks og biloppstillingsplass.

Tillatt grad av utnytting er 40 % 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 tillates ikke innredet for beboelse. Uthus tillates benyttet som anneks med muligheter for beboelse. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde for garasje/uthus/anneks er henholdsvis 6 og 4,5 meter.

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. I områder som har veg og fergeforbindelse skal slik adkomst være kjørbar frem til tomt for bil beregnet for tømning av septiktanker.

Byggegrenser til naboeiendommer er vist i plan. Det tillates å føre opp byggverk nærmere naboeiendommer enn hva de regulerte byggegrenser viser dersom det i plan- og bygningsloven er gitt bestemmelser som tillater oppføring av byggverk nærmere nabo enn hva de regulerte byggegrenser i planen viser. Det tillates kun å fravike regulerte byggegrenser for frittliggende byggverk og som ikke er tillatt benyttet til beboelse.

## 5.2 Boligbebyggelse – Konsentrert (KBB-1)

Innenfor områdene KBB-1 er byggegrenser vist i plan. Eiendommen er i dag bebygd med et frittliggende bolighus. Innenfor området tillates oppført konsentrert bebyggelse i form av 2 og 4 mans boliger med tilhørende garasje/legger og andre byggverk slik som boder, biloppstillingsplasser og interne vegger. Det tillates opptil totalt 30 boenheter innenfor området.

Tillatt grad av utnytting er 50 % BYA.

Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde for boligbebyggelse er henholdsvis 12 og 10 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Garasje/Uthus tillates ikke innredet for beboelse. Anneks tillates ikke oppført.

Plasseringen av garasje/carport/uthus skal være vist på en situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighusene, uavhengig av om garasje/carport/uthus ferdigstilles samtidig med bolighuset. Det skal normalt ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. Minimum 20 % av boenhetene må tilrettelegges for universell utforming med trinnfri adkomst fra terrengnivå. Før området tillates ytterligere bebygd må det foreligge vann- og avløpsplan for bebyggelsen.

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. I områder som har veg og fergeforbindelse skal slik adkomst være kjørbart frem til tomt for bil beregnet for tømning av septiktanker.

Innenfor området må det avsettes område til lek og uteoppholdsareal og som i sin form skal være rektangulært med forhold på minste bredde ikke mindre en 1/3 av største bredde. Areal som skal avsettes til lek og uteoppholdsareal innenfor området skal i størrelse være på minst 1000 m<sup>2</sup>, men tillates oppdelt i 2 mindre areal der hvert delareal ikke skal være mindre enn 500 m<sup>2</sup>. Arealet avsatt til lek/uteoppholds areal skal ha gode lys og etableres mest mulig sentralt i forhold til eventuelle bygninger for beboelse. Lekeplassene skal opparbeides for å sikre trygg lek for små barn og kan og tilrettelegges som møteplass. Lekeplass kan gjerdes inn og utstyres med utstyr for lek og opphold som f.eks. sittegruppe, lekeapparat, sandkasse, huskestativ og sklie mm. Tilkomst og minimum 50% av arealet avsatt til lek skal være universelt utformet.

Byggegrenser til naboeiendommer er vist i plan. Det tillates å føre opp byggverk nærmere naboeiendommer enn hva de regulerte byggegrenser viser dersom det i plan- og bygningsloven er gitt bestemmelser som tillater oppføring av byggverk nærmere nabo enn hva de regulerte byggegrenser i planen viser. Det tillates kun å fravike regulerte byggegrenser for frittliggende byggverk og som ikke er tillatt benyttet til beboelse.

### 5.3 Fritidsbebyggelse-frittliggende (FFB-1)

Innenfor planen er det avsatt et lite område til eksisterende fritidsbebyggelse (FFB-1). Innenfor området tillates ikke oppført ytterligere byggverk. Det tillates etablert flytebrygge i område KASV-4 med landfeste på området FFB-1.

### 5.4 Telekommunikasjonsanlegg

Innenfor området tillates oppført byggverk for å ivareta behov for telekommunikasjon mv. I området tillates oppført slanke konstruksjoner slik som master o.l. i en høyde opp til 30 meter relativt NN 1954. For andre byggverk settes maskimalt mønehøyde til 6 meter og gesimshøyde på 6 meter.

### 5.5 Bolig/Forretning/Kontor Bolig/forretning/kontor

Innenfor området tillates oppført bebyggelse som kan inneholde bolig-, forretning- og kontorformål. Oppføres bolig innenfor området stilles det også krav til uteoppholdsareal jf. TEK 2017 og boliger samt uteoppholdsarealene skal ha universell utforming og adkomst.

Maksimal mønehøyde/gesimshøyde er i 12/10 meter. Innenfor området i bestemmelsesområde FO#1 er det tillatt med en byggehøyde på opptil 30 meter relativt normal null av 1954 (NN1954). Bebyggelse over nevnte 12/10 meter må konstrueres slik at rømning, sløkking mv. kan utføres uten behov for bruk av stigebil. Det vil for området kreves egen brannprosjektering mht. behov for rømningsveger, røykavtrekk, brannuttak, stigeledninger, sprinkleranlegg mv. dersom byggehøyder over 12/9 meter for byggverk skal tillates.

Eventuelle eksisterende byggverk innenfor området tillates å bli revet.

### 5.6 Forretning/Tjenesteyting Forretning/tjenesteyting

Innenfor området tillates oppført bebyggelse til forretning og tjenesteyting. Bebyggelsen skal ha maksimal mønehøyde på 7 meter og gesimshøyde på 6 meter.







Det tillates en utnyttelsesgrad på 100% innenfor området.

### 5.7 Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Innenfor områder med formålet tillates etablerer boliger, kontor, forretning, bygg for overnatting i næringsvirksomhet, rorbuer og privat tjenesteyting. Iterne adkomstveger samt biloppstillingsplasser tillates etablert innenfor områdene. Det må ikke etableres bebyggelse som vanskeliggjør tilrettelegging av avkjørsel o\_AV2 med hensikt for å bedre siktforhold/trafikksikkerhet.

Maksimal mønehøyde/gesimshøyde er i 12/10 meter.

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

	Veg
	Torg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kai

Innenfor reguleringsplanen er det avsatt vegareal til fremtidig trase for ny fylkesveg med bru avkjørsler og tilhørende gang-/sykkelveg. Areal som inngår i ny trase for fylkesveg, tilknyttede avkjørsler og vegkryss er benevnt o\_V1, o\_V2, o\_V3, o\_V4, o\_V5, o\_AV1, o\_AV2, o\_GS1, o\_GS2, o\_GS3, o\_GS4, o\_GS5 og o\_GS6. Del av fremtidig fylkesveg som inngår som bru er i plan benvent o\_V2 og o\_GS3.

### 6.1 Veg

I planen er framtidig endret trase for FV828 avsatt som vegareal med påskrift o\_V1, o\_V2 og o\_V3. Del av Fylkesvegen som skal anlegges som bru inngår i areal med påskrift o\_V2. For o\_V1, o\_V2 og o\_V3 fremgår regulert senterlinje i planen samt regulert kjørebanelinje på til sammen 7,0 meter og regulert veg skulder på 0,5 meter. Byggegrense langs med ny trase for FV828 der hvor arealformålene o\_V1, o\_V2 og o\_V3 inngår er på 15 meter regnet fra senterlinje veg. Areal regulert til formål jf. pbl §12-5. Nr. 2 tillates etablert innenfor byggegrensen til ny FV828. Inntil ny trase for FV828 er bygget gjelder den byggegrense mot veg som er regulert i planen. Ved tidspunkt for når ny trase for FV828 er åpnet for alminnelig ferdsel tillates byggegrense benyttet slik som dette fremkommer av illustrasjonen.

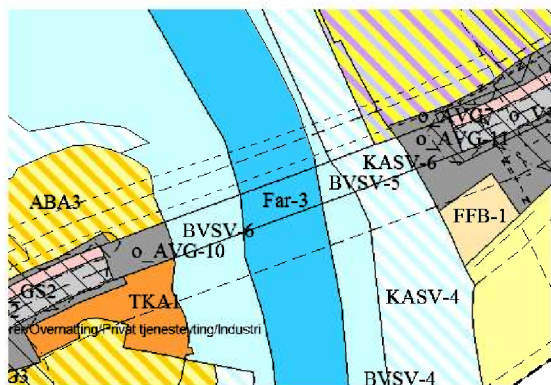
Støysone H220 – gul sone er vist i planen. Dersom ny støyfølsom bebyggelse etableres i gul sone må det i nødvendig utstrekning gjennomføres avbøtende tiltak på bebyggelsen for å sikre at støy ikke gir negativ virkning.

### 6.2 Gang/Sykkelveg

I planen er framtidig endret trase for FV828 avsatt som vegareal med påskrift o\_V1, o\_V2 og o\_V3. Del av Fylkesvegen som skal anlegges som bru inngår i areal med påskrift o\_V2. Langs med ny trase for FV828 er det avsatt areal til fremtidig gang-/sykkelfelt med bredde på 3 meter. Gang og sykkelfelt som er en del av fremtidig bruløsning har påskrift o\_GS3. I planen fremkommer gang sykkelfelt med påskrift o\_GS1, o\_GS2, o\_GS3, o\_GS4, o\_GS5 og o\_GS6.

### 6.3 Bru – o\_V2 og o\_GS3

Seilingshøyde for bru skal være på 9 meter i nødvendig utstrekning. Seilingshøyde må være innenfor areal benevnt Far-3 i kartskissen under. Arealet under bru har samme formål som til hver side av bru (og som krysser bru på tvers av bru). Illustrasjonen under viser hvilke arealformål under bru som gjelder slik dette skal forstås:



#### Arealformål som gjelder under bru

Far-3 – Farled, samme bestemmelser som Far-1.

KASV-6 – Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone. Samme bestemmelse som KASV-5.

BVSV-5 og BVSV-6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Samme bestemmelse som BVSV-3.

o\_AVG-10 og o\_AVG-11 Annen veggrunn – tekniske anlegg. Skal brukes for interne vegformål event. til fylling/konstruksjoner for bru.



## 6-4 Torg – o\_TO1

Innenfor formålet kan det opparbeides konstruksjoner og anlegg til fremming av torg funksjoner.

## 6.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg.

Areal avsatt til formålet er i hovedsak areal som inngår i skråningsutslag, fyllinger og andre konstruksjoner til veg og bru som er regulert i planen. Areal som inngår i formålet innenfor reguleringsplanen skal være i offentlig eie.

## 6.6 Annen veggrunn – grøntareal.

Areal avsatt til formålet er i hovedsak areal som kan inngå i skråningsutslag og fyllinger til veg som er regulert i planen. Arealene avsatt til dette formålet skal være i offentlig eie. Innenfor slike områder tillates etablert støyskjermer utenfor områder der det er krav om frisikt jf. hensynssone (H140) for frisikt i planen. Arealene skal utformes som grøntanlegg.

## 6.7 Kai

Innenfor planen er det avsatt et område o\_K1 til kaiformål. Hensikten er å sikre bruk av offentlig kai i området og til å sikre adkomstmuligheter for mulig etablering av småbåtanlegg/-havn i området KASV-2. Innenfor området tillates parkering.

## § 7 Grønnstruktur – pbl §12-5 Nr. 3

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)	
	Grønnstruktur
	Kombinerte grønnstrukturformål

### 7.1 Grønnstruktur

Innenfor formålet tillates det ikke etablert bebyggelse.

### 7.2 Kombinerte grønnstrukturformål

Innenfor formålet tillates oppført byggverk som medvirker til mer bruk av areal som friluftsområde/uteoppholdsareal i tilknytning til boligområdet KBB-1. Det må ikke oppføres byggverk som vil hindre allmenheten fysisk å passere området i strandsonen.




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

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

### 8.1 LNFR

Arealet tillates omdisponert til boligformål dersom dette er forsvarlig ut fra landbruksfaglige vurderinger. Ved omdisponering til boligformål kan bare bygninger utenfor støysone til veg bruksendres til bygning for varig opphold.

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

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
	Farled
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag

### 9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner.

Innenfor formålet tillates ingen konstruksjoner, oppankring mv. som kan hindre ferdsel til sjø.

## **9.2 Farled**

Aralet er avsatt for å sikre farled. Ingen oppankring eller stans i området er tillatt. Seilingshøyde på bru (o\_V2 og o\_GS3) må sikres i nødvendig utstrekning innenfor farledområde.

## **9.4 Kombinerte formål i sjø og vassdrag**

Innenfor områdene benevnt KASV-1, KASV-2, KASV-3, KASV-4 og KASV-5 tillates etablert kai, og flytebrygger/småbåtanlegg. Anlegg tillates ikke etablert der dette medfører konflikt med annen infrastruktur, konflikt med øvrige arealkategorier i sjø eller strandsone.

## **§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 Støy H220**

Støysone er vist i plan som hensynssone H220 – gul støysone.

For støyømfintlig bebyggelse som vil få et støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442/2012 må det:

- Vurderes behov for lokal skjerming av privat hoveduteplass (balkong, terrasse eller annet mindre oppholdsareal i nær tilknytning til boligen), dersom støynivå L-DEN > 55 dB.
- Vurderes fasadetiltak i detalj-/byggeplanen for prosjektet. Det må prosjekteres fasadetiltak til de støyømfintlige bygningene som har overskridelse av kravene til innendørs støynivå i oppholds- og soverom, angitt i NS 8175:2012 lydklasse C. Dersom det er uforholdsmessig kostbart å tilfredsstille kravene i lydklasse C kan klasse D vurderes.

- Tiltak for støy, herunder støyskjerming langs veg, skal ferdigstilles før ny veg tas i bruk. Utredningsrapport for støy, datert 31.03.17, legges til grunn.

- Det tillates oppført støyskjermingstiltak innenfor hele planområdet der disse ikke kommer i konflikt med sikringssoner for frisikt eller på andre måter fører til uheldig konsekvens i forhold til trafiksikkerhet.

### **10.3 Flomfare H320**

Innenfor hensynssoner for flom skal det tas hensyn til framtidig flomnivå. Faresone for flom er kote 3.3 meter relativt normal null av 1954 (NN1954).

### **10.4 Reindrift H520 – flyttlei**

Areal avsatt til vegformål fungerer som flyttlei for reindriftnæringen etter behov for flytting av rein.

## **§11 Bestemmelsesområder**

### **11.1 Område FO1#.**

Innenfor området tillates oppført bygninger med opptil 8 etasjer under forutsetning av at tilfredstillende sikkerhet for rømning, evakuering kan finne sted. Se også §5 pkt. 5.5 som klargjør krav til prosjektering. Byggehøyder over 12 meter tillates kun dersom området blir tilrettelagt jf. volumstudien slik den kommer til uttrykk av vedlegg til planbeskrivelsen og slik at den lavereliggende del av den planlagt byggmassen blir bygget på samme tid. Før brukstillatelse kan innvilges for bygg over 12 meter må ferdigattest foreligge for bygg med byggehøyder opptil 3 etasjer jf. volumstudien.

### **11.2 Område FO2#**

Områder gjelder 2 avkjøringspiler som ligger sørvest av FBB-2. Avkjøringspiler viser nåværende avkjørsel fra FV828 til området FBB-2. Når ny trase for FV828 er bygget og tatt i bruk tillates ikke avkjørsel annet enn via f\_AV1 til området FBB-2.