

"REGULERINGSPLAN FOR ESPESET, GNR. 22 BNR. 2 M. FL."

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Eigengodkjenningsdato	Eigengodkjend av:
	XXX	xx.xx.2011	Herøy kommunestyre

Områdeomtale/plangrense:

I nord: Grensar til eller går dels inn på fylkesveg nr. 17 (gnr. 22 bnr. 32)

I sør: Grensar til sjøareal og gnr. 22 bnr. 6

I aust: Grensar til eller går dels inn på gnr. 22 bnr. 3

I vest: Grensar til eller går dels inn på gnr. 22 bnr. 1 og 8

§§ 1-3 GENERELT**§ 1 - GYLDIGHETSOMRÅDE**

Reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§ 2 - ANDRE BESTEMMINGAR

Føresegnene kjem i tillegg til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til følgjande føremål slik:

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Bustader – frittliggjande småhus, FS1 – FS6
- Andre kommunaltekniske anlegg – pumpestasjon, slamavskiljar, AKA
- Naust, N1-N4
- Leikeplass, LP1 – LP2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Køyreveg, V1-V3
- Annan veggrunn - teknisk anlegg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplassar, P

Landbruks-, natur og friluftsføremål (PBL § 12-5, nr. 5)

- Friluftsføremål, FRI

Infrastruktursone (PBL § 11-8 b, jf. § 12-6)

- Rekkjefølgjekrav grøntstruktur – leikeplass (H450)

Sone med angitte særlege omsyn (PBL § 11-8 c, jf. § 12-6)

- Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 5 - FELLESFØRESEGNER

a. Bebyggelsen skal plasserast innanfor regulert byggegrense.

- b. Innanfor byggeområde kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bebyggelsen elles i området.

§ 6 – AREALBRUK

- a. I område merka "FS" kan det byggjast frittliggjande småhus – einbustad, eventuelt med sekundærhusvære (leilegheit).
- b. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillate prosent utbygd areal (% - BYA):
Maks BYA for dei enkelte delområda:
- FS - område: maksimum 30 %
 - N1 - område: maksimum bebygd areal er sett til 81 m².
 - N2 - område: maksimum bebygd areal er sett til 122 m².

Tillate bebygd areal (BYA) er definert i samsvar med NS 3940:2007. BYA gjev tillate bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarende krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 20 m² pr. bilplass. Oppgitt maksimum bebygd areal samsvarer med avgrensing vist ved byggjegrense.

§ 7 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr. 1)

1. Generelt:

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade.

Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal, dette sjølv om byggjegrense er vist som 4 m frå regulert vegareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,5 m frå regulert trafikkareal.

Parkeringsbehovet er føresettt dekt på eige areal. Krav til tal biloppstillingsplassar er to (2) stk. per husvære. Minimum ein (1) parkeringsplass skal byggjast i garasje eller carport. På situasjonsplan skal plassering av garasje/carport/parkeringsplass visast.

- a. I område merka "FS" skal bygningar ikkje ha større gesimshøgd enn 6,5 m og mønehøgd ikkje over 8,5 m. I område merka "FS" skal carportar/garasjar ikkje byggjast større enn 45 m² grunnflate og då berre i ei høgd. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgd enn 3,5 m og mønehøgd ikkje over 4,5 m. Det er ikkje tillate med ark eller takglas på garasje.
- b. I område merka "AKA" skal det etablerast pumpestasjon og slamavskiljar.

I område merka "N2" og "N3" skal naust ha ei maksimum gesimshøgd lik 3,5 m og maksimum mønehøgd på 5,5 m i forhold til gjennomsnittleg planert terreng, jf. målereglane fastsett i PBL og tekniske forskrifter. Maksimum bebygd areal er sett til 81 m² for N2 og 122 m² for N3. For N2 og N3 er formålsgrense lik byggjegrense.

Bygningskonstruksjonar under cote 2,5 skal vere i betong som toler bølgeslag.

Naustet tilhøyrande hovudbruket og naustet med tilhøyrande anlegg på gnr. 22, bnr. 6 inngår i reguleringsplanen, N1 og N4. Det er ikkje tillate å byggje på/utvide nausta.

Nausta skal vere i tradisjonell stil med trekledning. Naust/sjøhus skal gjevast ei enkel utforming utan arker, kvistar og andre takopplett, balkongar, karnapp eller andre fasadeelement. Nausta kan nyttast til oppbevaring av reiskapar, båtar og anna sjørelatert utstyr. Nausta skal ikkje innreist med sikte på å bli brukt til varig opphald/overnatting/fritidshusføremål.

- c. Felles leikeplass, merka "LP1" og "LP2", er felles for FS-områda innanfor planområdet. Leikeplassane skal, ved utbygging, setjast i ein slik stand at dei er eigna for leik og opphald, jf. TEK § 10-2 og REN § 10-2. Leik for born i alderen 1-7 år skal prioriterast.

§ 8 – UTEAREAL TILHØYRANDE BYGGJEAREAL

- a. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skjeringane som følgjer av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon tilpassa føresett arealbruk. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte. Mur mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.
- b. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og lokal vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører støttemur mot nabetomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på støttemuren vert redusert.
- c. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
- d. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.
- e. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag/sjø eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- f. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- g. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høggre enn 0,7 m over vegnivået. Ved avkøyrslø gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisiktlinjer.
- h. Som minste opphaldsareal ute (MUA) skal det på privat bustadareal opparbeidast min. 20 m² areal eigna til leik pr. buening. Areal mot veg skal vere inngjerda. Arealet skal gå fram av situasjonsplan.

§ 9 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL . § 12-5, nr.2)

I trafikkområde skal det byggjast køyreveg med tilhøyrande grøft, skjeringar og fyllingar (skråningar).

V1 er tilkomstveg til feltet, vist som privat veg.

V2 er felles for den eine tomta innanfor FS3, gnr. 22, bnr. 6 og 14. V2 er vist som privat veg.

V3 er tilkomstveg til kommunalteknisk anlegg – pumpestasjon og slamavskiljar. V3 er vist som privat veg.

V1 er dimensjonert for 30 km/t (jf. siktkrav). Nødvendig skiltvedtak må gjerast i tilknytning til søknad om utbygging.

Parkeringsplassane i enden av V3, kan nyttast i tilknytning til bruk av naustområdet.

I vegarealet kan det også leggjast VA-leidningar, el-, fiber- og telekabler.

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar som kan leggjast på tomtegrunn/tilstøytande naboareal, jf. PBL. § 35. Vegskråningar utanom grøfteareal skal tilsåast med stadeigen vegetasjon.

§ 10 – LANDBRUKS-, NATUR OG FILUFTSFØREMÅL (PBL. § 12-5, nr. 5)

Friluftsmål:

I friluftsområde, FRI, er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjøn er til hinder for bruken av området. Det kan etablerast gangsti i området.

§ 11 – SIKRINGSONE (PBL. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

Frisiktsone (H140):

Frisiktsone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegar sitt nivå.

§ 12 – INFRASTRUKTURSONE (PBL. § 11-8 b, jf. § 12-6)

Rekkjefølgjekrav grøntstruktur (H450):

Som infrastruktursoner, kode H450, er det vist krav om opparbeiding av felles leikeplassar "LP1" og "LP2".

§ 13 – SONE MED ANGITTE SÆRLEGE OMSYN (PBL. § 11-8 c, jf. § 12-6)

Bevaring kulturmiljø (H570):

Gjeld SEFRAK-registrert og verneverdig løe på gnr. 22 bnr. 2.

§ 14 – KRAV OM REKKJEFØLGJE (PBL. § 26)

- a. Felles leikeplass LP1 og LP2 skal opparbeidast og ferdigstillast seinast når halve bustadarealet er utbygd, jf. FS-areal.
- b. Før utbygging vert sett i verk skal tiltakshavar avklare med kommunen om feltet skal byggjast ut gjennom Utbyggingsavtale. Slik avtale skal ev. omfatte vegar, leidningsnett til vatn-, avløps- og overvassanlegg, slamavskiljar og/eller pumpestasjon samt EI- og teleforsyning.

Føresegnene er revidert 4.7.2011, etter vedtak i formannskapet 30.6.2011 (sak 195/11).

Føresegnene er revidert 5.1.2012, etter pålegg frå Utviklingsavdelinga.

Føresegnene er revidert 27.1.2012, av Utviklingsavdelinga.

Herøy kommune, xx/xx/2011

ordfører

rådmann