

REGULERINGSPLAN FOR "LEITE FRITIDSOMRÅDE"

Nasjonal arealplan-ID: Kartnr. i kartarkivskap nr. 1

Eigengodkjenningsdato

Eigengodkjend av:

1515-201712

XX.XX.2019

Herøy kommunestyre

Områdeomtale/plangrense:

I nord: Grensar til reguleringsgrense

I sør: Grensar til sjø

I aust: Grensar til eigedomsgrense gnr. 26 bnr. 221 og 2.

I vest: Grensar til sjø og eigedomsgrense gnr. 13. bnr. 5.

§§ 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)

- Fritidsbustader – konsentrert (BFR1-2)
- Fritidsbustader – frittliggjande (BFR3-4)

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

- Køyreveg (f_SKV1)
- Annan veggrunn – Molo (f_AVG1-2)
- Annan veggrunn - Båtopptrekk (f_AVG3)

Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Friområde (f_GB1-3)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)

- Småbåthamn (f_VHS)
- Friluftsområde i sjø (f_VFR)
- Badeområde (f_VB)

§ 5 - FELLESFØRESEGNER

a. Bygg på areala BRR1-4 skal plasserast innanfor regulert byggegrense(r). Der byggegrense ikkje er vist i plankartet er denne samanfallande med formålsgrense. Takutstikk kan kome utanfor byggegrensene. Parkeringsdekning skal reknast inn i grad av utnytting pr formålsområde.

b. Alle inngrep skal planleggjast og utførast på ein slik måte at verknadene vert så små som mogleg. Bygg skal tilpassast terrenget på tomta og nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utførast så skånsamt som mogleg.

- c. Innanfor byggeområda kan det oppførast trafokioskar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittliggjande bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa busetnaden elles i området.
- d. Dersom det under arbeid kjem fram funn eller strukturar som kan vere automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stogkast og arkeolog ved Møre og Romsdal fylkeskommune kontaktast. Ved slike funn i sjøområda skal det meldast frå til Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum.
- e. Skjering og fyllingsutslag frå vegbygging kan legkast på tilstøytande tomteareal.
- f. Grad av utnytting for byggeområda er fastsett til:
- BFR1 maks. %BYA = 70
BFR2 maks. %BYA = 50
BFR3 maks. %BYA = 40
BFR4 maks. %BYA = 50

AREALBRUK:

§ 6 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr. 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. Utvendige fargar skal godkjennast av kommunen. For bygningar gjeld krav om at bygningsdel under kote 2,7 NN2000 skal ha berande bygningsdel i betong ev. anna materiale som toler sjøvatn og verknadene frå stormflo.

Ved byggesøknad for første bygg på eit delområde skal det legkast fram samla situasjonsplan for heile det aktuelle delområdet der byggplassering, fasadar, utforming av uteareal og parkering for alle bygga på delområdet vert illustrert.

Fritidsbustader – konsentret (BFR 1-2)

I området BFR 1-2 kan det førast opp fritidsbustader i rekkje med inntil 4 einingar pr rekkje. Bygningane skal plasserast innanfor formålsområdet og byggjegrensene som vist på plankartet. Det skal vere luft mellom rekkjene. Grunnflate pr bygning skal ikkje overstige 60 m² BYA, der det vert tillate med fritidsbruk i 1. og 2. etasje. Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 6,5 m frå ferdig planert terreng. Nye bygningar kan ha altan i 2.etg orientert mot sjø.

Parkeringsplass pr bygg skal vere 1 biloppstillingsplass.

Nye fritidsbustader som skal ha varig opphald i 1.etg plasserast med ferdig gulv på kote 2,7 NN2000.

Nye fritidsbustader kan ha takopplett. Takvinkel, utforming, dimensjon og materialval skal fastsetjast ved detaljprosjektering. Det skal legkast vekt på å gje nye bygningar ei moderne og estetisk god utforming sett frå sjøsida. Fasade mot landsida skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, altan, karnapp eller liknande fasadeelement.

Dette gjeld også på lister og andre detaljar i fasade som t.d bruk av vindauge. Utforming av nye bygningar skal endeleg godkjennast ved byggesak. Bygningar i rekke skal ha mest mogleg lik utsjånad.

Fritidsbustader som har gulv som vert plassert under kote 2,7 NN2000, skal 1.etg for bygningen nyttast til naustformål utan varig opphald. Alle konstruksjonar under kote 2,7 skal dimensjonerast og utformast til å kunne tole påkjenningar ved stormflo. 1.etg kan underdelast i mindre einingar (lager) med inngang i begge gavlveggar.

Fritidsbustader – frittliggjande (BFR 3-4)

I området BFR 3-4 kan det førast opp fritidsbustader i rekkje med inntil 2 einingar pr rekkje. Bygningane skal plasserast innanfor formålsområdet og byggjegrensene som vist på plankartet. Det skal vere luft mellom rekkjene. Grunnflate pr bygning skal ikkje overstige 60 m² BYA, der det vert tillate med fritidsbruk i 1. og 2. etasje. Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 6,5 m frå ferdig planert terreng.

Nye bygningar kan ha altan i 2.etg orientert mot sjø.

Parkeringsplass pr bygg skal vere 1 biloppstillingsplass.

Nye fritidsbustader som skal ha varig opphald i 1.etg plasserast med ferdig gulv på kote 2,7 NN2000

Nye fritidsbustader kan ha takopplett. Takvinkel, utforming, dimensjon og materialval skal fastsetjast ved detaljprosjektering. Det skal leggjast vekt på å gje nye bygningar ei moderne og estetisk god utforming sett frå sjøsida. Fasade mot landsida skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, altan, karnapp eller liknande fasadeelement. Dette gjeld også på lister og andre detaljar i fasade som t.d bruk av vindauge. Utforming av nye bygningar skal endeleg godkjennast ved byggesak. Bygningar i rekke skal ha mest mogleg lik utsjånad.

Fritidsbustader som har gulv som vert plassert under kote 2,7 NN2000, skal 1.etg for bygningen nyttast til naustformål utan varig opphald. Alle konstruksjonar under kote 2,7 skal dimensjonerast og utformast til å kunne tole påkjenningar ved stormflo. 1.etg kan underdelast i mindre einingar (lager) med inngang i begge gavlveggar.

§ 7 – UTEAREAL TILHØYRANDE BYGGJEAREAL

- a. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
- b. 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.
- c. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- d. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høggre enn 0,7 m over vegnivået. Ved avkøyrsløse gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisktlinjer.

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

1. Annan veggrunn – teknisk anlegg – MOLO 1 og 2 (AVG1-2)

I område for annan veggrunn AVG (teknisk anlegg) kan det byggast plastring/bølgjevern mot sjø ved tilstøytande vegareal . Her vert det tillate med etablering av veglys, leidningar, skap for el/tele og andre mindre tekniske konstruksjonar knytt til infrastruktur.

Molo i sjø skal vere felles for alle eigedomane innanfor planområdet. Molo skal opparbeidast med fastdekke og brystningsvern. Begge sidene av moloen skal plastrast med naturstein. Topp molo skal ikkje vere lågare enn kote + 2.2 over NN2000. Det er tillate å etablere tilflot for småbåtar og bryggjeanlegg på innsida av moloen

2. Annan veggrunn – teknisk anlegg – Båtopptrekk (AVG3)

Her kan etablerast løysing for båtopptrekk. Området skal etablerast med fast dekke og det vert tillate å etablere murer for å ta opp stigningsforholda mellom sjø og landdel. Areal for opptaking av båt må ha sluk og naudsynt dreneringssystem som sikrar oppsamling av vatn frå avrenning.

Innanfor formålet er det tillate å etablere parkeringsplassar tilknytt småbåthamna.

3. Parkeringsdekning

Det skal etablerast 1 parkeringsplass per fritidsbustad og 0.5 parkeringsplass pr båtplass dersom ikkje båtplassane tilhøyrer fritidsbustadane. Parkeringsareala skal opparbeidast samstundes med oppføring av nye bygningar.

3. Veg 1- 2 (F_SKV1)

f_SKV1

Er felles privat køyreveg til dei som har rettigheter for vegen. Vegen skal opparbeidast i dimensjon som vist på plankartet.

Avkøyrsla og tilkomstvegen frå fylkesvegen til fritidsområde til ei kvar tid, både i høve til eksisterande veg og etter at vegen er utbetra etter reguleringsplanen Fv 18 parsell Leine – Remøyholmen, må ha ei geometrisk utforming – samt frisikt - i samsvar med krav nedfelt i vegnormalen N100.

§ 9 - GRØNTSTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr. 3)

Friområde GB1-4

Området er friområde på land for ope for ålment ferdsel. Innanfor området kan det førast opp mindre konstruksjonar som grillplass, benkar, gapahuk som naturleg høyrer heime i eit tilrettelagt friområde. Det vert tillate med opparbeiding av stiar som tilkomststiar for ivaretaking av kravet til ålmenta sin ferdsel.

Ved opparbeiding av tilkomst til friområdet GB1 ved badeplassen, skal det leggjast vekt på tilgjengelegheit slik at området kan nyttast av flest mogleg i ålmenta.

§ 10 - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5, nr. 6)

Småbåthamn (SH):

I området kan det etablerast felles privat småbåthamn med tilhøyrande funksjonar (del av molo, båtopptrekk, landgong og flytebyggjer med tilhøyrande forankring). I tillegg kjem

tilhørende båtferdsel i sjø. Plan som viser flytebryggeanlegg i sjø skal godkjennast av rett hamnemynde.

Innanfor f_VHS er det rett til ålmenn småbåtferdsle. Alle tiltak i sjø innanfor f_VHS så som utfylling, utlegging av flytebrygger, legging av leidningar i sjø m.m. må omsøkast og gjevast løyve etter Hamne- og farvasslova i tillegg til løyve etter plan- og bygningslova.

Friluftsområde i sjø (FS)

Området er friområde i sjø som er ope for ålment ferdsel.

Badeområde (VB)

Området er badeplass som er ope for ålment ferdsel.

§ 12 – KRAV OM REKKJEFØLGJE (PBL. § 12-7 NR. 10)

- a. Før det kan leggest ut flytebrygger i sjø skal moloane vere opparbeidd
- b. Før det kan gjevast bruksløyve til nye fritidsbustader skal vegar, molo inklusiv brystningsvern og teknisk infrastruktur vere ferdigstilt.
- c. Bygningar og småbåthamna innafor planområdet ikkje kan takast i bruk til regulert arealføremål før avkøyrsla og tilkomstvegen frå fylkesvegen er opparbeidd i samsvar med utformings- og siktkrav nedfelt i vegnormalen N100.

*Sist revidert 04.08.2020 etter offentleg ettersyn

*Sist revidert 22.11.2018 etter vedtak om offentleg ettersyn.

*Sist revidert 19.07.2018

Godkjent i Herøy kommunestyre XX.XX. 2018, K-sak XX/18.

Herøy kommune, 2020

Ordførar