



Kommuneplanens
Arealdel
KP503-2012
PLANBESTEMMELSER

For perioden
2012 – 2024

Revidert 16.06.2014

Vedtatt i kommunestyret 24.06.2014

Bestemmelser gitt til kommuneplanens arealdel for Herøy Kommune, 1818KP503-2012.

Innhold

Kapittel 1 - Generelle bestemmelser	4
§ 1 Rettsvirkning (PBL § 11-6).....	4
§ 2 Krav om reguleringsplan (PBL § 11-9 nr. 1).....	4
§ 3 Unntak fra krav om plan (PBL §§ 11-10 nr. 1).....	4
§ 4 Innholdet i utbyggingsavtaler (PBL § 17-2, § 11-9 nr. 2).....	5
§ 5 Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4)	5
§ 6 Miljøkvalitet (Pbl § 11-9 nr. 6)	5
§ 7 Forhold som skal belyses i reguleringsplaner (PBL § 11-9 nr. 8).....	6
§ 8 Leke- og uteoppholdsarealer	8
§ 9 Krav til parkeringsplasser.....	8
§ 10 Verneverdig bebyggelse, kulturmiljøer og kulturlandskap.....	9
§ 11 Reklame og skilt (PBL § 30-3).....	10
Kapittel 2- Bestemmelser til arealformål.....	11
(PBL §§ 11-7, 11-10 og 11-11).....	11
§ 12 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4)	11
§ 13 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (LNFR).....	15
§ 14 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3, 4 og 5)	17
Byggegrenser og strenghetsklasser for avkjørsler til veg	18
§ 15 Lokalisering, bruk og strenghetsklasser for avkjørsler til veg (PBL § 11-10 pkt. 4, PBL §11-9 nr. 5).....	18
Kapittel 3 - Retningslinjer til hensynssoner	19
§ 16 Hensynssoner (PBL § 11-8)	19

PLANBESTEMMELSER til kommuneplanens arealdel for Herøy kommune i Nordland med nasjonal arealplan id 1818KP503-2012 Fastsatt med hjemmel i Plan- og bygningsloven §§ 11-9, 11-10 og 11-11, 11-15. PBL er forkortelse for Plan- og bygningsloven (LOV-2008-06-27-71).

Kapittel 1 - Generelle bestemmelser

§ 1 *Rettsvirkning (PBL § 11-6)*

Kommuneplanens arealdel gjelder for arealer som ikke er omfattet av en reguleringsplan eller kommunedelplan for Sør- og Nord-Herøy med omland innenfor planområdet. For kommunedelplan for Sør- og Nord-Herøy med omland gjelder §15 i uregulerte områder. For reguleringsplaner gir §12 rettsvirkning der dette fremkommer av bestemmelsen. Regulerte områder og områder omfattet av kommunedelplan for Sør- og Nord-Herøy med omland, er vist med vannrett skravur med hvit bakgrunn og har påskrift som starter H910 i arealplanen.

§ 2 *Krav om reguleringsplan (PBL § 11-9 nr. 1)*

I de områder som i arealplanen er avsatt til utbyggingsformål skal det utarbeides reguleringsplan før utbygging kan skje, med mindre tiltaket faller inn under unntakene i § 3. Ved utvidelse eller etablering av småbåthavner stilles det krav om reguleringsplan jf. PBL §12-3.

Unntakene nevnt i §3 gjelder ikke for områdene FT-6/FB, FT-7/FB, I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11, I12, I13 før områdene er omfattet av vedtatt områdeplan jf. PBL §12-2 eller reguleringsplan jf. PBL §12-3. Unntakene nevnt i §3 gjelder ellers for områdene hvor det er tillatt å føre opp bebyggelse jf. arealformålet som er påført planen.

Plankravet gjelder ikke i områder avsatt til spredt bebyggelse eller der dette er fastsatt ved bestemmelse til arealformålet jf. §12.

§ 3 *Unntak fra krav om plan (PBL §§ 11-10 nr. 1)*

I uregulerte områder avsatt til fremtidig/nåværende bebyggelse og anlegg kan tiltak etter Plan- og bygningsloven jf. PBL § 1-6, tillattes uten reguleringsplan dersom tiltakene er av karakter som nevnt under i retningslinjen.

Plankravet kan kun fravikes dersom dette er fastsatt ved bestemmelse til arealformålet.

Retningslinje: Dersom det tillates fravikelse av plankravet tillates normalt følgende tiltak:

- Tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 på eksisterende eiendommer. Med eiendommer menes her tomter/parseller som ved vedtakelse av planen er fradelt særskilt til bolig-, fritidsbolig- eller næringsformål.
 - a) Oppføring av inntil 3 boenheter, tilbygg/påbygg/underbygging av bygning Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a.
 - b) Fasadeendring
 - c) Bruksendring som maksimalt medfører etablering av 3 nye boenheter
 - d) Riving av tiltak som nevnt i bokstav a
 - e) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
 - f) Oppdeling av bruksenheter i bolig for etablering av inntil 3 nye bruksenheter, sammenføring av bruksenheter i boliger, samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.
 - g) Oppføring av innhegning mot veg
 - h) Plassering av skilt, reklameinnretninger og lignende.
 - i) Plassering av midlertidige bygninger konstruksjoner eller anlegg
 - j) Opprettelse av inntil tre nye grunneiendommer for bolig med mindre området etter kommunens skjønn er egnet for ytterligere utvikling.
 - k) Terrenginngrep, som ikke er vesentlig
 - l) Bruksendring som ikke er i strid med arealformålet.
 - m) Oppføring av driftsbygning under 2000 m2 til landbruksformål i formål egnet for dette
 - n) Oppføring av næringsbebyggelse i områder avsatt til næring samt til spredt næring.
 - o) Oppføring av nye bygninger i tråd med vedtak om fradeling på ikke bebygde parseller/tomter som var fradelt ved planens vedtakelse.

p) Andre tiltak dersom bestemmelse til arealformålet angir dette.
Unntakene fra krav om plan slik de er beskrevet over gjelder ikke i området mellom byggegrense til sjø og sjø for områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samt spredt fritids- og boligbebyggelse. I strandsonen langs sjø gjelder egne unntak til krav om plan jf. §14.

§ 4 Innholdet i utbyggingsavtaler (PBL § 17-2, § 11-9 nr. 2)

Kommunen, grunneiere og utbyggere kan forhandle og inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen. Utbyggingsavtalen må ha grunnlag i kommunalt vedtak eller inngås i sammenheng med gjennomføring av kommunal arealplan.

Det kan inngås utbyggingsavtale i eller utenfor planområdets avgrensning. Utbyggingsavtalen kan omfatte forhold og tiltak som er påkrevd for en gjennomføring av et planvedtak. Utbyggingsavtalen skal være inngått i forkant av førstegangsbehandlingen til reguleringsplanen, og legges ut samtidig med reguleringsplanen til offentlig ettersyn.

Det kan inngås utbyggingsavtale om følgende forhold:

- Teknisk infrastruktur, herunder vann og avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkelveier, utearealer, friområder og fellesarealer med tilhørende møblering og anlegg, plasser, parker, stier og turveier, samt anlegg for lek, idrett og friluftsliv.
- Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- Universell utforming og livsløpsstandard
- Arkitektur og estetikk
- Største og minste boligstørrelse, samt antall enheter
- Rekkefølge for utbygging
- Makeskifte av grunn, kjøp og overdragelse
- Kvaliteten på detaljutformingene på bygg og anlegg
- Kommunal fortrinnsrett
- Forskuttering av kommunale tiltak
- Økonomiske bidrag
- Kommunale vedtak
- Tilvisningsrett for boliger
- Stiftelse av organisasjoner og vel

§ 5 Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4)

a) Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur

I områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg med underformål, kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, energiforsyning, tele- og datakommunikasjon og veinett (herunder gang- og sykkelveier) er etablert tilfredsstillende. For boligområder skal skolekapasiteten være tilfredsstillende. Områdene skal utbygges i den takt kommunen fastsetter. (Jf. PBL. § 11-9 nr. 4).

b) Krav til tilfredsstillende adkomst

Før det gis byggetillatelse skal det opparbeides tilfredsstillende og sikker adkomst.

Retningslinje: Normalt skal avkjørsler bygges i henhold til Vegvesenets til enhver tid gjeldende veinormal.

c) Uteopphold og lekearealer

Utearealer for lek- og opphold skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen. Det kan ikke gis brukstillatelse før utearealer for lek- og opphold er ferdigstilt.

§ 6 Miljøkvalitet (Pbl § 11-9 nr. 6)

a) Miljøkvaliteter

Planen skal utrede, avklare og belyse nødvendige miljøkvaliteter, miljøoppfølging og miljøkonsekvenser før, under og i etterkant av gjennomført planprosess. Det skal legges særlig vekt på klima, transport og miljøvennlige løsninger.

Utelagring som medfører forurensing som uønsket avrenning til grunnvann, naboeiendommer eller sjø tillates ikke.

b) Midlertidige bygg og flyttbare konstruksjoner

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner kan ikke plasseres uten søknad og godkjenning i hht. PBL § 20-1 bokstav j. Midlertidige bygg og flyttbare konstruksjoner må ikke være til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller gi vesentlige ulemper for omkringliggende omgivelser jf. PBL § 30-5.

c) Flom

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.

Parkeringsanlegg kan etableres under kote 3.5 m.o.h. dersom anlegget sikres mot vanninntrenging.

Retningslinje:

Ved etablering av ny bebyggelse langs sjøen skal den laveste tillatte kotehøyden for ferdig gulv være 6 m.o.h. pga. fare for tilbakeslag ved utslipp.

d) Støy

Ved regulering og byggesak, skal støynivået ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, eller til enhver tid gjeldende retningslinjer.

e) Estetikk og landskapstilpasning

Estetikk, arkitektur og landskapstilpasning skal omtales som egne tema i alle reguleringsplaner. Det tillates ikke utelagring som er skjemmende på omkringliggende miljø.

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer og skal tilpasses viktige landskapstrekk.

Det skal benyttes miljøvennlige materialer. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse. Bruken av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås.

Ved søknad om rammetillatelse skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkning er ivaretatt.

Ved gjennomføring av omfattende reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal det utarbeides en stedsanalyse, behovet for landskapsanalyse og kartlegging av grønnstruktur skal vurderes særskilt.

Det er ikke tillatt med utelagring. Det kan gis tillatelse for spesielle midlertidige lagringer etter søknad. Det tillates ikke avrenning eller lukt fra lagret materiell til omkringliggende eiendommer eller til grunnvann. Uønsket estetisk påvirkning på omkringliggende miljø pga. utelagring tillates ikke.

§ 7 Forhold som skal belyses i reguleringsplaner (PBL § 11-9 nr. 8)

a) Krav til universell utforming (funksjonskrav)

I plan- og byggesaksbehandlingen skal det redegjøres for hvordan universell utforming er løst. Universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle leke- og oppholdsarealer. Gangveier og adkomst skal utformes med overflate som gir tilgjengelighet for alle. All ny bebyggelse skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Universell utforming skal tillegges særlig oppmerksomhet gjennom detaljert utforming av planområdet.

Retningslinje:

Det skal sikres god tilgjengelighet til produkter og omgivelser for hele befolkningen. God tilgjengelighet skal baseres på prinsippet om universell utforming jfr. byggeteknisk forskrift (TEK) kap. 8 og 12 samt diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Flest mulig, også bevegelseshemmede, orienteringshemmede, miljøhemmede og grupper som krever spesiell tilrettelegging skal kunne benytte arealer på like vilkår og på en ikke-diskriminerende måte. I relevante planprosesser skal slike grupper sikres aktiv medvirkning.

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven gjelder for alle samfunnsområder og må legges til grunn for planlegging og utbygging for tiltak til offentlig/allmennyttig benyttelse. Ved tvil om krav til utførelse jf. oppfyllelse av krav satt i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven skal spørsmål om tiltakets utforming rettes til likestillings- og diskrimineringsombudet for avklaring før tiltaket påbegynnes.

b) Naturtyper, grønnstruktur og biologisk mangfold

Forholdet til naturmangfoldloven skal beskrives i reguleringsplaner. Det skal gjøres en vurdering om reguleringsplanforslaget bør omfatte utredninger om biologisk mangfold og viktige naturtyper.

c) Bruk og vern av verna vassdrag

Reguleringsplanforslag som omfatter vann og vassdrag eller som kan få konsekvenser for nærliggende vann og vassdrag, skal beskrive konsekvensene og eventuelle avbøtende tiltak.

NVE skal kontaktes i reguleringsplanforslag som berører vann eller vassdrag direkte.

Tiltak som kommer i strid med vernebestemmelser gitt i forskrift til verna områder tillates ikke.

d) Miljøoppfølgingsplan

Ved større planer eller tiltak som kan få betydning for miljø og samfunn, skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) som vedlegg til planforslaget eller tiltaket.

e) Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse)

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (jf. PBL § 4-3). ROS- analysen skal vedlegges private planforslag (detaljregulering) og kommunale reguleringsplaner (områderegulering eller detaljregulering). Risiko og sårbarhetsanalyse skal også utarbeides i nødvendig utstrekning for andre områder avsatt til bebyggelse i planen.

Til enhver tid gjeldende veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, skal legges til grunn ved utarbeidelse av ROS- analyse. ROS- analysen skal omfatte kartlegging av grunnforhold (geologisk/geoteknisk ustabilitet, forurenset grunn, kvikkleire, marine avsetninger og steinsprang/rasfare), radonfare, hendelser på områdeintern og områdeekstern infrastruktur, samt andre farer og uønskede hendelser som kan utgjøre skade, forringelse eller medføre ulykker for miljø og samfunn. Avbøtende sikringstiltak skal i nødvendig utstrekning gjennomføres.

f) Energi og fjernvarme

Kommunens til enhver tid gjeldende klima- og energiplan, skal legges til grunn for planbehandling og andre tiltak i saker etter Plan- og bygningsloven. Ved etablering av ny bebyggelse eller ved gjennomføring av andre tiltak skal det når kommunen bestemmer dette legges til rette for fremtidig tilkobling til vannbåren varme.

Ved en utbygging av større boligområder over 100 enheter, næringsarealer over 1500 m², industribygg eller formål avsatt til offentlig virksomhet, skal det utarbeides en plan for energi/varme som viser løsninger for oppvarming og energiforbruk.

g) Kulturminner

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge og anleggstiltak, skal tiltakshaver selv kontakte kulturminnemyndighetene samt sametinget, for å avklare behovet for gjennomføring av kartlegging av automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner, jf. Lov om Kulturminner §§ 4,8, 9 og 10.

Kulturminnerrapport skal innsendes som vedlegg til planforslaget, undersøkelsesplikten skal være oppfylt før planforslaget fremmes til 2.gangs politisk behandling. Kulturminneforvaltningen skal forespørres før eventuelle dispensasjonssaker kan innvilges i kommunen.

Søknader som omfatter større offentlige eller private tiltak i områder regulert før 1998, skal oversendes til Fylkeskommunen til vurdering.

h) Krav til landskapsplan (utomhusplan) og teknisk plan

Ved utarbeidelse av område- eller detaljregulering stilles det krav til innsendt utomhusplan (landskapsplan) og teknisk detaljplan. Jf. PBL § 28-7 og kommuneplanbestemmelser fastsatt i henhold til PBL §§ 11-9 nr. 3 og 11-10. Utomhusplanen skal utarbeides i hensiktsmessig målestokk. Kommunen kan bestemme hva som er hensiktsmessig målestokk.

Teknisk plan og utomhusplan kan vises som en samlet detaljplan. Utomhusplanen skal minimum vise; bruk og overflate for alt ubebygget areal, grøntstruktur, tekniske forhold som avrenning og håndtering av overflatevann, terrengforhold, avgrensning av planen, adkomst, parkering, samt trafikkforhold med kjøreveier og interne gangveier.

Det skal ved utforming av utomhusplan, spesielt legges vekt på å sikre gode felles uteoppholds- /og lekearealer slik at møteplasser og lekeområder innbyr alle beboerne til å benytte disse.

For oppføring av frittliggende eneboliger stilles det ikke krav til komplett utomhusplan.

i) **Trafikk**

Forslag til reguleringsplan som kan medføre en vesentlig økning i ÅDT (Årsdøgntrafikk) skal suppleres med en trafikkprognose og vurdering av kapasiteten til berørte kryss.

§ 8 **Leke- og uteoppholdsarealer**

a) **Generelle krav**

Barn og unge skal høres i planprosessen ved utarbeidelse av kommunedelplaner og reguleringsplaner.

Alle lek- og uteoppholdsarealer skal planlegges i samsvar med gjeldende Statlige planretningslinjer (Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge) og i samsvar med Veileder for universell utforming. Nærhet til gang- og sykkelveier, avstand til trafikkerte veier og tilgangen til omkringliggende friluftsområder skal vektlegges særskilt. Uteopphold og lekearealer skal være ferdigstilt i forkant av kommunens utstedelse av brukstillatelse.

b) **Lokalisering og utbyggingsvolum**

Dersom en privat eller offentlig reguleringsplan medfører omdisponering av arealer benyttet til fellesområder, friområder eller områder benyttet til barns lek eller opphold, skal det skaffes en fullverdig erstatning ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Det stilles krav til uteopphold og lekearealer på 15 m². for blokkbebyggelse (minimumsareal pr. boenhet for uteopphold og lek)

For annen bebyggelse med boenheter stilles det krav til minimum 25 m². pr. boenhet avsatt til uteoppholdsareal og lek.

For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter kan kravet til uteoppholdsareal og lek løses ved at det etableres felles lekeplass på minimum 150 m², lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og skal maksimalt ligge 100 meter fra boligene.

For ny boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter skal det i tillegg etableres kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa pr. 150 boenheter.

For ny boligbebyggelse med over 400 boenheter skal det i tillegg etableres aktivitetsplass, tilsvarende 7 erbane på minimum 4 daa.

c) **Kvalitetskrav**

Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasses barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Arealer med en støybelastning på over 55 L_{den} dB medregnes ikke.

§ 9 **Krav til parkeringsplasser**

Bestemmelsene her gjelder områder der det er utbygd veinett beregnet for kjøretøy og som har bilførende fergeforbindelse.

Det stilles krav til egnet biloppstillingsplass på egen tomt, eller organisert som felles parkering ved oppføring av mer enn 10 boenheter. Det skal avsettes minimum 18 m² (eksklusiv manøvreringsareal) pr. biloppstillingsplass for overflateparkering og 25 m² pr biloppstillingsplass i parkeringshus. Parkeringsplasser avsatt for bevegelseshemmede bør ha bredde 4,5 meter og lengde 6 meter.

I tilfeller der bokstav a) eller b) gir et kunstig høyt antall parkeringsplasser kan kommunen benytte skjønn i fastsettelsen av kravet til parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

a) **Krav til parkering**

Det stilles krav til egnet biloppstillingsplass på egen tomt, eller organisert som felles parkering ved oppføring av mer enn 10 boenheter. Det skal avsettes minimum 18 m² (eksklusiv manøvreringsareal) pr. biloppstillingsplass for overflateparkering og 25 m² pr biloppstillingsplass i parkeringshus. Parkeringsplasser avsatt for bevegelseshemmede bør ha bredde 4,5 meter og lengde 6 meter.

Dersom ikke annet er bestemt i område- eller detaljregulering kreves det avsatt plass til bil- og sykkelparkering etter følgende inndeling:

b) Boligbebyggelse

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt på bakkeplan eller i underjordisk garasjeanlegg for boliger opp til 80 m² bruksareal (BRA).

Det skal avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet på bakkeplan eller i underjordisk garasjeanlegg for boliger mellom 80 og 120 m² bruksareal (BRA).

Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet på bakkeplan eller i underjordisk garasjeanlegg for boliger over 120 m² bruksareal (BRA).

I tillegg skal det avsettes 2 sykkelparkeringss plass pr. boenhet

I områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet på egen tomt eller 0,8 parkeringsplasser på felles parkering.

c) Fritidsbebyggelse

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt på bakkeplan eller i underjordisk garasjeanlegg for boliger opp til 80 m² bruksareal (BRA).

Fritidsbebyggelse skal være sikret adkomst slik at kjøretøy kan komme frem til fritidseiendommen.

d) Forretning, kontor, industri og lager

Næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet skal ha parkeringsplasser for biler og sykler for besøkende og ansatte tilpasset sitt behov. Parkeringsplass kan etableres på fellesareal på egen tomt, eller for fellesareal der flere tomter naturlig kan etablere en felles parkeringsløsning. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelsehemmede.

e) Parkeringskrav for øvrige arealformål

Offentlig og privat tjenesteyting, herunder hoteller, idrettsanlegg, skoler, sykehus, fengsel og sikringsanstalt, teater eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende skal det gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet. Det stilles krav til tilfredsstillende parkeringsdekning.

Det skal legges til rette for sykkel og MC-parkering. Kravet til antall parkeringsplasser fastsettes i reguleringsplan innenfor rammen av 0,1 til 0,6 plasser pr. ansatt/gjennomsnittlig antall besøkende eller etter kommunalt skjønn.

§ 10 Verneverdig bebyggelse, kulturmiljøer og kulturlandskap

For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk, eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres. Det kan utarbeides en verneplan for ivaretagelse av disse hensynene. (Jf. PBL § 11-9 nr. 7).

Når det fremmes søknad som berører en bygning med verneverdi eller omkringliggende arealer, kan kommunen kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares. Ved behov for gjennomføring av nødvendig vedlikehold skal byggets opprinnelige utforming tilstrebes. Ny bebyggelse må i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens volum, form og uttrykk.

I områder med kulturmiljøer og i sammenhengende områder med kulturmiljøer/kulturlandskap skal det ved gjennomføring av tiltak legges særlig vekt på bevaringshensyn. Kommunen kan kreve at eksisterende kulturmiljøer sikres i plan.

§ 11 Reklame og skilt (PBL § 30-3)

- a) Søknad om oppføring av reklameskilt/reklameinnretninger og lignende skal behandles i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Tillatelsen gis for en periode på 5 år. Ut over dette kan kommunen kreve reklameskilt/reklameinnretninger fjernet i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Det kreves ikke søknad for reklameskilt/reklameinnretninger som er mindre enn 0,6 m², montert flatt på vegg.
- b) Reklameskilt skal ha størrelse, farge og utforming som ikke er skjemmende. Reklameskilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad. Det er ikke tillatt med blinkende eller bevegelige reklameskilt/reklameinnretninger.
- c) I Herøy sentrum og områder med bevaringsverdig bygningsmiljø eller områder avsatt til spesialområde bevaring/hensynssone bevaring, eller annen vernet bebyggelse skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse.
- d) Skilt og reklame i form av lyskasser tillates ikke. I områder avsatt til industri eller næring kan det allikevel tillates dersom utførselen har lukket font slik at kun tekst eller symboler er gjennomlyst
- e) Det tillates ikke oppføring av lyssatt reklameskilt i områder avsatt til bolig, med unntak av forretninger eller annen næringsvirksomhet som betjener boligområdet.
- f) Frittstående reklameinnretninger tillattes normalt ikke. Med frittstående reklameinnretning forstås flaggstenger i tilknytning til kontor/forretning, reklametårn, frittstående skilt med fot, mv. Etter søknad kan frittstående reklameinnretninger plasseres i områder avsatt til sentrumsformål eller næring.
- g) Reklameskilt/reklameinnretninger skal plasseres over åpninger på byggets hovedfasade. Summen av skilt skal ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde.

På næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal firmaenes skilt samordnes slik at det oppnås en tilfredsstillende estetisk helhetsvirkning. Virksomheter i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt. Det tillates ikke oppført mer enn et uthengsskilt og ett veggskilt for hver virksomhet som drives i bygget. Dersom en virksomhet har to eller flere inngangspartier kan det vurderes å tillate flere enn ett sett skilt.

NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger), eller senere revisjoner av standarden, skal benyttes ved beregninger.

- h) På takflate, gesims eller møne, er det ikke tillatt å plassere reklameskilt eller annen form for reklameinnretning.
- i) Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1,0 meter. På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal den maksimale bredden på uthengsskilt være 0,6 meter.
- j) Det er ikke tillatt med produktreklame såfremt denne ikke er en del av egenreklamen og ikke er dominerende i forhold til egenreklamen.
- k) Dersom en virksomhet opphører og/eller lokaler fraflyttes skal alle skilt som omhandler virksomheten fjernes umiddelbart.
- l) Reklame på markiser tillates ikke. Kommunen kan i spesielle tilfeller vurdere om firmanavn eller firmalogo kan aksepteres.
- m) I naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameskilt. Etter søknad kan informasjonsskilt utplasseres.
- n) For idrettsanlegg og næringsparker skal det foreligge en helhetlig skiltplan hvor en samordning av skilt/reklameinnretninger vektlegges.

Kapittel 2- Bestemmelser til arealformål

(PBL §§ 11-7, 11-10 og 11-11)

§ 12 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

(PBL § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4)

a) Bebyggelse og anlegg, med underformål, (PBL § 11-7 nr. 1)

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse innenfor byggeområdene er ikke tillatt uten godkjent reguleringsplan, med mindre annet er angitt i §§2, 3, 14 eller i bestemmelsene til arealformålene i dette kapittel.

Bestemmelsene gitt i §12 gjelder dersom ikke annet fremgår av reguleringsplan.

Bebyggelse og anlegg, nåværende og fremtidig, boliger og boligformål

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg - boliger, kan det tillates oppføring av frittliggende eneboliger og eneboliger, samt tomannsboliger.

Tillatt grad av utnyttning er 30 % BYA inkludert garasje/carport/bod. I tilfeller der en reguleringsplan eller tidligere arealplan angir en lavere utnyttning enn 30% BYA kan kommunen etter søknad tillate en høyere utnyttning opp til 30% BYA. Økt utnyttning i reguleringsplan kan tillates for enkelttomter eller for nærmere angitt områder i planen etter kommunens skjønn. For eiendommer større enn 1000 m² skal %BYA som kan tillates regnes ut fra en eiendomsstørrelse på 1000 m².

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

Garasje/carport/uthus/naust kan oppføres som en frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Slike bygninger tillates ikke innredet for beboelse eller benyttet til beboelse.

Garasje kan tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 70 m², med en maksimal mønehøyde på 4,5 meter. Naust kan tillates oppført med bebygd areal (BYA) på inntil 35 m², med en maksimal mønehøyde på 5 meter og med gesimshøyde på 3 meter. Naust skal utføres i tradisjonell stil med saltak og med gavlvegg mot sjø.

Tomter avsatt til småhusbebyggelse eller eneboliger inklusive hybelleilighet skal ikke være under 600 m². Tomter for tomannsboliger og firemannsbolig skal ikke være under 1000 m².

Plasseringen av garasje/carport/uthus/naust 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.

Parseller som er fradelt i tråd med formålet kan tillates bebygget uten krav til utarbeidelse av reguleringsplan i tråd med det fradelingsvedtak og eventuelle dispensasjonsvedtak som er gitt så lenge tiltaket ellers ikke er i strid med denne planen og fradelingsvedtak er gitt med hjemmel i tidligere arealplaner vedtatt i år 1999/2000 (med plan.id 503, 5032A og 5032B).

Ved søknad om tiltak jf. §1-6 i Plan- og bygningsloven avgjør kommunen etter skjønn hvilken plassering som skal tillates innenfor parsellen. For eiendommer større enn 1000 m² skal den del av eiendommens som skal kunne tillates bebygd i hovedsak være den del som er lengst mulig unna sjø. Byggeforbudet gitt ved byggegrense gjelder.

Parseller som fradeles/er fradelt til formålet skal sikret adkomst frem til parsellens grense før byggetillatelse kan gis. I områder som har veg og fergeforbindelse skal slik adkomst være kjørbær.

Bebyggelse og anlegg nåværende og fremtidig - Fritidsbebyggelse

Områdene skal benyttes til fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Der ikke annet er bestemt i gjeldende reguleringsplan med bestemmelser tillates kun en bruksenhet pr. tomt. Det er kun tillatt å føre opp en hytte pr. eiendom. I tillegg kan det oppføres følgende bygninger som ikke tillates innredet for beboelse eller benyttet for beboelse: ett uthus eller bod på inntil 15 m² BRA og garasje for bil opptil 50

Bestemmelser gitt til kommuneplanens arealdel for Herøy Kommune, 1818KP503-2012.

m² BYA med maksimum mønehøyde på 4.5 meter og naust for båt opp til 35 m² BYA med maksimal mønehøyde på 5 meter samt gesimshøyde på inntil 3 meter. Naust skal ha saltak med gavlvegg mot sjø. Andre bygninger er ikke tillatt.

Samlet bruksareal (BRA) på en fritidseiendom skal ikke overstige 150 m², pluss eventuelt åpent overdekket areal (overbygget terrasse) på inntil 20 m² BRA.

Det kan i tillegg oppføres terrasser/verandaer/plattinger i tilknytning til hytte med maksimalt samlet grunnflate på 40 m² åpent areal. Inntil 20 m² av dette arealet kan være overdekket uteplass. Frittliggende terrasser/verandaer/plattinger er ikke tillatt.

Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 10 og 8 meter for fritidsbolig. Maksimalt tillatt mønehøyde er 4,5 meter for uthus, bod, anneks og garasje/båtgarasje. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved flat takkonstruksjon regnes topp parapet som møne.

Det tillates ikke innredet kjøkken eller våtrom i bod og uthus.

Ved etablering av ny bebyggelse gjennom fortetting eller transformasjon skal lokalisering og utforming avklares gjennom reguleringsplan.

Nye tiltak kan ikke igangsettes nærmere sjø enn hva byggegrensen i plan viser dersom ikke dette muliggjøres gjennom en detaljregulering jf. Plan- og bygningsloven §12-3.

Parseller som fradeles/er fradelt til formålet skal sikret adkomst frem til parsellens grense før byggetillatelse kan gis. I områder som har veg og fergeforbindelse skal slik adkomst være kjørbær.

Bebyggelse og anlegg, nåværende - Tjenesteyting

Formål avsatt til tjenesteyting omfatter barnehager, undervisning, institusjoner, sykehus, administrasjon, kirker og bebyggelse for religionsutøvelse, forsamlingslokaler og annen offentlig eller privat tjenestevirksomhet med tilhørende funksjoner. Byggegrensen følger formålsgrensen.

Det tillates etablering av idrettsanlegg i tilknytning til barnehager, skoler og kulturinstitusjoner. Ved etablering av ny bebyggelse eller anlegg som nevnt over kreves reguleringsplan dersom tiltaket ikke kan gjennomføres innenfor rammene av eksisterende vedtatt plan.

Bebyggelse og anlegg, nåværende og fremtidig - Fritids og turistformål - FT-1, FT-2 og FT-3

Bestemmelsene gitt her for områdene FT-1, FT-2 og FT-3.

Områdene skal benyttes til kommersielle fritids- og turistformål. Private fritidsboliger er ikke tillatt. Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter, gjestehus, hoteller eller leiligheter. Byggegrense følger formålsgrensen.

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

Tillatt %BYA er 100%, men det må inkludere nødvendig areal til rekreasjon, adkomst, biloppstillingsplasser i tillegg til den formålsrettede bebyggelsen innenfor områdene.

For områdene tillates bebyggelse må det foreligge situasjonsplan som viser all fremtidig bruk selv om ikke all bebyggelse og alle tiltak oppføres på samme tid.

Byggegrensen følger formålsgrensene.

Bestemmelser gitt til kommuneplanens arealdel for Herøy Kommune, 1818KP503-2012.

Bebyggelse og anlegg, nåværende og fremtidig - Fritids og turistformål FT-4 og FT-5

Bestemmelsene gitt her for områdene FT-4 og FT-5 (Gåsvær).

Områdene skal benyttes til kommersielle fritids- og turistformål. Private fritidsboliger er ikke tillatt. Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter, gjestehus, hoteller eller leiligheter. Byggegrense følger formåls grensen.

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

Tillatt %BYA er 50%, men det må inkludere nødvendig areal til rekreasjon, adkomst, biloppstillingsplasser i tillegg til den formålsrettede bebyggelsen innenfor områdene.

For områdene tillates bebygd må det foreligge situasjonsplan som viser all fremtidig bruk selv om ikke all bebyggelse og alle tiltak oppføres på samme tid.

Byggegrense til sjø er 25 meter for nye bygninger. Eksisterende bygninger tillates bruksendret og ombygd til formålet. Ved slik ombygging må ikke BYA endres nevneverdig.

Det tillates oppført 10 boenheter for utleie uten krav om regulering. Dersom det planlegges for en større utbygging enn dette kreves reguleringsplan for området kan bebygges med ytterligere boenheter.

Bebyggelse og anlegg fremtidig - Fritids og turistformål FT-6/FB og FT-7/FB

Området kan ikke bebygges før det foreligge en godkjent detaljreguleringsplan.

Omdisponering av areal avsatt til LNF i områdene tillates kun til annet grønt formål.

Bebyggelse og anlegg, nåværende og fremtidig - Råstoffutvinning

I planen er det avsatt et område for nåværende råstoffutvinning/massetak på Tenna og angitt i planen som RU-1. Masseuttaket er i drift og det har vært tatt ut masser i lengre tid. Masseuttaket er gitt tillatelse med hjemmel i tidligere Plan- og bygningslov (1985) §§ 7 og 93 og gjeldende Plan- og bygningslov §20-1.

Utvidelse av eksisterende områder for råstoffutvinning utover gitte tillatelser, eller oppstart av nye områder, krever utarbeidelse av reguleringsplan. Uttaksnivået skal beskrives og fastsettes i reguleringsplan. Ved oppstart av reguleringsplaner for masseuttak/råstoffutvinning skal varsel om planoppstart sendes til Direktoratet for mineralforvaltning. Direktoratet for mineralforvaltning kan stille ytterligere krav til masseuttak enn hva som her er beskrevet.

Før avvikling av driften skal det utarbeides en rehabiliteringsplan/miljøoppfølgingsplan som viser etterbruk, terrengbehandling, behandling av eventuelle forurensede masser og gjenplantning/tilsåing i etterkant av avviklet drift.

Bebyggelse og anlegg, nåværende og fremtidig - Næringsvirksomhet

Områdene skal benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning, industri, lager, samt øvrig næringsvirksomhet.

Næringsbebyggelse skal som hovedregel etableres i områder med god kollektivbetjening. Lettere næringsvirksomhet, herunder forretning og kontor, samt handelsvirksomhet, skal som langt råd er lokaliseres innenfor kort avstand til tettstedsområdene (formål avsatt til boligbebyggelse).

Byggegrensen følger formåls grensen.

Bebyggelse og anlegg, fremtidig ikke bebygd - Næringsvirksomhet

Til nye områder lagt ut til næringsformål stilles krav om detaljregulering før områdene kan utbygges.

Byggegrensen følger formåls grensen.

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 11-7 nr. 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig - Havn

Områder avsatt til fremtidig havnearlegg kan ikke utbygges uten reguleringsplan.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende - Havn

Områder er avsatt til nåværende havnearlegg med tilhørende konstruksjoner og anlegg. Det kan ikke gjennomføres vesentlige utvidelser av havneområdet, med mindre det er i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende - Trase for infrastruktur

Område avsatt til trasé for infrastruktur med tilhørende anlegg og konstruksjoner. Ved fremføring av teknisk infrastruktur kreves reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning. Endelig trasevalg fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet.

c) Grønnstruktur (Pbl § 11-7 nr. 3)

Grønnstruktur, nåværende - Grønnstruktur

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålene, før området omfattes av en reguleringsplan. I område avsatt til grønnstruktur er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense friområdet.

Grønnstruktur, nåværende og fremtidig - Naturområde grønnstruktur

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålene i områder avsatt til naturområde grønnstruktur før området omfattes av en reguleringsplan. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense naturområdet.

Grønnstruktur, nåværende - Friområde

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålet før området omfattes av en reguleringsplan. I område avsatt til friområde er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense friområdet.

Grønnstruktur, nåværende - Park

Området er avsatt til park med tilhørende konstruksjoner og anlegg. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålet. I område avsatt til park er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense parkområdet.

Bruk og vern av vann og vassdrag- Småbåthavn

Områder avsatt til småbåthavn med tilhørende bebyggelse og servicebygg. Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal. Området kan inkludere kaier, flytebrygger og naust. Det er ikke tillatt med oppføring av store kaier i form av plattinger. Mulige arealkonflikter i forhold til landbruk, friluftsliv, biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljøer må vurderes.

§ 13 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (LNFR)

Eksisterende bebyggelse tillates gjenoppbygd etter brann eller naturskade. I LNF og LNFR områder er det et generelt forbud mot tiltak jf. Plan- og bygningsloven §1-6 med mindre planen og bestemmelsene under åpner opp for tiltak.

a) Areal for nødvendige tiltak for landbruket og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (PBL § 11-11 nr. 1)

Tiltak for landbruket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet i størst mulig grad. Plasseringen av ny landbruksbebyggelse må ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper. Jf. lov om Naturmangfold. Den allmenne ferdsel skal i stor grad vektlegges. For slike tiltak kan det tillates å bygge nærmere sjø enn hva byggegrensen viser, men slik plassering vil kreve egen behandling og høring jf. Plan- og bygningsloven kap. 19. Innenfor planens avgrensning kan det tillates etter søknad næringsbebyggelse som kan gi et ekstra næringsgrunnlag for landbrukseiendommer i tilknytning til gårdsdriften. Slik næringsbebyggelse skal forsøkes plassert i tilknytning til den eksisterende gårdsbebyggelsen.

b) Spredt næringsbebyggelse nåværende – LNF.NÆR (PBL §§ 11-7 nr. 5 b) jf. §11-11 nr. 2

Innenfor planens avgrensning tillates etablering av spredt nærings-/industribebyggelse i områder avsatt til dette formålet. Byggegrense følger formålsgrensen.

Det stilles krav om reguleringsplan for areal avsatt til dette formålet før utbygging kan skje.

c) Areal for spredt boligbebyggelse nåværende - LNF.B (PBL §§ 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2)

I områder avsatt etter PBL § 11- 11 nr. 2, kan det etter søknad tillates oppføring av nybygg, tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse, fasadeendringer, terrasse, levegg, frittliggende boder og garasjer/carport på eksisterende bebygde boligeiendommer, samt oppføring av skadet eller nedbredt boligbebyggelse. Bestemmelsen i § 3 gjelder tilsvarende og det stilles ikke krav om reguleringsplan med mindre tiltaket er av en slik karakter at dette kreves jf. PBL. §12-1.

Ikke bebygde, men fradelte eiendommer i tråd med formålet i planen tillates bebygd, men bygninger skal plasseres lengst mulig unna sjø. Forutsetning for at tillatelse kan gis er at vannforsyning, adkomst og utslipp må være sikret tilfredsstillende før tillatelse til oppføring av bygninger kan gis. Videre forutsetning er at bebyggelse må være oppført innen 3 år fra fradelingsvedtak er fattet og/eller oppmåling er gjennomført. Eiendommer som er oppmålt, men ikke bebygd eldre enn før 2001 tillates ikke bebygd før ny tillatelse i nødvendig utstrekning foreligger. Adkomst frem til eiendom skal være kjørbart i områder der det er vegsystem og fergeforbindelse og parsellen må ha nødvendige rettigheter for bruk av slik adkomst. Byggeforbudet gitt ved byggegrense gjelder.

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse tillates ikke ytterligere fradeling eller oppføring av ny bebyggelse på ikke bebygde tomter uten at dispensasjon eller en reguleringsplan åpner opp for dette. Før tillatelse kan innvilges må særlovmyndigheter høres og ikke ha vesentlige innvendinger.

Tillatt grad av utnyttelse er 30 % BYA inkludert garasje/carport/bod/parkeringsareal. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 10 meter og 8 meter for bolig beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Garasje/carport/uthus kan oppføres som en frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Garasje kan tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 60 m², med en maksimal mønehøyde på 4,5 meter. Slike bygninger tillates ikke innredet eller benyttet til beboelse.

Det kan innenfor tillatt BYA i tillegg oppføres terrasser/verandaer/plattinger i tilknytning til bolig med maksimalt samlet grunnflate på 40 m² åpent areal. Inntil 20 m² av dette arealet kan være overdekket uteplass. Frittliggende terrasser/verandaer/plattinger er ikke tillatt.

Tomter avsatt til boligbebyggelse skal ikke være under 600 m² og ikke over 2500 m².

Tomter avsatt til småhusbebyggelse eller eneboliger inklusive hybelleilighet skal ikke være under 600 m² og ikke over 1500 m². Tomter for tomannsboliger og firemannsbolig skal ikke være under 1000 m² og ikke over 2500 m². I særlige tilfeller der offentlig infrastruktur berører eiendommen direkte kan større eiendommer tillates etter særskilt søknad og vurdering.

Bestemmelser gitt til kommuneplanens arealdel for Herøy Kommune, 1818KP503-2012.

Plasseringen av garasje/carport/uthus skal være vist på en situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, uavhengig av om garasje/carport/uthus ferdigstilles samtidig med bolighuset.

Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet skal legges til grunn ved plassering.

d) Spredt fritidsbebyggelse nåværende - LNF.FB (PBL §§ 11-7 nr. 5 c) jf. 11-11 nr. 2)

I områder avsatt etter PBL § 11- 11 nr. 2, kan det etter søknad tillates oppføring av nybygg, tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse, fasadeendringer, terrasse, levegg, frittliggende boder og garasjer/carport på eksisterende bebygde boligeiendommer, samt oppføring av skadet eller nedbredt boligbebyggelse. Kommuneplanbestemmelsen i § 3 gjelder tilsvarende og det stilles ikke krav om reguleringsplan med mindre tiltaket er av en slik karakter at dette kreves jf. PBL. §12-1.

Ikke bebygde, men fradelte eiendommer i tråd med formålet i planen kan tillates bebygd, men bygninger skal plasseres lengst mulig unna sjø. Forutsetning for at tillatelse kan gis er at vannforsyning, adkomst og utslipp må være sikret tilfredsstillende før tillatelse til oppføring av bygninger kan gis. Videre forutsetning er at bebyggelse må være oppført innen 3 år fra fradelingsvedtak er fattet og/eller oppmåling er gjennomført. Eiendommer som er oppmålt, men ikke bebygd eldre enn før 2001 tillates ikke bebygd før ny tillatelse i nødvendig utstrekning foreligger. Adkomst frem til eiendom skal være kjørbær i områder der det er vegsystem og fergeforbindelse og parsellen må ha nødvendige rettigheter for bruk av slik adkomst. Byggeforbudet gitt ved byggegrenser i planen gjelder.

I områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere fradeling eller oppføring av ny bebyggelse på ikke bebygde tomter uten at dispensasjon eller en reguleringsplan åpner opp for dette. Før tillatelse kan innvilges må særlovsmyndigheter høres og ikke ha vesentlige innvendinger.

Tillatt grad av utnyttelse er 30 % BYA inkludert garasje/carport/bod/parkeringsareal. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 10 meter og 8 meter for fritidsbolig beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates ikke frittliggende plattinger/terrasser og

Garasje/carport/uthus kan oppføres som en frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Garasje kan tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 50 m², med en maksimal mønehøyde på 4,5 meter. Slike bygninger tillates ikke innredet eller benyttet til beboelse.

Det kan innenfor tillatt BYA i tillegg oppføres terrasser/verandaer/plattinger i tilknytning til bolig med maksimalt samlet grunnflate på 40 m² åpent areal. Inntil 20 m² av dette arealet kan være overdekket uteplass. Frittliggende terrasser/verandaer/plattinger er ikke tillatt.

Eiendommer til fritidsbebyggelse skal ikke være under 400 m² og ikke over 1000 m².

Plasseringen av garasje/carport/uthus skal være vist på en situasjonsplan som følger byggesøknaden for fritidsboligen, uavhengig av om garasje/carport/uthus ferdigstilles samtidig med fritidsboligen. Det skal ikke etableres fritidsboligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. Slike bygninger tillates ikke innredet eller benyttet til beboelse.

Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet skal legges til grunn ved plassering.

e) Spredt bolig og/eller fritidsbebyggelse fremtidig – LNF.FB/B (PBL §§ 11-7 nr. 5 d) jf. 11-11 nr. 2)

I området angitt som LNF.FB/B-1 og LNF.FB/B-2 tillates oppført opptil 14 boenheter. Det stilles krav om god utnyttelse av arealene. Området angitt som LNF.FB/B-1 må utnyttes fullt ut før LNF.FB/B-2 kan bebygges. Kommunen avgjør hvilken tomteinndeling som skal gjelde for området.

I området angitt som LNF.FB-1 og LNF.FB-2 er disse lagt ut til fremtidige selv om områdene allerede er bebygd. Dette fordi områdene er nye i forhold til eldre plan.

I området angitt som LNF.FB/B-3 er disse lagt ut til fremtidige selv om områdene allerede er bebygd. Dette fordi områdene er nye i forhold til eldre plan. I dette området tillates oppført inntil 2 nye boliger som kan være fritids- og/eller helårsboliger.

I området angitt som LNF.FB/B-4 er et nytt område. I dette området tillates oppført 1 nye bolig som kan være fritids- og/eller helårsbolig. Plassering skal være på sørsiden av fylkesveg.

Bestemmelser gitt til kommuneplanens arealdel for Herøy Kommune, 1818KP503-2012.

I området angitt som LNF.FB/B-5 er disse lagt ut til fremtidige selv om områdene allerede er bebyggt. Dette fordi områdene er nye i forhold til eldre plan. I dette området tillates oppført inntil 2 nye boliger som kan være fritids- og/eller helårsboliger.

Bestemmelsene gitt i §13 c) og d) gjelder der disse ikke kommer i strid med hva som er angitt i §13 e).

f) Areal for spredt næringsbebyggelse – LNF.NÆR (PBL §§ 11-7 nr. 5 d) jf. 11-11 nr. 2)

I områder avsatt etter PBL § 11- 11 nr. 2, kreves reguleringsplan, før utbygging kan skje. Byggegrensen følger formålslinjen.

§ 14 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner (PBL §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3, 4 og 5)

a) Byggegrenser langs sjø

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan eller i bestemmelsene kap. 12, kan tiltak i strandsonen ikke igangsettes nærmere sjøen enn hva byggegrensen i planen viser. Der planen ikke har byggegrense gjelder en byggegrense til sjø på 100 meter målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann Jf. PBL §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.

Unntakene fra plankravet i § 3 gjelder ikke byggegrenser langs sjø i uregulerte områder der det ikke er fradelte eiendommer for spesifikk bebyggelse i tråd med planformålet.

Tillatelse til utlegging av flytebrygge, kai og til oppføring av naust kan gis når tiltaket ikke kommer i konflikt med ferdsel, biologisk mangfold, friluftsliv eller gir uønskede virkninger på landskap. Kommunen avgjør etter søknad i hvert enkelt tilfelle om tillatelse skal gis.

b) Tiltak som omfatter vedlikehold, restaurering eller mindre vesentlig utvidelse av den eksisterende bebyggelsen kan kun gjennomføres etter søknad i strandsonen. Oppføring av tilsvarende bebyggelse etter riving, og som ikke fraviker fra den opprinnelige plasseringen, tilsvarer en mindre vesentlig utvidelse av bygningsmassen og skal normalt tillates.

c) Unntak for byggeforbudet i 100 – metersbeltet (PBL § 11-11 nr.2 og 4, jf. § 1-8)

Byggeforbudet i 100 metersbeltet jf. PBL 1-8 erstattes av grense som angitt i §14, bokstav a.

I områder der det ved byggegrense til sjø er byggeforbud kan eksisterende bebyggelse gjenreises etter brann.

Ny landbruksbebyggelse som er nødvendig for næringsmessig drift, kan oppføres nærmere sjø enn hva byggegrensen viser, og kun i spesielle tilfeller der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og der kravene til lokalisering av landbruksbebyggelse i hht. §§ 13 a) og 13 b), er ivarettatt. Dette omfatter også andre nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag for å opprettholde det lokale landbruk, fiske, fangst og ferdsel til sjøs. jf. PBL § 11-11 nr. 4.

I turområder og ved badeplasser nærmere sjø enn hva byggegrensen viser jf. §14 a), tillates tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjengelighet.

I LNF-områder med tillatt spredt boligbebyggelse i strandsonen kan det etter særskilt søknad tillates oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse, fasadeendringer, terrasse, levegg, frittliggende boder på eksisterende bebygde boligeiendommer, etter søknad.

d) Kvalitetskrav

Ved behandling av byggesaker nærmere sjø enn hva byggegrensen viser gjelder følgende kvalitetskrav:

- Vesentlig fasadeendring eller utvidelse kan ikke gjennomføres mot sjøfront, og skal skje på baksiden av bebyggelsen.
- All bebyggelse skal plasseres naturlig i terrenget og så lavt som mulig.
- Det skal benyttes ikke-reflekterende materialer og naturtilpassede farger.
- Bebyggelsen på en eiendom kan normalt ikke fungere som flere selvstendige bruksenheter.
- Opparbeidet frittliggende uteplass eller plattning tillates ikke.
Det kan ikke gjennomføres tiltak som er i konflikt med hensynet til friluftsliv, jordbruk, naturmangfold eller kulturminner.

e) Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (PBL § 11-11 nr. 3)

Graving, mudring, utfylling, annen særlig inngripen som kan få konsekvenser for sjøbunn, vannflate eller vannsøyle, med tilliggende områder eller andre tiltak som vesentlig kan endre områdets verneverdi eller gir ulempe for friluftsverdien, er ikke tillatt, såfremt det ikke gis hjemmel i godkjent reguleringsplan.

f) Vassdrag (PBL §§ 1-8 og 11-11 nr. 3 og 5)

I vann og vassdrag (ferskvann) er det ikke tillatt med oppføring av bryggeanlegg eller andre permanente konstruksjoner innenfor 50 - metersbeltet såfremt det ikke gis hjemmel for dette i reguleringsplan. For øvrig gjelder byggeforbudet i 50-meters grensen fullt ut.

Tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets verneverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn, tillates kun med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar den allmenne friluftssinteresser, landbruk og turistvirksomhet, eller dersom det er behov for tilrettelegging for kryssing av eller ankomst til vassdrag. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av forurensede masser.

Byggegrenser og strenghetsklasser for avkjørsler til veg

§ 15 Lokalisering, bruk og strenghetsklasser for avkjørsler til veg (PBL § 11-10 pkt. 4, PBL §11-9 nr. 5)

I det følgende regnes byggegrense fra senterlinjen i veg. For byggegrenser langs fylkesvei, riksvei og kommunalvei gjelder følgende byggegrenser:

Riksveier	50 meter
Fylkesveier	20 meter
Kommunal vei	7,5 meter

Veinummer	Byggegrense	Område/Strekning	Holdning avkjørsler
FV 161	20 meter	Tennvalen	Lite streng
FV 161	20 meter	Tenna - Lenning - Vom Hågjen	Lite streng
FV 162	20 meter	Herøy Sentralskole - Fagervika	Lite streng
FV 164	20 meter	Silvalen - Grindstrand	Lite streng
FV 165	20 meter	Sør for Sør-Staulen - Tronåsen	Lite streng
FV 165	20 meter	Tronåsen - Nordstaulen og Nordstaulen	Lite streng
FV 165	20 meter	Tronåsen - Seløya	Lite streng
FV 166	20 meter	Hestøya - Solvika	Lite streng
FV 168	20 meter	Husvær	Lite streng
FV 168	20 meter	Brasøy og Prestøy	Lite streng
FV 828/RV828	50 meter	Flostad - Nord-Herøy krysset	Lite streng
FV828	50 meter	Nord-Herøy krysset til Engan	Lite streng
FV828	50 meter	Nord-Herøy - Brunsvika	Lite streng
FV828	50 meter	Brunsvika - til kryss FV 165	Mindre streng
FV828	50 meter	Krysset FV 165 - Kommunegrense Dønna	Mindre streng
Kommunale	7,5 meter		Lite streng

Kapittel 3 - Retningslinjer til hensynssoner

§ 16 Hensynssoner (PBL § 11-8)

1. Båndleggingssoner

a) Båndleggingssoner, etter lov om naturvern (H720)

Innenfor hensynssone- båndlegging etter lov om naturvern, kan det ikke gjennomføres tiltak som strider mot bestemmelsene etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven).

b) Båndleggingssoner, etter andre lover (H740)

Innenfor hensynssone- båndlegging etter andre lover, kan det ikke gjennomføres tiltak som skader eller forringer spesialområde for naturvern. Jf. PBL (1985 nr. 77) § 25 nr.6.

c) Båndleggingssoner for regulering etter PBL, (H710)

Innenfor hensynssone- båndlegging for regulering etter PBL, fremtidig, kan det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger vedtatt reguleringsplan. Unntakene i §3 gjelder ikke.

Følgende områder er båndlagt med krav om detaljregulering før tiltak kan igangsettes:

H710-1 Nytt næringsområde nord for Hestøya marine næringspark

H710-2 Nytt næringsområde og vegtrase for FV 165 vest for Hestøya marine næringspark

H710-4 Nytt område for turisme/reiseliv og fritidsbebyggelse på nautøyene ved Seløy

2. Faresoner (H190, H320, H370)

Innenfor faresoner er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før kommunen er varslet og har gitt tillatelse. Rød skravur mot sjø angir fare for stormflo kombinert med havnivåstigning (H320) med estimert nivå 3.3 m.o.h. i år 2100. Der kommunens høydegrunnlag har en oppløsning på 5 meter eller dårligere må tiltak før de igangsettes dokumentere at tiltaket ikke utsettes for fare i forhold til stormflonivåene angitt over.

3. Støysoner (H220)

Innenfor støysoner angitt på plankartet skal det ved oppføring av ny bebyggelse tas særlige hensyn for å sikre at støynivåer ikke overskrider retningslinjer gitt av T-1442 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

4. Sone hvor reguleringsplan og andre arealplaner fortsatt skal gjelde (H910)

Innenfor plankartet vises områder hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde som vannrett skravur med hvit bakgrunn. Aktuell reguleringsplans plan id er påført plankartet.

5. Sone med hensyn for reindrift – Vinterbeiter, trekkleier og flyttleier for rein (H520)

Trekkleier og flyttleier og vinterbeiteområder for tamrein tilknyttet Røssåga/Toven reinbeitedistrikt er innarbeidet i arealplanen.

Retningslinjene gjelder for uregulerte områder og ubebygde områder uten hensyn til oppteeningen i plankartet. Innenfor hensynssone reindrift er det jf. reindriftsloven §22 ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan stenge flytt leiene eller vanskeliggjøre flytting mellom de ulike beiteområdene. Tiltak i slike områder kan ikke igangsettes før reindriftsmyndighetene har gitt sin tillatelse. H520 som har liten utstrekning med avrundet avslutning angir flytt leier i sjø (svømmeleier), mens H520 som har liten utstrekning i bredde og avslutning som ikke er halvsirkel angir flyttleier på land. Hensynssone for reinbeiteområder er medtatt i plankartet. Reinbeiteområder, flytt- og svømmeleier er til benyttelse for Toven/Røssåga reinbeite distrikt.