

Reguleringsbestemmelser for  
Detaljregulering for  
Iberneset boligfelt  
HERØY KOMMUNE

Nasjonal arealplan id: 181850481  
Bestemmelser datert 03.06.2014  
Plankart datert 03.06.2014

## §1 GENERELT

- 1.1 Detaljregulering for Iberneset boligfelt/boligområde omfatter gbnr 4/365 m.fl.
- 1.2 Området er regulert til følgende formål (kart- og planforskriften av 01-07-2012):
- Bebyggelse og anlegg**
- Boligbebyggelse - frittliggende-småhusbebyggelse
  - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
  - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
  - Uthus/naust/badehus
  - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- Kjøreveg
  - Fortau
  - Gangveg
  - Annen veggrunn - tekniske anlegg
  - Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur**
- Friområde
  - Vegetasjonsskjerm
- Hensynssoner**
- Sikringssone - frisikt
- 1.3 Ved planlegging og etablering av ny bebyggelse og anlegg samt etablering av traseer for fremkommelighet, skal det legges vekt på universell utforming.
- 1.4 All bebyggelse skal planlegges og utbygges slik at området samlet fremstår med gode visuelle og estetiske kvaliteter også i forhold til omkringliggende bebyggelse.

## §2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 2.1 **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1, BF2 og BF3 (Kode 1111)**
- a) I feltene BF1, BF2 og BF3 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
  - b) Tillatt bebygd areal for BF1, BF2 og BF3 er maksimalt %BYA = 30% av netto tomteareal.
  - c) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.

- d) Parkeringskrav er 2 plasser per boenhet.
- e) Det kan bygges inntil 2 etasjer med maksimal mønehøyde på 10 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng på byggetomta.
- f) Det tillates oppført garasje/carport/bod med BRA på maksimalt 60 m<sup>2</sup>, med en maksimal mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- g) Garasjebygg ihht TEK 10 § 6-4, tillates plassert utenfor byggegrense. Absolutte minsteavstand til tomtegrense mot veg er 2 meter. Slik plassering forutsetter oppføring av bygg som tåler påkjenninger fra vegvedlikehold, inkludert brøyting.

## **2.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1 (Kode 1112)**

- a) I feltet kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, tomannsboliger.
- b) Tillatt bebygd areal er maksimalt %BYA = 30% av netto tomteareal.
- c) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.
- d) Parkeringskrav er 2 plasser per boenhet.
- e) Det kan bygges inntil 2 etasjer med maksimal mønehøyde på 10 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng på byggetomta.
- f) Det tillates oppført garasje/carport/bod med BRA = 60 m<sup>2</sup>, med en maksimal mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- g) Garasjebygg ihht TEK 10 § 6-4, tillates plassert utenfor byggegrense. Absolutte minsteavstand til tomtegrense mot veg er 2 meter. Slik plassering forutsetter oppføring av bygg som tåler påkjenninger fra vegvedlikehold, inkludert brøyting.

## **2.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, SA1 og f SA2 (Kode 1587)**

- a) Innenfor området tillates det utfylling og feste for flytebrygger, utliggerer, fortøyninger og annet utstyr som er nødvendig for et småbåtanlegg i sjø.
- b) Konstruksjoner og fortøyninger under vann i sammenheng med etablering av båtplassene er tillatt.
- c) Det er ikke tillatt med båter på «svai» draghale.

## **2.4 Uthus/naus/badehus, U/N/B1, f U/N/B2 (Kode 1589)**

- a) Det er ikke tillatt å bruke bygg i dette området til annet enn naustformål.
- b) For U/N/B1 er det tillatt å oppføre 1 enkelt naust innenfor hver boligomt.
- c) For U/N/B2 er det tillatt å oppføre inntil 16 naust i rekke, maksimalt 6 i rekken. Naustene skal være ensartet i bygninguttrykk.
- d) Området U/N/B2 skal være tilgjengelig for allmennheten.
- e) For U/N/B2 er det tillatt å fylle opp området, skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng. Det skal benyttes rene masser ved eventuell utfylling. Det bør gjennomføres en geoteknisk vurdering vedrørende stabilitet og setningsrisiko før eventuell utfylling og/eller mudring påbegynnes.
- f) For U/N/B1 er det tillatt å bygge langsgående brygge i tilknytning til naust i en maksimal størrelse på 4 meter x 7 meter. Bryggen festes på land og kan utføres som en tre eller stålkonstruksjon med trekledning.
- g) For U/N/B2 er det tillatt å bygge langsgående brygge langs vannkanten i en bredde av 3 meter. Bryggen kan festes på land og kan utføres som en betong eller stålkonstruksjon

med trekledning.

- h) For U/N/B2 som omfatter gbnr 4/323 er det tillat å oppføre 1 enkelt naust innenfor sjøomten.
- i) Hvert naust skal oppføres i en etasje og skal ha en rektangulær form. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 15 og 30°.
- j) Tillatt bebygd areal for naust er maksimalt BRA = 30 m².
- k) Maksimal mønehøyde over grunnmur er 4 meter. Fundament skal holdes så lavt i terrenget som mulig.
- l) Taktekking på naustene skal utføres med materialer som gir mørk og matt fargevirkning
- m) Veggene skal kles med trepanel eller være en eller annen laft.

## **2.6 Lekeplass f L1 (Kode 1610)**

- a) Arealene skal opparbeides til fellesareal for lek og uteopphold for barn opp til 12 år.
- b) Lekeplassen skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samkvem, rekreasjon og lek.
- c) På arealet tillates anlagt/oppført ballplass, lekeplassutstyr og sandkasser, sittemøbler o.lign. Området skal utstyres med minimum klatrestativ/apparat for rollelek, sittebenk, sandkasse og huske.
- d) Det skal sikres god tilgjengelighet til alle felles uteoppholdsareal og lekeareal.
- e) Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at arealene, apparater og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
- f) Lekeplassen skal i nødvendig grad sikres mot kjøreveger, parkering og naboer med gjerde.

## **§3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **3.1 Kjøreveg, o KV1, o KV2 og o KV3 (Kode 2011)**

- a) Vegene o\_KV1, o\_KV2 og o\_KV3 skal være offentlige.
- b) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- c) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng og vegen og skråningene skal gis en tiltalende form.

### **3.2 Fortau, o FO1, o FO2 og o FO3 (Kode 2012)**

- a) På arealene skal det anlegges offentlig fortau.
- b) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- c) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng og fortauet og skråningene skal gis en tiltalende form.
- d) Fortauene skal planlegges og anlegges i henhold til kommunens vegnormaler (Statens vegvesen Håndbok 017 - Veg og gateutforming).

### **3.3 Gangveg, o GV1 (Kode 2016)**

- a) På arealene skal det anlegges offentlig gangveg.
- b) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.

### **3.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg, o AVT1 (Kode 2018)**

- a) Vegarealet innenfor formålet er offentlig.

### **3.5 Annen veggrunn - grøntareal, o AVG1 (Kode 2019)**

- a) Vegarealet innenfor formålet er offentlig.

## **§4 GRØNNSTRUKTUR**

### **4.1 Friområde o F1, o F2, o F3, o F4 (Kode 3040)**

- a) Områdene kan brukes til rekreasjon.
- b) Det er ikke tillat å oppføre bygninger i området med unntak av at det kan settes opp gapahuk i friområde o\_F1.
- c) For o\_F1 og o\_F2 kan opparbeides permanent bål-/grillplass.
- d) Det skal ikke fjernes vegetasjon i områdene uten godkjenning av kommunen.

### **4.2 Vegetasjonsskjerm, VE1 (Kode 3060)**

- a) Det er ikke tillat å oppføre bygninger i området.

## **§5 HENSYNSSONER**

### **5.1 Sikringssone – frisikt, H140 1 (Kode 140)**

Området reguleres til frisiktsone. Områdene inngår i tilliggende områder og i trafikkområdene. Frisikt skal tilrettelegges som vist i reguleringsplanen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer el. med en høyde over 50 cm over tilstøtende veg.

## **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- a) Det skal foreligge godkjent VA-plan for reguleringsområdet før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis.
- b) Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt ut i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som forutsettes tilknyttet anlegget.
- c) Nødvendig Kjøreveg, o\_KV1, o\_KV2 og o\_KV3 skal være ferdig anlagt før brukstillatelse for bygninger gis.
- d) Lekeplass skal være opparbeidet før brukstillatelse for bygninger gis.
- e) Før det foretas utfylling i sjø, jf. bestemmelsene til SA1 og f\_SA2, må det gjennomføres geotekniske undersøkelser i nødvendig utstrekning og eventuelle gjennomføres avbøtende tiltak for å sikre stabilitet for å hindre utglidning av masser. Ved utfylling i sjø skal det benyttes rene masser. Det tillates ikke utfylling på forurensede masser i sjø. Det legges til grunn at marinbiologiske undersøkelser er tilstrekkelig utredet jf. «Orienterende undersøkelse av naturmangfold i sjø og strandsone ved Iberneset okt 2013» som er foretatt under planprosessen.

\* \* \*