

BESTEMMELSER GITT TIL

DETALJREGULERING FOR HERØYSUNDET BRU

Gnr/Bnr. 5/448, 4/15, m.fl

Nasjonal planid:202002

Bestemmelser datert: 26.04.2021

Sist revidert: 09.08.2021



Plan Vedtatt: xx.xx.xxxx

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
Planområde vist i plankart Detaljregulering for Herøysundet bru, datert 09.08.2021

1.2 Formålet med detaljreguleringen er å oppdatere dagens plan for å kunne bygge ny bru og rive den eksisterende bru over Herøysundet, og sørge for trygg og varig vegforbindelse mellom hovedøyene sør- og nord- Herøy

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål, jf. Plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-7:

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (FBB1 - FBB7)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (KBB-1)
- Telekommunikasjonsanlegg (TKA1)
- Uthus/naust/badehus (Naust)
- Bolig/forretning/kontor (B/F/K-1)
- Forretning/tjenesteyting (F/T1)
- Forretning (Forretning)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål med andre angitte hovedformål (ABA1 - ABA3)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Offentlig veg (o_V1 – o_V6)
- Felles veg (f_V1- f_V7)
- Fortau (o_F1- o_F11)
- Torg (o_TO-1)
- Gang-/sykkelveg (o_GS1)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1 - o_AVG17)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1 - o_AVT2)
- Kai (o_K-1)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- Naturområde
- Friområde 1

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

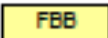
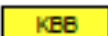
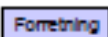
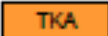


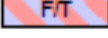

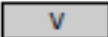

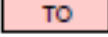
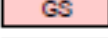
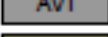
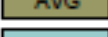

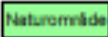
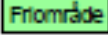
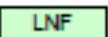
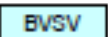
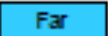
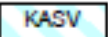
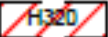
















- LNFR areal for spredt bolig-, fritids eller næringsbebyggelse (LNF-1)

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag (BVSU1 - BVSU6)
- Farled (Far1)
- Kombinert formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (KASU1 - KASU5)

§12-7 Nr. 7 - Bestemmelsesområder

- Antall boliger, boligstørrelse, tilgjengelighet, m.m. (FO#)
- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1 - #12)

Tegnforklaring	
Reguleringsplan PBL 2008	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Forretninger
	Telekommunikasjonsanlegg
	Uthus/naust/badehus
	Bolig/forretning/kontor
	Forretning/tjenesteyting
	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Veg
	Fortau
	Torg
	Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kai
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
	Naturområde
	Friområde
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	
	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
§12-6 - Hensynssoner	
	Fiomfare
§12-7 - Bestemmelsesområder	
	Antall boliger, boligstørrelse, tilgjengelighet, mm
	Midlertidig bygge- og anleggsområde
Linjesymbol	
	Planens begrensning
	Formålgrense
	Bestemmelsegrense
	Midlertidig bygge- og anleggs grense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Friskitlinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Bru
	Grense for faresone
Punktsymboler	
	Brukar
	Avkjørsel - både Inn og utkjøring
	Stenging av avkjørsel

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Kulturminner (Plan og bygningsloven § 12-7 nr. 2)

Kommer det under graving fram gjenstander eller spor etter menneskelig aktivitet som omfattes av kulturminneloven, skal arbeidet stansen og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune, jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd.

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann, vernet iht. Kulturminnelovens §§ 14 og 4, skal arbeidet straks stanses og NTNU-vitenskapsmuseet varsles.

3.2 Naturens mangfold (Plan og bygningslovens § 12-7 nr. 3 og 12)

Underanleggsarbeidet eller annen virksomhet innen planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå mulig skade på arter, naturtyper og økosystemer, jf. Lov om forvaltning av naturens mangfold.

3.3 Universell utforming (Plan og bygningsloven § 12-7 nr. 4)

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

3.4 Forurensing, støy og lukt ((plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 3)

Ved mistanke om tidligere forurensinger skal forurensningsmyndighetene varsles, og det skal gjennomføres grunnundersøkelser. Ved funn av forurenset grunn, skal tiltaksplan for forurenset grunn utarbeides og godkjennes av kommunen. Gravearbeider i forurenset grunn skal skje iht. godkjent tiltaksplan.

Ved søknad om etablering av støyende virksomheter kan kommunen kreve dokumentasjon om støyforhold. Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene som fremgår av retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442/2012 eller de til enhver tid gjeldende grenseverdier.

I anleggsperioden skal ikke bygg- og anleggsvirksomheten gi støy som overskrider støygrensene i retningslinje T-1442/2016, kapittel 4.

Det kan ikke etableres næringsvirksomhet som på grunn av lukt eller røyk vil være sjenerende for omkringliggende bebyggelse.

§ 4 Bebyggelse og anlegg pbl §12-5 nr. 1

4.1 Generelt

4.1.1 Utomhusplan/Situasjonsplan

Ved søknad om tiltak skal det vedlegges utomhusplan/situasjonsplan som i nødvendig grad viser planlagt bebyggelse, store terrenginngrep, murer, parkering, avkjørsel, interne kjøreveier, frisikt, byggegrense, lek/grøntanlegg, vann, avløp og overvannshåndtering.

4.1.2 Estetikk

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Tiltak skal utføres iht. bestemmelsene i Plan- og bygningsloven, også når det gjelder utforming og visuelle kvaliteter.

Tomt skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring som kan være farlig for ferdsel, skjemmende eller til uvesentlig ulempe.

4.1.3 Gjerder

Gjerder kan oppføres rundt terrasser og der det er nødvendig av hensyn til sikkerhet, støy og innsyn. Det tillates oppføring av gjerder rundt eiendommen iht. Plan- og bygningsloven og der dette ikke hindrer sikt til/fra offentlig veg. Felles gårdsplass, parkeringsplass, innkjørsel o.l. tillates ikke oppdelt med gjerder eller andre skiller.

4.1.4 Klimaendringer

Bygg og anlegg under kote 3,5 moh. (NN2000) skal planlegges for framtidig stormflo. Ved etablering av ny bebyggelse for varig opphold skal laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være minimum 3,5 moh. (NN2000). Uthus, garasje og naust henvises det til krav i Byggteknisk forskrift (TEK17) Bebyggelse med utslipp skal sikres mot tilbakeslag.

4.1.5 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. 4.6 og 10.1..

4.1.6 Frisikt i vegkryss

Innenfor frisiktlinjen må det ikke settes opp hinder over 0,5 meter over plan på tilgrensende veg som kan hindre sikt. Skiltstolper kan tillates.

4.1.7 Vann og avløp

Vann og avløp til/fra boliger, næringsbebyggelse, kontor, forretning og tjenesteyting skal påkobles kommunal-teknisk anlegg.

4.1.8 Byggegrense

Byggegrenser er vist i plankart. Det kan tillates å føre opp byggverk nærmere naboeiendommer dersom dette er iht. Plan- og bygningsloven. Det tillates ikke ny bebyggelse som overskrider byggegrensen mot offentlig veg.

4.1.9 Reindrift

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

4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (FBB-1- FBB-7)

Innenfor områdene er byggegrenser vist i plan. 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 utnyttning 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. Søknad om tiltak til bebyggelse jf. Plan- og bygningsloven.

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.

4.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (KBB-1)

Innenfor områdene KBB-1 er byggegrenser vist i plan. Eiendommen er i dag bebyggt med et frittliggende bolighus. For ny bebyggelse tillates det innenfor området, oppført konsentrert bebyggelse i form av 2 og 4 mans boliger med tilhørende garasjeanlegg 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 inkludert garasje/carport/bod og biloppstillingsplasser.

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. Minimum 20 % av boenhetene må tilrettelegges for universell utforming med trinnfri adkomst fra terrengnivå. Før området tillates ytterligere bebyggelse må det foreligge vann- og avløpsplan samt situasjonsplan for all fremtidig bebyggelse. Søknad om tiltak til bebyggelse jf. Plan- og bygningsloven.

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 og for håndtering av overvann før byggetillatelse kan gis.

Innenfor området må det avsettes uteoppholdsarealer som skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. jf. Krav i TEK 17. Lekeplass/møteplass skal være egnet til formålet og kan utstyres med utstyr for lek og opphold som f.eks. sittegruppe, lekeapparat, sandkasse, huskestativ og sklie mm.

4.4 Uthus/naust/badeplass (Naust)

Sjøtomter tillates bebyggt med naust, båthus, sjøbu med bruksareal (BRA) på inntil 30 m².

Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3 meter.

Naust, båthus, sjøbu tillates ikke innredet med rom for varig opphold.

Sjøhusene skal ha saltak og gavlvegg mot sjø.

Landfeste flytekai tillates.

4.5 Telekommunikasjonsanlegg (TKA)

Innenfor området tillates oppført byggverk for å ivareta behov for telekommunikasjon mv. I området tillates oppført slanke konstruksjoner slik som master o.l.

4.6 Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K)

Innenfor området tillates oppført bebyggelse som kan inneholde bolig-, forretning- og kontorformål. Oppføres bolig innenfor området stilles det også krav til uteoppholdsareal, universell utforming og adkomst jf. TEK17 (eller nyere)

Maksimal mønehøyde/gesimshøyde er i 12/12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Innenfor området i bestemmelsesområde FO#1 er det tillatt med en byggehøyde på opptil 24 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse over nevnte 12/12 meter må konstrueres slik at rømning, slokking mv. kan utføres uten behov for bruk av stigebil. Det vil for området kreves egen brannprosjektering mht. behov for rømningsveger, røykavtrekk, brannuttak, stigeledninger, sprinkelanlegg mv. dersom byggehøyder over 12 meter for byggverk skal tillates. Byggverk må planlegges og oppføres med god estetisk utforming.

Eventuelle eksisterende byggverk innenfor området tillates å bli revet.

4.7 Forretning/Tjenesteyting (F/T)

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

Hver bedrift skal på egen eller på felles grunn, ha plass for parkering samt på- og avlesing plass som er nødvendig for eiendommens bruk.

4.8 Forretning (Forretning 2)

Innenfor området tillates oppført forretning i inntil 2 etasjer. Det tillates innredet bolig i 2.etasje etter søknad. Maksimal tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 8 meter. Møne og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Virksomhet som kan være sjenerende for omboende eller til ulempe for den offentlig ferdsel kan ikke tillates.

Hver bedrift skal på egen eller på felles grunn, ha plass for parkering samt på- og avlesing plass som er nødvendig for eiendommens bruk.

4.9 Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (ABA)

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

Maksimal mønehøyde/gesimshøyde er i 12/10 meter.

Det tillates ikke etablert forretning, industri eller næringsvirksomhet som medvirker til uheldig støy-, støv-, luktutslipp eller som gir annen uheldig belastning på omkringliggende bebyggelse eller områder.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5 nr. 2

5.1 Veg (o_V1, o_V3, o_V4, o_V5, o_V6)

Vegareal. Områdene tillates benyttet til offentlig veg, vegkryss, avkjørsler, rekkverk og andre anlegg som tilhører veg.

5.2 Veg (o_V2)

Vegareal. Området tillates benyttet til offentlig bru og nødvendig anlegg som tilhører bru. Seilingshøyden for bru skal være på 9 meter over høyeste astronomiske tidevann i nødvendig utstrekning over farled (Far-1).

5.3 Veg (f_V1, f_V2, f_V4, f_V5, f_V6, f_V7)

Vegareal. Områdene tillates benyttet til felles privat veg.

5.4 Veg (f_V3)

Vegareal. Områdene tillates benyttet til felles privat veg. Adkomst til ABA1, ABA 2 og TKA1 skal skje fra f_V3.

5.5 Fortau (o_F1 - o_F10)

Områdene tillates benyttet til offentlig fortau.

5.6 Gang-/sykkelveg (o_GS1)

Området tillates benyttet til offentlig gang- og sykkelveg.

5.7 Annen veggrunn – Teknisk anlegg (o_AVT1 – o_AVT2)

Området omfatter areal utover vegbane og fortau på bru (kantdragere/rekkverksrom).

5.8 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 - o_AVG17)

Områdene omfatter vegens sideareal. Grøft, vannhåndtering, fyllinger, skråninger, grøntarealer og rekkverk.

5.9 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG7)

Området tillates benyttet til felles adkomst til Naust1 og til eiendom 5/70.

5.10 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG17)

Etablering av støyskjerming for eiendom 5/384 og eiendom 5/281 tillates.

5.11 Kai (o_K1)

Område for offentlig kai og adkomstmulighet til småbåtanlegg/-havn i området KASV-2. Innenfor området tillates parkering.

5.12 Torg (T0)

Innenfor formålet kan det opparbeides konstruksjoner og anlegg til torgfunksjoner.

§ 6 Grønnstruktur – pbl §12-5 nr. 3

6.1 Friområde 1

Friområde er til allmenn benyttelse. I friområde kan det tillates oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. gapahuk, når dette ikke er til hinder for områdets bruk av friområdet. Område bevares mest mulig naturlig i forhold til terreng og form.

Landfeste for fortøyning av flytekai kan tillates.

6.2 Naturområde

Innenfor området tillates det ikke oppført byggverk.

§ 7 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift – pbl §12-5 nr. 5

7.1 Areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (LNF-1)

Arealet tillates omdisponert til boligformål dersom dette er forsvarlig ut fra landbruksfaglige vurderinger.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner - pbl §12-5 nr. 6

8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (BVSV-1, BVSV 2, BVSV 3, BVSV 4)

Innenfor formålet kan ikke tiltak iverksettes som strider mot Havne- og farvannsloven eller Plan- og bygningsloven. All ferdsel i sjøområde iht. sjøveisreglene – Forskrift om forebygging av sammenstøt på sjøen.

8.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (BVSV 5 og BVSV 6)

Innenfor formålet kan ikke tiltak iverksettes som strider mot Havne- og farvannsloven eller Plan- og bygningsloven. All ferdsel i sjøområde iht. sjøveisreglene – Forskrift om forebygging av sammenstøt på sjøen.

Det tillates oppført brupilarer eller annen nødvendig konstruksjon for bru.

8.3 Farled (Far-1)

Arealet er avsatt for å sikre farled iht. Havne- og farvannsloven.

Seilingshøyde på bru 9 m over høyeste astronomisk tidevann, må sikres i nødvendig utstrekning innenfor farledområde.

8.4 Kombinerte formål i sjø og vassdrag (KASV1 - KASV5)

Innenfor områdene benevnt tillates etablert kai, og flytekai/småbåtanlegg.

§ 9 Hensynssoner - pbl §12-6

9.1 Flomfare H320

Innenfor hensynssoner for flom skal det tas hensyn til framtidig flomnivå. Faresone for flom er kote 3,2 meter relativt normal null jf. NN2000. For byggetiltak innenfor flomsonen skal det legges vekt på at 200 års stormflo ikke medfører uakseptabel risiko for mennesker, miljø eller materielle verdier.

Byggetiltak innenfor flomsonen se punkt 4.1.4 Klimaendringer

§ 10 Bestemmelsesområder

10.1 Område (FO1#)

Innenfor området kan det tillates oppført bygninger med opptil 24 meter (6 etasjer) over gjennomsnittlig planert terreng under forutsetning av at tilfredsstillende sikkerhet for rømning, evakuering kan finne sted samt tillatelse til slik byggehøyde foreligger fra formannskapet. Se også § 4 pkt. 4.6 som klargjør krav til prosjektering. Byggverk må utformes slik at silhuettvirkning minimeres og den må planlegges og bygges med god estetisk utforming. Endelig forslag til byggehøyde, samt støyberegninger og sol-/skyggeberegninger må foreligge senest ved behandling av byggesak som avgjøres av formannskapet.

10.2 Midlertidig bygge- og anleggsområder (#1 - #12)

#1 og # 2

Rigg- og anleggsområde. Kan i anleggsperioden benyttes til brakkerigg, lagerplass for bygningsmateriell, oppstilling av maskiner og lignende. Det kan ikke etableres nye private tiltak i rigg- og anleggsområdene før anlegget er ferdigstilt. Områdene skal tilbakeføres til opprinnelig stand når anlegget er ferdig.

#3, #4, #5, #6, #7, #8, #9, #10, #12

Rigg- og anleggsområde. Områdene skal sikre adkomst og areal til bygging av ny bru og riving av gammel bru. Det kan ikke etableres nye private tiltak i rigg- og anleggsområdene før anlegget er ferdigstilt. Områdene skal tilbakeføres til opprinnelig stand når anlegget er ferdig.

#11

Anleggsområde i sjø. Det tillates midlertidig utfylling i sjø. Det kan ikke etableres nye private tiltak i anleggsområdet før anlegget er ferdigstilt. Områdene skal tilbakeføres til opprinnelig stand når anlegget er ferdig.

§ 11 Rekkefølgekrav (plan- og bygningsloven § 12-7)

11.1 Krav om undersøkelser før og ved gjennomføring av byggetiltak (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 12)

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til planlagte tiltak. Dette gjelder tiltak både på land og i sjø.

11.2 Krav om undersøkelser før og ved gjennomføring av byggetiltak (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 12)

Det må utarbeides en plan for gjennomføring av anleggsperioden – bygging av ny bru og riving av gammel bru – som ivaretar trafikksikkerheten, særlig for myke trafikanter