

BESTEMMELSER GITT TIL

## DETALJREGULERING FOR BÅTHÅGJEN HYTTEFELT

Gnr./Bnr. 54/131 m.fl. i HERØY KOMMUNE

Nasjonal planid:201903

Bestemmelser datert:12.12.2019



### § 1 Generelt

1.1. Bestemmelser gjelder for planområde vist på plankart, datert XX.12.2019

1.2. Intensjon med planen er å videreføre dagens bruk som hytteområde og friluftsliv, og samtidig legge til rette for nye hytter og naust, båtlager og slipp og ellers oppdatere planen etter dagens situasjon og gjeldende planlov.

### §2 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg – pbl §12-5. Nr. 1	Sosikode
Fritidsbebyggelse-frittliggende	1121
Fritids- og turistformål: Vinterlager fritidsbåt	1171
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5. Nr. 2	
Veg	2010
Kjøreveg - kjøreadkomst	2011
Annen veggrunn grøntareal	2019
Parkeringsplasser	2080
Grønnstruktur – pbl §12-5 Nr3	
Blågrønn struktur	3002
Turdrag	3030
Landbruks-, natur-, og friluftsområde– pbl §12-5 Nr. 5	
Friluftformål	5130
Bruk og vern av sjø og vassdrag - pbl §12-5. Nr. 6	
med tilhørende strandsone	
Riggområde - slipp	6130
Småbåthavn – kai/flytebrygge	6230
Friluftsområde (i sjø)	6700
Hensynssoner pbl §12-6	
Fareområde – flomfare	H320

## § 3 Fellesbestemmelser

### 3.1 Terrengtilpasning og vegetasjon

For tiltak i planen skal det vektlegges god landskapstilpasning og minst mulig terrenginngrep som skader/skaper sår i landskapet. Ved nyplantinger skal det benyttes hjemmehørende arter som finnes i området. Det skal ikke benyttes arter som finnes på den norske fremmedartslista.

### 3.2 Estetikk

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg og farger. Samtlige bygninger skal ha ytterkledning av tre.

### 3.3 Vann og avløp

3.3.1 For eksisterende hytter er vannledning ført fram til de enkelte hytter. Nye hytter skal kobles til eksisterende anlegg og framføres etter avtale med ledningseiere og grunneier. For ny bebyggelse på felt FF2 skal det etableres felles løsning for vanntilkobling etter avtale med ledningseiere og grunneier.

3.3.2 Med hjemmel i "Forurensningsloven §§ 2 og 21 og Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg" gis det tillatelse til å slippe ut avløpsvann fra hytter.

Følgende vilkår/ betingelser/ forutsetninger gjelder:

- a) Avløpet må føres via minimum 2-kamret slamavskiller på minst 2m<sup>3</sup> og videreføres i lukket ledning med minimum 100 mm innvendig diameter til utslipp og minst 2m under laveste lavvann. Ledningen må belastes tilstrekkelig slik at den ikke flyter opp.
- b) Det må under utførelsen av avløpsanlegget tas nødvendige hensyn slik at bruken av området ikke vanskeliggjøres mht. bygging/ utlegging av evt. fremtidig flytekaianlegg jf. plankartet.
- c) For ny bebyggelse på felt FF2 skal det etableres felles avløpsløsning og framføring skje etter avtale med grunneier.
- d) Det skal utarbeides plan for avløpsløsning som godkjennes av kommunen.

### 3.4 Strøm/nettforsyning

Framføring av strømledninger eller nettforsyning skal gjennomføres etter avtale med aktuell(e) grunneier(e).

### 3.5 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn ved og adkomst til felles parkeringsplasser, f\_P1 og 2, tilgang til f\_Rigg / Slipp og tilgang til båtlager.

### 3.6 Gjerder

Inngjerding av tomter er ikke tillatt. Gjerder tillates oppført rundt terrasser og der det er nødvendig av hensyn til sikkerhet.

### 3.7 Klimaendring/Havnivå

Bygg og anlegg under kote 3,7 moh. skal planlegges for framtidig stormflo (se også §10.1 Flomfare). Ved etablering av ny bebyggelse for varig opphold (fritidsbebyggelse for overnatting) skal den laveste kotehøyden for ferdig gulv være minimum 3.7 m.o.h. Bebyggelse med utslipp skal sikres mot tilbakeslag.

For fritidsbebyggelse uten varig opphold (naust, garasje, uthus) tillates ferdig gulvhøyde lavere enn 3.7 m.o.h. med forbehold om at det skal være konstruert slik at flom ikke medfører uakseptabel risiko for mennesker, miljø eller materielle verdier. Det henvises til krav Byggteknisk forskrift (TEK17).

### 3.8 Utrykningskjøretøy

Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende tilkomst til alle bygg.

### 3.9 Tiltak i sjø

Tiltak i sjø er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.

### 3.10 Støy

Ved tiltak som innebærer støyfølsomme formål, gjelder Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T1442/2016 tabell 3), eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

### 3.11 Kulturminner

Dersom det ved tiltak i planområdet skulle dukke opp gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og kulturmyndighet omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

## **§4 Rekkefølgekrav**

### 4.1 For nye hytter (fritidsbebyggelse) i hele planområdet

#### 4.1.1 Før rammetillatelse gis for nye hytter skal:

- Plan for kjøreadkomst fra fylkesveg fram til aktuelt tiltak og snumulighet for utrykningskjøretøy og septik-/avløpstømming, være godkjent av kommunen
- Plan for parkering (f\_P1 eller f\_P2), tilknyttet den aktuelle kjøreadkomsten være godkjent av kommunen
- Plan for tilkobling til strøm, vann og etablering av avløpsløsning være godkjent av kommunen og aktuelle private rettighetshavere/grunneiere

### 4.2 For alle søknadspliktige tiltak på FF1-felt

#### 4.2.1 Før rammetillatelse gis, skal:

- Septik-/avløpstømming for den aktuelle eiendommen være godkjent av kommunen

#### 4.2.2 Før igangsettingstillatelse gis, skal:

- Framkommelighet for utrykningskjøretøy til aktuell eiendom være sikret

#### 4.2.3 Før ferdigattest gis, skal:

- Godkjent septik-/avløpstømming for den aktuelle eiendom, inklusive framkommelighet og snumulighet, være etablert.

#### 4.3 For alle søknadspliktige tiltak på FF2-hyttefelt

4.3.1 Før *rammetillatelse* gis, skal (i tillegg til § 4.4.1) følgende være godkjent av kommunen:

- Tomtedelingsplan for FF2
- Plan for etablering av slipp på f\_Rigg/Slipp med adkomst

4.3.2 Før *igangsettingstillatelse* gis, skal:

- Framkommelighet for utrykningskjøretøy til aktuell eiendom være sikret

4.3.3 Før *ferdigattest* gis, skal:

- Godkjent tilkobling til vann og etablering av avløpsløsning være etablert og tinglyste rettigheter sikret.
- Adkomst f\_Veg2 og f\_Veg4 være etablert
- Felt f\_Rigg/Slipp være etablert

#### 4.4 For tiltak på felt L1 Båtlager

4.4.1 Før *rammetillatelse* gis, skal følgende være godkjent av kommunen:

- Plan for kjøreadkomst f\_Veg2
- Tegning(er) som viser disponering av tomten og eksponering av bebyggelse fra veien
- Plan for parkering f\_P2
- Plan for etablering av slipp på f\_Rigg/Slipp
- Plan for tilkobling til strøm (hvis aktuelt)
- Plan for tilknytning til vann og septik-/avløpstømming (hvis aktuelt)

4.4.2 Før *igangsettingstillatelse* gis, skal:

- Framkommelighet for utrykningskjøretøy til aktuell eiendom være sikret

4.4.3 Før *ferdigattest* gis, skal:

- Adkomst f\_Veg2 være etablert
- Parkering f\_P2 være etablert
- Felt f\_Rigg/Slipp være etablert
- Godkjent tilkobling til vann og etablering av avløpsløsning være etablert og tinglyste rettigheter sikret (hvis aktuelt)

## **§ 5 Bebyggelse og anlegg – pbl §12-5. Nr. 1**

### 5.1 Felt FF - Fritidsbebyggelse frittliggende

5.1.1 Generelt: FF1 og FF2

Innenfor hver tomt kan det oppføres 1 fritidsbolig med tilhørende uthus (naust, bod, anneks, garasje/carport), som samlet ikke skal overstige utnyttelse %BYA = 30%.

Ny hyttebebyggelse tillates oppført i inntil 2 etasjer, med maksimal mønehøyde 7 meter (totalhøyde over gjennomsnittlig planert terreng).

Uthus (naust, bod, anneks, garasje/carport) tillates oppført med maksimal mønehøyde 4,5 meter. Naust skal utføres i tradisjonell stil med saltak og med gavlvegg mot sjø. Naust tillates innredet for opphold.

Det skal minimum avsettes to p-plasser pr. tomt i garasje/carport eller på bakken. Parkeringsplass på bakken medregnes i utnyttelsen med 2,5 x 5m pr/plass.

Takform skal være saltak eller pulttak. Anneks, garasje og uthus skal ha form og takvinkel som tilsvarer hovedbygningens utforming.

Samtlige bygninger skal ha ytterkledning av tre.

Terrasser på mark kan etableres i tråd med byggesaksforskriften.

#### 5.1.2 Byggegrenser

Regulerte byggegrenser framkommer på plankartet. Naust og kaianlegg tillates plassert nærmere sjøen enn byggegrensen på fritidseiendommene.

Øvrige uthus tillates plassert utenfor byggegrense, inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

#### 5.1.3 Felt FF2

Det tillates maksimalt tre hytter (tre fritidseiendommer) innenfor feltet.

Adkomst til hyttetomter er markert med pil i kartet, og er veiledende. Nøyaktig plassert adkomst skal framkomme ved rammesøknad.

Det skal etableres felles løsning for tilkobling til vann og etablering av avløp for feltet.

Naust, kai og flytebryggeanlegg tillates etablert enten felles/sammenkoblet eller enkeltvis.

#### 5.2 Felt L1 Båtlager

Innenfor området tillates oppført lagerbygg (i tre) for lagring av båter.

Tillatt utnyttelse er %BYA = 25%. Maksimal mønehøyde er 5,5 meter. Takform skal være saltak eller pulttak.

Parkeringsbehov på feltet skal dokumenteres og både bebygde og ubebygde arealer illustreres i forbindelse med byggesøknad, jf. §4.4.

All bebyggelse skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.

### **§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5. Nr. 2**

#### 6.1 Veger

Alle veger i planen, inklusive snuarealer og langsgående biloppstillingsplasser avsatt i kartet skal opparbeides og/eller videreføres og vedlikeholdes i tråd med avsatt areal i plankartet.

Alle kjøreveger har bredde 3,5 meter. De største felles (private) vegene i planen har i tillegg avsatt sidearealer til annen veggrunn, jf. §6.2, totalt med bredde 5,5 meter.

6.1.1 O\_KV fylkeveg: Offentlig fylkesveg 728, Seløyvegen

6.1.2 F\_KV: Adkomst fra fylkesveg med tilhørende siktlinjer for alle FF1 fritidsboliger

6.1.3 Veg: Private, opparbeidede adkomstveger til fritidsbebyggelsen

6.1.4 F\_Veg1 er felles for følgende eiendommer: Gnr. 54/ Bnr. 97, 99, 100, 114,  
F\_Veg2 er felles for følgende felt: FF2, L1 (og med adkomstrett til f\_Rigg/Slipp)  
F\_Veg4 er felles for følgende felt: FF2

F\_Veg6 er felles for følgende eiendommer: Gnr. 54/ Bnr. 94, 95, 98, 107

## 6.2 Annen Veggrunn - grøntarealer

Formålet (ikke benevnt i plankart) ivaretar areal for avrenning/grøft og skråningsutslag langs veger. Terrenginngrep skal reduseres så langt som mulig og istandsettes og tilpasses omkringliggende natur.

## 6.3 Parkeringsplasser

6.3.1 F\_P1 skal tilrettelegges for etablering som vist i plankart. Parkeringen er felles for alle eiendommer med adkomst fra f\_KV.

6.3.2 F\_P2 skal tilrettelegges med for etablering som vist i plankart. Parkeringen er felles for felt: FF2 og L1 og skal kunne benyttes av brukere til f\_Rigg/Slipp.

## 6.4 Frisikt

Frisiktlinjer tilknyttet adkomster fra fylkesvegen er tegnet inn i plankartet, og bygger på Vegvesenets krav om 4 x 115 meter for avkjøring til fylkesvei med fartsgrense 80 km/t. Det skal være fri sikt mellom fylkesveg og adkomstveger over en høyde på 0,5m over plan på tilgrensende veier.

## **§7 Grønnstruktur – pbl §12-5 Nr. 3**

### 7.1 Blågrønn struktur: Felt BG

Området er ikke-opparbeidet grøntareal beliggende på tidligere veifylling med stor grad av infiltrasjonsevne i grunnen. Det skal ikke gjøres tiltak som forhindrer avrenning. Nærmest slippområdet (felt f\_Rigg/Slipp) skal det være tilrettelagt for framkommelighet for kjøretøy med båthenger.

### 7.2 Turdrag

Turdrag er stiforbindelser som strekker seg gjennom friluftsområdene. Disse skal være tilgjengelige for allmenn ferdsel. Det tillates at stitrasé avviker fra avsatt felt i plankartet, dersom dette innebærer terrengmessige fordeler og/eller skåner natur.

## **§8 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift – pbl §12-5 Nr. 5**

### 8.1 Friluftsmål

Friluftsmål skal være åpent for fri ferdsel og kunne nyttes som nødbeite for rein. Viktig naturmangfold skal ivaretas.

Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Anlegg og innretninger som legger til rette for bading, fiske og friluftsliv kan tillates etter avtale med grunneier.

## **§9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - pbl §12-5. Nr. 6**

### 9.1 Riggområde i strandsone: f Slipp

Innenfor området tillates etablert slipp for småbåter. Plassering av bygg/naust tillates ikke. Samtlige hyttetomter i planområdet kan kjøpe seg inn i felles slippanlegg.

### 9.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag: Kai/Brygge

Innenfor formålet kan det etableres småbåtanlegg og flytebrygger med tilhørende landganger. Anleggets utforming skal tilpasses lokale strøm- og værforhold.

#### 9.2.1 F\_Kai/Brygge 1 (felles)

Alle hytteeiendommer innenfor FF1-felt kan kjøpe seg inn i et felleseie. Utvidelse av kai, landgang, flytebrygger med tilhørende utstyr styres av felleseiet og etter avtale med grunneier og etter godkjenning fra kommunen. I tillegg til sjøareal, innebærer feltet ca. 250 m2 landareal, for tilknytning til sjøbaserte anlegg.

#### 9.2.2 F\_Kai/Brygge 2 (felles)

Felles kai/flytebrygge 2 er felles for felt FF2. Utvidelse og drift av området (kai, landgang, bygge med tilhørende utstyr) styres av felleseiet.

### 9.3 Friluftsområde i sjø

Området skal være åpent for fri ferdsel til sjøs. Aktivitet på sjøen skal ikke være til hinder for primærnæring tilknyttet nasjonalt viktig gytefelt for torsk og fiskeplass med aktive redskap og låssingsplass, iht.Kystplan for Helgeland.

## **§10 Hensynssoner - pbl §12-6**

### 10.1 Hensynssone flomfare H320

Innenfor hensynssone flom skal det tas hensyn til framtidig flomnivå. For byggetiltak innenfor flomsonen skal det legges fram dokumentasjon på at 200 års stormflo ikke medfører uakseptabel risiko for mennesker, miljø eller materielle verdier. Se også § 3.7 Klimaendring/Havnivå.