

**Bestemmelser til detaljreguleringsplan benevnt *Detaljreguleringsplan for eiendommene 5/53, 5/248, 5/249, 5/371 og 5/422 på Valneset, Herøy kommune.***

**Nasjonal planid:** 181850494

Dato for kommunestyrets egengodkjenning: 16.03.16

Revisjon: 15.03.16

**REGULERINGSBESTEMMELSER:**

Planområdet er regulert til følgende formål:

Offentlig Tjenesteyting/bolig (kode 1803)

Kjøreveg (offentlig kommunal veg) (kode 2011)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (kode 6001)

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (kode 1588)

**§ 0 Plantype, Planens formål og avgrensning**

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningslovens § 12-3.

Planen skal legge til rette for offentlig tjenesteyting og boligformål. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart 18.01.2015, gitt plan id. 50494 . Planen vil erstatte deler av reguleringsplan Silvalen øst, Åsen 1 ,vedtatt 2.06.1986, gitt planid 50411.

**§ 1 FELLESBESTEMMELSER**

**1.1 Byggegrenser**

Byggegrenser er vist i plan. Der byggegrenser ikke synes er disse sammenfallende med formåls grenser.

**1.2 Tomteutnyttelse**

Innenfor området o\_OTB1 som er avsatt til offentlig tjenesteyting/bolig tillates en %BYA opptil 80 prosent.

**1.3 Høydefastsettelse**

Bygningers maksimal byggehøyde for gesims og mønehøyde er 18 meter relativt til NGO 0 (NN 1954).

**1.4 Universell utforming**

Adkomst og bygninger må i størst mulig grad tilrettelegges for universel utforming.

### 1.5 Parkering

Tilstrekkelig antall parkeringsplasser tillates etablert innenfor området. Det må tilrettelegges for minimum 65 antall parkeringsplasser hvorav 5 skal være parkeringsplasser for handikappede.

### 1.6 Kulturminner

Dersom det ved arbeid i terreng oppdages rester av forkullet materiale, unaturlig ansamlinger med steiner eller andre gjenstander som kan være kulturminner må arbeidet stanses øyeblikkelig og kulturminnemyndigheter varsles. Det vises her til kulturminneloven for ansvar og aktsomhetsplikt vedr. kulturminner/samiske kulturminner.

### 1.7 Gjerder

Det tillates inngjerding i nødvendig utstrekning av uteoppholdsareal. Gjerder tillates plassert i eiendomsgrensen, men slik plassering vil kreve samtykke fra nabo. Uansett tilletes gjerde plassert i henhold til bestemmelser gitt av Plan- og bygningsloven.

Retningslinje: Uteoppholdsareal beregnet til bruk av personer med kognitiv svikt anbefales inngjerdet.

## **§ 2 Bebyggelse og anlegg, samt veg (PBL. §12-5, nr. 1 og nr. 2)**

**Arealformålet o\_OTB1, o\_V1 og o\_V2 inngår i hva som hører inne under bebyggelse og anlegg samt veg.**

### **2.1 Bestemmelser knyttet til o\_OTB1 - Offentlig tjenesteyting/bolig samt trafikkareal**

- a) I området er det tillatt å oppføre bebyggelse med funksjon offentlig eller privat tjenesteyting samt boliger til brukere som har særlig behov for de tjenester som ytes i området.
- b) Grad av utnytting. Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA= 80 % Bebygd areal for etasje hvor himlingen ligger lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen skal ikke regnes med i grad av utnytting.
- c) Byggehøyder. 60% av BYA kan bygges opp til 13 meter over gjennomsnittlig planert terreng og 40% BYA kan bygges opp til 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates tekniske installasjoner over tak på maks 20% BYA. Uansett skal byggehøyde tilsvarende 13 meter = 19 meter relativt NGO 0 og tilsvarende 9 meter = 15 meter relativt NGO 0 være maksimale byggehøyder innenfor området.

- d) Utforming av bebyggelse og anlegg. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Dette gjelder også ved utforming av skjæringer, fyllinger, murer osv. Bygningen skal i hovedsak oppføres med flatt tak (takvinkel  $\leq 7$  grader).
- e) Parkering. Det må legges til rette for tilstrekkelig parkeringsplasser for brukerne og ansatte i området. Det må minimum anlegges 5 parkeringsplasser for handikappede og 65 parkeringsplasser for øvrig. I dette inngår parkeringsplasser planlagt i underetasje til nytt helsehus.
- f) Uteoppholdsareal. Til omsorgsboligene må det sikres tilfredsstillende uteoppholdsareal. Minimum 30 % av uteoppholdsarealet skal tilfredsstillende krav til universell utforming. Uteoppholdsarealet skal ha gode lysforhold og inngjerding i nødvendig utstrekning.
- g) Utomhusplan/situasjonsplan. Innenfor området regulert til annen offentlig eller privat tjenesteyting skal det utarbeides detaljert utomhusplan og situasjonsplan. Utomhusplan og situasjonsplan skal inngå som vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven og skal være i målestokk 1:200, eventuelt 1:500, avhengig av detaljnivå og områdets størrelse. Utomhusplan skal utarbeides av foretak godkjent for utforming av utomhusanlegg. Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis. For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet vesentlig kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon. Det skal vedlegges 2 snitt som viser terreng og bygninger på naboeiendommen, samt tilknytning til veg. Eksisterende situasjon dokumenteres ved fotos.
- h) For bebyggelse kreves tilstrekkelig slokkevannskapasitet og det må foreligge egen bekreftelse fra Herøy brannvesen om at de løsninger som er valgt vedr. dimensjonering av slokkevann er tilfredsstillende før byggetillatelse. Ovennevnte krav til slokkevann må være dokumentert tilfredsstillende før det kan gis byggetillatelse. I tillegg skal en samlet plan for rømming og rømningsmuligheter utarbeides før byggetillatelse kan gis.
- i) Før det kan gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenget tilrettelegges.
- j) Felles bestemmelser jf. §1 gjelder så langt de ikke er i motstrid med bestemmelsene her.

## **2.2 Bestemmelser knyttet til SBA1 – Småbåtanlegg**

Innenfor området er det tillatt å legge ut flytekai med plass til opptil 4 småbåter. Det er tillatt å legge til rette for sikker adkomst for alle brukere. I tillegg kan det etableres konstruksjoner beregnet for uteopphold i området.

## **§ 3 Hensynssoner**

### **3.1 H320\_1 – Hensynssone for flom/stormflo**

Hensynssone for havnivåstigning/stormflo er vist i planen. Konstruksjoner og anlegg må i tilstrekkelig grad sikres mot den virkning en havnivåstigning/stormflo kan få i området. Faresonen er lagt fra middel høyvann til kote 3.3 meter relativt NN1954.

#### § 4 Bestemmelsesområder

Innenfor bestemmelsesområdet # o\_BO1 er det tillatt å oppføre nytt «helsehus». Innenfor området kan det i tillegg tilrettelegges for parkeringsplasser, grønareal og adkomstveger/interne veger. Før området bebygges skal plan for ledninger i grunnen og situasjonsplan for arealutnyttelsen utarbeides. Innenfor området er tillatt utnyttelsesgrad BYA på 100%.

Innenfor bestemmelsesområdet #o\_BO2 er det tillatt å oppføre bygninger der primærfunksjon skal være boligformål. Dette kan være boligformål som både bærer preg av institusjon og andre typer boliger for andre brukere knyttet til funksjonene i området. Innenfor området kan det i tillegg tilrettelegges for parkeringsplasser, grønareal og adkomstveger/interne veger. Før området bebygges skal plan for ledninger i grunnen og situasjonsplan for arealutnyttelsen utarbeides. Innenfor området er tillatt utnyttelsesgrad BYA på 100%.

#### Definisjoner:

*PBL: Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71*

*BYA: Tillatt bebygd areal i prosent av tomtearealet.*

*NN1954: Normal null av 1954*

*NGO 0: kote med høyde 0 meter jf. NN1954*

**Stormflo + havnivåstigning i Herøy kommune er som følger relativt NN1954 foreløpig estimert slik til år 2100:**

<b>20 års flo:</b>	<b>301 cm</b>	<b>- se flom i TEK 10</b>
<b>100 års flo:</b>	<b>326 cm</b>	
<b>200 års flo:</b>	<b>336 cm</b>	<b>- se flom i TEK 10</b>
<b>1000 års flo:</b>	<b>361 cm</b>	<b>- se flom i TEK 10</b>

Hensynsone for stormflo i plankartet er lagt ut med skarvering fra høyde middel høyvann til kote 3,3 meter relativt NN1954.