

HERØY KOMMUNE
TEKNISK ENHET

DETALJREGULERING, ENDRING, FOR IBERNESET BOLIGOMRÅDE

Gbnr 4/365 m.fl.

Planid: 181850497



Detaljregulering
Planbeskrivelse
12.12.17



LandArk as
landskapsarkitekter mfla
fotograf

www.landark.no

<p>Navn på plan/tiltak: Detaljregulering, endring, for Iberneset Boligområde</p>	
<p>Kommune: Herøy kommune</p>	<p>Forslagsstiller: Iberneset eiendomsutvikling as v/ Kent Roger Sandvær Adresse: Færøyveien 54, 8850 Herøy Mobil: 90160045 E-post: kenrog02@online.no</p>
<p>Stedsnavn: Iberneset, Færøya og Færøyvågen</p>	<p>Utredet: LandArk as</p> <p>Åsfrid Fagervik, overlandskapsarkitekt mnl Tlf: 92622556 E-post: fagervik@landark.no</p> <p>Nina Mari Karlsø, overlandskapsarkitekt mnl Tlf: 99038025 E-post: karlso@landark.no</p>
<p>Gårds- og bruksnr: Gbnr 4/110, gbnr 4/165, gbnr 4/365, gbnr 4/383, gbnr 4/384, gbnr 4/385, gbnr 4/386, gbnr 4/387, gbnr 4/388</p>	<p>Saksbehandler: Jonny Iversen</p>
<p>Oppstartsmøte: 10.08.2017</p>	
<p>Start kommunal saksbehandling:</p>	<p>Vedtaksdato:</p>

Innhold

1.	Innledende del.....	4
1.1	Målsetting med planen/tiltaket	4
1.2	Planstatus.....	4
1.2.1	Regionale føringer	4
1.2.2	Kommunale føringer	4
1.2.3	Føringer for tiltakstypen	6
1.2.4	Økonomiske eller administrative virkninger.....	6
1.2.5	Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning	6
2.	Planforslaget	7
2.1	Lokalisering og avgrensning.....	7
2.1.1	Planområdet	7
2.1.2	Beskrivelse av tiltaket	7
2.1.3	Formål i planforslaget og tilhørende størrelser.....	8
2.1.4	Grad av utnytting	8
2.1.5	Eiendomsforhold.....	8
3.	Planprosess.....	9
3.1	Om planprosessen	9
3.1.1	Sakshistorikk	9
3.1.2	Tidsplan.....	9
4.	Tematisk kartlegging.....	9
4.1	Miljø.....	9
4.1.1	Kulturmiljø og kulturminner.....	9
4.1.2	Landskap.....	9
4.1.3	Naturverdi og biologisk mangfold	11
4.1.4	Forurensing	11
4.2	Naturressurser	11
4.2.1	Landbruk, skogbruk	11
4.2.2	Naturressurser	11
4.3	Samfunn	12
4.3.1	Risiko og sårbarhet.....	12
4.3.2	Rekreasjon og friluftsliv	12
4.3.3	Boligbebyggelse	13
4.3.4	Næringsliv, sysselsetting, lokale og regionale virkninger.....	13
4.3.5	Infrastruktur/Kommunikasjon/Transport/Trafikksikkerhet/Trafikkløsninger	13
4.3.6	Gang- og sykkelvegnett	13
4.3.7	Barn og unge	14
4.3.8	Tilgjengelighet/Universell utforming.....	14
4.3.9	Bosetting og by- og tettsted.....	14
4.3.10	Energibruk; klima, energi og vann	14
4.3.11	Helse.....	14
5.	Oppsummering.....	15
	Alternativer	15
6.	Vedlegg.....	15

1. Innledende del

1.1 Målsetting med planen/tiltaket

Det er behov for en mindre reguleringsendring av Iberneset boligområde, arealplanid 1818_50481, ikrafttredelsesdato 24.06.14. grunnet at boligområdet ikke ble utbygd slik som godkjent reguleringsplan la til rette for. Endringene som foreslås omfatter:

- Legge til rette i reguleringsbestemmelsene for at naust i felt U/N/B1 og U/N/B2 skal kunne bygges i 1,5 etg. grunnet bratt terreng mot sjø hele veien, slik at naustene kan bygges på en tradisjonell måte. Dette gjelder også for tilhørende brygger som kommer til å ligge i både U/N/B1 og SA1.
- Felt U/N/B1 utvides ved å ta noe areal av felt BF1 for å legge til rette for ett ekstra naust m/ brygge som ikke skal tilhøre en egen bolig.
- Legge til rette i reg. bestemmelsene for 2-mannsboliger i felt BF3.
- Veg KV3 justeres etter innmåling av bygget veg, dette gjelder også enden av KV3 som er lagt noe annerledes jfr. innmåling. Snuhammer flyttes på nordsiden der hvor det i dag er bygget en «lomme» på vegen jfr. innmålinger.
- Veg KV2 justeres etter innmåling av bygget veg. Dette vil hovedsakelig si å slake ut svingen ved o_F1 grunnet bratt terreng som medfører unødvendig stor fylling ut i o_F1.
- Snuhammer ved Lekeareal L1 flyttes til innmålt snuhammer mellom L1 og BK1.
- Formål GV1 fjernes.
- Areal som blir tatt av L1 for å utvide BK2 erstattes av et nytt formål L2 inne i BK1 lenger nord, slik at L1 og L2 totalt blir like store som tidligere L1.

1.2 Planstatus

1.2.1 Regionale føringer

Forslaget til detaljregulering har lagt til grunn regionale føringer i planarbeidet. Planer som har vært aktuelle for planarbeidet er:

Fylkesplan for Nordland 2013-2025

Regional plan – Klimautfordringene i Nordland 2011-2020

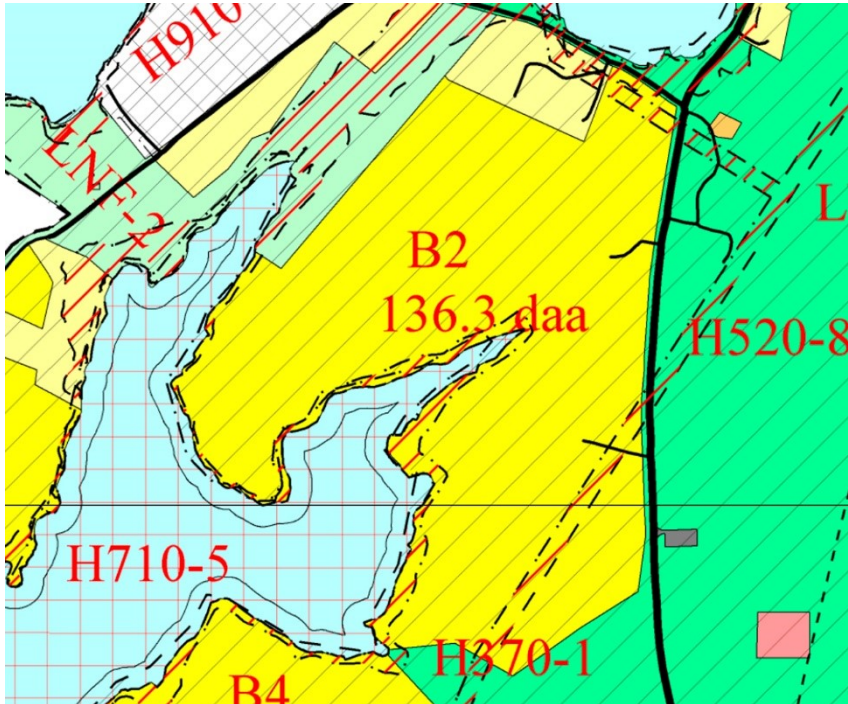
Transportplan Nordland 2013-2024

1.2.2 Kommunale føringer

Kommunedelplan

Kommunedelplan for Sør og Nordherøy med omland, 20.09.11, planid 1818KPSSEN2011.

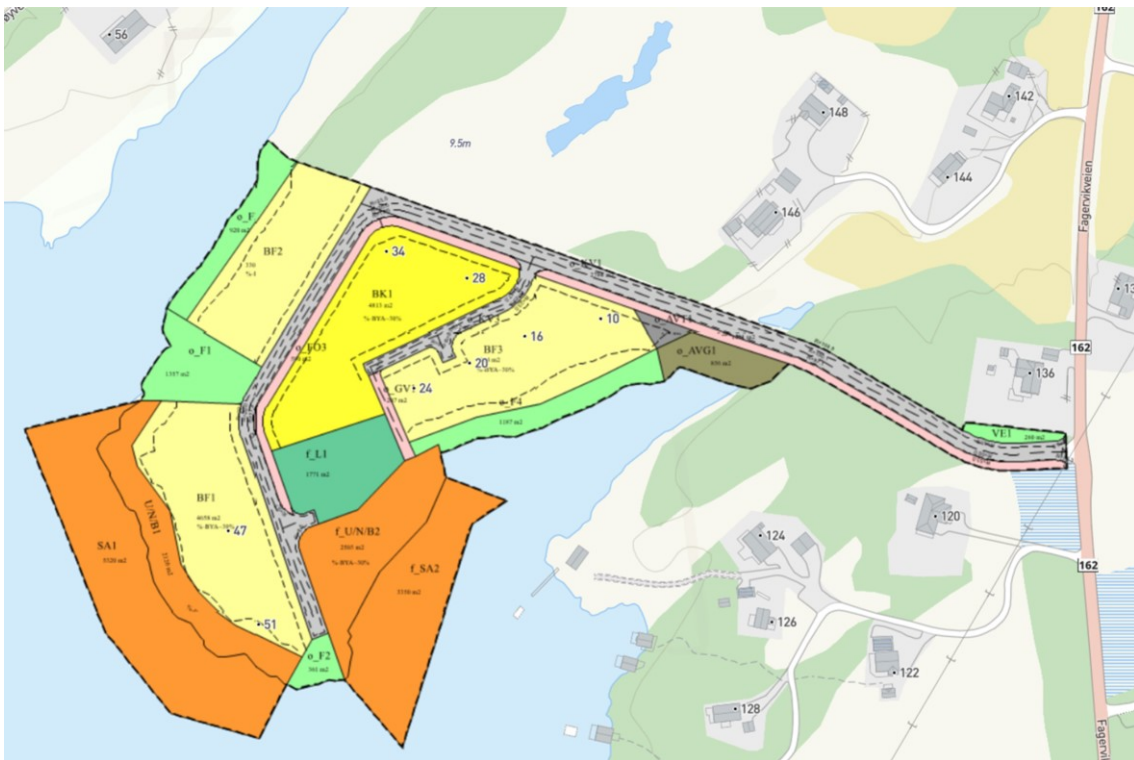
Området som ønskes regulert til boligformål er avsatt i kommunedelplanens arealdel til dette formålet, B2.



Figur 1. Utsnitt av kommunedelplanens arealdel for prosjektområdet B2

Reguleringsplaner

Planområdet omfatter 1 eksisterende reguleringsplan:



Figur 2. Detaljregulering for Iberneset boligfelt, planid 1818_50481, vedtatt 24.06.14.

1.2.3 Føringer for tiltakstypen

Detaljreguleringsplan etter plan- og bygningslovens § 12-3 benyttes i dette tilfellet for å følge opp foreslått arealbruk i kommunedelplanens arealdel. Bygge- og anleggstiltak hjemlet i planen, som ikke settes i gang senest 10 år etter vedtak av planen, kan ikke gjennomføres uten nytt planvedtak, jfr. pbl. § 12-4.

Det må i hvert tilfelle avklares med kommunen om gjennomføring av tiltak i samsvar med planen er søknadspliktige.

1.2.4 Økonomiske eller administrative virkninger

Reguleringsplan for Iberneset boligfelt er allerede godkjent og feltet er under utbygging, det er således ingen større endret situasjon i forhold til økonomiske og administrative virkninger.

1.2.5 Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning

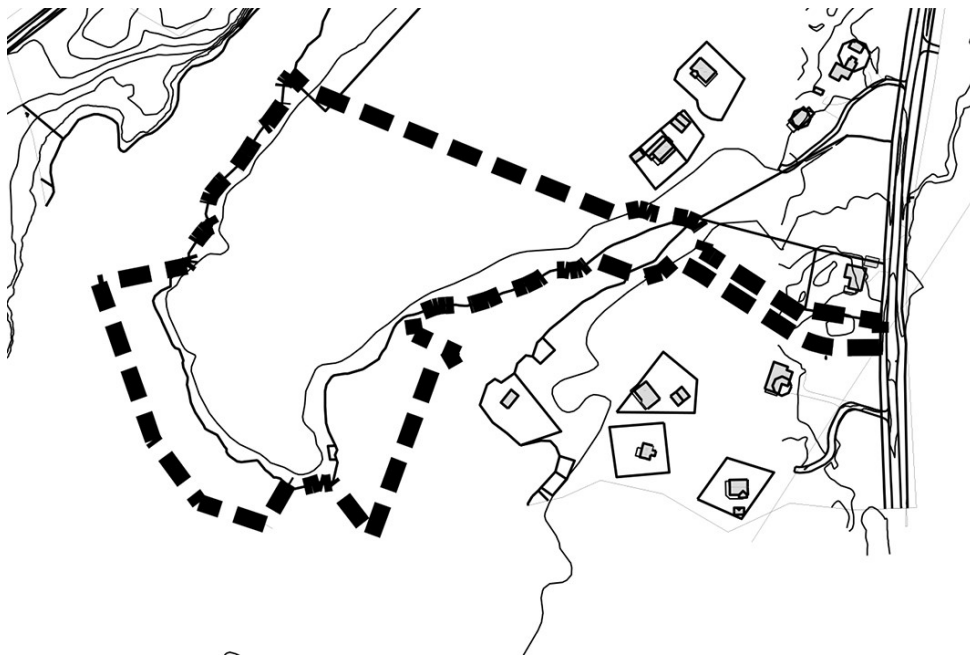
Temaet er ikke relevant. Eksisterende reguleringsplan for Iberneset boligfelt er allerede godkjent og feltet er under utbygging. Det er kun noen få, mindre endringer innenfor planforslaget og endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringene i planen, endringene går ikke ut over hoveddrammene i planen og de berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

2. Planforslaget

2.1 Lokalisering og avgrensning

2.1.1 Planområdet

Planområdet omfatter området Iberneset i Herøy kommune som ligger like nordvest på Sør-Herøy. Iberneset ligger ca. 2,1 km fra Silvalen hvor kommunesenteret ligger, og ca. 1,5 km fra nærmeste skole. Foreslått planområde er på 44,6 daa inkludert areal i sjø, og grenser mot Fylkesveg 162 mot øst, kulturlandskap mot nord og havet mot sør og vest, jfr. figur 3 nedenfor.



Figur 3. Kartutsnitt som viser planområdet med foreslått reguleringsgrense (stiplet).

2.1.2 Beskrivelse av tiltaket

Hele planområdet dekker et areal på ca. 44,6 daa inkludert areal i sjø, herav 35,9 daa på land. Det er behov for en mindre reguleringsendring av Iberneset boligområde, arealplanid 1818_50481, ikrafttredelsesdato 24.06.14. grunnet at boligområdet ikke ble utbygd slik som godkjent reguleringsplan la til rette for. Endringene som foreslås omfatter:

- Legge til rette i reguleringsbestemmelsene for at naust i felt U/N/B1 og U/N/B2 skal kunne bygges i 1,5 etg. grunnet bratt terreng mot sjø hele veien, slik at naustene kan bygges på en tradisjonell måte. Dette gjelder også for tilhørende brygger som kommer til å ligge i både U/N/B1 og SA1.
- Felt U/N/B1 utvides ved å ta noe areal av felt BF1 for å legge til rette for ett ekstra naust m/ brygge som ikke skal tilhøre en egen bolig.
- Legge til rette i reg. bestemmelsene for 2-mannsboliger i felt BF3.
- Veg KV3 justeres etter innmåling av bygget veg, dette gjelder også enden av KV3 som er lagt noe annerledes jfr. innmåling. Snuhammer flyttes på nordsiden der hvor det i dag er bygget en «lomme» på veien jfr. innmålinger.

- Veg KV2 justeres etter innmåling av bygget veg. Dette vil hovedsakelig si å slake ut svingen ved o_F1 grunnet bratt terreng som medfører unødvendig stor fylling ut i o_F1.
- Snuhammer ved Lekeareal L1 flyttes til innmålt snuhammer mellom L1 og BK1.
- Formål GV1 fjernes.
- Areal som blir tatt av L1 for å utvide BK2 erstattes av et nytt formål L2 inne i BK1 lenger nord, slik at L1 og L2 totalt blir like store som tidligere L1.

Bebyggelse, veg, parkeringsplasser m.m., vil bli lagt inn i landskapet med minst mulig inngrep slik at skjæringer og fyllinger unngås i størst mulig grad. Det legges vekt på at området skal få en god og funksjonell tilpasning til sitt formål.

2.1.3 Formål i planforslaget og tilhørende størrelser

Planområdet har et totalt areal på ca. 44,6 daa.

Området er regulert til følgende formål (kart- og planforskriften av 01-07-2014):

1. Bebyggelse og anlegg

Kode 1111: «Boligbebyggelse-frittliggende-småhusbebyggelse»	7,90 daa
Kode 1112: «Boligbebyggelse-konsentrert-småhusbebyggelse»	9,50 daa
Kode 1587: «Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone»	8,70 daa
Kode 1589: «Uthus/naust/badehus»	4,70 daa
Kode 1610: «Lekeplass»	1,80 daa

2. Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kode 2011: «Kjøreveg»	5,10 daa
Kode 2012: «Fortau»	1,70 daa
Kode 2018: «Annen veggrunn – tekniske anlegg»	0,20 daa
Kode 2019: «Annen veggrunn – grøntareal»	0,90 daa

3. Grønnstruktur

Kode 3040 «Friområde»	3,80 daa
Kode 3060: «Vegetasjonsskjerm»	0,30 daa

Hele planområdet sitt samlede areal **44,6 daa**

2.1.4 Grad av utnytting

Bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard 3940, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter teknisk forskrift, TEK. Nødvendig parkeringsareal regnes således med i arealet ved beregning av BYA og BRA for enkelte formål.

Arealbehov for bebyggelse:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse: Tillatt grad av utnytting er 30 % BYA inkludert garasje/carport/bod.
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse: Tillatt grad av utnytting er 30 % BYA inkludert garasje/carport/bod.

2.1.5 Eiendomsforhold

Det er følgende gårds- og bruksnummer innenfor planområdet:

Gbnr 4/110, gbnr 4/165, gbnr 4/365, gbnr 4/383, gbnr 4/384, gbnr 4/385, gbnr 4/386, gbnr 4/387, gbnr 4/388

3. Planprosess

3.1 Om planprosessen

Planprosessen følger plan- og bygningslovens saksbehandlingsregler.

3.1.1 Sakshistorikk

Oppstartsmøte med Herøy kommune ble avholdt 10.08.2017.

3.1.2 Tidsplan

Planforslag oversendes Herøy kommune 12.12.2017.

Endringer i en eksisterende reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg jfr. PBL §12-14. Dette vil si at det er kommunen selv som foretar varsel om oppstart og kunngjøring for planforslaget. Ut i fra tilbakemeldinger/innspill fra en slik varslings/kunngjøring vil kommunen gjøre en totalvurdering på om de skal fatte vedtak etter PBL §12-14.

4. Tematisk kartlegging

4.1 Miljø

4.1.1 Kulturmiljø og kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer i databasen Askeladden. Skulle det dukke opp noen ukjente kulturminner under bygging vil arbeidet bli stanset opp og de rette myndigheter varslet.

4.1.2 Landskap

Planområdet er i hovedsak svakt kupert og området er under utbygging. Området består av svaberg i dagen, skinn og jorddekt fastmark samt myr. I høyde strekker planområdet seg fra kote + 0,0 og opp til kote + 8,5. landskapet har ikke noe særpreg i forhold til resten av omgivelsene.



Foto 1: Bildet viser deler av Iberneset boligfelt og vegfyllingen.



Foto 2: Bildet viser deler av Iberneset boligfelt.



Foto 3: Bildet viser deler av samleveggen inn til Iberneset boligfelt og til høyre i bildet ses noen av tomannsboligene.

4.1.3 Naturverdi og biologisk mangfold

Planområdet består av et større boligfelt som er under utbygging. Det er ikke registrert verneverdige arter innenfor planområdet, jfr. Miljødirektoratet sin kartdatabase; naturbase.no. Planområdet har således ingen registrerte spesielle kvaliteter i forhold til naturverdi og biologisk mangfold.

4.1.4 Forurensing

Det er ikke registrert noe form for forurensing i planområdet. Planlagte tiltak vil måtte ha godkjente løsninger for avløp og renovasjon og det vil ikke foregå noen aktivitet på området som innebærer større fare for forurensning. Tiltaket medfører således ingen problemer med hensyn til forurensning.

4.2 Naturressurser

4.2.1 Landbruk, skogbruk

Planområdet er i dag allerede under utbygging og temaet er ikke relevant.

4.2.2 Naturressurser

Prosjektområdet består av skrinn og jorddekt fastmark og området har ingen spesielle geologiske ressurser.



Figur 4: Oversiktskart fra Gårdskart som viser arealfordelingen i området.

4.3 Samfunn

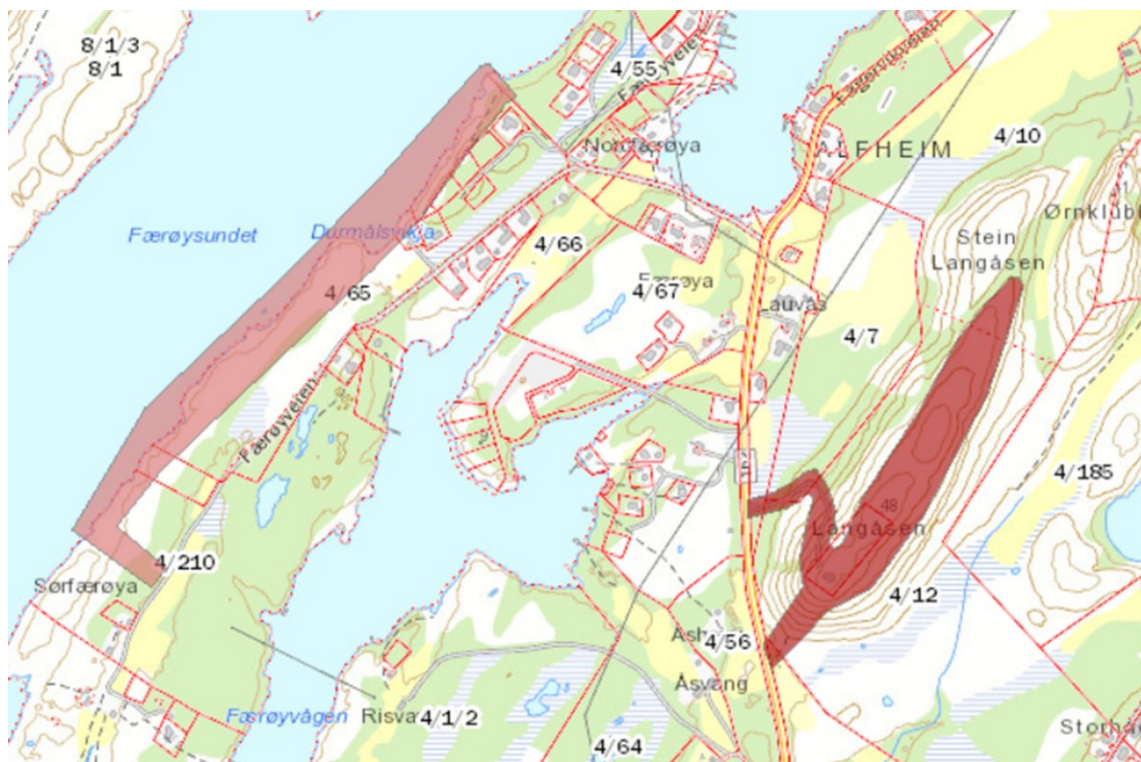
4.3.1 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomgått en enkel sjekklister for risiko- og sårbarhet i planområdet. Denne følger som vedlegg.

4.3.2 Rekreasjon og friluftsliv

Det er gjennom gjeldende reguleringsplan lagt til rette for rekreasjon og friluftsliv gjennom et småbåtanlegg og friområder i strandsonen innenfor planområdet. Formålene for småbåtanleggene og friområdene viderføres også i nytt planforslag med de samme avgrensningene bortsett fra U/B/N1 som utvides noe på bekostning av boligfelt BF1.

Naturbase.no viser at det er to kartlagte friluftsområder i nærområdet til Iberneset boligområde.



Figur 5: Friluftsområde i nærheten av Iberneset boligområde, kartutsnitt fra naturbase.no.

4.3.3 Boligbebyggelse

Planområdet har et areal på ca. 44,6 daa inkludert areal i sjø, herav 35,9 daa på land der 17,4 daa vil bli brukt til boligformål. Planforslaget legger til rette for etablering av et boligområde bestående av 8 eneboliger og 8 tomannsboliger til sammen 24 boenheter. Det er satt av plass til 2 parkeringsplasser per boenhet samt felles nett for VA og strøm som skal tilknyttes hver boenhet.

4.3.4 Næringsliv, sysselsetting, lokale og regionale virkninger

Tiltaket vil ha liten innvirkning på næringslivet totalt sett.

4.3.5 Infrastruktur/Kommunikasjon/Transport/Trafikksikkerhet/Trafikkløsninger

Det er etablert en ny samleveg inn til boligområdet. Første del av samlevegen har en bredde på 6 meter for å ivareta en eventuell utbygging mot nordøst i området. Det er avsatt plass til fortau, ca 500 m, med en bredde på 3 m langs med samlevegen for å ivareta trafikksikkerheten. Det er gode snuplasser inne på området og det er satt av 2 parkeringsplasser per boenhet samt en felles parkeringsplass ved småbåtanlegget. Der samlevegen møter fylkesveg nr. 162 er det tatt hensyn til sikttrianter etter dagens fartsgrense som er på 50 km/t.

4.3.6 Gang- og sykkelvegnett

Tiltaket er vurdert til ikke å ha noen særskilt effekt innenfor overnevnte tema da utbyggingen legger til rette for kun 24 boenheter. Det er regulert inn et fortau langs med samlevegen i feltet, se forrige avsnitt.

4.3.7 Barn og unge

Tiltaket er vurdert til å ha positiv effekt innenfor overnevnte tema da det er satt av areal til to mindre lekeplasser samt friområder i strandsonen. Tidligere felt L1 for lekeplass har blitt noe redusert, men tapt areal blir erstattet av et nytt formål for lek, felt L2. Til sammen utgjør nye L1 og L2 samme areal som det utgatte felt L1, dvs 1,8 daa.

4.3.8 Tilgjengelighet/Universell utforming

Universell utforming med hensyn til adkomst og byggeløsninger skal tilstrebes.

4.3.9 Bosetting og by- og tettsted

Karolineveien har en avstand på ca. 0,8 km og ca. 3-5 minutters kjøring til kommunesenteret av Herøy. Tiltaket vil ha positiv betydning for Herøy kommune som følge av økt trafikksikkerhet for innbyggerne.

4.3.10 Energibruk; klima, energi og vann

Tiltaket vil føre til en liten økning i bruk av strøm og vann samt en liten økning av spillvann på det kommunale ledningsnettet. Tiltaket vil ellers tilstrebe gode byggetekniske løsninger med et energieffektivt design og med klimanøytrale byggematerialer. Tiltaket må ta hensyn til eventuell havnivåstigning, jfr. byggt teknisk forskrift §7-2 gitt at forventet havnivåstigning iht. gjeldende prognoser gjelder.

4.3.11 Helse

Tiltaket er vurdert til ikke å ha noen særskilt effekt innenfor overnevnte tema. Det tilrettelegges for rekreasjon og friluftsliv og det vil opparbeides et fortau som skaper en tryggere ferdsel for de myke trafikantene innenfor planområdet. Disse tiltakene kan bidra til helsegevinst.

5. Oppsummering

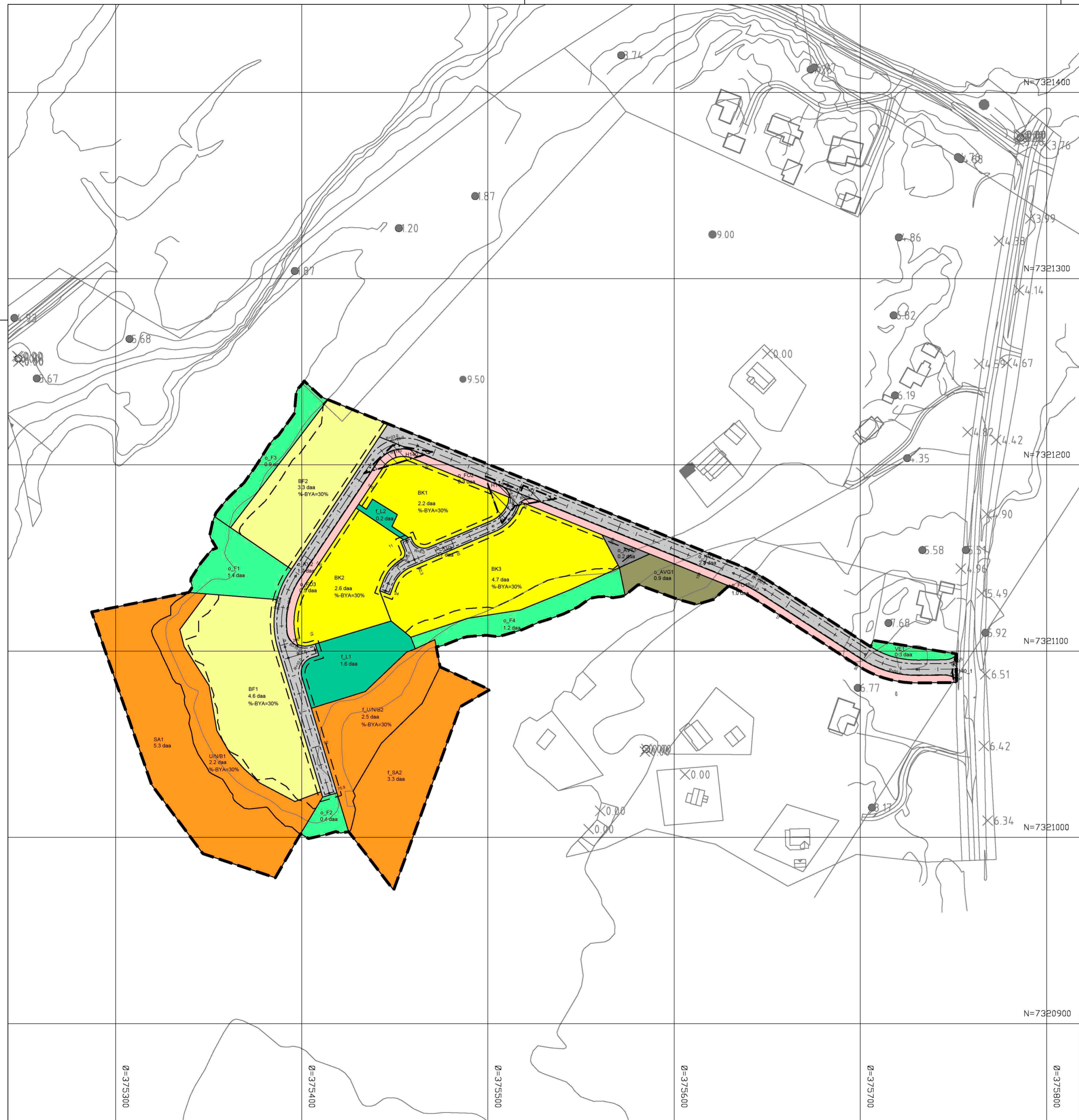
Planområdet ligger sentrumsnært i Herøy kommune. Planprosessen har fulgt plan- og bygningslovens bestemmelser. Planområdet har en avstand på ca. 2,1 km og ca 5 minutters kjøring fra Silvalen, sentrum i Herøy kommune. Hele planområdet dekker et areal på 44,6 daa inkludert areal i sjø, herav 35,9 daa på land. Planforslaget åpner for etablering et boligfelt med 8 eneboliger og 8 tomannsboliger til sammen 24 boenheter. I tillegg åpner det for etablering av to mindre lekeplasser, friområder, naust, småbåtanlegg, parkering m.m. Planforslaget tar hensyn til universell utforming av planområdet både utendørs og bygningsmessig i den grad det er mulig.

Alternativer

Det er ikke vurdert alternative områder gjennom dette reguleringsarbeidet da forslagsstiller ikke har anledning til å foreslå andre områder for lignende tiltak.

6. Vedlegg

- Reguleringsplankart for forslaget Iberneset boligområde, arealplan-ID 181850497, datert 12.12.17
- Reguleringsbestemmelser, arealplan-ID 181850497, datert 12.12.17
- Sjekkliste, risiko- og sårbarhet, arealplan-ID 181850497, datert 12.12.17



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BF2 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BK3 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- f_SA2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- f_UN/B2 Uthus/naust/badehus
- f_L1 Lekeplass

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

- o_KV1 Kjørveg
- o_FO1 Fortau
- o_AVT1 Annen veggrunn - tekniske anlegg
- o_AVG1 Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- o_F3 Friområde

VE1 Vegetasjonsskjerm

§12-6 - Hensynssoner

H140 Frisikt

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Herøy kommune
 Dato for basiskart: 12.02.13
 Koordinatsystem: UTM sone 33 basert på EUREF89/WGS84
 Høydegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse 5 m
 Kartmålestokk: 1:1500 m



Detaljregulering - endring
Iberneset boligområde
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
181850497
 Forslagstiller:
Iberneset Eiendomsutvikling AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon

Kommunestyret sitt vedtak		
Ny 2. gangs behandling		
Offentlig ettersyn fra	til	
2. gangs behandling		
Offentlig ettersyn fra	til	
1. gangs behandling		
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		
Oppstartsmøte		10.08.17

PLANEN ER UTARBEIDET AV:		
	TEGNNR.	DATO
	1-1711-1001	12.12.17
		NMK

Det bekreftees at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____

Dato _____ Plansej _____

Reguleringsbestemmelser for
Detaljregulering, endring, for
Iberneset boligområde
HERØY KOMMUNE

Planid: 181850497
Bestemmelser datert 12.12.17
Plankart datert 12.12.17

§1 GENERELT

- 1.1 Detaljregulering for Iberneset boligområde omfatter gbnr 4/365 m.fl.
- 1.2 Området er regulert til følgende formål (kart- og planforskriften av 01-07-2014):
- 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.

§2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 2.1 **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1, BF2 (Kode 1111)**
- I feltene BF1 og BF2 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
 - Tillatt bebygd areal for BF1 og BF2 er maksimalt %BYA = 30% av netto tomteareal.
 - 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.
 - 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 70 m², med en maksimal mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

2.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1, BK2 og BK3 (Kode 1112)

- a) I feltene BK1, BK2 og BK3 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, tomannsboliger.
- b) Tillatt bebygd areal for BK1, BK2 og BK3 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 = 70 m², med en maksimal mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

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

- a) Innenfor området tillates det utfylling og feste for flytebrygger, utliggere, 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/naust/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 boligtomt, samt ett naust uten tilknytning til boligtomt.
- c) For U/N/B2 er det tillatt å oppføre inntil 16 naust i rekke, maksimalt 6 i rekken. Naustene skal være ensartet i bygningsuttrykk.
- d) Området U/N/B2 skal være tilgjengelig for allmennheten.
- e) For U/N/B2 er det tillat 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 tillat å bygge 50 m² kai i tilknytning til naust. Kaien festes på land og kan utføres som en tre eller stålkonstruksjon med trekledning.
- g) For U/N/B2 er det tillat 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 sjøtomten.
- 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) For U/N/B1 og for U/N/B2 tillates det oppført naust med BYA på maksimalt 35 m², med

en maksimal mønehøyde på 5 meter og med gesimshøyde å 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

- k) Taktekking på naustene skal utføres med materialer som gir mørk og matt fargevirkning
- l) Veggene skal kles med trepanel eller være en eller annen laft.

2.5 Lekeplass f L1 og f L2 (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.
- d) o_KV1 skal ha en maksimal fartsgrense på 30 km/t vest for formål o_AVG1.

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

- a) Vegarealet innenfor formålet er offentlig.

3.4 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, H140 2 og H140 3 (Kode 140)

Området reguleres til frisiktssone. 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.

* * *

ROS-analyse

Detaljregulering, endring, for Iberneset boligområde

Herøy kommune

Arealplanid: 181850497

Dato: 12.12.17

VIKTIG! Denne sjekklister er ikke komplett – men den kan brukes som et hjelpemiddel i den kommunale planprosessen vedrørende risiko- og sårbarhetsforhold ved utarbeidelse av arealplaner. Også andre forhold enn de som er oppført her vil kunne ha betydning for planarbeidet.

Denne ROS-analysen bygger på "Veiledning i risiko- og sårbarhetsanalyser" utgitt av Nasjonal sikkerhetsmyndighet og Nordland fylkeskommune sin mal.

Ut fra en totalvurdering har vi i denne analysen plukket ut de hendelsene som det knytter seg fare til og som er aktuell for denne reguleringsplanen. Disse er analysert og kommentert særskilt med hensyn på hvordan de er ivaretatt i denne reguleringsplanen.

Natur- og miljøforhold

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	nei	
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	nei	
Steinras, steinsprang	nei	
Is-/snøskred	nei	
Kjente historiske skred, utbredelse	nei	
Flomfare	nei	
Springflo	ja	Området ligger ved havet
Flomsonekart, historiske flomnivå	nei	
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	ja	Området ligger i et åpent landskap ved havet
Mye nedbør	nei	
Store snømengder	nei	
Radon	nei	
Støy og støv	nei	
Annet...		

Drikkevann o.a. biologiske ressurser

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: <ul style="list-style-type: none"> - drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann - landbruksareal - oppdrettsanlegg m.m. → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	nei nei nei nei nei	

Virksomhetsbasert sårbarhet

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	nei	
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	nei	
Olje-/gassanlegg	nei	
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	nei	
Høyspentledninger	nei	
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	nei	
Strålingsfare fra div. installasjoner	nei	
Gamle fyllplasser	nei	
Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	nei	

Militære og sivile skytefelt	nei	
Dumpeområder i sjø	nei	

Infrastruktur

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? - hendelser på veg - hendelser på jernbane - hendelser på sjø/vann - hendelser i luften	nei nei nei nei	
Veger med mye transport av farlig gods	nei	
Ulykkesbelastede veger	nei	
Støysoner ved infrastruktur	nei	

Strategiske / sårbare objekter

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	nei	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	nei	
Skole/barnehage	nei	
Flyplass	nei	
Viktig vei/jernbane	nei	

Jernbanestasjon/bussterminal	nei	
Havn	nei	
Vannverk/kraftverk	nei	
Undervannsledninger/kabler	nei	
Bru/Demning	nei	