

**HERØY KOMMUNE – REGULERINGSFØRESEGNER****”REGULERINGSPLAN FOR EGGESBØJORDA GNR 38 BNR 2 M.FL”**

PLANID: 201208

**Områdeomtale/plangrense:**

I nord: Eggesbøvegen og tilgrensande eigedomar nord om denne.

I aust: Grønhaugvegen og tilgrensande eigedomar sør om denne.

I sør: Grønhaugvegen, gnr 38 bnr: 39, 88, 4, 4 og 99.

I vest: Gnr 37 bnr: 373, 354, 384, 334, 435, 436, 424, gnr 36 bnr 50, 76, 111.

**§§ 1-3 GENERELT****§ 1 – Gyldigheitsområde.**

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast – og bygningane plasserast – slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset. Vedlegg 1 til desse føresegnene er juridisk bindande.

**§ 2- Andre bestemmingar.**

- a. Desse føresegnene kjem i tillegg til dei til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.
- b. Når særlege grunnar ligg føre kan bygningsrådet gjere mindre vesentlege endringar i reguleringsplanen, men då under føresetnad av at desse endringane ligg innanfor ramma av plan- og bygningslova av 2008 (PBL08) og teknisk forskrift TEK17.

**§ 3 – Privatrettslege avtalar.**

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

**§ 4 – REGULERINGSFØREMÅL**

Arealet innanfor reguleringsgrensa skal nyttast i samsvar med plan- og bygningslova 2008 (PBL08) til følgjande føremål slik:

**Byggjeområde**

- Bustader ("FS")
- Bustader ("KS")
- Bustader («BB»)

**Offentlege trafikkområde**

- Køyreveg
- Gate med fortau
- Anna trafikkareal
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

**Spesialeområde**

- Parkbelte
- Frisiktsone i vegkryss, langs veg (i kurver)

#### Fellesområde

- Felles veg/avkøyrse til fleire eigedomar
- Felles parkering
- Felles gangveg
- Felles leikeareal ("Fe.l") for fleire eigedomar

#### Kombinert føremål

- Forretning, kontor, offentlege bygningar ("F/K/O"), leilegheiter som 3.etg.

### **§ 5 – FELLESFØRESEGNER**

- a. Bebyggelse skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Tillate bebygd areal (BYA) vert definert i samsvar med teknisk forskrift (TEK17). BYA gjev tillate bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering utomhus skal reknast inn i grunnlaget for BYA. Gesims- og mønehøgde vert målt ut frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.
- b. Innanfor byggeområde kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er naudsynt. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bebyggelsen elles i området.

### **§ 6 – AREALBRUK**

- a. I område merka "FS" kan det byggjast frittliggjande småhus, med inntil to (2) bueiningar på kvar tomt.  
I område merka "KS" kan det byggjast konsentrert bustadhus med inntil fire (4) bueiningar på kvar tomt.  
I område merka «BB1-5» kan det byggjast bustader – blokkbusetnad med inntil seks (6) bueiningar på kvar tomt.  
I område merka med "F/K/O" kan byggjast forretningsbygg, kontorbygg og offentlig bygg i 2.etg. Lager kan etablerast som del av ovannemnde. Som 3.etg kan det i tillegg til nemnde arealbruk ovanfor byggjast husvære (leilegheiter).

Til alle areala høyrer naudsynte anlegg for å oppfylle bygningane sin funksjon.

Det skal ikkje førast opp plasthallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innan områda som denne planen omfattar.

- b. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillate prosent utbygd areal (%-BYA):  
Maks BYA for dei enkelte delområda:
  - FS – område = 30 %
  - KS – område = 40 %
  - BB - område = 70 %
  - F/K/O – område = 50 %

- c. Innan byggjeområda kan det setjast opp mindre naudsynte bygningar til trafoar, VA-anlegg og andre kommunaltekniske bygg. Slike bygningar skal godkjennast av kommunen.

## § 7 – DETALJREGULERINGSPLAN, PBL § 12-3.

### a. Generelt

I område med krav om detaljreguleringsplan, skal slik plan godkjennast av kommunen før deling og utbygging kan skje, jf. også rekkjefølgjekrava i desse føresegnene sin § 14. Planen skal utarbeidast innan den ramma som øvrig reguleringsplan med tilhøyrande føresegner har fastsett. Detaljreguleringsplan skal gjelde heile det delområde som er vist til i opplistinga nedanfor – slik:

<b>Krav om detaljreguleringsplan</b>
F/K/O

- b. Som prinsipp for utbygging av F/K/O- område skal livsløpsstandard / universell utforming leggst til grunn, jfr. TEK17. Detaljreguleringsplan skal minst omhandle og vise: tomtedeling (tomtegrenser), planlagde bygningar, tilkomst til dei enkelte tomtene/bygningane, vegar, parkeringsløyising, stingingstilhøve for tilkomst mellom parkeringsplass og inngangsparti for bygningar, møneretning på dei enkelte bygningane, byggetrinn og arealbruk i samsvar med PBL08 – her i også minste opphaldsareal ute (MUA) om arealet vert nytta til leilegheiter.

## § 8 – BYGNINGAR

1. **Generelt:** Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Kommunen krev at det vert lagt særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materiale på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade.

Parkeringsdekninga skal vere i samsvar med kommuneplanens sine føresegner for parkering 1,5 plass per bueining.

1 biloppstillingsplass skal avsettast per bueining, der denne skal plasserast på eigen grunn eller i umiddelbar nærleik.

Gjesteparkering kan løysast ved å opparbeide fjernparkering i nærleiken av planområdet.

Dersom gjesteparkeringsplassen vert lokalisert nord om kommunevegen skal det opparbeidast sikker kryssing av kommunevegen og sikker tilkomst til kryssingspunktet.

## 2. Bustadbygg:

- a. I område merka "FS", "KS" og «BB» skal bygningar ha ei gesimshøgde som ikkje overstig 6.5 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 8,5 m.  
I område merka "FS" skal garasjer ikkje byggjast større enn 45 m<sup>2</sup> grunnflate og då berre i ei høgd. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 m og mønehøgde ikkje over 4,5 m. Det er ikkje tillate med ark eller takglas på garasje.
- b. I område merka "KS" og «BB» bør garasjar som hovudregel organiserast ved felles garasjeanlegg med inntil 6 biloppstillingsplassar i kvart garasjebygg. Unntaksvis kan frittstående enkelt garasje (til ei bueining) byggast med grunnflate inntil 36 m<sup>2</sup>. Parkering kan dekkjast ved felles parkeringsplass. Gesims- og mønehøgde gjeld for "KS" og «BB» område som for garasjar i "FS" område. For området "KS" gjeld at det som del av søknad om tiltak i dette området, skal det utarbeidast utbyggingsplan for heile delområdet (-a). Planen skal syne tomtegrenser, byggjetrinn og arealbruk i samsvar med PBL08 – her i også i minste opphaldsareal ute.
- c. Ved val av takvinkel skal eksisterande / kringliggjande bustadhus takast omsyn til. Dette slik at bygga som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning. Dett er skal likevel ikkje vere til hinder for arkitektonisk uttrykk i frå vår tid. Nye bygg skal framheve vår tid sin byggeskikk og medverke til vidare utvikling av denne.

Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal, dette sjølv om byggjegrænse er vist som 4 m frå regulert vegareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det naudsynt med garasje med innkøring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,5 m frå regulert trafikkareal.

## 3. Område for kombinert bruk

- a. Før tiltak kan godkjennast innan dette området, skal det utarbeidast og godkjennast ein detaljreguleringsplan iht. pbl, jf. Føresegnene § 7 innan "F/K/O-område" skal bygningar ha ei gesimshøgde/mønehøgde som ikkje overstig 11m. Gesims- og mønehøgde vert målt ut frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.
- b. Innan område "F/K/O" er det ikkje tillete å etablere kjøpesenter (detaljhandel) med bruksareal på meir enn 3000m<sup>2</sup> rekna til dei bruksføremål som < Rikspolitiske bestemningar om mellombels etableringsstopp for kjøpesentra utanfor sentrale deler av byar og tettstadar > fastsett. Dette med bakgrunn i Møre og Romsdal fylke sin vedtekne fylkesdelplan for senterstruktur (FT-sak T-56/2004) Denne avgrensinga gjeld inntil kommuneplanen eller fylkesdelplanen fastsett noko anna.

### § 9 – BYGGJEGRENSE BB

Byggjegrænse til BB som er avgrensa m.o.t eksisterande off. leidningsnett kan seinare justerast i samsvar med minsteavstand til nabogrense, etter PBL08, dersom desse leidningane vert omlagt før utbygging av området.

### § 10 – UTEAREAL TILHØYRANDE BYGGJEAREAL

- a. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemma skjerings og fyllingar. Skjeringsane som følgjer av utgraving / planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte. Mur mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.
- b. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta var på og nytte eksisterande terreng og lokal vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører støttemur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på støttemuren vert redusert.
- c. Gjerde og hekkar langs gater skal ikkje vere over 0,7 m, ved avkøyrsløps maks. 0,5 rekna utifrå veggnivået.
- d. Evt. utelagring kan berre tillast dersom funksjonane vert skjerma av vegetasjon, gjerde eller overdekkande bygning. Dette må vurderast i kvar enkelt sak og ut i frå funksjon og omfang. Skjermingstiltak skal godkjennast av kommunen.
- e. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
- f. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane / anlegget elles.
- g. Innanfor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- h. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- i. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgare enn 0.7 m over veggnivå. Ved avkøyrsløps gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0.5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisktlinjer.
- j. Som minste opphaldsareal ute (MUA) skal det på bustadareal opparbeidast min. 20 m<sup>2</sup> areal eigne til lek pr. buening. Dersom F/K/O- området vert bygd ut med leilegheiter som ein 3.etg skal minste opphaldsareal ute (MUA) opparbeidast min 5 m<sup>2</sup> areal pr. buening. Arealet skal vere eigna til lek for born i alderen frå to til seks år. Arealet kan delast inn i mindre område, men ikkje under 100 m<sup>2</sup>. Areal mot veg skal vere inngjerda. Arealet skal gå fram av detaljreguleringsplan.

## § 11 – OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (PBL. § 12-5)

I offentleg trafikkområde skal det byggjast:

- Køyreveg
- Gate med fortau
- Anna trafikkareal (grøft)
- Gang-/sykkelveg

- Gangveg

Avkøyrse skal som hovudregel ikkje leggst til veg med fortau eller gang/ - sykkelveg.

I tillegg til vist trafikkareal kjem naudsynt areal til vegskjering og fyllingar som kan leggst på tomtegrunn/tilstøytande naboareal, jfr PBL08.

Det skal takast omsyn til steinsette grøfter ved utbygging av offentlege vegareal.

## **§ 12 - SPESIALOMRÅDE (pbl. § 12-5 og 12-6)**

Parkbelte:

Parkbelte skal nyttast til etablering av vegetasjonsbelte mellom F/K/O-området og kringliggjande bebyggelse. Området skal tilplantast med stadeigen vegetasjon.

Frisiktsone (H140):

Frisiktsone (H140) i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsone (H140) skal planerast ned til 0.5 m over tilgrensande vegar sitt nivå.

## **§ 13 – FELLESOMRÅDE (pbl § 12-5)**

Felles avkøyrse, tilkomstveg:

Fv1 er felles for alle eigedomane innan BB-områda.

Fv2 er felles for alle tilgrensande eigedomar innan BB-områda.

Felles parkeringsplass:

FP er felles for eigedomar innan F/K/O- område.

Felles leikeplass, Fe.I, er felles for FS2-FS6, KS4, BB og F/K/O o (om der vert bygd leilegheiter). Leikeplassen skal, ved utbygging, setjast i ein slik stand at den er eigna for leik og opphald, jf TEK17. Leik for born i alderen 1-7 år skal prioritertast. Plan for opparbeiding skal utarbeidast og godkjennast samtidig med plan for tekniske anlegg. Det vert elles vist til føresegnene § 14. mar.

Felles garasjelegg "Garasjar" er felles for eigedomane gnr 37 bnr 222, 373, 432 og 457.

Dersom detaljprosjektering viser at det er naudsynt å legge deler av skjering og fylling utanfor regulert felles areal, kan desse leggst på tomtegrunn/tilstøytande naboareal.

Gnr/bnr 38/101 og 38/273 har vegrett til sine eigedomar frå dei regulerte vegareala innanfor planområdet.

## **§ 14 – KRAV OM REKKJEFØLGJE (pbl. § 12-7)**

a. Felles leikeplass og tilhøyrande gangvegar skal opparbeidast og ferdigstillast seinast når halve bustadarealet er utbygd, jfr FS, KS og BB areal. Bruksløyve, ut over

nemnde utbygging, skal ikkje gjevast før tilhøyrande leikeplass er ferdig opparbeidd i samsvar med godkjend plan, jf § 13.

**b.** Samtidig med oppgradering av Eggesbøvegen (V1) skal stabburet på gnr 38 nbr 2 flyttast til vist plass på plankartet.

**c.** Før utbygging vert sett i verk skal kommunen godkjenne tekniske anlegg og vedta utbyggingsavtale mellom tiltakshavar og kommunen vedkomande sjølv utbygginga av dei tekniske anlegga. Tekniske anlegg omfattar vegar med gatelys, leidningsnett til vatn, avløp og overvatn samt EL- og teleforsyning.

**d.** Før iversetjing av nye tiltak innanfor område regulert til kombinert arealføremål F/K/O (forretning, kontor og offentleg formål), felles parkering (FP) eller tilkomstveg til F/K/O, skal det gjennomførast ei arkeologisk gransking av dei råka automatisk freda kulturminna id 142266 og 142271 i planområdet, som vist i vedlegg 1.

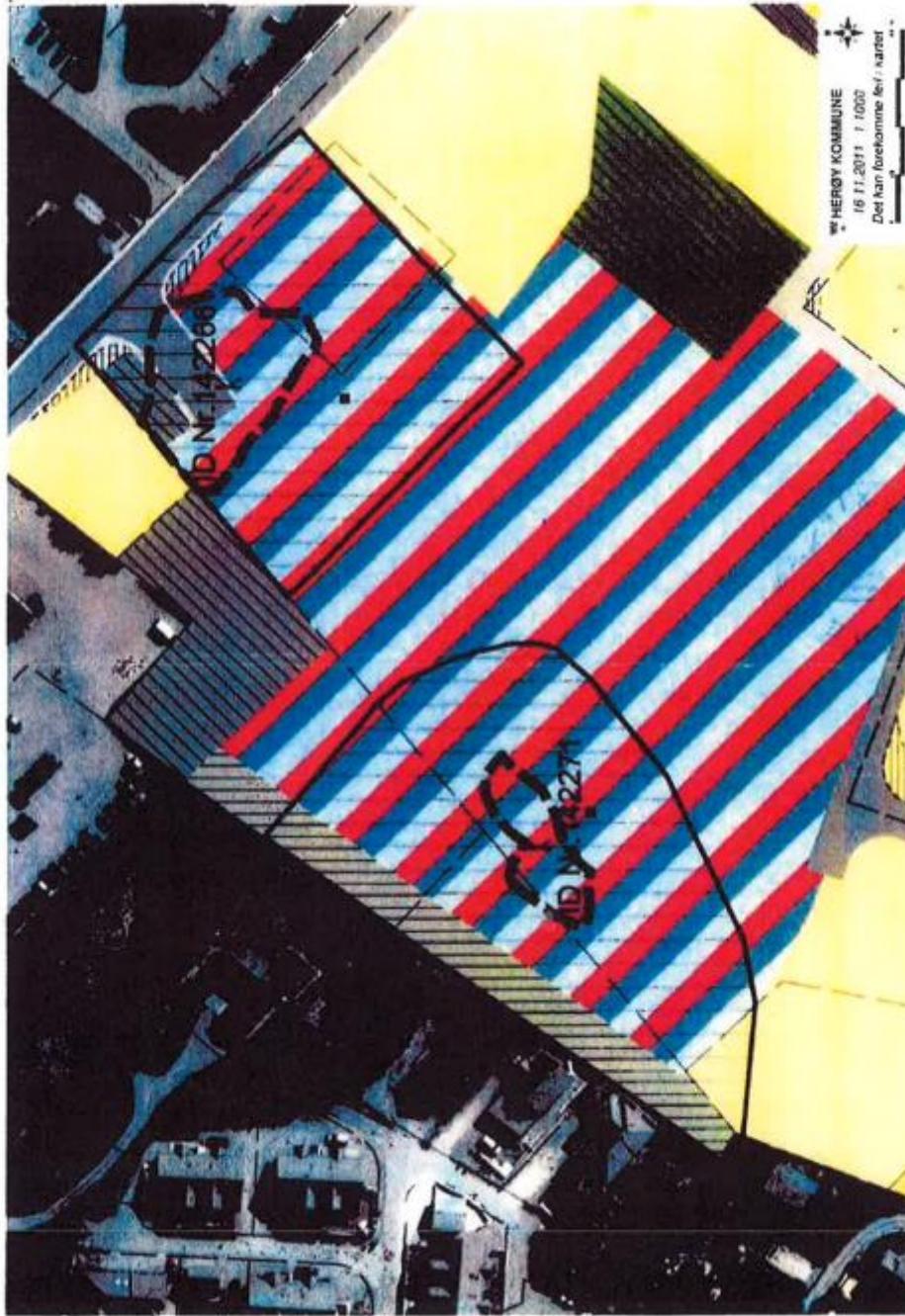
Det skal takast kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkinga kan fastsetjast.

#### **Vedlegg 1 - Kartutsnitt arkeologi – Juridisk bindande til desse føresegne**

Reguleringsføresegner godkjend i K-sak 71/12, den 26/04/2012

**Føresegner sist revidert 13.01.2023 etter vedtak i utval for Samfunnsutvikling.**

\* Vedlegg til forsegning - Eggeshøjorda - Kartvedlegg arkologiske funn \*



25/1-2012 - johan carsten