

## Reguleringsbestemmelser for

# Reguleringsplan for Torvik Resort, Herøy kommune.

Dato: 26. mars 2008, sist justert 10.06.08.

Utbyggingstrinn 1.

Området ligger på Gnr. 17 Bnr. 2, 11, 53, og deler av 52 og 54.

Utbyggingstrinn 2.

Området ligger på Gnr. 17 Bnr. 30, 57, 58, 62 og deler av 52 og 54

Formålet med den kombinerte regulerings- og flatereguleringsplan med tilhørende bestemmelser er:

1. Å legge forholdene til rette for utvikling av nærings- og fritidsbebyggelse samt tilhørende anlegg med parkering, vegger, gangveger osv.
3. Å sikre en utvikling av service-/næringsanlegg inklusive småbåthavn.

## §1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Utbygging skal foregå i 2 trinn.  
Trinn 1: Består av delområdene H, HB1, HB2, HB3, HB4, F/HB1, B/K, TK1, TG1, AV, FA, SP, SB, SH, ST, SF1 og del av SF2.  
For dette området utarbeides en detaljert reguleringsplan.  
  
Trinn 2: Består av delområdene HB5, F/HB2 og del av SF2.  
For dette området utarbeides en flateregulering med krav om bebyggelsesplan før utbygging.
- 1.3 Planområdet beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1):

- Områder for hotell med tilhørende anlegg (H).
- Områder for herberger og bevertningssteder (HB1-5).
- Område for naust
- Område for fritidsboliger

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 3):

- Kjøreveg (TK1).
- Gang- og sykkelveg (TG1)
- Annen veggrunn (AV)

SPESIALOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 6):

- Privat småbåtanlegg, sjø (SH).
- Privat småbåtanlegg, land (SB).

- Frisiktsone.
- Turveg (ST).
- Friluftsområde (SF1, SF2).
- Parkbelte/Buffersone (SP).

FELLESOMRÅDE (PBL §25, 1. ledd nr. 7):

- Adkomstveg (FA).

KOMBINERTE FORMÅL (PBL §25, 2. ledd):

- Områder for bolig og kontor (B/K).
- Områder for fritidsbebyggelse for selveie og utleie (F/HB1-2).
- Område for gangvegareal inkl. annen veggrunn under miljølokk
- Område for kjørevegareal inkl. annen veggrunn under miljølokk

## §2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 PLANKRAV

I forbindelse med byggemelding skal det legges ved utomhusplan i målestokk 1:200 som viser hvordan den ubebygde del av tomten skal utnyttes. På kartet skal den terrengmessige behandlingen angis med høydeangivelser, materialbruk, beplantning, gjerder, forstøtninger osv.

### 2.2 ADKOMST OG PARKERING

Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet skal, når annet ikke er bestemt, beregnes etter følgende normer:

Fritidshus: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Andre type bygninger: Normer fastsettes i samsvar med kommunens vedtatte parkeringsvedtekter.

### 2.3 BEBYGGELSENS FORM OG MATERIALBRUK

Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme felt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til plassering, takvinkel og materiale. Fargen på bebyggelsen skal godkjennes av kommunen.

### 2.4 BYGGEGRENSER

Byggegrenser mot offentlig veg er fastsatt til 15 meter fra senter kjørebane. For øvrig er byggegrense 4,0 meter der annet ikke er vist på regulerings-/bebyggelsesplanen.

### 2.5 VANN OG AVLØPSANLEGG

Det skal etableres tankanlegg for kloakk under snuplass for buss innenfor område H.

Det skal etableres fullverdig renseanlegg for spillvann. Dette skal plasseres under oppkjøringsrampe innenfor område H.

### 2.6 OPPVARMING

All oppvarming vedr anlegget skal skje via sjøvannsbasert varmepumpe.

### 2.7 AVFALLSANLEGG

Næringsbygget får egen oppstillingsplass for containere med plassering under miljølokk.

Det skal i tillegg etableres to stk miljøstasjoner for søppelhåndtering og sortering. Den ene miljøstasjonen plasseres innenfor område HB4 og skal fungere for all bebyggelse på oversiden av fylkesveien. Den andre miljøstasjonen plasseres innenfor område H og skal fungere for all bebyggelse på sjøsiden av fylkesveien.

- 2.8 TRAFØ  
Trafo plasseres i område under miljølokk innenfor område H.
- 2.9 REKKEFØLGEBESTEMMELSE  
Offentlig veganlegg skal være opparbeidet før anlegget tas i bruk.

### **§3 OMRÅDER FOR HOTEL MED TILHØRENDE ANLEGG (H)**

- 3.1 Området skal benyttes til næringsanlegg for turisme.
- 3.2 Bygningsomriss er angitt i planen.
- 3.3 BYA skal ikke overstige 45 %.
- 3.4 Gesimshøyde skal ikke overstige 14 meter.  
Trappe- og heishus kan legges inntil 2 meter over gesimshøyde.  
Mønehøyde skal ikke overstige 20 meter.
- 3.5 Utbyggingen, som omfatter restaurant/serveringsvirksomhet, trenings- og mosjonsaktiviteter, spa og velværesenter, konferanserom og svømmebasseng, skal være tilgjengelig for publikum uavhengig av om de bor på anlegget eller ikke.
- 3.6 Ved valg av byggematerialer skal det velges materialer som etter kommunens skjønn er miljøvennlige.
- 3.7 Ved kryssing av fylkesvegen fra område H og over til område HB4 m/flere, skal det bygges miljølokk for intern trafikk og parkering.

### **§4 OMRÅDER FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER (HB1-5)**

- 4.1 Område HB1 - 5 skal benyttes til fritidsbebyggelse for utleie.
- 4.2 Område HB1-4 skal bebygges med bygninger som vist i situasjonsplanen.  
Bygningstype er angitt.
- 4.3 Område HB1-2 kan bebygges med bygninger inntil 2 etasjer.  
Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 meter.  
Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter.
- 4.4 Område HB3-5, kan bebygges med bygninger inntil 3 etasjer.  
Gesimshøyde skal ikke overstige 9,0 meter.  
Mønehøyde skal ikke overstige 12 meter.
- 4.5 For område HB5 kreves det utarbeidet bebyggelsesplan.
- 4.6 BYA skal ikke overstige 35 % for HB4.  
BYA skal ikke overstige 45 % for HB1, -3 og -5.  
BYA skal ikke overstige 55 % for HB2.

- 4.7 Det tillates ikke etablert bebyggelse innenfor området med virksomhet som medfører støy eller annen forurensing ut over de til en hver tid gjeldende lover, forskrifter og vedtekter.
- 4.8 Interne veger i område HB4 skal opparbeides i hht. bredder som vist på reguleringsplankartet, det vil si 4 m vegbredde. Veiene skal være åpne for gangferdsel til friluftsområde SF1.

## **§5 OMRÅDER FOR BOLIG OG KONTOR (B/K)**

- 5.1 Område merket med B/K skal benyttes til bolig, kontorer med tilknytning til resortanlegget.
- 5.2 Området kan bebygges med bygninger inntil 2 etasjer med inntil 6m gesimshøyde og 10m mønehøyde.
- 5.3 Bebyggelsen skal utformes som frittliggende enheter. Ved byggeomelding skal det utarbeides utomhusplan.
- 5.4 BYA skal ikke overstige 25 %.
- 5.5 Område B/K skal ha tilkomst via rundkjøringa og det interne vegnettet.

## **§6 OMRÅDE FOR FRITIDSBOLIGER OG HERBERGE (UTLEIE) (F/HB)**

- 6.1 Område F/HB1 og F/HB2 skal benyttes til fritidsbebyggelse for utleie og fritidsbebyggelse for selveie. Selveieandel utgjør 70 % og utleieandel utgjør 30 % av antall enheter.
- 6.2 Område F/HB1 kan bebygges med bygninger som vist i situasjonsplanen. Område F/HB1 og F/HB2 kan bebygges med bygninger inntil 3 etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 9,0 meter. Mønehøyde skal ikke overstige 12 meter.
- 6.3 Bebyggelsen skal plasseres i hht. denne reguleringsplanen. Bygningstype er angitt i situasjonsplanen.
- 6.4 BYA skal ikke overstige 35 % for F/HB1 og F/HB2.
- 6.5 Det tillates ikke etablert bebyggelse innenfor området med virksomhet som medfører støy eller annen forurensing ut over de til en hver tid gjeldende lover, forskrifter og vedtekter.
- 6.6 Interne veger i område F/HB1 skal opparbeides i hht. bredder som vist på reguleringsplankartet, det vil si 4 m vegbredde. Veiene skal være åpne for gangferdsel til friluftsområde SF1.
- 6.7 Område F/HB2 kan bebygges med bygninger inntil 3 etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 9,0 meter. Mønehøyde skal ikke overstige 15 meter.
- 6.8 For område F/HB2 kreves det utarbeidet bebyggelsesplan.

## **§ 7 OMRÅDE FOR KJØREVEG (TK1) OG GANG-/SYKKELVEG (TG1)**

- 7.1 Område TK1 omfatter utbedring av eksisterende fylkesveg, Fv 16, og etablering av ny gang-/sykkelveg (TG1) gjennom planområdet.
- 7.2 I avkjøringen fra fylkesvegen til resortanlegget skal det bygges rundkjøring. Sentraløya i rundkjøringa må utformes slik at den kan sees i god tid før utkjøring av tunnelen.
- 7.4 Ved kryssing av fylkesvegen fra område H og over til område HB4 m/flere, skal det bygges miljølokk for intern trafikk og parkering.
- 7.5 Opparbeidelse av vegene skal foregå i hht godkjente planer.
- 7.6 Miljølokket skal utformes i samsvar med håndbok 161. Det skal være fysisk skille mellom gang-/sykkelvegen og kjørevegen i hele tunnelens høyde.

## **§ 8 OMRÅDE FOR PRIVAT SMÅBÅTANLEGG, SJØ (SH)**

- 8.1 Området SH skal kunne benyttes til småbåthavn med tilliggende aktiviteter.
- 8.2 Anlegget vil få bryggeanlegg slik det er vist i reguleringsplanen.
- 8.5 Ytre del av anlegget vil få fast bryggeanlegg i form av molo/kaianlegg.
- 8.6 Ytre del av anlegget skal kunne benyttes til anløp for ferge/hurtigbåt.
- 8.7 Havneanlegget skal være åpent for allmenn ferdsel med unntak av pir 1-3.
- 8.8 Ved byggemelding av anlegget skal det foreligge uttalelse fra ansvarlig myndighet, Kystverket og tillatelse til tiltaket etter havne- og farvannslovens bestemmelser.

## **§ 9 OMRÅDE FOR PRIVAT SMÅBÅTANLEGG, LAND (SB) (brygge)**

- 9.1 Brygge (SB) skal holdes åpen for allmenn gangferdsel.

## **§ 10 TURVEG (ST)**

- 10.1 Turveg ST skal holdes åpen for allmenn gangferdsel.
- 10.2 Turvegen opparbeides i bredde 4m.
- 10.3 Turvegen skal kunne benyttes som adkomst for uttrykningskjøretøy ved brann. Det tillates oppsatt "brøytebom" i vege.

## **§ 11 PARKBELTE (SP1 og SP2)**

- 11.1 Parkbeltet skal fungere som skjermbelte/buffersone mellom anlegg og nabo. I dette området skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad.

## **§ 12 FRILUFTSOMRÅDE (SF1 og SF2)**

- 12.1 Område SF1 tillates benyttet til friluftaktiviteter med tilknytning til resortanlegget. Tilkomst til område SF1 sikres via interne vegger i HB4 og F/HB1.
- 12.2 Område SF2 skal holdes åpen for fri gangferdsel.
- 12.3 Langs grense mot område HB5 skal det etableres en kyststi med maksimal bredde 3,0 m.  
Kyststien skal holdes åpen for allmenn gangferdsel og skal senest opparbeides samtidig med utbyggingstrinn to.  
Kyststien opparbeides med gruset overflate.  
Resterende område mot sjøen skal bevares i størst mulig grad.

## **§ 13 FELLES ADKOMSTVEI (FA)**

- 13.1 Område FA skal benyttes som felles adkomst til alle områder innen resortanlegget.

## **§ 14 OMRÅDE FOR NAUST (N)**

- 14.1 I område for naust kan det bygges inntil tre båtnaust. Det er forutsatt at evt. veg/kjøreveg til området går via gnr. 17 bnr. 9.

## **§ 15 OMRÅDE FOR FRITIDSBOLIGER (F)**

- 15.1 I område for fritidsboliger kan det bygges inntil to hytter som fritidsbolig. Det er forutsatt at evt. veg/kjøreveg til området går via gnr. 17 bnr. 9.

## **§ 16 DISPENSASJON**

- 16.1 Når særlige grunner foreligger kan kommunen etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Godkjent i Herøy kommunestyre 11.6.2009, sak 79/09.

