

§ 1.0 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er synt med grenseliner på plan datert 29.10.2018.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

PBL §12-5. Arealføremål i reguleringsplan

1. Bygningar og anlegg
 - Bustader – frittliggjande – småhus, BFS1-BFS2
 - Fritidsbustader -frittliggjande, BFF1-BFF12
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilh. strandsone, BBS1-BBS2
 - Naust, BUN
2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur
 - Køyreveg, SKV1-SKV5
 - Køyrbar gangveg, SGG
 - Annan veggrunn – grøntareal, SVG1-SVG6
 - Kai, SK1-SK2
 - Parkeringsplassar, SPP1-SPP4
3. Grøntstruktur
 - Turdrag, GTD
4. Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift
 - Friluftformål, LF1 – LF11
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilh. strandsone, VFS
6. PBL §12-6. Omsynssoner
 - Frisikt, H140_1-H140_11

§ 2.0 FELLESEGNER

§ 2.1 Rekkefølgjekrav

Før det kan gjevast bruksløyve for nye bygningar, må området vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg. Teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn skal godkjennast av Tysnes kommune før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor området.

Det må liggja føre samla plan for teknisk anlegg og godkjent utsleppsløyve for heile området før byggjeløyve kan gjevast i området. Overordna VA- plan skal liggja føre jfr. punkt 3 i Kommunalteknisk VA- norm for Sunnhordland.

Før det kan gjevast bruksløyve for nye bygningar må tilhøyrande avkøyrslar, tilkomstvegar, parkeringsplassar og siktsoner vera opparbeidd i tråd med godkjent plan.

§ 2.2 Murar

Natursteinmurar og andre tørrmurskonstruksjonar skal førast opp i samsvar med krav og tilrådingar i Statens vegvesen sine handbøker:

«Statens vegvesen, Vegdirektoratet, 'Geoteknikk i vegbygging (Handbok V220)', Vegdirektoratet, Oslo, vegleiing, Jun. 2010.»

«Statens vegvesen, Vegdirektoratet, 'Tørrmuring og maskin (Handbok V270)', Vegdirektoratet, Oslo, vegleiing, 2014.»

og vera i samsvar med kravet i andre relevante handbøker, samt vera etter krava i gjeldande standardar for geotekniske konstruksjonar, pr. d.d.:

«Standard Norge, 'Eurokode 7: Geoteknisk prosjektering. Del 1: Allmenne regler (NS-EN 1997-1:2004)', Standard Norge, Norsk standard (Eurokode) NS-EN 1997- 1:2004+NA:2008, Nov. 2004.»

§ 2.3 Tiltak i sjø

Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av Karmsund Hamnevesen. Tiltak som kaiar, flytebrygger, utfyllingar, sjøleidningar m.m. krev løyve frå hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova, jfr. Hamne- og farvasslova § 27.

Tiltakshavar pliktar å gje melding til Bergens Sjøfartsmuseum dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve områda. Eventuelle brot på desse vilkåra vil vere i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

§ 2.4 Kulturminne

Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, bergkunst, flekkar med trekol eller konstruksjonar blir avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Fylkeskonservatoren i Hordaland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningsstyresmakt har vurdert funnet, jf. kml. § 8, 2. ledd. Meldeplikta gjeld også dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne, jf. kml. § 14, 3. ledd. Funn av marine kulturminne meldast til Bergen Sjøfartsmuseum.

§ 2.5 Strandsona

Det skal ikkje setjast opp gjerde, skiljeveggar eller andre stengsel i strandsona og på kai som kan vere til hinder for ålmenta si ferdsle i desse områda.

§ 2.6 Byggjegranser

Byggjegranser er vist på plankartet. Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegransa. Tiltak nemnt i Pbl §29-4b kan plasserast utanfor byggjegransa og nærare nabogrensa enn 4m.

§ 2.7 Tekniske anlegg

Pumpestasjoner, transformatorbokser, kabelskap o.l. kan oppførast i området i samsvar med teknisk plan.

§ 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 Bustader – frittliggjande – småhus, BFS1-BFS2

§ 3.1.1 Innanfor områda BFS1-BFS2 er det 2 stk. eksisterande einebustader med tilhøyrande våningshus og uthus. Desse skal liggje som i dag.

§ 3.1.2 For B1 gjeld:

Maksimalt tillete bygd areal, BYA =30%.

Maks mønehøgd skal vere 9,0m målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga.

Dersom det skal nyttast pulttak, skal øvste gesims reknast som mønehøgd.

§ 3.1.3 Ca. høgdeplassering for B1 er angitt i plankartet og er ei førebels høgde. Høgda skal i hovudsak vere som vist på plankartet, men kan avvike med +/- 1,0m. Eventuelle avvik frå kotehøgden i plankartet utover dette, kan etter nærare dokumentasjon/ søknad godkjennast av kommunen i kvart einskild høve. Omsyn til kringliggjande tomter/ terreng skal vektleggjast i denne vurderinga. Plassering, bygga si utforming, møneretning, avkøyrsløp og endeleg høgdeplassering skal fastsetjast nærare i byggjemeldinga.

§ 3.1.4 Bustadeigedomar skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplassar per eining på eiga tomt. På tomtene skal det vere plass til garasje/carport og i tillegg minst ein biloppstillingsplass på eigen grunn. Frittliggjande garasje/carport/bod kan ha maks 50 m² BYA og 70 m² BRA. Maks mønehøgd er 6,0 meter målt frå overkant golv. Garasje/carport kan plasserast 1m frå nabogrense og 1m frå køyreveg dersom garasje/carport ligg parallelt med vegen.

§ 3.1.5 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubyggt areal skal gjevast ei tiltalende utforming.

§ 3.1.6 Arbeid og tiltak i eksisterande byggeområde for bustader, samt frådeling til slike formål, er ikkje lov nærare enn 50 meter frå sjø.

§ 3.2 Fritidsbustader, BFF1-BFF13

§ 3.2.1 Innanfor området kan det førast opp til saman 14 stk. nye fritidsbustader. På H7 og H8 kan det godkjennast konsentrerte fritidsbustader med inntil 2 einingar. I tillegg er det 6 fritidsbustader innanfor plangrensa i dag. Desse skal liggje som i dag.

§ 3.2.2 For einingane H1-H5 gjeld:

Maks bruksareal per eining er BRA = 110m².

Maks mønehøgd skal vere 6,5m målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

- § 3.2.3 For einingane H6-H14 gjeld:
Maks bruksareal er BRA = 110m².
Dersom det skal byggjast konsentrerte fritidsbustader på H7 og H8, er maks BRA=90m² pr. eining.
Maks mønehøgd skal vere 7,5m målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- § 3.2.4 Ca. høgdeplassering for dei ulike tomtene innanfor BFF1-BFF13 er angitt i plankartet og er ei førebels høgde. Der det er tenkt fritidsbustad for skrått terreng, er det vist kotehøgde for hovudetasje i plankartet. Høgdene skal i hovudsak vere som vist på plankartet, men kan avvikast med +/- 1,0m. Eventuelle avvik frå kotehøgdene i plankartet utover dette, kan etter nærare dokumentasjon/ søknad godkjennast av kommunen i kvart einskild høve. Omsyn til kringliggjande tomter/ terreng skal vektleggjast i denne vurderinga. Plassering, bygga si utforming, møneretning, avkøyrsløse og endeleg høgdeplassering skal fastsetjast nærare i byggjemeldinga.
- § 3.2.5 Det kan førast opp uthus/bod med inntil 15m² BRA på tomtane. Maks mønehøgd skal vere 3,0m. Eventuelt uthus/bod inngår ikkje i berekninga av BRA.
- § 3.2.6 Fritidseigedomar skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplassar per eining på eiga tomt eller på areal i nærleiken. Rett til veg og parkeringsplass må dokumenterast før det vert gjeve delings- eller byggjeløyve. Parkering inngår ikkje i berekninga av BRA.

§ 3.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilh. strandsoner, BBS1-BBS2

- § 3.3.1 Områda kan nyttast som småbåtanlegg for småbåtar.
- § 3.3.2 BBS1-BBS2:
Innanfor områda BBS1-BBS2 er det etablert båtfeste i tilknytning til eksisterande kai. Desse kan nyttast av dei som har båtfesterett her.
- § 3.3.3 Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre stengsel som hindrar fri ferdsle i strandsona.

§ 3.4 Naust, BUN

- § 3.4.1 Innanfor områda BUN er det eit eksisterande naust som skal liggje som i dag. Naustet skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad.
- § 3.4.2 Det kan godkjennast toalett og dusj. Maks storleik på våtrom er 4m². Islolasjon, sløyebein og vask er tillete.
- § 3.4.3 Naustet skal ha tilgang til minst 1 parkeringsplass på eiga tomt eller på areal i nærleiken.

§ 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Køyreveg, SKV1-SKV5

- § 4.1.1 Køyreveggar skal utformast som vist på tekniske planar godkjent av kommunen.
- § 4.1.2 SKV1 er ein eksisterande privat felles køyreveg som skal liggje som i dag. Regulert breidde er 4,0m. Vegen er opparbeidd med grus.
- § 4.1.3 SKV2 skal opparbeidast som privat felles tilkomstveg som skal sikre tilkomst til tilgrensande fritidsbustader. Vegen er delvis opparbeidd allereie (frå ca. profil 150). Regulert breidde er 4,0m. Vegen skal opparbeidast med grus.
- § 4.1.4 SKV3 er ein eksisterande privat felles køyreveg som skal sikre tilkomst til tilgrensande bustader og fritidsbustader. Vegen skal tilpassast inn mot SKV2. Regulert breidde er 4,0m. Vegen er opparbeidd med grus.
- § 4.1.5 SKV4 og SKV5 skal opparbeidast som privat felles tilkomstveg som skal sikre tilkomst til tilgrensande fritidsbustader. Regulert breidde er 4,0m. Vegane skal opparbeidast med grus.
- § 4.1.6 Mindre endringar i vegføringar kan tillast når detaljplanlegging gjer det naudsynt.

§ 4.2 Køyrlar gangveg/ gangveg, SGG

- § 4.2.1 SGG skal opparbeidast som privat felles køyrlar gangveg for brukarane av tilgrensande eigedomar. Regulert breidde er 3,0m. Vegen skal opparbeidast med grus.
- § 4.2.2 Mindre endringar i vegføringar kan tillast når detaljplanlegging gjer det naudsynt.

§ 4.3 Annan veggrunn – grøntareal, SVG1 – SVG5

- § 4.3.1 Arealet skal nyttast som grøntareal for vegane i planområdet. Områda kan nyttast til vegutviding, avkøyrslar, grøfter, skråningar og skjeringar.

§ 4.4 Kai, SK1-SK2

- § 4.4.1 Områda kan nyttast til kai og båtfeste for småbåtar til hytter og naust i området. Endeleg plassering og utforming vert fastsett av kommunen i samband med byggjemelding for tiltaket.
- § 4.4.2 Kaiane skal vere opne for ålmenn ferdsle og det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre stengsel som hindrar fri ferdsle i strandsona.

§ 4.5 Parkeringsplassar, f_SPP1, SPP2-SPP4

§ 4.5.1 Det er sett av 4 område i planen til parkering.

F_SPP1:

9 stk. felles parkeringsplassar.

Parkeringsplassane er felles for eigarane av fritidsbustadane i feltet.

SPP2:

7 stk. parkeringsplassar.

Parkeringsplassane kan nyttast etter nærare avtale med grunneigar.

SPP3:

2 stk. parkeringsplassar.

Parkeringsplassane kan nyttast etter nærare avtale med grunneigar.

SPP4:

SPP4 kan nyttast til bil- og båtparkering.

Parkeringsplassen kan nyttast etter nærare avtale med grunneigar.

§ 5.0 GRØNTSTRUKTUR

§ 5.1 Turdrag, GTD

§ 5.1.1 Området skal vere tilgjengeleg for ålmenn ferdsel. Turdraget skal utformast som gangsti frå SKV5 gjennom friluftsområdet ned til fellesområde og båtfeste ved sjø. Turdraget skal vere utforma som enkel tilkomst utan store landskapsinngrep. Det kan tillast mindre terrenginngrep for å leggje til rette for enklare tilkomst til sjø, t.d. ved hjelp av trapper. Innanfor området er det ikkje tillate å sette i verk bygningsmessige tiltak som skildra i PBL §§ 20-1, 20-2 b) og c).

§ 5.1.2 Mindre endringar i vegføringar kan tillast når detaljplanlegging gjer det naudsynt.

§ 6.0 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE OG REINDRIFT

§ 6.1 Friområde, LF1-LF11

§ 6.1.1 I områda kan det ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta området som friområde. Områda skal vere ålment tilgjengelege.

§ 6.1.2 Det kan gjerast mindre terrenginngrep for å leggje til rette for tilkomst og trapper i samband med tilkomst til eksisterande kaiar. Trappene skal vere reversible tiltak.

§ 6.1.3 I området LF10 (aust for turdraget) kan det tillast oppføring av gapahuk/grillhytte og sittebenker i nordaust. Maks BYA for gapahuk/grillhytte er 30m². Maks mønehøgd er 4,0m. Tiltaket skal vere reversibelt.

§ 6.1.4 Så langt råd er skal eksisterande terrengform og vegetasjon takast vare på.

§ 7.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILH. STRANDSONE

§ 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, VFS

§ 7.1.1 Området skal vera fritt tilgjengeleg for ålmenta og skal kunne nyttast til sjø- og vassaktivitetar.

§ 8.0 OMSYNSSONAR

§ 8.1 Frisikt, H140_1-H140_11

§ 8.1.1 H140_1 - H140_11 er regulert til område for frisikt. Arealet vil i planen vere kombinert med andre føremål.

Innanfor siktsona skal det ikkje vere sikthindringar som stikk høgare enn 0,5 m over vegbanen på tilstøytande veg.

Enkeltstående tre, stolpar o.l. kan stå i sikttrekanten, men krav til sikkerheitssoner i hb. 231 Rekkverk må vere tilfredsstilt. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

Dato: 29.10.2018

Rev:

