

## TYSNES KOMMUNE

### Reguleringsføresegner for:

(jf plan- og bygningslovens PLB § 12-7)

**Svarvahella,**

**Gnr 75 bnr 3 med fleire**

**Plan nr.:**

**Dato: 10.03.2015**

**Rev. 22.06.2020**

### § 1

#### GENERELT

#### 1.1 Reguleringsplan.

1.1.1 Det regulerte området er vist med stipla linje som reguleringsgrense på kart i mål 1: 2000.

1.1.2 Arealet innanfor plangrensa er regulert til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg  
(PBL § 12-5 ledd nr. 1)  
- Fritidsbusetnad- frittliggjande

Samferdslesanlegg og teknisk infrastruktur  
(PBL § 12 – 5 ledd nr. 2)

- Veg  
- Køyreveg  
- Annan veggrunn  
- Parkeringsplassar  
- Høgspenningsanlegg

Grøntstruktur  
(Pbl § 12.- 5 ledd nr. 3)  
- Friområde

Landbruks- natur- og friluftsmål og reindrift.  
(PBL § 12 – 5 ledd nr. 5)  
- Naturformål

Omsynssoner

(PBL § 12-6 )

- Høgspenningsanlegg

1.1.3 Desse føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova og gjeldande retningsliner i Tysnes kommune.

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

### § 2

#### FELLESFØRESEGNER.

#### 2.1 Plankrav.

2.1.1 Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn ved planlegging, utforming og opparbeiding av tiltak i området.

2.1.2 Planar for tekniske anlegg som veg, vatn, drenering og avløp skal godkjennast av Tysnes kommune Teknisk etat.

2.1.3 Ein skal innanfor planområde ta særskilde hensyn til gjenverande krigsminner frå 2.verdskrigen, og desse skal ikkje verta påverka/ skjenda av utbygginga. Desse skal vere tilgjengelege for ålmenta og ikkje framstå som «privatiserte» med t.d. lager o. l. Generell rydding, fjerning av tre o.l. er tillete.

#### 2.2 Byggjegranser.

2.2.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegransa som vist på planen, 5 m frå tomtegransa.

2.2.2 Tiltak nemnt i PBL - § 29 ledd nr. 4b, kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggjegranser.

### **2.3 Dokumentasjon til byggemelding.**

- 2.3.1 Ved innsending av rammesøknad skal ein leggja ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:200 der det vert gjort greie for avkjørsler, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar gjerder og opphaldsareal.
- 2.3.2 Ved prosjektering av hyttene skal ev. kulturminne frå "Svarvahellaren fort" innanfor byggeområdet, takast vare på.

### **2.4 Rekkefølgjekrav.**

- 2.4.1 Saman med søknad om oppstart av etablering av interne vegar, skal det liggja føre godkjent rammeplan for VA- anlegg frå Tysnes kommune.

### **2.5 Terrenghandsaming.**

- 2.5.1 Alle terrengingrep skal skje mest mogleg skånsamt. Større tre og anna verdifull vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- 2.5.2 Ubygde område skal gjevast ein estetisk tiltalende form og handsaming.

### **2.6 Automatisk freda kulturminne.**

- 2.6.1 Det kan vera uregistrerte fornminne i området. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.

## **§ 3**

### **BYGNINGAR OG ANLEGG** (PBL § 12-5 ledd nr. 1)

### **3.1 Fritidsbusetnad- frittliggjande.**

- 3.1.1 I områda avsett til fritidsbustader, FF, tillater ein at det anleggjast tilkomstvegar og parkering knytt til desse.
- 3.1.2 Fritidsbusetnadane kan oppførast i inntil 2 etasjar der eventuell underetasje skal inngå i etasjetalet. Unntaket er felt FF1, der det kunn kan førast opp hytter i 1 etasje.
- 3.1.2 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for frittliggjande fritidsbustader er BYA = 15 %.
- 3.1.3 Fritidsbustadene skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr. eining på eigen tomt.
- 3.1.4 Maksimums høgde er 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Unntaket er felt FF1 som har 3 meter maksimums høgde over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.1.5 Frittliggjande anneks og liknande vert ikkje tillete å oppføre i tilknytning til fritidsbustadar.

## **§ 4**

### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.**

(PBL § 12 – 5 ledd nr. 2)

#### **4.1 Generelt.**

Kjøyrevegen skal vera dimensjonert som vist i planen. Mindre endringar i vegføringa kan tillatast når detaljplanlegginga gjer det naudsynt.

#### **4.2 Køyreveg.**

- 4.2.1 Veg KV er hovudtilkomst og felles veg for alle oppsittarane området. Den skal vera tilgjengeleg for ålmenta.

4.2.2 Veg KV skal opparbeidast i ein breidde på 4 m, i tillegg til nødvendig areal for skulder og sideareal. KV skal ha 4 møteplassar, og høve til å snu i alle avkjøyringane til hyttefelta. Dette for å ta seg av behovet for lokal trafikk og utrykkingskjøretøy.

#### 4.3 Tilkomstveg

- 4.3.1 Vegen skal opparbeidast i ein breidde på 3,5 m, i tillegg til nødvendig areal for skulder og sideareal og vendhammar for utrykkingskjøretøy. Vegane skal vere tilgjengelege for ålmenta.
- 4.3.2 Veg V1 og V2 er private vegar for fritidsbustader.
- 4.3.3 Veg f\_V1, f\_V2, V3 og f\_V4 er felles private tilkomstvegar for tilliggjande område for fritidsbustader.

#### 4.4 Annan veggrunn.

- 4.4.1 Felles parkeringsplass f\_Pp. Det skal opparbeidast ein parkeringsplass med 16 plassar for biler inkl. 2 plassar for funksjonshemma, og 4 plassar for ålmenta. Plassen kan også nyttast til opplagsplass for fritidsbåtar i vinterhalvåret. Detaljplan må godkjennast av Tysnes kommune.
- 4.4.2 Servicestasjonar for søppelhandtering og postkassestativ f\_Ss1 – f\_Ss5. Detaljplanar må godkjennast av Tysnes kommune.
- 4.4.3 Sideareal veg. Privat tilkomst kan krysse over dette arealet.

#### 4.5 Høgspenningsanlegg.

- 4.5.1 Før igangsetting av

anleggsmessige tiltak i nærleiken av høgspen- traseen, må ein henta innnødvendig løyve hos Tysnes kraftlag.

### §5

#### GRØNSTRUKTUR

(PBL § 12-5, ledd nr.3)

#### 5.1 Friområde.

- 5.1.1 Felles friområde, f\_F, kan opparbeidas for leik, friluft- og grøntområde for brukarane av fritidsbusetnadene i området. Det er ikkje løyve til å etablere tiltak innanfor området som ikkje er knyta til den generelle bruken av området.

### §6

#### Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift.

(§12-5, ledd nr. 5)

#### 6.1 Naturområde.

- 6.1.1 I området for naturformål, Na, kan det bare gjerast nødvendig skjøtsel for å bevare områdets landskaps-karakter. Ein kan også gjera nødvendige inngrep i samband med sideterrenget til vegane som går gjennom området.

### §7

#### Omsynssoner

(§12-6 )

- 7.1 Det går ei høgspenline inn i området. Den kommer inn over Friområdet i søraust og krysser tilkomstvegen. Klausuleringsbeltet for høgspenningsanlegget ,H370, er 15m breit.

