

## Detaljregulering for Godøysund, Tysnes kommune

---

Gnr. 101 bnr. 1 m.fl.

PlanID: 2018-04

### 1. Generelt

---

Føresegnene gjeld for det regulerte området som er markert med plangrense på plankartet.

### 2. Reguleringsføremål

---

Bygninger og anlegg – pbl §12-5, nr. 1

Garasje, G

Fritidsbusetnad, H

Anna offentlig eller privat tenesteyting, T

Beverting, BV

Idrett /tennis, I

Renovasjonsanlegg, R

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BS

Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone, SB

Naust/badehus, N

Leikeplass, L

Kombinerte bygninger og anleggsføremål, FT

Samferdsle og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2

Veg, V

Køyreveg, KV

Gatetun, GT

Gangveg, GV

Anna veggrunn-tekniske anlegg, AVT

Anna veggrunn - grøntareal, AVG

Parkering, P

Grønstruktur (PBL § 12-5, nr.3)

Turveg, TV

Badeplass/-område, B

Park, PA

Landbruks-, natur-, og fritidsføremål – pbl §12-5, nr. 5

Friluftsføremål, F

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)

Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone, BVS  
Ferdslø, FE  
Småbåthamn, BH  
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, FS  
Badeområde, BO  
Omsynssoner – pbl §12-6  
Frisikt, H140  
Bandlegging etter lov om kulturminne, H730  
Føresegningsområde – pbl §12-7  
Føresegningsområde, #

### **3. Siktemålet med planen**

---

Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for ei detaljregulering som sikrar framtidig utbygging av fritidsbustadar og moglegheit for etablering av mindre næringsverksemd knytt til service/bevertning/overnatting for tilreisande, samt å ivareta natur- og friluftslivsinteresser.

### **4. Fellesføresegner for heile planområdet**

---

#### **4.1 Landskapstilpassing**

Bygningar og anlegg skal plasserast slik at dei får god landskapstilpassing, med mest mogleg naturlege overgangar mot eksisterande terreng. Ein skal så langt som råd unngå unødige fjellskjeringar, høge murar og terrassar som verkar dominerande i landskapet.

Innanfor planområdet skal eksisterande vegetasjon takast vare på så langt som mogeleg. Rydding av skog er tillate, men ikkje flatehogst.

#### **4.2 Tiltak i sjø og strandsone**

- Alle tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova (kai/ molo/ bryggje, flytebryggje, sjøleidning, utfylling m.m.) krev løyve frå rett hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova. Eventuell utfylling i sjø må i tillegg søkjast om etter ureiningslova. Utfylte massar skal sikrast mot utgliding.
- Alle småbåtanlegg skal prosjekterast og dimensjonerast for å tole påkjenning frå vind, bølger og isgang. Det må leggjast fram dokumentasjon om at anlegget er planlagt og dimensjonert av føretak eller andre med kompetanse innan fagfeltet. Dokumentasjonskravet gjeld òg for føretak eller dei som skal leggja ut flytebryggjer.
- Der byggjegranser mot sjø ikkje er leselege på plankartet, ligg desse samanfallande med føremålsgrensa.
- Av omsyn til havnivåstiging og stormflo, skal byggjehøgda for overkant golv i 1. etg ikkje vere lågare enn 2,5 moh. Det kan gjerast unntak frå denne minstehøgda når det er forsvarleg ut frå type bygg, men elektriske koplingar og materiale som ikkje toler vassinntrenging, skal ikkje nyttast lågare enn kote 2,5 meter. I utsette område må det takast omsyn til bølgepåverknad.

#### **4.3 Mindre tekniske anlegg – elektrisk fordelingsskap/trafo og liknande**

Innanfor alle føremål, kan det tillatast plassert små tekniske fellesanlegg som nettstasjonar (små trafoar / kabelskap), mindre pumpestasjonar osv. Utforming av slike anlegg skal visast i søknad om tiltak. Det same gjeld kablar og leidningar. Anlegga må plasserast og utformast slik at dei praktisk og estetisk er til minst mogeleg sjenanse.

I samband med tiltak skal det takast omsyn til eksisterande jordkabel for høgspenningsanlegg som går gjennom området.

#### **4.4 Kulturminne**

Om det vert gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet på land eller i sjø, må arbeidet straks stoppast og kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jf. kulturminnelova § 8, andre ledd.

#### **4.5 Universell utforming**

Ved utforming av bygningar og uteområde skal det takast omsyn til prinsippa om universell utforming i plan- og bygningslova og byggteknisk forskrift. Alle bygg og anlegg skal så langt råd er utformast som universelt tilgjengelege, med køyrbar tilkomst.

#### **4.6 Flytting av jordmassar**

Ved eventuell flytting av jordmassar innanfor området, må det takast omsyn slik at ein ikkje spreier smitte som kan gi planteskade.

## **5. Føresegner for arealføremål**

---

### **5.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

#### **5.1.1 Garasje, f\_G**

Området er sett av til garasje, som er felles for dei med rettar til parkering i bygget. Maks mønehøgde er sett til 5 meter, og maks gesims er sett til 3 meter. Takvinkel skal ikkje overstige 40 grader. Det er tillate med 100% BYA innanfor feltet.

#### **5.1.2 Fritidsbustadar, H**

##### a) Føremål

Innanfor føremålet er det tillate oppført ein fritidsbustad per tomt. Det er ikkje tillate å føra opp frittstående uthus, garasjar eller anneks til fritidsbustadar, men slike funksjonar kan byggjast som ein integrert del av hytta og inngå i BYA. Det er ikkje tillate å gjerda inn hyttene eller hyttetomtene.

##### b) Øvre byggehøgde

Maks gesimshøgde kan vera 4 m og maks mønehøgde 5,5 m, målt frå topp grunnmur. Takvinkel skal vere maks 40 grader.

##### c) Grad av utnytting

På kvar tomt kan det førast opp ein fritidsbustad i ein etasje med på inntil 15 % BYA av tomtearealet, men likevel ikkje meir enn 120 m<sup>2</sup> BYA. Parkering på bakkeplan inngår ikkje i denne utnyttingsgrada.

##### d) Estetikk

Fritidsbustadar skal ha farge- og materialbruk tilpassa naturomgjevnaden. Tak skal vere av ikkje-reflekterande materiale. Fasadar skal vere av tre eller stein.

Fritidsbustadar skal utformast og tilpassast terrenget best mogleg. Grunnmur eller pelar skal vere så låge som mogeleg, og bør ikkje overstige 1.0 meter. I skrått terreng kan det tillatast bygg med halve plan der dette gir betre terrengtilpassing. Større terrassar skal leggjast på bakkenivå. Store terrassar med rekkverk som skapar ei dominerande visuell verknad skal ikkje tillatast.

Planering og utgraving på tomta skal ikkje vere meir omfattande enn det som er naudsynt ut frå bygningsmessig omsyn og eventuell parkering på eiga tomt. Tomta elles skal ha naturleg eksisterande terrengeformasjon, og mest mogleg av eksisterande vegetasjon skal bevarast.

##### e) Parkering

Fritidsbustader skal ha parkeringsdekning for 1,5 bilar pr. eining, enten på eiga tomt eller felles parkeringsplass f\_P2 og f\_P4 etter nærare avtale med grunneigar av desse. Om parkering vert lagt på eiga tomt må det setjast av 2 parkeringsplassar.

f) Byggegrenser

Fritidsbustadar skal plasserast innanfor byggegrensa som går fram av plankartet.

g) Energi

Ved utbygging skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak, som til dømes vassboren varme og biovarme.

h) Naturmiljø

Art av nasjonal forvaltningsinteresse er observert i område nær byggeområde H13 (tomt 28) på Nordholmen og ved tomt 6 og 7 på Midtholmen. Ved utbygging i desse områda er det krav til gjennomføring av rekkjefølgjetiltak jf. føresegn 8.1.4 nedanunder.

i) Situasjonsplan/utomhusplan

Situasjonsplan/utomhusplan ved byggesøknad skal avklara type bygning, plassering, parkeringsløyising og materialval på overflater. Planen skal også vise eksisterande og planlagt terreng på alle sider av bygget.

### **5.1.3 Anna offentleg eller privat tenesteyting, T**

Området er sett av til tenesteyting. Det kan etablerast anlegg for drivstoffylling for båtar i området og naustbuer for utleige innanfor området. Maksimal utnyttingsgrad er sett til 100% BYA, og maksimal byggjehøgde er sett til 5 meter målt frå gjennomsnittleg terreng.

### **5.1.4 Bevertning, BV**

a) Føremål

Området er sett av til bevertning. Eksisterande bygning innanfor området skal behaldast, men det er tillate å drive vedlikehald og renovering så lenge det arkitektoniske uttrykket vert bevart.

b) Grad av utnytting og byggjehøgde

Om det vert naudsynt å erstatta eksisterande bygning, kan ny bygning innanfor føremålet ha eit areal på maks 80 m<sup>2</sup> BYA, maks mønehøgde 10,5 meter og maks gesimshøgde 7,5 meter, og skal plasserast innanfor angitt byggjegrænse.

c) Uteareal

Uteområdet kan leggjast til rette for utandørs servering.

### **5.1.5 Idrett, f\_I**

Innanfor føremålet kan det etablerast tennisbane eller anna idrettsanlegg med tilhøyrande anlegg. Området skal vere ope for ålmenta.

### **5.1.6 Renovasjonsanlegg, f\_R**

Området skal nyttast til felles samleplass for hushaldningsavfall for fritidsbustadane i området.

### **5.1.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, f\_BS**

Innafor områda f\_BS1 - 6 kan det leggjast flytebryggjer med tilhøyrande utriggarar i samband med føremål for småbåthamn. Byggjegrænser ligg samanfallande med føremålsgrensa. Det kan tillatast mindre justeringar av retning og utforming av bryggjer.

Flytebryggje f\_BS1 er felles for dei med rettar til båtplass i dette området.

Flytebryggje f\_BS2 og 3 er felles for eigarar av fritidsbustadar i planområdet.

Flytebryggje f\_BS4 er felles for eigarar av leilegheiter i felt FT. Det må takast omsyn til kulturminne i sjø i samband med tiltaket.

Flytebryggje f\_BS5 og 6 skal vere gjestebryggjer for besøkande som kjem med båt, og vere offentleg tilgjengeleg.

### **5.1.8 Småbåtanlegg i sjø med tilhøyrande strandsone, f\_SB**

Områda f\_SB1-6 er sett av til kai- og bryggjeanlegg med forankring i strandsona/ fjell. Områda skal vere felles for dei med rettar i anlegga, og elles vere opent for ålmenta.

I felt f\_SB6 er det tillate å etablere sjøsettingsrampe for båt, og naudsynte tekniske installasjonar i samband med dette. Endeleg utforming av området skal visast på situasjonsplan ved søknad om tiltak.

#### **5.1.9 Naust/badehus, N**

Områda er sett av til naust eller badehus. Naust skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for ålmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Det skal leggjast til rette for ålmenn ferdsel i strandsona. Nausta skal tilpassast lokal byggjeskikk og oppførast som tradisjonelle naust. Nausta skal ha byggjemateriale av tre eller stein. Nausta skal ha mørke dempa fargar tilpassa eksisterande miljø. Nausta skal ha sidehengsla tett naustdør på fasade mot sjøen

##### a) Private naust

N1 og N3 er privat eigde naust. Ved eventuell nybygging i områda er maks utnytting 100% BYA, og maks møne- og gesimshøgde på høvesvis 5,5 og 3,5 meter.

##### b) Badehus

Område f\_N2 er eksisterande badehus med omkleddingsrom, dusj og badstue i tilknytning til badeplassen, og skal vere felles for brukarar av området. Ein mindre del av bygget med dusj og badstue kan låsast av, for å styre bruksrett til dette.

Eksisterande bygning innanfor området skal behaldast, men det er tillate å drive vedlikehald og renovering så lenge det arkitektoniske uttrykket vert bevart. Om det vert naudsynt å erstatta eksisterande bygning, kan ny bygning ha eit areal på maks 107 m<sup>2</sup> BYA, og maks byggehøgde 5,5 meter.

##### c) Felles naust/ naustbuer

Områda f\_N4 og 5 er sett av til felles naust og naustbuer for eigarar av fritidsbustadane i området. Innanfor f\_N4 kan det etablerast inntil 6 naustplassar, enten i form av ein samanhengande bygningskropp eller fleire mindre bygg. I felt f\_N5 er det lagt til rette for ein fellesbygning som skal romme små buer for oppbevaring av sjørelatert utstyr som fiske- og båtreiskap.

Maksimal utnytting er sett til 100% BYA innanfor f\_N4 og 5. Bygningar skal vere i 1 etasje med maks møne- og gesimshøgde på høvesvis 5,5 og 3,5 meter, målt på frontveggen mot sjøen.

#### **5.1.10 Leikeplass, f\_L**

Områda f\_L1 og f\_L2 er sett av til felles leikeplassar for planområdet, og skal leggje til rette for variert leik for born i ulike aldrar. Plassane skal som minimum ha etablert bord og benk, sandkasse og leikestativ.

#### **5.1.11 Kombinerte bygningar og anleggsmål, FT**

##### a) Føremål

Innanfor føremålet er det tillate oppført bygningar for tenesteyting, fritids- og turistføremål og fritidsbusetnad. Dette opnar for at det kan leggjast til rette for tenesteyting i form av bevertning- og konferanselokale eller liknande, og at fritidsleilegheiter kan seljast eller nyttast for utleige.

##### b) Øvre byggehøgde

Maksimal tillate byggehøgde for bygningar med flatt tak eller pulttak er sett til kote +17. For bygningar med mønt tak skal ikkje mønehøgde overstige kote +20, og gesimshøgda skal ikkje overstige kote +17. Ved mønt tak skal sjøhuspreget vidareførast. Taket skal delast opp i mindre takflater der møneretninga skal ligga tilnærma vinkelrett på kystlinja.

##### c) Grad av utnytting

Det er tillate med maks 3 000 m<sup>2</sup> BRA innanfor føremålet.

##### d) Parkering

Fritidsleilegheiter skal disponere ein biloppstillingsplass innanfor felt f\_P3. Det kan leggjast til rette for elbilparkering/-lading.

e) Kvar leilegheit skal ha minimum 7 m<sup>2</sup> eigna privat areal for uteopphald som er skjerma for innsyn og har gode solforhold. Privat uteareal på terrassar over bakken kan reknast med.

f) Situasjonsplan/utomhusplan

Situasjonsplan/utomhusplan ved byggesøknad skal avklara type bygning, plassering av bygg og installasjonar, terrenghøgder, parkering.

g) Energi

Ved utbygging skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak, som til dømes vassboren varme og biovarme.

## **5.2 Samferdsle og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **5.2.1 Veg, o V1-V8**

a) Vegar i området skal vere felles for planområdet og andre med køyrerett på vegane. Nye vegar skal opparbeidast i tråd med plankartet, og i hovudsak ha grusdekke. Mindre justeringar/endingar i horisontal- og vertikalplanet kan tillatast når detaljplanlegginga gjer dette føremålstenleg og forsvarleg tryggleiksmessig. Fyllingar og skjeringar skal tilpassast til naturleg tilstøytane terreng.

b) Det er tillate å etablere avkøyrslar frå vegane til tilliggjande tomter.

### **5.2.3 Køyreveg, KV**

Køyreveg KV er avkøyrslar frå fylkesvegen til parkeringsplass f\_P5, samleplass for renovasjon f\_R og avkøyrslar til skogsteig gnr/bnr 99/4.

### **5.2.2 Gatetun, f\_GT**

Gatetun er felles for område FT, og kan nyttast til opphaldsareal, gang- og køyreareal samt parkering.

### **5.2.3 Gangveg, f\_GV**

Felta omfattar gangveg langs fjellsida fram til småbåtanlegg, og skal opparbeidast i tråd med plankartet. Gangvegen kan utformast som brygge forankra i fjell og sjøbotn, eller på fylling i sjø.

### **5.2.4 Anna veggrunn, tekniske anlegg AVT**

Areal langs vegareal på bruer (vertikalnivå 3) er omfatta av føremålet. Arealet kan nyttast til rekkverk mm.

### **5.2.5 Anna veggrunn, grøntareal AVG**

Områda er sett av til grøft og terrenginngrep i samband med føring av veganlegga i planen. Områda kan justerast ved bygging av vegen der terrengformasjonen på staden differerer i høve teoretisk terreng. I tilfelle ved justering at grøntareal går inn over byggeområde for hytter kan dette tillatast så lenge arealet vert inkludert i hyttetomta i etterkant.

### **5.2.6 Parkering, f\_P**

Parkeringsplassar f\_P1 – f\_P4 er felles parkering for planområdet og andre med særskild rett. Ved etablering av f\_P2 må det takast omsyn til eksisterande jordkabel for høgspenningsanlegg som går i bakken i dette området.

Art av nasjonal forvaltningsinteresse er observert i område nær parkeringsplass (f\_P4) på Nordholmen. Ved utbygging av f\_P4 er det krav til gjennomføring av rekkjefølgjetiltak jf. føresegn 8.1.4 nedanunder.

Parkering på fastlandet P5 skal leggjast til rette for offentleg parkering, i tillegg til manøvreringsareal for renovasjonsbil. Grunneigar av skogsteig 99/44 skal ha køyrerett via P5 fram til søraustre hjørne, vist med pil på plankartet.

## **5.3 Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **5.3.1 Turveg, f\_TV**

Avsett føremål for turveg er stiar som kan opparbeidast i tråd med plankartet og med dekke av grus. Turveg f\_TV4-6 er del av turvegnettet som går på bru over bakkenivå (Sjå små kartutsnitt på plankartet). Alle turvegar er felles for planområdet og skal vere ope for ålmenta.

### **5.3.2 Badeplass- /område, f\_B**

Området skal vera felles for planområdet og ope for ålmenta. Arealet skal nyttast til rekreasjon,

friluftsliv og bading. Det kan leggjast til rette for bade- og strandaktivitetar. Det er tillate å føra opp mindre bygg og anlegg som fremmar området sin bruk som rekreasjonsområde.

### **5.3.3 Park, f\_PA**

Området er avsett til felles park for planområdet. Det er tillate å føra opp mindre bygg og anlegg som fremmar området sin bruk som rekreasjonsområde. Verdifull vegetasjon skal takast vare på.

Art av nasjonal forvaltningsinteresse er observert i området. Ved eventuelle tiltak er det krav til gjennomføring av rekkjefølgjetiltak jf. føresegn 8.1.4 nedanunder.

## **5.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (§ 12-5 nr. 5)**

### **5.4.1 Friluftsføremål, LF**

Området er sett av til felles friluftsføremål for planområdet og skal vera ope for ålmenta. Områda kan nyttast til rekreasjon og fritidsaktivitetar. Det er tillate å rydda/tyнна i eksisterande vegetasjon for å betre utsiktsforhold og tilgjenge. Verdifull vegetasjon skal så langt som råd ivaretakast. Eksisterande stiar merka med stipla linje på plankartet skal vidareførast, og det er tillate med lett tilrettelegging av nye stiar i områda. Parti langs stiane som ligg nært opp til bratt terreng/stup må sikrast med gjerde eller liknande. Omlegging av stien kan også vurderast der dette ikkje krev betydelege inngrep.

Mindre installasjonar for bruk og opphald, slik som benker, informasjonsskilt o.a. kan plasserast i områda så lenge dette ikkje krev nemneverdig terrenginngrep eller hindrar ålmenn ferdsle. Det er og tillate å setja opp mindre dagsturhytte/«padlehytte»/grillhytte/gapahuk eller liknande med maksimal storleik 12 m2. Før oppføring av slike bygningar, skal det føreligge godkjent søknad frå byggesaksavdelinga i Tysnes kommune. Alle tiltak må vere reversible. Farge- og materialbruk på installasjonar skal vera tilpassa naturomgjevnaden, utført i stein eller tre.

I område f\_F4 er det tillate å etablere badebryggje eller liknande innanfor avsette byggjegranser. Det er ikkje tillate å etablere private anlegg som kaiar/flytebryggjer innanfor områda.

## **5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL §12-5. nr 6)**

### **5.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, BVS**

Området inneheld automatisk freda kulturminne i sjø. Sjå føresegn 6.2 nedanunder.

### **5.5.2 Ferdsle, VF**

Området er sett av til ferdsle for båtar. Naudsynte feste for småbåtanlegg f\_BS1 kan leggjast ut i området, men skal ikkje vera til hinder for ferdsel med båt.

### **5.5.3 Småbåthamn, f\_BH**

Innafor områda kan det leggjast til rette for småbåtar og utriggarar i samband med føremål for småbåtanlegg.

### **5.5.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, FS**

Innanfor områda skal det vera fri ferdsel på sjø. Forankring av felles flytebryggjer (f\_BS1-6) innanfor områda er tillate så lenge dette ikkje er til hinder for fri ferdsel på sjø. Det er ikkje tillate å etablere private anlegg som kaiar/flytebryggjer innanfor områda.

### **5.5.5 Badeområde, f\_BO**

Innanfor felt f\_BO kan det leggjast til rette for badeområde i sjø. Tiltak som er til hinder for bruk av området som badeområde er ikkje tillate. Det kan leggjast ut badebryggje eller liknande i området.

For å hindre gjennomfart av båtar, skal det leggjast ut badebøyer langs den nordaustlege føremålsgrensa.

## 6. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6)

---

### 6.1 Frisikt, H140

I regulert frisiktsone i vegkryss skal det vere fri sikt ned til 0,5 m over plan for tilstøytane vegar.

### 6.2 Vern av kulturminne, H730\_1 – H730\_5

Innanfor «omsynssone for bandlegging etter lov om kulturminne» ligg ballastrøyser i sjø, id. 116111, 116113, 116114, 116108 og 123890. Det er ikkje tillate å sette i gong tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller foreta nokon form for fysiske inngrep i sjøbotn i området, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak i sjøbotn innanfor området må på førehand avklarast med kulturminnemynde, jf. Lov om kulturminne §§ 3 og 8.

Det er tillate å leggje ut flytebyggje (f\_BS4) med utriggarar i området. Bryggja skal forankrast på land, tiltak i sjøbotn er ikkje tillate utan at dette på førehand er godkjent av kulturminnemynde.

## 7. Føresegner til føresegnsområde (§ 12-7)

---

### 7.1 Føresegner til føresegnsområde (område #)

Føresegnsområde #1-5 omfattar kryssingspunkt i bru over bakkenivå.

## 8. Rekkjefølgjeføresegner

---

### 8.1 Før rammeløyve

#### 8.1.1 Avkøyrsløype frå fylkesvegen

Teknisk plan for avkøyrsløype mot fylkesveg 5080 skal sendast vegmynde for godkjenning, og det skal vere inngått ein gjennomføringsavtale med vegmynde før igangsetjingsløyve vert gitt.

#### 8.1.2 Teknisk plan

Før det vert gitt rammeløyve til nye bygningar innanfor felt H (fritidsbustadar) og FT (fritidsleilegheiter/tenesteyting) skal det utarbeidast plan for nye tekniske anlegg (inkl. veg, vatn, sløkkjevatn og avløp). For felt H2-H5 skal også plan for felles leikeplass f\_L1 inngå, og for felt FT og H7-H13 skal f\_L2 og f\_I inngå. Kommunen skal godkjenne teknisk plan før søknad om opparbeiding av infrastruktur kan handsamast. Handtering av overvatn skal inngå i planen, og det må sikrast løysningar som sikrar at forholda i sjø ikkje vert forringa. Løysningar med brannhydrantar, sprinkelanlegg, brannvatnreservoar, og moglegheit for utnytting av sjøvatn som sløkkjevatn er løysningar som kan vurderast.

#### 8.1.3 Formingsrettleiing for fritidsbustadar

Før det vert gitt rammeløyve til nye fritidsbustadar innanfor felt H2-H13, skal det utarbeidast ein formingsrettleiing som nærare skal fastsetje utforming av nye fritidsbustadar med tilhøyrande funksjonar som terrassar, rekkverk, levegger og utandørsbelysning. Det kan med fordel utviklast nokre basismodellar/bygningstypar som skal vere førande for utbygginga på kvar tomt. Variasjon i bygningane kan tillatast, men bygningane skal ha ein innbyrdes samanheng, felles formspråk og detaljering. Takform, proporsjonar, materialbruk og fargesetting er tema som rettleiaren må setje føringar for. Formspråk frå eksisterande busetnad i planområdet bør vera førande i val av løysningar.

Formingsrettleiaren skal vere godkjent av Tysnes kommune seinast samstundes som det vert gitt rammeløyve til første fritidsbustad.

#### 8.1.4 Registrering og ivaretaking av naturmangfald

Før det vert gitt rammeløyve for tiltak innanfor felt H13, f\_P4, f\_PA på Nordholmen, skal det gjerast nærare registrering og vurdering av om tiltak kan komme i konflikt med den nær trua raudlistearten gul pærelav. Dette gjeld også ved tiltak i felt H5 på Midtholmen, der arten også er observert.



## **8.2 Før igangsetjingsløyve**

### **8.2.1 Utbetring av bru**

Før igangsetjingsløyve for nye bygningar innanfor felt H1-H13 og FT vert gitt, skal eksisterande bru frå Gåsevika til Midtholmen utbetrast, for å hindre mekanisk støy frå brua som kjem ved køyring på brua.

### **8.2.2 Opprydding – fjerning av avfall**

I samband med utbygging i område der det finst avfall etter tidlegare bygningar, skal dette gjenvinnast på forsvarleg vis. Avfall som kan føre til ureining skal leverast til avfallsmottak.

## **8.3 Før bruksløyve**

### **8.3.1 Samferdsle, teknisk infrastruktur og leikeplass**

Følgjande skal vera opparbeidd før det vert gitt bruksløyve til nye fritidsbustadar innanfor H og LT:

- Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur fram til tomta.
- Leikeplass som ligg nærast tomta.