Tysvær kommune

Planbestemmelser

Stranda, Planid 201702

Vedtatt : 17.11.2020 Sak:109/20

Endra : 11.05.2021 Sak:034/21

Endra: 26.10.2026 Sak: 596/26

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING STRANDA

PLANNR 201702

Vedtatt : 17.11 2020 Sak:109/20

Revidert:

1. INNHOLD
1.1 Formål
1.2 Fellesbestemmelser
1.2.1 Plankrav
1.2.2 Krav til infrastruktur
1.2.3 Krav til estetikk i planleggingen
1.2.4 Krav til parkering
1.2.5 Krav til utendørsoppholdsareal
1.2.6 Krav til renovasjon og utrykning m.m.
1.2.7 Krav til støyforhold
1.2.8 Krav til energibruk i bygninger
1.2.9 Krav til sikkerhet mot naturpåkjenninger
1.2.10 Krav til bygg-/miljøkvaliteter, miljøkrav, krav til sikkerhet
1.2.11 Universell utforming

1.3 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

1.3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1), med disse underformål:

a. Boligbebyggelse-Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
b. Boligbebyggelse-Blokkbebyggelse (1113)
c. Sentrumsformål (1130)
d. Museum (1163)
e. Forsamlingslokale (1165)
f. Fritid- og turistformål (1170)
g. Utleie-hytter/-leiligheter (1171)
h. Vann- og avløpsanlegg (1540)
i. Renovasjonsanlegg (1550)
j. Naust (1589)
k. Uteopphold (1600)
l. Bolig/forretning (1801)
m. Næring/tjenesteyting (1824)

1.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2), med disse underformål:

n. Veg (2010)
o. Kjøreveg (2011)
p. Fortau (2012)
q. Gang-/sykkelveg (2015)
r. Gangveg (2016)
s. Annen veggrunn – tekniske anlegg/snuplass (2018)
t. Annen veggrunn – grøntareal (2019)
u. Kai (2041)
v. Parkering (2080)

1.3.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3), med disse underformål:

w. Grønnstruktur (3001)

x. Friområde (3040)

1.3.4 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 5), med disse underformål:

y. LNFR (5100)
z. Jordvern (5400)

1.3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 6), med disse underformål:

æ. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)
ø. Småbåthavn (6230)
å. Badeområde (6770)

1.4 HENSYNSSONER § 12-6

1.5 Sikringssoner (§ 11-8 a1, § 12-6)

1. Frisiktsoner (H140)

1.6 Faresoner (§ 11-8 a3, § 12-6) a.2)

2. Ras- og skredfare (H310)
3. Høyspenningsanlegg (H370)
4. Flom (H320)

1.7 Soner med angitte særlige hensyn

5. Bevaring kulturmiljø (H570)

1.8 Båndleggingssoner (§ 11-8 d, § 12-6)

6. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

1.9 Detaljeringssoner (§ 12-6)

7. Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)

1 FORMÅL MED PLANEN

Formål med planarbeidet er at områdereguleringsplanen skal bidra til arealavklaringer og peke på løsninger for enkelttiltak og fellesområder. Planarbeidet vil ta opp i seg stedsutviklingsgrep og arealbruk slik det er vist i kommuneplan 2015 og i eksisterende reguleringsplaner. Det vil i tillegg bli vurdert om det er behov for justeringer og utvidelser av eksisterende og nye utbyggingsområder. Planen skal i hovedsak sikre de kulturhistoriske verdiene i bygninger, struktur og landskap slik at dette blir utviklet på en god måte for kommende generasjoner, og at områdets særpreg blir bevart.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 **Plankrav** (PBL. 12-7, pkt 11)

For områdene regulert til S1, S2, S3, S4, FT1, UH1 og N/T er det krav om detaljregulering hvor fellesbestemmelsene og de konkrete bestemmelsene for det enkelte områdene skal innarbeides og videreføres. Det samme gjelder for boligområdet BBB1 som skal reguleres sammen med SH1.

Detaljreguleringsplaner skal være i målestokk min. 1:1000 eventuelt 1:500 og vise:

- plassering av bebyggelsen og bebyggelsens høyde basert på kotehøyde, møneretning og forhold til eksisterende situasjon
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- sol, skygge og lokalklima for nye og eksisterende uteområder, lekeplasser og bygninger
- lekearealer og annen disponering av ubebygde deler av tomten
- terrengplanering, skjæring, fylling og forstøtningsmurer med angivelse av kotehøyde
- avkjørsler, adkomstforhold og internveier
- parkering for bil og sykkel
- plassering av garasjer
- støyskjermingstiltak der dette er nødvendig
- trafo og eventuelle nodestasjon i området basert på Haugaland Kraft sine behov
- løsning for overvann, med evt. dammer, infiltrasjonsløsninger m.m. (overvannsløsninger skal i størst mulig grad fremstå som naturlige og ikke tekniske installasjoner).
- sedimenteringsbasseng og flomveger som sikrer åpninger mellom bebyggelsen i tilfelle ekstremnedbør

2.2 **Krav til infrastruktur** (PBL. 12-7, pkt 10)

Det kreves teknisk plan for hvert område som skal detaljreguleres. I tillegg til hovedledningsnett, skal pumpestasjoner, nettstasjoner, traseer for kabler vurderes, og håndtering av overvann vurderes og vises løst i tekniske planer.

2.3 **Krav til estetikk i planleggingen** (PBL. 12-7, pkt 1)

Det skal lages en utomhusplan i målestokk 1:500/1:200, som del av søknaden for hver byggesøknad. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før det kan igangsettes byggearbeider. Det skal stilles høye krav til helhet mellom bygninger og utendørsanlegg, og hvordan disse forholder seg til sine bygde og ubebygde omgivelser. Helheten skal gjenspeiles i prosjektet fra konsept til løsninger og kvalitet. Det skal benyttes robuste og vedlikeholdsfrie materialer. Utomhusplanen skal vise målsatte terrengforhold, trafikk- og parkeringsforhold, utemøblering, grøntanlegg/vegetasjon, murer, gjerder og lignende. Det skal redegjøres for plassering, utforming, farge- og materialbruk.

2.4 **Krav til parkering** (PBL. 12-7, pkt 7)

2.4.1 Generelle krav

A. Innenfor hvert byggeområde skal det sikres opparbeidede parkeringsplasser i samsvar med punkt 2.4.2 til 2.4.4.

B. Dersom krav i punkt 2.4.2 til 2.4.4 ikke kan oppfylles innenfor et område eller prosjekt, kan kommunen kreve, eller utbygger foreslå betaling inn i et fond for opparbeidelse av parkeringsplasser, eventuelt hjemlet i egne vedtekter. Beløpet i kroner pr. m^2 fastlegges av kommunen årlig ifm. fastsetting av gebyrer og andre betalingsordninger.

2.4.2 Parkeringskrav for planområdet

Innenfor planområdet er det følgende krav til parkering

	Krav til bilparkering			Krav til sykkelparkering
	minimum	maksimum	kommentar	
Boliger under 50 m2	0,5	1	ikke gjesteparkering	1 innendørs + 0,5 utendørs
Boliger over 50m2	1	2	inkl. gjesteparkering min. 0,25 p-plass pr. bolig i åpent felles anlegg av kravet	2 innendørs + 1,0 utendørs som felles anlegg ved inngangen
Forretning/handel	1,2 pr.100m2 BRA	1,5 pr.100m2 BRA	min. 50 %- maks 80% i lukket anlegg	for bygg/arealer > 1000m2BRA - min. 4 pr.1000m2
Kontor/tjenesteyting /alle andre formål	1,2 pr.100m2 BRA	1,2 pr.100m2 BRA	min. 30 %- maks 50% i lukket anlegg	for bygg/arealer > 1000m2 BRA - min. 8 pr.1000m2
Verksted/lager inkl.arealkrevende handel	0,5 pr.100m2 BRA	1,0 pr.100m2 BRA	alt kan ligge på bakken	ingen krav

2.4.3 Funksjonskrav til parkeringsplasser for boliger:

Parkeringsplasser til boliger skal fortrinnsvis anlegges i kjeller-/underetasje med unntak av parkeringsplasser for eneboliger, rekkehus eller annen konsentrert bebyggelse med inntil 3 etasjer. Parkeringsanlegg for flere enn 15 parkeringsplasser skal legges i kjeller-/underetasje. Slike parkeringsanlegg bør i tillegg ha areal til bod og sykkelparkering for beboerne.
Gjesteparkeringsplasser kan legges på bakken utenfor slike anlegg eller innenfor anlegget dersom plassene gjøres allmenn tilgjengelige. Minimum 10% av gjesteparkeringsplassene skal utformes som HC-parkering.
For boligprosjekt på mer enn 500 m^2 BRA skal utendørs sykkelparkeringsplasser legges til fellesanlegg.

2.4.4 Funksjonskrav til parkeringsplasser for forretning/handel, kontor, tjenesteyting og andre formål

Parkeringsplasser til disse formål skal fortrinnsvis anlegges i større anlegg i kjeller-/underetasje eller som større selvstendige anlegg. Minimum 80% av bilparkeringsplassene skal være tilgjengelige hele døgnet. Større parkeringsanlegg kan inngå i en avgiftsbelagt parkeringsordning som godkjennes eller drives av kommunen.
Minimum 5% av besøks-/kundeparkeringsplassene skal utformes som HC-parkering med kort avstand til inngang/målpunkt.

For nybygg/ombygginger på mer 1000 m^2 BRA skal utendørs sykkelparkeringsplasser legges til fellesanlegg ved inngangene og fortrinnsvis legges under tak.

2.5 **Krav til utendørsoppholdsareal** (PBL. 12-7, pkt 4)

2.5.1 Generelle krav

A. Innenfor hvert byggeområde hvor det planlegges boliger skal det sikres opparbeidet private/felles uteoppholdsarealer, nærleke-, kvartalsleke- og ballekeplasser på bakken i samsvar med punkt 2.5.2 og 2.5.3. I tillegg kommer nærmiljøanlegg og opparbeidelse innenfor friområder og grønnstruktur for å oppfylle det 4. funksjonskravet, jf. punkt 2.5.3.

B. Det skal utarbeides landskapsplan/opparbeidelsesplan for leke- og utendørs oppholdsareal for hver detaljreguleringsplan som grunnlag for prosjektering og gjennomføring. Lekeplasser skal bygges ut i tråd med de til enhver tid gjeldende normene og bestemmelsene kommunen har.

2.5.2 Arealkrav/kvantitative krav (min. krav jfr. definisjon av MUA i TEK17):

Kvantitative krav til lekeplasser		
	30	m2 totalt uteoppholdsareal pr. bolig
hvorav	5	m2 privat uteareal min. - dersom ikke mulig legges differansen til felles lekearealer
hvorav	10	m2 som felles lekeareal - dog ikke mindre enn NL-150m2
hvorav	15	m2 som offentlig lekeareal innenfor KVL og BL - unntaksvis tiltak innenfor NML

Ved detaljregulering skal det skilles mellom felles arealer (f_ xx) og offentlige arealer (o_yy), jfr. veileder til kartforskriften. Samtidig gjelder i tillegg funksjonskravene i tabellen og teksten under for lekeplasser og grønnstruktur. Det konkrete kravet pr. plan/prosjekt vil derfor kunne komme over minimumskravet på 30 m^2 uteoppholds- og lekearealer pr. bolig.

2.5.3 Funksjonskrav (som skal sikre helheten for felles og offentlige leke- , oppholds- og rekreasjonsområder):

Funksjonskrav til lekeplasstyper, jf. ATH, retningslinjer pkt. 15.					
Lekearealtype	Avkortelse	maks bolig	min. bolige	min. størrelse i m2	anbefalt avstand
Nær-/sandlekeplass	NL	25	4	150	50
Område-/Kvartlekepl	KVL	200	25	1500	150
Aktvitetsflate/Ballfelt	BL	600	150	2500	400
Rekreasjonsområde	NML	1200	600	6000	500

* rekreasjonsområde = sentralt lekeområde

Nærmiljøanlegg kan være kombinasjoner kvartalslek og ballfelt og/eller andre natur- og stedstilpasset opparbeidelse. Nær-, kvartals- og ballek skal forsøkes knyttet sammen med øvrig grønnstruktur.

Leke-/oppholdsarealer skal være sikret mot støy, jf. punkt 2.7, forurensing, trafikkfare og annen helsefare.

Masser som skal brukes på utearealer til lek og opphold, skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

Minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng skal være soleksponert kl. 15:00 på vår- og høstjevndøgn.

Arealer som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i lekearealene, med mindre det opparbeides på en hensiktsmessig måte for lek. Areal smalere enn 6 meter, areal til støyskjerming og kjørearealer til drift etc. kan heller ikke medregnes.

2.6 **Krav til renovasjon, utrykning m.m.** (PBL. 12-7, pkt 4)

Sortering, lagring, innsamling/henting av avfall skal skje i størst mulig grad i felles anlegg for hvert område, med unntak av områdene for boligbebyggelse. Dimensjoneringen skal følge normer og forskrift til kommunens renovasjonsselskap og legges til grunn for utforming av detaljreguleringsplaner og byggesøknader.
Alle adkomstveger og kjørbare gangveger med tilgrensende arealer skal dimensjoneres slik at de kan benyttes av utrykningskjøretøy. Krav til framkommelighet for brannbil/stigebil må innfris.

2.7 **Krav til støyforhold** (PBL. 12-7, pkt 3)

Framtidige boliger og annen støyømfintlig bebyggelse skal etableres med støyskjermingstiltak slik at krav til innendørs og utendørs støynivå er i samsvar med T-1442-16/NS8175 og forventet framtidig støy fra veger/gater. Dette gjelder også kommunale veger/gater og vurderes i forbindelse med detaljreguleringsplaner.
Støyskjermingstiltak skal i hovedsak integreres som del av utendørsanlegg eller som del av boligen/fasaden når disse planlegges.
Ved søknad om byggesøknad skal det dokumenteres at grenseverdiene i veileder til Miljødirektoratet om vegtrafikkstøy (M-128_2014) er overholdt enten gjennom utforming av bebyggelse, lokale skjermer

(både for innendørs arealer og utendørs oppholdsarealer), eller langs eventuelle delstrekninger av kommunale veger/gater.

2.8 Krav til sikkerhet mot naturpåkjenninger (PBL. 12-7, pkt 12)

I forbindelse med utarbeiding av detaljreguleringsplaner eller ved søknad innenfor områder som ikke krever detaljreguleringsplan, skal det legges fram dokumentasjon at byggegrunnen på marine avsetninger, er sikker eller kan sikres på en forsvarlig måte, jf. § 7-1 i TEK-17.

2.9 Bygg-/miljøkvaliteter/miljøkrav/krav til sikkerhet (PBL. 12-7, pkt 12)

I forbindelse med søknader må tiltakshaver sørge for at alle krav oppfylles i tråd med TEK17 eller senere vedtatte forskrifter. Det skal fastsettes et miljøoppfølgingsprogram for å ivareta alle miljøhensyn i anleggsfasen.

2.10 Universell utforming (PBL. 12-7, pkt 4)

Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer i hele planområdet. Prinsippene skal følges i alle deler av planen, ute som inne. Alle mennesker skal kunne bruke omgivelsene uten tilpasning eller spesiell utforming. Områder som ikke følger disse prinsippene skal angis konkret i søknad om tiltak og avviket skal begrunnes. Minimum 50% av boligene innenfor hvert delområde eller prosjekt skal tilfredsstille kravene til universell utforming. Innenfor sentrumsområder skal det i forbindelse med detaljreguleringsplan vurderes om andelen universelt utformede boliger skal økes til 80%.

2.11 Kulturminner (PBL. 12-7, pkt 12)

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, if. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.12 Bygg som skal bevares

Bygg markert med juridisk linje (1210) *bygg, kulturminner, m.m.* er vernet tilsvarende hensynssone H_570 og skal behandles i tråd med § 8.3.1.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. 12-7)

3.1 Generelt

3.1.1 Tilpasning

Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming og material- og fargevalg. I områder med og ved siden av vernet bebyggelse skal det legges særlig stor vekt på tilpasning til vernet bebyggelse, og nye bygg i dette området skal underordnes vernet bebyggelse.

3.1.2 Krav til uteareal og soleksponering

Boliger, skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet privat uteplass med god kvalitet for beboerne. Dette gjelder enten de ligger i rene boligområder eller innenfor områder med blandet formål. Privat og felles uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn, med hovedtyngde rundt kl. 15. Det tillates ikke boliger som kun er vendt mot nord eller øst.

3.2 Boligbebyggelse

3.2.1 Plankrav

Før igangsetting av tiltak innenfor området BBB1 må det foreligge godkjent detaljreguleringsplan, jf. § 2.1.

3.2.2 Boligområder (1113) BBB1

Innenfor området skal det oppføres blokkbebyggelse, eventuelt terrassebygg samt tilhørende garasjer/parkeringsanlegg, uteoppholds- og lekearealer, adkomstveier og tekniske installasjoner m.v. Parkeringsanlegg skal fortrinnsvis legges i lukket anlegg under bygg/terreng. 70 % BYA utnytting.

3.2.3 Frittliggende småhusbebyggelse B1 til B18 (1111)

Eksisterende boligbebyggelse, garasjer samt andre mindre bygg på eiendommen inngår i planen (vist med linje). Det tillates tilbygg/ombygging med inntil 35% av bebygd areal (BYA) på eiendommene for

bolig, carport/garasje, bod og liknende innenfor B1 – B7. Maks. gesimshøyde for bolig er 6,0 m og maks. mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Flatt tak er ikke tillatt. For garasje, uthus, hagestuer etc. er det tillatt med inntil 50 m^2 BYA med mønehøyde 6 m, gesimshøyde 3 m, og ikke takvinkel over 40 gr. For naust er det tillat med inntil 40 m^2 BYA med maks bredde 5 m og gesimshøyde maks 3,5 m. Det skal anlegges 2 parkeringsplasser pr. enebolig og en i tillegg for utleieenheten på egen tomt.

Innenfor område B1 – B7 skal minimumstettheten være på 2 boliger per da.

Innenfor område B8 til B18 skal alle endringer i form, utseende, materialbruk og farge være tilpasset det historiske miljøet. Alle nybygg i området skal være særlig godt tilpasset det historiske miljøet i form, utseende, materialbruk og farge, og utføres i samsvar med lokal skikk for den perioden det eksisterende bygget representerer. Bygg skal ha saltak, og fasader skal i hovedsak være i tre. Alle søknader om rivning av bygg uten vernestatus i B8 – B18 skal vurderes i forhold til byggets plassering og funksjon i kulturmiljøet.

3.3 Sentrumsformål (1130) (PBL. 12-7)

3.3.1 Plankrav

Før igangsetting av tiltak innenfor områdene S1, S2, S3 og S4 skal det foreligge godkjent detaljregulering for hvert delområde, jf. § 2.1.

3.3.2 Utnyttelse og kvalitetskrav

Områdene reguleres til sentrumsformål og detaljreguleringsplanen skal avklare blandingen mellom:

Offentlig/privat tjenesteyting, institusjon, undervisning, religionsutøvelse, forsamlingslokale, forretning og kontor. Tjenesteyting og forretning skal betjene det lokale markedet på Stranda med f.eks. kafé, kultur, frisør, medisinsk behandling, kroppspleie og dagligvarer (spesialvarer) alene eller som blanding.

Bruksareal til forretninger (detaljhandel) er begrenset til 1000 m^2 BRA og 2000 m^2 BRA for offentlig/privat blanding. Forretninger skal ha åpne fasader ut mot gateplan.

Boliger tillates i 2. til 3. etasje og maks. bygningshøyde er satt til 14,5 m målt fra tilgrensende terrengs gjennomsnitts nivå. Mindre elementer som lufte- eller heissjakter kan være høyere enn dette.

Bebyggelsen skal legges så tett som mulig mot byggegrensen i planen. 70 % BYA utnytting.

Innenfor område S2 kan det settes opp lekeapparater framfor boligen. Her kan det og bedrives museumsaktivitet på deler av området.

Innenfor område S4 kan det bedrives museumsaktivitet.

3.4 Museum M (1163) (PBL. 12-7)

Innenfor formålet er det tillat å sette opp bygg for museumsbruk med tilhørende kontorer, lager og utstillingslokaler. Med søknad om byggetillatelse skal det medfølge utomhusplan som viser byggets plassering, gjenstående trær, vegetasjon, utfyllinger, parkeringsløsning, område for uteutstillinger og generell terrengtilpassning i form av snittegninger. Bygningene og utearealet skal tilpasses funksjonshemmede.

3.5 Forsamlingslokale FL (1165) (PBL. 12-7)

Området kan benyttes til forsamlingslokale. Det kan utføres mindre endringer på eksisterende tiltak uten krav om detaljregulering. Det er krav om detaljregulering før det kan settes i verk nye tiltak.

3.6 Fritid og turistformål FT (1170) (PBL. 12-7)

Formålet gjelder bygg og anlegg der det blir drevet kommersiell aktivitet rettet mot turister, for eksempel overnattingstilbud, servering, salg av varer og tjenester rettet mot turister eller andre reisende, opplevelses- og aktivitetstilbud, gårds- og bygdeturisme.

Det skal etableres en allmenn tilgjengelig passasje i form av gangveg eller tursti på sjøsiden av enhetene på FT2, og underkant golv for alle oppholdsrom skal være minimum på kote + 2,5 meter. Bygningene skal plasseres slik at de ikke blir oppfattet som en barriere mellom sjøen og resten av området. Maks bygningshøyde er 8 meter.

3.7 Utleie – hytter/-leiligheter U/H (1171) (PBL. 12-7)

Formålet gjelder byggeområder for utleie – hytter/-leiligheter med tilhørende teknisk anlegg, uthus, veger, parkering og annet fellesareal.

Det skal ikke skilles ut hyttetomter større enn 1000 m^2. Nausttomt knyttet til samme matrikkelenhet kommer i tillegg.

En utleieenhet kan ha maksimum størrelse (BYA) 90 m^2. Arealet kan være fordelt på to bygg med inntil 8 m avstand. Det minste bygget skal ikke være større enn BYA 20 m^2. Naust og parkeringsplass blir ikke regnet inn i arealet. Ved byggesøknad skal eksisterende og framtidig terreng vises på fasadetegningene. Byggesøknad skal også ha kart som viser parkeringsplass og eventuelt båtplass.

Det skal være minimum en biloppstillingsplass per hytte. Parkering kan skje på egen grunn, eller på felles parkeringsplass.

Hytteområder skal lokaliseres slik at bygninger og anleggsmessige inngrep ikke blir dominerende i landskapet. Store skjeringer skal unngås. I skrånende terreng skal skjeringer og fyllinger være tilnærma like. Fjernvirkning sett fra sjø og sentrale standpunkt på land skal dokumenteres.

I reguleringsplan skal det settes av areal til felles oppsamlingsplass/henteplass for søppel, og areal for felles gjesteparkering.

I forbindelse med reguleringsplan skal det dokumenteres løsninger som sikrer tilstrekkelig tilgang på slokkevann.

3.8 Vann- og avløpsanlegg Va (1540) (PBL. 12-7)

Område Va reguleres til kommunale vann- og avløpsanlegg. Det tillates oppført driftsbygg på inntil 12 m^2 og maks. mønehøyde på 3,5 m over terreng.

Adkomst med snuplass skal holdes stengt for allmenn ferdsel.

3.9 Renovasjonsanlegg (1550)

Området skal brukes til felles oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere.

3.10 Naust N (1589) (PBL. 12-7)

Innenfor området kan det settes opp naust. Endringer på eksisterende og nye naust skal byggemeldes etter bestemmelsene til byggeområdene. Naust skal brukes til båter og lagring knyttet til virksomheter på sjøen. Hovedkonstruksjonen i vegger skal være tre eller naturstein. Hovedkonstruksjonen i tak skal være av tre. Naust skal ikke varmeisoleres eller innredes til overnatting. Største grunnflate for et naust skal være 40 kvm, og største bredde 4,5 m.

Naust skal være i 1 etasje. Naust skal ha saltak, og plasseres tilnærmet vinkelrett på strandlinja.

3.11 Uteopphold (1600)

Området er i dag stort sett opparbeid. Naust kan bare oppføres der disse er merka i planen.

Nye brygger er ikke tillat.

3.12 Bolig/forretning FB (1801) (PBL. 12-7)

Området kan brukes til en blanding av bolig og forretning der forretning fortrinnsvis skal ligge på bakkeplan og bolig i 2. og 3. etasje. Forretninger skal ha åpen fasade.

3.13 Næring/tjenesteyting N/T (1824) (PBL. 12-7)

Området kan benyttes til nærings- og servicebebyggelse. Det kan etableres forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsrettet turistvirksomhet. Det kan ikke etableres arealkrevende industri eller næring. Det kan ikke etableres virksomheter på området som lager mye støy eller lukt. Det må utarbeides detaljreguleringsplan for området før det kan tas i bruk.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. 12-7)

4.1 Veg, V (2010) (PBL. 12-7)

Områdene skal nyttes til adkomstveg for enkelte eiendommer med blandet trafikk, og med bredder som vist på plankartet. Det går fram av plankartet om vegen skal være privat, felles eller offentlig.

4.2 Kjøreveg, KV (2011) (PBL. 12-7)

Områdene skal nyttes til offentlig/felles kjøreveg med tilhørende anlegg, som vist på plankartet.
Det tillates kun direkte avkjørsler fra kommunale veger hvor det er vist i planen, eller blir senere fastlagt i detaljreguleringsplan.
Ingen kjøreveger skal ha stigning mer enn 1:12 og skal utformes etter kommunens norm. Byggeplaner for disse skal godkjennes av kommunen sammen med planer for infrastruktur som ligger i bakken.
Byggeplan for framtidige kommunale veger og gater med tilhørende fortau, gangveg, sykkelveg med fortau, gang-sykkelveg skal godkjennes av kommunen før tiltak igangsettes. Kryss med fylkesveger eller europaveger må prosjekteres i samsvar med V121 og krever godkjenning av Statens vegvesen.
I byggeplan skal det tas stilling til hvordan rabattene langs sykkelveg med fortau opparbeides.

4.3 Fortau, F (2012) (PBL. 12-7)

Områdene skal benyttes til offentlig fortau. Fortauene skal utformes som vist i reguleringskartet, og med oppgitt bredde i plankartet. Fortauene skal opparbeides samtidig med veganlegget for øvrig.

4.4 Gang-/sykkelveg, o_GS (2015) (PBL. 12-7)

Områdene skal benyttes til offentlige gang-/sykkelveger. Gang-/sykkelvegene skal utformes som vist i reguleringskartet, og de skal opparbeides samtidig med veganlegget for øvrig. Gang- og sykkelveger skal opparbeides etter byggeplan godkjent av kommunen og vedlikeholdes av kommunen.

4.5 Gangveg, o_GG (2016) (PBL. 12-7)

Gangvegene skal ikke brukes som adkomst. Alle gangveger skal opparbeides etter helhetlig plan for gangvegene.

4.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg/snuplass (2018) (PBL. 12-7)

Annen veggrunn tekniske anlegg skal opparbeides samtidig med tilgrensende veg, som en del av terreng og landskapstilpasningen vegen, og skal vedlikeholdes av vegeier.

4.7 Annen veggrunn – Grøntareal, AVG (2019) (PBL. 12-7)

Annen veggrunn grøntareal skal opparbeides samtidig med tilgrensende veg. Arealene skal være offentlige og skal vedlikeholdes av kommunen.
Terrenginngrep i forbindelse med veganleggene skal skje så skånsomt som mulig. Vegskjæringer og vegfyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Ved gjennomføring av veganlegget skal det utarbeides detaljerte planer for terrengbehandling og landskapsforming. Planene skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng og vegetasjonsbruk. Der det oppstår sår i landskapet skal terrenget tilbakeføres til sin opprinnelige form. Revegetering skal igangsettes så fort dette er mulig. Tilpassing til eksisterende terreng skal gjøres med gode overganger og god utforming både for fyllinger og skjæringer.
Partikkelflukt til vassdrag under anleggsarbeid skal unngås. Vann fra anleggsområder skal ikke ledes direkte til vassdrag. Stedegne masser benyttes. Stedegne arter benyttes som plantemateriale. Ved kryssing av bekkeløp og inngrep i vassdrag skal bunnsubstrat, bredder, dybder og evt. fall beholdes mest mulig uendret. Ved skader anbefales anvisninger for tilbakeføring.

4.8 Kai, K (2041) (PBL. 12-7)

~~Område K1 kan brukes til oppstillingsplass for biler som skal med ferjene.~~ Område K1 kan benyttes til ferjekai med tilhørende arealer og funksjoner, herunder oppstillingsplass for kjøretøy som skal med ferjene, bussoppstilling og nødvendig adkomst.

Ved fornying av eksisterende kaianlegg kan det gjøres justeringer ut i sjø på inntil 1 meter utover formålsgrensen for kai. For den sørlige, ytterste delen av kaien kan det gjøres justeringer ut i sjø på inntil 3 meter utover formålsgrensen. Justeringer utover formålsgrensen mot vei eller naboeiendom tillates ikke. Justeringer ut i sjø innenfor angitte grenser regnes som å være i samsvar med planen. Ved søknad om tiltak skal virkningen av justeringen utover formålsgrensen dokumenteres.

Det kan etableres nettstasjon (trafo) med tilhørende infrastruktur innenfor området. Tiltaket skal prosjekteres og utføres i samsvar med krav fra nettselskap og gjeldende regelverk, herunder krav til adkomst og teknisk utforming.

Det tillates oppført venteværelse med tilhørende sanitæranlegg og annen nødvendig infrastruktur.

- Venteværelse skal ligge på min. kote +2,5.
- Tillatt BYA for venteværelse er 50 m2.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter, og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 4,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Takvinkelen skal ikke være mindre enn 40 grader, målt fra horisontalplanet. Taktekking skal være teglstein, fortrinnsvis gammel stein.

Materialvalg for venteværelse skal være tilpasset det historiske miljøet, og utføres i samsvar med lokal skikk fra den perioden kaien representerer. Det skal tas hensyn til mulig stormflo og vann inntrenging av sjøvann ved valg av materialer.

Før endelig utforming av tiltaket og byggesøknad, skal tiltakshaver forelegge prosjektet for Rogaland fylkeskommune til uttalelse.

Innenfor område K2 tillates det enkelt vedlikehold og restaurering. Alle endringer i form, utseende, materialbruk og farge skal være tilpasset det historiske miljøet, og skal utføres i samsvar med lokal skikk for den perioden kaien representerer.

Område K3 kan brukes til parkering for SH3 og FB2.

4.9 Parkering, P (2080) (PBL. 12-7)

Parkeringsområde P1 er parkering for område FB1.

Parkeringsområde o_P3 er offentlige parkeringsplasser for brukere av område M1, K1 og B8.
Parkeringsområde o_P2 skal brukes til langtidsparkering.

5. GRØNNSTRUKTUR (PBL. 12-7)

5.1 Grønnstruktur G (3001) (PBL. 12-7)

Stedegne masser og plantemateriale (arter) skal benyttes. Ved kryssing av bekkeløp og inngrep i vassdrag skal bunnsubstrat, bredder, dybder og eventuell fall beholdes mest mulig uendret. Ved skader anbefales anvisninger for tilbakeføring.

Tiltak i vann (mudring/fylling) samt på bunnen (fjerning/fylling) krever tillatelse fra kommunen og miljøvernmyndigheten, jf. forurensingsloven og tilhørende forskrifter.

5.2 Friområde F (3040) (PBL. 12-7)

Friområdet er en del av et offentlig bade- og utfluktsområde som forvaltes av Friluftsrådet Vest.

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (PBL. §12-5, 2. LEDD MED UNDERFOMRÅL (PBL. 12-7)

6.1 Landbruksformål (5100) (PBL. 12-7)

Arealet kan benyttes til landbruk og stedbunden næring innenfor definisjonen gitt i kommuneplan.

6.2 Jordvern (5400)

Arealet kan benyttes til landbruk og stedbunden næring innenfor definisjonen gitt i kommuneplan.

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 6), MED DISSE UNDERFORMÅL: (PBL. 12-7)

7.1 Bruk og vern i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6000) (PBL. 12-7)

Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten skal behandles etter havne- og farvannsloven i tillegg til pbl., og er ikke tillat uten kommunen og havnemyndighetene sin godkjennelse.

7.2 Småbåthavn SH (6230) (PBL. 12-7)

Innenfor område SH1 kan det oppføres kai, molo og brygge, samt at det kan tilrettelegges for salg av drivstoff. SH1 må reguleres sammen med BBB1.

For områdene SH2 og SH3 tillates det etablert flytebrygge med bryggefront. Bryggefronten skal utformes i tre, stein og/eller betong. Det skal anlegges 2 gjesteplasser.

Innenfor SH2 er det tillatt med flytebrygge for maks 20 småbåter, samt bølgebryter.

Område SH3 er ferdig utbygd og ved ytterliggere utbygging kreves det detaljreguleringsplan.

Småbåthavn skal ha tilkomst som er tilgjengelig for allmennheten. Både tilkomsten og tilhørende parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før anlegg i småbåthavna kan tas i bruk.

Det skal etableres tilfredsstillende brannvannsdekning for å kunne forebygge brann i naust og småbåthavn. Det skal settes opp stativ/skap med tau/livbøye i tilknytning til småbåtanlegget.

Søknad/opparbeidelsesplan for ny småbåthavn skal sendes som søknad til Karmsund havnevesen og kommunen for godkjenning før arbeidet igangsettes, jf. Havne- og farvannsloven og plan- og bygningsloven, og etter plankravet er innfridd.

7.3 Badeområde VB (6770) (PBL. 12-7)

Området er reservert for bading og vannlek. Det kan ikke etableres tiltak som er til hinder for slik bruk, men det kan etableres innretninger som f.eks. stupetårn, vannsklie etc. Tiltak innenfor området må ta hensyn til marint biologisk mangfold.

8. HENSYNSSONER, § 12-6

8.1 Sikringssoner – Frisikt (H140)

Frisiktsoner opparbeides samtidig med tilgrensende areal. Frisiktsoner på byggeområde kan opparbeides som hage- eller grøntareal, men med maks. høyde på 0,5 m over vegens planum for gjerde, murer og beplantning. For krav/utforming av frisikt ved fylkes-, riks og stamveger vises det Statens Vegvesen sine håndbøker.

8.2 Faresoner

8.2.1 Ras- og skredfare (H310)

Innenfor rassonen (H310_1) tillates det ikke utbygging eller andre tiltak før det foreligger dokumentasjon utarbeidet av fagkyndige (geolog/geoteknikker).

8.2.2 Høyspenningsanlegg (H 370)
Hensynssone H370 omfatter område for høyspentluftstrekk, med faresone på 20 m til hver side for høyspentlinjen. Det vil ikke bli tillat med bygging av noe slag i dette området.

8.2.3 Flom (H320)
Innenfor flomsonen tillates det ikke utbygging eller andre tiltak før det foreligger dokumentasjon utarbeidet av fagkyndige.

8.3 Soner med angitte særlige hensyn – H570
8.3.1 Bevaring kulturmiljø (H570)
Område med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal tas vare på.

Formålet med hensynssonen er at områder med bygninger, steingjerder, vegetasjon, forstøtningsmurer, gamle brygger/kaier og andre element som er karakteristiske for området skal bevares.

Det er ikke tillatt å rive bygninger markert for bevaring.
Bygningene kan settes i stand, og bygningsdeler kan fornyes. Ved fornying, reparasjon m.v. som skifting av vindu, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bygningsdeler ha samme utforming og materialbruk som tidligere eller helst det opprinnelige utseende. Alle endringer i form, utseende, materialbruk og farge skal være tilpassa det historiske miljø, og utføres i samsvar med lokal skikk for den perioden bygget representerer.

Det kan tillates nybygg/tilbygg dersom dette ikke kommer i konflikt med bevaringshensynet. Disse skal tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Mulighet for nybygg/tilbygg skal avklares med antikvarisk myndighet.
Ved totalskade eller brann eller tilsvarende, kan nybygg settes opp med de samme kravene til tilpassing som går fram av reguleringsbestemmelsene som gjelder for det aktuelle området.
Før tiltak kan godkjennes skal det foreligge uttale fra antikvarisk myndighet.

Terrasseringene/oppmurte avsatser i landskapet skal sikres.

H570-1

Kaianlegg kan oppgraderes, ombygges og erstattes med nye anlegg. I forbindelse med slike arbeider kan eksisterende kaier, trapper og andre eldre strukturer fjernes eller endres når dette er nødvendig for gjennomføring av tiltaket.

Trapper og kaikanter mot Museumsområdet skal så langt som mulig videreføres med naturstein. Ved endringer skal områdets eksisterende uttrykk og karakter søkes ivaretatt. Mindre endringer i plassering, utforming og materialbruk kan tillates når dette er nødvendig av hensyn til tekniske, funksjonelle eller sikkerhetsmessige forhold.

8.4 Båndleggingssone – H730
8.4.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området. Eventuelle andre tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

Det berørte kulturminnet, id (269432), som er markert som bestemmelsesområde (H730_3) i plankartet kan fjernes uten ytterliggere arkeologisk undersøkelse.

Innenfor hensynssone H730 _2, 4 og 5 er det registrert et veganlegg. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep innenfor veganlegget. I den delen av veganlegget som er opparbeidet som vei (gruslagt/asfaltert) og vist som V1 i plankartet er alminnelig vedlikehold av eksisterende teknisk

anlegg, så som ledninger, kabler mm. tillatt. Vedlikehold og utskifting av eksisterende toppdekket innenfor V1 er også tillatt. Andre eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.

8.5 Detaljeringssoner – H910

8.5.1 Gjeldende reguleringsplan skal gjelde – H910

I områder med denne hensynssona skal tidligere godkjente reguleringsplaner gjelde uendret.

9. REKKEFØLGEKRAV

9.1.1 Generelt

Før det kan fremmes detaljreguleringsplan for delfeltene skal det foreligge overordnet VA plan godkjent av Tysvær kommune.

9.1.2 Detaljreguleringsplan

For større og viktige byggeområde skal det før utbygging utarbeides detaljert reguleringsplan, jf. punkt 2.1.

9.1.3 Vilkår for utbygging

Utbygging kan ikke tillates igangsatt før det er dokumentert kapasitet på sosial infrastruktur som skole og barnehage. For etablering av venteværelse på Kai K1 er det ikke et krav, da tiltaket ikke medfører økt behov for skole- og barnehagekapasitet.

For planlegging av VA må følgende legges til grunn:

- Overordnet VA infrastruktur må opparbeides etter kommunens krav.
- Byggeavstand til overordnet VA-infrastruktur er minimum 4 meter. Hvor det ikke er mulig kan avstand reduseres til 2 meter når fundamentering føres til 1 meter under VA-ledning.
- Det må planlegges tekniske tiltak for å hindre forurensningstilførsel til resipienter, også for anleggsperioden. Gravearbeider må ikke igangsettes før dette er fullført.

Før boligbygging kan starte, skal teknisk og sosial infrastruktur være opparbeidet. Dette gjelder blant annet:

- Veg, gs-veg
- VA
- Overvann, løsning skal vises i teknisk plan.
- Flomsikring
- Parkering og ev. frikjøpsavtaler
- Opparbeidelse av lekeareal og grønnstruktur og ev. frikjøpsavtaler.
- Tilknytning til alternativ energiforsyning

Før det gis igangsettingstillatelser for etablering av venteværelse på Kai1, skal det foreligge utomhusplan godkjent av Tysvær kommune. Utomhusplan skal ha målestokk 1:200.

Før det gis brukstillatelse på venteværelse, skal det etableres redningsstige innenfor K1.