



TYSVÆR KOMMUNE

Detaljeregulering – Reguleringsbestemmelser for
Jf plan og bygningslovens (pbl) § 12-7

Reguleringsplan Tveit reiselivsanlegg

Nedstrand

Gnr./Bnr. 165/1, 165/20 m fl.

Planid.201208

Vedtatt: 17.06.2014

ME: Sak: 65/17 dato: 11.05.2017

§ 1 Felles bestemmelser

1.1 Utfyllende planer

1.1.1 Situasjonsplaner

For delfeltene F1-F13 og Fritids- og turistformål 1 og 2 skal det sammen med søknad om tiltak, leveres situasjonsplan for hele grupper av delfelt. Situasjonsplanene skal vise plassering av bygninger, eiendomsgrenser og byggegrenser, avkjørslar, biloppstillingsplass, atkomster og terrengbehandling samt redegjøre for hvordan bestemmelsene er oppfylt. Illustrasjonsplan skal være retningsgivende for disse planer. Tillatelse til et tiltak kan ikke gis før situasjonsplan for hele feltet er godkjent.

1.1.1.2 Gruppene av delfelt definert slik.

- A - F1-F3
- B - F4-F6
- C - F7-F8
- D - F9-F10
- E – F12-F13

1.1.2 For felt Småbåthavn skal det sammen med tillatelse til tiltak leveres detaljerte planer for kai, flytebrygger og bølgebryter. Disse skal i plan og profil vise kaien i forhold til strandsone, flytebrygger med forankringsplaner og bølgebryter med eventuell fyllingsfot.

I tillegg skal det utarbeides situasjonsplan hvor naust/bodbebyggelse er plassert samt teknisk plan for P4. Illustrasjonsplan skal være retningsgivende for disse planer.

1.1.3 Tekniske planer – veg

For o-Kjøreveg 1-2, Kjøreveg 2, 4, 5, 8, 9 og 10 med tilhørende gang- sykkelveger, gang- og sykkelveg 1 og 3 , og dessuten P2-7, skal det før det kan gis tillatelse til tiltak leveres tekniske planer som skal vise høyder, skjæringer og fyllingsutslag samt detaljert kryssutforminger og avkjørsler. Planene skal godkjennes av Tysvær Kommune.

1.1.3.1 Sammen med teknisk plan for o_Kjøreveg 1-2 og / eller for Kjøreveg 4-5 skal det følge en analyse som skal avdekke og vurdere planens ulike formåls trafikkmengde og type gjennom året. Konfliktpunkt skal identifiseres og det skal beskrives trafikkregulerende tiltak.

1.1.4 Teknisk plan - VA

Før det kan gis tillatelse til tiltak i F1-F13, Fritids- og turistformål 1 og 2 samt tillatelse til naust/boder i felt Småbåthavn skal det foreligge en godkjent rammeplan for vannforsyning, avløp, overvannshåndtering og vann til brannslukking. Teknisk plan skal og sette krav til rekkefølge i forhold til kapasitet.

1.1.5 Ras

Før det kan gis tillatelse til tiltak til Kjøreveg 9-10 og bebyggelse F1-13 samt Felles grønt skal det foreligge rapport fra geolog som identifiserer eventuell fare for ras, og avbøtende tiltak skal fremgå av søknad om tiltak.

1.1.5.1 Før det kan drives næringsvirksomhet som følge av aktivitet som fremgår av § 6.2.1 skal det foreligge rapport fra geolog som identifiserer eventuell fare for ras og avbøtende tiltak skal være gjennomført.

1.1.6 Universell utforming

1.1.6.1 Det skal tilstrebes tilrettelegging for bevegelseshemmede i alle deler av planen.

1.1.6.2 Minst en av hyttene i felt F1, F3, F7, F9, og F 10 skal utformes som tilgjengelig boenhet.

1.1.7. Helsevern

1.1.7.1 All virksomhet i området må ta hensyn til forskrift om miljørettet helsevern

1.8 Det stilles krav om sikringsklasse F-2 for reiselivsanlegget, som innebærer at anlegget må tåle 200-års bølgen.

1.2 **Rekkefølge**

1.2.1 F1-13 skal utbygges etappevis og etter følgende prinsipp.

Gruppe av delfelt

A - F1-F3

B - F4-F6

C - F7-F8

D - F9-F10

E – F11-F13

En gruppe av av delfelt kan ikke utbygges før 80 % av en annen gruppe er utbygd. Utbygger kan velge hvilken gruppe av delfelt som skal utbygges først.

1.2.1.1 Fritidsboliger med utleieklausul, jfr. § 3.2.1, skal fordeles slik i gruppene av delfelt.

<u>Gruppe av delfelt</u>	<u>Antall med utleieklausul</u>	<u>Rene utleiehytter</u>
A - F1-F3	4 stk.	
B - F4-F6	4 stk.	2 stk
C - F7-F8	2 stk.	
D - F9-F10	3 stk.	
E – F11-F13	5 stk.	
<u>Til sammen</u>	<u>18 stk.</u>	<u>2 stk</u>

1.2.1.2 Det skal fremgå av situasjonsplan, jfr §1.1.1, hvilke fritidsboliger som er for utleie.

1.2.2 F1-13, Småbåthavn og Fritid / Turist 1 og aktivitet som fremgår av § 6.2.1, kan utbygges uavhengig av hverandre.

1.2.3 Før det kan gis igangsettelsestillatelse for tiltak i Fritid / Turist 2 og/eller drives næringsvirksomhet som følge av aktivitet som fremgår av § 6.2.1 skal P2 være ferdig opparbeidet, samt kjørevei 1 og 5.

1.2.3.1 Før det kan gis igangsettelsestillatelse for tiltak knyttet til Småbåthavn eller Fritid / Turist 1 skal minst 40 plasser i P3 være etablert.

1.2.3.2 Parkeringsplass P3 skal utbygges etappevis. Kapasitet P1 (etter bestemmelse gitt i § 4.2.4), P2, og i P4 skal være bestemmende den etappevis utbyggingen.

1.2.3.3 Gang- sykkelveg som ligger til veger skal anlegges samtidig med vegen. Gang- og sykkelveg 3 skal anlegges før det kan drives næringsvirksomhet som følge av aktivitet som fremgår av § 6.2.1.

1.2.3.4. Veitrasé og nødvendig parkeringsareal skal være ferdig opparbeidet før aktivitetsparken kan tas i bruk, jf. pbl. § 11-9 nr. 4. Jamfør bestemmelsene til kommuneplanen (2012-2024) punkt 6.5.2.8.

1.2.3.5 Utbygging i planområdet må skje i samsvar med vann og avløpskapasitet.

1.2.3.6 Det skal gjennomføres årlige tellinger av besøkende i reiselivsanlegget for å fastslå trafikkmengden. Tellingene skal gjøres hvert år frem til reiselivsanlegget er ferdig utbygd. Tellingene foregår fra 1. april til 1. november, hvert år. Hvis besøkende overskrider 2 000 per måned, eventuelt 12 500 fordelt fra april til november, eller grunneiere langs Hinderåvegen

og Tveit vgs. varsler om flere trafikkfarlige situasjoner på grunn av etableringen av klatrepark/reiselivsanlegg, må utbygger legge fram alternative løsninger for adkomstvei til reiselivsanlegget. Kommunen kan da sette krav om at det skal lages en alternativ trasé for å avlaste Hinderåvågvegen.

1.2.3.7 Før utbygger påbegynner realisering av småbåthavnen og hyttefeltet, må det legges fram en plan for kommunen som viser en alternativ trasé til reiselivsanlegget hvis det ved etableringen skulle vise seg at belastningen langs Hinderåvågvegen blir for stor.

1.3 Terrengbehandling

1.3.1 Alle terrengingrep skal utføres på mest mulig skånsom måte. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal tas vare på.

1.3.2 Områder som ikke er direkte berørt av kjøreveger, gang- og sykkelveger, parkeringsplasser eller bebyggelse skal beholdes slik de er. Områder som har vært berørt av ovennevnte tiltak skal utformes som en estetisk tiltalende overgangssone til uberørt natur og tilsådd med stedegne arter.

1.3.3 I Felt F1-F13 skal hytter plasseres slik, og tomt bearbeides slik, at området rundt hyttene er mest mulig uberørt. Situasjonsplaner ihht § 1.1.1.1 skal vise hvilke deler av tomt som skal tilrettelegges for opparbeiding som private uteoppholdareal. Disse skal i størrelse ikke utgjøre over 1/3 av hyttens BYA, og ikke knytte seg til mer en 1/3 av hyttens omkrets.

§ 2 Eierform

2.1 Felles grønt, område mellom og tilliggende F1-13 er privat eiet, bruk er felles for alle beboere i hytter i F1-13.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Fritids og turistformål

3.1.1 Fritid/Turist 1

Området kan bebygges med bygning som skal ha funksjon/er som støtter formål Småbåthavn og/eller funksjon i Friluftformål og F1-F13. Herunder funksjon som bevertning, og tjenester rettet mot Småbåthavn og F1-13.

3.1.1.2 Det tillates en utnyttelsesgrad på %BRA 250%.

3.1.1.3 Bygning som nevnt i 3.1.1 skal ikke ha o.k. gulv under kote +2.5 Eventuelt underbygg i enkle konstruksjoner med lagerfunksjon eller lignende kan ligge lavere.

3.1.1.4 Maksimal byggehøyde er kote +8.5

3.1.2 Fritid/Turist 2

Området kan benyttes til og bebygges med bygninger som har funksjon/er som støtter formål Småbåthavn og/eller funksjon i Friluftformål og F1-F13. Herunder funksjon som bevertning og tjenester rettet mot Småbåthavn og F1-13.

3.1.2.1 Det tillates en utnyttelsesgrad på %BRA 200%

3.1.2.2 Maksimal byggehøyder skal samsvare med eksisterende bygnings byggehøyder ved tilbygg til denne bygning eller om denne bygning erstattes med nybygg.

3.1.2.3 Maksimal byggehøyde for frittstående bygninger er gesimshøyde 3,5 meter over ferdig planert terreng gjennomsnittsnivå.

3.2 **Fritidsboliger / Utleiehytter**

3.2.1 Minimum 18 fritidsboliger av 41 skal selges med utleieklausul og skal være tilgjengelig minimum 8 uker i året. 2 hytter skal være rene utleiehytter og være tilgjengelig 52 uker i året. Inntil 21 av 41 kan selges uten utleieklausul.

3.2.1.1 Før det kan gis ferdigattest for den enkelte enhet skal det for de enheter som i situasjonsplan, jfr. §§ 1.1.1 og 1.2.1.1, er oppgitt å være fritidsboliger for utleie, fremlegges klausul om at enhetene er tilgjengelig for leie og i 8 uker, eller er fritidsbolig tilgjengelig for utleie hele året.

3.2.1.2 Før det kan gis midlertid brukstillatelse/ferdigattest til fritidsboliger som ikke er til utleie, skal det være gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til minimum det samme antall fritidsboliger med klausul om utleie eller er fritidsbolig for utleie hele året.

3.2.2 Innenfor felt F1-F13 tillates oppført 41 fritidsboliger og med den utnyttelsesgrad som er påført plankart.

3.2.3 Byggehøyder

3.2.3.1 Maksimal byggehøyde på gesims settes til 6 meter over ferdig planert terreng. Inntrukket toppetasje/øverste etasje skal ikke være mer enn 1/3 av underliggende etasje. Der terrenget ligger til rette for det kan det tillates underetasje.

3.2.4 Reguleringsplanens Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering.

3.3 **Lekeplasser**

3.3.1 Lekeplassene tillates opparbeidet til lekeplass og/eller felles uteoppholdsareal. Arealene er til felles bruk for alle beboere i alle hytter i F1-F13.

3.4 Privat tjenesteyting

3.4.1 Privat tjenesteyting 1 og 3 kan benyttes til skole.

3.4.1.1 Områdene kan bebygges med påbygg eller nybygg som støtter funksjon nevnt i § 3.4.1.

3.4.2 Utnyttelsesgrad

Innenfor Privat tjenesteyting 1 tillates det utnyttelsesgrad på % BRA 450 %.

Innenfor Privat tjenesteyting 2 tillates det en utnyttelsesgrad på % BRA 400 %.

Innenfor Privat tjenesteyting 3 tillates det en utnyttelsesgrad på % BRA 50 %.

3.4.3 Byggehøyder

Innenfor Privat tjenesteyting 1 og 2 er maksimal byggehøyde for gesimshøyde og mønehøyde den samme som eksisterende bygningers maksimale gesimshøyde og mønehøyde.

3.5 Renovasjonsanlegg

3.5.1 Arealet er satt av til skjermende bygningsmessige anlegg for avskjerming og håndtering av restavfall og miljøstasjon.

3.5.2 Utbygger må sørge for at det er tilfredsstillende tilrettelagt for kasting og håndtering av søppel innenfor reiselivsbygget/aktivitetsparken.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

4.1 Kjøreveger

4.1.1 Ved anlegning av nye veger eller oppgradering og breddeutvidelse av eksisterende veger skal det før det kan gis tillatelse til tiltak foreligge tekniske planer som skal godkjennes av kommunen.

4.1.2 o_Kjøreveg 1 og tilhørende o_Gang – og sykkelveg samt o_Kjøreveg 2 er offentlig vei og skal ha fast dekke.

4.1.3 Øvrige regulerte veier er private. Offentlig ferdsel til fots skal ikke hindres. Offentlig ferdsel med kjøretøy skal ikke hindres på Kjøreveg 4 og 5 og 8 frem til P2.

4.1.4 Kjøreveg 6-8 er private skogsbilveger og turveger. Bruk som turveg skal ikke hindre bruken for skogsdrift.

4.1.5 Kjøreveg 2 skal brukes som vendesløyfe oppstillingsplass for buss. Tilliggende Kollektivholdeplass skal være åpen for offentlig kollektivtilbud.

4.1.5.1 Kollektivholdeplass kan opparbeides med venteskur

4.1.6 Skolegården til Tveit skule skal stenges for gjennomgangstrafikk, og skolegården skal ikke brukes til bilkjøring i forbindelse med bruk av reiselivsanlegget/aktivitetspark.

4.2 Parkeringsplasser

4.2.1 Parkeringsplassene P2 og P3 skal være offentlig tilgjengelige.

4.2.2 På Parkeringsplass P5 skal parkering tidsbegrenses til maksimalt 2 timer.

4.2.3 Parkeringsplassene P6 og P7 er gjesteparkeringsplasser for henholdsvis F1-F6 og F7-F13 og skal opparbeides med henholdsvis 10 og 15 plasser.

4.2.4 Parkeringsplass P1 er skolens parkeringsplass. All annen bruk må være avtalt med skolen.

4.4 Anne veggrunn – grøntareal

4.4.1 Arealene er avsatt til å romme terreng som berøres med fylling eller skjæring ved anlegning av nye veier eller oppgradering og breddeutvidelse av eksisterende veier.

4.4.2 Alle skjæringer og fyllinger skal utføres med skånsomhet. Fyllinger skal jordslås og tilsås med stedlige arter.

§ 5 Grøntstruktur

5.1 Badeplass

5.1.1 Arealet på land og i sjø er avsatt til badeplass.

5.1.2 Det tillates mindre tiltak for sanitæranlegg og for renovasjon samt friluftsfremmende tiltak som kan benyttes av allmennheten så som enkle konstruksjoner for ly, grill/bål plass og badebrygge.

5.1.3 Badeplassens sjøområde bør fra mai til september utstyres med markering som avgrenser badeområdet.

5.2 Grønt 1-4

5.2.1 Arealet kan beplantes med prydevekster

5.3 Felles grønt

- 5.3.3 Arealet er til felles bruk til lek og uteopphold for beboere i alle hytter i områdene F1-F13.
- 5.3.4 Arealet skal skjøttes og vegetasjon holdes nede av eier. Tilvekst tillates mellom hytter og som vegetasjonsbuffer og tildekning av terrenginngrep i forbindelse med veier, parkeringsplasser og lekeplasser.
- 5.3.5 Det tillates at deler av installasjoner nevnt i § 6.2.2 legges i mindre deler av arealets sydlige del.

§ 6 Landbruks, natur og friluftsmål

6.1. Landbruksformål

- 6.1.1 De avsatte areal skal brukes til landbruk.
- 6.1.2 Det tillates at deler av installasjoner nevnt i § 6.2.2 legges i randsoner av arealene.

6.2 Friluftsmål

- 6.2.1 Arealet skal brukes til aktivitetspark og tilrettelagte aktiviteter basert på de naturgitte forhold.
- 6.2.2 Det tillates opparbeiding av stier og installasjoner knyttet til aktivitet som fremgår av § 6.2.1. Stier/installasjoner må etableres i samråd med Tveit skule.
- 6.3 Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
 - 6.3.1 Arealet er avsatt til næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag såsom Administrasjon og drift av funksjoner nevnt i §§ 3.2, 6.2 og 7.1. Også annen næringsvirksomhet som er basert på gårdens ressursgrunnlag tillates.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7.1 Småbåthavn

- 7.1.1 Arealet skal brukes til småbåthavn i sjø og med tilhørende anlegg i strandsone. Reguleringsplanens Illustrasjonsplan er retningsgivende for utforming og posisjon.
- 7.1.2 Småbåthavnen kan bygges ut med maksimalt 150 båt plasser basert på flytende konstruksjoner.

- 7.1.3 Kaianlegg som fører til båtplasser basert på flytende konstruksjoner i strandsone skal utføres med konstruksjoner basert på søyler, utfylling er ikke tillatt.
- 7.1.3 Bølgebryter kan anlegges som flytende konstruksjoner eller utfylling i sjø.
- 7.1.4 Landanlegget kan inneholde felles naust /sjøbodbebyggelse og anlegg for sløying av fisk samt bygning for renovasjon / resirkulering.
 - 7.1.4.1 Felles naust / sjøbodbebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 24 og 40 grader, maksimal gesimshøyde 3 meter og maksimal mønehøyde 5 m. Bebyggelsen kan ikke overstige 300 m² BYA. Bygningsform, materialbruk og farger skal være tilpasset lokal byggeskikk for naust og sjøbuer. Bygg skal formes slik at de framstår med flere volum og være tilpasset omgivelsene. Reguleringsplanens Illustrasjonsplan er retningsgivende for utforming og posisjon.
 - 7.1.4.2 Bygning for renovasjon / miljøstasjon skal ikke ha ok gulv under kote +2.5.
 - 7.1.4.3 Bygning for renovasjon / resirkulasjon skal også inneholde hensettingsplass for spesialavfall/farlig avfall. Dette skal være godkjent av Haugaland Interkommunale Miljøverk.
 - 7.1.4.4 I, ved eller på bygning for renovasjon / resirkulasjon skal det være tilgjengelig utstyr for slukking av brann i båt. Før rammetillatelse for småbåthavn kan gis skal dette være godkjent av det lokale brannvesen.
- 7.1.5 Opplag av båter på land tillates ikke.
- 7.1.6 Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Sikringssone

8.1.1 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

8.1.1.1. Sikringssone for høyspenningsanlegg er angitt i plankart med 15 meter fra senterlinjer.

8.2 Sone med særlig angitte særlige hensyn

8.2.1 Bevaring kulturmiljø

8.2.1.1 Innfor planområdet er steingarder markert og gitt hensynssone. Disse skal ikke berøres av tiltak.

8.2.1.2 Innfor grøntområde 1 er eksisterende melkerampe gitt hensynssone. Denne skal ikke berøres av tiltak.

8.3 Det er satt av areal i planen til nødvendige tekniske installasjoner for Haugaland Kraft, samt parkeringsareal.