

**REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTNING TIL
DETALJREGULERINGSPLAN FOR SVARTEVÅGEN- TOFTØYSUND, SMÅBÅTHAMN
OG FRITIDSBUSTADER**

**TYSVÆR KOMMUNE
PLANID 201601**

**Vedtatt i Kommunestyret: 18.06.2019 i sak 45/19
Vedtatt endring i Kommunestyret: 10.12.2019 i sak 89/19
Vedtatt endring i delegasjonssak: 25.06.2020 i sak 303/20**

Dei regulerte områda er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innafor dei regulerte områda skal arealbruken vera som det går fram av plankartet. Desse føresegnene utgjer saman med plankart reguleringsplan for området.

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av fritidsbustader og småbåthamn med tilhøyrande anlegg.

§1 Arealet innføre plangrensa har følgende føremål i samsvar med plan- og bygningslova

- I. Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)*
 - Fritidsbustader
 - Renovasjonsanlegg
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
 - Kombinert bygge- og anleggsformål – Naust og forsamlingslokale

- II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)*
 - Veg
 - Parkering

- III. Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)*
 - Turveg
 - Badeplass/-område

- IV. Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5 nr. 4)*
 - Friluftsføremål

- V. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (Pbl § 12-5 nr. 6)*
 - Ferdsel
 - Småbåthamn
 - Badeområde

- VI. Omsynssoner (PBL § 12-6)*
 - Høgspenningsanlegg
 - Frisikt

§2 Felles føresegner

- 2.1.1 Eksisterande terreng og vegetasjon skal så langt som råd er tas vare på. Ved plassering av bygg og andre anlegg skal det leggast vekt på god terrengtilpassing. Ikkje-utbygde områder skal få ei tiltalande form og handsaming.
- 2.1.2 Ved framføring av VA-anlegg, tele- og elektriske kablar innføre området skal disse leggast som jordkabel
- 2.1.3 Det kan vera fornminne i området. Om det blir gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stansast og rette kulturminnestyresmakt få melding for nærare gransking, jf. Kulturminnelova § 8, 2 ledd.
- 2.1.4 Ved tiltak som kan medføre inngrep i planens område i sjø, skal Stavanger maritime museum (Smm) kontaktast for å undersøkje om tiltaket er i konflikt med § 14 skipsfunn. Eventuelle kostnader i samband med undersøkinga belastas tiltakshavar. Dersom Smms undersøking avdekker § 14 skipsfunn pliktar tiltakshavar å søkje om tillating til inngrep, eller å utforme tiltaket slik at § 14 skipsfunnet blir ivareteke. Kravet er heimla i kulturminnelova §§ 9, 10 og 14.
- 2.1.5 Alle tiltak som fell inn under føresegnene i hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova.
- 2.1.6 Utfylling i sjø skal handsamast etter forureiningsforskrifta i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova.

§3 Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

3.1 Fritidsbustader (BF1-3)

- 3.1.1 Innføre området kan det byggast frittliggande fritidsbustader. Bygningar skal plasserast innføre byggegrense vist i plankartet. Forstøtningsmurar og parkeringsplass kan etablerast utføre byggegrensa.
- 3.1.2 Fritidsbustader skal ha maks storleik 135 m² (BYA). Arealet kan fordelast på to bygg med inntil 8 m avstand. Det minste bygget skal ikkje vera større enn 20 m².
- 3.1.3 Bygningane kan ha gesimshøgde inntil 4 m og mønehøgde inntil 5,9 m. Ved pulttak kan lågaste gesims vera inntil 4 m og høgaste gesims inntil 5,9 m. Bygningar med flatt tak kan vera inntil 4 m høge.
- 3.1.4 Bygningane skal ha materiale, bygningsform, vindauge og fargar som harmonerer med naturen. Det er ikkje tillate å nytta sterke eller lyse fargar som skil seg ut frå landskapet, eller reflekterande materiale på tak.
- 3.1.5 Ved byggesøknad skal fritidsbustadane plasserast nøyaktig i terrenget, og omfanget av terrenginngrep skal visast i plan og snitt.

3.1.6 Det skal vera minst 1 biloppstillingsplass for kvar tomt. Plassen kan vera på eiga tomt eller på felles parkeringsplass.

3.1.7 Spillvatn skal handsamast i felles anlegg med samla utslepp for alle tomtene.

3.2 Renovasjonsanlegg (BR)

3.2.1 Området skal nyttast til felles anlegg for oppsamling og henting av avfall. Området skal vera felles for alle byggeområda innføre planen.

3.2.2 Samleplassen skal utarbeidast etter lokal renovasjonsnorm.

3.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BS)

3.3.1 Innføre området kan det etablerast kai- og bryggeanlegg.

Kaianlegget blir bygt opp på pilarar som går til fast grunn og bryggeanlegg blir i form av flytebyggjer.

3.3.2 Området skal ha ei estetisk god opparbeiding og for synlege konstruksjonar skal så langt råd er tre og naturstein nyttast som byggematerial.

3.3.3 Det skal etablerast snuplass for personbil, utkøyringsplass for båtar og parkeringsplassar for funksjonshemma innføre området.

3.3.4 Området skal opparbeidast på ein slik måte at det inviterer til allmenn ferdsel og bruk. Det kan settast opp benkar, bord, skilt og liknande til felles bruk. Stengsel eller anna type privatiserande innretningar skal ikkje etablerast.

3.4 Kombinert bygge- og anleggsformål – Naust og forsamlingslokale (BNF)

3.4.1 Innføre området kan det etablerast bygningar for lagring og opphald knytt til småbåthamna. Ved byggesøknad skal bygningane plasserast nøyaktig i terrenget, og omfanget av terrenginngrep skal visast i plan og snitt.

3.4.2 Bygningar som, grillhytte, sløyebod, drøsestue, tenkt i tilknytning til fellesareal kan ha gesimshøgda inntil 3,5 m og mønehøgde/høgaste gesims inntil 5,5 m. For bygning tiltenkt fiskebuer, etc., kan gesimshøgda tillatast inntil 7 m og mønehøgde inntil 8,5 m. Bygget for buene blir oppført i 2 etg og vil oppført med maritimt preg.

3.4.3 Bygningane skal delast opp i fleire mindre einingar for ei variert bygningsmasse. Bygningsform, materialbruk og fargar skal tilpassast lokal byggeskikk for naust eller sjøbuer. Det er ikkje tillate å nytta sterke eller lyse fargar som skil seg ut frå landskapet, eller reflekterande materiale på tak. Byggemateriale skal i hovudsak vera tre og naturstein.

3.4.4 Bygningsdelar som ligg under kote 2,5 må ha konstruksjonar og innretningar som toler sjøvatn.

3.4.5 Arealet skal byggast ut frå nord mot sør, og kvart byggesteg skal gjerast ferdig før nytt byggesteg blir starta opp.

§4 Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Veg (SV1-2)

4.1.1 Det skal opparbeidast køyreveggar som vist i planen. Ein kan ved prosjektering og opparbeiding gjere mindre justeringar av vegareala for betre tilpassing til terrenget. Grøfter, fyllingar og skjeringar skal tilordnast slik at dei innordnar seg det tilliggande terrenget etter ferdig opparbeiding.

4.1.2 Veg SV1 skal vera felles for brukarane av båthamna, fritidseigedommane innføre planområdet og eigar av gnr. 144 bnr. 71. Veg SV2 skal vera tilkomst til gnr. 144 bnr. 71.

4.1.3 Avstand frå veg opp til den høgspente hengekabelen skal være minst 6 meter.

4.2 Parkering (SP1-3)

4.2.1 Områda skal nyttast til parkering. Parkeringsplass SP1 skal vera felles for fritidseigedommane, SP2 kan opparbeidast og nyttast av eigar av gnr. 144 bnr. 71 etter avtale med eigar av gnr.144, bnr.1. SP3 skal vera felles for brukarar av småbåthamna.

4.2.2 SP3 skal etablerast med minst 6 meter høgde opp til den høgspente hengekabelen.

§5 Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 Gangsti (GT)

5.1.1 Området er tilkomst til gnr. 144 bnr. 71 og kan opparbeidast og nyttast som køyrbar gangveg.

5.2 Badeplass/-område (GB)

5.2.1 Området kan nyttast som badeplass. Det kan settast opp utstyr som sklier, rekkverk og andre hjelpemiddel.

5.2.2 Området skal opparbeidast på ein slik måte at det inviterer til allmenn ferdsel og bruk. Stengsel eller anna type privatiserande innretningar skal ikkje etablerast.

§6 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5 nr. 5)

6.1 Friluftsområde (LF)

6.1.1 Områda skal nyttast som friluftsområde. Dei skal ikkje opparbeidast, men kan nyttast til leik, rekreasjon og friluftsføremål.

6.1.2 Det kan leggast kablar, røyr, nettstasjon og mindre bygg for teknisk infrastruktur innføre området.

§7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (Pbl § 12-5 nr. 6)

7.1 Ferdsel (VF)

7.1.1 Området skal vera ope for allminneleg ferdsel i sjø.

7.1.2 Anlegg for småbåthamna kan forankrast innføre området.

7.2 Småbåthamn (VS)

- 7.2.1 Området kan nyttast til båtplassar for småbåtar. Det kan leggjast ut flytebrygger og utriggarar med plass til inntil 75 båtar i første byggetrinn. Ytterlegare utbygging krev endring i kommuneplanen. Antalet båtplassar er avgrensa av rekkjefølgjekravet i punkt 9.4 og båtplassar skal byggjast ut i takt med etterspurnad etter båtplassar.
- 7.2.2 Det kan byggast eit tal naustbuer på 6 m² som svarer til 80 % av talet på båtplasser i småbåthamna. Naustbuene skal vera i bygningar som nemnd i pkt. 3.4 i desse føresegnene.
- 7.2.3 Småbåtanlegget skal dimensjonerast og utførast for å tole påkjenning frå bølger og forbipasserande båttrafikk.
- 7.2.4 Det skal etablerast minst 1 biloppstillingsplass på felles parkeringsplass for kvar 3 båtplass innføre planområdet.

7.3 Badeområde (VB)

- 7.3.1 Området kan nyttast som badeplass. Det kan settast opp utstyr som sklier, rekkverk og andre hjelpemiddel.

§8 Omsynssoener (PBL § 12-6)

8.1.1 Faresone høgspenningsanlegg (H370)

- 8.1.1 Ved gjennomføring av tiltak skal ein ta særleg omsyn til eksisterande luftleidning gjennom området. Det skal ikkje etablerast bygg for anna enn tekniske anlegg innføre faresona.
- 8.1.2 Høgde over offentleg veg og parkeringsplasser skal være minst 6 meter opp til den høgspente hengekabelen.

8.2 Frisiktzone (H140)

- 8.2.1 I frisiktsonar H140_1 – H140_4 skal det vere fri sikt ned til 0,5 m over tilstøytande vegar.

§9 Rekkjefølgjekrav

- 9.1 Før utbygging kan starte i området skal det finnast godkjent søknad frå Statens vegvesen om meirbelastning av krysset Toftøysundvegen til fylkesveg 784.
- 9.2 Før bygging av fritidsbustader kan starta skal det vera opparbeidd drikkevassforsyning godkjend av helsemynde.
- 9.3 Felles veg til fritidsbustadane, felles gjesteparkeringar og felles anlegg for avløpsvatn skal vera opparbeidd og godkjent før bruksløyve blir gitt for nye fritidsbustader.

Fram til veg til småbåthamna er etablert kan eksisterande avkøyrsløse til gnr/bnr 144/71 nyttast som tilkomstveg for område BF1-BF3.

Regulert køyreveg skal opparbeidast og eksisterande avkøyrsløse skal stengast før båt plass nr. 7 vert etablert.

- 9.4 For nye fritidsbustadar i området BF1-BF3 kan det etablerast inntil 6 båt plassar i område satt av til småbåthamn.

I samband med søknad om løyve til å etablere ytterlegare båt plassar skal det vedleggast ein plan som viser eventuelle tiltak for å betre trafikktryggleika for Toftøysundvegen mellom fv. 4784, Liarvågvegen og avkøyrsløse i planområdet. Eventuelle trafikktryggleikstiltak skal godkjennast av Tysvær kommune og vere utførte før det vert gjeve bruksløyve for båt plass nr. 7.

- 9.5 Båthamna skal byggjast ut i takt med etterspurnaden etter båt plassar. 1. byggesteg er knytt til inneverande kommuneplanperiode (2015 – 2027) skal ikkje innehalda meir enn 75 båt plassar. Utbygging ut over 75 båt plassar er avhengig av at revisjon av kommuneplanen utvider arealet for hyttebygging i området.