

**BESTEMMELSER TIL DETALJPLAN NR. 2016 06
TOPNESVÅGEN, G.NR. 144 B.NR. 3 OG 5
TYSVÆR KOMMUNE**

Datert: 12.05.2019 Ark. BHB AS

Revidert: 02.10.2019 Ark. BHB AS

§1
GENERELT

- 1.1 Planbestemmelsene gjelder innenfor planens avgrensning, som vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Formål med planen er å tilrettelegge for frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.

§2
REGULERINGSFORMÅL

- 2.1 Innenfor planens begrensninger skal arealbruken være som vist på plankartet og med følgende reguleringsformål:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fritidsbebyggelse (F1 – F13)

Renovasjon (R)

- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei (V)

Møteplass (M)

- LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

Friluftsområde (Friluft)

- HENSYNSSONE

Sikring frisikt

Faresone høyspent (H370_1 – H370_2)

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fritidsbebyggelse (F1 – F13)

- 3.1 Innenfor området tillates det oppført frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 3.2 Fritidsboligen skal ha maks størrelse (BYA) 135 kvm. Arealet kan være fordelt på to bygninger med inntil 8 m avstand. Den minste bygningen kan ha maks størrelse (BYA) 20 kvm. Parkeringsplass regnes ikke inn i utnyttelsen. Alle bygninger skal oppføres innenfor fastsatt byggegrense. Det tillates etablert maks 30 kvm terrasse frittstående, eller sammenbygget med fritidsbolig.
- 3.3 Fritidsboligen skal terrengetilpasses, skjæringer/fyllinger og murer skal unngås. Grunnmur/peler bør ikke være høyere enn 1,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Denne høyde gjelder også for terrasser. Byggesøknad skal dokumentere eksisterende og nytt terreng på alle sider av bygning/terrasse.

Fritidsbolig på flatt terreng:

Fritidsbolig med saltak kan ha maks gesimshøyde 4,0 m og maks mønehøyde 5,5 m. Fritidsbolig med pulttak kan ha maks gesimshøyde 4,0 m på laveste gesims og maks gesimshøyde på høyeste gesims på 5,9 m. Fritidsbolig med flatt tak kan ha maks gesimshøyde 4,0 m.

Fritidsbolig i skrånende terreng (med skrånende terreng menes her at eksisterende terreng faller mer enn 1,5 m i bygningens bredde):

I skrått terreng bør fritidsbolig ha sokkeletasje eller avtrappes med flere plan eller halvetasjer for å tilpasses terrenget. Fritidsbolig med saltak kan ha maks gesimshøyde 4,4 m og maks mønehøyde 6,4 m. Fritidsbolig med pulttak kan ha maks gesimshøyde 4,4 m på laveste gesims og maks gesimshøyde på høyeste gesims på 6,4 m. Fritidsbolig med flatt tak kan ha maks gesimshøyde 4,4 m.

Solcellepanel/solfangere er tillatt etablert høyere enn fastsatte makshøyder.

Høyder skal fastsettes fra gjennomsnittlig planert terreng.

- 3.4 Taktekking skal ha en mørk tone og ikke være reflekterende. Solcellepanel/solfangere er tillatt. Kledning skal være i naturmateriale og ha jordfarger.
- 3.5 Det skal etableres minimum en biloppstillingsplass på egen tomt samtidig med etablering av fritidsbolig. Kjørveei tillates brukt som snuareal for biloppstillingsplass.
- 3.6 Det tillates ikke park/hagemessig opparbeidelse. Tomt skal tilstrebes opprettholdt som naturtomt. Etter utført byggemodning av tomt skal areal rundt bygning tilbakeføres til opprinnelig utseende, så langt det lar seg gjøre.

Renovasjon (R)

- 3.7 Innenfor området tillates det etablert renovasjonsstasjon.
- 3.8 Område R er felles for rettighetshavere i område FS.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei (V)

- 4.1 Kjørevei V skal fungere som adkomst for fritidsboliger og som tilkomst for skjøtsel og bruk av omkringliggende LNF-områder og friluftsområdet.
- 4.2 Kjørevei skal terrengtilpasses og etableres med minst mulig sprenging. Veien skal normalt ha 3,5 m kjørebredde, men ved behov er det tillatt å etablere møteplasser og breddeutvidelse av svinger utover friluftformålet. Påkrevd skulder, grøft, skjæring og skråning tillates tilrettelagt utover formål fritidsboliger og formål friluft, for å så langt som mulig jevnes ut til en naturlig overgang mot tilstøtende terreng. Kjørevei tillates etablert med grusdekke.
- 4.3 Kjørevei tillates brukt som snuareal ut fra eneboligtomter.

Møteplass (M)

- 4.4 Møteplass M skal fungere som møteplass for kjørende langs Toftøysundvegen.
- 4.5 Område M er offentlig.
- 4.6 Påkrevd skulder, grøft, skjæring og skråning tillates tilrettelagt utover formål friluft. Møteplass skal ha asfaltdekke.

§5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

Friluftsområde (Friluft)

- 5.1 Friluftsområdet skal opprettholdes i mest mulig i naturlig tilstand. Tilretteleggingstiltak for friluftsliv og skjøtsel/tynning av vegetasjon tillates. Flatehogst er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å føre opp gjerde, bygg eller anlegg i friluftsområdet. Det tillates etablert påkrevde tekniske anlegg i friluftsområdet, så som vann-/kloakktraser og trafo. I etterkant av etablering av tekniske anlegg skal friluftsområdet tilbakeføres til opprinnelig utseende, så langt det lar seg gjøre.
- 5.2 Friluftsområdet skal til enhver tid være åpent for allmenhetens frie ferdsel.

§6 HENSYNSSONE

Sikring frisikt

- 6.1 I frisiktzone skal det til enhver tid opprettholdes frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegs planum.

Faresone høyspent (H370_1 – H370_2)

- 6.2 Det tillates ikke etablert bygninger og anlegg i faresonen.

REKKEFØLGEKRAV

Teknisk plan

7.1 Utbygging av tekniske anlegg (vei, vann og kloakk) skal skje iht. teknisk plan godkjent av Tysvær kommune. Fritidsbebyggelse skal ikke tas i bruk før anlegg er etablert. Anlegg kan tillates etablert i byggetrinn etter avtale med Tysvær kommune.

I krysset mellom Toftøysundvegen og Fv. 784 Liarvågvegen skal frisikt mot vest på 10 x 105 m være etablert og godkjent av Statens vegvesen før det gis brukstillatelse til fritidsboliger i planområdet.

Møteplass M som er vist langs Toftøysundvegen skal være etablert og godkjent av Tysvær kommune før det gis brukstillatelse til fritidsboliger i planområdet.

Tiltak i sjø

7.2 Tiltak i sjø som faller under havne- og farvannslovens bestemmelser (sjøledning beliggende utenfor planens avgrensning) skal godkjennes av havnemyndighet i tillegg til godkjenning av Tysvær kommune.

Det tillates etablert påkrevd teknisk va-anlegg i 100 m:s beltet mot sjøen, utenfor planens avgrensning. Teknisk skisse dat. 15.12.2017 er gjort retningsgivende for plassering av anlegg.

Sjøledning skal etableres i tidsrommet september – februar når naturen står mest i ro.

Situasjonsplan

7.3 Fritidsbebyggelse skal plasseres iht. målsatt godkjent situasjonsplan. Adkomst og biloppstillingsplass skal fremgå av situasjonsplanen. Fritidsbebyggelse skal ikke tas i bruk før adkomst og biloppstillingsplass er etablert.

§8

FELLESBESTEMMELSER

Miljøretta helsevern

8.1 Ved all aktivitet innenfor planområdet må det tas hensyn til krav i "Forskrift om miljøretta helsevern".

Kulturminner

8.2 Selv om det i dag ikke kjennes automatisk freda kulturminner i planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringen av planen straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.