

TYSNES KOMMUNE

Reguleringsforesegner for:

Detaljreguleringsplan for Alsaker brygge sør, gnr. 153, bnr. 1 m. fl.

jf plan- og bygningslova (pbl) §§ 12-3 og 12-7

Saksnummer:

Nasjonal arealplan ID:1223_200401

Vedteken:

Datert:16.3.2007

Sist revider:24.1.2017.

Formål og innhold i planen:

- § 1 Felles føresegner
- § 2 Rekkeføljekrav
- § 3 Plankrav og utfyllande planar
- § 4 Bygningar og anlegg
- § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- § 6 Grønstruktur
- § 7 Landbruks, natur og friluftsområde
- § 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
- § 9 Omsynssoner

§ 1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Automatisk freda kulturminne

Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet verte stansa omgåande og kulturminnemynde skal underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2.ledd.

1.2 Terrenghandsaming og materialval

Terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt.

Bygningar skal ha ei harmonisk utforming med omsyn til arkitektur og materialval. På tomter med skrånande terreng skal bygningane vere tilpassa skrå tomter og ta opp høgdeskilnad i terrenget.

1.3 Eigartilhøve

Planen tek ikkje stilling til eigarforhold for areal som ikkje er nemnt her.

1.3.1 Offentleg arealformål

- o_SKV1, o_SF1 og 3, o_SVG1,2,3,4 og 5.

1.3.2 Felles arealformål

- f_BLK1 er felles for B1, B2 og B3
- f_SVG2 og f_SVG5 er felles for B4 og BN
- f_SKV2 er felles for BN og B4.
- f_SKV3 er felles for B3
- f_SKV4 er felles for B2 og BFS1
- f_SKV5 er felles for B1 og BFS2
- GV er felles for B1,B2,B3 o_BFS1

§ 2 REKKEFØLGJEKRAV

2.1 Felles leikeplass f_BLK1 skal vere opparbeidd før ferdigattest for bustader vert gjeve.

2.2 Fortau o_SF1 skal vere opparbeidd før ferdigattest for bustader vert gjeve.

§ 3 PLANKRAV OG UTFYLLANDE PLANAR

3.1 Utomhusplan

Saman med byggesøknaden skal det sendast inn ein utomhusplan i målestokk 1:500 for kvart av felt B1, B2, B3 og område til næringsbygningar. Det skal gjerast kort greie for korleis krava i føresegnene er tenkt oppfylt.

Utomhusplanen skal vise:

- plassering av bygg og anlegg
- støttemurar, trapper, rampar og gjerder
- vegtilkomst
- parkering for bil
- stigningstilhøve på vegar
- areal til felles renovasjon/plassering av avfallsdunkar
- avslutning mot eksisterande terreng og vegar
- fylling og skjering
- sikringstiltak der det er naudsynt
- nærleikeplass

I søknaden skal ein også vise:

- valde løysingar for vatn og avløp
- massehandtering, deponering av eventuelt masseoverskot

3.2 Tiltak i sjøområda

Tiltak i sjøområda (utfyllinga i sjø) kan påverke fisken sin gytesuksess. Tiltak skal vurderast i samband med einskild søknad når tekniske detaljar føreligg.

§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr. 1)

4.1 Bustadområde

4.1.1 Innanfor bustadområda B1, B2 og B3 kan det førast opp einebustader eller fleirmannsbustadar. BYA er 45% for fleirmannsbustadar. BYA er 35 % for einebustader. Det kan førast opp 30 bueingar, inntil 10 i kvart bustadområde.

Innanfor bustadområde B4 kan det førast opp einebustad.

Areal til parkeringsplassar er ikkje inkludert i kravet til maks BYA og kjem i tillegg.

Bygningane kan ha tradisjonell takform. Maksimal tillaten byggehøgde er 12 meter over planert terreng sitt gjennomsnittlege nivå rundt bygningen.

4.1.2 Bustadane kan førast opp innanfor byggegrensene som er vist i plankartet. Det kan førast opp garasjar og bodar inntil 2 meter frå fellesveger. Bodar skal ha ein avstand på minst 1 meter frå nabogrenser.

4.1.3 Parkering. Minimum 1,5 parkeringsplass pr. bustadeining under 100m² og minimum 2 parkeringsplassar for bustadeining over 100 m².

4.2 Næringsområde

- 4.2.1 I området kan det først opp bygningar for industri, lager, havbruk og sjøretta næring, kontor og kai. BYA = 80 %. Areal til parkering inngår ikkje i kravet til maks BYA og kjem i tillegg.
- 4.2.2 Bygningar skal ha tradisjonell takform. Maksimal tillaten byggehøgde er 18 m over planert terreng sitt gjennomsnittlege nivå rundt bygningen. Innafor området kan ein sette opp faste kraner og installasjonar, som er naudsynt for drift av kai og næringsverksemd. Tårnhøgde maks 28 meter.
- 4.2.3 Næringsområdet skal planerast til mellom kote 2 og 3. Det vert en ca. 20 meter høg skjering mot fylkesvegen. Tiltak for sikring skal vurderast i samband med eigen søknad når plan for tekniske detaljer for utforming av skjering føreligg.

4.3 Nettstasjon

Det kan plasserast naudsynte nettstasjonar innanfor planområdet. Plassering og utforming skal skje i samarbeid med nettselskapet.

4.4 Pumpestasjon

Det kan plasserast pumpestasjon innanfor planområdet, jamfør VA-rammeplanen for planområdet.

4.5 Møteplass/ leikeplass for bustadar

- 4.5.1 Område til leik/møteplass skal vera trivelege grøne område der ein tar vare på naturkvaliteter og har god tilpassing til terreng og omgjevnadene. I området kan ein leggja til rette for leik og opphald med til dømes apparat for leik, bord og benkar.
- 4.5.2 Privat uteareal skal vera minimum 50 m² for kvar buening for eine- og tomannsbustader og minimum 25 m² for rekkehus og fleirmannsbustader.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr 2)

5.1 Fellesveger

Samferdselsanlegg f_SKV2 skal opparbeidast med ei inndeling som vist på plankartet.

§ 6 GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjerm GV skal vera ein fysisk og visuell buffer mot næringsområdet. Eksisterande vegetasjon skal så langt praktisk mogleg tas vare på, men enkelt trær kan fellas av omsyn til utsikt mm.

§ 7 LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

(pbl § 12-5 nr 5)

Friluftsmål

Området er naturområde som kan nyttast til rekreasjon og leik. Vegetasjonen i området skal bevarast, men skjøtsel i området og tiltak som legg til rette for rekreasjon og leik kan tillatast.

Landbruk

Det kan settes opp eit erstatningsnaust for naust som er rive på gardsnummer 153 bnr 1. Grunnflate skal være maksimum 40 m² og mønehøgde maksimum 5 meter.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (pbl § 12-5 nr 6)

8.1 Småbåthamn

I området kan det anleggjast brygge og båtfeste for fritidsbåtar.

8.2 Hamneområde i sjø

Området skal nyttast til hamneområde og båttrafikk i samband med næringsverksemda på land.

§ 9 OMSYNSSONER (pbl § 12-6, jf. § 11-8)

9.1 Sikringszone (pbl § 11.8 a)

Sikringszone - H 140

Innanfor frisiktsona skal avkjørsler ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

9.2 Mellombels anlegg- og riggområde B091

Det mellombelse rigg- og anleggsområdet kan i anleggsperioden nyttast som riggplass og område for mellomlagring av alle typer massar, lagring av materialer og utstyr, til anleggsveg og liknande. Når anleggsperioden er over, skal området nyttast til regulert formål.