

# Føresegner

## Detaljregulering for Uggdal bustadområde del av gnr. 66, bnr. 4, 6, 101 m.fl.

### Tysnes kommune

Dato: 26.05.2017

Rev.: 14.12.2017

Dei regulerte områda er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innanfor dei regulerte områda skal arealbruken vera som det går fram av plankartet. Desse føresegnene utgjør saman med plankart datert 26.05.2017, rev.: 14.12.2017 reguleringsplan for området.

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bustadføremål med tilhøyrande vegtilkomst, leikeplassar, friområde med turveggar med meir. Planområdet inkluderer og ein del eksisterande busetnad, strandsone og sjøareal, og føremålet er å få ein samla plan for dette, samt legge til rette for ei utviding av eksisterande småbåthamn.

#### §1 Arealet innanfor plangrensa har følgjande føremål i samsvar med plan- og bygningslova

<i>I.</i>	<i>Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)</i>	<i>Feltkode</i>
-	Bustadar – frittliggande småhus, BFS	1111
-	Bustadar – konsentrerte småhus, BKS	1112
-	Fritidsbustadar – frittliggande, BFF	1121
-	Bustad/kontor, BK	1804
-	Naust, BUN	1589
-	Kombinererte bygningar og anleggsføremål, BKB	1800
-	Industri, BI	1340
-	Leikeplass, BLK	1610
<i>II.</i>	<i>Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)</i>	
-	Veg, SV	2010
-	Køyreveg, SKV	2011
-	Fortau, SF	2012
-	Gatetun, SGT	2014
-	Anna veggrunn, SVT	2018
-	Anna veggrunn, SVG	2019
-	Parkeringsplassar, SPA	2080
<i>III.</i>	<i>Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)</i>	

-	Turveg, GT	3031
-	Friområde, GF	3040
IV.	<i>Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5 nr. 4)</i>	
-	Friluftsføremål, LF	5130
-	Vern av kulturminne, LKM	5600
V.	<i>Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5 nr. 6)</i>	
-	Småbåthamn, VS	6230
-	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, VFS	6720
VI.	<i>Omsynssoner (PBL § 12-6)</i>	
-	Bevaring kulturmiljø, H570	
-	Bandlegging etter lov om kulturminner, H730	
-	Flaumfare, H320	
-	Høgspentanlegg, H370	
-	Frisikt, H140	
-	Sikringssone – fjell, H190	

## §2 Felles føresegner

- 2.1.1 Bygningar og uteareal skal tilpassast terrenget. Det skal gjerast minst mogleg terrenngrep i form av sprenging og fylling, og ein skal søkja å unngå høge murar og terrassar som verkar dominerande i landskapet. Vegane innanfor planområdet kan justerast inntil 1.0 meter i høve til reguleringsplanen dersom dette fører til betre terrengtilpassing.
- 2.1.2 Alle bygningar for varig opphald i området skal knytast til godkjend anlegg for vatn og avlaup. Bygningane må i samband med godkjenning av byggjesøknad kunne dokumentera hygienisk trygt og nok drikkevatn.
- 2.1.3 Ved framføring av VA-anlegg, tele- og elektriske kablar innanfor byggjeområda, skal desse så langt som råd er leggjast i jordkabel og terreng skal tilbakeførast til naturleg terreng.
- 2.1.4 Om det vert gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stoppast og kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.
- 2.1.5 Alle tiltak i sjø som fell inn under føresegnene til hamne- og farvasslova (bryggje, flytebryggje, sjøleidning, utfylling m.m.) krev løyve frå hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova og ureiningslova.
- 2.1.6 Ved utbygging nær sjø, skal det takast omsyn til ålmenta si tilgjenge til strandsona. Det skal ikkje setjast opp stengsel av noko slag som kan vera til hinder for ferdsel langs sjøen.
- 2.1.7 Innandørs og utandørs støy må vere innanfor krava i teknisk forskrift/ NS8175 klasse C og rettleiar T-1442, "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging". Ved byggjesøknad må det dokumenterast tilfredsstillande støynivå for både bygningar og uteopphaldsareal.

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

### 3.1 Bustadar – generelt

- 3.1.1 Garasje med samla bruksareal eller bygd areal som ikkje er større enn 50 m<sup>2</sup> kan plasserast inntil 1,0 m frå nabogrense og inntil 1,0 m frå veg ved plassering av garasje parallelt med vegen.
- 3.1.2 Ved bygging av garasjar med saltak skal maks mønehøgde ikkje vera meir enn 4,50 meter og maks gesimshøgde 2,70 meter. Garasjar med flatt tak skal ikkje ha gesimshøgde meir enn 3,0 meter. Alle høgder skal reknast ut frå gjennomsnittleg terreng.
- 3.1.3 Tabellen under viser parkeringskrava som gjeld innanfor planområdet:  
Ved utbygging som krev meir enn 20 parkeringsplassar skal minimum 1 av parkeringsplassane leggjast til rette for bruk av el-bil. I forhold til universell utforming skal 5 % av parkeringsplassane tilretteleggast for rørslehemma.

Føremål	Eining	Krav til bilparkering	Krav til sykkelparkering
Frittliggjande einebustad	Pr. einebustad	2pl; ved etablering av carport/ garasje, må det etablerast tillegg av 1pl utandørs.	2pl
	Sekundærhusvære	1pl	1pl

Konsentrert småhusbebyggelse og fleirmannsbustad	Pr. bueining	1,5 pl Dersom det vert etablert garasjeanlegg, må det etablerast eit tillegg på 20% parkeringsplassar som gjesteparkeringarsplassar	2 pl
Konsentrert blokk	Pr. bueining < 90m <sup>2</sup> Pr. bueining > 90 m <sup>2</sup>	1 pl 1,5 pl Dersom det vert etablert garasjeanlegg, må det etablerast eit tillegg på 20% parkeringsplassar som gjesteparkeringarsplassar	1,5 pl

3.1.3 Kommunen skal ved handsaming av den einssilde byggjesøknad sjå til at bygningane samla får ei harmonisk og estetisk god utforming og plassering i terrenget. Der nabohus er oppført skal desse visast på situasjonsplan og fasadeteikning ved byggjesøknad.

3.1.4 Ved byggjesøknad skal det visast omfang av terrenginngrep og korleis terrenget kan setjast i stand. Terrengtilpassing av bygningar skal illustrerast i ved hjelp av 3D illustrasjon og /eller terrengprofilar.

3.1.5 Innhegningar mot veg skal vera mest mogleg einsarta, fortrinnsvis med hekk eller buskar og kantstein. I tilfelle gjerde, skal høgda på desse ikkje overstige 1,0 meter inkl. fundament. Der det er behov for sikring av høge murar/stup, kan gjerde vera inntil 1,5 meter.

3.1.6 For einebustadar skal minste uteopphaldsareal (MUA) vera 100 m<sup>2</sup> pr. bustad. Fleirmannsbustadar og konsentrerte småhus skal ha eit minste uteopphaldsareal på 50 m<sup>2</sup> per bustad, der inntil 50 % av dette arealet kan vera fellesareal på bakken. Kvar bueining skal ha privat uteareal på minimum 25 m<sup>2</sup> som kan skjermast mot innsyn. Privat uteareal på terrassar over bakken kan reknast med.

Minimum 30 % av utearealet skal orienterast slik at det får sol klokka 15:00 ved haust- og vårjamdøger.

## 3.2 Bustadar – Frittliggande småhus, BFS1 – BFS13

3.2.1 Innanfor områda kan det byggast ein einebustad per tomt. Utnyttingsgrad maks 40 % BYA, jf. Rettleiar «Grad av utnytting». Punkt 3.2.2 – 3.2.3 opnar for at nokre av tomtane kan byggast ut med to- eller firemannsbustadar.

### 3.2.2 Tomannsbustad

På tomt 2 og 3 i felt BFS3, tomt 28 i felt BFS7 og tomt 22 og 36 i felt BFS11 er det tillate med ein tomannsbustad per tomt.

### 3.2.3 Firemannsbustad

Ved samla planlegging og utbygging av tomtene 2 og 3, og 12 og 13, er det tillate å bygga ein fire-mannsbustad over dei to tomtane. Ved bygging av fleirmannsbustad på dei nemnde tomtene er maks %-BYA sett til 45 %, jf. Rettleiar «Grad av utnytting». Ved bygging av einebustad på tomtane, gjeld utnyttingsgrada for einebustadar (pkt.3.2.1). Ved bygging av firemannsbustad på tomt 2 og 3, skal det opparbeidast ein sandleikeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> som skal vera felles innanfor tomta.

3.2.3 For bustadar med mønt tak, er tillate mønehøgd inntil 9,0 meter, og gesimshøgd inntil 7,0 meter. For bustadar med flate tak er maks gesimshøgd sett til 7,0 meter. For bygningar med pulttak er tillate gesimshøgd inntil 8,0 meter. Maksimale byggehøgder er målt i høve til gjennomsnittleg terreng. Byggehøgda skal uansett ikkje vera høgare ein dei oppgitte byggehøgdena i tabell 1. Kommunen kan etter ei konkret vurdering av den einiskilde byggjesøknaden fråvika dei oppgitte kotehøgdena med inntil 1 m.

### **3.3 Bustadar – Frittliggande småhus, BFS14-BFS22**

3.4.1 Området kan nyttast til frittliggande einebustad med tilhøyrande uthus/garasje. Tillat BYA skal ikkje overstiga 30 % BYA. Innanfor tomt med gnr. 66 bnr. 102 er det tillate med ein firemannsbustad, her er maks utnyttingsgrad sett til 40 % BYA.

3.4.2 For bustadar med mønt tak, er tillate mønehøgd inntil 7,5 meter, og gesimshøgd inntil 6,0 meter. For bustadar med flatt takk/pulttak er maks gesimshøgd sett til 6,5 meter. Maksimale byggehøgder er målt i høve til gjennomsnittleg terreng.

3.4.3 Garasje/uthus kan oppførast i ein etasje inntil 50 m<sup>2</sup>, som tilbygg til bustadhus eller som frittstående bygning.

3.4.4 Ved sanering og bygging av ny einebustad innanfor BFS22 skal denne førast opp igjen innanfor byggegrensa, der maksimal tillate utnytting er 20 % BYA. Bustaden skal ha saltak, med tillate mønehøgd inntil 7,5 meter, og gesimshøgd inntil 6,0 meter. Maksimale byggehøgder er målt frå gjennomsnittleg terreng.

### **3.5 Bustadar – konsentrerte småhus, BKS1 og BKS2**

#### **Særskilt for BKS1**

3.5.1 BKS1 skal planleggast og byggast ut som eit samla område med felles formspråk. Det kan byggast rekke- eller kjedehus.

3.5.2 Utnyttingsgrada for området er sett til 40 % BYA, jf. Rettleiar «Grad av utnytting». Parkering og bodar under bakken skal ikkje reknast med utnyttingsgrada.

3.5.3 Maks mønehøgd er 7,5 meter, og gesimshøgd inntil 6,5 meter målt frå gjennomsnittleg terreng. Maksimal byggehøgd er sett til kote +63,5.

#### **Særskilt for BKS2**

3.5.4 Innanfor BKS2 kan det tillast konsentrerte småhus, med maks %-BYA på 45 %. Ved bygging av einebustad på tomte, gjeld utnyttingsgrad gitt i pkt. 3.2.1. Ved etablering av konsentrerte småhus skal det opparbeidast ein sandleikeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> innanfor tomte og som skal vera felles for bustadane.

### **3.6 Fritidsbustad – frittliggande, BFF**

3.6.1 Innanfor felt BFF er det tillate med ein fritidsbustad.

3.6.2 Ved sanering og bygging av ny fritidsbustad innanfor BFF skal denne førast opp igjen med same plassering og med tilsvarande høgd, møneretning, takvinkel og ytre mål. Fritidsbustaden skal disponere minimum 2 parkeringsplassar.

3.6.3 Feltet ligg innanfor omsynssone for flaum (H320\_1). Ved søknad om tiltak innanfor feltet, må det dokumenterast at området er tilstrekkeleg sikra mot flaum og erosjon.

### **3.7 Bustad/kontor, BK**

- 3.7.1 Området er sett av til bustadar og kontor. Det kan førast opp blokkbygningar og/eller småhus. Areal for kontor skal integrerast i bygningsmassen på ein måte slik at det ikkje kjem i konflikt med bustadane. Maksimal BYA for feltet er 25 %.
- 3.7.2 Ved utbygging av blokker er maks byggehøgde sett til 17 m målt frå gjennomsnittleg terreng.
- 3.7.3 Ved utbygging av frittliggande eller konsentrerte småhus er maks mønehøgde sett til 9,0 meter, og gesimshøgde inntil 7,0 meter. For bustadar med flate tak er maks gesimshøgde sett til 7,0 meter. For bygningar med pulttak er tillate gesimshøgde inntil 8,0 meter. Maksimale byggehøgder er målt frå gjennomsnittleg terreng.
- 3.7.4 Parkeringsdekning for kontor skal vera minimum 1 bilplass per arbeidsplass, og det skal vera minimum 1 sykkelparkeringsplass per arbeidsplass. Desse skal plasserast innomhus eller på eigne overdekkte plasser.
- 3.7.5 Det skal for kvar bustadeining settast av minimum 25 m<sup>2</sup> areal til felles bruk for leik og opphald innanfor feltet. Avstanden frå bustad til leikeplass skal ikkje vere meir enn 100 meter, og vegen må vere trafikksikker. Leikearealet skal ha ei god utforming og lokalisering med tanke på sol- og vindtilhøve, støy, og trafikksikring.
- 3.7.6 Bustadar i blokk skal ha privat uteopphaldsareal på minimum 7 m<sup>2</sup> per bustad. Privat uteareal på terrassar over bakken kan reknast med. Ved etablering av småhus gjeld krav til uteopphaldsareal gitt i punkt 2.1.6 ovanfor.
- 3.7.7 Før utbygging skal det utarbeidast ein utomhusplan (detaljert situasjonsplan) for området, som skal godkjennast av byggesaksavdelinga i Tysnes kommune. Utomhusplanen skal visa:
- Detaljar for leikeutstyr og andre faste element
  - Behandling av overflatevatn
  - Beplanting
  - Belysning
  - Gangveier, plasser, gjerder, murar og ramper
  - Belegning
  - Møblar og skilting
  - Sykkelparkering
  - Plass for renovasjon

### **3.8 Naust, BUN1-BUN3**

- 3.8.1 Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast framfor naust og mellom naust/ naustgrupper. Det er ikkje tillate med gjerde/ levegg eller andre stengsler i naustområde. Naustbygg skal vere maks. 40 m<sup>2</sup> BRA, ha saltak med takvinkel 35-45 grader, vera maks 1 etasje, ha maksimal mønehøgde 5,0 m over lågaste terreng under bygget, ha knappe takutstikk, ikkje ha takvindaug, terrassar, balkongar, ark, karnapp eller større vindaug. Vindaug kan ikkje vere større enn at gjennomsnittleg dagslysfaktor i rommet er maksimum 2% eller at rommets dagslysflate utgjer maksimum 10% av rommets golvareal.
- 3.8.2 Det er lagt inn byggegrense på plankartet. For felt BUN2 og BUN3 ligg byggegrensa i føremålsgrensa.

### **3.9 Kombinerte bygningar og anleggspåremål, BKB1-BKB2**

- 3.9.1 I området kan det først opp bygg for bustadar, service og/eller kontor.
- 3.9.2 Området skal planleggast og søkast under eitt, og det skal utarbeidast samla situasjonsplan og teknisk plan for området før utbygging.
- 3.9.3 Utnyttingsgrada for området er maksimalt 50% BYA. Maksimalt tillate byggehøgð kan vera 16,5 m målt frå gjennomsnittleg terreng.
- 3.9.4 Bustadar skal ha privat uteopphaldsareal på minimum 7 m<sup>2</sup>. Privat uteareal på terrassar over bakken kan reknast med. Ved utbygging av 4 bustadar eller meir, skal der etablerast ein sandleikeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> som skal vera felles for bustadane.
- 3.9.5 Parkeringsdekning skal vera 1,5 plassar per buening, og 1 plass pr. 50 m<sup>2</sup> BRA service- og kontorareal.
- 3.9.6 Delar av felta ligg innanfor omsynssone for flaum (H320\_1). Ved søknad om tiltak innanfor feltet, må det dokumenterast at området er tilstrekkeleg sikra mot flaum og erosjon.

### **3.10 Kombinerte bygningar og anleggspåremål, BKB3**

- 3.10.1 Området kan nyttast til bustadar og utleige av turist- og fritidsbustadar. Eksisterande bygningar inngår i planen, og området vert sett på som ferdig utbygd.
- 3.10.2 Felt BKB3 ligg innanfor omsynssone for flaum (H320\_1 og H320\_2). Ved søknad om tiltak innanfor feltet, må det dokumenterast at området er tilstrekkeleg sikra mot flaum og erosjon.
- 3.10.3 Kai og flytebrygge i området skal haldast opne for ålmenta.

### **3.11 Leikeplass, o\_BLK1 – o\_BLK5**

- 3.11.1 Leikeplassane skal vere offentlege, og opparbeidast med leikeplassutstyr og leggast til rette for ulike aktivitetar og opphald for ulike aldersgrupper
- 3.11.2 Leikeplass o\_BLK1, o\_BLK2 og o\_BLK5 skal leggast til rette med sandkasse og minimum 3 ulike leikeapparat og benk. Innanfor o\_BLK2 kan det i tillegg først opp balløkke.
- 3.11.3 Leikeplass o\_BLK3 og o\_BLK4 skal leggast til rette med sandkasse og minimum 1 leikeapparat og ein benk.
- 3.11.4 Leikeplassar skal så langt som råd oppfylle krava til universell utforming.
- 3.11.5 Leikeplassar skal vera opparbeida samstundes med teknisk infrastruktur i kvart delområde.

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

### **4.1 Veg, SV**

- 4.1.1 Veg o\_SV1 – o\_SV7, o\_SV9 og o\_SV12 er offentlege vegar.
- 4.1.2 Veg f\_SV8, f\_SV10, f\_SV11 og f\_SV15 er felles vegar for tilliggjande eigedommar.
- 4.1.3 Veg SV14 og SV16 er private avkøyrslar til tilliggjande bustad.

## **4.2 Køyreveg, SKV**

- 4.2.1 Avkøyrsel f\_SKV1 – f\_SKV6 og f\_SKV8 – f\_SKV10 er private vegar, og felles for tilliggjande eigedommar.
- 4.2.2 Avkøyrsel f\_SKV2 er felles tilkomst til naust innanfor BUN1 og småbåthamna innanfor VS1.
- 4.2.3 Avkøyrsel f\_SKV3 er felles tilkomst til industriområdet BI, og nausta sør for dette.
- 4.2.4 Avkøyrsel f\_SKV4 er felles tilkomst til eksisterande parkeringsplass.
- 4.2.5 Avkøyrsel o\_SKV7 er offentleg veg, og tilkomst til offentleg leikeplass o\_BLK4.

## **4.3 Fortau, SF**

Fortau er offentleg og skal opparbeidast i tråd med plankartet. Langs eksisterande vegar skal fortau ha ei breidde på 1,5 meter. Fortau langs nye vegar skal ha breidde 2,5 meter.

## **4.4 Gatetun, SGT**

- 4.4.1 Arealet er sett av til køyring, parkering, av- og påstiging, samt anna felles areal for nausta og småbåthamna. Gatetunet skal vere tilgjengeleg for ålmenn ferdsel.
- 4.4.2 Det skal settast av minimum 2 parkeringsplassar for rørslehemma innanfor området.

## **4.5 Anna veggrunn, SVT**

- 4.5.1 Området omfattar anna trafikkareal som skjeringar, murar, stabiliserande tiltak m.m. Etter ferdigstilling av vegane, skal arealet ordnast slik at det blir ein naturleg overgang til tilgrensande tomteareal. Ved snømoking kan området nyttast til lagring av snø.

## **4.6 Anna veggrunn, grøntareal, SVG**

- 4.6.1 Området omfattar anna trafikkareal som skjeringar, murar, stabiliserande tiltak m.m.

## **4.7 Parkeringsplassar, SPA**

- 4.7.1 Felt o\_SPA er offentleg parkering.

## **§5 Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)**

### **5.1 Turveg, GT1 – GT3**

- 5.1.1 Turveg o\_GT1 er eksisterande gangveg, og er offentleg.
- 5.1.2 Turveg o\_GT2 er framtidig offentleg turveg langs Kyrkjevatnet. Vegen kan opparbeidast med grus i ein breidde på 3,0 meter nord for fritidsbustaden (innanfor felt BFF), jf. plankartet. Sør for felt BFF er turvegen lagt via eksisterande tilkomstveg til felt BFF. Turvegen kan nyttast som køyreveg for tilkomst til gnr 66, bnr 29 og 37.
- 5.1.3 Turveg GT3, eksisterer delvis i dag og kan opparbeidast i tråd med plankartet. Turvegen skal vera ålment tilgjengeleg.
- 5.1.4 Turveg GT4 er eksisterande sti frå Sauabakkane og ned mot Kyrkjevatnet. Vegen kan opparbeidast med grus med 1,5 m breidde jf. plankartet.
- 5.1.5 Bustaden på gnr. 66 bnr. 30 skal ha køyrerett over nordlege delar av o\_GT1 mellom veg o\_SV1 og eigedommen.



## **5.2 Friområde, GF1 – GF10**

- 5.2.1 Vegetasjon og terreng skal beholdast mest mogleg som i dag. Det kan tillatast ei forsiktig rydding/tynning i eksisterande vegetasjon for å betre utsiktsforholda.
- 5.2.2 Innanfor felta kan det opparbeidast grusa stiar med breidde inntil 1,0 meter, samt sitjebenker som legg til rette for bruk av friområda. Det er og tillate å setja opp mindre grillhytte/gapahuk eller liknande med maksimal storleik 10 m<sup>2</sup>. Før oppføring av slike bygningar, skal det føreligge godkjent søknad frå byggesaksavdelinga i Tysnes kommune. Alle tiltak må vere reversible.

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

### **7.1 Friluftsføremål, LF1-LF4**

- 7.1.1 Områda kan nyttast til friluftsliv og rekreasjon for ålmenta. Det skal ikkje gjerast inngrep i eksisterande terreng. Vegetasjon skal beholdast mest mogleg som i dag, men det kan tillatast forsiktig rydding/tynning i eksisterande vegetasjon for å betre utsikta mot Kyrkjevatnet.

### **7.2 Vern av kulturminne, LKM1 og LKM2**

- 7.2.1 Områda inneheld automatisk freda kulturminne. Sjå elles punkt 9.1 og 9.2 nedanfor.

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

### **8.1 Småbåthamn, VS1 og VS2**

- 8.1.1 Området skal leggast til rette for småbåt- og fritidsbåttrafikk.
- 8.1.2 Innanfor området kan det leggast ut flytebrygger for småbåtar.
- 8.1.3 Innanfor arealet til Ugddal båtlag, skal minimum 60 meter av flytebryggene setjast av til gjestebåt plassar.

### **8.2 Friområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, VFS**

- 8.2.1 Området skal vera tilgjengeleg for ålmenta og nyttast til ferdsel. Områda skal haldast fri for bygge- og anleggstiltak.

## **§8 Omsynssoner (PBL § 12-6)**

### **9.1 Bevaring kulturmiljø, H570**

- 9.1.1 I omsynssoner H570\_1 og H570\_2 ligg det automatisk freda kulturminner med id. 60628 og id. 230235. Det er ikkje tillate å setja i gang tiltak som kan skade, øydeleggje, dekke til eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at det kan skje. Eksisterande sti innanfor felt LF4 kan vedlikehaldas og vidareførast jr. plankart såframt at det føregår på ein skånsam måte som tek omsyn til kulturminnet.

### **9.2 Bandlegging etter lov om kulturminne, H730**

- 9.2.1 Omsynssone H730\_1 og H730\_2 er automatisk freda kulturminner og bandlagd etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setja i gang tiltak som kan skade, øydeleggje, dekke til eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at det kan skje.

### **9.3 Flaumfare, H320\_1 og H320\_2**

- 9.3.1 Omsynssone for flaum og erosjon frå elva (H320\_1). Rekkefølgekrav pkt. 9.6 skal sikre at byggeområder som er omfatta av omsynssona må kunne dokumentere at tiltaket er tilstrekkeleg sikra mot flaum i samband med byggesøknad.
- 9.3.2 Innanfor faresone H320\_2 er det fare for at sjøvatn kjem inn i bygningar som følgje av stormflo og havnivåstiging. Bygg skal førast opp med lågaste golv på kote 2,0 meter. Det kan gjerast unntak frå denne minstehøgda når det er forsvarleg ut frå type bygg, men elektriske koplingar og materiale som ikkje toler vassinntrenging, skal ikkje ligga lågare enn kote 2,0.

#### **9.4 Frisikt, H140**

- 9.4.1 Innanfor frisiktsonene skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 m over køyrebanen.

#### **9.5 Høgspentanlegg, H370**

- 9.5.1 Det må ikkje byggjast innanfor områda pga. strålingsfare frå høgspenningsanlegg. Høgspenningsanlegget kan leggjast i jordkabel og/ eller flyttast etter nærare avtale med kraftlaget.

#### **9.7 Sikringsone – fjell, H190**

- 9.7.1 Oppsprukke fjell innanfor omsynssona kan vere i fare for å rase. Ved tiltak som krever terrenginngrep nær denne sona, må det avklarast om sikringstiltak er naudsynt. Geologisk rapport – rasfare ved Uggdalseidet, datert 12.11.02 skal leggast til grunn for eventuelle sikringstiltak.

### **§9 Rekkefølgekrav**

- 9.1 Kommunen skal godkjenna plan for tekniske anlegg før arbeid på eigedomane vert sett i gong.
- 9.2 Før det vert gjeve bruksløyve til nye bustadar innanfor felt BFS1-BFS13, skal teknisk infrastruktur (veg, vatn, avlaup, straum) vere ferdig opparbeidd fram til tomta.
- 9.3 For å sikra tilfredsstillande leikeareal for nye bustadar, skal den leikeplassen som ligg nærmast den aktuelle bustadtomta vera opparbeida og ferdigstilt før det vert gitt bruksløyve til bustaden.
- 9.4 Før utlegging av flytebrygger, skal det føreligge godkjent søknad frå byggesaksavdelinga i Tysnes kommune som viser dimensjonering, forankring, utforming og materialval m.m.
- 9.5 Det er ikkje tillate å setja i gong graving, sprenging eller andre terrenginngrep innanfor BK1, o\_SV1 med fortau før fjellpartiet som ligg innanfor omsynssona H190 er tilstrekkeleg sikra. Sjå elles punkt 9.7.1.
- 9.6 Felt BFS 18-20 og 22, BFF, BKB 1-3 og BUN 2 og 3 ligg innanfor omsynssone for flaum frå elva H320\_1. Ved søknad om tiltak innanfor felt, må det dokumenterast at tiltaket er tilstrekkeleg sikra mot flaum og erosjon frå elva jf. tryggleikskrava i TEK17.

Naudsynte sikringstiltak må dimensjonerast slik at tryggleikskrava i TEK17 vert oppfylt, og eventuelle sikringstiltak skal vere etablert før det gis brukstillating til nye bygg.

Tomtenummer	Maks byggehøgde (moh)
1	51,0
2	47,0
3	48,0
4	51,0
5	49,0
6	47,0
7	55,0
8	57,0
9	58,0
10	52,5
11	54,0
12	61,0
13	60,0
14	58,5
15	58,0
16	53,0
17	52,0
18	50,0
19	64,0
20	63,5
21	65,0
22	65,5
23	66,0
24	66,0
25	65,0
26	62,5
27	66,0
28	68,0
29	67,0
30	58,0
31	55,0
32	50,0
33	48,0
34	52,0

35	48,0
36	50,0
37	53,0
38	59,0
39	65,5
40	30,0
41	39,0
42	39,0

*Tabell 1 – Maksimal tillate byggehøgd som gjeld for dei aktuelle tomtene.*