

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

Revidert 03.09.2020 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 – F12)

Renovasjon (R)

Avløpsanlegg (A)

- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei (V1 – V2)

Møteplass (M)

Gangvei (GV)

Parkering (P)

Annen veigrunn – tekniske anlegg

- LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

Friluftsområde (Friluft)

LNF (LNF)

- BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Ferdseil (Ferdseil)

- HENSYNSSONE

Sikring frisikt

Faresone høyspent (H370\_1 – H370\_2)

Infrastruktursone (H410\_1 – H410\_2)

## §3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### Fritidsbebyggelse (F1 – F12)

- 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 terrengtilpasses, 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. Kledning skal være i naturmateriale og ha jordfarger. Solcellepanel/solfangere er tillatt.
- 3.5 I område F1 – F6 og F8 – F12 etableres minimum en biloppstillingsplass på egen tomt samtidig med etablering av fritidsbolig. Kjørevei V1 tillates brukt som snuareal ut fra biloppstillingsplass på egen tomt. Område F7 parkerer på f\_P med snuareal ut på kjørevei V1.
- 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.

### Avløpsanlegg (A)

- 3.8 Innenfor området tillates det etablert renseanlegg.

## §4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### Kjørevei (V1)

- 4.1 Kjørevei V skal fungere som adkomst for fritidsboliger og som tilkomst for skjøtsel og bruk av omkringliggende LNF-område og friluftsområde.
- 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.

### Kjørevei (V2)

4.4 Kjørevei V2 er kjørevei Toftøysundvegen.

4.5 Kjørevei V2 er offentlig.

### Møteplass (M)

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

### Gangvei (GV)

4.9 Gangvei GV skal fungere som gangadkomst til fritidsboliger i F7.

### Parkering (P)

4.10 Parkering P skal fungere som parkering for fritidsboliger i F7.

### Annen veigrunn – tekniske anlegg

4.11 Annen veigrunn – tekniske anlegg er skjæring/skråning langs Toftøysundvegen.

4.12 Annen veigrunn – tekniske anlegg er offentlig.

---

## §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-/spillvannstraser 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.

### LNF (LNF)

5.3 LNF-området skal opprettholdes i mest mulig i naturlig tilstand. Det tillates etablert påkrevd teknisk anlegg - trase i hensynssone H410\_1. I etterkant av etablering av teknisk anlegg skal terrenget tilbakeføres til opprinnelig utseende, så langt det lar seg gjøre. Jf. også § 7.3.

## §6

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

#### Ferdsel (Ferdsel)

6.1 Området skal brukes til ferdsel i sjø. Det tillates etablert påkrevd teknisk anlegg i hensynssone H410\_2. Jf. også § 7.4.

## §7

### HENSYNSSONE

#### Sikring frisikt

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

#### Faresone høyspent (H370\_1 – H370\_2)

7.2 Det tillates ikke etablert bygninger og anlegg i faresonen.

#### Infrastruktursone (H410\_1)

7.3 Det tillates etablert påkrevd teknisk anlegg - trase i hensynssone H410\_1. Jf. også § 5.3.

#### Infrastruktursone (H410\_2)

7.4 Det tillates etablert påkrevd teknisk anlegg - trase i hensynssone H410\_2, til dømes sjøledning. Jf. også § 6.1. Sjøledning skal etableres i tidsrommet september – februar når naturen står mest i ro.

Plassering av sjøledning er retningsgivende og kan tillates justert ved utarbeidelse av teknisk plan.

## §8 REKKEFØLGEKRAV

### Teknisk plan

- 8.1 Utbygging av tekniske anlegg (vei, vann og kloakk) skal skje iht. teknisk plan godkjent av Tysvær kommune. Jf. også §8.2. Fritidsbebyggelse kan ikke tas i bruk før anlegg er etablert. Anlegg kan tillates etablert i byggetrinn etter avtale med Tysvær kommune.

F12 kan bebygges uavhengig av felles va-anlegg, vha. etablering av privat anlegg godkjent av Tysvær kommune. Fritidsbebyggelse på F12 kan ikke tas i bruk før privat va-anlegg er etablert.

I krysset mellom Toftøysundvegen og Fv. 784 Liarvågvegen skal frisikt mot vest på 10 x 105 m, og frisikt mot øst på 10 x 50 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

- 8.2 Tiltak i sjø som faller under havne- og farvannslovens bestemmelser (sjøledning beliggende i hensynssone H410\_2) skal godkjennes av havnemyndighet i tillegg til godkjenning av Tysvær kommune.

Tiltak i sjø som faller under forurensningslovens bestemmelser (sjøledning beliggende i hensynssone H410\_2) skal godkjennes av forurensningsmyndighet i tillegg til godkjenning av Tysvær kommune.

### Situasjonsplan

- 8.3 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.

### Deponeringsplan

- 8.4 Jf. § 9.4. Ved registrering av fremmede arter med høy risiko for spredning, må det ved uttransport av masser fra planområdet utarbeides en deponeringsplan som godkjennes av Tysvær kommune.

## §9 FELLESBESTEMMELSER

### Miljøretta helsevern

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

### Kulturminner

- 9.2 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.

#### Grunnarbeider i planområdet

9.3 Grunnarbeider må foregå utenom perioden mars – juli for å unngå å forstyrre rovfugl i hekkesesong.

#### Kartlegging fremmede arter

9.4 All massehåndtering må ta hensyn til forekomster av eventuelle fremmede arter som har høy risiko for spredning med masser (Miljødirektoratet 2018).

Alle masser bør i så stor grad som mulig gjenbrukes innenfor planområdet, da dette minimerer risikoen for spredning av fremmede arter ved transport.

Dersom masser ikke kan gjenbrukes innenfor planområdet skal fremmede arter kartlegges i siste vekstsesong før anleggstart. Jf. § 8.4.