

Tysvær Kommune

Reguleringsplan for Nedstrand

REGULERINGSFØRESEGNER

Etter plan- og bygningslova § 26.

Grunnlaget utarb. av Asplan Viak Stavanger AS.

Revidert 22.01.04

Revidert 20.10.08

Godkjent endring i Tysvær kommunestyre 17.02.09

A. Formål

- A.1 Planen legg til rette for at Nedstrand skal kunne utvikle seg til ein god stad å bu, arbeide på og reise til. Planen skal legge til rette for at fysiske endringar skjer på ein slik måte at viktige kvalitetar i området vert tatt vare på.
- A.2 Planen skal sikre dei kulturhistoriske verdiane i bygningar og struktur og samtidig legge til rette for ei viss nybygging. Plassering av mogelege nye bygg er ikkje innteikna på planen. Dette gir rom for grunneigarane til å søkje om frådelling til bustadtomt innanfor dei områda som i planen er avsette til bustadformål. Også innanfor spesialområde bevaring er det råd å søkje om nye bygg, men rammene vil i dette område vera noko strengare.
- A.3 Planen skal fastsetje krav og prosedyrar for søknader om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova.

B. Fellesføresegner for heile planområdet.

- B.1 Større tre og karakteristisk vegetasjon, steingjerde, murar og gamle bryggjer/kaier skal ikkje fjernast før det er vurdert av kommunen. Kommunen kan nekte fjerning av verdifull vegetasjon og steingjerde.
- B.2 Eksisterande frukthagar skal i størst grad bevarast.
- B.3 Bekken skal haldast open og stranda som ligg langs vegen skal bevarast.
- B.4 Forstøtningsmurar og gjerde over 0.8 meter er søknadspliktige.
- B.5 Til planen kan kommunen knyte retningslinjer (i tillegg til planen sine føresegner). Retningslinjer i planen er rettleiande for kommunen si vurdering av dei enkelte prosjekt og tiltak i planområdet.
For tidlegare godkjende hytter som inngår i planen gjeld hytteføresegnene i kommunen.
- B.6 Før ein kan setje i verk noko arbeid i sjø må det utførast undervannsregistrering av sjøbotnen for å avdekkje funn av kulturminne.
Tiltak i sjø krev løyve etter hamne- og færvasslova, i tillegg til løyve etter plan og bygningslova.
- B.7 Det skal i planområdet ikkje vera opplagringsplass eller liknande som kan vera skjemmande for nærmiljøet.
- B.8 All verksemd i reguleringsområdet må ta omsyn til forskrift om miljøretta helsevern.

1. Byggjeområde.

1.1 Fellesføresegner for byggjeområde

1.1.1 Utbyggingsplan

Der grunneigar søker om å få plassert inn meir enn eit hus skal det leggjast fram utbyggingsplan i mål 1: 500 før søknad om løyve til tiltak vert godkjent. Utbyggingsplanen skal gjer greie for plassering av bygningane, byggjegranser, høgde og utforming av uteareal, evt. murar, beplantning, plassering av lys, skilt o.a. installasjonar.

For byggjeområde med to eller fleire tomter skal det visast areal til leikeplass.

1.1.2 Byggjesøknad

Ved søknad om løyve til tiltak etter føresegner i plan- og bygningslova skal det følgje med situasjonsplan som viser bruk av heile tomta, plassering av huset, fargeval, terrenghandtering, evt. murar og skråningar, tilkomst, parkering og evt. utandørs lagring, uthus, garasjar o.a. Det skal vera min. to snitt gjennom hus og tomt.

1.1.3 Modell

Kommunen kan forlange fysiske modellar som illustrerer kva verknad eit nybygg vil ha for det eksisterande miljøet.

1.1.4 Oppriss

Ved forslag til endring av bygningsfasadar og eksteriør og ved nybygg, skal søknad om løyve etter plan- og bygningslova illustrerast med samanhengande oppriss av bygningen og tilstøytande bygningar nærare enn 10 meter.

1.1.5 Kvalitet

Kvalitetar i gamle bygningar bør først vidare ved om- og påbygging. Der det gamle er brukbart bør det takast vare på og ikkje skiftast ut med nye kopiar. Ombygde bygningar kan ved nye endringar kopiera tidlegare form. All ny arkitektur (nybygg og evt. tilbygg) bør gjennom nyskaping og tilpassing styrkje det lokale bygningsmiljøet, og bli gjeve eit kvalitativt estetisk uttrykk. Større bygge- og anleggsarbeid skal vurderast som ein del av eit samla landskap.

1.1.6 Materialval og farge

Tre skal vere hovudmateriale i nybygging. Så langt det brannteknisk er mogeleg skal berande element og kledning vere i tre.

Bygningane skal ha kvit eller mørk jordbunden farge i skalaen jordraud, mørk oker til brun. Taktekking skal vera matt, mørk raud, eller i ein gråsvart skala.

1.2 Byggjeområde bustader

1.2.1. Utbygging skal brukast til bustader. Kommunen kan tillate to brukseiningar på tomter som er eigna til dette. Bygningar for dette kan vere samanhengande eller frittliggjande.

1.2.2. Garasje og carport kan byggjast i nabogrensa minst 2 meter frå vegkant desom den blir plassert med langsida mot vegen. Det kan oppførast ein garasje pr bustadeinig. Størst tillatne golvareal er 50 m² og størst mønehøgde på garasje- og carport er 4m. Parkeringsplass for min. 1 bil skal etablerast samtidig med bustadbygging.

1.3. Byggjeområde forretning

- 1.3.1 Utbygging skal brukast til forretning. Det kan stillast krav til uteareal, balkong eller terrasse.
- 1.3.2 Kommunen kan nekte verksemder som etter kommunen sitt skjønn urimeleg forureinar Nedstrand med støy, utslepp, lys eller trafikk.
- 1.3.3 Det skal visast parkering til 1 bil pr. 50 kvm forretning og 100 kvm lager. Parkeringa kan ved avtalar dekkast på offentleg P-plass eller på andre private tomter. Parkeringsplassane skal etablerast samtidig med forretningsbygging.
- 1.3.4 Inntil 40 % av golvarealet kan brukast til anna verksemd/bustad.

1.4. Byggjeområde offentleg formål

- 1.4.1. I byggjeområde for offentleg formål kan inntil 25 % av tomtearealet brukast til privat ærverv når dette etter kommunen sitt skjønn ikkje kjem i strid med det offentlege hovudformålet slik det er merka på kartet.
- 1.4.2. Det skal visast parkering til 1 bil pr. 50 kvm kontor og 100 kvm lager og verkstad. Kravet kan dekkjast ved parkering i rimeleg nærleik. Parkeringsplassane skal etablerast samtidig med bygging.

3. Trafikkområde

- 3.1 I frisisiktsoner skal det vera fri sikt mellom 0.5 og 3.5 meter over tilliggjande vegplan. Sona kan brukast som vist ved formålsfarge.
- 3.2 Søknad om bygging av båthamn med bølgebrytar må behandlast av planutvalet etter plan- og bygningslova, og av Karmsund havnevesen etter hamne- og farvasslova.

4. Friområde

- 4.1 For friområder tiltenkt leik vert plassering og storleik avhengig av grad av utbygging. Det er ikkje innteikna områder for leikeplassar, men desse skal plasserast i nærmiljøet og ha storleik etter graden av utbygging. For byggjeområde med to eller fleire tomter skal det visast areal til leikeplass. Der det vert krav om oppføring av leikeplassar skal desse vera opparbeidd før det vert gitt ferdigattest for tilhøyrande bustadhus.
Desse områda skal leggjast til rette for småbarnsleik med sandkasse, apparat og kvilebenk.

5. Fareområde

5.1 Fareområde høgspenlinje

I dette området går ei 22 kV høgspenlinje. Det vil ikkje bli tillate med bygging av noko art i dette området.

5.2 Fareområde ras

Merka område er vurdert som rasfarleg med tilhøyrande rapport frå Noteby.

6. Spesialområde

6.1 Område med bygningar og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annan kulturell verdi skal takast vare på.

- 6.1.1 Formålet med spesialområdet er at områder med bygningar, steingjerde, vegetasjon, gamle bryggjer/kaier og andre element som er karakteristiske for området skal bevarast.
- 6.1.2 Reguleringsformålet inneber eit forbod mot riving. Det vil sei at bygningane skal bevarast i sin hovudstruktur.
Bygningane kan setjast i stand, og bygningsdeler kan fornyast. Ved fornying, reparasjon m.v. som skifting av vindauge, listverk, fasadekledning og taktekking, skal det nye etterlikne det som vert skifta, tidlegare eller helst den opphavlege utsjånaden. Alle endringa i form, utsjånad, materialbruk og farge skal vera tilpassa det historiske miljø, og utførast i samsvar med lokal skikk for den perioden bygget representerer.
- 6.1.3 Det kan tillatast nybygg/tilbygg dersom dette ikkje kjem i konflikt med pkt. 6.1.2. Desse må kunne tilpassast eksisterande miljø.
Ved totalskade etter brann eller tilsvarande, kan nybygg setjast opp med dei same krav til tilpassing som går fram av reguleringsføresegnene som gjeld for det aktuelle området.
- 6.1.4 Før melde- og søknadspliktige tiltak kan godkjennast skal det liggje føre uttale frå antikvarisk myndigheit.
Før bygningsmyndigheitene behandlar spørsmål om riving skal det liggje føre uttale frå antikvarisk myndigheit.
- 6.1.5 Terrasseringane/oppmurte avsatsar i landskapet i nordaustre del av planområdet skal sikrast.

6.2 Private hagar, brygger og naust, landdel

Området er i dag stort sett opparbeid, Naust kan berre oppført der desse er merka i planen.

Nye brygger vert ikkje tillate.

6.3 Naust område.

Innanfor området merka N kan det setjast opp naust. Endringar på eksisterande og nye naust skal byggjemeldast etter føresegnene til byggeområda. Naust skal brukast til båtar og lagring knyta til verksemdar på sjøen. Hovudkonstruksjonen i vegger skal vere tre eller naturstein.

Hovudkonstruksjonen i tak skal vere av tre. Naust skal ikkje varmeisolerast eller innreiast til overnatting. Størst grunnflate for eit naust skal vere 40 kvm, og største breidde 4,5 m.

Naust skal vere i 1 etasje. Naust skal ha saltak, og plasserast tilnærma vinkelrett på strandlinja.

Retningslinjer for naust vedtekne i kommunestyre 22.06.95 gjeld der desse ikkje kjem i konflikt med dette punkt.

6.4 Trafikkområde

Deler av vegområdet inngår som ein del av spesialområde bevaring. Vegen er ein viktig del av miljøet på Nedstrand med oppleving av bygdaveg. Pga den tette strukturen i området må det leggest til rette for lav hastigheit med tanke på tryggleiken for gåande og syklistar.

6.5 Friluftsområde
Friluftsområde skal liggje som naturområder.

6.6 Frisiktsoner
I sonen skal det vere fri sikt mellom 0.5 og 3.5 meter over tilliggjande vegplan.

7. Fellesområde

7.1 Privat felles adkomst.

For private felles adkomst gjeld same vedtekter som for trafikkområde pkt. 5.