

Føresegner

Reguleringsplan for Tysnes omsorgssenter



Tysnes kommune

Dei regulerte områda er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innafor dei regulerte områda skal arealbruken vera som det går fram av plankartet. Desse føresegnene utgjer saman med plankart datert 28.08.2014, revidert 14.11.2014, reguleringsplan for området.

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for mellom anna ny sjukeheim og omsorgsbustader med tilhøyrande funksjonar, også i kombinasjon med offentleg eller privat tenesteyting, og anlegg for avkøyring og vegtilkomst.

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

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

- Institusjon, BIN
- Institusjon kombinert med anna offentleg eller privat tenesteyting, BAA

II. Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

- Køyreveg, SKV
- Veg, SV
- Parkering, SPA
- Gangveg, SGG
- Annan veggrunn – teknisk anlegg, SVT
- Annan veggrunn – grøntareal, SVG

III. Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)

- Turveg, GT

IV. Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5 nr. 4)

- Friluftsføremål, LF

V. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

- Bruk og vern av sjø og vassdrag, VFV

VI. Omsynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt, H140
- Bevaring kulturmiljø, H570
- Bandlegging etter lov om kulturminne, H730
- Høgspenningsanlegg, H370
- Ras- og skredfare, H310
- Flaumfare, H320

§2 Felles føresegner

- 2.1 Om det vert gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stogkast og kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jf. Kulturminnelova §8, 2. ledd.
- 2.2 Omsorgsbustadane og sjukeheimen må i samband med godkjenning av byggjemelding kunne dokumentera hygienisk trygt og nok drikkevatr. Avlaup for kloakk må koplast på det kommunale nettverket.
- 2.3 Ved framføring av tele- og elektriske kablar innafor byggjeområda, skal desse så langt råd er leggjast i jordkabel.
- 2.4 Innandørs og utandørs støy må vere innafor 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 støyfølsam del av uteopphaldsareal.

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

3.1 Institusjon, o_BIN

- 3.1.1 Innafor området kan det setjast opp bygningar med tilhøyrande funksjonar for sjukeheim, omsorgsbustader og dagsenter.
- 3.1.2 Bygningar under bakkenivå kan plasserast i byggjegrense mot veg.
- 3.1.3 Maksimal BYA er 60 % jf. rettleiar «H2300, Grad av utnytting». Tillate takform er saltak, pulttak, møna tak og flatt tak.
- 3.1.4 Terrenget kan planerast i ulike høgder, men det skal leggjast vekt på å oppretthalde visuell skjerm frå kyrkjestaden og mot bygningskroppane. Det skal også leggjast vekt på å bevare landskapsforma i området, men det er mogeleg å føre massar til og frå dei ulike kollene innafor føremålet.
- 3.1.5 Det skal plantast tre innafor o_BIN1 og o_BIN2 som buffer mot det eldre tunet innafor BAA1 og BAA2.

- 3.1.6 Maksimal byggjehøgde innafør områda er kote +60. Ein kan tillate takoppbygg for tekniske installasjonar på inntil 10 % av takflata og med ei høgde på inntil 3.0 meter over maksimal byggjehøgde. Takoppbygg skal vera tilbaketrekt frå gesims og integrerast i byggevolumet på ein arkitektonisk god måte.
- 3.1.7 Det skal leggjast opp til minimum 60 parkeringsplassar i samband med omsorgssenteret, derav 5% skal reserverast for rørslehemma. Parkering kan skje innafør o_BIN1 og o_SPA. Det skal prioriterast parkeringsplass for rørslehemma og personar i teneste på o_BIN1.
- 3.1.8 Innanfor området o_BIN1 må det førast fram gangveg for gåande frå o_SGG2 til ny bygning innanfor området og til o_GT.

3.2 Institusjon kombinert med anna offentleg eller privat tenesteyting, BAA

- 3.2.1 Innafør området kan det setjast opp bygningar med tilhøyrande funksjonar for sjukeheim, omsorgsbustader og dagsenter, samt etablerast tenester som eksempelvis frisør og fysioterapeut.
- 3.2.2 Maksimal BYA er 30 % jf. rettleiar «H2300, Grad av utnytting». Tillate takform innafør området er saltak på 20 – 45 grader eller flatt tak.
- 3.2.3 Innafør områda skal maksimal byggjehøgde vere lik eksisterande høgde. Det kan tillast ein differanse i byggjehøgde på +/- 0.5 meter innafør områda.
- 3.2.4 Det kan leggjast opp til parkeringsplassar innafør områda BAA1 og BAA2 dersom desse ikkje fører til sjenerande skjering- og fyllingsutslag. Parkeringsplassane vil vere som del av totalt BYA, jf. «H2300, Grad av utnytting».

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

- 4.0** Detaljerte tekniske vegteikningar skal godkjennast av kommunen, og av Statens vegvesen for fylkesvegen.

Det skal etablerast avkjøring og gangveg frå eksisterande veg. Når ny veg o_SKV vert bygd skal vegsituasjonen justerast i samsvar med reguleringsplanen.

4.1 Køyreveg, o_SKV

- 4.1.1 Køyreveg o_SKV er ein offentleg veg gjennom planområdet. Veggen eksisterer i dag, men er justert og tilpassa eksisterande reguleringsplan for fylkesvegen.
- 4.1.2 Det kan leggjast til rette for skilta busstopp ved gangveg, o_SGG1 og 2.

4.2 Veg, o_SV

- 4.2.1 Veg, o_SV1 er ein offentleg veg mot omsorgssenteret, o_BIN.
- 4.2.2 Veg, o_SV2 er ein offentleg veg mot parkeringsplass, o_SPA og gnr. 66, bnr. 47. Det kan etablerast avkjøring frå veggen.
- 4.2.3 Veg, o_SV3 er ein offentleg veg mot eksisterande veg og omsorgsbustader.

- 4.2.4 Veg, o_SV4 er ein offentleg veg mot eksisterande veg og omsorgsbustader.
- 4.2.5 Veg, o_SV5, er ein offentleg veg mot eksisterande tun innafor BAA1 og BAA2. Vegen må justerast i samsvar med reguleringsplanen ved bygging av ny fylkesveg.

4.3 Parkering, o_SPA

- 4.3.1 Innafor området skal det leggjast til rette for offentleg parkeringsplass for Tysnes omsorgssenter. Parkeringsplass må ligge på kote +41 eller høgare.

4.4 Gangveg, o_SGG

- 4.4.1 Gangvegane, o_SGG1 og 2 skal sikre tilkomst mellom parkeringsplass, o_SPA, og omsorgssenter, o_BIN.

§ 5 Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 Turveg, o_GT1 - o_GT3

- 5.1.1 Innafor områda kan offentlege turvegar etablerast.
- 5.1.2 Turveg, o_GT2 kan berre opparbeidast ved å kutte vegetasjon, og det må takast særleg omsyn til kulturminna i området.
- 5.1.3 Turvegane, o_GT1 og o_GT3 kan vere køyrbare for utrykkingskøyretøy og kan opparbeidast med grus, belegningsstein el.l.

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

6.1 Friluftsføremål, LF

- 6.1.1 Områda o_LF1 – o_LF3 er offentlege og skal vere tilgjengeleg for ålmenta. Ein kan rydde vegetasjon for å betre siktliner mot automatisk freda kulturminne slik at det ikkje vert fare for skade eller slitasje på automatisk freda kulturminne.
- 6.1.2 Innafor delar av område o_LF3 kan det tilførast og fjernast massar for opparbeiding av parkeringsplass, o_SPA.

§7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, VFV

- 7.1.1 Det skal ikkje gjerast inngrep innafor området.

§8 Omsynssoner (PBL § 12-6)

8.1 Sikringszone – Frisikt, H140

8.1.1 Innafor områda skal det vere fri sikt i ei høgd på 0.5 meter over primærvegens køyrebane.

8.2 Bevaring kulturmiljø, H570_1 og H570_2

8.2.1 Innafor området H570_2 må det ikkje utførast noko arealinngrep som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på anna vis utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at det skjer.

8.2.2 Nye tiltak i området H570_1 skal ivareta omsynet til kulturminna i området. Alle bygningsarbeid nemnd i plan- og bygningslova kap. 20 skal leggjast fram for Hordaland fylkeskommune for uttale føre det vert gjeve byggjeløyve.

8.3 Bandlegging etter lov om kulturminne, H730

8.3.1 I omsynssone H730 er følgjande kulturminne freda etter Kulturminnelova § 4 (automatisk freda):

Omsynssone d – H730_01:

- ID 25628, busetting - aktivitetsområde
- ID 174490, busetting - aktivitetsområde
- ID 174543, gravminne
- ID 174496, merkestein
- ID 174557, gravminne

Omsynssone d – H370_02:

- ID 174491, busetting - aktivitetsområde

Til kulturminna høyrer det ei sikringszone med radius fem meter utanfor kulturminne si synlege avgrensing, jf. Kulturminnelova § 6.

8.3.2 Areal er bandlagt etter Kulturminnelova § 3: «Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 (tillatelse til inngrep) sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje».

8.4 Faresone – Høgspenningsanlegg, H370

8.4.1 Horisontal avstand til viktige bygningar må vere meir enn 6.0 meter målt frå næraste ytterfase på høgspenteleidningen.

8.5 Faresone – Ras- og skredfare, H310

8.5.1 Innanfor området H310 kan det tilførast og fjernast massar for opparbeiding av parkeringsplass. Fyllingar og murar må terrengtillpassast og erosjonssikrast.

8.6 Faresone – Flaumfare, H320

8.6.1 Området langs vassdraget er flaumutsatt. Det skal ikkje gjerast inngrep i denne sona.

§9 Rekkjefølgjekrav

- 9.1 Veg og tilkomst for brann og redningstenester, samt opplegg for tilstrekkeleg sløkkjevattn skal vere ferdig opparbeida og ferdigstilt før bruksløyve til bygningar vert gjeven.
- 9.2 Ein skal kople seg på eksisterande elektriske anlegg i området. Vass- og avlaupsanlegg skal koplast på offentleg anlegg. Tekniske anlegg skal godkjennast av kommunen, jf. PBL §11-9, før utbygging kan skje.
- 9.3 Det skal visast situasjonsplan ved byggjesøknad som syner bygningsomriss med fasadeliv, vegtilkomst, område for renovasjon, parkering og uteopphaldsareal.
- 9.4 Før det vert gjeve byggeløyve for tiltak etter § 20-1 i PBL, må det føreligge dokumentasjon som syner at grunntilhøva er gode nok for utbygging.
- 9.5 Før det vert gjeve bruksløyve for bygg innafor o_BIN1, må gangfelt over fylkesvegen og o_SGG1 og 2 vere ferdig opparbeidd.