



Etne kommune

Føresegner



Kommunedelplan for Etnesjøen 2011 - 2023 Arealdelen

2. GONGS HANDSAMING

Innhold

DEL 1 INFORMASJON OG BRUKARRETTEIING.....	3
1.1 Ordforklaring/definisjonar (Utan rettsverknad).....	4
1.2 Anna aktuelle lovverk som vedkjem planlegginga	6
DEL 2 FØRESEGNER	7
2.1 Generelle føresegner.....	8
3 Føresegner til bygg og anlegg, PBL § 11-7 nr. 1.....	9
3.1 Bustad.....	9
3.2 Fritidsbustad	12
3.3 Sentrumsføremål.....	12
3.4 Kjøpesenter	12
3.5 Bygg for offentlig eller privat tenesteyting	13
3.6 Næringsbygg/ næringsområde.....	13
3.7 Idrettsanlegg.....	14
3.8 Andre typar anlegg	15
4. Landbruks- natur og friluftsområde, PBL § 11-7 nr. 5.....	15
4.1 Landbruks-, natur og friluftsområde (LNF).....	15
4.2 LNF Spreidd bustad og fritid	16
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag til tilhøyrande strandsone, PBL § 11-7 nr. 6.....	17
5.1 Ferdsel, farleier, fiske, natur- og friluftsområder.....	17
6. Omsynssone, PBL § 11-8	18
6.1 Omsynssone for sikrings-, støy- og faresoner, PBL § 11-8, a	18
6.2 Sone for bandlegging, PBL § 11-8, d.....	18
6.3 Sone for vidareføring av reguleringsplan, PBL § 11-8, f	19

DEL 1 INFORMASJON OG BRUKARRETTLEIING

Til kommuneplanen for Etnesjøen høyrer eit plankart, og desse føresegnene som er "reglane" for arealforvaltninga.

Føresegnene er juridisk bindande, medan definisjonane og retningslinene er det ikkje.

Om ein ønskjer å gjennomføra tiltak som ikkje samsvarar med føresegnene i framtidige enkeltsaker, må ein gjere dette anten gjennom dispensasjonar frå planen, eller etter regulering av området etter kapittel 12 i Plan- og Bygningslova (PBL).

Utstrekt bruk av dispensasjonar kan vere med på å øydelegge respekten for planen, og bør nyttast i få saker. Det er likevel ikkje unaturleg med ei viss mengd dispensasjonssaker der reglane slår uheldig ut i høve til intensjonen med planen. PBL og føresegner til lova set kriteria for godkjenning av dispensasjonssaker. Hovudsakleg bør alle endringar i arealpolitikk komme gjennom revisjon av kommuneplanen.

Reglane for arealbruken skal vere eintydige og gje ei fornuftig forvaltning av areala i kommunen. Dei skal opne for ny utbygging i kommunen, og samstundes sikre sentrale verneverdiar knytt til natur, kulturhistorie, landskap og ålmenta sine interesser. Reglane skal gje minst mogleg trong for dispensasjonssaker, og er difor detaljerte.

1.1 Ordforklaring/definisjonar (Utan rettsverknad)

BYA: Bygd areal: det arealet som bygningen opptar av terrenget. I bygd areal medreknaast også overbygd areal, utkraga bygningsdelar samt konstruksjonar og bygningsdelar som stikk meir enn 0,5 meter ut over veggdiv.

BRA (bruksareal): Prosent bruksareal (%-BRA) erstatter den tidlegare betegnelsen prosent tomteutnytting (% - TU). Prosent bruksareal fastset forholdet mellom bygd og ubygd del av tomte. Prosent bruksareal angir ei øvre grense for summen av det bruksareal som kan oppførast på tomte i forhold til tomtearealet.

Den funksjonelle strandsona er landområde som står i direkte samspel med sjøen når det gjeld biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er kommunen si skjønsmessige vurdering av kva som er den mest verdifulle strandsona, og grenselina er nytta som avgrensing for framtidige byggeområde og spreidd utbygging i LNF-område.

Detaljregulering: Vert nytta for å følgje opp kommuneplanens arealdel, og eventuelt etter krav fastsett i ein vedteke områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide forslag til detaljregulering (jf. PBL § 12-3).

Framtidig byggjeområde: Byggjeområde avmerka i plankartet som framtidig arealbruk, er område som enno ikkje er utbygd og der det vil vera krav til reguleringsplan. Det kan likevel vera nokre utbygde tomter i området frå før.

Kommuneplanen sin arealdel: Kommuneplanen sin arealdel er ein oversiktsplan som fastlegg framtidig arealbruk (bruk og vern). Den består av eit juridisk bindande plankart og tilhøyrande føresegner, samt ei planskildding og konsekvensutgreiing med risiko- og sårbarheitsanalyse (jf. PBL § 4-2 og § 4-3). Kommuneplanen sin arealdel er bindande for framtidig arealbruk (jf. PBL § 11-6).

Konsekvensutgreiing: Vurdering og skildding av planens verknader for miljø og samfunn (jf. PBL § 4-2).

Kjøpesenter: Store detaljhandelstilbod. Detaljhandel i bygningsmessige einingar og bygningskompleks som vert etablert, vert drive eller står fram som ei eining, (samt utsal som krev kunde- og medlemskort for å få tilgang).

Leikeareal er areal som er sett av til leik.

Leikeplass er areal som er opparbeidd til leik, til dømes med fallunderlag og leikeapparat. Leikeplass kan inngå i leikeareal.

MUA: Minste uteopphaldsareal. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. Kan omfatta kombinasjon av private område tilknytt den einskilde bueining (hage, balkong, terrasse), og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike og friområde.

Naust: Uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av båt, utstyr for båt, samt fiskereiskap. Naust skal ikkje vere innreia eller brukt til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.

Noverande byggjeområde: Byggjeområde avmerka i plankartet som noverande arealbruk, der byggjeområde er vurdert til å i stort sett vera ferdig utbygd. Det kan likevel vera nokre ubygde tomter eller potensiale for fortetting med enkelte nye bygg i området.

Næringsområde: Område som er nytta til industri, handverk- og lagerverksemd. Anna næringsverksemd som t.d. kjøpesenter, forretning, tenesteyting, er nemnt som eige føremål i lova og er difor ikkje rekna under næringsområde.

Naudsynte tiltak i landbruket: Vert definert som i rettleiar for Landbruk +, T-1443:2005.

Områderegulering: Kan utarbeidast av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn det naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for å gje meir detaljerte områdevisse avklaringar av arealbruken. Områderegulering utarbeidast av kommunen, men kan overlate til andre myndigheitar og private å komme med forslag til områderegulering (jf. PBL § 12-2).

Reguleringsplan: Ein reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastlegg bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnad (jf. PBL § 12-1). Reguleringsplanen kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering (PBL §§ 12-2 og 12-3).

ROS-analyse: Analyse av risiko- og sårbarheitsforhold som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging (jf. PBL § 4-3).

Universell utforming: at produkt, byggverk og uteområde skal utformast slik at alle menneske skal kunne nytte dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

Utbygde byggjeområde: Byggeområde for heilårs- eller fritidsbustadar som er så utbygde at det ikkje vil bli stilt krav om reguleringsplanarbeid for gjennomføring av mindre tiltak eller når det skal etablerast opp til 3 nye brukseiningar. Skal det etablerast fleire brukseiningar enn 3 i desse områda, eller der kommunen meiner at det er naudsynt for gjennomføringa av nye tiltak, vil det likevel verta stilt krav om utarbeida reguleringsplan.

Utbyggingsavtale: Ein avtale mellom kommunen og grunneigar/utbygger om utbygging av eit område. Denne har grunnlag i kommunen sin planmynde, etter plan- og bygningslova og som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan (jf. PBL § 17-1).

Vassdrag: Med vassdrag meinast alle elvar og bekker, tjern, innsjøar og andre vassansamlingar som har stadig tilløp. Det knyt seg ofte særskilde interesser til desse områda, både for ålmenta si bruk, og som oppvekstmiljø for plante- og dyreliv.

1.2 Anna aktuelle lovverk som vedkjem planlegginga

Kulturminnelova:

Før større tiltak kan gjennomførast må utgreiingsplikta etter kulturminnelova vere oppfylt (kulml § 9).

Jordlova:

Frådeling av landbrukseigedom må handsamast etter jordlova § 12 og omdisponering av dyrka mark må handsamast etter jordlova § 9, også i LNF-område der spreidde bustader og næringsbygningar er tillate.

Hamne- og farvasslova:

Tiltak som bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påverke tryggleiken eller framkomsttilhøva i sjøområde krev løyve frå kommunen. Kommunen kan ikkje gje løyve til tiltak som vil stride mot hamne- og farvasslova (havnl. § 27, første ledd).

DEL 2 FØRESEGNER

Plankartet syner områda der reguleringsplanar framleis skal gjelde, og der planen difor er unnateke rettsverknad etter PBL.

Tabell 1. Reguleringsplanar som framleis skal gjelde

Planar som etter kommunedelplanen <i>framleis</i> skal gjelde:		
Plannummer	Plannamn	Vedteken
R-4	Reguleringsplan for Silde/Kambe	29.08.1972
R-5	Reguleringsplan for Enge-Silde	10.05.1973
R-13	Reguleringsplan for Kambe II	28.01.1981
R-14	Reguleringsplan for Gamleelv	23.04.1982
R-20	Reguleringsplan for Gang-/sykkelveg Etnesjøen kryss v/Osnesvegen	31.01.1984
R-26	Reguleringsplan for Etnesjøen	13.04.1983
R-27	Reguleringsplan for Osnes 14/4	17.12.1986
R-34	Reguleringsplan for Osnes	11.12.1990
R-43	Reguleringsplan for Etnesjøen, sentrum del 1	15.06.1999
R-86	Reguleringsplan for Etne Camping	17.02.2006
R-90	Reguleringsplan for Gjerde næringsområde	24.06.2005
R-91	Reguleringsplan for Eiriksvik, Osvåg	28.01.2008
R-94	Reguleringsendring Kaiområdet, Etne sentrum	28.01.2004
R-97	Reguleringsendring Madsgård	16.12.2004
R-99	Reguleringsendring gnr.34 bnr.5, Kambe	16.10.2000
R-108	Reguleringsplan for Etnesjøen del 2	28.10.2008
R-112	Reguleringsplan Osnes bustadfelt	21.09.2010

2.1 Generelle føresegner

Føresegner:

- 2.1.1 Med tiltak meinast i føresegnene det som er definert i Pbl § 1-6.
- 2.1.2 Tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader. Det skal visast særleg omsyn ved plassering og utforming av bygg som er eksponert i landskapet (Pbl § 11-9 nr.6).
- 2.1.3 Ved planlegging av utbyggingsområde skal det takast omsyn til viktige allmenne friluftsinnteresser, viktige landskapskvalitetar, viktige leveområde for planter og dyr, eksisterande vegetasjon og terreng. Områder med verdifullt biologisk mangfald skal sikrast (PBL § 11-9 nr. 6).
- 2.1.4 Areal sett av til bygg og anlegg, jf. Pbl § 11-7 nr. 1 kan ikkje takast i bruk før veg, vass og avlaupsanlegg, sløkkevatn, energiforsyning, samt trafikksikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar er sikra etablert (Pbl § 11-9 nr. 4).
- 2.1.5 Ved planlegging og gjennomføring av tiltak, bygningar og uteområde, skal det sikrast god tilgjenge for alle folkegrupper i samsvar med dei tilgjengekriteria som er nedfelt i vegnormalane og byggteknisk forskrift. Bygningar og uteområde skal utformast slik at dei kan brukast av alle menneske, i så stor utstrekning som mogleg, utan trong for tilpassing eller særskild utforming (Pbl § 11-9 nr. 5).
- 2.1.6 I byggeområde som ligg innafor fareområde for skred, må det gjerast nærare undersøkingar i reguleringsplan før det giasst byggeløyve (Pbl § 11-9 nr. 8.).
- 2.1.7 I byggeområde langs sjøen kor det er kartlagt fare for havnivåstigning og/eller stormflaum skal innvendig golv leggjast på kote minst 2,50. Langs vassdrag er det flaumsonekartlegginga som avgjer kotehøgde på innvendig golv (Pbl § 11-9 nr. 3).
- 2.1.8 Klimatilpassing skal vere tema i alle planprosessar. Ved nye utbyggingstiltak skal alltid alternative og miljøvennlege energiløysingar vurderast (Pbl §§ 11-9 nr.3 og 11-9 nr. 6).
- 2.1.9 Ved vurdering av nye tiltak i *framtidige byggeområde* og i *utbygde byggjeområde*, vert det stilt krav om reguleringsplan uansett type utbygging (bustader, fritidsbustader, naust, offentlege bygningar, industri, næring, fritids- og turistformål m. v.), samt ved frådelling til slike formål, (jf. Pbl § 11-9, nr. 1). I slike byggjeområde skal kommunen vurdere om det skal utarbeidast reguleringsplan for heile byggjeområdet eller større del av dette. Kommunen kan krevja at større areal enn omsøkt vert regulert.
- 2.1.10 I *utbygde byggeområde*, markerte som noverande byggeområde, med fortettingspotensiale skal det stillast krav om reguleringsplan ved tiltak som omfattar fleire enn 3 nye einingar (jf. Pbl. § 11-9, nr. 1).
- 2.1.11 Ved *utbygging (fortetting)* av allereie *utbygde byggeområde*, merka med noverande arealbruk i kommuneplanen, der utbygging eller frådelling gjeld opp til 3 nye brukseiningar, kan kommunen etter vurdering gå frå kravet om reguleringsplan (jf. Pbl § 11-10 nr. 1).

- 2.1.12 Reguleringsplanar som framleis skal gjelde er vist på plankartet og er lista opp i tabell 1.
- 2.1.13 Ved utarbeiding av områdeplanar, detaljplanar eller ved oppføring av bygg skal kommunen sjå til at dei til einkvar tid gjeldande retningsliner for vegtrafikkstøy blir følgde. Det skal vurderast støytiltak for byggjeområde langs Europaveg 134 i høve *temakart: støysonkart for E 134*, dagsett 11.5.2012. (jf. Pbl § 11-9 nr. 6).

Retningsliner:

- *Utbyggingsavtaler skal utformast i samsvar med vedtak av 08.05.2007, K-027/07 om utbyggingsavtaler i Etne kommune. I denne kan det setjast rekkefølgjekrav, og bestemmingar om at utbyggingskostnader (veg, fortau/gang-/sykkelveg, vatn kloakk) kan delast på fleire (Jf. Pbl § 17-3).*
- *Kulturminne i planområdet skal så langt som råd takast vare på, dette gjeld også moderne kulturminne som ikkje er verna etter kulturminnelova. Så langt råd er skal steingardar og andre kulturminne inngå som ein del av utforminga av dei ulike områda. Kommunen kan setje krav om fagleg vurdering dersom det er tvil om eit objekt eller eit område sin verdi.*
- *Det skal leggjast til rette for auka uttak, produksjon og omsetjing av bioenergi i kommunen.*
- *Det skal leggjast til rette for å fremje folkehelse i kommunen. Dette gjennom tilrettelegging og ivaretaking av turvegar, grøntareal, leikeareal, samt å ta omsyn til mjuke trafikantar (trafikktryggleik, tydeleg skilje mellom harde og mjuke trafikantar, gang- og sykkelvegar) osb.*

3 Føresegner til bygg og anlegg, PBL § 11-7 nr. 1

3.1 Bustad

Føresegner:

- 3.1.1 Føremålet gjeld byggeområde for bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal (jf. Pbl § 11-7 nr.1).
- 3.1.2 Reguleringsplanar for bustadområde skal innehalde rekkefølgjekrav som sikrar at leikeplassar er opparbeidd og ferdigstilte før det kan gjevast bruksløyve for bustader (Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4).
- 3.1.3 Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vere trafikksikre og universelt utforma (Pbl § 11-9 nr. 5).

- 3.1.4 Areal med støynivå over 55 dB (A) og areal sett av til køyreveg, parkering eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Arealet skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke. Leikeplassar skal vere sentralt plassert i høve til flest moglege bustader og i høve til andre grøntområde i nærleiken. Leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best moglege utnytting av soltilhøve og lokalklima (jf. Pbl § 11-9 nr. 5).
- 3.1.5 Det skal setjast av minimum 50 m² til leikeareal per bustadeining i område for frittliggjande bustader. I områder for konsentrert busetnad skal det setjast av minimum 25 m². Krav til leikeareal gjeld framfor tillaten utnyttingsgrad og framfor krav til tal parkeringsplassar (jf. Pbl § 11-9 nr.5).
- 3.1.6 Det skal vere minimum 1,5 biloppstillingsplassar per bueining, og bilar må kunne snu på eiga grunn, dersom ikkje anna vert fastsett i reguleringsplan (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)
- 3.1.7 For område med reguleringskrav skal utnyttingsgrad fastsetjast gjennom plan (Pbl § 11-10 nr. 1).
- 3.1.8 Maksimal utnyttingsgrad i eksisterande byggjeområde er 2 bustader per dekar brutto tomteareal, medrekna veg og fellesareal. For områder med reguleringskrav skal utnyttingsgrad fastsetjast gjennom plan (Pbl § 11-10 nr.1).
- 3.1.9 **B01:** Føresegnene i reguleringsplan for Kambe-feltet vert gjort gjeldande for denne utvidinga.
- 3.1.10 **B02:** Føresegnene i reguleringsplan for Kambe-feltet vert gjort gjeldande for denne utvidinga. Skal planlegge slik at ein unngår ei dominerande verknad i landskapet og i starten av eit populært turområde. Krav om nødvendig sikring med gjerde (på skrenten) for å unngå potensielle ulukker ned mot elv.
- 3.1.11 **B03:** Reguleringsføresegner for Fitja-feltet vert gjort gjeldande for denne delen av feltet. Tomtene skal tilpassast terrenget og sikrast god tilkomst.
- 3.1.12 **B05:** Skal tilpassast bustadane i nærleika med omsyn til storleik, takutforming og høgde. (Pbl § 11-10 nr. 1).
- 3.1.13 **B07:** Detaljplanlegginga skal ha særleg fokus på landskapstilpassing, særleg med omsyn til å unngå/avbøte silhuettverknad. (Pbl § 11-9 nr. 6).
- 3.1.14 **B09:** I reguleringsplan for B09 skal minimum 25 prosent av arealet nyttast til friområde og leikeareal. Det skal planleggast ein buffer mot Sæbøtunet. Utnyttinga skal vere høg: opp til 2.5 etasjars leilegheitsbygg og/eller husvære i rekkje. I reguleringsplan skal ein ha særleg fokus på å lage gode utomhusareal. (Pbl § 11-9 nr. 5)

- 3.1.15 **B12:** Skal leggjast til rette for etappevis utbygging. Skal ikkje plasserast leikeareal i moglege fareområde (bratt helling). I reguleringsplanen skal friområde G2 inngå. (Pbl § 11-9 nr. 5)
- 3.1.16 Endeleg trasé for omlegging av E 134 utanom Etne sentrum må vera vedteke før planarbeid og fysiske tiltak i områda N4, N5 og **B12** kan startast opp. (Pbl § 11-8 d)
- 3.1.17 **B13:** Skal minimalisere sprengingsarbeid, og skal tilpassast landskapet og terrengform. Neset nord for området skal sikrast mot nedbygging, jf. funksjonell strandsone. Allmenn tilgang til strandsona skal vere sikra. Høg utnyttingsgrad og maksimalt 1.5 etasjars høgde. (Pbl § 11-9 nr. 5 og 6)
- 3.1.18 **B16:** I detaljplanlegging settast det krav til stigningstilhøve til tilkomstveg. Må sikrast mot bekk (flaumbekk). Steinsprang må undersøkast nærare. (Pbl § 11-9 nr. 8)
- 3.1.19 **B17:** Skal tilpassast eksisterande stadeigen byggeskikk, og ha god terrengtilpassing. (Pbl § 11-9 nr. 6)
- 3.1.20 **B18:** Skal ha høg utnytting. (Pbl § 11-9 nr. 5)
- 3.1.21 Ny Europaveg 134 utanom Etne sentrum må vera bygd før planarbeid og fysiske tiltak i områda **B18, B19, B20** og **B22** kan startast opp. (Pbl § 11-9 nr. 4)
- 3.1.22 **B20:** Skal ikkje vere høgare enn 1,5 etasjar. Skal ikkje vere kjeller (grunna flaumsone). Skal takast omsyn til verna vassdrag og fiske i nærleika. (Pbl § 11-9 nr. 5)
- 3.1.23 **B21:** Grunna open plassering, med landbruk på alle kantar, skal det ikkje vere fleire enn 1-1,5 etasjar på huset.
- 3.1.24 Grunna potensiale for funn av kulturminne vert det stilt krav om reguleringsplan før utbygging av følgjande bustadområde: B15, B19 og B20. Kjende automatisk freda kulturminne må visast som omsynssone, (Pbl § 11-9 nr. 1).

Retningslinjer:

- *Det er viktig å sørgje for at det er ulike typar tomtar til ulike grupper innan planområdet. I nye byggeområde for bustad skal ein ha eit størst mogleg tal på einingar med livsløpsstandard. I dei største bustadfelt (Skjepelen, Røytnesnes og Fitja) skal det sikrast bustadtilbod for alle brukargrupper.*
- *Leikeareal skal vere store nok og eigna for leik og opphald heile året, kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne og vere sikra mot støy, forureining, trafikkfare, og annan helsefare.*
- *Kommunen oppfordrar husbyggjarar til å byggje etter standarden "passivhus".*

3.2 Fritidsbustad

Føresegner:

- 3.2.1 Føremålet gjeld byggeområde fritidsbustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal (jf. Pbl § 11-7 nr. 1).
- 3.2.2 Ved framtidige fritidsbustader, og ved endring av avlaupssituasjonen i fritidsbustader, skal en ha reinseanlegg som tilfredsstiller krava i forureiningsforskrifta (Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4).
- 3.2.3 Minimumskrav til personbilverking: 2, maksimumskrav: 3 (Pbl § 11-9 nr. 5).

Retningslinjer:

- *Då det er stort press på arealet innafor planområdet, skal næring (inkl. landbruk), bustad og offentlege føremål ha høgare prioritet enn bygging av fritidsbustader.*
- *Tal på interne vegar skal minimaliserast. Ein skal fortrinnsvis etablere felles tilkomstvegar med tilhøyrande felles parkeringsplass. Vegar skal etablerast naturleg i terrenget i reverserbar standard, om mogleg utan sprenging eller asfaltdekke (Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1)*

3.3 Sentrumsføremål

Føresegner:

- 3.3.1 Føremålet gjeld sentrumsområde med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som bustad, infrastruktur, forretning, kontor og kulturtilbod (jf. Pbl § 11-7 nr. 1).
- 3.3.2 I sentrumsområde er det tillete med kombinerte bygg for kontor/forretning/bustad (Pbl § 11-9 nr. 5).
- 3.3.3 Detaljreguleringar skal ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, samt skilt og reklame (Pbl § 11-9 nr. 5).
- 3.3.4 **S1:** Skal det byggast bustad, skal det vere næring i første etasje. Med omsyn til brann/røemming skal ein ha maks 2 etasjar og eit innreidd loft. (Pbl § 11-9 nr. 5).

3.4 Kjøpesenter

Føresegner:

- 3.4.1 Detaljreguleringar skal ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, høgde, tilkomst, samt skilt, felles utomhusareal, parkering og reklame (Pbl § 11-9 nr. 5).

3.4.2 **K1:** Skal tilpassast eksisterande bygnad i nærleiken med omsyn til estetikk og etasjehøgde. Skal det kombinerast med anna føremål som til dømes kontor osb., må forretning primært vere i første etasje. Høg utnytting. Det skal leggjast til rette for gangavstand mellom dei ulike handelsverksemdene i området på ein sikker måte. Det skal vere eit ryddig skilje mellom mjuke og harde trafikantar. Gåande skal vere skilt frå biltrafikken, og det skal vere enkelt og sikkert å bevege seg for mjuke trafikantar. Skal ta omsyn til at det er i eit kulturlandskap og difor skjerme lagerfunksjonar mot innsyn. (Pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8).

3.4.3 **K1, #1_Id 130869:** Før iverksetjing av tiltak i areal for framtidig kjøpesenter, K1, skal det gjennomførast ei arkeologisk gransking av den råka automatisk freda kulturminnelokaliteten, busetnad- og jordbruksspor, id 130869, i planområdet. Det skal takast kontakt med Hordaland Fylkeskommune i god tid før tiltakt skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.

3.5 Bygg for offentlig eller privat tenesteyting

Føresegner:

3.5.1 **T1:** Dette er eit stort bygg, og i detaljplanlegginga må ein difor ta særleg landskapsomsyn. Det skal vere nødvendig sikring mot elv for å unngå ulukkar. Det skal sikrast tilkomst for landbruksnæringa, og for fiskarar langs elva. Av omsyn til trafikktryggleik skal tilkomst til området skje på eksisterande tilkomst til omsorgssenteret inntil Europavegen er lagt utanom sentrum. (Pbl § 11-9 nr. 6 og 8).

Retningslinjer:

- *Må vere synleg og lett forståeleg for utanforståande og besøkande å finne ut kor dei kan finne lege og andre helseteneste.*
- *Høg utnytting*

3.6 Næringsbygg/ næringsområde

Føresegner:

3.6.1 Føremålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal (jf. Pbl § 11-7 nr. 1).

3.6.2 Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei etter kommunen si vurdering vil vere til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet (Heimel Pbl § 11-9 nr. 5).

3.6.3 I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for mjuke trafikantar (Pbl § 11-9 nr.3).

- 3.6.4 **N8:** Skal ha høg utnytting. Må sikrast nødvendig avstand til Auenbekk (gytebekk), jf. pbl. §11-9 nr. 5 og 8. Grunna potensiale for funn av kulturminne vert det stilt krav om reguleringsplan før utbygging av område N8. Kjende, automatisk freda kulturminne må visast som omsynssone, jf. pbl § 11-9 nr 1.
- 3.6.5 **N6:** Skal ha høg utnytting. Må sikrast nødvendig avstand til Auenbekk (gytebekk). (Pbl. §11-9 nr. 5 og 8).
- 3.6.6 **N4:** Det skal etablerast buffersoner, på minst 10 meter, i tillegg til eventuell tilkomstveg, som skjermar bustadfeltet (Pbl § 11-9 nr 6). Er fortrinnsvis tiltenkt lettare industri, som ikkje er skjemmande eller til sjenanse for bustadfeltet (dette med omsyn til støy og lukt, når på døgnet det er aktivitet osv). Ein skal i detaljplanlegginga ta særleg omsyn til naturverdiar og dyreliv. Krav om viltkorridor mellom eksisterande og nytt industriområde. Forureining og eksplosjonsfare skal vurderast nærare i reguleringsplanlegging.
- 3.6.7 Endeleg trasé for omlegging av E 134 utanom Etne sentrum må vera vedteke før planarbeid og fysiske tiltak i områda **N4, N5** og B12 kan startast opp. (Pbl § 11-8 d)

Retningslinjer:

- *Høg utnytting*

3.7 Idrettsanlegg

Føresegner:

- 3.7.1 Føremålet gjeld byggeområde sett av til idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg (PBL § 11-7 nr.1).
- 3.7.2 Skal vere god tilkomst og parkeringsdekning til idrettsanlegg (Pbl §§ 11-9 nr. 3, 11-9 nr.5).
- 3.7.3 **I1:** Med omsyn til flaum skal en fylle opp byggjeområdet til forsvarleg høgde, og holde nødvendig avstand til vassdrag. Utforming av bygg og høgde skal vurderast nøye og skal tilpassast omgjevnadene. Uteområdet skal ha eit grønt preg mellom banane. Det skal gjerast nærare undersøkingar av anlegget sine konsekvensar for omgjevnadane (med omsyn til støy, lukt, hestetrafikk, insekt osv), og avbøtande tiltak skal gjerast innafor rimelege grensar. (Pbl. §11-9 nr. 5, 6 og 8)

3.8 Andre typar anlegg

Føresegner:

- 3.8.1 Naust skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Det er ikkje høve til å omdisponera eller nytta naust som fritidshus eller bustad. Det skal vera mogeleg for ålmenta å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper. Ei naustgruppe kan maksimum ha 3 samanhengande naust. Det er ikkje tillete med gjerde/ levegg eller andre stengsler ved naust. Naust skal oppførast i ein etasje, ha ei grunnflate på maksimalt 40 m². Det skal nyttast saltak, med ein takvinkel på mellom 35 og 45 grader. Mønehøgda skal vera under 5 meter, og dagslysflata for vindauga skal ikkje overstige 3 %. (Pbl § 11-11 nr. 2).
- 3.8.2 **NA1:** Eksisterande naustrettar tilhøyrande Gjerdsgardane skal byggjast i samanheng sør i området. I resten av naustområdet skal det vere fellesanlegg med opningar, grønne lunger med vegetasjon, mellom gruppe av naust. Ein skal samle mest mogleg felles funksjonar (båtopptrekk, tilkomst, parkeringsplass, brygger, felles opphaldsplass osv.). Nausta i gruppene skal ha same utforming. Det skal vere høg utnytting: Storleik på naust skal maksimalt vere 40 m² grunnflate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel på mellom 35 og 45 grader. Altan/ utkraging er ikkje tillete. Det er ikkje tillete med gjerder, levegg eller andre stengsle i naustområdet. Naust skal ikkje brukast til overnatting. Båtopptrekk og/eller andre nødvendige konstruksjonar skal vere lov å bygge framfor funksjonell strandsone. (Pbl § 11-11 nr. 2).

Retningslinjer:

- Regulering av naustområde må ikkje skje i område som bør reserverast for rekreasjon, friluftsliv, båttilkomst, eller der det kan vere til hinder for biologisk mangfald og natur.

4. Landbruks- natur og friluftsområde, PBL § 11-7 nr. 5

4.1 Landbruks-, natur og friluftsområde (LNF)

Føresegner:

- 4.1.1 Føremålet gjeld landbruks-, natur- og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar (Pbl § 11-7 nr. 5 bokstav a).
- 4.1.2 Nye bustadhus skal plasserast i etablerte tun og tilpassast eksisterande bygningar i tunet. (PBL § 11-11 nr. 1.).
- 4.1.3 Nødvendige bygningar og anlegg i tilknytning til landbruksverksemd kan oppførast i strandsona langs sjø og vassdrag dersom bygning/anlegg vert plassert i tilknytning til eksisterande tun, jf. PBL § 11-11 nr 4. Ved plasseringa skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre ålmenne interesser, jf. PBL § 1-8.

Retningslinjer:

- *Tiltak skal ikkje kome i vesentleg konflikt med viktige interesser knytt til landbruk, landskap, kulturminne, naturmangfald og friluftsliv.*
- *Frådeling av enkelttomter skal ikkje skje på ein slik måte at det vert etablert øyer i kulturlandskapet (Heimel: Pbl §11-11 nr 1)*
- *Nye, store driftsbygningar må få ei plassering som harmonerer med landskapet.*
- **Kjerneområde landbruk:** *Sona omfattar samanhengande jordbruksområde med stor produksjons- og/eller kulturlandskapsverdi. Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til landbruk stå i fokus. Tiltak som er til skade eller hinder for landbruksinteresser skal ikkje tillatast. Særleg skal ein søkja å unngå tiltak som splittar opp landbruksjord eller undergrev driftsgrunnlaget på det enkelte gardsbruk. Omsynet til jord- og skogsbruksinteresser skal særleg vektleggast, og eksisterande busetnad på gardane skal sikrast vidare utvikling. Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at dei samfunnsmessige fordelane er klart større enn ulempene.*

4.2 LNF Spreidd bustad og fritid**Føresegner:**

- 4.2.1 Føremålet gjeld spreidd bustadbygging med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering (Pbl § 11-7 nr. 5 b).
- 4.2.2 Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av høg bonitet. Vegtilførsel må ikkje komme på dyrka mark. Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter, og bygging må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun (Pbl § 11-11 nr. 2).
- 4.2.3 Tomter skal ikkje frådelast nærmare enn 50 meter frå vassdrag (Pbl § 11-11 nr. 5).
- 4.2.4 **S1:** Det skal maksimalt byggast 5 bustader i planperioden.
- 4.2.5 **S2:** Det skal maksimalt byggast 10 bustader i planperioden.
- 4.2.6 Kvar einskild byggjesak innafor LNF-område med høve til spreidd utbygging skal sendast kulturvernmynde for avklaring i høve til kultuminnelova

Retningslinjer:

- *Tiltak skal ikkje kome i vesentleg konflikt med viktige interesser knytt til landbruk, landskap, kulturminne, naturmangfald og friluftsliv.*
- *Det skal ikkje byggjast opp areal som ligg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert fragmentert eller det krevst store terrenginngrep. Dette gjeld også tilhøyrande parkering, garasje, uthus, veg osv. Ny busetnad bør plasserast i tilknytning til eksisterande busetnad.*
- *Nye tiltak skal ikkje vere til hinder for ålmenn ferdsel og tilgang til LNF-område, og skal ikkje stengje for vidare mogleg utbygging i området.*
- *Fortrinnsvis skal nye bustader vere einebustader med ein bueining.*
- *Mindre frittliggjande bygning som oppførast på bygd eigedom krev ikkje søknad og løyve. Med mindre frittliggjande bygning meinast då bygg med mønehøgda under 3,0 meter og gesimshøgda under 2,5 meter, bruksareal eller utbygd areal ikkje over 15 m², som ikkje kan nyttast til bustadføremål, med avstand til annan bygning minst 1,0 meter og til nabogrense minst 4,0 meter.*
- *Alle bygningar bør fortrinnsvis førast opp med saltak.*
- *Det er særleg viktig å bevare miljøet rundt, gjennom ein god terrengtilpassing og relativt låg bygd areal (BYA).*
- *Frådeling av enkelttomter skal ikkje skje på ein slik måte at det vert etablert øyer i kulturlandskapet (Pbl §11-11 nr 1).*

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag til tilhøyrande strandsone, PBL § 11-7 nr. 6

5.1 Ferdsel, farleier, fiske, natur- og friluftsområder

Føresegner:

- 5.1.1 Strandsone er i plankartet avgrensa med ei bygge-/forbudsgrense mot sjøen, som erstatter den generelle byggeforbodssona på 100 meter (Pbl § 11-9, nr. 5, jf. § 1-8, 3. ledd).
- 5.1.2 Byggegrense mot vassdrag er 50 meter (justert ned nokre plasser), og er avmerka som juridisk linje i plankartet (Pbl § 11-11 nr. 5).
- 5.1.3 Nødvendige bygningar og anlegg i tilknytning til landbruksverksemd, fiske eller ferdsel til sjøs kan oppførast innanfor forbodssona, dersom bygning/ anlegg vert plassert i tilknytning til eksisterande tun, jf Pbl § 11-11 nr 4. Ved plassering skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, jf. Pbl § 1-8.
- 5.1.4 Fiskebu kan oppførast langs Etneelva utan melding eller løyve når følgjande kriteria er oppfylt: samla bruksareal eller utbygd areal ikkje overstig 15m², mønehøgda er inntil 3.0 m,

gesimshøgde inntil 2.5 m., bygningen ikkje er lukka med 4 heile vegger, taket er saltak og er utført i naturmateriale (torv, skifer, tre), vegger er i naturmateriale (tre, stein), ev. med vindauge, i jordfargar eller mørke grøntonar og som ikkje kan nyttast til varig opphald. Denne regelen er knytt til utleige av lakserettar (Pbl § 20-2 d).

- 5.1.5 Høgradig reinsing av utslepp frå bygg skal alltid vurderast i nærleiken av vassdrag (Pbl § 11-9 nr. 3).
- 5.1.6 Ved planlegging av større og mindre hamnar krev kommunen dokumentasjon på at ankringsområde og farleier ikkje kjem i konflikt med plassering av kablar, røyr og leidningar (Pbl § 11-9, nr. 5).
- 5.1.7 **SB1:** Skal vere eit fellesanlegg.
- 5.1.8 **SB2:** Skal vere eit fellesanlegg.

6. Omsynssone, PBL § 11-8

6.1 Omsynssone for sikrings-, støy- og faresoner, PBL § 11-8, a

Føresegner:

- 6.1.1 **Flaumsoner:** Ved bygging innafor desse sonene skal det visast særleg aktsemd. Kommunen kan krevja kartlegging ved vurdering av reguleringsplanar. (Pbl. § 11-8, a).
- 6.1.2 I byggeområde som ligg innanfor omsynssoner for flaum, skal innvendig golv leggjast på kote minst 2,50. Langs vassdrag er det flaumsonkartlegginga som avgjer kotehøgde på innvendig golv" (Pbl § 11-8 nr. 3, a).
- 6.1.3 **Høgspenningsanlegg.** Eksisterande høgspenningsanlegg (66 kV) og er viste med omsynssoner på plankartet (Pbl. § 11-8, a).
- 6.1.4 **Nedslagsfelt drikkevatt:** Nedslagsfeltet for drikkevatt er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor nedslagsfeltet er det forbod mot tiltak som kan forureina drikkevattet (Pbl. § 11-8, a).

6.2 Sone for bandlegging, PBL § 11-8, d

Føresegner:

- 6.2.1 **Kulturminne:** Sona viser automatisk freda kulturminne etter kulturminnelova. I nærleika av kulturminne skal ingen tiltak gjennomførast som kan redusere verneverdien. (Pbl § 11-8, d)

- 6.2.2 Område B03 og B06, framtidig stikkveg frå ny europaveg og framtidig gang- sykkelveg langs E 134, er delvis i direkte konflikt med automatisk freda kulturminne med askeladden id 144935, 144936 og 113512, 113508, 113511, 144926, 144937, 144955, 130869, 130868 og 128821. Desse vert vist som omsynssone d); bandlagt område i påvente av vedtak etter plan- og bygningslova og andre lover, jf. plan- og bygningslova § 11-8 d). Omsynssoner med tilstrekkeleg sikringsareal slik at nytt tiltak ikkje vert skjemmande, eller eigna til å skade kulturminne, er vist i plankartet .
- 6.2.3. **Framtidig vegtrasé:** Endeleg trasé for omlegging av E 134 utanom Etne sentrum må vera vedteke før planarbeid og fysiske tiltak i områda N4, N5 og B12 kan startast opp. (Pbl. § 11-8 d)

Retningslinjer:

- **Kulturminne:** Ved tiltak innafor eller rundt denne sona skal omsynet til bevaring av kulturmiljø og kulturminne særleg vektleggast. Tiltak som skader eller skjemmer kulturminne eller kulturmiljø, skal i utgangspunktet ikkje tillatast, med mindre særst tungtvegande omsyn tilseier det.

6.3 Sone for vidareføring av reguleringsplan, PBL § 11-8, f

Føresegner:

- 6.3.1 Reguleringsplanar i denne sona skal framleis gjelde (Pbl §§ 1-5 andre ledd og 11-8 tredje ledd bokstav f).