Etne kommune

Vedteken dato: 27.10.2026
Revisjonsdato Etne kommune: 03.11.2026

DETALJREGULERING FOR ETNESJØEN TORG- OG KAIOMRÅDE

Reguleringsføresegner PlanID 202301

1 Siktemålet med planen

Hovudmålet med planen er transformasjon av torg- og kaiområdet i Etne sentrum. Dette omfattar å leggja til rette for transformasjon av torg, kai, strandpromenade med fokus på møteplassar, rekreasjon og leik. Planen legg også rammer for ny utbygging i enkelte delområde. I tillegg, strukturere gangsamband, parkeringssituasjon og avkøyringar til E134.

1.1 Areal i plankartet er regulert til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Offentleg/privat tenesteyting (1160)
- Hotell/overnatting (1320)
- Naust (1589)
- Kombinert føremål (1800)
- Forretning/kontor/bustad (1802)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Køyreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gangveg (2016)
- Anna veggrunn – grøntareal (2019)
- Leskur/plattformtak (2026)
- Kollektivhaldeplass (2073)
- Parkering (2080)
- Kombinert føremål (2800)

Blå/Grønstruktur (PBL § 12-5, 2.ledd nr. 3)

- Park (3050)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001)
- Småbåthamn (6320)

Omsynssoner (PBL § 12-6, 1. ledd)

- H140 Frisiktsone
- H210 og H220 Støysone
- H570 Omsynssone for kulturmiljø

Føresegnsområde (PBL § 12-7)

- # 1 Parkeringskjellar
- # 2 Parkeringsplassar på torget
- #3-4 Samkøyringsareal med krav om utomhusplan
- # 5-6 Tillate å køyre til eigedomar over torgføremål
- # 7 Rampe til parkeringskjellar
- # 8 Utkragande konstruksjonar som balkong, tak og liknande tillate

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Kulturminne

2.1.1 Det kan vera uregistrerte automatisk freda kulturminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og regional kulturmiljømynde få melding for ei nærare gransking på staden. jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.

2.1.2 Tiltakshavar pliktar å gje melding til Bergens Sjøfartsmuseum dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve områda. Eventuelle brot på desse vilkåra vil vera i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

2.2 Byggjegrense

2.2.1 Byggjegrense for bygningar er synt i plankartet.

2.2.2 Støttemurar, parkeringsplassar, anlegg i bakken for m.a. VA-anlegg, brygge, strandpromenade, ev. støygjerde, og liknande kan plasserast utanfor byggjegrensene så framt at føremålet tillet det, siktsone er teke i vare og at løysinga hovudsakleg er i samsvar med krav i VA-normer om trygg avstand mellom vassleidningar og byggverk. Eventuelle avvik frå norm skal vurderast særskilt. Tiltaka skal ikkje føra til privatisering.

2.2.3 Utkraging av balkong, tak og liknande er tillate innanfor alle føremål der det er vist føresegnsområde #8 i plankartet. Søyler eller berande element skal ikkje vera til fare eller hinder for framkome på bakkeplan eller siktsone.

2.2.4 Innanfor planområdet er det, uavhengig av arealføremål og byggegrense, tillate å leggja leidningar i grunnen for vatn, avløp, straum, telenett o.l.. Det er vidare høve til å etablera mindre kommunaltekniske og andre mindre tekniske anlegg, som transformator-kioskar, kabelskap, pumpestasjon, brannhydrantar, og anna utstyr som er nødvendig for å kunne oppretthalda god teknisk drift. Desse anlegga kan etablerast i samsvar med teknisk plan.

2.3 Landskap, estetikk og miljø

2.3.1 Nye bygg skal ta estetiske omsyn til terreng, landskap, samt bygningar nære det regulerte området. Ubygd areal skal gis ei tiltalande utforming. Ein skal ha ei landskapstilpassing til vegar og anna omland ved terrengendringar. Det skal leggjast vekt på god bukvalitet med omsyn til lys, innsyn, utsikt, sol, materialbruk, støy, opphaldsareal, fellesskap/fellesareal, og tilhøvet mellom privat, felles og offentleg areal.

2.3.2 Det kan ikkje utførast arbeid i sjø i perioden 15. mai – 15. september av omsyn til naturmangfald i sjø og friluftsliv. Arbeid i sommarperioden må i så tilfelle grunngjevast og eventuelle førebyggande tiltak skildrast i byggesøknad.

2.3.3 Det skal gjennomførast tiltak for å hindra ureining til sjø i byggefasen og at finpartikulært materiale vert spreidd i vassførekomsten. Teknisk utforming og type tiltak skal vurderast i samband med detaljprosjektering av tiltak innanfor B/F/K1-2 og 8, UNB, TV, samt PA1-2, To1 og To3.

2.3.4 Ved tiltak skal det nyttast jord- og steinmassar som ikkje er forureina over normverdien (jf. forureiningsforskrifta kap. 2, vedlegg 1) eller inneheld framande skadelege artar.

2.3.5 Ved tilplanting/revegetering skal det ikkje nyttast giftige planter, eller framande artar kategorisert i dei to øvste risikokategoriane i norsk framandartslista. Dersom det vert oppdaga framande artar som vurderast som høgrisikoartar etter anlegg er ferdig, må desse bekjempast/fjernast umiddelbart.

2.3.6 Overvatn skal handterast lokalt på eigedomen, og skal primært baserast på overflatebaserte løysingar som infiltrasjon, permeabelt dekke og i overflateavrenning. Unntak er for parkeringskjellar #1. Areal utanfor byggjegrenser og anna uteareal som ikkje skal byggjast på, skal så langt mogleg bestå av vegetasjon eller plantast til med omsyn til overvatn, avrenning og

naturmangfald.

2.3.7 Kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Anlegg i bakken kan ikkje, utan særskilt avtale med anleggseigar og kommune, overbyggjast med anlegg og bygningar som gjer det vanskeleg med vedlikehald o.l. Der anlegg i bakken ikkje er overdekt av teknisk infrastruktur skal traséen revegeterast.

2.3.8 Ved større utbyggingsprosjekt skal det utarbeidast plan for anleggsperioden med driftstid og varigheit. Det er krav til varslingssystem til omkringliggjande naboar for arbeid som vil vera støyande og medføre vibrasjonar. Støyande arbeid skal som hovudregel skje i tidsrommet måndag-fredag kl. 07.00-19.00. Det skal vera stille på kveld, natt, søndagar og heilagdagar.

2.4 Risiko og sårbarheit

2.4.1 Klima- og miljødepartementet si retningsline for handsaming av støy (T-1442) skal leggjast til grunn for nye tiltak og for anleggsarbeid. Grenseverdiane gitt i tabell 2 i T-1442 er bindande for planen.

2.4.2 Alle tiltak skal dimensjonerast med omsyn til fare for stormflo. Bygg og anlegg under kote +3 skal prosjekterast og byggast slik at dei toler stormflo, saltvatn- og bølgjepåverknad.

2.5 Universell utforming

2.5.1 Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av byggverk, uteareal og tilkomstsoner, samt veganlegg med tilhøyrande fortau, gatetun/gangveg, torg og busshaldeplass.

2.5.2 Tilkomst mellom parkering og offentleg bygning skal vera universell utforma. Parkeringsplassar for rørslehemma skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein tilpassa trase.

2.6 Parkering

2.6.1 Nye parkeringsplassar som ikkje framgår av plankartet skal leggjast i bygg, på gateplan i bakkant av bygg eller under gatenivå. Sykkelparkering kan vera på gateplan, og etablerast innanfor tilhøyrande utbyggingsføremål, samt torg og park.

2.6.2 Minst 5 % av parkeringsplassane knytt til ålmenne funksjonar skal reserverast rørslehemma, og plassane skal plasserast nær hovudinngang eller heis.

2.6.3 Minimum 20% av alle parkeringsplassane skal leggjast til rette for elbil med ladestasjon. Det er tillate å etablere ladestasjon for elbilar innanfor private og offentlege parkeringsplassar.

2.7 Søknad

2.7.1 Ved søknad om tiltak skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500.

- Situasjonsplan og snitt skal syna plassering av bygningar, uteplassar, terrenghandsaming, avkøyrsler og parkeringsplassar.
- Snitt og fasadar skal vise utforming av bygga, synleggjera eksisterande og planlagd terreng rundt bygga og gjera greie for stigningstilhøve. Det skal påførast kotehøgd på ferdig golv.
- Søknaden skal omtale tilhøvet til byggeskikk og tilpassing til tilgrensande bygningar, landskap og miljø. Estetikk, farge- og materialval skal også omtalast i søknad.
- Søknaden skal gjera greie for handtering av massar. Søknaden skal m.a. syna eksisterande og nytt terreng, massebereknin, samt plan for bruk og plassering av massane.
- Ved større utbyggingsprosjekt skal det utarbeidast plan for anleggsperioden med driftstid og varigheit. Det er krav til varslingssystem til omkringliggjande naboar for arbeid som vil vera støyande og medføre vibrasjonar.

- For ny utbygging/bruksendring til støyfølsam bruk i gul støysone skal detaljert støykartlegging leggjast fram og ev. tiltak mot støy dokumenterast.

2.7.2 Massar som må fraktast ut frå planområdet skal skje til avklart tiltak/vidarebruk. Massehandtering skal skje i tråd med ressurspyramiden for overskotsmassar.

2.7.3 Det er krav om teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn i samband med byggjemelding av tekniske anlegg. Teknisk plan skal syna løysing for veg, parkering, avkøyrsler, mur, rekkverk, belysning, skilt, overvasshandtering, vatn- og avløp og tekniske bygg. Det skal fokuserast på tilstrekkeleg overvasshandtering og overvassrøyr skal vera dimensjonert for auka ekstrem-nedbør i framtida. Naturbaserte løysingar skal fortrinnsvis nyttast for handtering av overvatn.

2.7.4 For søknad om tiltak innanfor o_To1 og 3 skal det utarbeidast samla detaljert utomhusplan som viser korleis tiltaka vil stimulera til fysisk aktivitet og gode sosiale møteplassar for alle aldersgrupper, samt sikra opparbeiding av snuplass og tilkomstveg til etablerte eigedomar via #4. Planen skal minimum visa møblering og beplanting. Det skal leggjast vekt på miljøvennlege løysingar. Tiltaka skal leggja til rette for trafikksikre løysingar for mjuke trafikantar og andre trafikantar. Hovudprinsipp for utforming og prosjektering av området o_To1 og 3 skal følgja vedlagt prosjektskildring *Nyskapande aktivitetsanlegg: En sjøpark for fremtida (White Arkitekter 2024)* og trafikkløysing innanfor #4 synt i illustrasjonsplan datert 25.10.2024.

2.7.5 For søknad om tiltak innanfor o_TO2 nord/aust for #6 skal det utarbeidast samla detaljert utomhusplan som viser korleis tiltaka vil stimulere til fysisk aktivitet og gode sosiale møteplassar for alle aldersgrupper. Planen skal minimum visa møblering og beplanting, samt overgangar mot tilgrensande private utbyggingsføremål som fremjar det offentlege rommet. Det skal leggjast vekt på miljøvennlege løysingar.

2.7.6 For søknad om tiltak innafor o_TO2 vist med #3 og #6 skal det utarbeidast samla detaljert utomhusplan som viser vendehammar, parkering, gangvegar og nødvendig varelevering/ renovasjon/serviceparkering og avsetting/henting. Tiltaka skal leggja til rette for trafikksikre løysingar for mjuke trafikantar og andre trafikantar. Hovudprinsipp i utforming av området #3 skal følgje vedlagt illustrasjonsplan datert 25.10.2024.

2.7.7 For søknad om tiltak innanfor HO og KBA, skal det utarbeidast samla detaljert utomhusplan som viser overgang til offentleg torg, uteservering, møblering, beplanting, samt gangsoner og parkering. Det skal leggjast vekt på miljøvennlege løysingar. Søknaden skal innehalde dokumentasjon som viser at nødvendig varelevering/renovasjon, parkering, serviceparkering og avsetting/henting kan gjennomførast utan å vera til fare for mjuke trafikantar eller andre trafikantar.

2.7.8 Søknad om tiltak innanfor B/F/K1-2 og etablering av parkeringskjellar #1 med tilhøyrande rampe (#7) skal skildra risiko og visa løysing for å sikra framkome for trafikk og for mjuke trafikantar i anleggsperioden.

2.7.9 Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemynde. Tiltak som kaiar, flytebrygger, utfyllingar, sjøleidningar m.m. krev løyve frå hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova, jf. Hamne- og farvasslova § 14.

3 Føresegner for arealformål

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

3.1.1 Særlege kvalitetskrav for nye bygg og tiltak:

- Oppføring av nye bygg skal ta omsyn til naboskapet og nærliggjande bygg slik at det vert minst mogleg tap av soltilhøve og utsikt. Bygningar og uteområde skal utformast slik at det vert eit harmonisk heilskap med medviten materialbruk.
- Det skal ikkje nyttast skarpe fargar, eller fargar som skapar store kontrastar mot kvarandre på tak eller vegg. Synleg materiale skal ikkje ha reflekterande eigenskapar. Taktekking skal utførast med materiale som gir ein mørk eller matt fargeverknad. Det er tillate å etablera

solcelleanlegg på tak.

- Grøne, mjuke flater skal sjåast i samanheng med overvasshandtering og det visuelle uttrykket.
- Det må sikrast god samanheng mellom private og offentlege uterom. Offentlege uterom skal formast med kvalitetar som fremjar opphald og aktivitet. I overgangen mellom privat og offentleg sone skal det leggjast vekt på estetisk gode og funksjonelle løysingar som er til fordel for sentrum/offentleg sone.
- Mindre bygg som trafoar, kioskar, etc. skal ikkje plasserast vilkårleg og synleg som eigne bygg eller konstruksjonar i sentrum. Dei skal i hovudsak inngå i andre bygg eller anlegg.

3.1.2 Det skal etablerast renovasjonsløysingar med tilstrekkeleg areal for sortering av avfall. I samanbygde bygg skal løysinga vera felles. Løysing for renovasjon skal gjerast greie for i samband med søknad om byggeløyve, og synast i situasjonsplan. Det kan etablerast oppstillingsplassar på hentedag for renovasjon innanfor alle føremål, men dei skal ikkje vera til hinder for framkome eller frisikt.

3.1.3 Ved større utbyggingar skal felles nedgravd renovasjonsløysing vurderast. Slike løysingar kan etablerast innanfor alle utbyggingsføremål, samt anna veggrunn, parkeringsplass og torg. Tilkomst og snuplass/vendehammar skal vera dimensjonert for lastebil. Søknad om tiltak skal m.a. innehalde dokumentasjon som viser at naudsynt avsetting/henting kan gjennomførast utan å vera til fare for mjuke trafikantar eller andre trafikantar.

3.2 Offentleg/privat tenesteyting (Tinghuset o_T1 og opplevingssenter T2)

3.2.1 Området med feltkode o_T1 regulerer eksisterande Tinghus og framtidig overbygd sykkelparkering. Nye tiltak skal ha god materialkvalitet og ei utforming som underordna seg Tinghuset som signalbygg. Nye tiltak må sjåast i samanheng med føringar i § 7.3.

Tinghusparken er regulert til o_PA3.

3.2.2 Maksimal byggehøgd innanfor o_T1 er dagens bygningshøgde med teknisk anlegg. Maksimal BYA er 40%. Parkering for tilsette skal løysast på offentleg opparbeida parkeringsplassar, primært o_P1-2.

3.2.3 Området med feltkode T2 regulerer område for opplevingssenter med tilhøyrande funksjonar og anlegg, inkludert brygger. Det er tillate med museumsdrift/opplevingssenter/historieformidling, samt anna tilleggsnæring som til dømes servering, sal og arrangement. Bryggjeanlegg skal vera ålment tilgjengeleg og det skal ikkje etablerast tiltak som hindrar fri ferdsel.

3.2.4 Innanfor T2 er maksimal BYA 60%. Tiltaket skal ha god materialkvalitet og bygningen skal førast opp med glasfelt som sikrar siktlinje mellom Sjoarreset og sjø. Takform skal utformast med saltak og maksimal kotehøgde +11,5. Ornamentering kan koma i tillegg.

3.2.5 Forankring er tillate innanfor føremåla T2, BSV1 og BSV2, men må ikkje hindre eller vera til fare for framkomst eller badande.

3.2.6 Parkering for tilsette skal løysast på offentleg opparbeida parkeringsplassar, primært o_P1-2.

3.3 Naust (UNB)

3.3.1 Naust skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.

3.3.2 Det kan byggjast eitt båthus/naust inkl. kai innanfor føremålet. Bygget skal ha maksimal byggehøgd 5 meter, BRA 40m^2 og saltak med takvinkel mellom 35-45 grader.

3.3.3 Det kan etablerast kai inntil naustbygget med maksimal storleik 25 m^2.

3.3.4 Det kan setjast opp gjerde for sikkerheit for gåande mellom strandpromenaden o_TV med port ned til naust-/kaiområdet.

3.4 Hotell (HO) og kombinert føremål hotell/torg (KBA)

3.4.1 Området regulerer eksisterande hotell med mogleik for utvikling med påbygg og uteservering med meir. Det er tillate med hotell og restaurantverksemd med tilhøyrande funksjonar innafor føremålet. Areal som ikkje vert del av hotellverksemda skal nyttast til føremål torg, jf. § 4.3.

3.4.2 Uteservering på bakkeplan skal ha god overgang til tilstøytande torg/offentleg gangsoner. Det kan etablerast amfi mellom torg og hotellet utanfor byggegrensa. Området mellom uteservering og torg skal opparbeidast med fleire nivå for å i størst mogleg grad oppmode om allmenn bruk.

3.4.3 Nye bygg/påbygg skal vera tilpassa eksisterande bygning i form og uttrykk. Maksimal byggehøgd er kote + 17,5. Tillate BYA skal ikkje vera meir enn 55% av samla Hotell og Hotell/ torg føremål. Utkraging av 2. etasje utover byggjegrensa er tillatt innafor deler av KBA. Nye tiltak må sjåast i samanheng med føringar i § 7.3.

3.4.4 Parkering skal løysast innanfor eige føremål, parkeringsplassar #3, o_P6 eller parkeringskjellar #1 etter avtale. Ved utviding av hotellet sine funksjonar eller fleire overnattingsrom skal parkeringsdekning dokumenterast i samband med byggesaka.

3.4.5 Utbygging innanfor KBA utløyser krav om at vareleveranse skal løysast frå nord, SK2 og/eller SK3.

3.5 Kombinert føremål: forretning/kontor/bustad (B/F/K)

3.5.1 Områda kan nyttast til bygningar og anlegg for handel og privat tenesteyting, som kontor, forretningar, bank, mindre verksemder (spesielt kunderetta), restaurant/pub/kafear o.l., samt bustadeiningar for eige/utleige/sekundæreining. Det kan etablerast parkering og gangsoner/-vegar innanfor føremåla.

3.5.2 Bueiningar skal som hovudregel ikkje vera på bakkeplan dersom planet vendar mot offentlege uterom, køyrevegar eller gangsonar som torg eller fortau. Inngang til leilegheiter skal vera separat i frå inngang til forretning/kontor (næring) med unntak der det er felles trapperom.

3.5.3 Kontor på gateplan skal ha utadretta og ope fasade/uttrykk mot offentlege uterom. Det er ikkje tillate å stenga/tetta/foliera vindauga.

3.5.4 Det skal vera private uteopphaldsareal for kvar bustadeining på minimum 6m^2. Dette kan vera platting, balkong, veranda eller takterrasse.

3.5.5 Det skal leggjast til rette for eit minste uteopphaldsareal på minimum 20 m^2 per bueining innanfor o_TO2 som del av ein heilskapleg plan for torget. Arealet skal vera tilgjengeleg for ålmenta. Innanfor same område skal det opparbeidast nærleikeplass på minimum 150 m2. Leikeplassen skal opparbeidast med minimum 2 leikeapparat, sandkasse, bord og benker. Ein skal tilstreba bruk for alle aldersgrupper, også for personar med nedsett funksjonsevne.

3.5.6 Innanfor B/F/K1 er maksimal BYA 100%. Arealet som vender mot B/F/K2 kan ha inntil 5 etasjar, maksimal kotehøgde +19. Bygningsmasse som vender mot Sjoarreset kan ha inntil 4 etasjar, maksimal kotehøgde +16,5. Det er ikkje tillat med flatt tak over 4. etasje. Takform på 5. etasje skal utformast med skråtak.

3.5.7 Innanfor B/F/K2 er maksimal BYA 100%. Ved transformasjon skal nye bygg vera splitta i to bygningskroppar med gangveg mellom innanfor føremålet. Gangvegen skal ha minimum breidde 2,5 meter og knytte saman o_To2 og o_PA2. Bygg nord for regulert høgdelinje i plankartet kan vera opptil 5 etasjar høgt og skal byggjast mellom kote +2,0-19,0, sjå også § 9.1.3. Veggen som er retta mot BFK1 i bygg nord kan ikkje innehalde vindauge, tekniske installasjonar eller anna som hindrar utvikling av BFK1 i framtida. Det er ikkje tillate med flatt tak over 4. etasje. Takform på 5. etasje skal utformast med skråtak. Bygg sør for regulert høgdelinje i plankartet kan vera opptil 4. etasjar høgt og skal byggjast mellom kote +3,5-17,5. Takform skal utformast med skråtak og skal skrå ned mot sør.

3.5.8 Innanfor B/F/K1-2 skal minimum 1/3 av fasaden mot o_To2 leggjast til rette for semiprivate løysingar eller utadretta publikumsverksemd som serveringsverksemd, forretning eller kontor. Det skal tilstrebast liknande funksjonar for deler av fasaden på kainivå mot o_To1. For føremåla

skal det dimensjonerast for 1 parkeringsplass per bueining i tillegg til gjesteparkering. Parkering skal løysast innanfor #1.

3.5.9 Innanfor B/F/K3 er maksimal BYA 55%. Det er tillate med maksimal kotehøge +17. Parkering skal i hovudsak løysast innanfor eiga grunn og o_P1.

3.5.10 Innanfor B/F/K4 er maksimal BYA 65%. Det er tillate med maksimal kotehøge +12,5. Parkering skal i hovudsak løysast innanfor o_P1-2.

3.5.11 Innanfor B/F/K5 er maksimal BYA 55%. Det er tillate med maksimal kotehøge +16. Parkering skal i hovudsak løysast innanfor føremålet.

3.5.12 Innanfor B/F/K6 er maksimal BYA 50%. Maksimal byggehøgd er dagens bygningshøgde. Nye tiltak må sjåast i samanheng med føringar i § 7.3. Parkering skal i hovudsak løysast innanfor føremålet og o_P6.

3.5.13 Innanfor B/F/K7 er maksimal BYA 60%. Ved transformasjon av området skal nye bygg variere i høgde, maksimalt 3 etasjar høge bygningar, inntil kotehøge +15,5. Parkering skal i løysast innanfor føremålet og o_P6.

3.5.14 Innanfor B/F/K8 er maksimal BYA 25%. Det er tillate med maksimal kotehøge +12,5. Nye tiltak må sjåast i samanheng med føringar i § 7.3. Parkering skal i løysast innanfor føremålet.

Dei store blodbøkene på eigedomen skal takast vare på. Store tre vert definert som tre med stammeomkrins over 150 cm, målt 1,3 meter over terreng. Berre greiner som hindrar fri ferdsle skal kunne fjernast frå trea, og då kun enkeltgreiner. Fjerning av enkeltgreinar skal ikkje vere så omfattande at bøkene vert skadelidande.

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

4.1 Felles føresegner

4.1.1 Område regulert til #3-6 som skal fungere som køyreveg og snuplass/vendehammar skal ha dekke som medverkar til låg fart. For å definere køyrebana kan det gjerast med t.d. nedsenkbar kantstein, og fortausløysingar skal vera langsgåande.

4.1.2 Eksisterande avkøyringar er regulert med inn-/utkøyringspil i plankart. Mindre avvik i plassering er tillate.

4.2 Køyreveg (KV)

4.2.1 Alle arealføremåla skal vera offentleg. Regulerte areal skal ha asfaltdekke og opparbeidast i tråd med teknisk plan.

4.3 Fortau (FO) og gangveg (GG)

4.3.1 Arealføremåla skal vera offentleg. Regulerte areal skal ha fast dekke. Fortausløysingar forbi SK1-2 skal vera langsgåande.

4.4 Torg (TO)

4.4.1 Arealføremålet skal vera offentleg. Utforming skal stimulere til bruk og fungere som samlingsplass i sentrum for alle aldersgrupper. Funksjonar i området skal fremje både organisert og uorganisert opphald og aktivitet. Tiltak skal ha god kvalitet på materiale. Bygg og uteområde skal utformast slik at det vert eit harmonisk heilskap. Utkragande konstruksjonar knytt til balkongar tilhøyrande B/F/K1 og B/F/K2 er tillate innanfor føremålet der det er vist føresegnsområde #8 i plankartet, jf. §9.1.3.

4.4.2 O_TO4 skal vera del av kommunal strandpromenade, og skal opparbeidast med breidder som synt i plankart som ein miljøskapande og samanhengande gangsone. Promenaden skal vera ålment tilgjengeleg og det skal ikkje etablerast tiltak som hindrar fri ferdsel. Det er tillate å

etablera mindre tiltak som t.d. kunst og skilt langs promenaden.

4.4.3 Strandpromenaden skal opparbeidast med fast underlag og det skal etablerast forhøga kaikant mot sjø for å hindra fall til sjø. Det kan opparbeidast belysning etter enkel belysningsplan for å markera traseen. Det er ikkje tillate med lyktestolpar over 0,5 meter høgde og lysstyrke skal avgrensast for å hindra unødig lysforureining. Det kan setjast opp gjerde for sikkerheit for gåande mot naust-/kaiområdet.

4.4.4 Det skal ikkje setjast opp gjerde, skiljeveggar eller andre stengsel som kan vera til hinder for ålmenta si ferdsel i strandsona og på kai. Unntaket er naudsynte sikringstiltak.

4.4.5 Det er tillate å etablere heisrom frå parkeringskjellar #1 innanfor o_To2.

4.4.6 Tiltak innanfor o_TO3 skal fremje tilgjenge til sjø, opphaldssonar og leggja til rette for ulike vassaktivitetar. Ny kaifront bør møte sjøen på ulike måtar t.d. med flytebrygge, trapp og rampar. Det er tillate å etablere offentleg lager for utlån av utstyr til vassaktivitetar som til dømes kajakk, kano eller SUP. Det er også tillate å etablere badstu eller rom for opphald og/eller omkleding under tak som gir ålmenta le for ver og vind. Utforminga til desse fasilitetane skal følgje prinsippa på s. 22 i moglegheitstudia utarbeida av White Arkitekter. Fasilitetar som fremjar bruk av sjøareala for mjuke sjøtrafikantar må etablerast mot BVS2, jf. §§ 6.1.1-2.

4.4.7 Det er tillate med køyring og vareleveranse til eigedomar innanfor #3-6.

4.4.8 Areala innanfor #2 på o_TO2 kan nyttast til offentleg parkering, i tillegg skal B/F/K1 sikrast 3 parkeringsplassar. Ved realisering av parkeringskjellar #1 inkl. rampe (#7), kan arealet omgjerast til torg og/eller parkareal. Før omgjering må det føreligge ei vurdering av at offentleg parkering elles i planområdet og for B/F/K1 er dekkande saman med parkeringskjellaren.

4.4.9 Deler av areala innanfor #3 på o_TO2 kan nyttast til parkering knytt til føremåla HO/KBA. Ved realisering av KBA skal parkeringsplassane vurderast fjernast, jf. §3.4.4.

4.4.10 Areala innanfor #3-4 kan nyttast til sambruksareal for gåande og køyrande, ref. føringar gitt i §§2.7.4 og 2.7.5.

4.4.11 Areal innanfor #5 på o_To1 kan nyttast til tilkomstveg for bustadar til parkeringsanlegg på kaiplan i bygg, dersom #1 ikkje vert realisert. Det er ikkje tillate med køyring/parkering for kontor/forretning via #5. Dersom #1 vert realisert skal ikkje #5 nyttast som tilkomstveg fram til B/F/K1-2.

4.4.12 Areal regulert til #7, rampe til parkeringskjellar, kan nyttast til torgføremål fram til realisering av parkeringskjellar og dersom parkeringskjellar ikkje vert realisert.

4.4.13 Innanfor o_TO2 skal det leggjast til rette for offentleg uteopphaldsareal for ålmenta. Ved ny utbygging i området, kan delar av arealet nyttast til å dekke minste uteopphaldsareal for nye bueiningar som del av ein heilskapleg plan for torget. Innanfor same område skal det opparbeidast nærleikeplass på minimum 150 m2. Leikeplassen skal opparbeidast med minimum 2 leikeapparat, sandkasse, bord og benker. Ein skal tilstreba bruk for alle aldersgrupper, også for personar med nedsett funksjonsevne.

4.5 Annan veggrunn – grøntareal (AVG)

4.5.1 Det kan innanfor areala plasserast veglys, nettstasjonar, rekkverk, gjerder, støyskjermingstiltak, skilt/ skiltportalar og andre installasjonar/infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget, samt førast fram annan infrastruktur i røyr/kabel. På areal som grenser til parkeringsføremål kan elbillader etablerast.

4.6 Leskur/plattformtak (LPL) og Kollektivhaldeplass (KH)

4.6.1 Innanfor arealet KH skal det opparbeidast busslomme. Arealføremålet skal vera offentleg. Regulert areal skal ha asfaltdekke og opparbeidast i tråd med teknisk plan. Det kan etablerast venteskur/busskur innanfor LPL.

4.7 Parkering (P)

4.7.1 Føremåla P1-6 regulerer offentlege parkeringsplassar. Ved søknad om tiltak skal utforming sjåast i samanheng med tilgrensande arealføremål og opparbeidinga skal skapa ein god overgang mellom føremåla. Offentlege parkeringsområde skal ha ei parkmessig utforming med minimum kantstein, rabattar, gatelys og liknande. Det kan etablerast elbillader innanfor føremåla.

4.7.1 Ved endring av etablert situasjon innanfor o_P2 skal inn-/utkøyring flyttast i tråd med plankartet.

4.7.2 Ved opparbeiding/-merking av parkeringsplassar innanfor o_P6 skal det sikrast vegtilkomst til eigedomane innanfor B/F/K6-7.

4.7.3 For å definera tydelegare overgangar og gatepreg på Sjoarvegen skal o_P3-5 opparbeidast som langsgåande parkering med grøntrabattar mellom oppstillingsplassane i tråd med handbok N100.

4.8 Kombinert føremål gatetun/gangveg (SK)

4.8.1 Føremåla er eit sambruksareal, gatetun/gangveg. All køyring til eigedomane og varelevering skal ta omsyn til mjuke trafikantar. Det kan etablerast grøntområde innanfor føremålet, dersom dette ikkje hindrar transporten.

4.8.2 SK3 er privat veg gir felles tilkomst til B/KF 7-8 og eigedom utanfor planområdet. Vegen skal vera open for ålmenn ferdsel. SK1-2 gir vegtilkomst til HO, KBA og B/F/K5.

5 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Park (PA)

5.1.1 Areala skal vera opne for ålmenta, og sikra ein samanhengande grønstruktur og urbane uteopphaldsareal. Areala skal opparbeidast med eit grønt preg, og innanfor arealføremålet er det tillate å opparbeida gangvegar, sittebenkar og aktivitetsområde. Utforminga av områda kan bera preg av urban karakter. Det ikkje tillate å føra opp bygningar innanfor arealføremålet utover tekniskanlegg og -hus.

5.1.2 O_PA3 regulerer Tinghusparken som skal takast i vare som grøntområde. Arealet kan opparbeidast med gangvegar, kunstverk, bord og benker, samt mindre bygg for le og sykkelskur, etc. Nye tiltak skal ha god materialkvalitet og ei utforming som underordnar seg Tinghuset som signalbygg. Nye tiltak må sjåast i samanheng med føringar i § 7.3.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (BSV)

6.1.1 Sjøområdet BSV1 er eit fleirbruksområde for ferdsel/farlei/hamn, natur og friluftsliv. Bøyer, ankring og fortøying frå tilliggjande føremål og opplevingssenter T2 kan tillatast dersom dei ikkje er til hinder eller fare for ferdsel. Utriggarar frå småbåthamn SH kan tillatast innanfor BSV1. Eksisterande tilflottsrettar skal sikrast.

6.1.2 Sjøområdet BSV2 er eit fleirbruksområde for ferdsel, natur og friluftsliv, men prioritert for friluftsliv og mjuke trafikantar. Det er tillate å etablere mindre flytebrygge eller utriggarar for kano/kajakk/anna mjuk ferdsle for å betre tilgong til sjø. Ankring og fortøying frå tilliggjande føremål og opplevingssenter T2 kan tillatast dersom dei ikkje er til hinder eller fare for ferdsel eller badande.

6.1.3 Sjøområdet BSV3 er eit fleirbruksområde for ferdsel/farlei/hamn, natur og friluftsliv. Bøyer, ankring og fortøying frå tilliggjande føremål og opplevingssenter T2 kan tillatast dersom dei ikkje er til hinder eller fare for ferdsel. Eksisterande tilflottsrettar skal sikrast.

6.1.4 Det er tillate med utlegging av sjøleidningar for vatn, avløp, varmepumpe, straum og telenett mm., men tiltaka må ikkje hindra eller vera til fare for framkomst.

6.2 Småbåthamn (SH)

6.2.1 Føremålet regulerer del av eksisterande småbåthamn og nye tiltak for å leggja til rette gjestehamn. Det er tillate å etablera flytebrygge/utriggarar og kaikant langs land innanfor føremålet. Område sett av til arealformål småbåthamn er unntatt byggjegrense til sjø. Ankerfeste og fortøyingar kan ligga innafor tilliggjande føremål, men må etablerast slik at dei ikkje er til hinder for ferdsel.

7 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

7.1 Frisiktsone, H140

7.1.1 Areal under frisiktsona vil variera. Sona for frisikt skal vera fri for fysiske og visuelle hindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytane vegars plan.

7.2 Gul og rød sone etter rundskriv T-1442, H210 og H220

7.2.1 Innanfor rød støysone H210 og H220 kan det gjennomførast støyreduserande tiltak for å stetta støykrav etter gjeldande byggteknisk forskrift og Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Korleis dette skal løysast må dokumenterast i søknad om tiltak ved etablering av ny busetnad med støyfølsamt bruksføremål.

7.3 Omsynssone for kulturmiljø H570

7.3.1 Omsynssona omfattar bygningar av kulturhistorisk verdi – «gamle handels- og strandstaden Etnesjøen». Bygningane innanfor sona kan tillatast bygd om og modernisert, under føresetnad av at eksteriøret vert verna eller ført attende til meir opphavlege preg. Bruksendring kan tillatast dersom dette kan tilpassast miljøet. Eksisterande bygningar og byggverk skal som hovudregel ikkje rivast. Ved brannskade og naturskade kan erstatningsbygg førast opp att. Desse skal tilpassast eksisterande bygningar i kulturmiljøet.

7.3.2 Moment som speler inn i vurderingar av endring og nye tiltak er m.a. tiltakets art, influensområde, arkitektoniske kvalitetar, volum/proporsjonar, materialbruk, sikt- og avstandstilhøve og topografi. Verneomsyn skal ikkje vera til hinder for å oppfylla krav til funksjon og tryggleik på bygg og anlegg.

7.3.3 Hovudprinsipp for vedlikehald av bygningar er å ta vare på dei opphavlege bygningselementa, og å skifta ut så lite som mogleg. Det skal leggjast særleg vekt på å oppretthalde karakteren og særtrekka til bygget. Form og volum, proporsjonar, material- og fargebruk skal bevarast. Ved istandsetjing av verneverdige bygningar skal opphavleg eller eldre eksteriørmessige detaljar som panel, listverk, vindauge, dører og taktekking brukast om att og i størst mogleg grad reparerast, framfor å verta skifta ut.

8 Føresegnområde

8.1 Parkeringskjellar kan etablerast innanfor føresegnsområde #1. I kjellaren er det òg tillate med tekniske anlegg, bod, lager m.m.. Deler av nedkøyringsrampa er regulert som #7, og under bakken i #1. Tekniske anlegg må prosjekterast og byggast slik at dei toler stormflo, saltvatn- og bølgjepåverknad. Ved behov må det dokumenterast avbøtande tiltak, til dømes tiltak for pumping av overvatn.

8.2 Føresegnsområde #2 regulerer deler av areala innanfor o_TO2 som kan nyttast til offentleg parkering.

8.3 Føresegnsområde #3-4 regulerer areal til sambruk med gåande og køyrande. Mjuke trafikantar skal ha prioritet og det skal etablerast snuplass/vendehammar innanfor føresegnsområda, jf. §§ 2.7.4 og 2.7.5.

8.4 Føresegnsområde #5-6 regulerer areal innanfor o_TO1-2 der det er tillate med køyring og vareleveranse. For #5, sjå også §4.4.10 for avgrensing av bruk.

9 Rekkefølgjeføresegner

9.1 Før igangsetjingsløyve

For område B/F/K1-2 og parkeringskjellar #1 inkl. #7 skal det liggja føre felles plan for massehandtering, jf. § 2.7.1, før igangsetjingsløyve kan gis. Det skal gjerast greie for mengde og kvalitet på massane og massehandtering skal skje i tråd med ressurspyramiden for overskotsmassar, samt rettleiaren *Hvordan unngå å spreie planteskadegjørere og ugras ved anleggsarbeid og flytting av jord* som er utarbeida av Mattilsynet.

9.1.1 For område B/F/K1-2, KBA og parkeringskjellar #1 inkl. #7 skal det liggja føre felles plan for nytt VA-nett før igangsetjingsløyve kan gis. Prinsipp i vist i notat VAO datert 09.09.2024 skal vurderast som del av prosjekteringa.

9.1.2 Dersom B/F/K2 vert byggjemeldt før B/F/K1 skal det sikrast erstatningsareal for privat uteopphaldsareal tilhøyrande B/F/K1. Dette inneber at før igangsetjingsløyve vert gitt for ein 4. etasje nord for høgdelinje i plankartet for B/F/K2, skal nye private uteopphaldsareal for B/F/K1 opparbeidast på minimum 15 kvm per bueining, og ivareta gode sol- og lysforhald. Balkongane kan kraga ut over byggegrensa der det er vist føresegnsområde #8. Plassering skal avtalast med eigarar i B/F/K1. Privat uteopphaldsareal på B/F/K1 skal harmonere med nærliggjande bygg og areal. Søyler eller berande element knyt til utkragande balkongar og liknande, skal ikkje vera til fare eller hinder for framkome på bakkeplan. Utkragande konstruksjon kan gå utover arealføremål regulert til B/F/K der det er vist føresegnsområde #8.

9.1.3 Endra avkøyring til E134 for o_KV2 skal opparbeidast i samsvar med teknisk plan. Denne skal godkjennast av vegmynde. Det skal liggje føre gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før gjennomføring av tiltak.

9.1.4 Veg synt med juridisk punkt stengt i plankart skal fysisk stengast med avvisande kantstein eller liknande når ny avkøyring og o_KV2 er etablert og godkjent for bruk.

9.1.5 Eksisterande inn-/utkøyring til o_P2 er regulert med juridisk punkt stengt i plankart og skal fysisk stengast når ny inn-/utkøyring er etablert og godkjent for bruk.

9.2 Før bygning/anlegg vert teken i bruk

9.2.1 Nye bygg kan ikkje takast i bruk før teknisk infrastruktur, som m.a. veg, vatn, sløkkevatn og avløp, som er nødvendig for det aktuelle bygget, er ferdig opparbeida.

9.2.2 Før ferdigattest for VA-anlegg kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget.

9.2.3 Terrenghandsaming skal gjerast ferdig samstundes med ferdigstilling av vegar og bygningar. Planting og tilsåing skal gjennomførast seinast 1 år etter ferdigstilling.

9.2.4 Nye kaiar/brygger skal vera dokumentert sikra mot naturkrefter før det kan gjevast bruksløyve/ ferdigattest.

9.2.5 Før etablering av turveg (promenade) TV skal areal innanfor B/F/K8 inntil promenaden fyllast opp, og det skal etablerast mur og gjerde eller anna skjerming mot innsyn. Tiltak i grensa til B/F/K8 skal vera ferdig opparbeida før anlegget kan takast i bruk.

9.2.6 Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for bueiningane i B/F/K2, skal det etablerast uteopphaldsareal og leikeplass som skildra i føresegn 3.5.5.

10 Dokument som får juridisk verknad

- Hovudprinsippa i rapporten Nyskapande aktivitetsanlegg: En sjøpark for fremtida, White Arkitekter 2024 skal følgjast.
- Hovudprinsippa i illustrasjonsplan datert 25.10.2024 skal følgjast for tiltak innanfor #3-4 og o_To1-3.
- Prinsipp i vist i notat VAO datert 09.09.2024 skal vurderast som del av prosjektering av nytt VA-anlegg.