

ETNE KOMMUNE REGULERINGSFØRESEGNER FOR ETNESJØEN, SENTRUMSOMRÅDET (del 1).

Føremålet med reguleringsplanen og tilhørende reguleringsføresegner er:

- 1. Å sikra ei kontrollert heilskapsløysing for utbygging, for vern og bruk av land- og sjøareala, bygningar og ressursar elles.*
- 2. Å leggja til rette for eit godt nærings-, bu- og fritidsmiljø.*
- 3. Å leggja til rette for Etnesjøen som regionalt kultursenter.*
- 4. Å betra trafikk- og parkeringstilhøva.*
- 5. Å tilretteleggje areala langs sjøen og styrke kontakten med desse.*

Føresetnad for alle fysiske tiltak er at tiltaka kan ivareta og vidareutvikla staden sin bygnings- og landskapskarakter.

§ 1

GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Planområdet er delt inn i reguleringsføremål som vist på plankartet.

§ 2

BYGGEOMRÅDE, FELLESFØRESEGNER

1. Det faste utval for plansaker skal sjå til at forma på bygningane, storleik, fasadar, vindusinndeling, tak og synlege materialar harmonerer med byggeskikken i området. Utvalet skal godkjenne skilt- og reklamebruk.
2. Ved oppføring av større nybygg kan det setjast krav om at fasadar vert utforma i seksjonar med tilbaketrekte mellomparti for å tilpassa målestokken til eksisterande bygningar i området. Gesimshøgde skal godkjennast i kvart høve.
3. Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring, kan det faste utvalet for plansaker krevje framlagt utbyggingsplan (bebyggelsesplan) for området, refr. Plan- og bygningslova §28-2, før søknad om byggeløyve vert handsama.

I samband med søknad om byggeløyve skal det leggjast fram situasjonsriss, 1:500, som viser korleis dei delane av tomta som ikkje vert bygd på, skal planerast og nyttast. Områda skal gjevast tiltalande form og tilplanting. På kartet skal visast mogelege forstøtningsmurar, gjerde, areal for parkering, grøntanlegg, av- og pålessing, lagerareal, gatebelegg og handsaming av terrenget med påført kotehøgde.

4. Kioskar, utebodar, transformator kioskar o.l. vert berre tillate oppført der dei etter det faste utvalet for plansaker sitt skjøn, ikkje er til ulempe.
5. Det faste utvalet for plansaker kan godta at krav om parkering kan dekkjast ved frikjøpsordning i samsvar med gjeldande regler for dette.
6. Ved oppføring av nybygg kan forholda til vegtrafikkstøy verte vurderte. Avbøtande tiltak kan påleggjast og kostnadene vert lagt til eigedomen tiltaket vert utført på, **og kan plasserast i strid med byggegrensene mot veg.**
7. Tiltak i sjø som kjem inn under Hamne- og farvatnlova sine føresegner skal godkjennast av Kystverket.

§ 3

ANDRE FELLESFØRESEGNER

1. Mindre vesentlege unntak frå desse reguleringsføresegnene kan, når særskilde grunnar talar for det, tillast av utvalet.
2. Privatrettslege avtalar som er i strid med denne reguleringsplanen med tilhøyrande reguleringsføresegner, kan ikkje opprettast.

§ 4

OMRÅDE FOR BUSTADER

1. I områda kan det bli oppført frittliggjande bustader med tilhøyrande garasjar og uthus. Bustadene skal ha saltak. Loft kan innreiast. Likeins underetasje, der terrenget etter det faste utvalet for plansaker sitt skjøn ligg til rette for det. Når loftsetasje vert bygd med ark, skal det vere gavlark. Mindre valming på tak og ark kan godkjennast. I bustadområda langs E-134 skal takfall på saltak være på 30 - 45 grader.
2. Tillate utbygd areal (inklusive garasje og uthus) skal ikkje vere meir enn 30% av tomtearealet. I tillegg til garasje skal det på situasjonsplanen visast oppstillingsplass for 1 bil for kvart husvære.

§ 5

OMRÅDE FOR BLANDA FØREMÅL, FORRETNING, KONTOR OG BUSTADER

1. Områda kan nyttast til bygningar og anlegg for handel og privat tenesteyting, som kontor, forretningar, bank, mindre verksemder (spesielt kunderetta), hotell, restaurant, kafear o.l.
2. Bygningane skal ha saltak med takfall på 30 - 45 grader og kan førast opp i 2 etasjar med tillegg av loftsetasje som kan innreias til bustadføremål. Når loftsetasje vert bygd med ark, skal dette vere gavlark. Mindre valming på tak og ark kan godkjennast. For område I-2 skal det ikkje vere meir enn 1 etasje mot E-134. Tillate utbygd areal for område I-3 skal ikkje overstige 40% av tomtearealet.
3. Krav til parkering vert sett til 1 parkeringsplass pr. 30 m² forretnings- og kontorareal. Til andre verksemder og til bustader fastset det faste utval for plansaker krav om parkering etter skjøn.
4. Område I-1 skal nyttast til publikumsretta handtverksnæringar eller liknande, turistverksemd og til kontor. Utsal tilhøyrande drifta kan tilpassast. Det skal leggjast særleg vekt på at verksemdene er av slik art og vert gitt ei slik utforming at dei etter det faste utval for plansaker sitt skjøn, gir eit tiltalande preg.
5. Område I-6 er føresett nytta til forretning/kontor med høve til bustadføremål i 2. høgda.
6. I område I-2 og I-3 skal det lagast ein detaljert flateplan som syner arealbruken. Denne skal godkjennast av det faste utval for plansaker, før godkjenning av byggesak i området.
7. Mogeleg utbygging på område I-5, meieriet, skal tilpassast anlegget sin spesielle storleik og arkitektur.
8. For eigedomane gnr/bnr 10/22 og 10/38 kan det byggast inntil 16.5 meter frå ferdig opparbeida gjennomsnittleg terreng. Det vert ikkje sett krav til takform på desse.

§ 6

OMRÅDE FOR INDUSTRI.

1. Bygningane skal ha saltak med takfall på 30 - 45 grader og kan førast opp i 2 etasjar med tillegg av loftsetasje som kan innreias til bustadføremål. Når loftsetasje vert bygd med ark, skal dette vere gavlark. Mindre valming på tak og ark kan godkjennast
2. Område I-4 skal nyttast til publikumsretta handtverksnæringar eller liknande. Tillate utbygd areal for område I-4 skal ikkje overstige 40% av tomtearealet.

3. Krav til parkering vert sett til 1 parkeringsplass pr. 30 m² kontorareal og areal til utsal. Elles fastset det faste utval for plansaker parkeringskravet etter skjøn.

§ 7

OMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGNINGAR

På kyrkjeområdet skal mogeleg endring av eksteriør og interiør føreleggjast riksantikvaren til godkjenning, refr. lov om kulturminner av 9. juni 1978.

§ 8

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

1. Trafikkområde langs E-134 omfattar eksisterande trafikkareal med utvidingar for å sikre framtidig vegframføring. Detaljane i planen er retningsgjevande, og detaljane skal fastsetjast av ein seinare planprosess som tek for seg denne problemstillinga spesifikt. Denne planen stadfestar likevel at arealet skal nyttast til trafikkareal.
2. I andre trafikkområde i planen er plandetaljane gjeldande.
3. Området T-1 og T-2 skal nyttast til offentlig trafikkføremål ved realisering av reguleringsplan: «Etnesjøen og sentrumsplan.», stadfesta 13.04.83.

§ 9

FRIOMRÅDE

1. Områda langs sjøen skal knytast saman via ein mest mogeleg samanhengande strandpark.
2. Friområda langs Sæbøvika kan utvidast med utfylling i sjøen fram til marbakken innafor dei områda som vist på planen. Restane av den opphavlege stranda som ein finn utanføre Meieriet skal mest mogleg takast vare på. Promenaden skal ligge bak denne
3. I friområdet i sjøen ved båthamna skal ålmenta sine omsyn telje ved bruken av området. Dette området skal ikkje nyttast av båttrafikken til og frå båthamna.

§ 10

SPELALOMRÅDE

1. Område S-1 skal nyttast til Sæbøtunet og museumsdrift knytt til dette.
2. Det er opna for nye bygningar til museumsføremål i område S-1. Dei skal ha saltak.
3. Område S-2 og S-3 er avsett til spesialområde, der bygningane på grunn av kulturhistorisk verdi skal vernast. Bygningane kan tillatast bygd om og modernisert, under føresetnad av at eksteriøret vert verna eller ført attende til meir opphavlege preg. Bruksendring kan tillatast når dette etter det faste utvalet for plansaker sitt skjøn, kan tilpassast miljøet. Alle byggearbeid nemnt i Plan- og bygningslova § 93 skal sendast Fylkeskonservatoren til uttale før byggjeløyve vert gjeve.
4. Innan regulert frisiktsone skal det ikkje vere noko sikthinder høgare enn 0,5 m over vegbana.