

**REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR
ETNESJØEN, DEL 2:
JULASKÅR-TONGANE-ENGE-GJERDSRABBANE.**

Generell omtale av planen

Desse føresegnene utgjør saman med plankart av 28.08.2007 reguleringsplan for Etnesjøen, del 2: Julaskår-Tongane-Enge-Gjerdsrabbane. Føremålet med planen er å leggje til rette for ei framtidretta forvaltning av areala knytt til Etne sentrum. Etne kommune ynskjer ei viss utbygging av tilgrensande jordbruksareal for å styrke sentrumsfunksjonen til Etne. Bygging av kulturhus er innlemma i planen, og ein må difor flytte grusbanen i høve til i dag. Det er i endringane i planen laga rom for ei arbeidskyrkje i samband med Enge Bedehus. Langs elva er det markert verneområde, for å kunne styre forvaltninga av dette området som er viktig for dyrelivet i området. Nokre område ned mot elva er også opna som friområde, for at ålmenta skal ha ein lett tilgang til elva, som er eit viktig landemerke i Etnebygda.

Areal innanfor plangrensa er regulert til:

	Areal (da)
BYGGJEOMRÅDE (PBL §25 1.ledd 1)	
- Bustader	20,5
- Offentlege bygg	57,3
- Allmennyttig føremål	23,6
- Bustad/forretning/kontor	3,5
- Industri	151,8
- Blanda føremål	40,3
LANDBRUKSOMRÅDE (PBL §25 1.ledd 2)	
- Landbruk	286,9
OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (PBL §25 1.ledd 3)	
- Køyreveg	28,5
- Fortau eller gang-/sykkelveg	10,0
- Parkering	4,2
- Anna vegareal	4,8
- Kaianlegg (landdelen)	1,3
- Trafikkområde i sjø	35,5

	Areal (da)
FRIOMRÅDE (PBL §25 1.ledd 4)	
- Idrettsbane	27,5
- Friområde (land)	15,3
- Badestrand (sjø)	16,5
FAREOMRÅDE (PBL §25 1.ledd 5)	
- Flaumfare	710,8
SPECIALOMRÅDE (PBL §25 1.ledd 6)	
- Utstillingsareal/parkering	6,9
- Idrettsanlegg (ikkje offentleg)	2,4
- Privat småbåtanlegg (land)	0,8
- Privat småbåtanlegg (sjø)	2,4
- Renseanlegg.	0,8
- Naturvernområde (land)	94,0
- Naturvernområde (sjø/vassdrag)	124,9
FELLESOMRÅDE (PBL §25 1.ledd 7)	
- Felles privat veg/parkering	13,4
Arealet av heile planområdet:	974

§1 Fellesføresegner

1. Tiltak i sjø som kjem inn under Hamne- og farvatnlova sine bestemmelsar må godkjennast av Kystverket.
2. Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er stadfesta, kan det ikkje opprettast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.
3. Mindre endringar i reguleringsplanen kan gjerast av Etne kommune i samsvar med Plan- og bygningslova.
4. I områda av planen som ligg innaføre frisiktsonar på plankartet, skal det vere fri sikt i 0,5 meters høgd over tilstøytande vegars plan.
5. Om det vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stansast og rette kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jfr Kulturminnelova §8, 2.ledd.

§2 Byggjeområder:

1. I byggjeområda generelt skal bygga førast opp med møna tak, med takvinkel på 30-45 grader. Anna takvinkel og takform kan godkjennast i byggesaka for bygg med høg arkitektonisk standard. Tillaten utnyttingsgrad for dei ulike områda kjem fram av plankartet.
2. Avkjørsler frå byggjeområda skal vere plassert slik at ein får tilfredsstillande sikttilhøve og ei god løysing med omsyn til tryggleik.
3. I byggjeområde for bustader kan det førast opp bustader med inntil 7m mønehøgd. Det kan førast opp garasjar og uthus tilhøyrande bustadene i dette området. I desse områda er det ynskjeleg med leilighetsbygg eller andre former for konsentrert bustadbygging. Ved andre byggeformer enn einestader kan ein sjå bort frå dei regulerte eigedomsgrensene. I område som vert påverka av flaum i ein intervall på 200 år frå flaumsonekartlegginga, skal det ikkje godkjennast bygg som ligg lågare enn dette flaumnivået (Sjå §5.1).
4. Før utbygging av bustadparsellane på gnr 9 bnr 17 og 21 må felles tilkomstveg og samla kryssløysing vere realisert fullstendig, dvs krysset ved fylkesvegen og heile vegen inn til området må opparbeidast i samsvar med planen før vidare utbygging.
5. I område for offentlege og ålmennyttige bygg skal mønehøgd, storleik og form på bygg godkjennast i byggesaka. Område som kan påverkast av flaum etter flaumsonekartlegginga skal følgje reglane i §5.1.
6. I område for bustad/forretning/kontor kan det førast opp bygning med inntil 8m mønehøgd. I området er det ynskjeleg med leilighetsbygg eller andre former for konsentrert bustadbygging. Det kan førast opp garasjar og uthus tilhøyrande bustadene i dette området. Bygningane kan også nyttast til forretning eller kontor, heilt eller delvis.
7. I område for industri kan det førast opp bygningar for industriføremål med tilhøyrande utsalslokale, lager og kontor. Mønehøgd skal vurderast i byggesaka, men skal harmonere med mønehøgd i eksisterande industriområdet. Bygningar og anlegg skal vere mest mogleg stadstilpassa, men utforminga skal vurderast i kvart enkelt tilfelle. Støy frå industriområda skal ikkje vere høgare i bustadområda enn det statlege retningsliner til ei kvar tid fastsett. Verksemder med utelukkande sentrumsfunksjonar skal ikkje vere tillete i dette området.
8. I næringsområde (BF1) skal det kunne førast opp bygningar knytt til forretningsdrift, utsal, lager og kontor. Verksemder med utelukkande sentrumsfunksjonar skal ikkje vere tillete i dette området. Innan området skal det vere ordna trafikktilhøve, med tilstrekkeleg med parkeringsplassar for eigen bruk og eigne korridorar for transport med større køyrety. Maksimal mønehøgd er 8 m.

9. Område for bustad/næring (BF2) skal kunne nyttast til næring/bustad. Verksemder med utelukkande sentrumsfunksjonar skal ikkje vere tillete i dette området. Bygningar på området skal vere stadstilpassa, med maksimal mønehøgde på 8 m.
10. Område for utrykning/forsamling (BF3) med brannstasjon, ambulans og forsamlingslokale skal fortrinnsvis nyttast som brann/ambulansestasjon. Så lenge det ikkje er til hinder for brann- og ambulansberedskapen, kan delar av lokala nyttast til forsamlingslokale. Maksimal mønehøgde er 8 m.
11. Område for næring/bustad (BF4) skal kunne nyttast til bevertning, utleige og anna lettare næringsdrift. Næring knytt til hestehald skal kunne drivast i området. Bustader og utleigebustader knytt til næringsaktiviten i området kan også førast opp. For eventuelle bustader i området skal føresegnene for bustadområde følgjast. Maksimal mønehøgde for næringsbygg er 8 m. Takform kan vurderast. Sjå §2 pkt 1.

§3 Offentlege trafikkområde:

1. Det offentlege vegsystemet skal i hovudsak førast opp slik som planen viser, der mindre justeringar kan gjerast i byggeplan.
2. Det er i planen ikkje differensiert mellom fortau og gang-/sykkelveg, dette skal vurderast i kvart tilfelle i samband med realisering av planen.
3. I trafikkområda i sjø skal gamle fiskerettar kunne nyttast i kortare periodar, så lenge desse er godt merkt og ikkje er til hinder for trafikken. Dei som forvaltar kaiar i industriområdet skal varslast ved slikt fiske.

§4 Friområde:

1. I område med offentlege idrettsbanar for allmenn bruk, skal naudsynte bygg/tiltak knytt til idrettsanlegget kunne førast opp.
2. Badestranda skal vere open for ålmenta. Ein skal freiste halde landdelen av friområdet mest mogleg grønt og tiltalende for brukarane. Mindre bygningar kan setjast opp i området om ein ser trong for dette i samsvar med føremålet. Det skal kunne nyttast gamle fiskerettar i området, så lenge desse ikkje er til utilbørleg hinder for ålmenta sin bruk av området.
3. Friområda i planen skal ha mest mogleg naturleg vegetasjon, for å gje området ein grøntstruktur. Ein kan lage til stiar, leirplassar o.l. der dette er føremålstenleg. I friområdet ved Etne omsorgssenter skal det ikkje gjerast inngrep i grunnen som kan skade kulturminne.

§5 Fareområde:

1. I delar av planområdet vil det vere fare for flaum. I område av planen som ligg mindre enn 2 meter over havet, skal ein ikkje kunne føre opp varige installasjonar eller bygg under kote 2. Dette vert gjort for å hindre større skadar ved flaum/stormflo. For andre område i planen skal det ikkje førast opp varige installasjonar eller bygg under det nivå der flaumsoneanalysen for elva konkluderer med ein flaumintervall på 200 år. Kommunen kan i byggjesak tillate lågare oppfylling for mindre bygg utan varig opphald, om søkjar kan dokumentere at tiltaket vil kunne tole kortvarige periodar med flaum utan å gje skade på liv, helse eller store økonomiske verdiar.

§6 Spesialområde:

1. For idrettsanlegg som ikkje er offentleg tilgjengelege skal desse kunne nyttast til føremålet merkt på plankartet. I område for anlegg til tennis og karate, skal det kunne førast opp bygg i samsvar med føremålet. Reglane i §5.1 skal følgjast i dette området.
2. I område for privat småbåtanlegg skal det kunne førast opp bygg opptil 30 m² for å dekkje den trongen som ligg i føremålet.
3. I området som i dag vert nytta for anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd, skal det i framtida leggast til rette for ny grusbane/parkeringsareal som følgje av utviding av Etne kulturhus. Det må snarast peikast ut nytt område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd.
4. I naturvernområda skal det takast særskild omsyn til dyrelivet. Dette knyter seg særskild til hekketid for fugl, oppvekstmiljø for laksefisk og overvintring av fugl om vinteren. Det skal kunne drivast med aktivitet i landbruket, og jamleg hogst er ynskjeleg, men større samanhengande flater med hogst skal ikkje skje i området. Det vert forbod mot planting av bartreslag i området. Det er forbod mot fylling og drenering i området. Ålmann ferdsle i området skal regulerast av friluftsløva. Naudsynte tiltak som vert gjennomført av NVE i samband med flaumførebygging/plastring skal tillatast så lenge det ikkje strir vesentleg med føremålet. Eksisterande bygg i området kan oppgraderast til dagens standard og haldast ved like. Eventuelle restriksjonar som reguleringa medfører for landbruket kan godtgjerast etter §32.1 i Plan- og Bygningslova.
5. Utstillingsområdet skal kunne nyttast til utstilling og til parkering for området rundt. I området kan det førast opp bygg som er naturleg i samsvar med føremålet. Bygg skal følgje reglane for industriområda (§3), og skal plasserast nærast mogleg industriområdet i planen, for å visuelt kunne sjåast i samanheng med dette.

§7 Fellesområder:

1. Felles veg sør for BF4 skal vere felles for Gnr 32 Bnr 6 og eigedomar frådelt denne innanføre føremålet.

2. Felles veg og parkeringsplass aust for BF4 skal vere felles for Gnr 32 Bnr 6 og eigedomar frådelt denne innanføre føremålet, området for barnehage, område for treningsbane fotball og område for kulturhus.
3. Felles veg aust for Enge skule skal vere felles for Gnr 9 Bnr 17/21, 98, 99, 131, 140, 141 og 150 samt eigedomar med tinglyste rettar på vegen før godkjenning av denne planen.
4. Felles veg ved BF2 skal vere felles for Gnr 7 Bnr 4 og 8, Gnr 9 Bnr 7, 17, 18, 21, 43, 144, 145, 146, 151, 152, 175, 228, bustadtomter frådelt Gnr 9 Bnr 17/21 samt eigedomar med tinglyste rettar på vegen før godkjenning av denne planen.
5. Felles veg ved bedehuset skal vere felles for Gnr 32 Bnr 5, 7, 8, 21, 32, 40, 41, 49, 54, 106, 140 og Gnr 31 Bnr 7, område avsett til kyrkje, eigedomar frådelt i BF1 og området for bustad langs denne vegen samt eigedomar med tinglyste rettar på vegen før godkjenning av denne planen.
6. Felles parkeringsplass ved område avsett til arbeidskyrkje skal vere felles for arbeidskyrkje, barnehagen og område avsett som BF1.
7. Felles veg nord i nytt industriområde på Tongane skal vere felles for Gnr 32 Bnr 7 og parsellar frådelt denne.
8. Felles renovasjonsplass ved BF2 skal og nyttast til tilkomst til parsell nr 5 og 6.