

## **REGULERINGSFØRESEGNER FOR BUSTADFELTET ØVRE FITJA, ETNE KOMMUNE.**

### Generell omtale av planen

Bustadfeltet ligg på gnr. 31, bnr. 4 og på gnr. 33, bnr. 118 og 119 på gardane Fitja og Silde. Planen opnar for 59 nye bustader samt grøntstruktur og trafikksystem i området. Krysset ved FV 34 går delvis over tidlegare vedtatt reguleringsplan for Etnesjøen, Del 2, og grenser i aust til reguleringsplan for Silda og Gamleelv.

Areala innanfor plangrensa er regulert til område for:

	Areal (da)
<b>BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 pkt. 1)</b>	
- Bustader	63,2
- Leikeplass	4,7
<b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 pkt. 2)</b>	
- Køyreveg	11,2
- Anna veggrunn	8,3
- Fortau	1,2
- Gang-/sykkelveg	0,4
- Parkering	0,6
<b>GRØNSTRUKTUR (PBL §12-5 pkt. 3)</b>	
- Friområde	29,3
<b>LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (PBL §12-5 pkt. 5)</b>	
- Landbruksføresmål	53,7
<b>BRUK OG VERN AV SJØ, VASSDRAG OG STRANDSONE (PBL §12-5 pkt. 6)</b>	
- Friluftsområde i sjø og vassdrag	0,2
<b>OMSYNSSONER (PBL §12-6, jf PBL §§ 11-8 og 11-10)</b>	
- Flaumfareområde	21
- Kulturminne	3,7
<b>Arealet av heile planområdet: (SUM)</b>	<b>173,2</b>

§1 Fellesføresegner (PBL § 12-5 pkt. 1)

1. Alle bygningar for varig opphald i området skal knytast til godkjend anlegg for vatn og avlaup. Ved tilbygg og påbygging av eksisterande bygg for varig opphald, vert det kravd tilknytning til slike anlegg i samsvar med reglane til kommunen. Veg, vatn og avlaup skal vere utbygd før bygningar kan førast opp i planområdet (jf. § 12-7 nr. 10).
2. Leikeplassane i området skal byggast ut før bustader som soknar til den aktuelle leikeplass kan takast i bruk. Leikeplassane skal vere grovplanerte og trygge å bruka. Sjå òg § 2 Område for bygningar og anlegg, punkt 2 (jf. § 12-7 nr. 4 og nr.10).
3. Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar på kvar tomt på same tid som bygg vert reist (jf. § 12-7 nr. 7).
4. Alle bygningar i området skal ha saltak med maksimal takvinkel på 40°. Dette kan fråvikast ved handsaming av byggesak, om bygget har høg arkitektonisk standard som forsvarer ei anna takform. Byggetiltak i området skal vere positive estetisk, og stadstilpassa i form og fasadeutforming, samt passar til terrenget på tomta. Der terrenget krev det skal det vere kjellar, særleg gjeld dette på dei brattaste tomtene (jf. § 12-7 nr. 1).
5. I fall det vert oppdaga gjenstandar eller andre spor frå eldre tid når arbeidet er sett i gang, skal arbeidet stansast og melding sendast straks til Hordaland fylkeskommune v/kulturseksjonen jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne § 8 andre ledd. Kulturseksjonen legg til grunn at dette pålegget vert formidla vidare til dei som utfører arbeidet i jordoverflata.
6. Gang- og sykkelvegen langs fylkesveg 34 må vere opparbeidd og godkjend av Statens Vegvesen før bygging av bustader tek til (jf. § 12-7 nr. 10).
7. Det er krav til detaljert plan for utforming av vegkryss Fv 34/ Veg V1 og veganlegget elles i horisontal og vertikalplanet. Veganlegget må vere opparbeidd og godkjend av Statens Vegvesen før ein tek til med bygging av bustader (jf. § 12-7 nr. 10).
8. Før utbygging skal det gjerast greie for handtering av jordressursane. Matjordlaget frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) som vert utbygd skal sikrast vidare bruk, primært til jordbruksføremaal (jf. PBL §12-7 pkt 9).

§2 Område for bygningar og anlegg (PBL § 12-5 pkt. 1):

1. Bustader skal ha køyrbar tilkomst, og det skal etablerast minimum 2 parkeringsplassar på kvar tomt. Maksimal mønehøgde er 7,5 m og maksimal utnyttingsgrad er 30% (BYA). Ved oppføring av bustader med fleire bueningar, kan det førast opp bygg på tvers av eigedomsgrensene, då skal planteikning med alle involverte eigedomar følgje byggesøknad til kommunen. Sjå òg fellesføresegner (jf. § 12-7 nr. 1 og 7).
2. Leikeplassar skal vere felles for feltet, og velforeining eller tilsvarande får ansvar for tilrettelegging og vedlikehald (jf. §§ 12-7 nr. 1 og nr. 4).
3. Eksisterande høgspenliner over feltet skal gravast ned. (Jf. § 12-7 nr. 4)
4. Støttemurar skal ikkje vere høgare enn 2 m, og skal oppførst av naturstein (jf. PBL § 12-7 pkt. 4).
5. Før det kan setjast i verk tiltak i samsvar med gjeldande reguleringsplan i bustadområde B8, skal automatisk freda dyrkingslokalitet (Id: 144935) vere frigitt.
6. I omsynssona kring bekken, H 320\_2, skal ingen bustader førast opp i ein avstand på mindre enn 10 m frå bekken. 5 meter frå bekken skal tomtene vera minst 1 m høgare enn vassflata i bekken (jf. § 12-7 nr. 4).

7. I område B12 skal bekkane leggast i røyr gjennom tomtene. Dimensjonering av røyra skal fastsetjast ved byggesøknad (jf. § 12-7 nr. 4).
8. I område B 15 er det vist ei byggegrense mot landbruksføremålet på 5m som ein buffersone der det er forbod mot oppføring av bygg for varig opphald (jf. § 12-7 nr 2).
9. I bustadområde B15 er eit område nær "Prestabekken", omsynssone for flaum. For tomter innan omsynssona skal arealet vere heva eller ha erosjonssikrande tiltak. Kotehøgda for innvendig golv skal vere minst 2,7 moh (200 års flaum), eller ein skal ha sikringstiltak som svarer til same tryggleiksnivå.
10. Tomter i omsynssoner H310 skal sikrast av tomteeigar i samband med byggesak, dette gjeld både mot prosessar som flyttar lausmassar til/innan tomta, og mot prosessar som fører lausmassar frå tomta (jf. PBL §12-7 pkt. 4).

#### §3 Område for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt. 2) :

1. Dei offentlege vegane i området skal etablerast i samsvar med reguleringsplanen. Vegbreidda skal vere minimum 4 meter på offentlege tilkomstvegar. Vegfylling/-skjering kan leggast inn i byggeområda (jf. § 12-7 nr. 1).
2. Offentlege gang-/sykkelvegar skal opprettast slik plankartet viser med minste breidde på fast dekke på 2 meter. Der dette er naturleg kan gang-/sykkelvegar ha kombinert bruk som tilkomst til einskilde tomter (jf. § 12-7 nr. 1).
3. Anna vegareal skal i størst mogeleg grad vere tilplanta, men mellom anna gang-/sykkelvegar kan opprettast i desse områda om det er trong for dette utover det plankartet viser (jf. § 12-7 nr. 1).

#### §4 Område for grønstruktur (PBL § 12-5 pkt. 3) :

1. Friområda skal vere lagt til rette for leik, men skal ha ei grøn utforming. Friområda skal gjerast tenlege og trygge for leik før det vert frådelt bustadtomter (jf. § 12-7 nr. 1 og 10).
2. I friluftsområde ser det forbod mot tiltak som kan hindre ålmenn ferdsel, og det skal vere lagt til rette for ålment opphald og leik på avgrensa areal. Ein kan drive tradisjonell landbruksdrift i området, med hogst, beiting og liknande (jf. § 12-7 nr. 1, 2 og 9).
3. I friområdet langs bekken, må ein vere varsam med fysiske tiltak for å sikre fritt laup (jf. § 12-7 nr. 1 og 2).

#### §5 Landbruks- natur- og friluftsføremål (PBL § 12-5 pkt. 5) :

1. I landbruksområde kan det førast opp bygg som skal nyttast i samband med landbruksnæringa og busetjinga på staden.

#### §6 Bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone (PBL § 12-5 pkt. 6) :

1. I friluftsområde i sjø og vassdrag skal ein kunne drive med landbruksaktivitet. Jamleg hogst er ynskjeleg, men hogst av større samanhengande flater skal ikkje skje i området. Det er forbod mot planting av bartre i området. Det er forbod mot fylling og

drenering i området. Friluftsløva skal regulere ålmenn ferdsle i området. Naudsynte tiltak som vert gjennomført av NVE i samband med flaumførebygging/plastring skal tillatast så lenge det ikkje strir vesentleg med føremålet. Eksisterande bygningar i området kan utbetrast til dagens standard og haldast ved like. Eventuelle restriksjonar som reguleringa medfører for landbruket kan godtgjerast etter § 15-3 i Plan- og Bygningslova.

#### §5 Omsynssoner (PBL § 12-6) :

1. I bustadområde B15 er det eit område nær "Prestabekken" merka av med omsynssone for flaum. For tomter innan omsynssona skal arealet vere heva eller ha erosjonssikrande tiltak. Byggehøgda for hus skal vere på minst 2,7 m (200 års flaum), eller ein skal ha sikringstiltak som svarer til same tryggleiksnivå.
2. I område med kulturminne, er sikringssoner på minst 5 m oppretthalde.
3. Automatisk freda kulturminne (omsynssone H730) er bandlagde etter kulturminnelova. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på dei automatisk freda kulturminna innafor omsynssoner H730 er ikkje tillete utan dispensasjon frå kulturminnelova.
4. Før det kan setjast i verk tiltak i samsvar med gjeldande reguleringsplan i bustadområde B8, skal automatisk freda dyrkingslokalitet (id:144935) vere frigitt.
5. I omsynssona kring bekken, H 320\_2, skal ingen bustader først opp i ein avstand på mindre enn 10 m frå bekken. 5 meter frå bekken skal tomtene vera minst 1 m høgare enn vassflata i bekken (jf. § 12-7 nr. 4).
6. I frisktsoner skal ingen tiltak eller vegetasjon vere høgare enn 0,5m over tilgrensande vegars plan.
7. Tomter i omsynssoner H310 skal sikrast av tomteeigar i samband med byggesak, dette gjeld både mot prosessar som flyttar lausmassar til/innan tomta, og mot prosessar som fører lausmassar frå tomta (jf. PBL §12-7 pkt. 4).