

## Detaljregulering for gnr/bnr 131/1 m.fl., Prestalio, Etne kommune PlanID 201204

### Føresegner

#### 1 Reguleringsføremål

##### 1.1 Arealet er regulert til følgende føremål:

###### **Område for bygningar og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**

- Område for bustader - frittliggjande småhus
- Område for bustader - konsentrert småhus
- Leikeplass
- Vass- og avløpsanlegg

###### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)**

- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Anna veggrunn (grøntareal/ teknisk anlegg)

###### **Grønstruktur (pbl § 12-5, 2 ledd nr. 3)**

- Friområde

###### **Landbruks- natur- og friluftformål (pbl § 12-5, ledd nr. 5)**

- Landbruk
- LNF

###### **Omsynssoner i reguleringsplan (pbl § 12-6, 1. ledd)**

- Sikringssone for frisiktsone veg (H140)
- Faresone for ras- og skredfare (H310)
- Faresone for høgspenningsanlegg (H370)

**2 Felles føresegner**

- 2.1 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeida straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare granskning på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.
- 2.2 Prinsipp for universell utforming må leggjast til grunn ved vidare detaljering av bygningar, anlegg og tilkomst til bygningar. Ved søknad om byggjeløyve skal det dokumenterast at krav til tilgjenge til/ i bueiningar let seg oppfylla.
- 2.3 Nye tiltak skal tilpassast terrengformer og vegetasjon. Vegetasjonssonene i ubebygde område skal i størst mogleg grad takast vare på, men kan skjøttast og ryddast.
- 2.4 Innanfor planområdet er det høve til å etablera kommunaltekniske og andre tekniske anlegg, så som trafo, kabelskap, pumpestasjonar, el.l, og vassførande leidningar i grøft, og anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift, jf. også eige føremålsområde for teknisk infrastruktur. Anlegg i bakken skal dekkast til, men kan ikkje overbyggjast med anlegg og bygningar som vanskeleggjer vedlikehald o.l. Det er ikkje høve til framføring av nokon form for leidningsnett i fri luft. Tekniske planar skal vera godkjent av kommunen før det kan gjevast løyve til igangsetting av tiltak.
- 2.5 Sikringstiltak for sikring mot fare for ras og skred skal etablerast der det er naudsynt innanfor planområdet.
- 2.6 Skjering og fylling i samband med veganlegg kan leggjast i tilliggjande reguleringsføremål.
- 2.7 Byggjegranser er vist i plankartet.
- 2.8 Ved alle byggjesøknader skal det liggja føre detaljert situasjonsplan i høveleg målestokk med snitt-teikningar som skal vise kotehøgder for eksisterande og planlagt terreng, plassering av bygg, avkjørsel, oppstillingsplassar for bilar og utforming av veg/gangtilkomst. Stigningstilhøve på interne vegar må visast. Situasjonsplanen skal også vise korleis uteareal skal opparbeidast med evt. skrånande fylling, murar, trapp, gjerde, leveggar mm. Vidare må situasjonsplanen vise eit planert areal ved veg der bossdunkar kan setjast fram på tømmedagen. Arealet må ha tilkomst for renovasjonsselskap i samsvar med vedtekne forskrifter.
- 2.9 Parkeringsdekning skal dokumenterast ved alle søknader om løyve til tiltak etter Plan- og bygningslova § 20-1 bokstad a, b, d, g, j og l.
- 2.10 Byggesøknad skal dokumentera at TEK 10 sine krav om energi kan oppfyllast. I samband med byggjesøknad skal det leggjast fram ei vurdering av bygget sitt energibruk og metodeval med målsetting om god energieffektivitet ved bygget, basert på ei miljøvennleg energiforsyning. Det bør leggjast til rette for alternative energikjelder.
- 2.11 Tiltak skal prosjekterast og utførast slik at byggverk, byggjegrunn og tilstøytande terreng ikkje vert utsett for fare, skade eller vesentleg ulempe som følgje av tiltaket.

### 3 Bygningar og anlegg

#### 3.1 FELLES FØRESEGNER FOR BYGGEOMRÅDA

- 3.1.1 Bygningar og anlegg skal gjevast ei tiltalende utforming med god og harmonisk materialbruk og fargeval. All utbygging må tilpassast og harmonerast med nærliggjande utbyggingsstrukturar.
- 3.1.2 Maks byggjehøgde for alle bygningar skal målast frå gjennomsnittleg terreng ved veggliiv og til gesims eller møne.
- 3.1.3 Garasjar/garasjeanlegg/carportar og utebod (frittliggjande og/ eller samanbundne med bueining) kan førast opp inntil 2m frå veg/fortau/ og inntil 1m frå nabogrense dersom det er sikra fri sone på 5m lengd på eigen grunn ved innkjøring garasje/ carport. Brannsikring må gjennomførast i tråd med krav nedfelt i TEK10.
- 3.1.4 **Parkering:** Det er sett krav om min. 2 - to - parkeringsplassar pr einebustad på eigen grunn. Min. 1 biloppstillingsplass kan ikkje vere overbygd. Ved etablering av bihusvære, må det etablerast 1 ekstra biloppstillingsplass pr husvære. Ved utbygging av tomannsbustader/ rekkehus/ konsentrert utbygging er det sett krav om min. 1,5 parkeringsplass pr bueining. Bilar må kunne snu på eigen grunn.
- 3.1.5 **MUA - uteoppfallsareal:**
- frittliggjande einebustader, pr eining, skal ha minimum 100 m2 MUA.
  - Tomannsbustader, pr eining, skal ha minimum 50 m2 MUA
  - Konsentrert småhus/ rekkehus, pr eining, skal ha minimum 15 m2 MUA.
- Arealet skal fortrinnsvis liggje på bakkenivå, men også ikkje-overbygde terrassar/ takterrassar kan reknast som del av uteoppfallsareal.

#### 3.2 BUSTADER, FRITTLIGGJANDE EINEBUSTADER; område B1-10

- 3.2.1 Det kan førast opp frittliggjande einebustader med utebod, garasje/carport etter nærare fastsette føresetnader som nemnt i føreliggjande føresegner.
- 3.2.2 Tillaten maksimal tomteutnytting er BYA=40%. For eigeidom gnr/ bnr 131/151 reknast utnyttingsgraden av tomtestorleik tilsvarande 1 daa.
- 3.2.3 Byggjehøgde bustadhus målt frå gjennomsnittleg terreng er sett til maks 8m målt til gesims og maks 9m målt til møne.
- 3.2.4 Det kan etablerast eitt sekundærhusvære for utleige på kvar tomt.
- 3.2.5 Bustadene kan etablerast med underetasje/ kjellar der terrenget ligg til rette for det.
- 3.2.6 Alle bygningar skal ha saltak der hovudretninga fylgjer terrengkotane.
- 3.2.7 Tomt 3-5 innanfor område B2 kan oppførast med konsentrert småhusutbygging/ rekkehus/ terrasserte einingar. Ein kan då sjå bort frå regulerte tomtegrenser, og planleggje tomtene under eitt. Ved slikt tilfelle gjeld føresegnene § 3.3.
- 3.2.8 På tomtene 9-11 innanfor område B4 samt på tomt 17 innanfor område B5 kan det førast opp einebustad, tomannsbustad, kjedehus og/ eller rekkehus med inntil to bueiningar på kvar tomt.
- Ved oppføring av to bueiningar gjeld at maks byggjehøgde vert sett til 9m målt til gesims og 10m målt til møne. Tillatt bygd tomteareal vert tilsvarande sett til BYA=60%.

- 3.2.9 Ved utbygging av delområde B10 skal det etablerast snuhammar på veg5 samt etablerast gangsti som gir tilkomst mellom veg2 og veg5.

### 3.3 BUSTADER, KONSENTRERT SMÅHUS; område BK1

- 3.3.1 Innanfor området kan det førast opp kjedehus og/ eller rekkehus.  
Maks byggehøgde vert sett til 9m målt til gesims og 10m målt til møne.  
Tillatt bygd tomtareal er sett til BYA=60%.

### 3.4 LEIKEPLASS (L 1-2)

- 3.4.1 Sandleikeplass (L 1-2) skal opparbeidast for leik, aktivitet og opphald. Nærleikeplassane skal minimum innehalde to leikeapparat, sandkasse og bord/benk.
- 3.4.2 Leikeplassen skal opparbeidast med tryggleiks- og utstyrsnivå i høve til gjeldande krav.
- 3.4.3 Minimum éin sandleikeplass skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til bueiningar innanfor planområdet. Alle leikeplassane er felles for alle bueiningane innanfor planområdet.

### 3.5 VASS- OG AVLØPSANLEGG (VA)

På området er det høve til å etablere kommunaltekniske og andre tekniske anlegg eller utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god, teknisk drift. Det kan leggjast til rette for parkering for naudsynt arbeid og vedlikehald på anlegga.

## 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.1 VEG (V1-6)

- 4.1.1 Vegar innanfor planområdet skal opparbeidast med breidde og kurvatur som synt i plankartet:

Vegane er vist med 5m breidde der asfaltert breidde skal vere 4,0m.

Skjeringar og fyllingar i samband med veganlegg kan leggjast til tilliggjande reguleringsføre mål. Veganlegga må gjevast ei tiltalende utforming. Teknisk plan må dokumentere utforming og materialval på murar/ fyllingar/ skjeringar.

- 4.1.2 Alle vegar som er synt i plankartet, er offentlege, så nær som veg1 frå pel 430-600 som er privat.
- 4.1.3 Frisiktsoner og byggegrense frå veg (5m) er synt i plankartet.

### 4.2 KØYREVEG (KV)

- 4.2.1 Køyreveg KV1 er tilkomstveg til eigedom gnr/ bnr 131/151.

#### 4.3 ANNA VEGGRUNN (AV)

- 4.3.1 Anna veggrunn er offentlig areal. Anna veggrunn er både grøntareal og teknisk anlegg (vegskulder). Det kan nyttast ved etablering av tilliggjande vegføremål og sikringstiltak og skal elles gjevast ei tiltalende utforming.

#### 4.4 Fortau (F1-2)

Fortau skal opparbeidast etter breidde og kurvatur som vist i plankartet.  
Fortaua er offentlege.

### 5 Grøntstruktur

#### 5.1 Friområde (FR1)

Innanfor arealet kan det opparbeidast parkanlegg (grasbakke og beplantning), og det kan setjast opp bord og benker. Friområdet er felles for alle bueningar innanfor planområdet, men skal vere allment tilgjengeleg. Rettar og plikter til vedlikehald ligg til bueningane innanfor planområdet.

### 6 Landbruks-, natur- og friluftsområde

#### 6.1 Landbruk

Areal regulert til landbruk skal nyttast til landbruksdrift. Arealet kan slåast, gjødslast og beitast, men kan ikkje tilplantast.

#### 6.2 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF1-2)

- 6.2.1 Innanfor areala kan det berre etablerast stadbundne, naudsynte tiltak for landbruk og gardstilknytte næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.
- 6.2.2 Innanfor LNF1 kan det i tillegg etablerast nytt våningshus i tun med nye driftsbygningar og elles naudsynte tiltak tilhøyrande eit bustadhus (t.d. garasje) og gardstun.
- 6.2.3 Alle tiltaka på LNF1 skal plasserast innanfor regulert byggjegrænse.

### 7 Omsynssoner

#### 7.1 Sikringssone - FRISIKTSONE (H140)

Sona for fri sikt skal vere fri for fysiske og visuelle hindringar høgare enn 0,5m over tilstøytande vegars plan.

#### 7.2 Faresone - høgspenningsanlegg (H370)

- 7.2.1 Høgspenningsanlegg må leggjast i jord før det kan etablerast bustadeiningar med tilhøyrande uteopphaldsareal innanfor sona.

#### 7.3 Faresone - ras og skred (H310)

- 7.3.1 Før det kan etablerast bustader og leikeareal innanfor sona må det etablerast sikringstiltak slik at krava nedfelt i TEK10 for bustad/leik vert oppfylt. Sikringstiltak kan gjennomførast innanfor faresona på underliggjande føremål. Sikringstiltak er skildra av NGL i eigen rapport, jf rapport 20120648-01 R med tilhøyrande korrespondanse.

## 8 Rekkefølgekrav

- 8.1 Friområde/park utanfor planområdet tilliggjande veg 3 og min. éin sandleikeplass skal vere opparbeidd og ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for bueiningar innanfor planområdet. Friområdet/ parken skal opparbeidast med balløkke, akebakke, min. tre leikeapparat, bord og benkar og elles etter avtale med Etne kommune.
- 8.2 Naudsynte vegar, inkludert fortau langs veg4, og annan turvande teknisk/kommunalteknisk infrastruktur må vere etablert og ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for bueiningar. Fortau langs veg1 må vere etablert og ferdigstilt ved bruksløyve/ ferdigattest for fleire enn 5 bustadeiningar som nyttar V1 som tilkomst.
- 8.3 Snuhammar ved veg5 må vere etablert før det kan takast i bruk bustader innanfor bustadområde B10. Det må også vere etablert snuhammar ved enden av off. del av veg1, (alternativ i samband med nedkjørsle til LNF1-arealet) før det kan takast i bruk bustader med tilkomst langs veg1.
- 8.4 Høgspenningsanlegg må leggjast i jord før det kan etablerast bustadeiningar med tilhøyrande uteopphaldsareal innanfor sona.
- 8.5 Sikringstiltak som sikrar mot fare for ras og skred i tråd med krav nedfelt i TEK10 må vere etablert før ein kan starte utbygging av bustadeiningar innanfor faresone H310 innanfor planområdet. Naudsynte sikringstiltak inkluderer tiltak utanfor planområdet. Tiltaka må vere dokumentert av fagleg kvalifisert personell.

Akvator

19.11.2012

rev. 22.02.2013

rev. 30.04.2013