

**REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR
GNR./BNR. 131/1 M.FL., PRESTALIO**

Det regulerte området er vist på plankart revidert 10.03.2015.

Areala innanfor plangrensa er regulert til område for:

	Areal (da)
BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 a)	
- Bustader – frittliggjande småhus	39,7
- Bustader – konsentrert småhus	2,1
- Kyrkje/anna religionsutøving	0,2
- Leikeplass	0,8
- Andre typar bygningar og anlegg – VA	0,1
SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 a)	
- Areal for veg	7,1
- Areal for køyreveg	0,1
- Areal for Fortau	1,0
- Areal for anna veggrunn – teknisk anlegg	1,2
- Areal for anna veggrunn – grøntareal	0,6
GRØNSTRUKTUR (PBL 12-5 c)	
- Areal for friområde og parkar	0,5
LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (PBL §12-5 e)	
- LNRF	18,6
- Landbruk	4,3
OMSYNSSONAR (PBL §12-6, jf. PBL §§ 11-8 og 11-10)	
- Faresone - Ras- og skredfare (H310)	
- Faresone – Høgspenningsanlegg (H370)	
- Sikringssone - Frisiktsone (H140)	
Arealet av heile planområdet:	76,3

§1 Fellesføresegner

- 1.1 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeida straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.
- 1.2 Prinsipp for tilkomst må leggjast til grunn ved vidare detaljering av bygningar, anlegg og tilkomst til bygningar. Dersom terrenget er for bratt til at kravet om stigningsforhold ikkje kan oppnåast, gjelder ikkje dette kravet for bygningar med bueiningar utan krav om heis.
- 1.3 Nye tiltak skal tilpassast terrengformer og vegetasjon. Vegetasjonssonene i ubebygde område skal i størst mogleg grad takast vare på, men kan skjøttast og ryddast.
- 1.4 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.
- 1.5 Sikringstiltak for sikring mot fare for ras og skred skal etablerast der det er naudsynt innanfor planområdet.
- 1.6 Skjering og fylling i samband med veganlegg kan leggjast i tilliggjande reguleringsføresmål.
- 1.7 Byggjegranser er vist i plankartet.
- 1.8 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 vise eit planert areal ved veg der bossdunkar kan setjast fram på tømmedagen. Arealet må ha tilkomst for renovasjonsselskap i samsvar med vedtekne forskrifter.
- 1.9 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.
- 1.10 Rettar og plikter til bruk og vedlikehald av friområde, felles områda og anna areal er lik for alle bueiningar innanfor planområdet og skal organiserast gjennom felles velforeining. Eventuelle tekniske anlegg som ikkje vert overteken av kommunalt Drift og vedlikehald i planområdet skal driftast og vedlikehaldas gjennom felles velforeining.
- 1.11 Det skal sikrast tilfredsstillande drikkevatt til alle bustadane innanfor planområdet.

§2 Område for bygningar og anlegg:

2.1 FELLES FØRESEGNER FOR BYGGEOMRÅDA

- 2.1.1 Maks byggjehøgde for alle bygningar skal målast frå gjennomsnittleg terreng ved veggliv og til gesims- eller mønehøgde.
- 2.1.2 Garasjar/garasjeanlegg/carportar og utebod (frittliggjande og/ eller samanbundne med ueining) kan førast opp inntil 2 m frå veg/fortau/ og inntil 1 m frå nabogrense dersom det er sikra fri sone på 5 m lengd på eigen grunn ved innkjøring i garasje/ carport. Brannsikring må gjennomførast i tråd med krav nedfelt i TEK10.
- 2.1.3 **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. bueinging. Bilar må kunne snu på eigen grunn.
- 2.1.4 **MUA - uteopphaldsareal:**
- 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 treng ikkje vera flatt.
Ikkje-overbygde terrassar/ takterrassar kan reknast som del av uteopphaldsareal.
- 2.1.5 Det er ikkje tillate å føra opp mur eller anna nærmare enn 0,75 m frå regulert vegareal.

2.2 BUSTADER, FRITTLIGGJANDE EINEBUSTADER (B)

- 2.2.1 Det kan førast opp frittliggjande einebustader med utebod, garasje/carport etter nærare fastsette føresetnader som nemnt i føreliggjande føresegner.
- 2.2.2 Tillaten maksimal tomteutnytting er BYA=40 %. For eigeidom gnr./bnr. 131/151 reknast utnyttingsgraden av tomtestorleik tilsvarande 1 dekar.
- 2.2.3 Byggjehøgde bustadhus målt frå gjennomsnittleg terreng er sett til maks 8 m målt til gesimshøgde og maks 9 m målt til mønehøgde.
- 2.2.4 Det kan etablerast eitt sekundærhusvære for utleige på kvar tomt.
- 2.2.5 Bustadene kan etablerast med underetasje/ kjellar der terrenget ligg til rette for det.
- 2.2.6 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.

- 2.2.7 På tomtene 9-11 innanfor område B4 samt på tomt 17 innanfor område B5 kan det først opp eiebustad, tomannsbustad, kjedehus og/ eller rekkehus med inntil to bueiningar på kvar tomt.

Ved oppføring av to bueiningar gjeld at maks byggjehøgde vert sett til 9 m målt til gesimshøgde og 10 m målt til mønehøgde. Tillatt bygd tomteareal vert tilsvarande sett til BYA=60 %.

- 2.2.8 Ved utbygging av delområde B10 skal det etablerast snuhammar på veg V5 samt etablerast gangsti som gir tilkomst mellom vegane V2 og V5. Ein må også sikra gjeldande vegrettar gjennom B10 ved ei framtidig utbygging.

2.3 BUSTADER, KONSENTRERT SMÅHUS (BK)

- 2.3.1 Innanfor området kan det først opp kjedehus og/ eller rekkehus.

Maks byggjehøgde vert sett til 9 m målt til gesimshøgde og 10m målt til mønehøgde. Tillatt bygd tomteareal er sett til BYA=60%.

2.4 KYRKJE/ANNA RELIGIONSUTØVING

Området skal nyttast til bygging av kyrkjelydshus.

2.5 LEIKEPLASS (L1-2)

- 2.5.1 Nærleikeplass (L1-2) skal opparbeidast for leik, aktivitet og opphald. Nærleikeplassane skal minimum innehalde to leikeapparat, bord og benk.

- 2.5.2 Leikeplassen skal opparbeidast med tryggleiks- og utstyrsnivå i høve til gjeldande krav.

- 2.5.3 Minimum éin nærleikeplass skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til bueiningar innanfor planområdet. Alle leikeplassane er felles for alle bueiningane innanfor planområdet.

2.6 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.

§3 Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur :

3.1 VEG (V1-6)

3.1.1 Vegar innanfor planområdet skal opparbeidast med breidde og kurvatur som synt i plankartet.

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

3.1.2 Alle vegar som er synt i plankartet, er offentlege, så nær som veg1 frå pel 450-600 som er privat.

3.1.3 Frisiktsoner og byggegrense frå veg er synt i plankartet.

3.2 KØYREVEG (KV1-2)

3.2.1 Køyrevegane syner tilkomstvegar til eksisterande eigedomar. Kv1 til gnr./bnr. 131/151, Kv2 til gnr./bnr. 131/128 og 131/155.

3.3 ANNA VEGGRUNN (AV)

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.

3.4 FORTAU (F1-2)

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

§4 Område for grønstruktur:

4.1.FRIOMRÅDE (FR1-2)

Innanfor arealet FR1 kan det opparbeidast parkanlegg (grasbakke og beplantning), og det kan setjast opp bord og benker. Friområdet er felles for alle bueiningar innanfor planområdet, men skal vere allment tilgjengeleg.

FR2 har offentlig eigarform. Områda skal nyttast til park og turvegområde .

§5 Landbruks- natur- og friluftsføremål:

5.1 LANDBRUK

- 5.1.1 Areal regulert til landbruk skal nyttast til landbruksdrift. Arealet kan slåast, gjødslast og beitast, men kan ikkje tilplantast.
- 5.1.2 På frossen mark/snø kan arealet nyttast som akebakke. Det skal etablerast sikring mot veg V3 for å hindre at akande kan kjøre ut i vegen.

5.2 LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF1-2)

- 5.2.1 Innanfor areala kan det berre etablerast stadbundne, naudsynte tiltak for landbruk og gardstilknytte næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.
- 5.2.2 Innanfor LNF1 kan det i tillegg etablerast nytt våningshus i tun med nye driftsbygningar elles naudsynte tiltak tilhøyrande eit bustadhus (t.d. garasje) og gardstun.

§6 Omsynssonar:

6.1 Sikringsone - FRISIKTSONE (H140)

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

6.2 Faresone - HØGSPENNINGSANLEGG (H370)

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

6.3 Faresone - RAS OG SKRED (H310)

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 NGI i eigen rapport, jf. rapport 20120648-01 R med tilhøyrande korrespondanse.

§7 Rekkefølgekrav

- 7.1 Friområde/park utanfor planområdet og min. ein nærleikeplass skal vere opparbeidd og ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for bueiningar innanfor planområdet. Friområdet/ parken skal opparbeidast med min. to leikeapparat, bord og benkar og elles etter avtale med Etne kommune.

- 7.2 Naudsynte vegar, inkludert fortau langs veg V4, 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 veg V1 som tilkomst.
- 7.3 Ein snuhammar ved veg V5 må vere etablert før det kan takast i bruk bustader innanfor bustadområde B10.
- 7.4 Høgspenningsanlegg må leggjast i jord før det kan etablerast bustadeiningar med tilhøyrande uteopphaldsareal innanfor sona.
- 7.5 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.
- 7.6 Før utbygging skal det gjerast greie for handtering av matjordlaget frå jordbruksareal. Jord frå landbruksareal skal sikrast vidare bruk, primært til jordbruksføremål. Eventuell nydyrking må avklarast i samsvar med "Forskrift om nydyrking".

Akvator AS
27.10.2014
Revidert 10.12.2014
Revidert 06.03.2015