

## REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR KAMBE – ENDRING

### Generell omtale av planen

Dei regulerte områda er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innafor dei regulerte områda skal arealbruken vera som det går fram av plankartet. Desse føresegnene utgjer saman med plankart datert 01.04.2015 reguleringsplan for området.

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for meir konsentrerte bustader med tilhøyrande anlegg gjennom ei reguleringsendring av planen for bustadfeltet på Kambe i Etne kommune.

Areala innanfor plangrensa er regulert til område for:

	Areal (da)
<b>BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)</b>	
- Bustader – konsentrert – småhus, BKS	13.36
- Bustader – frittliggjande – småhus, BFS	3.84
- Leikeplass, BLK	0.54
- Øvrige kommunaltekniske anlegg, BKT	0.10
<b>SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 2)</b>	
- Veg, SV	1.22
<b>GRØNTSTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 3)</b>	
- Turveg, GT	0.43
<b>OMSYNSSONER (PBL § 12-6)</b>	
- Sikringssone – Frisikt, H140	
- Faresone – Skredfare, H310	
<b>Arealet av heile planområdet:</b>	<b>19.49</b>

### §1 Fellesføresegner

- 1.1. Alle bygningar for varig opphald i området skal knytast til godkjend anlegg for vatn og avlaup. Bygningane må i samband med godkjenning av byggjesøknad kunne dokumentera hygienisk trygt og nok drikkevatt.
- 1.2. Om det vert gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stogkast og kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jf. Kulturminnelova §8, 2. ledd.
- 1.3. 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 jordbruksføresmål.
- 1.4. Eventuelle høge skrentar må sikrast mot fallfare med gjerde eller liknande.

### §2 Område for bygningar og anlegg:

#### **2.0. Generelt**

- 2.0.1. Bygningar skal plasserast slik at dei får god landskapstilpassing og utformast med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.
- 2.0.2. Det skal leggjast til grunn eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 100 m<sup>2</sup> for einebustader, og 50 m<sup>2</sup> pr. eining konsentrerte bustader og sekundærbustader. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon, og kan omfatte ein kombinasjon av private område tilknytt den einskilde bueining, og fellesareal for fleire bueiningar.
- 2.0.3. Det skal etablerast minimum 2 parkeringsplassar for einebustad, 1.5 parkeringsplass for konsentrert bustad, og 1 parkeringsplass for sekundærbustad.
- 2.0.4. Det kan førast opp frittstående garasje inntil 50m<sup>2</sup> BYA i ein avstand på minimum 1.0 meter frå naboeigedom, og minimum 2.5 meter frå vegkant ved bygging parallellt med veg, forutan hovudtilkomstvegen, o\_SV1. Garasje skal førast opp med same takform som bustadhuset. Garasje med mønt tak og pulttak er tillate med mønehøgd inntil 6.0 meter. Høgste gesims på pulttak vert her definert som mønehøgd. Garasje med flatt tak er tillate med gesimshøgd inntil 4.0 meter. Høgder skal målast i høve til gjennomsnittleg terreng.
- 2.0.5. Vegfylling/-skjering kan leggjast inn i byggeområda for bustader.
- 2.0.6. Utanfor byggjegranser kan det etter vurdering i byggjesøknad tillatast forstøtningsmurar.

**2.1. Bustader – konsentrert – småhus, BKS**

- 2.1.1. Innafor føremål for konsentrerte bustader kan det førast opp einebustader, rekke- eller kjedehus og fleirmannsbustader. Maksimal utnyttingsgrad er 60 % BYA jf. rettleiar «Grad av utnytting».
- 2.1.2. Det kan opparbeidast interne veganlegg innafor BKS1. Tilkomst skal skje frå vidareføring av o\_SV3, eller frå avkøyrsløse ved f\_SV4. Som alternativ til o\_SV1 skal det sikrast gangsamband for mjuke trafikantar gjennom området på interne vegar eller på eigne anlegg for gåande som fører mot o\_GT2.
- 2.1.3. Maksimal byggjehøgde (mønehøgde ved saltak, høgste gesims ved pulttak, parapet/ gesims ved flatt tak osv.) innafor BKS1, BKS2, BKS4, BFS1 og BFS2 er 9,0 m målt i høve til gjennomsnittleg terreng. Ved konsentrert utbygging kan ein sjå bort frå dei regulerte eigedomsgrensene. Situasjonsskart med alle involverte eigedomar må følgje byggjesøknaden til kommunen.
- 2.1.4. Maksimal byggjehøgde (mønehøgde ved saltak, høgste gesims ved pulttak, parapet/ gesims ved flatt tak osv.) innafor BKS3 er kote +84. Situasjonsskart med alle involverte eigedomar må følgje byggjesøknaden til kommunen.

**2.2. Bustader – frittliggjande – småhus, BFS**

- 2.2.1. Innafor føremål for frittliggjande bustader kan det førast opp einebustader med ev. sekundærbustad eller tomannsbustader. Maksimal utnyttingsgrad innafor føremålet er 40 % BYA jf. rettleiar «Grad av utnytting».

**2.3. Leikeplass, BLK**

- 2.3.1. Innafor området skal det leggjast til rette for nærleikeplass, felles for Kambefeltet. Leikeplassen skal opparbeidast med minimum 2 leikeapparat, sandkasse, bord og benk.
- 2.3.2. Det kan førast opp konstruksjonar opp til 50 m<sup>2</sup> BYA i ein avstand på minimum 1.0 meter frå naboeigedom, og ved bygging parallellt med veg minimum 2.5 meter frå vegkant.

**2.4. Øvrige kommunaltekniske anlegg, BKT**

- 2.4.1. I området er det oppstillingsplass for bossdunkar, felles for bustadane innafor BKS1, BKS2 og BFS2.

**§3 Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur :****3.1. Veg, SV**

- 3.1.1. Veg SV1 – SV3 er offentlege vegar, og skal opparbeidast i tråd med plankartet.
- 3.1.2. Veg SV3 skal sikre tilstrekkeleg snuareal for renovasjonsbil.

- 3.1.3. Veg SV4 er privat felles tilkomstveg for gnr. 34, bnr. 3 og 4, samt andre med rettar i vegen. Det kan opparbeidast avkøyrsløse frå vegen og inn til BKS1. Dersom BKS1 opparbeider tilkomst via SV4, inngår denne i fellesvegen med tilhøyrande rettar og plikter.

#### §4 Grøntstruktur:

##### **4.1. Turveg, GT**

- 4.1.1. Innafor områda skal det leggjast til rette for offentlege turvegar. Desse kan opparbeidast med grus eller fast dekke.
- 4.1.2. Turveg, GT1 er køyrbar og skal fungere som vegtilkomst til BKS2 og BFS1. Vegen skal kunne nyttast som driftaveg for nærliggjande gardsbruk.

#### §5 Omsynssoner:

##### **5.1 Sikringsone – Frisikt, H140**

- 5.1.1. I frisiktsoner skal ingen tiltak eller vegetasjon vere høgare enn 0,5 m over tilgrensande vegars plan.

##### **5.2. Faresone – Ras- og skredfare, H310**

- 5.2.1. NGI aktsemdområde for jord- og flaumskred. Området må greiast ut nærare dersom det skal byggjast ut innafor sona.

#### §6 Rekkjefølgjekrav:

- 6.1. Teknisk plan med vegtilkomst, vatn og avlaup skal godkjennast av kommunen før det vert gjeve byggjeløyve.
- 6.2. Før det vert gjeve bruksløyve til bustader skal leikeplass, frisiktsoner, tilkomstveg og parkering vera opparbeidd og godkjendte av Etne kommune.
- 6.3. Veg SV2 skal ha ei stigning på maks. 3% i ei lengd på 12 meter ut frå vegkant SV1, og vegen må tilknytast dagens trasé for felles privat veg SV4 med akseptabel stigning før bruksløyve innafor BKS1 og BFS2 vert gjeven.
- 6.4. Før igongsetjing av tiltak innafor omsynssone for ras- og skredfare, H310, skal det føreliggja ei geoteknisk vurdering som sikrar akseptabel tryggleik i høve til jord- og flaumskredfaren i området. Ei eventuell flaumfare jf. TEK10 må vurderast i samband med utgreiinga av jord- og flaumskredfaren.
- 6.5. Stabilitet i byggjegrunn må dokumenterast av fagkyndig til å vere sikker i høve til ynskja utbygging. Eventuelle stabilitetsforbetrande tiltak må vere gjennomført før igongsetjing av tiltaka. Det må sørgjast for tilstrekkeleg tryggleik under utføring.