

REGULERINGSFØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR HOLMEN.

Generell omtale av planen

Desse føresegnene utgjør saman med plankart av 31.08.2015 detaljregulering for Holmen. Føremålet med planen er å leggje til rette for utviding av Etne omsorgssenter og etablering av eit tilbod for mjuke trafikantar på nordsida langs E134 frå krysset E134 og Fv34 og bort til Ljoshalltomta.

Langs elva er det markert omsynssone, for å kunne styre forvaltninga av dette området som er viktig for naturmangfaldet i området. Eit område ned mot elva er markert som friområde.

Areala innanfor plangrensa er regulert til område for (tal i dekar):

BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 a)	
Bustader	9,3
Tenesteyting	11,1
Institusjon	17,9
Bustad/forretning/kontor	5,0
ANLEGG FOR SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)	
Veg	5,6
Kjøreveg	2,0
Gang/sykkelveg	3,1
Annan veggrunn - grøntareal	2,4
Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovudformål	0,5
GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)	
Naturområde	2,2
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (PBL §12-5 NR.5)	
Landbruksføremål	20,3
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5 NR.6)	
Naturområde i sjø og vassdrag	3,8
HEILE PLANOMRÅDET	83,2

§1 Fellesføresegner

1. Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrende føresegner er stadfesta, kan det ikkje opprettast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.
2. Mindre endringar i reguleringsplanen kan gjerast av Etne kommune i samsvar med Plan- og bygningslova.
3. I områda av planen som ligg innafør frisiktsoner på plankartet, skal det vere fri sikt i 0,5 meters høgd over tilstøytande vegars plan.
4. Om det blir gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stansast og rette kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jf. Kulturminnelova §8, 2.ledd.
5. Byggjeplan av avkjørsler skal vera godkjend av Statens vegvesen før arbeidet startar.
6. Utbyggjar skal ta omsyn til krav om tilfredsstillande tilgang til hygienisk trygt og tilstrekkeleg drikkevatn for bygningar til opphald for menneske.
7. Ved søknad om byggeløyve må det dokumenterast støydempende tiltak på fasadekonstruksjon og uteoppholdsareal som stettar krav ihht. T-1442. Maksimal støynivå på uteplass og utanfor rom med støyfølsam bruk er $55L_{den}$. Maksimal støynivå innadørs er $30L_{den}$.
8. Det skal opparbeidast min.1,5 parkeringsplassar per bueining på eiga tomt. Ved sekundærbustad mindre enn 60 m^2 er det krav om 1 parkeringsplass.
9. Handtering av overvatn skal skje lokalt.
10. Som hovudregel skal framføring av straum til alle typar bygg skje ved jordkabel.

§2 Område for bygningar og anlegg:

1. I byggeområda skal bygga som hovudregel 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. Det skal leggest vekt på heilskap og kvalitet i arkitektur og materialbruk samt at det skal takast serleg omsyn til universell utforming.
2. Avkjørsler frå byggeområda skal vere plassert slik at ein får tilfredsstillande siktilhøve og ei god løysing med omsyn til tryggleik.
3. I byggjeområde for bustader (B1) kan det førast opp bustader med inntil 8,5 m mønehøgd. Det kan førast opp garasjar og uthus tilhøyrende bustadene i dette området. I området er det ynskjeleg med leilegheitsbygg eller andre former for konsentrert bustadbygging. Ved andre byggeformer enn einebustader kan ein sjå bort frå dei regulerte eigedomsgransene.

4. I område for tenesteyting (O1, T1, T2 og T3) skal mønehøgd, storleik og form på bygg godkjennast i byggesaka. Område som kan påverkast av flaum etter flaumsonekartlegginga skal følgje reglane i § 7.1.
5. I område for bustad/forretning/kontor (F1) kan det førast opp bygning med inntil 8 m mønehøgd. I området er det ynskjeleg med leilegheitsbygg eller andre former for konsentrert bustadbygging. Det kan førast opp garasjar og uthus tilhøyrande bustadene. Bygningane kan også nyttast til forretning eller kontor, heilt eller delvis.
6. I område O1 for tenesteyting skal det opparbeidast min.0,5 parkeringsplassar per seng.
7. Overskot av matjord frå O1 og T3 skal nyttast til landbruksføremål andre stader.
8. På øvre terrassenivå i O1 skal det ikkje gjerast inngrep i grunnen som kan skade kulturminne, jf. tidlegare funn av kokegroper i området.
9. Ved bygging av nytt omsorgssenter i område O1 skal ein legge til rette for sykkelparkering og lade plass for elbil.

§3 Område for anlegg for samferdsle og teknisk infrastruktur:

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. Alle veganlegg som berører europaveg eller fylkesveg skal opparbeidast i samsvar med byggeplanar/tekniske planar godkjent av Statens vegvesen og Etne kommune.
4. Gang- og sykkelveger skal opparbeidast i samsvar med byggeplanar/tekniske planar godkjent av Statens vegvesen og Etne kommune.
5. V5 skal opparbeidast og nyttast til anleggstrafikk under bygging av det nye omsorgssenteret. Når anleggsfasen er over kan V5 nyttast som jordbruksavkjøring og låsast med ein bom som berre aktuelle grunneigarar får nøkkel til. Når ny E134 forbi Etne sentrum er bygd og tatt i bruk kan V5 bli ny hovudåtkomst til det nye omsorgssenteret.

§4 Område for grønstruktur:

1. For å sikre grønstruktur skal naturområde ha mest mogleg naturleg vegetasjon. Aktivitetar og enkel tilrettelegging i tråd med friluftsføremål og fiske er tillate.
2. Eksisterande bygg for reservevassforsyning og brønn for vassforsyning til sprinkleranlegg skal oppretthaldast.

§5 Landbruks- natur- og friluftsføremål:

1. I område for landbruk- natur- og friluftsføremål skal ålmenn ferdsle regulerast av Friluftsløva. Det vert forbod mot planting av bartreslag i området. Naudsynte tiltak som vert godkjent av NVE i samband med flaumførebygging etc. langs elv skal tillatast så lenge det ikkje strir vesentlig med føremålet. Kantvegetasjon kan skjøttast av omsyn til fluefiske, men skal ikkje fjernast heilt. Ev. restriksjonar som reguleringa medfører for landbruket kan godtgjerast etter kapittel 15 i Plan- og Bygningslova
2. Nye bygningar, anlegg eller innretning kan gis løyve til når den har direkte tilknytning til landbruksdrift, og då etter løyve av kommunen. Mindre bygg for fiske er tillate.

§6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

1. I naturområde i vassdraget skal det takast særskild omsyn til laksestamme og dyre- og fugleliv. Det er opent for tradisjonelt laksefiske, regulert etter Lakse- og innlandsfiskelova. Ålmenn ferdsle er regulert av Friluftsløva. Alle inngrep er forbode anna ei dei godkjente av NVE, jf. § 5.1.

§7 Omsynssonar:

1. Faresone flaum, H320 (pbl § 11-8 a)
I område for flaumfare kan ein føre opp nye bygningar innanfor byggegrensene, dersom arealet blir heva til flaumsikker høgde. Bygget må vera trygt for ein estimert 1000-årsflaum og lågaste golvhøgde er difor sett til kote 6,4 innafor føremålet O1. Innanfor T3 skal lågaste golvhøgde byggast på kote 6,55. Utbygd areal skal sikrast mot erosjon, og bygningar og infrastruktur i flaumsona skal konstruerast slik at dei kan tåle å bli utsett for flaum i ein kortare periode, utan store materielle skader. 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 føre til skade for liv, helse eller store økonomiske verdiar.
2. Sikringssone, H140 (pbl § 11-8 a)
I frisiktsonene skal det være fri sikt i ei høgde av 0,5 m over tilstøytande vegars plan.
3. Omsynssone støy H220 (pbl § 11-8 a)
For bustader som ligg i gul støysone/omsynssone, skal det ved handsaming av byggesøknader fastsetjast krav til støyskjerming som stettar krava i T-1442.
4. Verna vassdrag, H560 (pbl §11-8 c)
I område for verna vassdrag kan ingen tiltak setjast i verk som kan vere til skade for laksestamma.

5. Infrastruktursone H410 (pbl § 11-8 b)

Krav for infrastruktur i bakken, dvs. overvassleidning som går gjennom planområdet:
Innanfor O1 kan ein bygge over kulverten dersom denne vert forsvarleg sikra mot skader av tiltaket. Utanfor O1 er det byggeforbod 4 meter utifrå kulverten.

Omsynssona er ikkje til hinder for trafikk, parkering, grøntanlegg, fiske og liknande.
Det bør ikkje plantast tre innanfor omsynssona.