

**ETNE KOMMUNE REGULERINGSFØRESEGNER FOR
SARDINFABRIKKEN - SKÅNEVIK - ETNE,
131/3, 131/109, 134/0, 134/43, 134/109**

Arkivsak:

Arkivkode: PLANR

Sakstittel:

Planområdet er delt inn i reguleringsføremål som vist på plankartet.

Kjøreveg: 0,1523 m²

Gang-sykkelveg: 0,0423 m²

Bustad, forretning, kontor: 1,3264 m²

Leikeplass: 0,595 m²

Bustader

B1: 0,6075 m²

B2: 0,3454

Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone(BBS): 0,6324 m²

Veg (SV2): 0,4023 m²

Gangveg /gangareal(SGG): 0,2963 m²

Samferdsel og teknisk infrastruktur(arealer): 0,6324 m²

Friluftsområde i sjø og vassdrag(VFV): 0,3508 m²

Småbåthamn: 0,6324 m²

Føremålet med reguleringsplanen og tilhørende reguleringsføresegner er:

I. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- A. Kjøreveg
- B. Gang-sykkelveg

II. BYGNINGAR OG ANLEGG

- A. Kombinert byggje- og anleggsformål
- B. Leikeplass
- C. Bustader
- D. Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone.

III. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- A. Veg
- B. Gangveg /gangareal
- C. Samferdsel og teknisk infrastruktur(arealer)

IV. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE.

- A. Friluftsområde i sjø og vassdrag
- B. Småbåthamn

V. OMSYNSSONAR

- A. Faresone
- B. Frisiktsoner
- C. Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljø.

VI. REKKJEFØLGEBESTEMMELSER

VII. GENERELLE BESTEMMELSER

I. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Planområdet grenser til plan R-32DEL1, Skånevik, Del 1: Sentrum

som syner:

- A. Kjøreveg med frisiktsoner inn til Planområdet
- B. Gang-sykkelveg langs, delvis i Planområdet

II. BYGNINGAR OG ANLEGG

A. Kombinert byggje- og anleggsformål

§ 1.

OMRÅDE FOR BLANDA FØREMÅL, FORRETNING, KONTOR OG BUSTADER (BKB) Området kan nyttast til:

- Bygningar og anlegg for forretning- og kontor-verksemder.
- Lettare industri, verkstad, lager o.l kan og etablerast der det ikkje er til sjenanse for annan bruk av området.
- Bustader og fritidsbustader.

§ 2.

Kioskar, utebodar, transformator kioskar o.l. vert tillate oppført.

§ 3.

Tillate utbygd areal(BYA) skal ikkje overstige 80% av tomtas regulerte byggje- og anleggsformål. Jfr. «H – 2300 veileder grad av utnytting».

§ 4.

Krav til parkering vert sett til 0,5 -ein halv- parkeringsplass pr. 100 m2 BRA forretnings- og kontorareal eller 0,2 pr. ansatt. Det er sett krav om min. 1,5 – ein og ein halv - parkeringsplass pr. bustad og 1,0 -ein- parkeringsplass pr. fritidsbustad . Bilar må kunne snu i veg innanfor planområdet.

1-ein sykkeloppstillingsplass pr. 100m2 BRA bolig. og 1-ein pr. 100 m2 næring eller 0,5 -ein halv- pr. tilsett.

§ 5.

Mogeleg utbygging innanfor område BKB, skal tilpassas anlegget sin spesielle storleik og arkitektur. Bygningskroppen og detaljer i eksteriør skal tilstrebes bevarast. Særs viktig er bevaring av materialbruk og form mot hovedvegen i sør. Utrykk i form av ny bruk som komplimenterer eksisterande utrykk tillates. Riving av bygningsmasse utan historisk verdi tillates. Element som påbygg, tilbygg og underbygg tillates der dette er godt tilpassa i form og storleik.

§6.

Ved etablering av tiltak for næringsverksemd må universell utforming vurderast i kvart høve. Det settes ikkje krav om opparbeiding av universell utforming /livsløpstandard ved etablering

av boligformål innanfor eksisterande bygningsmasse om dette kjem i konflikt med hensyn til bygningsvern.

§ 7.

Ved oppføring av nybygg skal forholda til vegtrafikkstøy hensyntakast slik at føresegnene i «Klima- og Miljødepartementets rettleider T 1442» overhaldast.

B. Leikeplass.

§ 8.

Nærleikeplass skal opparbeidast for leik, aktivitet og opphald innanfor areal BLK. Leikeplassen skal opparbeidast med tryggleiks- og utstyrsnivå i høve til gjeldande krav. Nærleikeplassen skal minimum innehalde to aktivitetar, sitteplass og bord. Nærleikeplass skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for bueiningar innanfor planområdet. Leikeplass er felles for alle bueiningane innanfor planområdet.

C. Bustader

§ 9.

Innanfor område B1 og B2 tillates bolig & fritidsbolig, småblokkbyggnad, enebolig, rekkehus og fleirmannsbolig. Forma på bygningane, storleik, fasadar, vindusinnending, tak og synlege materialar skal harmonere med byggeskikken i området utan å kopiere kringliggjande bygg. Fasadematerialer og detaljer må tilpassas klima og kulturlandskap. Farge- og materialbruk skal dokumenteres i byggjesøknad og vere godkjent ved tillatelse til igangsetjing av tiltak.

§ 10.

Bygningane kan førast opp i 3 etasjer med tillegg av loftsetasje. Takterrasse og trapperom til tak tillates. Ved oppføring av større nybygg kan det setjast krav om at fasadar vert utforma i seksjonar med tilbaketrekte mellomparti for å tilpasse volum til eksisterande bygningar i området.

§.11

Maksimal byggjehøgde for alle bygningar skal målast frå gjennomsnittleg terreng ved veggliv og til gesims- eller mønehøgde. Byggjehøgde er inntil kote 17,5 m

§.12

Lågaste golvnivå for arealer for varig opphald og golv med sluk:

B1: kote 3,5m. B2: kote 3,0m.

§ 13.

Uteopphaldsareal: Konsentrert småhus/ rekkehus/boligblokk, skal ha minimum 15 m² MUA. Arealet skal fortrinnsvis liggje på bakkenivå, men treng ikkje vera flatt. Ikkje-overbygde terrassar, takterrassar og bryggjeareal kan reknast som del av uteopphaldsareal.

D. Småbåtanlegg i sjø med tilhøyrande strandsone.

§ 14

Innanfor område BBS kan det etablerast felles båtopptrekk for brukarar av BBS.

Innanfor områda BBS kan det byggjast kai eller bryggje og det kan etablerast uttriggerar. Kaien er felles for planområdet, og skal sikre tilgjenge til fjorden.

Småbåtanlegg skal prosjekterast og dimensjonerast for å tåle påkjenning frå vind og bølger.

III. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

A. Veg

§. 15.

Veg innanfor planområdet skal opparbeidast med bredde og kurvatur som synt i plankartet. Vegen er vist med ca. 5 m bredde der asfaltert bredde skal være 4 m og være åpen for allmen ferdsel. Vegen må stige 0,2 m fra avkjørsel før høgde kan reduseres ned mot kote 2,2 i vegenden mot strandpromenaden (aust) og kote 3,25 i enden av vegen mot boligområdet i nord .

§. 16.

Avkjørsel må opparbeidast i henhold til kommunal standard .

Gangveg /gangareal

§. 17.

Kyststi(SGG) skal være opparbeid langs omsøkt tiltak og være etablert før ferdigattest kan gjevast . Arealet skal være tilgjengeleg for allmenheten.

§. 18.

Annan veggrunn(S).

Annan veggrunn er både grøntareal og teknisk anlegg/mur mot elv. Det kan nyttast ved etablering av tilliggjande vegføremål og sikringstiltak og skal elles gjevast ei tiltalende utforming.

Langs elv (VFV) skal byggjast/etablerast sikringskonstruksjon/rekkverk i naudsynt omfang.

IV. BRUK OG VERN AV SJØ MED TILHØYRANDE STRANDSØNE.

A. Friluftsområde i sjø og vassdrag

§. 19.

VFV-Friluftsområde i sjø og vassdrag skal være open for allmenn ferdsel.

§ 20.

I området tillates normale anleggsarbeider tilknyttet utdyping for skipstrafikk og etablering av kai.

A. Småbåthamn

§ 21.

Innanfor område VS kan det være småbåttrafikk inntil BBS.

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr 6)

§ 22.

I området tillates normale anleggsarbeider tilknyttet utdyping for skipstrafikk og etablering av kai.

§ 23.

Området skal nyttes til ferdsel og båter kan legges til kai. Det tillates brygge og utliggere til kai.

V. OMSYNSSONAR (PBL §12-6, jf. PBL §§ 11-8 og 11-10) - Faresone - Ras- og skredfare (H370) - Sikringssone - Frisiktsone (H140) -H570

A. Flomfare

§ 24

I grunnetasjen til eksisterande bygning (Sardinfabrikken) er golvnivået lågare enn dimensjonerande stormflo- og elveflomnivå .

Det tillates derfor ikkje å nytta desse areala til føremål varig opphald utan å auka golvhøgda til dimensjonerande stormflonivå kt. 1,9 og sikringstiltak mot elveflom .

Arealet kan likevel nyttast til parkering , lager og naust .

B.Frisiktsoner

§ 25.

Frisiktsoner er synt i plankartet. I områda av planen som ligg innanføre frisiktsonar på plankartet, skal det vere fri sikt i 0,5 meters høgd over tilstøytande vegars plan.

C. Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljø.

§ 26.

Mogeleg utbygging innanfor område KF-1, Sardinfabrikken, skal tilpassas anlegget sin spesielle storleik og arkitektur. Bygningskroppen og detaljer i eksteriør skal tilstrebes bevarast. Særs viktig er bevaring av materialbruk og form mot hovedvegen i sør. Nye uttrykk/former kan nyttast når dei er tilpassa eksisterande uttrykk på ein estetisk god måte . Riving av bygningsmasse utan historisk verdi tillates. Element som påbygg, tilbygg og underbygg , så som balkongar, takløfte og arker , tillates der dette er godt tilpassa i form og storleik.

VI. REKKEFØLGEKRAV

§ 27.

Avkøyring, veg ,snuhammar ved veg , leikeplass og mur/rekkverk mot elva må være etablert før det kan takast i bruk bustader innanfor byggjeområde B & BKB.

VII. GENERELLE BESTEMMELSER

§ 28.

Byggegrense mot sjø, elv og veg ligg i formåls grensene som er synt i plankartet. Denne erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100 meter frå sjø

§ 29.

Det skal sikrast tilfredsstillande drikkevatt til alle bustadene innanfor planområdet.

§ 30.

Tiltak i sjø som kjem inn under Hamne- og farvatnlova sine føresegner skal godkjennast av Kystverket.

§. 32.

Sikringstiltak for sikring mot fare for flaum skal etablerast der det er naudsynt innanfor planområdet.

§ 33.

I deler av planområdet kan det være fare for flaum. I området av planen som ligg lågare enn 2 meter over havet, skal ein ikkje kunne føre opp varige installasjonar eller bygg under dette nivået. Dette gjeld for å hindre skader ved flaum/stormflo. For andre områder i planen skal

det ikkje førast opp varige installasjonar eller bygg under det nivå der flaumsoneanalysen for elva angir som flaumnivå med gjentaksinervall 200 år.

Desse nivåa er angitt i § 12 og §15 ovanfor.

Kommunen kan i byggjesak tillate lågare nivå for mindre bygg utan varig opphald dersom søker kan dokumentere at tiltaket vil kunne tole kortvarige periodar med flaum utan å gje skade på liv, helse eller gje store økonomiske konsekvensar. Bodr/naust/carport kan liggje lågare .

§ 34.

Mindre endringar i reguleringsplanen kan gjerast av Etne kommune i samsvar med Plan- og bygningslova.

§ 35.

Om det vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stansast og rette kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jfr Kulturminnelova §8, 2.ledd.

§ 36 Tiltak som byggjing, graving, utfylling og andre tiltak som kan påverke tryggleiken eller framkomsttilhøva i sjøområde krev løyve frå kommunen. Kommunen kan ikkje gje løyve til tiltak som vil stride mot hamne- og farvasslova, jf. Hamne- og farvasslova §27, første ledd.

§ 37 Alle tiltak i sjø og vassdrag som er omfatta av forureiningslova eller forureiningsforskrifta treng løyve frå forureiningsstyresmaktene.

16.05.2018