

**REGULERINGSFØRESEGNER FOR BUSTADFELTET**  
**FRYDENLUND- SØRSTRANDA**

Generell omtale av planen

Bustadfeltet ligg på gnr. 20, bnr. 15, 61, 70 og 91 Frydenlund på Sørstranda i Etne kommune.

Planen opnar for nye bustader samt grøntstruktur og trafikksystem i området.

Arealet innanfor plangrensa er regulert til område for:

Areal (da)

*BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 pkt. 1)*

- Bustader (B)	13,2
- Naust( BUN)	0,2
- Leikeplass (BLK)	0,6
- Renovasjonsanlegg (BRE)	0,1

*SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 pkt. 2)*

- Køyreveg (SV)	2,5
-----------------	-----

*GRØNSTRUKTUR (PBL §12-5 pkt. 3)*

- Friområde (GF)	2,6
- Naturområde (GN)	0,1

*LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (PBL §12-5 pkt. 5)*

- Landbruksføremål (L)	17,7
- Sjø (VFE)	0,3

**Arealet av heile planområdet: (SUM) 37,3**

**§1 Fellesføresegner (PBL § 12-5 pkt. 1)**

1. I fall det vert oppdaga gjenstandar eller andre spor frå eldre tid når arbeidet er sett i gang, skal arbeidet stansast og melding sendast straks til Hordaland fylkeskommune v/kulturekseksjonen jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne § 8 andre ledd. Kulturekseksjonen legg til grunn at dette pålegget vert formidla vidare til dei som utførar arbeidet i jordoverflata.
2. 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 jordbruksføremål (jf. PBL §12-7 pkt 9).

**§2 Område for bygningar og anlegg (PBL § 12-5 pkt. 1):**

- 2.1 Alle bygningar for varig opphald i området skal knytast til godkjend anlegg for vatn og avlaup. Utbyggjar skal ta omsyn med krav om tilfrestillande tilgang til hygienisk trygt og tilstrekkelig drikkevatt for bygningar til opphald for menneske. Ved tilbygg og påbygging av eksisterande bygg for varig opphald, vert det kravd tilknytning til slike anlegg i samsvar med Plan- og bygningslova. Veg, vatn og avlaup skal vere utbygd før bygningar kan førast opp i planområdet (jf. § 12-7 nr. 10).
- 2.2 Byggetiltak i området skal vere positive estetisk, og stadstilpassa i form fasadeutforming, samt passar til terrenget på tomta. Der terrenget krev det skal det vere kjellar på heile eller delar av grunnflata av bygget, særleg gjeld dette på dei brattaste tomtene (jf. § 12-7 nr. 1).
- 2.3 Bustader skal ha køyrbar tilkomst, og det skal etablerast minimum 2 parkeringsplassar på kvar tomt. Maksimal mønehøgde er 7,5 m og maksimal utnyttingsgrad er

30% (BYA). Ved oppføring av bustader med fleire bueiningar, kan det førast opp bygg på tvers av eigedomsgrensene, då skal planteikning med alle involverte eigedomar følgje byggesøknad til kommunen. Sjå òg fellesføresegner (jf. § 12-7 nr. 1 og 7).

#### 2.4

Byggjegrensar mot veg er vist i plankartet, og gjeld berre for bygningar/bustadbygg. Elles i planen vil pbl §29-4 gjelda (om krav til 4m til nabogrense).  
Unntak frå byggjegrense mot veg og pbl §29-4 er mellom anna:  
kommunaltekniske og andre tekniske anlegg  
garasjar/garasjeanlegg/carport og utebod  
støttemur mot veg  
Støttemur mot naboeigedom  
Terrenginngrep som fylling, skråningar og plastring  
Biloppstillingsplass og gardsplass med meir

Støttemurar skal ikkje vere høgare enn 2 m, og skal helst oppførast av naturstein (jf. PBL § 12-7 pkt. 4).

2.5 Leikeplassar skal vere felles for feltet, og velforeining eller tilsvarande får ansvar for tilrettelegging og vedlikehald (jf. §§ 12-7 nr. 1 og nr. 4)

### **§3 Område for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-7)**

3.1 Vegfylling/ skjæring kan leggast inn i bustadområda.

### **§4 Område for grønstruktur (PBL § 12-5 pkt. 3) :**

4.1 Friområda skal vere lagt til rette for leik, men skal ha ei grøn utforming. Friområda skal gjerast tenlege og trygge for leik før det vert frådelt bustadtomter (jf. § 12-7 nr. 1 og 10).

4.2 I friluftsområde ser det forbod mot tiltak som kan hindre ålmann ferdsl, og det skal vere lagt til rette for ålment

opphald og leik på avgrensa areal. Ein kan drive tradisjonell landbruksdrift i området, med hogst, beiting og liknande (jf. § 12-7 nr. 1, 2 og 9).

4.3 I friområdet langs bekken, må ein vere varsam med fysiske tiltak for å sikre fritt laup (jf. § 12-7 nr. 1 og 2).

4.4 I Naturområde(GN) er det forbod mot tiltak som kan hindre ålmenn ferdsel og det skal være lagt tilrette for ålment opphald og leik.

#### **§5 Omsynssoner (PBL § 12-6 ) :**

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

#### **§6 Område for landbruk, natur og friluftområde samt reindrift. (PBL §12-5)**

6.1 Landbruksområdet vil bli nytta til beite og lauvskog som i dag.

#### **§7 Rekkefølgekrav**

Leikeplassane i området skal byggast ut før bustader som soknar til den aktuelle leikeplass kan takast i bruk. Leikeplassane skal vere ferdig opparbeia med min. sandkasse og to leikeapparater og skal være trygge å bruka. Sjå òg § 2 Område for bygningar og anlegg, punkt 2 (jf. § 12-7 nr. 4 og nr.10)

#### **§8 Føresegnssområde**

8.1 Det råka kulturminnet id. 229561, markert som føresegnssområde #1 i plankartet, kan fjernast utan ytterlegare arkeologiske undersøkingar

Kopervik, den 25.06.2018 (rev. 03.07.2018)