

**REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR
HALVFJORDINGEN, RULLESTAD**§1 Generelt

Desse føresegnene utgjør saman med plankart av 24.07.03 reguleringsplan for rasteplass/næringsområde på Halvfjordingen på Rullestad. Løysingane i planen skal sørge for ei god trafikkløysing og legg til rettes for næringsverksemd i samband med etableringa av ny Ev134.

Areala innanfor plangrensa er regulert til:		Areal (da)
BYGGJEOMRÅDE (PBL §25 1.ledd nr1)	- Næringsområde	3,899
	- Naust	0,119
LANDBRUKSOMRÅDE (PBL §25 1.ledd nr2)	- Landbruk	4,403
OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (PBL §25 1.ledd 3)	- Offentleg veg	5,132
	- Gangveg	0,689
	- Rasteplass/park	3,603
	- Anna trafikkareal	7,439
FRIOMRÅDE (PBL §25 1.ledd 4)	- Badeplass	1,173
FAREOMRÅDE (PBL §25 1.ledd 5)	- Flaumfare	-
SPESIALOMRÅDE (PBL §25 1.ledd 6)	- Privat hamn (vatn)	0,546
	- Privat hamn (land)	0,319
	- Friluftsområde (elv)	0,685
	- Naturvern	5,902
	- Camping	4,972
FELLESOMRÅDE (PBL §25 1.ledd 7)	- Felles privat veg	0,091
	- Felles grøntområde	0,089
Aralet av heile planområdet:		39,105 da

§2 Fellesføresegner

1. Dispensasjonar frå planen kan berre gjevast av Etne kommune etter Plan- og bygningslova.
2. Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er stadfesta, kan det ikkje opprettast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.
3. I områda av planen som ligg innaføre frisikttrekant på plankartet, skal vegetasjonen haldast under 0,5 m høg. Det kan ikkje førast opp bygg på dette arealet.
4. Før etablering av løysingane på plankartet skal planområdet kunne nyttast som driftsområde/massedeponi i samband med anleggsarbeid på Ev134 mellom Rullestadvatnet og Odda grense.
5. I driftsperioden som massedeponi/anleggsområde skal ein ikkje gjere inngrep i spesialområde for naturvern nærare vasstrengen i Dalelva enn toppen av eksisterande flaumvollar. Ingen inngrep skal påverke elvestrengen verken fysisk eller med utslepp i anleggsperioden. Byggegrensa inn i naturvernområdet syner på plankartet (Sjå også §8 pkt 3).
6. Etter at området ikkje lenger skal nyttast i samband med veganlegget skal området tilretteleggast slik plankartet syner. Området skal vere ferdigstilt så snart som mogleg, og seinast 6 månader etter at byggearbeidet med vegen er ferdig.
7. Byggegrensene frå veg er synt på plankartet. Dette forbodet gjeld for alle permanente byggverk, men ikkje for utforming av landskapet for å hindre innsyn og støy mellom vegen og områda bak. Forbodet gjeld heller ikkje for korttids oppstillingsplassar av bubilar eller campingvogner.
8. Oppfyllinga skal sikre området mot flaum, grunnen skal difor fyllast opp til 99 moh der det skal førast opp bygg som tek vesentleg skade av vatn. I område med arealbruk som kan tåle kortvarig flaum kan sluthøgda på fyllinga vere lågare. Undergangen under framtidig Ev134 skal kunne ligge lågare enn 99 moh, så lenge det er etablert alternativ tilkomst til området nord for vegen ved stor flaum.
9. I samband med anleggsperioden, skal det tilrettesleggjas for straum- og vasstilførsle samt tilfredsstillande avløpssystem. Dei tekniske anlegga skal vere dimensjonert for å stette trongen heile planområdet krev.
10. For alle tiltak i planområdet skal det stillast særst strenge krav til estetikk og landskapsverknad. Vurderinga av tiltaka skal gjerast i samband med kommunen si handsaming etter plan- og bygningslova.
11. Kjem det fram funn eller konstruksjonar i samband med gravearbeid skal arbeidet stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden (Jf. Kulturminnelova §8, 2.ledd).

§3 Byggjeområder (PBL §25 1.ledd nr 1)

1. I byggjeområde SF1 for servicebygg/forretning/utleigebygg skal arealet til bygningane ikkje dekkje meir enn 40 % av det totale tomtearealet. Bygg skal halde seg innanføre byggegrenser, men skisserte framtidig bygg er berre illustrerande. Bygga skal forutan servicedrift for rasteplassen også kunne innehalde handverksdrift eller servicefunksjonar i samband med campingdrift. Det kan i området også førast opp utleigehytter i 1,5-2 etasjar, eller andre lokale til utleige for forretningsdrift, handverk, forsamlingslokale eller liknande. Bygga skal vere tradisjonelle eller samstemte i materialbruk og taktekke. Området skal fyllast opp til 99 moh under bygga, for å sikre bygga mot flaumskader. Om bygget ikkje har ein arkitektonisk kvalitet og fell godt inn i heilskapen som kan forsvare noko anna, så skal bygget ha møna tak utan valming. Ein kan ikkje opprette næringsverksemd som skapar støy eller anna utslepp som er ein trussel mot anna arealbruk i området (camping/rasteplass/friområde/naturvern).

2. Inntrykket av bygningsstrukturen i næringsområdet skal vere eit tradisjonelt tun som er typisk i bygda. Utleigebygga kan byggast saman, men skal likne mest mogleg på våningshus eller driftsbygningar, og skal vinklast i høve til kvarandre slik dette verkar naturleg i eit tradisjonelt gardstun. Bygningane si plassering i planen er berre meint som eksempel på plassering og tal på bygg.

3. I byggjeområde SF2 kan det ikkje byggjast massive bygg. Det kan setjast opp enklare installasjonar som badestampar, bord, benkjer o.l. Høgda på terrenget i dette området skal ligga om lag 1 m lågare enn SF1.

Tidlegare pkt 3 utgår – veg går gjennom rasteplass

4. I byggjeområde for nausta kan det førast opp naust med opptil 3,5 m mønehøgd i framkant (mot vatnet). Nausta er tenkt lagt inn i bakken, slik at mønehøgd i bakkant vert vesentleg lågare. Materialbruk, takdekke og fargeval skal vere samstemt mellom nausta, men dette betyr ikkje at nausta skal vere identiske. Ein kan med fordel bryte opp fasaden eller variere med beslekta fargar, slik at naustrekka ikkje vert for monoton. Nausta i området skal ha møna tak. Bygga kan nytte 100% av arealet avsett til føremålet, med 5 nausteiningar slik planen syner.

§4 Landbruksområde (PBL §25 1.ledd nr 2)

1. Landbruksområdet skal nyttast til landbruksdrift som i dag. I anleggsperioden skal området kunne nyttast til massedeponi/anleggsområde, og området skal kunne fyllast opp til flaumsikkert nivå, og deretter dyrkast opp på nytt. Jordmassane i området skal takast vare på og skal nyttast til oppdyrkinga av areala i området. Området skal vere ferdig gjendyrka så snart det let seg gjere for bruken av området, og seinast 6 månader etter at veganlegget er ferdig.

§5 Offentlege trafikkområde (PBL §25 1.ledd nr 3)

1. Køyrevegane og gangvegane i området skal etablerast mest mogleg i samsvar med planen. Eventuelle justeringar på vegane i høve til planen skal vere innanføre føremålet "anna vegareal". Gangvegane skal ha fast dekke for å lette framkomsten for rullestolbrukarar.
2. I område for rasteplass/park skal det vere mest mogleg grønstruktur og tilrettelagt for leik og aktivitetar på gras. Badestranda skal ha ei tiltalande utforming, med massar som gjev god kvalitet for badelivet (sand). Tilkomsten mellom rasteplassen og stranda skal vere god. Det kan opprettast sitteplassar i området som også kan nyttast i samband med næringsområdet. Det kan òg oppførast tiltak som til dømes sandvolleyballbane inne på området.
3. På anna vegareal vil det stort sett vere fyllingar i planområdet. Desse skal etter anleggsperioden plantast til for å få ein mest mogleg grøn struktur. Ein skal gjere det mogleg å føre ein sti vidare på fyllinga langs vatnet forbi opphaldsplassen heilt vest i planområdet, som ei fortsetjing av gangvegen. Det skal kunne opprettast landbruksavkjørsle gjennom anna vegareal mellom eksisterande Ev134 og landbruksområdet i planen, for å oppnå kortast mogleg transport i drifta av arealet. Denne avkjørsla må omsøkast etter gjeldande regelverk til utforming og krav til sikt.
4. Ein må freiste tilrettesleggje fiskeplass for rullestolbrukarar i område for rasteplass/park, eller langs gangstien ved vatnet.

§6 Friområde (PBL §25 1.ledd nr 4)

1. Området for badeplass skal vere tilgjengeleg for ålmenta, og skal ha eit botntekke som gjer bading attraktivt (sand). Området skal tilrettesleggjas slik at det er tiltalande også for små born.

§7 Fareområde (PBL §25 1.ledd nr 5)

1. Det er ikkje definert fareområde for flaum i planen. Sjølv om området skal fyllast opp slik at byggeland vert flaumsikkert, så vil andre delar av området kunne vere flaumutsett ved stor flaum. Dette gjeld særskild undergangen under Ev134 og dei lågareliggjande delane av rasteplass/park og transportsystemet. Nausta vil også måtte tole noko flaum.

§8 Spesialområde (PBL §25 1.ledd nr 6)

1. Det private småbåtanlegget skal kunne nyttast av alle nausttomtene i tillegg til grunneigarane og leigetakarar elles i planområdet.

2 I friluftsområdet i elva skal ein ikkje utføre tiltak som hindrar friluftslivet knytt til ferdsle ved Smielva.

3. I spesialområde for naturvern skal ein ta vare på arealet sitt særpreg og dagens bruk med styvingstre og beite. I naturvernområdet langs elva er det tenkt eit vegetasjonsbelte for å gje elva best mogleg tilhøve for fisk. Når den permanente situasjonen er etablert skal det i området etablerast skog og kan drivast av grunneigaren til vedproduksjon med stadedgne lauvtreslag. Området skal likevel vere open nok til å vere attraktivt for friluftslivet. Det skal kunne etablerast ein enkel sti i innerkant av området for naturvern, for å gi tilkomst rundt dyrka mark opp langs Smielva til noverande E-134. Der planområdet vert fylt opp skal fyllinga kunne komme inn i spesialområdet mot Dalelva, med ei naturleg avgrensing mot den vollen som er der i dag. Dette må tillatast for at det ikkje skal bli eit vassjukt søkk mellom fyllinga og den eksisterande vollen. Byggegrensa mot elva syner i plankartet, og inngrep skal berre tillatast for å få ei best mogleg landskapsutforming. Ingen inngrep i planområdet skal skade styvingstrea som er i spesialområdet for naturvern.

4. I spesialområde camping skal arealet etter anleggsperioden tilbakeførast til dyrka mark om det ikkje er konkrete planar for anna bruk som tilseier noko anna. I heile eller delar av området skal ein kunne etablere campingdrift for oppstillingsplasser til bubilar eller campingvogner. Det er ikkje høve til å føre opp mindre byggverk i samband med fast oppstilte bubilar eller campingvogner (terrassar, "tretelt" og liknande). Det kan førast opp eit mindre sanitæranlegg på campingområde. Bygget skal ha møna tak med maks mønehøgde 3,5 meter. Heile området skal fyllast opp til 99 moh etter anleggsperioden. Det skal lagast ein plan for campingområdet med vegar og oppstillingsplassar som skal godkjennast av Etne kommune før igangsetjing av næringsverksemd. Planløysinga som syner i campingområdet i denne planen er berre illustrerande. Campingområdet skal skjermast med vegetasjon eller utforming av terrenget, slik at bruken ikkje verkar negativt inn på kulturlandskapet. Ein skal ikkje plassere bubilar og campingvogner på området nærast Dalelva, aust for tilkomstvegen som er skissert i planen. Det skal vere tilkomst til landbruksområdet gjennom spesialområde for camping.

§9 Fellesområder (PBL §25 1.ledd nr 7)

1. Felles tilkomstvegar skal vere felles for grunneigarane i planområdet. Tilkomstvegen mot nord skal vere felles for eigar av landbruksarealet og spesialområdet for camping. Den felles tilkomstvegen mot nord skal vere einaste avkjørsle til campingområdet. Dette er for å sikre ei mest mogleg trafikksikker løysing. Tatt ut ein setning.

2. På fellesarealet ved nausta skal ein kunne tilrettesleggje for tilkomst til naust, og anna fellesbruk for nausta som har meir privat karakter.