

# RØLDAL - SJURASVINGEN



## 16 hyttetomter til salgs i skitrekket

Priser fra kr. 1 690 000,- til  
1 999 000,-.

Tomtenes størrelse er fra  
416,6 m<sup>2</sup> til 662,1 m<sup>2</sup>.



---

STORD – HUSNES – HAUGESUND

Stord: Ringvegen 30, 5412 Stord - Husnes: Postboks 84, 5480 Husnes – Haugesund: Postboks 511, 5501 Haugesund -  
Telefon 53 45 60 00 Vev: borgen.no

Foretaksnr.: 989844369 MVA. Klientkonto 3520 57 82131 Driftskonto 3520 57 82158

## SALGSOPPGAVE

### **Eier**

Skånevikstrand Maskinstasjon AS, dets konkursbo v/bostyrer advokat Thor Arne Reitan.

### **Oppdragsansvarlig:**

Advokat Thor Arne Reitan

### **Tomter**

16 nye tomter til fritidsbolig i attraktivt hytteområde i Røldal.

### **Tilkomst**

Avkjøring fra E134. Området ligger vest for en hårnålssving langs E134 kalt Sjuravingen.

Bussforbindelse mellom Odda og Røldal langs E134. Nærmeste holdeplass er sør for planområdet i sørlig del av Myklastølshaugen. Etablert planfri kryssning av E134 mellom byggeområdene

### **Beliggenhet**

Området ved navn Sjuravingen er i ferd med å bli utbygget i henhold til gjeldende reguleringsplan. Det er pr. i dag fradelt 31 selvstendige eiendommer for fritidsboliger.

Attraktivt fritidsboligområde som har mye å by på både sommer og vinterstid. Gode skimuligheter, store fjell og viddelandskap, sykling, sommerski, og flotte naturopplevelser. Håradalen ligg nær både Hardangerviddens nasjonalpark og Saudafjellene.

Det går stolheis like ved hyttefeltet i Sjuravingen, som går videre opp til Røldal skisenter som ligger like ovenfor hyttefeltet. Startpunktet for heisen er like vest for den store parkeringsplassen langs E134.

Hyttefeltet er tilrettelagt for ski in-ski out uten å komme i konflikt med trafikkert område. Her kan man parkere bilen ved ankomst og spenne skiene på.

Røldal skisenter er et av Norges mest snørike alpinesentre. Her er det noe for enhver smak; både grønne løyper, utfordrende løyper med brattheng, løssnøkjøring m.m. Det er også varmestue her med kafé.

### **Topografi**

Landskapet i Håradalen er brattlendt og omkranset av kuperte fjellvidder (ca. 1000-1200 moh.). Sjuravingen ligger i en sørvendt helling, som strekker seg ned til Røldal og Røldalsvatnet.

Området stiger fra om lag 690 moh. til 770 moh. i Håradalen, hvor den øverste delen av hyttefeltet opp mot E134 er brattest.

## TOMTENE

### T15 – solgt

#### T50 - gnr. 30 bnr. 355

Pris: 1 790 000,-  
Areal: 662,1 m<sup>2</sup>  
Tomt er ferdig planert.  
Etasjer: 2

Det kan føres opp hytte med 2 etasjer der en av etasjene er underetasje.  
Maksimal mønehøyde er 8,5 m over gulv i grunnetasjen, og maksimal gesimshøyde er 6,5 m over gulv i grunnetasjen.

Tomt kan ha bebygd areal på inntil 100 m<sup>2</sup>.

Hytten kan ha garasje i underetasje, og etasjen over er bestemt av maks mønehøyde på 8,5 m.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på tomten.

#### T51 - gnr. 30 bnr. 356

Pris: 1 790 000,-  
Areal: 594,6 m<sup>2</sup>  
Tomt er ferdig planert  
Etasjer: 2

Det kan føres opp hytte med 2 etasjer der en av etasjene er underetasje.  
Maksimal mønehøyde er 8,5 m over gulv i grunnetasjen, og maksimal gesimshøyde er 6,5 m over gulv i grunnetasjen.

Tomt kan ha bebygd areal på inntil 100 m<sup>2</sup>.

Hytten kan ha garasje i underetasje, og etasjen over er bestemt av maks mønehøyde på 8,5 m.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på tomten.

### T52 - solgt

#### T54 - gnr. 30 bnr. 353

Pris: 1 690 000,-  
Areal: 488,5 m<sup>2</sup>  
Tomtearbeid utført: 10%  
Etasjer: 2

Det kan føres opp hytte med 2 etasjer der en av etasjene er underetasje.  
Maksimal mønehøyde er 8,5 m over gulv i grunnetasjen, og maksimal gesimshøyde er 6,5 m over gulv i grunnetasjen.

Tomt kan ha bebygd areal på inntil 100 m<sup>2</sup>.

Hytten kan ha garasje som del av bygningskropp i øverste etasje.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på tomten.

#### T56 - gnr. 30 bnr. 360

Pris: 1 790 000,-  
Areal: 525 m<sup>2</sup>  
Tomtearbeid utført: 10%  
Etasjer: 2

Det kan føres opp hytte med 2 etasjer der en av etasjene er underetasje.  
Maksimal mønehøyde er 8,5 m over gulv i grunnetasjen, og maksimal gesimshøyde er 6,5 m over gulv i grunnetasjen.

Tomt kan ha bebygd areal på inntil 100 m<sup>2</sup>.

Hytten kan ha garasje i underetasje, og etasjer over blir bestemt av maks mønehøyde på 8,5m.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på tomten.

**T57 - gnr. 30 bnr. 361**

Pris: 1 790 000,-  
Areal: 460,2 m<sup>2</sup>  
Tomtearbeid utført: 10%  
Etasjer: 2

Det kan føres opp hytte med 2 etasjer der en av etasjene er underetasje.  
Maksimal mønehøyde er 8,5 m over gulv i grunnetasjen, og maksimal gesimshøyde er 6,5 m over gulv i grunnetasjen.

Tomt kan ha bebygd areal på inntil 100 m<sup>2</sup>.

Hytten kan ha garasje i underetasje, og etasjer over blir bestemt av maks mønehøyde på 8,5m.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på tomten.

**T58 - gnr. 30 bnr. 362**

Pris: 1 790 000,-  
Areal: 422,3 m<sup>2</sup>  
Tomtearbeid utført: 50%  
Etasjer: 2

Det kan føres opp hytte med 2 etasjer der en av etasjene er underetasje.  
Maksimal mønehøyde er 8,5 m over gulv i grunnetasjen, og maksimal gesimshøyde er 6,5 m over gulv i grunnetasjen.

Tomt kan ha bebygd areal på inntil 100 m<sup>2</sup>.  
Hytten kan ha garasje i underetasje, og etasjer over blir bestemt av maks mønehøyde på 8,5m.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på tomten.

**T59 - gnr. 30 bnr. 363**

Pris: 1 890 000,-  
Areal: 412,2 m<sup>2</sup>  
Tomtearbeid utført: 50%  
Etasjer: 2

Det kan føres opp hytte med 2 etasjer der en av etasjene er underetasje.  
Maksimal mønehøyde er 8,5 m over gulv i grunnetasjen, og maksimal gesimshøyde er 6,5 m over gulv i grunnetasjen.

Tomt kan ha bebygd areal på inntil 100 m<sup>2</sup>.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på tomten.

**T60 - gnr. 30 bnr. 365**

Pris: 1 790 000,-  
Areal: 416,6 m<sup>2</sup>  
Tomtearbeid utført: 50%  
Etasjer: 1,5

Hytten skal være i en etasje med mulighet for å nytte loftsplan (1,5 etasje). Synlig grunnmur kan maksimalt være 1 m over opprinnelig terreng, og skal utføres med naturstein.  
Maksimal mønehøyde er 5,5 m over topp grunnmur og maksimal gesimshøyde er 3,5 m over topp grunnmur.

Tomten kan bebygd areal på inntil 100 m<sup>2</sup>.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på tomt.

**T61 - gnr. 30 bnr. 364**

Pris: 1 790 000,-  
Areal: 477,1 m<sup>2</sup>  
Tomtearbeid utført: 50%  
Etasjer: 1,5

Hytten skal være i en etasje med mulighet for å nytte loftsplan (1,5 etasje). Synlig grunnmur kan maksimalt være 1 m over opprinnelig terreng, og skal utføres med naturstein.  
Maksimal mønehøyde er 5,5 m over topp grunnmur og maksimal gesimshøyde er 3,5 m over topp grunnmur.

Tomten kan bebygd areal på inntil 100 m<sup>2</sup>.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på tomt.

**T62 - gnr. 30 bnr. 359**

Pris: 1 790 000,-  
Areal: 477,1 m<sup>2</sup>  
Tomtearbeid utført: 10%  
Etasjer: 1,5

Hytten skal være i en etasje med mulighet for å nytte loftsplan (1,5 etasje). Synlig grunnmur kan maksimalt være 1 m over opprinnelig terreng, og skal utføres med naturstein. Maksimal mønehøyde er 5,5 m over topp grunnmur og maksimal gesimshøyde er 3,5 m over topp grunnmur.

Tomten kan bebyggt areal på inntil 100 m<sup>2</sup>.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på tomt.

**T63 - gnr. 30 bnr. 358**

Pris: 1 790 000,-  
Areal: 651,5 m<sup>2</sup>  
Tomtearbeid utført: 10%  
Etasjer: 1,5

Hytten skal være i en etasje med mulighet for å nytte loftsplan (1,5 etasje). Synlig grunnmur kan maksimalt være 1 m over opprinnelig terreng, og skal utføres med naturstein. Maksimal mønehøyde er 5,5 m over topp grunnmur og maksimal gesimshøyde er 3,5 m over topp grunnmur.

Tomten kan bebyggt areal på inntil 100 m<sup>2</sup>.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på tomt.

**T64 - solgt**

**T65 - gnr. 30 bnr. 368**

Pris: 1 999 000,-  
Areal: 631,4 m<sup>2</sup>  
Tomtearbeid utført: 10%  
Etasjer: 1,5

Hytten skal være i en etasje med mulighet for å nytte loftsplan (1,5 etasje). Synlig grunnmur kan maksimalt være 1 m over opprinnelig terreng, og skal utføres med naturstein. Maksimal mønehøyde er 5,5 m over topp grunnmur og maksimal gesimshøyde er 3,5 m over topp grunnmur.

Tomten kan bebyggt areal på inntil 100 m<sup>2</sup>.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på tomt.

Hytten kan ha garasje i underetasje, men bygningen har 1,5 etasjer, og mønehøyde på maksimalt 5,5 m.

Dersom det gir bedre terrengtilpassing ved å ha underetasje, må det søkes om dispensasjon om dette.

**T66 - gnr. 30 bnr. 367**

Pris: 1 999 000,-  
Areal: 506,4 m<sup>2</sup>  
Tomtearbeid utført: 10%  
Etasjer: 1,5

Hytten skal være i en etasje med mulighet for å nytte loftsplan (1,5 etasje). Synlig grunnmur kan maksimalt være 1 m over opprinnelig terreng, og skal utføres med naturstein. Maksimal mønehøyde er 5,5 m over topp grunnmur og maksimal gesimshøyde er 3,5 m over topp grunnmur.

Tomten kan bebyggt areal på inntil 100 m<sup>2</sup>.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på tomt.

Hytten kan ha garasje i underetasje, men bygningen har 1,5 etasjer, og mønehøyde på maksimalt 5,5 m.

Dersom det er bedre terrengtilpassing ved å ha underetasje, må det søkes om dispensasjon om dette

#### **Tomtearbeid**

Skånevikstrand AS har rett til å utføre grunnarbeid på de tomter som blir solgt på betingelse av at pris reflekterer markedspris for denne type arbeider.

Dette innebærer at kjøper er forpliktet til å innhente pris på grunnarbeider fra Skånevikstrand, men står fritt til å velge andre dersom slike kan utføre grunnarbeidene billigere.

#### **Plassering, høyde og estetikk**

Hyttene skal plasseres og tilpasses terrenget på en tiltalende måte, der en skal tilstrebe å ta vare på de naturlige terrengformene.

Hyttene skal tilpasses eksisterende byggeskikk i Håradalen. Hyttene skal ha saltak, og det er tillatt med små terrasser.

#### **Renovasjon**

For hyttefeltet er det bygd et miljø hus hvor det er plassert felles avfallsbeholder innendørs for alle hyttene.

#### **Vann og avløp**

Det går kommunal hovedvannledning gjennom området med forsyning fra sør til nord. Denne ledningen går fra Myklastølshaugen vannbeholdningsanlegg, og er ferdig bygd opp til gnr/bnr 30/335. Den er planlagt videre oppover og under E134 til hyttefeltet i nord for Sjuravingen.

#### **Reguleringsmessige forhold**

Regulert område, vedtatt 07.10.2009. Regulert til fritidsboliger.

**For mer informasjon se**

**«Reguleringsføresegner for detaljregulering SJURASVINGEN, HÅRADALEN».**

*Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til grundig synfaring av eiendommen, gjerne sammen med fagmann.*

#### **Kostnader – kjøper**

Dokumentavgift til staten på 2,5 % av kjøpesummen.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-.

Tinglysingsgebyr pr. pantedokument på kr. 585,-.

Attestasjon for hvert pantedokument kr. 172,-.

Ta kontakt med bostyrer Thor Arne Reitan på tlf. 916 77 880 ved spørsmål om tomtene.

#### **Vedlegg**

Reguleringsføresegner for detaljregulering Sjuravingen, Håradalen.

Plankart

*Attraktivt fritidsboligområde med vakker natur og mange aktiviteter hele året*



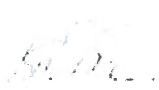
## REGULERINGSFØRESEGNER FOR DETALJREGULERING SJURASVINGEN, HÅRADALEN

Del av Gnr. 30, Bnr. 185 m.fl.

ODDA KOMMUNE

**FORSLAGSSTILLAR:**  
**Håradalen Utvikling AS**  
og  
**Skånevikstrand maskinstasjon**

Datert 17. november 2017, revidert 15.02.2018

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Kunngjering oppstart regulering 02.06.2016			
1. gongs handsama i Utviklingskomiteen	UTK-017/07	05.04.2017	KBJ
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet			
2. gongs handsama i Utviklingskomiteen (vedtak under spes. vilkår)	UTK-013/18	28.02.2018	KBJ
<b>Vedtak i Odda kommunestyre</b>	OK-015/18	14.03.2018	KBJ
Kunngjering av vedtak		26.03.2018	
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova.			
Planen er vedteken.			
			
Sign.: Kristian Bondhus-Jensen			

PlanID: 2016003

Arkivsaksnr: 16/486

## **1 GENERELT**

### **1.1 Føremålet med planen**

Føremålet med planen er å leggja til rette for fleire tomter for fritidsbustadar innafor regulert hytteområde.

### **1.2 Avgrensing av planområdet**

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 07.02.2018. Reguleringsføresegnene gjeld for dette området.

### **1.3 Reguleringsformål**

Området er regulert til fylgjande formål:

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1), med desse underformåla:

- a. Fritidsbusetnad (1120)
- b. Skianlegg (1410)
- c. Andre kommunaltekniske anlegg (1560)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2), med disse underformåla:

- d. Veg (2010)
- e. Køyreveg (2011)
- f. Gang- /sykkelveg (2015)
- g. Annan veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- h. Annan veggrunn – grøntareal (2019)
- i. Parkeringsplassar (2082)

Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 5), med desse underformåla:

- j. Friluftformål (5130)

### **1.4 Omsynssoner § 12-6, JF. § 11-8**

Sikringssoner (a.1)

- o Frisikt (H140)
- o Sikringssone for areal langs skiheis (H190)

Faresoner (a.3)

- o Ras- og skredfare (H310)
- o Flaumfare (H320)

Bandleggingssoner (d.)

- o Bandlegging etter lov om kulturminner (H730)



## **2 REKKEFYLGJEKRAV**

### **2.1 VAR**

- Vatn, avlaup og elektrotekniske anlegg skal vera utbygd i takt med bygging av hytter, og skal vera ferdigstilt for aktuelle område før hytter kan takast i bruk.

### **2.2 Tilkomst**

Avkøyring frå Ev. 134 og undergang mot Myklastølshaugane må vera opparbeidd før felles parkeringsplassar og hytter vert tekne i bruk.

### **2.3 Parkering**

Felles parkeringsplassar må opparbeidast i takt med utbygging av hyttene. Hytter kan ikkje takast i bruk før biloppstillingsplassar er opparbeidd ihht. pkt. 6.1 og 7.6.

### **2.4 Tilleggskarv for tomtene T50 – T67**

Det kan ikkje gjevast bruksløyve for hyttene før:

- Odda kommune ved Teknisk drift har godkjenne at miljøhuset støttar krava i NS 9432.
- Permanent gjerde over tunnelportalen på Ev. 134 er etablert og godkjend av Statens vegvesen
- Sti frå øvste del av planområdet, i norvestleg retning mot ekspressheisen, er etablert og godkjend av Odda kommune.

## **3 FELLESFØRESEGNER**

### **3.1 Terrenginngrep og terrengtilpassing**

Alle inngrep skal planleggast og utførast slik at terrenginngrep vert så små som mogleg. Eksisterande vegetasjon skal ikkje fjernast utover det som er nødvendig. Alle bygg skal ha god terrengtilpassing og med minst mogleg inngrep i landskapet. Oppfylling og planering av byggetomt over eksisterande, gjennomsnittleg terrengnivå skal normalt ikkje tillatast for oppføring av fritidsbustad med to etasjar. Terrengsnitt skal vedleggast og vurderast særskilt ved byggesøknad. Utbygging i planområdet skal fylgja miljø- og skjøtselshandbok for Håradalen (Cubus 08.03.04). Dette gjeld mellom anna: Materialliste ved rammesøknad, fargesetjing av bygga, revegetering etter inngrep o.l.

### **3.2 Kulturminne**

Dersom det under arbeid eller annan verksemd i planområdet kjem fram gjenstandar eller restar som syner eldre aktivitet i området, skal arbeidet straks stansast og kulturminnemynde varslast jf. lov om kulturminne §8 2.ledd.

### **3.3 Krav til infrastruktur**

Alle bygg for varig opphald i området skal knytast til godkjente anlegg for veg, vatn, avløp og elektrotekniske system. Straumforsyninga skal ikkje utførast med luftspenn, men med kabel i grunnen.

Anleggsvegar skal ikkje etablerast på stader der det ikkje er planlagt andre inngrep som, t.d. tilkomstvegar eller bygg.

Området skal basere seg på mest mogleg lokal overvasshandtering.

Friluftsområde kan nyttast til snøopplag.

Det skal dokumenteres at det er tilstrekkeleg brannvannsdekning før bruksløyve til kvar einiskild fritidsbustad vert gjeve.

## 4 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJONSKRAV

Ved søknad om løyve til tiltak:

- skal det leggjast ved situasjonsplan som syner planlagd bygg/tiltak med anlegg. Planen skal syna detaljert plassering av bygg og uteopphaldsareal, høgder, tilkomst, materialval, terrengarrondering inkl. eksisterande og nytt terreng med høgder, handtering av overvatn, støttemurar, midlertidig eller permanent masseplassering, vegetasjon som skal sikrast, og liknande.
- der biloppstillingsplassar skal opparbeidast innafør eige tomt, skal avkøyring og biloppstillingsplass visa på situasjonsplanen til søknad om oppføring av hytte.
- skal det leggjast ved illustrasjon/dokumentasjon som viser soltilhøve på uteplassar og terrassar, og skjerming mot framherskande vindar både på uteplass og i høve snøfokk
- for tomtene T1-T15 skal det i situasjonsplanen visa støymessig tilfredsstillande privat uteplass, samt støymessig tilfredsstillande nivå av vegtrafikkstøy utafor vindauger til soverom.

## 5 EIGARFORM

V med tilliggjande annan veggrunn er offentleg areal.

P1-P6 er felles parkeringsareal for tomtene T1-T48.

Øvrig areal innafør planområdet vert regulert til annan eigarform.

## 6 BYGNINGAR OG ANLEGG

### 6.1 Fritidsbusetnad (1120)

Byggeskikken skal byggja vidare på, og ikkje stri med, allereie etablert byggeskikk innanfor planområdet.

Det kan førast opp frittstående hytter i ein bygningskropp. Frittstående uthus er ikkje tillate. Tomtedeling skal fylgje grense for arealformål, og det kan ikkje vera meir enn ei buening på kvar tomt. Nabotomter kan utnyttast til vertikaldelte tomannshytter med deling i tomtegrensa.

Hyttene skal ha

- takvinkel mellom 27° og 35°, hovudmøneretning langs terrenget.
- takteking utført i tre, torv eller skifer.
- skorstein og lukka eldstad for bruk av biobrensel

Hyttene kan ha utstikk, ark o.l. for å mjuka oppbygget.

Terrassar på inntil 30 m<sup>2</sup> er tillate innafør maksimal BYA. Terrassar skal vere mindre enn 1 meter over terreng og ha god visuell kontakt med terrenget.

Areal til biloppstillingsplass innafør einskilde tomter skal ikkje reknast med innafør maks BYA.

Det er ikkje tillate med gjerde, flaggstenger, parabolantennar eller andre synlege antenner.

#### 6.1.1 Tomt T1, T5, T6, T7, T16, T17, T18, T19, T20, T21, T22, T30 og T36

Hytte skal vera i ein etasje med høve til å nytta loftsplan (1,5 etasje). Synleg grunnmur kan maksimalt vera 1 meter over opphavelog terreng, og skal utførast med med naturstein. Maksimal mønehøgde er 5,5 meter over topp grunnmur og maksimal gesimshøgde er 3,5 meter over topp grunnmur.

Tomta kan ha bebygd areal (BYA) inntil 100 m<sup>2</sup>.

Det er krav om minimum 1,5 biloppstillingsplass på areal til felles parkering. Kommunen kan etter søknad godkjenna opparbeiding av ein biloppstillingsplass innafør kvar av tomt som ligg til veg.

#### 6.1.2 Tomt T2, T3, T4, T8, T9, T10, T11, T12, T13, T15, T23, T24, T25, T26, T27, T28, T29, T31, T32, T33, T37, T38, T39 og T40

Hytte skal vera i ein etasje med høve til å nytta loftsplan (1,5 etasje). Synleg grunnmur kan maksimalt vera 1 meter over opphavelog terreng, og skal utførast med med naturstein. Maksimal mønehøgde er 5,5 meter over topp grunnmur og maksimal gesimshøgde er 3,5 meter over topp grunnmur.

Tomta kan ha bebygd areal (BYA) inntil 130 m<sup>2</sup>.

Det krav om minimum 1,5 biloppstillingsplass på areal til felles parkering. Kommunen kan etter søknad godkjenna opparbeiding av ein biloppstillingsplass innafor kvar av tomt som ligg til veg.

#### **6.1.3 Tomt T43,T45,T47 og T48**

Det kan førast opp hytte med 2 etasjar der ein av etasjane er underetasje. Maksimal mønehøgde er 8,5 meter over golv i grunnetasjen, og maksimal gesimshøgde er 6,5 meter over golv i grunnetasjen.

Tomta kan ha bebygd areal (BYA) inntil 100 m<sup>2</sup>.

Det krav om minimum 1,5 biloppstillingsplass på areal til felles parkering. Kommunen kan etter søknad godkjenna opparbeiding av ein biloppstillingsplass innafor kvar av tomt som ligg til veg.

#### **6.1.4 Tomt T50,T51,T52,T53,T54,T56,T57,T58 og T59**

Det kan førast opp hytte med 2 etasjar der ein av etasjane er underetasje. Maksimal mønehøgde er 8,5 meter over golv i grunnetasjen, og maksimal gesimshøgde er 6,5 meter over golv i grunnetasjen.

Tomta kan ha bebygd areal (BYA) inntil 100 m<sup>2</sup>.

Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar på kvar tomt.

#### **6.1.5 Tomt T60,T61,T62,T63,T64 og T65**

Hytte skal vera i ein etasje med høve til å nytta loftsplan (1,5 etasje). Synleg grunnmur kan maksimalt vera 1 meter over opphavelag terreng, og skal utførast med med naturstein. Maksimal mønehøgde er 5,5 meter over topp grunnmur og maksimal gesimshøgde er 3,5 meter over topp grunnmur.

Tomta kan ha bebygd areal (BYA) inntil 100 m<sup>2</sup>.

Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar på kvar tomt.

#### **6.1.6 Tomt T66 og T67**

Hytte skal vera i ein etasje med høve til å nytta loftsplan (1,5 etasje). Synleg grunnmur kan maksimalt vera 1 meter over opphavelag terreng, og skal utførast med med naturstein. Maksimal mønehøgde er 5,5 meter over topp grunnmur og maksimal gesimshøgde er 3,5 meter over topp grunnmur.

Tomta kan ha bebygd areal (BYA) inntil 130 m<sup>2</sup>.

Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar på kvar tomt.

### **6.2 Skilanlegg (1410)**

Skiheisar/skitrekk med tilhøyrande løypetrasear, trekktrasear, anlegg for snøproduksjon, lysanlegg, tilkomstvegar og bygg for drift og vedlikehald kan oppførast/opparbeidast i området. Vidare kan bygg for service førast opp, kvart slikt bygg kan maksimalt ha eit BRA lik 50 m<sup>2</sup>.

Mindre terrenginngrep i samband med opparbeiding av løyper og sikringstiltak kan tillatast.

### **6.3 Kommunaltekniske anlegg (1560)**

I område for kommunaltekniske anlegg kan det gjerast tiltak som er naudsynte for drifta av EL-, avløps-avfalls- og vassforsyningsanlegg. Bygg skal vera slik tilpassa i farge og form at dei ikkje vert markerte element i terrenget. Areal som det ikkje vert bygd på skal kunna brukast til ålment opphald og leik så lenge dette ikkje strir med føremålet. Maksimalt bebygd areal kan vere 50 % av arealet til føremålet. Innanføre føremålet kan bygg plasserast heilt inntil føremålsgrrensa mot friluftsområde, men elles innanføre byggrensene i plankartet.

## **7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **7.1 Veg (2010)**

Areal sett av til veg er offentlig areal og skal opparbeidast i samsvar med plankartet.

### **7.2 Køyreveg (2011)**

Køyrevegar skal opparbeidast i samsvar med plankartet og skal kunne vinterbrøytast, mindre justeringar kan gjerast i detaljplan.

### **7.3 Gang- sykkelveg (2015)**

Gang-/sykkelveg skal opparbeidast som plankartet viser med minste breidde på fast dekke på 2,5 meter. Desse kan leggast til rette for skiløyper vinterstid.

### **7.4 Annan veggrunn – tekniske anlegg (2018)**

Terrenginngrep i samband med etablering av veganlegg skal skje mest mogleg skånsamt. Fjellskjeringar og fyllingar skal rundast av og tilpassast tilgrensande terreng. Eventuelle støttemurar skal oppførast som natursteinsmurar. Noverande vegetasjon skal takast vare på, fyllingar og grøfter skal såast til med stadeigen vegetasjon. Terrenghandsaming skal gjerast ferdig på same tid som resten av veganlegget.

Innafor føremålet kan det leggast infrastruktur i bakken

### **7.5 Annan veggrunn – grøntareal (2019)**

Anna vegareal – grøntareal, utgjer skulder, skråning og murar og skal i størst mogleg grad vera tilplanta med stadelgen vegetasjon og framstå som ein del av grønstrukturen.

### **7.6 Parkeringsplassar (2082)**

Område sett av til parkering skal opparbeidast med fast dekke og vera tilgjengeleg heile året. P1-P6 er reservert for hytteeigarar, P10-P12 er tilgjengelege for ålmenta.

## **8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT**

### **8.1 Friluftformål (5130)**

I friluftsområda skal det ikkje gjerast tiltak som kan vera til hinder for ålmen ferdsle. Eksisterande terrengform og vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på og fungere som bufferareal mot vegar. Det kan etablerast nye stiar med maksimal breidde på 1 meter. Fylling/skjering frå tilkomstvegane og grøftetraséar kan leggast inn i friluftsområde, men skal då plantast til og framstå som ein del av grønstrukturen. Det kan leggast til rette for preparerte alpin- og langrennsløype gjennom området. Mindre tekniske installasjonar som koplingssskap o.l. kan leggast i friluftsområde. Utover dette må det ikkje gjerast tiltak i friluftsområdet som er til skade for fugle- og dyreliv.

## **9 OMSYNSSONER**

### **9.1 Sikringssone - Frisikt (H140)**

Innafor frisiktsoner skal ingen tiltak, vegetasjon eller del av terreng vera høgare enn 0,5 meter over nivå på tilstøytande vegar.

### **9.2 Sikringssone – Areal langs skiheis (H190)**

Innanfor omsynssona skal det ikkje etablerast busetnad eller andre bygningsmessige tiltak som kan vera til hinder for drift av skianlegget.

### **9.3 Faresone – Ras- og skredfare (H310)**

I område med ras- og skredfare skal det ikkje førast opp bygg for varig opphald, eller andre konstruksjonar som kan ta skade av ras/skred.

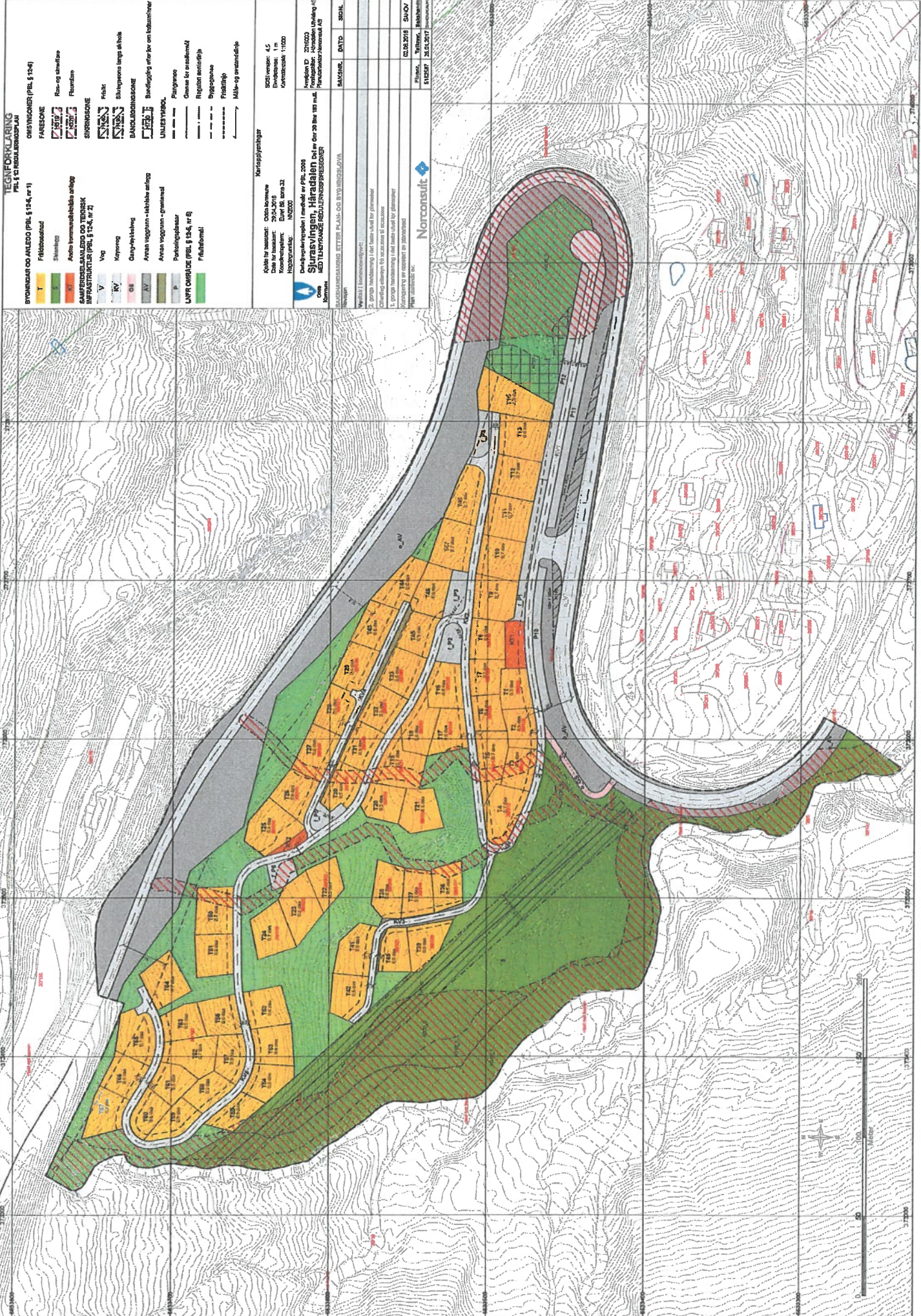
### **9.4 Faresone – Flaumfare (H320)**

Faresone H320\_1 og H320\_2 syner område som er utsett for flaum frå Håraelva. Tiltak innafør H320\_1 skal ikkje redusere kapasiteten i vassdraget, og vegetasjon skal takast vare på. Flaumsone H320\_2 sikrar at overløp frå eksisterande kulvert i Håraelva har tilstrekkeleg areal for å tilbakeførast til elveløpet, andre tiltak enn å leie flaumvatn tilbake til Håraelva er tillete innafør sona.

Før tiltak innafør faresona H320\_3 kan finna stad, skal omlegging/etablering av bekkeløpa vera godkjent av kommunen og utført i samsvar med krav sett i Skred AS sin rapport «Flaumvurderinger og faresoner for skred» datert 26.06.2017 og Norconsult AS sin rapport «Detaljregulering Sjurssvingen – VA-plan» datert 15.02.2018.

### **9.5 Bandleggingszone – bandlegging etter lov om kulturminne (H730)**

Automatisk freda kulturminne er bandlagt etter lov om kulturminne. Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som er eigna til å skade, øydeleggje, grav ut, flytte, endre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei automatisk freda kulturminna eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelova § 3. Skjøtsel innafør omsynssona skal skje i samarbeid med regional kulturminneforvaltning.



**TEGNFÖRKLARING**  
FRL 1, 1:2000/1:500

**BYGGMÅTT OCH ANLÄGG (PBL § 154, nr 1)**

- Y Färdväg
- Z Slottväg
- ST Annsbommställe anlägg
- V Väg
- KV Kanalsättning
- KV Kanalsättning
- OK Anns bygggräns - slottsbett anlägg
- AV Anns bygggräns - gränsvall
- P Parkeringssplats
- LJVR OMRÅDE (PBL § 154, nr 8)

**FARESENER (PBL § 154)**

- Stående
- Flötdirektion
- Röd- och blåvåg
- Flottare

**STRUKTURENER**

- Fäst
- Stångenhets löst utskick

**BÄNDRIGGGRÄNSER**

- Beskyddig eller för en tekniskhet

**UTRYSNING**

- Påbyggnad
- Grens för område
- Reguljärs utskick
- Dyggningsgräns
- Förstärkt
- Mått- och avståndslinje

**Kartuppställningar**

Avskiljningsgränser: Öden konventioner  
 Gränser för: Fäst 1:500  
 Kartprojekt: N:152000  
 Datum: 2013

**Projektnamn: Häradsplan 142**

**Ändringssked:** 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

**Ärenden**

**Övervakningsmyndighet:** Norconsult  
 Projektnamn: Häradsplan 142  
 Datum: 2013

**Stad/region:** Örebro kommun  
 Kommunstyrelsen

**Ärendet:** Häradsplan 142  
 Beslutsdatum: 2013-03-27

**BYGGMÅTT OCH ANLÄGG (PBL § 154, nr 1)**

**FARESENER (PBL § 154)**

**STRUKTURENER**

**BÄNDRIGGGRÄNSER**

**UTRYSNING**

**Kartuppställningar**

**Projektnamn: Häradsplan 142**

**Ändringssked:** 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

**Stad/region: Örebro kommun**

**Övervakningsmyndighet: Norconsult**

**Ärendet: Häradsplan 142**

**Beslutsdatum: 2013-03-27**

