

# REGULERINGSFØRESEGNER FOR DETALJREGULERING

## Langedalen, felt Q1, R, S, T og U

ODDA KOMMUNE

FORSLAGSSTILLAR:  
Seljestad Utbygging AS

Datert 06.11.2018

Oppdatert etter offentlig ettersyn 14.06.2019

Revidert før slutthandsaming 23.08.2019

| Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova                                 | Saksnr     | Dato              | Sign.  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|--------|
| Kunngjering oppstart regulering                                                    |            | 24.11.2017        | EirSan |
| Varsel om utvida plangrense                                                        |            | 15.05.2018        |        |
| 1. gongs handsama i Utviklingskomiteen                                             | UTK-061/17 | 08.11.2017        | SHA    |
| Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet                                         |            | 24.10.18-23.12.18 | SHA    |
| 2. gongs handsama i Utviklingskomiteen (vedtak under spes. vilkår)                 | UTK-055/19 | 04.09.19          | SHA    |
| Vedtak i Odda kommunestyre                                                         | OK-057/19  | 18.09.19          | SHA    |
| Kunngjering av vedtak                                                              |            | 26.09.19          | SHA    |
| I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova.<br>Planen er vedteken.<br><br>Sign.: |            |                   |        |

PlanID: 2017002

Arkivsaksnr: 17/1208

## § 1.0 GENERELT

Det regulerte området er synt med grenseliner på plankart datert 14.05.2019.

§ 1.1 Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål:

PBL §12-5. Arealføremål i reguleringsplan

### Bygningar og anlegg

Fritidsbustadar, 1120

Andre kommunaltekniske anlegg, 1560

### Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg, 2011

Annan veggrunn – grøntareal, 2019

Parkeringsplassar, 2080

### Grønstruktur

Turveg/skiløype, 3031

### Landbruks, - natur og friluftsområde

Friluftsføremål, 5130

### PBL §12-6. Omsynssoner

Frisikt, H140

Faresone ras, H310

Faresone flaum, H320

Bevaring naturmiljø, H560

Bandlegging etter andre lover, H740

### PBL §12-7 Føresegnsområde

Føresegnsområde - Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg, #2

## § 2.0 FELLES FØRESEGNER

### §2.1 Rekkjefølgjekrav

- Før det kan gjevast løyve til tiltak skal det føreliggje teknisk plan for VA-anlegget, godkjent av Odda kommune. Teknisk VA-plan baserer seg på løysningar frå VA-rammeplan, og må prosjekterast i fellesskap med vegplanar og evt. kabelplanar.
- Før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for fritidsbustadar skal vatn- og avlaupsanlegg vera ferdigstilt, og det skal leggjast fram dokumentasjon på opparbeidde turløyper og tilrettelagt trasé for skiløyper.
- Før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve på fritidsbustadane i felt Q samt tomtene R1.12 – R1.14 skal skiløype GT4 vera opparbeidd.
- Før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve på fritidsbustadane i felt S, T og U skal skiløype GT1, GT2 og GT3 vera opparbeidd. I tillegg skal kryssingspunkt mellom skiløype og køyreveg skiltast.

### § 2.2 Terrenghandsaming og naturmangfald

Viktige landskaps- og naturverdiar skal vektleggjast og synast på utomhusplanar. Terrengget skal i størst mogleg grad behalda opphavelig form og verdifull vegetasjon. Ein skal i hovudsak

unngå bygging på myrer og nær naturlege vassdrag. Ubygd del av tomt skal ha preg av naturtomt. Verdifulle tre synt i plankart skal takast vare på. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråningar og anna areal som vert råka, skal revegeterast med stadleg vegetasjon.

Ved utbygging av teknisk anlegg og grunnarbeid på tomtene S2.6, S2.7 og S3.1 - S3.17 må planlegging og utbygging skje slik at myr vert bevart. Sprengingsarbeid må utførast med stor forsiktighet slik at fjell i området ikkje sprekk. Ved behov må det nyttast membran/leire for å behalde vasspegl i myra.

#### §.2.3 Vassdrag

Tiltak som kan redusera opplevingskvalitetane av det verneverdige Opo-vassdraget er ikkje tillate.

#### § 2.4 Kulturminne

Det kan vera uregistrerte fornminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden. jf. Kulturminne loven § 8, 2.ledd.

#### § 2.5 Tekniske anlegg

Kommunen skal godkjenna VA-rammeplan og teknisk plan for området. Det kan leggjast vass- og avlaupsanlegg, samt anlegg for overvasshandsaming, innanfor plangrensene i samsvar med godkjent VA-plan.

Teknisk plan skal visa vegar, utforming og plassering av tekniske driftsbygg med t.d. pumpestasjonar, sløkkjevassuttak, transformator kioskar, kabelskap, miljøstasjon for buss o.l.

#### § 2.6 Mindre justeringar

For betre heilskapleg terrengtilpassing kan det tillatast mindre justeringar av veg- og parkeringsanlegg, samt justering av tomtegrensene på inntil 2 meter. Før slike endringar vert sette i verk, må det gjerast avtale med grunneigar, og kommunen skal godkjenne.

#### § 2.7 Uthus

For alle tomter for fritidsbustad kan det etablerast uthus jf. §3.2.1. Uthus skal ikkje innehalde buareal.

#### § 2.8 Estetikk

Bygg skal ha arkitektur tilpassa terrenget og spegla tida dei vert bygde i. Det er ikkje tillate å setje opp gjerde, flaggstenger eller parabolantennar. Gjerder kan unntaksvis oppførast dersom det er eit krav etter gjeldande teknisk forskrift av omsyn til tryggleik. Snøskjerming er ikkje tillate.

#### §2.10 Informasjonsskilt

Det er tillate å setje opp informasjonsskilt om stiar, løyper, naturkvalitetar og biologisk mangfald.

## § 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

### § 3.1 Ved byggesøknad

Søknaden skal innehalda utomhusplan i målestokk 1:100, som skal syna:

- Plassering av kvart bygg med takplan som syner møneretningar.
- Høgdeplassering av kvart bygg, med minimum 2 profilar som viser skjering, fylling og planert terreng.
- Høgdeplassering av biloppstillingsplassar med avkøyrslé.
- Terrengplanering og terrengmurar med høgder.

### § 3.2 Fritidsbustadar

§ 3.2.1 På kvar tomt kan det førast opp fritidsbustad på inntil 120 m<sup>2</sup> BYA, + eit uthus/garasje/carport på inntil 35m<sup>2</sup> BYA der terrenget tillet det. Uthuset kan vera frittstående eller koplast saman med hovudhytta. For hyttene S2.4-S2.7 og S3.1-S3.4 er maksimal BYA for uthus/garasje/carport 25m<sup>2</sup>, og bygget skal henge saman med hovudhytta. Ved samanbygd uthus og hovudhytte, skal det i bygningen sitt eksteriør tydeleg gå fram kva som er uthus og hovudhytte.

Plattingar/terrassar som ikkje utgjer måleverdig areal, kan maksimalt utgjere 30 m<sup>2</sup> for kvar tomt.

Det skal leggjast til rette for 2 biloppstillingsplassar på kvar enkelt tomt, desse inngår ikkje i BYA.

### § 3.2.2 Utforming av bygg

- Alle bygg skal ha god plassering og terrengtilpassing og med minst mogleg inngrep i landskapet. Jfr. §2.2. Oppfylling og planering av byggjetomt over eksisterande gjennomsnittleg terrengnivå skal normalt ikkje tillatast. Kjellar er ikkje tillate.
- Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader.
- For fritidsbustad er maksimal mønehøgde 6,8 m og for uthus/garasje/carport kan mønehøgda maksimalt vera 4,5 m, begge målt frå topp grunnmur.
- Det er tillate å byggja takoppløft på ei side av bygget. Takoppløftet skal ikkje dekkje meir enn 50 % av bygget si lengd/takflate. Fritidsbustadar kan ha maksimal gesimshøgde på 3,8 m og frittstående uthus/garasje/carport kan ha maksimal gesimshøgde på 3,5 m. Begge målt frå topp grunnmur.
- 1/3 av synleg grunnmur kan vera opp til 1 m.

§ 3.2.3 Farge og materialval: Det skal vera torv på tak, og det skal ikkje nyttast reflekterande material.

Fasadar skal vera av tre eller i natursteinsmur, og fargane mørke jordfargar.

§ 3.2.4 For tomtene i S-feltet må det takast omsyn til myrsystema. Ved byggesøknad for desse tomtene, må det gjerast greie for korleis vatnet skal leiast vekk frå tomtene, utan at dette får konsekvensar for myrsystema. Dersom det vert aktuelt med sprengingsarbeid på tomtene S2.6, S2.7 og S3.1 - S3.17, bør dette, så langt det lar seg gjere, skje ved pigging framfor sprenging.

### § 3.3 Andre kommunaltekniske anlegg, KT

#### § 3.3.1 Innanfor områda kan det først opp tekniske driftsbygg, som kan innehalde reinseanlegg, pumpestasjon, sløkkevassuttak, trafo og liknande.

Tekniske driftsbygg skal i materialval og utforming tilpassast området sin karakter.

## § 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 4.1 Køyreveg - KV

- Køyrevegane skal opparbeidast i samsvar med plankartet. Dersom det medfører betre tilpassing i terrenget, kan mindre justeringar tillatast etter godkjenning av kommunen.
- Køyrevegane KV1 og KV2 har eigarform «felles», og er felles for dei eigedomane som naturleg må køyre på vegen for å kome til eige tomt.
- Køyreveg KV3-KV15 har eigarform «anna».
- Køyrevegane skal vinterbrøytast.

#### § 4.1.1 KV\_4, KV\_8-KV\_10

Før løyve til igangsetjing for vegane KV4, KV8-KV10 kan gjevast, skal det dokumenterast korleis myrsystema vert ivareteke under anleggsarbeidet, og sikra at arbeidet ikkje får negative konsekvensar for myrsystema.

### § 4.2 Annan veggrunn – grøntareal

Arealet skal nyttast som grøntareal for vegane i planområdet.

Innanfor områda er det sett av areal til grøfter, skjerings- og fyllingsutslag, samt til snøopplag ved brøyting der dette ikkje er i konflikt med frisiktsoner. Eventuelle fyllingar skal dekkjast til med stadleg vegetasjon jfr § 2.2. Det kan etablerast avkøyrslar over grøntareala.

### § 4.3 Parkeringsplassar – P

- Kvar hytte skal ha plass til to bilar på kvar enkelt tomt jfr § 3.2.1.
- Innanfor området P1 kan det opparbeidast felles gjesteparkeringsplass for Q-feltet.
- Innanfor områda P2-P3 kan det opparbeidast felles gjesteparkeringsplass for R-feltet.
- Innanfor områda P4-P9 kan det opparbeidast felles gjesteparkeringsplass for felta S, T og U.

## § 5.0 GRØNTSTRUKTUR

### § 5.1 Turveg/skiløype - GT

- Areal sett av til GT skal nyttast til turveg sommarstid og skiløypetrasé vinterstid, som vist på plankartet.
- Turvegar sommarstid skal ha ei grusa breidd på 1,5 m. Resterande del av GT skal pussast til og dekkjast med stadleg vegetasjon.
- Vinterstid skal GT leggjast til rette for skigåing. Skiløypene skal opparbeidast med ei breidde på inntil 6 meter, for å sikre drift av skiløypene.

## § 6.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

### § 6.1 Friluftsføremål, LF

- I områda LF kan det ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta områda som friluftsområde. Friluftsområda skal vera tilgjengeleg for alle og nyttast til naturlege, naturbaserte fritidsaktivitetar.
- Innanfor området LF3 og LF4 er det på kortare strekk tillate å leggje leidning for vatn- og avløp, og andre kablar for infrastruktur. Inngrepa skal såast til jf. Punkt 2.2.
- Det er i områda tillate å gjere mindre tiltak som fremjar friluftsliv, slik som oppføring av gapahuk, grillhytter o.l., der dette ikkje er i strid med omsynssone for naturmiljø H560.
- Det skal visast generell varsemd ved felling, fjerning eller anna endring av eksisterande vegetasjon.
- Verdifulle tre merka i plankartet skal takast vare på, jfr. § 2.2

## § 7.0 OMSYNSSONER

### § 7.1 Frisikt, H140

Innanfor siktsona skal det ikkje vere sikthindringar som stikk høgare enn 0,5 m over vegbanen.

### § 7.2 Faresone

#### § 7.2.1 Faresone Ras – H310

Mindre område langs Myrkjedalen er avmerka på aktsemdkartet til NVE. Fareområde bør skiltast for å unngå unødig ferdslø i området.

#### § 7.2.2 Faresone flaum – H320

Tiltak innanfor flaumsona er i hovudsak ikkje tillate, unntaket er etablering av turveg/skiløype. Ved endring/tiltak på eksisterande pumpestasjon som ligg innanfor faresona, må det takast omsyn til flaumfaren. Ved utføring av tiltak i sona må det sjåast til at kapasiteten i vassdraget ikkje vert redusert, og at verdien av vassdraget vert halde ved lag. Vegetasjon innanfor sona skal takast vare på.

### § 7.3 Bevaring naturmiljø, H560

Innanfor området er det ikkje tillate med skjøtsel av skog.

### § 7.4 Bandlegging etter andre lover, H740

- Høgspenline på 300 kV som går gjennom området er ein del av sentralnettet. Ut frå leidningen si midtlinje er det ei byggjeforbodssone på 20 meter i begge retningar. Byggeforbodssona er synt som bandleggingssone etter andre lover H740 i plankartet.
- I bandleggingssona er det likevel høve til å etablere tilkomstvegar, parkering, skiløyper og turvegar som synt i plankartet. Tiltaka skal godkjennast av linjeeigar.

## § 8 FØRESEGNSSOMRÅDE

### § 8.1 Føresegnssområde - Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg, #2

- 8.1.1 Det er lagt inn ei føresegnssone på 30 m frå ytste høgspenleiding. Dersom maskiner, kranar, borerigg, betongpumper og andre høge innretningar kjem innanfor denne avstanden skal linjeeigar varslast.

- 8.1.2 Sprengingsarbeid som kan føre til sprut på leidning skal ha full dekning, og varslast linjeeigar i god tid.