

REGULERINGSFØRESEGNER FOR SOLFONN

SELJESTAD, ODDA KOMMUNE

§ 1.0 FELLES FØRESEGNER

§ 1.1 Terrenghandsaming og naturmangfald

Viktige landskaps- og naturverdiar skal vektleggjast og synast på utomhusplan. Terrengtet skal i størst mogeleg grad behalda opphavleg form og verdifull vegetasjon. Ubygd del av tomt skal ha preg av naturtomt. Ein skal ta omsyn til landskap så godt det la seg gjer.

Grøfter for teknisk anlegg, vegskråningar, fyllingar og anna areal som vert råka, skal pussast til, og revegeterast med stadleg vegetasjon.

§ 1.2 Vassdrag

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

§ 1.3 Teknisk anlegg

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

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

§ 1.4 Mindre justeringar

For betre heilskapleg terrengtilpassing skal det tillatast mindre justeringar av veg- og parkeringsanlegg. Før slike endringar vert iverksett, må det gjerast avtale med grunneigar, og kommune skal godkjenne.

§ 1.5 Estetikk

Det er ikkje tillat å setje opp gjerde, flaggstenger eller parabolantenner. Snøskjerming er ikkje tillat.



§ 1.6 Informasjonsskilt

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

§ 2.0 BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5)

§ 2.1 Ved byggesøknad

Søknaden skal innehalde utomhusplan i målestokk 1:100, som skal visa:

- Plassering av kvart bygg med takplan som viser møneretningar.
- Høgdeplassering av kvart bygg, med minimum to profilar som viser skjering, fylling og planert terreng.
- Høgdeplassering av biloppstillingsplassar med avkøyrse.
- Terrengplanering og terrengmurar med høgder.
- Areal til gang- og skiløype.

§ 2.2 Fritidsleilegheit og leilegheitsbygg / kombinert formål næring/fritidsbusetnad

- Innanfor BKB1-4 kan det etablerast næring og fritidsbustadar.
- Innanfor BFB1 kan det etablerast fritidsbustadar.

§ 2.2.1 Utnyttingsgrad

- BKB1= %-BYA=100%
- BKB2= %-BYA=100%
- BKB3= %-BYA=100%
- BKB4= %-BYA=100%
- BFB1= %-BYA=100%
- f_UTE = %-BYA=10%
- Parkeringsareal heilt eller delvis under bakken tas ikkje med i grad av utnytting.

§ 2.2.2 Utforming av bygg

- Bygga i BKB1-3 skal utformast med volum som er brytt opp, med pulttak.
- BKB4 og BFB1 er eksisterande bygg som er ferdig utbygd.
- Formålsgrenser er byggegrenser.
- Det tillatast balkongar og terrasser, kraga ut over formålsgrensa, inntil to meter.
- Det tillatast etablert parkeringskjellar under BFB1, BKB1-4 og f_UTE.
- Maksimal mønehøgde er angitt på plankart. Mønehøgde definerast som øvste gesims på øvste pulttak. Heisoppbygg og tekniske installasjonar tillatast over maksimal mønehøgde.
- Bygga skal ha god plassering og terrengtilpassing, og minst mogleg inngrep i landskapet.
- Det er maksimalt tillat 55 leilegheiter i BKB1-3.

§ 2.2.3 Materialval

- Fasadar skal ha enten trekledning eller natursteinsforblending.
- Kombinasjonar er tillat.

§ 2.3 Fellesareal

- Det tillatast etablert felles takterrasse i BFB4.
- Område f_UTE er felles opphaldsareal og aktivitetsområde for BFB1-BFB5.
- f_UTE skal tilretteleggjast til variert bruk med aktivitetar, veger, stiar, tun og støttefunksjonar som er relatert til fritidsbustadane og friluftsområda rundt formålet.
- Mindre funksjonar som støttar opp om felles aktivitetar tillatast.
- Det skal innanfor området anleggjast tilkomst dimensjonert for brannbil.
- Uteareal f_UTE skal opparbeidast før ferdigattest verte gitt.

§ 2.4 Andre kommunaltekniske anlegg, KT

- o_BE er nettstasjon til Odda Energi.

§ 2.4.1 Innanfor områda kan det førast opp teknisk driftsbygg, som kan innehalde reinseanlegg, pumpestasjon, sløkkevassuttak, trafo og liknande. Tekniske driftsbygg skal i materialval og utforming tilpassast området sin karakter.

§ 3.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5)

§ 3.1 Køyreveg (pbl § 12-7)

- Køyrevegane skal opparbeidast i samsvar med plankartet. Dersom det medfører betre tilpassing i terrenget, skal mindre justeringar tillatast etter godkjenning av kommunen.
- Tilkomstveg f_SV1 frå E134 og opp til Solfonn blir sikra gjennom ein privatrettsleg avtale med Langedalsvegen AS.
- Køyrevegane skal vinterbrøytast.
- f_SV2 er tilkomstveg til Solfonn, og avkøyrslar til parkeringskjellar.

§ 3.2 Annan veggrunn – grøntareal, o_SVG1 / o_SVG2

- Areal 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 frisktsoner.
- Eventuelle fyllingar skal dekkast til med jord jfr. § 1.1.
- Det kan etablerast avkøyrslar over grøntareal.

§ 3.3 Parkeringsplassar

- Kvar fritidsleilegheit skal ha tilgang på 1,5 biloppstillingsplassar. Minimum 1 skal etablerast i parkeringskjellar.
- Det er tillat med parkeringskjellar under heile området med formål fritidsbustad, kombinert formål næring/fritidsbusetnad, og formål fritids- og turistformål.
- Parkeringskjellar er ikkje ein del av BYA.

- Området f_SPP er felles parkeringsplassar for BFB1 og BKB1-4.
- Det blir parkering for gjestar, bebuarar og turistar ved f_SPP. Det vil minimum opparbeidast 10 gjesteparkeringar.

§ 4.0 GRØNTSTRUKTUR (PBL § 12-5)

§ 4.1 Tursti / skiløype, o_GT

- o_GT skal nyttast til turveg sommarstid og skiløypetrase vinterstid.
- Turvegar sommarstid skal ha ei grusa breidd på 1,5 m. Resterande del av o_GT skal pussast til, og dekkast med matjord/torv.
- Vinterstid skal o_GT leggjast til rette for skigåing. Skiløypene skal opparbeidast med ei breidde på inntil 6 meter, for å sikre drift av skiløypene.

§ 5.0 LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5)

§ 5.1 Friluftsføremål, LNF

- I områda LNF skal 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 områdene 0_SVG1, 0_SVG2, f_UTE er det på kortare strekk tillate å leggje leidning for vatn- og avløp, og andre kablar for infrastruktur. Inngrepa skal såast til jf. Punkt 1.1.
- Det er i området tillate å gjere mindre tiltak som fremjar friluftsliv, slik som oppføring av gapahuk, grillhytter og liknande., der dette ikkje er i strid med omsynssoner for naturmiljø H560.

§ 6.0 OMSYNSONER (PBL § 12-6)

§ 6.1 Frisikt, H140

- Innanfor siktsona (tilkomst til parkeringskjellar) skal det ikkje vere sikthindringar som stikk høgare enn 0,5 m over vegbanen.

§ 7.0 REKKEFØLGJEKRAV

§ 7.1 Rekkefølgjekrav (pbl § 12-7)

Før det vert gjeve løyve til rammeløyve til bygningar og anleggsarbeid, skal det føreligge:

- a) Godkjent utomhusplan
- b) Godkjent tekniske planer
- c) Plan for handtering av overvatn og vegetasjon som visar at alt overvatn er handtert lokalt på det søkte området.

Før det vert gjeve løyve til igangsetting til første bygg skal:

- a) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeide og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer (eventuelt oppdelt i enkelttiltak, spesifisert med feltbenevnelser)
- b) Område f_UTE skal vera allment tilgjengeleg, og ferdig opparbeida og godkjent i samsvar med godkjent utomhusplan.

Før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til første fritidsbustad i BKB1-3 skal:

- a) Vatn- og avlaupsanlegg fram til området vera ferdig.
- b) Skiløype/tursti frå Solfonn og til eksisterande løypenett mot Langedalen / Solfonnryggen, og frå Solfonn til eksisterande parkeringsplass på gnr. 31 / bnr. 46, skal vere opparbeidd med ei breidd på 6 meter, og med 1,5 meter grusa sti. Det skal leggjast fram dokumentasjon på dette.
- c) f_SPP skal vera opparbeidd.
- d) o_SF2 skal vera opparbeidd.