


## REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

### LONTJØRN SHAUGANE, Odda kommune

#### FORSLAGSSTILLAR:

### Seljestad Utbygging AS og Seljestad Hyttegrend AS

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Kunngjering oppstart regulering		18.06.15	ES
1.gongshandsama	UTK 019/16	20.04.16	KBJ
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet	28.06.16 – 15.08.16		KBJ
2.gongshandsama		07.12.16	KBJ
<b>Vedtak i Odda kommunestyre</b>		21.12.16	KBJ
Kunngjering av vedtak		12.01.17	KBJ
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken 21.12.16 Føresegner er justert i tråd med vedtak og har dato 21.11.16  Sign.: 			

**PlanID: 2015001**

**Arkivsaknr: 15/874**

**Dato sist revidert: 21.11.2016**

#### Om planen

Dei regulerte områda er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innafor dei regulerte områda skal arealbruken vera som det går fram av plankartet. Desse føresegnene utgjer saman med plankart datert 18.10.2016 reguleringsplan for området.

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fritidsbustader, forenkla og samordne hyttestorleikar og -typar, samt gjere mindre justeringar i vetraséar og hytte- og tomteplassingar for betre tilpassing til terrenget.



**§1 Arealet innafor plangrensa har følgjande føremål i samsvar med plan- og bygningslova**

		<i>Felt-</i> <i>namn</i>	<i>Sosi-</i> <i>kode</i>	<i>Areal</i> <i>(daa)</i>
<i>I.</i>	<i>Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)</i>			
-	Fritidsbusetnad	L, M, Q, R	1120	90.0
-	Annan offentlig eller privat tenesteyting	Servicesenter	1169	0.25
-	Øvrige kommunaltekniske anlegg	KT	1560	0.7
<i>II.</i>	<i>Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)</i>			
-	Veg	V	2010	13.5
-	Køyreveg	KV	2011	5.8
-	Gangareal	SGG	2016	1.1
-	Parkeringsplass	P	2080	3.1
-	Annan veggrunn – grøntareal	SVG	2019	18.1
<i>III.</i>	<i>Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)</i>			
-	Grøntstruktur	G	3001	3.1
-	Turveg	GT	3031	3.0
<i>IV.</i>	<i>Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5 nr. 4)</i>			
-	Friluftsføremål	LF	5130	96.5
<i>V.</i>	<i>Omsynssoner (PBL § 12-6)</i>			
-	Frisikt	H140	140	1.1
-	Bevaring naturmiljø	H560	560	23.5
-	Bevaring kulturmiljø	H570	570	0.25
-	Ras- og skredfare	H310	310	5.0

## §2 Felles føresegner

- 2.1 Uthus er bibbygg med støttefunksjonar til hovudbygget det tilhøyrer. I form og storleik skal uthuset tilpassast og underordna seg hovudbygget. Uthuset kan koplast på hovudbygget, men skal framstå som eit hovudbygg og eit bibbygg, dokumentert i samsvar med krav om god terrengtilpassing, samt tilpassing til omliggjande bygg.
- 2.2 Synleg grunnmur skal maksimalt vere 1m, og skal i gjennomsnitt ikkje overstige 60cm over gjennomsnittleg bakkenivå. Dette gjeld ikkje delfelt L4, som kan byggjast med underetasje.
- 2.3 Maksimal takvinkel er 35 grader. Det er ikkje høve til å nytta reflekterande materiale.
- 2.4 Det kan opparbeidast uteplassar som ikkje er ein del av eit bygg på byggetomter, men desse skal ikkje gjerdast inn. Slike uteplassar skal ha god terrengtilpassing. Eventuell treplating skal ikkje vere høgare enn 0.6 meter over tilstøytande terreng på nokon stad. Eventuelle terrassar skal følgje terrenget, og skal ikkje setjast på pelar. Terrasser i tilknytning til hytter o.l. skal ikkje overskride 10% av bygget si grunnflate.
- 2.5 Alle fritidsbustader samt servicebygg skal koplast på V/A- anlegget i området. Leidningar og avlaupsrøyr skal i hovudsak leggjast i vegnettet, og på ein slik måte at noverande dreneringstilhøve ikkje vert forringa. Leidningsnett for V/A- anlegg og elektriske installasjonar skal så langt som råd er gå i bakken.
- 2.6 Det kan leggjast vass- og avlaupsanlegg fritt innafør plangrensene, og det kan i samband med innstallasjonar for teknisk drift og vedlikehald førast opp frittstående bygg på inntil 15 m<sup>2</sup>.
- 2.7 Mindre justeringar i veg-, parkeringsanlegg og regulerte eigedomsgrenser kan tillatast. Før slike endringar vert iverksett må det gjerast avtale med grunneigar.
- 2.8 Ved framføring av veganlegg skal inngrepssoner såast til med fortrinnsvis stadleg vegetasjon.
- 2.9 Alle bygg skal ha god terrengtilpassing og med minst moglege inngrep i landskapet. Oppfylling og planering av byggetomt over eksisterande, gjennomsnittleg terrengnivå skal normalt ikkje tillatast. Terrengsnitt skal vedleggast og vurderast særskilt ved byggesøknad.
- 2.10 Busetnaden sin karakter, stiluttrykk og materialbruk skal utformast i samsvar med god byggjeskikk.
- 2.11 Det er ikkje tillatt å setje opp gjerder rundt tomt eller flaggstenger med unntak av for servicebygget og stader der det er fare for personskaade.

### §3 Bygninger og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

#### 3.1 Fritidsbusetnad, L, M, Q, R

- 3.1.1 Gjelder for tomtene:  
L3, L4, Q1 – Q7, R1, R2, M2, M6.  
M1.1-M1.3  
M4  
M5 (med unntak av M5.11-M.5.13),

Tomtene kan maks. byggjast ut med hyttetype 1. Følgjande skal leggjast til grunn for hyttetype1:

- Maksimalt tillate BYA er 100 m<sup>2</sup> pr. tomt i tillegg til ev. uthus. Areal for parkering kjem utanom.
- Maksimal gesimshøgde over topp grunnmur er 3.8 m, og maksimal mønehøgde over grunnmur er 6.8 m.

- 3.1.2 Gjelder for tomtene:  
M1.4, M1.5, M3.6 og M3.7

Tomtene kan maks. byggjast ut med hyttetype2. Følgjande skal leggjast til grunn for hyttetype2:

- Maksimalt tillate BYA er 160 m<sup>2</sup> i tillegg til ev. uthus. Areal for parkering kjem utanom.
- Maksimal gesimshøgde over topp grunnmur er 6.3 m, og maksimal mønehøgde over grunnmur er 8.6 m.

- 3.1.3 Gjelder for tomte:  
M1.6

Tomta kan maks. byggjast ut med hyttetype3. Følgjande skal leggjast til grunn for hyttetype3:

- Maksimalt tillate BYA er 160 m<sup>2</sup> i tillegg til ev. uthus. Areal for parkering kjem utanom.
- Maksimal gesimshøgde over grunnmur er 3.8 m, og maksimal mønehøgde over grunnmur er 6.8 m.

- 3.1.4 Gjelder for tomtene:  
M3.1-M3.5  
M5.11-M5.13

Tomtene kan maks. byggjast ut med hyttetype 4. Følgjande skal leggjast til grunn for Hyttetype4:

- Maksimalt tillate BYA er 100 m<sup>2</sup> i tillegg til ev. uthus. Areal for parkering kjem utanom.
- Maksimal gesimshøgde over grunnmur er 6,3 m, og maksimal mønehøgde over grunnmur er 8,6 m.

3.1.5 Innafor delfelta i planen kan det byggjast uthus på inntil 35 m<sup>2</sup> BYA der terrenger tillater det. Uthus kan berre førast opp i ein etasje. Alle nye uthus i planområdet er søknadspliktige etter plan- og bygningslova §20-2.

3.1.6 Fritidsbustader med parkering på eige tomt skal ha ei parkeringsdekning på minimum 2 plassar. Ved parkering på felles parkeringsareal skal det leggjast til grunn minimum 1.5 plass pr. fritidsbustad.

Områda Q1.5 – Q1.11, Q3.1 – Q3.9, M5.9 og M5.10 skal sikre parkering på felles parkeringsareal tilhøyrande feltet i samsvar med §4.4.

For resterande område skal parkering skje på felles parkeringsplass i samsvar med §4.4 eller på eige tomt der terrenget tillet det.

### **3.2 Annan offentleg eller privat tenesteyting, Servicesenter**

3.2.1 Innafor området kan det anleggast eit servicebygg med maksimal BYA på 800 m<sup>2</sup>.

3.2.2 Høgde over grunnmur 1. etasje er maks. 10.6 m mønehøgde, og maks. gesimshøgde over grunnmur er 8.3 m. Bygget kan underbyggjast med kjellar.

### **3.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg, KT**

3.3.1 Innafor områda kan det førast opp tekniske driftsbygg, som kan innehalde reinseanlegg, miljøhus, pumpestasjon, slokkevassuttak, trafo og liknande. Områda skal vere tilgjengelege for delfelta innafor plangrensene.

## **§4 Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)**

### **4.1 Veg, V**

4.1.1 Veg, V1 er felles for planområdet, gnr. 31, bnr. 431, gnr. 37, bnr. 5, 7, 8 saman med utskilte eigedomar av desse og ev. punktfeste innafor eigedomane, samt andre med rettar i veggen.

4.1.2 Veg, V2 – V5 er felles for planområdet. Det skal via veganlegga sikrast tilkomst til areal for oppføring av tekniske anlegg.

### **4.2 Køyreveg, KV**

4.2.1 Veganlegga omfattar felles avkøyrslar for planområdet, og vidare veg fram mot kvar regulert hytteeigedom.

4.2.2 KV7, KV9 og KV10 skal ikkje vinterbrøytast.

### **4.3 Gangareal, SGG**

4.3.1 Innafor områda kan det opparbeidast felles gangareal for planområdet. Gangareala kan grusast, og det er tillate med avgrensa køyring til eigedomane. Gangvegane skal ikkje vinterbrøytast.

### **4.4 Parkeringsplass, P**

4.4.1 Innafor områda kan det opparbeidast parkeringsplass med grusdekke, felles for planområdet.

### **4.5 Annan veggrunn – grøntareal, SVG**

4.5.1 Innafor områda er det sett av areal til grøfter, skjærings- og fyllingsutslag, samt til snøopplag ved brøyting der dette ikkje er i konflikt med frisisiktsone. Eventuelle fyllingar skal jordslåast. Det kan etablerast avkøyrslar over grøntareala.

## §5 Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)

### 5.1 Grøntstruktur, G

5.1.1 Områda skal opparbeidast etter utbyggingsfasen med ny vegetasjon. Areala kan ha noko meir tilrettelagt karakter enn naturområda omkring, og kan nyttast til opphald.

### 5.2 Turveg, GT

5.2.1 Turveg GT1 – GT4 skal opparbeidast med minimal inngrepssone, og skal sikre kanalisering av gangtrafikk, sykling og skiløyping gjennom planområdet.

5.2.2 Turvegane kan grusast sommarstid, samt ryddast og jordslåast. Turvegane skal kunne opparbeidast som skiløyper vinterstid med tråkkemaskin.

5.2.3 Det skal leggjast til rette for undergang under V1.

## §6 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5 nr. 5)

### 6.1 Friluftsføremål, LF

6.1.1 Friluftsområda er tilgjengeleg for alle og kan nyttast til naturlege, naturbaserte fritidsaktivitetar. Områda skal takast vare på slik at desse framstår som i dag.

5.1.2 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.

6.1.2 Det skal visast generell varsemd ved felling, fjerning eller anna endring av eksisterande vegetasjon.

6.1.3 Det er ikkje tillate med tiltak eller bruk som hindrar området sin bruk som friluftsområde, eller som endrar områda sin karakter vesentleg.

6.1.4 Det er ikkje tillate å plassere campingvogner eller liknande i områda.

6.1.5 Vanleg landbruksmessig drift av utmark og beite er tillate. Det skal i størst mogeleg grad oppretthaldast eit skjermende skogbelte i området.

## §7 Omsynssoner (PBL § 12-6)

### 7.1 Frisikt, H140

7.1.1 Innafor områda skal det vere fri sikt i ei høgd på 0.5 meter over primærvegens køyrebane

### 7.2 Bevaring naturmiljø, H560

7.2.1 Innafor området er det ikkje høve til å føreta landbruksmessig drift av området med uttak av skog eller annan utnytting av naturressursane i området.

7.2.2 Ved inngangen til området langs turvegane GT1 og GT2, og veg V1, skal det ved skilting klart angis området sin verneverdi, og at ferdsle utanom veganlegga skal skje med varsemd.

### 7.3 Bevaring kulturmiljø, H570

7.3.1 Innafor området er det funn av bogastø jf. Kulturhistoriske registreringar – rapport 14, 2002, Hordaland Fylkeskommune.

7.3.2 Innafor området skal det visast varsemd, og det er ikkje tillate å føreta noko form for inngrep i eller ved funnstaden.

7.3.3 Kulturminnet skal markerast fysisk i terrenget og med skilting.

#### **7.4 Ras- og skredfare, H310**

7.4.1 Innafor område H310\_1 og H310\_2 er det ikkje høve til å føre opp bygg for varig opphald før det er gjort tiltak i samsvar med §8.8.

### **§8 Rekkjefølgjekrav**

8.1 Utbygging av veg, V/A- anlegg, tur- og gangvegar skal byggjast ut i takt med utbygginga av kvart delfelt. Det skal ikkje gis ferdigattest/mellombels bruksløyve før desse anlegga er opparbeidd.

8.2 Utbygging av skiløyper/turvegar GT skal skje i takt med utbygging innanfor områda. Det skal ikkje gjevast ferdigattest/mellombels bruksløyve til nye einingar før tilgrensande GT er ferdig opparbeidd (t.d. skal GT4 vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for M2.2-M2.4 og M5.10-M5.11 osv.).

8.3 Det skal føreliggja plan for V/A- anlegg i kvart delfelt før igongsettingsløyve til enkelte bygg vert gitt. Utbygging kan ikkje skje før det føreligg godkjent plan for vasstilførsel og miljømessig forsvarleg avlaups- og avfallshåndtering, energisystem, vegframføring og parkering.

8.4 Før det kan søkjast om rammeløyve for eit enkelt bygg, skal det føreliggja godkjent rammeløyve for frådelling innafor det delfeltet som utbyggingstomta inngår i. Søknad om rammeløyve for frådelling skal innehalde følgjande:

- Alle byggjetomter i delfeltet med tomtegrenser.
- Plan i 1:500 saman med inngrepssoner.
- Vegføring, plassering av felles parkeringsareal og trasé for tekniske anlegg med høgdetilvising.

8.5 Ved søknad om rammeløyve for enkelte bygg skal det takast stilling til om parkering skal skje på eige tomt eller ved felles parkeringsareal. Følgjande skal gå fram av søknaden:

- Plan i 1:500 saman med omkringliggjande planlagt og eksisterande busetnad.
- Minimum to terrengprofilar med innteikna bygg.
- Tomtegrenser med plassering av bygg og anlegg inkludert parkeringsareal.
- Avstander og kotehøgder, samt høgde topp grunnmur.

8.6 Før utbygging av bygningar for varig opphald innafor fareområde H310\_1 tek til, skal det føreliggja ei vurdering som sikrar tilfredsstillande tryggleik i høve til rasfaren i området. Eventuelle sikringstiltak i form av opparbeidd tomter eller liknande skal leggjast fram før byggjeløyve innafor kvart byggeområde vert gitt.