

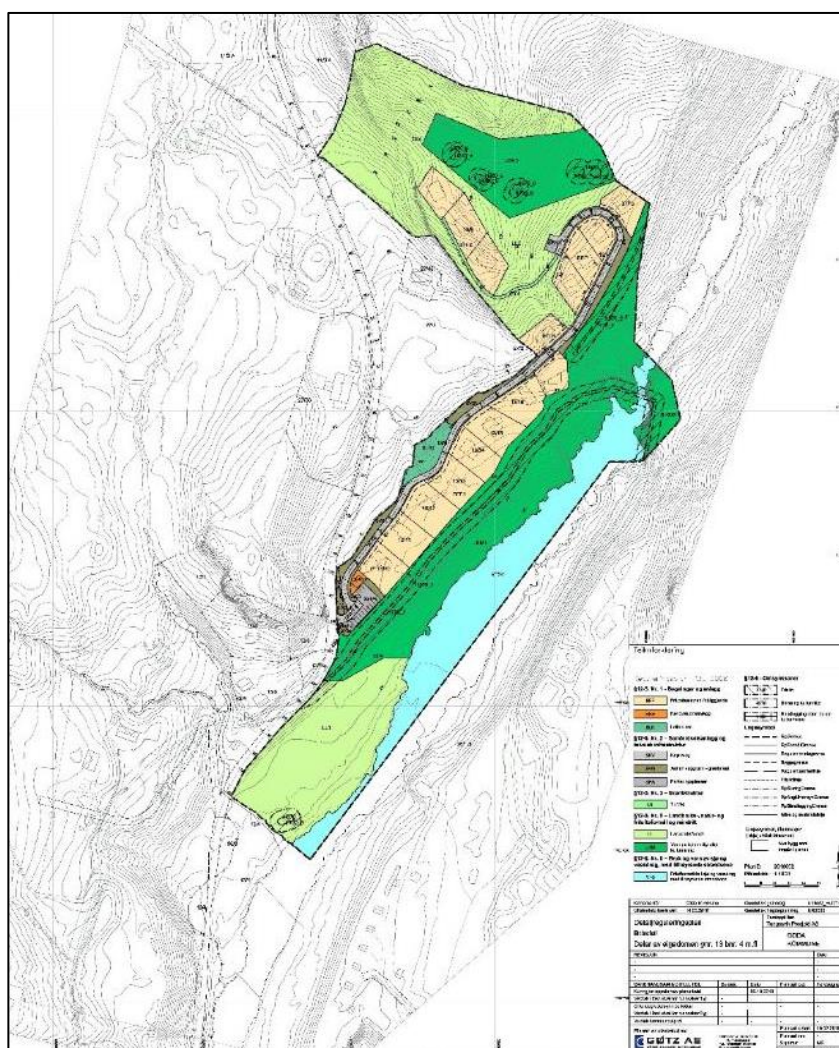
DETALJREGULERINGSPLAN

Bråstøl

Del av gnr. 31, bnr. 4 m.fl.

PlanID: 2018002

ODDA KOMMUNE



FØRESEGNER

Februar 2019

§ 1.0 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er synt med grenseliner på plan datert 18.02.2019.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

PBL §12-5. Arealføremål i reguleringsplan

1. Bygningar og anlegg

Fritidsbusetnad,	BFF1-BFF5
Renovasjonsanlegg,	BRE1
Leikeplass,	BLK1

2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg,	SKV1-SKV2
Annan veggrunn – grøntareal,	SVG1-SVG4
Parkeringsplasser,	SPP1-SPP2

3. Grøntstruktur

Turveg,	GT1
---------	-----

4. Landbruks, - natur og friluftsområde

Landbruksføremål,	LL1-LL2
Vern av kulturmiljø og kulturminne,	LKM1-LKM3

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilh. strandsone	VFS1
-------------------------------------------------------	------

6. PBL §12-6. Omsynssoner

Frisikt,	H140
Bevaring kulturmiljø	H570
Bandlegging etter lov om kulturminne	H730

§ 2.0 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Rekkefølgjekrav

Før det kan gjevast byggjeløyve, må området vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg. VA- anlegga skal godkjennast av Odda kommune i samband med byggemeldinga av dei tekniske anlegga.

Før det kan gjevast bruksløyve for nye fritidsbustader, må tilhøyrande avkøyrslar, tilkomstvegar, felles parkeringsplassar og siktsoner vere opparbeidd i tråd med godkjend plan.

Ved utbygging av tomt 11, skal pilgrimsveg/ ferdsselsveg ivaretakast/ gjerast tilgjengeleg, før ferdigattest kan verte gitt.

GT1 skal tilbakeførast som turveg med 1,5 m breidd etter at siste hytte i BFF2 er ferdig bygd. Siste hytte i BFF2 kan ikkje få ferdigattest før dette er utført.

§ 2.2 Terrenghandsaming

Alle bygg skal ha god terrengtilpassing og med minst mogleg inngrep i landskapet. Terrengsnitt skal vedleggjast og vurderast særskild ved byggjesøknad. Ubygd del av tomt skal ha preg av naturtomt. Større trer og annan verdifull vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.

§ 2.3 Kulturminne

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

§ 2.4 Tekniske anlegg

Det kan leggjast vass- og avlaupsanlegg fritt innfor plangrensene. Pumpestasjonar, transformatorbokser, kabelskap o.l. kan oppførast i området i samsvar med teknisk plan.

§ 2.4.1 Mindre endringar av vegføring, parkeringsanlegg og regulerte eigedomsgrenser kan tillatast i byggjesøknad når detaljplanlegging gjer det naudsynt. Før slike endringar vert iverksett må det gjerast avtale med grunneigar, og kommunen skal godkjenne.

§ 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 Fritidsbusetnad, BFF1-BFF5

§ 3.1.1 Innanfor områda BFF1-BFF5 kan det førast opp frittliggjande fritidsbustader.

§ 3.1.2 I delfelta BFF3, BFF4, BFF5 kan fritidsbustadar etablerast med underetasje/ kjellar der terrenget ligg til rette for det.

Innanfor delfelta BFF1, BFF2, BFF4, BFF5 kan det byggjast fritidsbustadar med maks 1 etasje med mogleik for innreidd loft (1,5 etg.).

- Maks. BYA= 105 m² i tillegg til evt. uthus utan varig opphold på maks. 15m², totalt 120m².
Areal for parkering kjem utanom. Det kan etablerast 1-2 parkeringsplassar per tomt.
Areal for parkering kjem utanom. Det kan etablerast 1-2 parkeringsplassar per tomt.
- Maks. BRA= 130m².
- Maksimal mønehøgde over grunnmur er 6,0 m. Mønehøgde for ev. uthus skal ikkje overstige dette.
- Synleg grunnmur skal ikkje overstige 1m over gjennomsnittleg bakkenivå.

Ved etablering av fritidsbustadar med underetasje/ kjellar i delfelt BFF3, BFF4 og BFF5 gjeld følgjande:

- Maks. BYA= 90 m². Areal for parkering kjem utanom. Det kan etablerast 1-2 parkeringsplassar per tomt.

- Maks. BRA= 175m².
- Maksimal mønehøgd over grunnmur er 6,0 m, dvs. over topp kjellarmur.

§ 3.1.3 Bygningane skal ha saltak med takvinkel mellom 30-37 grader. Tilbygg og uthus utan varig opphald skal ha same takvinkel som hovudbygget.

§ 3.1.4 Det er tillate å byggje takoppløft på ei side av bygget. Takoppløftet skal ikkje dekke meir enn 50% av bygget si lengde/takflate.

§ 3.1.5 Materialval for tak og fasadar: taktekking skal utførast med torv, tre eller skifer. Det skal ikkje nyttast reflekterande material. Alle bygg og tiltak skal ha naturfargar som ikkje skil seg ut i frå landskapet.

§ 3.1.6 Innanfor delfelta BFF1, BFF2, BFF4, BFF5 kan det byggjast uthus på inntil 15m² BYA der terrenget tillater det. Uthuset kan vere frittstående eller koplast saman med hovudhytta. Frittstående uthus kan ikkje ha varig opphald.

§ 3.1.7 Fritidsbustadane skal disponere min. 1,5 p-plassar, anten på eigen grunn eller på felles parkeringsplass i nærleiken.

§ 3.1.8 Det vert ikkje høve til å gjerda inn hytter eller påføra omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er naudsynt for å oppføra bygningane.

§ 3.2 Renovasjonsanlegg, BRE1

§ 3.2.1 Innafor område kan det førast opp tekniske driftsbygg, som kan innehalde reinseanlegg, miljøhus, pumpestasjon, sløkkevassuttak, trafo og liknande. Område skal vere tilgjengeleg for alle delfelt innafor plangrensa.

§ 3.3 Leikeplass, BLK1

§ 3.3.1 Området kan nyttast som felles leikeplass eller leirplass. Det kan setjast opp leikeapparat og leikehytter eller lagast leirplass med t.d. grillhytte.

§ 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Køyreveg, SKV1-SKV2

§ 4.1.1 Køyrevegar skal utformast som vist på tekniske planar godkjent av kommunen.

§ 4.1.2 Veg SKV1 er ein eksisterande privat veg som skal liggja som i dag. SKV1 er felles for planområdet.

§ 4.1.3 Veg SKV2 er ein eksisterande privat veg som kan forlengjast fram til parkeringsplass SPP2 som vist i plankartet. SKV1 er felles for planområdet.

§ 4.1.4 Mindre endringar må godkjennast av kommunen.

§ 4.2 Annan veggrunn – grøntareal, SVG1-SVG4

§ 4.2.1 Arealet skal nyttast som grøntareal for vegane i planområdet. Innafor områda er det sett av areal til grøfter, skjærings- og fyllingsutslag, samt til snøopplag ved brøyting der dette ikkje er i konflikt med frisktsoner. Eventuelle fyllingar skal jordslåast. Det kan etablerast avkøyrslar over grøntareala.

§ 4.3. Parkeringsplassar, SPP1-SPP2

§ 4.3.1 Det er sett av 2 parkeringsplassar innanfor planområdet. Til saman utgjer dette 19 parkeringsplassar.

Planområdet skal ha ein parkeringsdekning på minimum 1,5 plassar pr. fritidsbustad. Parkeringsplassane kan vere anten på eiga tomt eller på felles parkeringsareal.

Felles parkeringsareal skal også bidra til å sikre parkering til hyttene ved vanskelege vinterforhold og vil fungere som gjesteparkering for vitjande i feltet.

§ 4.3.2 Innanfor SPP1 er det sett av 16 biloppstillingsplassar, ein plass til kvar tomt. Innanfor SPP3 er det sett av 3 biloppstillingsplassar, ein plass til kvar tomt i delområde BFF2.

§ 5.0 GRØNTSTRUKTUR

§ 5.1 Turveg, GT1

§ 5.1.1 Turveg GT1 skal sikre tilkomst til hyttene i BFF2, og skal opparbeidast med minimal inngrepssone. Turvegen skal opparbeidast med grus, og ryddast og jordslåast på sommarstid.

§ 5.1.2 GT1 skal opparbeidast som turveg med ei breidd på inntil 1,5 meter.

§ 5.1.3 I byggeperioden kan det etablerast anleggsveg til delfelt BFF2 med ei breidd på inntil 3,5 meter. Etter anleggsperioden skal vegen tilbakeførast til 1,5 breidde. Område utanfor turvegen, som vert berørt i samband med anleggsarbeid, skal tilsåast med stadleg vegetasjon.

§ 6.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§ 6.1 Landbruksføremål, LL1-LL2

§ 6.1.1 Områda LL1-LL2 kan nyttast til vanleg jordbruksdrift. Det skal elles ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta områda som friluftsliv-/landbruksområde. Områder som ikkje er teke i bruk

til landbruk skal vere tilgjengeleg for ålmenta og kunne nyttast til naturbaserte fritidsaktivitetar.

§ 6.1.2 Mot elva skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte med breidde på 10 m.

§ 6.2 Vern av kulturmiljø og kulturminne, LKM1-LKM2

§ 6.2.1 Områda LKM1-LKM2 omfattar ferdselsveg, steingardar og kolgroper. Kulturminne og tilhøyrande omsynssoner innan områda LKM1-LKM2 er bandlagt etter kulturminnelova, sjå §8.2-8.3.

§ 6.2.2 Ferdselsvegen og steingarden langs vegen skal bevarast (Kulturminne-ID 108348-3). Det er tillate å utføra vedlikehaldstiltak for å halda veg og steingard i opphavleg stand.

§ 6.2.3 Det er tillate med normal vedhogst/tytning.

§ 6.2.4 Området omfattar også kolgroper, der det ikkje er tillate å endra desse, eller nærliggjande terreng innanfor området.

§ 7.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, VFS1

§ 7.1.1 Området VFS1 omfattar delar av Valldalselva. Området skal vere fritt tilgjengeleg for ålmenta og skal nyttast til sjø- og vassdragsaktivitetar samt rekreasjon.

§ 8.0 OMSYNSSONER

§ 8.1 Frisikt, H140

§ 8.1.1 Arealet vil i planen vere kombinert med andre føremål. Innanfor siktsone skal det ikkje vere sikthindringar som stikk høgare enn 0,5 m over vegbanen på tilstøytane veg. Enkeltstående trer, stolpar og liknande kan stå i sikktrekanten, men krav til tryggleikssoner i hb. N101 "Rekkverk" må vere tilfredsstilt. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

§ 8.2 Bevaring kulturmiljø, H570_1-7

§ 8.2.1 Arealet vil i planen vera kombinert med andre føremål. Omsynssone rundt automatisk freda kulturminne. I dette område kan det ikkje utførast noko arealinngrep som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til eller på anna vis utilbørleg skjemma det automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at det skjer, jf. Kulturminneloven §3.

§ 8.3 Bandlegging etter lov om kulturminne, H730_1-8

§ 8.3.1 Arealet vil i planen vera kombinert med andre føremål.
Området omfattar automatisk freda kulturminne inkludert 5 meter sikringssone.

I dette område kan det ikkje utførast noko form for arealinngrep som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til eller på anna vis utilbørleg skjemme det automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at det skjer, jf. Kulturminneloven §3. Her under er det ikkje tillate med landbruksmessig drift som uttak av skog eller annan utnytting av naturressursar.
Området er automatisk freda ihht. Lov om forminne.

Oversikt kulturminne og bandleggings-soner innan planområde:

Kulturminne-ID	Omsyns-sone	Bandleggings-sone	Art (Enk)	Datering	Daterings-kvalitet	Vernetype
112795-1	H570	H730_2	Veg	Førreformatorisk tid	Sannsynleg	Automatisk freda
108348	H570	H730_1	Veg	Førreformatorisk tid	Sannsynleg	Automatisk freda
109704-1	-	-	Kolgrup	Høgmiddelalder	Dokumentert	Fjerna (Automatisk Freda)
148428-1	H570_4	H730_4	Kolgrup	Vikingtid	Dokumentert	Automatisk freda
148428-2	H570_4	H730_4	Kolgrup	Vikingtid	Dokumentert	Automatisk freda
148479-1	H770_5	H730_5	Kokegrup	Romertid	Dokumentert	Automatisk freda
148516-1	H570_6	H730_6	Kolgrup	Jernalder-middelalder	Sannsynleg	Automatisk freda
148516-2	H570_6	H730_6	Kolgrup	Jernalder-middelalder	Sannsynleg	Automatisk freda
148429-1	H570_7	H730_7	Kolgrup	Jernalder-middelalder	Sannsynleg	Automatisk freda
148430-1	H570_7	H730_8	Kolgrup	Jernalder-middelalder	Sannsynleg	Automatisk freda
243935-1	H570_3	H730_3	Kolframstillings-anlegg	Jernalder-middelalder	Sannsynleg	Automatisk freda
243935-2	H570_3	H730_3	Kolframstillings-anlegg	Jernalder-middelalder	Sannsynleg	Automatisk freda

Dato: 18.02.2019
Rev. dato: 29.04.2019