



REGULERINGSFØRESEGNER FOR DETALJREGULERING

Langedalshaugen

Del av gnr. 31, bnr. 431m.fl.


ODDA KOMMUNE

FORSLAGSSTILLAR:

Tungesvik Bygg AS

Datert 23.10.17

*Oppdatert etter offentlig ettersyn
(påskrift datoar og saksnr. 04.12.17)*

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Kunngjering oppstart regulering		19.05.16	
1. gongs handsama i Utviklingskomiteen	023/17	05.04.17	KBJ
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 06.04.17 – 06.06.17		06.04.17	KBJ
2. gongs handsama i Utviklingskomiteen (vedtak under spes. vilkår)			
Vedtak i Odda kommunestyre	082/17	22.11.17	KBJ
Kunngjering av vedtak		11.12.17	KBJ
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken.			
Sign.: 			

PlanID: 2016002
Arkivsaksnr: 16/353

§ 1.0 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er synt med grenseliner på plan datert 22.12.2016 og revidert 19.09.2017.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

PBL §12-5. Arealføremål i reguleringsplan

1. Bygningar og anlegg

Fritidsbusetnad,	O, T
Andre kommunaltekniske anlegg,	KT

2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg,	H, V
Gangareal,	SGG
Annan veggrunn – grøntareal,	SVG
Parkeringsplassar,	P

3. Grøntstruktur

Turveg,	GT
---------	----

4. Landbruks, - natur og friluftsområde

Friluftsføremål,	LF
------------------	----

5. PBL §12-6. Omsynssoner

Frisikt,	H140
Høgspenningsanlegg,	H740
Bevaring naturmiljø,	H560
Bevaring kulturmiljø,	H570

§ 2.0 FELLESEGNER

§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.

Før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for fritidsbustadar innanfor O6.8-O6.34 skal det framleggast ferdigattest for stiane/skiløypene GT1-GT7.

§ 2.2 **Terrenghandsaming**

Alle bygg skal ha god terrengtilpassing og med minst mogleg inngrep i landskapet. 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 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. if. Kulturminne loven § 8, 2.ledd.

§ 2.4 **Tekniske anlegg**

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

§ 2.5 Mindre justeringar i veg-, parkeringsanlegg og regulerte eigedomsgrenser kan tillatast. Før slike endringar vert iverksett må det gjerast avtale med grunneigar.

§ 2.6 I alle fritidshyttefelt kan det etablerast uthus etter gjeldande regler for området. 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.

§ 2.7 Det kan opparbeidast uteplassar som ikkje er ein del av eit bygg. Desse skal ha god terrengtilpassing. Eventuell treplattning 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.

§ 2.8 Busetnaden sin karakter, stiluttrykk og materialbruk skal utformast i samsvar med god byggjeskikk.

§ 2.9 Det er ikkje tillat å setje opp gjerder eller flaggstenger.

§ 3.0 **BYGNINGAR OG ANLEGG**

§ 3.1 **Fritidsbusetnad, O, T**

§ 3.1.1 Delfelt T5, T6, T7, T8, T9, O1, O2, O3, O4, O5 og O6 kan maks. byggjast ut med hyttetype B2. Følgjande skal leggjast til grunn for hyttetype B2:

- Maksimalt tillate BYA er 100 m² i tillegg til ev. uthus. Areal for parkering kjem utanom.
- Maksimal gesimshøgde over topp grunnmur er 3,8m, og maksimal mønehøgde over grunnmur er 6,0 m. Gesims- og mønehøgde for ev. uthus skal ikkje overstige dette.
- I delfelt O6 er det tillate å byggje takoppløft på ei side av bygget. Takoppløftet skal ikkje dekke meir enn 50% av bygget si lengde/takflate, og kan ha ei maks gesimshøgde på 4,5 m over grunnmur.

- Synleg grunnmur skal ikkje overstige 1m og 1/3 av denne skal ikkje vere over 0,4m over gjennomsnittleg bakkenivå.
- 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. Terrengsnitt skal vedleggast og vurderast særskilt ved byggesøknad.

§ 3.1.2 Materialval for tak og fasadar: Tre, stein, torv og andre naturmaterial. Det skal ikkje nyttast reflekterande material.

§ 3.1.3 Innanfor delfelta O1, O2, O3, O4, O5 og O6 kan det byggjast uthus på inntil 15m² BYA der terrenget tillater det. Innanfor delfelta T5, T6, T7, T8 og T9 samt tomt U2.4 kan det byggjast uthus på inntil 35 m² BYA der terrenget tillater det. Uthuset kan vere frittstående eller koplast saman med hovudhytten. Ved samanbygd uthus og hovudhytte, skal det i bygningen sitt eksteriør tydeleg framgå kva som er uthus og hovudhytte.

§ 3.1.4 Fritidsbustader med parkering på eige tomt skal ha ei parkeringsdekning på minimum 2 plassar. Ved parkering på felles parkeringsareal skal det leggast til grunn minimum 1,5 plassar pr. fritidsbustad.

§ 3.1.5 Terrassar skal vere mindre enn 1 meter over terreng og ha god visuell kontakt med terrenget. Terrassar og plattingar er tillatt innanfor 5% av tomtestørrelsen.

§ 3.1.6 Inngjerding av tomter er ikkje tillatt. Inngjerding av terrassar på terreng er ikkje tillatt, med mindre TEK10 stiller krav om inngjerding av omsyn til sikkerheit.

§ 3.2 Andre kommunaltekniske anlegg, KT

§ 3.2.1 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.

§ 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Køyreveg, H1, V1-V2, VO1-5, VO6.1-6.3, VT4

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

§ 4.1.2 Veg H1 er ein eksisterande privat veg som skal liggja som i dag. H1 er felles for planområdet, gnr. 31, bnr. 431, gnr. 37, bnr. 5, 7, 8 saman med utskilte eigedomar av desse og ev. punktfaste innanfor eigedomane, samt andre med rettar i vegen.

Veg, V1 og V2 er eksisterande privat vegar som skal liggje som i dag. V1 og V2 er felles for planområdet. Det skal via veganlegga sikrast tilkomst til areal for oppføring av tekniske anlegg.

Veg, VO1-VO5 er eksisterande privat vegar som skal liggje som i dag. Veganlegga omfattar felles avkøyrslar for planområdet, og vidare veg fram mot kvar regulert hytteeigedom.

Veg, VO6.1-VO6.3 skal etablerast i samband med vidare utbygging. Veganlegga omfattar felles avkøyrslar for planområdet, og vidare veg fram mot kvar regulert hytteeigedom.

Veg, VT4 er avsett vegareal som skal sikra framtidig tilkomst til tomter nord for planområdet.

§ 4.1.3 Mindre endringar i vegføringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer det naudsynt.

§ 4.2 Gangareal, SGG

§ 4.2.1 Innafor områda kan det opparbeidast felles gangareal for planområdet. Gangareala kan grusast, og det er tillate med avgrensa køyring til eigedomane.

§ 4.2.2 Mindre endringar i vegføringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer det naudsynt.

§ 4.3 Annan veggrunn – grøntareal, SVG

§ 4.3.1 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 frisiktsoner. Eventuelle fyllingar skal jordslåast. Det kan etablerast avkøyrslar over grøntareala.

§ 4.4 Parkeringsplassar

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

Heile planområdet skal ha ein parkeringsdekning på minimum 1,5 plassar pr. fritidsbustad.

Fylgjande tabell gir oversikt over parkeringsdekning, samt fordeling av p-plassar.

Parkeringsplass	Tall P-plassar	Felles P-plass for byggeområde
PO1	50	O
PO2.1	10	O
PO2.2	6	O
PO3	10	O4
PO4	4	O4
PO5.1	4	O5
PO5.2	4	O5

PO5.3	5	O5
PO6.1	4	O6.5-O6.8
PO6.2	4	O6.1-O6.3
PO6.3	8	O6
PO6.4	4	O6
PO6.5	8	O6
PT5	2	T5.1, T5.2
PT6	12	T6
PT7	9	T7
PT9	17	T9
P1TUVWX	68	T8,U,V,W,X, Z3/4
P2TUVWX	8	T8,U,V,W,X, Z3/4
P3TUVWX	19	T8,U,V,W,X, Z3/4
SUM	256	

§ 5.0 GRØNTSTRUKTUR

§ 5.1 Turveg, GT

- § 5.1.1 Turveg GT1 – GT11 skal opparbeidast med minimal inngrepssone, og skal sikre kanalisering av gangtrafikk, sykling og skiløyping gjennom planområdet. Turvegane kan grusast sommarstid, samt ryddast og jordslåast. Turvegane skal kunne opparbeidast som skiløyper vinterstid.
- § 5.1.2 GT1-GT5 skal opparbeidast med ei breidd på inntil 4,0 meter og med ein vegskulder på maks. 1,0 meter på kvar side. Sommarvegen skal ha ein grusa breidde på maks. 1,5 meter, medan resterande del av arealet skal tilsåast med stadleg vegetasjon.
- § 5.1.3 GT6-GT11 kan opparbeidast i ein breidd på inntil 1,5 meter og med ei vegskulder på maks. 0,5 meter på kvar side.

§ 6.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§ 6.1 Friluftsmål, LF

- § 6.1.1 I områda LF1-LF15 kan det ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta områda som friluftsområde. Friluftsområda skal vere tilgjengeleg for alle og nyttast til naturlege, naturbaserte fritidsaktivitetar.
- § 6.1.2 Så langt råd er skal eksisterande terrengform og vegetasjon takast vare på
- § 6.1.3 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.

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

§ 7.0 OMSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt, H140

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

§ 7.2 Høgspenningsanlegg, Båndlegging etter andre lover H740

§ 7.2.1 Høgspenline som går gjennom området er ein del av sentralnettet. Anlegget treng konsesjon etter energilova og er unnateke frå PBL. Høgspenline frå Langedalen over T og O mot Seljestadstølen og vidare til Håradalen og Røldal har ein faregrense med byggjeforbod for all permanent bygg for busetting i ein breidde 20meter i begge retningar rekna frå leidningens midtline.

§ 7.2.2 Det er høve til å etablere tilkomstvegar, parkering, skiløyper, sykkelvegar og gangstiar i området.

§ 7.3 Bevaring naturmiljø, H560

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

§ 7.4 Bevaring kulturmiljø, H570

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

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

Dato: 11.01.2017
Rev: 19.09.2017
Rev: 12.10.2017
Rev: 23.10.2017 (Odda kommune)