

## Odda kommune

### REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

Eitrheimsvågen, gnr. 64, bnr. 1 og 2 m.fl.

### FORSLAGSSTILLAR:

**Odda kommune og Odda Invest AS**

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Kunngjering oppstart regulering	16/1390-3	15.11.16	KBJ
1.gongshandsama			
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet			
2.gongshandsama			
<b>Vedtak i Odda kommunestyre</b>			
Kunngjering av vedtak			
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken .....			
Sign.:.....			

**PlanID: 2016006**

**Arkivsaknr: 16/1390**

Dato sist revidert: 15.03.2019

## § 1 REGULERINGSFØREMÅL

§ 1.1 Det regulerte området er i reguleringsplanen (plankart M=1:1000) vist med plangrenser.

§ 1.2 Arealet innanfor plangrensa er regulert til følgjande føremål jf. plan- og bygningslova (pbl.):

### Område for bygningar og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

- BBH Barnehage (1161)
- BNA Nærmiljøanlegg (1440)
- BKB Forretning/kontor/industri (1810)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

- S Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2001)
- SKV Køyreveg (2011)
- SF Fortau (2012)
- SGS Gang-/sykkelveg (2015)
- SVG Annan veggrunn - grøntareal (2019)

### Grøntstruktur (pbl. §12-5 nr. 3)

- GF Friområde (3040)

### Omsynssoner i reguleringsplan (pbl. § 12-6)

- H140 Frisiktssone
- H210 Raud sone etter rundskriv T-1442
- H220 Gul sone etter rundskriv T-1442

### § 1.3 **Eigarform**

Areal knytt til samferdselsføremåla, barnehagen, friområde og nærmiljøanlegg er offentlege, medan resten av areala er private (anna eigarform). Som det går fram av plankartet skal følgjande areal skal vera offentlege (o\_): o\_S, o\_SV1-3, o\_SF1-3, o\_SVG, o\_BHH, o\_BNA og o\_GF.

## § 2 FELLESFØRESEGNER

### § 2.1 **Byggjeregrenser**

Byggjeregrense for bygningar er synt i plankartet. Der byggjeregrensa ikkje er synleg går den i føremåls-grensa. Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjeregrenser, medan støttemurar, gjerde/støyskjerm, avkøyrslar, intern køyreveg, parkeringsplassar, anlegg i bakken og liknande, samt sykkelløype innanfor o\_BNA kan plasserast utanfor byggjeregrensene.

§ 2.2 Innanfor planområdet er det, uavhengig av arealføremål, tillate å etablere avkøyrslar og legge leidningar i grunnen for vatn, avløp, straum, telenett og liknande. Det skal fokuserast på tilstrekkeleg overvasshandtering i planområdet, og overvassrøyr skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida. Det vidare høve til å etablere mindre kommunaltekniske og andre mindre tekniske anlegg, som transformator kioskar, kabelskap, brannhydrantar, og anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift. Desse anlegga kan etablerast i samsvar med teknisk plan.

Straum-, fiber, telefon og TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Anlegg i bakken kan ikkje, utan særskilt avtale med anleggseigar og kommune, overbyggjast med anlegg

og bygningar som gjer det vanskeleg med vedlikehald o.l. Der anlegg i bakken ikkje er overdekt av teknisk infrastruktur skal traséen revegeterast.

### § 2.3 **Parkering**

Parkering barnehage

- Det skal settast av min. 1 bilparkeringsplass per 5. barn og maks. 1 bilparkeringsplass per 3. barn. Min. 10 % av bilparkeringsplassane skal vere utforma og reservert for rørslehemma.
- Det skal settast av min. 0,5 sykkelparkeringsplassar og 0,1 sykkelvognplassar per årsverk. Parkering for rørslehemma og parkering for sykkel skal dekkjast innafor O\_BBH og/eller o\_S.

Parkering Forretning/kontor/industri

- Minimum 1 p-plass pr. 100 m<sup>2</sup> nytt næringsareal.
- Minst 5 av p-plassane skal vera avsett til handikapp parkering.

### § 2.4 **Universell utforming**

Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av byggverk, uteareal og tilkomstsoner, jf. gjeldande teknisk forskrift.

### § 2.5 **Kulturminne**

Det kan vera ukjente fornminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram automatisk freda kulturminne, som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar, må dette straks meldast til Fylkeskonservatoren i Hordaland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltingsstyresmakt har vurdert funnet, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.

### § 2.6 **Støy**

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal leggjast til grunn for tiltak i planområdet.

## § 3 **BYGNINGAR OG ANLEGG**

### § 3.1 **Område for barnehage, o\_BHH**

§ 3.1.1 Arealet skal nyttast til barnehage, med tilhøyrande uteboder og uteareal, samt parkering- og trafikkområde. Uteområdet til barnehagen skal gjerdast inne. Frittliggjande boder/reidskapsboder /paviljongar/ sykkelskur kan førast opp inntil 2 meter frå fortau/gangveg og nabogrense, og heilt inntil ev. støyskjerm, og er såleis ikkje omfatta av regulert byggjegrænse. Støyskjerm mot fv. 550 kan plasserast innanfor arealføremålet. Den til kvar tids gjeldande krav til minimum ute-/inneareal skal følgjast.

Tillaten bygd tomteareal er BYA= 40 %. Byggjehøgde er sett til maks 9 meter målt til møne frå gjennomsnittleg planert terreng.

Ved ny utbygging skal uteområde for barnehagen detaljplanleggast og opparbeidast slik at ein sikrar god sambruk med nærmiljøanlegget o\_BNA.

§ 3.1.2 Det skal sikrast god tilgjenge til uterom og bygg for heile befolkninga, herunder rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma. Areal skal utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av så stor del av befolkninga som mogleg. Areal avsett til barnehage skal fungere som fullverdig rekreasjonsområde for alle brukarar. Ved nyplanting skal det ikkje plantast allergerande planter.

§ 3.1.3 Ved planlegging av barnehage og uteområde skal forskrift om miljøretta helsevern i barnehagar og skule følgjast for å sikre brukarane mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. Ved opparbeiding av uteoppfaldsareal og leikeareal skal det nyttast materialbruk som er drift- og vedlikehaldsvenleg.

§ 3.1.4 Naturterrenget skal i størst mogleg grad kunne nyttast som leikeareal.

§ 3.1.5 Ved detaljplanlegging av området skal kommunen sikre tilstrekkeleg brukarmedverknad i prosessen

### **§ 3.2 Område for nærmiljøanlegg, o\_BNA**

§ 3.2.1 Området kan nyttast til park, stiar, gapahuk/bord/benker, leikeområde og grøntbelte. Det kan etablerast nærmiljøanlegg med tiltak som ballplass og sykkelløype, samt mindre bygningar knytt til aktivitetane. Eksisterande bygning, *Eitrheim grendahus*, kan flyttast til dette området, så fremt siktsoner vert teke i vare. Det er tillate å nytte arealet til arrangement for kortare tid.

§ 3.2.2 Området skal detaljplanleggast og opparbeidast slik at ein sikrar god sambruk med eksisterande barnehage.

§ 3.2.3 Området skal ha god tilgjenge frå o\_SF1 og det kan etablerast sti med port frå o\_BHH til området.

§ 3.2.4 Ved detaljplanlegging av området skal kommunen sikre tilstrekkeleg brukarmedverknad i prosessen.

### **§ 3.3 Område for forretning/kontor/industri, BKB**

§ 3.3.1 Området kan nyttast til detalj-, tyngre- og plasskrevjande varehandel, som t.d. bilar, motorkøytøy landbruksmaskinar med tilhøyrande utstyr, hagesenter, møbelvarer, kvite- og brunevarer, kontorrekvisita, jernvare, verktøy, trelast- og byggevarer, heim- og fritidsartiklar. Det kan etablerast kontor- og administrasjonsfunksjonar knytt til varehandelen. Vidare kan det etablerast lettare industriproduksjon og lagerverksemd. Det er ikkje tillate med detaljvarehandel av typen daglegvare, eller utsal som utelukkande fører detaljvarar.

§ 3.3.2 Maksimal utnytting er sett til 80 % BYA, inkl. parkering. Innanfor #1 er maksimal gesimshøgde er 9 meter, ved utforming av møne er maksimal mønehøgde 9 meter. Høgda vert rekna frå gjennomsnittleg planert terrengnivå kring bygget. Innanfor #2 er maksimal gesimshøgde er 12 meter, ved utforming av møne er maksimal mønehøgde 12 meter. Høgda vert rekna frå gjennomsnittleg planert terrengnivå kring bygget. Det er tillate å endre eksisterande terreng opp til 1,5 meter til nytt planert nivå innanfor heile området. Eksisterande jordvoll mot fv. 550 kan fjernast.

§ 3.3.3 Nye bygg skal ha moderne form og uttrykk. Fasade mot o\_BHH skal ha ulik materialbruk og/eller form. Ubygd del av tomte skal gjevast ei tiltalende utforming, med gode dekkemateriale og vegetasjon.

§ 3.3.4 Utandørs lagring er ikkje tillate innanfor BKB

§ 3.3.5 Området BKB skal opparbeidast og ferdigstillast samla før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest. Dette omfattar òg restarealer som ikkje vert nytta direkte til byggeføremål.

## **§ 4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, o\_S**

O\_S omfattar areal ved barnehagen med parkering, fortau/GS-veg, køyreveg og av-/påstigning. Arealet skal detaljerast som del av byggesøknad i samråd med vegmynde.

### **§ 4.2 Køyreveg, SKV 1-3**

§ 4.2.1 o\_SV\_1 omfattar eksisterande veg, Eitrheimsvegen (kommunal).

§ 4.2.2 o\_SV2 omfattar ny avkøyrsløp til BKB, og skal opparbeidast i tråd med plankartet.

§ 4.2.3 o\_SV3 omfattar eksisterande kryss ved Eitrheimsvegen (kommunal).

### **§ 4.3 Fortau, o\_SF 1-3**

O\_SF1-3 regulerer fortau langs Eitrheimsvegen. Fortau er regulert med breidde på 3 meter.

### **§ 4.4 Gang-/sykkelveg, o\_SGS 1-2**

o\_SGS1 og 2 regulerer eksisterande gang-/sykkelveg. Regulert breidde er 3,5 meter.

§ 4.5 **Anna veggrunn – grøntareal, SVG**

Innanfor føremålet er det høve til å setje opp anlegg for tekniske innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, rekkverk, lyssetting og grøfter, og skal haldast ope. Vidare kan arealet nyttast til snølagring, avkøyrslar, skråningar og skjeringar. Områda avsett til anna veggrunn skal vere ordna/tilplanta for slik å handtere avrenning i frå veg og overvatn i planområdet.

§ 5 **GRØNTSTRUKTUR**

§ 5.1 **Friområde, o\_GF**

Innanfor o\_GF er det ikkje tillate å føre opp bygningar. Det er tillate med inngrep på areala i overgangen mellom o\_GF og o\_S for å sikre landskapstilpassing og gode løysingar for o\_S.

§ 6 **OMSYNSSONER**

§ 6.1 **Frisiktsoner H140**

I frisktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytane vegar sitt plan. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N100 må vere tilfredsstilt.

§ 6.2 **Gul og Rød sone etter rundskriv T-1442, H210 og 220**

Innanfor omsynssone H210 og H220 skal det, dersom naudsynt, gjennomførast støyreducerande tiltak for å stille støykrav etter gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk.

§ 7 **REKKEFØLGJEKRAV**

§ 7.1 Teknisk plan for veg skal godkjennast av Odda kommune før det kan gjevast løyve til større tiltak, som t.d. nye bygningar, innanfor området. Kommunen avgjer naudsynt avgrensing av planen. Teknisk plan skal, der det er relevant, syne løysing for veg, parkering, avkøyrslar, mur, rekkverk, belysning, fartsdumpar, skiltplan, og tekniske bygg.

§ 7.2 Før det kan gjevast bruksløyve for bygningar må tilhøyrande avkøyrslar og siktsoner vera opparbeidd i tråd med godkjent plan. Tomta må vere tilknytt teknisk infrastruktur, som t.d. veg og godkjent vass- og avløpsanlegg.

§ 7.3 Før det kan gjevast bruksløyve for nye bygningar innanfor BKB, skal deler av fortau o\_SF1 og 3 i tilknytning til o\_SV2 vere ferdig opparbeidd.

§ 7.4 Før det kan gjevast bruksløyve for nye bygningar innanfor BKB, skal nærmiljøanlegget o\_BNA vera ferdig opparbeidd i tråd med føremålet.

§ 7.5 Før det kan gjevast bruksløyve for nye bygningar innanfor BKB, skal oppstramming av Eitrheimsvegen frå Fv550 og fram til o\_SV2 vera gjennomført.

§ 7.6 Det er avdekka forureina massar innanfor planområdet, og det skal utarbeidast tiltaksplan med risikovurdering for dei enkelte delområda innanfor planområdet. Tiltaksplanen skal skildre tiltak for å sikre forsvarleg handtering av ureina massar og ev. tiltak for å hindre spreiding av forureining. Tiltaksplanen skal vera utført av fagkyndige.  
Før igangsetting av teknisk infrastruktur skal tiltaksplanen vere godkjent av forureiningsmynde i Odda kommune.