

REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

**SMELTEVERKSTOMTA-SENTRUM,
Odda kommune**

FORSLAGSSTILLAR:

Odda kommune

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Kunngjering oppstart regulering	14/1297-3	03.12.14	KREJE
1.gongshandsama	UTK 053/15	02.12.15	
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet			
2.gongshandsama			
Vedtak i Odda kommunestyre			
Kunngjering av vedtak			
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken			
Sign.:.....			

PlanID: 2015003

Arkivsaknr: 14/1297

Dato sist revidert: 02.03.2016

§1 Avgrensning og føremål

1.1 Avgrensning av området

Det regulerte området er vist på plankart av 11-11.2015, teikningsnummer 5147337-422-01, med plangrense.

1.2 Reguleringsformål

I samsvar med §12-5 - §12-7 i plan- og bygningslova er området regulert til fylgjande føremål:

Reguleringsformål	Formåls-kode	Areal (m ²)
Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5, pkt 1)		
Bustader (B)	1113	1.415
Forretning (F)	1150	2.080
Andre kommunaltekniske anlegg (KT)	1560	280
Andre særskilt angitte bygningar og anlegg (ABA)	1590	17.155
Leikeplass (L)	1610	150
Kombinert hotell/næring (HN)	1800	1.430
Kombinert formål: Bustad/forretning/kontor (BFK)	1802	12.675
Kombinert formål: Forretning/kontor/tenesteyting (FKT)	1813	12.205
Kombinert formål: Industri/lager (IL)	1826	9.415
Kombinert formål: Forretning/kontor/tenesteyting og Gatetun (KB)	1900	700
Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, pkt 2)		
Veg (V)	2010	4.585
Køyreveg (KV)	2011	8.060
Gatetun (GT)	2014	29.030
Gang/sykkelveg (GS)	2015	8.170
Sykkelveg (SV)	2017	1.620
Anna veggrunn – tekniske anlegg	2018	310
Kollektivhaldeplass (KH)	2073	1.705
Parkering (PP)	2080	10.970
Grønstruktur (Pbl § 12-5, pkt 3)		
Grønstruktur (G)	3001	17.465
Friområde (FO)	3040	5.665
Park (PK)	3050	3.335
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (Pbl § 12-5, pkt 6)		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	6001	50.060
Småbåthamn	6230	3.465
Omsynssonar (Pbl § 12-6)		
Frisiktsone	140	480
Støysone – Raud sone	210	9.940
Støysone – Gul sone	220	36.015
Bevaring kulturmiljø	570	6.225
Bandlegging etter lov om kulturminne	730	17.140
Føresegnsområde (Pbl § 12-7)		
Krav om detaljregulering	11	13.305
Samla areal i planen:		201.936

§2 Fellesføresegner

2.1 Krav om detaljreguleringsplan

Før områda: BFK_8, BFK_9, BFK_10, BFK_11, FKT_14, IL_1, IL_2 og HN kan byggast ut er det krav om detaljreguleringsplan for området som viser korleis arealet er tenkt nytta. Planen skal vise byggetiltak si plassering og omfang, samt alle tiltak på eventuelle uteområdet som; Avkjøringar, interne vegar, parkeringsplassar, opparbeiding og bruk av alle areal, utforming av vegetasjon osv. Ein skal tilstrebe at nærliggande byggeområde skal omfattast av felles detaljreguleringsplan. BFK_8-10 skal planleggast i ein samla plan. BFK_11 og FKT_5 skal planleggast i ein samla plan om eksisterande bygg på FKT_5 vert rive (jf §2.2).

2.2 Rekkefølgebestemmelsar

Før gjennomføring av tiltak i og langs riksvegen skal Statens Vegvesen ha detaljerte planar til godkjenning. Planane skal vere godkjent av Statens Vegvesen før byggstart.

Kryss mellom KV_1 og V_1 må vere realisert og godkjent av Statens Vegvesen før midlertidig bruksløyve/ferdigattest kan gjevast for områda: HN, BFK_8, BFK_9, BFK_10, BFK_13 og F_1.

Tiltak i sjø som fell inn under havne- og farvatnlova sitt verkeområde skal ha godkjenning etter havne- og farvatnlova før tiltaka kan gjennomførast.

BFK_13 skal utbyggast før F_1.

Vert eksisterande bygg på KB rive skal det ikkje kunne førast opp nytt bygg. Arealformålet på dette arealet skal på same tid gå over til Gatetun og skal forvaltast i samsvar med §4.4 i desse føresegnene. Dette opnar for tilkomst til FKT_7 direkte frå tilkomstvegen.

Eksisterande bygg på FKT_5 kan rivast. Vert bygget rive medfører dette krav om reguleringsplan, som skal utarbeidast saman med BFK_11, før det kan førast opp nytt bygg i området.

2.3 Krav til byggetiltak

2.3.1 Generelt

Terrenginngrep i forbindelse med anleggsarbeid skal utførast mest mogleg varsamt, med omtanke for eksisterande terreng og skal ikkje stride med verneinteressene i området.

Ved utarbeiding av byggetiltak skal det takast omsyn til barn og unge. Alle tiltak i området skal utformast med omsyn til at også småbarnsfamiliar skal finne området attraktivt. Det skal ein mellom anna oppnå gjennom gode, tilrettelagte areal for aktiv fritid for born og unge i uteareala og alle tiltak skal utformast med tanke på at dette skal kunne skje på ein trygg måte.

Bygningar skal plasserast innafor byggegrensene. Eventuelle byggetrinn skal planleggast og slutførast slik at bebyggelsen til ei kvar tid framstår som avslutta og ferdig, og alt bebygd uteareal som ikkje vert brukt til nødvendig gangareal, kjøreareal eller parkering skal opparbeidast.

For dei områda som til ei kvar tid ikkje er utbygd som byggeområde, trafikkområde eller anna formål skal grunneigaren vere ansvarleg for å halde områda i ryddig stand. Områda skal ha ei utforming som gjer dei egna til bruk eller aktivitetar av midlertidig karakter. Primært skal område som ikkje er i bruk framstå med parkpreg, men kan også ha utforming som aktivitetsplassar som; ballbane, balløkke eller andre banar, markeds plass, konsertscenar, utsmykningsprosjekt ol, som gjer at områda framstår som ein verdifull og positiv del av bybildet

Parkeringsdekning skal tilfredsstillte Odda kommune sine retningslinjer for parkering. Ved ei eventuell etappevis utbygging av dei enkelte byggetiltak, skal det til ei kvar tid vera opparbeidd så mange parkeringsplasser at kommunen sin parkeringsnorm er tilfredsstillt for kvar realiserte utbyggingsetappe.

Det er tillete å etablere samla parkeringsplass under bakkplan som går under fleire byggeområde, gatetun, grøntområde og trafikkareal for å skape gode parkeringsløyningar, så lenge føremålet i planen er tilfredstilt på areala over.

I samband med kvart byggetiltak skal det dokumenterast tilstrekkelig tal sykkelparkering i høve til kva bruk/aktivitet byggetiltaket opnar for.

Alle nye bygg i området skal ha universell tilkomst frå gateplan. Prinsippet om universell utforming skal leggest til grunn i heile planområdet.

Inngangar skal plasserast mot dei mest sentrale uteområda for gåande.

Lange fasadar skal brytast opp og gjevast eit bymessig preg. Generelt skal lange horisontale og ubrutte fasadar ikkje tillatast.

For næringsbygg med meir enn to bedrifter skal det utformast felles skiltplan.

Tett foliering av vindauger er ikkje tillat.

Byggetiltak mot sjø som kan ta skade av vatn kan ikkje førast opp lågare enn 2,5 moh.

Utandørs lager som kan vere visuelt og miljømessig negativt for området er ikkje tillate.

Framtidige tiltak for kommunalteknisk verksemd kan plasserast i heile planområdet, så lenge dei ikkje strir med formålet sin bruk.

Ved byggetiltak i området skal ein vise god handtering av overvatn, fram til hovudvassdraget, som skal sikre god drenering av området også ved ekstremnedbør. Dette gjeld både byggetiltak og terreng sin oppdemmande effekt og uteareal si utforming for å kunne handtere større vassmengder.

All utandørs belysning skal avklarast mot Odda kommune som byggesaksmyndigheit. Belysning skal følgje prinsippa i «Lysplan for Odda smelteverk» der kommunen finn det relevant.

Arkitektoniske retningslinjer for smelteverkstomten i Odda, revidert 16.11.15, skal leggjast til grunn for utforming av nye tiltak.

I samband med byggetiltak skal det dokumenterast at byggegrunnen er tilfredsstillande, for at ein ikkje skal få setningar ut over det ynskjelege og for å unngå utglidingar i området.

2.3.2 Forureining

Før byggetiltak kan realiserast, skal det være dokumentert at eventuell forureining i grunnen er handtert i samsvar med reglane i forureiningslova.

2.3.3 Radon

For nye bygg i området skal det gjerast førebyggjande tiltak som hindrar høge nivå av radon i bygg der dette må hindrast. For eksisterande bygg skal ein i samband med byggesøknad dokumentere noverande radonnivå og vurdere tiltak for å motverke for høge nivå av radon i bygga.

2.3.4 Kulturminne

Alle byggetiltak i planområdet og bruken av området skal i rimeleg grad reflektere Odda smelteverk sin industrihistorie. Søknadsploktige tiltak, som kan påverke verneverdiane i området, skal klarerast med rette styresmakt for forvaltning av fredingsvedtaket i området, for å tilfredstille omsyn til verneverdiane knytt til Odda smelteverk. Bygga i planområdet kan ha eit stort spekter av bruk innanføre føremåla, så lenge dette ligg innanfor rammene til vernevedtaket.

Nye bygningar og tiltak som grenser til eller er del av same byrom som freda kulturminne skal utformast på ein slik måte at verneinteressene vert tekne i vare.

I følgjande område skal søknadspliktige byggetiltak sendast på høyring til Fylkeskonservatoren før byggevedtak vert gjort av Odda kommune:

- Areal innanfor omsynssone bevaring (H570).
- Areal innanfor føremåla; IL_1, IL_2, KH, F_1, BFK_2, BFK_8 - BFK_13, HN, PP_2-PP_3, PP_5-PP_7, FKT_5, FKT_14-16, KV_7, GT_3 - GT_8.

I følgjande område skal Fylkeskonservatoren godkjenne byggetiltak og tiltak som må godkjennast etter fredingsvedtaket etter kulturminnelova:

- Areal innanfor omsynssone bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

Om det kjem fram gjenstandar eller konstruksjonar under gravearbeid i planområdet, må arbeidet straks stansast og Fylkeskonservatoren få melding, slik at det kan gjennomførast gransking på staden, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Bergen sjøfartsmuseum skal varslast dersom det under arbeid vert påvist marine kulturminne. Arbeidet kan ikkje halde fram før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området.

2.3.5 Flaum

Tiltak nærare elvestrengen enn 20 meter, skal godkjennast av NVE før byggesøknad kan godkjennast av kommunen. Når flaumsonekart er utarbeidd av NVE skal ulike tiltakstypar i flaumområda godkjennast av NVE, med gjentaksintervall i samsvar med TEK10.

2.3.6 Leikeareal og uteopphaldsareal for nye bustadar

Nye bustadar innanfor planområdet skal etablerast med minimum 7 m² privat uteopphaldsareal og minimum 25 m² felles uteopphaldsareal.

Ved oppføring av nytt bygg for meir enn 6 bustadeiningar skal det opparbeidast nærleikeplass. Leikeplassen skal vere minst 15 m² per bustadeining som har bruksrett for leikeplassen.

Leikeareal og uteopphaldsareal skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for bustadeiningane. Areala kan anleggast på taknivå dersom naudsynt sikring vert utført. Leikeplassar skal etablerast etter prinsipp om universell utforming. Støynivå på felles uteareal og leikeareal skal ikkje overstige L_{den} 55 dBA .

§3 Bygningar og anlegg (PBL §12-5, nr 1)

3.1 Bustader – blokker (B)

Område for bustadbygg med leilegheiter og parkeringsgarasje i kjellaren. Utnyttingsgrad er 100 %-BYA og maksimal byggehøgde 14 meter over eksisterande terreng.

3.2 Forretning (F_1)

Handelsverksemd innanfor F_1 skal hovudsakleg vere knytt til tradisjonell daglegvarehandel. Området kan nyttast til forretning, samt parkering i grunnen. Maksimal utnyttingsgrad av tomte er 100 %-BYA.

For område F_1 er maksimal tilleten byggehøgde 17 moh.

Bygg skal ha aktive, tiltalende fasadar som vitaliserer uteområdene, og første etasje skal nyttast til publikumsretta verksemder. Det skal i byggesaken stillast strenge krav til arkitektur og materialbruk.

Ved byggesøknad skal det leggjast fram illustrasjonsplan som inkluderer PP6 med parkmessig beplanting.

Bygg skal ha takkonstruksjon som sagtak. Intensjonen med takforma er å reflektere den industrielle historia i området. Arkitektonisk utforming av bygga skal også på andre punkt reflektere den industrielle utforminga som dei gjenstående industribygga har, gjennom at desse har visuelle oppdelingar og skiljer i fasadane som hindrar store, einsarta fasadeflater.

Det skal i byggesak særskild stillast krav til tiltalende fasadar mot KV_1/V_1, slik at fasadane medverkar til å gje dei nye forretningsbygga ein samanheng med dei kringliggande områda. Det skal vere publikumsinngang både i nord og sør på bygget (mot PP_5 og PP_6).

Alt uteareal som ikkje vert nytta til gangareal, kjøreareal eller parkering skal opparbeidast. Heile arealet innan kvart byggeområde skal vere ferdigstilt samstundes med sjølve bygget. Utandørs lager er ikkje tillate.

Parkeringsdekning skal minimum tilfredsstillende Odda kommune sine retningslinjer for parkering og etablerast i garasjeanlegg i bygget. Øvrige parkeringsplassar skal etablerast på PP_6.

3.3 Andre kommunaltekniske bygg (KT)

Område for kommunaltekniske anlegg som; toalettanlegg, pumpestasjonar, reinseanlegg, transformatorar og koplingskap mm.

3.4 Andre særskilde angitt bygningar og anlegg (ABA)

Bygningar og anlegg som er del av Odda smelteverk sine produksjonslinjer og som er freda etter kulturminnelova. Bygningane kan ha eit stort spekter av bruk og kan nyttast til turisme, næringsverksemd, forsamlingshus, messeområder, museumsdrift mm, så lenge dette ligg innafor vernevedtaket. Søknadspliktige tiltak, som kan påverke verneverdiane i området, skal klarerast med rette styresmakt for forvaltning av fredningsvedtaket i området, for å tilfredstille omsyn til verneverdiane knytt til Odda smelteverk.

3.5 Leikeplass (L)

Område der det kan etablerast leikeplass med lekeapparat og terrengutforming som tilfredsstillende formålet. Området kan sikrast med gjerder for å sikre brukarane, men det er ikkje tillete med sikring som hindrar tilkomst til området.

3.6 Kombinert: hotell/næring (HN)

Området kan nyttast til hotell- eller næringsbygg. Det er krav om detaljreguleringsplan før nye byggetiltak på området kan tillatast. Eksisterande bygningsvolum kan nyttast til næring slik den framstår i dag. Reperasjonar og i standsetting er tillatt.

3.7 Bustad/forretning/kontor (BFK)

3.7.1 Generelt

Områda kan nyttast til bustad/forretning/kontor i kombinasjonar, eller til ein av formåla eksklusivt, og kan ha parkering under grunnen/i grunnetasjen der det er egna. Bygga kan også innehalde bevertning ol.

Maksimal utnyttingsgrad er 100 %-BYA.

I områda BFK 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 13 er det krav om at det er forretningsformål eller tilsvarende på bakkeplan.

Følgjande maksimale byggehøgder er tillete for framtidige bygg i byggeområda:

Byggeområde	Maks bygghøgd	Byggeområde	Maks bygghøgd	Byggeområde	Maks bygghøgd
BFK 1	17 moh	BFK 6	18,5 moh	BFK 11	Detaljregulering
BFK 2	13,5 moh	BFK 7	26 moh	BFK 12	16,5 moh
BFK 3	16,5 moh	BFK 8	Detaljregulering	BFK 13	21 moh
BFK 4	17,5 moh	BFK 9	Detaljregulering		
BFK 5	18,5 moh	BFK 10	Detaljregulering		

3.7.2 BFK 1

I området inngår eksisterande bygningar til dette formål. Maksimal tilleten byggehøgde er 17 moh.

Området har ein sentral plassering i bybildet. Det skal stillast høge arkitektoniske og estetiske krav til istandsetting og evt. ny bebyggelse i området. Detaljering og materialbruk skal vektleggast. Ved evt. nybygging på området skal det leggast fram ein samla plan for heile området.

Tilkomst skal vere frå kommunal veg.

3.7.3 BFK 2

I område BFK_2 er maksimal tilleten byggehøgde 13,5 moh. Bygget kan ha inntil tre etasjar, og skal ha flat takform.

Ein skal stille strenge krav til detaljutforming og arkitektoniske løysingar i byggesaka: Bygget skal førast opp med eit uttrykk som respekterer ABA_1, som eit freda kulturminne og som eit historiefortellande objekt på Smelteverkstomta. ABA_1 sitt brutalistiske og industrielle preg skal ikkje trugast som følgje av tiltak. Bygningsdelar som kan framstå som forstyrrende i høve til ABA_1 sine former skal ikkje tillatast. Dette kan, eksempelvis gjelde; antenner, profilerte gesimsar, heishus, flaggstenger, tekniske anlegg og liknande.

BFK_2 skal ikkje opparbeidast slik at det vesentleg privatiserer omliggande offentleg gatetun, inklusiv kaiområde. Tiltak innan BFK_2 skal ikkje hindre tilkomst eller funksjonell utnytting av ABA_1.

3.7.4 BFK 3

I området BFK_3 er maksimal tilleten byggehøgde 16,5 m. Bygget kan ha inntil 3 etasjar, med parkering i underetasjen.

1. etasje skal nyttast til forretning, kontor, serveringsstad eller mindre næringsverksemd. Det er ikkje tillate å etablera verksemdar som ved lukt, støv eller støy kan verke sjenerande for omgjevnaden.

Det er ikkje tillate med bustader i 1. etasje.

Heile eller deler av 1. etasje kan trekkast inn frå det øvrige fasadelivet. Toppetasjen kan trappast ned for å skapa mindre statisk gesims. Leilegheitene skal ikkje vera einseitig nordvendt. Store skyvefelt med rekkverk, fransk balkong, erstattar tradisjonell balkong. Det kan etablerast felles terrasse på tak. Disse skal vera trekt inn frå fasadelivet. Rekkverk vert tillat, forutsatt at det vert trekt tilbake frå fasadelivet like langt som rekkverkets høgde.

3.7.5 BFK 4

I området BFK 4 er maksimal tilleten byggehøgde 17,5 moh. Bygget kan ha inntil 4 etasjar.

Det er ikkje tillate å etablera verksemdar som ved lukt, støv eller støy kan verke sjenerande for omgjevnaden. Grunnplanet kan etablerast som parkeringsetasje, som for bustadområdet B.

BFK_4 har felles leikeareal med B, vist som L_1 i plankartet.

Det skal minimum vera 1,25 parkeringsplass pr. bueining. Det skal vera 2 sykkeloppstillingsplassar pr. 100 m² bustadflate. Næringsarealet skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² golvflate. Parkeringsdekninga kan løysast i fellesskap på BFK_4 og B, eller i nærområdet.

Andre krav enn punkta over, knytt til byggehøgde, etasjetal og andre krav til fysisk utforming for BFK_4 skal samsvara med reglane for B.

3.7.6 BFK 5-7

Eksisterande bygningar skal inngå i planen.

Ved sanering og nybygging på utbygde tomter, eller ved fortetting i alt utbygde område, skal etasjehøgda og takform tilpassast omkringliggende bygningar. Bygningsrådet kan krevja framlagt samla utbyggingsplan for eit større område om det er naudsynt for einskilde byggesaker.

Innanfor området vert det ikkje tillate ført opp reine lagerbygg.

3.7.7 BFK 8 – BFK 11

Det er krav om detaljreguleringsplan før det kan tillatast byggetiltak i område: BFK_8, BFK_9, BFK_10 og BFK_11. Utforming og utnytting av tomtene skal avgjerast gjennom detaljreguleringa.

3.7.8 BFK 12

I område BFK_12 er maksimal tilleten byggehøgd 16,5 moh. Bygget kan ha inntil to etasjar.

Nytt bygg skal underordne seg omliggande bebyggelse omfatta av omsynssone H570. Bygg skal ha aktive, tiltalende fasadar som vitaliserer gatene, og første etasje skal nyttast til publikumsretta verksemder. Det skal i byggesaken stillast strenge krav til arkitektur og materialbruk.

BFK_12 skal utformast slik at ein kan etablere eit attraktivt byrom mellom BFK_12, FKT_11 og FKT_12.

3.7.9 BFK 13

I område BFK_13 er maksimal tilleten byggehøgd 21 moh.

Bygg skal ha aktive, tiltalende fasadar som vitaliserer gatene, og første etasje skal nyttast til publikumsretta verksemder. Det skal i byggesaken stillast strenge krav til arkitektur og materialbruk.

Bygga skal ha takkonstruksjon som sagtak. Intensjonen med takforma er å reflektere den industrielle historia i området. Arkitektonisk utforming av bygga skal også på andre punkt reflektere den industrielle utforminga som dei gjenstående industribygga har, gjennom at desse har visuelle oppdelingar og skiljer i fasadane som hindrar store, einsarta fasadeflater.

BFK_13 skal ha publikumsinngang både i nord og sør (mot GT_3 og PP_5) som skal knytte funksjonen i bygget mot gatetunet i nord. Det skal i byggesak særskild stillast krav til tiltalende fasadar mot publikumsområder, slik at fasadane medverkar til å gje dei nye forretningsbygga ein samanheng med dei kringliggande områda. Ein tilkomst til øvre etasje skal vere frå nivå ved eksisterande garasjar nordaust for FKT_10. Denne tilkomsten kan krysse i nivå over gs-vegen vest for BFK_13, så lenge klaringa over gs-vegen er tilfredstillande til å ikkje hindre bruken av gs-vegen.

Alt uteareal som ikkje vert nytta til gangareal, kjøreareal eller parkering skal opparbeidast. Heile arealet innan kvart byggeområde skal vere ferdigstilt samstundes med sjølve bygget. Utandørs lager er ikkje tillate.

Parkeringsdekning skal tilfredsstillte Odda kommune sine retningslinjer for parkering og etablerast i garasjeanlegg i eller rundt bygget. Øvrige parkeringsplassar skal etablerast på PP_5.

Handelsverksemd innanfor BFK_13 skal hovudsakleg vere knytt til tradisjonell daglegvarehandel.

3.8 Forretning/Kontor/Tenesteyting (FKT)

Områda kan nyttast til Forretning/kontor/tenesteyting i kombinasjon eller til eit av formåla eksklusivt. Inngangane skal plasserast mot dei mest sentrale gangstrøkene.

Maksimal utnyttingsgrad er 100 %-BYA, med unntak av FKT_10 som har max. BYA= 60%, FKT_1 som har max. BYA=40%, FKT_15 som har max BYA= 80% og FKT_16 som har max BYA=60%.

Det er krav om detaljreguleringsplan før det kan tillatast byggetiltak på FKT_14.

Vert eksisterande bygg på FKT_5 rive er det krav om detaljreguleringsplan før det kan tillatast nye byggetiltak på området. Denne planen må utarbeidast saman med BFK_11 (jf §2.2).

Parkeringsdekning skal tilfredsstillte Odda kommune sine retningslinjer for parkering.

Følgande maksimale byggehøgder er tillete for framtidige bygg i byggeområda:

Byggeområde	Maks bygghøgd	Byggeområde	Maks bygghøgd	Byggeområde	Maks bygghøgd
-------------	---------------	-------------	---------------	-------------	---------------

FKT 1	17 moh	FKT 7	25 moh	FKT 13	19.5 moh
FKT 2	18.5 moh	FKT 8	22 moh	FKT 14	Detaljregulering
FKT 3	23 moh	FKT 9	20 moh	FKT 15	22.5 moh
FKT 4	23 moh	FKT 10	21 moh	FKT 16	21.5 moh
FKT 5	19 moh	FKT 11	22 moh	FKT 17	24 moh
FKT 6	22 moh	FKT 12	22.5 moh		

3.9 Industri/Lager (IL)

Områda kan det nyttast i samband med lettare industri og handverksbedrifter, lager, kontor, utsal mm. Det kan ikkje tillast bustader i området. Det er krav om reguleringsplan for større tiltak i områda. Bygg opptil 50 m²-BYA, veg eller parkeringsareal kan realiserast utan krav om detaljreguleringsplan.

Parkeringsdekning skal tilfredsstillte Odda kommune sine retningslinjer for parkering.

3.10 Forretning/kontor/tenesteyting og gatetun (KB)

Områda kan nyttast til Forretning/kontor/tenesteyting i kombinasjon eller til eit av formåla eksklusivt. Maksimal utnyttingsgrad er 100 %-BYA og maksimal byggehøgde er 23 moh.

Vert eksisterande bygg på KB rive skal det ikkje førast opp nytt bygg. Området skal då forvaltast som gatetun etter §4.4 i desse føresegnene (jf §2.2). Inngangane skal plasserast mot dei mest sentrale gangstrøkene.

Parkeringsdekning skal tilfredsstillte Odda kommune sine retningslinjer for parkering.

§4 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr 2)

4.1 Generelt

Ved realisering av vegar og trafikkområder skal det leggast særleg vekt på å få til trafiksikre løysingar, både for mjuke og harde trafikkantar.

4.2 Veg (V)

Trafikkområde V1 og V2 er dagens riksveg 13.

4.3 Køyreveg (KV)

Områda KV_1-KV_8 er interne samleveggar for Odda sentrum.

4.4 Gatetun (GT)

Områda skal opparbeidast med en kombinasjon av harde og mjuke flater.

Områda skal holdast mest mulig fritt for kjøring, men kan innehalde parkering for byggeområda i mindre omfang. Det skal også opnast for nyttekjøring til tilstøytande byggeområder.

Det kan leggast til rettes for sykkelveggar innanfor formålet, i så tilfelle skal det utarbeidast detaljerte byggeplanar for dette. Sykkelvegane skal vere eksklusive til bruk for syklende.

Der det vert etablert parkering under terreng for byggeområda kan ein også etablere parkering under gatetun for å kunne etablere større eller betre avgrensa parkeringsanlegg for fleire byggeområde samla.

Delar av gatetuna kan etablerast som lekeplassar for å tilfredsstillte krav til leikeareal for bustadområda.

I området GT_5 kan det etablerast bygg med maksimalt grunnflate 100 m² BYA og ein etasje, til venterom, toalett mm i samband med kollektivhaldeplass (område KH). Dette skal avklarast nærmare i byggjesaka for KH. Byggesaka skal sendast Hordaland fylkeskommune, ved Fylkeskonservatoren for uttale.

I område GT_7 kan det førast opp klatrepark, i tilknytning til ABA_6.

Det er ikkje tillete med utelagring/avfallshandtering i områda som verkar estetisk negativt på området.

4.5 Gang/sykkelveg

Det skal opparbeidast turveg langs Opo, og turvegen skal knytast til stisystemet på østsida av Opo (Mannsåker-Hjøllo-Ragde) og til sentrum. Turvegen skal vere i tråd med intensjonane i plankartet, men kan justerast i terrenget der dette gjev betre framkomst og/eller tilpassing til landskapet.

4.6 Sykkelveg

Det skal utarbeidast detaljerte byggeplaner for alle sykkelvegar. Sykkelvegane skal vere eksklusive til bruk for syklande. Traseane for sykkelvegar kan justerast noko i høve til plankartet så lenge intensjonen med gjennomgåande sykkelveg gjennom smelteverket/sentrum vert oppretthalde.

4.7 Anna veggrunn – tekniske anlegg

Anna veggrunn skal i størst mogleg grad verke positive i bybildet. Terrenget skal ha ei by-tilpassa utforming med grønstruktur eller fast dekke og skal vera tilpassa dei nærliggande områda.

4.8 Kollektivhaldeplass (KH)

Det kan opparbeidast kollektivhaldeplass i området. Det kan oppførast servicebygg for kollektivanlegget med venterom, toalett mm. Dette bygget kan plasserast i området KH, men også i GT_5. Maksimal grunnareal på bygget er 100 m² BYA. Det er krav om detaljert byggeplan for KH og omgjevnadene, for å sikre gode overgangar til bygg og areal rundt kollektivhaldeplassen, i samband med byggesak.

4.9 Parkering

Parkeringsplassane skal etablerast etter prinsippa i plankartet og skal ha ei parkliknande utforming i samspel med områda rundt. Før det kan gjerast tiltak på parkeringsområder skal det lagast ein detaljert byggeplan som syner gode avkjørslar og detaljert plassering av parkeringsplassane, materialbruk og planter innafor arealet.

Det er tillete å etablere samla parkeringsplass som går under fleire byggeområde, gatetun, grøntområde og trafikkareal for å skape gode parkeringsløyningar, så lenge føremålet i planen er tilfredstilt på areala over.

For områda PP_2, PP_3 og PP_4 kan det etablerast parkeringshus i 2 etasjar.

Parkeringsplassane PP_6 og PP_7 skal ha eit dominerande innslag av parkstruktur og framstå som ein naturleg overgang frå grøntstruktur (G) i sør. Detaljert illustrasjonsplan for parkeringsplassane skal framleggast ved byggesøknad for areala.

§5 Grøntstruktur (PBL §12-5, nr 3)

5.1 Grøntstruktur (G)

Dette er område som skal bryte opp den urbane utforminga med vegetasjon. Området kan nyttas til rekreasjon og leik. Bygg og anlegg som ikkje er til hinder for, men styrker bruken av området som grøntstruktur, kan oppførast etter godkjent byggeløyve.

5.2 Friområde (FO)

Området kan nyttas til rekreasjon og lek. Bygg og anlegg som ikkje er til hinder for, men styrker bruken av området som friområde, kan oppførast etter godkjent byggeløyve.

5.3 Park (PK)

Området skal vere opparbeida som park. Det skal leggest til rettes for opphaldsområde, aktivitetsområde og mindre område kan utformast til leik for små barn. Desse mindre områda kan då gjerdast inn av tryggleiksgrunnar.

§6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 12-5, nr 6)

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Det er ikkje tillate å gjere tiltak i elvestrengen som kan vere ein trussel mot dyrelivet, særskild knytt til bestanden av anadrom laksefisk. Det kan likevel gjennomførast naudsynte tiltak knytt til kryssingar for samferdsletiltak eller førebygging mot flaumskader. Tiltaka skal likevel gjennomførast på ein slik måte, og på eit tidspunkt, der risiko for negative konsekvensar for dyreliv i elva er minst. NVE skal godkjenne søknadspliktige tiltak i elva.

I samband med gjenoppbygging av gangveg langs Opo i regi av NVE og Odda kommune kan ein gjere tiltak i areal som er definert som sjø og vassdrag i denne planen, som del av forebygging og tilrettelegging for ålmenta. Slike tiltak skal avklarast i byggesak.

6.2 Småbåthamn

Det kan gjennomførast tiltak i området for å utvikle området til kai, småbåthavn, besøkshavn eller knytt til næringsverksemd på ABA_1/BFK_2/GT_8.

§7 Omsynssoner (PBL § 12-6)

7.1 Sikringsone - Frisikt

I frisiktsoner i planen er det ikkje tillete å oppføre tiltak som er høgare enn 0,5 meter over plan til tilstøytande vegar. Dette gjeld ikkje tiltak som er i samsvar med Statens Vegvesen sine til ei kvar tid gjeldande handbøker.

7.2 Støysone

I støysonenen for raud og gul sone skal alle tiltak tilfredstille det til ei kvar tid gjeldande regelverk knytt til støy.

7.3 Bevaring kulturmiljø

Bygga i desse områdene har bygningsmessige og industrihistoriske verdiar. Alle tiltak i desse områdene som er søknadspliktige etter PBL skal på høyring til Fylkeskonservatoren før vedtaket i byggesaka vert gjort. Høyringstida skal vere tre veker.

7.4 Bandlegging etter lov om Kulturminner

All bruk, byggetiltak og andre fysiske tiltak skal avklarast med Fylkeskonservatoren som rette styresmakt i samsvar med fredningsvedtaket etter Kulturminnelova. Dei eksisterande bygga i området skal takast vare på, men kan vidareutviklast så lenge dette samsvarar med vernet.

§8 Føresegnsområde (PBL. §12-7)

8.1 Krav om detaljregulering

Det vert sett krav om detaljregulering for områda merka #11_1 - #11_8.

Detaljreguleringsplan for områda #11_2 - #11_4 (BFK_8-10) skal planleggast i ein samla plan.