



**REGULERINGSFØRESEGNER FOR:  
Områdereguleringsplan for Røldal  
Ullensvang kommune  
PlanID: 12282015010**

<b>Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova</b>	<b>Saksnr.</b>	<b>Dato</b>	<b>Sign.</b>
Kunngjering oppstart reguleringsplan	09/9160	07.07.09	TNE
Vedtak planprogram	09/15097	25.11.09	TNE
1. gongs handsama i utval for samfunn, plan og næring	032/17	07.06.17	KBO
Offentleg ettersyn i tidsrommet:		11.07.17-31.10.17	KBO
2. gongs handsama i utval for samfunn, plan og næring	068/20	03.06.20	JKV
Offentleg ettersyn i tidsrommet:		19.06.20-01.09.20	JKV
3. gongs handsama i utval for samfunn, plan og næring	045/25	04.06.25	VioSta
Offentleg ettersyn i tidsrommet:		08.07.25-12.09.25	VioSta
4. gongs handsama i utval for samfunn, plan og næring	032/26	22.04.2026	VioSta
Vedtak i Ullensvang kommunestyre	048/26	06.05.2026	VioSta
Revidert jf. vedtak i kommunestyre		08.05.2026	kamyk
Kunngjering av vedtak			
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova er planen vedteken .....			
Sign. ....			

Arkivsaknr. Odda kommune.: 09/1238

Arkivsaknr. Ullensvang kommune: 20/4468

Utarbeidd i samarbeid mellom Ullensvang kommune og Norconsult AS



## 1 AVGRENSING OG FORMÅL

Formålet med planen er å oppdatere arealplansituasjonen for Røldalsbygda, samt legge til rette for ei god og samfunnsgagnleg areal- og sentrumsutvikling.

### 1.1 Avgrensing av området

Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense, datert den 10.04.2026, og godkjent av Ullensvang kommunestyre i sak KST 048/26, den 06.05. 2026.

### 1.2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgjande formål:

Bygningar og anlegg, jf. Plbl § 12-5, 2. ledd nr. 1

- Bustadar (B) [Rp 1110]
- Fritidsbustad (FB) [Rp 1120]
- Sentrumsformål (SF) [Rp 1130]
- Offentleg eller privat tenesteyting (T) [Rp 1160]
- Forsamlingslokale for religionsutøving (REL) [Rp 1164]
- Fritids- og turistformål (FTU) [Rp 1170]
- Industri (IND) [Rp 1340]
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV) [Rp 1360]
- Idrettsanlegg (IDR) [Rp 1400]
- Andre kommunaltekniske anlegg (ØK) [Rp 1560]
- Leikeplass (LEK) [Rp 1610]
- Grav- og urnelund (GR) [Rp 1700]
- Tenesteyting/Idrettstadion (KBA1) [Rp 1800]
- Tenesteyting/Industri/Næring (KBA2) [Rp 1800]
- Bustad/Utleige (KBA3) [Rp 1800]
- Forretning/kontor/tenesteyting (F/K/T) [Rp 1813]

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. Plbl § 12-5, 2. ledd nr. 2

- Veg (V) [Kode Rp 2010]
- Køyreveg (KV) [Rp 2011]
- Fortau (FO) [Kode Rp 2012]
- Torg (TO) [Kode Rp 2013]
- Gang-/sykkelveg (GS) [Kode Rp 2015]
- Anna veggrunn – teknisk anlegg (AVT) [Rp 2018]

- Anna veggrunn – grøntareal (AVG) [Rp 2019]
- Haldeplass (HPP) [Rp 2025]
- Parkering (P) [Rp 2080]

Grønstruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3

- Turveg (TV) [Rp 3031]
- Park (PA) [Rp 3050]

Landbruks-, natur- og friluftsområde, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3

- Landbruksformål (L) [Rp 5110]
- Friluftformål (FL) [Rp 5130]

Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 6

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV) [Rp 6710]

Omsynssoner, jf. Plbl § 12-6

- Faresone – ras/skred [Kode Rp H310]
- Faresone – flaum [Kode Rp H320]
- Faresone – høgspenlinje [Kode Rp H370]
- Sikringssone – område for grunnvassforsyning [Kode Rp H120]
- Sikringssone – friskt [Kode Rp H140]
- Støysone – gul sone [Kode Rp H220]
- Infrastruktursoner – [Kode Rp H410]
- Særskilt gitte omsyn – bevaring kulturmiljø [kode Rp H570]
- Bandleggingssone – lov om kulturminne [kode Rp H730]
- Bandleggingssone – andre lover [kode Rp H740]
- Detaljeringssone – krav om detaljplanlegging [kode Rp H810]



## **2 Felles**

### **2.1 VAO-rammeplan**

For nye detaljreguleringsplanar innanfor planområdet skal det utarbeidast VAO-rammeplan i dialog med VA-avdelinga. Ny VAO-rammeplanen skal vera godkjent av VA-avdelinga før ny detaljreguleringsplan kan leggjast ut på offentlig ettersyn.

### **2.2 Krav til dokumentasjon ved søknad om gjennomføring av tiltak**

#### **2.2.1 Før det kan gjevast rammeløyve eller løyve i eitt trinn til tiltak skal det leggjast fram og godkjennast:**

- a) Detaljert situasjonsplan som syner nye bygg si plassering saman med eksisterande/tilgrensande bygg, avkøyrsløse frå offentlig veg/gate, fortau/gangsamband, frisiktsoner, parkeringsplassar og areal/anlegg for avfall.
- b) Utomhusplan som syner høgdesett terreng, detaljutforming og opparbeiding av ikkje utbygde areal i målestokk 1:200 eller 1:500. Parkeringskrav jf. pkt.2.8.1 skal også dokumenterast på utomhusplan.
- c) Fasadeoppriss som syner tiltak, sett i samanheng med nærliggande eksisterande og planlagde tiltak/bygg. Gesims og mønehøge skal påførast.
- d) Profil/snitt med eksisterande og nytt terreng

#### **2.2.2 Der det er relevant for tiltaket skal det som grunnlag for rammeløyve eller løyve i eitt trinn i tillegg leggjast fram og godkjennast:**

- a) Skriftleg grunngjeving for bygg si utforming spesielt i høve til dei uteareal som er offentlig tilgjengeleg og tilgrensande bygg med vekt på klargjering av kvalitetar utomhus samt kulturmiljø.
- b) Veger skal visast med stigning og terrengplanering, samt at støttemurar skal visast med høgder
- c) Ved søknadar som omfattar oppføring av nye bustadeiningar, offentlig bygningar, næringsbygg eller større terrenginngrep skal det leggjast ved VAO-plan.
- d) Tiltak som medfører omdisponering av meir enn 1000 m<sup>3</sup> massar, er det krav om plan for massehandtering.

#### **2.2.3 Før det kan gjevast rammeløyve eller løyve i eitt trinn til tiltak innafor sentrumsformål skal det også leggjast fram og godkjennast:**

- a) Utforming og plassering av skilt og lys langs tilkomstveg til hovudinngang og til parkeringsplassar
- b) Utforming og plassering av renovasjonsanlegg og boder skal visast
- c) Byggverk skal plasserast, prosjekterast og utførast slik at sannsynet for brannspreiing til andre byggverk er liten. Det skal leggjast til rette for tilgang for nødetatar.

### **2.3 Byggegrenser**

Der byggegrense ikkje er merka på plankartet eller gitt i desse føresegnene, er byggegrense lik formålsgrense.

#### **2.3.1 Langs vassdrag**

Dersom anna ikkje er fastsett gjeld fylgjande byggegrense langs vassdrag :



- 5 meter for turveg i grøntområde og friluftsområde
- 10 meter for lettare tiltak som gapahuk o.l. i grøntområde og friluftsområde
- 25 meter for bygningar, anlegg og samferdselanlegg

For tiltak langs Storelva skal «Skjøtselsplan for kantvegetasjon langs Storelva» [1] og nasjonal rettleiar «Skjøtsel av kantvegetasjon langs vassdrag» leggest til grunn.

### **2.3.2 Langs offentlig veg**

- a) Langs V1 (E134): Byggegrense er vist på plankartet.
- b) Langs kommunale vegar: Der byggegrense ikkje er vist på plankartet gjeld 15 meter byggegrense frå midtlinje.
- c) Tiltak i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 bokstav b, c og d kan gjennomførast nærare offentlig veg enn fastsett byggegrense dersom BYA for bygget vert uendra og avstanden til vegen ikkje vert redusert.

### **2.4 Arealkrav - uteopphaldsareal for bustader**

Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 20 % av BRA og minimum 25 m<sup>2</sup> pr bueining/husvære. For bustadbygg over 100 m<sup>2</sup> skal MUA på bakkeplan vera minimum 20 % av BRA pr. bustadeining.

### **2.5 Tilgjenge i uteområde**

Det skal sikrast god tilgjenge til uteområda og bygg for alle, herunder rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma. Areal skal utformast på ein slik måte at dei kan brukast på like vilkår av så stor del av befolkninga som mogeleg.

Grøntområde og regulerte grønstrukturar skal fungere som fullverdige rekreasjonsområde- og leikeområde for alle brukargrupper, inkl. funksjonshemma, barn og vaksne. Det skal leggjast vekt på universell utforming, dvs. at apparat og anlegg i området skal kunne nyttast på like vilkår av så mange som mogeleg.

### **2.6 Estetisk kvalitet på bygg og utomhusanlegg**

Alle byggjetiltak skal tilpassast eksisterande bygnings- og landskapsmiljø, val av plassering, storleik, materialbruk, detaljering og fargebruk er viktig. Bygningar og anlegg skal utformast slik at dei får ei god estetisk utforming av høg kvalitet som er tilpassa omgjevnadane. Bygg skal ha hovudmøneretning langs eksisterande terreng. Uthus/garasje kan ha avvikande møneretning. Ved behov for støttemurar og liknande for terrengutforming, bør naturstein nyttast jf. gamle steinmurar langs Ålmannavegen.

Synleg grunnmur skal ikkje vere høgare enn 2 meter utan at det vert lagt inn nivå/sprang i konstruksjonane.

### **2.7 Massehandsaming**

Ved nedbygging av jordbruksareal må plan for gjenbruk av matjord til jordbruksføremål (nydyrking/bakkeplanering) leggjast fram ved søknad om løyve og vera godkjent før det kan gjevast igangsetjingsløyve.



## **2.8 Krav til parkering**

All parkering skal skje på eiga tomt og/eller i felles anlegg. Parkeringsplassane skal vere opparbeidd før mellombels bruksløyve eller ferdigattest vert gjeve.

Ved kyrkja skal det leggast til rette for både bil- og bussparkering.

I område med privat og/eller offentleg service skal det etablerast ladepunkt for el-bil(ar).

### **2.8.1 Parkeringsdekning**

- a) Minst 10 %, og minst ein, av p-plassane (bil) til område for sentrum, offentleg og privat tenesteyting, kyrkje og fritids- og turistformål samt industri skal vere utforma og avsett til rørslehemma, på plassar som ligg nær hovud- og/eller personalinngangar.
- b) P-plass (bil) for forretning, industri, bevertning og offentleg formål skal vere opparbeidd med minimum ein plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Ved etablering av meir enn 10 parkeringsplassar skal minimum 20% av plassane ha ladepunkt for elbil.
- c) P-plass (bil) for bustad og fritidsbustad skal vere opparbeidd med minimum 1,5 plass pr. husvære som er mindre enn 85 m<sup>2</sup> BRA og 2 plassar pr. husvære som er over 85 m<sup>2</sup> BRA. Felt B01 har krav om minimum 1 plass pr. bueining.
- d) For forretning, industri, bevertning og offentleg formål skal det vere minst like mange sykkelparkeringsplassar som bilparkeringsplassar. Desse skal ha trygg tilkomst over tomte til gang-/sykkelveg eller fortau.

## **2.9 Skilt og reklame**

Søknad om oppføring av reklame/reklameinnretning og liknande skal handsamast i samsvar med PBL § 30-3. Løyve vert gjeve for ein periode på 5 år. Ut over dette kan kommunen krevje reklameskilt/reklameinnretningar fjerna i samsvar med PBL § 30-3.

Reklameskilt skal ha storleik, farge og utforming som ikkje er skjemmande. Reklameskilt skal tilpassast eksisterande bygg og omgjevnader i størst mogleg grad. Det er ikkje tillete med blinkande eller bevegeleg reklameskilt/reklameinnretningar.

I områder med bevaringsverdige bygningsmiljø eller områder avsett til spesialområde bevaring/omsynssone bevaring, eller annan verna bygningsmasse skal det ved utforming av skilt eller søknad utvisast særskilde omsyn til eksisterande bygg.

Skilt og reklame i form av lyskasser vert ikkje tillete. I område avsett til industri eller næring kan det likevel gjevast løyve dersom utførsla har lukka front slik at berre tekst eller symbol er gjennomlyst.

Det vert ikkje tillete oppføring av lyssett reklameskilt i områder avsett til bustader, med unntak av forretningar eller annan næringsverksemd som betjener buområdet.

Frittstående reklameskilt vert normalt ikkje tillete. Med frittstående reklameinnretningar er det meint flaggstenger ved kontor og forretning, reklametårn, frittstående skilt med fot m.v.

Reklameskilt skal plasserast over opningar på bygget sin hovudfasade. Summen av skilt skal ikkje dekke meir enn ¼ av bygget sin horisontale fasadelengde. Det einskilde skiltet si lengde skal ikkje overstige 4 meter. På næringsbygg som inneheld fleire verksemdar, skal firma sine skilt samordnast slik at det vert oppnådd ein tilfredstillande estetisk kvalitet. Verksemdar i



lokale med fasade langs fortau eller veg/gate med eigen inngang, kan ha eige skilt. Det vert ikkje tillete oppført meir enn eitt uthengsskilt og eitt veggskilt for kvar verksemd som vert driven i bygget. Dersom ei verksemd har to eller fleire inngangsparti kan det vurderast fleire enn eitt sett skilt.

På takflater, gesims eller møne, er det ikkje tillete å plassere reklameskilt eller annan form for reklameinnretning.

Uthengsskilt skal ikkje ha større bredde enn 0,6 meter.

Reklame på markiser er ikkje tillete. Kommunen kan i spesielle tilfelle vurdere om firmanamn eller firmalogo kan akseptast.

I naturlandskap, kulturlandskap, grønstrukturar og friluftsområde må det ikkje førast opp reklameskilt. Etter søknad kan informasjonsskilt utplasserast.

## **2.10 Kulturminne**

Tiltakshavar har plikt til å vise varsemd og til å straks melde frå til Vestland fylkeskommune ved kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jf. § 8, 2. ledd i lov om kulturminne.

## **2.11 Mindre justeringar**

For betre heilskapleg terrengtilpassing kan det tillast mindre justeringar av veg- og parkeringsanlegg, samt justering av tomtegrensene på inntil 2 meter. Før slike endringar vert sette i verk, må det gjerast avtale med grunneigar, og kommunen skal godkjenne.

## **3 Rekkjefølgekrav**

- a) Før det kan verte gitt bruksløyve for nye tiltak innanfor SF2 skal P3 vere opparbeidd. Mindre tiltak på eksisterande bebygd eigedom kan tillast utan at P3 skal vere opparbeidd.
- b) Før det kan verte gitt bruksløyve for tiltak innanfor SF1 skal P4 vere opparbeidd. Mindre tiltak på eksisterande bebygd eigedom kan tillast utan at P4 skal vere opparbeidd.
- c) Før det kan verte gitt bruksløyve for tiltak innanfor SF6 skal TO vere opparbeidd. Mindre tiltak på eksisterande bebygd eigedom kan tillast utan at TO skal vere opparbeidd.
- d) Før det kan verte gitt bruksløyve for nye tiltak innanfor SF5 skal f\_P7 vere opparbeidd.
- e) Før det kan verte gitt bruksløyve for nytt pilegrimssenter innanfor FTU5 skal KV5, PA1 og o\_P2 med tilhøyrande veganlegg vere ferdig opparbeidd.
- f) Før det vert gitt bruksløyve for ny bustad innanfor B04 skal gang- og sykkelveg GS7 mellom Bygdavegen og E134 vera etablert slik vist i plankartet, og avkøyrsløp frå E134 skal vera stengt for biltrafikk. Det skal etablerast fortau til næraste busstopp langs E134.

## **4 Bygningar og anlegg (pbl § 12-5 nr.1)**

### **4.1 Byggehøgder og grad av utnytting**

Tillate byggehøgder og grad av utnytting er gitt i planføresegnene for dei einskilde områda.

Dersom anna ikkje følgjer av føresegnene for enkeltområde, skal maksimal høgde på bygg reknast med utgangspunkt i gjennomsnittleg planert terreng.



Grad av utnyttning er gitt som bruksareal (BRA) eller prosent bebygd areala (%-BYA) på tomt (byggetomt).

## 4.2 Bygningar og anlegg - 1001 (BA)

Før det kan gjevast løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 for området BA, skal det vera godkjent detaljreguleringsplan for området.

## 4.3 Bustad - 1110 (B)

Byggehøgder, takvinkel og grad av utnyttning for dei enkelte tomtene innafor bustadformål:

Område (tomter)	Maksimal høgde		Maksimal grad av utnyttning		Takvinkel
	Gesims	Møne	%-BYA	BRA=m <sup>2</sup>	Grader
B01	6,0	8,5	40		0 - 45
B02-B07	5,5	8,5	35	350	0 - 45
B09	5,5	8,5	35	350	0 - 45
B10	5,5	8,5	35	350	0 - 45
B11-B14	5,5	8,5	35		0 - 45
B16-B18	5,5	8,5	35	350	0 - 45
B19	7,0	8,5	35		0 - 45
B20-B26	7,0	8,5	35	350	0 - 45
B27	6,0	8,5	35	350	0 - 15 krav om pulttak, ikkje saltak

### 4.3.1 B01

Det er krav om minste uteopphaldsareal på 25 m<sup>2</sup> pr. bueining.



#### **4.4 Fritidsbustad – 1120 (FB)**

- Maksimal grad av utnytting er %-BYA = 30 %.
- Gesimshøgda skal ikkje overskride 4,5 meter. Bygningane skal ha takvinkel mellom 34 og 45 grader. Det skal vere lik takløyse/vinkel på bygningar innafor kvart av områda.
- Bygningane skal oppførast i tradisjonelle trekonstruksjonar.

#### **4.5 Sentrumsformål – 1130 (SF)**

##### **4.5.1 Fellesføresegner sentrumsformål**

- Maksimal grad av utnytting er %-BYA = 80%.
- Maksimal mønehøgde er 9 meter. Fyrste etasje skal ha ei innvending høgde på minimum 3,5 meter. Takvinkel skal vera mellom 27 og 45 grader.

Områda kan nyttast til blanda sentrumsformål, herunder forretning, service, kontor, bevertning, offentleg og privat tenesteyting (kultur, undervisning, forsamling) og bustader. Minst 50 % av tillete BRA skal nyttast til bustader.

Både innan kvart enkelt bygg og i kvart område samla sett skal det leggest til rette for ei blanding av sentrumsfunksjonar. Hovudprinsippet for funksjonsblanding er at publikumsretta verksemder skal plasserast på gateplan.

I byggesakshandsaminga skal det stillast særlege krav til estetisk kvalitet i områda regulert til sentrumsformål, med høg publikumsfrekvens og eksponeringsgrad.

Volum kan krevjast delt opp og skilt. Bygg med lengde over 25 meter skal delast i fasadelengder.

I byggeprosjekt der det er regulert samanhengande bygningar, skal endevegg utformast slik at dei ikkje er til hinder for nye bygg med 0 m avstand. Ved søknad om løyve til tiltak må det synleggjerast at tiltaket ikkje legg begrensingar for maksimal utnytting innafor det enkelte sentrumsformål. Maks utnyttingsgrad skal gjelde samla innafor kvart einskild sentrumsformål uavhengig av eigedomstruktur.

Høge og lukka sokkeletasjar mot offentleg tilgjengeleg areal og grøntstruktur er ikkje tillate. Ved etablering av parkering innafor sentrumsformåla, skal dette skjje under bakken.

##### **4.5.2 SF1**

Bygningar skal ha fasadar som vender seg mot torget med hovudinngang til publikumsretta offentlege funksjonar eller forretningar og bevertningsstader med eigen inngang. Fasadeløysing skal sikre god visuell kontakt mellom innsida og utsida.

Minst 50% av fasade mot Kyrkjevegen skal ligge i byggjegrensa, som er 9,5 meter frå senterlinje i vegen. Det er ikkje høve til å etablere parkering mellom bygg og fortau/gang- og sykkelveg.

##### **4.5.3 SF2**

For eksisterande løe kan det gjevast løyve til mindre tiltak i form av påbygg/tilbygg på inntil 50 m<sup>2</sup> for å ivareta funksjonalitet.

Minst 50% av fasade mot Kyrkjevegen skal ligge i byggjegrensa, som er 9,5 meter frå senterlinje i vegen. Det er ikkje høve til å etablere parkering mellom bygg og fortau/Gang- og Sykkelveg.



#### **4.5.4 SF5**

Utbygging av SF5 skal ikkje virke privatiserande eller hindre ferdsel på den viktige gangvegen mellom Kyrkjevegen og bru over Tufteelva. Bygningar eller anlegg skal ikkje etablerast nærmare enn 2 meter frå gangvegen. Ved byggesøknad skal det dokumenterast korleis gangvegen sin funksjon vert teken i vare.

#### **4.5.5 SF6**

Bygningar skal ha fasadar som vender seg mot torget med hovudinngang til publikumsretta offentlege funksjonar eller forretningar og bevertningsstader med eigen inngang. Fasadeløysing skal sikre god visuell kontakt mellom innsida og utsida.

Utbygging av SF6 skal ikkje virke privatiserande eller hindre ferdsel på den viktige gangvegen mellom Kyrkjevegen og bru over Tufteelva. Bygningar eller anlegg skal ikkje etablerast nærmare enn 2 meter frå gangvegen. Ved byggesøknad skal det dokumenterast korleis gangvegen sin funksjon vert teken i vare.

### **4.6 Offentleg eller privat tenesteyting – 1160 (T)**

Maksimal grad av utnytting for områda T1 – T5 er %-BYA = 60%.

- **T1:** Maksimalt etasjetal er 2 og maksimal mønehøgde er 9 meter.
- **T2:** Maksimalt etasjetal 2 ½ og maksimal mønehøgde er 9 meter.
- **T3:** Maksimalt 2 etasjar pluss underetasje, med maksimal mønehøgde 10 meter.
- **T4:** Maksimalt 1 etasje, med maksimal mønehøgde 6 meter.
- **T5:** Maksimal mønehøgde 9 meter.

Områda kan nyttast til offentleg eller privat tenesteyting som femnar om undervisningsbygg for skule, kultur- og historieformidling, omsorgsbustader, aldersheim, aktivitetsbygg/gapahuk og beredskapsbygg/brannstasjon. Uteareal skal kunne leggest til rette for ulike utandørs aktivitetar.

### **4.7 Forsamlingslokale for religionsutøving - 1164 (REL)**

Området femnar om Røldal stavkyrkje. Mellomalderkyrkja er automatisk freda kulturminne. Jf. 9.6.1.

### **4.8 Fritids- og turistformål – 1170 (FTU1-FTU4)**

Maksimal grad av utnytting for områda er %-BRA = 35%.

- **FTU1:** Utleiehytter og overnatting. Maksimal mønehøgde er 7,5 meter og gesimshøgda skal ikkje overstige 6 meter.
- **FTU2, FTU3, FTU4:** Campingplass. Maksimal mønehøgde på hytter 4,5 meter. Servicebygg kan førast opp med ei mønehøgde på 6,0 meter.
- **FTU2:** Det kan gjevast løyve til mindre tiltak i form av påbygg/tilbygg, garasje eller uthus på inntil 50 m<sup>2</sup> for å ivareta funksjonalitet på eigedommen gnr.25, bnr. 23.

Deler av FTU ligg innafor flaumfaresone H320. Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for bygningar innafor flaumfaresona, skal det vera dokumentert at tiltaket tilfredsstiller sikkerheitskrava i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2.



#### **4.9 Fritids- og turistformål – 1170 (FTU5)**

Innanfor arealformålet kan det oppførast pilegrimsenter, museum og undervisningslokale med tilhøyrande kontor- og servicefunksjonar. Det er ikkje opna for camping eller liknande, samt aktivitetar som er knytt til campingverksemd, innanfor arealføremålet.

Ved oppføring eller endring av bygningar skal det takast særskilt omsyn til Røldal stavkyrkje, mellomalderkyrkjegarden og dei automatisk freda kulturminna i området. Bygningar skal framstå lågmelte i volum, høgde og arkitektonisk uttrykk. Bygningsmassen skal i sum underordne seg kyrkja og det skal sikrast at det vert ei samanhengande uttrykk for heile området rundt kyrkja.

Gesims- og mønehøgde skal ikkje vera høgare enn kote +393,0.

Maksimal tillat utnytting er BYA = 35 %.

Deler av planområdet ligg innanfor flaumfaresone H320. Ved søknad om løyve til tiltak innafor H320 skal det dokumenterast at tiltaket tilfredsstiller tryggleikskrava i byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-2.

Opparbeiding av uteområde – inkludert gangveggar, murar, terrassar, grøntanlegg, beplantning, tilkomst, møblering og mindre tekniske installasjonar – kan gjennomførast i heile arealformålet, uavhengig av byggjegrensa vist på plankartet.

Renovasjon for nytt pilegrimsenter skal løysast innomhus i tråd med kommunen sin renovasjonstekniske norm.

#### **4.10 Industri - 1340 (IND)**

Arealet kan nyttast til industri og lager med tilhøyrande kontor.

- Maksimal grad av utnytting for områda er %-BYA = 50%.
- Maksimal mønehøgde er 10 meter.

IND1 er flaumutsett og det skal ved søknad om løyve til tiltak dokumenterast at tiltaket er eller vert tilstrekkeleg sikra mot flaum jf. 9.4.1. Det kan ikkje gjevast bruksløyve før tilstrekkeleg flaumsikring er etablert.

Ved støyande eller ureinande verksemdar i planområdet, skal det leggjast ved utgreiing/rapport/risikovurdering om kva tiltak som skal setjast i verk. Slik verksemd krev naudsynt godkjenning frå ansvarleg styresmakt.

Det kan etablerast utandørs lagring, dette skal visast på situasjonsplan. Areal for lagring utomhus skal skjermast for innsyn frå veg, nabotomt og grønstruktur/friområde.

#### **4.11 Bensinstasjon/vegserviceanlegg – 1360 (BV)**

- Maksimal grad av utnytting er %-BYA = 50%.
- Maksimal mønehøgde er 8 meter.

Arealet kan nyttast til vegserviceanlegg/energistasjon. Det kan ikkje etablerast utandørs lagring.

#### **4.12 Idrettsanlegg – 1400 (IDR)**

Område IDR er eksisterande idrettsanlegg.



#### **4.13 Øvrige kommunaltekniske anlegg – 1560 (ØK)**

Områda skal nyttast til kommunaltekniske anlegg. I tillegg kan det setjast opp bosbu(-er) og plasserast felles postkassestativ i området.

ØK4 er flaumutsett og skal vera tilstrekkeleg sikra mot flaum jf. 9.4.1 før nye tiltak vert gitt bruksløyve

#### **4.14 Leikeplass - 1610 (LEK)**

Leikeplass skal opparbeidast med installasjonar for leik og fysisk aktivitet for barn i alle aldrar. Leikeplass skal sikrast mot farer som tilgrensande trafikk mm.

Overflater på leikeplass som skal nyttast til leik og opphald skal vera giftfrie.

#### **4.15 Grav- og urnelund – 1700 (GR)**

Området er sett av til gravplass med tilhøyrande anlegg. Gravplassen skal forvaltast og utviklast i tråd med gravplasslova og tilhøyrande forskrifter. Deler av gravplassen kring Røldal stavkyrkje er frå mellomalderen og er eit automatisk freda kulturminne. Jf. 9.6.1.1.

#### **4.16 Kombinert byggje- og anleggsformål - 1800 (KBA)**

##### **4.16.1 Tenesteyting/Idrettstadion (KBA1)**

- Maksimal grad av utnytting innafor område er %-BYA = 60%.
- Maksimal mønehøgde er 12 meter.

Område kan nyttast til blanda formål privat eller offentleg tenesteyting og idrettsanlegg.

Til søknad om gjennomføring av tiltak skal det godkjennast detaljert utomhusplan som viser tilknytning mot dei næraste områda i tilgrensande idrettsanlegg (IDR) og tilknytning mot undervisningsareal (T3). Utomhusplanen skal mellom anna syne parkeringsløyving, sykkelparkering, gangareal, grøntareal. Den skal også syne eventuell lyssetting og dokumentere verknadane av lysanlegget for omgjevnadane.

##### **4.16.2 Tenesteyting/Industri/Næring (KBA2)**

- Maksimal mønehøgde er 10 meter.

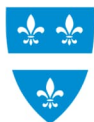
Område kan nyttast til blanda formål privat eller offentleg tenesteyting og næring/industri. Brannstasjon kan etablerast dersom det er dokumentert at bygget er tilstrekkeleg trygt for naturfare.

Utandørs lagring er ikkje tillate dersom det er innsyn til eigedomen frå naboeigedom eller veg/gangveg.

##### **4.16.3 Bustad/Utleige (KBA3)**

- Maksimal grad av utnytting for områda er %-BYA = 60%.
- Maksimal mønehøgde er 7,5 meter og gesimshøgda skal ikkje overstige 6 meter.

Området kan nyttast til bygg for bustad og/eller utleige.



#### **4.17 Forretning/kontor/tenesteyting - 1813 (F/K/T)**

- Maksimal grad av utnytting innanfor område er %-BYA = 80%.
- Maksimal mønehøgde er 7,5 meter. Fyrste etasje skal ha ei innvending høgde på minimum 3,5 meter.

Områda kan nyttast til blanda formål som femnar om forretning, service, kontor, bevertning, offentleg og privat tenesteyting (kultur, undervisning, forsamling).

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

#### **5.1 Felles**

I planen er det regulert ei rekke ulike samferdsleformål: Dette omfattar veg (V), køyreveg (KV), fortau (FO), torg (TO), gang-/sykkelveg (GS), anna veggrunn – tekniske anlegg (AVT), anna veggrunn – grøntareal (AVG), haldeplass/platform (HPP) og parkeringsplass (PP).

Alle samferdsleanlegg innanfor planområdet skal opparbeidast med ei inndeling som vist på plankartet. Mindre tilpassingar mellom dei ulike områda er tillete, mellom anna for optimalisering av veglinja ved detaljprosjektering.

Innanfor frisktlinje/frisktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over plan for tilstøytande vegar.

#### **5.2 Torg - 2013 (TO)**

Torget skal utformast med vekt på opphaldsfunksjon. Området skal opparbeidast med høg kvalitet og det skal leggjast vekt på god formgjeving og tilgjenge for alle grupper, inkludert miljø-, rørsle- og orienteringshemma. Plassen skal ha tilkomst for utrykkingskøyretøy og naudsynte køyretøy for torghandel.

#### **5.3 Gang-/sykkelveg – 2015 (GS)**

Den del av GS1 som ligg vest for Tuftaelva kan etablerast med funksjon som flaumsikringstiltak for byggeområda IND1 og ØK4 slik at gang-/sykkelvegen også fungerer som flaumvern jf. 9.4.1

### **6 Grøntstruktur (pbl § 12-5 nr.3)**

#### **6.1 Turveg – 3031 (TV)**

Turveg kan opparbeidast og skal tilpassast dei områda den går gjennom. Linjeføringa til turvegen gjennom arealet sett av til grønstruktur kan justerast.

TV2 kan etablerast med funksjon som flaumsikringstiltak for byggeområda IND1 og ØK4 slik at turvegen også fungerer som flaumvern jf. 9.4.1

#### **6.2 Park – 3050 (PA)**

Parkareal skal opparbeidast for uteopphald og gangforbindelse mellom samferdsleformål, kyrkje, pilegrimssenter og gravplass. Arealet skal utformast med vekt på tilgjenge for alle, inkludert rørsle- og orienteringshemma.



## **7 Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-5 nr.5)**

For tiltak langs Storelva skal «Skjøtselsplan for kantvegetasjon langs Storelva» [1] leggst til grunn.

Røldal vassverk har grunnvassbrønner innanfor sikringssone H120 – område for grunnvassforsyning. Sikringssona dekker deler av arealføremåla (L) og (FL). Innanfor sikringssone H120\_2 og H120\_3 er det opna for ytterlegare etablering av grunnvassbrønner, med overbygg, og tilhøyrande vassforsyningsanlegg i grøft.

### **7.1 Landbruksmål - 5110 (L)**

Naudsynte driftsbygningar for landbruket skal ikkje byggast på dyrka mark dersom alternativ plassering er mogleg.

Innanfor formålet kan det gjennomførast erosjonssikring av elvebreidder. Så langt som råd er, skal sikring skje tilbaketrekt frå elvebreidda for i størst mogleg grad å bevare eksisterande kantvegetasjon.

### **7.2 Friluftsmål - 5130 (FL)**

Alle tiltak i friluftsområde skal godkjennast av kommunen.

Innanfor formålet kan det etablerast enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv. Erosjonssikring av elvebreidder og etablering av flaumsikringstiltak jf. 9.4.1. er lovleg. Så langt som råd er, skal sikring skje tilbaketrekt frå elvebreidda for i størst mogleg grad å bevare eksisterande kantvegetasjon.

Ved inngrep og behov for revegetering skal stadeigen vegetasjon nyttast.

## **8 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr.6)**

### **8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag - 6710 (FLV)**

Området omfattar deler av Storelva, Tufteelva og Røldalsvatnet. Innanfor formålet kan det gjennomførast erosjonssikring.

For tiltak langs Storelva skal «Skjøtselsplan for kantvegetasjon langs Storelva» leggst til grunn. [1].

## **9 Føresegner til omsynssoner (pbl § 12-6, 12-7 og 12-8)**

### **9.1 Sikringssoner (pbl § 11-8 a)**

#### **9.1.1 Sikringssone – område for grunnvassforsyning (H120)**

Sikringssonene gjeld nedslagsfelt for grunnvassforsyning.

##### *9.1.1.1 H120\_1*

Vassverkseigar skal varslast ved større inngrep og det skal gjerast ei risikovurdering ved slike tiltak:

- Planlegging av omfattande byggeprosjekt som byggefelt mv.
- Etablering av industri eller anna verksemd som produserer eller handsamar kjemikalier eller oljeprodukt



- Lagring av kjemikaliar eller oljeprodukt i større mengde enn det som er nødvendig for dagens drift av eigedomane
- Deponering av slam, avfall eller anna som kan gje avrenning til omgjevnadene
- Etablering av bruer, brygger, forbygging eller anna i eller langs vassdraget

#### 9.1.1.2 H120\_2

I tillegg til krava til 120\_1 er det innanfor 120\_2 forbod mot:

- Bakkeplanering eller uttak av masse
- Ny bygnader, vegar eller andre nyanlegg utover det som er nødvendig for vassforsyningsanlegget
- Lagring og bruk av oljeprodukt eller kjemikaliar utover det som er nødvendig for drift av vassverket
- Lagring og bruk av plantevernmidlar og husdyrgjødsel
- Bruk av motordrivne køyretøy utover det som er nødvendig for drift av vassverket, jordbruksdrift/skogsdrift og drift av eksisterande verksemd
- Nye avlaupsleidningar skal leggjast som heilsveist PE-røyr eller røyr-i-røyr-løysing og trykkprøvast

#### 9.1.1.3 H120\_3

I tillegg til krava til 120\_1, 120\_2 er det innanfor 120\_3 forbod mot:

- Store hogstflater og bruk av hogstmaskin
- Organisert leirslaging
- Bruk av kunstgjødsel

#### 9.1.1.4 H120\_4

Det er forbod mot alle aktivitetar som ikkje er nødvendig for drift av vassverket.

### 9.1.2 Sikringszone – frisikt (H140)

I frisiktsona skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over plan for tilstøytande vegar. Frisikta skal dimensjonerast ut frå standard krav i vegnormal N100.

## 9.2 Støysoner (pbl § 12-6 jf. § 11-8, 3.ledd a)

### 9.2.1 Gul sone (H220)

Før det vert gjeve løyve til oppføring og/eller utviding av bustad, sjukeheim, pleieinstitusjon, fritidsbustad, skule og barnehage skal det dokumenterast tilfredstillande støynivå utanfor rom med støyømfintleg bruk og at det kan etablerast uteareal med tilfredsstillande støytilhøve i samsvar med miljøverndepartementet sitt rundskriv T-1442:2021.

## 9.3 Faresoner (pbl § 12-6 jf. § 11-8, 3.ledd a)

### 9.3.1 Ras-/skredfare (H310)

#### 9.3.1.1 H310\_1

Skredfaren er kartlagt til å ha årleg nominell sannsyn  $\geq 1/100$ . For tiltak som inngår i tryggingssklasse S1, S2 og S3 jf. teknisk forskrift til plan- og bygningslova må tilstrekkeleg tryggleik dokumenterast før byggeløyve vert gitt.

#### 9.3.1.2 H310\_2

Skredfaren er kartlagt til å ha årleg nominell sannsyn  $\geq 1/1000$ . For tiltak som inngår i tryggingssklasse S2 og S3 jf. teknisk forskrift til plan- og bygningslova må tilstrekkeleg tryggleik dokumenterast før byggeløyve vert gitt.

### 9.3.1.3 H310\_3

Skredfaren er kartlagt til å ha årleg nominell sannsyn  $\geq 1/5000$ . For tiltak som inngår i tryggingssklasse S3 jf. teknisk forskrift til plan- og bygningslova må tilstrekkeleg tryggleik dokumenterast før byggeløyve vert gitt.

### 9.3.2 Flaumfare (H320)

I faresone H320\_1 kan det ikkje gjennomførast tiltak som inngår i tryggingssklasse F2 og F3 jf. teknisk forskrift til plan- og bygningslova, utan at det er tilstrekkeleg sikra mot flaumfare.

### 9.3.3 Faresone – høgspenlinje (H370)

Faresone – høgspenlinje, er energianlegg som har anleggskonsesjon etter energilov. Det kan ikkje førast opp bygg, anlegg for lek, idrett eller andre aktivitetar for lengre opphald i faresonene. Alt som skal etablerast i faresona skal godkjennast av kommunen og leidningseigar. Det vere seg vegar, endring av terreng, bygg m.m. Leidningseigar skal kontaktast dersom anleggsmaskiner skal oppstillast/nyttast nærmare leidningar enn 30 meter.

## 9.4 Krav om infrastruktur (pbl § 12-6 jf. § 11-8, 3.ledd b)

### 9.4.1 Flaumsikringstiltak (H410)

Arealformål IND1 og ØK4 treng sikring mot flaumhending. Sikringstiltak skal utformast på bakgrunn av fagleg vurdering og hydrologiske berekningar etter NVEs metodikk.

Dersom sikringstiltaket skal gjennomførast som terrengheving/flaumvoll langs elveløp skal føremålsområde GS1 – gang- og sykkelveg og TV2 – turveg utgjere topphøgde på sikringstiltaket, slik at ferdsleareala også fungerer som flaumvern.

## 9.5 Sone med særskilt angitte omsyn (pbl § 12-6 jf. § 11-8, 3.ledd c)

### 9.5.1 Særskilt gitte omsyn – bevaring kulturmiljø (H570)

Innanfor planområdet er det markert soner for særskilde omsyn knytt til kulturmiljø:

- H570\_1: Ålmannavegen
- H570\_2: Sideslep av Ålmannavegen
- H570\_3: Lokalt slep gjennom Røldal
- H570\_4: Røldal stavkyrkje, kyrkjegard og område planlagt til nytt pilegrimsenter
- H570\_5: Bygdemuseet i Røldal
- H570\_6: Landbruksareal med bygningsmiljø, heilskapeleg arkitektur.
- H570\_7: Fem arkitektheikna bustadar i Krokenteig med høg grad av integritet

#### 9.5.1.1 Omsynssone H570\_7 Krokenteig

Tiltak omfatta av PBL § 20-1 bokstav a, b, e, f, k og n skal leggjast fram for regional kulturmiljøstyresmakt for uttale før byggeløyve kan gjevast.

#### 9.5.1.2 Øvrige H570-omsynssoner

Tiltak utover ordinært vedlikehald skal føreleggast regional kulturmiljøstyresmakt til uttale.

Ved oppføring av nye bygg, tilbygg eller påbygg på eksisterande bygg, eller utbetring av veganlegg skal det takast særskilt vare på bygningsmiljø, ferdselsvegar og kulturmiljø med tilhøyrande landskap. Ein skal sjå til at eksisterande bygg og anlegg sin karakter med omsyn til form, materialbruk, bygningsselement, detaljar, farge og liknande vert oppretthalde eller tilbakeført til det originale.



Nye bygg skal harmonere med eksisterende bygg med omsyn til bygningsvolum, proporsjonar, utforming av fasadar og materialbruk.

Tekniske anlegg som antenner, kablar, koplingsboksar, lyssetting, skilt og liknande skal tilpassast miljøet med omsyn til utforming og plassering.

## **9.6 Bandleggingszone (pbl § 12-6 jf. § 11-8, 3.ledd d)**

### **9.6.1 Bandlegging etter lov om kulturminner (H730)**

Bandleggingszone H730 omfattar automatisk freda kulturminne i medhald av kulturminneloven § 4 fyrste ledd pkt. A: Alle tiltak som er egna til å skade, grave ut, flytte, endre, tildekke, eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminner jf. kml § 3, er forbudt uten etter særskilt søknad og dispensasjon gitt av regional kulturminnemyndighet, jf. kml § 8.

Kjente automatisk freda kulturminne er, med tillegg av den lovfesta sikringssone på 5 m, bandlagt etter kulturminneloven, og vert vist som omsynssone H730. Automatisk freda er også dei til ei kvar tid ståande byggverk med opprinnelse frå perioden 1537- 1649.

Innanfor planområdet finst fylgjande H730 soner:

- H730\_1: Nedre Berge, dyrkingsspor (ID2656268) Førreformatorisk tid
- H730\_2: Lokalitet, annen arkeologisk lokalitet (ID299452) Romertid
- H730\_4: Seim Skarpeteigen, gravfelt (ID101855) Jernalder
- H730\_5: Røldal stavkyrkje, kyrkjestad (ID 85335) Fleire dateringar
- H730\_6: Ålmannvegen, veganlegg (ID 108348) Fleire dateringar

#### *9.6.1.1 H730\_5*

Røldal mellomalderkyrkje og mellomalderkyrkjegarden er automatisk freda kulturminne. Det er ikkje tillate å sette i gang tiltak som kan verke inn på den automatisk freda kyrkja og kyrkjegarden med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i graver som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Graver som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje nyttast til gravlegging. Alle tiltak innanfor kyrkjestaden skal vurderast av kulturmiljøforvaltninga opp mot føresegnene i kulturminnelova.

### **9.6.2 Bandlegging etter energiloven (H740)**

Arealet femnar om energianlegg som det er gjeve anleggskonsesjon til.

## **9.7 Gjennomføringszone (pbl § 12-6 jf. § 11-8, 3.ledd e)**

### **9.7.1 Krav om felles planlegging (H810)**

Det er krav om felles detaljreguleringsplan for arealføremåla FTU5, KV5, PA1, P2, P6, samt tilhøyrande fortau før det kan gjevast rammeløyve eller løyve i eitt trinn til tiltak innafor H810.

Detaljreguleringsplanen skal fastsetje arealdisponering, inkludert byggegrense mot gravplass, byggehøgde, volum, utnyttingsgrad, materialbruk og naudsynt infrastruktur.

## **REFERERTE FAGRAPPORTAR**

[1] Multiconsult (2023); «Skjøtselsplan for kantvegetasjon langs Storelva, Røldal, Ullensvang kommune». Dokumentkode: 10228980-03-TVF-RAP-01.