

## Odda kommune - Kommuneplan 2007-2019 - Arealdelen

### UTFYLLANDE FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanen sin arealdel er eit oversiktskart i målestokk 1:75.000 og 3 detaljkart i målestokk 1:25.000. På plankarta er arealbruken fastlagt ved seks arealbruksformål.

Plankartet syner noverande og framtidig bruk av areala i heile kommunen. Opplistinga av arealbrukskategoriane er uttømande opprekna i Plan- og bygningslova § 20-4 første ledd:

1. Byggjeområde
2. Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-områder)
3. Område for råstoffutvinning
4. Andre område som er bandlagde eller skal bandleggjast for nærare gjevne formål i medhald av Plan- og bygningslova eller andre lover og område for Forsvaret
5. Område for særskild bruk eller vern av sjø og vassdrag, herunder ferdsel-, fiske-, akvakultur-, natur- og friluftsområde kvar for seg eller i kombinasjon med ein eller fleire av dei nemnde brukskategoriane
6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

Til plankartet kan det gjevast utfyllande føresegner. På same måte som ved opplistinga av arealbrukskategoriane er det gjeve ei uttømande opplisting i § 20-4 andre ledd om kva det kan gjevast føresegner om.

Plankartet og dei tilhøyrande føresegnene har direkte rettsverknad. I teksten nedafør har dei juridisk bindande føresegnene grå bakgrunn. Annen tekst er utfyllande retningslinjer og føringar, og kan difor ikkje nyttast som heimelsgrunnlag for vedtak i medhald av planen.

Arealdelen skal reviderast/vurderast minst ein gong kvart 4.år.

#### 1 Byggjeområde

*Føresegner:*

##### § 1 Byggjeområde

Tiltaka i Plan- og bygningslova §§ 84 og 93 samt frådeling til slike føremål kan ikkje setjast i verk før områda som er sette av til utbyggingsformål går inn i ein regulerings- eller bebyggelsesplan.

Eksisterande byggjeområder vert tillete fortetta gjennom utarbeiding av ny reguleringsplan.

Det skal dokumenterast at nye tiltak ikkje skiplar verneverdige kulturminne og kulturmiljø. Dersom kulturminne vert råka skal saka leggjast fram for kulturvernmyndet.

Det skal utarbeidast risiko- og sårbarheitsanalyse for alle nye regulerings- og bebyggelsesplanar, samt ved alle større utbyggingsprosjekt.

*Retningslinjer:*

Tidlegare vedtekne kommunedel- regulering- og bebyggelsesplanar skal fortsatt gjelde.

Vidare utbygging i Odda kommune skal konsentrerast om tettstadane Odda, Røldal, Skare og Tyssedal.

For Odda sentrum skal det utarbeidast ein sentrumsplan som bygger vidare på utarbeidd stadanalyse.

For Røldal skal det utarbeidast ein sentrumsplan med tilhøyrande stadanalyse med tanke på vidare utvikling av Røldalsbygda.

Områder for fritidsbustader i gjeldande arealdel av kommuneplanen som ikkje har godkjent reguleringsplan:

FB11-FB18

Før vidare utbygging av desse områda vert det kravd utarbeidd reguleringsplan.

For område FB15 Reinsnos skal dyrkamark, innmarksbeite og viktige områder for utmarksbeite regulerast til landbruksområder.

For område FB 18 Bråstøl skal områder vist som landbruksarealer i forslag til reguleringsplan regulerast til landbruk.

Nye områder for fritidsbustader:

FB104 og FB105 ved Holstøl

Før utbygging av desse områda vert det kravd utarbeidd reguleringsplan. Området skal vurderast med omsyn på støy frå Ev.134 og skytebane.

FB106 Espeland/Lone

Det kan etablerast inntil 3 fritidsbustader i dette området. Før utbygging skal det utarbeidast reguleringsplan.

FB1 Vikås

Før vidare utbygging av området skal det utarbeidast reguleringsplan som ivaretek omsyn til terrengtilpassing og tilpassing til eksisterande fritidshus. Føresegnene må avgrensa storleik og høgde på nye fritidshus. Det skal planleggjast fellesparkering ved eksisterande veg. Det kan planleggjast for inntil 15 nye einingar.

FB2 Frøystøl-Vetlehovden del 2

Før utbygging av dette området vert det kravd utarbeidd reguleringsplan.

Ved regulering må det leggjast til grunn at infrastruktur vert framført frå nedsida av området. Det skal ikkje byggjast veg eller gjerast inngrep i form av byggjetiltak på platået. Byggjetiltak må ikkje bli synlege i siktlinja frå pilegrimsvegen.

Områder for bustader som ikkje har godkjent reguleringsplan:

B3

Før utbygging av dette området vert det kravd utarbeidd reguleringsplan

Områder for bustader som er regulert, men ikkje utbygd:

B1-2 og B4

Nye områder for næring/turistverksemd:

T101

Før utbygging av området vert det kravd utarbeidd regulerings-/utbyggingsplan. Ombygging av eksisterande løe til utleigeverksemd, samt ei mindre utbygging av utleigeeiningar kan tillatast. Utnyttingsgrad (TU) for område skal ikkje overstiga 0,2 og nye bygg skal tilpassast eksisterande byggeskikk, både med tanke på høgde og volum. Det skal ikkje byggjast på dyrka mark.

Andre byggeområder:

RH 1

Området er avsatt til bygging av ridehall med tilhøyrande fasilitetar. Før utbygging av området vert det kravd utarbeidd reguleringsplan.

Vern mot støy skal vera tilfredsstillande ivareteke for alle bustader, kontor, næringsbygg og andre bygg med arbeidsplassar i høve til departementet sin rettleiar for støy, T-1442, eller nyare utgåve av denne. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge sine oppvekstkår skal leggjast til grunn for all ny utbygging.

Ved fortetting i eksisterande byggeområde skal nye bygg og tilbygg gjevast ei estetisk form og plassering som harmonerer med eksisterande bygg i området.

Prinsippa for universell utforming skal leggjast fullt ut til grunn for all kommunal byggjeverksemd. Vidare skal universell utforming vurderast i alle plansaker, uavhengig av plannivå.

## 2 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område)

### Føresegner:

#### § 2 Spreidd utbygging

I kvart av områda SB1-4 er det tillate å føra opp to inntil 2 bustader i planperioden, ingen plankrav.

- Det skal ikkje byggjast på dyrka mark
- Det skal ikkje byggjast slik at samanhengande jordbruksområde blir skipla.
- Det skal ikkje byggjast nærmare enn 100 meter frå driftsbygningar
- Tiltaket skal ikkje medføra auka trafikk gjennom gardstun
- Det skal ikkje byggjast eller frådelast nærmare vassdrag enn 50 meter.
- Det skal ikkje byggjast eller frådelast nærmare sjø enn 100 meter.
- Kvar einskild byggesak i desse områda skal sendast til kulturvernmyndet for avklaring i høve til kulturminnelova.
- Det skal ikkje byggjast nærmare enn 100 meter frå automatiske freda kulturminner utan godkjenning av kulturvernmyndet.
- Før utbygging skal det dokumenterast at grunnen er tilstrekkelig sikra mot evt. farer (jf. Pbl § 68).
- Det skal takast landskapsomsyn for å hindre fragmentering av landskap.
- Busetnaden skal ha form, struktur, tomtstorleik og plassering som harmonerer med det eksisterande landskapet.

### Retningslinjer:

I LNF områder der landbruk er dominerande skal det leggjast vekt på områdas viktige landbruksinteresse slik at drifts- og miljømessige ulemper vert unngått og at ressursgrunlaget og kulturlandskapet vert ivareteke. I kulturlandskapet skal det stimulerast til skjøtsel og omsyn til kulturminne og –miljø. Kantvegetasjon langs vassdrag og i randsoner mot jordbruksområde skal takast vare på.

I LNF områder der friluftsliv er dominerande skal det leggjast vekt på områdas viktige friluftstiltak slik at desse ikkje vert skadelidande. Arbeider og tiltak for tilrettelegging av friluftstiltak kan tillatast dersom det kan dokumenterast at dette ikkje vil være i konflikt med områdets verdier.

I LNF - områda er det ikkje tillate å føra opp bustader, næringsbygg eller andre bygg, med mindre dei er knytte til stadbunden næring. Det same gjeld frådeling til slike formål.

Eksisterande bustad- og fritidseigedomar i LNF-områda vert godkjent som spreidd utbygging. Tilbygg til desse kan godkjennast etter føresegnene for spreidd utbygging.

Formål som ikkje inngår i LNF - kategorien er til dømes:

- Rideanlegg
- Golfbane
- Masseuttak som ikkje har samheng med landbruk, naturvern- og friluftstiltak
- Vegar og parkeringsplassar der anna verksemd enn landbruk utgjer heile eller ein vesentleg del av formålet
- Fritidsbustad, kårhus og andre hus som ikkje er nødvendige for drifta av eit gardsbruk
- Våningshus og andre hus som blir nytta til fritidsformål, m.a. gjetarhytter og liknande som ikkje har direkte tilknytning til landbruksdrift
- Bygningar for fabrikkmessig landbruks- og pelsdyrproduksjon
- Kraftverk som ikkje i det vesentlege blir nytta som energikjelde i landbruket, inngår heller ikkje i formålet.

## 4 Bandlagde område

Det kan ikkje gjevast føresegner til bandlagde område.

Inn under arealbrukskategorien bandlagde område i lovas § 20-4, første ledd nr. 4, går område som er eller skal bandleggjast for nærare gitte formål.

Område som er verna etter andre lover enn Plan- og bygningslova, er i plankartet viste som bandlagde område.

## 5 Område for særskild bruk eller vern av vassdrag

### Føresegner:

#### § 3 Område langs vassdrag

Utbygging, masseuttak, eller større terrenginngrep i vassdragsbeltet i inntil 100 meter frå strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand, kan ikkje finna stad før områda inngår i ein regulerings- eller bebyggelsesplan.

I regulerings- eller bebyggelsesplanar for områder langs vassdrag skal byggegrensa mot vassdraget vera min. 50 meter.

### Retningslinjer:

Med vassdrag meinast her alle bekker, elver, innsjøar og andre vassamlingar som har stadig tilløp. Opo m/Låtefoss er verna mot kraftutbygging (verneplan I) og skal forvaltast etter rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

VVV-raport 1999-1, Verdier i Opo m/Låtefoss, skal leggjast til grunn ved vurdering av tiltak langs Opovassdraget.

Opovassdraget er inndelt i 3 klasser som er vist i plankartet. Desse klassane er inndelt slik:

- Klasse 1: Vassdragsbelte i og ved byar og tettstadar, som har eller kan få mykje å seie for friluftslivet.
- Klasse 2 Vassdragsbelte med moderate inngrep i sjølve vassstrengen, og der nærområda består av utmark, skog- og jordbruksområde med spreidd busetnad.
- Klasse 3 Vassdragsbelte som er lite påverka av moderne menneskeleg aktivitet, og som derfor har stor opplevings- og vitskapleg verdi.

Føresegnene nedanfor gjeld for verna vassdrag i kommunen.

### Føresegner:

#### § 4 Område i og langs verna vassdrag

- Klasse 1: Det er ikkje lov å utføre inngrep som er til skade for pedagogiske verdiar, friluftslivverdiar medrekna fiske og framkomsttilhøve i og langs vassstrengen, eller opplevingsverdiar.
- Klasse 2: Det er ikkje lov å utføre inngrep som endrar tilhøve i kantvegetasjonen langs vassstrengen og i dei områda som blir oppfatta som ein del av vassstrengen. Det er heller ikkje lov å utføre inngrep som medfører endring i sjølve vassstrengen.
- Klasse 3: Det er ikkje lov å omdisponere areal i vassdragsbelte i nokon form. Det er ikkje lov å utføre inngrep i nokon form som reduserer verdien av vassdraget. Vasskvalitet og naturleg vassføring skal haldast opp så langt råd er,

## 6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Odda står føre fleire store samferdselsprosjekter i dei komande åra. Dette er:

- Ev.134 forbi Røldal
- Rv.13 Oddadalen
- Rv.13 og Rv.550, Omlegging av gjennomgangstrafikken gjennom Odda sentrum
- Haukelibana

For alle desse prosjekta vil det bli utarbeid eigne planprogram/konsekvensutgreiing som vil føre fram til kommunedelplanar/reguleringsplanar. På bakgrunn av dette har ein valt å ikkje kartfeste desse samferdselsprosjekta i arealdelen av kommuneplanen.