

- ▶ **Føresegner. Detaljreguleringsplan for del av Smelteverkstomta – Sentrum, gnr/bnr 61/2 m fl og gnr/bnr 59/31 m.fl. Plan-ID 1228 2019002**

Ullensvang kommune

FORSLAGSSTILLAR: A. Utvik AS

Utarbeidet 18.01.2021
Ender [10.04.24](#)

1 Føremålet med planen

Føremålet med reguleringa er å leggja til rette for nybygg av tre lågblokker med ca 32 nye bustadar. Planen skal fastsetja bygningsvolum, tilkomst, parkering og uteoppfallsareal i gatetun

2 Fellesføresegner

Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, datert 18.01.2021 Tilhøyrande illustrasjonsplan datert 15.01.2021 er retningsgivande.

Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

Reguleringsføremål	Føremålskode	Areal (m ²)
Bygg og anlegg (PBL § 12-5 ledd nr. 1)		
Bustad, lågblokk Bb1	(1113)	615
Bustad, lågblokk / næring, forretning Bb2/N	(1801)	548
Bustad, lågblokk Bb3	(1113)	747
Kommunalteknisk anlegg Renovasjon o_R1	(1550)	27
Kommunalteknisk anlegg Renovasjon o_R2	(1550)	26
Leikeplass, o_L	(1610)	570
Sum denne kategori		2533
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur(PBL § 12-5,ledd nr. 2)		
Veg, o_VS (Smelteverket)	(2011)	171
Anna veggrunn, grøntareal_AV	(2018)	52
Gang og sykkelveg o_GS	(2015)	56
Gatetun o_GT 1	(2014)	89
Gatetun o_GT 2	(2014)	3402
Gatetun o_GT 3	(2014)	98
Sum denne kategori		3866
Grønstruktur (PBL § 12-5 ledd nr.3)		
Grøntstruktur , o_G	(3002)	692
Sum denne kategori		692
Omsynssone (PBL § 12-6 jf. § 11-8)		

[Skriv her]

Støysone – Raud sone	H-210	79
Støysone – Gul sone	H-220	1253
Flodbølge etter fjellskred	H310	7091
Radon	H-330	7091
Bestemmelsesområde (PBL § 12-6 jf. § 11-8)	#1	7091
SUM areal i planen		7091

2.1 Egedomsforhold

2.1.1 Offentlege areal

o_VS	Kommunal veg (Smelteverket)
o_GS	Gang og sykkelveg
o_GT	Gatetun
o_G	Grøntstruktur
o_Av	Anna veggrunn
o_L	Leikeplass

2.1.2 Felles/privat areal

f_Bb	Bustad, lågbløkk
f_Bb/N	Bustad/ næring/ forretning, lågbløkk
f_R1	Renovasjon, felles for Bb1, Bb2/N og Bb3
f_R2	Renovasjon , felles for omkringliggjande eigedommar

2.2 Terrenginngrep

Terrenginngrep i samband med bygging og opparbeiding av gatetun skal utførast mest mogeleg varsamt, og skal ikkje koma i strid med verneinteressene i området.

2.3 Estetikk

Nybygg skal givast ei god, tidstypisk, arkitektonisk utforming. Bygningane skal underordna seg og samstundes stå i kontrast til dei historiske bygningane og på den måten framheva kvalitetane i den gamle bygningsmassen. Dei skal givast ei mest mogeleg einskapleg form, materialbruk og farge slik at dei vert oppfatta som ei gruppe som heng i hop, men samstundes spelar på lag med eksisterande bygningar rundt gatetunet.

Nybygg skal ha ein menneskeleg skala.

Dei tre bustadblokkene skal tilpassast terrengfallet mot vest og nord på ein god måte.

Arkitektoniske retningslinjer for smelteverkstomta i Odda, revidert 16.11.2005 samt muligheitsstudien for Odda Smelteverk skal leggjast til grunn for utforming av nye tiltak.

2.4 Barn og unge

Ved all planlegging og opparbeiding skal det takast omsyn til barn og unge. Alle tiltak i området skal utformast med omsyn til at også barnefamiljar skal finne området attraktivt. Det skal ein mellom anna oppnå gjennom gode, tilrettelagde areal for aktiv fritid for born og unge i uteareala og alle tiltak skal utformast med tanke på at dette skal kunna skje på ein trygg måte.

2.5 Krav til leikeareal

Nye bustadar som vert etablert i området skal ha minimum 7 m² privat uteopphaldsareal og minimum 25 m² felles uteopphaldsareal.

Det skal opparbeidast offentleg nærleikeplass som vist på plankartet. Leikeplassen skal ha minst 15 m² pr bustadeining innanfor planområdet.

Privat uteopphaldsareal kan opparbeidast på takterrasse eller balkong. Felles uteopphaldsareal kan delvis etablerast på takterrasse, bakkeplan innafor bustadføremålet og i bilfri del av gatetunet.

2.6 Parkeringskrav

Det skal leggjast til rette for min 1 parkeringsplassar pr bueining. Parkeringsplassane kan etablerast i underetasjen i bustadblokkene. 50% av parkeringsplassane for bil skal ha tilkoplingspunkt for lading. Det skal avsetjast plass for minimum ein overdekket sykkelparkingsplass pr bustad.

Parkeringskjellar til Bb2/N skal utformast slik at den kan bruksendrast til næring/forretning. I så fall skal parkeringskrav dokumenterast oppfylt annan stad.

2.7 Universell utforming

Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved planlegging av gatetun og nybygg. 5% av parkeringsplassane skal vera tilpassa rørslehemma.

2.8 Byggjegranser

Nybygg kan oppførast i føremålgrensa. [Mindre bygningsdelar kan krage inntil 1,1m utanfor føremålgrensa. Fri høgde til terreng må være minst 2,4m.](#)

2.9 Automatisk freda kulturminne

Dersom det under anleggsarbeid vert oppdaga automatisk freda kulturminne,

skal arbeidet stoppest og Vestland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne av 1978, §8, 2. ledd.

2.10 Kvalitetsplan for energi og miljø

Det skal utarbeidast kvalitetsplan for energi og miljø der det skal gjerast greie for energisystem, forventast energiforbruk og mogeleg bruk av fornybare energikjelder. Plassering av ev trafokioskar skal visast.

2.11 Forureina grunn

Forureining i grunnen skal kartleggjast og det skal gjerast greie for korleis forureina massar skal handsamast.

2.12 Teknisk plan for vatn og avlaup

Det skal utarbeidast detaljert teknisk plan for handsaming av vatn, avlaup, sløkkjevatt og overvatt før innsending av rammesøknad eller byggeløyve. Detaljert teknisk plan skal godkjennast av Ullensvang kommune.

Overvatt skal primært samlast opp og leiast bort i opne løysingar eller i eksisterande overvassleidningar. På Smelteverksområdet er det forureina grunn og det er viktig med tette overflater slik at overvattnet vert hindra i å trengja ned i grunnen slik at forureining vert vaska ut. Grøne tak og terrenget kan nyttast for å dryga ut avrenninga.

2.13 Teknisk plan for annan infrastruktur

Innanfor planområdet kan det tillast plassert mindre tekniske fellesanlegg som nettstasjonar og liknande dersom det ikkje er til hinder for allmenn ferdsel, og føremålet med planen. Utforming og plassering av slike anlegg skal synast i søknad om tiltak. Det same gjeld kablar og leidningar. Anlegga må plasserast slik at dei praktisk og estetisk er til minst mogeleg sjenanse og ikkje hindrar naudsynt tilkomst til bygg.

2.14 Etappevis utbygging

Dei tre byggeområda med bustadføremål kan byggjast ut i etappar. Byggetrinna skal planleggjast og slutførast slik at bygningsmassen og tilhøyrande uteområde /gatetun/leikeområde til ei kvar tid framstår som avslutta og ferdige. Ubygde tomter og midlertidig opparbeidd gatetun skal ikkje nyttast til framandparkering, men opparbeidast på ein tiltalende måte. Primært skal område som ikkje er i bruk, tilpassast gatetunet, men kan også mellombels leggjast til rette for leik, ballspel og aktivitetar som styrker område som bustadområde.

[Skriv her]

2.15 Flodbølge etter fjellskred

Fareområde for oppskyljing etter skred frå partia Træstane og Deildo er markert på plankartet med omsynssone H310.

I områda med flodbølgjefare er det ein føresetnad for bygging og bruk av bygningar og anlegg at det til ei kvar tid ligg føre ein tilfredsstillande og øvd beredskap for periodisk/sanntids overvaking, varsling og evakuering. Effektkrava til varsling og evakuering går fram av beredskapsplan, høvesvis 72 og 12 timar.

Beredskap knytt til evakuering av bygningar og anlegg og terminering av drift skal vere innarbeidd og synleggjort i overordna beredskapsplan i regi av ansvarlege styresmakter.

Som del av søknad om tiltak, herunder òg endra bruk, skal det dokumenterast at plan for evakuering er innarbeidd i driftar/sameige/verksemda sine vedtekter/driftsrutine.

Verksemder, institusjonar, bustadsameige og anlegg skal stenge/evakuerast dersom vilkåra om beredskap ikkje er oppfylt, samt når ansvarleg mynde (styresmakt) har sett i verk varsling og evakuering.

3 Plan for anleggsfasen

Det ska utarbeidast plan for anleggsfasen.

3.1 Dokumentasjon ved søknad om løyve til tiltak

Ved søknad om byggeløyve for lågblokkene skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt, fasadar og profilar i målestokk 1: 100, og situasjonsplan i målestokk 1:500 for heile planområdet ved full utbygging. Materialbruk i fundament, berande konstruksjonar og fasadar skal omtalast.

Dersom området skal byggjast ut i fleire etappar, skal situasjonsplanen visa kva som skal gjennomførast i dei ulike etappane også midlertidig opparbeiding og bruk av ikkje utbygde tomter. Kommunen kan krevja dokumentasjon av nærverknad av nybygg i høve til eksisterande kulturminne.

Illustrasjonsplanen skal leggje føringar for situasjonsplanen.

Situasjonsplanen i mål 1:500 skal visa:

- Plassering av bygningar med takplan for alle etappar
- Plassering av parkeringsplassar i bygg og ev i gatetun og tilkomst
- Plassering av nedkastløyving for renovasjon og trafostasjon
- Plassering av privat og offentleg uteopphaldsareal, gatetun og leikeareal
- Planen skal visa område for tilplanting og møblering for leik og opphald
- Planen skal visa plassering av ev oppmerka parkeringsplassar
- Soldiagram ved vår- og haust-jamndøgn, sommar- og vintersol snu kl. 12.00, 15.00 og 18.00
- Lyssetjing innanfor gatetunet
- Plan for etappevis opparbeiding.

I tillegg skal det liggja føre :

- Detaljert plan godkjent av kommunen for vatn, avlaup, overvatn og sløkkevatn.
- Kvalitetsplan for energi og miljø
- Plan for elektriske kablar og fiberleidningar i grunnen
- Kartlegging av ev forureining i grunnen og plan for avhending av forureina massar.
- Plan for plassering av overskotsmassar

4 Rekkefølgjekrav (§ 12-7, ledd nr. 10)

4.1 Før byggesøknad kan godkjennast skal dokumentasjon i samsvar med pkt 3.1 liggja føre.

4.2 Før midlertidig bruksløyve/ferdigattest for kvart byggjesteg i Bb1, Bb2/N og Bb3 skal

1. Kryss mellom KV_1 og V1 i reguleringsplan for Smelteverkstomta – Sentrum vera realisert og godkjent av Statens vegvesen før første byggjesteg vert teke i bruk
2. Gatetun GT1 og GT2 skal vera midlertidig eller permanent opparbeidd i samsvar med godkjent situasjonsplan jfr 3.1
Uteområda, gatetun og leikeplass, skal til ei kvar tid framstå som avslutta og ferdige. Primært skal område som ikkje er i bruk, tilpassast gatetunet, men kan og mellombels leggast til rette for andre aktiviteter.
3. Leikeareal o_L og uteopphaldsareal for bustadar som tilfredsstillar krava til omsøkt byggjesteg, skal vera ferdig opparbeidd
4. Parkeringsplassar for bilar og sykklar for omsøkt byggjesteg skal vera ferdigstilt
5. Område for renovasjon f_R1 skal vera ferdig opparbeidd.
6. Dokumentasjon på at ev forureining i grunnen er handsama i samsvar med reglane i forureiningslova.
7. Inn- og utkøyring frå bakgata Tyssedalsvegen til RV 13 skal vera fysisk stengt i tråd med detaljplan som skal godkjennast av kommunen.

5 Bygningar og anlegg (§ 12-5, ledd nr. 1)

5.1 Bustadføremål lågblokk , Bb1, Bb2/N, Bb3

Felt	Maks %BYA	Maks %BRA
Bb 1	75	180
Bb 2/N	80	195
Bb3	95	310

1. Føremål. Område Bb1 og Bb3 kan nyttast til bustadføremål i lågblokker, med parkering i underetasjen. Bb2/N skal nyttast til kombinert føremål bustadføremål/næring/forretning i lågblokk. Underetasjen til Bb2/N skal ha opne og aktive fasadar. Deler av underetasjen kan nyttast til parkering, dersom det ikkje er til hinder for næring/forretning og opne og aktive fasadar. Denne delen skal ha ei etasjehøgde på 3 m, slik at det på sikt kan etablerast næring/forretning i denne delen og.

2. Terrengtilpassing. Underetasje skal innpassast i terrengfallet mot vest. Dei tre blokkene skal tilpassast terrengfallet mot nord og såleis senkast med 1 m for kvart byggjesteg.

3. Byggehøgd.

Bb1 og Bb2/N kan oppførast i to høgder over parkeringskjellar / underetasje. Maks gesimshøgd er 10 m over planert terreng mot vest og maks 7 m gesimshøgd over planert terreng mot aust.

Bb3 kan oppførast i 3-4 etg over parkeringsetasje kjellar.

Maks gesimshøgd for Bb3 er 13 m over planert terreng mot vest. ~~og maks 13 m gesimshøgd over planert terreng mot aust.~~

Det er tillat med element i fasade på inn til 0,3 m over fastsett gesimshøgd.

I Bb3 kan 50% av BYA oppførast i 4 etasjar ~~det oppførast mindre tilbaketrekt takoppbygg for heishus~~ på inn til 3,5 m over fastsett gesimshøgd.

4. Balkongar og takterrasse. Bygningane kan ha privat uteopphaldsareal på balkongar. Takterrasse kan nyttast til privat og felles uteopphaldsareal. Der avstanden til terreng er meir enn 10 m skal takterrasse sikrast med 120 cm høgt transparent gjerde tilbaketrekt min 0.5 m frå gesimskant. Der avstanden er mindre enn 10 m er kravet til høgd på transparent gjerde 100 cm. ~~Tilbaketrekt takoppbygg for heishus og~~ Tilkomst til takterrasse kan tillast på 10% av takflata. ~~Maks byggehøgd 3m over golv på takterrasse.~~ Avgrensa deler av takterrassen kan plantast til med busker og tre, men føreset tilstrekkeleg jorddekke på min. 80 cm.

5.2 Leikeplass, o_L

Leikeplassen skal opparbeidast med installasjonar for leik og fysisk aktivitet for barn i alle aldrar. Dekket, møblering, lyssetjing og plantemeny skal utformast på ein måte som bind leikeplassen og gatetuna i sentrum saman på ein estetisk god måte. Jfr og pkt 6.

Leikeplassen og gatetunet og skal opparbeidast med kombinasjon av harde og mjuke flater. Lysplanen for Smelteverkstomta skal vera retningsgivande.

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

5.3 Renovasjon, f_R1-2

Innanfor området f_R1-2 skal det leggjast til rette for kjeldesortering i 5 fraksjonar. I f_R1 skal det leggjast til rette nedgraven renovasjonsløyising. Nedkasta i R1 skal vera tilgjengelege for rørslehemma. F_R2 skal nyttast til oppstillingsplass for avfallskontainarar. Renovasjonsbil skal ha tilkomst for henting frå bakgata, Tyssedalsvegen, via vegen Smelteverket.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL-08 §12-5, ledd nr. 2)

6.1 Veg, o_VS

o_VS (Smelteverket) skal opparbeidast med breidde som vist på plankart.

6.2 Offentleg gang- og sykkelveg, o_GS,

O_GS er del av offentlig gang- og sykkelveg langs kommunal tilkomstveg, o_VS. Vegen skal opparbeidast med fast dekke og den breidde som er vist på plankartet.

6.3 Gatetun (o_GT 1-3)

Gatetun o_GT1 skal opparbeidast slik at det funksjonelt og visuelt vert ein del av gatetunet i gågata.

Gatetunet o_GT2 skal haldast mest mogeleg fritt for køyring. Det kan leggjast til rette for HC parkering i gatetunet. Bilkøyring og sykling skal skje på fotgjengarane sine premisser. Trase for biltilkomst frå vegen Smelteverket til bustadane og Lindehuset er illustrert i plankartet. Den skal haldast fri for fysiske hindringar.

Gatetunet o_GT2 saman med o_L skal etablerast som uteopphaldsareal og leikeplass for å imøtekoma krav til leikeareal til bustadane. Gatetunet og leikeplass skal opparbeidast med kombinasjon av harde og mjuke flater. Dekket, møblering, lyssetjing og tilplanting skal utformast på ein måte som bind gatetuna i sentrum saman på ein estetisk god måte. Lysplanen for Smelteverkstomta skal vera retningsgivande. Jfr pkt 5.2.

O_GT2 skal stengjast fysisk for bilkøyring mot RV 13, Tyssedalsvegen. Syklistar og fotgjengarar skal kunna passera stengingspunktet. Det skal utarbeidast detaljert plan for opparbeiding av stengingspunktet og området rundt. Planen skal godkjennast av kommunen.

Gatetun GT3 kan opparbeidast som hage. Parkering mot bakgata Tyssedalsvegen, kan tillatast på oppmerka plassar.

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

Overflater i gatetun som skal nyttast til leik og opphald skal vera giftfrie.

6.4 Anna veggrunn, o_Av

Anna veggrunn skal ha ei by-tilpassa utforming med grøntstruktur eller fast dekke og vera tilpassa det nærliggjande området.

7 Grøntstruktur (§12-5, ledd nr 3)

7.1 Grøntstruktur o_ G

Område for grønntstruktur har som føremål å bryta opp den urbane utforminga med stadeigen, naturleg vegetasjon. Bygg og anlegg er ikkje tillete i området.

8 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6)

8.1 Frisiktsone (H 140)

1) Frisiktsoner skal ha fri sikt 0,5 m over veghøgde ved tilstøytande vegar.

8.2 Støysone (Raud H 210 og Gul H 220)

I raud og gul støysone skal alle tiltak tilfredsstillende det til ei kvar tid gjeldande regelverk knytt til støy.

Kommunen skal krevja støyutgreiing for bygg Bb3.

8.3 Radon

Nybygg for varig opphald skal sikrast mot radon i samsvar med krav i til ei kvar tid gjeldande teknisk forskrift

8.4 Fareområde flodbølge etter fjellskred

Omsynssone H310 er omfatta av fare for fjellskredgenerert flodbølge frå Træstane og Deildo med største nominelle årlege sannsyn 1/5000.

9 Føresegner til bestemmelsesområde (12-7)

9.1 # 1 Forureina grunn

Kommunen kan stilla krav til dokumentasjon av forureining i grunnen og plan for tiltak Jfr pkr 2.11. Dette gjeld både byggetomter, leikeområde og der det er naudsynt med terrenginngrep med omsyn til tilkomsttrase mellom Bb2/N og Bb3.

Dokument som er grunnlag for faresone:

Norges Geotekniske institutt (2022); «Dokumentasjon av føreløpig aktsomhetssone». NGI Teknisk notat 20220095-01-TN.