Nettstadar:

- Ullensvang kommune
- Omega Areal AS

16.09.2021
Vår ref.: B57995

Kunngjering av planendring på nett

Ber om at følgjande kunngjering med vedlegg vert lagt ut på nettstaden dykkar.

Ta gjerne kontakt ved spørsmål.

Venleg helsing,

Eileen P. Selland
Master arealplanlegger
eileen@omega.no

Omega Areal AS

Varsel om mindre reguleringsendring av Lontjørnshaugane, felt Q4

Ullensvang kommune

I samsvar med § 12-14 i Plan- og bygningslova, vil me med dette informere om at Omega Areal AS på vegne av Seljestad Hyttegrend AS har utarbeidd forslag til ei mindre reguleringsendring av planen Lontjørnshaugane i Ullensvang kommune. Den mindre endringa er vist i vedlagte kart. Endringane er omtalt i vedlagt planskildring.

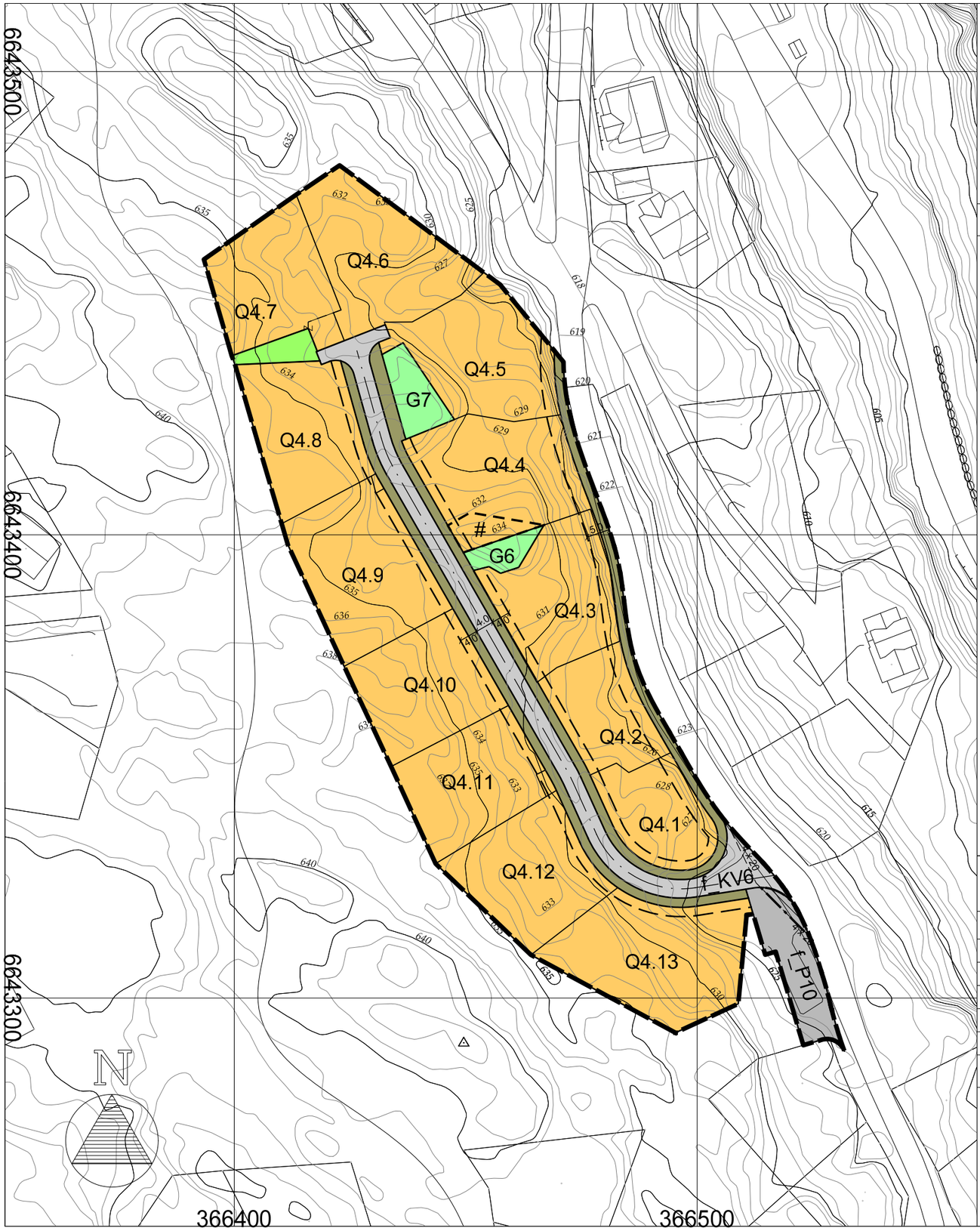
Føremålet med planendringa er å tilpasse situasjonen som bygd med plankartet slik at desse er i samsvar. Dei mindre endringane omhandlar ei justering av tilkomstvegen og juridiske tomtegrenser i felt Q4 for å sikre to naturlege kollar i området, og kjem som følgje av at ein har gått nærare inn i detaljane i samband med utbygging. Endringa sikrar også betre tilgjenge mellom feltet og tur-/skiløypa.

I tråd med pbl. §12-14, 2. ledd, vil ikkje dei mindre endringane gå ut over hovudrammene i gjeldande plan, og vil heller ikkje påverke gjennomføringa av denne. Endringane syt for betre bevaring av terrenget og naturlege kollar, og vil ikkje røyre ved omsyn knytt til natur- og friluftsføremål.

For nærmare informasjon kan du kontakte Omega Areal AS på telefon 975 40 000.

Eventuelle merknader til den mindre reguleringsendringa kan sendast til
Omega Areal AS, Kvassanesvegen 4, 5582 Ølensvåg eller via e-post areal@omega.no
innan 10.10.2021.

Etter at meldingsfristen er ute vil den mindre reguleringsendringa verte innsendt til kommunen for politisk behandling.



Forslag

Teiknforklaring

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

- Fritidsbusetnad, Q

Samferdsle og teknisk infrastrukur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Køyreveg, KV
- Parkeringsplass, P
- Annan veggrunn - grøntareal, VG

Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Grøntstruktur, G

Landbruks-, natur- og friluftsføremål (PBL § 12-5, nr. 5)

- Friluftsføremål, LF

Omsynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt, H140

Føresegnsområde (PBL § 12-7)

- Vilkår for bruk av areal, #

0 10m 20m 30m 40m

Linjesymbol

- Plangrense
- Sikringsgrense
- Byggegrense
- Føremålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eigedomsgrense som skal opphevast
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle og avstandslinje
- Bestemmelsesgrense

Planid:	46182021005
Kartgrunnlag:	Infoland
Dato for uttak:	18.09.2018 og 24.08.2021 (eigedomsgrenser)
Datum:	Euref89, UTM32, NN2000
Ekvidistanse:	1m
Målestokk:	1:1000
Utskriftsformat:	A3
Dato:	15.09.2021

Detaljregulering for Lontjørnshaugane
Mindre endring av felt Q4

Ullensvang kommune

SAKSHANDSAMING JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVA	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kunngjering oppstart			
Kunngjering utvida planområde			
1. gongs handsaming i det faste utvalet for plansaker			
Offentleg ettersyn frå til			
2. gongs handsaming i det faste utvalet for plansaker			
Kommunestyret sitt vedtak:			

PLAN UTARBEIDD AV:	REV	DATO	SIGN
omega	v1		EPS

REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

LONTJØRNSHAUGANE,
Odda kommune

FORSLAGSSTILLAR:

Seljestad Utbygging AS og Seljestad Hyttegrend AS

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	**Saksnr**	**Dato**	**Sign.**
Kunngjering oppstart regulering		18.06.15	ES
1.gongshandsama	UTK 019/16	20.04.16	KBJ
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet	28.06.16 – 15.08.16		KBJ
2.gongshandsama		07.12.16	KBJ
Vedtak i Odda kommunestyre		21.12.16	KBJ
Kunngjering av vedtak		12.01.17	KBJ
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken 21.12.16 Føresegner er justert i tråd med vedtak og har dato 21.11.16 Sign.:			
Mindre endring av plan			

PlanID: 2015001 og mindre endring 46182021005
Arkivsaknr: 15/874

Dato sist revidert: 21.11.2016
Dato mindre endring: 15.09.2021

Om planen

Dei regulerte områda er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innafor dei regulerte områda skal arealbruken vera som det går fram av plankartet. Desse føresegnene utgjer saman med plankart datert 18.10.2016 reguleringsplan for området.

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fritidsbustader, forenkle og samordne hyttestorleikar og -typar, samt gjere mindre justeringar i vetraséar og hytte- og tomteplasseringar for betre tilpassing til terrenget.

§1 Arealet innafor plangrensa har følgjande føremål i samsvar med plan- og bygningslova

		Felt-namn	*Sosi-kode*	*Areal (daa)*
I.	*Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)*			
-	Fritidsbusetnad	L, M, Q, R	1120	90.0
-	Annan offentleg eller privat tenesteyting	Servicesenter	1169	0.25
-	Øvrige kommunaltekniske anlegg	KT	1560	0.7
II.	*Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)*			
-	Veg	V	2010	13.5
-	Køyreveg	KV	2011	5.8
-	Gangareal	SGG	2016	1.1
-	Parkeringsplass	P	2080	3.1
-	Annan veggrunn – grøntareal	SVG	2019	18.1
III.	*Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)*			
-	Grøntstruktur	G	3001	3.1
-	Turveg	GT	3031	3.0
IV.	*Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5 nr. 4)*			
-	Friluftsføremål	LF	5130	96.5
V.	*Omsynssoner (PBL § 12-6)*			
-	Frisikt	H140	140	1.1
-	Bevaring naturmiljø	H560	560	23.5
-	Bevaring kulturmiljø	H570	570	0.25
-	Ras- og skredfare	H310	310	5.0
VI.	*Føresegnsområde (PBL § 12-7)*			
-	Vilkår for bruk av areal	#	2	0.09

§2 Felles føresegner

2.1 Uthus er bibygg med støttefunksjonar til hovudbygget det tilhøyrer. I form og storleik skal uthuset tilpassast og underordna seg hovudbygget. Uthuset kan koplast på hovudbygget, men skal framstå som eit hovudbygg og eit bibygg, dokumentert i samsvar med krav om god terrengtilpassing, samt tilpassing til omliggjande bygg.

2.2 Synleg grunnmur skal maksimalt vere 1m, og skal i gjennomsnitt ikkje overstige 60cm over gjennomsnittleg bakkenivå. Dette gjeld ikkje delfelt L4, som kan byggjast med underetasje.

2.3 Maksimal takvinkel er 35 grader. Det er ikkje høve til å nytta reflekterande materiale.

2.4 Det kan opparbeidast uteplassar som ikkje er ein del av eit bygg på byggetomter, men desse skal ikkje gjerdast inn. Slike uteplassar skal ha god terrengtilpassing. Eventuell treplatting skal ikkje vere høgare enn 0.6 meter over tilstøytande terreng på nokon stad. Eventuelle terrassar skal følgje terrenget, og skal ikkje setjast på pelar. Terrasser i tilknyting til hytter o.l. skal ikkje overskride 10% av bygget si grunnflate.

2.5 Alle fritidsbustader samt servicebygg skal koplast på V/A- anlegget i området. Leidningar og avlaupsrøyr skal i hovudsak leggjast i vegnettet, og på ein slik måte at noverande dreneringstilhøve ikkje vert forringa. Leidningsnett for V/A- anlegg og elektriske installasjonar skal så langt som råd er gå i bakken.

2.6 Det kan leggjast vass- og avlaupsanlegg fritt innafor plangrensene, og det kan i samband med innstallasjonar for teknisk drift og vedlikehald førast opp frittståande bygg på inntil 15 m2.

~~2.7 Mindre justeringar i veg-, parkeringsanlegg og regulerte eigedomsgrenser kan tillatast. Før slike endringar vert iverksett må det gjerast avtale med grunneigar.~~

2.8 Ved framføring av veganlegg skal inngrepssoner såast til med fortrinnsvis stadleg vegetasjon.

2.9 Alle bygg skal ha god terrengtilpassing og med minst mogeleg inngrep i landskapet. Oppfylling og planering av byggetomt over eksisterande, gjennomsnittleg terrengnivå skal normalt ikkje tillatast. Terrengsnitt skal vedleggast og vurderast særskilt ved byggesøknad.

2.10 Busetnaden sin karakter, stiluttrykk og materialbruk skal utformast i samsvar med god byggjeskikk.

2.11 Det er ikkje tillatt å setje opp gjerder eller flaggstenger med unntak av for servicebygget og stader der det er fare for personskade.

2.12 Parkering kan skje i strid med byggjegrenser mot veg.

§3 Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

3.1 Fritidsbusetnad, L, M, Q, R

3.1.1 Gjelder for tomtene:
L3, L4, Q1 – Q7, R1, R2, M2, M4, M5, M6
M1.1 – M1.3
M4
M5 (med unntak av M5.11-M5.13)

Tomtene kan maks. byggjast ut med hyttetype 1. Følgjande skal leggjast til grunn for hyttetype1:

- Maksimalt tillate BYA er 100 m2 pr. tomt i tillegg til ev. uthus. Areal for parkering kjem utanom.

- Maksimal gesimshøgd over topp grunnmur er 3.8 m, og maksimal mønehøgd over grunnmur er 6.8 m.

3.1.2 Gjelder for tomtene:
M1.4, M1.5, M3.6 og M3.7

Tomtene kan maks. byggjast ut med hyttetype2. Følgjande skal leggjast til grunn for hyttetype2:

- Maksimalt tillate BYA er 160 m2 i tillegg til ev. uthus. Areal for parkering kjem utanom.

- Maksimal gesimshøgd over topp grunnmur er 6.3 m, og maksimal mønehøgd over grunnmur er 8.6 m.

3.1.3 Gjelder for tomta:
M1.6

Tomta kan maks. byggjast ut med hyttetype3. Følgjande skal leggjast til grunn for hyttetype3:

- Maksimalt tillate BYA er 160 m2 i tillegg til ev. uthus. Areal for parkering kjem utanom.

- Maksimal gesimshøgd over grunnmur er 3.8 m, og maksimal mønehøgd over grunnmur er 6.8 m.

3.1.4 Gjelder for tomtene:
M3.1-M3.5
M5.11-M5.13

Tomtene kan maks. byggjast ut med hyttetype4. Følgjande skal leggjast til grunn for hyttetype4:

- Maksimalt tillate BYA er 100 m2 i tillegg til ev. uthus. Areal for parkering kjem utanom.

- Maksimal gesimshøgd over topp grunnmur er 6.3 m, og maksimal mønehøgd over grunnmur er 8.6 m.

3.1.5 Innafor delfelta i planen kan det byggjast uthus på inntil 35 m2 BYA der terrenger tillater det. Uthus kan berre førast opp i ein etasje. Alle nye uthus i planområdet er søknadspliktige etter plan- og bygningslova §20-2.

3.1.6 Fritidsbustader med parkering på eige tomt skal ha ei parkeringsdekning på minimum 2 plassar. Ved parkering på felles parkeringsareal skal det leggjast til grunn minimum 1.5 plass pr. fritidsbustad.

Områda Q1.5 – Q1.11, Q3.1 – Q3.9, M5.9 og M5.10 skal sikre parkering på felles parkeringsareal tilhøyrande feltet i samsvar med §4.4.

For resterande område skal parkering skje på felles parkeringsplass i samsvar med §4.4 eller på eige tomt der terrenget tillet det.

3.2 Annan offentleg eller privat tenesteyting, Servicesenter

3.2.1 Innafor området kan det anleggast eit servicebygg med maksimal BYA på 800 m2.

3.2.2 Høgd over grunnmur 1. etasje er maks. 10.6 m mønehøgd, og maks. gesimshøgd over grunnmur er 8.3 m. Bygget kan underbyggjast med kjellar.

3.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg, KT

3.3.1 Innafor områda kan det førast opp tekniske driftsbygg, som kan innehalde reinseanlegg, miljøhus, pumpestasjon, slokkevassuttak, trafo og liknande. Områda skal vere tilgjengelege for delfelta innafor plangrensene.

§4 Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Veg, V

4.1.1 Veg, V1 er felles for planområdet, gnr. 31, bnr. 431, gnr. 37, bnr. 5, 7, 8 saman med utskilte eigedomar av desse og ev. punktfeste innafor eigedomane, samt andre med rettar i vegen.

4.1.2 Veg, V2 – V5 er felles for planområdet. Det skal via veganlegga sikrast tilkomst til areal for oppføring av tekniske anlegg.

4.2 Køyreveg, KV

4.2.1 Veganlegga omfattar felles avkøyrslar for planområdet, og vidare veg fram mot kvar regulert hytteeigedom.

4.2.2 KV7, KV9 og KV10 skal ikkje vinterbrøytast.

4.3 Gangareal, SGG

4.3.1 Innafor områda kan det opparbeidast felles gangareal for planområdet. Gangareala kan grusast, og det er tillate med avgrensa køyring til eigedomane. Gangvegane skal ikkje vinterbrøytast.

4.4 Parkeringsplass, P

4.4.1 Innafor områda kan det opparbeidast parkeringsplass med grusdekke, felles for planområdet.

4.5 Annan veggrunn – grøntareal, SVG

4.5.1 Innafor områda er det sett av areal til grøfter, skjærings- og fyllingsutslag, samt til snøopplag ved brøyting der dette ikkje er i konflikt med frisiktsoner. Eventuelle fyllingar skal jordslåast. Det kan etablerast avkøyrslar over grøntareala.

§5 Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 Grøntstruktur, G

5.1.1 Områda skal opparbeidast etter utbyggingsfasen med ny vegetasjon. Areala kan ha noko meir tilrettelagt karakter enn naturområda omkring, og kan nyttast til opphald.

5.2 Turveg, GT

5.2.1 Turveg GT1 – GT4 skal opparbeidast med minimal inngrepssone, og skal sikre kanalisering av gangtrafikk, sykling og skiløyping gjennom planområdet.

5.2.2 Turvegane kan grusast sommarstid, samt ryddast og jordslåast. Turvegane skal kunne opparbeidast som skiløyper vinterstid med tråkkemaskin.

5.2.3 Det skal leggjast til rette for undergang under V1.

§6 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5 nr. 5)

6.1 Friluftsføremål, LF

6.1.1 Friluftsområda er tilgjengeleg for alle og kan nyttast til naturlege, naturbaserte fritidsaktivitetar. Områda skal takast vare på slik at desse framstår som i dag.

5.1.2 Det er i områda tillate å gjere mindre tiltak som fremjar friluftsliv, slik som oppføring av gapahuk, grillhytter o.l., der dette ikkje er i strid med omsynssone for naturmiljø H560.

6.1.2 Det skal visast generell varsemd ved felling, fjerning eller anna endring av eksisterande vegetasjon.

6.1.3 Det er ikkje tillate med tiltak eller bruk som hindrar området sin bruk som friluftsområde, eller som endrar områda sin karakter vesentleg.

6.1.4 Det er ikkje tillate å plassere campingvogner eller liknande i områda.

6.1.5 Vanleg landbruksmessig drift av utmark og beite er tillate. Det skal i størst mogeleg grad oppretthaldast eit skjermande skogbelte i området.

§7 Omsynssoner (PBL § 12-6)

7.1 Frisikt, H140

7.1.1 Innafor områda skal det vere fri sikt i ei høgd på 0.5 meter over primærvegens køyrebane

7.2 Bevaring naturmiljø, H560

7.2.1 Innafor området er det ikkje høve til å føreta landbruksmessig drift av området med uttak av skog eller annan utnytting av naturressursane i området.

7.2.2 Ved inngangen til området langs turvegane GT1 og GT2, og veg V1, skal det ved skilting klart angis området sin verneverdi, og at ferdsle utanom veganlegga skal skje med varsemd.

7.3 Bevaring kulturmiljø, H570

7.3.1 Innafor området er det funn av bogastø jf. Kulturhistoriske registreringar – rapport 14, 2002, Hordaland Fylkeskommune.

7.3.2 Innafor området skal det visast varsemd, og det er ikkje tillate å føreta noko form for inngrep i eller ved funnstaden.

7.3.3 Kulturminnet skal markerast fysisk i terrenget og med skilting.

7.4 Ras- og skredfare, H310

7.4.1 Innafor område H310_1 og H310_2 er det ikkje høve til å føre opp bygg for varig opphald før det er gjort tiltak i samsvar med §8.8.

§8 Føresegnsområde (PBL § 12-7)

8.1 Vilkår for bruk av areal, #

8.1.1 Innafor føresegnsområdet skal den naturlege kollen bevarast og det er ikkje tillate å sette opp bygningar eller annan fast installasjon.

§9 Rekkjefølgjekrav

9.1 Utbygging av veg, V/A- anlegg, tur- og gangvegar skal byggjast ut i takt med utbygginga av kvart delfelt. Det skal ikkje gis ferdigattest/mellombels bruksløyve før desse anlegga er opparbeidd.

9.2 Utbygging av skiløyper/turvegar GT skal skje i takt med utbygging innanfor områda. Det skal ikkje gjevast ferdigattest/mellombels bruksløyve til nye einingar før tilgrensande GT er ferdig opparbeidd (t.d. skal GT4 vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattast/mellombels bruksløyve for M2.2-M2.4 og M5.10-M5.11 osv.).

9.3 Det skal føreliggja plan for V/A- anlegg i kvart delfelt før igongsettingsløyve til enkelte bygg vert gitt. Utbygging kan ikkje skje før det føreligg godkjent plan for vasstilførsel og miljømessig forsvarleg avlaups- og avfallshåndtering, energisystem, vegframføring og parkering.

9.4 Før det kan søkjast om rammeløyve for eit enkelt bygg, skal det føreliggja godkjent rammeløyve for frådeling innafor det delfeltet som utbyggingstomta inngår i.
Søknad om rammeløyve for frådeling skal innehelde følgjande:

- Alle byggjetomter i delfeltet med tomtegrenser.
- Plan i 1:500 saman med inngrepssoner.
- Vegføring, plassering av felles parkeringsareal og trasé for tekniske anlegg med høgdetilvising.

9.5 Ved søknad om rammeløyve for enkelte bygg skal det takast stilling til om parkering skal skje på eige tomt eller ved felles parkeringsareal. Følgjande skal gå fram av søknaden:

- Plan i 1:500 saman med omkringliggjande planlagt og eksisterande busetnad.
- Minimum to terrengprofilar med innteikna bygg.
- Tomtegrenser med plassering av bygg og anlegg inkludert parkeringsareal.
- Avstander og kotehøgder, samt høgd topp grunnmur.

9.6 Før utbygging av bygningar for varig opphald innafor fareområde H310_1 tek til, skal det føreliggja ei vurdering som sikrar tilfredsstillande tryggleik i høve til rasfaren i området. Eventuelle sikringstiltak i form av opparbeidde tomter eller liknande skal leggjast fram før byggjeløyve innafor kvart byggjeområde vert gitt.

PLANSKILDRING

Detaljregulering for Lontjørnshaugane

Mindre endring av felt Q4

Planid: mangler

Gnr: 31 Bnr: 355 ULLENSVANG KOMMUNE

Dato/revisjon: 15.09.2021

Forfattar: Omega Areal as v/EPS

Oppdragsgjevar: Seljestad Hyttegrend AS

Big enough to deliver

Small enough to care

TITTEL		
Detaljregulering for Lontjørnshaugane – Mindre endring av felt Q4 Seljestad, Ullensvang kommune		
PLANID 46182021005	DATO 15.09.2021	REV - DATO -
PROSJEKTNUMMER B57995	VERSJON V1	
OPPDRAGSGJEVAR Seljestad Hyttegrend AS	OPPDRAGSGJEVARS REFERANSE -	
UTFØRT AV Eileen P. Selland	SIGN EPS	
KONTROLLERT AV Kjerstina Særsten	SIGN KJS	
EKSTRAKT Mindre endring av detaljregulering for Lontjørnshaugane felt Q4.		

Innhald

INTRODUKSJON 4

BAKGRUNN 5

TIDLEGARE VEDTAK I SAKA 5

PLANPROSESSEN 5

OVERORDNA PLAN 5

GJELDANDE REGULERINGSPLAN FOR LONTJØRNSHAUGANE 6

GJENNOMGANG AV PLANENDRINGA 7

PLASSERING AV BUSETNAD OG UTFORMING 7

UNIVERSELL TILGJENGE 8

TRAFIKKTILHØVE 8

PARKERING 8

TEKNISK INFRASTRUKTUR 9

GRUNNTILHØVE 9

NATURVERDIAR 10

VURDERINGAR KNYTT TIL RISIKO OG SÅRBARHEIT 11

AVSLUTTANDE KOMMENTAR 13

VEDLEGG 13

Introduksjon

Det er føreslått ei mindre endring av Q4- feltet i den gjeldande planen for Lontjørnshaugane vedteke i desember 2016. Dei mindre endringane er ei justering av tilkomstvegen og juridiske tomtegrenser i felt Q4 for å sikre to naturlege kollar i området, og kjem som følgje av at ein har gått nærare inn i detaljane i samband med utbygging.

Endringane er ikkje av slik karakter at det er naudsynt å sjå desse i ein større samanheng. Det er føreslått ei mindre justering av tomtegrenser og arealføremål – men det er også føreslått å leggje inn grøntstruktur (kollane) og friluftsføremål (sikre tilgjenge mellom veg KV6 og tur-/skiløypa like utanfor), noko som tidlegare ikkje låg i den gjeldande planen for Q4-feltet. Likevel er slik grøntstruktur og friluftsføremål ein del av den gjeldande planen, og bygg vidare på prinsippa i denne. Det ligg bl.a. grøntstruktur i tilknyting til felt Q2, Q3 og M-felta, og friluftsføremål er bl.a. lagt for å sikre tilgjenga mot turvegen i Q1 og Q2. Endringane som føreslått vil i liten grad påverke gjennomføringa av planen for øvrig, og kan sjåast på som ei presisering innanfor feltet Q4. Det er gjort marginale justeringar mot tilgrensande friluftsføremål LF5 slik at føremålsgrensene samanfell med eigedomsgrenser i grunnkartet der tomtene er skilt frå (Q3, Q7, Q10 og Q11).

På bakgrunn av dette er det vurdert at endringane kan gjerast etter pbl. §12-14 utan krav til utarbeiding av ny plan etter pbl. §12-3 til 12-8.

Tilføyingar i reguleringsføresegnene:

- I fellesføresegnene §2 vert det føya til eit punkt 2.12 der «Parkering kan skje i strid med byggjegrensene». Dette for å gjere det enklare å leggje til oppstillingsplass for bil på eiga tomt utan mykje terrenginngrep.

- Det er lagt til eit føresegnsområde, # på delar av kollen omfatta av G6 som ligg inn over tomt Q4.4. Området er føreslått med tilhøyrande føresegner om at den naturlege kollen skal bevarast og at det ikkje er tillate å sette opp bygningar eller annan fast installasjon. Tomt Q4.3 er allereie skilt ifrå, og ligg i plankartet som matrikulert.

Figur 1 Ortofoto med område for planendring markert. Kjelde: wms.geonorge.no

Bakgrunn

Omega Areal as er av Seljestad Hyttegrend AS v/ Astrid Oma Seljestad engasjert til å gjere endringar i den gjeldande planen. Saman med Leif Ivar står Astrid Oma som heimelshavar på alle eigedomane i Q4- feltet, forutan tomt Q4.10 som er seld og bygd ut. Føremålet med planendringa er å tilpasse situasjonen som bygd med plankartet slik at desse er i samsvar.

Tabell 1 Heimelshavarar innanfor felt Q4.

Gnr./bnr.	Heimelshavar	Skildring
31/355	Astrid Oma Seljestad og Leif Ivar Seljestad	Hovudbruket som Q4 ligg på
31/632	Seljestad Hyttegrend Eigedom AS	Q4.3
31/624	Astrid Oma Seljestad og Leif Ivar Seljestad	Q4.7
31/625	Hege Rolstad Skjæveland og Vidar Skjæveland	Q4.10
31/629	Astrid Oma Seljestad og Leif Ivar Seljestad	Q4.11

Den mindre endringa er i hovudsak i samsvar med vedteken plan. Ein vurderer difor planendringa til å ikkje kome inn under forskrift om konsekvensutgreiing.

Tidlegare vedtak i saka

Etter at planen vart vedteken vart det sett i gong eit arbeid med frådeling og bygging av hytter. Delar av felt Q4 har til no vorte grovplanert, og det er lagt tekniske anlegg i grunnen. Tomt Q4.10 er som skildra over ferdig bygd ut. Ved vidare detaljplanlegging av kvar tomt vart det sett behov for å justere på dei juridiske tomtegrensene i plan, samt legge om vegen gjennom feltet. Ved bygging av vegen var det særleg viktig å unngå den eine kollen i feltet med tanke på grad av terrenginngrep. Fellesføresegnene til gjeldande plan opnar for mindre endringar nettopp med dette føremålet, men det vart likevel vurdert av kommunen at dei juridiske linjene som går fram av plankartet gjeld føre dei juridiske føresegnene. Etter at berre fire av tomtene vart frådelt, såg ein difor behov for å justere gjeldande plan.

Utdrag frå §2 Felles føresegner i gjeldande plan for Lontjørnshaugane, vedteke 21.12.2016:

« *2.7 Mindre justeringar i veg-, parkeringsanlegg og regulerte eigedomsgrenser kan tillatast. Før slike endringar vert iverksett må det gjerast avtale med grunneigar.»*

For å unngå fleire situasjonar som dette er føresegna §2.7 teken bort.

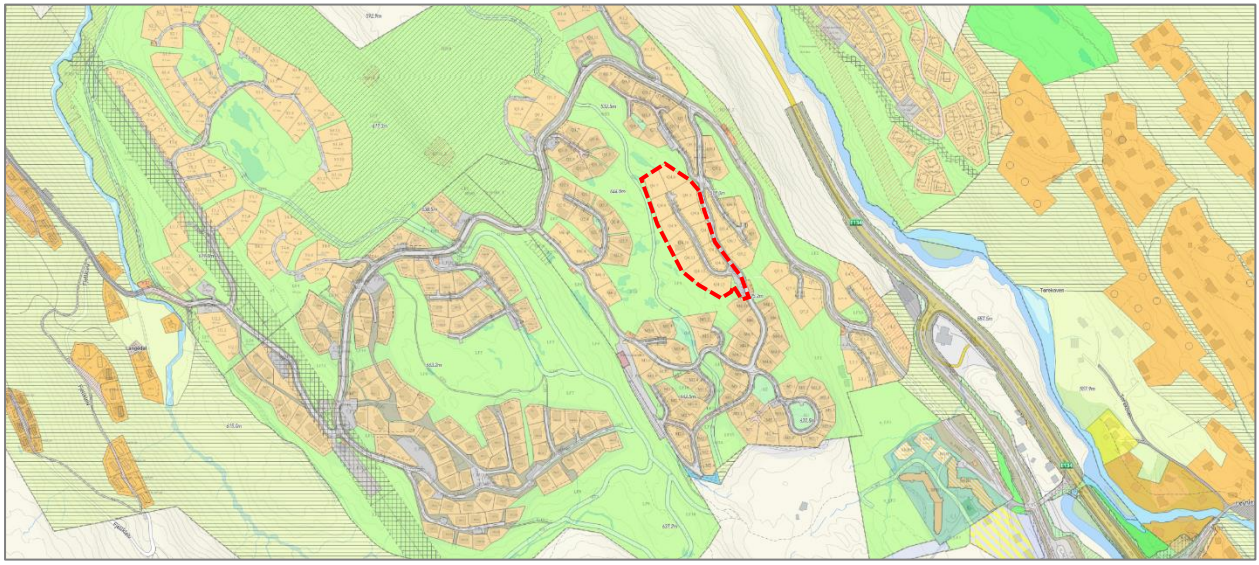
Planprosessen

Då planforslaget er å rekne som ei mindre reguleringsendring etter §12-14, vert det ikkje varsla oppstart av sjølve planarbeidet. Planendringa vert likevel varsla, men med utkast til plankart og med alle vedlegg. Etter at meldingsfristen er ute vil den mindre reguleringsendringa verte innsendt til kommunen for politisk handsaming. Dersom det kjem inn merknader av vesentleg karakter som gir grunnlag for motsegn etter kunngjeringa, må planen utarbeidast som ein ny plan etter pbl. §12-3 til 12-8.

Overordna plan

Området ligg i gjeldande kommuneplan for Odda 2007-2019 samt i kommunedelplan for Solfonn-Langedalen frå 2000. Både kommuneplan og kommunedelplanen har føringar som er omsynstatt i den gjeldande planen som ligg førande her.

Gjeldande reguleringsplan for Lontjørnshaugane
Endringane vil i liten grad påverke gjennomføringa av den gjeldande planen for øvrig, og går ikkje ut over hovudrammene til planen. Endringa rører heller ikkje ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde som elles ikkje er avdekka som del av planarbeidet til den gjeldande planen.



Figur 2 Plassering av den mindre endringa i gjeldande plan for Lontjørnshaugane (2016). Kjelde: kommunekart.com/klient/fonnakart

Q4 er planlagt i eit godt utbygd hyttefelt, og er eitt av 4 hyttefelt L, M, Q, R i gjeldande plan med totalt 113 hyttetomter. I forlenginga av planen langs nordleg grense samt innover mot Langedalen ligg hyttefelta O, R, S, T, U, V, W og X (og 6 av hyttene i Q-feltet). Desse nyttar same avkøyrsle og intern tilkomstveg som går gjennom reguleringsplanen for Lontjørnshaugane.

Hyttefeltet er bygd ut med frittliggjande hytter i tun, brote opp av det kuperte landskapet. Det er i den gjeldande planen gjort detaljerte vurderingar kring kva hyttetype som kan byggjast ut i området, basert på miljø- og skjøtselshandbok for området (januar 2001).

Felt Q4 ligg mellom kote 620 og 638, vendt mot sørvest. Delar av feltet er grovplanert og det er lagt teknisk anlegg i grunnen. Vegtilkomsten KV6 er ført fram. Utbyggingsføremålet i gjeldande plan vert vidareført.

Figur 3 Skråfoto med planområde innteikna. Kjelde: earth.google.com

Gjennomgang av planendringa

Reguleringsføremåla er vidareført frå gjeldande plan. Det er ikkje føreslått nye føremål som ikkje ligg i den gjeldande planen sitt plankart/ går fram av føresegnene til planen. Veg KV6 er regulert som bygd.

Tabell 2 Føremål avsett i plan saman med kort skildring av endringane frå gjeldande plan.

Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)		*Sum (m2)*
Fritidsbusetnad, Q	Små justeringar langs ytre kant tilpassa tomtegrensene for dei av tomtene som er frådelt (Q4.3, Q4.7, Q4.10, Q4.11). Q4.3-Q4.5 er justert slik at eksisterande kollar kan liggje urørte. Elles justeringar fram mot endra trasé KV6.	8 954
Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)		*Sum (m2)*
Kjøreveg, KV	Justert i tråd med innmålt bygd veg. Justering av snuhammar frå L- form til T- form på ende. Avkøyring uendra. Feltnamn, KV6 er vidareført.	762
Parkeringsplass, P	Omfang uendra frå gjeldande plan. Feltnamn, P10 er vidareført.	300
Annan veggrunn – grøntareal, VG	Lagt omkring justert veg KV6, elles uendra.	854
Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)		*Sum (daa)*
Grøntstruktur, G	Omfattar naturdrag/kollar som skal liggje ubygd og i tråd med føresegnene i gjeldande plan. Har fått feltnamn som byggjer vidare på talet i gjeldande plan, G6 og G7. Grøntstruktur 3001 er ikkje lenger gyldig føremål i nasjonal produktspesifikasjon. Grøntstruktur er difor nytta med underføremål friområde 3040. Rettleiar til reguleringsplan tilseier at bruk av føremålet friområde passar til dei tiltaka som føresegnene opnar for i den gjeldande planen.	333
Landbruks-, natur- og friluftsføremål (PBL § 12-5 nr. 5)		*Sum (daa)*
Friluftsføremål	Omfattar ei sone mellom Q4.7 og Q4.8 som i den gjeldande planen ligg med føremål for fritidsbusetnad. Føremålet med endringa er å sikre tilgjenge mellom veg KV6 og tur-/skiløypa like utanfor, slik det bl.a. er gjort i felt Q1 og Q2.	
Total sum		**11 203**

Føresegnsområde (PBL § 12-7)	
Vilkår for bruk av areal, #	Delar av kollen tilknytt G6, med føresegner om at den denne skal bevarast og at det ikkje er tillate å sette opp bygningar eller annan fast installasjon

Plassering av busetnad og utforming

Talet på fritidsbustadar og grad av utnytting er uendra og er vidareført frå gjeldande plan:

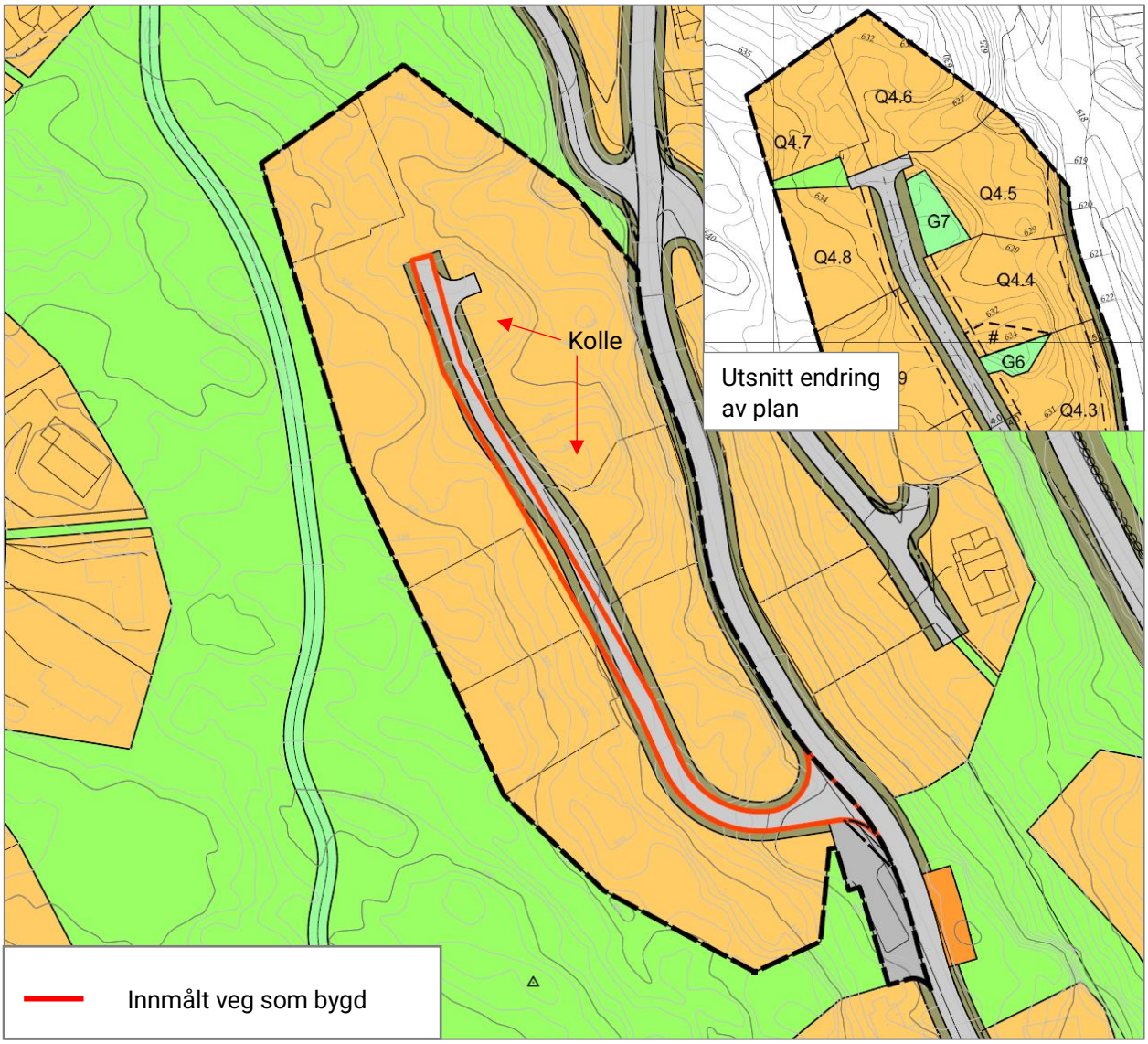
Felt Q4 kan byggjast ut med 13 hytter (Q4.1-Q4.13) etter hustype 1 og med maks. BYA på 100 m2. Maks. gesimshøgd er 3.8 m og maksimal mønehøgd er 6.8 m, begge målt over topp grunnmur. Det kan plasserast uthus på kvar tomt på inntil 35 m2.

Den mindre endringa fører ikkje til endringar i bustadmiljø eller bukvalitet då plassering og utforming er i all hovudsak lik som i den gjeldande planen.

Ved Q4.7 er det regulert delvis oppheving av grensa slik at ny tomtegrense går ned til KV6. Endringa er gjort slik at parkering kan skje anten ved vegen, eller ved hytta via tilkomstveg frå KV6 og opp. Begge deler vil etter endringa kunne skje innanfor tomtegrensene til Q4.7.

Universell tilgjenge
Endringane har ikkje følger for den universelle tilgjenga. Hyttefeltet ligg i eit relativt bratt område, noko som gjer at den universelle tilgjenga er dårleg fleire stader. Det er vanskeleg å få til universell tilkomst i fjellområde som dette, men fleire av hyttetomtene i feltet generelt kan byggjast ut universelt ved behov.

Trafikktilhøve
Vurderingar knytt til trafikktilhøve må baserast på gjeldande plan der dei fleste av veganlegga er regulert. Tilkomst til Lontjørnshaugane skjer frå utbetra og godkjent kryss ved E134. Veganlegga elles i hyttefeltet er bygde, og store delar av felta tilknytt vegane er bygde ut. Avkøyringa er føreslått uendra medan siste delen av vegen er lagt lenger til venstre slik at naturlege kollar i området kan bevarast. Tilsvarande er også snuhammaren endra frå L- hammar inn mot kollen til ein T- hammar på enden av vegen.



Figur 4 Gjeldande reguleringsplan med veg som bygd i raudt.

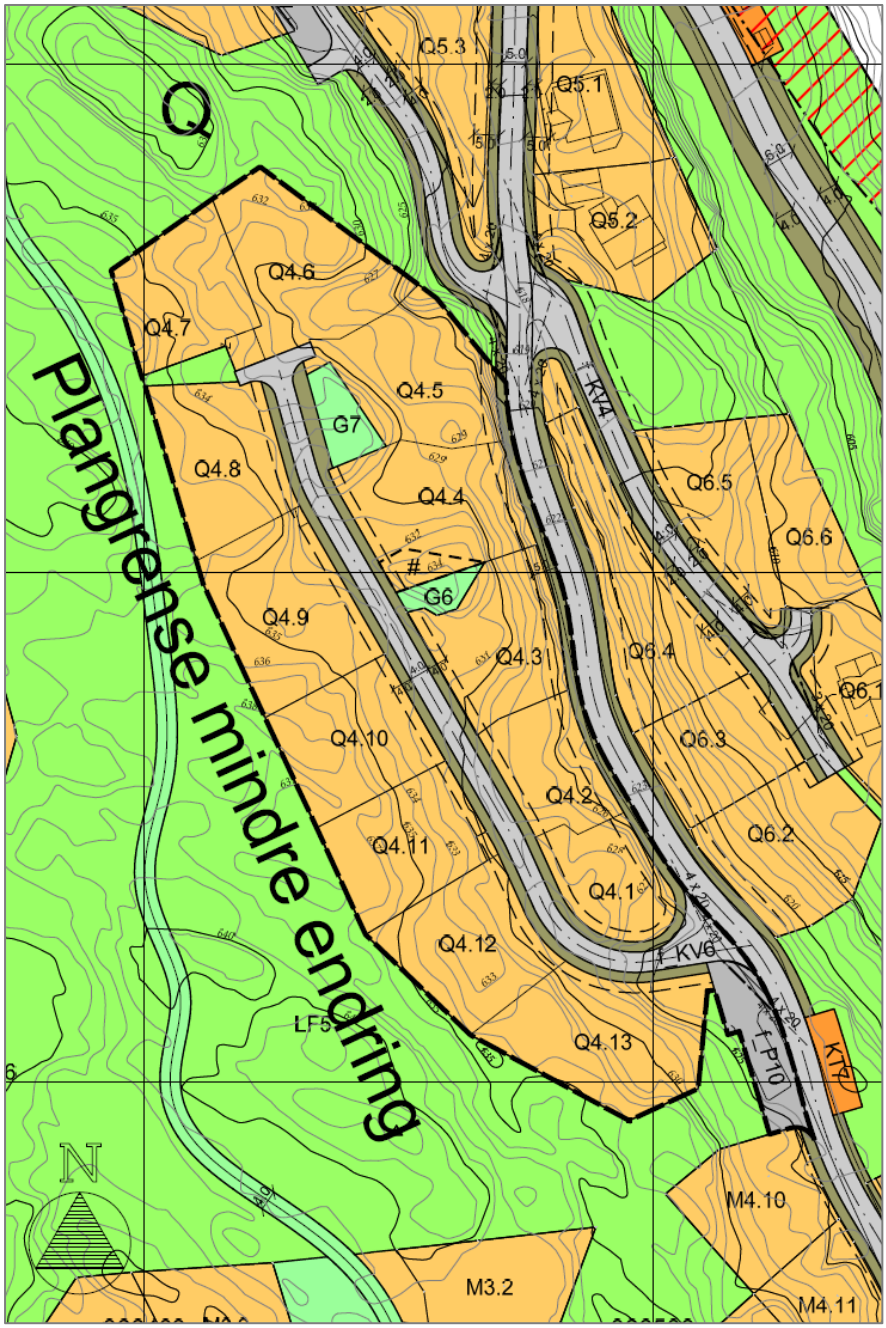
Parkering
Gjeldande reguleringsplan har krav til 2 parkeringsplassar dersom dette skal løysast på eige tomt, og 1.5 plass dersom dei skal løysast på felles parkeringsplass. Dette er vidareført.

Teknisk infrastruktur

Vass- og kloakkanlegget i hyttefeltet generelt er påkopla det kommunale anlegget. Odda energi har det elektriske anlegget. Felt Q4 er delvis grovplanert og det er lagt V/A i grunnen og med stikk inn til kvar byggjetomt. Elektrisk anlegg er også på plass, med elskap ved tomt Q4.11.

Grunntilhøve

Det er i området fjell i dagen og grunne lausmassar med relativt lite vegetasjon og høge tre. Det vart ikkje avdekka utfordringar knytt til byggjegrunn ved framlegging av veg KV6 eller ved grovplaneringa i felt Q4. Knytt til det store talet på hytter som allereie er sett opp i hyttefeltet generelt, kan ein anta at erfaringsgrunnlaget her er godt. Det er i følgje atlas.nve.no ikkje registrert ras- og skredfare i/ved Q4.



Figur 5 Den mindre endringa saman med gjeldande plan.

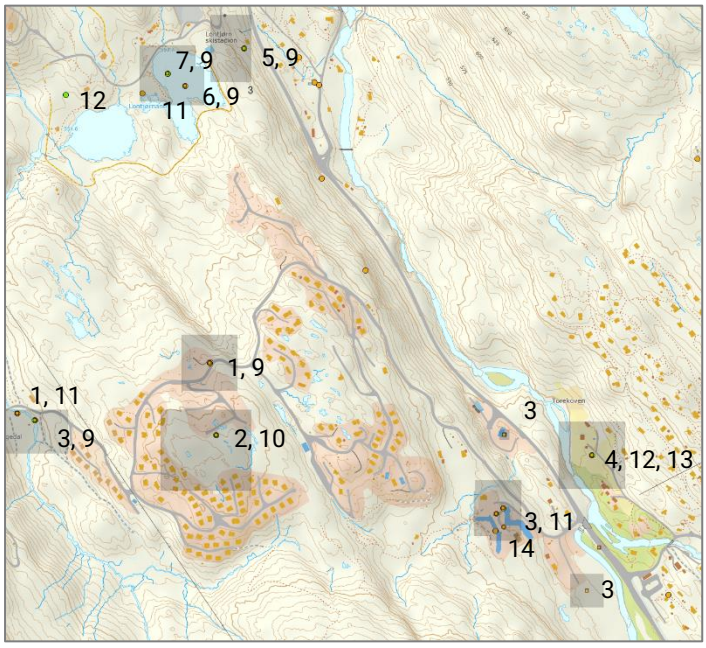
Naturverdiar

Norsk Natur Informasjon, NNI utarbeidde i 1999 på oppdrag frå Hardanger Vekst AS og Odda kommune via Arkitektgruppa CUBUS AS ei konsekvensutgreiing innan tema natur og miljø i samband med planlegging av nye turistanlegg i Seljestadområdet (NNI – rapport nr. 56). Det er også utarbeidd ei miljø- og skjøtselshandbok for området (januar 2001). Den gjeldande reguleringsplanen vedteke i 2016 er basert på dette arbeidet, og den mindre endringa som her vert føreslått opnar ikkje for endringar knytt til hyttetype eller utnytting.

Det er likevel gjort ein sjekk av naturmangfaldet i høve Naturmangfaldlova §§8-12 for å avdekke om det er registrert ny informasjon i nærområdet som kan verte negativt påverka av planen. Det er gjort søk i tilgjengelege kartbasar på nett i tillegg til dei nemnde rapportane og planarbeidet som vart gjort i 2016.

Tabell 3 Rødlista artar som er observert i området.

Nr	Art	Gruppe	Rødlista/kategori
1	Gulspurv	Fugl	NT
2	Hare	Gnager	NT
3	Taksvale	Fugl	NT
4	Hønsehauk	Fugl	NT
5	Havelle	Fugl	NT
6	Sivspurv	Fugl	NT
7	Sandsvale	Fugl	NT
8	Blåstrupe	Fugl	Stor forvaltingsinteresse
9	Gråtrost	Fugl	Særleg stor forvaltingsinteresse
10	Bjørkefink	Fugl	Særleg stor forvaltingsinteresse
11	Heipiplerke	Fugl	Særleg stor forvaltingsinteresse
12	Gråsisik	Fugl	Særleg stor forvaltingsinteresse
13	Hvitryggspett	Fugl	Særleg stor forvaltingsinteresse
14	Bergrublom	Karplante	Særleg stor forvaltingsinteresse

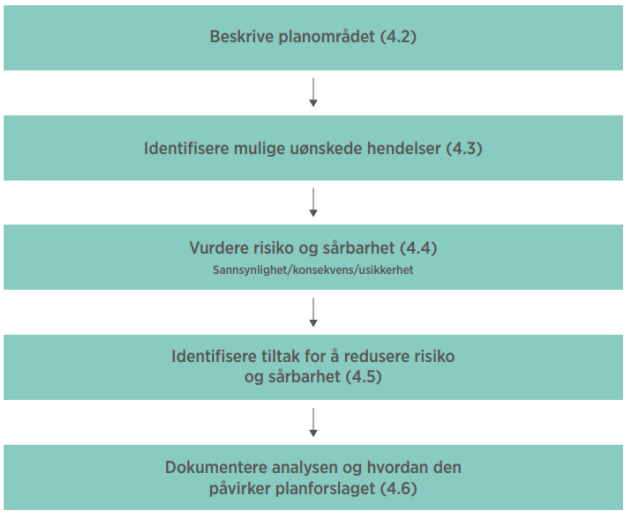


Omfanget av hytteutbygginga ved Lontjørnshaugane vert ikkje endra som følgje av forslaget, men veg og tomter vert tilpassa terrenget på ein meir detaljert måte slik at dei to kollane på Q4 ligg att. Desse kan dermed fungere som del av det økologiske funksjonsområdet til fugleartane som er observerte. Gjennomgangen av kartbasen til artskart gir grunnlag til å vurdere at endringane ikkje er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for motsegn. Justeringane er derimot eit positivt tiltak for å bevare naturtrekka i delfeltet.

Figur 6 Rødlista artar som er observert i området. Kjelde: okologiskegrunnkart.artsdatabanken.no

Vurderingar knytt til risiko og sårbarheit

Det er laga ein forenkla ROS-analyse som følgje av endringane i felt Q4. Sidan den gongen ROS-analysen for gjeldande plan vart utarbeidd i 2016, har Ullensvang fått utarbeidd ein heilheitleg ROS for kommunen. Som del av dette arbeidet vart det vedteke sannsyn- og konsekvenskategoriar saman med matrise og framgangsmåte. Denne forenkla ROS-analysen er basert på dette arbeidet samt DSB sin rettleiar for ROS. Kategoriane for sannsyn og konsekvens er oppdatert i samsvar med den heilskaplege ROS-analysen til kommunen, og mogelege uynskte hendingar er knytt spesifikt til felt Q4.



Som eit fyrste ledd i ein ROS-analyse skal det identifiserast mogelege uynskte hendingar. I denne forenkla ROS-analysen tas det utgangspunkt i ovanfor skildring/utgreiing samt tidlegare utarbeidd ROS i gjeldande plan frå 2016. Dei mogelege uynskte hendingane vert deretter sett direkte inn i ei samanstilling med vurdering av sannsyn og konsekvens. Eventuelle tiltak for å leggje til rette for tilstrekkeleg tryggleik og oppfølging gjennom plan er deretter presentert.

Figur 7 Trinna i ein ROS-analyse. Kjelde: Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, januar 2017.

Tabell 4 Oversikt over sannsyn og konsekvens jf. kommunen sin heilskaplege ROS.

Kategori	Forklaring	Sannsyn	Konsekvens		
			Dødsfall	Skadar/ sjukdommar	Økonomiske tap
5	Svært høg/stor	Oftare enn 1 gong i løpet av 10 år	>10	>100	>1 mrd kr
4	Høg/stor	1 gong i løpet av 10 til 50 år	6-10	20-100	100 mill-1mrd kr
3	Middels	1 gong i løpet av 50 til 100 år	3-5	6-20	10-100 mill kr
2	Låg/mindre	1 gong i løpet av 100 til 1000 år	1-2	3-5	1-10 mill kr
1	Svært låg/små	Sjeldnare enn 1 gong i løpet av 1000 år	Ingen	1-2	<1 mill kr

Område	Konsekvenstype med kategori 1 (svært små) til 5 (svært store)
Liv og helse	Dødsfall. Skadar og sjukdom.
Stabilitet	Manglande dekning av grunnleggjande behov. Forstyrringar i dagleglivet.
Natur og miljø	Langtidsskade på naturmiljø. Langtidsskade på kulturmiljø/-minner.
Materielle verdiar	Økonomiske tap.

Område «Stabilitet» vert ikkje vurdert vidare for hyttefeltet. Manglande dekning av grunnleggjande behov og forstyrringar i dagleglivet vert ikkje råka av mogelege uynskte hendingar i og ved felt Q4 med bakgrunn i at feltet kan reknast som eit fritidstilbod. Her har ein høve til å fortsetje dagleglivet ved den faste bustaden sin.

Tabell 5 Skala og spesifikasjon for konsekvens knytt til skade på naturmiljø jf. kommunen heilskaplege ROS.

Utbreiing Varigheit	< 3km²/km	3-30 km²/km	30-300 km²/km	>300 km²/km
>10 år	Kategori 2	Kategori 3	Kategori 4	Kategori 5
3-10 år	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Kategori 4

Tabell 6 Risikomatrise jf. kommunen sin heilskaplege ROS.

		Konsekvens				
		1 Svært små	2 Mindre	3 Middels	4 Store	5 Svært store
Sannsyn	5 Svært høg					
	4 Høg					
	3 Middels					
	2 Låg					
	1 Svært låg					

Tabell 7 Analyseskjema for mogelege uynskte hendingar.

Uønskt hending	**Sannsyn**	**Konsekvens Kategoriar**			**Kommentar**
		Liv og helse	Natur og miljø	Materielle verdiar	
Mogelege uynskte hendingar					
Ekstremvér	5	1	1	1	Planlagt grøntstruktur/føresegnsområde i Q4 aukar feltet si emne til å fordrøye vatn.
Brann i bygningar	4	2	1	2	Skade på miljø <3 km² med varigheit 3-10 år. Med brannkrav jf. teknisk forskrift er økonomiske tap justert til 1-10 mill kr for Q4.
Skog-, lyng- og grasbrann	4	2	2	1	Sannsynet er justert frå 5 i kommune-ROS til 4 då det i området kring Q4 er lite vegetasjon og enkeltståande tre.

					Geografisk utbreiing felt Q4: 3-30 km² med varigheit på skade 3-10 år.
Utbygging i område med artar av stor/særleg stor forvaltingsinteresse	2	-	2	-	Geografisk utbreiing felt Q4: 3-30 km² med varigheit på skade >10 år.

Tabell 8 Samanstilling av aktuelle tiltak for å redusere risiko og sårbarheit.

Forslag til tiltak og mogeleg oppfølging

Det er ikkje avdekka nye moment som følgje av endringa av Q4-feltet som ikkje allereie er omtalt i ROS-analysen for gjeldande plan. Planendringa er av såpass lite omfang at det ikkje er avdekka mogelege uynskte hendingar med uakseptabel risiko. Tiltak som ligg føre for hyttefeltet er stort sett omtalt/vurdert i ROS-analysen til den gjeldande planen, og som då vart vidare følgt opp i plankart og føresegner. Det er ikkje avdekka forhold som må følgast opp som følgje av denne mindre endringa.

Avsluttande kommentar

Arbeid med detaljering av felt Q4 fram mot byggjesak gjorde at ein fann det naudsynt å justere gjeldande plan til eksisterande situasjon. Endringane syt for betre bevaring av terrenget og naturlege kollar. Veg KV6 er justert i høve til vedteken plan, og ligg no slik den er bygd av omsyn til desse kollane. Friluftsføremålet sikrar vidare tilgjenga mellom KV6 og tur-/skiløypa. Justeringa i tomtegrenser og føremålsgrenser er liten, og kvar tomt er detaljert slik at dei er mogelege å byggje ut innanfor grovplaneringa som omsøkt til kommunen.

Endringane er stort sett knytt til plankartet, men det er føreslått å tilføre ei felles føresegn som tillèt parkering i byggjegrense med tanke på å stille mindre krav til opparbeiding av tomtene. Føresegnsområdet sikrar bevaring av den naturlege kollen også omfatta av G6 samtidig som at tomta Q4.4 kan byggjast ut på ein betre måte.

Juridiske eigedomsgrenser er i planen lagt mellom tomtene for å skilje mellom kvar av dei innafor føremålet. Føremålsgrenser ligg rundt. Eigedomsgrenser som allereie er frådelt ligg som juridiske grenser. Eigedomsgrenser som ikkje går fram av plankartet vert bestemt ved frådeling av tomtene.

Vedlegg

Vedlagte dokument følgjer planskildringa.

Dokument	Dato	Revisjonsdato
Plankart	15.09.2021	
Føresegner	21.11.2016	15.09.2021

Andre vedlegg
SOSI- eksport og loggfil

Teiknforklaring

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

- Fritidsbustad, L, M, Q, R
- Annan offentleg eller privat tenesteyting, Servicesenter
- Øvrige kommunaltekniske anlegg, KT

Samferdsle og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Veg, V
- Kjøreveg, KV
- Parkeringsplass, P
- Annan veggrunn - grøntareal, VG

Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Grøntstruktur, G
- Turveg, GT

Landbruks-, natur- og friluftsføremål (PBL § 12-5, nr. 5)

- Friluftsføremål, LF

Omsynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt, H140
- Bevaring naturmiljø, H560
- Bevaring kulturmiljø, H570
- Ras- og skredfare, H310

Linjesymbol

- Plangrense
- Føremålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggjegrense
- Sikringsgrense
- Angitt omsynsgrense
- Båndleggingsgrense
- Faregrense
- Regulert senterlinje
- Omriss av planlagt busetnad
- Måle-/avstandslinje

Punktsymbol

- Tunnelopning

PlanID: 2015001
Kartgrunnlag: Odda kommune
Dato for uttak: 27.02.2015
Datum: Euref89, UTM32, NN54
Ekvidistanse: 1m

Målestokk: 1:1000
Utskriftsformat: A0
Dato: 22.01.2016

Rev.	Dato	Sign.
01	07.06.16	TWP
02	18.10.16	TWP

Detaljregulering for Lontjørnshaugane - Endring

Odda kommune

SAKSHANDSAMING JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVA	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kunngjering oppstart		18.06.2015	ES
1. gongs handsaming i det faste utvalet for plansaker		20.04.2016	KEJ
Offentleg ettersyn frå 28.06.2016til 15.08.2016			
2. gongs handsaming i det faste utvalet for plansaker			
Kommunestyret sitt vedtak:		21.12.16	KBJ

PLAN UTARBEIDD AV:	SAKSNR.	TEKKNR.	SAKSH.
omega areal			