

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031



Vedtatt i Sauda kommunestyre. 20.05.2020



SYDANDE SAUDA – EIT KRAFTSENTER

FORORD

I ein kommune som Sauda er det knåpt med byggeareal. Kommunen har relativt små landflater, eit tett sentrum med fleire meir eller mindre tette bustads-, hytte- og næringsområde omgitt av fjell og store naturområde. Kommuneplanens samfunnsdel har ein overordna arealstrategi som er diskutert og utvikla i møte på fleire nivå. Arealdelen skal løysa desse strategiane og tiltaka, og trekker opp dei store linene for utvikling og bruk av areal i Sauda.

Kommunen ønskjer å vere førebudd på auka næringsutvikling og å ta imot fleire folk. Vekst føreset god planlegging på kort og lang sikt. Det langsiktige perspektivet skal vera føreseieleg og skapa lik sakshandsaming for kommunen sine innbyggjarar og næringsliv.

Grep for å bygga opp under dette er å leggja til rette for næringsareal, utvikla mangfaldige bustadområde og å styrka sentrum. Saudabuen har eit ønskje om å få behalda gode kvalitetar med korte avstandar og lett tilgang til attraktive naturområde. Dette skal gjerast gjennom å utnytta eksisterande byggeområde best mogleg og styrka sentrum og Saudasjøen som bustadområde. For kommunen vert det og viktig å setja ei grense mellom utbygging, landbruk og naturområde, samtidig som det skal avsetjast tilstrekkeleg byggeareal til infrastruktur, bustader og næringsutvikling.

Framtida til Sauda vert planlagt no. Me er trygge på at kommuneplanarbeidet vil skapa ei robust og attraktiv retning for utvikling av Sauda-samfunnet.



Asbjørn Birkeland

Ordførar i Sauda kommune

Innhald

Forord	2
Ordforklaringar	4
Samandrag	6
Føringar for planlegginga	6
Mål og Strategiar	8
Planskildring	8
Planforslag med arealføremål, føresegner og retningslinjer	9
Bygningar og anlegg	9
Samferdsel og teknisk infrastruktur	13
Landbruk, natur og friluftsliv	15
Bruk og vern av sjø og vassdrag	15
Føresegner	18
Medverknad	41
Vedlegg, oversikt	41

ORDFORKLARINGAR

1. **Ankringsområde** – hamneområde avsett for ankring av skip.
2. **Arealplan** - Ein arealplan gir reglar for korleis areala innanfor eit område kan brukast eller kva slag bygningar som kan tillatast. Planen består vanlegvis av eit plankart og føresegnar. Plankartet visar kor bustader, vegar, leikeplassar, arbeidsplassar, friområde osv. skal vera. Føresegnene utfyller plankartet og definerer nærmare korleis områda kan brukast, kva som kan byggjast, kva som skal bevarast, osv. Føresegnene inneheld ofte reglar om kva som må vera på plass før ein kan byggje, som til dømes ein meir detaljert plan, opparbeiding av veg eller leikeplass. Det finst fleire typar arealplanar, og eit område kan omfattast av fleire planar:

Kommuneplan

Kommuneplanen er kommunen sitt overordna styringsdokument og den gir rammar for utvikling av kommunen og forvaltning av arealressursane. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgåver. Kommuneplanen består av ein samfunnsdel (teksthefte) og ein arealdel. Kommuneplanen sin arealdel er rettsleg bindande for alle arbeid og tiltak som blir omfatta av lova.

Kommunedelplan

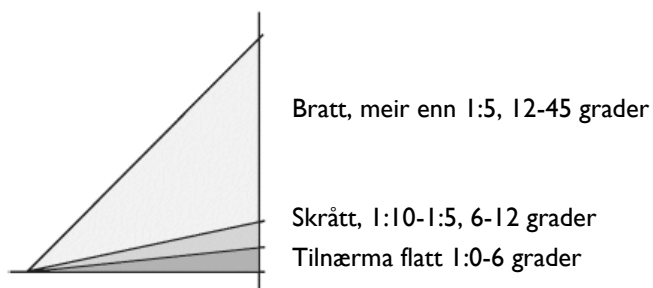
Ein kommunedelplan er ein overordna plan på eit meir detaljert nivå enn kommuneplanen. Ein kommunedelplan kan til dømes utarbeidast for eit geografisk område eller eit bestemt tema med tilhøyrande kartdel og føresegnar.

Reguleringsplan

Det finst to typar reguleringsplanar; områderegulering og detaljregulering.

- Områdeplan blir nytta der det er behov for meir områdevis avklaringar av arealbruken. Områdereguleringar vert normalt utarbeidd av kommunen.
- Detaljplan er ei planform for mindre område, gjennomføring av utbyggingsprosjekt og andre tiltak. Det er definert ein frist på fem år for igangsetting av utbygging etter detaljregulering, men kommunen kan gje to års forlenging av fristen. Private aktørar sin forslagsrett er knytt til detaljregulering.

3. **Arealreserve** – arealressurs avsett til eit gitt utbyggingsføremål.
4. **BRA** – bruksareal er summen av bruksarealet for alle bygningar og konstruksjonar på ei tomt, utanom ytterveggar og beskrivast som m² BRA.
5. **Bratt** - Kva er for bratt? Skråningar som er brattare enn 45 grader byr på fleire problem. Ansvar og tiltak for ras- og flaumsikring må avklarast. Grunnleggjande bustadkvaliteter som sol- og lys vil bli pressa. Det vil og verta vanskeleg å tilpassa universelt utforma tilkomst og tilstrekkelig store, svakt skrånande areal egna til uteopphald. Konsekvensane av tiltaka i bratt terreng kan bli tap av eksisterande naturmark og store, kostnadskrevjande terrengarbeid.



Ved endringar i klima med meir nedbør der større vassmengder kan komma i løpet av kort tid, så vil terrengform vurderast som ein faktor for auka risiko. I tillegg kjem konsekvensane av terrengarbeid mm.

6. **Bustadkvalitet** – Kvalitet (latin *qualitas*, «eigenskap» frå *qualis* «korleis», «korleis, av kva slag»). Norsk Standard, (NS-EN ISO 9000), definerer kvalitet som i kva grad ei samling av ibuande eigenskapar oppfyller behov eller ei angitt forventning, vanlegvis underforstått eller obligatorisk.
7. **BYA** – bebygd areal på ei tomt beskrivast som m²-BYA
% BYA - Prosent bebygd areal angir tilhøvet mellom bygd areal og tomteareal.
8. **Havbruk/akvakultur** – fiskeoppdrett eller anna matproduksjon i sjø eller på land.
9. **Høgareliggande område** – område som ligg høgare enn 500 m.o.h.
10. **NB-registeret** –er ei oversikt over 249 område av nasjonal interesse frå 78 byer og tettstader i Noreg. Registeret er oppretta for å sikra vidare eksistens av viktige historiske kulturmiljø for kommande generasjonar. Til kvart av områda finst det informasjon om kulturmiljøet og historia, og ei grunngjeving for kvifor området har nasjonal interesse. I Sauda finst det to slike område; Øyra og Åbøbyen.
11. **MUA** – Minste uteopphalds-areal. Dette er delar av tomta som er egna til opphald og leik, og som ikkje er avsett til køyring og parkering.
12. **MØRKE FUNKSJONAR** – Verksemd som er uavhengig av dagslys, som til dømes lager, daglegvarebutikkar, kjøpesenter, parkeringshus og liknande.
13. **LNFr** – Landbruk, Natur, Friluftsliv og reindrift. Areal for landbruk, reindrift og gardstilknytta verksemd basert på garden sine ressursar.

LNFr spreitt – areal for spreitt utbygging av bustad, næring eller fritidsbustad (skal spesifiserast). Omfang og lokalisering skal synleggjerast i planen. Reiselivs- og landbruksnæringar har interesse av store og samanhengande landskap, medan andre kan ha interesse av dei same areala til bustadbygging, fritidsbustad eller næringsverksemd.
14. **Omsynssone** – Omsynssoner skal visa omsyn og restriksjonar som har konsekvens for bruk av areala. Det skal knytast føresegnar og retningslinjer til omsynssoner i nødvendig utstrekning. Forklaring på omsynssonene i kommuneplanen sin arealdel ligg i teiknforklaring til kartet og i føresegnene. Det kan setjast omsynssoner for følgjande:
 - a. Sikrings-, støy- og faresoner
 - b. Sone med særleg krav til infrastruktur
 - c. Sone med særlege omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.
 - d. Sone for bandlegging i vente av vedtak etter plan og bygningsloven eller andre lovar, eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag med angitt føremål.
 - e. Sone med krav om felles planlegging for fleire eigedommar.
 - f. Sone kor reguleringsplan framleis skal gjelde.
15. **SEFRAK** - betyr «Sekretariatet for registrering av faste kulturminne» i Noreg. Dette er eit landsdekkjande register over eldre bygningar og andre kulturminne. Bygningane i SEFRAK-registeret har i utgangspunktet ikkje spesielle restriksjonar. Registreringa fungerer meir som eit varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygninga. For bygningar eldre enn 1850 er det meldeplikt ved endringar, og det er lovfesta i Kulturminnelova §25 at ei vurdering av verneverdien MÅ gjerast før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent. SEFRAK- registererte kulturminne er vurderte i kategoriane A, B og C. Registreringane i Sauda vart gjennomført tidleg på 1990-talet.
16. **Urbant jordskifte** – Fordeling av utbyggingsverdiar skapt gjennom planlegging. Urbant jordskifte kan vera eit alternativ til ekspropriasjon, slik at utbygging av planlagde områder kan skje på ein samfunnstenleg måte, og at planskapte arealverdiar kan fordelast på ein rettferdig måte. Fordeling av planskapte arealverdiar kan stimulera til at fleire grunneigarar vil byggja ut og ein unngår ressurs- og tidkrevjande sakshandsaming. Urbant jordskifte kan vera like aktuelt i LNF-område som i meir urbane område.

1. Samandrag

Kommunen skal ha ein arealplan for heile kommunen (kommuneplanens arealdel PBL § 11-5) som viser samanheng mellom mål og prioriteringar i kommuneplanens samfunnsdel og arealbruk innanfor rulleringsperioden, og gi langsiktig retning for kommuneplanperioden. Kommuneplanen sin arealdel skal gi hovudtrekk i arealdisponeringa, plana skal gi rammar for tiltak og ny arealbruk, og angje korleis arealdisponeringa varetar viktige omsyn. Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgåver, samt forklara viktige mål og strategiar kommunen vil følgja i perioden.

Kommuneplanen sin arealdel skal omfatta plankart, føresegner og ei planskildring kor det går fram korleis nasjonale mål, retningslinjer, og overordna planer for arealbruk er ivaretatt. Plankartet skal i nødvendig utstrekning visa hovudføre mål og omsynssoner for bruk og vern av areal.

Plankartet finn du her

2. Føringer for planlegginga

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging Kvart fjerde år utarbeidar regjeringa Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging. Dei nasjonale forventningane skal leggjast til grunn i arbeidet med kommunale planar. Forventningane er retningsgjevande, ikkje bestemmande. Dei nasjonale forventningane som har vore grunnlag for arbeidet med kommuneplan, blei vedteke ved kongelig resolusjon den 12. juni 2015*. Dokumentet er tredelt, første del omhandlar gode og effektive planprosessar, andre del planlegging for bærekraftig areal- og transportutvikling og tredje del omhandlar planlegging for attraktive og klimavennlege by- og tettstadsområder.

2.1 Gode og effektive planprosessar Regjeringa legg til grunn aktiv bruk av planforum. Regionalt planforum er etablert i alle fylka, og er ein viktig arena for avklaring og samordning av interesser knytt til regionale og kommunale planar. Samarbeid og gode prosessar har som formål å redusera motsegn frå overordna styresmakt. Overordna styresmakter vektlegg ikkje omsynet til lokaldemokratiet, og motsegn skal fremmast når det er nødvendig for å sikra nasjonale og regionale interesser. Administrasjonen i Sauda kommune har delteke i regionalt Planforum to gonger med diskusjon om kommuneplan for Sauda 2019-2031. Overordna styresmakter fremma motsegn til planen, og det har vore to meklingsmøte mellom Sauda kommune og overordna styresmakter hausten 2019. Kommuneplan vil sendast til departementet for vidare vurdering av areal til akvakultur. På dette punktet var det ikkje mogleg å løysa saka på regionalt nivå. Det er motstrid mellom omsynet til nasjonale laksevassdrag og akvakulturføremålet.

**14 mai 2019 vart det vedteke nye nasjonale forventningar. Dei legg vekt på 4 utfordringar: Å skapa eit berekraftig velferdssamfunn, Å skapa eit økologisk berekraftig samfunn gjennomnet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning. Å skape et sosialt bærekraftig samfunn. Å skape et trygt samfunn for alle.*

2.2 Planlegging for bærekraftig areal- og transportutvikling

Arealplanlegging er eit verkemiddel for å avgrensa energiforbruk og klimagassutslepp. Alle vedtak om lokalisering og utforming av næringsverksemd, bustader, infrastruktur og tenester påverkar energiforbruk og utslepp. For å møte overgangen til eit lågutsleppsamfunn, må kommunen leggja stor vekt på effektiv arealbruk og på samordning av arealbruk og transportsystem. Arealendring er og den viktigaste faktoren for tap av trua natur i Noreg. Natur som våtmark, myr, elvebredder og skog har verdi i seg sjølve og kan og dempa effekten av klimaendringar. Dette er viktige areal å sikra. Heilskapleg planlegging er svært viktig for å sikra naturmangfaldet.

Kulturminner og kulturmiljø gir tilknytning og er identitetsskapande, samtidig som dei er ein viktig ressurs for nærings-utvikling og reiseliv.

Kommunen skal i framtida konsentrera veksten og byggja tett rundt knutepunkt, slik at spreining av byggeområda vert hindra. Slik vert arealbruk, transport og klimagassutslepp redusert, samtidig som grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange blir styrka. Konsentrert arealbruk ivaretek og nære friluftsområde, område med viktig natur forframtidas Saudabuarar. Naturområde må sikrast og tilgang til område må opparbeidast i takt med utvikling. Både urbane og grøne kvalitetar bidreg til identitet og positive opplevingar av sentrum. Attraktive byrom og møteplassar, høge kvalitetskrav til utforming, materialval og arkitektur er viktig for å skapa trivelege og effektive sentrum som stimulerer til aktivitet i kvardagen.

2.3 Attraktive og klimavennlege by- og tettstadsområder

Vekst i folketal i Noreg skuldast hovudsakleg ein kombinasjon av innvandring og høgare levealder. Veksten er størst i byar og tettstader. Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnast på tvers av kommunegrensar i samarbeid mellom kommune, fylkeskommune og staten. I 2014 vedtok regjeringa planretningsliner for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Desse skal leggjast til grunn i all planlegging og bidra til framtidsretta by- og tettstadsutvikling. Regjeringa ønskjer eit moderande og framtidsretta transportsystem, som gjer trafikkavviklinga raskare, sikrare og meir miljøvennleg. I by- og tettstadsområda er det behov for investeringar i kollektivtransport og tilrettelegging for sykkel og gange.

2.4 Regionale mål

Regional plan for samordna arealbruk og transport i Ryfylke 2017-2030

Denne planen skal bidra til at nasjonale mål vert oppfylt. Planen gir eit strategisk grunnlag for kommunane, og for korleis me kan samordna oss betre i regionen. Den legg opp til utvikling av attraktive tettstadssenter, tilrettelegging for etablerte og nye næringar, at fleire går og sykklar, utvikling av kollektivtilbod og styrking av vegnettet. Omsynet til klima blir vektlagt gjennom tett utbygging og redusert transport, ved at framtidas bustads- og arbeidsplassvekst skal konsentrerast rundt tettstadssentra, og at spreitt vekst vert avgrensa.

Regionalplan for Haugalandet 2017

Denne planen er viktig for Sauda, særleg når det gjeld tilgjengelegheit til /frå kommunen og vidare utvikling av vegnettet.

Overordna prinsipp for bustadbygging som blir følgt opp i kommuneplan.

1. prioritet: Fleire bustader i sentrum. Fortetting og endring av allereie utbygde areal.
2. prioritet: Bustader i sentrumsnære område med høg bruk av gange og sykling.
3. prioritet: Langsiktig rekkefølge-utvikling innanfrå og utover i kvar tettstad.

I planforslaget er det gjort grep for å leggja til rette for rekreasjon og nybygg ved elva og Saudafjorden. Kjerneområdet landbruk vert definert som samanhengande landbruksareal. Desse områda er handsama i samsvar med retningslinene i regionalplan for Haugalandet.

2.5 Sauda kommune si oppfølging av statlege og regionale mål

For å kunne følge opp intensjonane i overordna føringar, må kommunen leggja opp til realistiske prognosar for folketalutvikling og etterspurnad av bustadar. Kommunen må og skaffa oversikt over verdiar som dyrka mark, naturmangfald, friluftsliv og kulturminne. Fortettings- og endringspotensialet innanfor eksisterande byggeområder må vurderast. Det må og vurderast korleis kommunen skal fylla rolla som regiondelssenter. For å redusera omfanget av spreidd busetnad, transport og klimagassutslepp, skal veksten konsentrerast rundt og i sentrum og Saudasjøen. Sentrum skal vera attraktivt som møteplass og knutepunkt for etablering av bustader og næring. Ein levande stad med varierte tilbod av funksjonar, bustader, handel, tenester og kultur som bidreg til attraktivitet og konkurransekraft. Nye bustadtilbod skal bidra til å styrka tettstadutviklinga og skal tilpassast befolkninga. Transportsystemet skal vera miljøvennleg, og det skal leggjast betre til rette for gange og sykkel.

3. Mål og strategiar

Mål og strategiar er omtalt i kommuneplanens samfunnsdel.

4. Planskildring

Kommuneplanen bygger på vedtatt planstrategi, vedtatt planprogram og medverknad frå innbyggjarane. Kommuneplanen sin arealdel skal omfatta plankart, planføresegner og planskildring. Dette skal ivareta nasjonale mål og retningslinjer som er gitt i overordna planar for arealbruk. Plankart og planføresegner er juridisk bindande.

Parallelt med rullering av kommuneplanen sin arealdel blir det arbeidd med fleire dokument i form av prosjekt, planar, strategiar og utgreiingar i perioden.

- Heilskapleg ROS-analyse
- Sentrumsplan
- Strategi for utvikling av framtidig infrastruktur
- Kulturminneplan
- Strategi for sykkel
- Attraktive tettstader i Rogaland, med pilotprosjektet Sydande Sauda
- Kartlegging og verdsetting av nære friluftslivsområde
- Hjertesoner
- Leve heile livet

Disse arbeida skal leggst fram som eigne saker. Hovudtrekka frå disse prosjekta er at dei så langt det er mogleg er innarbeidd i arealdelen ved denne revisjonen.

Det er som hovudregel ikkje omdisponert areal frå LNF-område til nye byggeområde i framlegg til plan. Endring av LNF-område til bustad, hytteområde og nye næringsområde vert i hovudsak gjort ved arrondering av areal. Område avsett til byggjeføremål i kommuneplan 2012-2021, som enda ikkje er regulert eller utbygt, er vurdert om dei skal tilbakeførast til LNF-område i kommuneplanen 2019-2031. Dette følger opp måla i Regional plan for areal og transport i Ryfylke.

Arealdelen definerer nokre område kor det er krav til felles planlegging før gjennomføring av tiltak. Dette skal sikra heilskapleg utvikling av heile det aktuelle området. Kravet til felles planlegging sikrar at fleire forslagsstillarar innafor eit område må samarbeida om heilskaplig samanheng for fleire delareal i planen. Det legg og eit særskilt ansvar på kommunen for å avklara planmessige tilhøve knytt til heilskapen. Ein føreslår krav om felles planlegging for områder i Svandalen og i sentrum. Areal blir vist som bandlagde områder i arealplankartet.

Føringar for byggeområde i Sauda

- God terrengtilpassing. Landskap er lett å rasera og vanskeleg å reparera. Terrengtilpassing og små terrenginngrep vert prioritert framfor terreng som blir tilpassa for store utbyggingsvolum, høg utnytting og/eller overdimensjonert infrastruktur.
- Unngå bygging som reduserer kommunen sine inngrepsfri naturområde.
- Unngå bygging i snaufjell og verneskog.
- Ta vare på verdifulle friluftsområde, og gje tilgang til rekreasjons- og friområde, strandsoner, stiar og løyper.
- Unngå nedbygging av dyrka mark og setervollar.
- Prioritera god byggeskikk, lokale materiale og stadeigen vegetasjon.
- Prioritera barn og unge i planlegginga.
- Bruka grunneigarsamarbeid og urbant jordskifte for å skapa likeverdige vilkår for verdiskaping (sjå ordforklaring).

5. Planforslag med arealføremål og omsynssoner

Det blir her gjort greie for dei viktigaste endringane i arealdelen i forhold til tidlegare plan (KP 2012).

Bygningar og anlegg

Bustadområde

I samfunnsdelen er det gjort greie for tilgjengeleg tomteareal i planen frå 2012, den inneheld ein analyse av behovet og ei oversikt over kor mykje handlingsrom planforslaget legg til rette for. Areal til framtidig bustad vert fordelt på formåla «sentrumsføremål, bustadføremål og kombinert bygg og anlegg».

Det er lagt fram små område for bustad i framlegg til plan. Det er rom for fleire bustader innanfor sentrumsområdet og eksisterande utbyggingsområde. Eit anna viktig grep som bør prioriterast innanfor planperioden er kartlegging og evaluering av eksisterande bustadområde. På grunnlag av dette kan ein utforma ein strategi for vidare utvikling og få fram endringspotensialet i eksisterande byggeområde.

Prioritert bustadutvikling i planperioden		
Minst 60 % av bustadutviklinga i perioden skal skje gjennom transformasjon	Bustadutvikling i eksisterande byggeområde (transformasjon)	165 - 427
Inntil 40 % av bustadutviklinga i perioden kan skje gjennom utbygging	Bustadareal i kommuneplan 2019-2031	193- 227
	Bustadareal i kommuneplan 2012-2023	107 - 117
Sum bustadpotensial		465-771 bustader

Nye område	Bustader	Arealføremål	Areal
Austarheimsvegen	14	Bustad	7,4 nytt
Brekkeveien	5	Bustad	4,1 da
Fløgstadvegen	utbygd	Bustad	2,3 da
Haakonsgaten	4-8	Bustad, delvis utbygd	8,7 da
Hamnaflåt	3-4	Bustad	1,1
Hellandsbygd	10	Bustad	19 da nytt
Hestesportbanen	4	Bustad	1,8 da
Kyrkjegata	20	Kombinert busetnad	3,6
Løypesmyrane	7	Bustad	10,5 da nytt
Nestjødnane	41	Bustad	21,9 da
Risvoll		Arealjustering	0,4 da
Sentrum	85-114	Sentrumsføremål (3-4 bustader/da)	28,5 da
Tråsavikåsen	Utbygt	Bustad	32,1
Sum	193-227		141 da byggeareal 107 da byggbart areal

Fritidsbustad

Arealbehov til framtidige fritidsbustader i planperioden har utgangspunkt i følgjande: Berekna omfang av byggeaktivitet i siste 10 år + eit tillegg på 50% = ca 350 + 175 = 525 hytter. Dette utgjer eit anslag på ca 630 hytter i ein 12-årsperiode. I tillegg til dette trengs ein buffer.

Fleire tidlegare område for LNFR-spreitt fritidsbustad er endra til område for fritidsbustader. Eldre utbyggingsområde med skredrisiko, naturverdiar eller der det ikkje har vore fremma initiativ til planar, er tilbakeført til LNFR. Det er lagt vekt på å konsentrera ny hyttebygging tilknytt eksisterande utbyggingsområder framfor å ta i bruk nye areal. Å samla inngrepa samsvarar med god forvaltning av naturområda, landbruks- og friluftslivsverdiane i Sauda.

Det kjem fram av arealtabellen på neste side at mange hytter det teoretisk kan byggast i byggeområda. I tabellen er det tatt utgangspunkt i ulik tettheit i byggeområda. I Svandalen og i strandsonen er berekna tettheit 3 da/hytte, i øvrige område er det rekna ein tettheit på 4 da pr hytte. Ei mogleg fortetting på Breiborg tek utgangspunkt i 6 da/hytte. Det er ønske om å sikra områdets naturkvalitetar og opplevingsverdi som høgfjellsområde. Men ein kan bygga tettare i område der forholda ligg til rette for det.

Det må tas omsyn til nødvendig infrastruktur, til vegar og ferdselsårer, leike- og friområder innafor områda. Ein må og ta høgde for at delar av det arealet som er aktuelt for bygging ligg i dalsider, og terrenget kan gjera det vanskelig å bygga, noko som kan bidra til at areala ikkje vert tatt i bruk. I praksis ser ein og at nokon tomter er mindre attraktive grunna beliggenhet, solgang m.m. For å ta høgde for dette er det sett av 3-4 da pr. hytte. Dette gir eit samla arealbehov i 12-årsperioden på omtrent 1890 da fordelt på dei ulike områda.

Nye område er lagt hovudsakleg til tidlegare område for spreidd fritidsbustad, eller nært etablerte hytteområde. I fleire av desse områda er det starta arbeid med detaljplanar.

Strategi fritidsbustader:

Det er behov for å styra interessene mellom nye fritidsbustader, eksisterande bygningsmiljø, natur- og opplevingskvalitetar. Differensiering av byggestorleik og arealbruk gjer at me kan leggja til rette for varierte og mangfaldige fritidsbustader. Det leggst opp til tre kategoriar for tilrettelegging av fritidsbustader i kommuneplan.

1. **Landsby:** Svandalen blir tilrettelagt for store fritidsbustader på inntil 150 m² BRA tilknytt veg, vatn, avløp og fiber. Området skal utviklast med ein tettheit på 1 hytte pr 3 da eller tettare.
2. **Klynger:** Fritidsbustader inntil 120 m² BRA. Tilkopla tilrettelagte stiar og løyper. Framføring av infrastruktur skal vurderast med omsyn til naturinngrep og landskapsverknad.
3. **Tun og frittliggande hytter:** Legga til rette for mindre fritidsbustader (inntil 80 m² BRA). Felles parkeringsplassar og tilknytning til sti/løype. Dette skal gje rom for å tilpassing i områder med spreitt utbygging, eller i tilknytning til eldre hytte- og stølsområde. Nye tiltak skal ikkje bli for dominerande i miljø med mindre bygningar, og særskilte landskapskvalitetar. Det skal i hovudsak ikkje framførast nye vegar og framføring av ny infrastruktur skal vurderast særskilt med omsyn til naturinngrep og landskapsverknad.

Arealtabell hytteområda:

Område	Vidareført areal / hytter		Nye areal / hytter		Sum hytter
	LNFR spreitt	Fritidsbustad	LNFR spreitt	Fritidsbustad	
Svandalen		294,6/98 hytter 342,4da planlagt		265,4/88 290,6 da endret frå H/N (derav 98,2 da planlagt/ 192,4/64 nytt)	250
Lindvollåsen		81,5 da		120,7 / 41	41
Nordstøldalen	882 da /6 hytter	326 da / 34 (47 totalt)		848 da /182 nye (212 totalt)	222
Herheimsdalen	115 da/0 hytter	748,1 da/35		149 da planlagt 329,5/82	117
Slettedalen		1234 da / 50		353/88	138
Litlastøl		69,5 /0 hytter			-
Åbødalen-Bakka	Åbødalen 382,6 da /0 hytter Bakka 35 da /1 hytte	639,6 da / 55		142,9/35	91
Maldal-Tjelmen- Krokavatnet	210 da/1 tomt				1
Storaheiå			5,8/4		4
Honganvik		123,9 / 17 hytter		128,9/ 42 nye	59
Maldal-Vettrhus-Molla		461,2/ 22 hytter		155,8 + 29,4 38 + 10 hytter	70
Soland	125,5 da/ 4 hytter	277,2 / 10 (46)			14
Breikvam-Svortetjørn		160,4 / 4 hytter			4
Breiborg		1347 da /50			50
	1750,1 da 12 hytter	6105,4da 375 hytter	5,8 da 4 nye hytter	2813,2 da 670 hytter	1061 nye hytter

Næringsareal

Framtidige arbeidsplasskrevjande funksjonar skal leggst til områder nærast mogleg sentrum. Det er avsett av areal til framtidig kraftkrevjande verksemd på Birkeland. Dette arealet er avsett for verksemd som genererer stor auke i arbeidsplassar og krev store samanhengande areal. Det er og avsett areal til næringsverksemd i Svandalen. I Saudasjøen er det avsett areal til hamnerelatert verksemd.

Ved Søndena er det avsett landbruksareal som skal avklarast med omsyn til flaum og skredfare. Det skal gjennomførast ROS-analyse før vidare planlegging av arealbruken. Intensjonen er å leggja til rette for næringsverksemd som nyttar fjernvarme.

Eksisterande arealdisponering er vist i parentes.

Næringsområde	2019-2032					
	Kombinert	LNFR spreitt	Næring	Fritids/turist.	Sentrum	SUM nytt og eksisterande areal
Birkeland			229,8 (159,5)			389,3
Saudasjøen			6,3 (80,6)	44,8		131,7
Svandalen		33,5 (2255,3)	22 (28,66)	3,47		2342,9
Treaskjær			(24,45)			24,45
Sentrum	13,8		(29,42)		62,1	105,3
Åbøland			(9,1)			9,1
Klubben/Sønnåhavn			(366,8)			366,8
Andedammen				2,69		2,69
Andersengja			(1,42)			1,42
Øyaflåt			(1,66)			1,66
Kleivflåta/Sauda Vann			(21,52)			21,52
Djupadal			(2,99)			2,99
Hellandsbygd/Litlastøl			(81,57)			81,57
SUM NYE AREAL	13,8	33,5	258,1	50,96	62,1	
SUM ALLE AREAL	13,8	2288,8	1065,7	50,96	62,1	3476,4

Sentrumsføremål

Området skal kunna leggja til rette for bustadutvikling med publikumsretta næringsverksemd og handel på gateplan. Det skal leggst til rette for «mørke» areal (parkering, lager etc.) innanfor eller under området.

Sentrumsområdet er utvida med Fløgstad, slik at føreseigner for sentrum og gjeld for dette området. Fløgstad har fleire utfordringar knytt til infrastruktur og tilgjengelegheit. I tillegg er dette eit interessant kulturmiljø som er identitetsskapande for Sauda. Plan for Fløgstad bør vurderast gjennomført i perioden, i tillegg til vidare arbeid med sentrumsplan.

Offentleg og privat tenesteyting

Det er ikkje sett av nye areal til dette føremålet, men det er gjennomført korrigeringar av arealføremål i kartet.

Fritids- og turistføremål

Areal til dette føremålet er areal til camping, hotell- og overnattingsverksemd. Arealbruk til dette føremålet i Saudasjøen er korrigert. Nye område er foreslått i Svandalen og ved Andedammen.

Idrettsanlegg

Arealet skal opparbeidast i tråd med gjedande krav til den enkelte idrett.

Lyngmyr	362,1 da endra frå LNF	idrettsområde Skytebane/skistadion
Brattekakken	32,7 da endra frå LNF	hoppanlegg
Idrettsplassen	31,6 da eksisterande	Idrettsanlegg/bane
Grønsdalsmyra	94 da eksisterande	golfbane
Urabøen	33,1 da eksisterande	golfbane

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

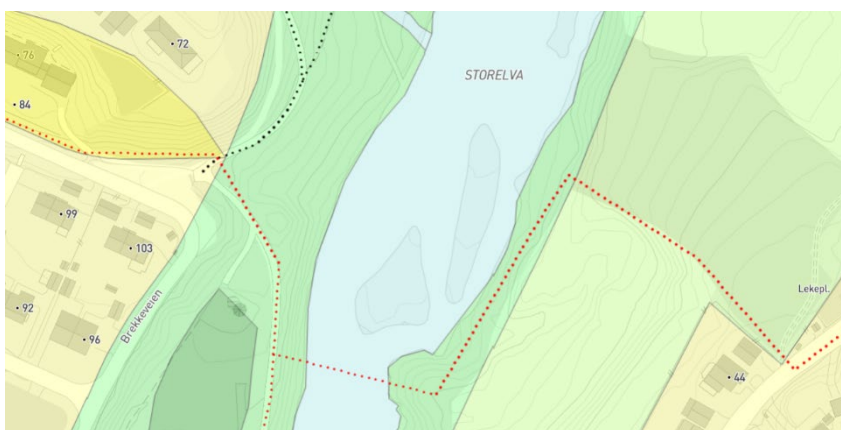
- Framtidig vegløyseing til E 134 er vist med linje. Framtidig kryssløyseing er vist med omsynssone H410_1.
- Framtidig trasé FV 520 ved Lonarholet er vist som linje i kartet.
- Framtidig lufthavn, landingsplass helikopter på Treaskjær.
- Framtidig høgfarlsbane er vist med linje og med omsynssone H410_2 der toget vil gå i opent terreng samt framtidig stasjonsområde.
- Framtidige gang/sykkelvegar for sykkel er vist som raude stipla linjer i kartet. Det arbeidast med å definera eit hovudnett for sykkel i Sauda, difor må det gang/sykkelnettet som er vist i kommuneplan reknas som foreløpig. Nettet må kunne supplerast eller endrast med fleire/andre trasear, som resultat av dette arbeidet. Hovudnett for sykkel skal etter planen høyrast i 2020.

Samanhengande sykkelvegar er avsett Svandalfossen-sentrum, Birkeland-sentrum, Svandalen-sentrum, sentrum-Espeland, Søndena-Løypesmyrane og sentrum – Austarheim - Lona (Verdens Ende).

Gang-sykkellbru

- Storelva-Brekke vil binde saman området ved Andersengja/Søndena med vidaregåande skule, Fløgstad skule, Åbøbyen/Sentrum og idrettsområdet.
- Tangen-Øyra og Birkelunden-Åbø vil binde saman sentrale målpunkt og styrka bruken av gange- og sykkel i sentrale område

Gang-sykkelvegar	Eks plan	Planforslag	Prioritet
Saudavegen-Rødstjørna	-	594 m	2
Saua - Saua Gard	-	420	2
Strandkanten Sentrum-Tråsavika-Siglasstranda- kaia-Sjøen/Sauda Camping - Saudavegen	1891,86	2174,27	2
Saudavegen – Sjøen – Sauda Camping		910,2	2
Neshaugen/Fjordhotellet - Sauda Camping	178	320	1
Sentrum-Saunes-Teien - Borvik- Svandalsfossen	4251,55	1128,46	1
Sauda skisenter - Saudavegen		4505	1
Solbrekk - Sauda VGS - Brugata – Saudavegen (Elvelangs)	866,58	959,5	1
Sentrum-Skolegata-Saudahallen		676	3
Sentrum-Tangen- Andedammen-Åbøbyen m. bru	1179	114,1	2
Brugata-Hagevegen		126	2
Åbødalen-Kyrkjegata-Saudavegen		2182	1
Åbødalsvegen		590	2
Åbødalsvegen-Fløgstadvegen m. bru		341	3
Søndenå-Brekkeveien med bru		848	1
Brekke-Rød-Kastfoss-Søndenå-Brugata	1431	3496,08	1
Kastfoss-Birkeland-Lona		2692	1
Rød-Herheimsmoen-Lona		2725	2
Herheimsmoen-Kastfossvegen-Brekkevegen	1710,5	288	1
Brekke-Solbrekk-Hølland	1249		
Søndenå- Løypesmyrane		2572,6	3
Sum Gang-sykkelvegar	15482,75 m	27662,21	



Gang-og sykkelvegane finn ein om ein zoomar inn i kartet.

Turveg/turdrag

Turløyper sommar og vinter er avmerkt i kartet. Det er lagt inn forslag til ei framtidig skiløype mellom Sauda skitrekk og Rabben i Svandalen.

LNFr Landbruk, natur og friluftsliv (og reindrift)

LNFr område

Forslaget til plan er basert på at disponering av areal til utbygging ikkje skal gå ut over landbruksområde, eller bidra til å dela opp produktive landbruksareal. Mest mogleg heilskaplege landbruksareal og naturområde skal tas vare på som ressurs på lang sikt. Fleire område er i denne omgangen med kommuneplanen endra frå byggeområde til nytt LNF(R). For å ivareta eigedomsinteresser i desse områda, er det utforma føresegner som skal sikra eksisterande lovleg oppførte bygg og etablerte byggetomter. For behandling av dispensasjonar og deling av eigedom er det utforma eigne retningslinjer, i tillegg til retningslinjer for utforming av bustad, fritidsbustad, naust og utmarksbu.

LNFr spreitt fritidsbustad

For å sikra ei føreseieleg utvikling av fritidsbustader på lang sikt, vart det gjennom mekling, einigheit om å ta dei fleste areala i denne kategorien ut av planen. Delar av områda er mindre aktuelle for utbygging enn andre på grunn av terreng, soltilhøve, tilgjengelegheit, rasfare, omsyn til naturverdiar, m. v. Store delar av areala er difor ikkje utbygt. Eksisterande fritidsbustader som etter ny plan no ligg i LNFr-område blir sikra med nye føresegner og retningslinjer. Det er lagt vekt på å konsentrera ny hyttebygging tilknytt eksisterande utbyggingsområder framfor å ta i bruk nye areal. Fleire tidlegare område for LNFr-spreitt er og endra til byggeområde for fritidsbustader. Å samla inngrepa samsvarar med god forvaltning av naturområda, landbruks- og friluftslivsverdiane.

LNFr spreitt næring

Areal er sett av ved heisområde i Svandalen for å sikra framtidige behov for tilpassingar tilknytt heisanlegg.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Områda skal vera til allmenn bruk for rekreasjon og opphald.

Farlei, ankringsområde

Det er sett av eit større område som ankringsområde i Sauda hamn.

Akvakultur (ikkje rettskraftig)

Det er sett av eit større område i sjø. Det er ikkje sett føresegner til dette arealføremålet, men det kan setjast føresegner som styrer kva slag akvakultur det kan leggjast til rette for. I denne omgangen med kommuneplan har det vore initiativ til å etablera eit lukka anlegg for anadrom laksefisk. Saudafjorden er nasjonal laksefjord og Fylkesmannen har motsegn til foreslått arealdisponering. Saka oversendast departementet for behandling.

Grønstruktur

Føremålet skal sikra areal for rekreasjon, leik og tilgjenge til slike område.

Frømråde

Areal er sett av ved skitrekket i Svandalen, ved Hestesportbanen og i Saudasjøen.

Park

Framtidige parkområde er sett av ved Åbø («Fengselstomta») og Russerbrua. Arealdisponeringa er basert på eit uttrykt behov frå innbyggjarar for sentrale rekreasjonsområde. Slike område er og attraktive for reiseliv og handel.

Turdrag

Areal er sett av i Svandalen, for å sikra framtidig trasé/løype for brukarar av området. Bakgrunnen for disponeringa er å leggja til rette for ei sone som prioriterer mjuke trafikantar, slik at fleire kan renna, gå, sykla og ta buss til/frå området. Dette gjer det og mogleg å leggja til rette for ein forlenga «droppsone» for henting og bringing av besøkande til området.

Område	Eksisterande areal	Arealendring	Sum areal
Andersenga	35 da frømråde 7,2 da idrettsplass	LNFr - 9,12 da	25,9 da frømråde
Egne Hjem	3,93 da Frømråde		3,93 da
Fløgstadvika	28,2 da		28,2 da
Nestjødnane	LNF	Frømråde 13,5 da	13,5 da
Rød	1,47 da frømråde		1,47 da
Rødstjørna	191,89 da frømråde (sikra)		191,89da
Saudasjøen -Saua Gard-Tråsavik- Siglass-stranda	111,8 da Frømråde 5,2 da bustad 6,8 da næring	6,4 da næring 5,2 da frømråde 6,8 da frømråde	117,4 da frømråde
Sentrum	33,7 da frømråde 2,4 da samferdsel 4,2 da næring/frømråde/hamn 2,8 da næring	1,1 da bustad, 1,8 da park 2,4 da park 4,2 da park 2,8 da blågrønn struktur	30,8 da frømråde 8,4 da park 2,8 da blågrønn struktur
Solbrekk	5,2 da		5,2 da
Svandalen	82,5 da frømråde	Frømråde 50,35 da	132,87 da frømråde
Åbøbyen-Tangen	90 da frømråde 1,6 da samferdsel 3,5 da offentlig 14,3 da park	9,5 da park 5,1 da frømråde Frømråde 5 da	91 da frømråde 23,8 da park

SIKRINGSSONE H 120 – OMRÅDE FOR GRUNNVASSFORSYNING

Område for forsyning av drikkevatt.

OMSYNSSONE H 310_1-3 SKREDFARE

Skredutsette område er vist som temakart i eit eige kartlag i kommuneplan.

OMSYNSSONE H 320_1 FLAUMFARE

Aktsemdsområde 200-årsflaum er vist som eit eige kartlag.

OMSYNSSONE H320_2 HAVNIVÅSTIGNING OG STORMFLO

Aktsemdsområdet er vist som eit eige kartlag.

OMSYNSSONE H350 BRANN OG EKSPLOSJONSFARE

Aktsemdsområdet er vist i hovudkartet.

OMSYNSSONE H370 HØGSPENTANLEGG

Høgspenlinjer er vist som faresone i plankartet.

Innanfor omsynssone H370 høgspenningsanlegg gjeld statlege retningslinjer frå NVE og Statens strålevern om krav til utgreiing av tiltak.

OMSYNSSONE H410_1-3 FRAMTIDIG INFRASTRUKTUR

Omsynssone som skal sikra areal til framtidig høgfartsbane med stasjonsområde samt ny vegløyseing til E134.

OMSYNSSONE H560 VILLREINOMRÅDE SKAULEN-ETNEFJELL

Område med særlege omsyn til villrein.

OMSYNSSONE H570 SÆRLEGE OMSYN TIL LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ.

Kulturminne

Omsynssoner skal sikra viktige kulturverdiar. Sefrak A- og B- registrerte kulturminne, NB-område og automatisk freda kulturminne er vist i kartet. I det overordna kartet er desse områda vist med K og rune-R. I temakart kulturminne er alle Sefrak-registrerte kulturminne vist, som informasjon om samanhengande kulturmiljø. For sentrumsområdet er det og utarbeidd ei liste med bygningsmiljø av lokal, regional og nasjonal verdi. Vernekriterium skal spesifiserast og tilpassast i eventuelt etterfølgjande reguleringsplanar.

Bandlagte område etter lov om Kulturminne er vist med omsynssone H730, og det er knytt føresegnar og retningslinjer til omsynssonen. Avstand for krav om høring er satt til 500 m. Poenget med denne grensa er å sikre muligheita for å avdekke nye funn. Rogaland Fylkeskommune ønsker at Sauda kommune rettar spørsmål til myndighetene om dei ønsker sakene høring. Varslinga gjeld ofte mindre tiltak, og myndighetene ønsker å ha mulighet til å undersøke. Dette gjeld ikkje fasade endring, men vil gjelde for dei fleste byggesaker og mindre tiltak i uregulerte område og område med eldre reguleringsplanar. Det er ønskelig med merksemd på potensialet for funn av automatisk freda/uavklarte kulturminner i ubygdde delar av tomt/hagar, LNF-områder, friområde og liknande.

Bandleggingsområder H710-H740

Sone for bandlegging i vente av vedtak etter plan og bygningslov eller andre lovar, eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag med angitt føremål. Vern av natur, vassdrag og kulturminner er vist som bandlagte område.

Detaljeringsone H810

- Areal med krav om felles planlegging for fleire eigedommar.
- Areal med krav om regulering.

Andre retningslinjer

Det er utarbeidd retningslinjer for utbyggingsavtalar og dispensasjon.

FØRESEGNER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Revidert 16.12.2019

Rettsleg bindande føresegner til kommuneplanens arealdel har heimel i Plan- og bygningslova §kap. 11. Føresegnene er bindande saman med plankart og vedlegg til plankartet: Hovudkartet visar arealføremåla og kartlaga visar skred- og flaumskredfare, snø- og steinskredfare, flaumfare, stormflo, marin grense og kulturminner.

FORHOLDET TIL ELDRE DETALJPLANAR OG BEBYGGELSESPLEANAR PBL § 1-5, ANNET LEDD

Arealformål, føresegner, utnyttingsgrad og byggegrenser i kommuneplanens arealdel gjeld framfor eldre reguleringsplanar (detaljplanar og/eller områderegulering).

§ 1 GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

§ 1.1 PLANKRAV, PBL § 11-9 NR. 1

- a. Innanfor byggeområda skal arbeid og tiltak som nemnt i Plan- og bygningslovas §§20-1 og 20-2 ikkje finna stad før området inngår i reguleringsplan. Kommunen skal vurdere om plankravet trer inn.

Utbygging i LNF-spreitt område som inneber ei gruppe på fleire enn tre fritidsbustadar, utløyser krav om detaljplan. Med i ei slik gruppe skal reknast ny og/eller eksisterande fritidsbusetnad.

- b. I område med eksisterande busetnad er det tillate å dela av inntil to tomter utan krav om reguleringsplan. Dette under føresetnad av at søknaden ikkje utløyser krav om dispensasjon.

§ 1.2 UNNTAK FRA KRAV OM PLAN, PBL § 11-10 nr. 1-2 og 11-11 nr. 2

Kommunen kan fråvike plankravet for mindre utbyggingar, ombyggingar og bruksendringar når alle følgande kriterium er oppfylt:

- a. Tiltak med to eller færre nye bustadeiningar i eksisterande område avsett til bustadføremål. Det vert lagt til grunn at føresegnene i kommuneplanen er ivaretatt, og at tiltaket ikkje er ein dispensasjonssak.
- b. Samla bruksareal (BRA) er under 500 m².
- c. Byggjehøgde, volum og byggegrenser er i tråd med vedtekne føresegner for arealbruk.
- d. Prosjektet ikkje er ein etappe eller ein del av eit større utbyggingsprosjekt.
- e. Mindre tiltak jfr. Byggesaksforskriftens § 3-1 som påbygg, tilbygg, garasje og fasadeendringar, når kommunen vurderer plan unødvendig for å oppnå heilskapleg strøks- eller områdeutvikling.
- f. Forholdet til automatisk freda kulturminne og tilhøyrande buffersone er avklart med kulturminnemyndighetene, jfr. §§3 og 8.
- g. Kommunen har vurdert at tiltaket ikkje vil påverka kulturminner og kulturmiljø innafor omsynssone H570_1-6
- h. Mindre tiltak innafor idrettsanlegg (pbl § 11 - 10, pkt. 1 og 2). Dette gjeld ikkje anlegg der det er behov for parkering, klubbhus, tribuneanlegg, idrettshall og større idrettsanlegg.

§ 1.3 FORHOLD SOM SKAL AVKLARAST OG BELYSAST VIDARE I REGULERINGS-ARBEID, HERUNDER FØRESEGNER OM MILJØOPPFØLGING OG – OVERVAKING. PBL § 11-9 NR. 6-8

- a. ROS-analyse av planlagde tiltak skal inngå i alle planar, og omfanget tilpassast den einskilde plan jfr. PBL § 4-3.
- b. Gjeldande retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T14/42) skal legges til grunn ved all planlegging, nyetablering og bruksendring.
- c. Planarbeidet skal avklara behov for etablering av tekniske anlegg og viktige samfunnstenester.
 - Behov for varierte bustader tilpassa ulike aldersgrupper og ulik samansetning av bebuarar avklarast.
 - Etablering av trafikksikker tilkomstveg, trafikksikker avkjørsel/kryss, anlegg for gåande, syklande og eventuelt nødvendige kollektivtransportanlegg, trafikksikker skuleveg mellom bustad og skule eller mellom bustad og nærmaste busshaldeplass der det er skulebuss.
 - Vatn- og energiforsyning, fiber, avløp, renovasjon, overvasshandtering.
 - Leike- og aktivitetsområder samt rekreasjonsareal.
 - Parkering.
- d. Ved planlegging av nye tiltak skal det takas omsyn til biologisk mangfald, allmenne friluftsinnteresser, eksisterande vegetasjon og terreng.

I område- og detaljreguleringsplanar skal det dokumenterast at nærmiljøet rundt planområdet blir tilført nye eller forbetra kvalitetar, spesielt med tanke på trivsel, leik, universell utforming, tilgjengelegheit for gåande og syklande, trafiktryggleik og grønstruktur.

Tiltakets betyding for viktige siktlinjer, viktige enkeltbygningar, bygningsmiljø eller kulturmiljø og landskapstrekk som høgdedrag, skrentar, strandsonen og landbruksområde skal dokumenterast. Avstands-verknad dokumenterast, sett frå sjøen og/eller sentrale stader på land. Byggjehøgder, volum og takvinklar skal vurderast ut frå karakteren til tomta eller tomtene, tilgrensande omgivnad og heilskapleg utforming.

- e. I nye hytteområde skal reguleringsplanen sikra tilkomst for naudetat, der det er open eller sesongopen veg inn i området.

§ 1.4 REKKEFØLGEKRAV FOR Å SIKRA ETABLERING AV NØDVENDIG SAMFUNNSSERVICE, TEKNISK INFRASTRUKTUR MED MEIR FØR OMRÅDET TAS I BRUK, PBL § 11-9 NR. 4

I reguleringsplaner for det enkelte utbyggingsområdet, stiller kommunen konkrete rekkefølgekrav innafor rammene som følger av plan- og bygningslovens føresegnar.

- a. Utbygging skal ikkje skje før følgande tekniske anlegg og viktige samfunnstenester er etablert eller sikra opparbeiding: Trafikksikker tilkomstveg og trafikksikker avkjørsel/kryss, avkjørselsløype, vatn- og energiforsyning, fiber, avløp, renovasjon, leike- og aktivitetsområder, parkering, anlegg for gåande, syklande og eventuelt nødvendige kollektivtransportanlegg. Det må etablerast trafikksikker veg mellom bustad, skule og friområder. For fritidsbustader gjeld og skiløyper og eventuelt elektriske anlegg til lysløyper.
- b. Nestjødnane: Alternativ til trafikksikker vegløyving skal utgreiast og godkjennast av myndigheit før vidare handsaming av detaljplan for området.
- c. For utbygging av nye fritidsbustadar skal tiltakshavar dokumentera frikjøp, tilgjengeleg eller tinglyst rett til vinterparkering før byggeløype kan gis.
- d. Teknisk plan og utomhusplan skal vera godkjent før det vert gitt byggjeløype. Ved alle utbyggingstiltak skal areal til uteopphald tilfredsstille minimumskrava i kommuneplanens føresegnar.
- e. Uteareal til allmenn leik, rekreasjon og idrett skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan, før det gis midlertidig bruksløype eller ferdigattest for nye bustadar eller anna tiltak angitt i reguleringsplan.
- f. Dersom eit utbygd område ikkje har areal til leik og rekreasjon i tråd med krav angitt i føresegnenes §2.1 d-f, skal dette etablerast før løype til etablering av nye bustadeiningar gis.

§ 1.5 FØRESEGN OM INNHOLD I UTBYGGINGSAVTALAR, PBL § 11-9 NR. 2

Behovet for utbyggingsavtale skal vurderast etter PBL kap. 17, der det er nødvendig å sikra at utbygging skjer i samsvar med intensjonar i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, utbyggingsplan og kommunens handlings- og økonomiplan. § 8. Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar i Sauda kommune skal leggjast til grunn (s. 36).

§ 1.6 BYGGEGRENSER, PBL § 11-9 NR. 5

Der byggegrensa er nærmare sjø enn 100 m er byggegrensa angitt i kartet. Byggegrense mot vassdrag er angitt på kartet.

§ 1.7 SIKKERHET (GJELD FOR ALLE UTBYGGINGSOMRÅDER), PBL § 11-9 NR. 3,6 og 8

Krav til sikkerhet i TEK 17 §7 gjeld for desse områda. NVE's retningslinjer nr. 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplanar» skal leggjast til grunn for faglege vurderingar. Løyve til nye tiltak eller ny regulering skal fagkyndig vurderast på grunnlag av oppdatert informasjon om i kva grad nye tiltak er forsvarlege og om kva vilkår som skal gjelda.

- a. Skredområde (snøskred, steinsprang, jord-, flaum- og steinskred) er vist i kommuneplankartet.

For moglege kvikkleireområde skal NGU sitt temakart «Mulighet for marin leire» leggjast til grunn og sjekkast ut ved handsaming av planer og tiltak. I område med marine avsetjingar skal det i ROS-analysen vurderast om grunnundersøking er naudsynt før det planleggast ny utbygging. Tiltak som kan endra dreneringstilhøve eller som kan endra stabiliteten i område med marin leire, skal ikkje utførast før områdets sikkerhet er fagkyndig vurdert.

- b. Aktsemdområde for flaum er vist i plankartet. For utbygging langs sjø og vassdrag skal flaumkapasiteten til vassdraga oppretthaldast. Det skal sikrast at tiltak ikkje påverkar flaumkapasitet i andre delar av vassdraget eller nedslagsfeltet, eller at det har negativ påverknad for miljøtilstand i/langs vassdraget. For tiltak i aktsemdområde for flaum skal det leverast fagkyndig dokumentasjon som avklarar konsekvens av flaum.
- c. Konsekvensar av forventa havnivåstigning og stormflo skal alltid vurderast i samband med planlegging av tiltak i dei områda der bygg og anlegg, teknisk infrastruktur og grønstruktur vil verta sårbare med omsyn til dette.
- d. Rammeplan for vatn og avlaup skal leggjast ved alle reguleringsplanar ved første gangs handsaming. Planen skal vise prinsipppløysing for vatn og avlaup i området samt samanheng med eksisterande system. Handtering av overvatn og alternative flomvegar skal visast i rammeplanen. Naturbaserte løysningar skal prioriterast.
- e. Det skal sikrast nok areal for handtering av overvatn, for tilførsel til grunn og vegetasjon. Endra arealbruk skal ikkje føra til auka tilførsel av overflatevatn til eksisterande avløpssystem.
- f. Bekkar og elveløp må så langt det er råd ikkje bli endra i utbyggingsområde. Eksisterande bekkar skal bevarast så nært opp til si naturlege form som mogleg. Lukka vassvegar skal tilbakeførast i den grad det er mogleg.

Ved utbygging og tiltak som medfører at bekkar eller elveløp blir lagt i røyr eller innsnevra på annan måte, skal tiltakshavar dokumentera at tiltaket er dimensjonert for ekstreme nedbørsmengder. Dokumentasjonen skal ta utgangspunkt i oppdaterte flaumfarekart med min. 20% klimapåslag samt påslag for kort og intens nedbør med minst 40%. Utgreiinga skal også visa alternativ vassveg/flaumløp ved ekstremnedbør. I utgreiinga skal det takast omsyn til nedslagsfeltet som vil gi vatn til røyret eller innsnevringa.

§ 1.8 FØRESEGNER OM SKILT OG REKLAME, PBL § 20-1 og 20.2

- a. Skilt og reklame er tillatt etter søknad om løyve frå kommunen.
- b. Reklametavler med skiftande reklame blir ikkje tillaten i bevaringsverdige og særprega miljø.
- c. I naturlandskap, parkar, friområde, landbruksområde og kulturlandskap, skal det ikkje førast opp reklameinnretningar. Skilt og reklame som rettast mot slike områder skal ikkje virka sjenerande eller skjemma for områda.

§ 1.9 KULTURMINNER OG BEVARING AV KULTURMILJØ (PBL § 11-9 nr.7)

- a. Vern og bevaring av kulturminne og kulturmiljø skal sikrast best mogleg.
Bygningar, anlegg og kulturmiljø markert med omsynssone H570_1-5 og bygningar markert spesielt bevaring av kulturmiljø (eller bygningar markert spesielt på kommuneplankart/liste jamfør spesifikasjonar i retningslinene for omsynssone H570_1-5), skal ikkje rivast eller endrast utvendig. Tilbakeføring til tidlegare dokumentert tilstand når det gjeld utforming er tillate, men vanleg søknadsprosess for byggesaker skal følgjast. Tiltak skal utførast i tråd med bygningsantikvariske prinsipp.

Nye tiltak som har innverknad på kulturminne eller samanhengande kulturmiljø skal tilpassast kulturminna/kulturmiljøet sine tradisjonelle eller opphavlege kvalitetar, slik at opphavlege kvalitetar blir tatt vare på eller eventuelt blir retta opp igjen. Retningsliner for omsynssone H570_1-6 angir dei relevante kulturmiljøa si utstrekning så langt råd er. Der utstrekning ikkje vert gitt nøyaktig bør all synleg innverknad ligga til grunn for vurdering av tilpassingar.
- b. Det er ikkje tillate å byggja nærare enn 50 meter frå freda kulturminne eller kulturminnefelt. Bygg eller andre innretningar innafor ei sone på 500 meter frå freda kulturminne eller kulturminnefelt skal sendast regional kulturminnestyresmakt for uttale.
- c. Innanfor omsynssone H730 ligg kulturminne som er eldre enn år 1537. Området er utan omsyn freda i høve kulturminnelovens § 4 og skal forvaltaast etter kulturminnelova sine føresegner §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innafor omsynssone H570_6 skal ikkje vera utilbørlig skjemma på kulturminne id. 6611. Søknad om tiltak skal sendast regional kulturminnestyresmakt for vurdering.
- d. I plan- og byggesakshandsaminga skal kulturminne og kulturmiljø dokumenterast. Det skal illustrerast korleis viktige kulturminneverdiar vert ivareteke i plan, snitt og perspektiv. Dokumentasjon og illustrasjonar skal visa samanheng med omgjevnadane i nødvendig utstrekking. Ved søknad om byggeløyve skal det dokumenterast at tiltaket ikkje vil røra freda kulturminne som nemnt i kulturminneloven §3 eller gjera kulturminna mindre tilgjengeleg.
- e. Saker som angår nye bygningar eller tiltak på eksisterande bygningar og anlegg innanfor omsynssoner H570_1-H570_5 utover vanleg vedlikehald (tiltak med vidareføring av / tilbakeføring til opphavsleg materialbruk og stiluttrykk) skal sendast regional kulturminnestyresmakt for uttale. I områder omfatta av NB-registeret skal vesentlege endringar av gater, vegar og plassar sendast regional kulturminnestyresmakt for uttale.

H570_1 Generell

Vern: Bygningar, anlegg og kulturmiljø markert H570_1 skal bevarast eller tilbakeførast til tidlegare dokumentert tilstand når det gjeld eksteriør. Alle tiltak skal utførast antikvarisk korrekt. Det blir vist til generelle føresegner pkt. 1.9 A-E

Tilpassing: Nye tiltak som har innflytelse på kulturminner eller samanhengande kulturmiljø skal tilpassast kulturminna/kulturmiljøets tradisjonelle eller opphavlege kvalitetar, slik at desse kvalitetane blir bevart eller eventuelt retta opp.

Spesifisering i reguleringsplan: Vernekriteriar skal spesifiserast og tilpassast i eventuelt etterfølgjande reguleringsplanar.

H570_2 Åbøbyen

Området er eit samanhengande kulturmiljø av nasjonal interesse. For bygningar, anlegg og kulturmiljø markert på kart som H570_2 gjeld retningslinene som for H570_1.

H570_3 Øyra

Området er eit samanhengande kulturmiljø med nasjonale interesser og er markert med omsynsone H570_3 Bevaring av kulturmiljø. For bygningar, anlegg og kulturmiljø markert som verneverdige i liste/ kommuneplankart gjeld retningslinene for vern (1. avsnitt) i H570_1. For øvrige bygningar gjeld retningslinene for tilpassing (2. avsnitt) og krav om spesifisering (3. avsnitt) i H570_1.

H570_4 Saudasjøen

For bygningar og anlegg markert H570_4 , gjeld retningslinene som for H570_1. Nye tiltak langs gata «Sjøen» skal tilpassast den tradisjonelle byggeskalaen og byggeskikken, slik at det overordna inntrykket av kulturmiljøet blir bevart eller eventuelt gjenoppretta.

H570_5 Hellandsbygd

For bygningar og anlegg markert H570_5 , gjeld retningslinene som for H_570-1.

H570_6 Austarheim

Landskap innafor omsynssonen H570_6 skal bevaras i si opphavlige stand/form, for å skjerma automatisk freda kulturminne id 6611-1 (Løyning). Det vises til generelle føresegner §1:9 c

§ 1.10 GENERELLE FØRESEGNER PBL § 11-9.1-8

- a. I områder avsett til utbyggingsformål, kan tiltak som nemnt i pbl § 20-1 ikkje starte før området inngår i vedteken reguleringsplan.
- b. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal nye bygningar og anlegg, samt endringar av eksisterande, utformast i samspel med omgjevnadens karakter, naturgjevne tilhøve, sol, kulturlandskap og eksisterande byggeskikk. Utbygging skal underordna seg området sitt topografiske særpreg, fremja gode uteområder og heilskapleg arkitektonisk utforming.
- c. Byggverk skal ha god terrengmessig tilpassing ut frå omsynet til god arkitektonisk utforming, visuelle kvalitetar, naturgitte føresetnader og sikkerhet. Utforminga skal harmonera med omgjevnadane i plassering, form, volum, farge og materialbruk. Det blir vist til PBL §§ 29-1 og 29-2.
- d. Bygningar i strandsona, ved vatn og vassdrag (naust etc.) skal ikkje plasserast slik at dei verkar privatiserende eller stenger for naturlig ferdsel i området.
- e. Byggesøknadar for alle typar bygg skal visa planlagt terreng på alle sider av bygget, i plan og snitt.
- f. Vegmyndighet skal gi løyve til avkjørsel.
- g. Overvatn skal behandlast lokalt og opent, gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen eller som opne vassvegar.

§ 1.11 UNIVERSELL UTFORMING, PBL § 11.9 NR. 5

Alle reguleringsplanar skal gjere greie for korleis universell utforming blir sikra, både innanfor planområdet og i tilknytning til området rundt.

§ 1.12 PARKERING, PBL § 11-9 NR. 5

Kommunen kan fastlegge ei øvre og nedre grense for parkeringsdekning i føresegnar til reguleringsplanar og i konkrete byggesaker i medhald av PBL § 11-9, nr 5.

- a. Bustadar og fritidsbustader skal ha biloppstillingsplassar til to bilar i reguleringsplan. Den eine kan vera garasje for bustadar. I Sauda sentrum er det maks. 1 biloppstillingsplass pr. bustad under 80 m².
- b. I sentrum og tettbygde område skal det settas av plass til minimum to parkeringsplassar for sykkel pr. bustad under 80 m². Utleigebustad under 50m² skal ha minimum ein parkeringsplass for sykkel pr. bustad og minst 0,25 parkeringsplass for bil.
- c. Sykkelparkering skal plasserast så nær målpunktet som mogleg. Inn- og uttaking av sykklar skal vera enkelt og sykklar skal kunna låsast fast.
- d. Parkeringsplassar for funksjonsnedsette skal tilfredsstilla krav til utforming i parkeringsnorm for funksjonsnedsette i Sauda. Parkeringsplassane skal vera minst 4,5 x 6 m, plasserast nært målpunktet og skal vera lett å finna.
- e. I område for næring, offentleg og privat tenesteyting og sentrumsføremål, skal minst 1 plass og minst 10% av parkeringsplassane til tilsette og besøkande vera tilpassa funksjonsnedsette.
- f. Der det er krav om parkeringsplassar, kan kommunen i medhald av PBL § 28-7 samtykka i frikjøp for manglande p-plassar. Dette skal erstatta parkeringsplassar på eigen grunn eller på fellesareal. Innbetalte beløp kan berre nyttast til opparbeiding av offentleg tilgjengelege parkeringsanlegg. Sats for frikjøp av parkeringsplassar fastsettast av Sauda kommune.
- g. For nye parkeringsplassar/parkeringsanlegg skal minst 30% av parkeringsplassane leggst til rette med ladepunkt for elbil og/eller el-sykkel, når det finst tilgjengeleg straum. Ved felles parkeringsplassar til fritidsbustader skal minst 20% av parkeringsplassane leggst til rette med ladepunkt for elbil og/eller elsykkel når det finst tilgjengeleg straum. Kravet gjeld ikkje vinterparkering.

Retningslinjer for parkering.

Det skal settast av plass til sykklar og bilar etter følgjande inndeling:

- A - Sentrumsområdet.
- B - Ein radius på 2 km frå Sauda Sjukehus eller ein radius på 1 km frå campingplass i Saudasjøen.
- C - Kommunens øvrige områder.

	A-OMRÅDE	B-OMRÅDE	C-OMRÅDE
	BUSTAD		
SYKKEL	Leilegheit/rekkehus Min. 1 plass pr 50m ² BRA Utleigebustad u. 50m ² 1 plass.	Einebustad/leilegheit/rekkehus Min. 2 plassar pr bustad Utleigebustad u. 50m ² 1 plass.	Einebustad/leilegheit/rekkehus Min. 2 plassar pr bustad Utleigebustad u. 50m ² 1 plass.
BIL	Leilegheit/rekkehus Max. 1 plass pr 80m ² BRA Utleigebustad u. 50m ² BRA 0,25 plass.	Einebustad/leilegheit/rekkehus Min. 2 plassar pr. bueining. Utleigebustad u. 50m ² BRA 0,5 plass.	Einebustad/leilegheit/rekkehus Min. 2 plassar pr. bueining. Utleigebustad u. 50m ² BRA 1 plass.
	HANDEL, KONTOR, TENESTEYTING		
SYKKEL	2 plassar pr 50 m ² BRA	2 p-plassar pr 50 m ² BRA	Min. 1 plass pr 50 m ² BRA
BIL	1 plass pr 50 m ² BRA	1 plass pr 50 m ² BRA	Min. 1 plass pr 100 m ² BRA
	NÆRING		
SYKKEL	2 plassar pr 50 m ² BRA	2 plassar pr 100 m ²	2 plassar pr 100 m ²
BIL	1 plass pr 50 m ² BRA	1 plass pr 50 m ² 1 plass pr 100 m ² lager	1 plass pr 100 m ² 0,5 plass pr 100 m ² lager
	FRITIDSBUSTADER I ALLE OMRÅDER		
BIL	2 p-plassar pr. hytte. Hytter med elektriske anlegg dimensjonert for minst eit ladepunkt for el-bil. Min. 1,5 plass pr. hytte på felles p-plassar. Der det ikkje er heilårsveg heilt fram, skal det leggst til rette for felles vinterparkering.		

§ 1.13 FØRESEGNER OG RETNINGSLINER FOR LOKALISERING OG DIMENSJONERING AV HANDEL PBL § 11-9 NR. 5

Nyetablering eller utviding av eksisterende handelsverksemd er berre tillate i område avsett til sentrumsføremål, slik dei er lokalisert, dimensjonert og avgrensa i gjeldande kommuneplan. Unntak er sett for nærbutikk og for varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer, dette går fram av retningslinene.

a. Sauda Sentrum

I område avsett i kommuneplanen til sentrumsformål, skal det tillatast detaljvarehandel, tenesteyting og kontorarbeidsplassar. I område avsett til næring skal det leggst til rette for næring i kategori B varehandel med arealkrevjande varer og tenesteyting. I område med kombinert føremål bustad næring, kan det tillatast tenesteyting og kontorarbeidsplassar. Kontorarbeidsplassar kan berre tillatast når krav til parkering er tilfredsstillande.

b. Saudasjøen og Treaskjær

I område for turistformål ved Sauda camping kan det tillatast etablering av nærservice på inntil 250 m². Tilbodet kan ikkje etablerast viss det konkurrerer med etablerte tilbod i Sauda sentrum.

I område avsett til næringsføremål kan det tillatast næring i kategori B, med middels arbeids- og besøkstettleik. Varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer, i tillegg til bygg/anleggsbedrifter og lager. Det er tillate å selja ikkje plasskrevjande varer som naturleg høyrer til dei nemnde plasskrevjande varegruppene. Kjøpesenter og detaljhandel er ikkje tillate.

c. Birkeland

Næringsområdet kan leggst til rette for næring i kategori C. Kjøpesenter og detaljhandel er ikkje tillate.

§ 2.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL §§ 11-7 nr 1 OG 11-10

§ 2.1 GENERELLE FØRESEGNER

- a. Alle tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og skal plasserast med god tilpassing til terreng og landskap. Bebyggelsen skal underordnast viktige landskapstrekk, ha heilskapleg form- og volumoppbygging og fremja gode uterom og gater. Ny bebyggelse skal komplettere eksisterende bygningsmiljø og tilpassast eksisterende miljø, skala, byggehøgder, fasadeoppdeling, takform og materialbruk.
- b. Kontakten mellom sentrum og Saudafjorden skal oppretthaldas og forsterkast.
- c. Det skal leggjast til rette for eit mangfaldig bygningsmiljø med varierte bustadtilbod.
- d. Alle bustadar i bustadområda skal sikrast minst 30 m² tilgjengeleg areal til felles uteopphald per bueining. Areal skal ligga på bakkenivå og vera mest mogleg samanhengande. Områda skal ha trafiksikker tilkomst frå bustadane, vera av god kvalitet og ha tilfredsstillande solforhold, samt skjermast frå trafikk, forureining og støy. Naturlege kommunikasjonsveger til funksjonsområder skal ivaretakast. I verneområder kan krava delvis bli sedd bort frå med omsyn til bygningsvern.
- e. Leikeplassar skal ha sol på minst 50 % av arealet ved jamdøgn. Areal brattare enn 1:3 reknast ikkje som leikeareal.
- f. Ved planlegging av nye bustader gjeld følgjande norm for tilgang til leik og rekreasjonsareal frå regionalplan for samordna arealbruk og transport i Ryfylke 2017-2030:

Type areal	Dekker antall bustader	Minimum størrelse	Anbefalt maks avstand til bustad
Nærleikeplass (sand- leikeplass)	4-25	150 m ²	50 m
Områdeleikeplass (kvartalsleikeplass)	25- 200	1500 m ²	150 m
Aktivitetsflate (ballfelt)	150- 600	2500 m ²	400 m
Rekreasjons- område (sentralt leikefelt)	600- 1200	6000 m ²	500 m

- Sandleikeplass skal vera trafiksikker og plasserast nær bustad.
 - Kvartalsleikeplass og sentralt leikefelt kan etablerast som ein del av overordna grønstruktur.
 - Leikeplassar skal vera opparbeidd før bruksløyve for bustad blir gitt.
- g. Omsynet til allmenne interesser, landskapstilpassing og biologisk mangfald skal prioriterast ved planlegging av tiltak langs sjø og vassdrag.
 - h. Areal i utbygde område skal haldast ryddige og i god stand. Lagring eller anna bruk av ubygd areal, er ikkje tillate når det etter kommunens skjønn vil gjera opphald eller ferdsel farleg, verka skjemmande eller vera til vesentleg ulempe. Der tilhøva ved lagring og anna bruk av areala kan gjera opphald og ferdsel farleg, kan kommunen pålegge eigar å gjennomføra sikringstiltak.

§ 2.2 BUSTAD

- a. I og innfor ein radius på ca. 500 m frå sentrum skal tettleiken vera minimum 3 bustader/dekar. Innanfor sentrumsområdet, unntatt Fløgstad skal bustadane ikkje vera under 2 etasjar.
- b. På bebygd tomt er det tillatt å føre opp garasje i h. h. t SAK 10 §4-1 utan søknadsbehandling. Det er ein føresetnad at utnyttingsgrad for eigdommen ikkje overskridast. Om ein ønskjer å føra opp større garasjar enn nemt, er dette underlagd søknadsplikt. Dette punktet erstattar krav til storleik på garasjar i eldre reguleringsplanar.
- c. Utnyttingsgrad for område markert som byggeområde i kommuneplan er 40% BRA. Unntatt frå dette er område omfatta av reguleringsplan med høgare utnyttingsgrad og/eller område underlagt vern/verneplan.

Utnyttingsgrad i nye bustadområde		Areal	Tal nye bustadeiningar
Brekkeveien		4,1	5
Hamnaflåt		0,8	3-4
Herheim		7,4 da	14
Haakonsgaten		2	4-8
Løypesmyrane		10 da	7
Nestjødnane	B2	5,0 da	10
	B3	2,8 da	5
	B4	8,1 da	15
	B5	3,3 da	6
	B6	2,7 da	5
	Sum	21,9 da	41
Hestesportbanen		1,8	4
Totalt		69.9 da	78-87

§ 2.3 FRITIDSBUSTAD

Presisering. Føresegnene gjeld for alle område (og for byggeområde med reguleringsplanar som ikkje har føresegner om storleik, høgde og/eller takform på fritidsbustad), samt for utforming av terrassar, uthus/anneks, brygger og naust.

§ 2.3.1 Byggjetomta

- a. Eksisterande terreng og vegetasjon skal bevarast best mogleg. All bearbeiding av terrenget skal difor vera minimale inngrep, for å sikra god tilpassing til eksisterande område.
- b. Tomta skal vera eigna som byggjegrunn. Det visast til rettleiar T-1450, «Planlegging av fritidsbebyggelse».
- c. Bygningar skal leggst i balanse mellom skjæring og fylling. Dette for å hindre kraftig oppfylling av grunn under hyttene.
- d. Bygningar skal ikkje plasserast på markerte terrengformasjonar.
- e. Uthus og/eller anneks kan tillast når dette kan tilpassas eksisterande utbygging, terreng og ei god estetisk løysning. Uthus/anneks kan plasserast maksimalt 8 meter frå fritidsbustaden.
- f. Omsynet til allemannsretten og naturkvalitetar skal prioriterast, og ivaretakast på ein god måte. Ny fritidsbusetnad plasserast og utformast slik at ferdsle ikkje verkar sjenerande på bruken av private uteareal.

Retningsline:

1. Nye tiltak skal i hovudsak ikkje lokaliserast nærare turløyper og turkorridorar enn 20m. Høgdeplassering kan brukast som alternativ for å skilje mellom hytter og turløyper.
2. Det bør i størst mulig grad etablerast naturlege randsoner mot turtraseer.

- g. Det er ikkje tillate med gjerde som er til hinder for fri ferdsel.

§2.3.2 Svandal

- a. Det kan byggast private fritidsbustader og fritidsbustadar for utleige. Detaljplanen for området skal vise fordelinga mellom fritidsbustader og eventuelle utleigeobjekt.
- b. I felt H4 skal maksimal gesimshøgde vera 3,5 m og maksimal mønehøgde 5,5 m over eksisterande gjennomsnittleg terrengnivå.
- c. I byggeområder ved Sauda skisenter kan det byggast fritidsbustader og fritidsbustader for utleige i to etasjar. Områder med fritidsbustader i to etasjar skal framgå i reguleringsplan.

§ 2.3.3 Utforming

Maksimal storleik på fritidsbustader inklusiv bod er differensiert i 3 kategoriar. Føresegna gjeld fritidsbustad med tilhøyrande bygningar.

Utbyggingsmønster	Landsby	Klynger	Tun
Område	Svandal	Nordstøldalen Slettedalen Åbødalen Herheimsdalen Maldal	Breiborg Tjelmen Honganvik Storaheia Grave LNF-spreitt Høgfjellsområder o. 600 moh. Dispensasjonar i LNF-områda
Maks. storleik pr. brukseining	150 m ² BRA	120m ² BRA	80 m ² BRA
Maks. gesimshøgde	4,5 m	4 m	3,5 m
Maks. mønehøgde	6,5 m	6 m	5,5 m
Vegframføring	Ja	Til nye utbyggingsområder	Der det er eksistrande lovleg framført veg kan det leggst til rette for veg fram til felles parkeringsplassar.
Vann/avløp	Ja	Der det går veg fram	Der det er eksistrande V/A godkjent av kommunen, kan det etablerast felles V/A langs veg/sti.

- a. Det kan byggast ei brukseining pr. tomt. Seksjonering av fritidsbustader må avklarast i reguleringsplan.
- b. Mønehøgde og gesimshøgde reknast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- c. Takvinkel skal vera mellom 15 og 35 grader om ikkje anna er avklart i detaljplan.
- d. Grunnmur skal ikkje vera høgare enn det som er nødvendig for å ta opp terrengfall. Synleg grunnmur skal ikkje overstiga 1 meter og 1/3 av hytta skal ikkje ha synleg grunnmur over 0,5 m.
- e. Plassering av terrassar skal ikkje vera til hinder for fri ferdsel. Terrassar skal vera bygd saman med fritidsbustaden, og skal tilpassast eksisterande terreng. Inntil 20 m² av terrasse/platting ut frå hytteveggen kan overbyggas. Terrassen skal ikkje overstige 1/3 av hyttas BRA, og skal ikkje vera større enn 40 m².
- f. Frittstående garasjar eller garasje saman med bod/anneks tillatast ikkje.
- g. Fritidsbustadar i uregulerte område kan ha 1 frittliggande bod på inntil 15 m² BRA med gesimshøgde maks 2,5 meter og maksimal mønehøgde på 3 meter fra gjennomsnittleg planert terreng.
- h. Tillatt BRA for bod/anneks/uthus er inntil 30 m² BRA pr. bygning. Mønehøgde kan maksimalt vera 4,5 m.
- i. For fritidsbustader i stølsområde skal arealstorleik og utforming vurderast spesielt etter §1.10b.
- j. Fasademateriale skal vera tre eller naturstein. Når det blir nytta anna taktekkingsmateriale enn torv, skal det ha ein mørk og matt farge.

- k. Ved oppføring av bygning på pilarar (pelar) skal mellomromma dekkast med naturstein eller anna naturmateriale.
- l. Det skal ikkje oppførast fasadebelysning i hytteområda.
- m. Det kan gjennom detaljregulering avvikast frå desse føresegnene der ein kan visa til minimale inngrep og sikra god tilpassing til eksisterande område. Detaljreguleringa skal då innehalde ei arkitektfagleg vurdering.

§ 2.4 SENTRUMSFØREMÅL

- a. Sentrum skal ha blanda bruk som byggjeområde for detaljhandel, kontor, offentleg og privat tenesteyting, bustad og anna som bør lokalisert i sentrum.
- b. Minste byggehøgde er 2 etasjar.
- c. Leilegheiter og andre bueiningar unntatt mindre utleigedel av bustad skal vera på minimum 45 m².
- d. I handelsområda i sentrum skal det vera besøksretta verksemdar med vindu på gateplan. Lokalisering av mørke funksjonar skal ikkje ligga ut mot gate eller offentleg tilgjengelege område.

§ 2.5 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

Områda skal brukast til kommersielle fritids- og turistformål, medrekna hotell, hytter og bustadar for utleige, camping og mindre serviceanlegg. Turistanlegg for utleige kan ha inntil 30 % privat bruk.

Ved Andedammen kan det leggjast til rette for midlertidig parkering av bilar ved arrangement og liknande.

§ 2.6 RÅSTOFFUTVINNING

Areal skal tilbakeførast til LNFr-område etter uttak av råstoff. På Birkeland skal areal tilbakeførast til landbruk. Uttak over 500 m³ masse er meldepliktige, jf. mineralloven § 42. Melding sendes til Direktoratet for mineralforvaltning minst 30 dagar før oppstart av drift. Uttak av massar over 10 000 m³ masse og eitkvart uttak av naturstein er omfatta av konsesjonsplikt etter minerallova § 43. Drift skal skje i samsvar med føresegnar i minerallova med gjeldande forskrifter, samt vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndigheit etter minerallova.

§ 2.7 NÆRINGSOMRÅDER

I næringsområda kan areal og eksisterande bygg nyttast til industri-, handverks- og lagerverksemd og anna næringsverksemd. Nye bygg kan først opp til same føremål. Forretning (detaljhandel) og tenesteyting kan ikkje plasserast i næringsområde. Unntak for dette er Treaskjær, der det kan leggjast til rette for handel med arealkrevjande varer.

- a. **Sentrum:** Byggje-område for kontor, forretning og anna erverv. Bustad er tillate frå 2 etg. og oppover.
- b. **Treaskjær:** Byggje-område for handverksbedrifter, arealkrevjande handel og mindre industribedrifter. Detaljhandel skal avgrensast til særleg arealkrevjande eller trafikkskapande verksemd som ikkje kan tillast i sentrum. Daglegvarehandel er ikkje tillate.
- c. **Saudasjøen:** Hamnerelatert industri- og arealkrevjande verksemdar. Hamnebehov skal utgreiast og prioriterast før det vert gjeve løyve til nybygg og utviding av eksisterande verksemdar på området.
- d. **Birkeland:** Byggje-område for industri og areal- og transportkrevjande næring. Daglegvare- og detaljhandel er ikkje tillate.

Ved utarbeiding av nye arealplanar i området skal det tas omsyn til landbruksareal rundt.

Reguleringsplan for nytt næringsområde kan starta når området i søraust har fått tilfredsstillande utnytting, eller det kan dokumenterast spesielle arealbehov som ikkje kan dekkast innanfor noverande område. Det nye området skal delast i soner for å sikra god arealutnytting og etappevis utvikling av areala.

Maksimum 10 prosent av utbyggingsareala (BRA) i området blir tillate til kontorformål tilknytta verksemda.

- e. I **Svandalen** kan det i områda for næring oppførast bygningar for turistbedrifter, handel og tenesteyting, parkeringsanlegg, samt fritidsbustader eller bustader for utleige.

§ 2.8 IDRETTSANLEGG

Areala skal opparbeidast i tråd med gjeldande krav til den enkelte idrett.

§ 2.9 KOMBINERT BUSTAD OG ANLEGG

- a. I areal med kombinert bustad/næring i Kyrkjegata, skal formåla bustad, tenesteyting og parkering tillatast, med inntil 30 bustadeiningar, som kan byggast ut etappevis. Det skal planleggast for varierte bustadformer og – storleikar, og for alle aldersgrupper.

Det kan leggst til rette for parkering under bakken samt parkering i minst ein etasje over bakken. Parkeringsanlegget skal delvis finansierast gjennom frikjøpsordning for bustadar i sentrum jfr. §1.10 og PBL § 11-9 NR. 5.

Grøntområde og rom for opphald ute skal lokalisert i sør-vestleg del av området og på tak. Det skal leggst til rette for offentlig tilgjengelegheit for gang- og sykkel til Fløgstadåsen gjennom området.

- b. For areal på Vangnes skal formåla bustad og tenesteyting tillatast.

§ 2.10 BRYGGE OG NAUST

- a. Naust er lagerbygg i ein etasje for oppbevaring av båt og tilhøyrande utstyr, og kan oppførast med ein storleik på inntil 40 m² BRA med mønehøgde på inntil 5,5 meter og gesimshøgde inntil 3 m rekna frå gjennomsnittleg eksisterande terrengnivå. Vindauge på naust skal avgrensast til 0,5 m².
- b. Det skal ikkje tillatast endringar av naturleg terreng ut over det som er naudsynt for bruk til lagring av båtar, med mindre dette er spesifikt tillate i gjeldande reguleringsplan.
- c. Etablering av brygger skal vurderast ut frå djupnetilhøve. Brygge skal ikkje vera til hinder for andre brukarar av området. Flytebrygger og småbåthamner skal ikkje oppførast utan avklaring gjennom plan.

§ 3.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 11.10 PUNKT 2,4

§ 3.1 LYNTOG

Framtidig trase er vist som linje i kartet. Sjå retningslinjer for omsynssone **H410_2**

§ 3.2 FRAMTIDIG TILKOPLING FRÅ SAUDA TIL E134

Framtidig samferdselsline er vist i kartet. Trafikkområdet i dagen er vist som omsynssone infrastruktur. Sjå retningslinjer for omsynssone **H410_1**

§ 3.3 GANG- OG SYKKELVEG

- a. Ved regulering og opparbeiding av eksisterande og nye vegar som omfattar gang- og sykkelvegar-skal dette planleggast og opparbeidast slik at denne trafikantgruppa prioriterast:
- b. Det skal ikkje leggst til rette for parkering i veg eller gate som førar til konflikt med sikker bruk av sykkel.

§ 3.4 AVKØYRING FRÅ KOMMUNAL VEG

For bustadar er det tillate med ein avkøyrse per eigedom. Avkøyrse skal leggst til underordna veg der det er mogleg.

§ 3.5 FLYPLASS

Området på Treaskjær skal leggst til rette for nødlanding med helikopter.

§3.6 TURDRAG/TURLØYPE

Det skal settast av ein korridor på minst 20 m bredde på kvar side av turløypene. Der det ikkje er mogleg å leggja ftil rette for den angjevne bredda, må bygninganes høgdeplassering i forhold til turløypene vurderast. Der turløypene skal ha lys, skal bustader og hytter skjermast frå lyset.

Retningsline:

Turtraseane skal være attraktive og gje muligheit for aktivitet og naturopplevelse. Utforming må være slik at ferdsle ikkje opplevast som sjenerande i forhold til bruken av private uteareal. Det bør i størst mulig grad etablerast naturlige randsoner mot turtrasear.

§ 4.0 GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 FRIOMRÅDE

- Det kan opparbeidast gangvegar og turstiar i områda. Det skal sikrast god og samanhengande kontakt innanfor og mellom friområda.
- Friområda skal utviklast og gjerast tilgjengelege og gje betra oppleving og aktivitet for allmenta.
- Ved skjøtsel og tilrettelegging skal naturmangfald og kulturlandskap tas vare på.
- Største avstand mellom bustad og trygg tilkomst til nære turområde skal vera maksimalt 500 meter.

§ 4.2 PARK

Parkrom og torg skal leggjast til rette for aktivitet og opphald, som universelt utforma områder.

§ 5.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL LNFr

§ 5.1 GENERELT

Ny busetnad tilknytt drift av landbruksområde skal som hovudregel plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun og utformast i tråd med lokal byggeskikk. Det skal leggjast vekt på god tilpassing til landskap og eksisterande bygningar ved oppføring av nye bygningar og anlegg.

§ 5.2 LNFr(R), PBL § 11 – 7 NR. 5

Innanfor LNFr-områda er det generelt viktige område for vilt- og friluftssinteresser, samt område med spesielle naturkvalitetar og viktige samfunnsinteresser. Innanfor føremålet er det eit generelt dele- og byggjeforbod, med unntak for nødvendige tiltak i landbruket.

Det er tillate å gjennomføra byggje- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks- natur- og friluftsføremål, samt for gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag. Nye tiltak innafør arealføremålet skal tilpassast eksisterande bygningsmiljø og kulturmiljø/kulturlandskap.

Det skal ikkje gjerast tiltak som kan vera til hinder for allmenn ferdsel.

Viktige leveområde, trekk- og spreingsvegar for planter og dyr skal takast omsyn til. Eksisterande vegetasjon og terreng skal skånast mest mogleg, med omsyn til eigenverdi og klimavern.

For behandling av dispensasjonar gjeld retningslinene i § 8.2.

§ 5.3 LNFr – SPREIDD BUSETNAD § 11 – 7 NR. 5B

Føresegnene gjeld for eksisterande og ny spreidd busetnad. For nybygg, ombygging eller tilbygg til tidlegare oppførte hytter, uthus og anneks gjeld føresegnene i §§ 1.1, 1.2, 1.4 c-d, 1.10 og 2.3.1 og 2.3.3. Utbygging skal ta omsyn til landskapsverdi, naturmiljø, kulturminne, eksisterande bruk av området og eksisterande byggeskikk.

- Eksisterande, fråskilde og lovleg oppførte bustader og fritidsbustader utanføre 100-metersbeltet i LNFr-område definerast som LNFr-spreidd. For desse områda tillatast utviding/riving og erstatningsbygg innafor følgjande rammer:

	Areal	Gesims/mønehøgd	Bod/garasje	Terasse
Bustad	Max 300 m ² bra	5m / 7m	Max 50 m ² bra	1/3 av bra
Fritidsbustad	Max 80 m ² bra	3,5 m/5,5 m	Max 15 m ² bra	1/3 av bra
Byggehøgder reknast over gjennomsnittleg planert terrengnivå.				

Retningsline:

Plassering i terrenget skal tilpassast eksisterande landskap og kulturmiljø.

- b. Krav til bakgrunnsareal for fritidsbustader: Det kan delast frå inntil 1 grunneigedom/festetomt pr. eigedomsteig over 50 da areal, eller maksimalt 3 eigedommar pr. eigedomsteig over 150 da. For fleire grunneigarar i eit sameige, gjeld denne føresegna for sameiget samla.
- c. Vegmyndighet kan krevja opparbeiding av parkeringsplass utanom offentleg veg.
- d. Framføring og fordeling av elektrisitet skal gjerast med jordkabel, hovudsakleg langs etablerte sti/vegnett.
- e. Det er ikkje tillate å dela opp fritidseigedommar slik at det oppstår fleire eigedommar.
- f. Områder som kan byggast ut kjem fram i tabellen under.

Område	Eksisterande hytter/tomter	Status	Nye hytter
Bakka	1 tomt	1 ledig	-
Herheimsdalen	8-9	-	-
Maldal	8-9	-	-
Nordstøldalen/Hovlandsstølen	15	6 ledige	-
Nordstølen-Beinfram	23	-	-
Ramsnes	3	-	-
Solland	4 tomter	4 ledige	-
Storaheiå	0	nytt	4
Tjelmen	20	1 ledig	-
Åbødalen	Ca 40	-	-
Sum tal	121-123	12 ledige	4

§ 5.4 LNFr – SPREIDD NÆRING (ALPINANLEGG), § 11-7 NR. 5B

Kommuneplan viser sonar for utviding av eksisterande skianlegg med heistrasear, nedfartar og serviceanlegg. Vidare utvikling av alpinområdet skal styrast gjennom detaljregulering.

§ 6.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSØNE

§ 6.1 FERDSELSOMRÅDE

I merka ankringsområde innanfor ferdselsområdet, skal det ikkje tillatast tiltak som er i konflikt med bruk av området til ankring. Dette gjeld til dømes kablar, røyr, leidningar eller andre tiltak som kan hindra for sikker forankring.

§ 6.2 SMÅBÅTHAMN

Innanfor område avsett til småbåthamn skal det leggst til rette for kjeldesortering av avfall og miljøfarlig avfall skal takast hand om etter gjeldande regelverk. Båthamner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområde skal vera utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for å samla opp materiale frå vedlikehald av båtar.

§ 6.3 AKVAKULTUR

Område med motsegn frå Fylkesmannen i Rogaland. Ved mekling var partane einige om at saka skal sendast Kommunal og Moderniseringsdepartementet for avgjerd.

§ 7.0 FØRESEGNER OG RETNINGSLINER TIL OMSYNSSONER PBL § 11-8

§ 7.1 SIKRINGSSONE H120 – OMRÅDE FOR GRUNNVASSFORSYNING § 11-8 a

All verksemd i området skal ta omsyn til området funksjon som drikkevasskjelde.

§ 7.2 OMSYNSSONE H310_1-3 SKREDFARE § 11-8 a

Aktsemdsområde skred er vist i temakart. Det er eit kart for jord- og flaumskred, eit for snøskred og steinsprang og eit for marin grense. Sjå føresegnene § 1.7a

Ved planlegging eller utarbeiding av nye tiltak innfor omsynssona, krevjas fagkyndig utgreiing av skredfare og ei vurdering av om arealet kan byggas ut. Utgreiinga skal gje grunnlag for å vurdera førebyggjande sikringstiltak. Nødvendige sikringstiltak mot skredfare skal vurderast og eventuelt godkjennast som ein del av byggjesaka og utførast før bygging. Nye tiltak skal oppfylle krav til sikkerhet etter plan- og bygningslova og teknisk forskrift.

§ 7.3 OMSYNSSONE H320_1 FLAUMFARE § 11-8 a

Aksemdsområde er vist i temakart. Sjå føresegnene § 1,7b .

Ved utbygging/tiltak i områda skal oppdaterte flaumsonekart ligga til grunn. Nye tiltak skal oppførast og plasserast med nødvendig sikkerhet mot flaum.

For tiltak i aktsemdsområde flaum skal det leverast fagkyndig dokumentasjon som avklarar eventuelle konsekvensar av flaum, samt ei vurdering av førebyggjande tiltak. Det skal sikrast at tiltak ikkje har negativ påverknad for miljøtilstand i/langs vassdraget.

§ 7.4 OMSYNSSONE H320_2 HAVNIVÅSTIGNING OG STORMFLO § 11-8 a

Sjå føresegnene § 1,7c

Mot sjøen skal alle nye tiltak i bølgeutsette område og i område lågare enn +3 meter over havet vurderast av fagkyndig og området sikrast.

§ 7.5 OMSYNSSONE H350 BRANN OG EKSPLOSJONSFARE § 11-8 a

Nye tiltak innfor fareområde eksplosjonsfare, kan bare tillatast på vilkår satt av DSB. Det tillatast ikkje nye bygningar til sjukehus, skule, barnehage, høghus, bustader, handlesenter og/eller forsamlingslokale eller tilsvarande innfor området.

§ 7.6 OMSYNSSONE H370 HØGSPENTANLEGG § 11-8 a

Innanfor omsynssone H370 høgspenningsanlegg gjeld statlege retningslinjer frå NVE og Statens strålevern om krav til utgreiing av tiltak. Retningslinjene skal følgast opp i plan- og byggesakshandsaming.

§ 7.7 OMSYNSSONE H410 FRAMTIDIG INFRASTRUKTUR § 11-8 b

H410_1

Området skal sikrast som framtidig trafikkområde for vegtunell Sauda-E134.

H410_2

Området skal sikrast for framtidig høgfartsbane med trafikkområde og stasjonsområde.

H410_3 Området skal sikrast for framtidig høgspente line.

§ 7.8 OMSYNSSONE H560 VILLREINOMRÅDE SKAULEN-ETNEFJELL § 11-8 c

Innanfor omsynssone H560 skal villreinens interesser prioriterast i arealforvaltning og sakshandsaming. Etablering av nye stiar og løypestrasear skal vurderast lagt utanom dei til ulike årstider mest sårbare villreinareala. Ved vurdering av planar, tiltak og ved eventuelle interessekonfliktar i området, skal dette avklarast gjennom konsekvensutgreiing basert på faglig oppdatert kunnskap om villrein.

§ 7.9 RETNINGSLINER H570 OMSYNSSONE KULTURMINNER § 11-8c

Det visast til føresegnar og retningslinjer for kulturminner og bevaring av kulturmiljø §1.9 a-e

§ 7.10 BANDLAGT OMRÅDE MED PLANKRAV - H710 § 11-8d

Søndenå: Området er flom- og skredutsett. Det skal gjennomførast ROS-analyse for å avklara om arealet kan utnyttast til næringsverksemd. Føremålet er å leggja til rette for næring som kan syna til dokumenterte behov for plassering og/eller tilknytning til fjernvarme.

§ 7.11 OMRÅDE SOM ER BANDLAGD ETTER LOV OM NATURVERN - H720 § 11-8d

§ 7.12 H730 – OMRÅDE SOM ER BANDLAGD ETTER KULTURMINNELOVA § 11-8d

Det visas til føresegner for kulturminner og kulturmiljø § 1.9

§ 7.13 H740 BANDLEGGING ÅBØDALSVASSDRAGET – HUSTVEITELVA § 11-8d

Retningslinjer gitt i Forskrift om Rikspolitiske Retningslinjer for Verna Vassdrag skal ligga til grunn for planlegging av tiltak i området. Retningslinene gjeld vassdragsbeltet, dvs. hovudelvar, sideelvar, større bekker, sjøar og tjern og eit område på inntil 100 meters bredde langs sidene av desse. Retningslinene gjeld og for andre delar av nedbørsfeltet som det er fagleg dokumentert at har tyding for vassdragets verneverdi.

Retningslinjer:

- a. Vassdragsbeltet i og ved tettbygde områder og sentrum. Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier opplevingsverdi, friluftslivsverdi og tilgjengelegheit i og langs vass-strengen, bør ikkje tillatast.
- b. I nærområde som består av utmark, skog- og jordbruksområde med spreitt busetnad, skal hovudtrekka i landskapet oppretthaldast. Inngrep som endrar kantvegetasjonen langs vassstrengen og inngrep i områda som blir oppfatta som ein del av vassdragsnaturen bør hindrast. Inngrep som enkeltvis eller i sum førar til endringar av tyding i sjølve vassstrengen bør ikkje tillatast. Leveområde for trua plante- og dyreartar og mindre område med store verneverdiar skal vernast.
- c. I urørte eller lite rørte område: Naturens preg av å vere lite rørt av moderande menneskeleg aktivitet skal bevarast. Alle formar for arealendring i vassdragsbeltet bør hindrast. Vasskvalitet og naturleg vassføring må oppretthaldast, og alle inngrep som reduserer vassdragets verdi må unngåas.

§ 7.14 BANDLAGT OMRÅDE MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING H810 § 11-8e

Det skal utarbeidast samla plan for område innafor H810.

§ 8.0 ANDRE RETNINGSLINER

§ 8.1 Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i Sauda kommune PBL § 17

Utbyggingsavtaler med kommunen vil kunne vera ein føresetnad for å realisera planlagt utbygging, og at utbyggjar eller grunneigar kan gjennomføra godkjende arealplanar. For byggeområde som inngår i kommuneplanen sin arealdel skal det som hovudregel påreknast at utbyggingsavtale er ein føresetnad for utbygging. Dette vil gjelde alle byggeområde for bustader, næringsverksemd, senterområde, fritidsbustader, infrastruktur og større friområde, samt andre område med større utbyggingsprosjekt. Utbyggingsavtaler kan nyttast i heile kommunen.

Avtale innhald.

- a. Utbyggingsavtalane skal sikre opprusting, etablering og drift av naudsynt sosial- teknisk- og grøn infrastruktur, mellom anna veg, vatn og avløp, fiber, leikeplassar, friområde og parkeringsanlegg m.m. Avtalane kan og innehalde krav til bustadpolitiske tiltak og utforming av bustader, fordeling av bustadtypar, kvalitetskrav, energieffektivitet og evt. kommunal forkjøpsrett til ein viss del av bustadane. Der kommunen sjølv har stått for planlegging, kan kommunen krevje ei godtgjersle for planlegging og dekking av faktiske utgifter.
- b. Avtalane kan setje krav til utbyggingstakt, trinnvis utbygging og krav til utbygging i rekkjefølgje i tråd med føresegner.
- c. Vidare kan avtalane omfatta felles infrastrukturtiltak som følgjer av utbygging, miljø og kulturtiltak f.eks. skitrekk, løypenett, støyskjerming og kvalitetstiltak i friområde m.m.
- d. Rådmannen skal vurdere spørsmålet om utbyggingsavtale i samband med grunneigar sin kontakt med planmyndigheit om planlegging eller utbygging av eit område. Planutvalet avgjer ved første gangs handsaming av forslag til regulerings- eller utbyggingsplan om det er behov for utbyggingsavtale for gjennomføring av planen.

§ 8.2 Retningslinjer for dispensasjonsbehandling i Sauda kommune

1. Søknad om dispensasjon frå plan, plankrav, og forbod skal behandlast etter plan og bygningslova kap. 19.
2. Dispensasjon krev grunngjeven søknad. Før vedtak kan fattast, skal naboar varslast på den måten som er nemnt i PBL § 21–3. Særskilt varsel er likevel ikkje naudsynt når dispensasjonssøknad blir fremma samtidig med søknad om løyve etter kapittel 20, eller når søknaden openbart ikkje rører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheiter skal få moglegheit til å uttala seg før det gis dispensasjon frå planar, plankrav og forbodet i § 1–8 når saka angår deira saksområde.
3. Kommunen har myndigheit til å gje dispensasjon.
Dersom det er naudsynt, for å ivareta nasjonale eller viktige regionale interesser og av omsyn til nærmare angjevne delar av strandsonen eller fjellområder, kan Kongen i forskrift leggja myndigheita til å gje dispensasjon frå bestemte planar, eller for bestemte typar tiltak, midlertidig til regionalt eller statlig organ.
4. Kommunen kan gje varig eller midlertidig dispensasjon frå føresegner fastsatt i eller i medhald av plan og bygningslova. Dispensasjonsbehandling er heimla i lovens kapittel 19. Det kan settast vilkår for dispensasjonen. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsynet bak føresegna det dispenserast frå, eller omsyna i lovas formålsavgjerd, vert vesentlig tilsidesett. I tillegg må samfunnsfordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn samfunnsulempene, etter ei samla vurdering.
5. Ved dispensasjon frå lova og forskriftene til lova skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for landbruk, helse, miljø, sikkerheit og tilgjengelegheit.
6. Ved vurdering av dispensasjon frå planar, skal statlige og regionale rammar og mål bli tillagt særleg vekt. Kommunen bør ikkje dispensera når ein direkte rørt statleg eller regional myndigheit har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.
7. Departementet kan i forskrift gje reglar for omfanget av dispensasjonar og fastsetja tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

§ 8.2.1 Retningslinjer for dispensasjonsbehandling i LNFr-område

Målsettinga til kommunen er å verna samanhengande jordbruksareal og randsoner, og ivareta det heilskaplege kulturlandskapet. Landbruksområder og moglegheit for etablering av landbruksrelatert verksemd skal ivaretakast i alle LNFr-områder. Bygge- og anleggsverksemd utanom det som er knytt til stadbunden næring er ikkje tillate. Søknad om slik verksemd må derfor behandlast som dispensasjonssak etter plan- og bygningslova 27.06.2008 kap. 19.

1. Lågtliggjande, større, samanhengande, dyrkbare landbruksareal med god matjordkvalitet er særleg viktige område å ivareta for framtidig matproduksjon. Det er viktig å bevare udyrka, lett dyrkbare areal med gode produksjonsmoglegheiter, og sikre landbruksareala mot nedbygging.

Det skal takast omsyn til drifts- og miljømessige høve ved dispensasjonar, slik at me legg til rette for eit rasjonelt landbruk. Mindre, inneklemt areal mellom busetnad og i gangavstand til sentrum, skule- og barnehage bør lettare kunne omdisponerast. Ved omdisponering av utmarksareal skal det tas omsyn til beiterettar, friluftsliv og miljø.

2. I LNFr-områda er det omsynet til jord- og skogbruk, friluftsliv og ålmentas frie ferdsel, biologisk mangfald, vilt, miljø, kulturminne, kulturlandskap og landskapsestetiske omsyn som er sentrale.

I LNFr-område der det ikkje er framheva spesielle interesser, skal dei omsyna som LNFr-kategorien skal ivareta stå sentralt. Vidare vil andre omsyn som planlovgivinga skal ivareta vera relevante i dispensasjonsvurderinga: Trafikktryggleik, vatn- og avløp, elektrisitet, infrastruktur, samfunnssikkerhet osv. Villkåra under PBL § 4.3 skal vera retningsgjevande.

3. I LNFr-områder med kulturminneinteresser skal alle byggetiltak lokalisert og utformast slik at eksisterande busetnad og landskapskarakter blir tatt vare på. Karakteristiske landskapstrekk som topografi, steingardar, trerekker, bygningar, vegar, landskapsrom, vegetasjon og liknande skal takast vare på.
4. Naturmangfaldlova skal leggjast til grunn for vurderingar og vedtak i område der tiltak kan vera i konflikt med viktige førekomstar av artar og naturtypar.

LNFr- områder med omsynssoner H560, H720 og H740 er områder som er relativt urørde, med samanhengande utmarksareal og/eller verna vassdragsområde. Areal er spesielt viktige med tanke på skogbruk, landbruk, biologisk mangfald, friluftsliv og naturvern. Det er ikkje ønskelig å etablere busetnad av nokon art i desse områda. Det er og ønskelig å avgrensa talet på skogsbilvegar og andre tekniske inngrep i desse områda.

LNFr- restriksjonen skal på denne bakgrunn generelt handhevast strengt.

§ 8.2.2 Retningslinjer for deling av eigedom og busetnad i LNFr-områder og i LNFr-områder der det gis dispensasjon for slike tiltak:

1. Det kan delast frå 1 brukseining pr. teig over 50 da areal, eller maksimalt 3 eigedommar pr. eigedomsteig over 150 da. Eigedommane som delast ifrå bør ikkje overskride 0,7 dekar for fritidsbustad og 1,5 da for bustad.
2. Det kan oppførast 1 brukseining pr. tomt.
3. Bygningane innafor dei fråskilde tomtene skal fortrinnsvis samlast i grupper eller klynger tilknytt eksisterande busetnad. Ein ideell klyngestruktur kan bestå av 3 - 6 bygningar. Avstanden mellom klyngene skal vera meir enn 50 m.

Restriksjonane som ligg til grunn i LNFr-kategorien skal her handhevast strengt.

§ 8.2.3 Retningslinjer for utforming av eigedom og busetnad i LNFr-områder og i LNFr- område der det gis dispensasjon for slike tiltak:

1. Hovudhus, uthus og eventuelt andre hus i same område skal ha mest mogleg einsarta og samanhengande preg i utforming, materialbruk og fargar. For fritidsbustader gjeld føresegnene §§ 2.3.1 og 2.3.3 med føresegner for TUN.
2. Bygningar skal tilpassast terrenget og eksisterande busetnad. Byggets hovudmøneretning skal hovudsakleg plasserast parallelt med høgdekurver i terrenget.
3. For bygningar med skråtak skal maksimal mønehøgde ikkje overstige 5,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Takvinkelen på skråtak skal tilpassast omkringliggande busetnad, og vera mellom 20 og 35 grader.
4. For bygning med flatt tak skal maksimal gesimshøgde ikkje overstiga 5,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
5. Terrengets opphavelage høgder skal ikkje endrast meir enn 1,5 meter totalt.
6. Taket skal vera tekka med matt materiale.
7. Uthus og anneks skal ikkje bidra til privatisering av større område og plasserast inntil 8 m frå hovudbygg.

Restriksjonane som ligg til grunn i LNFr-kategorien skal her handhevast strengt.

§ 8.2.4 Retningslinjer for oppføring av skogs- eller utmarksbu i LNFr-områder der det gis dispensasjon for slike tiltak:

Behov skal vurderast etter:

1. Avstand til busetnad.
2. Tal på eksisterande bygningar til same føremål på eigedomen.
3. Betyding av tiltaket i høve til skog- eller landbruksdriftas næringsdrift.

Storleik på gjetarbu/skogsbu er sett til max. 50 m² BRA, gesimshøgde max 2,8 m og takvinkel på mellom 20 og 35 grader. Terrenget skal ikkje endrast meir enn 1,5 meter rekna frå gjennomsnittleg planert terreng. 1/3 av hytta skal ikkje ha synleg grunnmur over 0,3 m. Bygningar skal tilpassas til terrenget og nærliggjande busetnad. Møneretning skal hovudsakleg plasserast langs terrengets høgdekurver.

Restriksjonane som ligg til grunn i LNFr-kategorien skal her handhevast strengt.

§ 8.2.5 Retningslinjer for oppføring av naust i LNFr-områder der det gis dispensasjon for slike tiltak.

1. Naust er uthus for oppbevaring av båt og utstyr, utan anna innreiing.
2. Naust skal byggjast slik at dei legg til rette for ålmenn ferdsel mellom naust og strandsone. *Dersom naustet vert bygd i strandkanten, må der lagast til ferdselsveg for ålmenta bak naustet.*
3. Naust skal vera i ei høgd utan loft, og kan ha ei grunnflate på inntil 40m² BRA. Mønehøgd kan vera inntil 5,5 m og gesimshøgd inntil 3,5 m rekna frå sjøsidas fasade.
4. Terrenget skal ikkje endrast meir enn 1,5 meter rekna frå gjennomsnittleg planert terreng.
5. Etablering av brygger skal vurderast ut frå djupnetilhøve. Brygge skal ikkje vera til hinder for andre brukarar av området. Flytebrygger og småbåthamner skal ikkje oppførast utan avklaring gjennom plan.

Restriksjonane som ligg til grunn i LNFr-kategorien skal her handhevast strengt.

§ 8.2.6 Retningslinjer om skilt og reklame

1. Kommunen kan utarbeida eller krevja utarbeiding av samla skiltplan for eit avgrensa område eller ein bygning.
2. Lysreklame som er til sjenanse for bustadar vert ikkje tillate.
3. I særprega og bevaringsverdige miljø kan det berre oppførast reklame som er underordna og tilpassa miljøet sin karakter i grafisk utforming, materialbruk og fargar. Dette gjeld utan omsyn til storleiken på innretninga. Det skal også takast innbyrdes omsyn til tilhøve og skala mellom aktuelle skilt og reklameinnretningar.

6. Medverknad i planarbeidet jf. pbl. § 5-1

Kommuneplanens arealdelen er utforma på grunnlag av både private og administrative forslag til endringar, i tillegg til innspel frå folkevalde. Ved varsel om oppstart av planarbeidet vart det opna for innspel til kommuneplanens arealdel. I arbeidet med planprogrammet har det vore fleire opne møter og spørjeundersøkingar.

Etter fastsetting av planprogrammet har det vore eit opent møte om sentrum kor det var høve til å komma med innspel, i tillegg til eit medverknadsarbeid på yrkesmessa 2018. Visjon for Sauda vart utarbeidd på grunnlag av ei oppsamling av alle innspel. Innspela vart handsama av representantar frå ungdomsråd, næringsliv, politikarar og innbyggjarar i eit invitert møte. Visjonen vart vedtatt i kommunestyret.

Sauda kommune har delteke i møte i Regionalt Planforum 2 gonger, der problemstillingar i arbeidet med kommuneplan vart diskutert. Det har og vore 2 meklingsmøte med regionale og nasjonale myndigheter grunna motsegn til planen. Spørsmål om areal til akvakulturføremål er uløyst og skal sendast kommunal- og moderniseringsdepartementet for avgjerd.

Innspel er referert og kommentert i vedlegg til kommuneplanen. Korleis innspela har påverka planen er konkretisert meir utfyllande i konsekvensutgreiinga.

Vedlegg til planen:

➤ Plankart som består av kart med vedlegg:

1. Hovedkart med arealformål
2. Skred- og flomskredfare
3. Snø- og steinskredfare
4. Flomfare
5. Stormflo og havnivåstigning
6. Marin grense
7. Kulturminner

- Visjon for Sauda
- Kulturminneplan
- Samandrag av innspel med kommentarar.
- Konsekvensutgreing (KU/ROS).

Andre vedlegg

- Landskapsanalyse
- Sosiokulturell stadanalyse



Foto Sigmund Aas

SYDANDE SAUDA

EIT KRAFTSENTER

Sauda kommune 2020

