

Rondekulen AS

► Detaljreguleringsplan for Honganvik hyttefelt på gnr. 3/3 og 4/19

Planomtale, Plan ID 2020001

Oppdragsnr.: 5191191 Dokumentnr.: RD01 Versjon: 04 Dato: 2022-04-27



Oppdragsgjevar: Rondekulen AS
Oppdragsgjevars kontaktperson: Vidar Jensen
Rådgjevar Norconsult AS, Torggata 10, NO-5525 Haugesund
Oppdragsleiar: Peter Sonnenberg
Fagansvarleg: Peter Sonnenberg
Andre nøkkelpersonar: Kristin H. Stokka, Arne Espeland, Varicon AS v/Skjalg Lie Bakken (vurdering grunnforhold og skredfare)

04	2022-04-27	til 2. gongshandsaming og godkjenning	pso	krhst	pso
03	2021-09-15	Revidert etter høyring	pso	krhst	pso
02	2021-02-08	Etter tilbakemelding for 1.gongs handsaming	pso	krhst	pso
01	2020-12-03	For godkjenning hos oppdragsgjevar	pso	krhst	pso
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrar Norconsult AS. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.

► Samandrag

Planforslaget for Honganvik hyttefelt på vestsida av Saudafjorden og vel 5 km sør for Saudasjøen i Sauda kommune er utarbeidd i samsvar med gjeldande kommuneplan for Sauda (2019-2031), godkjent 20.05.2020, men nokre få og små avvik. Desse er skildra og grunngjeve i kapittel 5.

Innleiande synfaring og oppstartsmøte med kommunen gav opning for det, og planarbeidet løyser ikkje løyser ut krav om konsekvensutgreiing.

Forslagsstillar er Rondekulen AS, eit selskap knytt til DS-Bygg i Sauda v/Vidar Jensen. Forslagsstillar har på si side samarbeidd med grunneigar Ove Løland og kome med grunnleggjande innspel til utforming av detaljreguleringsplanen.

Det planfaglege arbeidet er utført av Norconsult AS, basert på generelle krav til detaljreguleringsplaner og krav i referat frå oppstartsmøte.

Planen sine målsetningar om eit attraktivt område for fritidsbustadar med tomter som har utsikt, mest mogleg sol, tilpassing til landskap og topografi og ein attraktiv felles strandsone med bryggjer og båtplassar samt ein god og ryddig teknisk infrastruktur, har blitt oppnådd i planforslaget.

Attraktiviteten ligg i nærleiken til fjorden, utsikten til «brudeslørret» og Sauda, korte avstandar for sommarturar i fjellet og vinteraktivitetar i Svandalen.

Planen gjev rom for ca. 37 nye og 2 eksisterande fritidsbustader. Utbyggjar strever etter ein felles kvalitet og utsjåande, særleg for den større delen av hyttefeltet i aust. Sjølv om området er nordvendt og til dels bratt, legg planen opp til akseptable løysingar for vegtilkomstar som ikkje skal følgja kommunal standard for veg. Tilpassing til terreng er vurdert og vist med 3D-modell.

ROS-analysen har ikkje avdekka forhold som krev avbøtande tiltak, anna enn dei omsyn som er innarbeidd i planforslaget.

Etter førstegongs sakshandsaming den 09.03.2021 og høyring fram til 30.04.2021, er planforslaget omarbeida ein del og det er laga dokumentasjon som svarar på spørsmål krav som blei satt fram av Rogaland Fylkeskommune og Statsforvalteren samt Sauda kommune. Det er sendt dokumentasjon og reviderte dokumenter til kommunen den 17.08.2021 og 06.09.2021 samt denne reviderte planomtalen etter møte med kommunen den 14.09.2021.

Det har vore fleire dialogmøte med Statsforvaltaren og det siste blei gjennomført den 11.03.2022. I dette møtet signaliserte Statsforvaltaren at han vil kunne trekke motsegn dersom veg SKV6 blei fjerna og det blei etablert ein felles parkeringsplass. Etter at revidert plankart og dokumentasjon vart sendt inn, har Statsforvalteren trekt motsegn i brev datert 21.04.2022.

Planforslaget kunne deretter leggst fram for eigengodkjenning.

► Innhald

1	Innleiing	7
1.1	Bakgrunn	7
	Hovudmåla	7
1.2	Om plankonsulent, forslagsstillar og eigarforhold	7
2	Planprosess	8
2.1	Planstatus	8
2.2	Oppstartsvarsel	8
2.3	Innkome merknader og uttaler til oppstart	8
2.4	Innkome merknader og uttaler ved høyring av planforslaget	9
2.5	Haugaland Kraft, den 23.3.2021	9
2.6	William Burt, den 24.3.2021	9
2.7	Björg Ravnøy, den 19.4.2021	9
2.8	Fiskeridirektoratet, den 28.04.2021	10
	<i>Merknad til første gongs handsaming:</i>	10
	<i>Planleggjar sitt svar:</i>	10
2.9	Stavanger Maritime Museum, den 20.04.2021	11
	<i>Merknad til førstegongs handsaming:</i>	11
	<i>Planleggjar sitt svar:</i>	11
2.10	Rogaland Fylkeskommune- Seksjon kulturarv, datert 26.04.2021	12
	<i>Merknad til førstegongs handsaming:</i>	12
	<i>Planleggjar sitt svar:</i>	12
2.11	NVE, datert 28.04.2021	12
	<i>Merknad til førstegongs handsaming:</i>	12
	<i>Planleggjar sitt svar:</i>	13
2.12	Rogaland Fylkeskommune - Regionalplanavdelingen, datert 29.04.2021	13
	<i>Merknader til førstegongs handsaming:</i>	13
	<i>Planleggjar sitt svar:</i>	14
2.13	Svein Ramsnes, Ole Håkon Hovland og Torkel Risvoll, datert 29.04.2021	14
	<i>Merknad til førstegongs handsaming:</i>	14
	<i>Planleggjar sitt svar:</i>	15
2.14	Statsforvalteren i Rogaland, datert 29.04.2021	15
	<i>Merknad til førstegongs handsaming:</i>	15
	<i>Planleggjar sitt svar:</i>	16
3	Overordna føringar, lovverk og utgreiingar	21
3.1	Rikspolitiske retningslinjer	21
	<i>Statlege planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging</i>	21
	<i>Barn og planlegging</i>	21
	<i>Riks- og fylkesveier</i>	21
	<i>Differensiert planlegging i strandsona</i>	21
3.2	Regionalplan for samordna arealbruk og transport i Ryfylke 2017-2030	22

3.3	Kommuneplan for Sauda 2018 – 2030	22
3.4	Konsekvensutgreiing (KU) i reguleringsplanen	23
3.5	Naturmangfaldlova	23
3.6	Kulturminnelova	23
3.7	Geologirapport, vurdering av ras- og flaumfare	23
4	Skildring av planområdet	24
4.1	Lokalisering	24
4.2	Eigedomstilhøve,	24
4.3	Eksisterande bygningar, arealbruk og stadleg karakter	24
4.4	Topografi og landskap	25
4.5	Sol-/skyggeforhold, vind og klima	26
4.6	Kulturminne og fornminne	27
4.7	Offentleg og privat service	27
4.8	Trafikktilhøve og vegar	27
4.9	Støy	27
4.10	Forureining	28
4.11	Friområde/friluftsliv, aktivitet og leik i nærmiljø	29
4.12	Naturmangfald	29
4.13	Kommunalteknisk infrastruktur	29
5	Skildring av planforslaget	30
5.1	Konsept	30
5.2	Arealoversikt	31
5.3	Vurdering av terreng, landskap og plassering av tomtar og bygg	32
5.4	Fritidsbustadar	34
5.5	Endra arealbruk førar til endra transport	38
5.6	Tilkomst	39
	<i>Dimensjonerings grunnlag</i>	39
5.7	Vegføring og terrengtilpassing	41
5.8	Felles leike- og opphaldsareal og barn og unge	42
5.9	Felles strandsone med båtplassar	42
	<i>Tilkomst strandsone – universell utforming</i>	42
	<i>Badeplass</i>	42
	<i>Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone</i>	45
	<i>Felles naust</i>	47
5.10	Felles parkeringsplassar	48
5.11	Universell utforming	48
5.12	Felles kommunaltekniske anlegg inkl. renovasjon	49
	<i>Vassforsyning inkl. brannvatn</i>	49
	<i>Avlaupsløysingar</i>	49
	<i>Overvatn 50</i>	
	<i>Renovasjon</i>	50
5.13	Behov for utbyggingsavtale ihht. KPA 2019-2031 §1.5	50
5.14	Tilpassing til eksisterande fritidsbustadar	50

5.15	Vurdering i samsvar med naturmangfaldslova	50
6	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	52
7	Oppsummering	55
8	Vedlegg	56
8.1	RD01 Plankart, M 1:1000, pdf A-1, datert den 27.04.2022	56
8.2	RD02 Føresegner (word og pdf), datert den 27.04.2022	56
8.3	RD03 ROS-analyse_ver02, datert den 08.02.2021	56
8.4	Illustrasjonshefte_I01 til I08, datert den 08.07. 2021	56
8.5	C01/D07 Geometri og lengdeprofil og sikt for avkøyring, datert den 25.11. 2020	56
8.6	Vurdering av grunnforhold,, Varicon AS, 20201094, 22.09.2020	56
8.7	Skredfarekartlegging for deler av område, Honganvik hyttefelt, Varicon AS, 2020-1094_v2, datert 02.11.2020 og tilleggsdokument datert 25.11.2020	56
8.8	Vurdering overvann, notat, Norconsult AS, datert 23.11.2020	56
8.9	Referat frå oppstartsmøte, datert den 20.07.2020	56
8.10	Varsel om oppstart med sendeliste og annonse, datert 28.07. 2020	56
8.11	Merknad og uttale til planoppstart frå 1. gongs handsaming, datert 15.09.2021	56
8.12	VA01 VA-rammeplan Honganvik, datert 05.02.2021	56

1 Innleiing

1.1 Bakgrunn

Rondekulen AS v/Vidar Jensen har, etter avtale med grunneigar av området Ove Løland, engasjert Norconsult AS til utarbeiding av framlegg til detaljreguleringsplan for Honganvik hyttefelt. Formålet med planframlegget er å få vedtatt ein detaljert utbyggingsplan for området med fritidsbustadar og tilhøyrande infrastruktur i samsvar med gjeldande kommuneplan.

Hovudmåla for planarbeidet er:

- Tilrettelegging for byggjetomter underordna landskap og topografi
- Tilrettelegging for teknisk infrastruktur
- Tilrettelegging for båtplassar i eit større felles anlegg og felles strandsone

1.2 Om plankonsulent, forslagsstillar og eigarforhold

Norconsult AS avd. Ryfylke er del av Norconsult si avdeling i Haugesund og omfattar kontorstad på Sand og i Sauda. Norconsult er Noregs største og ein av dei leiande tverrfaglege rådgivarbedriftene i Norden. Våre tenester er retta mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur, og me er ein toneangivande aktør både nasjonalt og internasjonalt.

Med nyskapande og målretta råd skal Norconsult bidra til verdiskaping og suksess for kundane - og til eit berekraftig og sunt samfunn.

Ove Løland står som grunneigar av dei store områda som omfattast av planforslaget; gnr/bnr. 3/3, 4/1 og 4/19. Frå før er det delt frå to bruk frå gnr. 3 og 28 bruk frå gnr. 4. Desse frådelingane omfattar i all hovudsak eigedomar med fritidsbustadar frå 50- og 80-talet, medan det er nokre få som er delt frå i seinare tid. Veg og frie trasear mellom dei fråskilde eigedomane tilhøyrar gnr/bnr 4/1.

2 Planprosess

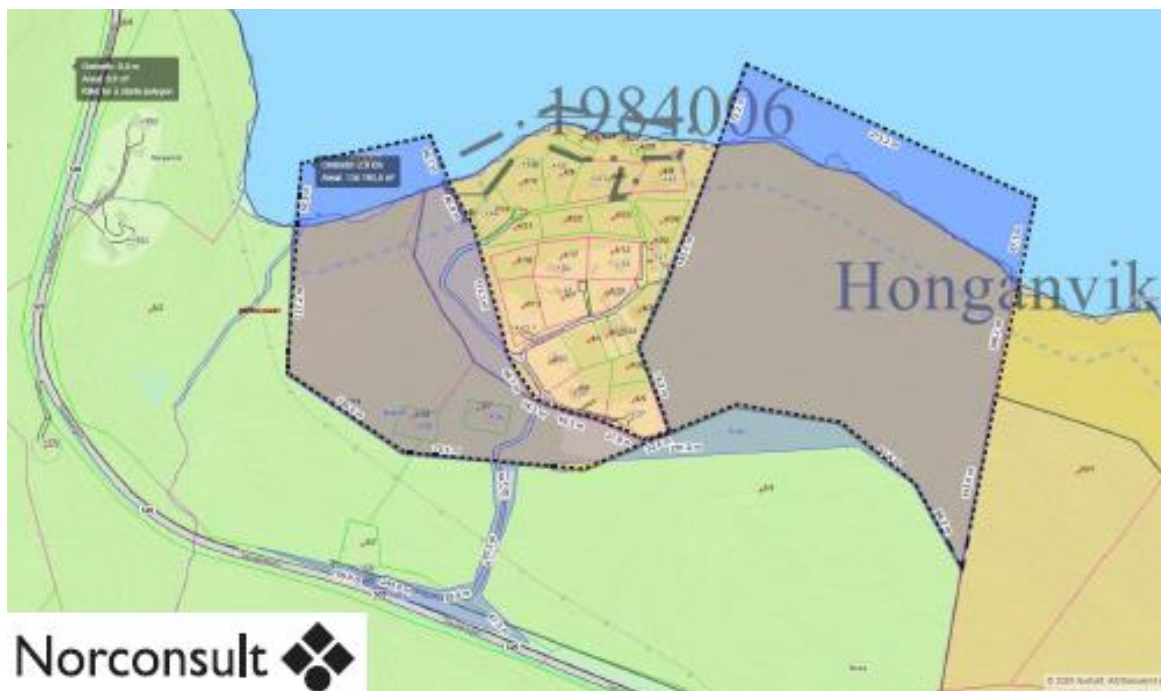
2.1 Planstatus

Norconsult AS fremjar detaljreguleringsplan for Honganvik hyttefelt for Rondekulen AS innanfor området som består av eigedommane gnr/bnr. 3/3, 4/1 og 4/19. Området ligg i Honganvik, nord for Fv 520, (Saudavegen). I kommuneplanen til Sauda kommune er området avsett til fritidsbustadar.

Framlegget er ein detaljregulering med plan-ID 2019000. Føremålet er å utarbeida detaljplan for vegnett med tomter for fritidsbygg, parkering og småbåthamn.

2.2 Oppstartsvarsel

Det blei varsla oppstart av reguleringsarbeidet den 28. juli 2020 i brev til offentlege instansar, naboar og lag/ organisasjonar, samt publisering på kommunen sine nettsider. Arbeidet blei annonsert i avisa Ryfylke 30.juli 2020. Kommunen har vurdert det slik at tiltaket ikkje er konsekvensutgreiingspliktig i samsvar til plan- og bygningslova § 4-1 og 4-2. Det er krav til ROS-analyse jf. pbl. § 4-3. D-S Bygg AS ved Vidar Jensen har gjennomført eit informasjonsmøte fredag den 21. august 2020.



Figur 1 Kartutsnitt frå annonsa i Ryfylke

2.3 Innkomne merknader og uttaler til oppstart

Det er motteke ein privat merknad og 8 uttalar i samband med varsling av planoppstart kor fristen blei sett til 08.09.2020. Desse er omtale i blir omtala i kapittel 6.

Norconsult oversendte planforslaget den 04.12.2020 til kommunen og etter nokon tilbakemeldingar blei det sendt revisjon 02 den 08.02.2021.

Første gongs handsaming skjedde i sak 016/2020 den 09.03.2021 og planforslaget blei sendt på høyring med endring av 4 føresegner (§ 2, § 9, § 14 og § 34) 3 vilkår:

1. VA-rammeplan skal godkjennes av VA ansvarlig i Sauda kommune før planen sendes på offentlig ettersyn, dette innebærer tiltakshaver plikt til å gjennomføre endringene ihht. eventuelle tilbakemeldinger fra VA ansvarlig.
2. Endringer gjennomføres av tiltakshaver før plan sendes på offentlig ettersyn
3. Dersom Stavanger Maritime museum fortsatt krever å få gjennomføre marinarkeologiene undersøkelser skal dette gjennomføres før planen går til andregangsbehandling.

Tilleggsforslag om nytt punkt § 56 i planføresegner: «*Utbyggingsavtalen skal omhandle frivillig bidrag til felles utviklingstiltak for reiselivet*», blei sammen med dei øvrige endringane og vilkår einstemmig vedteken.

2.4 Innkomne merknader og uttaler ved høyring av planforslaget

Det er motteke 4 privat merknader (inkl. Haugaland Kraft sin) og 6 uttaler i samband med høyring av planforslaget. Desse er:

Nr	Avsendar		Dato
1	Haugaland Kraft S	E-post	23.03.2021
2	William Burt	E-post	24.03.2021
3	Björg Ravnøy	E-post	19.04.2021
4	Fiskeridirektoratet	E-post	28.04.2021
5	Stavanger Maritime Museum	E-post	20.04.2021
6	Rogaland Fylkeskommune-Seksjon for kulturarv + vedl.nr.5	E-post	26.04.2021
7	NVE	E-post	28.04.2021
8	Rogaland Fylkeskommune-Regionalplanavdelingen	E-post	29.04.2021
9	Svein Ramsnes, Ole H. Hovland og Torkell Risvoll	E-post	29.04.2021
10	Statsforvalteren i Rogaland	E-post	29.04.2021

2.5 Haugaland Kraft, den 23.3.2021

Haugaland Kraft Nett har en høyspent jordkabel og en eksisterende nettstasjon 86050 Planteskolen innenfor planområdet, se kartutsnittet nedenfor. Vi forutsetter at våre eksisterende nettanlegg blir hensyntatt i reguleringsplanarbeidet. Området med eksisterende nettstasjon 86050 Planteskolen bør avsettes som et eget areal i plankartet med formål «Trafo». Plassering av eksisterende nettstasjon er gunstig for eksisterende hyttefelt, samt for planlagt nytt hyttefelt på Gnr./Bnr. 3/3 og 4/19. Det vil bli aktuelt med bytte av nettstasjon for å forsyne nytt hyttefelt med 400V systemspenning, i tillegg til dagens 230V nett til eksisterende hytter, se kartutsnittet nedenfor.

Planleggjar sitt svar:

Areal for nettstasjon er føreslått tatt inn i planforslaget (BAB2 i plankartet), med føresegner som gir løyve til bygg på inntil 10 m² med maks. gesimshøgde på 3,0 meter og maks. mønehøgde på 3,5 meter.

2.6 William Burt, den 24.3.2021

Burt har ikkje merknader/innvendingar mot planforslag og ser at planen gir en betre tilkomst til fjorden. («*I have no objections to the plans, in fact they look exciting, with better access to the Fjord and the beach!*»)

Planleggjar sitt svar:

Ingen kommentar.

2.7 Björg Ravnøy, den 19.4.2021

«...1. *Vegen ned mot hyttefeltet går rett nedenfor uthuset hos oss, og i forbindelse med å anlegge veien, ble det skutt ut stein i fjellet bak uthuset. Dette har medført endringer av området fra å være en gras -og*

lyngbakke med noenlunde slakk helning, til å bli en bratt skrent. I bunnen av skrenten er der skarpe skyttesteiner. Dersom noen sklir og faller utfor, kan det være livsfarlig. Det vil komme mange barn i området som dette kan utgjøre en fare for. Barn leker og utforsker omgivelsene. Jeg håper derfor at dere vil se på området og vurdere tiltak for å forebygge en ulykke. . , evt gjerde eller støyskjerm.

2. I anleggsperioden antar jeg at vi vil bli mye utsatt for støy og støv fordi all anleggstrafikk skal kjøre forbi hytta. Jeg tenker vi vil merke dette også etter at hyttefeltet er utbygd. Vil derfor be om at vegen saltes ved behov og at evt støv som påfører bygninger blir fjernet hvis nødvendig under anleggsperioden.

3. Vann: Etter det jeg forstår av kartet, skal det bores etter vann et lite stykke fra min eiendom altså mot sørøst , merket BVA 1 og BVA 2. Dette er ikke langt fra det området jeg har borehull på 95 m dyp. Vi har godt vann og godt trykk. Jeg har også fått analysert vannet som viser seg å være av god kvalitet. Derfor er jeg bekymret for at en boring i nærheten her vil influere negativt på min vannkilde. Tenker at det kan svekke grunnvanntilkomsten, evt forurensning. Jeg ber derfor om det kan vurderes å foreta boring lenger unna.»

Planleggjar sitt svar:

Dersom skråningar må sikrast, vil det bli gjort. Vegen er allereie etablert, og det aktuelle området for ei eventuell skråning ligg utanfor planområdet. Det er dermed ikkje føreslått å leggja inn noko krav om sikring i plandokumenta, men sikring må avtalast mellom tiltakshavar og grunneigar. Dette kan gjerast ved å til dømes bruka naturlege element.

I anleggsperioden vil vegen bli tilført vatn og salt for å hindra støv. Dette er ikkje føreslått lagt inn i føresegnene, men blir føresett teke omsyn til i anleggsperioden.

Anbefalt avstand mellom borehol er 30 meter, og planlagde nye borehol ligg i god avstand frå eksisterande borehol.

2.8 Fiskeridirektoratet, den 28.04.2021

Merknad til første gongs handsaming:

«...Videre viser vi til Fiskeridirektoratet region Sørs innspill til oppstartsvarsel for same plan i brev datert 1.9.2020, hvor vi bl.a. forutsetter at særlig støyende og forstyrrende arbeider legges utenom den mest aktive gyteperioden for den aktuelle torskebestanden, nemlig perioden januar-april. Vårt innspill til oppstartsvarselet er dessverre ikke berørt i kommunens sakspapirer, f.eks. planomtalen/-beskrivelsen, slik at vi legger dette ved.....

Av § 48 følger at: «Alle tiltak i sjø er søknadspliktige etter forureiningslova og plan- og bygningslova, og parallell søknad anbefalast..» Tiltak i sjøen vil for øvrig ofte være søknadspliktig også etter havne- og farvannsloven. Før det kan fattes vedtak etter disse lovverkene, skal aktuelle sektormyndigheter høres i saken. Fiskeridirektoratet bidrar da gjerne med sin kompetanse og kunnskap om fiskeri- og havbruksinteresser, deriblant viktige fiskeområder og ressursområder og om mulige avbøtende tiltak mv..

Planleggjar sitt svar:

Fiskeridirektoratet sin uttale av 01.09.2020 blei berre sendt til kommunen, som ikkje oppdaga at denne saka ikkje var sendt vidare til planleggjar og tiltakshavar, og då heller ikkje kommentert i saka då den gjekk til førstegongs handsaming.

BBS2 er no føreslått fjerna, slik at det er tre tiltak i strandsona som står att i planforslaget. Det eine er eit småbåtanlegg i f_BBS2 (tidlegare f_BBS3), som er eit flytande anlegg som skal vera forankra i berg/fjell. Det andre tiltaket er ei bryggje innanfor område BBS1. Bryggja skal vera forankra i berg/fjell, og det er ikkje tillate med utriggarar, bøyer, forankringar eller andre konstruksjonar tilknytt bryggja. I etterkant av førstegongs handsaming er det blitt lagt inn ei setning for begge desse områda som presiserer at det ikkje er tillate med utfylling i sjø. Det tredje tiltaket er ein badeplass (f_GB1 og o_VB1). På landareala kan det gjennomførast mindre tiltak, og det er lagt inn ei setning om at alle søknadspliktige tiltak skal godkjennast av kommunen. I sjøarealet er det tillate blant anna å leggja ut stein og fjerna sand. I etterkant av førstegongs handsaming er

det lagt inn føresegner som presiserer at alle tiltak i sjø er søknadspliktige iht. forureiningslova, hamne- og farvasslova og plan- og bygningslova.

Dei tiltaka som er planlagt inneber ikkje mudring/fylling i sjø, og heller ikkje særleg støyande og forstyrrande arbeid. I føresegnene føreslår ein no å presisera at alle tiltak i sjø er søknadspliktige etter ulike lovverk. Ut frå dette blir det vurdert til at kommentarane til Fiskeridirektoratet er ivaretekne.

2.9 Stavanger Maritime Museum, den 20.04.2021

Merknad til førstegongs handsaming:

«.....Stavanger maritime museum har i brev datert 08.09.2020 varslet behov for marinarkeologiske undersøkelser i planens sjøareal før vi kan gi en endelig uttale til planen. Honganvik er kjent som ankringsplass på kart fra 1800-tallet og har trolig vært en av utskipingshavnene i forbindelse med trelasteksporten som foregikk fra Ryfylke på 1600- og 1700-tallet. Det er potensial for skipsfunn vernet av § 14 i kulturminneloven innenfor planens sjøareal.

I detaljreguleringsplanen for Honganvik hyttefelt som nå ligger til offentlig ettersyn er det berørte sjøarealet vesentlig redusert. Tre områder gjenstår med planlagt regulering til småbåtanlegg og et areal til badeplass. Det er nødvendig å avklare om det finnes hittil ukjente kulturminner i sjøen som kan komme i konflikt med detaljreguleringsplanen før den kan godkjennes. Stavanger maritime museum opprettholder kravet om marinarkeologisk registrering i planens sjøareal, men undersøkelsens omfang kan reduseres. Vedlagt denne uttalen er et revidert budsjett for den marinarkeologiske registreringen som vil bestå av visuell inspeksjon av sjøbunnen med ROV og side scan sonar. Omfanget av undersøkelsen er redusert til en dag, inklusive kjøretid, og er estimert til 43.981 eks. mva. g er et maksimumsbudsjett.

Vi ber Rogaland fylkeskommune gå til administrativ innsigelse til detaljregulering for Honganvik hyttefelt i Sauda kommune på grunn av manglende marinarkeologiske undersøkelser, jf. § 9 i kulturminneloven. Innsigelsen kan bortfall dersom § 9 undersøkelsesplikten blir oppfylt ved at forholdet til § 14 kulturminner avklares gjennom den marinarkeologiske registreringen.»

Etter kontakt pr. telefon og e-post (Norconsult) til Stavanger Maritime museum for å sikre at reguleringsplanen kan egengodkjennast av kommunen, har Rogaland Fylkeskommune i samarbeid med SMUS sendt ny uttale den 31.08.2021. Det er oppsummert slik:

«Fylkesrådmannen vil understreke at løsningen med å utsette den arkeologiske registreringen til etter planvedtaket frarådes.

Fylkesrådmannen ber om at Stavanger museums generelle merknader til reguleringsplanbestemmelsene blir vurdert og eventuelle endringer blir gjort der det er nødvendig.

§ 29 må suppleres som beskrevet i Stavanger maritime museums merknader ovenfor. Dersom dette blir gjort vil fylkesrådmannen kunne trekke den administrative innsigelsen, framsatt i brev datert 26.04.21.»

Planleggjar sitt svar:

BBS2 er no føreslått fjerna, slik at det er tre tiltak i strandsona som står att i planforslaget. Det eine er eit småbåtanlegg i f_BBS2 (tidlegare f_BBS3), som er eit flytande anlegg som skal vera forankra i berg/fjell. Det andre tiltaket er ei bryggje innanfor område BBS1. Bryggja skal vera forankra i berg/fjell, og det er ikkje tillate med utriggarar, bøyer, forankringar eller andre konstruksjonar tilknytt bryggja. I etterkant av førstegongs handsaming er det blitt lagt inn ei setning for begge desse områda som presiserer at det ikkje er tillate med utfylling i sjø. Det tredje tiltaket er ein badeplass (f_GB1 og o_VB1). På landareala kan det gjennomførast mindre tiltak, og det er lagt inn ei setning om at alle søknadspliktige tiltak skal godkjennast av kommunen. I sjøarealet er det tillate blant anna å leggja ut stein og fjerna sand. I etterkant av førstegongs handsaming er det lagt inn føresegner som presiserer at alle tiltak i sjø er søknadspliktige iht. forureiningslova, hamne- og

efarvasslova og plan- og bygningslova.

For område f_BBS3 er det etter førstegongs handsaming føreslått å leggja inn eit rekkjefølgjekrav som sikrar marinarkeologisk undersøking før tiltak for båthamn kan igangsettast. Sjå føresegn § 28 som også inneheld dei siste krav som Rogaland Fylkeskommune har stilt på vegne av Stavanger Maritime Museum. Disse gjeld konsekvensane av moglege §14- skipsfunn.

2.10 Rogaland Fylkeskommune- Seksjon kulturarv, datert 26.04.2021

Merknad til førstegongs handsaming:

«..På bakgrunn av manglende marinarkeologiske undersøkelser, kml § 9, finner fylkesrådmannen det nødvendig å fremme administrativ innsigelse til detaljregulering for Honganvik hyttefelt.

Innsigelsen kan bortfalle dersom § 9 undersøkelsesplikten blir oppfylt og at forholdet til § 14 kulturminner avklares gjennom den marinarkeologiske registreringen (se vedlegg).

Vi ber tiltakshaver om å ta direkte kontakt med Stavanger maritime museum for å avtale videre framdrift i saken.».

Planleggjar sitt svar:

Sjå svar over til Stavanger Maritime Museum.

2.11 NVE, datert 28.04.2021

Merknad til førstegongs handsaming:

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) har uttalt seg som nasjonalt sektormyndighet innanfor saksområda flaum-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser i vassdrag og grunnvatn, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft.

«Vi kan ikkje sjå å ha motteke varsel om oppstart av planarbeid og har difor ikkje sendt innspel til planarbeidet tidlegare.».

Vassverk og vurdering av konsesjonsplikt:

Reguleringsplanen legg opp til etablering av felles vassforsyning basert på grunnvatn/grunnvassbrønner innanfor område avmerka f_BAB1 i plankartet. Føresegn § 23 inneheld krav til sjølve bygningen, men det er ikkje opplyst noko om mengde vatn. Vi har sterke faglege råd om at vi får tilsendt opplysningar om grunnvassuttaket slik at vi kan gjere ei fagleg vurdering av om uttaket krev konsesjon etter vassressurslova. Ei avklaring av vassuttaket i reguleringsplanen gjer ei enklare og raskare handsaming av vassuttaket enn om ein skal gjennom ein eigen prosess etter vassressurslova (vrl.). Om konsesjonsplikt for grunnvassstiltak står det i vrl. § 45 at: «Ingen må iverksette grunnvannstiltak som kan være til nevneverdig skade eller ulempe for noen allmenne interesser uten konsesjon fra vassdragsmyndigheten». Uttak av grunnvatn som i seg sjølv, eller naturleg må sjåast under eitt, som overstig 100 m³/døgn, må meldast til NVE for vurdering av konsesjonsplikt (vrl. § 45). Mindre vassuttak enn 100 m³/døgn kan og vere konsesjonspliktig dersom tiltaket kan vere til nevneverdig skade eller ulempe for noko allmenne interesser. NVE kan gjere ei fagleg vurdering av om uttaket krev konsesjon og om kva opplysningar som krevjast for at eventuell løyve skal kunne samordnast gjennom reguleringsplanen, jf. vrl. § 20. Samordning av løyve i reguleringsplanen vil ta kortare tid med saksbehandling enn om det må søkast konsesjon i etterkant av at planen er vedteken. Det forutset at alle opplysningar vi treng for å gjere ei slik vurdering er tilgjengeleg før planvedtak.»

Det er lista opp kva slags informasjon NVE treng for å kunne vurdere konsesjonsplikt (sjå brev, ev. rettleiar).

«Då planmaterialet manglar det meste av dokumentasjon lista opp over ber vi om at det vert utarbeidd og sendt over til oss. NVE vil sterkt rå til at vassuttaket vert avklara i høve til krava i vrl. i samband med handsaminga av reguleringsplanen. Det vil då vere dei same momenta som må gjerast greie for som er lista opp over. Dersom vassuttaket er konsesjonspliktig, så må avgrensing av storleiken på vassuttaket i maksimalt vassuttak i liter/sekund innarbeidast i føresegnene til reguleringsplanen.

Dersom det ikkje er aktuelt å få til ei konsesjonspliktvrdering før 2. gongsbehandling i kommunen, ber vi om at det blir teken inn føresegn under rekkefølgjekrav som sikrar at vassuttaket blir avklart i tråd med vassressurslova før det kan gjevast igangsettingsløyve for bygging av vassverk.

Naturfare

Naturfare er omtalt i ROS-analyse og det er innhenta rapportar og dokumentasjon som ser ut til å vere i tråd med NVE veileder nr 2/2017. Vi har derfor ingen merknader knytt til naturfare.»

Planleggjar sitt svar:

Alle tema knyt til naturfarer er tilstrekkeleg og godt belyst og avklart, slik og NVE bekreftar.

Rondekulen AS har engasjert Ipec Miljø AS for søknad og avklaring omkring vassforsyning. Behovsvurdering byggjer på 50 hytter inklusive eksisterande hytter og eit maks. døgnuttak på 50 m³ som ligg tydeleg under kravet om konsesjonsplikt. Berekninga byggjer på følgjande vurdering:

«Basert på normalt vannforbruk – dvs 5 pe x 200 liter pr døgn – gir dette et døgnuttak på maks 50 m³/døgn. Time maks forbruk er beregnet til 5 m³/t – noe som tilsvarer 1,4 l/s. Men, vannbehandlingsanlegget skal bygges med magasintank som tar høyde for maks-forbruket morgen og kveld slik at grunnvannsuttaget vil aldri bli mer enn døgnforbruket delt på 24 timer. Dette gir en timebelastning – vel og merke når hele feltet er fullt utbygd og alle hyttene har fullt belegg – på rundt 2 m³/t. Dette tilsvarer ikke mer enn ca 0,55 l/s i korte perioder i høysesongen.»

Vassforsyninga skal detaljprosjekterast når første brønn er bora og kapasitet og kvalitet er fastlagt. Då vil også søknad til Mattilsynet bli sendt. Krav om godkjenning ligg inne som rekkjefølgjekrav (§ 52) og ytterlegare krav som til dømes maks. uttak er ikkje naudsynt, ettersom anlegget vil liggja under 100 m³/døgn. Det vil sannsynlegvis vera behov for fleire brønner i same område, samt ein buffertank. Ipec Miljø AS forventar at det vil vera brønn i fjell og at grunnvatnet ligg under Saudafjorden, slik at eit så lite uttak ikkje vil kunna påverka grunnvassnivået i merkbar grad.

Anlegget er ikkje konsesjonspliktig og krav om vurdering i forhold til vassressurslova ved etablering av anlegget er tatt inn i føresegn § 52, slik at ytterlegare kontakt med NVE ikkje er naudsynt.

2.12 Rogaland Fylkeskommune - Regionalplanavdelingen, datert 29.04.2021

Merknader til førstegongs handsaming:

Planforslaget legger opp til interne veier til alle hyttene. Kommuneplanen har bestemmelser om at «Der det er eksisterande lovleg framført veg kan det leggst til rette for veg fram til felles parkeringsplassar». Innenfor planområdet er det i dag noen opparbeidede og eksisterende veier, men ikke i det omfanget som vises på plankartet. De fleste av de interne veiene vil derfor være i strid med kommuneplanens bestemmelser. Det er svært uheldig at kommunen ikke føler større forpliktelse til å følge opp kommuneplanens bestemmelser. Fylkesrådmannen gir **faglig råd** om at en ikke tillater veier til eiendommene der det ikke allerede foreligger eksisterende lovlig framført vei. Videre gir vi **faglig råd** om at parkering i hovedsak skjer på felles parkeringsplasser i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Planforslaget åpner opp for tre bryggeanlegg som er i strid med kommuneplanen. Fylkesrådmannen presiserer at lokaliseringen av disse burde vært bestemt på et kommuneplannivå. Dersom bryggene samles i et anlegg, og også legger til rette for bruk av allmennheten vil fylkesrådmannen likevel ikke motsette seg denne utviklingen her.

Fylkeskommunen har vurdert framtidig ÅDT til å være 152 og konkluderer at det i

Iht. N100 tabell D.6 skal L2 være 6 meter ved ÅDT større enn 50. Vi ber om at sikten i avkjørselen korrigeres til 6 x 115 meter. Siktlinjene målsettes på plankartet. Geometrisk utforming av avkjørselen mot fv. 520 skal være iht. N100 kapittel D.1.4. Avkjørsler med ÅDT større enn 50 og ÅDT på primærvegen mindre enn 2000, skal bygges med samme krav til vertikal linjeføring som kryss.

Planleggjar sitt svar:

Parkering og vegar:

Det er lite hensiktsmessig å samla all parkering i felles parkeringsplassar langs eksisterande veg. Kommuneplanen sine føresegnar er uklare med omsyn kva definisjonane for landsby, klynge og tun. Uavhengig av om felta blir omtala som klynge, landsby eller tun vil opparbeidinga av tomtene krevja at ein har tilkomst med køyretøy. Dette, saman med etablering av grøfter for vass- og avløpsleidningar vil etterlata seg tydelege spor i terrenget. Dersom ein legg anlegg (leidningar og veg) samla, vil vegane koma oppå grøftetraséene. Det blir også vist til kommentar til Statsforvaltaren sin uttale. **Det blir føreslått at ein ikkje følgjer fagleg råd om at det ikkje skal byggast fleire vegar og at all parkering skal samlast på felles parkeringsplassar.**

Frisikt:

Føresetnad for kravet om frisikt på 6x 115 meter er at ÅDT vil ligge over ÅDT 50 etter utbyggingen (eller 0,8 ÅDT pr. hytte). Det er beskrive i grunnlaget at TØI er brukt som kjelde sidan SVV sine handbøker ikkje har normtal. Med ÅDT på 0,15 pr. hytte (TØI) og 61 hytter samla, gir dette ein ÅDT 9 for heile hyttefeltet. ÅDT på 2,5 svarar til trafikken til bustad i by, og det vil vera feil å bruke dette som ei føresetnad. **Det blir føreslått at ein beheld frisikt med 4 x 115 m.**

Bryggeanlegg:

BBS2 er no føreslått fjerna, slik at det er tre tiltak i strandsona som står att i planforslaget. Det eine er eit småbåtanlegg i f_BBS2 (tidlegare f_BBS3), som er eit flytande anlegg som skal vera forankra i berg/fjell. Det andre tiltaket er ei bryggje innanfor område BBS1. Bryggja skal vera forankra i berg/fjell, og det er ikkje tillate med utriggarar, bøyer, forankringar eller andre konstruksjonar tilknytt bryggja. I etterkant av førstegongs handsaming er det blitt lagt inn ei setning for begge desse områda som presiserer at det ikkje er tillate med utfylling i sjø. Det tredje tiltaket er ein badeplass (f_GB1 og o_VB1). På landareala kan det gjennomførast mindre tiltak, og det er lagt inn ei setning om at alle søknadspåttige tiltak skal godkjennast av kommunen. I sjøarealet er det tillate blant anna å leggja ut stein og fjerna sand. I etterkant av førstegongs handsaming er det lagt inn føresegnar som presiserer at alle tiltak i sjø er søknadspåttige iht. forureiningslova, hamne- og farvasslova og plan- og bygningslova.

Føresegn som sikrar at BBS1, f_GB1 og o_VB1 blir tilgjengeleg for allmennheita og at det ikkje blir etablert hinder for andre enn de som eig hytter innanfor området, er lagt til.

Det er også føreslått at det blir lagt til ei føresegn for parkering f_SPP1 som sikrar at området ikkje blir stengt av, slik at den kan brukast av alle, og ikkje berre hyttefolk.

Med desse føreslåtte endringane blir det vurdert til at fylkeskommunen sine kommentarar til bryggeanlegg og allmennheita er ivaretekne.

2.13 Svein Ramsnes, Ole Håkon Hovland og Torkel Risvoll, datert 29.04.2021

Merknad til førstegongs handsaming:

«Underteikna er grunneigarar til naboeigedomane gnr/bnr. 20/1, 20/8 og 21/5 på Bølnes, og har areal som i gjeldande kommuneplan er regulert til «Fritidsbustad». Me er positiv til at det vert regulert hytter i Honganvik,

og me har også planar om oppstart av reguleringsarbeid for vårt område. Då planarbeidet for Honganvik kan legges føringar for oss vil me gi ein kommentar til planforslaget.

1. Det er satt eit tal på 42 nye hytter i området regulert til «framtidige fritidsbustadar». Det er også satt tal på 17 nye hytter i område regulert til «noverande fritidsbustadar». Me har forstått det slik at dette er eit anslag for å få fram potensial for nye hytter i Sauda, og at dette ikkje vil påverke tal hytter ved regulering av vårt område. Det er frå Statlege og regionale myndigheiter ynskje om tett utbygging, og det er under reguleringsprosessen ein vil få fram kor mange hytter det er plass til i eit område. Men dersom tala ovanfor er førande meiner me at tal hytter bør fordelast forhaldsmessig likt mellom felte etter areal regulert til «fritidsbustad».

2. Ved regulering av «Bølnes» ser me for oss at det blir lagt til rette for båtplassar ved Småskjæra, i vika nedanfor gnr. 20/1. Dette vil gi kortast og best tilkomst for våre tomter, og er vårt primære ynskje. Dersom det vert satt begrensningar for å etablere småbåtplassar langs sjø bør også hytter på vårt felt kunne få moglegheit til å kjøpe plass ved foreslått småbåt-anlegg, til same vilkår som Honganvik hyttefelt. ...

Me har ynskje om eit godt samarbeid med utbyggjar av hyttefeltet i Honganvik, og ser at det er områder det kan være nyttig med eit samarbeid. Dette gjeld spesielt utbygging av vatn- og avløpsanlegg.»

Planleggjar sitt svar:

Me har forstått tal i kommuneplanen sin tekstdel og tabellar slik at tal på nye hytter er et grovt anslag basert på ei hytte pr. 3 daa bruttoareal, samstundes som dette talet ikkje skal vera ein nedre eller øvre grense. Det er den einskilde reguleringsplanen som ut frå terreng tilhøve skal ta stilling det endelege talet. I tillegg har me også lagt til grunn det Ramsnes med fleire peiker på, at statlege myndigheiter ynskjer ei tett utbygging framføre ei spreidd utbygging.

Me har ikkje kommentarar til naboane sine ynskjer om eit småbåtanlegg sør for Bølsnes utover at forholdet ikkje er avklart i kommuneplanen.

Utbygging av vatn- og avløpsanlegg er basert på planlagde og eksisterande hytter. Det ser ikkje ut til at det vil vera en fordel å tenkja på et større felles anlegg.

2.14 Statsforvalteren i Rogaland, datert 29.04.2021

Merknad til førstegongs handsaming:

«Planforslaget er i konflikt med kommuneplanen når det gjeld storleik på hyttene, utbygging av interne vegar med tilkomst for bil til kvar hytte, 3 småbåtanlegg, badeplass og felles naust. Den samla belastninga for området blir derfor stor. Statsforvalteren har motsegn til planforslaget av omsyn til strandsone- og landskapsinteresser i området (...).

Landskap

Det er gjort konkrete vurderingar for kva belastning heile hyttefeltet på Honganvik toler av tal og omfang av fritidsbustader i kommuneplanen. Kommuneplanen opnar opp for 42 nye hytter for heile feltet. Då planforslaget legg opp til 38 fritidsbustader innafor eit areal som utgjør om lag halvparten av det aktuelle byggeområdet i kommuneplanen, legg dette i realiteten opp til ei høgare utnytting av området enn det kommuneplanen legg opp til. Det er ikkje nødvendigvis negativt å legge til rette for ei høgare utnytting enn kva kommuneplanen opnar for her, då ein ofte får meir kvalitative og detaljerte vurderingar på reguleringsplannivå. Meir effektiv arealbruk kan og redusere press på nedbygging av andre ubygde område i kommunen.

Vi saknar ei oppdatert overordna vurdering av kva samla belastning planforslaget legg opp til. I det må det ligge vurderingar knytt til terreng- og landskapstilpassing, samla volum og utforming på bygningane. Dersom kommunen legg til rette for ei høgare utnytting i enkelte felt, vil områda som er lagt ut vare lengre. Ein naturleg konsekvens av dette er å vurdere om ein skal tilbakeføre nokre av områda avsett til fritidsbustad til LNF-formål ved neste rullering av kommuneplanen....

Kommuneplanen legg opp til tre kategoriar for tilrettelegging av fritidsbustader; landsby, klynger og tun, jf. § 2.3.3. Denne strategien for fritidsbustader i kommuneplanen er eit resultat etter mekling av motsegn fremma av Statsforvalteren. Hyttefeltet på Honganvik fell inn under kategorien tun. Her skal det leggjast til rette for mindre fritidsbustader (inntil 80 m² inkludert bod), felles parkeringsplassar og tilknytning til sti/løype. Det kan gjennom detaljregulering avvikast frå § 2.3.3, der ein kan visa til minimale inngrep og sikra god tilpassing til eksisterande område....

Av omsyn til landskap og samla belastning for området, fremjar me motsegn til tal på hytter, hyttestorleik og køyreveg fram til hyttene med to parkeringsplassar, då dette førar til store terrenginngrep som ikkje er tilstrekkeleg vurdert i planen.- Vi saknar og vurderingar av fellesløysingar opp mot valt løysing. Det må gjerast betre vurderingar for kva området toler av inngrep og korleis dette påverkar landskapet (...)

Strandsone:

I kommuneplanen er det lagt inn ei byggegrense frå sjø på 40 meter. Areal i sjø er vist som ferdsl. Plasseringa av fritidsbustadene er i tråd med byggegrensa mot sjø i kommuneplanen. I føresegn § 7 står det at byggegrensa mot sjø er identisk med formålsgrense for dei lågastliggande tomtene. Vi minner om at vesentlege terrenginngrep også er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8. Vi har derfor fagleg råd om at det vert presisert i føresegna at byggegrensa mot sjø og gjeld vesentlege terrenginngrep, og andre søknadspliktige tiltak etter pbl., og ikkje berre bygningskroppen.

Me meiner at tilrettelegging for småbåt-anlegg må sjåast i ein større samanheng der omsyn til samla belastning i strandsona i det aktuelle området blir vektlagt. Utbygging av småbåtanlegg i dette omfanget utan eit reelt behov, kjem i konflikt med dei interessene pbl. § 1-8 skal ivareta. I denne vurderinga har vi lagt vekt på at småbåtanlegga aukar det bygde preget i ei elles urørd strandsona, noko som endrar landskapsbildet og legg avgrensingar på ålmentas bruk av området. Av omsyn til strandsonainteressane, fremjar vi **motsegn** til f_BBS1, f_BBS2 og f_BBS3. Det må gjerast ei meir overordna vurdering og det må takast sikte på å samle inngrepa i strandsona.

Vi skreiv i varsel om oppstart at dersom det skal leggjast til rette for tiltak i strandsona, måtte desse ikkje legge avgrensingar på ålmentas tilgang til fri ferdsel i området. Innanfor f_BUN1 skal det etablerast eit felles bygg utforma som fleire naust i rekkje. Her skal det leggjast til rette for WC og lagring av felles utstyr. Anlegget skal ha ein storleik på 100 m² BYA og mønehøgde på 5,5 meter og skal plasserast i nærleiken av f_GB1 (badeplass) og o_VB1 (badeområde). Dette bygget er stort og privatiserer badeområdet, og kjem i konflikt med dei omsyn pbl. § 1-8 skal ivareta, særleg omsyn til ålmentas ferdsel og opphald i strandsona. Statsforvaltaren fremmar difor **motsegn** til f_BUN. Vidare har vi **fagleg råd** om at det blir konkretisert i føresegna til planen at badeområdet og badeplassen skal vera tilgjengeleg for ålmenta. Det bør og sjåast på om det er mogleg å etablera ein tursti eller liknande langs heile fritidsbustadområdet for å sikra ein kontinuitet og tilgang til strandsona for alle....

Planleggjar sitt svar:

Landskap og samla inngrep:

1) Tal på hytter og tettleik:

Me har forstått kommuneplanen sin tekstdel med tabellar slik at tal på nye hytter er eit grovt anslag basert på ei hytte pr. 3 daa bruttoareal. Det står i tekstdelen til KPL at det er behov for ca. 630 hytter i ein 12-årsperiode og at det trengs ein buffer som tillegg. Dette er kommunen sin overordna vurdering. Kommunen må sjølv svare for om høgare tettleik vil ha noko å sei for neste KPL-revisjon.

«Det må tas omsyn til nødvendig infrastruktur, til vegar og ferdssårer, leike- og friområder innfor 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....» (Kommuneplanens arealdel 2019-2030, s.10, 4.avsnitt)

Føresegnene i kommuneplanen gjev ikkje ein nedre eller øvre grense for tettleik i hytteområde.

§ 2.3.1 stiller kvalitative krav til byggjetomta for fritidsbustadar. Som Statsforvaltaren sjølv peikar på er det ikkje negativt at det leggst opp til ein høgare utnytting enn overslagsberekninga antydgar. Ein enkel/sjølvstendig reguleringsplan kan ikkje dokumentera kva denne tettleiken vil ha å sei for kommunen sin hyttebyggingsstrategi.

2) Dokumentasjon på avvik frå §2.3.3 i kommuneplanen (utforming):

Kvalitetskrav til landskapstilpassing er innfridd og det blir lagt ved dokumentasjon (illustrasjonshefte) som syner at kommuneplanen sine føresegner i pkt. 2.3.3 bokstav a til g er ivaretekne i planen og føresegner. Planteskogen er frå før i stor grad fjerna, og dei enkelte trea som står igjen blir ivaretekne. På grøntområda vil det veksa opp att tre og anna vegetasjon. Premisset for høgare tettleik er god tilpassing. Sjå vidare omtale under dei einskilde punkta under.

3) Vegtilkomst og parkeringsplassar:

Me er usamde i at felles parkeringsplassar ville ha gitt mindre terrenginngrep. Kravet til tal parkeringsplassar er det same, og større, felles parkeringsplassar vil visa mykje tydelegare i terrenget enn om bilane blir plasserte på dei einskilde tomtene. I konsekvensutgreiing av Honganvik i samband med kommuneplanen blei det sett fram krav om at det skal etablerast felles løysing for vatn og avlaup. Når denne infrastrukturen skal etablerast, må det gravast grøfter i terrenget. Også ved opparbeiding av dei einskilde tomtene vil det bli naudsynt med køyretilkomst til tomtene. Desse tiltaka vil laga sår i det opphavlege terrenget. Med god planlegging kan ein leggja vegane oppå grøftene. Eit tenkt alternativ med individuelle brønnar eller felles postar for vatn og separate avlaupsanlegg og krav om biotoalett er utdatert både med omsyn til miljø og hygiene for ei ny utbygging.

Illustrasjon I04 syner planlagd utbygging på ortofoto, med parkering på dei einskilde tomtene. Som ein ser er samtlege vegar i vest frå før opparbeida som grusvegar. I aust er hovudvegen frå før etablert, og planforslaget opnar for at det blir etablert fire mindre tilkomstvegar til hyttetomtene. Høgden på dei nye tilkomstvegane vil i stor grad gi seg sjølv ut frå eksisterande vegar, som er oppgitt med høgder på illustrasjonen. Vegane er planlagt slik at det ligg fritidsbustader mellom vegane og sjøen, med unnatak for delar av f_SKV5 (som likevel ligg høvesvis skjerma). Terrenginngrepet vegane utgjør vil dermed vera minimalt synleg frå sjøen, og det er sjølv hyttetomtene som vil vera dei tiltaka som utgjør reelle terrenginngrep, uavhengig om det er veg til dei eller ikkje.

Illustrasjon I08 syner ein situasjon med fire felles parkeringsplassar for tomtene i aust. Med to parkeringsplassar per fritidsbustad (jf. krav i kommuneplan), vil det bli fire forholdsvis store parkeringsplassar rundt om i hyttefeltet. Dei to som må liggja tilknytt hyttene i nordaust vil føra til forholdsvis store terrenginngrep, som følgje av at terrenget skrånar her.

Det gir heller ikkje mening å tenkja felles parkeringsplassar for tomtene og 29 til 38 når berre BFF32 manglar veg i dag. Åtte av dei andre 28 tomtene har veg og strukturen med grupper/klynger som ligg langs koten gir ikkje opplagte felles parkeringsplassar. KPL (pkt. 1.12 b) stiller krav om at 20% skal ha lademoglegheit for EL-bil, noko som vil vera vanskeleg å administrera.

Me stiller spørsmål til om nye fritidsbustader i det heile bør etablerast utan vegtilkomst. Det vanskeleggjer arbeidet med universell utforming, og er utfordrande med omsyn til brannvern. Brannmannskap bør ha god tilkomst til fritidsbustadene, og bør ikkje bli hindra av vegetasjon og liknande. Dei bør med andre ord ha ein rydda, tilstrekkeleg brei sti som ikkje blir grodd att. Vidare er vanleg slangeutlegg 25 + 25 meter (2 slangelengder) frå kum eller brannbil. Som illustrasjon I08 syner, rekk ikkje dette langt, og det rekk langt frå over alle fritidsbustadene. Dersom det skal

etablerast ein turveg som kan køyrast på av brannbil (og som ideelt er universelt utforma), vil terrenginngrepet i praksis bli det same som om ein etablerer ein vanleg køyreveg.

4) Størrelse på fritidsbustader:

Kommuneplanen sin modell med landsby, klynger og tun, verkar lite gjennomarbeidd og ikkje anvendeleg for utbygging på Honganvik. Kommuneplanen set eit makstak på 80 m² BRA for fritidsbustader i Honganvik, inklusiv bod. Planforslaget avvik frå dette kravet med eit tilleggsareal for bod på 8 m², og presiserer at bodene skal vera samanhengande med fritidsbustadene.

Illustrasjonane i teikning I01-I08 syner hytter med storleiken føresegnene i planforslaget legg opp til, basert på to ulike formar.

Det sei seg sjølv at 2 parkeringsplassar på til saman 25 m² (netto) ikkje kan reknast i BRA på 80m². Ein felles p-plass for 10 hytter vil krevje min. 200m² (12,5 x 18 m + skråningsutslag) og det vil minimum krevjast 4 slike i tillegg til 4 mindre (f-SPP1 til 4) som er teikna inn i planen for gjestar og allmenta.

5) Vurdering av samla landskapsverknader:

Planleggjar og tiltakshavar har hatt fleire rundar med plassering av dei einskilde tomtene, og har nytta både 3D-modell og synfaring for å justera tomtene slik at dei gir minst mogleg terrenginngrep. Ein del av desse vurderingane har vore synlege i planskildringa, og bilete frå 3D-illustrasjonar låg som vedlegg til plansaka ved førstegongs handsaming. I samband med kommentarar etter førstegongs handsaming er det blitt utarbeida eit illustrasjonshefte som saman syner landskapsverknadene av planforslaget i meir detaljert grad.

Det er føreslått å leggja inn ei føresegn som sikrar at det ikkje blir etablert murar over 1,0 meter innanfor tomtene. Føresegnene opnar ikkje opp for at det kan etablerast murar i friområda. Illustrasjon I02 syner skjeringar og fyllingar med hellingsgrad på 1:2. Alle tiltak, både skjeringar, fyllingar og murar må skje innanfor områda regulert til fritidsbustad. Ettersom størsteparten av vegane frå før er etablert, vil høgdena til nye vegar og til nye fritidstomter gi seg ut frå høgdena på eksisterande veg, sjå illustrasjon I04.

Illustrasjon I02 og I03 syner åtte snitt gjennom terrenget, sjå oversikt i illustrasjon I01. Eksisterande bygg er vist med raudt og nye bygg med svart. Illustrasjonane syner etter vår meining at nye bygg ikkje er tenkt plassert på høgdedrag og at dei er godt tilpassa dagens terreng.

Illustrasjon I06 og I07 syner 3D-illustrasjonar med same grunnlag og høgder som vist i dei andre illustrasjonane. Vi legg også ved bilete (fotoserie; FOTO-01) for å vise kva slags landskap som er der i dag.

Me er usamde i at det er grunnlag for motsegn pga. av samla inngrep (tal hytter, hyttestorleik og parkeringsplassar ved hyttene) og forventar at kommunen støttar dette synet.

Strandsone:

Plankartet og føresegnene er tydelege på byggjegransa, der det i pkt. 2.5 blir sagt at «byggjegrænse mot sjø er identisk med formålsgrense for dei lågast liggjande tomtene». Formålsgrensa for desse tomtene er identisk med grensa på 40 meter i kommuneplanen. Føresegnene opnar ikkje for endringar av terreng innanfor friområda, verken innanfor eller utanfor 40-metersona, og ein kan dermed ikkje ha fyllingar, skjeringar, murar eller liknande innanfor friområda tilknytt fritidsbustadene.

Føresegnene i pkt. 2.5 seier at «tiltak innanfor formåla BBS, BVA og BUN gjennomførast i tråd med føresegnene i denne planen (§ 7)». Her er det gløymt å inkludera tiltak/opparbeiding av tursti GT2 og GT3 samt universell turveg GT1. Skal turvegen for allmenta kunne etablerast ned til strand/badeplass

(GB1+VB1), må den gå til strandsona og ikkje stoppa 40 meter frå den. «Overflata skal ha eit toppdekke av fin grus for å sikra best mogleg tilkomst for rørslehemma, barnevogner og liknande», jf. § 41. Føresegn §41 må sjåast også saman med § 5 om universell utforming. Samstundes blir det føreslått at BUN1 og BVA1 slåast **saman til BUN1**, reduserast og flyttast ut av 40 meter strandsona og inn mot berget i sør.

BBS2 er no føreslått fjerna, slik at det er tre tiltak i strandsona som står att i planforslaget. Det eine er eit småbåtanlegg i f_BBS2 (tidlegare f_BBS3), som er eit flytande anlegg som skal vera forankra i berg/fjell. Det andre tiltaket er ei bryggje innanfor område BBS1. Bryggja skal vera forankra i berg/fjell, og det er ikkje tillate med utriggarar, bøyer, forankringar eller andre konstruksjonar tilknytt bryggja. I etterkant av førstegongs handsaming er det blitt lagt inn ei setning for begge desse områda som presiserer at det ikkje er tillate med utfylling i sjø. Det tredje tiltaket er ein badeplass (f_GB1 og o_VB1). På landareala kan det gjennomførast mindre tiltak, og det er lagt inn ei setning om at alle søknadspliktige tiltak skal godkjennast av kommunen. I sjøarealet er det tillate blant anna å leggja ut stein og fjerna sand. I etterkant av førstegongs handsaming er det lagt inn føresegnar som presiserer at alle tiltak i sjø er søknadspliktige iht. forureiningslova, hamne- og farvasslova og plan- og bygningslova.

De tre felles småbåtanlegg er forskjellige: nr. 1 og 2 er mindre anlegg som tilet kortvarig fortøying, også for gjestar, bading, padling, fiske etc. og inneheld ikkje tiltak i sjø. Desse er ein aktiv tilrettelegging for allmenta, dvs. eksisterande og nye hyttetomter samt folk som kommer på besøk og vil oppsøke fjorden eller nye utsikten til «brudesløret».

BBS1 er ca. 40 m lang og har ei breidde på 8 til 14 m med minimal utkraging i sjøen. BBS2 er vesentleg mindre ca. 24 m lang og 12 m dybde på det dypaste og takast ut pga. avgrensa nytte og bratt tilkomst (sti). BBS1 og ny BBS2 er tilgjengeleg for allmenta, men kunn BBS1 vil kunn utformast universelt.

BBS2 (tidlegare 3) er eit mellomstort småbåtanlegg kunn basert på flytebrygger og med 40 plasser slik at alle nye hytte-avgare kan kjøpe/leige en båtplass. Grunnen for plasseringa av den største innerst i vika og med bratt sti, er straum forholda i fjorden. Det kan og vera behov for at anlegget (eller delar av det) må trekkast opp eller transporterast bort vinterstid.

Småanlegget BBS1 vil knapt vera synleg et stykke ut i fjorden og vil ikkje gi området er «meir utbygga preg». Det er riktig at strandsona er urørt i dag, men samstundes vil allmenta ikkje kunne bruke strandsona utan tilrettelegging. Argumentet om at eit felles område med fleire naust (BUN) som skal delast opp i bodar for alle som er interessert, vil hindre fri ferdsel, virka søkt. I tillegg skal det leggast opne felles funksjonar til bygget som til dømes WC, ev. dusj. Bygget skal også gi rom for lager til velforeining og eget rom for VA-anlegg.

Men vi er einige at tiltaket kan reduserast, slås saman til et bygg for avløps-/pumpestasjonen og flyttast lengre vekk frå å stranda. Utstyr må berast noko lengre, men det kan akseptast.

Men denne endringa meiner vi at grunnlaget for motsegn mot tiltak i strandsona er fjerna.

Ideen om er ein tursti langs heile fritidsbustadområdet for å sikra ein kontinuitet og tilgang til strandsona for alle er i konflikt med de faktiske forhold (bratt berg, krongla terreng) og ynskje om lett tilgjenge for allmenta. Dette er lett å sjå når ein har vore på staden.

Oppfølging motsegn:

Det blei gjennomført dialogmøte den 27.10.2021 som førte til at motsegn mot storleik for fritidsbustadene og allmenn tilgang til strandsona vert fjerna, fordi storleik blei 80 m² utan tillegg for bod og tilgang til strandsona presisert i føresegnar. – Motsegn mot etablering av veg til kvar einskilt fritidsbustad sto ved lag.

Kommunen sendte dokumentasjon og argumentasjon i brev datert 26.01.2022 og bad Statsforvalteren om å trekke motsegn mot veg til kvar fritidsbustad. Det ville ikkje Statsforvalteren gjere og det blei avtalt nytt møte (dialogmøte) den 11. mars 2022 kor kommunen fremma sitt opprinnelege standpunkt.

I møte vart en enige om at dersom SKV6 trekkast ut og erstattast av felles parkeringsplass og det kan dokumenterast at SKV5 ikkje førar til store inngrep i landskapet, ville motsegn kunne trekkast. Dokumentasjon vart sendt frå kommunen til Statsforvaltaren den 19. april 2022.

Statsforvalteren har i brev datert 21.04.2022 trekt motsegn, slik at planforslaget kunne leggjast fram for eigengodkjenning.

3 Overordna føringar, lovverk og utgreiingar

3.1 Rikspolitiske retningslinjer

Følgjande tema/retningslinjer blei vurderte som relevante i oppstartsmøtet:

Statlege planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging

Den overordna vurderinga av godkjenninga av dette hytteområdet og dei andre hytteområda i Sauda kommune er utført gjennom kommuneplanen. Det blir ikkje lagt same vekt på samanhengen mellom arealbruk og transport ved utvikling av område til fritidsbustadar som for bustadar. Sjå sitat med målsetjing under:

«Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.»

I planomtalen er det inkludert eit kapittel som syner endringar i transport som følgje av utvikling av området, sjå kapittel 5.5.

Barn og planlegging

Nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø er:

Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Retningslinja har hovudpunkt som gjeld ansvarsforhold, krav til kommunale planleggingsprosessar og krav til fysisk utforming. Kapittel 5.8 i planomtalen syner korleis barn og unge sine interesser er ivaretekne i planforslaget.

Riks- og fylkesveier

T-1057 (1994) Retningslinjer for planlegging av riks- og fylkesveier etter plan- og bygningsloven, ble erstatta av «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, Fastsatt ved kgl. res. av 26.09 2014, jf. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 6-2. Sjå ovanfor.

2017-2020 Rammeplan for avkjørsler med strekningsvis vurdering av haldningsklasse til byggjegranser for riks- og fylkesveg i Region Vest» omtaler haldningsklasse vist i www.vegkart.no. Det har haldningsklasse «streng» (ikkje «meget streng», «mindre streng» eller «lite streng».)

«Døme på dårleg utform og lite trafiksikker avkjørsle er: svingradius < 2meter, stigning/helling rett ut frå vegkant og sikt under stoppsikt. Der årstdøgns trafikken (ådt) er under 800 kjt/døgn, kan utvida bruk av avkjørsle godkjennast der tekniske krav vert stette.» Sjå vidare i kapittel 4.8 og 5.6.

Differensiert planlegging i strandsona

Sauda kommune ligg i område definert med «mindre press på arealene». Punkt 7.2 omtalar retningslinjene som gjelder for Sauda.

«100-metersbeltet er av nasjonal interesse, og bygging her i de nevnte kommunene skal bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold.»

Området er vurdert i kommuneplanen og ei konkret byggjegrense på 40 m frå sjøen er tatt inn arealdelen i samsvar med føresegnene i nasjonal retningslinje. Sjå kapittel 4.3 om eksisterande bygg og eigedomar samt skildringa av planen i kapittel 5.

3.2 Regionalplan for samordna arealbruk og transport i Ryfylke 2017-2030

Sauda kommune inngår i "Regionalplan for arealbruk og transport i Ryfylke", utarbeidd av Rogaland fylkeskommune. Regionalplanen har som formål å leggja til rette for vekst og utvikling i Ryfylke.

Fortetting av eksisterande områder for fritidsbustader er framheva som satsingsområde framføre eitt og eitt byggjetiltak ut frå enkeltinitiativ. Det ligg også eit potensiale i å fortetta nær regionale utfartsområde.

3.3 Kommuneplan for Sauda 2018 – 2030

Areala innanfor framlegg til detaljreguleringsplan for Honganvik inngår i kommuneplanen sin arealdel. Arealformål, føresegner, utnyttingsgrad og byggegrenser i kommuneplanens arealdel gjeld framføre eldre reguleringsplanar (detaljplanar og/eller områderegulering).

Kommuneplanen legg vekt på at framtidige utbyggingsareal hovudsakleg skal byggast innanfrå og ut, for å i størst mogleg grad kunna ta vare på landbruks- og naturområda rundt Sauda, for å kunna nå klimamål, og for å kunna halda på dei gode kvalitetane med korte avstandar til det meste. God planlegging, der areal og transportutvikling utviklast i samanheng, skal sikra effektiv arealbruk, miljøvenleg transportutvikling, sunne og trygge omgjevnader, og gode levekår for alle.

Fritidsbustadar:

Det er berekna eit behov på ca. 630 hytter i neste 12 års-periode, i tillegg til dei i overkant av 1200 hytter som ligg i Sauda idag. Fleire tidlegare område for LNFR-spreidd fritidsbustad er i kommuneplanen endra til område for fritidsbustader. Som strategi blir det lagt opp til ei differensiering for å få fleire områdetypar og mangfaldige fritidsbustadar. Det skiljast mellom tre typar: landsby, klynger og tun/frittliggande hytter med maks. storleik på høvesvis 150, 120 og 80 m² BRA. Landsbyane skal ha størst grad av opparbeiding, mens det for tun skal tenkast felles parkeringsplassar og tilknytning til sti/løype. Her skal det gis rom for tilpassing til tidlegare spreidd utbygging og tilknytning til eldre hytteområde.

Arealtabellen i kommuneplanen (s. 11) syner 17 eksisterande og moglegheit for 42 nye hytter for området på Honganvik med følgjande strategi:

«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.»

Føresegner om utforming av fritidsbustadar (§ 2.3.3.) gir detaljerte føringar for utforming av område og bygg. Desse er baserte på ein modell eller ei klassifisering av utbyggingsmønster i «landsby», «klynger» og «tun».

For «tun», kor Honganvik er gruppert inn under, er det opna for at lovleg framført veg kan brukast fram til felles parkeringsplassar og at det kan leggjast VA-anlegg langs veg/sti til hyttene. I tillegg er

det sett ei maks. grense på 80 m² BRA (sjå kapittel 5.1 til 5.4 kor denne inndelinga er tolka og vurdert i denne saken).

Andre overordna mål er knytt til grønstruktur med sikring av areal til grønne korridorar, sentrale grøntanlegg og parkar, samt fokus på Sauda som reisemål med opplevingar ved viktige målpunkt som toppturar, langs turnett/turvegar, ved kulturminne og viktige bygningar.

Konsekvensutgreiing og ROS-vurdering i arbeidet med kommuneplanen inneheld forskjellige vurderingar av Honganvik. Tilgjengeleg strandsone er ein avgrensa ressurs og allmenne interesser knytt til rekreasjon og ein tilgjengeleg strandsone må difor sikrast ved utbygging av området. Området ligg langt frå sentrum, og reknast difor som mindre aktuelt for bruk av allment friluftsliv, men kan vera aktuelt for besøk med småbåtar. Antall fritidsbustader er basert på grove anslag. Det kan leggst til rette for båtplassar for eigarane av fritidsbustadar. Strandsone, bryggjer og badeplassar skal vera allment tilgjengelege frå sjø og land. Det må føresetjast at avkøyring frå hovudveg, tilførselsveg og omsyn til andre brukarinteresser blir løyst. I samband med detaljregulering av området må det gjerast ei fagleg vurdering av naturfare, og krav til VA-løysingar gjeld også her.

Kommuneplanen sin ROS-vurdering viser berre ei raud markering. Denne omfattar eit aktsemdsområde for skred langs fjorden. Vidare er det moglege område med marin leire i strandsona. Springflo og høg vasstand kan også vera utfordrande ved busetnad i strandsona. Det er sett krav til detaljert vurdering av naturfare av kvalifiserte fagpersonar i samband med detaljregulering av området.

3.4 Konsekvensutgreiing (KU) i reguleringsplanen

I oppstartsmøte den 20.7.2020 med Sauda kommune vart det avklart at det ikkje er trong for konsekvensutgreiing KU i samband med utarbeiding av detaljplanen.

3.5 Naturmangfaldlova

I framlegget til detaljplanen er utbygging av områda vurdert med omsyn til naturmangfaldlova, sjå kapittel 4 og 5.

3.6 Kulturminnelova

Lov om kulturminne er det sentrale lovverket for vern av kulturminne og kulturmiljø. I området er det ikkje registrert freda kulturmiljø eller kulturminne, freda bygningar eller SEFRAK-registrerte bygningar.

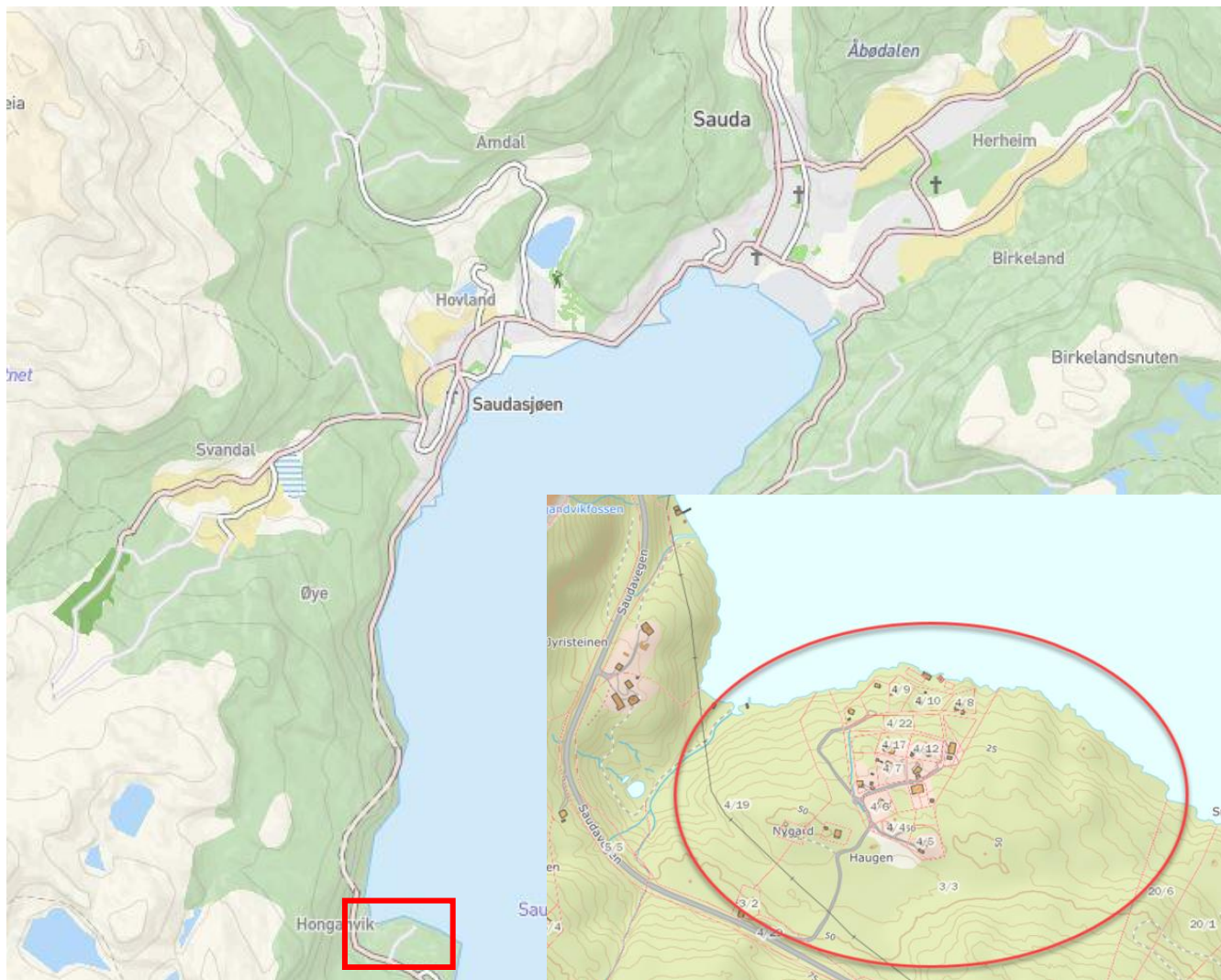
3.7 Geologirapport, vurdering av ras- og flaumfare

I samband med arbeidet med reguleringsplan for Honganvik er det utført geologisk undersøking av grunntilhøva i byggjeområda og gjort vurdering av ras- og flaumfare.

4 Skildring av planområdet

4.1 Lokalisering

Planområdet ligg om lag 10 km sør for Sauda sentrum og omfattar området nord for Fv520 i Honganvik, like ved Honganvikfossen og garden Honganvik. Det etablerte hyttefeltet skal ikkje inngå i detaljreguleringsplanen.



Figur 2 Plassering av planområdet.

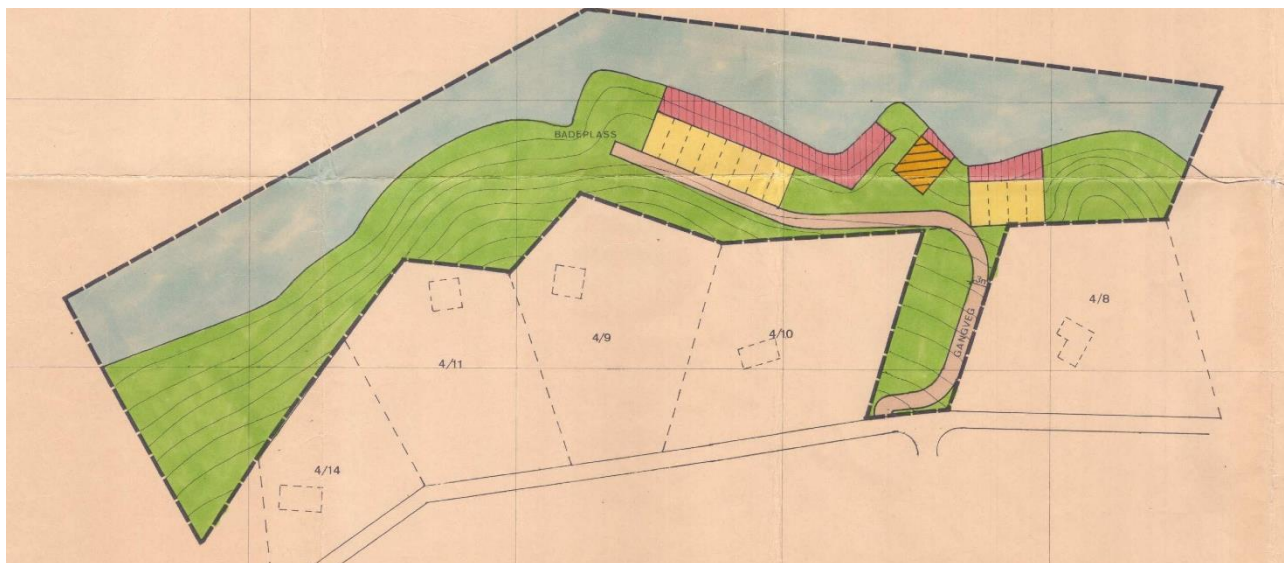
4.2 Eigedomstilhøve,

Planområdet omfattar i hovudsak eigedomane gnr./bnr. 3/3, 4/1 og 4/19 i tillegg til dei frådelte eigedomane i det etablerte hyttefeltet og tre eigedomar i sørvest: 3/7 (Haugen), 4/35 (Nygård) og 3/2 ved avkøyrse frå FV520.

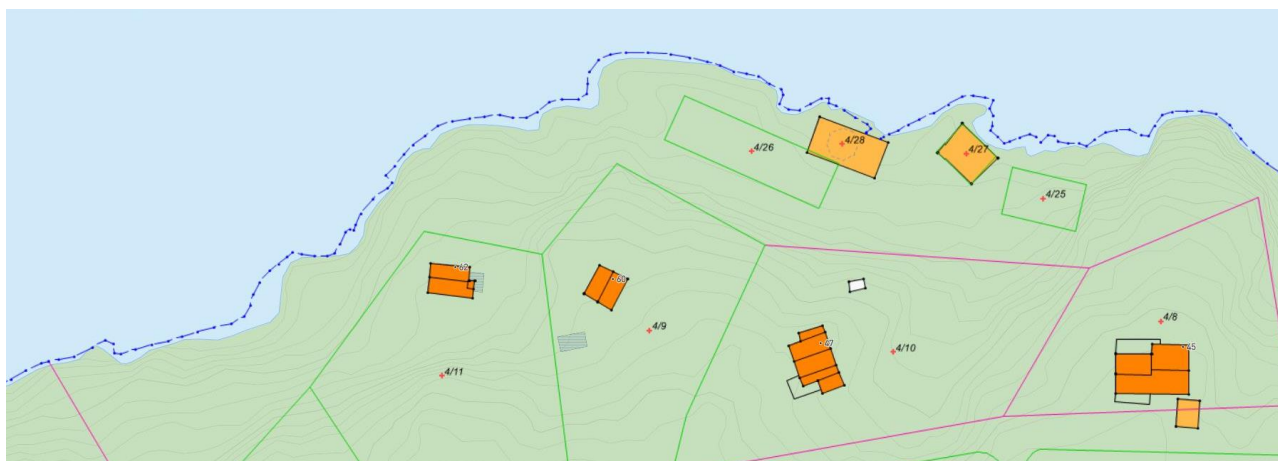
4.3 Eksisterande bygningar, arealbruk og stadleg karakter

Tilknytt planområdet er det bygd 16 fritidsbustadar og to naust, samt eit gardshus som er under rehabilitering. Gardshuset på Nygård 4/35, var opphavleg ein del av tunet til bruk 4. For garden Haugen, bruk 3 som låg aust for bruk 4, er det ikkje bygningar som står att. Hyttefeltet og naustområdet er delvis utbygd i samsvar med reguleringsplan frå 1984 (1984-006). Innanfor

planen for naust ligg eit naust (gnr. 4/27) i samsvar med planen. I tillegg ligg det eit felles naust på gnr. 4/29, medan regulerte eigedomar for naust (gnr. 4/26 og 4/25) framleis ikkje er bygd på. I det oppdyrka området her vart det av statsskog på 80-talet planta gran. Skogen vart hogd i 2014.



Figur 3: Reguleringsplan Naustområde Honganvik, 1984-006 vedtatt den 16.9.1982.



Figur 4: Utsnitt av Fonnakart som viser eks. naust i strandsonen og nærmeste hytter.

4.4 Topografi og landskap

Planområdet utgjør den indre delen av eit nes, Bølnes, som stikk langt ut i Saudafjorden. Det er små vikar mellom Bølnes og Honganvik som ligg innerst mot elva. Like nord for Honganvik, og godt synleg ved avkøyring frå FV 520, ligg fossen Brudesløret («Hangandvikfossen»). Planområdet ligg i eit slakt kupert landskap i helling mot nord frå kote 50 og ned til strandlina. Terrenget er stort sett dekkja av jord- og morenemassar i varierende mengde. Enkelte stadar er det fjell og stor stein i dagen. Området er i miljøstatus.no/kart/ merka som kategori avsmeltingsmorene. Strandlina er for det aller meste ei smal stripe med fjell i dagen, men nokre få stader med steinstrand.

Elva som naturleg avgrensar planområdet mot vest har si kjelde i eit relativt lite nedslagsfelt rundt Åsane mot Hustveit. Ved elveutløpet er det danna eit elve-ra (en elvemorene). Området har etablert grusveg frå avkøyringa ved Fv520. Veggen har avgreiningar i hyttefeltet. I hyttefeltet er det delt av tomter med korridorar for mogeleg føring av framtidig veg. Ni av dei fråskilde tomtene er

ikkje utbygde. Store delar står framleis fram som eit relativt nytt hogstfelt, fordi granskogen ble hogd i 2019 og lauvskogen i 2020, mens skogsbilvegen ble etablert i 2018.



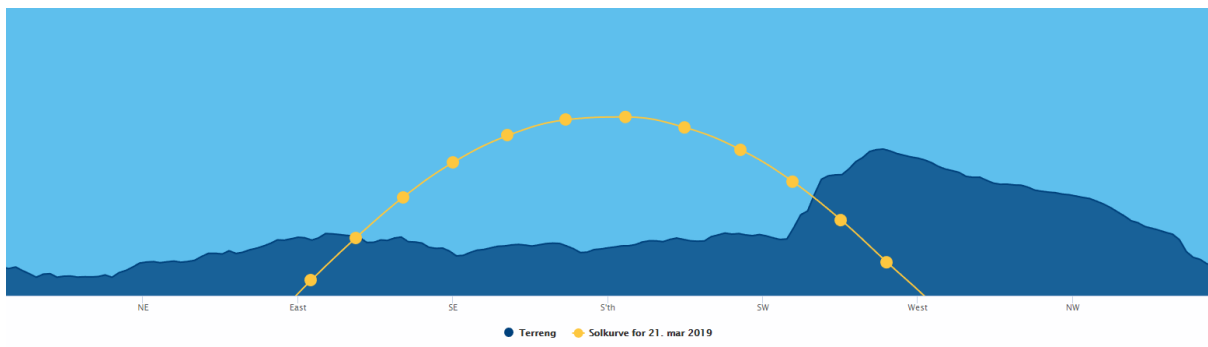
Figur 5: Hovuddelen av planområdet med eksisterende hytteområde i høgre kant, Foto: Varicon/DS-Bygg AS



Figur 6: Eksisterende hytteområde og vestre/øvre del, Foto: Varicon/DS-Bygg AS, sept. 2020

4.5 Sol-/skyggeforhold, vind og klima

Sol og skyggeforhold for vårjamdøgn: Soloppgang kl.08:00, solnedgang kl.16:30. I sommarhalvåret vil sola komma tidleg opp over fjella aust for Sauda, men Åsane i sørvest og Bjørnaskornuten i vest stengjer for soltimane på ettermiddagen og kvelden. Til trass for dette har planområdet gode solforhold heile året.



Figur 7: Markering av planområdet over temakart sol/skygge; Kjelde: <https://suncurves.com/nb/sitefinder/>

Nedbør som regn: Den tørraste månaden er april, med gjennomsnittleg 86 mm nedbør. Det meste av nedbøren fell i oktober, i snitt 235 mm.

Sauda ber preg av typisk vestlandsklima, men med meir markante skilje mellom årstidene. Haust og vinter gir nedbørsmengder over landsnormalen, mens vår og sommar kan vera varm og tørr. Kommunen er utsett for mykje vind frå sørvest, som blir leia av fjorden som ei trakt mot dalføra nord i kommunen. Austavinden vil vera den mest merkable vindretninga i området, særst vinterstid. I sommarhalvåret vil solgangsbris vera mest framtrèdande, då helst frå sør og sørvest.

Den høgaste temperaturen målt i Sauda sidan målingane starta i 1928 var 34,1 °C den 27. juli 2018. Kulderekorden ble satt den 11. januar 1987 med -24,8 °C. Honganvik ligg nær fjorden og har difor på det jamne korte snødekte periodar.

4.6 Kulturminne og fornminne

Det er ikkje registrerte fornminne eller SEFRAK-registrerte bygningar i planområdet, noko som er bekrefta av kulturseksjonen i fylkeskommunen etter synfaring i august 2020.

4.7 Offentleg og privat service

Det er ingen offentleg eller privat tenesteyting i området, og heller ikkje busshaldeplassar i nærleiken.

4.8 Trafikktilhøve og vegar

Planområdet ligg 150 m nord for Fv 520 Saudavegen, og har avkøyrsla på strekninga med 80km/t som fartsgrense. I følgje Statens vegvesen sine sider er årsdøgntrafikk, ÅDT 900 køyretøy på denne strekninga mellom Ropeid- Saudasjøen. 16% av desse er lange køyretøy.

Adkomstvegen til hyttefelt er registrert som SV57 (skogsbilveg). Fartsgrensa på fv. 520 er 80 km/t. Vegbreidde på strekninga forbi avkøyrsla er i NVDB registrert med ein total breidde på 8 m, og køyrebanebreidde på 6,4 m. Dei siste 10 åra er det registrert ei ulykke på fv. 520 i nærleiken av avkøyrsla, registrert som «Enslig kjøretøy kjørte utfor på høyre side i venstrekurve», med lettare skade.



Figur 8: Strekninga kor avkøyrsla skal flyttast vestover (nærmare fotografens ståstad), Kjelde: Googlestreetview

4.9 Støy

Trafikkstøy frå Fv520 er den tydelegaste kjelda til støy i området. Statens vegvesen sitt støyvarselkart angir raud sone som er støynivå Lden 65dB og høgare, medan gul sone er Lden 55-65dB. Støyvarselkart er utarbeida etter Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

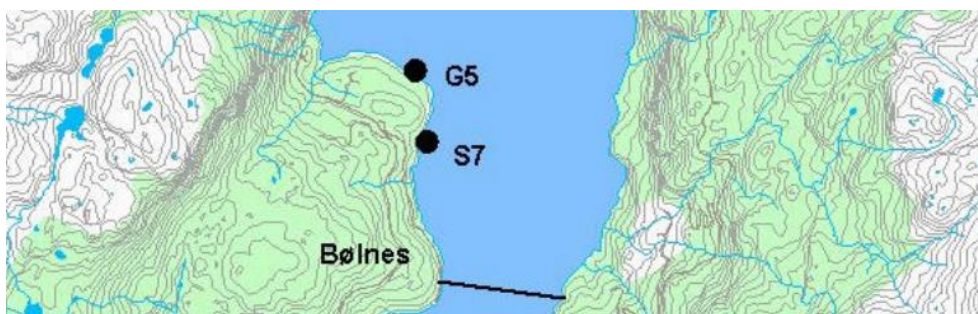


Figur 9: Støysonekart, Kjelde: Vegkart, Statens Vegvesen

Honganvikfossen også kalla «Brudesløret» er ei kjelde til lyd, men kan ikkje setjast i same kategori som uønskt støy. Lydnivået er mest merkbar i snøsmeltinga og i regntunge haustar.

4.10 Forureining

Saudafjorden har gjennom årrekjver vore utsett for forureining frå smelteverket. Fjorden har og vore nytta til fyllingsplass/dumpingplass, fram til 1960-talet for dumpeplassen nærmast planområdet. Statens forureiningstilsyn (SFT) har i oppdrag frå Miljøverndepartementet utført kartlegging og måling av forureininga i Saudafjorden. Målepunkt G5 ligg nærast planområdet.

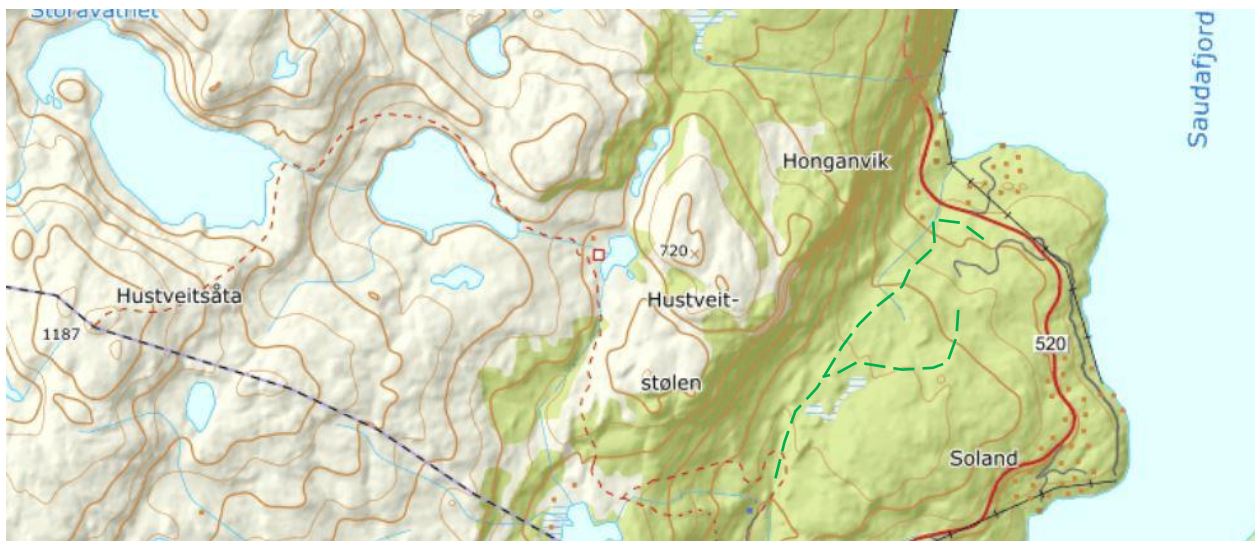


Figur 10: Målepunkt for forureining, Kjelde: SFT

Rapporten var ferdig i 2003 og viser forbetring av forureiningsgraden og lågare innhald av miljøgifter sidan 1981. Dei siste ti åra har det vore fokus på utslepp frå smelteverket, og sjølv om rapporten er frå ei tid tilbake, gir den indikasjon på god forbetring av vasskvalitet og reduksjon av miljøgifter i fisk og sjødyr.

4.11 Friområde/friluftsliv, aktivitet og lek i nærmiljø

Området ligg inntil Saudafjorden med mogelegheit for fiske, bading mm. Fjellområda rundt byr på vakre og spennande turområde, både sommar og vinter.

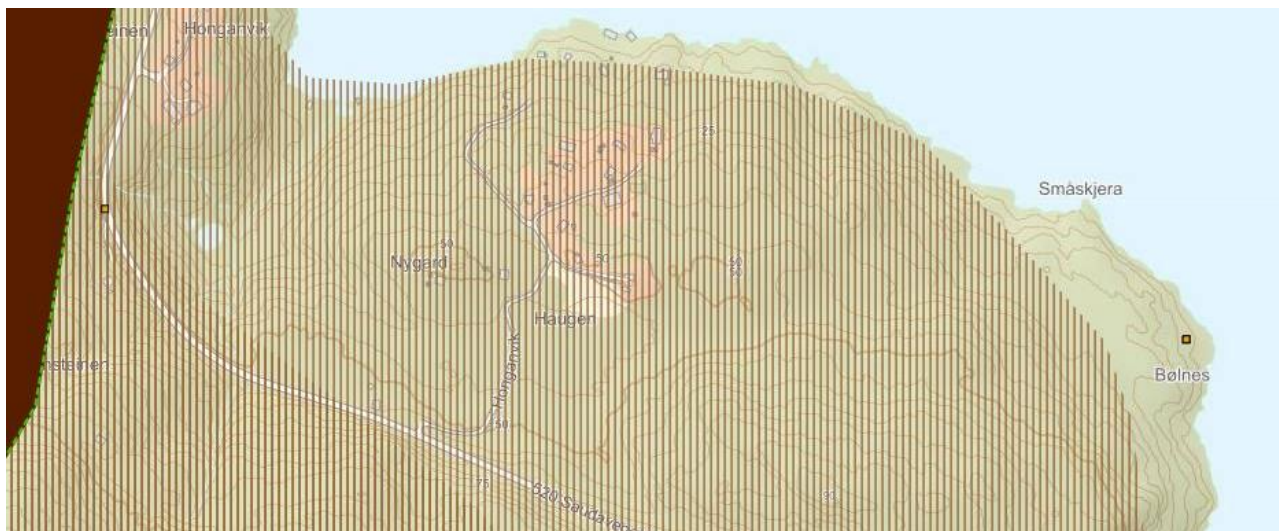


Figur 11: Moglegheita (grøn stipla) og merka stiar (raud stipla) frå Hustveit til Hustveitstølane og Hustveitsåta, Kjelde: ut.no

Nærleiken til natur med merka stiar i fjellet gir gode vilkår for aktivitet og lek. Det er kort køyreveg (12 km /20 min) til Svandalen alpinanlegg.

4.12 Naturmangfald

Planområdet ligg innanfor eit viltområde (sjå figur under), som også må sjåast i samanheng med tidlegare skogbruk. På Bølnes er det registrert fiskemåke (Iares canus). Nord for Honganvik er det registrert svartbak og hønsehauk (asipiter gentilis)/NT.



Figur 12: Moglegheita og merka stiar frå Hustveit til Hustveitstølane og Hustveitsåta, Kjelde: ut.no

4.13 Kommunalteknisk infrastruktur

Det er ikkje kommunale eller felles anlegg for vatn og avlaup i dag. Det er renovasjon og EL-forsyning.

5 Skildring av planforslaget

5.1 Konsept

Lokalisering med utsyn over fjorden til Sauda og Saudasjøen og til Brudesløret gir viktige kvalitetar for dette sjø-/fjordnære hytteområdet.



Figur 13: Moglegheita og merka stiar frå Hustveit til Hustveitstølane og Hustveitsåta, Kjelde: ut.no

Konseptet byggjer på kommuneplanen sine vurderingar og føresegner. I forbindelse med meklings av motsegn til kommuneplanens arealdel (jf. protokoll datert 13.09.2019), er det slått fast at føresegner om utnytting skal følgja ei tredeling for maks. storleik : Svandalen 150 m2 BRA – Klynger 120 m2 BRA – Tun 80 m2 BRA. Forslaget syner enkelte fritidsbustader som er lagt på flatare område og som er vendt mot nord med utsikt over Saudafjorden.



Figur 14: Oversikt plassering nye (kvite) og eksisterande (oransje) fritidsbustadar, fugleperspektiv, Kjelde: Norconsult AS

Det går ikkje fram av kommuneplanen sin omtale kvifor ein har valt konseptet «tun» for Honganvik, samstundes som KU-vurderinga tilseier at det er rom for 38 nye fritidsbustadar. Plankartet til dette forslaget til reguleringsplan syner tydeleg at fritidsbustadane er grupperte i klynger eller korte rekkjer. Hovudvegen ned til kvit brygge til venstre i Figur 14 er etablert som skogsbilveg og vegane mellom eksisterande fritidsbustader (oransje) i same figur er også etablerte. Brygga til venstre er til mange aktivitetar og kunn mellombels forøying. Det flytande småbåtanlegget til høgre ganske langt inne i bukta skal sikre ein båtplass til kvar nye hytte i området.



Figur 15: Føremålsgrensar fra planen (versjonen datert 19-11-2020) vist på ortofoto, Kjelde: Norconsult AS

Konseptet inneber også at alle fritidsbustadar skal få tilkomst med veg, som er heilt vanleg i nye hyttefelt. Løysinga gir då spreing av p-plassar på tomter og på nokre få felles område, framfor ei større samling. Kjørbar tilkomst til hyttene gjer fritidsbustadane i stor grad universelt tilgjengeleg og gjer det mogleg å lada EL-bil ved fritidsbustaden. Universell utforming er omtala i kapittel 5.11.

5.2 Arealoversikt

Tabellen under syner ei oversikt over arealformål og omsynssoner, og kor mykje areal som er regulert til kvart formål/omsynssone basert på planforslag, teikning RD01, datert 27.04.2022. Total størrelse på planområdet er 137,8 dekar.

Formål [SOSI-kode]	Areal (daa)
Fritidsbusetnad – frittliggjande [1121]	36,3
Andre typar bygningar og anlegg (renovasjon, vassverk og trafo) [1500]	0,6
Vass- og avløpsanlegg [1540]	0,1
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone [1588]	2,6
Uthus/naust/badehus [1589]	0,1
Uteoppfallsareal [1600]	1,0
Køyreveg [2011]	8,4
Annan veggrunn – grøntareal [2019]	1,9
Parkeringsplassar [2082]	1,0
Turveg [3031]	0,5
Friområde [3040]	84,5
Badeplass/-område [3041]	0,4
Badeområde [6770]	0,4
Alle formål	137,8
Frisikt [H140]	0,2



Figur 16: Plankart RD01, datert 27.04.2022 som syner fordeling av tomtene med fritidsbustadar, Kjelde: Norconsult AS

5.3 Vurdering av terreng, landskap og plassering av tomtar og bygg

Terrenget fell relativt jamt mot nordvest (vestre del) og nordaust (austre del), og det er nokre få flatare område i den austre delen. Dette gjer det mogleg at alle hytter får utsyn og i stor grad kan sjå over hyttene som ligg framføre dei, som ein kan sjå på illustrasjonen under. Samstundes syner ikkje illustrasjonen eksisterande vegetasjon i området. I eit lengre perspektiv vil det også komma meir vegetasjon i friområda mellom tomtene og på ein del av tomtene. Dette vil dempa framtoninga av bygga.



Figur 17: Foreslått plassering av nye fritidsbustadar (kvite), eksisterande fritidsbustader (oransje) sett frå sjøen, illustrasjonshäfte datert 08.07.2021, Kjelde: Norconsult AS

Plankartet vist i Figur 16 er utarbeidd i fleire trinn: synfaring, tomtemarkering, 3D- modellering av tomter og vegar, ny utstikking (kontrollmåling av senterpunkt for hyttene) og endeleg modellering.

Som illustrasjonen Figur 18 visar er dei nye fritidsbustadane plassert i korte rekker, eller mindre grupper på same terrengnivå, følgjer delvis rekkene i eksisterande felt og innordnar seg det overordna landskapet. Det bevarast også mye av opphavelg terreng mellom gruppene som vil få meir vegetasjon etter kvart. No er det som omtalt ei hogstflate.



Figur 18: Plassering av nye (kvite) og eksisterande (oransje) fritidsbustadar i det overordna landskapet, perspektiv over sjøen frå NØ, illustrasjonshäfte datert 08.07.2021, Kjelde: Norconsult AS

I 3D- modelleringa er det brukt to ulike hytte-typar som DS-bygg fortrinnsvis ynskjer å byggja (Kinn og DS52), sjå Figur 19 og særleg Figur 20.



Figur 19: Foreslått plassering av nye fritidsbustadar (kvite), eksisterande fritidsbustader (oransje) sett frå nordvest, illustrasjonshäfte datert 08.07.2021, Kjelde: Norconsult AS



Figur 20: Foreslått plassering av nye fritidsbustadar. Kjelde: Norconsult AS

Fritidsbustadane mot vest er noko mindre synlege, noko som kan skyldast terreng og val av type fritidsbustad (grå fasade + flatt tak). Figuren under syner tydeleg kor bratt terrenget er og at val av tomteplassering er utført ut frå krav om best mogleg bevaring av terreng. For å få ei flat byggjegrunn med noko uteareal på nivå med bygget vil det likevel bli naudsynt å planera (først sprenga, i etterkant fylla) dei fleste tomtene.

5.4 Fritidsbustadar

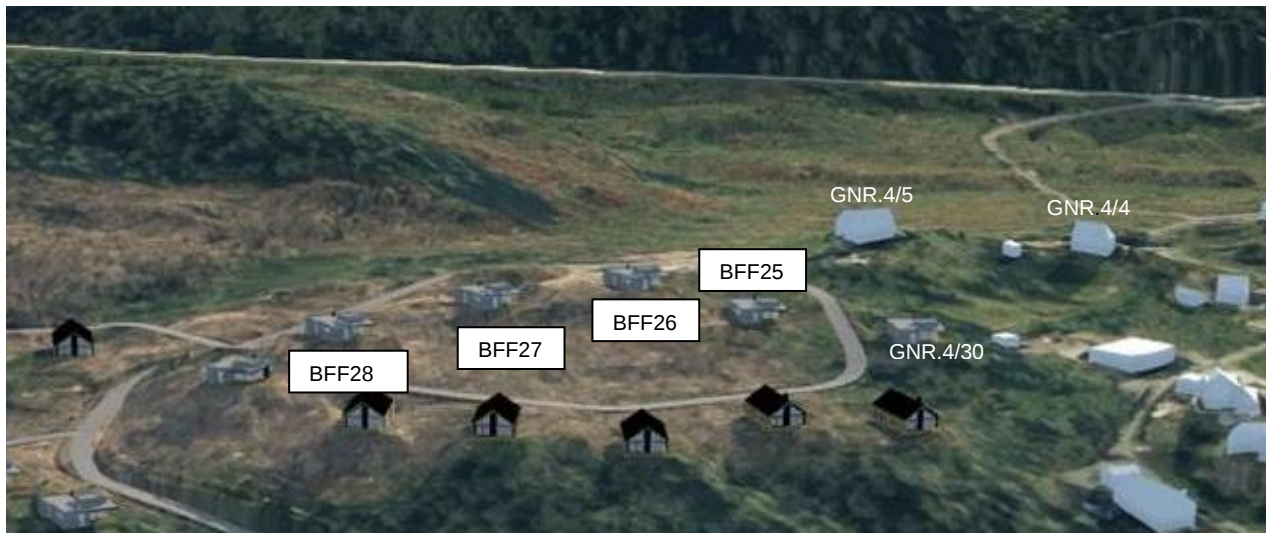
Vurdering av terrengtilpassing av tomtene

Fritidsbustadtomtene ligg i all hovudsak innanfor kommuneplanen sin avgrensing for område avsett til fritidsbustadar. Dei einaste unnataka er mindre delar av dei fem tomtene med påskrift BFF13, BFF14, BFF26, BFF27 og BFF37. Føremålsgrenser på overordna plannivå (KPA) blir trekt ut frå mindre detaljerte kart og gjennom ei overordna vurdering, og det må dermed vera opent for at ein kan gjera mindre justeringar av føremålsgrenser på reguleringsplannivå. Avvika kommenterast på følgjande måte:

For å kunna nytta arealet lengst i søraust på ein god måte, (tomt BFF13 til BFF17), **tenkte en opprinneleg** at det er naudsynt å leggja veg f_SKV6 slik at den ligg inntil den bratte skråninga sør for tomtene BFF13 og BFF14. Dette gjer at tomtene strekk seg noko lenger sør enn grensa i kommuneplanen. Tilpassinga gjer at vegen f_SKV6 og dei to fritidsbustadane vil ligga bra i terrenget (sjå illustrasjon under), **men under dialogmøta blei det bestemt at SKV6 skal erstattast av felles parkering (f-SPP3) lenger vest.**



Figur 21: Utsnitt av 3D-illustrasjon med tomtene BFF13 til BFF17 i bakgrunn og veg f_SKV6 som stig opp til dei tre siste tomtene. Kjelde: Norconsult AS



Figur 22: Utsnitt av 3D-illustrasjon med tomte BFF26 og BFF27 som ligg få m² utanfor kommuneplangrensa, men som er godt terrengtilpassa. Fritidsbustadar med gnr./bnr. ligg i tilgrensande eldre hyttefelt. Kjelde: Norconsult AS

f_SKV2 er bygd som skogsbilveg og ligg utanfor kommuneplanen si grense. Terrenget (høgda) som ligg sør for BFF26 og BFF27 er regulert som grøntstruktur (GF7), og tomt BFF27 er avhengig av tilkomst frå vegen.

Tomt BFF37 ligg på eit heilt flatt område bak dei to eksisterande fritidsbustadane på gnr. 4/34 (BFF36) og gnr. 3/7 (BFF38). Veg f_SKV7 fram til BFF36 er bygd og det er ikkje naudsynt eller rimeleg å flytta den berre for at heile tomte skal liggja innanfor kommuneplangrensa.

Dokumentasjon av val med køyreveg til alle tomtar

Krav til parkeringsplassar i KPA sine føresegner gjeld uavhengig om det skal parkerast på tomte eller på felles anlegg. Kravet er i § 1.12 a sett til å vera 2 biloppstillingsplassar per eining. Punkt g. i same § seier at minst 30% av parkeringsplassane leggst til rette med ladepunkt for elbil, når det finst tilgjengeleg straum. Ved felles parkeringsplassar til fritidsbustader skal minst 20% av parkeringsplassane leggst til rette med ladepunkt for elbil. Ein slik ordning med 20% plassar til el-bil vil vera vanskeleg å administrere og kanskje ikkje vera heilt tilstrekkeleg ut frå bruk/behov. Det er tale om 15 av 74 p-plassar. Dette talar for parkering ved fritidsbustaden. I illustrasjonen/teikning I08 er det illustrert plassbehovet for 4 felles p-plassar langs etablert veg. Desse fire visar 48 plasser dvs. til 24 fritidsbustadar. Talet må aukast med 8 plassar for å dekke kravet til alle fritidsbustadar i austre del. I tillegg ville det ha blitt behov for 14 plassar i vest, viss ein held dei to bygde tomtene og tomt 37 utanfor. Dersom ein skal etablere felles parkeringsplassar vil parkeringsareala bli på størrelse nesten opp mot tomtestørrelsane, sjå Figur 23. Eit anna argument for behov for tilkomst er tilrettelegging for brannvesen og illustrasjonen under viser at det er berre er om lag halvparten av einingane som vil kunne sløkkast frå dei to etablerte vegane (ein i vest og ein i aust). Sirkelen visar 50 m avstand som er vanleg for brannslangar (25 m x 2). Området si løysing er avhengig av brannvesen sin tankbil.

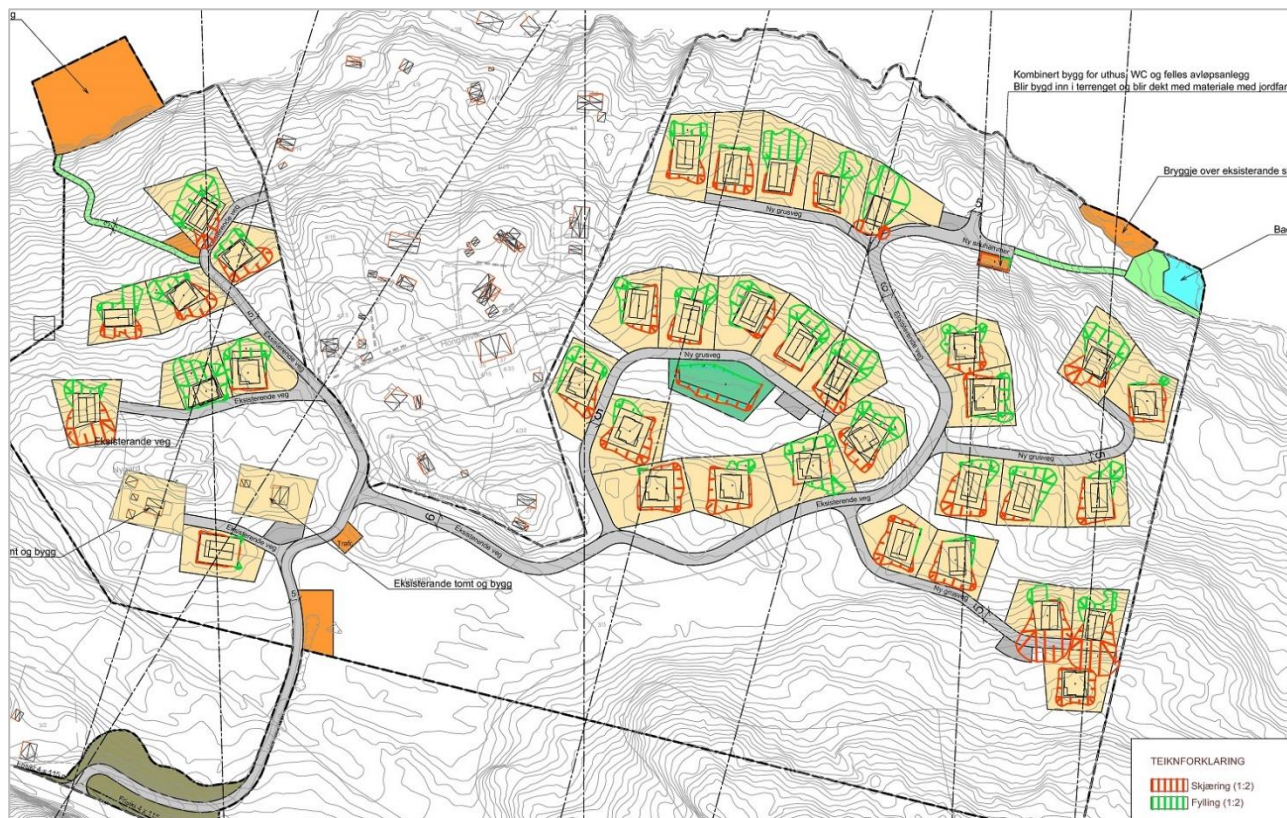
Planforslaget legg difor opp til at det kan etablerast inntil 2 parkeringsplassar på egen tomt (§ 9, føresegner), **men unntak av tomt BFF13 til BFF 17**. Parkering inngår ikkje i fritidsbustadens BRA.



Figur 23: Teikning I08, vurdering felles parkering og krav til brannvannsdekning, (før dialog med Statsforvaltar), frå illustrasjonshefte; Kjelde: Norconsult AS

Dokumentasjon av skjæring og fylling for den einskilde tomt/hytte

Basert på lengdeprofilar for vegane, synfaring med prøvestikking og ny innmåling at terrenghøgde, har me utarbeida ein illustrasjon som viser hyttene inkl. bod som samsvarer med tillate BRA på 80 + 8 m² for bod. Det vil sei at bruttoflate som er vist i illustrasjonen er ca. 30% større. Både fylling (grøn) og skjæring (raud) er vist med 1:2. Når ein treffer på fjell blir skjæring brattare/mindre. Fylling på 1:2 kan fint beplantast og revegetast og alle ligg innanfor tomta. Ved etablering av terrassar på 20/25 m² (jf. § 19), kan det vera behov for støttemur/tørrmur som er tillate med inntil 1,0 m frå eksisterande terreng (jf. § 6).



Figur 24: Teikning I01 Skjæring og fylling, dokumentasjon frå illustrasjonshefte (før dialog med Statsforvaltar); Kjelde: Norconsult AS

Plassering av f_BAB er valt slik at ulemper knytt til køyring og drift av renovasjon og vassverk ikkje kjem for nært eksisterande fritidsbustadar. Regulert areal ligg på eit flatt område og gir ingen visuelle forstyrringar av området når ein kjem frå fylkesvegen. Det er grunn til å tru at det vert anlagt fjell/borehol for drikkevatn like i nærleiken mot søraust, som då vil føra til mindre inngrep. Område BAB2/trafo er gitt ut frå eksisterande trafo. Haugaland Kraft ser for seg å bytte trafo/nettstasjon for å forsyne nytt hyttefelt med 400V systemspenning, i tillegg til dagens 230V nett til eksisterande hytter.

Både i sør opp mot fylkesvegen og i nord ligg føremålsgrensa på 40-meter-grense frå sjø som er gitt i kommuneplanen. Føresegnene fastsett at byggjegrænse mot sjø er identisk med formålsgrænse for dei lågast liggjande tomtene. Fritidsbustadtomtene ligg ikkje nærmare enn 40-meters grense frå sjø, som samsvarar med byggjegrænse mot sjø i kommuneplanen.

Kommuneplanen sine føresegnar om krav til byggjetomta (§ 2.3.1) for fritidsbustadar er følgde. Det same gjeld for krav til utforming (§ 2.3.3.) av fritidsbustadar. Det er berre føreslått ei avvikande føresegn som betyr at det tillatast bod på inntil 8 m² som heng saman med fritidsbustaden.



Figur 25: Plassering av BFF 37 og BAB for renovasjon og vassverk. Kjelde: Norconsult AS

Samla sett er det gode grunnar for at reguleringsplanen sine grenser for fritidsbustadar har små avvik frå grensene vist i kommuneplanen.

Arkitektfagleg vurdering

Avvik frå punkt § 2.3.3 krev arkitektfagleg vurdering iht. punkt 2.3.3.m som seier

«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.»

Avviket gjeld bygging av bod på 8 m² utover 80 m² BRA for fritidsbustadane. Reguleringsplanforslaget sine føresegnar §§ 9 til 11 opnar for oppføring av bod, som skal vera samanhengande med fritidsbustaden. Storleiken på maks. 8 m² utgjør maks. 10% av bustaden sin BRA. I tillegg skal bod ha same takform. Dette vil sørge for at samla bygningsmasse står fram som ei eining. Sjølv om illustrasjonane ikkje syner konkrete døme på slike løysingar, vil slike bodar kunna byggast fint på same etablerte byggegrunn på tomte.

KPL-føresegn § 2.3.3. f) inneheld sjølve hovudpoenget: at bod/garasje ikkje skal bidra til større terrenginngrep og meir omfattande spreidde bygningar i området, ved å tillata slike installasjonar plassert avskilt frå fritidsbustaden. Planforslaget sine føresegnar sikrar at dette ikkje er tillate.

5.5 Endra arealbruk førar til endra transport

Bruk av hyttene for folk generelt, er i snittet 14 gongar i året. Hytter i kystkommunar blir nytta meir enn i reine rene fjellkommunar og for Vestlandet er det i snitt 16 besøk pr. år på hyttene. Bruken av hyttene heng saman med reiseavstand. I løpet av ein månad har 70% vore på hytta si dersom dei bur under 20 km frå hytta. Ved 50-99 km avstand minkar talet til 57%, og for 100-300 km minkar talet til 47-48%.

Hytteturar er ein typisk helgeaktivitet. Dersom ein gjer skilje på reiser som *startar* heime frå de som *endar* heime, ser me dette tydeleg. Då vil 49% starta på fredagen og 61 % vil enda på ein søndag. Om bilen også blir brukt medan ein er på hytta eller ikkje, er avhengig av lengda på opphald, årstid kva moglegheiter det er for fritidsaktivitetar. I sommarsesongen, med båtbruk og moglegheit for å starte fotturar frå hytta, vil det vera mindre bilbruk under opphaldet. Vinterstid og ved lengre opphald, vil fleire køyre både til Svandalen og andre skitur-område, samt foreta handlereiser til Sauda.

I snitt tilbringar norske hytte-eigarar 58 dagar i fritidsbustaden ved sjøen og 41 dagar i fritidsbustaden på fjellet i løpet av et år. Totalt oppheld nordmenn seg i snitt 49 dagar i året på hytta, viser 2015-utgåva av Prognosesenterets landsomfattande hytteundersøking. Sjølv om det er forskjellige kjelder, tyder dette på at opphaldet i snitt er 3,6 dagar (58 døgn/16 gongar) for fritidsbustadar ved sjøen. Forutsett eit gjennomsnittleg opphald på 3,6 døgn og to turar inn og ut (=4 turar), gir dette 64 turar pr. hytte (16x 4). Fordelt på 365 døgn,

gir dette en ÅDT på 0,175 pr. hytte. ÅDT for hytter er 0,15 ut frå TØI sin nasjonale reisevaneundersøking frå 2013/2014.

Summen for 61 hytter (23 godkjente tomter og 38 føreslåtte tomter) gir ein ÅDT på 9 til 11, avhengig av talet ovanfor. Dette betyr at endringa er på ca. 1% av dagens ÅDT på ca. 900.

Klimaeffektar som følgje av auka tal hytter er avhengig av reiselengde og drivstoff i tillegg til talet turar nemnt ovanfor. Det er ikkje et tema som er vesentleg for planutforminga og blir ikkje vurdert nærmare.

5.6 Tilkomst

Eksisterande tilkomst er definert som avkøyring og er føresett oppgradert slik at den kjem i samsvar med krav i N100 når det gjeld stigning og friskt. Avkøyring er også dimensjonert for lastebil, sjå vedlegg 8.5. Endringane ligg innafor offentleg veggrunn og rekkjefølgjekrav er teke inn, før det vert gjeven bruksløyve for nye fritidsbustadar.

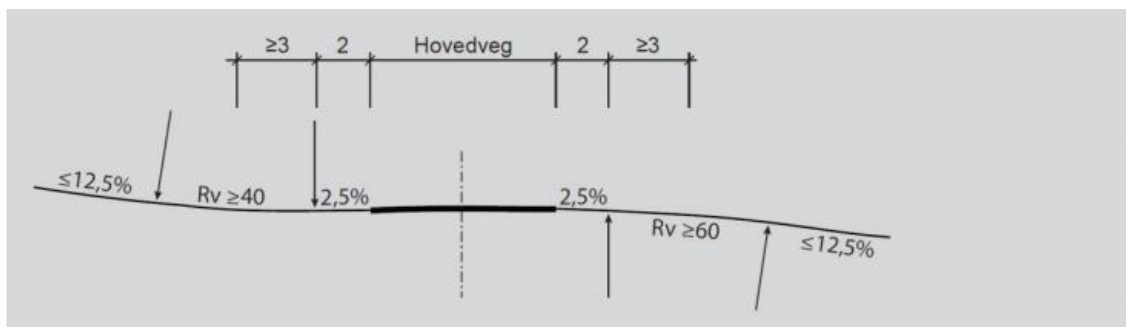
I forhold til det som er sagt ovanfor, vil det kunne skje ei opphoping av inn- eller utkøyringar på fredag og søndag ettermiddag. Men sjølv om 25% av alle eigarar skulle køyre inn eller ut, er det framleis berre 15 i timen.

Dimensjonerings grunnlag

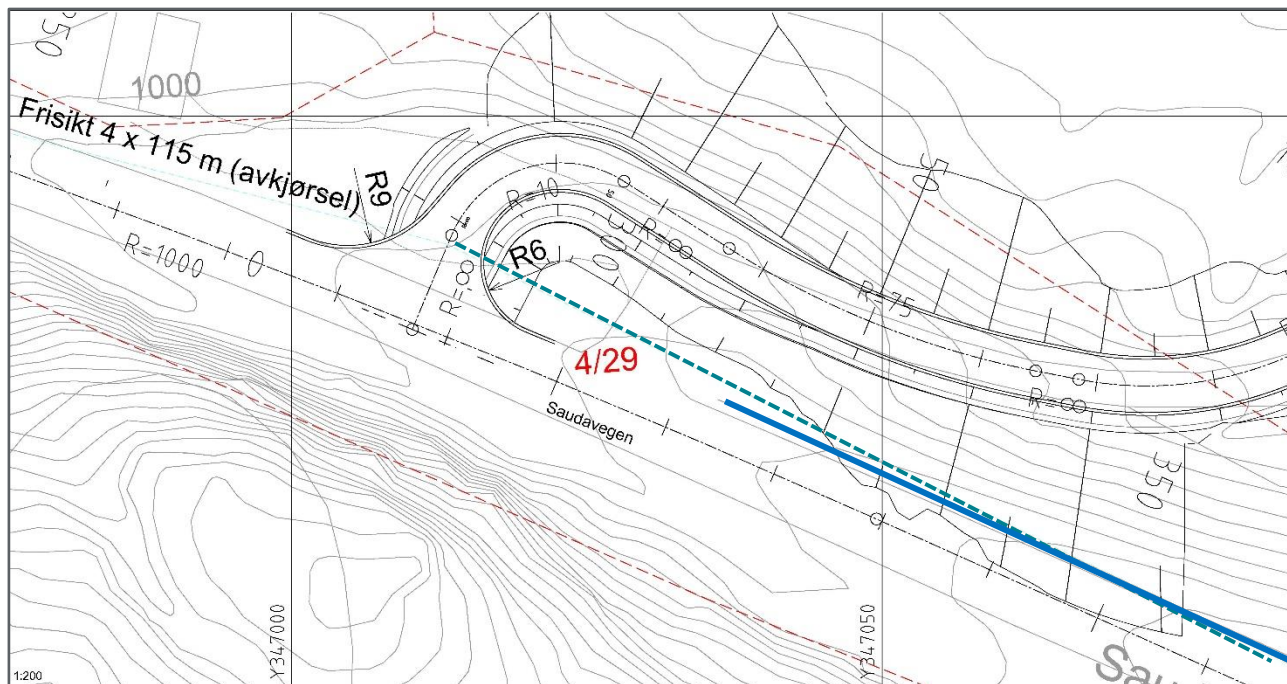
Dimensjonerande vegklasse for fv. 520 vert sett til Hø1, som gir ei stoppsikt lengde $L_s=115$ meter ved $R_h > 550$. I område for avkøyrsløse er $R_h = 1000$.

Avkøyrsløse

Det er antatt at $\dot{A}DT < 50$, sjå kapittel 5.5, og hjørneavrunding bør då utførast som ein enkel sirkel med radius $R = 4$, som er om lag som dagens situasjon. Om det er ein stor del større køyretøy kan ein vurderer å auka denne, spesielt sidan det her ikkje er langsgåande gang- og sykkelveg som må takast omsyn til.



Figur D.23: Krav til vertikal linjeføring i avkjørsler (mål i m)



Figur 26: Områder for avkjørsel fra fv 520, geometri avkjørsle og horisontal frisikt, utklipp fra teikning D07; Kjelde: Norconsult AS

Utforminga er valt slik at krav i handbok er innfridd og sporingsanalyse for lastebil viser at avkjørsla kan trafikkerast med lastebil. Dette er viktig med tanke på renovasjonsbil og brannbil.

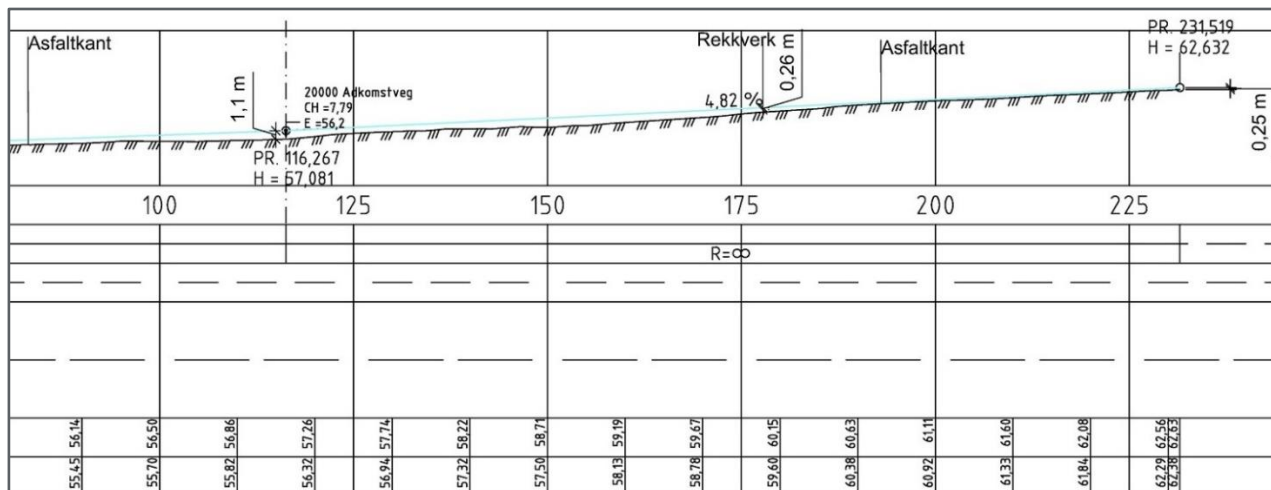
Sikt

Innanfor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringar ikkje vera høgare enn 0,5 m over primærvagens køyrebanenivå. I tillegg skal det kontrollerast at planet mellom augepunkt i avkjørselen og køyrebanen i primærvegen, er fritt for sikthindringar. Objekthøgde vert sett lik 0,25 m.

Tabell D.6: Siktkrav i avkjørsler, L2

Trafikk i avkjørsel	Fartsgrense [km/t]		
	30 og 40	50, 60 og 80	90
ADT < 50	3	4	6
ADT > 50	4	6	8

Krav til sikt vert då $L1=Ls = 115$ m og $L2 = 4$ meter ut frå tabell D.6 i handbok N100. Dette er dokumentert ivaretatt, jfr. teikning LAY-C01.



Figur 27: Kontroll av vertikal sikt for avkjørsel fra fv 520, her siktlinja, utklipp fra teikning C01; Kjelde: Norconsult AS

Linja for rekkverk ligg 0,26 m under siktplanet i ytterkant av frisisiktsone. Det er ikkje kontrollert ved innmåling om denne linja tilsvaerar topp av etablert rekkverk. Modellen viser toppen 0,4 m opp frå asfalten. Sidan utformingskravet for rekkverk er 0,75 m, er det derfor sannsynleg at rekkverket kjem i konflikt med frisisiktplanet. Det er sannsynleg at rekkverket må flyttast ut av frisisiktsone, med mindre innmåling av rekkverket syner noko anna.

Dagens tilkomstveg har ein stigning på inntil 12% ned til regulert område for renovasjon og starten av hyttefeltet. Denne stigninga kan aksepteraast for eit hyttefelt. Det er berre 2,5% stigning på de 50 meter som ligg nærmast fv. 520. **Vegarealet som ligg tilknytt fylkesvegen (o_SKV1) skal asfalterast.**

5.7 Vegføring og terrengtilpassing

Hovudvegen f_SKV2 ned til austleg del av hyttefeltet (og ned til f_BUN) er bygd som skogsbilveg etter godkjenning gitt i 2014. Vegen har ei breidde på 4 til 4,5 m pluss skulder/grøft. Dette blir vurdert til å vera tilstrekkeleg tilkomstveg. Regulert vegbreidde er 6,0 m, og traseen byggjer på innmålt senterlinje. Det er ikkje naudsynt å skilja ut annan veggrunn. Stigning for vegen er dokumentert med vertikalprofil. I enden av vegen er det regulert inn ein snuplass dimensjonert for lastebil, for drift av avlaupsreinseanlegget.



Figur 28: Hovuddelen av planområde med etablert skogsbilveg og hogd område, Kjelde: DS-bygg v/Varicon AS

Øvrige interne vegar (f_SKV1, f_SKV3 til f_SKV5 samt f_SKV7 og f_SKV8) betener mellom 3 og 8 fritidsbustader kvar og er regulert med 5 meter breidde inklusive skulder. f-SKV 6 gjev kunn tilkomst til f_SPP3. Vegane er tilpassa terreng og tomtar som skal betenast. Med unntak av veg SKV5 og SKV8 er

vegane kortare enn 150 m og det er vurdert slik at de ikkje er behov for snuplassar i enden. Personbilar kan snu ved innkøyring til tomtane og større køyretøy må eventuelt ryggja. Det er gjort ei enkel og foreløpig kontroll av stigninga på desse vegane. Terrengmodellen sin plassering av vegane ligg tilnærma «på terreng» for senterlinja.

5.8 Felles leike- og opphaldsareal og barn og unge

Barn og unges bruk av planområdet er ikkje nærmare kartlagt. Men ein føresett at det, som i andre tilsvarande hytteområde, vil vera barn og unge som oppheld seg på tomtene og i dette tilfellet også i strandsona. Byggjeområda, som er ein relativ fersk, snauhogd flate, inviterer ikkje til aktivitetar.

Det er planlagt to felles leike- og opphaldsareal for alle alder. Det eine (f_BUT1) ligg på ein flate mellom kote 40 og 42 sør for SKV 5 (tomt 20-22) og det andre er definert som felles badeplass (f_GB) i tilknytning til den grunne strandsona som er avset som badeplass. I nærleiken er det også restar av et gammalt naust som er foreslått til eit felles naustområde (f_BUN1), sjå 0.

Føresegner til kommuneplanen inneheld ikkje krav til type, storleik eller plassering av areal til leik og opphald i område med fritidsbustadar.

Felles areal (f_BUT1) på flata skal opparbeidast med gapahuk, føyse, sandkasse og bålplass, samt eit leikeapparat, på eit areal på ca. 1000 m². Det vil vera utsikt frå leikearealet til sjøen, mellom hyttene. Friområdet (GF4) på sørsida stig ca. 6 m opp og gjev enda betre forhold for utsikt. Det er ikkje naudsynt med opparbeiding her.

Samla areal til felles leik og opphald er ca. 1480 m², som samsvarer med ca. 39 m² for de 38 nye hyttene.

5.9 Felles strandsona med båt plassar

Tilkomst strandsona – universell utforming

Strandsona innafor planområdet er eit av få område i kommunen med tilgjengeleg strandsona. Kommunen har hatt fokus på at ei utbygging vil bidra til meir bruk ved at viktige allmenne interesser knytt til rekreasjon og tilgjengelegheit til strandsona blir sikra. Tilgjengelegheit til strandsona er også vurdert som eit viktig element for folkehelsa i KU til kommuneplanens arealdel:

«Tilgjengeleg strandsona er ein avgrensa ressurs. Allmenne interesser for rekreasjon og ein tilgjengeleg strandsona må sikrast ved utbygging av området. Området ligg langt frå sentrum, og reknast difor som mindre aktuelt for bruk av allment friluftsliv, men kan vera aktuelt for besøk med småbåtar.

Opnar for ca. 42 nye fritidsbustader. Det kan leggjast til rette for båt plassar. Strandsona, brygger og badeplassar skal vera offentleg tilgjengeleg frå sjø og land. Det må føresetjast at avkøyring frå hovudveg, tilførselsveg og omsyn til andre brukarinteresser løysast. Naturfare må fagleg vurderast i samband med detaljregulering av området. Krav til godkjend VA. «

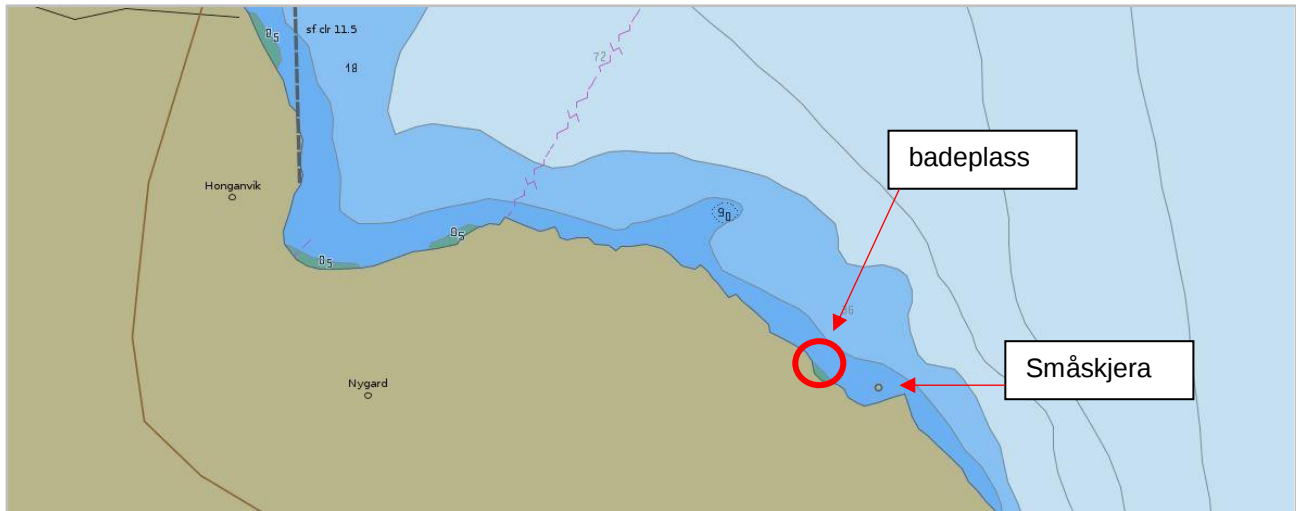
I forbindelse med mekling av motsegn til kommuneplanens arealdel (jf. protokoll datert 13.09.2019), er det slått fast at «nytt areal i sjø tas ut av kommuneplanen ettersom det ikke har vært på høyring.»

Som det er grunngeve for ovanfor, har slike område behov for båt plassar, felles brygger og ein felles lett tilgjengeleg og attraktiv opparbeida strandsona. Den lange og relativ slake tilkomsten gjer at badeplassen ved grunna i sjøen, sjå *Figur 30*, har den beste tilkomsten med tanke på universell utforming og tilgjenge for allmennheita. Allmennheita kan vera besøkande i hyttene, eller folk som kjem inn på dagstur til området. Øvrig strandsona er relativt bratt med en bergvegg på 0,5 til 2 meter frå sjøen og med ganske bratt terreng oppover, sjå *Figur 30* og *Figur 35*.

Badeplass

Arealet i sjøen er avgrensa til eit minimum der berre denne naturlege badeplassen er tatt med. Området i sjøen er grunt, med noko lausmassar og steinar, sjå *Figur 30*. Føresegnene tillét utfylling med sand,

opparbeiding ved fjerning av stein og etablering av rampe med rekkverk for universelt tilgjenge for å gjera området meir attraktivt. I tillegg gjev også bryggja innanfor BBS1, som berre skal nyttast som liggje- og fortøyningsplass i kortare periodar, i kortare periodar også universell tilgjenge til sjøen. Sjøarealet utanfor bryggja er djupt nok til å vera eigna for symjing.



Figur 29: Djupna i sjøen, ca. 10 meter omtrent 10-15 meter frå land, unntak nord for tomt 4/5, Kjelde: kartverket.no



Figur 30: Område med felles badeplass og strandsone, Foto: Norconsult, juli 2020



Figur 31: Område som viser tilkomst på turveg fra snuplass til felles badeplass og strandsone, Foto: Norconsult, juli 2020



Figur 32: Dronefoto som viser strandsona sett fra sjøen fra tomt BFF5 og austover til Småskjera (mot venstre); badeplassen i sjø og BBS1 er merka av med oransje; Foto: Varicon AS/DS-Bygg AS, september 2020

Badeplassen sin opparbeiding i sjø og på land må sjåast i samanheng. **Føresegner for begge areala er ganske like, bortsett frå at det tillatast opparbeida plen, rullestolrampe, bål plass, sitteplassar og liknande på land. Staden der det stod eit gammalt naust skal ikkje nyttast til eit nytt felles naust. Dette fellesbygget er flytta oppover til skråninga ved snuplassen og skal i tillegg til utstyr til velforeininga gi plass til etablering av innlagt vatn for dusj/WC og husa eit felles avløpsanlegg (f_BUN1).**

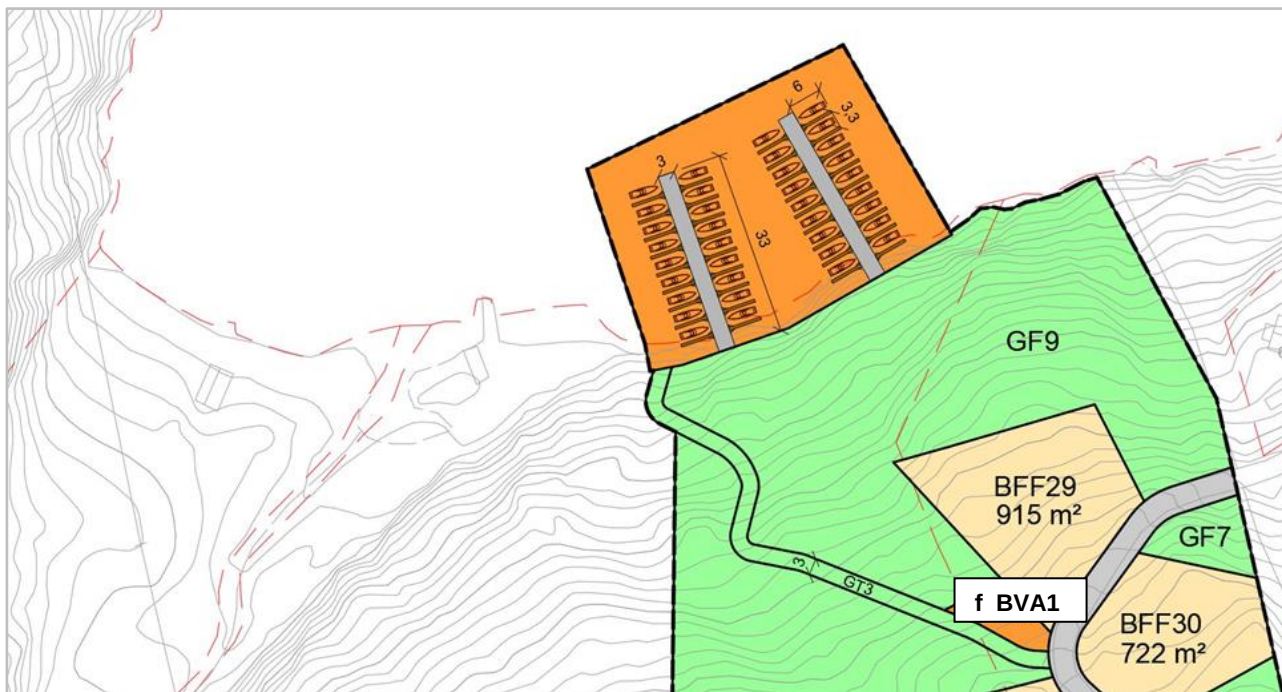
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

I og med hytteområdet sin lokalisering til sjøen er det naturleg å vurdere båtplassar i planforslaget. Regionale og statlege mynde har i fleire år peika på at dette skal vera vurdert i starten for å unngå seinare reguleringsendringar. Slik me tolkar protokollen frå mekling rundt kommuneplanen, var det utelukkande prosessuelle forhold (ny høyringsrunde) som har ført til at sjøareal ikkje er tatt med. Tidlegare reguleringsplan for eksisterande hyttefelt inneheldt to område med 12 naust og eit eldre eksisterande naust. Det er berre bygd eit felles naust som er synleg med skinnande pulttak i figuren under. I tillegg er det bygd eit par mindre bryggjer.



Figur 33: Strandsone for planområde, eksisterande hyttefelt og tilgrensande område innerst i bukta (høgre) og ut til Småskjera og Saudafjorden (venstre), badeplass og strandsone, Foto: Varicon AS/DS-Bygg AS, september 2020

For å stetta behovet og for å nytta dei beste naturlege forholda langs strandsone frå Småskjera til bukta, viser planforslaget eit større felles småbåtanlegg (f_BBS2) nærmast bekken i bukta med båtplass til alle nye hytteeigarar.



Figur 34: Område for felles småbåtanlegg (BBS2) nært elva innerst i bukta, Illustrasjon: Norconsult AS

BBS1 har vore vurdert som stad for eit større anlegg med to flytebryggjer og ca. 40 plasser for å gi moglegheit til alle nye hytteeigarar å kjøpe/leie ein båtplass. Isforhold i fjorden og drag i sjøen tilseier at eit

anlegg med flytebrygger og utriggarar ville ha blitt øydelagt ved BBS1. Elles hadde BBS1 vore det føretrekte alternativet.

Anlegget som er vist/illustrert på BBS2 skal vera en flytande konstruksjon med ei bryggje langs berget. Innanfor det regulerte arealet vil det vera mogleg å etablere to flytebrygger med utriggarar. Lengde ut i sjøen er på ca. 40 m og brygga sin breidde er ca. 50 meter (aust-vest). Nøyaktig utforming vil vera avhengig av prosjektering og leverandør. Tilkomsten til småbåtanlegget skal skje via ein naturleg sti (f_GT2) som startar ved BVA1 og veg SKV1 mot nordvest ved BFF29.



Figur 35: Område kor BBS2 med ca. 40 båt plassar skal plasserast, Foto: Norconsult, juli 2020

Brygga innanfor f_BBS1 bør ha ein min. bredde på 1,6 m pluss ev. rekkverk for universell utforming (1,5 m er minimumskrav for snuplass av rullestol). Breidda av område (sjå Figur 40) frå land varierer frå 8 til 13 meter og lengda er på ca. 40 meter. Det er naturleg å auke breidda inntil berget langs strekningen og grensa inn mot land følgjer ca. kote 2.



Figur 36: Eksempel på brygge forankra i berg, mogleg ved BBS1, Kjelde: Skjærgårdsbrygger.no



Figur 37: Eksempel på brygge forankra i berg, mogleg ved BBS1, Kjelde: Skjærgårdsbrygger.no

På denne måten vert det mogleg å begrensa inngrepet i naturleg terreng til boltar, jernfeste og liknande som forankring i berget, slik føresegner til kommuneplanen krev. Tilkomsten til småbåtanlegget f_BBS1 skal skje via turveg f_GT1 og badeplassen på land (f_GB1). Den er ikkje mogleg å få etablert universelt utforma tilkomst ved å følgja føreslått turveg (den rette linja) som har ei lengd på ca. 80 meter ned til vasskanten (kote 0) som gjev ei stigning på ca. 15%. Det vil vera mogleg å oppnå maks 10% ved å anlegga turveg og rampe mellom f_GT1 og BBS1. For ei full universell tilrettelegging må lengda på rampene vera ca. 200 m for 10 meter høgdeskilnad. Dette kan ikkje anbefalast i og med at området ikkje ligg spesielt sentralt og ettersom tilkomsten frå fylkesvegen eller hyttetomtene heller ikkje er universelt utforma.



Figur 38: Område for felles brygge (småbåtanlegg BBS1), Foto: Norconsult, juli 2020

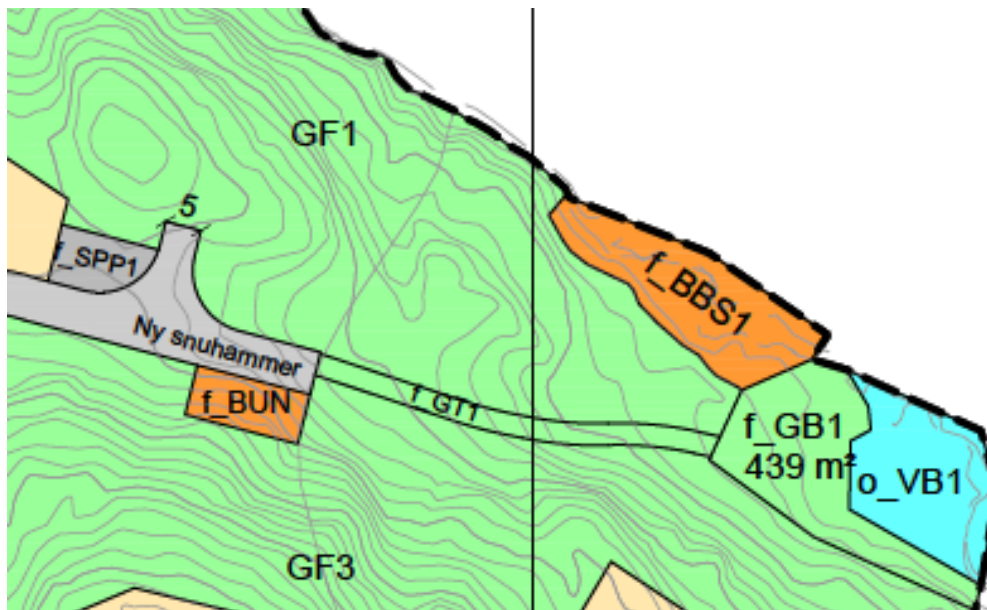


Figur 39: Område for felles badeområde på land (GB) tenkt til etablering av bål plass/ gapahuk og felles naust (BUN) bak, Foto: Norconsult, juli 2020

Djupnetilhøve for alle anlegg i sjø er vurdert ut frå tilgjengeleg sjøkart. Det skal føretakast ei kontrollmåling ved hjørnepunkta til alle anlegg i høyringsfasen.

Felles naust

Kommuneplanen sine føresegner krev at: *Bygningar i strandsona, ved vatn og vassdrag (naust etc.) skal ikkje plasserast slik at dei verkar privatiserande eller stenger for naturlig ferdsel i området.»*



Figur 40: Område for felles badeplass (f_GB1) og offentlig sjøbad (o_VB1) med felles naust/bygg (f_BUN) som også skal huse avløpsanlegg mot skråninga/berget ved snuhammer; Norconsult AS

Slik som foto viser (Figur 30 og Figur 31) leder turvegen rett til badeplassen og gjev det beste ålmenne tilgjenge til strandsona. Likevel vil det vera mogleg å tillata eit felles bygg inn mot berget som ikkje forstyrrar dette. Sidan dette er eit felles bygg kan det utformast som mindre naust i rekkje eller eit langstrakt bygg. Bygget skal gi rom til separat del, 2x 5 meter i vest til felles avløpsanlegg. I tillegg kan det etablerast WC med omkleiding samt lager for felles utstyr (til dømes, kajakk, robåt, årer, fiskereiskap og liknande). Maks. BYA= 50m², maks gesimshøgde er 3 m og maks. mønehøgde er 5,5 m over tilstøytande terreng.

5.10 Felles parkeringsplassar

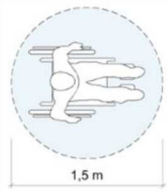
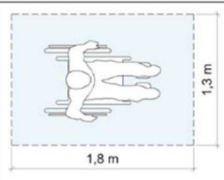
Basert på konseptet med køyring til hyttene, er det krav om opparbeiding av to biloppstillingsplassar pr. hytte. Areal regulert til felles parkeringsplassar skal dekkja behov ved besøk og for allmennheita. Det er vist fire felles parkeringsplassar med 3-4 plassar med unntak av f_SPP3 som har fleire. Desse er strategisk plassert i forhold til nemnde målsetting. Ein (f_SPP4) er plassert i den øvre delen ved tomt 38, en (f_SPP2) ved det sentrale leike- og opphaldsarealet, en (f_SPP1) ved turvegen ned til sjøen og badeplassen og den fjerde (f_SPP3) ligg ved krysset mellom SKV2 og SKV6. Sistnemnde dekk i hovudsak parkeringsbehovet til tomtane BFF13 til BFF17. Parkeringsplassane treng ikkje ladepunkt, sidan lading skjer i hovudsak ved hyttene.

5.11 Universell utforming

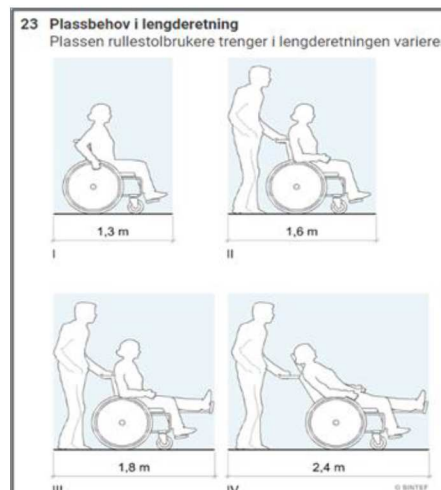
Terrengtet er for bratt til at det kan opparbeidast universelt tilgjengelege interne vegar og gangvegar. Det er ei målsetjing om at flest mogleg fritidsbustadar skal kunne få universelt utforma tilkomst frå felles veg.

Som omtalt foran er heller ikkje den slakaste turvegen (f_GT1) mogleg å leggja slik at den gjev universelt tilkomst til strandsona (dvs. krav om maks. 5%).

Likevel er det slik at alle element som er mogleg å gjennomføra, bør utformast universelt eller så nært opp som mogleg. Rettleiar for universell utforming av uterom gir råd rettleiing og for turvegar og turstiar samt element som belysning, benkar, toalettbygg, vegetasjon/vegetasjonsfrie sonar og liknande. Dimensjonerande mål vil også vera relevant for badeplassen (f_GB/o_VB21) og brygga (f_BBS1). https://universellutforming.no/uploads/s6zs3bpT/Uteomrder_krav-og-anbefalinger_WEB.pdf

Snuareal	Kommentar
	Preakseptert ytelse der TEK17 krever universell utforming eller tilgjengelig boenhet Det kan være behov for større snuareal, se pkt. 32.
	Preakseptert ytelse der TEK17 krever tilgjengelig boenhet SINTEF anbefaler å bruke snusirkel med diameter på 1,5 m siden mange elektriske kombistoler i praksis ikke kan snu innenfor snurektangel.

Figur 41: Dimensjoner av felles brygga (SBB1) for rullestol, Kjelde: Veileder TEK17



Figur 42: Dimensjoner av felles brygga (SBB1) for rullestol, Kjelde: Veileder TEK17

5.12 Felles kommunaltekniske anlegg inkl. renovasjon

Vassforsyning inkl. brannvatn

Utbyggar vil etablere felles drikkevassforsyning for dei nye tomtane i planen, med moglegheit for tilknytning og for eksisterande fritidsbustader innanfor og utanfor planen (føreset økonomisk deltaking). Krava i vass- og avløpsanleggslova (§1) og i drikkevassforskrifta vil bli innfridd og er sikra gjennom rekkjefølgjekrav i reguleringsplanen (kap. 8.1).

Dette inneber ei registreringspliktig for vassverk over 10 m³ (ca. 20 hytter) og godkjenningssplikt hos Mattilsynet, iht. Drikkevassforskrifta. Dette vil det bli arbeidd vidare med både i høyringsfasen og med prosjektering etter at reguleringsplanen er godkjend. Det er naturleg at det vil bli bort etter vatn (fjellbrønn) i nærleiken og at to brønningar vil gi tilstrekkeleg forsyningstryggleik for 40 fritidsbustadar. Det vil bli etablert ein buffertank med reinseeining (UV eller ozon-filter) og pumpe. Det vil vera best å plassera vassverket øvst i området, og det er føreslått ei plassering på same område som renovasjonsanlegget. Området er difor definert som andre typar bygningar og anlegg (f_BAB1), og det er opna for eit bygg på 25 m² for begge funksjonar (renovasjon og vassverk).

Lokal vassforsyning vil også styrka moglegheita for rask sløkking, med til dømes private slargar i fritidsbustadane. Som omtalt i ROS-analysen er det ca. 12 km frå brannstasjon ned til fritidsbustadane og det kan reknast med ei utrykkingstid på 12-16 min. Sauda brannvesen har nå tankbil, slik ein ikkje er avhengig av tilgjengeleg brannvatn på staden. Sjølv om brannvesenet har tankbil, kan det og vera aktuelt med eit uttak for brannbilar frå buffertanken for drikkevatt.

Avlaupsløysingar

Som reguleringsplanen og notat om overvatn syner, er området todelt. Det er derfor vurdert slik at det vil vera riktig å etablere to reinseanlegg. Tomt for reinseanlegg i **aust (f_BUN)** ligg ved enden av KV2 på ca. kote 10-12 og tomt i **vest (BVA1)** ligg mellom kote 24 og 28. Det er sjølvfall frå tomt 1 til 28 ned til reinseanlegget. For ein del strekningar vil det vera rett å leggja vass- og avlaupsløysingar i veggrøft, mens det for grupper av tomtar som ligg nedanfor tilkomstvegen vil vera rett med separat avlaupsløysing på nedsida av fritidsbustadane (eks. 1 til 5, og 18 til 23). Det same gjeld for tomt 29 til 38 i vest.

Eksisterande fritidsbustadar og eventuelle nye på ledige tomtar i feltet frå 1982, vil kunne også knytta seg til avlaupsløysingar, i alle fall ved felles pålegg/aksept. Dei fem lågast liggande må pumpe sitt avlaupsvatn oppover uansett.

Overvatn

Ei utbygging innanfor planområdet på Honganvik vil ikkje medføre merkbare endringar i dei naturlege sonene kor avrenning skjer i dag. Overvatn frå tak og utomhusareal skal handterast på en berekraftig måte ved å leia vatnet i grøne/opne og naturlege areal innanfor tomtene og grøntområda. Avrenning frå vegar først til veggroft og deretter ut til terreng. Sjå notat i vedlegg 8.8 og oppsummering av ROS-analyse, jf. vedlegg 8.3.

Renovasjon

Sauda kommune har eigen hytterenasjon som er basert på konteiner. Det er regulert inn areal langs hovudtilkomstvegen, nær den sørlegaste fritidsbustaden. Arealet (f_BRE) har ein storleik som gjer det mogleg å snu på tomte ved sida av konteiner.

5.13 Behov for utbyggingsavtale ihht. KPA 2019-2031 §1.5

Behov for utbyggingsavtale ihht. KPA 2019-2031 §1.5 er vurdert. Den omhandlar at VA-anlegg, veg eller andre offentlege anlegg kan inngå i utbyggingsavtale.

For dette området er det lagt til grunn at dersom Sauda kommune skal overta drift, bygging og vedlikehald av VA-anlegg og/eller område for renovasjon, skal det utarbeidast ein utbyggingsavtale før det blir gitt byggeløyve innanfor planområdet, jf. føresegn § 56. Det er med andre ord ikkje sett et absolutt krav og både kommunen og utbyggar må sjå ein fordel med å gå inn i en slik avtale.

5.14 Tilpassing til eksisterande fritidsbustadar

Planforslaget er tilpassa tidlegare reguleringsplan ved at den ligg utanfor regulerte tomter og felles gang- og vegareal. Det er kunn vest av gnr. 4/6 (Honganvik 31) at regulert veg KV 1 ligg innanfor område, men den er foreslått lagt vest for eigedomsgrensa på kommunal eid felles areal.

Dei nye fritidsbustadene er plassert slik at ei kunn i einskilde tilfelle ta noko av utsikta mot aust, jf. Figur 17. Plasseringa følgjer dei same terrengnivå og det er også mogleg å bevege seg mellom gamalt og nye område på tvers, dvs. utan å gå til hovudkryss mellom KV 1 og KV2. Ein del av hyttane er større eller har samla større BRA og BYA enn denne planen, da disse er bygd i samsvar med eldre reguleringsplan. – Det kan også visast til at gjennomført informasjonsmøte i august ikkje har medført merknader.

5.15 Vurdering i samsvar med naturmangfaldslova

Alle offentlege vedtak som kan påverka naturmangfaldet skal vurderast etter prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12. Naturmangfaldlova trådte i kraft i 2009.

§ 8 i lova set krav om at det skal hentast inn kunnskap om naturmangfald i saker der naturmangfald kan bli berørt. Kravet til utgreiingar skal stå i forhold til saka sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. Kunnskapsgrunnlaget skal vera godt nok til å vurdere både verdien av naturmangfaldet og verknaden det aktuelle tiltaket vil ha på naturmangfaldet.

I naturmangfaldlova er naturmangfald definert som: biologisk mangfald, landskapsmessig mangfald og geologisk mangfald. Som dette plandokumentet viser har ein god kunnskap om mangfaldet i området i eksisterande kartdatabasar og gjennom lokal kunnskap frå drifta av skog og utmark. I kapittel 4 blir det tydeleg vist har området ikkje har spesielle naturforhold knytt til flora og fauna som tilseier at området har spesielle verdiar som kan ta skade ved tiltak i området. Området er ikkje synfart av økolog/biolog, men konsulenten har vore på synfaring saman med grunneigar og utbyggjar juli 2020.

Som det går fram av dronefoto og ortofoto som er tatt juli-september 2020, er område snauhogd og det står berre einskilde trer og mindre tregrupper at i dei delane som skal byggjast på. Skogen som vart fjerna, er ikkje unik for Sauda og sona langs Saudafjorden. Det er registrert hjortevilt (rådyr, capreolus capreolus) innanfor planområde kor område 173 i naturbase «Honganvik-Vikanaset» inngår. Området har ei utstrekning

på ca. 18 km² (6 x 3 km) slik at planområde med sine 137 daa utgjør kun en liten del. En stor del av kystlinja utanfor planområde mot sør heldast urørt. Det same gjeld også sona langs elva som kjem langs vestsida. Rådyr er svært tilpassingsdyktige og vil også kunne oppsøkje hytteområde når det ikkje er menneske ute. Rådyra trivast best i ulike typar skog og grasdekte flatar (med høgt gras) og helst nær tilknytning til jordbruksområde. Bestanden i Norge er «livskraft», dvs. robust og ikkje utsett for truslar i eit mangfaldsperspektiv. Konklusjonen er difor at krav til kunnskapsgrunnlaget i § 8 er oppfylt.

Ettersom kunnskapsgrunnlaget etter § 8 er vurdert til å vera tilstrekkeleg, kan føre-var prinsippet i § 9 tilleggast mindre vekt. Etter vår vurdering føreligg det tilstrekkeleg kunnskap om naturmangfaldet og verknader på naturmangfaldet. Føre-var-prinsippet får dermed ikkje betydning i dette området, jf. naturmangfaldlova § 9. Ut frå vegetasjonens eigenskapar, er potensialet for førekomst av trua artar innanfor planområde vurdert som låg. Truar artar som registrert hønehaug ca. 400 m vest av nærmaste hytte og fiskemåke aust av Bølnes, vert ikkje rørt av utbygginga.

Naturmangfaldlova § 10 (økosystem og samla belastning) vurderast slik at bygging av dette område er vurdert i kommuneplanen, dvs. på overordna nivå og konkret utgjør de ca. 137 daa berre en svært liten del av denne typen natur i Sauda. Området er valt som eit av få moglege område for fritidsbustadar ved Saudafjorden med vinteraktivitetar ein kort køyretur unna. Samla belastning som bygging av område for fritidsbustadar representerer, er vurdert på kommuneplan nivå og i samspel med regionale og statlege mynde.

Naturmangfaldlova § 11 (kostnadene ved miljøforringing skal bærast av tiltakshavar) er ikkje konkret vurdert i plansaka, men ligg implisitt i planen sine krav i føresegner og gjennom krav til godkjenning av tekniske planar som inneheld handtering av bl.a. overvatnet. Plankart og føresegner inneheld elles ikkje spesielle krav for å ivareta dei naturinteressene som er i området. Generelle krav i lov og forskrift vil vera tilstrekkeleg

Vurdering av Naturmangfaldlova § 12 (miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar) heng saman med vår vurdering av § 11. Tiltakshavar skal i samanheng med utbygginga velja teknologi og utforming av anleggstiltak som gir minst mogleg negativ påverknad på naturen. Eksempel i denne planen er deponering og bruk av vegetasjon, matjord/dyrkbar jord, og handtering av overvatn (sedimentering og infiltrering).

6 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Kapitelet er identisk med samandraget i ROS-analyse som et utarbeid som eige dokument som er vedlagt, jf. vedlegg 8.3

Norconsult har på vegne av forslagsstillar Rondekulen AS utarbeidd eit forslag til detaljreguleringsplan for eit hyttefelt på Honganvik i Sauda kommune, og denne ROS-analyse er eit vedlegg til planforslaget.

Planområdet ligg i Honganvik i Sauda kommune, om lag 13 km sør for Sauda sentrum og 18 km nord for den gamle fergekaien på Ropeid. Planavgrensinga krinsar rundt eit eksisterande hyttefelt og ned til sjøen, og planområdet ligg på nordsida av fylkesveg 520 Saudavegen.

Planforslaget inneber å etablere 38 nye hyttetomter, med parkering på eigen tomt, felles uteopphaldsareal, kai med flytebrygge for 40 småbåtar, etableringa av felles badeplass med moglegheit for felles naust/bod, samt naudsynt teknisk infrastruktur for realisering av planen.

Gjennom ei innleiande farekartlegging og sårbarhetsvurdering blei det vurdert til at fire uønska hendingar skulle risikoanalyserast. Ein gjennomgang av risikobiletet og eventuelle tiltak blir attgjeve under.

UH1: Skred og steinsprang

Varicon (ref. 1.5.16) har utarbeida ein rapport for skredfare innanfor to vurderingsområde i planområdet.

Losnesannsynet for steinsprang, snøskred (berre i aust), steinskred (berre i vest) og sørpeskred blir vurdert til å vera 1/100 eller høgare enn 1/100, men som følgje av topografien i påverknadsområdet, førekomst av lausmassar og klimatologiske data, blir årleg sannsyn for at hendingane kan påverka vurderingsområda vurdert til å vera lågare enn 1/100. Ei føresetnad er at området blir utbygd i tråd med planforslaget, slik at ein reduserer både sannsynet for utlosning og sannsynet for at ei utlosning kan få konsekvensar for vurderingsområda.

Det er sørpeskred som er den dimensjonerande skredtypen, og rapporten konkluderer med at småbåtanlegget innanfor eitt av dei to vurderingsområda vil oppfylle krav til sikkerheitsklasse S1. Ettersom tiltaka med naust/bod vil inngå i same tiltaksklasse og vera lokalisert like i nærleiken av vurderingsområda, blir det vurdert til at skred- og steinsprangbiletet ikkje vil sjå særleg annleis for desse tiltaka, og at krava til sikkerheitsklasse også vil vera oppfylt for naust/bod-bygga.

Hyttetomtene ligg heilt i sørleg grense av aktsemdsområda for snøskred og steinsprang. Hytter skal etter TEK17 §7-3 plasserast i sikkerheitsklasse S2, som betyr at maksimal nominell årleg sannsyn for at skred/steinsprang kan råka dei må vera lågare enn 1/1000. Rapporten til Varicon syner at sannsynet for dei ulike skredtypene er av Varicon vurdert til å vera anten under eller på 1/100. Ut frå dette blir det også vurdert til at det ikkje er noko reell fare for skred og steinsprang for hyttetomtene.

UH2: Skogbrann

Den uønska hendinga hamnar i grøn, akseptabel sone for stabilitet og gul, akseptabel sone for liv og helse og materielle verdiar. Gul sone tilseier at risiko- og sårbarhetsreduserande tiltak skal vurderast. Planområdet er regulert inn med tilkomstveg som er tilstrekkeleg brei for brannbilar. Elles er det ingen andre tiltak som er relevante på reguleringsplannivå, men ein bør følgja med på farevarsel for skogbrann i anleggsperioden.

UH3: Trafikkulukke i krysset med Saudavegen

Hendinga hamnar i grøn, akseptabel sone for stabilitet og materielle verdiar. Hendinga hamnar i gul sone for liv og helse, som betyr at risikoen er akseptabel, men at risikoreduserande tiltak må vurderast.

I samband med vurdering av krysset med fylkesvegen, gjort av vegingeniør i Norconsult, har det blitt påpeika at rekkverket langs fylkesvegen, basert på eksisterande kartgrunnlag, ligg delvis i konflikt med frisisiktsone. For å redusere sannsynet for at ei trafikkulukke skjer i krysset, bør ein vurdere å flytta rekkverket ut av frisisiktsone (i første omgang sjekka dei faktiske høgdena).

UH4: Ulukke med farleg gods

Hendinga hamnar i grøn, akseptabel sone for både stabilitet, materielle verdiar og liv og helse, og det er ikkje behov for risiko- eller sårbarheitsreduserande tiltak.

Andre føresetnader:

Gjennom farekartlegginga og sårbarheitsvurderinga er det lagt til grunn visse føresetnader for vurderingane:

- Radon
På NGU sitt aktsemdskart for radon (ref. 1.5.2) er det vist usikker aktsemdgrad for radon innanfor planområdet. Det er ei føresetnad at dei nye fritidsbustadene tilfredsstiller krav til radonsikring i TEK17 §13-5 (ref. 1.4.5).
- Flaum i vassdrag, stormflod og havnivåstigning
Det er ei føresetnad at flytebryggene i vest blir dimensjonerte slik at dei toler påkjenning frå vassdraget, samt at dei vil tola ein situasjon med stormflod, jf. rettleiing til TEK17 §7-2 (2). Det blir også føresett at bryggene innanfor planområdet blir dimensjonerte i tråd med TEK17 §7-2 (2).
- Ekstremvêr: Kraftig styrtregn:
Ved detaljprosjektering av tiltaka innanfor planområdet er det føresett at ein legg til grunn lokal handtering av overvatn. Overvatn frå tak og utomhusareal bør handterast på ein berekraftig måte i grøne og naturlege areal innanfor tomtene. Avrenning frå vegar bør førast til veggrøft og ut til terreng.

Interne system for overvatn skal ha alternative flaumvegar som trer i kraft dersom det normale løpet blir tetta til, eller dersom kapasiteten blir overskride. Desse flaumvegane skal dimensjonerast for å kunna ta unna all avrenning for heile nedbørsfeltet, og skal analyserast for minimum 200-årsnedbør. Kapasiteten til flaumvegen skal angjevast, og det må kontrollerast at område som ligg lågare i terrenget kan handtera dei tilførte vassmengdene frå flaumvegen.

Oppsummering av tiltak

Uønska hending	Risiko- og sårbarheitsreduserande tiltak
Skred og steinsprang	Hyttetomtene må bli utbygde i tråd med planforslaget, for å redusera både sannsynet for utlosning og sannsynet for at ei utlosning kan få konsekvensar for vurderingsområda.
Skogbrann	Ingen tiltak, men entreprenør bør følgja med på farevarsel for skogbrann i anleggsperioden.
Trafikkulykke i krysset med Saudavegen	For å redusera sannsynet for at ei trafikkulukke skjer i krysset, bør ein vurderast å flytta rekkverket ut av frisktsona (i første omgang sjekka dei faktiske høgdene).
Ulukke med farleg gods	Det er ikkje behov for risiko- eller sårbarheitsreduserande tiltak.
Radon	Det er ei føresetnad at dei nye fritidsbustadene tilfredsstiller krav til radonsikring i TEK17 §13-5.
Flaum i vassdrag, stormflod og havnivåstigning	Det er ei føresetnad at flytebryggene i vest blir dimensjonerte slik at dei toler påkjenning frå vassdraget, samt at dei vil tola ein situasjon med stormflod, jf. rettleiing til TEK17 §7-2 (2). Det blir også føresett at bryggene innanfor planområdet blir dimensjonerte i tråd med TEK17 §7-2 (2).
Ekstremvêr: kraftig styrtregn	Ved detaljprosjektering av tiltaka innanfor planområdet er det føresett at ein legg til grunn lokal handtering av overvatn. Overvatn frå tak og utomhusareal bør handterast på ein berekraftig måte i grøne og naturlege areal innanfor tomtene. Avrenning frå vegar bør førast til veggrøft og ut til terreng.

	Interne system for overvatn skal ha alternative flaumvegar som trer i kraft dersom det normale løpet blir tetta til, eller dersom kapasiteten blir overskride. Desse flaumvegane skal dimensjonerast for å kunna ta unna all avrenning for heile nedbørsfeltet, og skal analyserast for minimum 200-årsnedbør. Kapasiteten til flaumvegen skal angjevast, og det må kontrollerast at område som ligg lågare i terrenget kan handtera dei tilførte vassmengdene frå flaumvegen.
--	---

7 Oppsummering

Planområdet er det første som blir behandla etter at ny kommuneplan vart vedteken 20.05.2020. Planforslaget følger dei vesentlege rammene som er gjevne, samstundes som det er nokre fråvik, på punkt/område der me meiner at rammene gir uheldige verknadar for utbygginga.

Føresegner til konsept «klynge-tun-landsby» ikkje passar her. Sjølv om utnyttinga hadde vore lågare, måtte ein ha lagt opp til framtidsretta felles løysingar for vann, avløp, utrykking og renovasjon. Det er heller ikkje mogleg å oppnå universell tilkomst til fritidsbustadane eller ladepunkt for elbilar utan veg til kvar fritidseigedom.

Alle uttaler og merknader til planoppstart er tatt omsyn til, jf. vedlegg 8.11.

Planomtalen kapittel 2.3 går detaljert gjennom alle uttaler og merknader som er komne i samband med høyring. Alle synspunkt til naboar i området er tatt omsyn til og krav frå Haugaland Kraft, Fiskeridirektoratet, NVE, Rogland Fylkeskommune (plan + samferdsel) er innarbeida.

Rogland Fylkeskommune har det formelle ansvaret for dei maritime kulturminna og har etter dialog falt frå varsel om motsegn som er grunngjeven med plikt til undersøking i sjø som Stavanger Maritime Museum har definert. Kravet er innarbeid i føresegnene som forutsetning til å kunne søke om løyve til etablering av småbåtanlegg BBS2.

Statsforvalteren har kome med motsegn mot omfang/tal fritidsbustadar, løysing med vegtilkomst og manglande vurdering/dokumentasjon av landskapstilpassing. Motsegn mot tiltak i strandsona er vist løyst ved at tiltaka i aust er redusert ved at eit felles bygg er fjerna/flytta, ei lita felles brygge er beholden, og at badeplassen er vist felles og offentleg. Det er berre det store småbåtanlegget med plass til ein båt pr. fritidsbustad som framleis ligg i planen, fordi dette er naudsynt for et sjøorientert fritidsbustadområde. Det er laga dokumentasjon (3D-modell, snitt, illustrasjonsteikningar) som saman med tidlegare grunnlag (vegteikningar) visar at plassering gjev ei god landskapstilpassing.

Forholda er avklart via dialog med Statsforvaltaren i perioden oktober 2021 til april 2022 som enda med at alle motsegn blei trekt etter endring av plankart og føresegner.

8 Vedlegg

8.1 RD01 Plankart, M 1:1000, pdf A-1, datert den 27.04.2022

8.2 RD02 Føresegner (word og pdf), datert den 27.04.2022

8.3 RD03 ROS-analyse_ver02, datert den 08.02.2021

8.4 Illustrasjonshefte_I01 til I08, datert den 08.07. 2021

8.5 C01/D07 Geometri og lengdeprofil og sikt for avkøyring, datert den 25.11. 2020

8.6 Vurdering av grunnforhold,, Varicon AS, 20201094, 22.09.2020

8.7 Skredfarekartlegging for deler av område, Honganvik hyttefelt, Varicon AS, 2020-1094_v2, datert 02.11.2020 og tilleggsdokument datert 25.11.2020

8.8 Vurdering overvann, notat, Norconsult AS, datert 23.11.2020

8.9 Referat frå oppstartsmøte, datert den 20.07.2020

8.10 Varsel om oppstart med sendeliste og annonse, datert 28.07. 2020

8.11 Merknad og uttale til planoppstart frå 1. gongs handsaming, datert 15.09.2021

8.12 VA01 VA-rammeplan Honganvik, datert 05.02.2021