

Reguleringsføresegner for detaljregulering av Herheimsdalen hytteområde

Datert 25.05.2016. Vedtatt dato: 25.05.2016, sist revidert 27.08.2026. Endringer (jf. Pbl § 12-14)

Endringer (jf. Pbl § 12-14)				
Saksnummer	Endringa gjeld	Arealplan-ID	Revisjonsdato føresegn	Vedteken
2026/784	Veganlegg og justering av hyttetomter som blir berørt av veianlegg	2014004	20.05.2026	27.08.2026

GENERELT

Formålet med planen

Desse føresegnene utgjør saman med plankart av 28.09.2015 reguleringsplan for Herheimsdalen. Planen opnar for bygging av 34 nye hytter i tillegg til dei hyttetomtene som allereie er regulert inn i tidlegare bebyggelsesplan. Planen opnar for kraftverk mot Fetavatnet og inkluderer dei eksisterande kraftanlegga ved Feta dam. Tilhøyrande vegsystem med parkeringsplassar er også med i planen. Planen opnar for tilkomst til alle hyttetomtene i planområdet.

Føresegnene er basert på føresegnene frå bebyggelseplan for Herheimsdalen.

Reguleringsformål

I samsvar med §§ 12-5 og 12-6 i Plan- og bygningslova er området regulert til fylgjande formål:

Føremål	Areal (m ²)
Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr 1), med underformål:	
a) Fritidsbustad (1120)	58.5
b) Energianlegg (1510)	19.818
c) Uthus/naust/badehus (1589)	610

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr 2), med følgjande underformål:	
a) Køyreveg (2011)	22.161
b) Parkering (2080)	9.740
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, 2. ledd nr 5), med underformål:	
a) LNF-område (5100)	529.626
Omsynssoner (PBL 12-6)	
a) Bevaring kulturmiljø (H570)	190
b) Fareområde: Ras- og skredfare (H310)	101.938
Samla areal innanfor planområdet:	640.490

§ 1 FELLESFØRESEGNER

1.1 Generelt

Desse føresegnene gjeld innafor ramma av Plan og bygningslova med tilhøyrande føresegner for Sauda kommune. Fellesføresegnene gjeld for heile planområdet dersom ikkje anna er spesifisert. Kommunen kan, når særlege grunner talar for det, tillate mindre endringar i reguleringsplanen og/eller desse reguleringsføresegnene (jf §12-14).

1.2 Terrengbehandling

Sår i landskapet (skjering/fylling ol.) skal i størst mogleg grad dekkast med jord, og området skal ferdigstillast på denne måten etter kvart som arbeidet skrid fram (jf §12-7, nr 1).

1.3 Kulturminne

Om det i samband med gravearbeid dukkar opp funn eller konstruksjonar som kan vera fornminne i planområdet, skal arbeidet stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking, jf. Kulturminneloven § 8, 2.ledd (jf §12-7 nr 6).

1.4 Grunntilhøve/Ras

Tiltak i dei områda som er markert som fareområde for ras i plankartet, skal sikrast tilfredstillande slik at dei areala som skal nyttast ikkje er utsett for skred/ras. Trong for avbøtande tiltak skal klarerast i høve til krav i TEK10 etter den tiltenkte bruken av området, før byggetiltak kan gjennomførast. Sikringstiltak kan gjennomførast i LNF-områda utanføre byggetiltak om dette gjev best effekt av tiltaket (jf §12-7 nr 2).

1.5 Teknisk utbygging

Skal det førast fram straum i området skal dette gjerast ved jordkabel. Tiltaka knytt til straumframføring (grøfter, koplingsskap ol) kan gjennomførast i alle føremål i planen så lenge plasseringa ikkje strir mot føremålet. Løysingar for vatn og avløp skal følgje kommunen sitt til ei kvar tid gjeldande regelverk og gjeldande løyver.

1.6 Vinterparkering

Grunneigarane som sel hyttetomter må sikre at det er vinterparkering til tomtene.

§ 2 BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2. LEDD NR 1)

2.1 Estetisk utforming

Byggetiltak i området skal vere positive estetisk, og tilpassa terrenget i form og fasadeutforming. Fargen på bygg skal vere jordfargar som gjer at bygga glir naturleg inn i landskapet. Alle bygg i området skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35°. Bygg skal ha torvtak.

2.2 Hytter

I byggeområde for hytter er maksimal storleik på hyttene ei grunnflate på 100 m² (BYA) med mønehøgde på maksimalt 6 meter i høve til gjennomsnittleg planert terreng. Det er ikkje tillete med kjellar. Synleg grunnmur skal ikkje overstige 1 m, og skal vere samanhengande, med utfylling mellom eventuelle bærande stolpar. Den delen av tomta som ikkje vert nedbygd av byggetiltak skal ha opphavleg vegetasjon, og terrenget skal i størst mogleg grad oppretthaldast utanføre byggetiltaka. Det er ikkje tillete å oppføre garasje på hyttetomtene. Det er tillete med ei frittstående bod på kvar tomt, med maksimal grunnflate 15m² (BYA). Maksimal gesimshøgde på boden er 2,3 m over gjennomsnittleg planert terreng. Bod kan alternativt førast opp som del av hyttebygget. Tilleten maksimal storleik på grunnflaten til hytta, med bodfunksjon, vert då 115m² (BYA). Frittstående bod er då ikkje tillete. (jf §12-7 nr 10).

2.3 Energianlegg

I området for energianlegg skal ingen tiltak vere i strid med konsesjonsvedtaket for anlegga etter anna lovverk. Det kan oppførast ny veg, parkering og bygg/konstruksjonar som er naudsynte for realiseringa av kraftstasjon og for drift og vedlikehald av eksisterande anlegg. Bygga skal gjevast ei tiltalande form. (jf §12-7 nr 10).

2.4 Naust

Byggeområde for naust har maksimal utnyttingsgrad på 90% (%-BYA). Maksimal storleik for kvart naust er 25 m². Desse skal byggast så lågt i terrenget som mogleg, med maksimal gesimshøgde på 1,8 meter. Maksimal mønehøgde er 2,8 meter. Taktekinga til naust skal vere torvtak. Veggjar skal vere av tre eller naturstein og dører/portar skal vere av tre. Naust skal vere samstemde i form og utføring. (jf §12-7 nr 10).

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKN. INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 2)

3.1 Generelt

Køyrevegane og parkeringsplassane skal opparbeidast med utforming og dimensjon som vist i planen, men vegen kan justerast der dette gjev ei klart betre terrengtilpassing og reduserer inngrepa vegen fører med seg.

3.2 Køyreveg/parkering

Alle vegar og parkeringsplassar i området skal vere private. Rettar til eksklusive parkeringsplassar skal ordnast privatrettsleg.

Dei hyttetomtene som har direkte tilkomst frå vegen skal ha minimum 2 parkeringsplassar på tomta.

På parkeringsplassar som ligg i fareområde skal det ved realisering av parkeringsplass gjerast tilstrekkelege avbøtande tiltak slik at området ikkje er utsett for skade ved skred.

3.3 Turveg

Bredden på TV1 og TV2 settes til 0,8 meter.

TV3 er turveg med tillatt køyring for tilsyn, drift og vedlikehold av damanlegg, samt kjøring i landbruksnæring for de eiendommene som har rett til bruk av drogeveg jf. overskjønn i Ryfylke tingrett av april 1970. ¹

§ 4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, 2. LEDD NR 5)

I LNFR-områda skal det ikkje gjerast tiltak som kan vere til hinder for ålmenn ferdsle. I området skal det kunne drivast landbruksrelaterte aktivitetar som beiting og hogst mm. Hogst i området skal skje ved plukkhogst, ikkje på større samanhengande flater. Det kan lagast stiar i LNFR-områda og eventuelle leir-/opphaldsplassar for ålmenta. Tiltak knytt til skredsikring ol, kan gjennomførast i LNF-område så lenge tiltaka ikkje strir med føremålet (jf §12-7 nr 1).

§ 5 OMSYNSSONER (PBL § 12-6)

5.1 Bevaring kulturmiljø

Ingen tiltak i området skal utgjere fare for fysisk skade, eller reduksjon av verneverdien for bygget i områder for bevaring av kulturmiljø (jf §12-7 nr 1 og 2).

5.2 Fareområde: ras- og skredfare

Før det blir gitt løyve til byggetiltak innafor fare- og aktsomhetsområder for ras og skred, skal ras- og skredfare vera vurdert og eventuelle sikringstiltak skal beskrivast av fagkyndig. Tilstrekkeleg tryggleik skal vera dokumentert av fagkyndig ved søknad om rammeløyve/søknad i ett trinn for tiltaket. ²

~~Alle byggetiltak i fareområda skal vurderast i høve til TEK 10 sine krav til tryggleik mot ras, skred og steinsprang. Etablering av veg i fareområda vurdert til å vere innanfor krava i TEK10. Parkeringsplassane er vurdert til å kunne sikrast tilstrekkeleg i samsvar med planen (jf §12-7 nr 1 og 2).~~

¹ Vedtatt supplert XX.XX.XXXX

² Vedtatt supplert XX.XX.XXXX