

## ► **Planføresegner til detaljreguleringsplan for Honganvik hyttefelt på gnr. 3/3 og 4/19 - Plan-ID 2020001**

Vedtatt dato: 15.06.2022

### **1 GENERELT**

datert 27.04.2022

#### **1.1 Formålet med planen**

Formålet med planen er å leggja til rette for oppføring av fritidsbustadar på Honganvik, inkludert tilrettelegging for småbåtplassar, naust/bod, bryggjer og badeplass ved sjøen.

#### **1.2 Reguleringsformål**

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

##### **1.2.1 Bygningar og anlegg (PBL §12-5 (2) nr. 1), med desse underformåla:**

- a) Fritidsbusetnad – frittliggjande (1121)
- b) Andre typar bygningar og anlegg (1500)
- c) Vass- og avløpsanlegg (1540)
- d) Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (1588)
- e) Uthus/naust/badehus (1589)
- f) Uteopphaldsareal (1600)

##### **1.2.2 Samferdselsanlegg og infrastruktur (PBL §12-5 (2) nr. 2), med desse underformåla:**

- a) Køyreveg (2011)
- b) Annan veggrunn – grøntareal (2019)
- c) Parkeringsplassar (2082)

##### **1.2.3 Grøntstruktur (PBL §12-5 (2) nr. 3), med desse underformåla:**

- a) Turveg (3031)
- b) Friområde (3040)
- c) Badeplass/-område (3041)

##### **1.2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL §12-5 (2) nr. 6):**

- a) Badeområde (6770)

##### **1.2.5 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL §11-8 a)**

- a) Sikringsone – frisisiktsone (H140)

## **2 FELLESEFØRESEGNER**

### **2.1 Krav til infrastruktur (pbl. § 12-7 nr. 10)**

- § 1. Utbygging av kommunalteknisk infrastruktur (vegar, snuplassar, parkeringsplassar, opphaldsareal, leidningsanlegg og tilhøyrande installasjonar) skal berre skje i samsvar med tekniske planar godkjent av kommunen.
- § 2. Det er tilknytingsplikt til felles vatn- og avløpsanlegg og pliktig medlemskap i velforeininga for alle nye fritidsbustadar for drift av felles infrastruktur og eigedom.
- § 3. Overvatn skal handterast lokalt og i størst mogleg grad med opne system og med avrenning til sjøen.

### **2.2 Kulturminne (pbl. § 12-7 nr. 12)**

- § 4. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram gjenstandar eller konstruksjonar som kan vera automatisk freda kulturminne som ikkje frå før er registrerte, skal arbeidet straks stansast og rette myndigheit varslast, jf. Kulturminnelova § 8 (2).

### **2.3 Universell utforming (pbl. § 12-7 nr. 4)**

- § 5. Felles uteopphaldsareal skal utformast i tråd med prinsipp om universell utforming, sjølv om tilkomst på felles vegar ikkje fullt innfrir krava.

### **2.4 Utforming og estetikk (pbl. § 12-7 nr. 4)**

- § 6. Murar mot veg, leike-/uteopphaldsareal, og murar mellom tomter og mot terreng elles, skal i størst mogleg grad unngåast. Dersom dette ikkje er mogleg, skal murane ha makshøgde på 1,0 m.

### **2.5 Byggjegrænse mot sjø (pbl. § 12-7 nr. 2)**

- § 7. Byggjegrænse mot sjø er identisk med formålsgrense for dei lågast liggjande tomtene. I tillegg skal tiltak innanfor formåla f\_GT1 og f\_GT2, f\_BBS1 og f\_BBS2 og f\_BVA1 og BUN1 gjennomførast i tråd med føresegnene i denne planen.

## **3 BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 (2) nr.1)**

### **3.1 Fritidsbustadar – frittliggjande (1121) – BFF1 til BFF38**

- § 8. Innanfor områda skal det oppførast frittliggjande fritidsbustadar. Seksjonering av fritidsbustadar er ikkje tillate. Fritidsbustadane skal oppførast innanfor reglane i pbl. og byggtknisk forskrift og med minimum 4 meter avstand frå veg.
- § 9. Maks. storleik per fritidsbustad er BRA= 80 m<sup>2</sup>, jf. NS 3940. Frittståande bod, gasjar eller gasje saman med bod/anneks er ikkje tillate. Det kan etablerast inntil 2 parkeringsplassar på eigen tomt. Parkering inngår ikkje i fritidsbustadens BRA.
- § 10. Det skal nyttast matte og mørke jordfargar, men ikkje raud tegl / raudt steintak. Det skal ikkje nyttast reflekterande tak- og fasademateriale.

- § 11. Fritidsbustadar og bodar kan ha følgjande takform: saltak, flatt tak og pult-tak. Bod skal ha same takform som fritidsbustaden.
- § 12. For fritidsbustader og bodar med flatt tak og pult-tak gjeld følgjande: Maksimal mønehøgde skal vera 5,5 m frå gjennomsnittleg planert terreng.
- § 13. Takvinkel for flatt tak skal vere mellom 0 og 7 °. Takvinkel for pult-tak skal vere mellom 15 og 25°.
- § 14. For fritidsbustadar og bodar med saltak gjeld følgjande: maksimal mønehøgde skal vera 5,5 m, og maksimal gesimshøgde skal vera 3,5 m, rekna frå gjennomsnittleg planert terreng. Bod kan ha maksimal mønehøgde 3,0 m og gesimshøgde 2,5 m, rekna frå planert terreng. Takvinkel skal vera mellom 25° og 35°. Møneretning skal i størst mogleg grad følgja terrenglinjene. Det er tillate med ark/oppbygg som utgjer inntil ein tredjedel av bygget si lengde.
- § 15. Det skal ikkje gjerast inngrep i terrenget utover det som er naudsynt for oppføring av fritidsbustad, uteareal og parkering. Fritidsbustadane skal ha éi høgde.
- § 16. Grunnmur skal ikkje vera høgare enn det som er naudsynt for å ta opp terrengfall. Synleg grunnmur skal ikkje overstiga 1 meter og 1/3 av hytta skal ikkje ha synleg grunnmur over 0,3 m.
- § 17. Ved oppføring av bygning på pilarar (pelar) skal mellomromma dekkast med naturstein eller anna naturmateriale. Pilarar skal ikkje overstiga 1 m.
- § 18. Plassering av terrassar skal ikkje vera til hinder for fri ferdsel. Terrassar skal vera bygd saman med fritidsbustaden, og skal tilpassast terrenget.
- § 19. Inntil 20 m<sup>2</sup> av terrasse/platting ut frå veggen til fritidsbustaden kan ha overbygg. Terrassen skal ikkje overstiga 1/3 av fritidsbustaden sin BRA, og skal ikkje vera større enn 25 m<sup>2</sup>.
- § 20. Fritidsbustadar skal leggjast i balanse mellom skjæring og fylling.
- § 21. Det er ikkje tillate med gjerde rundt fritidsbustadane eller tomtene.
- § 22. Det er ikkje tillate å installera fasadebelysning i området.

### **3.2 Andre typar bygningar og anlegg (BAB - 1500)**

- § 23. Innanfor område f\_BAB1 skal det etablerast felles anlegg i samsvar med kommunen sin renovasjonsordning for fritidsbustadar og felles vassverk for planområdet. Det skal vera mogleg å snu renovasjonsbilen på området, og området skal sikrast eller skjermast slik at renovasjonsanlegget ikkje blir skjemma for omgjevnadene. Det skal og vera tilkomst for lastebil til felles vassverk. Maks. storleik for bygg er 25 m<sup>2</sup> BYA, maks. gesimshøgde 3 meter og maks. mønehøgde er 3,5 meter. Bygg for vassforsyning og renovasjon, må vera fråskild innvendig og må ha tilgang med eiga dør til kvart anlegg.
- § 24. Innanfor område BAB2 ligg nettstasjon til forsyning av eksisterande og framtidige fritidsbustader i samsvar med krav frå Haugaland Kraft. Maks. storleik for bygget er 10 m<sup>2</sup> BYA, maks. gesimshøgde er 3,0 meter og maks. mønehøgde er 3,5 meter.

### **3.3 Vass- og avløpsanlegg (BVA - 1540)**

- § 25. I byggeområda f\_BVA1 kan det settast opp innretningar og bygg for tekniske løysingar som gjeld delar eller heile området for fritidsbustadar, og som er i samsvar med teknisk plan for heile området. Desse

skal så langt råd er tilpassast naturområde. Maks. storleik er 8 m<sup>2</sup> BYA, maks. gesimshøgde 3 meter og maks. mønehøgde er 3,5 meter. Ved opparbeiding av vass- og avlaups-anlegg i same bygg, må desse vera fråskild med eiga dør til kvart anlegg.

### **3.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BBS - 1588)**

§ 26. Alle tiltak i sjø er søknadspliktige etter forureiningslova, hamne- og farvasslova og plan- og bygninglova, og parallell søknad anbefalast.

#### **3.4.1 Småbåtanlegg f\_BBS1**

§ 27. Innanfor området kan det etablerast brygge. Utriggerar, bøyer, forankring eller andre konstruksjonar er ikkje tillate. Brygga kan etablerast som støypt/fast konstruksjon forankra i fjell, utfylling i sjø er ikkje tillate. Arealet skal tena som felles uteopphaldsareal for allmenta.

#### **3.4.2 Småbåtanlegg f\_BBS2**

§ 28. Før tiltak kan søkjast og igangsettast skal det gjennomførast ein marinarkeologisk undersøking for å finne ut om tiltaket kan komme i konflikt med kulturminner og verna skipsfunn, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 §§ 8, 9, 10 og 14. Kostnader med undersøkinga må bæres av tiltakshavar, jf. § 10. Dersom det gjerast funn av § 14 skipsfunn må planane endrast slik at skipsfunn ikkje kan ta skade. Alternativt må det søkast om løyve til inngrep i funnet. Dersom det gis løyve til inngrep må det reknast med at det stilles vilkår som tiltakshavar må betale for.

§ 29. Området skal nyttast til fortøyingsplass/flytebrygger for småbåtar. Båtplassane skal organiserast slik at kapasiteten blir best mogleg. Båtplassane skal ikkje hindra ferdsel i sjø utover arealet som er avsett til formålet. Det er ikkje høve til å leggja ut bøyer eller andre konstruksjonar utover avsett areal.

§ 30. Heile småbåtanlegget skal forankrast i fjell, slik at utfylling i sjø og faste konstruksjonar frå land ikkje er naudsynt. Utfylling i sjø er ikkje tillate. Båtanlegget skal prosjekterast slik at det toler bølger og drag i sjøen.

### **3.5 Uthus/badehus og felles tekniske anlegg (f\_BUN1 - 1589)**

§ 31. Innanfor området kan det etablerast eit felles bygg utforma anten som fleire naust i rekkje, eller som et langt bygg med saltak aust/vest som skal dekkast med torv. Bygget skal gi rom til separat del, 2x 5 meter i vest til felles avløpsanlegg. I tillegg kan det etablerast WC med omkleddingsamt lager for felles utstyr (til dømes, kajakk, robåt, årer, fiskereiskap og liknande). Maks. BYA= 50m<sup>2</sup>, maks gesimshøgde er 3 m og maks. mønehøgde er 5,5 m over tilstøytande terreng.

### **3.6 Uteopphaldsareal og leikeplass (1600)**

§ 32. Felles areal til opphald f\_BUT1 skal opparbeidast etter teknisk plan (M 1:200) godkjent av kommunen.

§ 33. Felles uteopphaldsareal f\_BUT1 skal ha minimum 50% sol ved vårjamdøgn klokka 15.00. Mot SPP2 tillatast det oppført støttemur og/eller gjerde så langt det er naudsynt.

- § 34. Opphavleg terreng og vegetasjon skal bevarast i størst mogleg grad, men opparbeiding i samsvar med krav om universell utforming har fortrinn. Gangareal skal ha maks. stigning 1:10, men på kortare strekningar er det tillate med maks. stigning 1:8.
- § 35. Felles areal til opphald f\_BUT1 skal vera tilrettelagt som samlingspunkt for alle aldersgrupper for allmenta. Det skal etablerast gapahuk, bål plass, sandkasse, føyse og eit leikeapparat (for eksempel vippedyr, balanse-apparat eller liknande). Arealet skal haldast ved like av velforeining, eller eventuelt av eit sameige, men skal vera tilgjengeleg for allmenta.

## **4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 (2) nr. 2)**

### **4.1 Køyreveg (2011)**

- § 36. Vegen f\_SKV2 skal opparbeidast med 5,0 meter køyrbar vegbreidde, med grusa overflate. Vegskulder skal vera inkludert i regulert areal. Vegen skal tilpassast terrenget og tomtene, og det er ikkje stilt konkret krav til maks. stigning.
- § 37. Områda f\_SKV1 til og f\_SKV3 til f\_SKV8 skal opparbeidast med 4,0 meter køyrbar vegbreidde, med grusa overflate. Vegskulder skal vera inkludert i regulert areal. Vegane skal tilpassast terrenget og tomtane, og det er ikkje stilt konkret krav til maks. stigning.
- § 38. Kryss med FV 520 (o\_SKV1) skal utformast iht. tekniske krav stilt i gjeldande handbøker «N100 Veg- og gateutforming» og «V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».

### **4.2 Annan veggrunn – grøntareal (2019)**

- § 39. Områda f\_SVG1 og f\_SVG2 skal opparbeidast som del av vegen og kan tilsåast.

### **4.3 Parkeringsplassar (2082)**

- § 40. f\_SPP1 til f\_SPP4 er felles areal til parkering. Felles p-plasser skal opparbeidast med standardmål 2,5 x 5 meter og ein HC-parkeringsplass 6 x 4,5 meter pr. område. Områda skal ha grusa overflate. f\_SSP1 skal haldast open for allmenta.

## **5 GRØNTSTRUKTUR (PBL §12-5 (2) nr. 3)**

### **5.1 Turveg (3031)**

- § 41. Turveg f\_GT1 skal opparbeidast som vist på plankartet. Overflata skal ha eit toppdekke av fin grus for å sikra best mogleg tilkomst for rørslehemma, barnevogner og liknande. Starten av f\_GT1 skal sikrast med låsbar bom ved vegen f\_SKV1. Turvegen skal vera open for allmenta.
- § 42. Turvegane f\_GT2 og f\_GT3 skal opparbeidast som enkle stiar ned til strandsona. Turvegen skal vera open for allmenta.
- § 43. Turvegen f\_GT3 skal vera tilkomst for BFF13-BFF17. Overflata skal ha eit toppdekke av fin grus.

## **5.2 Friområde (3040)**

§ 43. Innafor friområda GF1 til GF8 skal terreng og vegetasjon bevarast så naturleg som mogleg. Tiltak som planting, slåing av grasmark (maks. 2 gonger året) og skjøtsel (klipping) av buskar og tre er tillate.

## **5.3 Badeplass (3041)**

§ 44. Innafor badeplassen (f\_GB1) er det tillate å opparbeida strandsona med plen, rullestolrampe, bål plass, sitteplassar og liknande. Mindre tiltak som fjerning av større stein, plastring mot sjøen kan tillatast, og opparbeiding skal sjåast i samanheng med badeplass i sjøen. Området skal vera tilrettelagt som felles strandsona for alle aldersgrupper. Arealet skal tena som badeplass for allmenta. Alle søknadsppliktige tiltak skal godkjennast av kommunen.

§ 45. Det skal ikkje kunne lagrast båtar eller anna utstyr i området.

## **6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL §12-5 (2) nr. 6)**

### **6.1 Badeområde (6770)**

§ 46. Badeområdet i sjø o\_VB1 er tillate opparbeidd gjennom å leggja ut sand, fjerna stein og etablering av rampe med rekkverk for universelt og allmenn tilgjenge.

§ 47. I kortare periodar kan arealet nyttast som båtøp trekk for mindre båtar. Området skal haldast fritt for installasjonar og faste innretningar som hindrar ferdsel og bruken av området som badeplass.

§ 48. Svaberget ned til sjøen eignar seg godt til å trekka opp mindre båtar. Det kan gjennomførast enkel og skånsam tilrettelegging for å etablere eit enkelt øp trekk, men lagring og fortøying er ikkje tillate.

§ 49. Alle tiltak i sjø er søknadsppliktige etter forureiningslova, hamne- og farvasslova og plan- og bygningslova, og parallell søknad anbefalast.

## **7 OMSYNSSONER (PBL §12-6)**

### **7.1 Sikringssoner - frisikt (H\_140)**

§ 50. Sikringssoner H140 er område for frisikt. Innanfor sikktrekantane må terrenghøgde og vegetasjon takast ned slik at terreng eller vegetasjon ligg maks. 0,5 m over vegens planum.

## **8 REKKJEFØLGEKRAV (PBL §12-7 nr. 10)**

### **8.1 Krav om opparbeiding**

§ 51. Før det kan gjevast første bruksløyve for fritidsbustad innafor planområdet, skal avkøyrsla og frisikt til fylkesveg 520 vera stilt ferdig og vera godkjent av vegeigar.

§ 52. Før det kan gjevast første bruksløyve for fritidsbustad innafor planområdet, skal felles vassverk vera avklart i tråd med vassressurslova og vera godkjend av Mattilsynet før det kan gjevast

igangsetjingsløyve. Krav i NS 3056 om bora brønner i berg til vassforsyning skal følgjast. I tillegg må avlaupsreinseanlegg vera godkjend av kommunen før igangsetjingsløyve kan gjevast.

- § 53. Felles areal til opphald, f\_BUT1, skal vera ferdig opparbeida før det kan gjevast bruksløyve for fritidsbustadene innanfor BFF19 til BFF28.
- § 54. Felles badeplass f\_GB1 og turveg f\_GT1 skal vera ferdig opparbeida før det kan gjevast bruksløyve for fritidsbustadene innanfor BFF1 til BFF9.

## 8.2 Krav om teknisk infrastruktur

- § 55. Det skal føreligga teknisk plan godkjent av kommunen før det gjevast løyve til igangsetting. Teknisk plan skal omfatta løysingar for vatn inklusive brannvatn, anlegg for renovasjon, avløpsnett inklusive reinseanlegg og eventuelt naudsynte utsleppsleidningar i samsvar med kommunen sine tekniske normer. Planane skal også omfatta kablar og anlegg som blir drifta av andre partar, men som skal vera koordinerte i utbygginga.

## 8.3 Krav om utbyggingsavtale

- § 56. Dersom Sauda kommune skal overta drift, bygging og vedlikehald av VA-anlegg og/eller område for renovasjon skal det utarbeidast en utbyggingsavtale før det blir gitt byggeløyve innanfor planområdet.

08	2022-06-24	Vedtatt av kommunestyret			
07	2022-04-27	Til andregongs handsaming	pso	krhst	pso
06	2021-12-07	til SK og andre dialogmøte med SFV	pso	krhst	pso
05	2021-09-08	Tilbakemelding etter gjennomgang med SK	pso	krhst	pso
04	2021-08-17	Tilbakemelding til kommunen for sluttbehandling	pso	krhst	pso
03	2021-06-03	Endringar etter høyring -til Vidar	pso	krhst	pso
02	2021-02-08	revidert etter tilbakemelding frå kommunen og før 1. gongshandsaming	pso	krhst	pso
01	2020-11-30	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.