



KOMMUNEDELPLAN for SVANDALEN

Vedtatt i kommunestyret 18. juni 2008



Hovudmålsetjinga med kommunedelplanen er å ivareta og utvikla Svandalen som eit regionalt alpinområde med utbygging av service og overnattingsmuligheter i konsentrerte soner, og kor ein samtidig opprettheld eit levande landbruk. Svandalen sin attraktivitet er avhengig av ein balanse mellom urørte fjellområde, beitelandskap og innmark, rekreative nærrområde, nedfartsområde for skiløyper, reiselivsanelegg og private hytter.

”Sauda – nr 1 på fritid”. Det er denne visjonen kommunen, reiseliv og næringsliv i Sauda arbeider mot. Svandalen er i så måte eit fyrtårn. Å utarbeida ein eigen kommunedelplan for Svandalen med eigne ressursar er eit av kommunen sine bidrag for å komma endå eit steg vidare i dette arbeidet.

Svandalen er den regionale vintersportsstaden for Haugalandet og deler av Nord-Jæren, med eit unikt tilbod vinterstid for dei mange ulike aktivitetane på ski og brett. Sauda stiller her eit større areal til disposisjon for familiar og enkeltpersonar som søker aktivitet og friluftsliv heile året, og der folk får sjansen til å realisera hyttedraumen i eit bynært område, samtidig som området har potensiale for dei mest spektakulære kulturopplevingane. Saudasamfunnet arbeidar også kontinuerleg med å utvikla attraktive tilbod også i sommarhalvåret.

Sauda skisenter og Svandalen er motoren i ei utvikling som langt på veg har gjort Sauda til ei merkevare når det gjeld nærleik til naturen og ta naturen i bruk. Denne satsinga må sjåast i lys av kommunen sin visjon om ”å skapa eit unikt og utviklande kultur-, idretts- og aktivitetstilbod rotfesta i lokal identitet og kulturarv”. Og satsinga må sjåast i eit folkehelseperspektiv der det aktive menneske lever det gode liv.

I Sauda er folk stolte av Svandalen og tilboda der. Me ønskjer å leggja til rette for at flest mogleg skal få den gode naturopplevinga dalføret har å tilby. Like fullt ønskjer kommunen å ha styring på utviklinga, slik at det vert teke nødvendig omsyn til miljøet, til mangfaldet i naturen og at planlegginga også tek høgde for framtidige behov. Innafor slike rammer ønskjer me å spela på lag med næringslivet, grunneigarar og andre aktørar for å finna dei gode løysingane.

Gjennom denne kommunedelplanen ønskjer kommunen å ta grep om utviklinga i Svandalen. Ei målsetjing er å etablere eit sentralt tettbygd område i nærleiken av skisenteret. Dette vert i arealdelen vist som kombinert byggjeområde for hytter og næring. I tillegg til fritidsbustadar og ”varme senger” vil ein også opne for servicefunksjonar der ein kan få eit utval varer.

Når det gjeld vidare utbygging av fritidsbustadar har ein i planen lagt nye byggjeområde i nærleiken av eksisterande felt. Det er vidare lagt opp til at alle hytter skal ha offentleg vatn og avløp og veg til døra. Det er ikkje lagt nye byggjeområde på dyrka mark eller innmarksbeite i aktivt bruk. I neste rullering vil ein føreta ei landskapsanalyse for å sjå på muligheter for å ta i bruk nye område som i dag ligg meir perifert i forhold til eksisterande bebyggelse. Det vert ikkje lagt opp til ei detaljstyring av ny bebyggelse på kommuneplannivå, men det vert sett konkrete krav til innhald i reguleringsplanar og situasjonsplanar. Dette meiner ein gir god nok overordna styring, samstundes som ein ikkje låser for utvikling og nytenking.

Kommunedelplanen legg opp til at dei nye byggjeområda skal kopla seg på offentleg avløp og drikkevatn. Samstundes styrker kommunen si deltaking i utbygginga ved å inngå utbyggingsavtalar for alle nye reguleringsplanar innanfor planområdet. Desse prinsippa meiner ein vil gi ei god og heilskapleg utvikling i Svandalen for både grunneigarar, hytteeigarar, næringsliv og brukarar.

Overordna risiko- og sårbarhetsvurderingar

Risiko- og sårbaranalysar (ROS) har fått stadig sterkare fokus i planprosessane dei seinare åra. Ein har i kommunedelplanen tatt omsyn til desse vurderingane ved å krevja ROS-analyse for kvar enkelt reguleringsplan. Det går elles fram av føresegnene at ein må ta særskilt omsyn til rasproblematikk og vassdrag i desse analysane. Kommunen har fått NGI til å utarbeida ein overordna rasanalyse for kommunedelplanområdet. Der grensa for 1/1000-årsskredet i denne analysen ligg innanfor byggjeområde framgår dette av arealdelen. Kommunen er elles med i Smartkommune og nyttar standard skjema for kva som skal vurderast i kvar enkelt ROS-analyse på reguleringsplannivå.

Kommunen har også i førekant av planprosessen utarbeidd ein overordna plan for infrastruktur som i all hovudsak er innarbeidd i kommunedelplanen. Den overordna infrastrukturplanen inneheld fire delprosjekt; veg og parkering, vassforsyning, avløpshandtering og avfallshandtering.

I sjølve planprosessen vart det nedsett ei eiga gruppe for å vurdere ulike tilhøve tilknytt helse og tryggleik. Blant anna vart følgjande tema drøfta; vatn, avløp, trafikk, lege, ambulanse, politi, brannvesen, skredvurdering, flaum og høgspont.

I vurderinga av helse og tryggleik har folketalet, både i planområdet og elles i kommunen, stor betydning. Det er ikkje nøyaktige tal på utanbygds hytteeigarar og dagbesøkande, men ut frå dei estimata som finns, er det nær ei dobling av folketalet i vinterferieveckene og i påska og tilnærma det same i helgene mellom vinterferien og påsken.

Plan- og bygningslova (PBL) har mellom anna i §§ 65, 66 og 67 føresegner som skal sikra tilførsel av godt og nok vatn og trygge avløpsløyser. I område som i kommuneplan er avsett til utbygging m.v., kan kommunen setja som vilkår for delings- eller byggeløyve at tiltak om godkjent tilknytning til veg, vatn og avløp skal vera gjennomført. For å sikra dette i planområdet, er det i føresegnene sagt at "På areal avsett til byggjeområde skal utbygging ikkje skje før teknisk infrastruktur (straum, vatn, avløp, veg) er etablert. Hovudregel er at nye felt skal knytast til offentleg vatn og avløp".

Det er sett av to større område for uttak av drikkevatt. Desse er avgrensa i samsvar med faglege råd frå Asplan Viak (eigen rapport). Vassforsyningssystemet tek også omsyn til brannvatt. Hovudtraseane for både vatn og avløp er klare i løpet av 2008.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast greie for korleis renovasjon skal løysast. Område for renovasjon skal framgå av reguleringsplanen. Det vert lagt opp til renovasjonsordning som tek høgde for sortering av dei same avfallsfraksjonar som gjeld for husstandar. Og det er vidare lagt opp til miljøstasjonar som er lett tilgjengeleg for brukarane.

Fylkesveg 712 har for dårleg standard til å kunna ta unna trafikken som har vore til alpinanlegget mange gonger. Tilkomsten til Svandalen, til alpinanlegget og til byggeområda, vil bli betre etter utbetringa av fylkesvegen. Likevel veit me at det er lite som skal til før me får situasjonar der trafikken stoppar opp og utrykningskjøretøy ikkje kjem fram. Ein har fått ein forbetra situasjon her no når desse kan nytta seg av servicevegen mellom Djuv og Haugane hyttefelt og såleis har ein alternativ vegløyning i sjølve Svandalen. Kommunen vil arbeida aktivt for at ein får ei opprusting av fylkesvegen frå avkjøringa frå riksveg 520 og til Lindvollmyra. Målet er å ha ein to-felts veg med gong- og sykkelveg på heile strekninga. Kommunen har avsett 1 million kr til utbetring av dei verste flaskehalsane.

Utrykkingsetatane er avhengige av framkomelege vegar. Eit anna høve som vil gjer seg gjeldande i større hytteområde er behovet for klare adresser. Når det blir meldt om tilhøve som krev utrykking er det avgjerande med klar referanse til kor behovet er. Det skal difor gjerast adressetildeling i byggeområda.

Konsekvensar av planen

Nedanfor følgjer ei vurdering av dei nye byggjeområda innanfor plangrensene.

Oversikt

Hyttefelt, H1	6
Hyttefelt, H2 og H3	8
Hyttefelt, H4	10
Hyttefelt, H5	12
Hyttefelt, H6	13
Kombinert areal Hytter/Næring, H/N 1 og Næringsareal N1	14
Kombinert areal Hytter/Næring, H/N 2	15

HYTTEFELT, H1

Området omfattar arealet mellom Djuvsbotn og Haugane. Om lag 2/3 av det omfatta arealet er i gjeldande kommunedelplan avsett til framtidig hyttefelt og LNF spreidd fritidsbustad.

Vurdering i høve til andre interesser:

Jordvern

Området er stort sett LNF spreidd hytteområde og naturskog.

Kulturminner

Ingen kjende

Friluftsliv og skiområde

I planprosessen er det skissert behov for skiløyper i området. Det er lagt inn ein turvegtrase på plankartet. Slik terrenget er må denne opparbeidast og det vil gi ein god turtrase, både sommar og vinter, som bind saman skisenteret og Djuvsbotn på ein fornuftig måte. Samstundes går den gjennom eit av dei tettast utbygde hytteområda i Svandalen og vil dermed minka behovet for bilkøyring.

Vilt

Ingen registreringar

Inngrepsfrie område

Nei

Landskap

Ved å utnytta området med tanke på landskapet vil ein kunne løyse det visuelle på ein god måte. Området er lokalisert slik at det kun er synleg frå Svandalen.

Risiko- og sårbarhetsvurderingar

Deler av området ligg innanfor grensa for 1/1000 årsskred ifølgje NGI-rapport.

Ein må ta omsyn til vassdrag ved regulering av området. Det går vassdragsstrengar i vestre del av området.

Veg

Det er i dag vegløyising i området. I samband med regulering av H1 bør det vurderast å leggje om dagens tilkomstveg for å få betre stigningsforhold.

Elektrisitet

Det ligg elektrisitet i området.

Vatn og avløp

H1 må koplast på planlagt kommunalt avløp ved å føre leidning mot skisenteret, evt mot Kjerringtveit. Det er bandlagt areal i Djuvsbotn for evt framtidig kommunal vassforsyning. Dette vil vera ei gunstig lokalisering for H1.

Konklusjon

1. Det vert lagt inn byggjeområde i området mellom Haugane hyttefelt og hyttefelt i Djuvsbotn, H1.
2. Ved regulering må det leggjast særskild vekt på rasvurderingar, vassdrag og landskapsanalyse.
3. Arealet vert lagt inn i kommunedelplanen sjølv om deler av det i NGI-rapporten ligg innanfor skredutsatt areal. Grunnlaget for dette er at ein meiner dette bør detaljkartleggjast med omsyn til rasfare. Arealet framstår ikkje særleg bratt og er dessutan myrlendt.

HYTTEFELT, H2 OG H3

Området omfattar areal i utkanten av det som er definert som sentrumsområde i kommunedelplanen (H/N). H2 er i gjeldande kommunedelplan LNF, medan H3 er LNF med spreidd hytteutbyggjing (10 hytter). Områda er delte slik at det vert halden open ein skikorridor og muligheter for kommunalt vassverk/-uttak.

Vurdering i høve til andre interesser:

Jordvern

Naturskog og noko myrlendt.

Kulturminner

Ingen kjende

Friluftsliv og skiområde

Merka DNT-løype dannar reguleringsgrense for H2. Det er også sti gjennom H3 opp mot Kakelborg og Bakkavatnet. Det er halden open trase for skikorridor mellom H2 og H3.

Vilt

Ingen registreringar

Inngrepsfrie område

Nei

Landskap

Områda ligg hovudsakleg lite eksponert til. I øvre deler av H3 må ein vektleggja fjernverknad av hyttene ved regulering.

Risiko- og sårbarhetsvurderingar

Deler av arealet ligg innanfor grensa for 1/1000-årsskredet.

Må ta omsyn til vassdrag ved regulering av H2. Verken H2 eller H3 ligg inntil større vassdrag.

Det må gjerast vurderingar i forhold til evt vassuttak.

Veg

Forslag om felles tilkomstveg V2 til begge felta.

Elektrisitet

Må leggjast frå området ved Svandalen Panorama.

Vatn og avløp

Sjøfall frå begge områda til kommunal avløpsledning. Ligg gunstig i forhold til evt kommunal drikkevassforsyning.

Borehol og evt høgdebasseng for vatn kan koma i utkanten av begge felta.

Konklusjon

1. Det vert lagt inn byggeområde H2 og H3 tilgrensande til H/N-områda. H2 og H3 er delt av ei LNF sone for å sikra skikorridor.
2. Ved regulering må det leggjast særskilt vekt på rasvurderingar, fjernverknad og merka tursti.
3. Der må gjerast særskilte vurderingar med omsyn drikkevassforsyning frå O1.
4. Tilkomstveg til felta er V1.

HYTTEFELT, H4

Området omfattar areal nordaust for linja opp mot Kakelborg.

Vurdering i høve til andre interesser:

Jordvern

Naturskog. Tregrensa går på ca 550 moh.

Kulturminner

Ingen kjende

Friluftsliv og skiområde

Det går turløyper gjennom området som brukast både sommar og vinter. Det er skissert framtidig turløype i området av grunneigar. Denne er lagt inn på arealdelen.

Vilt

Ingen registreringar

Inngrepsfrie område

Nei

Landskap

Området er lokalisert slik at det er synleg frå store deler av Svandalen, men ved å utnytta området med tanke på landskapet vil ein kunne løyse det visuelle på ein god måte. Det vert i føresegnene til kommunedelplanen sett krav om takflater, materialval, mønehøgde og farge. Eksisterande trevegetasjon bør sparast så langt råd.

Risiko- og sårbarhetsvurderingar

Ein mindre del av arealet i aust ligg innanfor grensa for 1/1000 årsskred.

Må ta omsyn til vassdrag ved regulering.

Veg

Det er ikkje vegløyising i området i dag. Adkomst er via V1.

Elektrisitet

Må ta utgangspunkt ved Svandalen kommunale vassverk og leggjast i vegtraseen.

Vatn og avløp

Mogleg å kople seg på planlagt kommunalt avløp med sjølfall frå heile feltet. Vatn må basere seg på å pumping frå høgdebasseng eller eventuelt ha eiga forsyning. Ledningssystem må så langt råd følgja tilkomstveg.

Konklusjon

1. Det vert lagt inn byggjeområde i området mellom høgspenlinje og Kakelborg, H4.
2. Ved regulering må det leggjast særskild vekt på landskapsanalyse, rasvurderingar og tilretteleggjing for turløyper. Det skal setjast særlege krav til utforming av hytter når det gjeld takflater, mønehøgde og fargeval. Eksisterande trevegetasjon skal sparast så langt

det let seg gjera.

3. Tilkomsveg til feltet er V1. Elektrisitet, avløp og vatn vert lagt i vegtraseen.

HYTTEFELT, H5

Området omfattar areal på nordsida av Høgehaug.

Vurdering i høve til andre interesser:

Jordvern

Området er beite/naturskog.

Kulturminner

Ingen kjende

Friluftsliv og skiområde

Ingen konflikt.

Vilt

Ingen registreringar

Inngrepsfrie område

Nei

Landskap

Lite synleg for andre enn eksisterande hyttefelt (reguleringsplan 4 og 5).

Risiko- og sårbarhetsvurderingar

Ein mindre del av området ved Høgehaug er skredutsett ifølgje NGI-rapport.

Veg

Det er vegløyning inntil området.

Elektrisitet

Det ligg elektrisitet inntil området.

Vatn og avløp

Mogleg å kople seg på planlagt kommunalt avløp og vatn.

Konklusjon

Det vert lagt inn byggjeområde på nordsida av Høgehaug, H5.

HYTTEFELT , H6

Området omfattar areal nord for Lindvollsåsen.

Vurdering i høve til andre interesser:

Jordvern

Området er stort sett naturskog, med nokre spreidde kulturskogfelt.

Kulturminner

Ingen kjende.

Friluftsliv og skiområde

Det er i dag ikkje særlege interesser knytt til friluftsliv. Området grensar til Lyngmyr og kan ved regulering bli meir attraktivt som korridor mellom Lindvollåsen/Svandal og Lyngmyr.

Vilt

Ingen registreringar

Inngrepsfrie område

Nei

Landskap

Områda ligg hovudsakleg lite eksponert til. Skogbiletet vil dempa verknaden med omsyn til innsyn.

Risiko- og sårbarhetsvurderingar

Deler av området ligg innanfor grensa for 1/1000 årsskred.

Det må gjerast konkrete støyvurderingar grunna nærleiken til skytebanen.

Veg

Fylkesvegen til Svandalen parallelt med arealet. Det er ein føresetnad at det blir godkjend avkøyring til feltet gjennom reguleringsarbeidet.

Elektrisitet

Det ligg elektrisitet langs fylkesvegen.

Vatn og avløp

Kommunalt avløp langs fylkesvegen. Det vil komma muligheter for å koble seg på kommunal drikkevassløysing i framtida. Det er elles privat vassanlegg for Lindvollåsen.

Konklusjon

1. Det vert lagt inn byggeområde i området nord for Lindvollåsen, H6.
2. Ved regulering må det leggjast særskild vekt på rasvurderingar, støyvurderingar og landskapsanalyse.

KOMBINERT AREAL HYTTER/NÆRING, H/N 1 OG NÆRINGSAREAL N1

Området omfattar areal på nordsida av elva ved skisenteret. Fylkesvegen går gjennom området.

Vurdering i høve til andre interesser:

Jordvern

Naturskog og parkeringsareal.

Kulturminner

Ingen kjende

Friluftsliv og skiområde

Sentralt i forhold til skisenter. Utgangspunkt for turar både sommar og vinter.

Vilt

Ingen registreringar

Inngrepsfrie område

Nei

Landskap

Områda ligg hovudsakleg lite eksponert til. Skogbiletet vil dempa verknaden med omsyn til innsyn.

Risiko- og sårbarhetsvurderingar

Det er ikkje registrert rasproblematikk. Må takast omsyn til vassdrag og trafikksituasjon.

Veg

Det er vegløyning i området. Fylkesvegen går gjennom området.

Elektrisitet

Det ligg elektrisitet i området.

Vatn og avløp

Planlagt kommunalt avløp går gjennom området. Ligg også gunstig i forhold til kommunal drikkevassforsyning.

Konklusjon

1. Det vert lagt inn byggjeområde i dei mest sentrale delane av Svandalen i forhold til senteret, H/N1 og N1.
2. Ved regulering må det leggjast særskild vekt på trafikksituasjon og vassdrag.

KOMBINERT AREAL HYTTER/NÆRING, H/N 2

Området omfattar areal sør for eksisterande hyttefelt 4.

Vurdering i høve til andre interesser:

Jordvern

Naturskog og noko granskog. Beite.

Kulturminner

Ingen kjende

Friluftsliv og skiområde

Ingen særlege interesser.

Vilt

Ingen registreringar

Inngrepsfrie område

Nei

Landskap

Ligg noko eksponert til og det må takast omsyn til dette ved regulering.

Risiko- og sårbarhetsvurderingar

Deler av arealet ligg innanfor grensa for 1/1000 årsskred .

Må ta omsyn til vassdrag ved regulering.

Veg

Det er ikkje vegløyising i området i dag. Adkomst må ta utgangspunkt i fylkesvegen.

Elektrisitet

Må ta utgangspunkt ved Panorama eller tilgrensande eksisterande hyttefelt. Bør i størst mogleg grad følgja vegsystemet.

Vatn og avløp

Mogleg å kople seg på planlagt kommunalt avløp med sjøfall frå heile feltet. Ligg gunstig til i forhold til framtidig kommunal vassforsyning.

Konklusjon

1. Det vert lagt inn byggjeområde sør for eksisterande hyttefelt 4, H/N2
2. Ved regulering må det leggjast særskild vekt på landskapsverknad, vassdrag og rasproblematikk.

Vedlegg:

Hyttefelt og skiområder, Svandalen, Sauda, Skredvurderinger og sikkerhetstiltak, NGI 2008

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
27.02.2008	Hyttefelt og skiområde, Svandalen, Sauda	85291