Føresegner og retningslinjer for Kommunedelplan for Svandalen

Føresegnene til planen (med ramme) er saman med hovudkartet dei juridisk bindande delane av planen.
Retningslinjer er rettleiande føringar for vidare planprosessar og byggjesaksbehandling.

Utviklingsmål

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 nærområde, nedlattarsområde for skiløyper, reiselivsanlegg og private hytter. Det er avgjerande for planen sine intensjonar at det ikkje vert gitt dispensasjonar for ordinær hyttebyggjing eller anna utbygging i LNF-området.

Målet med føresegnene er å sikre utvikling av skiområde med tilhøyrande heis og serviceanlegg, utleigeanlegg og private hytteområde med gode arkitektoniske og miljømessige kvalitetar, og med god tilgong til både tilrettelagde og urørte fellesområde.

Byggjeområde § 20-4 nr. 1

Fellesføresegner

Arbeid og tiltak som nemnt i Plan- og bygningsloven § 93, samt frådeling til slike føremål skal ikkje tillatast før det ligg føre godkjent reguleringsplan for området, jfr Pbl § 20-4, 2. ledd punkt a. Byggjeområde regulert til offentleg føremål er unnatekne plankravet.

På areal avsett til byggjeområde skal utbyggjing ikkje skje før teknisk infrastruktur (straum, vatn, avlop, veg) er etablert. Nye felt skal knytast til offentleg vatn og avlop.

Ved godkjenning av reguleringsplan må det føreliggja ein ROS-analyse av området. I dei områda som er markert som rasutsette , må sakkunnig gjere vurderingar og tilrådingar som ivaretek tilstrekkeleg tryggleik for ønska utvikling av areala.

For nye utbyggjingsområde langs vassdrag må tryggleik mot flaum dokumenterast. Det blir ikkje gitt løyve til bygging av bustadar, fritidsbustadar, nærings- og offentlege bygg, kommunalteknisk anlegg lågare enn høgda for ein forventa 200-årsflaum, jfr NVE sine retningslinjer 1/2007, "Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag", og Plan- og bygningsloven § 20-4 2. ledd bokstav b. Spesielt for område som kan vere utsett for flaum med stor masseføring og kor elva kan ta nytt løp, må sakkunnig gjere vurderingar og tilrådingar som ivaretek tilstrekkeleg tryggleik for ønska utvikling av areala.

Stiar og løyper skal byggjast ut parallelt med utbygging av felt.

Felles retningslinjer

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal ein sjå til at planane omfattar område som dei er naturleg å sjå i samanheng. Der slike område går over fleire eigedommar, skal tiltakshavar som hovudregel få til samarbeid om felles plan.

Gjennom reguleringsarbeid skal det leggjast vekt på å sikre viktige område for friluftsliv og at ferdselsvegar/turvegar ikkje vert avskorne utan avbøtande tiltak. Bygningar og andre inngrep skal underordne seg markerte landskapsdrag og la eksisterande stiar og grøntdrag gå gjennom utbyggingssonene slik at dyreliv og turgåarar har fri passasje.

Vassdrag
Vassresurslova § 11 er styrande når det gjeld kantvegetasjon og bygging ved vassdrag med årssikker vassføring. Avstand til vassdrag vert vurdert i samband med reguleringsplan for kvart enkelt byggjeområde.

Kulturminne og kulturlandskap
I område som inneheld viktige kulturlandskapselement, verneverdige bygningar, steingjerdar o.l. skal det takast omsyn til dette ved reguleringsarbeidet i samsvar med Kulturminneloven § 9.

Byggjeskikk
Ved utbyggjing av område skal det leggjast vekt på god byggjeskikk og tilpasning til landskap og terreng. Reguleringsplanen skal innehalde krav om korleis terrenginngrep og rehabilitering av inngrepsområde skal utførast for å avgrense skadeverknadane.

Renovasjon
Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast greie for korleis renovasjon skal løysast. Område for renovasjon skal framgå av reguleringsplanen.

Grunneigar/utbyggjar er ansvarleg for oppparbeiding og vedlikehald av renovasjonsareal. Areal for renovasjon skal skjermast med vegetasjon, levegg og/eller eigna bygning.

Energi
Reguleringsplanane skal ved plassering av bygningar ta omsyn til klimatiske tilhøve (sol, vind, kaldras, m.m) og så langt mogleg gje føresegner og retningslinjer som kan redusere samla energibruk. Bruk av fornybare energikjelder skal vurderast.

Barn og unge
Reguleringsplanane skal ivareta barn og unge sine interesser.

Universell utforming
Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det gjerast vurderingar i forhold til universell utforming.

Næringsområde

I næringsområde kan det byggjast ut konsentrert med turistverksemder, hotell, utleigeanlegg, o.l samt tilhøyrande anlegg.

Fritidsbygg - hytter/fritidsbustad

I område kan det byggjast private fritidsbygg.
Det kan byggjast frittliggjande hytter, leilegheter, tunleysingar o.l i område. Utnyttingsgraden skal vera oppgitt i prosent bebygd areal (BYA) for frittliggjande hytter og prosent bruksareal (BRA) for andre leysingar.
Frittstående bygningar som anneks og boder er ikkje tillatt.
I område H4 skal det takast særleg omsyn til landskapsverknad og det vert difor gitt konkrete føringar. Det skal kunne byggjast fritistående fritidshytter med maksimal storrelse på 135 m^2. Hyttene skal ha 1 etasje med mulighet for utnyttbart loft i tillegg. Gesimshøyd skal ikkje overstige 3,5 m. Synleg grunnmur skal ikkje overstige 1 meter og 1/3 av hytta skal ikkje ha synleg grunnmur over 0,3 m. Hyttene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 30 grader og taktekkjingsmateriale skal vera torv. Det skal ikkje vera ark, oppstuv eller kvist på hyttene. Materialbruken på hyttene skal vera tre. Hyttene skal ha mørke jordfargar utan store utbrotne glasflater.

Tomtene for frittliggjande hytter skal i hovudsak vera mellom 750-1000 m^2.

Kombinerte føremål - fritidsbygg og anlegg med bueinngar for utleige

I kombinerte område fritidsbygg/næring kan det byggjast private fritidsbustadar og turistanlegg med bueininngar for utleige. Det kan også leggjast til rette for mindre serviceanlegg. Caravanoppstilling kan etablerast i desse områda.
Reguleringsplanen skal vise fordeling mellom byggjeområde for fritidsbustadar og byggjeområde for turistanlegg for utleige.
Innanfor kvar reguleringsplan skal andelen (omingar) av turistanlegg for utleige vere minimum 10 %. Turistanlegg for utleige kan ha 30 % privat bruk.
Byggjeområde for fritidsbustad skal delast i to byggjetrinn. Første byggjetrinn kan ikkje overstige 60 % av bebygd areal. Før andre byggetrinn kan byggjast ut må minimum 50 % av bueinngane i turistanlegget vera ferdigstilt.

Oppstilling av campingvogner skal ikkje finne stad før området er oppparbeidd og tilrettelagd i samsvar med godkjend reguleringsplan.
Reguleringsplan skal avklara følgjande:

- Arealbruk
- Avkøyrsle og parkering
- Tal på vogner og parkering
- Bygningar og faste installasjonar
- Vatn, avlop, renovasjon
- Terrengutforming

I område som vert regulert til byggjeområde for turistanlegg med utleige skal det i byggjesøknad kryssast av i rubrikk for "anna".

Felles retningslinjer for byggjeområde fritidsbygg og kombinerte føremål

Detaljar om plassering, høgder på bygningar, etasjar, form o.l vert fastsett i den enkelte reguleringsplan. Reguleringsføresegnene skal tilpassast og vurderast ut frå omsyn til landskap, eigenskapar og kvalitetar i det enkelte område og eksisterande bygningsmasse i nærområdet.
Reguleringsplanane skal mellom anna vise interne tilkomstvegar, parkeringsplassar og fellesareal, plassering av bygg og tekniske anlegg.
Område for gjennomsner, løypetraseer og korridorar inn mot løypeneti og inngrepsfri naturområde må gå klart fram av planane.
For at det skal kunne gjerast unntak frå retningslinjene skal det liggje føre gode vurderingar og dokumentasjon i form av bilete, skisser og evt. modellar som syner plassering av bygg og tilpassing til landskapet, form og stil på bygningane, tilpassing til evt. eksisterande bygningsmasse, samt fjernvirkning av tiltaket. Dette skal leggjast fram ved fremjing av reguleringsplan.
Situasjonsplan
I reguleringsplanen skal det stillast krav om situasjonsplan i 1:500 som syner:

- Plassering av bygg og anlegg
- Inngrepsfri areal
- Interne vegar og parkeringsareal
- Kablar og grøfter for VA, straum og firberoptikk m.m

Plassering av bygg, tekniske anlegg og vegar/oppsillingsplassar på den enkelte tomt skal stikkast ut av utbyggjar før byggjeløyve vert gitt.
Byggjeskikk
Hytter og andre bygningar skal ha saltak og møneretninga skal følgje lengderetninga i terrenget. Materialbruken skal hovudsakleg vere tre. Taktekkjingsmateriale, takvinkel, maks mønehøgde og farge skal gå fram av reguleringsplanen. Områdevis bør bygningane ha einsarta utforming.
Utnyttingsgrad
Utnyttingsgraden skal vera oppgitt i prosent bebygd areal (BYA) for frittliggjande hytter og prosent bruksareal (BRA) for andre leysingar.
Planane skal ta omsyn til markerte landskapsdrag og la eksisterande stiar og grøntdrag gå gjennom utbyggjingssonene slik at omsyn til dyreliv og turgåarar vert ivaretatt.
Forhold til landbruksdrift
Reguleringsplanen skal ta omsyn til og gi føringar vedrørande gjerding, beitedyr og evt anna landbruksdrift i og ved planområdet.
Anna
Det skal regulerast inn minimum 2 parkeringsplassar pr bueining. Ved bruk av fellesparkering kan talet reduserast til 1,5.
Inngrep i terrenget skal revegeterast seinast eit år etter avslutta anlegg. Så langt råd skal plantematerialet som er naturleg på staden nyttast.

Landbruk, natur og friluftsområde (LNF), § 20-4 nr. 2

I denne sona er det berre tillatt med tiltak som er ledd i stadbunden næring.

Det gjeld vanlege krav til LNF i heile planområdet.
Turstiar og skiløyper i LNF-område skal vera tydeleg merka slik at ferdsla vert kanalisert for å unngå unødvendig uroing av husdyr/vilt og slitasje på terrenget.

LNF – spredd erverv (alpinanlegg), § 20-4 nr. 2 pkt c

Som eit ledd i utvikling av Sauda som ein regionalt viktig reiselivsdestinasjon skal det tilretteleggjast for ei betydeleg utviding av eksisterande skianlegg med heistrasear, nedlartar og serviceanlegg.

Kommunedelplanen skisserer forslag til nye heistrasear. Kvar sone kan innehalda eitt skitrekk Detaljert utvikling av nye alpinområde skal styrast gjennom reguleringsplanar. Det skal gjerast synlighetsvurderingar knytt til reguleringsplanen.

Skitrekk/heisar, turveier og skiløyper skal så langt råd følgje naturlege drag i terrenget. Tekniske tiltak knytt til skitrekk/heis skal gjennom design, materialvalg og farge ha ei utforming som gjer at dei syner minst mogleg igjen. Inngrep i terrenget skal revegeterast seinast eit år etter avslutta anlegg. Så langt råd skal plantematerialer som er naturleg på staden nyttast. Ved kryssing av vassdrag skal bruer leggjast på ein måte som viser god terrengtilpassing, har god utforming og tilpassa materialbruk.

Skiløyper og turvegar skal vera tydeleg merka slik at ferdsel vert kanalisert langs desse. Oppparbeidde trasear bør kunna nyttast til gang/sykkelveg om sommaren og skiløyper om vinteren.

Bandlagde område

Innanfor desse områda er det viktige område for vilt- og fritidsinteresser, område med spesielle naturkvalitetar og/eller viktige samfunnsinteresser, samt formimme og freda kulturmine.

I desse områda vil det ikkje bli gitt løyve til bygging eller frådeling, eller anna form for aktivitet.

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet, § 20-4 nr 6

Vegtrasearne vist på arealdelen til kommunedelplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle- og tilkomstvegar skal avklarast i reguleringsplan.
I område med høgspentanlegg skal det i reguleringsplaneane framgå sikringssoner i samsvar med gjeldande regelverk.
Parkeringskapasiteten ved skitrekket skal følgje utviklinga av heiskapasitet. Bygging i N1 og H/N1 skal ikkje føre til redusert parkeringskapasitet.
Parkering for besøkande til skitrekk kan etablerast under dekke eller som eigne parkeringshus.
På areal før framtidig parkering kan caravanoppstilling etablerast i samsvar med retningslinjer vist under kombinerte føremål.
Det skal etablerast gong- og sykkelsti langs fylkesvegen.

Rekkefølgjekrav, § 20-4 b

V1 er tilkomstveg for H2, H3 og H4. Reguleringsplan for tilkomstveg til alle tre felta må vera godkjent før reguleringsplan for dei enkelte byggjeområda vert godkjent. Alternativt kan det lagast felles reguleringsplan for H2, H3, H4 og tilkomstveg.

Forhold til eksisterande planar, § 20-6-tredje ledd

Planar som framleis skal gjelde:

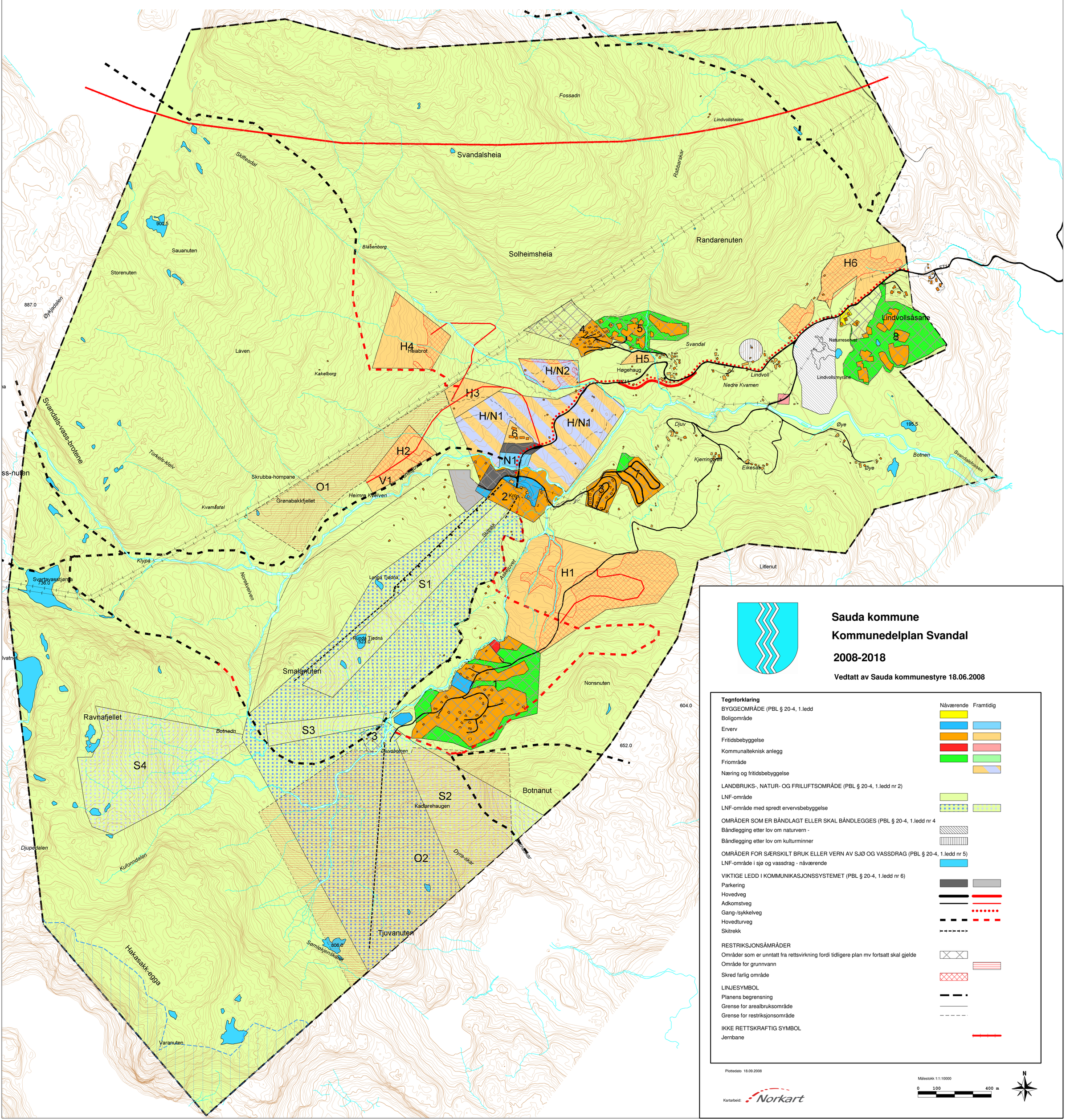
Nr	Plan	Gnr/bnr	Vedtaksdato
1	Gnr 10 bnr 1 Svandalen	10/7	21.09.2000 (endring 17.09.2002)
2	Alpinområde, Svandalen	10/1, 11/1, 11/1/3, 12/6	26.02.2004 (endring 21.02.2007)
3	Haugane 1	11/11	06.05.2004
4	Gnr 12 bnr 2 Svandalen	12/2	06.05.2004 (endra 07.04.2005 og 24.05.2006)
5	Gnr 12 bnr 3 Svandalen	12/3	08.09.2005
6	Svandalen Panorama	13/1/1	11.11.2004 (endring 18.10.2006)
7	Haugane 2	11/11	15.03.2006
8	Lindvoll	14/1	07.06.2006

Plankartet viser kor kommunedelplanen går føre gjeldande regulerings- og bebyggelsesplan.

Utbyggjingsavtalar

Før reguleringsplan for ny fritidsbusetnad vert godkjent skal det føreliggja utbyggjingsavtale for arealet som sikrar utbyggjar si deltaking i utgifter til felles infrastrukturtiltak som ikkje inngår som interne tilrettelegginskostnader for kvart felt.

Sauda kommune vil bruke utbyggjingsavtalar for å sikre fellesinvesteringar og andre tilhøve som er viktig for gjennomføring av utbyggjing etter godkjent reguleringsplan. Med utbyggjingsavtalar meinar ein her avtale mellom kommunen og utbyggjar/grunneigar om gjennomføring av reguleringsplan som skal byggjast ut i privat regi.

Hovudprinsippet for finansiering er at den enkelte utbyggjar må påreknе å dekke alle kostnader som har direkte sakleg samanheng med eiga utbyggjing. For å sikre kva den enkelte grunneigar skal leggje til grunn, vil kommunen utarbeide utbyggjingsavtalegrunnlag for ulike utbyggjingsprosjekt innanfor heile kommunedelplanområdet. Standardavtalen vil mellom anna omhandle:

- Kostnadsfordeling ved utbyggjing og vedlikehald av veg, vatn og avlop m.m
- Tidsfristar og gjennomføring av kvalitetskrav fastsett i reguleringsplan
- Finansiering av fellestiltak knytt til skitrekk, løypenett samt marknadsføring
- Sikring og finansiering av fellesgoder