



Detaljregulering for Lindvollsåsen sør

PlanID: 1135-2021-004

Føresegner

1 Føremålet med planen

Føremålet med planen er å leggja til rette for utviding av eksisterande hyttefelt med 55 nye tomter for fritidsbustadar. Planen legg opp til vegframføring til kvar tomt, sikring av grøntstruktur og tilrettelegging for uteopphaldsareal og overordna turløypetrase gjennom planområdet.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Dokumentasjonskrav

- Kommunen skal godkjenna plan for tekniske anlegg (inkl. veg, veglys, vatn, sløkkjevatn og avløp) før opparbeiding av infrastruktur kan starta. Handtering av overvatn skal inngå i planen. Teknisk plan innehalde vegteikningar som viser veg med tilhøyrande sideareal og overgang/tilpassing til eksisterande terreng. Mindre justeringar/endringar i horisontal- og vertikalplanet kan tillatast når detaljplanlegginga gjer dette føremålstenleg og forsvarleg tryggleiksmessig.
- Det skal utarbeidast ein teknisk plan for utforming av kryss mot fylkesvegen i samsvar med handbok R700. Planen skal godkjennast av vegeigar (Rogaland fylkeskommune) før byggjestart.

2.2 Terrenngrep og terrengtilpassing

Alle terrenngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal opparbeidast på ein naturleg måte mot eksisterande terreng. Terrenngrep i samband med opparbeiding av tomter og veg skal skje innanfor høvesvis byggeområda og samferdsleføremål. Framtredande materialbruk i eventuelle støttemurar skal være av naturstein. Maksimal høgde på støttemurar og skjeringar er 2 meter. Ved behov for høgare murar skal murane terrasserast.

2.3 Estetikk

Ubygd areal som vert berørt ved utbygging, skal tilbakeførast og givast ei tiltalande utforming. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Ved tilføring av ny vegetasjon skal det nyttast plantar som naturleg høyrer til på plassen.

2.4 Mindre tekniske anlegg – elektrisk fordelingsskap/trafo og liknande

Tekniske fellesanlegg som nettstasjonar (små trafoar/kabelskap), mindre pumpestasjonar, kablar og leidningar osv. skal plasserast for byggje- og anleggspåremål. Utforming av slike anlegg skal visast i søknad om tiltak. Anlegga må plasserast og utformast slik at dei praktisk og estetisk er til minst mogeleg sjananse, og dei må ikkje komme i konflikt med avsett vegareal eller vere til hinder for frisikt.

2.5 Tekniske anlegg

Alle bygningar for varig opphald skal knytast til godkjent anlegg for vatn og avløp. Ved godkjenning av byggjesøknad må det kunne dokumenterast hygienisk trygt og nok drikkevatn og tilstrekkeleg sløkkevatnkapasitet for aktuell(e) bygning(ar).

2.6 Overvatn

Det skal så langt som råd nyttast naturbaserte løysningar som fordrøying, infiltrasjon og opne vassvegar for handtering av overvatn. Overvatn frå tak og utomhusareal skal handterast på den enkelte tomt, og ledast til grøne/opne og naturlege areal innanfor tomtene og grøntområda. Det skal sikrast avrenning av overvatn frå vegareal slik at dette i minst mogleg grad kan føre til skade på veg og eigedommar. Avrenning frå vegar skal førast til veggrøft og deretter ut til terreng.

2.7 Universell utforming

Ved utforming av bygningar og uteområde skal det leggst vekt på utforming som gir god tilgjenge for alle og slik at dei kan brukast på like vilkår av så stor del av befolkninga som mogleg.

2.8 Kulturminne

Dersom det vert gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stansast og kulturminnemyndigheit varslast for nærare granskning, jf. kulturminnelova §8, andre ledd.

3 Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fritidsbustad – frittliggande, (BF1 – BF17)

a) Føremål og utnyttingsgrad

Innanfor føremålet er det tillate oppført ein fritidsbustad per tomt på maksimalt 120 m² bruksareal (BRA). Uthusfunksjon er inkludert i maksimal utnyttingsgrad.

Frittstående uthus og/eller anneks kan tillatast når dette kan tilpassast eksisterande utbygging, terreng og gir ei god estetisk løysning. Uthus/anneks kan plasserast maksimalt 8 meter frå fritidsbustaden. Tillatt bruksareal for frittliggande bod/anneks/uthus er inntil 15 m² BRA og inngår som del av total utnyttingsgrad oppgitt ovanfor. Det er ikkje tillate med frittstående garasje eller garasje bygd saman med bod/anneks.

Terrassar skal ikkje vere større enn 1/3 av hyttas BYA og maksimalt 40 m². Terrassar skal ikkje vere til hinder for fri ferdsle, og dei skal vere samanbygd med fritidsbustaden.

b) Byggehøgde

For fritidsbustadar er maks gesimshøgde 4,0 m og maks mønehøgde 6,0 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Takvinkel skal vere maks 35 grader på saltak. Ved etablering av

bygning med pulttak kan det tillatast takvinkel ned til 15 grader. Grunnmur skal ikkje vera høgare enn 1,0 m.

Frittliggende bod/anneks/uthus kan ha mønehøgd på maksimalt 4,5 m.

c) Parkering og avkøyrsløse frå felles veg

Fritidsbustadar skal ha biloppstillingsplassar til to bilar innanfor tomte.

Det er tillate å etablere maksimalt ei avkøyrsløse per tomt. Avkøyrsløse viser kva veg tomte skal ha tilkomst frå, men endeleg plassering av avkøyrsløse skal fastsetjast på situasjonsplan ved byggesøknad. Breidde på avkøyrsløse skal vere maksimalt 3 meter.

d) Estetikk

Fritidsbustadar skal ha farge- og materialbruk tilpassa naturomgjevnaden. Taktekking skal vera av skifer, tre eller vegetasjon (lyngmatter etc.). Solcelle- og solfangaranlegg er tillate på deler av tak.

I skrått terreng kan det tillatast bygg med halve plan der dette gir betre terrengtilpassing. Større terrassar skal leggjast på bakkenivå. Store terrassar med rekkverk som skapar ei dominerande visuell verknad skal ikkje tillatast.

Planering og utgraving på tomte skal ikkje vere meir omfattande enn det som er naudsynt ut frå bygningsmessig omsyn og for naudsynt parkeringsareal. Tomte elles skal ha naturleg eksisterande terrengformasjon. Mest mogleg av eksisterande vegetasjon skal bevarast, og saman med eventuell ny vegetasjon nyttast for å få skjerna og gode uterom.

Det er ikkje tillate å gjerda inn hyttene eller hyttetomtene.

e) Energiløysingar

Det skal leggjast vekt på framtidretta klima og energiløysingar. Byggeområde og byggverk skal utformast med omsyn til energieffektivitet og fleksible energiløysingar.

Solcelle- og solfangaranlegg til produksjon av energi er tillate oppført på tak. Installasjonane skal vere av ikkje-reflekterande materiale.

f) Situasjonsplan

Situasjonsplan/utomhusplan ved byggesøknad skal avklara type bygning, plassering, avkøyrsløse og parkeringsareal. Eksisterande og planlagd terreng på alle sider av bygget skal gå fram av situasjonsplan eller snitt/profilteikningar. Materialval på eksteriør skal også gå fram av søknaden. Saman med situasjonsplan skal det leverast ei skriftleg utgreiing om korleis krava i føresegnene er tenkt oppfylt.

3.1.2 Vass- og avløpsanlegg, (o VA1 og o VA2)

Innanfor områda kan det etablerast pumpestasjon for vatn (o_VA1) og pumpestasjon for avlaup (o_VA2) med tilhøyrande bygg og anlegg. Detaljar kring slike anlegg skal avklarast gjennom teknisk plan jf. punkt 2.1. Maks. storleik på bygning er 8 m² BYA, maks. gesimshøgd 3 meter og maks. mønehøgde er 3,5 meter.

3.1.3 Renovasjonsanlegg, (f RA)

- a) Arealet skal nyttast til felles samleplass for renovasjon for eksisterande hyttefelt i Lindvollsåsen og for fritidsbustadar innanfor felt BF1 – BF17 i planområdet.

- b) Det kan tillatast oppført innhegning/bygning for oppbevaring av avfallsbeholderar. Maksimalt bebygd areal innanfor føremålet er sett til 40 m² BYA. Byggjehøgde skal ikkje overstiga 3,0 m.

3.1.4 Uteopphaldsareal (f UTE)

Området er avsett til uteopphaldsareal og skal vere ålment tilgjengeleg. Arealet kan leggest til rette med bord/benker, bålpanne, gapahuk og leikeapparat i naturmateriale. Som eit tiltak for å betre tilkomst og opphald for alle brukargrupper, er det tillate å gruslegge inntil 100 m² av arealet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (V)

- a) Nye vegar og snuhamrar skal opparbeidast i tråd med plankartet med 4 meters breidde inkludert vegskulder. Vegar skal i hovudsak ha grusdekke, men asfalt kan nyttast ved behov, for eksempel for å redusere ulemper med svevestøv, eller ved etablering av fartshumparFyllingar og skjeringar skal tilpassast til naturleg tilstøytane terreng. Det er tillate å etablere fartsreduserande tiltak, slik som fartshumpar fysisk innsnevring eller liknande for å legge til rette for betra trafikktryggleik i hyttefeltet.
- b) Veg f_V1 og f_V2 er felles veg for bustadar og fritidsbustadar i Lindvollsåsen, og andre med køyrerett på vegane. Avkøyrsla mot fylkesvegen skal flyttast og prosjekterast/oppbeidast i tråd med krav i gjeldande handbøker frå vegmynde.

Veg f_V3 – f_V11 er felles for fritidsbustadane i felt BF1 – BF17 innanfor planområdet og andre med køyrerett på vegane.

- c) Det er tillate å etablere avkøyrslar frå vegane til tilliggjande tomter. Det skal berre etablerast ei avkøyrslar per tomt frå den vegen som er vist med avkøyrslarlepil.

3.2.2 Anna veggrunn-grøntareal (AVG1 – AVG17)

Områda er sett av til grøfteareal, fylling- skjeringutslag og areal for snøopplag langs veg. Det er tillate å etablere 1 avkøyrslar per tomt over areala.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turdrag (f TD)

Areal langs turveg (f_TV1 og f_TV2), sett av for preparering av skiløype i inntil 6,0 m breidde. Arealet kan ryddast for trær og buskar. Traseen kan lyssettast, lys kan plasserast innanfor føremålet f_TV eller f_TD.

3.3.2 Turveg (f TV1 – f TV4)

- a) Turveg f_TV1 og f_TV2 kan opparbeidast med grus med breidde 3 meter, og skal vere ålment tilgjengeleg. Vinterstid skal den fungere som skiløype, og kan preparerast i inntil 6 m breidde innanfor føremåla TV og TD. Mindre justeringar/endingar i horisontal- og vertikalplanet kan tillatast. Fyllingar og skjeringar skal tilpassast til naturleg tilstøytane terreng.

Traseen kan lyssetjast, lys kan plasserast innanfor føremålet f_TV eller f_TD. Lysmengd og -intensitet skal avgrensast, av omsyn til natur og bevaring av nattemørket. Lysanlegg skal etablerast slik at ein ikkje spreier lys over område som ikkje treng lyssetjast, ved å vinkle lyset presist, ha lågast mogleg høgde på lysmaster og at lysanlegg berre er slått på når det er nødvendig for drift og aktivitet i områda.

- b) Turveg f_TV3 er vidareføring av turveg fram mot Lyngmyr skistadion. Traseen kan grusast, og tilretteleggast som skiløype på vinterstid.
- c) Turveg f_TV4 er trase mellom hyttefeltet og overordna turveg f_TV1 – f_TV2. Det er berre tillate med forsiktig tilrettelegging i form av rydding av vegetasjon og kavledekke over våte parti slik at turvegen kan nyttast i barmarksesongen og som skiløype vinterstid. Større terrenginngrep er ikkje tillate.
- d) Turveg f_TV5 er felles turveg for hyttefeltet. Traseen kan grusast med breidde inntil 3 meter.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Landbruksføremål, L

- a) Eksisterande landbruksområde, som ligg innanfor frisiktsone langs veg.

3.4.2 Friluftsføremål, FL9 – FL14

- a) Området er sett av til felles friluftsføremål for planområdet og skal vera ope for ålmenta. Områda kan nyttast til rekreasjon og fritidsaktivitetar. Vegetasjon og naturkvalitetar skal takast vare på. Innanfor områda er det tillate å drive skjøtsel; rydding av kratt og felling av enkelttre. Steingardar skal så langt som råd takast vare på.

Mindre installasjonar for bruk og opphald, slik som benker, informasjonsskilt o.a. kan plasserast i områda så lenge dette ikkje krev nemneverdig terrenginngrep eller hindrar ålmenn ferdsle. Det er tillate å setja opp mindre grillhytte/gapahuk eller liknande med maksimal storleik 12 m². Før oppføring av slike bygningar, skal det føreligge godkjent søknad frå byggesaksavdelinga i Sauda kommune. Alle tiltak må vere reversible. Farge- og materialbruk på installasjonar skal vera tilpassa naturomgjevnaden, utført i stein eller tre.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Ras- og skredfare, H130

Områda er omfatta av aktsemdsone for ras- og skredfare. Det skal ikkje byggjast eller leggjast til rette for bruk og opphald innafor områda.

4.1.2 Frisiktsoner, H140

Innanfor området skal det vere fri sikt i ei høgde på 0,5 meter over plan for tilstøytane vegar. Einskilde trær, stolpar, skilt og liknande kan stå i sona.

5. Rekkjefølgjekrav

5.1 Før rammeløyve/ igangsetjingsløyve

- Før byggjetiltak i planområdet kan starta, skal det etablerast fysiske fartsreducerande tiltak på veg f_V1. Tiltaka skal haldast ved like gjennom byggeperioden.

5.2 Før mellombels bruksløyve/ ferdigattest

- Før det vert gitt bruksløyve på nye bygningar skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur fram til tomte vera ferdig opparbeidd.
- Etter at utbygginga i planområdet er ferdigstilt skal det etablerast permanente fartsreducerande tiltak som skal utførast i asfalt dimensjonert for å tole brøyting.
- Kryss mot fv 4722 – Svandalsvegen skal opparbeidast i tråd med godkjent teknisk plan (jf. punkt 5.1, kulepunkt 2 ovanfor) før det vert gitt bruksløyve til nye fritidsbustadar innanfor planområdet.

Omega Areal AS 30.01.2023

Rev. 01 Omega 365 Areal AS 10.10.2023

Rev. 02 Omega 365 Areal AS 20.10.2023