

STRANDPLAN FOR SVENESET

DELER AV GNR. 1 - BNR. 1, 2, 3, 4, 5 og 6

YTRE HAUGSDAL. MASFJORDEN KOMMUNE.

|      |                   |         |
|------|-------------------|---------|
| 1.00 | Planbeskrivelse   | Side 1  |
| 2.00 | Planbestemmelser  | Side 6  |
| 3.00 | Fordelingsordning | Side 10 |

Bergen, den 10.mai 1978

Arne S.Halvorsen Arkitekt MNAL

## 1.00 PLANBESKRIVELSE

### 1.01 Kartframstilling.

Strandplanen er framstilt på kartkopi i målestokk 1:2000, datert 1.juni 1977 og revidert 20.12.1977.

Planen viser grense for strandplanområdet som er del av GNR.1-4-5 og 6. Innenfor strandplanområdet viser planen eiendomsgrenser, planlagte hytteposisjoner (utbyggingsretter), naust, veger, stier, fellesarealer med parkering, brygger, båthavner og badeplasser.

Strandplanområdet får adkomst via den kommunale veg til bustadfeltet. Parkeringsplass m/snuplass og bossbu er vist ved adkomstvegen. Alt areal innenfor planområdet er formålbestemt med henvisning til signatur og fargebruk etter retningslinjer fra Hordaland fylke, utbyggingsavdelingen.

### 1.02 Generalplansammenheng og tidligere vedtak.

Der foreligger ikke godkjent generalplan med stadfestede vedtekter for Masfjorden kommune. Kommunestyret i Masfjorden har i samsvar med strandplanloven §7 nr.2 og 3 behandlet strandplansaken og i møte 6.10.75 gått inn for at Ytre Sveneset blir lagt ut til hytteområde. Strandplanlag bestående av grunneiere (kfr.1.03) ble dannet på møte 17.12.75. Møtet var sammenkalt av Masfjorden bygningsråd.

Hordaland fylke og Masfjorden kommune var representert på møtet. Alf Romarheim ble valgt til formann i strandplanlaget.

Fylkesmannen i Hordaland v/utbyggingsavdelingen har i ekspedisjon dat.17.2.76 til Masfjorden kommune gjort framlegg til avgrensning av et strandplanområde på gnr.1 bnr.1-2-3-4-5 og 6 Sveneset av Ytre Haugsdal i Masfjorden kommune. Krav om slik avgrensning er framsatt av grunneierne. Det vises til sammøte mellom grunneiere og representanter for kommune og fylke 17.12.75.

Fylkesmannen sitt framlegg til avgrensning for strandplanområdet er vist på kart M:1:5000. Kartet er merket "Fylkesmannen i Hordaland, Utbyggingsavdelinga, 21.1.1976". Som generelle retningslinjer for strandplanen henviser fylkesmannen til rundskriv fra Miljøverndepartementet datert 20.9.1972. I tillegg nevner fylkesmannen nærmere retningslinjer for planen beskrevet i 9 avsnitt.

Vedtak om å utarbeide strandplan i samsvar med avgrensning og retningslinjer som fastsatt av fylkesmannen ble gjort av strandplanlaget på møte i Ytre Haugsdal 25.mars 1977. Til planleggingen engasjerte strandplanlaget arkitekt MNAL Arne S. Halvorsen.

Masfjorden bygningsråd har behandlet avkjørsel og parkeringsplass for Ytre Sveneset hytteområde på møte 15.11.77. Bygningsrådet tilrådte at veg til Svenes-området ble bygd ut fra eksisterende veg til det kommunale boligfelt. Veggen og parkeringsplass ble vist på kart 1:2000 med forslaget til strandplan fra arkitekten.

1.03 Grunneiere innenfor Ytre Sveneset strandplanområde.

Området består av 5 eiendommer av GNR.1 Ytre Haugsdal:

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| B.nr. 1      | Peder Haugsdal                  |
| B.nr. 2 og 3 | Alf Romarheim                   |
| B.nr. 4      | Randi Haugsdal v/Atle Haugsdal  |
| B.nr. 5      | Anfinn Haugsdal v/Jens Haugsdal |
| B.nr.66      | Atle Haugsdal.                  |

1.04 Grenser for strandplanområdet.

I nord fra sjøen på vestsiden følger grensen for planområdet eiendomsgrensen mellom B.nr.1 og B.nr.6 i nordøstlig retning til felles grensepunkt mellom B.nr.1, B.nr.4 og B.nr.6. Videre i litt nordligere retning til felles grensepunkt mellom B.nr.1 og B.nr.8. Videre i østlig retning langs eiendomsgrensen mellom B.nr.1 og B.nr.8 til sjøen. Mot øst og syd (Haugsdalsosen) og mot vest (Kroksundet) grenser området til sjøen.

1.05 Terrengforhold og vegetasjon.

Strandplanområdet omfatter Ytre Sveneset mellom Haugsdalsosen og Kroksundet. Området er markert delt av eidet øst-vest mellom osen og sundet. Syd for eidet er neset bratt mot Kroksundet i vest og Haugsdalsosen i øst. Mot syd skrår neset jevnt av med delvis fjell- og sandstrand helt på sydpynnten.

Eidet har vikar mot Kroksundet og Haugsdalsosen med delvis fjell- og sandstrand. Innpå er eidet myrlendt med 2 tjern.

Nord for eidet stiger terrenget terrassert til grensen for strandplanområdet.

Der er varierende jordlag over det meste av området med gress, lyng og småvokst furuskog.

1.06 Arealbruk.

Strandplanområdet totalt 152,8 da er ubebygget utmark for de 5 brukene. I strandplanen er foreslått bygget 28 hytter og 2 fellesnaust. Eidet mellom Haugsdalsosen og Kroksundet samt alle strender i området er felles friareal.

Enkeltvis er brukene planlagt slik utnyttet:

B.nr.1. 50,9 da. Planlagt med 15 hytter. Eiendommen blir intensivt utbygget i forhold til utnyttingsgraden innen strandplanområdet. Lendet er terrassert, småkupert, delvis skogbevokst og velegnet for hyttebebyggelse. Stranden mot Haugsdalsosen blir friområde med badeplasser. Felles adkomstvei for hele området går over eiendommen.

B.nr.2/3.37,36 da. Planlagt med 5 hytter og 1 fellesnaust. Middels utbygget i forhold til utnyttingsgraden innen planområdet. Har områdets halve havne- og båtopplagsplass samt noe av parkeringsplassen dersom adkomstvegen blir ført frem som kjøreveg.

Felles friarealer: Spesielt attraktiv badeplass på sydspissen av Sveneset og forøvrig friområde på toppen av Ytre Sveneset og nord for østre fellesnaust.

B.nr.4. 15 da. Ikke utbygget. Har fin badeplass med tilstøtende friområde mot Haugsdalsosen. Eiendommen er ellers dominert av myr og tjern som evt. kan dreneres og kultiveres for felles hagebruk. Eiendommen gir romvirkning og avstand i området som helhet.

B.nr.5. 31,36 da. 6 hytter og 1 fellesnaust. Over middels utbygget. Har områdets andre halvpart av havne- og båtopplagskapasitet, samt parkeringsplass og veganlegg. Vestre del av friområdet på toppen av Sveneset samt liten del av badestrand på sydspissen av neset.

B.nr.6. 18,2 da. 2 hytter og lite utbygget. Stranden mot Kroksundet har en liten andel av havneplassen, en liten badevik og badeplasser for svømmedyktige med stupeplasser og svaberg.

.07 Adkomst, parkering og trafikkforhold.

Strandplanområdet får landverts adkomst fra riksveg 57 mellom Ytre Haugsdal og fylkesgrensen mot Sogn og Fjordane. Fra riksvegen fører kommunal veg frem til bustadfelt som er inntegnet på plankartet. Avkjørsel til strandplanområdet er planlagt fra denne kommunale veg i samsvar med tilråding fr Masfjorden bygningsråd 15.9.77 sak 116/77. Parkeringsplass for strandplanområdet forutsettes opparbeidet like vest for avkjørselen på B.nr.8.

I henhold til jordskifte sluttet 8.11.1968 kan der til bruk for B.nr.1 til 6 og 8 opparbeides bilkjøreveg med 3 m kjørebane samt nødvendige grøfter og skråninger fra Stokkevikhaugen til Sveneset og Hosøya. Veggen er nevnt som veg Nr.7 og traseen er beskrevet i relasjon til eiendomsgrenser og grensemerker.

Fra Sveneset til Hosøya er veg Nr.7 beskrevet over smaleste delen av Kroksundet ved innløpet fra Haugsdalsosen. Strandplanen reserverer for alternativt brosted til Hosøya 260 m lenger nord i Kroksundet. Dette for å spare søre Sveneset for større naturinngrep samt totalt sett gi gunstig vegutløsning for Hosøya. Om alternativt brosted må i tilfelle forhandles med de bruk som har vegretter. Strandplanens vegtrase fra parkeringsplassen på B.nr.8 til Sveneset følger traseen fra jordskiftet. Dersom veggen blir opparbeidet til kjøreveg i samsvar med retten forutsetter planen at hytteeierlaget ved flertallsvedtak kan anlegge parkeringsplass med tilsvarende kapasitet i selve strandplanområdet på eidet mellom de to fellesnaustene. Strandplanen endrer ikke eksisterende rettigheter i området og tar ikke standpunkt til hvem som bygger kjørevegen på Svenesområdet. Kfr.planbestemmelser pkt.2.16. Fotstier gir adkomst til de enkelte hyttene i samsvar med planen. Sjøverts er strandplanområdet tilgjengelig fra Haugsdalsosen eller Kroksundet. Sistnevnte er farbart for mindre farkoster og kan være islagt midtvinters.

.08 Båthavn, brygger, naust og båtopplag.

Der er planlagt båthavn med brygger, fellesnaust og båtopplag på begge sider av eidet over søre Sveneset. Fortøyning forutsettes arrangeres ved flytebrygge med fortøyningsutliggere.

I Kroksund-havnen er fortøyningsplassen begrenset slik at den frie gjennomfart ikke hindres.

Fellesnaust med slipp-opptrekk og samlet opplag-kapasitet for 28 småfarkoster kan anlegges ved de to havnene som vist.

.09 Friområder.

Strandområdene utenom de planlagte havner er friområde.

Spesielt egnede badeplasser er vist på plankartet. Det sentrale myrområde med 2 tjern er friområde uten spesiell bruk før evt. opparbeiding og tiltak. Toppområdet på søre Sveneset er egnet felles lekeområde - samlingssted - bål plass etc.

.10 Vannforsyning.

Der foreligger kommunale planer om vannverk for Ytre Haugsdalsområdet m.m. med vannforsyning fra Svelivatnet. Det planlagte hytteområdet på Sveneset kan påregne å få knytte seg til det planlagte kommunale vannverk. Egnert framføring er sjøledning til Haugsdalsvågen med ilandføring ved båthavnen i Haugsdalsosen.

På plankartet er foreslått framlegg til 3 vannposter.

Kommunen fastsetter tilknyttings-og bruksavgift.

Midlertidig må hyttene arrangere seg med takvannsanlegg eller brønner som evt. kan forsyne grupper av hytter.

Kfr. planbestemmelser pkt.2.09 og 2.16.

.11 Avløpsordning.

Der er ikke planlagt offentlig eller privat kloakk.

Kfr. planbestemmelser pkt.2.10, 2.11 og 2.16.

.12 Elektrisk kraft.

Masfjorden kommunale kraftlag vil legge frem kraftlinje til strandplanområdet på søknad fra hytteeierlaget.

Kfr.planbestemmelser pkt.2.15 og 2.16.

.13 Renovasjon.

Der blir samle plass for avfall ved parkeringsplassen på B.nr.8.

Kfr. planbestemmelser pkt.2.12 og 2.16.

2.00 PLANBESTEMMELSER.

- 2.01 Bestemmelsene gjelder innenfor planområdet slik det er avgrenset på kart M:1:2000 datert 1.juni 1977 og revidert 20.desember 1977.
- 2.02 Hyttetomter kan fradeles hovedbruket for salg eller bygsling. De viste grensene for hyttetomtene på plankartet er retningsgivende ved fradelingen. Ved punkt feste skal festeren ha råderett over et tilsvarende areal.
- 2.03 Inngjerding av hyttetomtene er ikke tillatt. Dersom beiting eller andre ting gjør det nødvendig kan det settes opp gjerde i yttergrensen for planområdet.
- 2.04 Hver hyttéplassering er markert i terrenget med en pel. Plasseringen av hyttene skal være slik at markeringspelen faller innenfor grunnmuren for den enkelte hytte. Den endelige plasseringen skal foretaes av bygningsrådet.
- 2.05 Hyttene kan føres opp med grunnflate på maks.90 m<sup>2</sup> og minimum 30 m<sup>2</sup> inklusiv privet og boder. Oppføring av frittliggende uthus er ikke tillatt. Hyttene kan bare føres opp i en etasje. Taket skal utføres som saltak eller pulttak med takvinkel mellom 22° og 28°. Møneretning eller husets hovedretning skal være i samsvar med angivelsen på plankartet. Grunnmurer eller søylefundamenter skal være lavest mulig.
- 2.06 Fellesnaust tillates ført opp på begge sider av eidet mellom Haugsdalsosen og Kroksundet som vist på plankartet. Kjøp eller feste av hyttetomt i samsvar med planen gir rett til bruk av felles kai/brygge, båtopplagsplass og naustanlegg med båtopptrekk.
- 2.07 Fargebruk. Utvendig på bygg, anlegg og andre faste anordninger skal det nyttes mørke farger som harmonerer med naturen på stedet. For fargevalg henvises til naturfarger anbefalt av Statens Fri-luftsråd (måkesymbol).

08 Friområder. Kjøp eller feste av hyttetomt i samsvar med planen gir rett til bruk av felles strandområde og annet friareal som rekreasjonsareal.

Hugging av trær må bare skje i den utstrekning det er nødvendig for bygging eller framføring av vegger, vann-og avløpsledninger evt. kabler for elektrisk kraft og telefon. Dette gjelder også på hyttetomtene.

I friområdet ellers kan grunneierne bare drive plukkhogst uten at dette må endre det eksisterende skogsbilde.

Det må ikke plantes gran på hyttetomtene eller i friområdet.

09 Vannforsyning til hyttene skal ordnes ved anlegg av sentrale vannposter innen planområdet. Når vannverk kan levere vann til planområdet skal vannpostene knyttes til dette. Det er ikke tillatt å legge vann inn i hyttene. Dersom dette likevel skulle bli aktuelt på senere tidspunkt, må det først innhentes særskilt utslippstillatelse. Det vises i denne sammenheng til lov om vern mot vannforurensning av 26.juni 1970 med forskrifter. (Med innlagt vann menes vann fra brønn, cisterneanlegg eller vannverk som er ført innendørs.) Midlertidig vannforsyning kan ordnes som nevnt under planbeskrivelser pkt.1.10 med forbehold som ovenfor vedr. innlegg og utslipp.

10 Spillvann fra hyttene skal gå via en slamavskiller til et kunstig infiltrasjonsanlegg eller til lukket avløpsledning som må føres ut på dypt vann. Avløpsordningen skal godkjennes av bygningsrådet og kan kreves gjennomført for grupper av hytter.

11 Privet i hyttene skal installeres som tørrklosett basert på biologisk nedbryting.

12 Søppel og annet avfall plikter hytteeierne å bringe til bossbuen for hytteområdet. Grunneierne står ansvarlig for henting og deponering av søppelet på plass godkjent av helserådet.

Når det blir krevet skal hytteområdet legges inn under den kommunale renovasjonsordning.

13 Parkeringsplass skal opparbeides i samsvar med planen. Der skal være minimum 1 parkeringsplass pr. hytte pluss 1 gjesteparkeringsplass pr.4 hytter. Bygningsrådet kan kreve at der blir opparbeidet flere parkeringsplasser for strandplanområdet dersom det viser seg nødvendig.



14 Gangveier/stier fram til de enkelte hyttene i tillegg til den trasebestemte veirett kan opparbeides i inntil 1 m bredde.

15 Elektrisk kraft og telefon til planområdet kan føres frem med luftlinje, men inntakene til hver enkelt hytte skal føres med jordkabel.

16 Ansvarsforhold og plikter ved gjennomføring av planen:

Grunneier er ansvarlig for følgende tiltak:

1. Opparbeiding av parkeringsplassen utenom strandplanområdet inklusiv kjøreveg mellom denne og den kommunale veg, samt gangveg mellom parkeringsplassen og strandplanområdet.
2. Oppføring av bossbu.

Hytteeierne er ansvarlig for følgende tiltak:

3. Opparbeiding av eventuell parkeringsplass innenfor strandplanområdet som vist på plankartet.

Likeledes kjørevei fram til denne parkeringsplassen såfremt ikke annet blir avtalt med brukseierne som har veirett i området.

4. Opparbeiding av felles havneanlegg med kaier/brygger, båtopplagsplass og naustanlegg.

5. Opparbeiding av gangveier/stier i hytteområdet.

6. Opparbeiding av sentrale vannposter i samsvar med planen.

7. Opparbeiding av spillvannsanlegg.

8. Framføring av el.kraft og telefon til hyttene.

9. Alle andre tiltak som vedtaes og godkjennes innen strandplanområdet.

Hytteeierne er ansvarlig for vedlikehold av alle tiltakene også nevnt under 1 og 2.

For å få gjennomført fellestiltakene skal det opprettes et hyttelag der samtlige hytteeiere har plikt til å være medlem. Hyttelaget skal være ansvarlig overfor offentlige myndigheter for gjennomføringen av tiltakene.

Planer for samtlige tiltak nevnt under 1-9 skal meldes til bygningsrådet i Masfjorden kommune og godkjennes før arbeidene settes igang. Bygningsrådet kan kreve at tiltakene helt eller delvis skal gjennomføres før det gis byggeløyve for de enkelte hytter.

- 17 På alle tomtene i hytteområdet hviler hefte om gjensidig rett til legging av vann og avløpsledninger samt kabler for elektrisk kraft og telefon.
- 18 Det er ikke tillatt å opprette private servitutter som er i strid med planen eller planbestemmelsene.
- 19 Før graving, sprengning eller byggearbeid settes igang skal det foreligge godkjent byggemelding fra bygningsrådet.
- 20 Dispensasjon og endringer. Bygningsrådet kan etter grunnlagt søknad og når særlige grunner foreligger gi dispensasjon fra disse bestemmelsene.  
Endringer av strandplanen kan taes opp i samsvar med §12 i strandplanloven.

00 FORDELINGSORDNING

01 Hytteposisjonene (utbyggingsrettene) er vist med nummerert ring på strandplankartet.

Med henvisning til forslag til fordelingsordning datert 20.des.1977 signert Arne S. Halvorsen skal utbyggingsrettene fordeles slik:

|           |                                    |            |                  |
|-----------|------------------------------------|------------|------------------|
| B.nr.1.   | Hytter nr.1-2-3-4-11-12-13 og 14 = | 8          | hytter           |
| B.nr.2/3. | " nr.5-10-24-25-26-27 og 28 =      | 7          | "                |
| B.nr.4.   | " nr.15-16 og 17 =                 | 3          | "                |
| B.nr.5.   | " nr.18-19-20-21-22 og 23 =        | 6          | "                |
| B.nr.6.   | " nr.6-7-8 og 9 =                  | 4          | "                |
|           |                                    | <u>Sum</u> | <u>28 hytter</u> |

---

*All Romarheim  
Peder Havgisdal  
Randi Havgisdal  
Arfjinn Havgisdal  
All Havgisdal*