



Arealdelen av kommuneplanen 2011–2023

Kartlegging av funksjonell strandsone og dokumentasjon av byggjegrenser mot sjø

Kartlegging av funksjonell strandsone og dokumentasjon av
byggjegranser mot sjø

Arealdelen av kommuneplanen 2011–2023
Lindås kommune

Utarbeidd av:
Vigleik Stusdal, Lindås kommune, arealplan

Dato: 28.8.2011

Innhald

1	Innleiing	3
1.1	Strandsona i Lindås	3
1.2	Nye planretningslinjer for strandsona.....	5
1.3	Metode	6
1.3.1	Den funksjonelle strandsona	6
1.3.2	Fastsetjing av byggegrense langs sjø	6
1.3.3	Vurderingskriteria	7
2	Analyse av delområde	7
2.1	Leiknes – Fyllingsnes.....	7
2.1.1	Leiknes	7
2.1.2	Hjelmås	8
2.1.3	Fyllingsnes	10
2.2	Eikangervåg – Eidsnes – Eknes.....	12
2.2.1	Eikangervåg	12
2.2.2	Eidsnes og Eknes.....	13
2.3	Totland – Ostereidet - Bjørsvik.....	15
2.4	Bjørsvik – Molvik	18
2.5	Vikanes – Romarheim	19
2.5.1	Vikanes.....	19
2.5.2	Romarheim.....	20
2.6	Dyrdal – Andås – Stall og Nesbø	22
2.6.1	Dyrdal – Andås – Stall	22
2.6.2	Nesbø.....	23
2.7	Stranda og Hindenes	25
2.8	Åsgard og Kløve.....	28
2.9	Seim	30
2.10	Nesse, Kjevikdalen og Nesfossen.....	32
2.11	Hundvin	33
2.12	Vollom	33
2.13	Myksvoll	34
2.14	Kvamsvåg – Fosse – Sellevoll	35
2.14.1	Kvamsvågen – Fosse	35
2.14.2	Fosse – Sellevoll	36
2.15	Skardsvågen og Nappane.....	38
2.16	Feste og Haukås	40
2.16.1	Feste	40
2.16.2	Haukås	41
2.17	Langeneset og Skotsund	43
2.18	Myking.....	44
2.19	Hodneland og Sævrås	45
2.20	Vabø.....	47
2.21	Fanebust	48
2.22	Rossnes	49
2.23	Lauvås.....	49

1 Innleiing

Fastsetjing av funksjonell strandsone som grunnlag for lokal tilpassa bruk og forvaltning er ein hovudstrategi for den regionale strandsonepolitikken som er nedfelt i Fylkesplan for Hordaland. Den funksjonelle strandsona har status som ei retningsline i LNF-områda og er fastsett med bakgrunn i ei vurdering av kva areal som i realiteten har funksjon som strandsone. Den kan liggja nærare eller lenger frå sjøen enn byggjeforbodssona på hundre meter som går fram av plan- og bygningslova § 1-8.

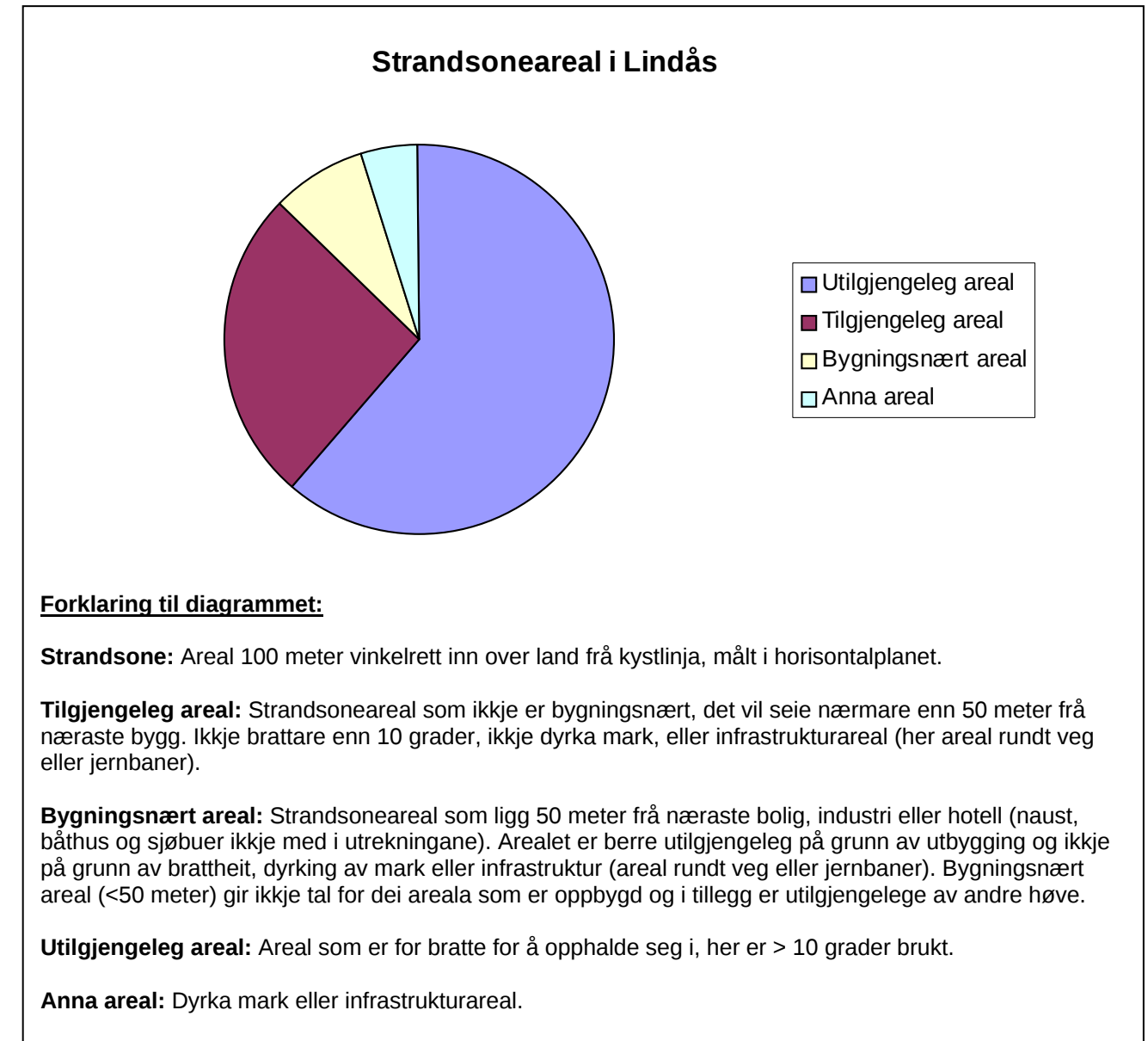
I arbeidet med arealdelen av kommuneplanen 2011- 2023 har kommunen prioritert å fastsetje funksjonell strandsone i områda langs Osterfjorden frå Mundal til Molvik samt på Hodneland. Av omsyn til kapasiteten er ikkje funksjonell strandsone fastsett i resten av kommunen. Dette vil truleg verte gjort ved neste rullering av kommuneplanen.

Ved utarbeiding av ny arealdel av kommuneplanen, er det samstundes ein overgang frå plan- og bygningslova av 1985 til ny lov av 2008. Med den nye lova vil det generelle byggjeforbodet på hundre meter frå sjøen òg gjelde i område som er sett av til byggjeområde, og ikkje berre i LNF-område som før. Som ein konsekvens av dette, er kommunen nøydd til å fastsetje ei ny byggjegrænse i alle eldre byggjeområde som ligg nærare sjøen enn hundre meter for at byggjeforbodet i pbl § 1-8 skal falle bort. Det vert i den samanheng vist til pbl § 1-8 tredje ledd, der det går fram at den generelle forbodsregelen kan fråvikast gjennom planar etter lova.

Dei fleste av dei eldre byggjeområda er allereie heilt eller delvis utbygd, og denne endringa i lovverket har difor vore ei stor utfordring for kommunen. Det har vore kommunen sitt mål å finna ein god balanse mellom nasjonale retningslinjer og lokale behov. Det er lagt til grunn at grunneigarar i slike område, med god rett, har ei forventning om at områda kan byggjast ut slik tidlegare arealdel av kommuneplanen har lagt opp til. Dette har med verdien på eigedomane å gjere så vel som forventinga om ei føreseieleg forvaltning på både kommunalt og statleg nivå. Samstundes er det lagt stor vekt på at allmenta sine interesser vert ivaretekne der desse interessene er til stades. Byggjegrænsene er lagt etter terrenget, og i mange tilfelle i vegglivet på eksisterande bygningar, slik at desse skal kunna utbetrast og mindre tiltak på eigedomane vil vere tillate bak eksisterande bygg.

1.1 Strandsona i Lindås

Lindås kommune har eit areal på totalt 476 km² landareal (og er dermed den 11. største kommunen i Hordaland i areal). I følgje Fylkesstatistikk Hordaland har Lindås 36 185 dekar strandsoneareal, og er med det den tredje største strandsonekommunen i fylket, etter Bømlo og Kvinnherad. Av dette er 22 118 dekar definert som fysisk utilgjengeleg areal og 2 922 dekar er definert som bygningsnært areal (< 50 meter), sjå figur 1. Med 9 399 dekar er Lindås den kommunen i Hordaland som har nest mest tilgjengeleg strandsoneareal, etter Bømlo. 37 % av kystlina i Lindås er bygningspåverka, dvs. den del av kystlina som ligg innanfor 100 m frå bygningar. Til samanlikning er ca. 52 % av kystlina bygningspåverka i Meland og Osterøy, medan talet for Bergen er 74 % (tal frå 2010). Med 4 646 bygningar er Lindås den kommunen i Hordaland med 5. flest bygningar i strandsona (tal frå 2010). Med 14 516 innbyggjarar, inneber dette at Lindås kommune har 0,65 dekar tilgjengeleg strandsoneareal per innbyggjar og 2,5 dekar strandsone totalt per innbyggjar.



Figur 1: Strandsoneareal i Lindås kommune. Kjelde: Fylkesstatistikk Hordaland.

I tillegg til å ha ei svært lang strandsone, har Lindås kommune ei svært variert strandsone. Fensfjorden og Austfjorden tilhøyrrer dei breie fjordlaupa, og pregar den nordre del av kommunen. Den typiske fjorden i Lindås er dei middels breie fjordlaupa, som Osterfjorden, Hindenesfjorden, Seimsfjorden og Radsundet. I dei nordvestre delar av kommunen er det eit langt meir variert landskap med småfjorlar, vågar, stor- og smalsund. Dette gjeld særleg områda rundt Lindåsosane og Lygra.

I dei indre delar av kommunen (frå Osterøy og innover mot grensa til Modalen) er strandsona prega av bratte fjell som stuper ned i sjøen (figur 2). I desse områda er store delar av strandsona fysisk utilgjengeleg. Dette gjeld òg Austfjorden frå Andås til grensa til Masfjorden og delar av dei andre middels breie fjordlaupa. Den mest tilgjengelege strandsona finn ein i dei nordvestlege delar av kommunen, der landskapet flatar ut. Slike parti finn ein òg i dei fleste av dei andre fjordane (figur 3).



Figur 2: Utliggjengeleg strandsone i indre delar av Osterfjorden.



Figur 3: Der terrenget er flatare er det mange attraktive og lett tilgjengelege område i strandsona, som her på Eidsnes.

Tradisjonelt har sjøen vore den viktigaste transportåra i Lindås, med fjordabåtane som batt bygdene saman med kvarandre og omlandet. Dei fleste bygdene i kommunen ligg då òg i tilknytning til sjøen. Gode døme på dette er Romarheim, Ostereidet, Eknes, Eikanger, Leiknes, Alversund, Fosse, Festo, Myksvoll, Seim, Hundvin, Lindås, Fanebust, Risa, Myking, Hindenes og Veland (figur 4). Mykje av bygginga i desse områda har tidlegare skjedd nær sjøen, både fordi det var viktig å ha tilgang til sjøen og fordi dette ofte var dei best eigna områda både for landbruk og bygging. Nærleik til sjøen og bruk av sjøen har såleis ei lang historie i Lindås. Det var blant anna vanleg at kvar gard hadde sitt eige naust. Desse vart brukt til lagring av båtar og fiskeutstyr, då sjøen representerte viktig matauk.

Frå 60-talet og framover vart det vanleg å selja hyttetomter frå gardane, ofte for å betre økonomien. Dei eldste hyttene ligg gjerne svært nær sjøen, og gjerne nærare enn busetnaden tradisjonelt gjorde. Hyttene har såleis ofte fått tildelt svært attraktive areal, då det var desse som var mest verdfulle (figur 5). I dag har Lindås kring 1 800 registrerte hytter. Hyttebygginga har i mange område medført ulemper for fastbuande sine moglegheiter for tilgang til sjøen. Hyttebygginga har i dag avteke og fastbuande sine interesser vert langt betre ivareteke i samband med ny utbygging.

Sjølv i dag skjer mykje av bustadbygginga i nærleiken av sjøen (0-300 m), då det gjerne vert bygd i tilknytning til eksisterande grender og sjønære område er attraktive å busetje seg i, blant anna på grunn av utsikt og moglegheiter for båtplass (figur 6). Kommunen er oppteken av at badeplassar vert sikra og at det vert sikra allment tilgjenge til strandsona i samband med ny bygging, og det er i dag ein god balanse mellom bruk og vern av strandsona i dei meir tettbygde delar av kommunen. Likevel medfører dagens strenge regelverk for bygging i strandsona at kommunen i enkelte tilfelle, og særleg i utkantane, har vanskar med å imøtekomme lokalbefolkninga sine ønskjer og behov på ein tilfredsstillande måte.

I mange grender er det svært utfordrande å finna areal som eignar seg for framtidig bustadbygging utanfor strandsona, då areala ovanfor gjerne er dyrka mark, for bratte til at dei eignar seg for moderne bustader eller er ueigna av andre årsaker. Dette gjeld blant anna grendene på begge sider av Hindenesfjorden og Dalafjorden, delar av Osterfjorden og på Festo (figur 7).



Figur 4: Dei fleste bygdene ligg i tilknytning til sjøen. Her Ostereidet med den gamle kaien.



Figur 6: Bustadbygging skjer gjerne i tilknytning til sjøen pga. utsikt og moglegheit for båtplass. Her på Leiknes er det stor etterspurnad etter bustader.



Figur 5: Eldre hytter er i mange tilfelle plassert i dei mest attraktive areal i strandsona. Her frå Hodneland.



Figur 7: I mange område er det vanskeleg å finna areal for bustadbygging utanfor strandsona, bla. pga. terrenget. Her frå Veland i Hindenesfjorden.

I arbeidet med ny arealdel av kommuneplanen, har kommunen vore oppteken av å opna for småbåthamner og naust i eigna område for å sikra dei fastbuande moglegheiter for bruk båt. Dette er ein viktig fritidsaktivitet i kommunen, og noko av det som gjer det attraktivt å busetje seg i Lindås. Det er lagt vekt på å finna område som eignar seg for større småbåthamner, slik at ein får samla inngrepa og får gode fasilitetar med lagringsplass for båtar m.m (figur 8). Dette gjev ei godt balansert forvaltning av strandsona, med eit godt tilbod til innbyggjarane, samstundes som strandsona vert ivareteken for allmenta andre stader. Ei rekke badeplassar er òg sikra gjennom kommuneplanen, ved at dei er sett av til dette føremålet (figur 9).



Figur 8: Småbåthamn i Fammestadvågen vert utvida.



Figur 9: Denne badeplassen på Vabø vert sikra.

1.2 Nye planretningslinjer for strandsona

Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen vart fastsett ved kgl.res. av 25. mars 2011. Føremålet er å tydeleggjera nasjonal arealpolitikk i hundremetersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Det er lagt opp til ei sterkare geografisk differensiering, der vernet vert gjort strengast i sentrale område der presset er stort. Retningslinene utdjupar plan- og bygningslova og gjev statlege føringar for kommunane og fylkeskommunane si planlegging. Kommunane skal leggja retningslinene til grunn i den kommunale planlegginga, planhandsaminga og handsaminga av dispensasjonssøknader.

I retningslinene vert landet delt inn i tre hovudområde:

1. Kystkommunane i Oslofjordregionen.
2. Andre område der presset på areala er stort.
3. Område med mindre press på areala.

Det er lagt vekt på å fanga opp kommunar med utbyggingspress i strandsona i dag, og kommunar som ut frå avstand, kommunikasjonar og lokalisering har et aukande press. Lindås kommune er ut frå denne vurderinga plassert i kategori 2, andre område der presset på areala er stort.

Gjennom planlegging etter plan- og bygningslova skal strandsona vurderast heilskapleg og langsiktig. Retningslinene vil såleis ha ulik vekt i ulike delar av kommunen i arbeidet med kommuneplanar. Det vil difor verte opna for ei ytterlegare differensiering i arealdelen av kommuneplanen som synleggjer lokale ulikskapar. Det vil såleis vere enklare å få tillating til å byggja i strandsona i område i kommunen med lite press, og vanskelegare i område der presset er stort. Spørsmålet om bygging i strandsona skal òg i desse områda vurderast opp mot allmenne interesser, som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Etter kommunen si vurdering vil dette i første rekkje gjelde områda nordaust for Bjørsvik, dvs. i Austfjorden og indre delar av Osterfjorden.

Dei nye strandsoneretningslinene inneber ei noko strengare forvaltning av strandsona i Lindås enn tidlegare, jamfør figur 10. Som hovudregel skal byggjeforbudet i hundremetersbeltet praktiserast streng og dispensasjonar i strandsona unngåast i sentrale område der presset på areala er stort. Retningslinene er klare på at eventuell ny bygging i strandsona bør skje slik at ulempe for allmenta sin tilgang til sjøen vert minst mogleg. Dette skal sikrast ved at nye bygningar vert trekt så langt unna sjøen som mogleg og at utviding av eksisterande bygningar helst skjer i retning bort frå sjøen. Tomteopparbeidinga bør òg skje med minst mogleg ulempe for tilgjenge til sjøen. Det bør i utgangspunktet vera ein restriktiv haldning til nye fritidsbustader og vesentleg utviding av eksisterande fritidsbustader i strandsona i område av kommunen med press på areala.

Det er ein føresetnad at eventuell fortetting i eksisterande område er godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og er i samsvar med desse retningslinene. Ved utarbeiding av reguleringsplanar i delvis utbygde område, skal omsyn til ferdsel og tilpassing til landskapet vektleggast spesielt. Samla sett skal det leggjast vekt på løysingar som kan betra eksisterande situasjon når det gjeld landskap og allmenta sin tilgang til sjøen.

Moglegheitene for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og bryggjer skal òg tilleggjast vekt i vurderingane av tiltak i hundremetersbeltet.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

6. Andre områder der presset på arealene er stort

6.2 For disse områdene gjelder følgende retningslinjer:

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 gjelder generelt. I den nye loven er forbudet og bestemmelsene om dispensasjon i kapittel 19 strammet inn. 100-metersbeltet er av nasjonal interesse. Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort. I slike områder er det viktig at kommunene i arbeidet med helhetlige utviklingsstrategier i kommuneplanen foretar en vurdering av hensynet bak byggeforbudet i strandsonen som kan komme i konflikt med utbyggingsinteresser. Det bør i denne vurderingen kunne vektlegges om hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.

For ny vesentlig utbygging av bolig- eller fritidsbebyggelse, bør det kreves reguleringsplan, jfr. plan- og bygningsloven § 12-1. Kravet om at det skal foreligge reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av større bygge- og anleggsarbeider er videreført fra plan- og bygningsloven av 1985. Byggegrense skal angis i planene, jfr. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd. Innenfor de områder i kommunen som ikke er gjenstand for omfattende press på arealene, kan styring av utbygging skje gjennom bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i strandsonen på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.
- Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Utvidelse av eksisterende bygninger bør dersom dette er mulig skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen. Utbygging av veger og annen infrastruktur skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Tomteopparbeiding bør skje slik at inngrep og ulemper i forhold til tilgjengelighet i strandsonen blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.
- Alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før bygging tillates.
- I kommuneplanarbeidet skal kommunene vurdere om tiltak som tidligere er godkjent i kommuneplan eller reguleringsplan, er i samsvar med disse retningslinjene. Eldre planer som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, bør revideres eller oppheves. Et slikt arbeid bør særlig prioriteres i områder med stort press. Vurdering og eventuell oppheving eller revidering av eldre planer vil inngå i den ordinære rulleringen av kommuneplanens arealdel.
- Det bør i utgangspunktet være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press. Kommunene bør i kommuneplanen etter en konkret vurdering innføre bestemmelser for størrelse og standard av eksisterende fritidsboliger i strandsonen.
- Eventuell fortetting i eksisterende områder forutsettes å være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene.
- Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.

Retningslinjene gjelder også for by- og tettstedsområder. I disse områdene skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Utbygging bør konsentreres til etablerte utbyggingsområder. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

Figur 10: Utdrag frå den del av *statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen* som gjeld Lindås kommune.

1.3 Metode

1.3.1 Den funksjonelle strandsona

Fastsetjing av funksjonell strandsona som grunnlag for lokal tilpassa bruk og forvaltning er ein hovudstrategi for den regionale strandsonopolitikken som er nedfelt i Fylkesplan for Hordaland. Dette er òg i samsvar med dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona.

I Fylkesplan for Hordaland 2005–2008 er funksjonell strandsona definert slik:

”Den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Kan vera smalare eller breiare enn 100-metersbeltet.”

Kartlegging av funksjonell strandsona inneber ein detaljert analyse av landskap og landskapselement, og krev mellom anna synfaring og studiar av ortofoto og skråfoto i tillegg til vanlege kart som visar høgdekotar og bygningar. Eksisterande planar er òg til hjelp i vurderinga, og ikkje minst konsekvensutgreiinga som er utarbeidd i samband med denne rulleringa av arealdelen av kommuneplanen. Gjennom ei slik kartlegging kan ein differensiera strandsoneverdiane basert på fastsette kriterium, og slik definera område innafor strandsona som bør vernast og område som kan vidareutviklast med ny utbygging eller fortetting. Kvalitetar knytt til biologisk mangfald, landskap, kulturminne, bygningsmiljø og tilgjenge for allmenta står sentralt. Basert på kartlegging av den funksjonelle strandsona kan det setjast ei juridisk bindande byggegrense mot sjø i byggeområda og retningsliner for forvaltning av LNF-områda.

Ved fastsetjing av funksjonell strandsona er det teke utgangspunkt i landskapsrom tilknytt sjø, vurdert utifrå følgjande kriterium:

- Tilgjenge til strandsona frå sjø og frå land
- Landskap; visuell eksponering frå sjø (uavhengig av vegetering)
- Registrert naturmangfald og strandsona som står i direkte økologisk samspel med sjøen (særleg fugleliv)
- Bruk til friluftsliv
- Sjørelaterte kulturminne som kan syne sambandet mellom sjøen og landbasert aktivitet opp gjennom historia.
- Urørt strandsona / inngrep

I samsvar med planprogrammet av 5. nov. 2008 er kartlegging av funksjonelle strandsona prioritert langs Osterfjorden. I tillegg har det vorte gjort eit kartleggingsarbeid for å setje ei byggjegrense mot sjø for nye og eksisterande byggjeområde i samsvar med plan- og bygningslova § 1-8. Etter ønskje frå styringsgruppa vart det også gjennomført ei kartlegging av funksjonell strandsona på Hodneland.

Det er fastsett funksjonell strandsona langs Osterfjorden (frå Mundal til Molvik), basert på synfaring av heile strekninga både frå land og sjø samt orto- og skråfoto. I LNF-områda er funksjonell strandsona vist som retningsgjevande, det vil seie ei line som ikkje er juridisk bindande. Lina vil vere nyttig i handsaminga av enkeltsaker, til dømes dispensasjonar. For ein del holmar er heile arealet omfatta av funksjonell strandsona. Her er lina naturleg nok ikkje vist, men av retningslinene går det fram at dei ligg i funksjonell strandsona. Den funksjonelle strandsona går fram av temakart for landskapstypar og omsynssone naturmiljø.

Lindås kommune har i kartleggingsarbeidet gjort bruk av den kompetansen som vart opparbeida gjennom landskapsanalysen knytt til kommunedelplan for Lindåsosane (Landskap i Plan).

Tenkinga som ligg bak vurdering av tilgjenge er basert på NIJOS si inndeling i ulike strandtypar (jfr. NIJOS rapport 2/2001):

- Klippekyt: Er bratt og utilgjengeleg. Normal ferdsel mellom land og sjø er vanskeleg.
- Brattkyst: har ei ca.2-3 meter steil bergflate ned i sjøen. Ferdsel mellom sjø og land er mogeleg frå båt. Opphald og tilgjenge langs strandsona i brattkyst er begrensa. Dette er den vanlegaste strandtypen i Lindås.
- Svabergkyst: Denne typen kyst er mest populær i friluftssamanheng. Langs store delar av Osterfjorden finn vi denne landskapstypen (jf. fig. 6).
- Sandstrand: Sjeldan type i området. Men enkelte førekomstar finst enten som tilrettelagde eller små skjulte perler.
- Mudderstrand: Grunne kiler med roleg vatn og våtmarksvegetasjon. Det er lite ferdsel mellom land og sjø i slike område, men tilgjenge er mogeleg.

Dei ulike strandtypene kan såleis delast inn i tre ulike kategoriar etter tilgjenge:

- Utilgjengeleg: Klippekyt
- Mindre tilgjengeleg: Brattkyst
- Tilgjengeleg: Svaberg, sandstrand og mudderstrand

Fastsetjing av funksjonell strandsona langs vassdrag er ikkje prioritert no. Det er ingen byggeområde ned til vassdrag i planområdet. Føresegnene fastset at det nærare vassdrag enn 50 meter frå strandlina ikkje kan setjast i verk andre tiltak enn fasadeendringar.

1.3.2 Fastsetjing av byggegrense langs sjø

Byggjeforbodet i hundremetersbeltet langs sjøen etter pbl § 1-8 gjeld så langt ikkje anna byggjegrense er fastsett i arealdelen av kommuneplanen eller i reguleringsplan. Der kommunen ikkje fastset ei eiga grense, vil grensa såleis vere 100 m.

Fleire byggjeområde vert vidareført frå eksisterande arealdel av kommuneplanen, vedteken i 2003, til den nye planen. Ettersom den nye arealdelen av kommuneplanen vert utarbeidd etter plan- og bygningslova av 2008, vil den generelle byggjegrensa på 100 m i utgangspunktet gjelde for desse områda. Dette vil i mange tilfelle medføre ein uheldig reduksjon av det arealet som kan byggjast på, ved at den generelle grensa blant anna ikkje er tilpassa lokale tilhøve i terrenget. Det vil òg medføre at ein god del eigedomar med eksisterande bustader, hytter m.m. vil få eit byggjeforbod som både reduserer verdien av eigedomane og gje mykje ekstra sakshandsaming for kommunen (dispensasjonar). I desse byggjeområda vert det difor fastsett ei ny byggjegrense mot sjøen som erstattar det generelle byggjeforbodet. Denne grensa er vist som ei juridisk bindande line i plankartet.

Alle eksisterande byggjeområde (utan reguleringsplan) vert gått gjennom i dette dokumentet, og ny byggjegrense er sett på bakgrunn av vurderingane gjort her. Byggjegrensa er lagt etter terrenget, og i mange tilfelle i vegglivet på eksisterande bygningar, slik at desse skal kunna betrast og mindre tiltak på eigedomane vil vere tillate bak eksisterande bygg. Utbygging i bakkant av eksisterande bygg er i samsvar med dei statlege strandsoneretningslinene. Som utgangspunkt har ein brukt dei same kriteria som for fastsetjing av funksjonell strandsona.

Byggjegrensa er likevel tilpassa eksisterande plansituasjon og utbygging. Det er med bakgrunn i at grunneigarar i slike område, med god rett, har ei forventning om at områda kan utviklast vidare i samsvar med tidlegare planvedtak.

I Kommunedelplan for Alverstraumen ligg funksjonell strandsone i uregulerte byggeområde på 30 m. Det har i styringsgruppa vore politisk tilslutning til å bruke denne grensa som utgangspunkt. Ved vurdering av byggeområda innanfor 100 m, er det teke større omsyn til eksisterande bustader enn til eksisterande fritidsbustader. Dette er i samsvar med dei statlege strandsoneretningslinene. Nærmare enn 30 m frå kystkontur har ein sett byggjegrensa langs terrassar og takkant. Dersom bustadeigedomar ligg inntil friluftsføremål og badeområde har byggjegrensa vorte sett i ein avstand som tek omsyn til allment tilgjenge.

Når det gjeld eksisterande næringseigedomar i strandsona, er byggjegrensa stort sett lagt i sjøkant, så framt det ikkje kjem i konflikt med allmenne interesser av høg verdi. I område som er sett av til bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, er det ofte òg aktuelt med byggjetiltak (særleg område sett av til småbåthamn). Det same gjeld anna byggeområde naust og område sett av til spreidd naustbygging (såkalla "bestemmelses-område"). Desse områda ligg gjerne heilt ned til sjøen, og her er byggjegrensa for småbåthamner sett rundt føremålsgrensa.

For byggjegrænse i naustområde, har ein brukt følgjande prinsipp: For eksisterande naust med plass til fortetting, er byggjegrensa lagt i framkant av naustrekka. Her har ein lagt vekt på ei plassering som gjev minst mogleg sprenging og inngrep. I naustområde der det ikkje er eksisterande naust eller få naust, er det sett generell byggjegrænse ca. 2 m frå sjøkant for å markere at det skal vere ei allmenn tilgjengeleg sone framom nausta. I anna byggeområde naust ("bestemmelsesområde"), vil den stipla lina som syner området òg vere byggjegrænse.

Det vil i dei fleste av naustområda og områda for småbåthamner vere krav om reguleringsplan (unntak for spreidd naustbygging og enkelte mindre småbåthamner). Denne vil detaljere plassering av byggjetiltaka med ny byggjegrænse. Det går fram av føresegnene at: *"Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftsinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstveggar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Det skal setjast av areal som sikrar passasje for allmenta i naustområda."*

Det ligg fleire eldre reguleringsplanar innafor hundremetersbeltet i planområdet. I utgangspunktet vil nye planar gjelde framfor eldre planar i same område. Om kommunen ikkje bestemmer noko anna, vil såleis arealdelen av kommuneplanen gjelde framfor eldre reguleringsplanar. Dette vil i tilfelle medføre at byggjeforbodet i strandsona etter pbl § 1-8, 3. ledd vil ta til å gjelde for desse områda..

Det har i dette planarbeidet ikkje vore ønskjeleg å oppheve eller gjere endringar i allereie regulerte område, då dette ikkje var signalisert i planprogrammet. For at det framleis skal vere tillate å byggja ut innafor område med vedtekne planar, har kommunen difor slått fast at alle eksisterande reguleringsplanar i planområdet framleis skal gjelda. Juridisk er dette sikra med omsynssone f i pbl § 11-8 og tilhøyrande føresegner. Med bakgrunn i overgangsføresegnene i pbl § 34-2 fjerde ledd, har Miljøverndepartementet lagt til grunn at byggjeforbodet i strandsona ikkje gjeld der heile eller delar av forbodssona er lagt ut til byggeområde i plan som er vedteken etter pbl 1985. Konsekvensen av dette er at det ikkje vert fastsett ny byggjegrænse mot sjøen i allereie regulerte område, og at det kan byggjast ut

i desse områda i samsvar med tidlegare vedtekne planar, også der desse areal ligg innafor hundremetersbeltet. Det vert med andre ord ingen endringar i område med reguleringsplan.

Oppsummert vil byggjeforbodet i strandsona etter pbl § 1-8 såleis berre gjelda i LNF-områda i arealdelen av kommuneplanen (samt i dei ulike kommunedelplanane). I uregulerte byggeområde i arealdelen av kommuneplanen, gjeld byggjegrensene som går fram av plankartet i staden for det generelle byggjeforbodet. Innafor tidlegare regulerte område, vil den aktuelle reguleringsplanen bestemme kor nær sjøen det kan byggjast.

1.3.3 Vurderingskriteria

Strandsona er i denne rapporten delt inn i ulike delområde som er vist i kart med målestokk 1:10 000. Tabellen under er brukt for vurdering av dei ulike delområda, som eit oversiktleg supplement til vurderingane gjort gjennom tekst. Det vert i tillegg vist bilete teke under synfaring og skråfoto der dette er tilgjengeleg. For andre område er det vist ortofoto.

Tabell 1: Vurderingstabell for funksjonell strandsone

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Klippekyst, brattkyst, svabergkyst, sandstrand, mudderstrand
Tilgjenge	Kor tilgjengeleg strandsona er frå sjø og frå land
Landskap	Visuell eksponering frå sjø (uavhengig av vegetering)
Naturmiljø	Registrert naturmangfald og strandsone som står i direkte økologisk samspel med sjøen (særleg fugleliv)
Friluftsliv	Eksisterande bruk til friluftsliv og kor eigna området er til slike føremål (uavhengig av dagens bruk)
Kulturminne/-miljø	Sjørelaterte kulturminne som kan syne sambandet mellom sjøen og landbasert aktivitet opp gjennom historia.
Privatiseringsgrad	Kor stor grad strandsona er prega av inngrep (privatiseringsgrad) eller kor urørt den er

2 Analyse av delområde

2.1 Leiknes – Fyllingsnes

Kartlegginga av den funksjonelle strandsona starta ved Mundal/Leiknes, og kartlegging er såleis ikkje gjort på strekninga Mundal–Knarvik. Mykje av bakgrunnen for dette er at området mellom Mundal og Knarvik i stor grad er utilgjengeleg klippekyst. Området er delt inn i tre delområde; Leiknes, Hjelmås og Fyllingsnes, sjå kartet i figur 22 på side 11.

2.1.1 Leiknes

Det aller meste av denne strandsona på Leiknes er brattkyst som er lite tilgjengeleg både frå sjø og land, figur 11. Partiet ned mot sjøen er steile og ujamne berg med eit skogband over (mest lauvskog). Ved nausta i Mundalsstøi er det eit parti med grusstrand/sandstrand som er godt tilgjengeleg for bading og friluftsliv. Inst i Leiknesvågen er det ei mudderstrand som er

lite eigna for bading og opphald. Heilt aust på Leiknes er det ei halvøy som er relativt godt tilgjengeleg, og noko av arealet her er tilgjengeleg svabergkyst i tillegg til noko mudderstrand, figur 12. Det meste av arealet er likevel brattkyst. Det er bygd ei hytte ytst på neset, men det meste av halvøya er LNF og tilgjengeleg for allmenta. Dette området har stor verdi for friluftsliv. Hestholmen, som ligg like nordafor, har òg noko svaberg. Denne er berre tilgjengeleg med båt. Ved ei mindre halvøy nordafor Hestholmen, er det ei sandstrand med godt tilgjenge. Det er bygd hytter like ved. Vidare nordover er skråninga ned mot sjøen lågare, men framleis like bratt og utilgjengeleg. Mange stader på strekninga ligg det små vikar som er tilgjengelege. Dette har vore dei einaste moglege båtstøene og naustområda i området, og dei fleste av dei er då òg bygd med eldre naust, figur 13. Òg i nyare tid har det vore bygd noko naust, mindre kaiar og lagt ut nokre flytebrygger.



Figur 11: Typisk brattkyst ved Mundal/Leiknes. Slik strandsone er lite tilgjengeleg.



Figur 12: Attraktiv strandsone med noko svabergkyst. Hestholmen i framgrunnen.

Ovanfor den 15-30 m skråninga ned mot sjøen, flatar terrenget ut. Dette gjer at tiltak i skråninga vil vere eksponert mot sjøen, medan tiltak inne på platået vil vera lite synlege frå sjøen. Platået er på grunn av låg eksponering, høg utbyggingsgrad og liten fysisk tilknytning til strandsona vurdert å liggje utanfor den funksjonelle strandsona, som i dette området utgjer skråninga ned mot sjøen. Det meste av nyare utbygging har skjedd på platået, medan ein del eldre hytter er bygd i skråninga ned mot sjøen. Mange av hyttene er små og veglause i tillegg til at her er ein del skog. Dei er såleis ikkje så eksponert i dag. Vidare utvikling av eigedomane med større hytter og vegtilkomst vil ha stor påverknad på landskapsbiletet og delvis òg på tilgjenget til strandsona.

Området er relativt tett bygd ovanfor strandsona, og det er såleis mange om beinet i strandsona. I tillegg er mange av dei tilgjengelege områda i strandsona bygd ned med eldre naust eller hytter. Dette tilseier ei streng haldning til nye inngrep i standsona. Det er då heller ikkje føreslått nye naust eller småbåthamner i området. Byggjegransene og funksjonell strandsone er sett slik at den visuelt eksponerte skråninga ned mot sjøen i størst mogleg grad vert ivareteken. Byggjegransa er sett i vegglivet på bustadhusa som ligg på ei relativt samanhengande line langs platået. Dei fleste hyttene som ligg i skråninga ned mot sjøen ligg innafor funksjonell strandsone, og vil få eit byggjeforbod. Unntaket er der strandsona er så privatisert at tilgjenge uansett er umogleg. Ved kaien på Leiknes er byggjegransa sett heilt i sjøkanten, då dette området er privatisert frå før.

Tabell 2: Vurderingstabell Leiknes.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Det meste av arealet i området er brattkyst.
Tilgjenge	Strandsona er lite tilgjengeleg på grunn av terrenget. Nokre vikar og svaberg har godt tilgjenge, men vikene er ofte bygd med naust.
Landskap	Tiltak i skråninga ned mot sjøen vil vere visuelt eksponert. Platået ovanfor er lite eksponert mot sjøen.
Naturmiljø	Det er ikkje registrert sårbare naturtypar eller liknande i området.
Friluftsliv	Sjøområdet har omsynssone friluftsliv. Nokre tilgjengelege badevikar og svaberg.
Kulturminne/-miljø	Dei eldre naustmiljøa er kulturmiljø som bør ivaretakast.
Privatiseringsgrad	Dei meir tilgjengelege/attraktive areala er i relativt stor grad privatisert.



Figur 14: Gamalt naustmiljø ved Leikneskaien.



Figur 13: I dette området er byggjegransa lagt i framkant av bustadhusa som ligg langs kanten mot sjøen. Hyttenaustet ligg innafor strandsona og vil såleis få eit forbod mot vidare utbygging.



Figur 15: Hytta på neset og sandstranda ligg i byggjeforbodssona langs sjøen. Ved hyttene i nord er strandsona så privatisert at byggjegransa er sett i framkant.

2.1.2 Hjelmås

Den første del av strekninga fram til næringsområdet i Hillesvågen har same karakter som strekninga utover mot Leiknes. Prinsippet om å leggje byggjegransa i framkant av bygningane er difor følgt på same måte her. Ved næringsområdet er byggjegransa sett i sjøkanten. I vika aust for næringsområdet er det ei mudder-/sandstrand som i planen vert sett av til friområde/badeområde, figur 16. Det store neset aust for badevika, Hellesneset, er for det meste sett av til LNF-område. Dette området består av ei blanding av brattkyst og svabergkyst. Området er lite prega av inngrep, er attraktivt og er tilgjengeleg frå både land

og sjø. Heile området er definert som funksjonell strandsone, det gjeld òg fritidseigedomen som ligg her.



Figur 16: I venstre kant av bildet er byggjegrensa sett langs kanten i framkant av husa. Hellesneset i høgre biletkant er definert å liggja innafor funksjonell strandsone og har stor lokal verdi. Grønvika midt i bildet er sett av til badeområde/friområde.

Lenger nord, på austsida av Hellsesneset, ligg det eit par bustadeigedomar og eit gammalt næringsområde. Næringsområdet med kai og slipp, har fått byggjegrense i sjøkanten, medan bustadene har fått byggjegrense langs vegglivet, slik at eigedomane kan utviklast i retning bort frå sjøen. Bustadeigedomane har lege som bustadføre mål i kommuneplanen sidan 2003. Vidare nordover frå næringsområdet, er funksjonell strandsone vurdert å liggje langs dyrka mark og eit godt stykke inn frå kanten der terrenget bikkar ned mot sjøen, figur 17. Strandsona vert her ca. 50 m brei. Funksjonell strandsone og byggjegrensa mot sjø er likevel sett i framkant av dei etablerte bustadene som ligg her, då desse areala uansett er privatisert og tiltak i bakkant ikkje vil ha særleg verknad på landskapet sett frå sjøen.



Figur 17: Ved næringsområdet i venstre biletkant går byggjegrensa ned mot sjøen. Vidare nordover ligg funksjonell strandsone langs dyrka mark, og slik at bustadeigedomane ligg utanfor. Ved næringsområdet på Hjelmås går byggjegrensa i kaifronten. Det gamle naustmiljøet i høgre biletkant er bevaringsverdig.

Siste stykket ned mot Hjelmås kai, er byggjegrensa sett ved fylkesvegen, då denne her er ei naturleg avgrensing mot sjøen. I næringsområdet ved Hjelmås kai, der det blant anna ligg ein daglegvarebutikk, er byggjegrensa sett i kaifronten, figur 17. Vidare nordover funksjonell strandsone definert å liggja langs fylkesvegen. Dette er her ei svært naturleg avgrensing, då arealet ovanfor vegen er bratt og utilgjengeleg. Ned mot sjøen er arealet nordover ei blanding òg her ei blanding av brattkyst og svabergkyst. Fritidseigedomen som ligg på ei lita halvøy her, er eksponert mot sjøen og ein har valt å vera restriktive med vidare utbygging, slik at byggjegrensa er sett i kanten av eksisterande bygg, figur 18. Det vil såleis vera lite rom for vidare utbygging, men eigedomen kan utviklast vidare innafor dagens bygningsmasse. Det same gjeld Lyngholmen midt i sundet, med E39 kryssande over.



Figur 18: Bygningane i dette utsnittet har lege som byggeområde sidan 2003. Sidan områda ligg eksponert mot sjøen, har ein likevel valt å leggje ei byggjegrense rundt dei bygde områda, men slik at eigedomane elles får eit byggjeforbod. Funksjonell strandsone ligg elles langs fylkesvegen i overkant av utsnittet.

I Sauvika ligg to næringsområde (trelast og settefisk). Desse har fått byggjegrense i føremålsgrrensa, då areala er små og vanskelege å utnytte om dei ikkje kan brukast i samsvar med kommuneplanen frå 2003. I regulert naustområde i Sauvika, gjeld grensene fastsett der. Sjøover mellom settefiskanlegget og bustadområdet på Knappen, er funksjonell strandsone lagt etter terrengforma. Heile området er ein bratt, skogkledd skråning, og siste stykket ned mot sjøen er stort sett brattkyst, med innslag av svabergkyst der hyttene ligg. Hyttene er definert innafor funksjonell strandsone og har såleis ikkje fått byggjegrense mot sjøen.

Bustadområdet på Knappen har tilgjengeleg svabergkyst mot vest og sør, og lite tilgjengeleg brattkyst mot nord. Byggjegrensa er sett ut frå landskapsomsyn og for å sikre tilgang til sjøen. Ein har difor valt å leggja den i framkant av bygningane, for å unngå ytterlegare bygging mot sjøen, samstundes som eigedomane kan utviklast vidare i bakkant av etablert byggeline. Dette gjev eit godt kompromiss som ivaretek alle interesser så langt som mogleg i området. Vidare nordover mot Fyllingsnes er byggjegrensa sett langs E39, som utgjer ein markert barriere og som difor òg definerer avgrensinga av strandsona i området.

Tabell 3: Vurderingstabell Hjelmås.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Strandsona er ei blanding av brattkyst og svabergkyst, med unntak av ei attraktiv sandstrand.
Tilgjenge	Strandsona mange stader lite tilgjengeleg på grunn av terrenget. Nokre viker og områda med svaberg har relativt godt tilgjenge.
Landskap	Tiltak i skråninga ned mot sjøen vil vere visuelt eksponert. Platået ovanfor strandsona (vest i området) er mindre eksponert mot sjøen.
Naturmiljø	Store delar av sjøområdet er viktig for fuglelivet, og har fått omsynssone i temakartet.
Friluftsliv	Sjøområdet har omsynssone friluftsliv. Nokre tilgjengelege badeviker og svaberg og eit stort, urørt nes gjer området verdifullt.
Kulturminne/-miljø	Dei eldre naustmiljøa er kulturmiljø som bør ivaretakast, særleg ved Hjelmås kai.
Privatiseringsgrad	Ein del av dei tilgjengelege areala er privatisert, men viktige delar av området kan brukast innafor allemannsretten.

2.1.3 Fyllingsnes

Fyllingsnes-området er ei blanding av brattkyst og svabergkyst, med mest svabergkyst ytst på nesa. Mykje av arealet er tilgjengeleg. Funksjonell strandsone er for den første del av strekninga definert langs fylkesvegen. Deretter svingar den litt nærare sjøen, slik at bygningsmiljøa vert liggjande utanfor strandsona. Dette har samanheng med at her er dyrka mark, som uansett er private areal utan allment tilgjenge. På det første neset, er funksjonell strandsone og byggjegransa definert slik at bygningsmiljøa vert liggjande utanfor strandsona, figur 19. Avgrensinga er gjort først og fremst ut frå landskapsomsyn, og er nær 100 m brei. Om berre tilgjenge hadde vorte lagt til grunn, ville strandsona vorte smalare, på grunn av dyrka mark. Huset ytst på neset har fått byggjegrense i framkant av huset, då dette arealet er privatisert frå før og bustaden er i samsvar med kommuneplanen frå 2003. Inst i bukta mellom dei to nesa er det ei evjestrاند som ikkje er attraktiv for bading og liknande. Her går funksjonell strandsone opp til fylkesvegen igjen.

Sørover langs Storneset, er det innslag av klippekyst (høge stup). Denne strandsona har i realiteten ingen verdi for allmenta. Ut frå landskapsomsyn er likevel byggjegransa lagt langs vegen og ikkje lenger ut på kanten, figur 20. Ytste del av Storneset har ein strandplan som framleis skal gjelda. Som ei retningsline, har ein likevel valt å definere funksjonell strandsone i området, noko som kan koma til nytte seinare. Ut frå at Storneset har ein del område med flotte svaberg og er lite bygd nær sjøen, er den funksjonelle strandsona vurdert å vere brei her, og godt over 100 m mange stader. Vidare nordover i LNF-området ligg funksjonell strandsone kring 100 m eller litt meir. Her går terrenget over i brattkyst igjen, og avgrensinga er gjort etter terrenget ut frå landskapsomsyn.

I bustadområdet er byggjegransa sett langs vegglivet på eksisterande hus, og i realiteten vert tidlegare godkjent byggjeland redusert i storleik. På grunn av området sin status som byggjeområde i kommuneplanen frå 2003, landskap og privatiseringsgrad, er det her ei fornuftig avveging av interesser å la tidlegare godkjende bustadtomter få utvikla seg i retning bort frå sjøen. Dette vil ikkje ha negative verknader for landskap eller tilgjenge til strandsona. Vidare nordover er strandsona stort sett utilgjengeleg på grunn av brattkyst og få attraktive områder for opphald, og byggjegransa er lagt i fylkesvegen, som her fungerer som ei naturleg avgrensing av strandsona, figur 21. Berre rundt ei lita bukt med svaberg litt sør for

det regulerde området, er det attraktiv strandsone. Dette arealet vert no sikra mot nedbygging på grunn av byggjegransa langs vegen. Bustadhuset like nord for bukta har fått byggjegrense i vegglivet slik at eigedomen kan utviklast bort frå sjøen, og utan negative verknader for landskap og tilgjenge til strandsona.



Figur 19: Funksjonell strandsone er her sett godt inn på dyrka mark. Bustadene ligg utanfor strandsona.



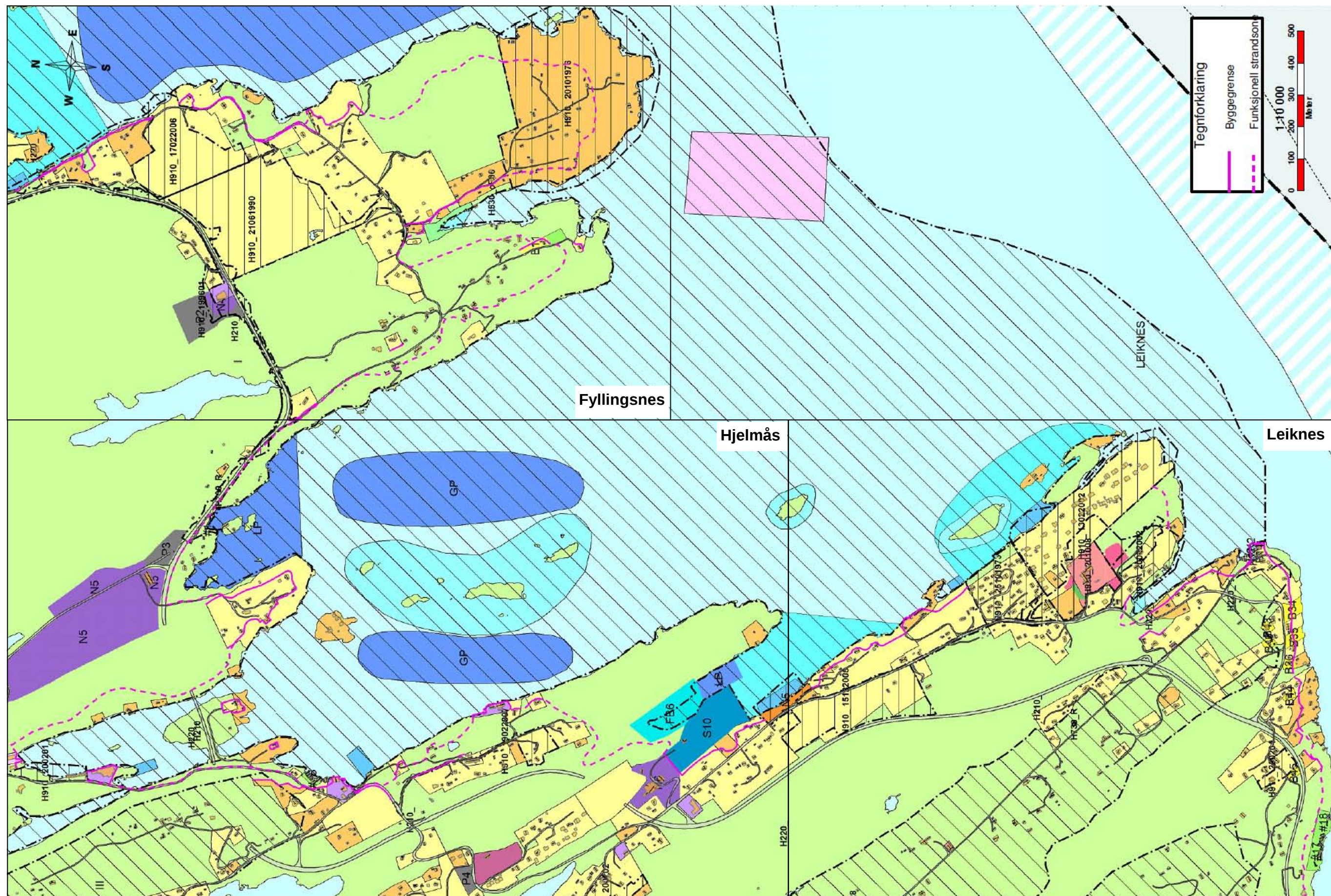
Figur 20: Sjølv om her er klippekyst, er byggjegransa av landskapsomsyn lagt langs vegen.



Figur 21: Byggjegransa er her stort sett lagt langs fylkesvegen. Unntaket er bustaden i venstre biletkant og den som ligg ca. midt i utsnittet. Attraktive svaberg midt i utsnittet. Bevaringsverdige bygg inst i vågen i høgre kant.

Tabell 4: Vurderingstabell Fyllingsnes.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Området har ei blanding av brattkyst og svabergkyst, med innslag av klippekyst og mudderstrand.
Tilgjenge	Strandsona er tilgjengeleg i store delar av området, med unntak av dei få områda det er for bratt eller det er bygd nær sjøen.
Landskap	På grunn av at landskapet her er relativt flatt, vil tiltak vere relativt lite eksponert mot sjøen.
Naturmiljø	Delar av sjøområda er viktige for fuglelivet, og har fått omsynssone i temakartet.
Friluftsliv	Sjøområdet har omsynssone friluftsliv. Ein god del tilgjengelege areal med svaberg.
Kulturminne/-miljø	Bevaringsverdig bygningsmiljø i sjøkanten heilt nord i området.
Privatiseringsgrad	Dei tilgjengelege areala i strandsona er i liten grad privatisert.



2.2 Eikangervåg – Eidsnes – Eknes

2.2.1 Eikangervåg

Eikangervåg er prega av svabergkyst og mudderstrand, figur 23. Dette inneber at strandsona fysisk sett er tilgjengeleg i store delar av området. I dette området har det vore ein del bygging nær sjøen, slik at delar av strandsona i dag framstår som utilgjengeleg. I kommuneplanen frå 2003 er ein god del areal i strandsona lagt ut som bustadområde samt noko for fritidsbustader, jf. figur 28. I samband med utarbeiding av arealdelen 2011-2023 har ein vore opptatt av å sikra at eksisterande bustadeigedomar kan vidareutviklast der det ikkje går vesentleg ut over allmenne interesser, medan ein er meir restriktive med fritidseigedomar.



Figur 23: Eikangervåg er prega av mudderstrand og svabergkyst. Vidare utvikling vert tillete innafor dei etablerte utbyggingsområda, medan dei attraktive områda vert sikra mot vidare utbygging.

Den vestre del av området skil seg ut med brattkyst, og strandsona er her berre ei smal stripe langs sjøen. Funksjonell strandsone er sett langs vegen, då areala ovanfor er ein svært bratt, skogkledd skråning. Vegen er blitt sett som funksjonell strandsone / byggjegrænse heilt nord til skulen. Eit bustadhus og eit lite næringsområde har likevel fått byggjegrænse nærare sjøen, dvs. langs vegglivet. Arealet rundt bygningane er her uansett så privatisert at tilgjenge til sjøen ikkje vil vere mogleg.

Austover frå skulen er byggjegrænsa sett langs vegen. Her er det mudderstrand og det ligg dyrka mark ned mot sjøen. Dette gjer at arealet i praksis ikkje er tilgjengeleg. Landskapsmessig har det likevel stor verdi å ivareta arealet ned mot sjøen. Sør for det regulerte området er byggjegrænsa sett i vegglivet langs bustaden nærast sjøen og vidare

langs den private tilkomstvegen. Vidare sørover mot E39, er byggjegrænsa sett langs vegglivet på hyttene. Dette er gjort ut frå at arealet allereie er privatisert og arealet bakanfor hyttene ikkje er attraktiv strandsone.

Vidare sørover på neset, er byggjegrænsa sett i kaifronten på næringsområdet. For bustadene, er byggjegrænsa sett i vegglivet på bygningane som ligg nærast sjøen. Hytta på sørspissen vert såleis liggjande innafor byggjeforbodssona. På austsida av neset, er det tre eldre hytter der arealbruken no har vorte endra frå fritidsbustadføre mål til bustadføre mål. Dette har samanheng med at fritidsbustader etter kommunen si erfaring medfører meir privatisering av strandsona enn bustader. Ein har sett byggjegrænsa like i framkant av eksisterande hytter, slik at det er plass for å utbetre dei til bustader, jf. konsekvensutgreiinga. Grunneigarane har sagt seg villige til å utarbeide reguleringsplan for denne del av området, slik at strandsona kan ivaretakast på best mogleg måte, og dei vil kunna avstå areal til friområde i LNF-området ned mot sjøen like ved.

Vidare nordover er byggjegrænsa sett langs gang- og sykkelvegen fram til undergangen under E39. Vidare nordover føl byggjegrænsa E39, med unntak av dei tre bustadane som ligg på det vesle neset som stikk ut i vågen, der byggjegrænsa er sett i vegglivet. I dette området er strandsona uansett lite tilgjengeleg og bustadene har lege der i lang tid og er dessutan bustadområde i førre kommuneplan. Vidare rundt vågen er funksjonell strandsone sett på 100 til vel 200 m. Dette er eit attraktivt område, blant anna med ein gamal husmannsplass. Heile øya midt i vågen ligg innafor strandsona og er eit attraktivt område for allmenta. Her har ein vurdert at det ikkje er tenleg med vidare utbygging, og ein har difor ikkje sett byggjegrænse for bustadene og hyttene som ligg her.



Figur 24: Her er byggjegrænsa sett langs vegglivet på hyttene og bustaden, då arealet mot sjøen er privatisert frå før. Områda ovanfor hyttene har ikkje funksjon som strandsone.



Figur 25: På dette neset ligg tre bustadhus. Det er sett ei smal byggjegrænse rundt dei. Dette er ikkje det mest attraktive arealet i strandsona i området. Blant anna er tilgangen avgrensa av E39.

Tabell 5: Vurderingstabell Eikangervåg

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Området har ei blanding av mudderstrand og svabergkyst, med innslag av brattkyst i vest.
Tilgjenge	Strandsona er tilgjengeleg i store delar av området.

Landskap	På grunn av at landskapet her er relativt flatt, vil tiltak vere relativt lite eksponert mot sjøen.
Naturmiljø	Sjøområda er viktige for fuglelivet, og har omsynssone i temakartet.
Friluftsliv	Sjøområdet har omsynssone friluftsliv. Ein god del tilgjengelege areal med svaberg.
Kulturminne/-miljø	Det kan vere marine kulturminne i Eikangervågen.
Privatiseringsgrad	Ein del av dei mest attraktive områda i strandsona er privatisert, medan mykje av dei attraktive areala kan brukast av alle.

2.2.2 Eidsnes og Eknes

Ved området for spreidd bustadbygging på Eidsnes er byggjegrensa sett langs grensa for området. Ved avgrensinga av området vart det teke omsyn til strandsona, og området er avgrensa etter terrenget og etablert byggjeline, figur 26. Området ned mot sjøen her er uansett bratt og lite tilgjengeleg, med ein privat tilkomstveg liggjande i fjøra. Vidare føl byggjegrensa fylkesvegen, som ei naturleg avgrensing av området.



Figur 26: I tillegg til å ha mykje attraktiv strandsone prega av svaberg, har Eidsnes eit flott kulturlandskap. Området for spreidd bustadbygging (i venstre bilekant) er plassert med omsyn til desse verdiane. Mykje av strandsona i dette området er privatisert.

Vidare austover er det jordbruksland. Her er funksjonell strandsone sett ut frå terrenget og er frå ca. 50 til ca. 200 m brei. Dette inneber at bustadane og hyttene som ligg ned mot sjøen i LNF-området vert liggjande i strandsona. Bustadområdet som ligg her er regulert (utbyggingsplan), og har såleis ikkje fått byggjegrense. I dette området er strandsona svabergkyst og svært attraktiv for friluftsliv, jf. figur 26. Strandsona er i stor grad bygd ned med hytter, og det er i utgangspunktet ikkje ønskjeleg med vidare utbygging på desse eigedomane.

Vidare austover er landskapet meir urørt og prega av skog. Strandsona er stort sett svabergkyst. Funksjonell strandsone er brei, og lagt etter terrenget. Ein del av områda langs sjøen er attraktive, med svaberg og nokre holmar. Delar av dette området er sett av som friluftsområde i plankartet. Ved næringsområdet er byggjegrensa sett slik at dei attraktive områda vest for kaien vert ivaretekne, medan ein aust for kaien kan byggja nærare sjøen. Sjøelve kaien har fått byggjegrense langs kaifronten. Vidare nordover frå næringsområdet, er strandsona brei og eksisterande fritidsbustader vert liggjande i byggjeforbodssona.

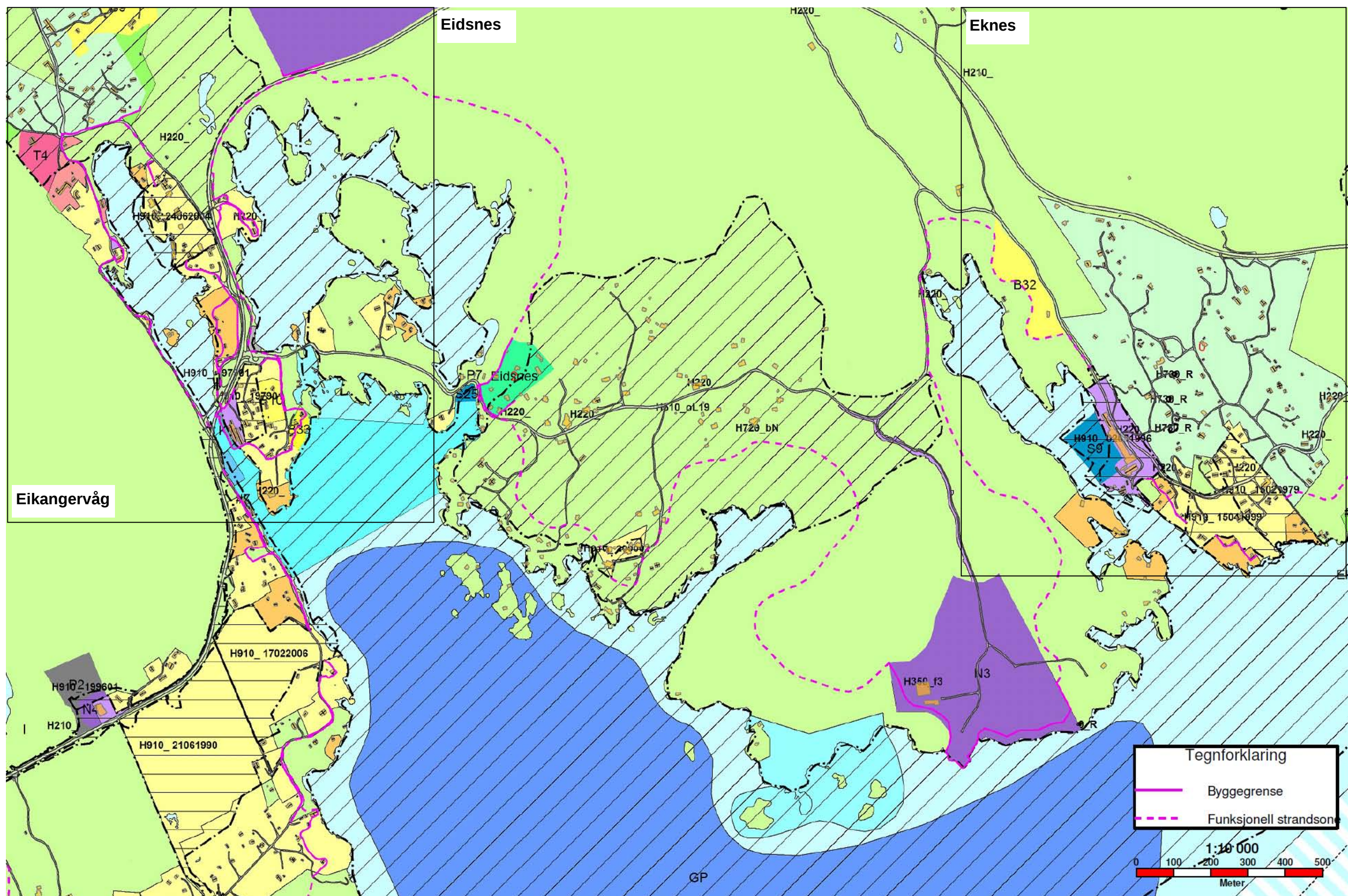
Vidare nordover føl byggjegrensa fylkesvegen og terrenget rundt Eknesvågen. Strandsona kring Eknesvågen er prega av brattkyst med innslag av svabergkyst, figur 27. Det nye bustadområdet i nord er avgrensa etter funksjonell strandsone, som ligg rett innafor høgdedraget. Sørøver går funksjonell strandsone langs vegen. Næringsområdet og småbåthamna er regulert, og har såleis ikkje fått byggjegrense. Det same gjeld bustadområdet lenger sør. Dei tomtene som ikkje er regulert, har fått byggjegrensa i framkant av etablerte bygningar. Ytst på neset er byggjegrensa trekt langt opp for å ivareta attraktive svaberg.



Figur 27: Området rundt Eknesvågen er prega av brattkyst med innslag av tilgjengeleg svabergkyst. Byggjegrensa er sett etter terrenget. På neset i høgre bilekant er byggjegrensa sett i vegglivet langs etablerte bygg for å ivareta svaberga ned mot sjøen.

Tabell 6: Vurderingstabell Eidsnes og Eknes

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Området er ei blanding av brattkyst og svabergkyst.
Tilgjenge	Strandsona er tilgjengeleg i store delar av området.
Landskap	Ingen nye tiltak vil verte eksponert mot sjøen.
Naturmiljø	Sjøområdet utanfor Eidsnes er viktig for fuglelivet, og har omsynssone i temakartet.
Friluftsliv	Sjøområdet har omsynssone friluftsliv. Ein god del tilgjengelege areal med svaberg.
Kulturminne/-miljø	Ingen spesielle.
Privatiseringsgrad	Ein del av dei mest attraktive områda i strandsona er privatisert, medan mykje av dei attraktive areala kan brukast av alle.



Figur 28: Kart over området Eikangervåg – Eidsnes – Eknes, med inndeling i to delområde; Eikangervåg og Eidsnes – Eknes.

2.3 Totland – Ostereidet - Bjørsvik

Området strekkjer seg frå Eknes i sørvest til Bjørsvik i nordaust, figur 34. Området er for det meste ei blanding av brattkyst og svabergkyst, med overvekt av svabergkyst. Dette inneber at mykje av areala er tilgjengelege for friluftsliv.

Mellom Eknes og Totland er det for det meste svabergkyst. Ved Totland vert det brattare og er delvis brattkyst. Funksjonell strandsone er her lagt etter terrenget, slik at det ikkje vert opna for bygging i skråninga ned mot sjøen, medan det på platået innafor vert opna for vidare utbygging i dei to områda som er sett av til bustadføremål, figur 29. Byggjegransa er her lagt i føremålsgrensa, noko som ivaretek landskapet på ein god måte. Avstanden til sjø er på det næraste ca. 70 m. Areala nedanfor desse bustadområda er ikkje attraktive for friluftsliv, i motsetnad til areala som ligg mot vest og aust.



Figur 29: Ved Totland går terrenget over i brattkyst og er lite tilgjengeleg for allmenta. Byggjegransa og funksjonell strandsone er lagt eit stykke inn på platået innafor skråninga ned mot sjøen. Bustadene er knapt synlege frå sjøen.

Ved Askvik er det attraktiv og tilgjengeleg svabergkyst, og her er funksjonell strandsone trekt lenger opp frå sjøen og delvis lagt langs vegen, som fungerer som ei naturleg avgrensing i dette området. I Dyrsvika er det sett byggjegransa framfor eksisterande hytte for å unngå bygging nærare sjøen, sjølv om avstanden er over 100 m. Dette har samband med at den funksjonelle strandsona her er vurdert å vera breiare her. Bustadhuset her har fått byggjegransa noko nærare sjøen enn 100 m. Det heng saman med at det ligg bak ein haug, som er ei naturleg avgrensing av strandsona her, jf. avgrensinga av funksjonell strandsone.

I hytteområdet aust for Dyrsvika, er funksjonell strandsone og byggjegransa lagt etter terrenget, slik at skråninga ned mot sjøen vert definert som strandsone. På platået innafor vert det opna for utbygging i områda som er sett av til byggjeføremål. Bustadareala har fått byggjegransa mot sjø slik at det kan byggjast ut i bakkant i samsvar med tidlegare godkjenningar, figur 30. Funksjonell strandsone er definert ut frå terrenget og med omsyn til landskapet. Mykje av desse areala er dyrka mark og er såleis ikkje tilgjengelege for allmenta.



Figur 30: Byggjegransa er her sett i vegglivet på det raudmalte bustadhuset. Mykje av areala i strandsona er dyrka mark, og såleis ikkje tilgjengelege for allmenta.

Ved Ostereidet kai er eit lite bustadområde gjeve byggjegransa nærare sjøen enn den funksjonelle strandsona. Det vert vist til konsekvensutgreiinga for nærare utgreiing av dette. Byggjegransa vert her sett slik at det kan byggjast ut bak eksisterande bustadhus av eldre dato, medan dei attraktive areala rundt kaien får eit byggjeforbod, figur 31. Vest for kaien er det ei sandstrand, og dette området er sett av til friluftsområde. To bustader aust for kaien har òg fått byggjegransa nærare sjøen enn funksjonell strandsone, medan hyttene i skråninga ned mot sjøen får byggjeforbod. Dette har samband med at ein ønskjer å prioritera bustadinteressene, samstundes som areala ovanfor bustadene er dyrka mark, og såleis ikkje allment tilgjengelege.



Figur 31: Byggjegransa for bustadområdet ved Ostereidet kai er sett i vegglivet på det kvite bustadhuset omtrent midt i utsnittet. Dei to bustadhusa i høgre biletkant har fått byggjegransa i framkant. I venstre biletkant kan ein sjå litt av sandstranda på Ostereidet.

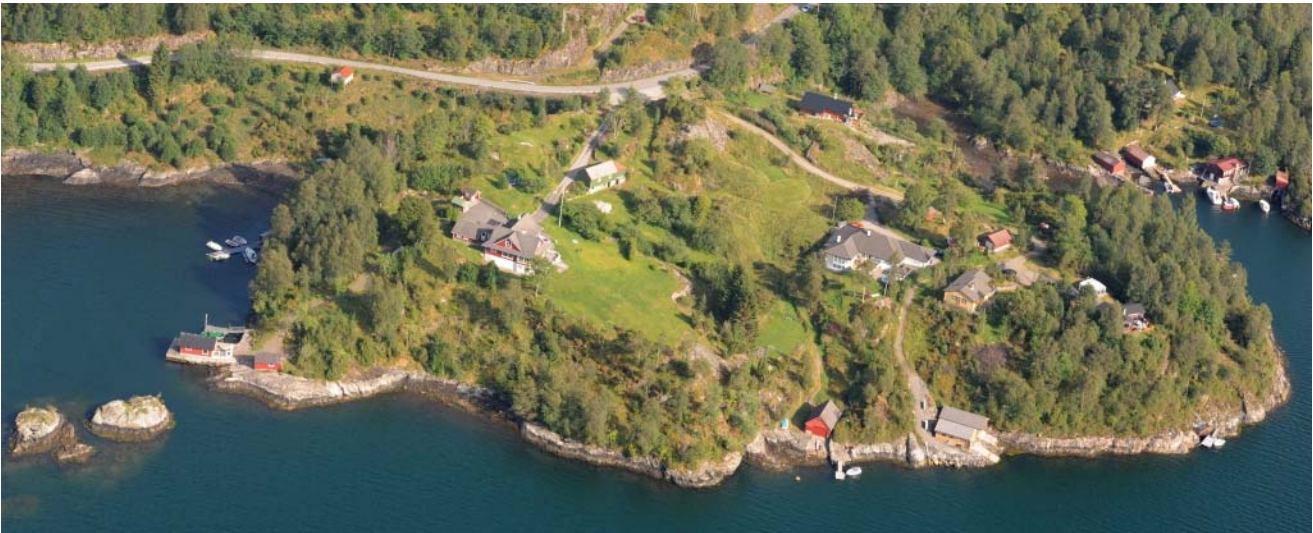
Vidare austover endrar landskapet karakter frå svabergkyst til brattkyst. Areala i strandsona mellom Ostereidet og Bjørsvik er lite tilgjengelege på grunn av at her er for bratt. Funksjonell strandsone er såleis definert ut frå landskapet. Dei to bustadområda på vestsida av Bjørsvik har på grunn av dette fått byggjegransa relativt nær sjøen. Byggjegransa er sett i vegglivet, slik at det berre kan byggjast ut i bakkant, noko som ivaretek landskapet på ein god måte. Sjølv Bjørsvik har fått omsynssone kulturmiljø, då dette er eit spesielt område som kommunen ønskjer å ivareta, blant anna med den gamle fabrikk. Sjølv strandsona er

privatisert og i praksis ikkje tilgjengeleg. Byggjegrensa er difor sett i føremålsgrensa og nærast sjøen langs vegen. I aust, fram mot næringsområdet, er byggjegrensa lagt langs vegfyllinga og kaifronten. Slik kan eksisterande eigedomar utviklast vidare. Samstundes vert kulturmiljøet ivareteke ved at det i alle søknader om tiltak skal takast omsyn til kulturmiljøet her. Berre eigedomane som ligg på halvøya midt i Bjørsvik får eit byggjeforbod, figur 32.



Figur 32: Byggjegrensa er sett etter føremålsgrensa og langs vegen. I dette området er det lite tilgjengeleg strandsone, og det viktige er å ivareta det spesielle kulturmiljøet. Berre bustadene på halvøya midt i biletet får eit byggjeforbod.

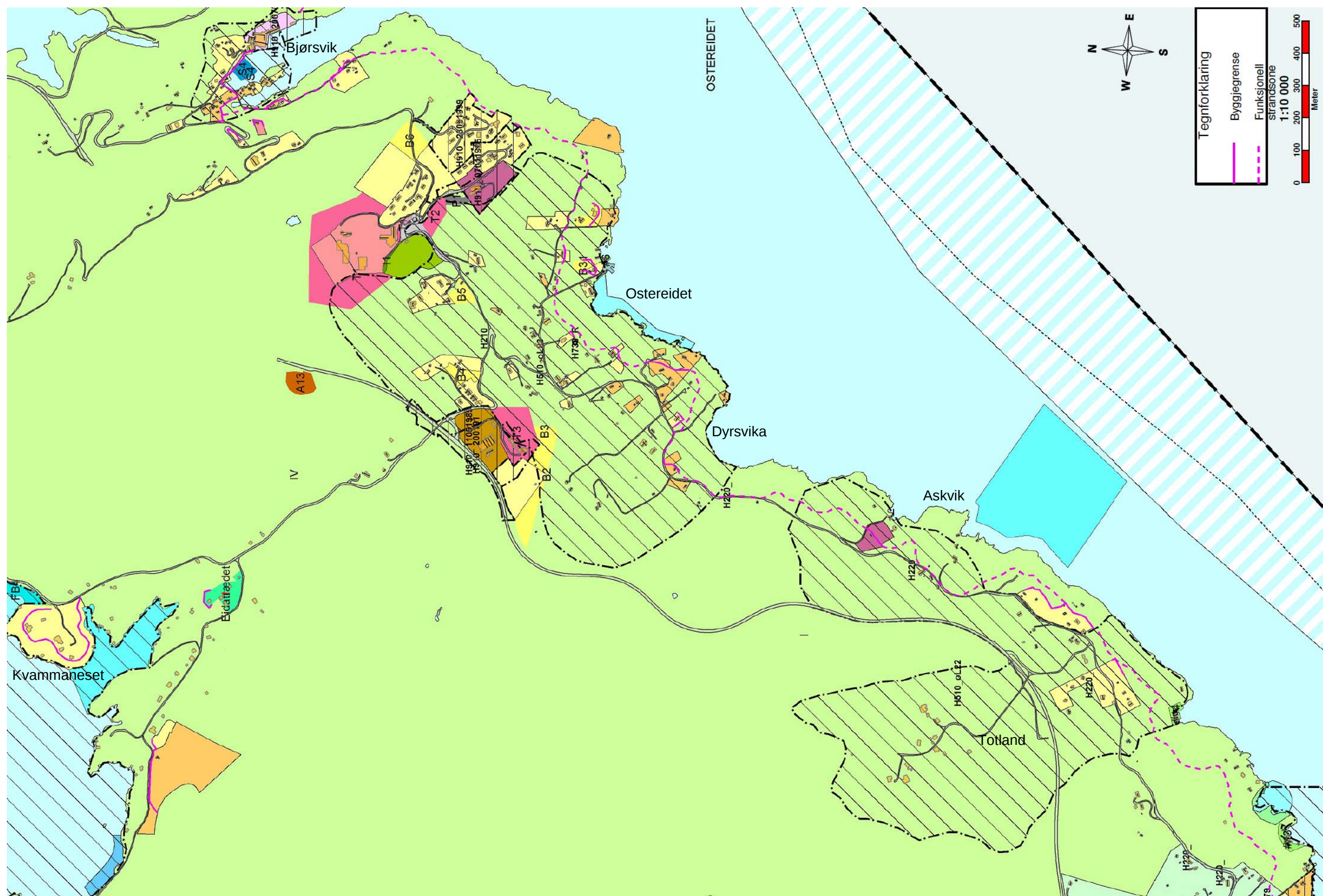
Nord for Ostereidet ligg det eitt byggjeområde på Eidatrædet og eitt på Kvammaneset. Byggjegrensa på Eidatrædet er sett ut frå landskapet, slik at det som vert oppfatta som strandsone ikkje vert råka. Blant anna ligg det dyrka areal nærare sjøen enn byggjegrensa. Kvammaneset har vore sett av til bustadføremål sidan kommuneplanen frå 2003, og dette byggjeområdet går heilt ned til sjøen. Ny byggjegrense er sett etter bustadhusa som ligg nærast sjøen, slik at vidare utbygging berre kan skje bort frå sjøen, figur 33. Mot sør er byggjegrensa sett etter terrenget, då her er ein bratt kant ned mot sjøen. Inst i bukta (sør for neset) er strandsona mindre attraktiv på grunn av mudderstrand. Bukta nord for Kvammaneset er attraktivt og vert sett av til badeområde i denne planen.



Figur 33: I byggjeområdet på Kvammaneset er byggjegrensa mot sjøen i framkant av eksisterande bygningar, slik at vidare bygging berre kan skje i retning bort frå sjøen. Bukta i høgre biletkant er mudderstrand. Bukta i venstre biletkant er attraktiv og er sett av til badeområde.

Tabell 7: Vurderingstabell Totland – Ostereidet – Bjørsvik.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Området er ei blanding av brattkyst og svabergkyst, med innslag av sandstrand og mudderstrand.
Tilgjenge	Mykje av strandsona er tilgjengeleg på strekninga Totland – Ostereidet, og lite tilgjengeleg ved Bjørsvik.
Landskap	Ingen nye tiltak vil verte eksponert mot sjøen.
Naturmiljø	Delar av sjøområdet ved Bjørsvik er viktig for fuglelivet, og har fått omsynssone i temakartet.
Friluftsliv	Ein god del tilgjengelege areal med svaberg samt noko sandstrand ved Ostereidet.
Kulturminne/-miljø	Bjørsvik har eit særeige og bevaringsverdig kulturmiljø.
Privatiseringsgrad	Mykje av dei attraktive områda i strandsona er tilgjengeleg for alle.



Figur 34: Kart over området Totland – Østereidet – Bjørsvik.

2.4 Bjørsvik – Molvik

På denne strekninga er det berre fastsett funksjonell strandsone, då det ikkje er byggjeområde innafor hundremetersbeltet langs sjøen, figur 38.

Strekninga frå Bjørsvik og kring to tredelar av strekninga austover mot Molvik er dominert av brattkyst og klippekyst, figur 36 og 37. Nokre få stader terrenget nærmar seg svabergkyst, men det er ingen område som framstår som aktuell for bading eller opphald i strandsona. Funksjonell strandsone er for den første del av strekninga sett ut frå terrenget, eit lite stykke inn for kanten på den bratte skråninga ned mot sjøen. Eventuelle tiltak bak denne lina vil vere lite synlege frå sjøen. Vidare austover heilt fram til Molvik, er funksjonell strandsone lagt etter vegen, då denne framstår som ei tydeleg og naturleg grense her, figur 39.

Først ved Mulen vert terrenget nærast sjøen slakare, og opphald i strandsona er både mogleg og kan vere attraktivt. Funksjonell strandsone er difor ikkje lagt i framkant av husa her, men føl vegen som for resten av strekninga. Mellom Mulen og Molvik bratnar det til igjen, før landskapet flatar noko ut ved Molvik. I Molvik er det mange svært attraktive areal ned mot sjøen, dominert av svaberg, men med ei rekke innslag av grus- og sandstrender, figur 35. Her er såleis mange område som eignar seg for bading og opphald i strandsona. Funksjonell strandsone er her lagt etter terrenget, mellom 100 og 150 m frå sjøen. Det er såleis ei rekke bygg som vert definert å liggja i strandsona.



Figur 35: I Molvik er det mange attraktive område i strandsona som er aktuelle for bading og anna friluftsliv. Strandsona er dominert av svabergkyst, med fleire innslag av sand- og grusstrender.

Tabell 8. Vurderingstabell Bjørsvik – Molvik.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Store delar av området er brattkyst og klippekyst. Ved Molvik er det mest svabergkyst, men med mange innslag av sandstrand.
Tilgjenge	Lite tilgjengeleg anna enn ved Mulen og Molvik.
Landskap	Dei bratte skråningane er eksponert mot sjøen.
Naturmiljø	Delar av sjøområdet ved Bjørsvik er viktig for fuglelivet, og har fått omsynssone i temakartet.
Friluftsliv	Attraktive areal med svaberg og sandstrand ved Molvik.
Kulturminne/-miljø	Nokon eldre naust- og bygningsmiljø i Molvik.
Privatiseringsgrad	Mykje av dei attraktive områda i strandsona er tilgjengeleg for alle.



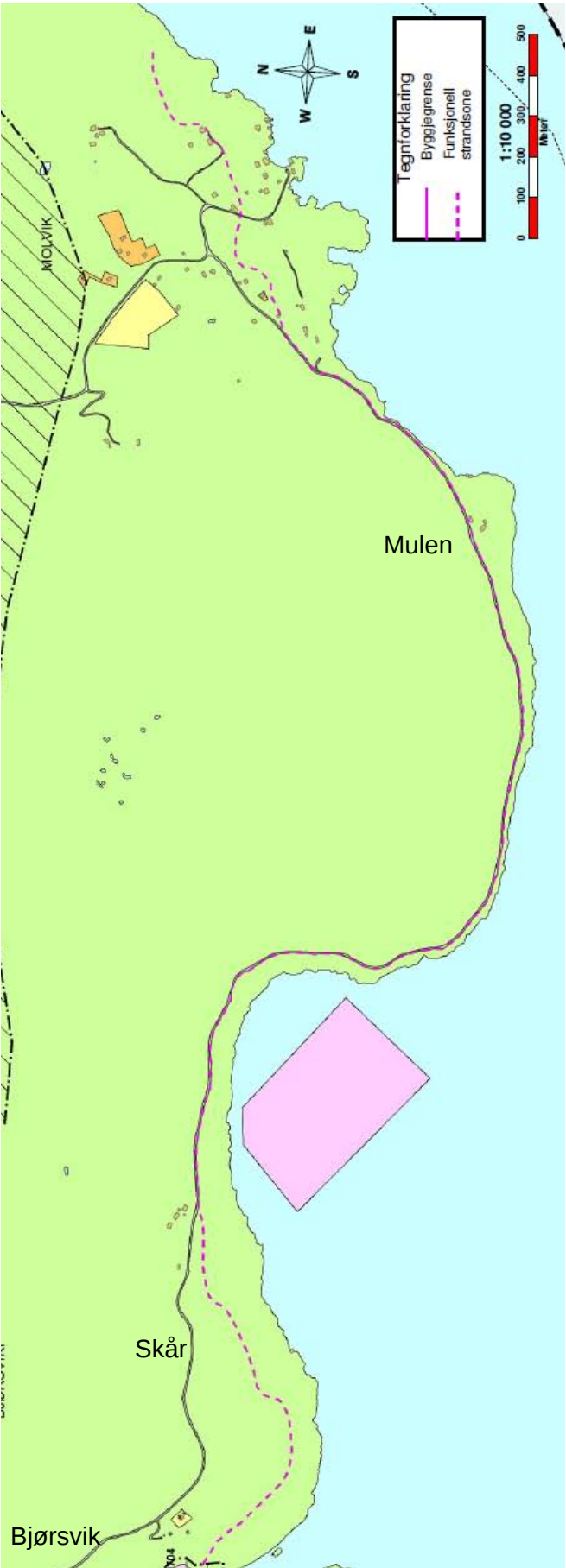
Figur 36: Typisk brattkyst mellom Bjørsvik og Molvik. Vanskeleg tilgjengeleg strandsone.



Figur 37: Typisk klippekyst mellom Bjørsvik og Molvik. Utilgjengeleg strandsone.



Figur 39: Vegen avgrensar strandsona.



Figur 38: Kart over området Bjørsvik – Molvik.

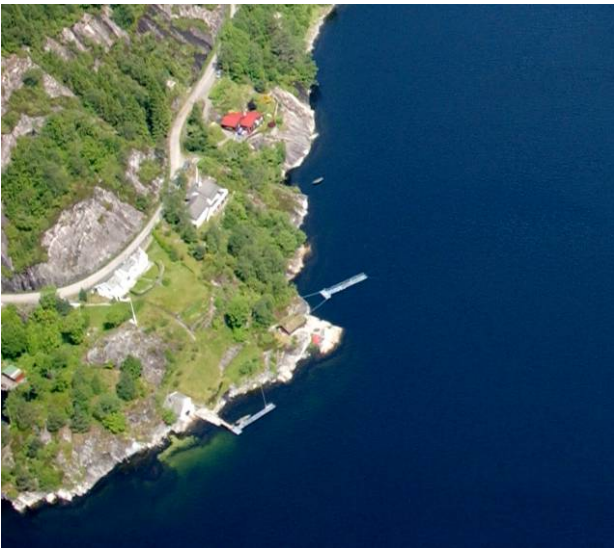
2.5 Vikanes – Romarheim

Området omfattar to grender, sjå kart i figur 46. Strekinga Vikanes – Romarheim er prega av brattkyst og klippekyst. Det er likevel fleire viker som er tilgjengelege, blant anna fleire sandstrender og nokre område med svaberg.

2.5.1 Vikanes

Hytteområdet vest på Vikanes ligg i eit terreng som skrånar relativt bratt ned mot sjøen, figur 40. Hyttene er plassert like inntil lokalvegen (tidlegare hovudveg). I dette området er det naturleg å avgrense funksjonell strandsone langs vegen. Ettersom hyttene er av eldre dato og området er sett av til fritidsbusetnad i førre kommuneplan, har ein likevel valt å leggja byggjegrensa som ei samanhengande line som føl fasadane mot sjøen. Området ned mot sjøen er uansett privatisert og vil ikkje opplevast som tilgjengeleg for allmenta. På Vike er byggjegrensa framfor campingplassen sett langs E39, som her er ein svært markert barriere mot det attraktive arealet nærast sjøen (unnateke den delen som er steinfylling).

På Vikanes, som stort sett er eit gammalt bygningsmiljø, er byggjegrensa sett heilt ned mot sjøen. Dette er gjort av di arealet allereie er heilt nedbygd og/eller privatisert, figur 41. Ved Vike kyrkje lengs vest, ligg det offentlege arealet heilt ned mot sjøen med mur og kai heile vegen rundt. Dette området er offentleg tilgjengeleg og attraktivt. Tiltak i samsvar med arealføremålet vil ikkje ha negative verknader for allmenta. 50 m byggjegrense rundt kyrkja, jf. kyrkelova, gjev dessutan klare restriksjonar på arealbruk i området. Vidare austover ligg følgjande tiltak heilt ned mot sjøen: Eit privat naust, ein privat hage, eit bustadhus med privat kai, ein tidlegare offentleg kai, eit bustadhus med privat kai, nedlagt butikk med tilhøyrande privat kai, tidlegare ferjekai, steinfylling for oppstillingsplassen til ferjekaien og lengst aust steinfylling for E39 og privat veg. Utanfor steinfyllingane er ein del av arealet sett av til småbåthamn. Sett bort frå området ved kyrkja, er det berre området austover frå ferjekaien som er allment tilgjengeleg. Sidan dette området er ei steinfylling, er det likevel ikkje attraktivt for allmenta.



Figur 40: Hyttene heilt vest i området ligg i ei bratt skråning ned mot sjøen. Området er privatisert og i praksis ikkje tilgjengeleg for allmenta. Byggjegrensa er sett i fasadane.



Figur 41: På Vikanes er det arealet rundt kyrkja som er mest attraktivt for allmenta. Elles er arealet i stor grad privatisert av private kaiar og bygg av eldre dato. Bevaringsverdig bygningsmiljø.

Like aust for Vikanes ligg det eit lite nes der det er bygd eit par hytter, figur 42. Noko av arealet er brattkyst, men delar av arealet er fysisk tilgjengeleg. Området er likevel så privatisert at området i praksis ikkje vil verte oppfatta som tilgjengeleg for allmenta. Byggjegrensa er her lagt som ei samanhengande line langs bygningane si fasade. Vidare austover ligg det eit hyttefelt med fire hytter og eit bustadfelt med seks bustadhus, figur 43. I dette området er strandsona brattkyst og klippekyst, og ikkje tilgjengeleg. E39 fungerer som ei naturleg avgrensing av strandsona i området, og byggjegrensa mot sjøen er difor sett langs føremålsgrensene.



Figur 42: Strandsona framfor desse to hyttene er i praksis privatisert og utilgjengeleg for allmenta. Byggjegrensa er sett langs fasadane.



Figur 43: Hytte- og bustadområde aust for Vikanes. Byggjegrensa er sett i føremålsgrrensa, då E39 avgrensar den steile strandsona.

Tabell 9: Vurderingstabell Vikanes.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Store delar av området er brattkyst og klippekyst. Nokre viker med svabergkyst.
Tilgjenge	Lite tilgjengeleg strandsone, unnateke ved Vike camping og Vike kyrkje.
Landskap	Det bratte terrenget gjer at inngrep lett kan verte synlege frå sjøen.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Strandsona er brukt til friluftsliv ved campingplassen og ved kyrkja. Gamlevegen, som for ein stor del ligg i strandsona, er brukt til turgåing.
Kulturminne-/miljø	Bevaringsverdig bygningsmiljø på Vikanes, med kyrkje og dampskipskai.
Privatiseringsgrad	Mykje av dei tilgjengelege areala er privatisert.

2.5.2 Romarheim

Lengst vest på Romarheim har utløpet av Romarheimselva skapt eit elvedelta av sand som gjer området svært attraktivt for bading og opphald i strandsona, figur 44. Området er mykje brukt av dei som bur i bygda, men delar av området er privatisert av hytter. Dei to hyttene som ligg på deltaet, har føremål fritidsbusetnad i plankartet. Av omsyn til friluftsiinteressene, har desse ikkje fått noko byggjegrænse, slik at nye tiltak vert råka av forbodet mot bygging i strandsona. Slik kan friluftsiinteressene verte betre sikra for framtida. Den viktigaste badestranda har fått føremål badeområde. Bak stranda og hyttene ligg eit areal som er sett av til campingplass. Så vidt kommunen kjenner til har det ikkje vore planar om å setja i gang tiltak her. Av omsyn til friluftsiinteressene har heller ikkje dette fått noko byggjegrænse, og forbodet mot bygging i hundremetersbeltet langs sjøen vil difor gjelde. Det ligg òg eit automatisk freda kulturminne innafor området. Vest for badestranda er eit område sett av til naustføremål. Dette er eit areal som er vidareført frå førre kommuneplan, og det vert opna for tre naust i planperioden. Det vil vera viktig at utbygging her skjer med mest mogleg omsyn til badeområdet.



Figur 44: Elvedeltaet ved utløpet av Romarheimselva har gitt ein attraktiv badeplass. To hytter er bygd heilt ned til sjøen og gjer at delar av området er privatisert.

Rundt neset på Romarheim er strandsona klippekyst og brattkyst. Strandsona her er difor svært lite tilgjengeleg. Hyttene og bustadene som ligg på neset er difor avgrensa ut frå omsyn til landskapet og ikkje ut frå omsyn til friluftslivet, figur 45. Det er særleg bygging ytst på neset som vil verte eksponert, og byggjegrænse er difor sett relativt langt inn. Avgrensinga er samstundes gjort slik at det framleis skal vere mogleg med noko ny bustadbygging her, noko som er viktig, då her ikkje er andre areal tilgjengeleg i grenda. Det er ønskjeleg at ny utbygging skjer her, då det er i tilknytning til eksisterande busetnad, samstundes som områda lenger nord på Romarheim kan vera utsette for ras. Bustadene i vika på Romarheim, har fått byggjegrænse i framkant av arealføremålet. Her ligg det areal nærare sjøen som er bygd eller det er dyrka mark. Kaien på Romarheim har fått byggjegrænse heilt ned til sjøen. Dette er gjort for at det skal vere mogleg å oppgradere kaien, som i dag er i dårleg forfatning. I bustadområdet lengs aust på Romarheim, er byggjegrænse sett i føremålsgrensa. Desse bustadene ligg høgt i terrenget og strandsona nedanfor er fysisk utilgjengeleg. Her kan det

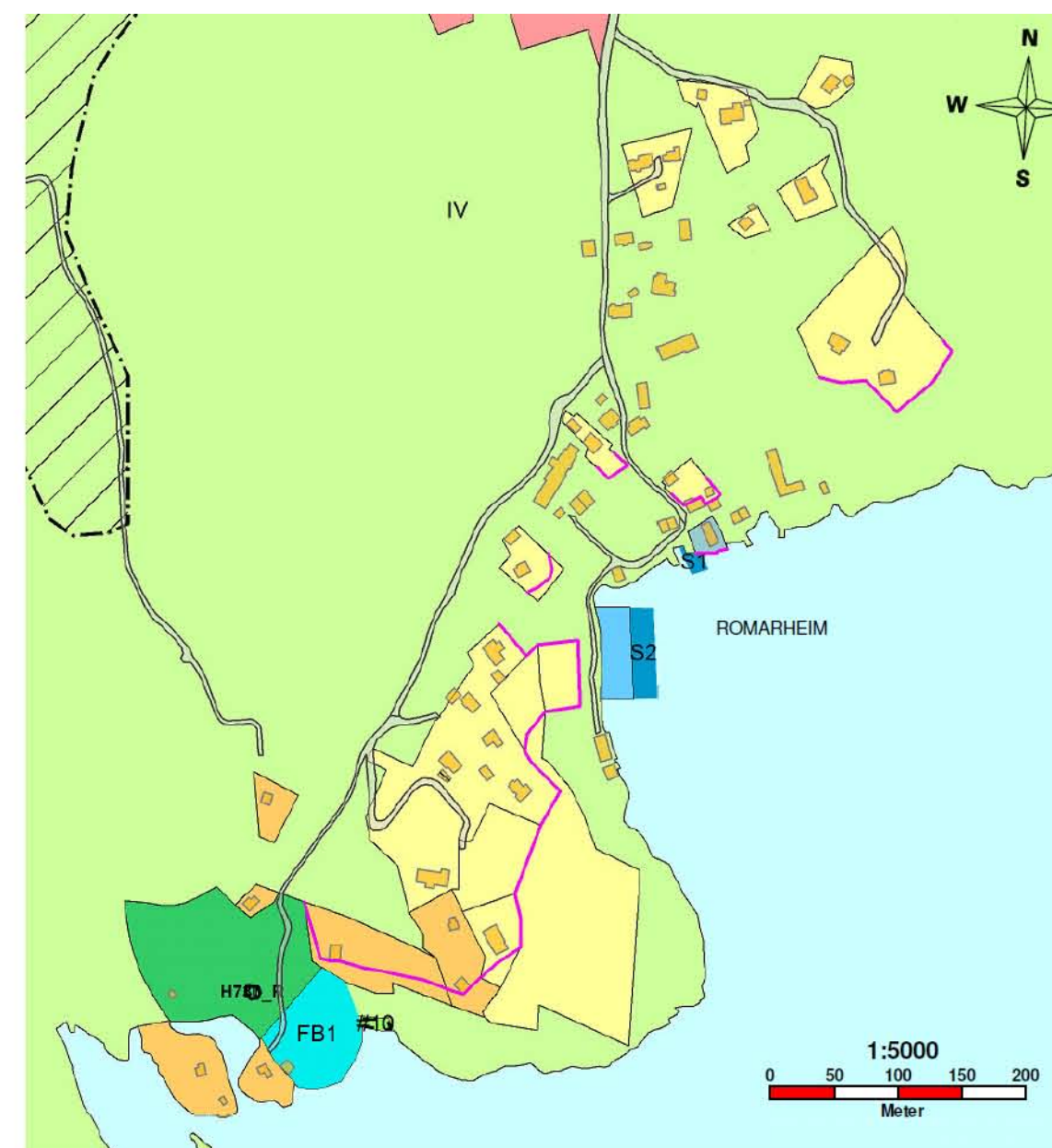
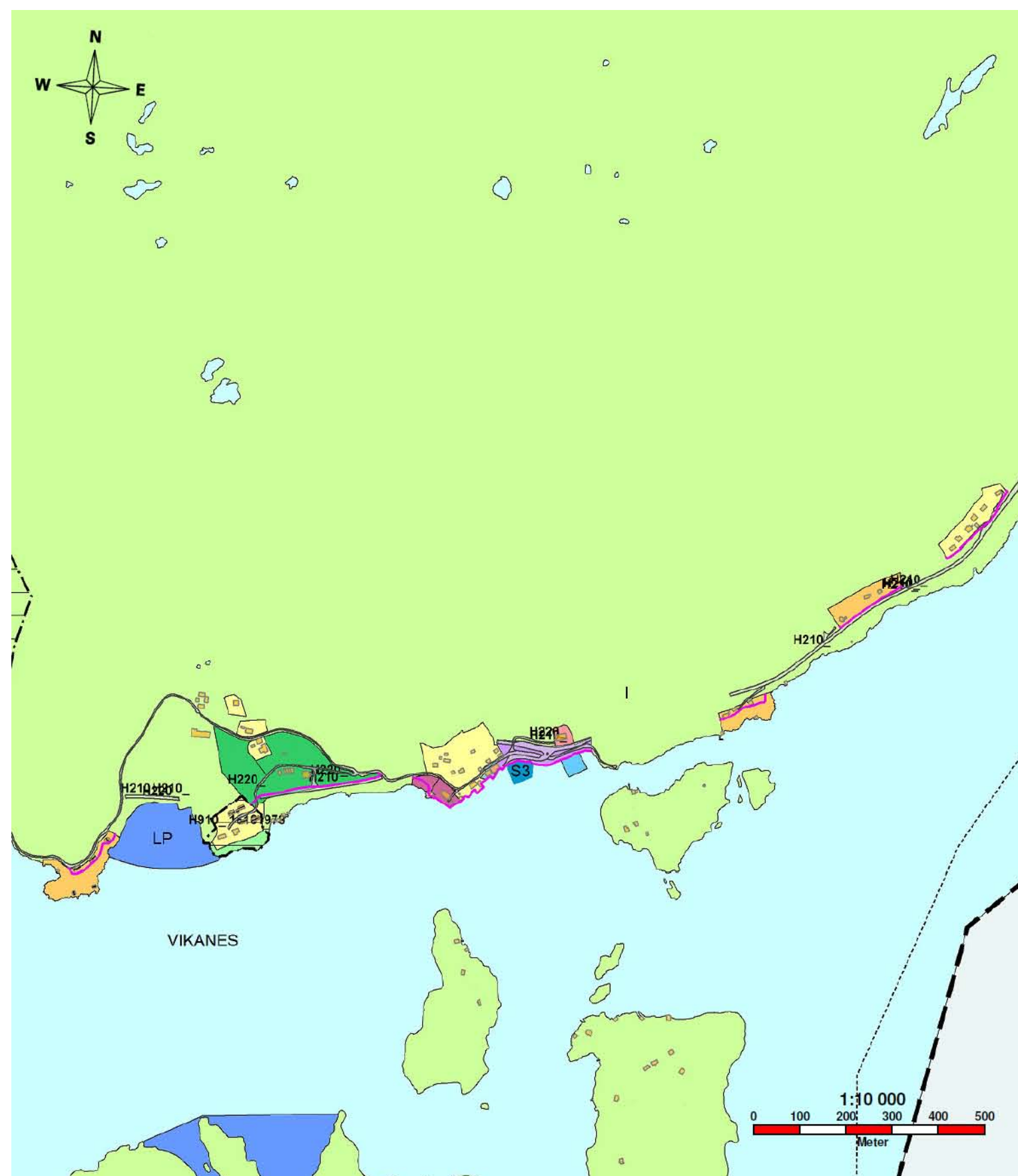
vere plass til eit par nye bustader bak dei to eksisterande. Dei nye bygga vil i tilfelle bli mindre eksponert enn dei eksisterande.



Figur 45: Oversiktsbilete over Romarheim. Byggjegrænse er sett ut frå terrenget for å unngå unødige eksponering mot sjøen. Det er lagt vekt på at eksisterande bustadeigedomar skal kunna utviklast vidare.

Tabell 10: Vurderingstabell Romarheim.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Delar av området er brattkyst og klippekyst. Store areal med sandstrand.
Tilgjenge	Sandstrendene er lett tilgjengelege.
Landskap	Det bratte terrenget gjer at inngrep lett kan verte synlege frå sjøen.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Sandstrendene er mykje brukt til friluftsliv og det viktigaste badeområdet er sett av til badeområde i plankartet.
Kulturminne/-miljø	Automatisk freda kulturminne på elvedeltaet. Delar av det gamle bygningsmiljøet på Romarheim kan vere bevaringsverdig.
Privatiseringsgrad	Delar av det tilgjengelege arealet er privatisert, men generelt godt allment tilgjenge til strandsona.



Tegnforklaring	
—	Byggjegrænse
---	Funksjonell strandsone

Figur 46: Kart over Vikanes og Romarheim.

2.6 Dyrdal – Andås – Stall og Nesbø

2.6.1 Dyrdal – Andås – Stall

Hytteområdet lengst nord, ved Dyrdal, har lege inne sidan førre kommuneplan. Området ligg inst i Austfjorden, og er eit område med lite busetnad. Strandsona i området er difor under lite press, med få motstridande interesser.

Like sør for Dyrdal er eit område sett av til fritidsbustadføremål. Området har lege inne sidan kommuneplanen frå 2003, og er ikkje bygd ut. Området er dominert av brattkyst, og strandsona er såleis lite tilgjengeleg. Hytteområdet ligg der terrenget flatar ut eit stykke ovanfor sjøen, figur 47. Byggjegrensa er sett på kring 50 m frå sjøen og litt inn i hytteområdet, for å redusere eksponeringa mot sjøen, sjå figur 52. Området kan vera utsett for skred, noko som må vurderast nærare i tilfelle bygging.



Figur 47: Hytteområdet ved Dyrdal ligg på eit flatare parti ovanfor den bratte skråninga ned mot sjøen. Strandsona er lite attraktiv for allmenta, og byggjegrensa er sett ut frå omsyn til landskapet (eksponering mot sjøen).

Ved Andås er det to byggjeområde, eit område for spreidd bustadbygging og eit mindre område for fritidsbusetnad. I begge områda er det i dag bygd ei eining. Det vert ikkje opna

for nye einingar i bustadområdet, blant anna ut frå at området er utsett for ras. Vika like nedanfor bustadområdet kan vere attraktivt for bading, men vegen er her ei tydeleg grense mellom strandsona og områda ovanfor, og er difor sett som byggjegrense, figur 48. Hytteområdet ligg i eit område med brattkyst, og strandsona er lite tilgjengeleg og difor lite aktuell for bading og opphald. Vegen er sett som byggjegrense her òg.

På Stall er det eit mindre område for spreidd bustadbygging. Strandsona i området skil seg ut frå terrenget omkring ved at her er svabergkyst, medan det elles for det meste er brattkyst. Ut frå at området kan vere utsett for ras og at vegen inn kan vere rasfarleg, er det ikkje opna for nye einingar i planperioden. Byggjegrensa er sett langs fasaden på eksisterande bustadhus, slik at denne eigedomen kan utvikla seg vidare i retning bort frå sjøen, figur 49. Byggjegrensa er sett vel 50 m frå sjøen.



Figur 48: Ved Andås er byggjegrensa sett langs vegen.



Figur 49: På Stall er byggjegrensa sett langs fasaden på eksisterande bustad.

Tabell 11: Vurderingstabell Dyrdal – Andås – Stall.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Området er prega av brattkyst, med innslag av blant anna svabergkyst.
Tilgjenge	Strandsona er generelt lite tilgjengeleg i området grunna terrenget, med unntak av områda med svabergkyst og ei bukt ved Andås.
Landskap	Det bratte terrenget gjer at inngrep lett kan verte synlege frå sjøen.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Området er truleg lite brukt til friluftsliv.
Kulturminne/-miljø	Ingen kjente kulturminne er registrert i området.
Privatiseringsgrad	Strandsona er i liten grad privatisert i området, og er såleis for det meste tilgjengeleg for allmenn ferdsle.

2.6.2 Nesbø

Nesbø er ei lita grend som ligg for seg sjølv lengst ute i Stranda-krinsen, figur 50. På Nesbø er terrenget ned mot sjøen relativt flatt, og prega av svabergkyst. Dette gjer at strandsona i området er lett tilgjengeleg og framstår som attraktive for friluftsliv. Areala det her gjeld, er sett av til byggjeområde for naust, bustader og kai.

I naustområdet, er byggjegrensa sett eit par meter inn frå sjøkanten, slik at ein sikrar allment tilgjenge framom nausta, sjå figur 52. Det er òg teke inn i føresegnene for naustområde at område for allmenta skal sikrast ved utarbeiding av reguleringsplan.

På Nesbø kai står ein fritidsbustad. Denne har ikkje fått byggjegrense mot sjøen, då ein ønskjer å vere restriktive med vidare utbygging her. På sjølve kaien er byggjegrensa sett i kaifronten, slik at tiltak i samsvar med kaiføremålet vert tillete.

Innafor området sett av til bustadføremål, er byggjegrensa sett ca. 40 m opp frå sjøen. Dei bygningane som vert liggjande innafor området med byggjeforbod, er eit våningshus og to naust. Ovanfor byggjegrensa ligg det eit våningshus, ein landbruksbygning og eit bustadhus med tilhøyrande garasje, sjå figur 51.

Byggjegrensa er her sett ut frå kva som vert opplevd som ein del av strandsona og terrenget. Det er lagt vekt på at Nesbø er eit område med få innbyggjarar, og dermed lite press frå ulike interesser i strandsona.



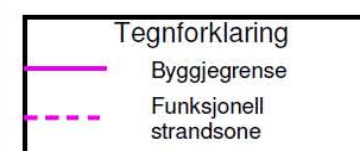
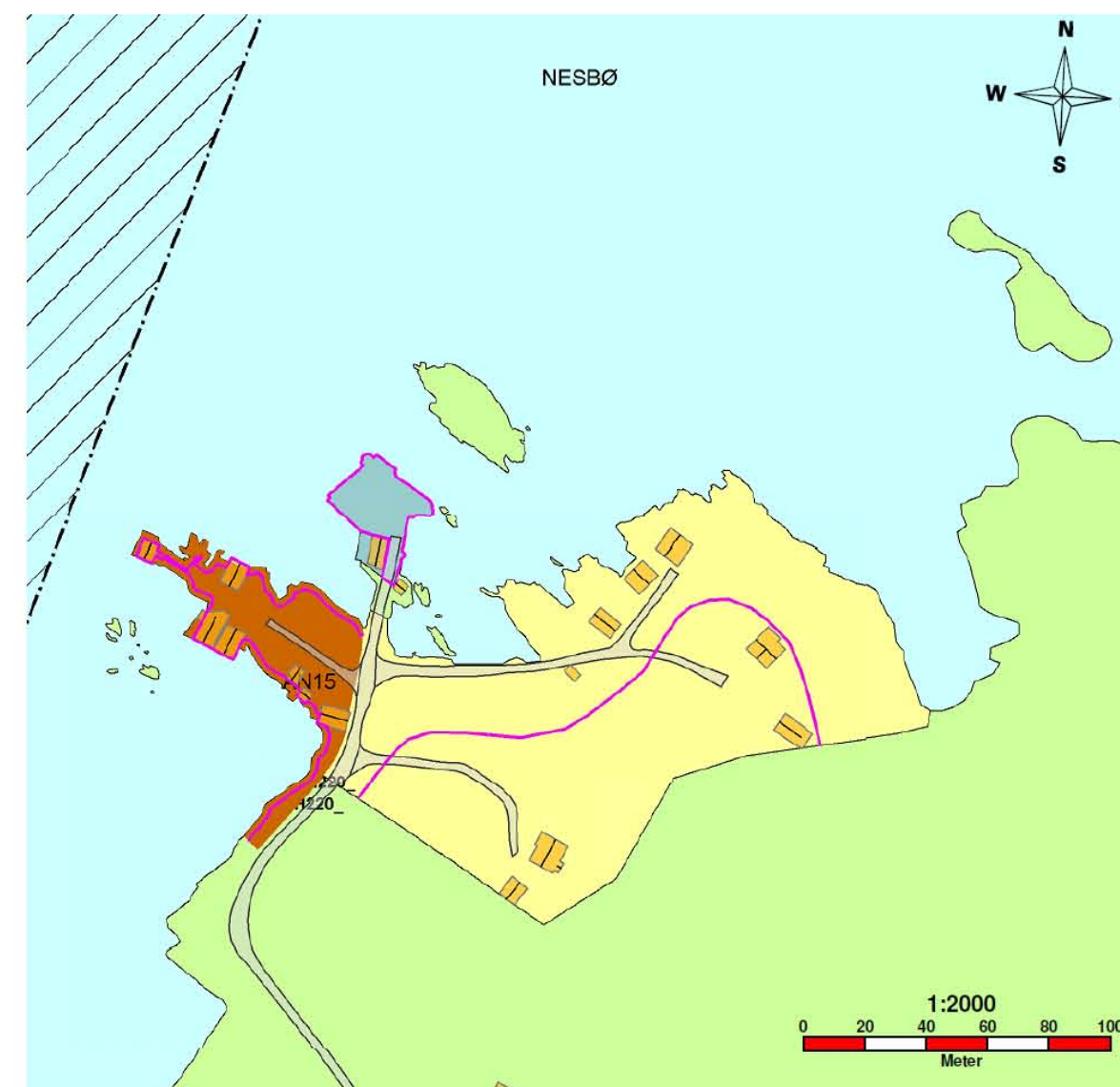
Figur 50: Oversikt over Nesbø-grenda. Dette er eit område med lite press i strandsona.



Figur 51: Byggjegrensa mot sjø er sett slik at det vert passasje framfor nausta. Kaien har fått byggjegrense i føremålsgrensa. Dei to bustadene som ligg lengst opp frå sjøen har fått byggjegrense i framkant, medan bygningane nedanfor vert liggjande i byggjeforbodssona.

Tabell 12: Vurderingstabell Nesbø.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Området er dominert av svabergkyst.
Tilgjenge	Strandsona er generelt lett tilgjengeleg i området.
Landskap	Naustområdet vert noko eksponert, det same gjeld eventuelle tiltak på kaien.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Området er truleg berre brukt til friluftsliv av lokalbefolkninga.
Kulturminne/-miljø	Ingen kjente kulturminne er registrert i området.
Privatiseringsgrad	Strandsona er i delvis privatisert i området.



Figur 52: Kart over Dyrdal – Andås – Stall og Nesbø.

2.7 Stranda og Hindenes

Ytre delar av Stranda (veland) er prega av svabergkyst. På strekninga mellom Veland og Askeland, er det mest brattkyst, før terrenget igjen går over i svabergkyst ved Askeland. Innimellom finst det sandstrender. Området er spreidd utbygd, og busetnaden ligg mellom sjø og dyrka mark, og med bratt fjell ovanfor. På grunn av konflikt med det bratte fjellet i bakkant og dyrka mark, har utbygginga tradisjonelt skjedd i strandsona i dette området. Det er lite tilgjengeleg areal andre stader, og mangel på areal sett av til bustadføre mål. Byggjegransene tek omsyn til dette, samstundes som urørt strandsone vert ivareteke, figur 58.

Ved sørenden av Hosøyna er det eit lite næringsområde for fiske. Her er byggjegransa sett langs sjøkanten, då verksemda elles ikkje vil la seg gjennomføre.

I bustadområdet heilt nord på Veland er byggjegransa sett med omsyn til eksisterande busetnad, slik at desse eigedomane så langt som mogleg skal kunne utviklast vidare, figur 53. Der det ligg eksisterande bygg, er byggjegransa sett i framkant av desse. Unntaket er heilt nord på neset, der eit bygg vert liggjande innafor strandsona. Der det ikkje er bygd, er byggjegransa sett etter terrenget. Det gjeld òg for området for spreidd bustadbygging heilt i nord. Her er arealet som låg i strandsona teke ut av planen og tilbakeført til LNF, slik at denne urørte delen av strandsona vert ivareteken for framtida. I hytteområdet er byggjegransa sett etter terrenget (funksjonell strandsone). Hyttene som ligg nærast sjøen kjem såleis innafor byggjeforbodssona.



Figur 53: Bustadområdet i venstre biletkant har fått byggjegrans i framkant av bygningane, slik at eigedomane kan utviklast vidare innafor eksisterande byggeline. Hytteområdet i høgre biletkant har fått byggjegransa lenger opp frå sjøen, slik at ein unngår meir bygging langs sjøkanten. Midt i biletet er det sett av eit badeområde.

I byggjeområdet for bustader sør på Veland, er byggjegransa sett ut frå fleire faktorar. Ein har teke omsyn til eksisterande bustadhus, terrengforma, attraktiv strandsone, privatiseringsgrad, inngrep og vegar. Byggjegransa er difor sett langs fasaden på enkelte bustader, medan byggjegransa er trekt lenger opp i ubygde delar av området. Særleg er det teke omsyn til sandstranda mellom naustrekkene midt i området, figur 54.

Ved næringsområdet som tilhøyrrer området for akvakultur, er byggjegransa sett i kaifronten, slik at kaien framleis kan nyttast som tiltenkt. For bustadarealet er byggjegransa sett langs føremålsgrensa. I dette området er strandsona bratt og utilgjengeleg, figur 55.

Området for spreidd bustadbygging på Askeland er redusert i storleik i høve til kommuneplanen frå 2003 av omsyn til verdiane i strandsona. Avgrensinga er gjort ut frå

terrenget og omsynet til eksisterande busetnad. Byggjegransa er sett i føremålsgrensa, i samsvar med vurderingane i konsekvensutgreiinga. Ned mot bustadområdet er vegen brukt som ei naturleg avgrensing mot strandsona. I byggjeområdet for bustader på Askeland, er byggjegransa sett nær sjøen. Dette har samanheng med at vegen går nesten heilt ned mot sjøen og at eksisterande busetnad ligg så nær sjøen, figur 56. Byggjegransa er såleis sett langs vegen. Næringsområdet er frå før bygd heilt ut mot sjøkanten, og det er difor naturleg å leggje byggjegransa i føremålsgrensa, då dette uansett ikkje vil forverre situasjonen. Sandstranda er sett av til badeområde, slik at allmenta sine interesser vert godt ivareteke.



Figur 54: På Veland er byggjegransa sett ut frå blant anna eksisterande bygg, privatisering, vegareal og tilkomst for allmenta. Rundt badeområdet midt i biletet er byggjegransa trekt relativt langt opp frå sjøen.



Figur 55: Strandsona er lite tilgjengeleg i dette området, og byggjegransa er difor sett i føremålsgrensa. Den nedlagte skulen på Stranda ligg midt i biletet



Figur 56: På Askeland er byggjegransa sett relativt nær sjøen, då eksisterande busetnad, næringsareal og vegar gjer dette naturleg. Sandstranda mitt i biletet er sett av til badeområde

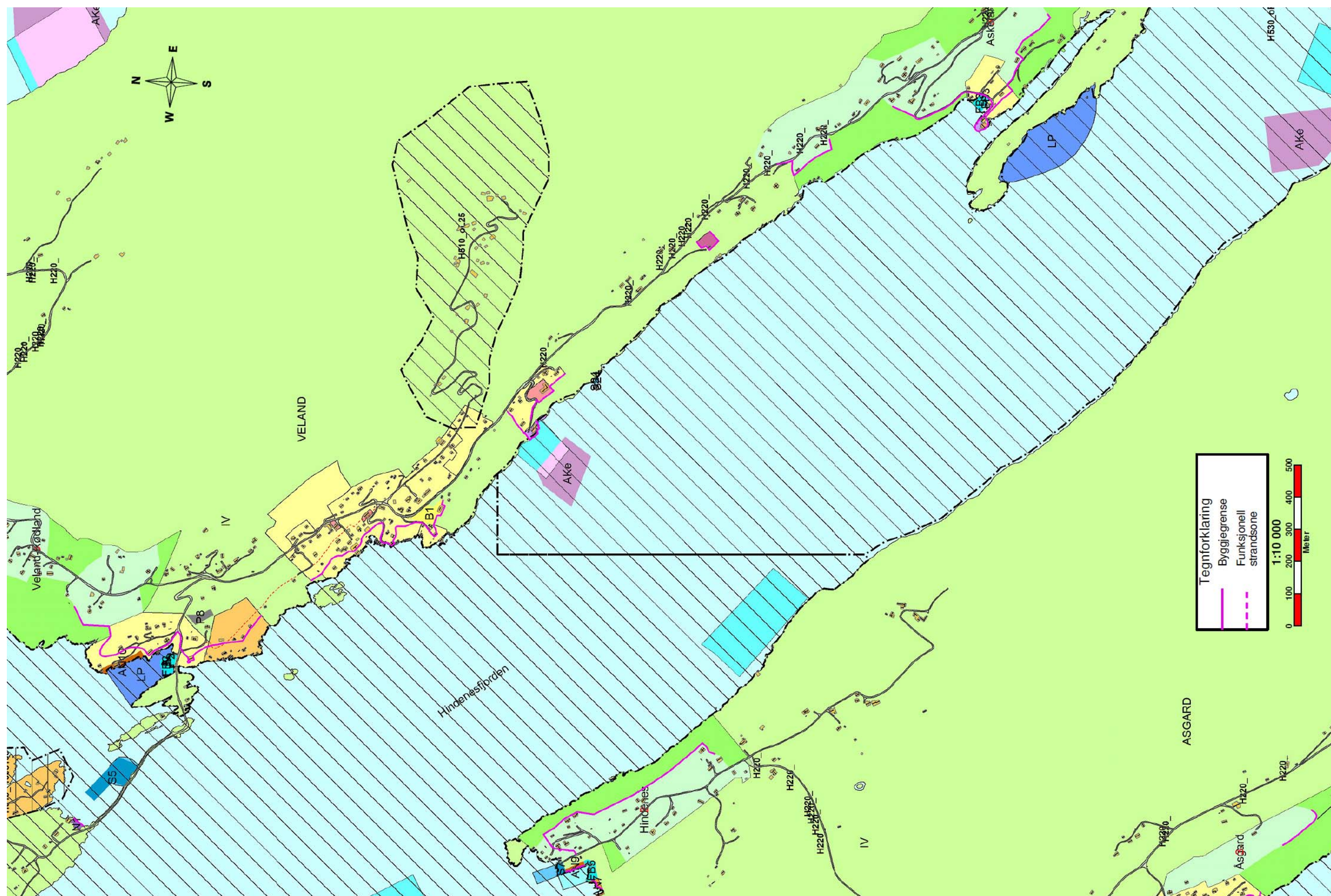
På Hindenes er strandsona prega av utilgjengeleg brattkyst i sør, medan området i nord går over i tilgjengeleg svabergkyst, figur 57. Området for spreidd bustadbygging redusert i storleik i høve til kommuneplanen frå 2003 av omsyn til strandsona og landbruket. Avgrensinga mot sjøen er gjort ut frå omsyn til eksisterande busetnad, allmenta sine interesser og landskapsomsyn. Byggjegransa er såleis sett i føremålsgrensa, og gjer at framtidige inngrep i strandsona vert minimale. Nord i området er ei sandstrand sett av til badeområde for å betre sikra allmenta sine interesser.



Figur 57: På Hindenes er strandsona lite tilgjengeleg i sør, der det er brattkyst (jf. skuggeparti i biletet). I nord er strandsona langt meir tilgjengeleg, og her er sett av eit badeområde. Byggjegrensa tek omsyn til eksisterande busetnad og at dette er ein utkant av kommunen.

Tabell 13: Vurderingstabell Stranda og Hindenes.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Området er ei blanding av svabergkyst og brattkyst, med innslag av sandstrender innimellom.
Tilgjenge	Strandsona er tilgjengeleg i store delar av området.
Landskap	Delar av eksisterande utbygging er lett synlege frå sjøen, men er ikkje dominerande i landskapet.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Sjøområdet er eit viktig friluftsområde (båtliv) og har fått omsynssone friluftsliv i temakartet.
Kulturminne/-miljø	Ingen spesielle kulturminne/kulturmiljø i strandsona.
Privatiseringsgrad	Strandsona er stadvis privatisert i området.



Figur 58: Kart over Stranda (Askeland – Veland) og Hindenes.

2.8 Åsgard og Kløve

Nord på Åsgard ligg det eit område for spreidd bustadbygging. Det er opna for to nye einingar i området i planperioden. Delar av dette området ligg innafor strandsona, og det vert difor sett byggjegrænse mot sjøen, jf. figur 63. Byggjegrænsa føl vegen i den sørre del av området, då denne skaper ein funksjonell barriere mot sjøen. Nord i området går byggjegrænsa bort frå vegen, og føl terrenget rundt den vesle bukta, figur 59. Byggjegrænsa avvik såleis noko frå avgrensinga av det spreidde bustadområdet. Det ligg ei hytte, eit bustadhus og eit næringsbygg tilknytt akvakultur innafor området. Desse ligg i LNF og har såleis ikkje fått byggjegrænse. Strandsona i området er brattkyst og svabergkyst. Tilgjenge er ut frå topografien avgrensa til areala nord i området.

På sjølve Åsgard er det sett av eit område til bustadføremål og eit område for spreidd bustadbygging (begge vidareført frå tidlegare kommuneplan). I planperioden er det opna for 3 nye einingar i området for spreidd bustadbygging, og området er avgrensa bort frå strandsona i høve til tidlegare kommuneplan. Dette er gjort ut frå omsyn til strandsona og landskapet. Strandsona nedanfor dette området er prega av brattkyst, og strandsona er lite tilgjengeleg. Byggjegrænsa er sett i føremålsgrensa der området så vidt kjen innafor hundremetersbeltet, noko som òg gjev ei god landskapsmessig avgrensing. I byggjeområdet for bustader er strandsona òg relativt lite tilgjengeleg, då den for det meste er brattkyst og er delvis privatisert, figur 60. Her er likevel innslag av svabergkyst som er søkt ivareteke. Ved fastsetjing av byggjegrænse, er eksisterande byggjeline følgd der dette er naturleg. Dette er av omsyn til at store delar av grenda ligg innafor hundremetersbeltet, og må få lov til å utvikla seg vidare i retning bort frå sjøen. Nokre bygningar ligg likevel så nær sjøen at byggjegrænsa er plassert i overkant. Heilt nord i bustadområdet er det nyleg gjeve løyve til oppføring av eit nytt bustadhus, noko som òg er teke omsyn til. Området for småbåthamn på land har fått byggjegrænse i sjøkanten, då det her ligg eldre næringsbygningar heilt ned til sjøen som er tenkt brukt til båtlagring.



Figur 59: Nord på Åsgard er byggjegrænsa sett etter vegen og terrenget. Strandsona er realtivt lite tilgjengeleg, då den for det meste er bratt.



Figur 60: Sør på Åsgard er byggjegrænsa sett langs eksisterande byggjeline. Strandsona er lite tilgjengeleg i området, ut frå privatisering og topografi.

Heilt sør i området, i Æsevågen, ligg det eit større område som er sett av til naust. Dette er vidareført frå eksisterande kommuneplan. Byggjegrænsa er her naturleg nok sett nær sjøen.

Lengst vest i området, på Kløve, er delar av området som ligg i strandsona regulert. Her er difor ikkje sett byggjegrænse. Heilt nord i området er det eit mindre areal sett av til bustadbygging. Her er byggjegrænsa sett langs fasaden på eksisterande bygg, slik at eigedomane kan vidareutviklast i retning bort frå sjøen. Strandsona er brattkyst og utilgjengeleg. Den nordre delen av næringsområdet har fått byggjegrænse langs sjøen, då eksisterande næringsbygg ligg heilt ned mot sjøen og strandsona såleis ikkje er tilgjengeleg uansett. I området for småbåthamn på land er òg byggjegrænsa sett langs sjøen, då det her vil vere naudsynt med tiltak ned mot sjøen for å få til eit funksjonelt område. Næringsområdet i sør er ubygd, og her er byggjegrænsa sett etter terrenget. Arealet ned mot sjøen er bratt og lite tilgjengeleg, så det er her landskapsomsyn som er vektlagt. Sør på Kløve ligg det eit mindre byggjeområde for fritidsbustader. Fleire av hyttene er bygd frå før, men byggjeområdet er nytt. Byggjegrænsa er sett ut frå eksisterande byggjeline og ut frå terrenget, jf. konsekvensutgreiinga. Strandsona er her brattkyst.



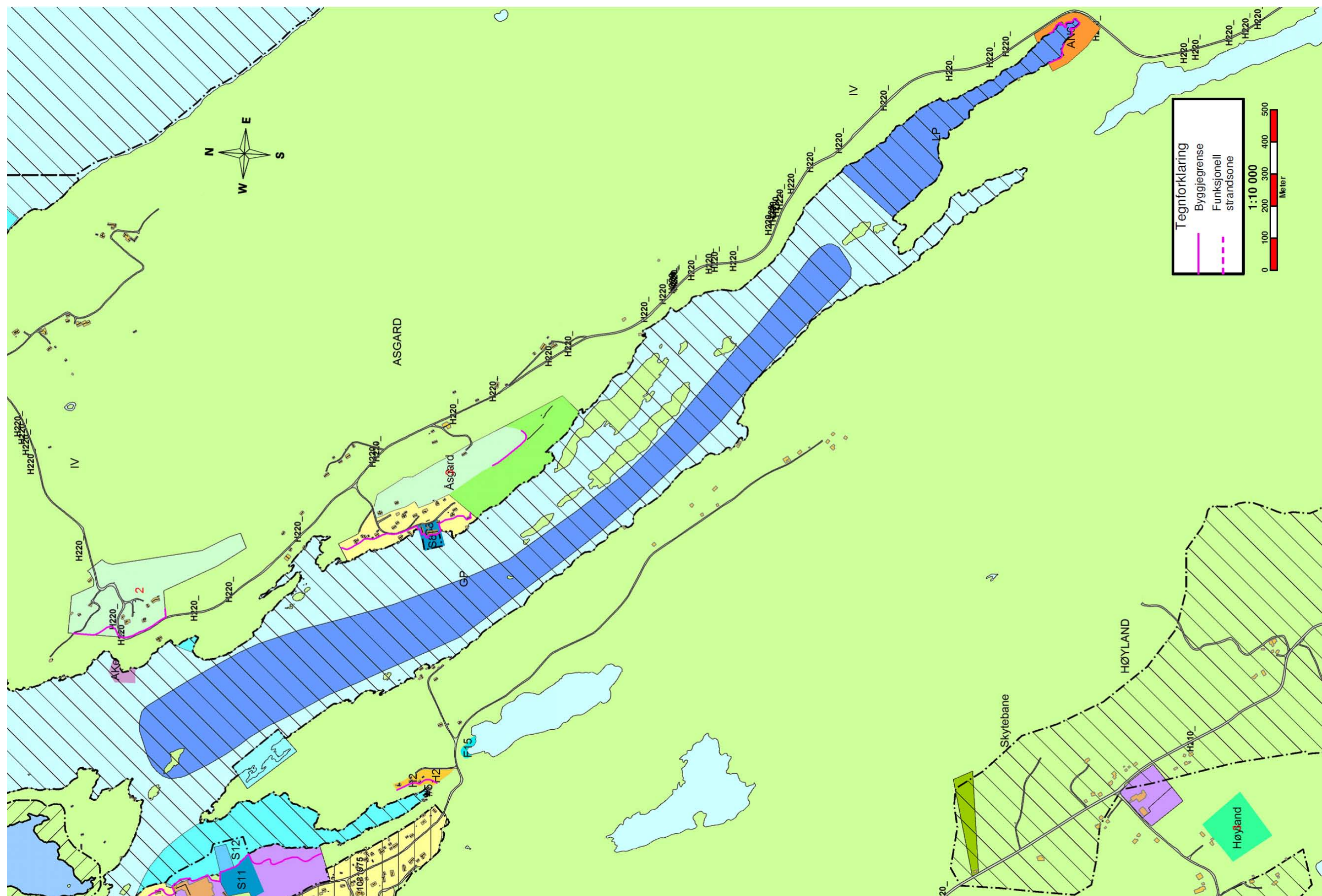
Figur 61: Nord på Kløve er strandsona utilgjengeleg brattkyst. Bustadområdet i venstre biletkant har fått byggjegrænse i framkant, det same gjeld næringsområdet og småbåthamna. Det ubygde næringsområdet har fått byggjegrænse etter terrenget.



Figur 62: Sør på Kløve er byggjegrænsa sett i framkant av hyttene øvst i biletet. Strandsona nedanfor er bratt og utilgjengeleg.

Tabell 14: Vurderingstabell Åsgard og Kløve.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Områda er dominert av brattkyst, men nokre innslag av svabergkyst.
Tilgjenge	Strandsona er lite tilgjengeleg i store delar av området.
Landskap	Delar av eksisterande utbygging er lett synlege frå sjøen, men er ikkje dominerande i landskapet.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Sjøområdet er eit viktig friluftsområde (båtliv) og har fått omsynssone friluftsliv i temakartet.
Kulturminne/-miljø	Ingen spesielle kulturminne/kulturmiljø i strandsona.
Privatiseringsgrad	Strandsona er stadvis privatisert i området.



Figur 63: Kart over området Åsgard og Kløve, med Æsebotn i sør.

2.9 Seim

I Seim-området er strandsona ei blanding av brattkyst og svabergkyst, med nokre få innslag av andre strandtypar, som mudderstrand og sandstrand. Inst i Seimsfjorden er det brattkyst på begge sider (området som er sett av til låssetjingsplass). Vest for dette er eit stort område sett av til friområde. Her er terrenget flatare og strandsona prega av svabergkyst med mudderstrand vest for dette igjen. Nordover langs vestsida av Seimsfjorden dominerer brattkyst. Langs austsida av Seimsfjorden er det svabergkyst som dominerer.

Lengst nordaust i kartutsnittet, er det sett av eit bustadområde i strandsona. Dette er vidareført frå førre kommuneplan, og byggjegrensa er sett slik at det ikkje lenger kan byggjast heilt ned mot sjøen. Avgrensinga er gjort slik at skogbeltet mellom svaberga og dyrka mark ovanfor vert ivareteke, då det er dette arealet som i praksis utgjør strandsona her. Bygginga vert såleis avgrensa til arealet som er dyrka mark eller beite, sjå figur 64.

Sør på Seim er mykje av areala allereie regulert, men det er sett ny byggjegrense i dei uregulerte områda. Næringsområdet og kaien har fått byggjegrense i sjøkanten, då dette arealet uansett er privatisert. Bustadene som ligg like ved næringsområdet har fått byggjegrense i fasaden. Også dette området er totalt privatisert frå før, slik at strandsona ikkje er tilgjengeleg for allmenta. Inne i bukta er byggjegrensa sett langs vegen, som her er ein tydeleg barriere mellom strandsona og areala innafor. Elles er byggjegrensa sett i føremålsgrensa for bustadområda. Her er strandsona lite tilgjengeleg brattkyst, figur 66. Bustadområda er plassert på plataet ovanfor, og er såleis ikkje del av strandsona.

I bustadområdet sørvest i området er byggjegrensa sett i føremålsgrensa. Heile bustadområdet ligg ovanfor fylkesvegen, og det er her berre areala nedanfor vegen som vert opplevd som ein del av strandsona. Nordvest i området ligg eit bustadområde som strekker seg frå sjøen og eit godt stykke oppover i terrenget, langs ein lokal tilkomstveg. I dette området er byggjegrensa sett langs fasaden på den fritidsbustaden som ligg nærast sjøen, men ovanfor nausta, figur 65. Dette gjer at eigedomane kan utviklast frå fritidsbustader til bustader, men i retning bort frå sjøen. Ei vik like ved bustadområdet er tilgjengeleg sandstrand (LNF), men rett nedanfor bustadene er det brattare og mindre tilgjengeleg.



Figur 64: Bustadområdet ligg i det dyrka beltet. Skogbandet nærast sjøen vert ivareteke.



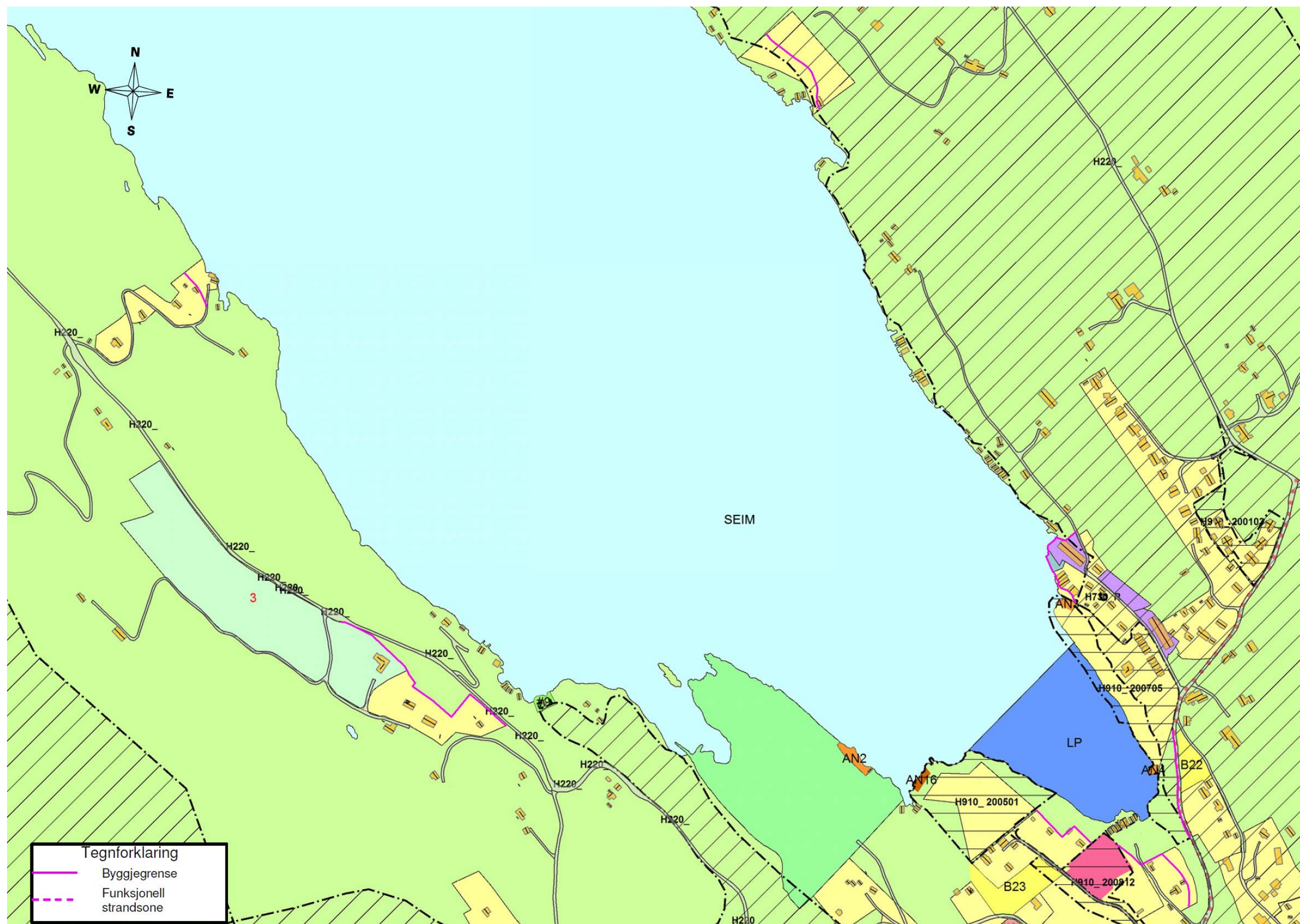
Figur 65: Byggjegrensa er sett i fasaden. Bustadområdet kan utviklast bort frå sjøen.



Figur 66: Byggjegrensa er sett langs føremålsgrensa i næringsområdet i venstre biletkant. Ved bustadene er strandsona privatisert, og byggjegrensa er sett i fasaden. I høgre biletkant er det brattkyst, og byggjegrensa er sett i føremålsgrensa til bustadområdet, som ligg på plataet ovanfor.

Tabell 15: Vurderingstabell Seim.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Områda er dominert av brattkyst i vest og svabergkyst i aust.
Tilgjenge	Strandsona er tilgjengeleg i store delar av området.
Landskap	Lite av aktuelle byggjeområde er særleg eksponert mot sjøen, og vert ikkje liggjande i silhuett.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Eit viktig friområde ligg sør i området. Dette er sikra.
Kulturminne/-miljø	Seim har eit verdfullt kulturmiljø og kulturlandskap.
Privatiseringsgrad	Strandsona er stadvis privatisert i området, men bygga nærast sjøen er for det meste naust, som ikkje verkar særleg privatiserande.



Figur 67: Kart over Seim-området.

2.10 Nesse, Kjevikdalen og Nesfossen

Dette er tre mindre område som alle ligg i nærleiken av Seim, figur 70. Nesse ligg på Seimshalvøya, medan Kjevikdalen og Nesfossen ligg nordaust for denne halvøya.

På Nesse er eit område sett av til småbåthamn og naust. Området er frå før bygd med ein del naust, og det er tidlegare bygd molo i området, figur 68. Dette er tiltak som alle må ligga heilt ned mot sjøen. Moloane har fått byggjegrænse heilt i sjøkanten, slik at desse kan utbetrast utan at det vert naudsynt å søka dispensasjon. I naustområdet er byggjegrænsa sett litt inn frå sjøkanten, slik at det skal vera mogleg med passasje for allmenta i framkant.

I Kjevikdalen ligg renovasjonsanlegget til Nordhordland og Gulen interkommunale renovasjonsselskap. Dette er eit eldre byggjeområde, der det meste av arealet er regulert. Ein mindre del av arealet er ikkje regulert, og har difor fått byggjegrænse. Terrenget opp frå sjøen er svært bratt, og byggjeområdet ligg bakanfor høgdedraget/åsen som vender mot sjøen, og ligg såleis utanfor det som vert opplevd som del av strandsona. Byggjegrænsa er difor sett i føremålsgrænsa.

Ved Nesfossen er det eit område sett av til akvakultur. Dette er eit settefiskanlegg som er i drift og har tillating til bruk av dei aktuelle areala. Areal sør for høgdedraget er allereie bygd ned heilt ned mot sjøen, og byggjegrænsa er difor sett i føremålsgrænsa her, figur 69. Nord for området ligg det eit vatn. Det er her sett ei byggjegrænse langt høgdedraget for å unngå at dette området vert råka av inngrep.



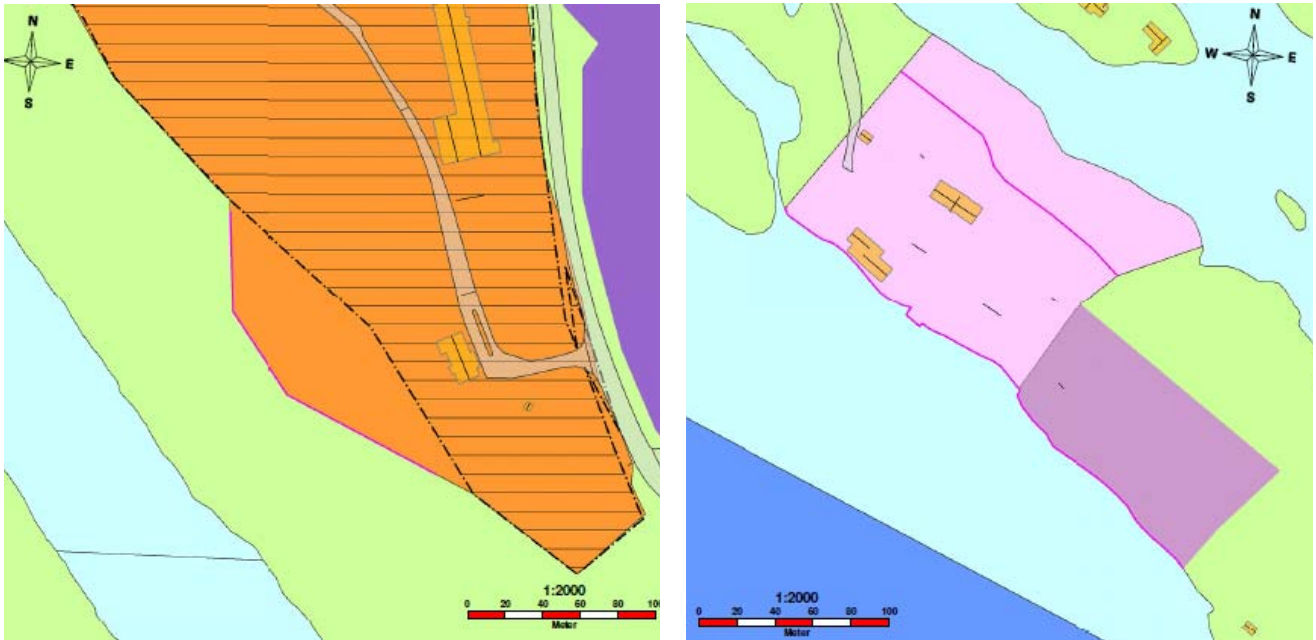
Figur 68: Småbåthamn og naust ved Nesse.



Figur 69: Settefiskanlegg ved Nesfossen.

Tabell 16: Vurderingstabell Nesse, Kjevikdalen og Nesfossen.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Ved Kjevikdalen er det brattkyst, svabergkyst ved dei to andre.
Tilgjenge	Strandsona er tilgjengeleg attmed dei aktuelle areala på Nesse og Nesfossen.
Landskap	Nesse og Nesfossen er eksponert mot sjøen.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Dei aktuelle areala er ikkje i bruk til friluftsliv, men truleg områda rundt.
Kulturminne/-miljø	Ingen spesielle verdiar registrert.
Privatiseringsgrad	Strandsona er privatisert ved Nesfossen.

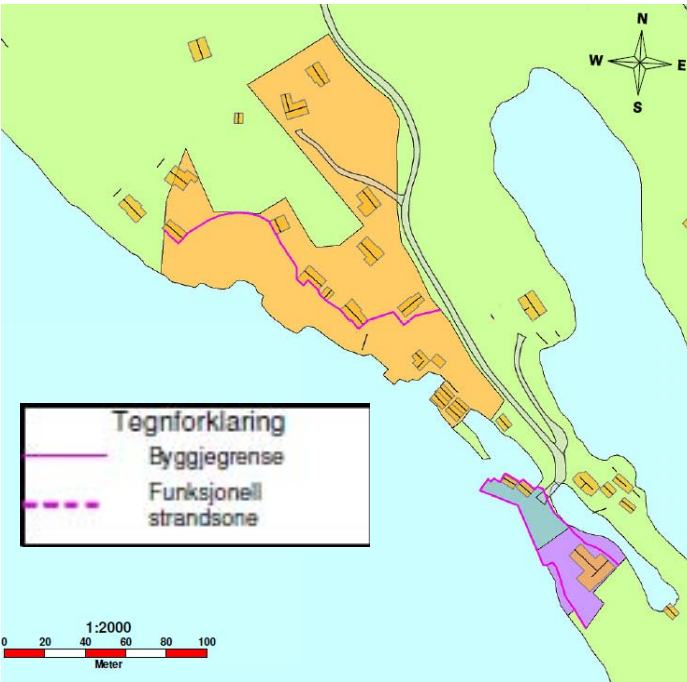


Figur 70: Kart over Kjevikdalen (øvt til venstre), Nesfossen (øvt til høgre) og Nesse (nedst).

2.11 Hundvin

Det aktuelle området ligg på Hundvin og er sett av til fritidsbustadføre mål, kai og næringsareal, figur 71. Hytteområdet er for det meste utbygd, og ligg uendra frå tidlegare kommuneplan. Strandsona i området er stort sett svaberg, men i den vestre del av området er terrenget ned mot sjøen bratt og lite tilgjengeleg, figur 72.

I hytteområdet er byggjegransa sett langs fasaden på hyttene som ligg nærast sjøen, slik at eigedomane kan utviklast vidare i retning bort frå sjøen. Dette er gjort både ut frå landskapsomsyn og tilgjenge til strandsona. Det er ikkje sett byggjegransa framfor nausta som ligg her. I næringsområdet er byggjegransa sett svært nær sjøen, då området frå før er privatisert og utilgjengeleg for allmenta. Kaien har fått byggjegransa i sjøen, då dette er naudsynt for føremålet.



Figur 71: Kart over hytteområde, kai og næringsareal ved Hundvin.



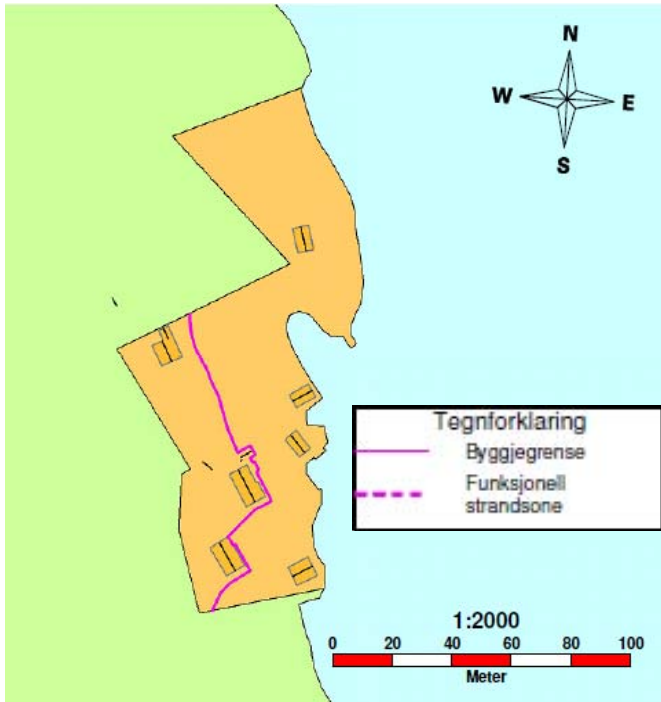
Figur 72: Bilete over området som syner at strandsona er lite tilgjengeleg og i stor grad privatisert.

Tabell 17: Vurderingstabell Hundvin.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Området er bratt svabergkyst.
Tilgjenge	Strandsona er tilgjengeleg i delar av området.
Landskap	Hyttene ligg eksponert mot sjøen.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Området er berre aktuelt å bruke av dei som har hytte her.
Kulturminne/-miljø	Ingen spesielle verdiar registrert.
Privatiseringsgrad	Strandsona er sterkt privatisert.

2.12 Vollom

Det aktuelle området ligg på Vollom og er sett av til fritidsbustadføre mål, figur 73. Hytteområdet er utbygd og ligg uendra frå tidlegare kommuneplan. Strandsona i området er svabergkyst. Byggjegransa er sett meir eller mindre langs fasaden på bygningane som ligg lengst frå sjøen. Hytta som ligg nærast sjøen (den nordlegaste) har såleis ikkje fått byggjegransa, då den ligg meir for seg sjølv og strandsona er mindre privatisert der. Nausta har heller ikkje fått byggjegransa, for å hindra meir bygging i strandsona her. Heile området framstår som privatisert, figur 74.



Figur 73: Området for fritidsbustader på Vollom har fått byggjegransa i framkant av bygningane lengst frå sjøen.



Figur 74: Området framstår som svært privatisert og er lite tilgjengeleg for allmenta.

Tabell 18: Vurderingstabell Vollom.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Området er svabergkyst.
Tilgjenge	Strandsona er for det meste tilgjengeleg.
Landskap	Hyttene ligg eksponert mot sjøen.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Området er berre aktuelt å bruke av dei som har hytte her.
Kulturminne/-miljø	Ingen spesielle verdiar registrert.
Privatiseringsgrad	Strandsona er sterkt privatisert.

2.13 Myksvoll

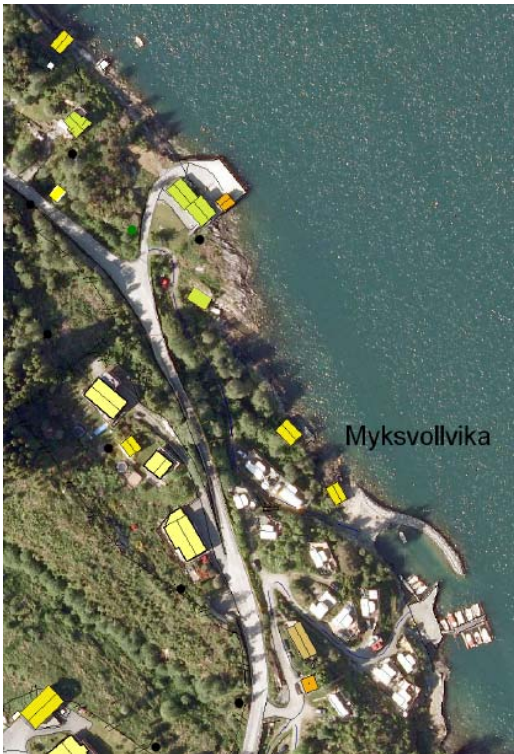
I området er det areal sett av til fritidsbustadføremål, offentlig føremål, badeområde og campingplass, figur 77. Området er stort sett svabergkyst, men med ei rekke brattare parti som er lite tilgjengelege i hytteområdet nord i området.

I hytteområdet er byggjegrensa sett etter fasaden på eksisterande fritidsbustader, slik at eigedomane kan utviklast i retning bort frå sjøen. I dette området hadde vanlegvis avgrensinga av funksjonell strandsone vore langs vegen, men på grunn av at området er så sterkt privatisert og nedbygd, er det likevel naturleg å leggje byggjegrensa langs eksisterande byggeline, figur 75. Mange naust vert liggjande innafor byggjeforbodssona, samstundes som det vert sett av eit nytt naustområde der nye inngrep kan samlast. Her er byggjegrensa sett langs sjøkanten, då her vil vera vanskeleg å sikra passasje i framkant.

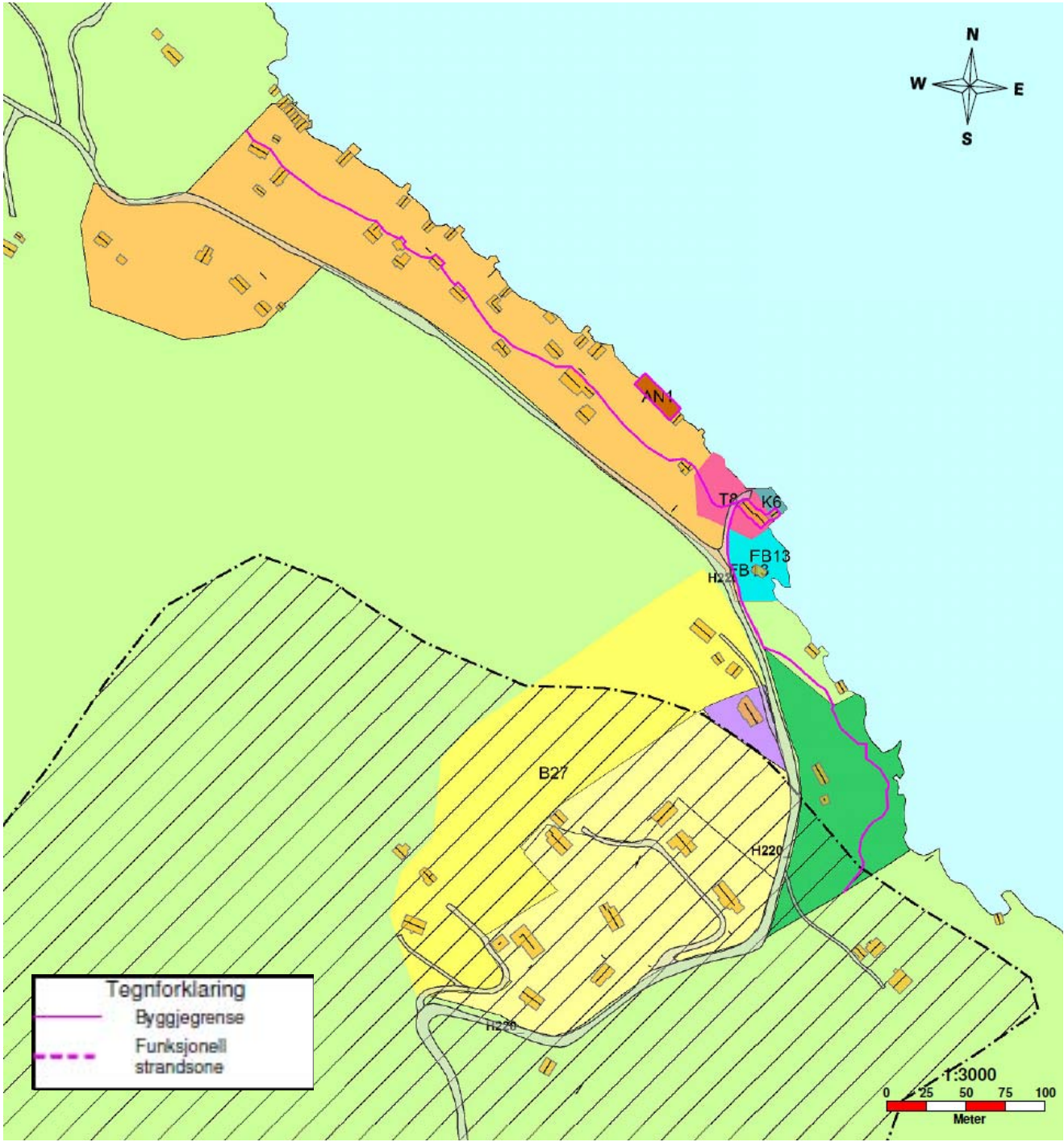
I området sett av til offentlig føremål, er byggjegrensa og sett langs bygningen. Her ligg det eit nedlagd meieri, og det er ikkje aktuelt med vidare utbygging. Sørøver frå Myksvoll kai er byggjegrensa lagt langs vegen. Nedanfor er arealet sett av til badeområde. Dette er det mest attraktive badeområdet i grenda, figur 76. I området for camping, er byggjegrensa sett litt inn frå sjøkanten, for å sikra at alle kan ha tilgjenge ned mot sjøen. Samstundes har ein vore opptatt av å sikra vidare drift av campingplassen.



Figur 75: Hytteområdet er sterkt privatisert, og byggjegrensa er difor lagt langs fasaden på eksisterande hytter.



Figur 76: Myksvoll kai i nord, og campingplass i sør. Området sett av til badeområde midt i bildet.



Figur 77: Kart over Myksvoll.

Tabell 19: Vurderingstabell Myksvoll.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Området er svabergkyst, stadvis bratt.
Tilgjenge	Strandsona er for det meste tilgjengeleg.
Landskap	Hyttene ligg eksponert mot sjøen.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Attraktivt badeområde sikra. Lett tilgjengeleg ved offentlig areal.
Kulturminne/-miljø	Ingen spesielle verdiar registrert.
Privatiseringsgrad	Strandsona er sterkt privatisert i hytte- og campingområdet.

2.14 Kvamsvåg – Fosse – Sellevoll

2.14.1 Kvamsvågen – Fosse

Heile området mellom Kvamsvågen og Indre Fosse er sett av til bustadføre mål, figur 82. Dette er eit område som er vidareført frå kommuneplanen frå 2003, og er ikkje endra i denne omgang. Området strekker seg frå sjøen og ca. 200 m innover i terrenget. Heile området utgjer ein strekning på ca. 1,3 km. Fylkesvegen deler området på langs, og ligg på ca. 100 m frå sjøen. Eksisterande utbygging ligg på begge sider av vegen.

Strandsona er brattkyst langs heile strekningen, og er fysisk lite tilgjengeleg. Det er lite bygningar heilt ned i sjøkanten, med unntak av heilt sør i området, der det ligg både bustadhus og naust. Lenger nord i området ligg det eit gammalt næringsområde og nokre naust m.m. i sjøkanten. Elles ligg utbygginga for det meste i ei 50 brei stripe langs fylkesvegen. Heilt nord i området er det eit regulert område, medan det har vore oppstartsmøte for reguleringsplanar for store delar av strekningen sør for dette. Det er såleis forventning om ei viss utbygging i området ut frå eksisterande kommuneplan. Dette har vore med i vurderinga ved fastsetjing av byggjegransene i kommuneplanen.

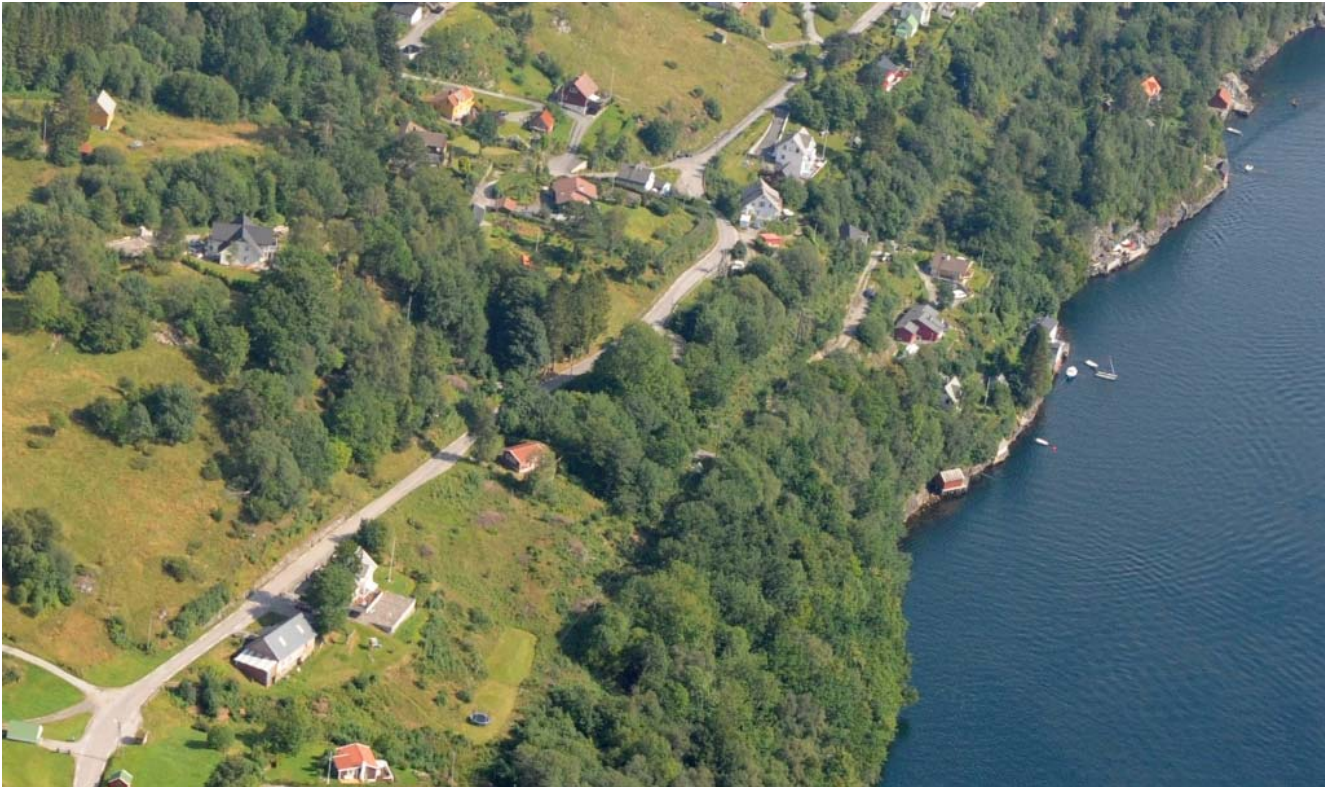
I den sørlegaste del av området, mellom Kvamsvågen og næringsarealet, er byggjegransa sett etter eksisterande byggjeline, figur 78. Heilt i sør vert likevel bustadene som ligg heilt ned mot sjøen liggjande nedanfor byggjegransa. Det urørte ”neset” like sør for næringsområdet vert ivareteke som ein del av strandsona, då bygging her vil ha uheldig verknad for landskapet. I næringsområdet er byggjegransa sett i sjøkanten, då eksisterande bygg og kai gjer dette naturleg.



Figur 78: Den sørlege del av området, med Kvamsvågen lengst oppe på biletet, er frå før delvis nedbygd i strandsona. Det urørte neset vert ivareteke og byggjegransa er sett mest mogleg etter eksisterande byggjeline. Berre næringsområdet har fått byggjegranse heilt ned mot sjøen. Vidare nordover frå næringsområdet er byggjegransa sett omtrent der dagens kraftleidning går, ca. 50 m frå sjøen, figur 79. Det vert såleis lagt opp til ei noko strengare forvaltning av strandsona enn i eksisterande plan, der det er ei 30 m byggje- og delegrense mot sjøen. Her

vil det likevel verte rom for vidare utbygging i hundremetersbeltet. Byggjegransa er sett ut frå terrenget, slik at den brattaste skråninga ned mot sjøen vert spart for utbygging, først og fremst ut frå landskapsomsyn. Ny bygging vert tillete i det noko slakare partiet ovanfor denne brattaste skråninga ned mot sjøen.

Kommunen vurderer det som tenleg å tillate vidare utbygging ned mot sjøen i dette området, ut frå eksisterande utbygging, forventingar frå førre kommuneplan og ut frå at strandsona er lite tilgjengeleg i dette området. Skogbandet mot sjøen vert liggjande utanfor byggjegransa, slik at strandsona kan ivaretakast som eit urørt areal. Det vert heller ikkje opna for nye naust i dette området, med unntak av eit enkeltnaust heilt sør i området, der strandsona er mest nedbygd frå før.



Figur 79: Byggjegransa er sett +/- 50 m frå sjøen i den nordlege del av området, omtrent der ein kan sjå traseen for kraftleidningen. Den bratte skråninga, som framstår som strandsona i dag, vert ivareteken.

Tabell 20: Vurderingstabell Kvamsvågen – Fosse.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Området er prega av brattkyst.
Tilgjenge	Strandsona er for det meste lite tilgjengeleg i området, då her er svært bratt ned mot sjøen.
Landskap	Føreslått byggjegranse vil gjere eksponeringa mot sjøen minimal.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Fellesområde vert sikra i reguleringsplan for Kvamsvågen. Elles i området er det ingen aktuelle område for friluftsliv.
Kulturminne/-miljø	Ingen spesielle verdiar registrert.
Privatiseringsgrad	Strandsona er privatisert ved Kvamsvågen, men er elles tilgjengeleg for allmenta.

2.14.2 Fosse – Sellevoll

Området strekker seg frå Ytre Fosse til Sellevoll, og har tre byggjeområde i strandsona, figur 82. Dette er eitt område for spreidd bustadbygging og to byggjeområde for fritidsbustader. Alle områda er delvis utbygd.

På Ytre Fosse er området for spreidd bustadbygging redusert i storleik i høve til kommuneplanen frå 2003. Dette for å unngå vidare bygging i strandsona og på dyrka mark i området (kjerneområde landbruk). Dette er i tillegg eit område der det finst ein god del arkeologiske kulturminne, noko som gjer at det er ønskjeleg å bremse vidare utbygging. Fossebrygga er òg ivareteken med omsynssone kulturmiljø og føremål friluftsområde. Byggjegrensa er sett i framkant av eksisterande bygningar, slik at eigedomane kan utviklast vidare med tilbygg, uthus og liknande utan dispensasjon, figur 80. Det vert ikkje opna for nye bueiningar i planperioden. Bygningane ligg på det flatare området innafor den brattare skråninga ned mot sjøen, slik at landskapsomsynet vert godt ivareteke. Strandsona er for det meste brattkyst, med unntak av svabergkyst i området som er sett av til friluftsområde.



Figur 80: Byggjegrensa er sett i framkant av eksisterande bustadhus, slik at desse eigedomane kan vidareutviklast. Områda ned mot sjøen vert sikra mot vidare utbygging.

På Sellevoll er det som nemnt to hytteområde. Strandsona i dette området er av stor verdi for allmenta, og det meste av arealet ligg som LNF. Byggjegrensene er og sett med omsyn til dette.

Det einehytteområdet ligg på ei halvøy, og heile området ligg innafor hundremetersbeltet langs sjøen. Her er det valt å setje ei byggjegrense langs fasaden på hyttene mot sjøen på begge sider, slik at det kan byggjast i retning bort frå sjøen. Dette sikrar at den attraktive strandsona nedanfor eksisterande hytter vert ivareteken, samstundes som eigedomane kan utviklast innafor føresegnene i kommuneplanen. Sjøområdet rundt halvøya er sett av til friluftsområde, og inst i bukta er det ei strand som har stor verdi for allmenta, figur 81.

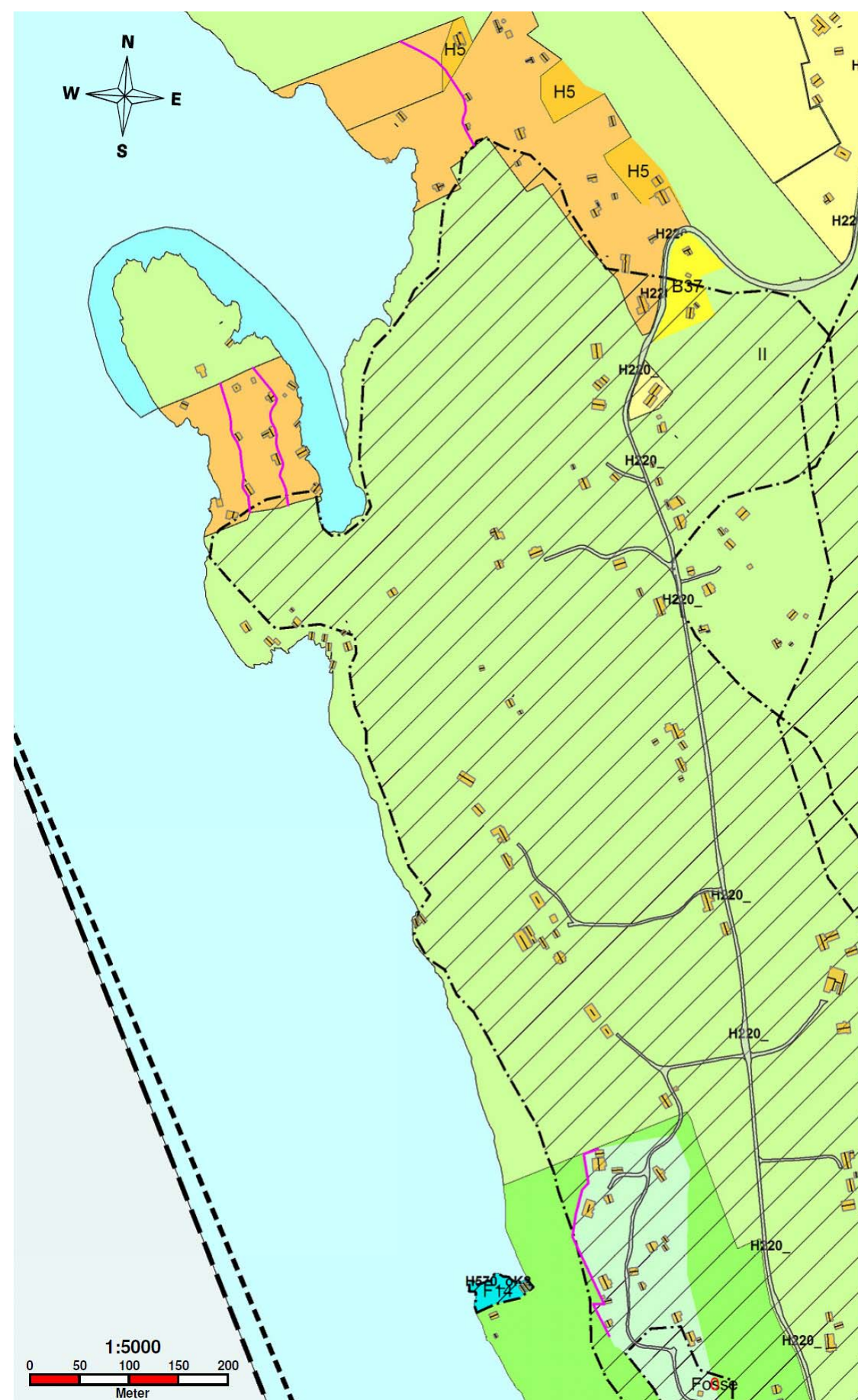
I det nordre hytteområdet er byggjegrensa sett lenger vekk frå sjøen. Dei to hyttene som ligg nærast sjøen vert såleis liggjande i byggjeforbodssona, medan hyttene ovanfor som ligg nærast sjøen får byggjegrense langs fasaden. Avstanden frå sjøen til den næraste hytta er ca. 50 m. Lengst nord ligg byggjegrensa på ca. 100 m, og er sett ut frå landskap og terreng.



Figur 81: Strandsona på Sellevoll er av stor verdi for allmenta, med svabergkyst og ei sandstrand. Byggjegrensene tek omsyn til dette.

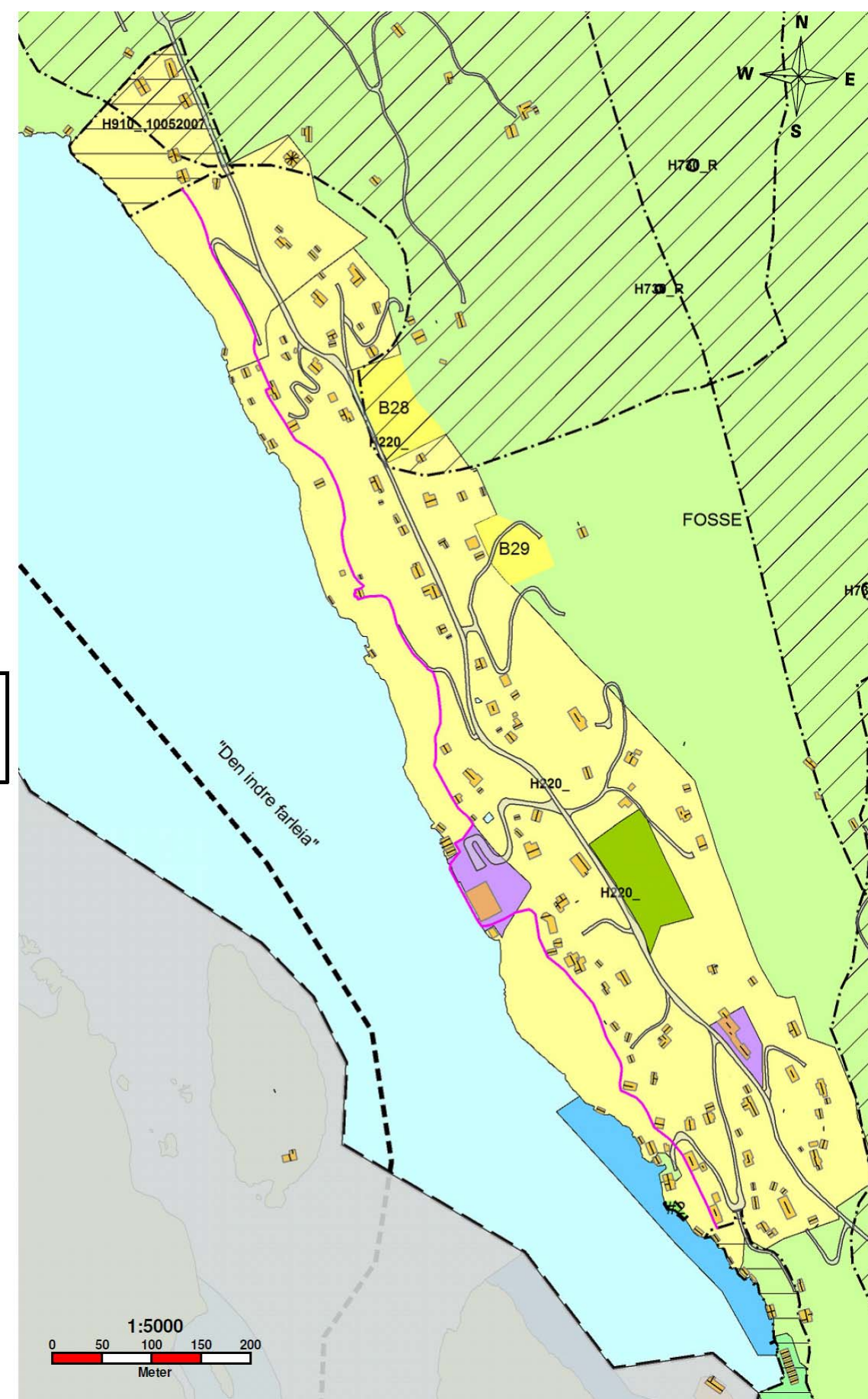
Tabell 21: Vurderingstabell Fosse – Sellevoll.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	På Fosse er det mest brattkyst, men innslag av svabergkyst. På Sellevoll er det mest svabergkyst, men òg ei sandstrand.
Tilgjenge	Strandsona er for det meste tilgjengeleg i området.
Landskap	Utbygging i samsvar med planen vil i liten grad medføra eksponering mot sjøen.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Området rundt Fossebrygga er sett av til friluftsområde. Det same gjeld sjøområda med sandstrand og svaberg på Sellevoll.
Kulturminne/-miljø	Fossebrygga har bevaringsverdi.
Privatiseringsgrad	Strandsona er delvis privatisert på halvøya på Sellevoll, der det står ein god del eldre hytter.



Tegnforklaring

- Byggjegrænse
- Funksjonell strandsone



Figur 82: Kart over områda Fosse – Sellevoll (til venstre) og Kvamsvågen – Fosse (til høyre).

2.15 Skardsvågen og Nappane

I Skardsvågen er næringsområdet regulert, det er difor ikkje sett noko ny byggjegrænse der, figur 84. Rammene for utbygging som går fram av reguleringsplanen vil såleis framleis gjelde. Når det gjeld naustområdet, er byggjegrænsa sett ut frå topografien, slik at den varierer frå å gå heilt ned til sjøkanten til litt innafor der dette er ønskjeleg ut frå omsynet til allmenta sine interesser. Strandsona er svabergkyst med ei sandstrand inst i bukta. For nærare detaljar vert det vist til konsekvensutgreinga.

På Nappane er det store areal sett av til fritidsbusetnad, og delar av areala ligg i strandsona. Den nordlegaste delen av området er regulert, men ikkje bygd ut enno. For dette området vil rammene for utbygging gå fram av reguleringsplanen, og det vert ikkje sett ny byggjegrænse her. Strandsona i området er prega av brattkyst, og er generelt ikkje så godt tilgjengeleg. Det finst likevel innslag av meir tilgjengelege område innimellom, figur 83.

I den sørlegaste delen av hytteområdet på Nappane, er det ikkje regulert. Fleire av hyttene ligg innafor hundremetersbeltet langs sjøen. Det må difor setjast ei byggjegrænse i området som både ivaretek allmenta sine interesser i strandsona og grunneigarane sine ønskje om å vidareutvikla eigedomane. Byggjegrænsa er sett slik at nausta vert liggjande i byggjeforbodssona, då det gjerne er i tilknytning til desse at strandsona er mogleg å nytta for opphald og bading. Elles er eksisterande byggjeline følgd så langt det let seg gjera ut frå terreng og landskap. Det er vektlagt at byggjegrænsa skal følgja naturlege terrengformar i størst mogleg grad. Dette gjer at eit par andre byggj og har vorte liggjande innafor byggjeforbodssona. Med utbygging i bakkant av eksisterande byggjeline vil så vel landskapet som allmenta sine interesser ned mot sjøen verte ivaretekne.

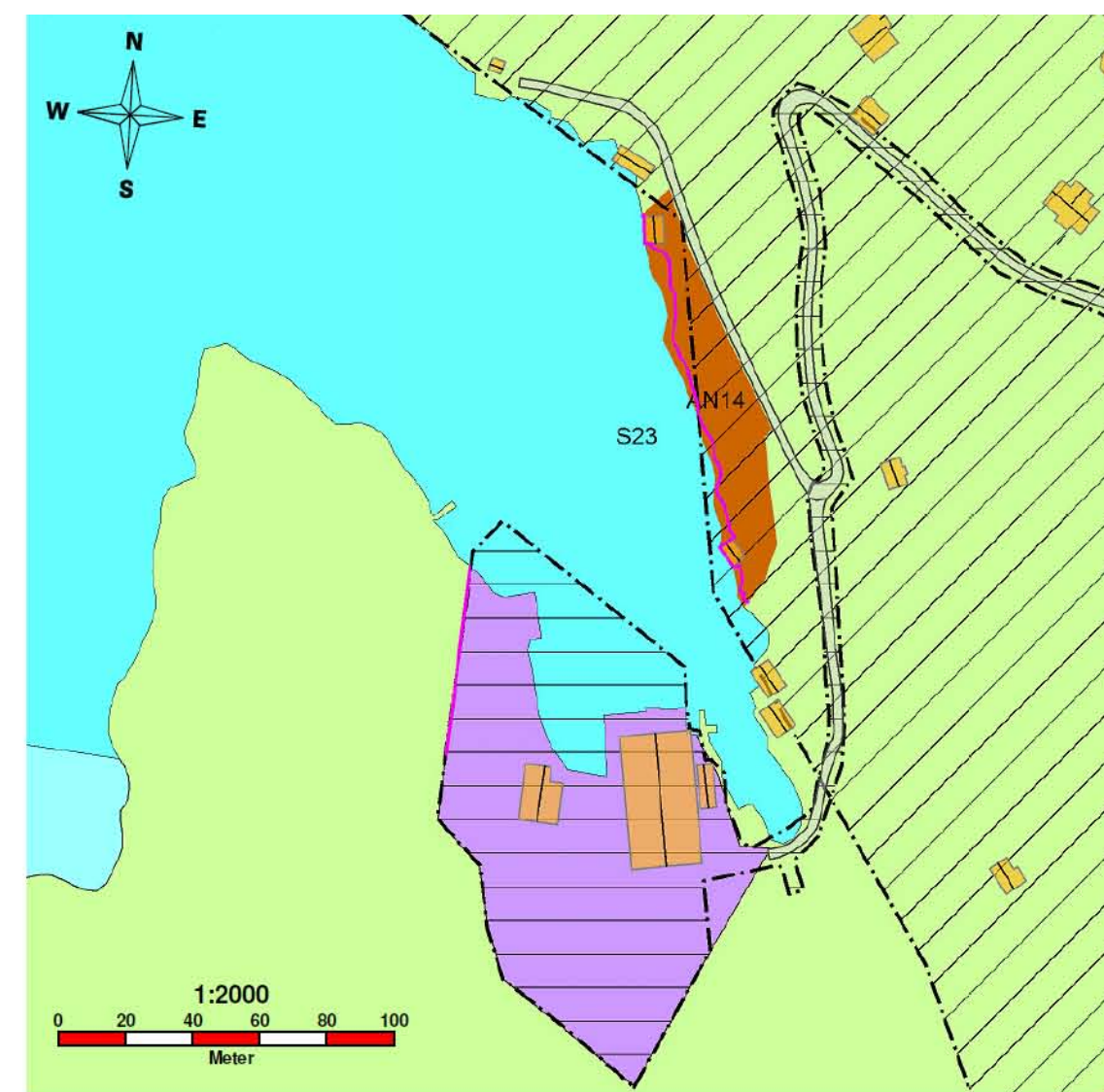
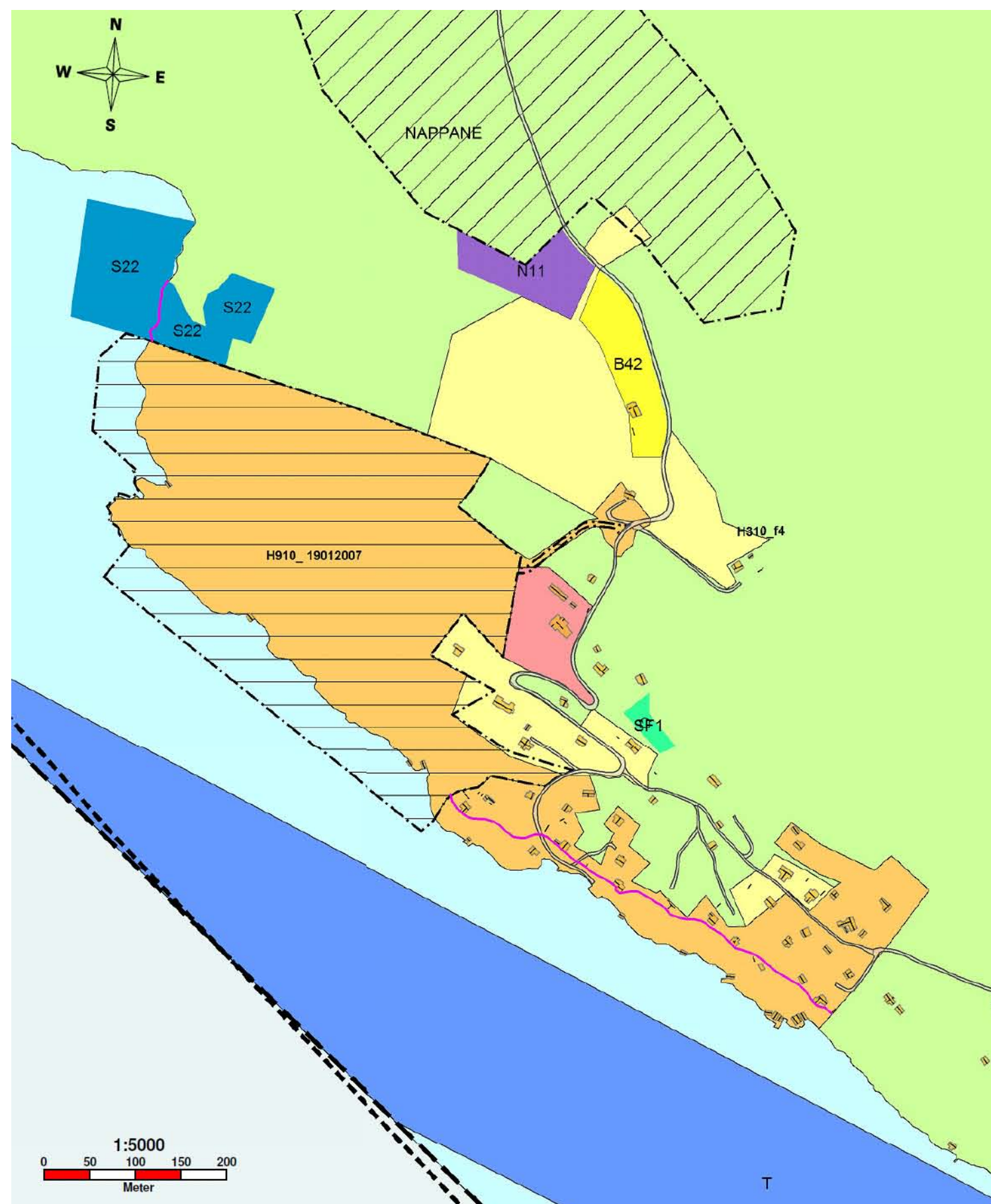


Figur 83: Strandsona i området er stort sett brattkyst og lite tilgjengeleg, men det er innslag av tilgjengelege område innimellom. Byggjegrænsa føl eksisterande byggjeline og terrenget.

Området som er sett av til småbåthamn på land nord på Nappane (på Titland), har fått byggjegrænse i føremålsgrænsa. Dette av di det er behov for tilrettelegging på land for sjøsetjing av båtar. Parkeringsareala på land er plassert slik at det ikkje skal bli unødige inngrep i landskapet. Strandsona i området er brattkyst/klippekystr. For detaljar om området vert det vist til konsekvensutgreinga.

Tabell 22: Vurderingstabell Skardsvågen og Nappane.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	I Skardsvågen dominerer svabergkyst. På Nappane dominerer brattkyst.
Tilgjenge	Strandsona er tilgjengeleg i Skardsvågen, mindre tilgjengeleg på Nappane.
Landskap	Utbygging i samsvar med planen vil i liten grad medføra eksponering mot sjøen.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Den inste vika i Skardsvågen, der det er strand, er i bruk til bading. Denne vert ivareteken i planen.
Kulturminne/-miljø	Ingen registrert.
Privatiseringsgrad	På Nappane er strandsona delvis privatisert.



Tegnforklaring	
	Byggjegrænse
	Funksjonell strandsone

Figur 84: Kart over områda Nappane (til venstre) og Skardsvågen (til høyre).

2.16 Feste og Haukås

2.16.1 Feste

Feste er ei grend som ligg heilt vest i kommunen. Sentrum i området er Feste kai, med nærbutikk og småbåthamn. I tillegg er det ei rekke hytteområde i nærleiken, figur 88. Strandsona i området er prega av brattkyst, men det er innslag av svabergkyst innimellom. Store delar av areala i sjøkanten er difor vanskeleg tilgjengelege. På Sjølve Feste, framfor kaien og butikken, er byggjegrensa sett i sjøkanten, slik at næringsområdet og kaien kan utviklast vidare. Like aust for butikken er det sett av eit areal til parkering, og her er byggjegrensa sett langs vegen, slik at den tilgjengelege naustvika vert ivareteken. Like nord for kaien ligg eit mindre hytteområde. Her er byggjegrensa sett langs eksisterande byggjeline, dvs. like i framkant av dei to hyttene som ligg her, figur 85. Slik kan eigedomane byggjast på i retning bort frå sjøen, medan området ned mot sjøen vert sikra for framtida.

Sørvestover frå Feste kai ligg det eit bustadområde mellom den smale fjordarmen og vegen. Dette er vidareført frå kommuneplanen frå 2003. Ved første augekast ser vegen ut som ei naturleg byggjegrænse mot sjøen. Ser ein på terrenget, endrar likevel biletet seg, figur 86. Ved synfaring i området, er fjordarmen heilt usynleg frå vegen, sjølv ved skulen og der vegen går nærast sjøen. Dette er fordi det langs vegen er eit relativt flatt parti, som sidan stuper bratt ned i sjøen. Dette platået framstår såleis ikkje som ein del av strandsona. Byggjegrensa er sett litt inn på dette platået, slik at bygningane skal få god avstand til sjøen og ikkje bli eksponert i terrenget. Det er òg opna for nye bustader på oversida av vegen, slik at det kan skapast eit attraktivt gatemiljø her. Ved skulen er byggjegrensa sett i føremålsgrensa. Nedanfor skulen, er byggjegrensa sett like i framkant av hyttene.



Figur 85: Feste med kai og butikk, her er byggjegrensa sett heilt i sjøkanten. Hyttene i venstre biletkant har fått byggjegrænse i framkant av bygga. Ved hyttene som ligg på nesa øvst i biletet, er byggjegrensa sett nærare 50 m inn frå sjøen, slik at nye bygg ikkje vert eksponert mot fjorden.

Ved hytteområdet inst i vika (lengst søraust) er byggjegrensa sett i føremålsgrensa, då dette området på grunn av avstanden til sjøen og terrenget her ikkje vert opplevd som ein del av strandsona, figur 86. Ved hytteområdet som ligg heilt ned mot sjøen omtrent midt på fjordarmen, er byggjegrensa sett bak eksisterande bygg, for å unngå meir bygging i strandsona her. Ved hytteområdet ved innløpet til fjordarmen, er byggjegrensa sett etter terrenget, og det er teke mindre omsyn til eksisterande bygg, som ligg eksponert mot sjøen. Dei fleste av dei eksisterande hyttene vert såleis liggjande innafor byggjeforbodssona. Det vert tillete med nye hytter i det området som ikkje vert oppfatt som del av strandsona, kring 50 m inn frå sjøen, jf. figur 85. Det same gjeld for det sørvestlege hytteområdet, der byggjegrensa er sett mellom 30 og 50 m frå sjøen. Her har dei fleste av dei eksisterande hyttene fått ei byggjegrænse som mogleggjer eventuell istandsetjing og tilbygg vend bort frå sjøen. Moglegheitene for nye, større bygg er minimalisert av omsyn til landskapet, då dette neset litt eksponert mot fjorden.



Figur 86: Det vert opna for bustader på platået innafor den bratte skråninga ned mot sjøen. Hyttene fremst i biletet har fått byggjegrænse slik at det som vert opplevd som strandsone ikkje vert råka av ny bygging.

Tabell 23: Vurderingstabell Feste.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Brattkyst dominerer, med innslag av svabergkyst.
Tilgjenge	Delar av strandsona er tilgjengeleg.
Landskap	Delar av eksisterande hytter er eksponert mot sjøen.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Området rundt kaien er truleg mest i bruk til friluftsliv.
Kulturminne/-miljø	Ingen registrert.
Privatiseringsgrad	Mange av dei attraktive områda er privatisert av hytter.

2.16.2 **Haukås**

Ved Haukås ligg det eit mindre hytteområde som er bygd med fire hytter og tilhøyrande uthus, figur 88. Området har ikkje vegframføring og ligg for seg sjølv. Slik sett er området lite aktuelt å bruke for allmenta, med unntak av dei som kjem med båt. Strandsona er for det meste svabergkyst, og er tilgjengeleg. Delar av arealet er likevel privatisert av ei eksisterande hytte, figur 87.

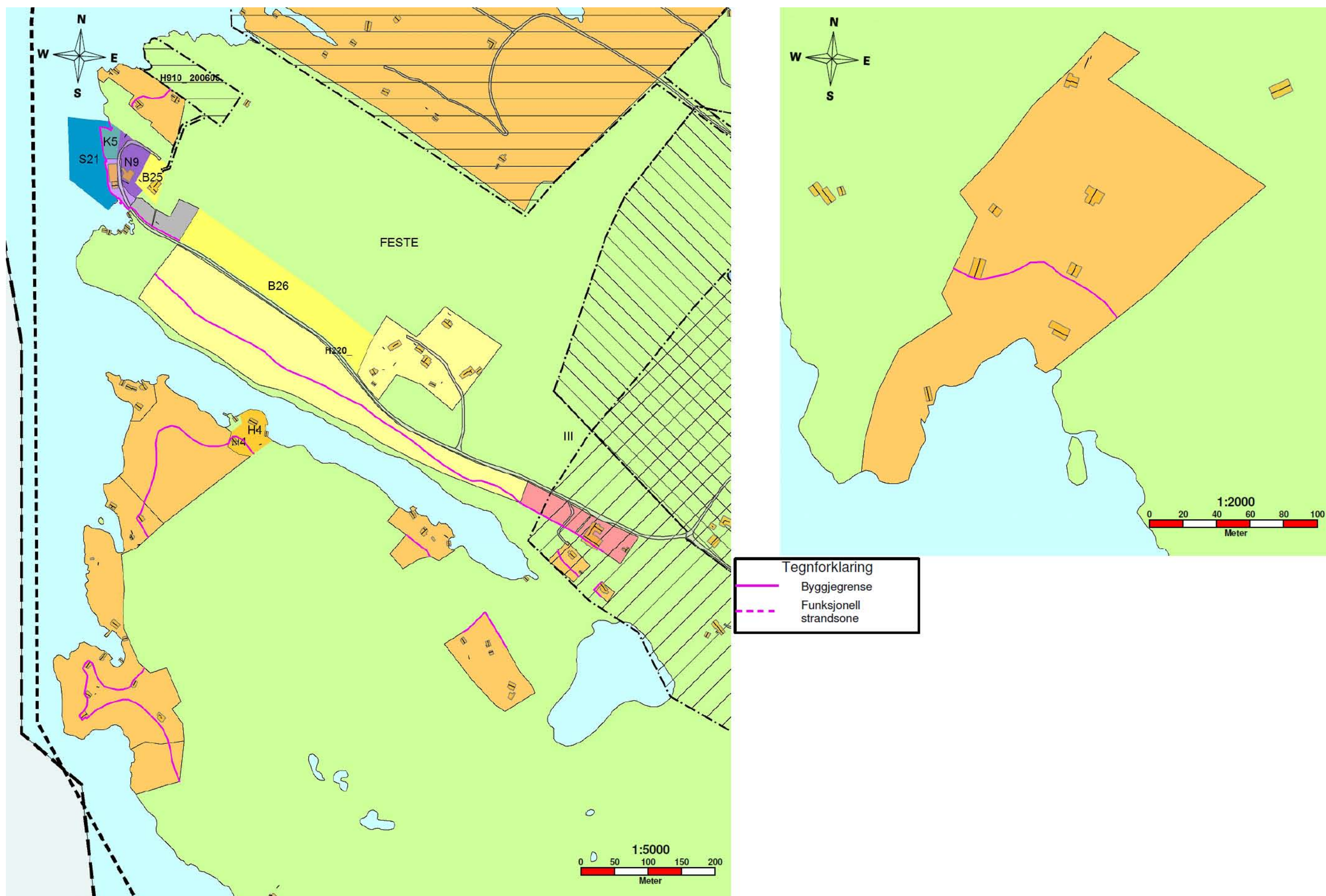
I dette området er byggjegrensa sett kring 50 m frå sjøen, slik at dei fleste fritidseigedomane kan utviklast vidare. Berre den eine hytta som ligg heilt ned mot sjøen vert liggjande i byggjeforbodssona, slik at ein unngår meir bygging i området nærast sjøen. Vidare bygging bakanfor byggjegrensa vil ikkje påverka verdiane i strandsona, verken tilkomsten for allmenta eller landskapet (eksponering mot sjøen).



Figur 87: Byggjegrensa er sett slik at det ikkje vert tillete ny bygging nærast sjøen. Den nedste hytta vert såleis liggjande i byggjeforbodssona, medan vidare utbygging kan tillatast i bakkant, utan at det går ut over verdiane i strandsona.

Tabell 24: Vurderingstabell Haukås.

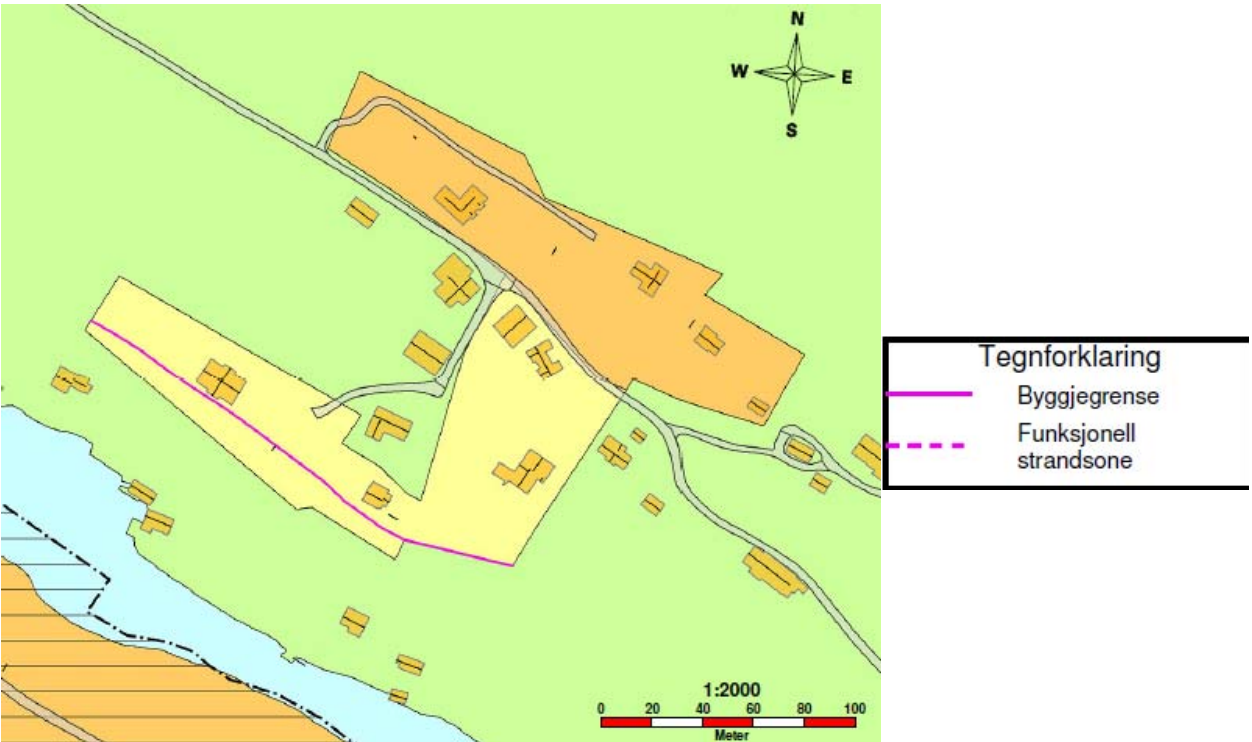
Kriterium	Vurdering
Strandtype	Svabergkyst dominerer i området.
Tilgjenge	Strandsona nedanfor hytteområdet er tilgjengeleg.
Landskap	Nokre av dei eksisterande hyttene er eksponert mot sjøen. Eventuelle nye hytter vil ikkje verte eksponert.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Området er i mindre grad aktuelt for friluftsliv.
Kulturminne/-miljø	Ingen registrert.
Privatiseringsgrad	Noko av areala ned mot sjøen er privatisert av ein eksisterande fritidsbustad.



Figur 88: Kart over Feste-området (til venstre) og hytteområdet ved Haukås (til høyre).

2.17 Langeneset og Skotsund

Langeneset ligg like nord for Feste og har ei blanding av bustader og fritidsbustader, figur 89. Ved fastsetjing av byggjegrensa er det lagt vekt på at det er bustader som ligg nærast sjøen, og det er vurdert som viktig å sikra desse interessene, særleg i utkantstrøk som her. Strandsona er brattkyst og lite tilgjengeleg. Bustadene ligg på eit platå ovanfor strandsona, og byggjegrensa er difor ikkje i konflikt med strandsoneomsyna, figur 90.

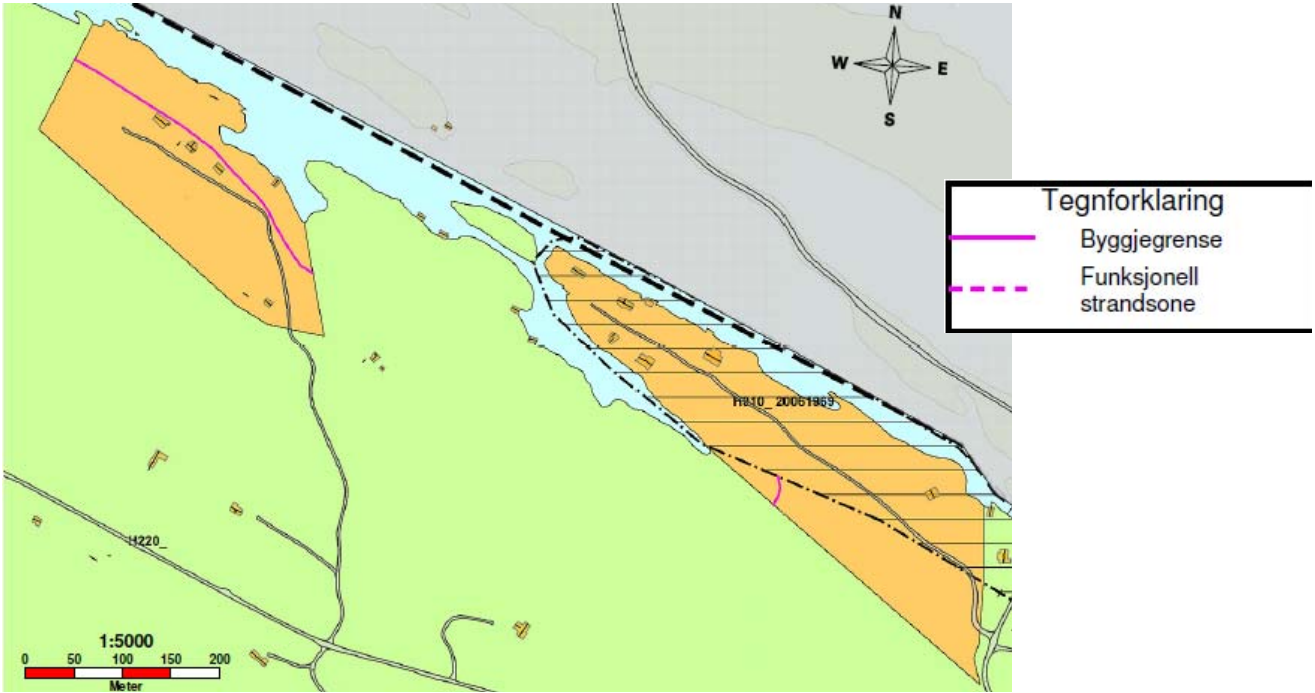


Figur 89: Kart over Langeneset.



Figur 90: Bilete over Langeneset. Bustadene ligg på eit platå ovanfor strandsona.

Skotsund ligg ved vegen over til Lygra og det er her sett av to område til fritidsbustader, figur 91. Delar av området er regulert, og byggjegrensa er berre sett i dei uregulerte områda. I det nordre hytteområdet er byggjegrensa sett etter terrenget og fasaden på hyttene som ligg nærast sjøen. Vidare utvikling av eigedomane kan såleis berre skje i retning bort frå sjøen. Slik vert både eigedomsinteressene, allmenta sine interesser og landskapet ivareteke, figur 92. Ved hytteområdet i sør er det eit lite areal som ligg i hundremetersbeltet. Her er byggjegrensa sett etter terrenget.



Figur 91: Kart over Skotsund.



Figur 92: Ortofoto over Skotsund som viser eksisterande utbygging.

Tabell 25: Vurderingstabell Langeneset og Skotsund.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Langeneset er prega av brattkyst. Skotsund er dominert av svabergkyst.
Tilgjenge	Strandsona ved Langeneset er lite tilgjengeleg pga. terrenget. Strandsona er meir tilgjengeleg ved Skotsund.
Landskap	Bygningar er relativt lite eksponert mot sjøen.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Lite brukt til friluftsliv.
Kulturminne-/miljø	Ingen spesielle verdiar registrert.
Privatiseringsgrad	Noko av areala ned mot sjøen er privatisert av eksisterande bygg.

2.18 Myking

Grenda Myking vender seg mot fjorden, og tilknytninga til sjøen er ein viktig del av identiteten her som i så mange andre grender i kommunen. Myking hadde frå gammalt av dampskipskai og området ved sjøen var då sentrum i grenda. I dag ligg butikk, kyrkje og skule eit stykke opp frå sjøen. Strandsona i området er brattkyst mot sør, svabergkyst og strand i vest og brattkyst mot nord. Det er inst i vika, mot vest, at strandsona er mest tilgjengeleg, figur 90. Dei mest tilgjengelege og attraktive områda er sett av til badeområde (3 stykker).

Området for spreidd busetnad er plassert ut frå terrenget og med omsyn til strandsona, jf. konsekvensutgreiinga. Den nedste del av området ligg på eit lite platå eit stykke opp frå sjøen, og har difor fått byggjegrænse i føremålsgrænse, figur 94. Den same byggjelina er følgt for den eksisterande bustaden nord for dette området. Bustadområdet på kaien har ikkje fått byggjegrænse, då dette må avklarast i reguleringsplan. Det er teke inn ei føresegn om at allmenta sine interesser skal sikrast i reguleringsplanen. Hytta like ovanfor badeplassen har fått byggjegrænse i framkant av bygningen. Dei to hyttetomtene nedanfor vert liggjande i byggjeforbodssona, då det av omsyn til strandsona ikkje er ønskjeleg med bygging på desse. Småbåthamna har fått byggjegrænse i føremålsgrænse, slik at naudsynte tiltak på land vert mogleg å gjennomføra. Hytteområdet lengst nordaust, har fått ei restriktiv byggjegrænse som føl bygningane, slik at eventuelle nye tiltak berre vert tillete i bakkant.

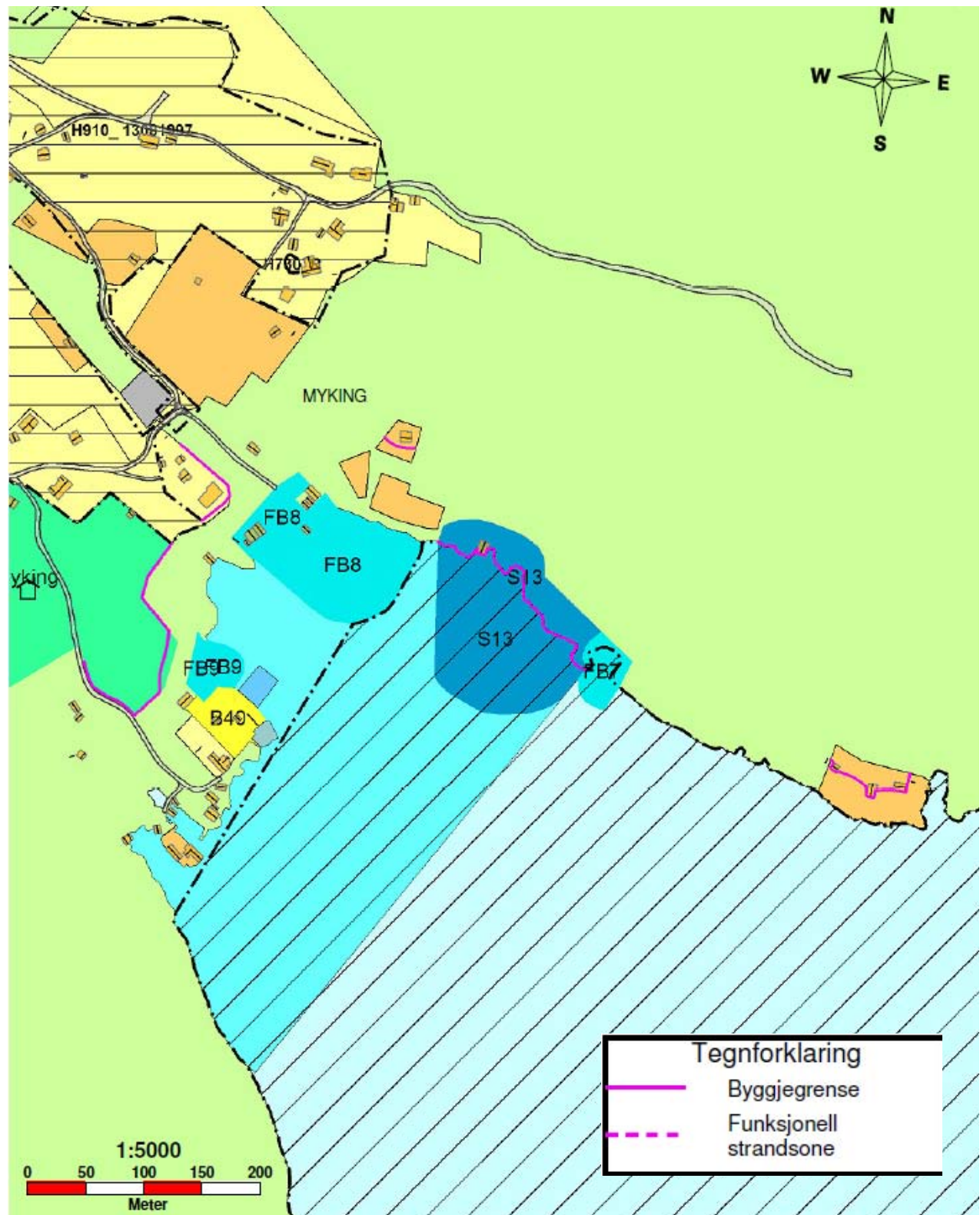


Figur 93: Oversiktsbilete over Myking. Byggjegrænsene er sett ut frå terrenget og med omsyn til strandsona. Det er to område sett av til badeområde innafor utsnittet. Hytta heilt til høgre i biletet har fått byggjegrænse i framkant, medan tomtene nedanfor vert liggjande i byggjeforbodssona.

Tabell 26: Vurderingstabell Myking.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Brattkyst mot sør og nord, svabergkyst og strand mot aust.
Tilgjenge	Dei attraktive areala i strandsona er lett tilgjengelege.
Landskap	Bygningar er lite eksponert mot sjøen, med unntak av på kaien, som

	er del av eit eldre bygningsmiljø.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Fleire område i bruk til bading. Desse er sikra som badeområde.
Kulturminne/-miljø	Området rundt kaien har eit gammalt bygningsmiljø.
Privatiseringsgrad	Noko av areala ned mot sjøen er privatisert av eksisterande bygg.



Figur 94: Kart over Myking.

2.19 Hodneland og Sævrås

Det vart bestemt i styringsgruppa for arealdelen av kommuneplanen at funksjonell strandsone skulle kartleggjast på Hodneland, med bakgrunn i dei spesielle utfordringane knytt til hyttebygging her og den attraktive strandsona. Strandsona i området er prega av svabergkyst, med vesentlege innslag av sandstrender. Området er såleis av dei mest attraktive områda i heile kommunen. Det er difor lagt til grunn ei streng forvaltning av strandsona i området, figur 99.

Lengs søraust i området, i Søre Hodnelandsvågen, er funksjonell strandsone lagt nær 100 m frå sjøen. Elles fungerer den lokale tilkomstvegen som grense inst i vågen. Fleire eksisterande bygningar vert liggjande innafor byggjeforbodssona, figur 95. Nordvest for dette området er to urørt nes. Her er funksjonell strandsone lagt på nær 200 m for å sikra området mot utbygging, ettersom området er attraktivt og eventuell bygging vil vere eksponert, fig. 96.



Figur 95: I Søre Hodnelandsvågen er byggjegrensa sett etter terrenget og vegen. Fleire eksisterande bygningar vert såleis liggjande i forbodssona.



Figur 96: Desse to nesa er i dag urørte og må ivaretakast. Funksjonell strandsone er vurdret å liggje kring 200 m frå sjøen.

På sjølve Hodneland ligg det eit stor område avsett til fritidsbustader. Her er funksjonell strandsone og byggjegrensa lagt etter landskapet på ein slik måte at strandsona vert best mogleg ivareteken, figur 97. Avstanden til sjøen er såleis over hundre meter enkelte stader, medan den er rett i underkant av dette dei stadene den opplevde strandsona er smalare. Fleire eksisterande hytter vert såleis liggjande i byggjeforbodssona, medan vidare utvikling til hytteføremål vil måtta skje utanfor det arealet som har direkte samspel med sjøen. Vidare vestover er funksjonell strandsone òg lagt etter terrenget. Ettersom dette er eit meir urørt område, er funksjonell strandsone trekt kring 150 m frå sjøen. Slik vert både allmenta sine interesser og landskapet godt ivareteke.

I Sævråsvåg er funksjonell strandsone ikkje kartlagd, og her er såleis berre sett byggjegrense i utbyggingsområda. Strandsona er prega av brattkyst, figur 98. For utviding av småbåthamna lengs sør i området, er byggjegrensa sett etter sjøkanten. Dette for å opne for naudsynte landfeste og parkering til småbåthamna. Det er krav om reguleringsplan for

denne. Mellom småbåthamna og kaien ligg det to bustader. Desse har fått byggjegrense i framkant, då strandsona nedanfor uansett er bratt og lite tilgjengeleg. Ved kaien og næringsområdet er byggjegrensa sett i føremålsgrensa, då desse områda elles ikkje vil vera funksjonelle. Ved bustadene nordom kaien er byggjegrensa sett etter vegen og etter fasaden for den bustaden som ligg nedom vegen. Strandsona er òg her bratt og lite tilgjengeleg.



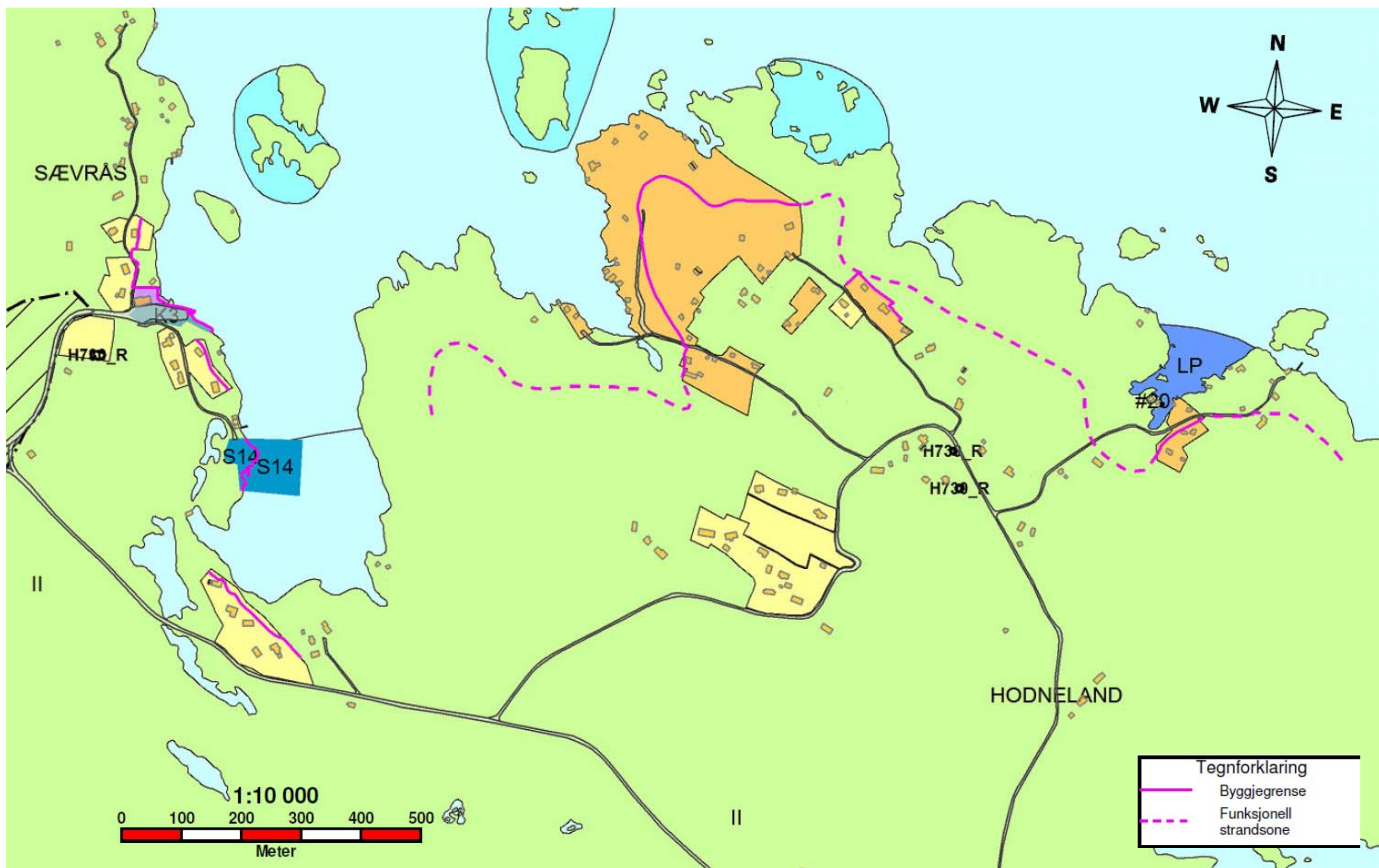
Figur 97: På Hodneland er funksjonell strandsone og byggjegrense lagt etter terrenget, slik at dei svært attraktive områda ned mot sjøen vert ivareteke på best mogleg måte.



Figur 98: I Sævråsvåg er strandsona prega av brattkyst, og byggjegrensa kan såleis leggjast nærare sjøen. Det er omsyn til eksponering som er avgjerande her.

Tabell 27: Vurderingstabell Hodneland og Sævråsvåg.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Svabergkyst og sandstrender på Hodneland. Brattkyst i Sævråsvåg.
Tilgjenge	Store delar av strandsona er tilgjengeleg på Hodneland, i mindre grad i Sævråsvåg.
Landskap	Bygningar er lite eksponert mot sjøen.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Store delar av området i bruk til bading og friluftsliv.
Kulturminne-/miljø	Ingen spesielle verdiar registrert.
Privatiseringsgrad	Noko av areala ned mot sjøen er privatisert av eksisterande bygg.



Figur 99: Kart over Hodneland og Sævråsvåg.

2.20 Vabø

Vabø er eit område med blanding av bustad- og fritidsbustadområde, figur 101. Mot nord ligg eit større område for fritidsbustader. Dette området er regulert, men planen er gamal og av relativt dårleg kvalitet. Den er difor supplert med eit badeområde og eit område for småbåthamn i nord (reguleringsplanen opna for båtplassar). Også ein del av bustadområdet er regulert, men dette ligg i hovudsak utanfor strandsona. Det er òg teke inn utviding av småbåthamna ved bustadområdet, i tillegg til eit nytt areal for småbåthamn. Bustadområdet er utvida i eit område som ligg utanfor strandsona.

Strandsona i området er dominert av svabergkyst og er i stor grad tilgjengeleg, figur 100. Mykje av arealet er likevel privatisert av eksisterande bustader og hytter, då det over mange år har vore utbyggingspress i området, særleg med tanke på hytter. Det har difor vore viktig å få ei langsiktig grense mellom strandsona og byggjeområda.

Inntil det regulerte hytteområdet er det ein uregulert fritidstomt som ligg heilt ned mot sjøen. Her er byggjegransa sett rundt bygningen, slik at tiltak vil vera mogleg bak denne, samstundes som strandsona vert ivareteken.

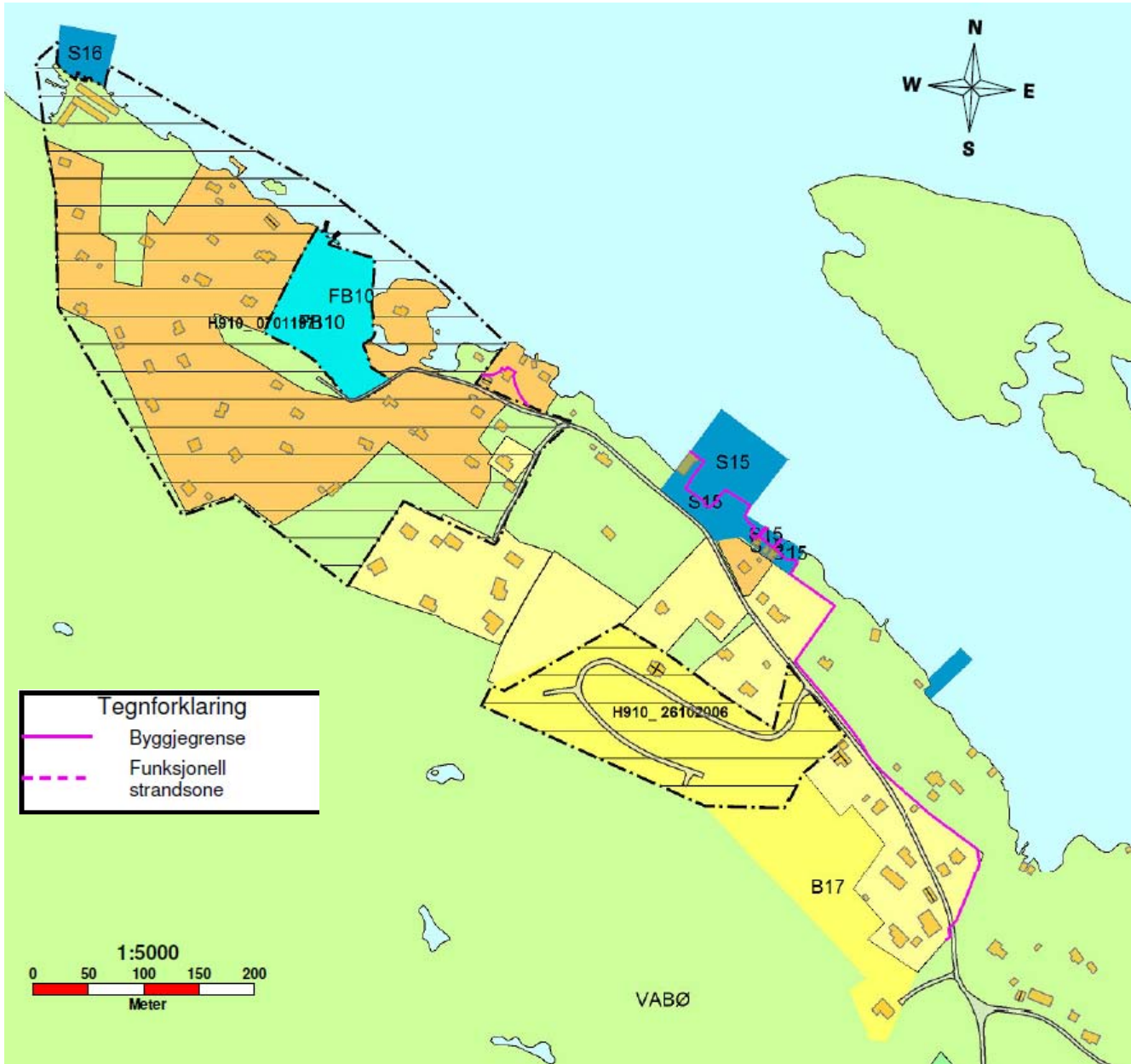
Ved småbåthamna er byggjegransa sett langs sjøkanten, slik at naudsynte tiltak på land vert mogleg, som forankring av brygger, parkering og eventuelle bygg. Småbåthamna har krav om reguleringsplan.

Ved bustadområdet sør for småbåthamna, er byggjegransa lagt etter føremålsgransa. Dette har samanheng med at bustadtomten delvis ligg bak eksisterande naust og området uansett er privatisert med opparbeidd hage.

Vidare sørover føl byggjegransa vegen, som er her ei naturleg avgrensing mot ein meir urørt del av strandsona i området. For bustaden lengst sør, føl byggjegransa føremålsgransa, slik at det i realiteten ikkje vert endringar for denne bustaden. Slik tomten ligg, vert den ikkje opplevd som ein del av strandsona. Bustaden nærast sjøen ligg i LNF, og vert difor liggjande i byggjeforbodssona.



Figur 100: Strandsona er dominert av svabergkyst og er for det meste tilgjengeleg. Ein del av arealet er privatisert. Byggjegransene bidreg til å gje ei langsiktig grense mellom utbyggingsareala og strandsona.



Figur 101: Kart over Vabø.

Tabell 28: Vurderingstabell Vabø.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Svabergkyst er dominerande i området.
Tilgjenge	Store delar av strandsona er fysisk tilgjengeleg.
Landskap	Bygningar er lite eksponert mot sjøen på grunn av flatt terreng. Samstundes er det mange bygg som ligg nær sjøen og pregar landskapet.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Delar av området er mykje brukt til friluftsliv og bading. Eit område er sett av til badeplass.
Kulturminne/-miljø	Ingen spesielle verdiar registrert.
Privatiseringsgrad	Mykje av areala ned mot sjøen er privatisert av eksisterande bygg.

2.21 Fanebust

Fanebust ligg ut mot Fensfjorden, nokre kilometer vest for lokalsenteret Lindås. I dette området ligg det først og fremst bustader, men òg nokre fritidsbustader. Eksisterande bygningar som ligg nær sjøen, ligg for det meste i LNF og har såleis i utgangspunktet eit byggjeforbod. Det er i samband med denne kommuneplanen sett av ei rekke utbyggingsareal i strandsona i området, figur 103. Dette er særleg småbåthamn og naust, men òg eit område for fritids- og turistføremål. I bukta nord for Fanebust, er sjøområdet sett av til friluftsføremål og det ligg òg eit sikra friområde her.

Strandsona i området er ei blanding av svabergkyst og sandstrand, figur 102. Mykje av arealet i strandsona er tilgjengeleg, og er i mindre grad privatisert. Bading ved dei gamle nausta er både mogleg og attraktivt. I tillegg er det sett av eit badeområde sør i området, ved småbåthamna.

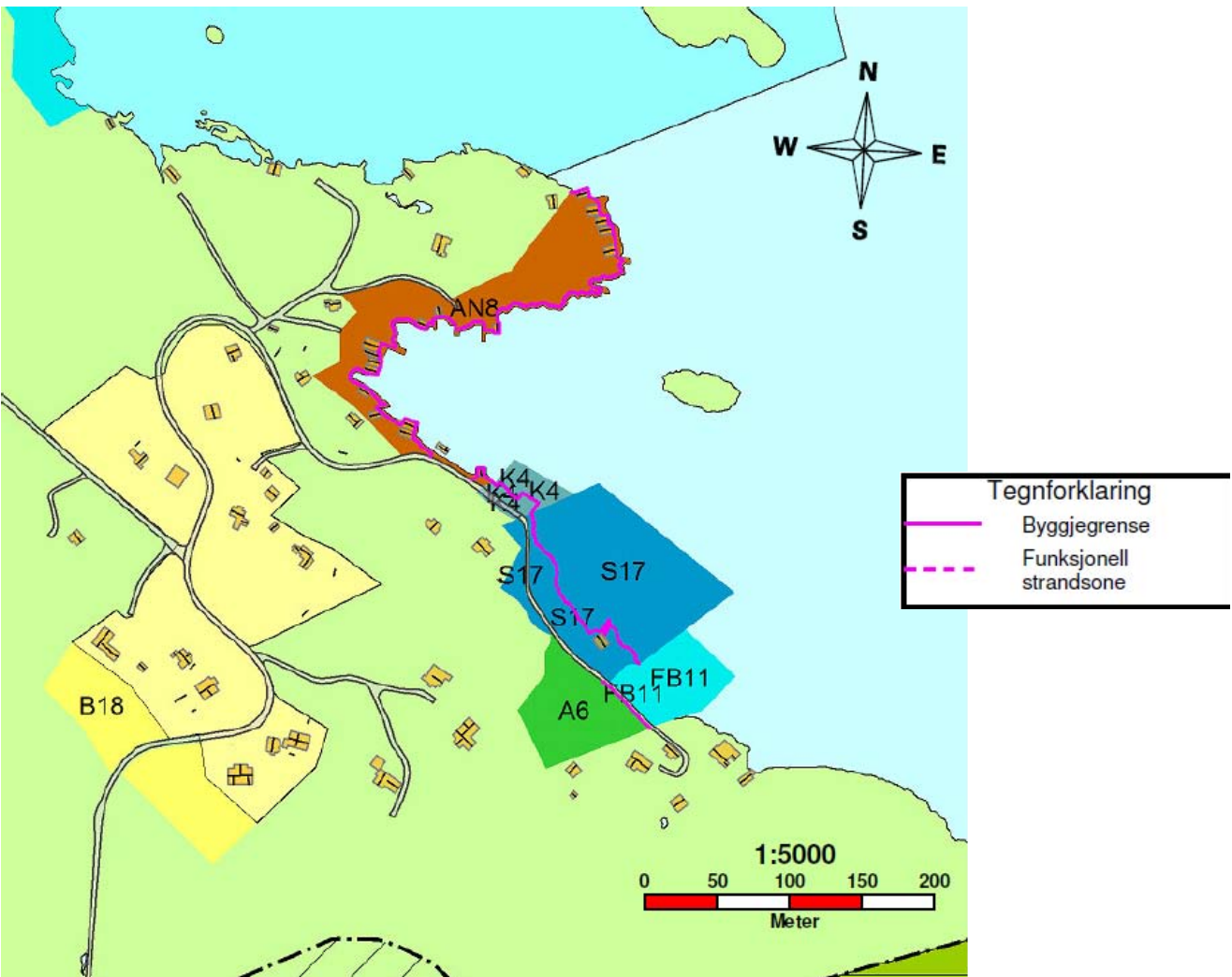


Figur 102: Ortofoto over Fanebust. Strandsona er dominert av svabergkyst, med vesentlege innslag av sandstrand.

Lengst nord på Fanebust er det sett av eit større område til naust. Dette har samanheng med stor etterspurnad etter naust i området, og ein har vurdert det føremålstenleg å byggje vidare på eit gammalt og veletablert naustmiljø. Byggjegrensa er sett litt inn frå sjøkanten for å sikra passasje for allmenta. Området har krav om reguleringsplan, og det går fram av

føresegnene at tilgang for allmenta skal sikrast. Dette inkluderer avsetjing av badeplassar der dette er aktuelt. Dette gjeld særleg areal inst i bukta.

Ved kaien er byggjegrensa sett langs eksisterande kaifront, slik at kaien eventuelt kan utbetrast, men ikkje utvidast. Ved småbåthamna er byggjegrensa sett langs føremålsgrensa for arealet på land, slik at naudsynte tiltak på land i samband med utbygginga i sjø, vert mogleg. Elles er vegen sett som byggjegrense, då denne utgjer ein tydeleg barriere mot badeområdet. Området for utleigehytter er såleis lagt heilt ned mot vegen.



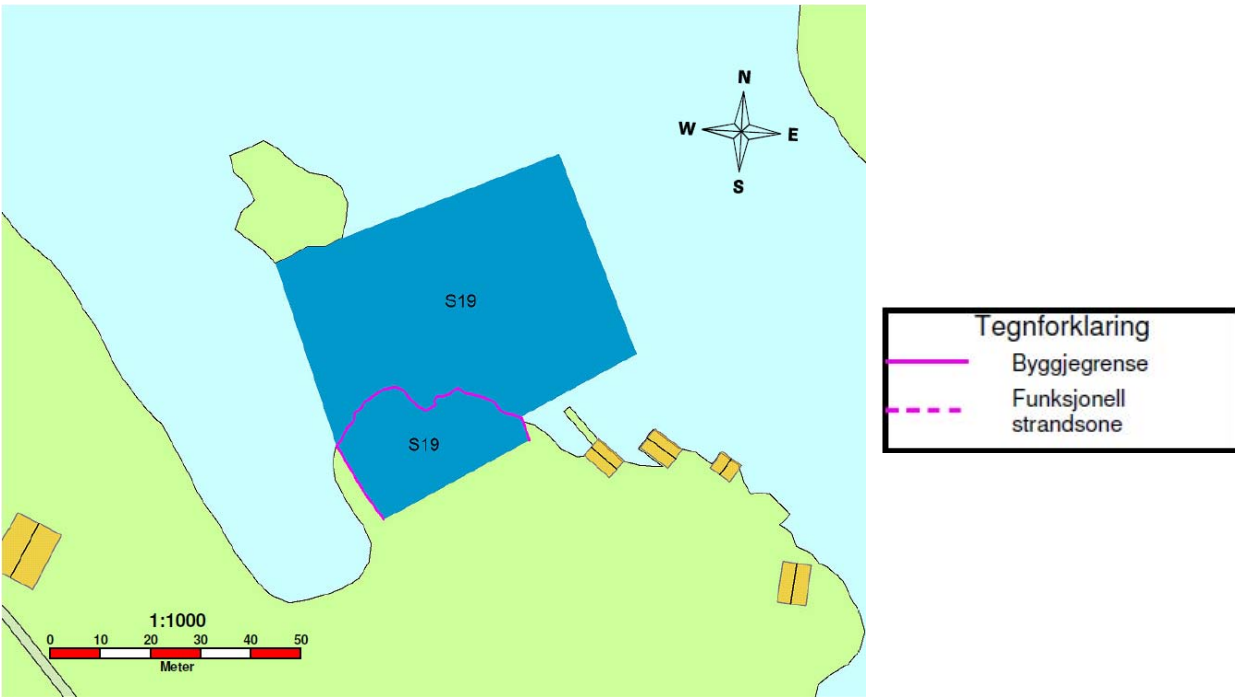
Figur 103: Kart over Fanebust.

Tabell 29: Vurderingstabell Fanebust

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Området har ei blanding av svabergkyst og sandstrand.
Tilgjenge	Store delar av strandsona er fysisk tilgjengeleg.
Landskap	Nausta ytst på neset er eksponert. Ny småbåthamn vil òg bli eksponert.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Delar av området er mykje brukt til friluftsliv og bading. Eit område er sett av til badeplass.
Kulturminne/-miljø	Eldre naustmiljø bør ivaretakast.
Privatiseringsgrad	Strandsona er relativt lite privatisert.

2.22 Rossnes

På Rossnes er det sett av eit område til ei mindre småbåthamn, figur 104. Strandsona i området er svabergkyst, slik at inngrepa i terrenget ikkje vil verta omfattande. Byggjegransa er sett langs sjøkanten, slik at naudsyste tiltak på land (t.d. forankring) kan gjennomførast.



Figur 104: Kart over småbåthamn på Rossnes.

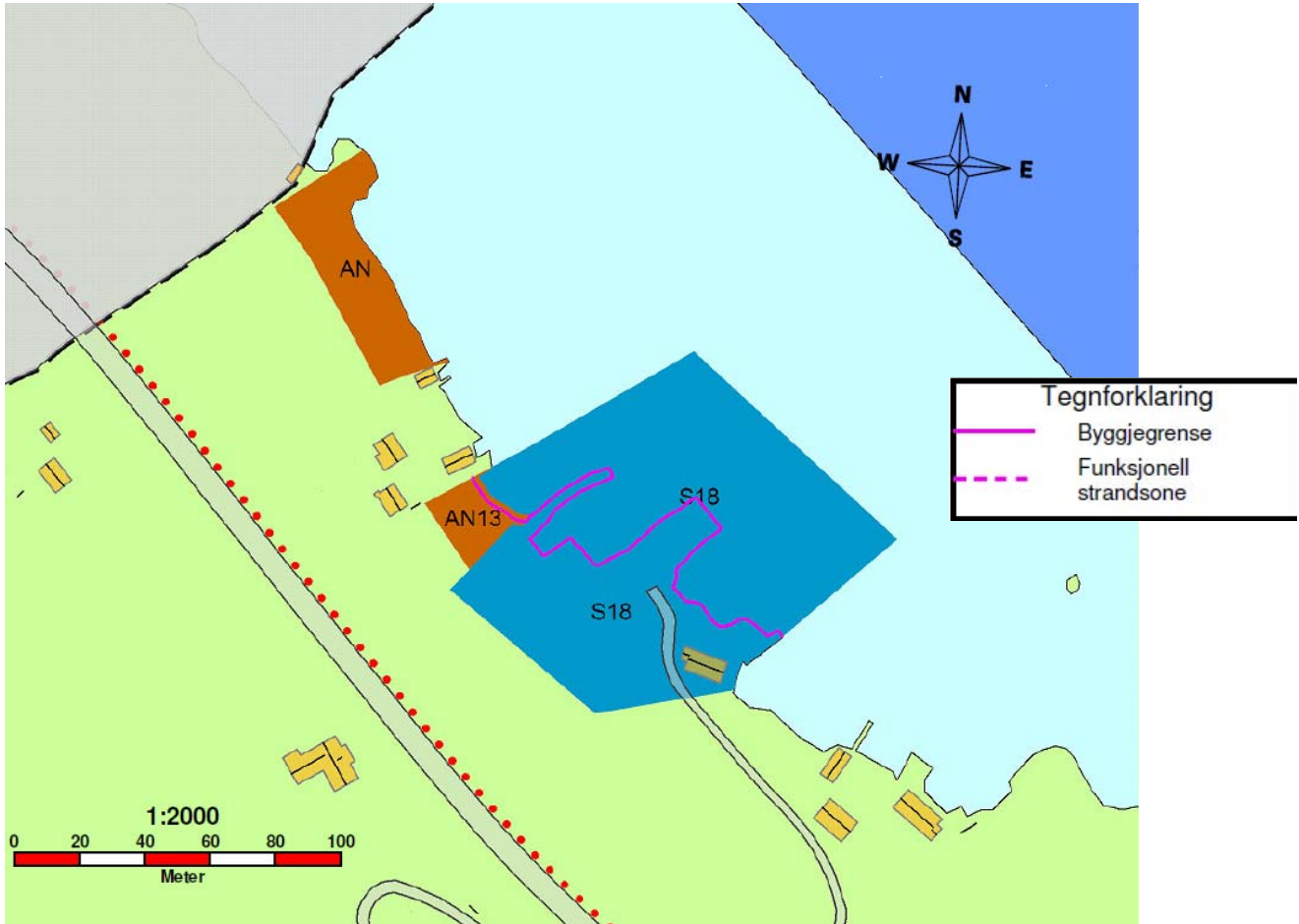
2.23 Lauvås

På Lauvås er det sett av eit areal til småbåthamn, eit lite naustområde i tilknytning til småbåthamna og eit naustområde med plass til fleire naust litt lenger nord, figur 106. Strandsona i området er for det meste svabergkyst, med innslag av sandstrand sør for småbåthamna og ved det minste naustområdet, figur 105.



Figur 105: Området har både svabergkyst og noko areal med sandstrand. Det nordre naustområdet ligg i granskogbeltet sør for holmen øvst i biletet.

I småbåthamna er byggjegransa sett langs sjøkanten. Området er prega av inngrep frå før, og nye byggetiltak vil vera naturleg å utvikla i tilknytning til desse. I det minste naustområdet er byggjegransa trekt eit par meter inn frå sjøkanten, slik at det er passasje framfor og tilgang til stranda for allmenta. I det nordre naustområdet er det ikkje vist byggjegrænse i figur 106, men denne skal liggja eit par meter inn frå sjøkanten i samsvar med praksis for andre naustområde. Dette for å sikra passasje for allmenta i framkant. Det er krav om reguleringsplan for naustområdet, og i føresegene går det fram at tilgang for allmenta skal sikrast ved regulering av naustområde. Det vert også sikra moglegheit for slip til sjøsetting av båtar, som skal vera offentleg tilgjengeleg.



Figur 106: Kart over småbåthamn og naustområde ved Lauvås.

Tabell 30: Vurderingstabell Lauvås.

Kriterium	Vurdering
Strandtype	Området har ei blanding av svabergkyst og sandstrand.
Tilgjenge	Store delar av strandsona er fysisk tilgjengeleg.
Landskap	Nokre av tiltaka vil verte eksponert. Det gjeld særleg småbåthamna.
Naturmiljø	Ingen spesielle naturverdiar registrert.
Friluftsliv	Delar av området kan brukast til bading, men det er særleg området sør for småbåthamna som er aktuelt til slik bruk.
Kulturminne/-miljø	Ingen spesielle kulturmiljø.
Privatiseringsgrad	Strandsona er delvis privatisert av eksisterande hytter. Desse ligg i LNF-området.