

Sande kommune

► **Kommuneplanens arealdel - revisjon**

Byggegrenser og faresoner

Oppdragsnr.: **52103507** Dokumentnr.: **01** Versjon: **03** Dato: **2025-04-25**



Figur 1: Foto Norconsult Norge AS

Saka sitt namn: Kommuneplanens arealdel – revisjon - byggegrenser og faresoner

Dokumentet sitt namn: Kommuneplanens arealdel – revisjon – byggegrenser og faresoner

DokumentID: 20/5093

ArkivsakID: 19/11820 – Kommuneplan – Arealplan for Sande kommune -2020

Kommunestyresak: 100/20

Oppdragsgjevar: Sande kommune v/ Oddbjørn Indregård og Kjell Martin Vikene

Utførende: AG Plan AS / Norconsult AS v/ Kåre Gjengedal, Stine Misund Fiksdal

Forvarsling: 30.10.2020 –14.12.2020

Handsaming av planprogram: Kommunestyret 02.03.2021

Folkemøte: 21.02.2023

03	2025-04-25	Revidert etter offentlig ettersyn	StMFi	SiKSu	StMFi
02	2024-03-15	Revidert planomtale	StMFi	SivSun	SiOBI
01	2023-05-29	Revisjon av planomtale			

Planframlegget består av følgjande plandokument:

- Dokument 1: Planomtale/KU – nye byggegrenser (dette dokumentet), datert 25.04.2025
- Dokument 2: Føresegner - datert 25.04.2025
- Dokument 3: Gjeldande plankart med framlegg til nye byggegrenser, datert 25.04.2025
- Dokument 4: ROS-analyse, datert 22.03.2024
 - Vedlegg 1: Innkomne innspel i samband med forvarsling
 - Vedlegg 2: Innkomne innspel i samband med/i etterkant av folkemøte 21.02.2023
 - Vedlegg 3: Sande kommune – Bølgjeanalyser og stormfluvurdering
 - Vedlegg 4: Sande – Utredning av områdestabilitet
 - Vedlegg 5: Plankart med illustrasjon kotelinje for trygg kotehøgde og min. avstand frå sjøen ved høgvatn med nye byggegrenser
 - Vedlegg 6: Plankart med illustrasjon av tilgjengeleg strandsone med nye byggegrenser
 - Vedlegg 7: sosi-fil med nye linjer for byggegrense (som ikkje går fram av gjeldande reguleringsplanar).
 - Vedlegg 8: Gjeldande reguleringsplanar – omtale endringar, datert 15.03.2024
 - Vedlegg 9: Oppsummering og kommentar til merknader ved offentlig ettersyn
 - Vedlegg 10: Vurdering av byggegrenser langs fylkesveg i Sande kommune, datert 25.04.2025
 - Vedlegg 11: AKU-01 Byggegrenser Sande støyvurdering, datert 31.03.2025

► Samandrag

Revideringa av kommuneplanen sin arealdel gjeld fastsetting av byggegrenser (mot sjø, mot offentlig veg og langs vassdrag) samt faresoner, hovudsakleg basert på nye farevurderingar. Som grunnlag for planarbeidet ligg gjeldande arealdel til kommuneplanen samt gjeldande reguleringsplanar. Det er **ikkje** gjort endringar i arealbruk. Konsekvensutgreiinga avgrensar seg difor også til *kun* å vurdere konsekvensen av nye byggegrenser og faresoner. Planføresegnene tilhøyrande kommuneplanen er reviderte og blir erstatta i si heilheit.

Som del av planarbeidet er det utført særskilde utgreiingar:

- «Bølgeanalyser og stormfluvurdering» - rapport vedkomande framtidig havnivå og bølgeverknader
- «Sande – Utredning av områdestabilitet» - rapport vedkomande kvikkleire/grunnforhold

I kap. 3 er dagens situasjon skildra. Her inngår ei opplisting av moment som inngår i vurdering av byggegrenser

I kap. 4 er gjort ei supplerande ROS-analyse, sjå også dokument 4.

I kap. 5 er forslag til byggegrenser oppsummert.

I kap. 6 er konsekvensar av byggegrenser vurdert

I kap. 7 er merknader kommenterte, vurderte og omtala korleis dei er tatt omsyn til.

Innhold

1	Innleiing	6
1.1	Bakgrunn	6
1.2	Medverknad	6
1.3	Prinsipp	7
2	Overordna rammer og føringar	8
2.1	Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen	8
2.2	Rammeplanen for avkøyrslar og differensierte byggegrenser:	9
2.3	Vassresurslova, vassresursforskrifta	9
2.4	Byggegrense mot elv/vassdrag og dokumentasjon knytt til flaumfare	10
3	Dagens situasjon	11
3.1	Gjerdsvika	11
3.1.1	<i>Dagens plansituasjon</i>	11
3.1.2	<i>Moment å ta høgde for ved fastsetting av byggegrenser</i>	12
3.2	Gursken	16
3.2.1	<i>Dagens plansituasjon</i>	16
3.2.2	<i>Moment å ta høgde for ved fastsetting av byggegrenser</i>	17
3.3	Larsnes (inkl. Skredestranda)	22
3.3.1	<i>Gjeldande planstatus</i>	22
3.3.2	<i>Moment å ta høgde for ved fastsetting av byggegrenser</i>	25
3.4	Sandsøya	29
3.4.1	<i>Gjeldande planstatus</i>	29
3.4.2	<i>Moment å ta høgde for ved fastsetting av byggegrenser</i>	30
3.5	Voksa (inkl. Marøya, Flatøya og Hestholmen)	34
3.5.1	<i>Gjeldande planstatus</i>	34
3.5.2	<i>Moment å ta høgde for ved fastsetting av byggegrenser</i>	35
3.6	Kvamsøya (inkl. Storholmen og Haugsholmen)	36
3.6.1	<i>Gjeldande planstatus</i>	36
3.6.2	<i>Moment å ta høgde for ved fastsetting av byggegrenser</i>	38
4	ROS-forhold	40
4.1	Oppsummering ROS-analyse	40
4.1.1	<i>Vurdering av risiko og sårbarheit</i>	40
4.1.2	<i>Konklusjon</i>	41
5	Forslag til byggegrenser	43
5.1	Gjerdsvika	44
5.2	Gursken	51
5.3	Larsnes (inkl. Skredestranda)	58
5.4	Sandsøy	63
5.5	Voksa (inkl. Marøya, Flatøya og Hestholmen)	67

5.6	Kvamsøya (inkl. Storholmen, Haugsholmen og Frekøya)	69
6	Konsekvensvurdering	73
6.1	Metode	73
6.2	Samla vurdering av konsekvensar	73
7	Innkomne innspel ved varsling om oppstart av planarbeid	74
7.1	Innkomne merknader/innspel	74
7.2	Oppsummering, viktigaste innspel	74
7.3	Oppsummering, korleis innspela er tatt omsyn til	75

1 Innleiing

1.1 Bakgrunn

Planarbeidet kom i stand som følgje av skriv frå Kommunal- og Moderniseringsdepartementet av 08.03.2017 angående byggegrenser i planar og erfaringar som kommunen har hatt i ettertid. Sande kommune sin gjeldande arealdel til kommuneplan 2014-2026 har ikkje med byggegrenser på plankartet. Fleire reguleringsplanar manglar heilt eller delvis byggegrenser. I fleire saker har det fastsette regelverket frå 2017 stoppa søknader i strandsona grunna manglande byggegrense.

Som følgje av skriv frå Kommunal- og Moderniseringsdepartementet av 08.03.2017 angående strandsonevernet og planverktøyet (kommuneplan/-arealdel, og reguleringsplanar) let det seg ikkje gjere å bygge i strandsona utan at det i plan er fastsett byggegrenser innanfor 100-metersbeltet. Sande kommune vart klar over dette forholdet som følgje av at Statsforvaltaren avviste fleire byggesaker i strandsona med vising til skrivet og manglande byggegrenser. Kommunen har difor igangsett denne revisjonen for å etablere byggegrenser i kommuneplanen sin arealdel.. Dette har også medført behov for å vurdere fare og legge inn nye faresoner.

Dei byggegrensene som følgjer av denne revisjonen av kommuneplanen sin arealdel er i føresegnene fastsett å gjelde også for vedtekne gjeldande reguleringsplanar. Desse to plantypene vil såleis supplere kvarandre.

Det er ikkje gjort endringar i høve arealbruken fastsett i gjeldande arealdel til kommuneplanen.

1.2 Medverknad

Arbeidet med å fastsetje byggegrenser vart kunngjort i lokalavisa «Vestlandsnytt» 30.10.2020 og off. mynde, særskilde grupper og organisasjonar fekk tilsendt kunngjeringa samt eit følgeskriv datert 28.10.2020. Frist for merknad vart sett til 14.12.2020.

Forslag til planprogram vart handsama/fastsett av kommunestyret i møte 02.03.2021, sak 12/21.

Som følgje av forvarslinga av planarbeidet og høyring av planprogrammet kom det inn ei rekkje merknader/innspeil. Mellom anna understrekte Møre og Romsdal fylkeskommune at arealsbruksendringar er konsekvensutgreidd i gjeldande kommuneplan og berre dersom det vert tatt inn nye område skal det utarbeidast full konsekvensutgreiing. Sidan dette ikkje er tilfellet utgreier denne revisjonen *kun* forhold knytt til byggegrenser og faresoner.

Det vart avhalde eit folkemøte om saka på rådhuset på Larsnes 21.02.2023. Det kom ikkje inn konkrete innspel til planarbeidet i etterkant av folkemøtet.

Forslag til planendring vart lagt ut til offentleg ettersyn i tidsrommet juli-september 2024, det kom inn totalt 7 merknader til planarbeidet. Møre og Romsdal fylkeskommune varsla motsegn til planframlegget med bakgrunn i manglande vurderingar kring byggegrenser mot fylkesveg.

Med bakgrunn i merknadane starta Sande kommune v/Norconsult opp eit arbeid med å vurdere tema knytt til utbygging og plassering av byggegrensene langs fylkesveg. Målet med arbeidet var å kartlegge om kommunen sitt forslag til byggegrenser var i strid med omsyn knytt til vegen sitt miljø, arealbehov og sikkerheit m.m.

Kommunen valde å ta ein del av byggegrensene ut av planforslaget og ikkje legge til rette for tiltak nærare enn avstanden som veglova fastset. Resterande område, med byggegrenser nærare enn veglova fastset på den aktuelle staden, er nærare skildra i vedlegg 10 «Vurdering av byggegrenser langs fylkesveg i Sande kommune».

I arbeida med vurdering av vegen sitt miljø er det vurdert kva områder som opnar for støyfølsame bygningar, og av desse er 4 områder i konflikt med byggegrensa i veglova. Det er difor utarbeidd detaljert støyvurdering av desse områda for å kartlegge omfanget på støypåverknaden, sjå vedlegg 11.

I 3 av 4 vurderte områder har ein valt å tilpasse byggegrensa til å ligge utanfor berekna gul støysone (4m over terreng). For det siste området, Hallebygda hamn, var det ikkje merkbar støy frå vegtrafikk og det er difor ingen restriksjonar knytt til utbygging med omsyn til vegstøy.

Det er for fleire områder vurdert at utvida bruk eller nye tiltak vil krevje avbøtande tiltak/utbetring av til dømes avkøyrsløse. Det er difor utarbeidd eit nytt avsnitt i føresegnene knytt til standard på avkøyrsløse som skal sikre at desse er tilfredsstillande utforma før ein tillet nye tiltak i det aktuelle byggeområdet.

Alle merknader er oppsummerte og kommenterte i eige dokument, vedlegg 1,2 og 9.

1.3 Prinsipp for revisjon av kommuneplanens arealdel

I framlegg til byggegrenser i denne revisjonen har kommunen avgrensa seg til å fastsetje byggegrenser langs sjø og vassdrag samt offentleg veg– i samsvar med vedtatt planprogram. For ein del område i gjeldande kommuneplan er det krav om detaljregulering, og for desse områda skal byggegrensene vurderast i samband med seinare reguleringsplanar. Byggegrenser er definert på areal for utbygging og omfattar ikkje LNF-areal.

Det er i arbeidet med fastsetjing av byggegrensene lagt inn faresoner for flaum (H320_1-91) som har kome fram ved detaljert vurdering av stormflo og bølgeoppskyljing (vedlegg 3). Det er også lagt inn faresone flaum kring elv/bekk (H320_92-116) som er henta frå NEVINA-kartløysinga til NVE, desse er å ansjå som aktomheittssoner og for desse må ein utføre detaljert vurdering av flaumfaren før ein kan gjere tiltak.

Faresone skred (H310) som er lagt inn i kartet er henta frå detaljert rasutgreiing utført av NGI på oppdrag frå NVE («Faresonekartlegging i Sande kommune 57/2019»).

Dei nye faresonene kjem i tillegg til faresonene i eksisterande plan, og det er ikkje gjort vurderingar eller justeringar kring faresonene i eksisterande plan.

Planføresegnene tilhøyrande kommuneplanen er reviderte og blir erstatta i si heilheit. Endringane omfattar hovudsakeleg å setje føresegnar for byggegrenser og dei nye faresonene som denne revisjonen omfattar, men ein har nytta høvet til å omstrukturere dokumentet slik at det er etter gjeldande mal og regelverk for planføresegner samt at det er retta feil og supplert ved mangelfulle føresegnar.

Angåande områdestabilitet så må alle byggeområder i aktsemdsone for kvikkleire og/eller under marin grense vurderast for fare av utgliding av massar. Tabell med vurdering av byggeområder i kvar bygd i kap. 3 opplyser om byggeområdet tidlegare er vurdert for områdestabilitet eller om dette må gjerast i byggesak. Sjå samandrag av ROS-analyse i kap. 4 punkt 4.1.1. for utfyllande informasjon.

2 Overordna rammer og føringar

Gjennom fastsetting av byggegrenser vert føringar i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen (28.05.2021), Møre og Romsdal fylkeskommune si rammeplan for avkøyrslar og differensierte byggegrenser (15.06.2020), vassressurslova/vassressursforskrifta, rettleiarar knytt til flaum og skredfare og eksisterande kommuneplandokument nytta for å fastsetje byggegrensa på dei aktuelle areala.

For dei aktuelle offentlege vegane i Sande kommune går det fram av Statens vegvesen/Møre og Romsdal fylkeskommune sin «Rammeplan og differensierte byggegrenser» kva grenser som er fastsett der.

2.1 Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen

Sande kommune ligg i sone 3 som er område med mindre press på areala. Om dette heiter det m.a.

«6.5. Fastsetting av byggegrense

Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder til annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. En eventuell byggegrense bør fastsettes helhetlig i kommuneplanen. Ved fastsetting av annen byggegrense skal det gjennomføres en kartlegging av de konkrete strandsoneverdiene. Virkningene av utbygging for naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og andre allmenne interesser skal vurderes grundig. Disse verdiene skal synliggjøres i planen.

For områder i strandsonen som har etablert bebyggelse, kan kommunen i forbindelse med kartlegging av funksjonell strandsoner fastsette ny byggegrense. Det er særlig aktuelt i regulerte områder uten byggegrense og i områder som er åpnet for spredt bygging.

I ubebygde områder, hvor omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser sterkt gjør seg gjeldende, kan den funksjonelle strandsonen settes lenger vekk fra sjøen enn 100 meter.

9.2. Kommuneplan og reguleringsplan

Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det bør være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press. Kommunene bør innføre bestemmelser i kommuneplanen for størrelse og standard for fritidsboliger i strandsonen.

Ny vesentlig utbygging til næringsvirksomhet, bolig- eller fritidsbebyggelse anses å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn og krever reguleringsplan jf. PBL. § 12-1. I pressområder skal kravet til reguleringsplan tolkes strengt.

Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg. Det kan også være grunnlag for å tillate bruksendring av verneverdige naust og sjøboder til næringsformål og allmenntilleggsformål.

Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse omsynene må veies opp mot omsynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.

Det bør vektlegges om omsynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten kan ivaretas ved at det avsettes areal til kyststi, friluftsområde, badeplasser eller lignende.»

2.2 Rammeplanen for avkøyrslar og differensierte byggegrenser:

Haldningsklasse 1 – Meget streng – byggegrense 50 meter:

Avkøyrslar

Vegane skal i prinsippet være fri for avkøyrslar. Dette gjeld også driftsavkøyrslar.

Gardsbruk si hovudavkøyrslar bør kunne tillatast når den fyller dei tekniske krava.

For vegar kor det er særskilt vedtak om motorveg A eller motortrafikkveg – avkøyrslarsfri veg – kan slikt løyve ikkje gis.

Nye avkøyrslar og utvida bruk av eksisterande avkøyrslar – utanom til primærnæring som er bunden til areala – blir berre godkjent etter reguleringsplan, og i tråd med kommune(del)plan.

Haldningsklasse 2 – Streng – byggegrense 50 meter:

Avkøyrslar

Talet på avkøyrslar til vegane må vere svært avgrensa. Dette gjeld også for driftsavkøyrslar.

Hovudavkøyrslar til gardsbruk bør kunne godkjennast når den oppfyller dei tekniske krava.

Nye avkøyrslar bør ikkje godkjennast utan at det ligg føre stadfesta reguleringsplan som godkjenner ei slik løysing. Val av stad for avkøyrslar må vurderast nøye med tanke på den framtidige arealutviklinga.

Godkjenning til endra bruk av bustadavkøyrslar bør avgrensast. Det bør være et visst tal brukarar av avkøyrslarsen frå før.

Haldningsklasse 3 – Mindre streng – byggegrense 30 meter:

Avkøyrslar

Talet på direkte avkøyrslar til vegane må vere avgrensa.

b) Nye bustadavkøyrslar bør avgrensast. Val av plassering av avkøyrslar må vurderast med tanke på framtidige utviklingsmoglegheiter. Der forholda ligg til rette for det, kan tilkomst visast til næraste eksisterande avkøyrslar.

c) Godkjenning til utvida bruk av bustadavkøyrslar til bustadformål bør normalt godkjennast dersom dei tekniske krava blir oppfylt

Haldningsklasse 4 – Lite streng – byggegrense 20 meter:

Avkøyrslar

Godkjenning av ny avkøyrslar kan normalt bli gitt under bølge av at dei tekniske krava til utforming av avkøyrslar blir oppfylt. Der forholda ligg til rette for det, kan tilkomst visast til næraste eksisterande avkøyrslar.

2.3 Vassressurslova, vassressursforskrifta

Som hovudpunkt frå Vassressurslova nemnast (utdrag frå §3 (definisjoner)):

- a) vassdragstiltak: vassdragsanlegg og alle andre tiltak i vassdraget som etter sin art er egnet til å påvirke vannføringen, vannstanden, vassdragets leie eller strømmens retning og hastighet eller den fysiske og kjemiske vannkvaliteten på annen måte enn ved forurensning;*
- b) vassdragsanlegg: bygning eller konstruksjon i eller over vassdrag, bortsett fra luftledninger;*
- c) årssikker vannføring: vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt;*
- d) høyeste vanlige flomvannstand: vannstand ved den høyeste flom som erfaringsmessig kan påregnes i gjennomsnitt hvert tiende år.*

§5 (forvalteransvar og aktsomhetsplikt)

Enhver skal opptre aktsomt for å unngå skade eller ulempe i vassdraget for allmenne eller private interesser.

§7 (vannets løp i vassdrag og infiltrasjon i grunnen)

Ingen må hindre vannets løp i vassdrag

§11 (kantvegetasjon)

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.

2.4 Byggegrense mot elv/vassdrag og dokumentasjon knytt til flaumfare

For å definere byggegrenser mot elv/vassdrag er det tatt utgangspunkt i NEVINA elvenett. Byggegrense mot elv/vassdrag er sett til minimum 10 meter fra elvekant, for større vassdrag som Larsneselva og Myklebustelva er byggegrensa 20 meter.

Ved tiltak nærare vassdrag enn 20 meter og/eller innanfor faresone flaum skal det dokumenterast at krav til tryggleik er ivaretatt.

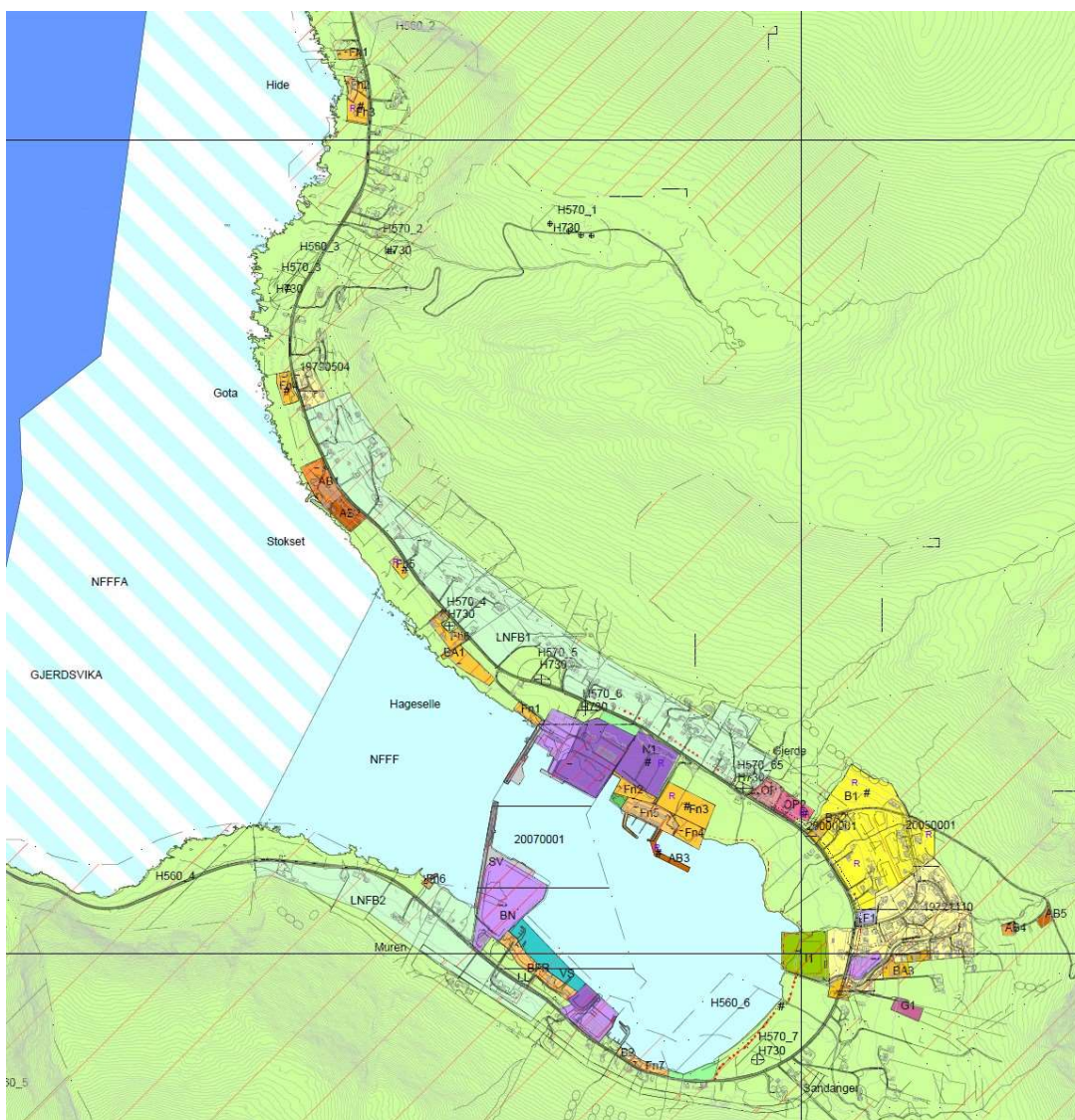
3 Dagens situasjon

Arealbruk er fastsett i gjeldende kommuneplan og ei rekke reguleringsplanar. Det manglar byggegrenser mot sjø, vassdrag og veg for utbyggingsområde der kommuneplanen er siste plannivå før utbygging. Det manglar også byggegrenser i gjeldende reguleringsplanar. Faresoner er ikkje oppdaterte i samsvar med gjennomførte farevurderingar.

3.1 Gjerdsвика

3.1.1 Dagens plansituasjon

Dagens plansituasjon er vist i figur 1.



Figur 2: Oversiktskart Gjerdsвика. Utsnitt frå kommuneplanen sin arealplan

3.1.2 Moment å ta høyde for ved fastsetting av byggegrenser

Bygge- område	Byggegrenser mot veg	Anleggs- og bygningmessige vilkår	Flaumsone/vegetasjons- sone langs elv/bekk	Byggegrense mot sjø og havstigning, bølgeverknadar, stormflo:	Områdestabilitet og skred
B2	Manglar byggegrense mot fv.	Allereie utbygd, men noko restareal.	Har data på faresone flaum. Må vurdere byggegrense	Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og faresoner må innarbeidast i kart og føresegner.
OP1	Manglar byggegrense mot fv.	Utbygd	Har data på faresone flaum. Må vurdere byggegrense	Ikkje aktuelt.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemd-soner for skred (NVE).
N	Manglar byggegrense mot fv.	Delvis utbygd	Ikkje aktuelt	Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemdsoner for skred (NVE).
BN, BFR, m.m.	Byggegrenser mot veg ok.	Delvis utbygd	Grunnkart syner bekk inn i planområdet. Føresegner ivaretek omsyn til flaumfare.	Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og faresoner må innarbeidast i kart og føresegner.
AB1	Manglar byggegrense mot fv.	Delvis utbygd.	Ikkje aktuelt	Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).
AB2	Manglar byggegrense mot fv.	Delvis utbygd.	Ikkje aktuelt	Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)

				Manglar byggegrense mot sjø.	
AB4	Byggegrenser ikkje nausynt	-	Har data på faresone flaum. Vurdere byggegrense	Ikkje aktuelt	Området ligg ovanfor marin grense. Områdestabilitet dermed ok. Skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).
AB5	Byggegrense ikkje lagt inn, vegloven gjeld.	Ikkje utbygd		Ikkje aktuelt	Området ligg ovanfor marin grense. Skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).
Fh1	Manglar byggegrense mot fv.	Ikkje utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).
Fh2	Byggegrense ikkje lagt inn. Byggeformål ligg over 30m frå senterlinje på fv.	Nesten ferdig utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Legg inn manglande byggegrense mot sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).
Fh4	Byggegrense mot veg sikra i detaljplan	Ikkje utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø.	Ikkje vurdert, ferdig detaljregulert. Områdestabilitet må vurderast i byggesak.
Fh6	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd.		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
BA1	Byggegrense mot veg ikkje nausynt grunna avstand.	Ikkje utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)

				Manglar byggegrense mot sjø.	
BA2	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Ikkje aktuelt	Vurdert i notat for områdestabilitet. Skredfare er utgreidd og faresone er må innarbeidast.
BA3	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd	Har data på faresone flaum. Vurdere byggegrense	Ikkje aktuelt	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemd- soner for skred (NVE)
F1	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Ikkje aktuelt	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemd-soner for skred (NVE)
I1	Byggegrense mot veg ikkje aktuelt	Utbygd med fotballbane og garderober/ klubbhus	Har data på faresone flaum. Vurdere byggegrense	Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemd- soner for skred (NVE)
Fn1	Manglar byggegrense mot veg	Ikkje utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemd-soner for skred (NVE)
Fn2	Ikkje aktuelt	Ikkje utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø.	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Området ligg utanfor aktsemd- soner for skred (NVE)
Fn4	Ikkje aktuelt	Ikkje utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø.	Vurdert i notat for områdestabilitet. Området ligg utanfor aktsemd- soner for skred (NVE)
Fn5	Ikkje aktuelt	Utbygd		Har data på faresone flaum frå	Områdestabilitet må vurderast i byggesak.

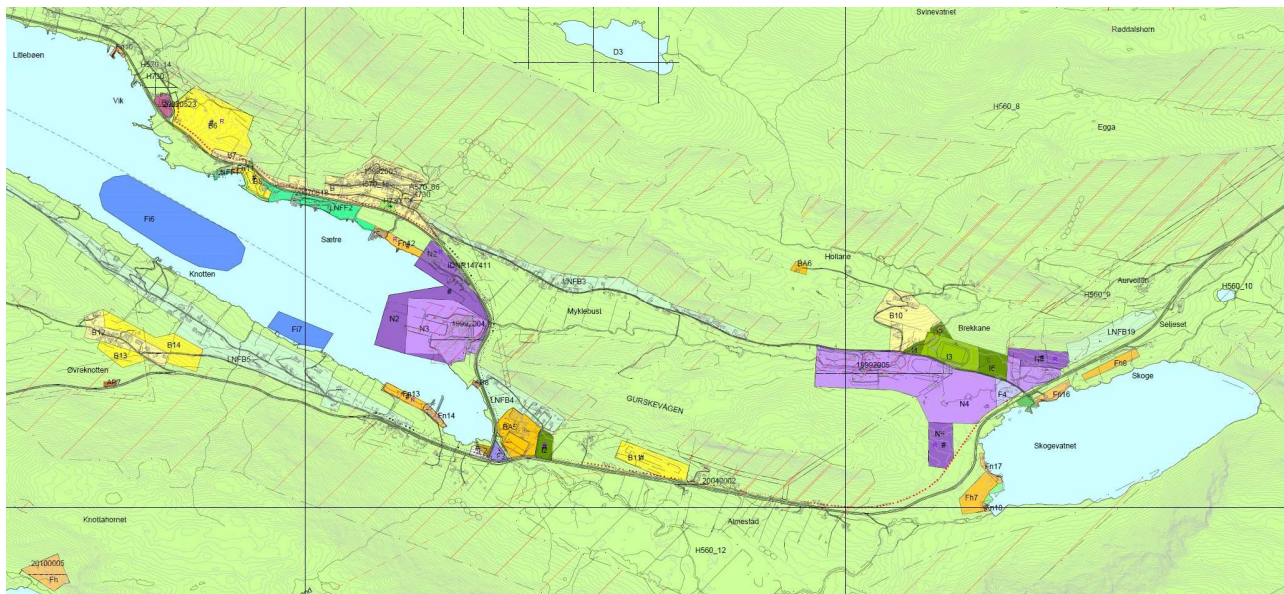
				vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø.	Området ligg utanfor aktsemd- soner for skred (NVE)
Fn6	Ikkje aktuelt	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og faresoner må innarbeidast i kart og føresegner.
Fn7	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og faresoner må innarbeidast i kart og føresegner.
B1*					Vurdert i notat for områdestabilitet. (Sør for BA2 langs fv.) Områdestabilitet ivaretatt.
N1*					
OP2*					Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt.
Fn3*					
Fh3*					
Fh5*					
AB3*					

*byggeområdet har krav om detaljregulering. ROS-tema skal ivaretaast i reguleringsprosess.

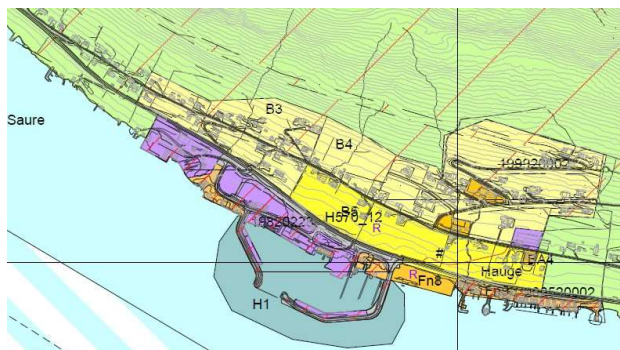
3.2 Gursken

3.2.1 Dagens plansituasjon

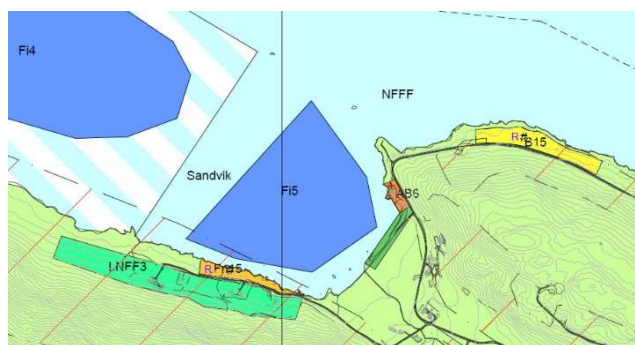
Dagens plansituasjon er vist i figur 2-4.



Figur 3: Oversiktskart Gurskevågen. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel.



Figur 5: Hauge - utsnitt fra kommuneplanens arealdel.



Figur 4: Sandvik - utsnitt fra kommuneplanens arealdel

3.2.2 Moment å ta høyde for ved fastsetting av byggegrenser

Byggeområde	Byggegrenser mot veg	Anleggs- og bygningsmessige vilkår	Flaumsone/vegetasjonssone langs elv/bekk	Byggegrense mot sjø og havstigning, bølgeverknader, stormflo:	Områdestabilitet og skred
B3	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Ikkje aktuelt	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og faresoner må innarbeidast i kart og føresegner.
B4	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Ikkje aktuelt	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og faresoner må innarbeidast i kart og føresegner.
B7	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Ikkje aktuelt	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemd - soner for skred(NVE).
B_Sætre	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd	Har data på faresone flaum. Må vurdere byggegrense	Ikkje aktuelt	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og faresoner innarbeidd i kart og føresegner.
B10	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd	Legg inn tilgjengelege data på faresone flaum. Må vurdere byggegrense	Ikkje aktuelt	Området ligg ovanfor marin grense og utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
B12	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Ikkje aktuelt	Området ligg ovanfor marin grense. Skredfare er utgreidd og faresoner innarbeidd i kart og føresegner.
B13	Manglar byggegrense mot veg	Ikkje utbygd, utvidingsareal for B12		Ikkje aktuelt	Området ligg ovanfor marin grense. Skred er vurdert og området er ikkje skredutsett.
B14	Vegloven vil gjelde	Ikkje utbygd		Ikkje aktuelt	Området ligg ovanfor marin grense. Skredfare er utgreidd og faresoner innarbeidd i kart og føresegner.
Fn9	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skred er vurdert og området er ikkje skredutsett.

				Manglar byggegrense mot sjø.	
Fn10	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skred er vurdert og området er ikkje skredutsett. (rapport NVE nr. 57/2019)
Fn11	Byggegrense mot veg ok i gjeldande plan.	Ikkje utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).
Fn ved Fn12	Ikkje aktuelt	Delvis utbygd	Har data på faresone flaum. Må vurdere byggegrense	Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemd- soner for skred(NVE).
Fn14	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd	.	Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skred er vurdert og området er ikkje skredutsett. (rapport NVE nr. 57/2019)
Fn16	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd	Har data på faresone flaum. Må vurdere byggegrense	Manglar byggegrense mot sjø/vassdrag	Området ligg ovanfor marin grense. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemd- soner for skred(NVE).
Fn17	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd	Legg inn tilgjengelege data på faresone flaum. Må vurdere byggegrense	Manglar byggegrense mot sjø/vassdrag	Området ligg ovanfor marin grense og utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)

Fn18	Ikkje naudsynt	Delvis utbygd	Har data på faresone flaum. Må vurdere byggegrense	Manglar byggegrense mot sjø/vassdrag	Området ligg ovanfor marin grense. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemd- soner for skred(NVE).
G3	Manglar byggegrense mot veg	Etablert kyrkjegard		Bølgjeoppskyl vil gå inn på byggeområdet. Tiltak for skjerming av eksisterande anlegg kan vurderast	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skred er vurdert og området er ikkje skredutsett.
BA4	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Ikkje aktuelt	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skred er vurdert og området er ikkje skredutsett.
BA5	Vurdere byggegrense eller om veglova skal gjelde	Utbygd	Har data på faresone flaum. Må vurdere byggegrense	Bølgjeoppskyl vil gå inn på byggeområdet. Tiltak for skjerming av eksisterande anlegg kan vurderast	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skred er vurdert og området er ikkje skredutsett. (
BA6	Ikkje naudsynt	Utbygd		Ikkje aktuelt	Området ligg ovanfor marin grense og utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
F3	Manglar byggegrense mot veg	Ikkje utbygd	Har data på faresone flaum. Må vurdere byggegrense	Byggegrenser mot veg vil ivareta byggegrenser mot sjø. Bølgjeoppskyl går inn på byggeområdet og samanfell med flaumsona frå elv	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Skred er vurdert og området er ikkje skredutsett.
F4	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd (delvis)		Byggegrenser mot veg kan ivareta byggegrenser mot sjø.	Området ligg ovanfor marin grense og utanfor aktsemdsoner for skred
N3	Byggegrense mot veg ivaretatt i reguleringsplan	Utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølgjer. Manglar byggegrense mot sjø som samstemme med eksisterande reguleringsplan	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred

N4	Vurdere byggegrense eller om veglova skal gjelde	Ikkje utbygd		PBL vil gjelde for tiltak innanfor 100-metersbeltet	Områdestabilitet ivaretatt. Området ligg overfor marin grense og utanfor aktsemdsoner for skred
I3	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd, idrettsbane	Har data på faresone flaum. Må vurdere byggegrense	Ikkje aktuelt	Området ligg overfor marin grense og utanfor aktsemdsoner for skred
I4	Manglar byggegrense mot veg	Ikkje utbygd	Har data på faresone flaum. Må vurdere byggegrense	Ikkje aktuelt	Området ligg overfor marin grense og utanfor aktsemdsoner for skred
I5	Ikkje aktuelt	Ikkje utbygd	Har data på faresone flaum. Må vurdere byggegrense	Ikkje aktuelt	Området ligg overfor marin grense. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemdsoner for skred
I6	Manglar byggegrense mot veg	Ikkje utbygd		Ikkje aktuelt	Området ligg overfor marin grense og utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
I7	Veglova gjeld	Utbygd		Ikkje aktuelt	Området ligg overfor marin grense. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemd-soner for skred(NVE).
Fh7	Manglar byggegrense mot veg	Ikkje utbygd	Har data på faresone flaum. Må vurdere byggegrense	Manglar byggegrense mot sjø/vassdrag	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Området ligg utanfor aktsemd-soner for skred (NVE).
Fh8	Manglar byggegrense mot veg	Ikkje utbygd		Manglar byggegrense mot sjø/vassdrag	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).
AB6	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemd-soner for skred.
AB7	Manglar byggegrense mot veg	Ikkje utbygd		Ikkje aktuelt	Området ligg overfor marin grense. Skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemd-soner for skred.

AB8	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).
Haugsbygda hamn	Manglar byggegrenser mot veg	Stort sett utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og faresoner innarbeidd i kart og føresegner.
B5*					
B6*					
B8*					
B11*					
B15*					
Fn8*					
Fn12*					
Fn13*					
Fn15*					
F2*					
N2*					
N5*					
N6*					
I2*					

*byggeområdet har krav om detaljregulering. ROS-tema ivaretekast i reguleringsprosess.

3.3 Larsnes (inkl. Skredestranda)

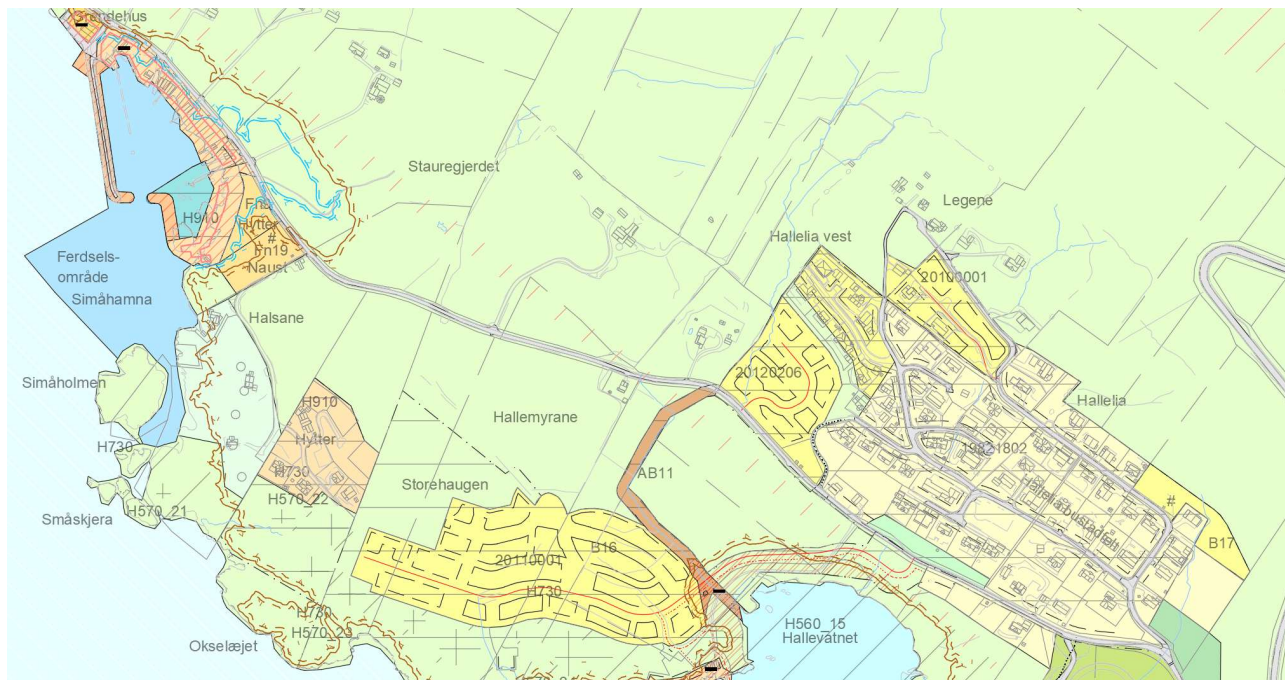
3.3.1 Gjeldende planstatus

Dagens plansituasjon er vist i figur 5-9.

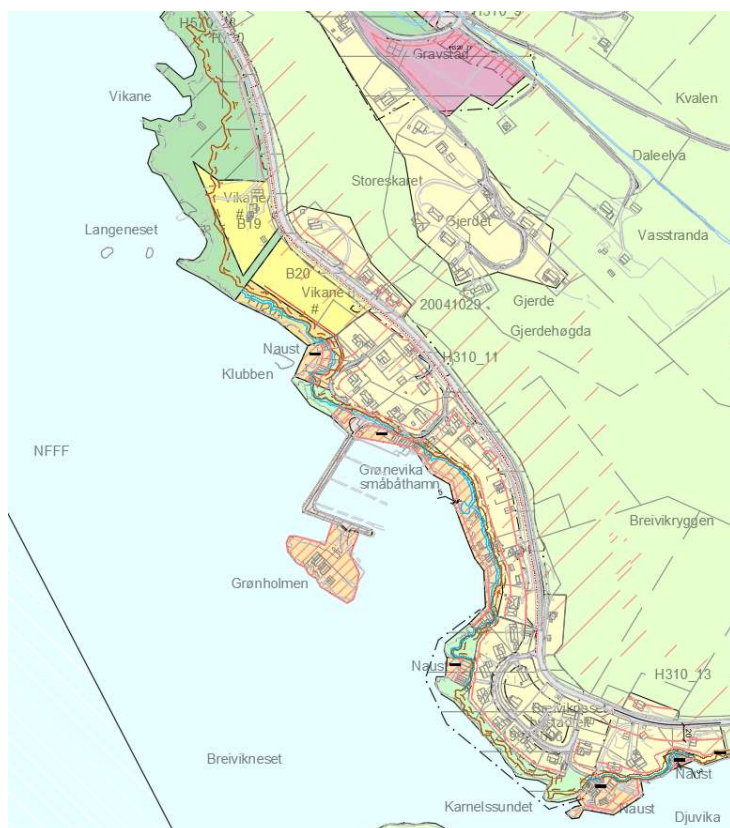
Det er i mars 2023 vedtatt ny detaljreguleringsplan for Larsnes sentrum samt Hallekrysset. Disse planene har påførte byggegrenser og areala inngår derfor ikke i denne revisjonen.



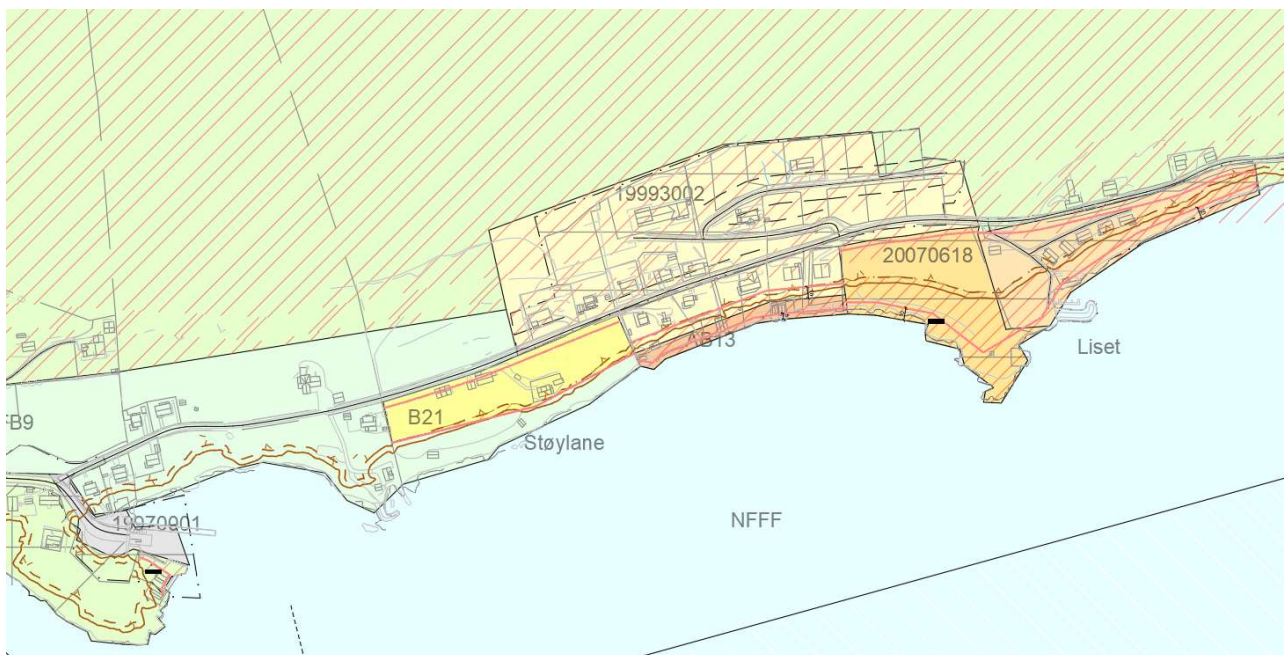
Figur 6: Oversiktskart Larsnes sentrum



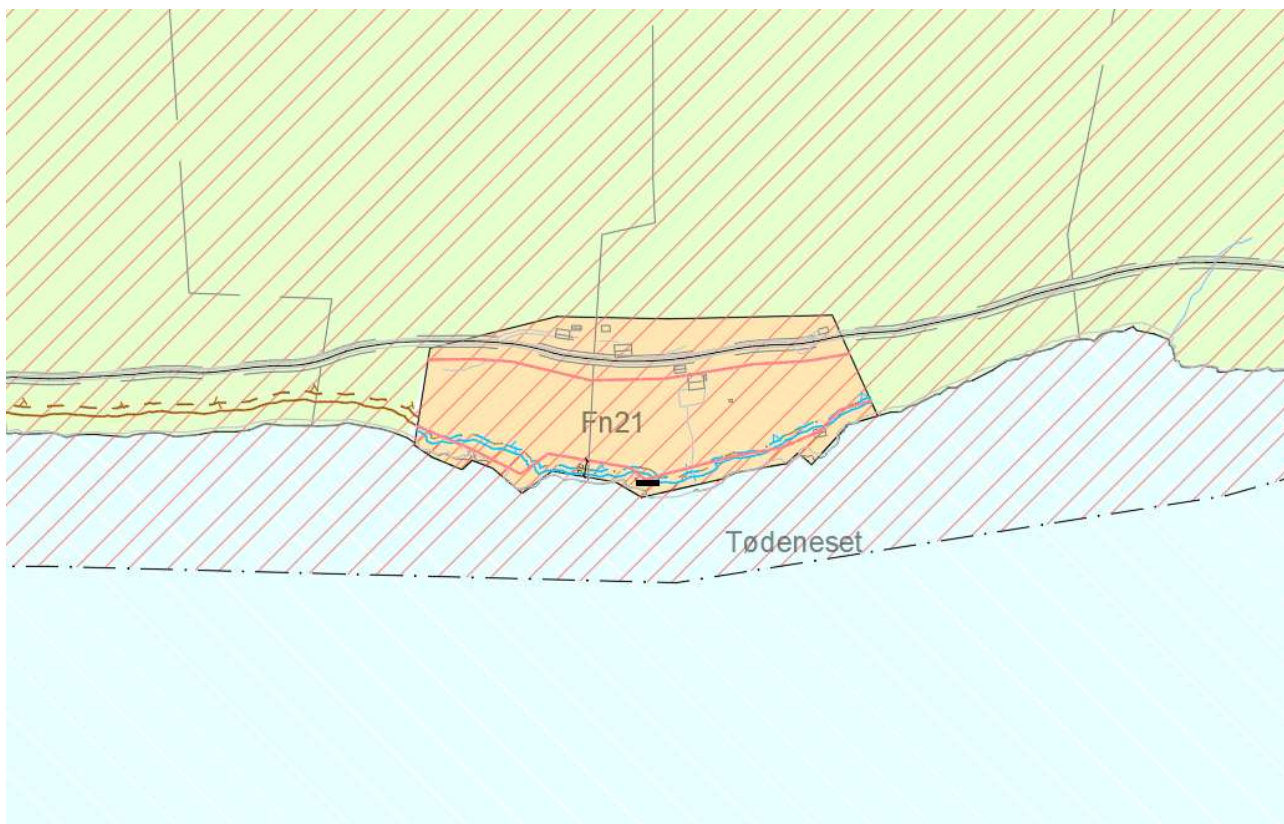
Figur 7: Oversiktskart Hallebygda



Figur 8: Oversiktskart Grønevika m.m.



Figur 9: Oversiktskart Liset



Figur 10: Oversiktskart Tødeneset

3.3.2 Moment å ta høyde for ved fastsetting av byggegrenser

Byggeområde	Byggegrenser mot veg	Anleggs- og bygningsmessige vilkår	Flaumsone/vegetasjonssone langs elv/bekk	Byggegrense mot sjø og havstigning, bølgeverknader, stormflo:	Områdestabilitet
BA-grendehus	Manglar byggegrense mot veg	utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Hallebygda hamn	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger.. Manglar byggegrense mot sjø	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
B16	Byggegrenser ivaretatt	Ikkje utbygd. Ferdig detaljregulert		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
B-Grønevika	Manglar byggegrense mot veg	utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger.	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Skredfare er utgreidd og faresoner innarbeidd i kart og føresegner.
B-Breivikneset	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).
B21	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Skredfare må vurderast i

				stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).
Fh-hytter	Ikkje aktuelt	Delvis utbygd		Manglar byggegrenser mot vassdrag	Området ligg over marin grense. Skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).
Fh-Liset	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og faresoner innarbeidd i kart og føresegner.
Fn- Breivikneset	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Fn21	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).
AB11	Ikkje aktuelt	Ikkje utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Ab13	Ikkje aktuelt	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og faresoner innarbeidd i kart og føresegner.

N-Larsnes industriområdene	Byggegrenser ivaretatt i reguleringsplan	Utbygd		Ikkje aktuelt	Området ligg over marin grense. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).
Larsnes mek	Byggegrenser ivaretatt i reguleringsplan	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Samferdselsområde Larsnes sentrum	Manglar byggegrense mot veg	Etablert kaiområde		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
F-Larsnes sentrum	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
NK-tenesteyting	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd	Har data på faresone flaum. Må vurdere byggegrense.	Ikkje aktuelt	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).
G-Gravstad	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd	Har data på faresone flaum. Må vurdere byggegrense.	Ikkje aktuelt	Området ligg over marin grense. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Grønevik småbåthamn	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).
LNFR-ferjekai	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd (delvis)		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).

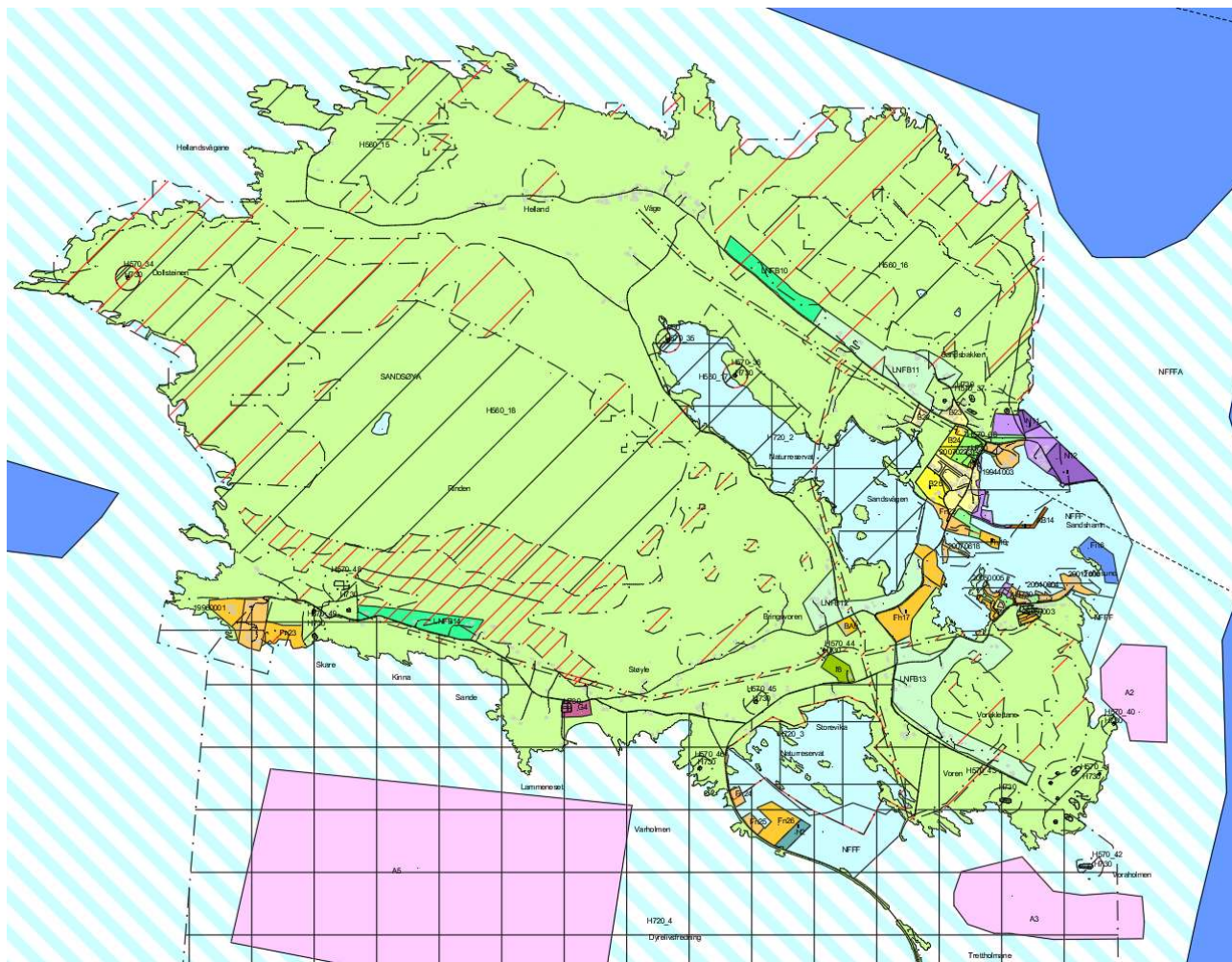
				stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	
B17*					
B19*					
B20*					
Fn19*					Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt.
Fn20*					
N8*					
N7*					
N9*					
N10*					
Fh9					Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt.

*byggeområdet har krav om detaljregulering. ROS-tema ivaretakast i reguleringsprosess.

3.4 Sandsøya

3.4.1 Gjeldende planstatus

Dagens plansituasjon er vist i figur 10,



Figur 11: Oversiktskart Sandsøya

3.4.2 Moment å ta høyde for ved fastsetting av byggegrenser

Byggeområde	Byggegrenser mot veg	Anleggs- og bygningsmessige vilkår	Flaumsone/vegetasjonssone langs elv/bekk	Byggegrense mot sjø og havstigning, bølgeverknader, stormflo:	Områdestabilitet
B22	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
B23	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Ikkje aktuelt	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
B24	Ivaretatt	Delvis utbygd		Vurdere byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
B-Sandshamn	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
N-Sandshamn sør	Ivaretatt	Hovudsakleg utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
N-Sandshamn nord	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).

NK	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Fn-Sandshamn	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Fn22	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Fn-Toftesund	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Fn23	Ikkje aktuelt	Ikkje utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Fn24	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)

				Manglar byggegrense mot sjø	
Fn25	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Fn26	Manglar byggegrense mot veg	Ikkje utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Fh-Mikkelholmen	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Fh-nord for Fh17	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Fh-Skare	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
G4	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)

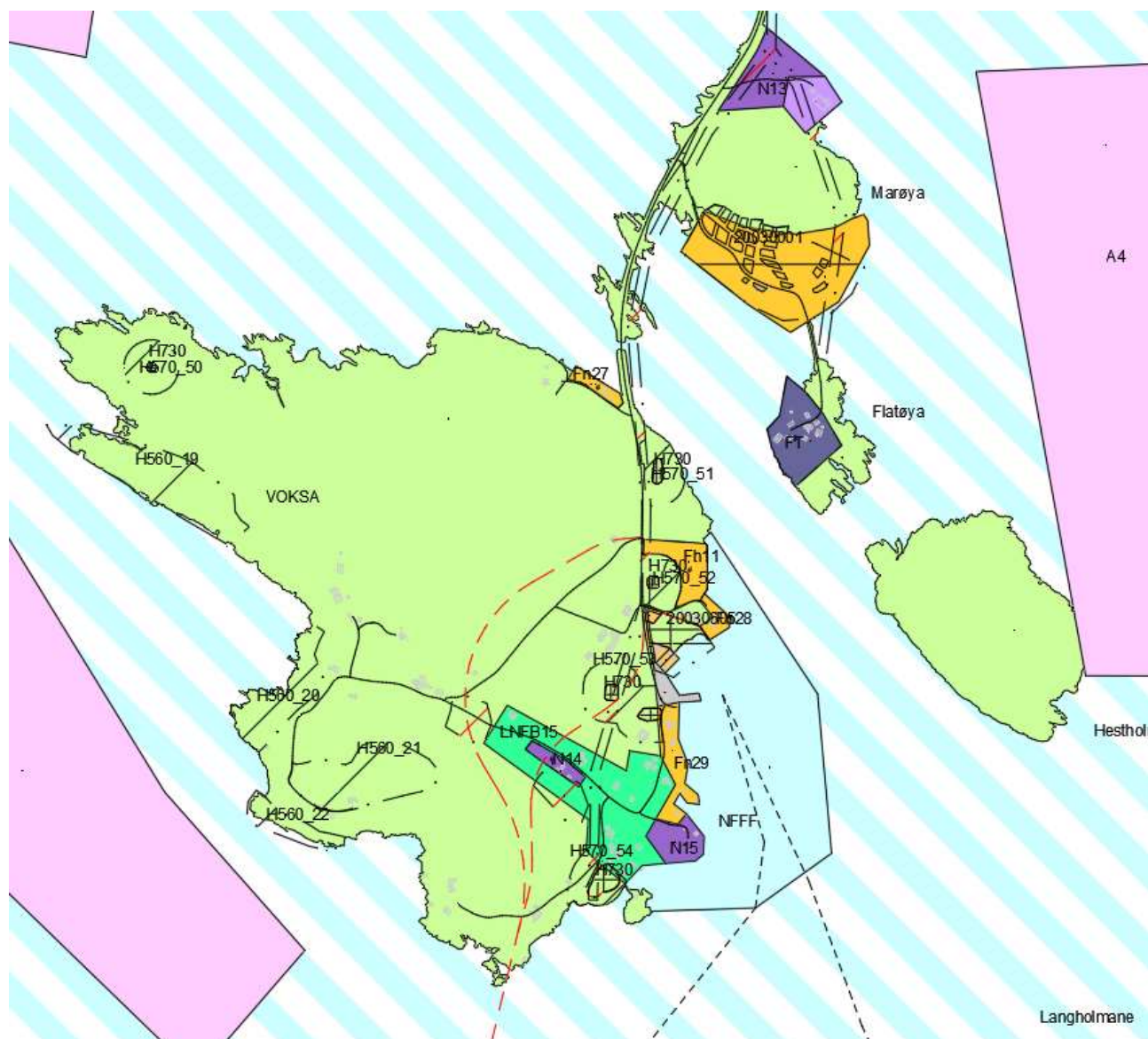
				Manglar byggegrense mot sjø	
I8	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Ikkje aktuelt	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
BA9	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Ikkje aktuelt	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
N11*					
N12*					
B25*					
Fh10*					
Fh17*					
AB14*					

*byggeområdet har krav om detaljregulering. ROS-tema skal ivaretakast i reguleringsprosess.

3.5 Voksa (inkl. Marøya, Flatøya og Hestholmen)

3.5.1 Gjeldende planstatus

Dagens plansituasjon er vist i figur 11,



Figur 12: Oversiktskart Voksa m.m.

3.5.2 Moment å ta høyde for ved fastsetting av byggegrenser

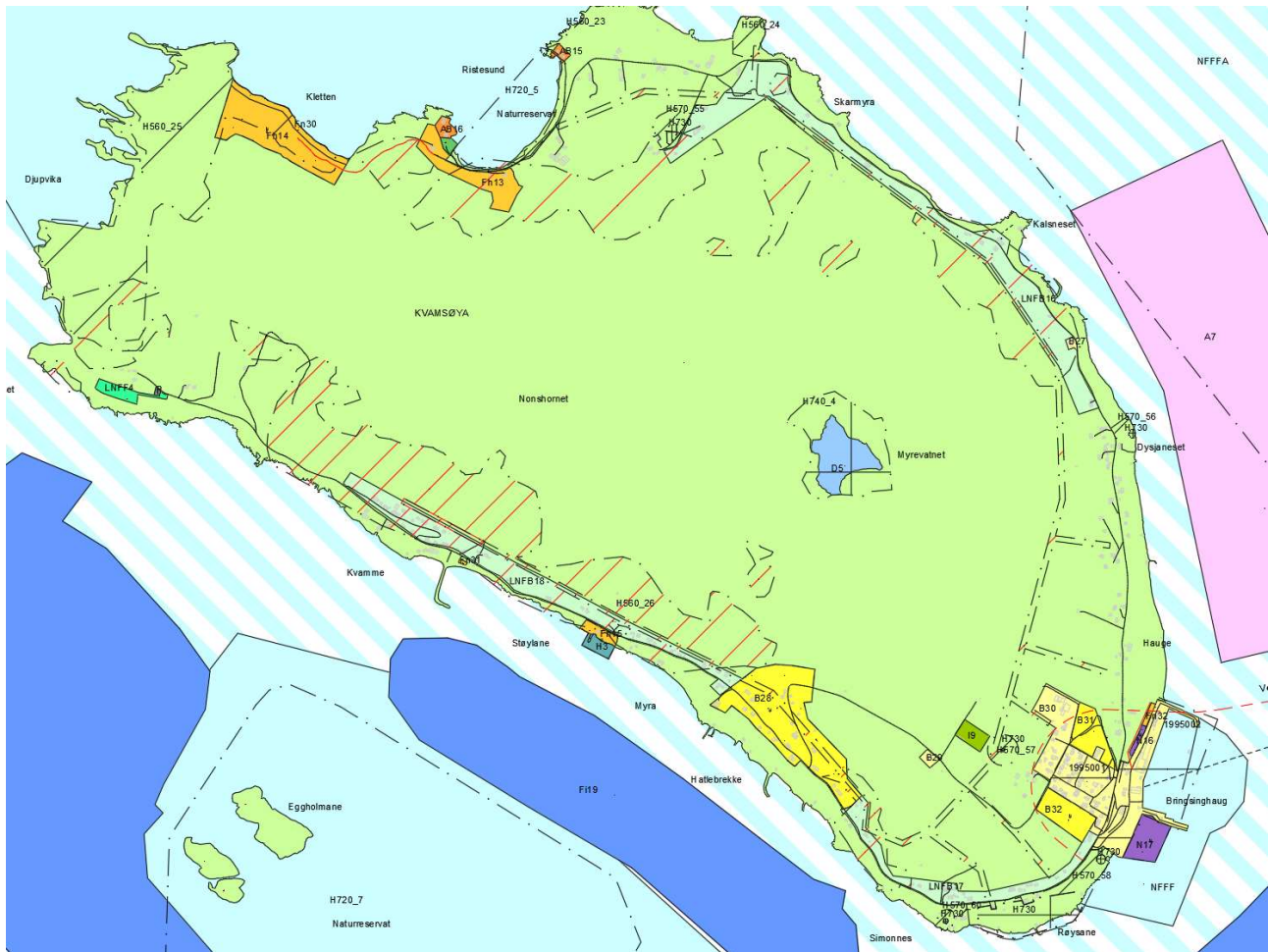
Byggeområde	Byggegrenser mot veg	Anleggs- og bygningsmessige vilkår	Flaumsone/vegetasjonssone langs elv/bekk	Byggegrense mot sjø og havstigning, bølgeverknader, stormflo:	Områdestabilitet
N13 m.m.	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
N15	Veglova vil gjelde	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Fh-Marøya	Ivaretatt i gjeldande regplan.	Ikkje utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Byggegrenser ivaretatt i gjeldande reguleringsplan	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Fh-Voksa	Ivaretatt	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Fn28	Ikkje aktuelt	Hovudsakleg utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Fn29	Ikkje aktuelt	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
N14*					Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt.
FT*					
Fh11*					
Fn27*					

*byggeområdet har krav om detaljregulering. ROS-tema skal ivaretaast i reguleringsprosess.

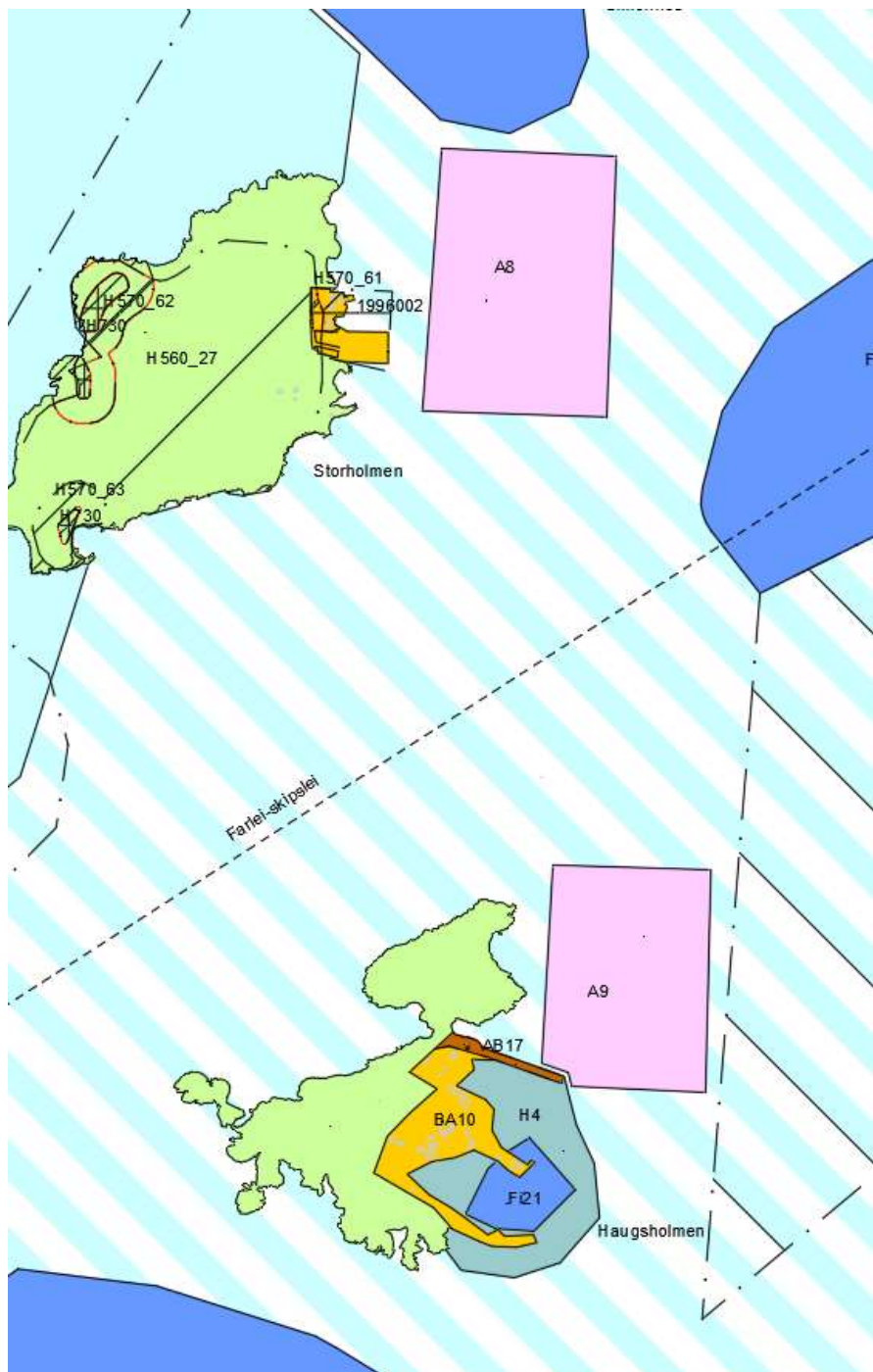
3.6 Kvamsøya (inkl. Storholmen og Haugsholmen)

3.6.1 Gjeldende planstatus

Dagens plansituasjon er vist i figur 12-13, r.



Figur 13: Oversiktskart Kvamsøya



Figur 14: Oversiktskart Storholmen og Haugsholmen

3.6.2 Moment å ta høyde for ved fastsetting av byggegrenser

*byggeområdet har krav om detaljregulering. ROS-tema ivareta kast i reguleringsprosess.

Byggeområde	Byggegrenser mot veg	Anleggs- og bygningsmessige vilkår	Flaumsone/vegetasjonssone langs elv/bekk	Byggegrense mot sjø og havstigning, bølgeverknader, stormflo:	Områdestabilitet
AB15	Ikkje aktuelt	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
AB16	Ikkje aktuelt	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Fh13	Manglar byggegrense mot veg	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivarett. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).
Kalsneset	Manglar byggegrense mot veg, sjå detaljplan for området	Ikkje utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).
Fn31	Manglar byggegrense mot veg	Ikkje utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd for området og det er ikkje skredfare innanfor byggeformålet
B27	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemdsoner for skred(NVE).
B29	Manglar byggegrense mot veg	Utbygd		Ikkje aktuelt	Området ligg ovanfor marin grense. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)

B30	Ikkje naudsynt, veglova vil gjelde	Delvis utbygd		Ikkje aktuelt	Området ligg ovanfor marin grense. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
B31	Manglar byggegrense mot veg	Ikkje utbygd		Ikkje aktuelt	Området ligg ovanfor marin grense. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
B-Bringsinghaug	Grense mot fv. ivaretatt i analog reguleringsplan	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
Fh-Storholmen	Ikkje køyreveg på øya	Delvis utbygd		Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
BA10	Ikkje aktuelt	Delvis utbygd	Overvasshandtering ivaretakast gjennom føresegnene punkt 2.6.14.	Har data på faresone flaum frå vurderingsnotat for stormflo og bølger. Manglar byggegrense mot sjø	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred (NVE)
N16*					Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt.
N17*					
B28*					
B32*					
H3*					
Fn30*					
Fn32*					Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivaretatt.
Fh14*					
Fh15*					
AB17*					

*byggeområdet har krav om detaljregulering. ROS-tema skal ivaretakast i reguleringsprosess.

4 ROS-forhold

Generelt viser ein til ROS-analyse tilhøyrande revisjonen av kommuneplanen i 2015 jf.: Kommuneplan – Arealdelen, 2013-2025, Overordna ROS-analyse.

For denne planendringa er det utarbeidd ei ROS analyse med utgangspunkt i Statsforvaltaren si sjekklister, men er avgrensa til forhold/tema som etter fagleg vurdering er funne relevante for fastsettinga av byggegrenser. Eit samandrag av ROS-analysen er oppsummert under, for full innsikt viser vi til ROS-analysen som er eit vedlegg til planrevisjonen.

Vi viser elles til eiga utgreiing: Bølgje analyser og stormflo vurdering, vedlegg 3. Og NVE sin skredrapport «Faresonekartlegging i Sande kommune 57/2019» tilgjengeleg på NVE sine nettsider.

4.1 Oppsummering ROS-analyse

4.1.1 Vurdering av risiko og sårbarheit

Følgande farer kom fram i fareidentifikasjonen som relevante, og det er gjort ei nærare vurdering av desse:

- Skredfare bratt terreng
- Ustabil grunn
- Flaum i vassdrag
- Havnivåstigning, stormflo og bølgeverknad

Skredfare bratt terreng

NVE sine aktsemdkart viser skredfare i store delar av kommunen. NVE har i samarbeid men NGI utarbeidd detaljert skredfarvurdering for prioriterte områder ved eksisterande bebyggelse. Skredfarevurderinga har utarbeidd faresonekart i samsvar med krava i TEK17 og viser faresone for skred med nominell sannsyn på 1/100, 1/1000 og 1/5000. I vurderinga inngår skredtypene snø-, sørpe-, jord- og flaumskred.

Skredvurderinga kan nyttast som grunnlag for å vurdere skredfaren i byggeområda som ved denne revisjonen har fått byggegrenser mot sjø, veg eller vassdrag og dermed opnar for bygging utan utarbeiding av detaljregulering.

I og med at ein ikkje reviderer arealbruken i denne planendringa, er arealbruken fastsett som i gjeldande plan og eventuelle manglande vurderingar knytt til naturfare må dermed utførast i forbindelse med byggesak. Ein tolkar informasjon på NVE sine nettsider slik at manglande utgreiing av eventuelle farer i eldre planer kan løysast på denne måten.

Dermed må ei detaljert vurdering av skredfaren og krav til eventuelle avbøtande tiltak utarbeidast i samband med byggesak. Dette kravet er sikra i oppdaterte føreseigner som er utarbeidd i samband med planrevisjonen.

Basert på utført skredvurdering for store deler av kommunen og krav om utgreiing av skredfare for resterande områder, er det vurdert som lite sannsynleg at ein skal få skade og tap som følgje av skred frå bratt terreng.

Ustabil grunn:

Store deler av bebyggelsen ligg under marin grense og kan ha førekomstar av marin leire som kan gi ustabil grunn. I tidleg fase av arbeidet med revisjon av kommuneplanen vart det definert nokre byggeområder som er vurdert med omsyn på områdestabilitet. Vurderinga er utført av Norconsult AS for definerte områder som kjem fram av rapport «R01 – Sande – Utredning av områdestabilitet». Rapporten konkluderer med at alle byggeområder som er vurderte har tilfredsstillande sikkerheit mot områdeskred. Dei områda som ikkje er vurderte i rapporten, og som ligg i aktsemdsoner for kvikkleire og/eller under marin grense, må vurderast nærare i samband med byggesak. Dette kravet er sikra i oppdaterte føresegner som er utarbeidd i samband med planrevisjonen. I og med at ein ikkje reviderer arealbruken i denne prosessen, er arealbruken fastsett som i gjeldande plan og eventuelle manglande vurderingar knytt til naturfare må dermed utførast i forbindelse med byggesak. Ein tolkar informasjon på NVE sine nettsider slik at manglande utgreiing av eventuelle farer i eldre planer kan løysast på denne måten.

Basert på resultata i den gjennomførte geotekniske vurderinga og krav om utgreiing av områdestabilitet for byggeområde som ligg i aktsemdsoner for kvikkleire og/eller under marin grense, er det vurdert som lite sannsynleg at ein skal få skade og tap som følgje av ustabil grunn.

Flaum i vassdrag:

Ein har nytta datasettet «Nevina elvenett» frå NVE for å vurdere bebyggelsen sin nærleik til vassdrag og behov for byggegrenser. Det er lagt inn flaumfaresoner for dei vassdraga der NVE har generert aktsemdsoner. Flaumsonene har eigne føresegner som sikrar vidare utgreiing og tilstrekkeleg tryggleik mot flaumfare i samsvar med gjeldande TEK. Det er lagt inn krav til byggeavstand i føresegnene, minimum 10 meter frå elvekant for mindre vassdrag. Samstundes må ein oppfylle krav i føresegner om ein skal etablere tiltak nærare enn 20 meter frå elvekant. For større vassdrag som Larsneselva og Myklebustelva er byggegrense satt til 20 meter.

Basert på innlagte byggegrenser og flaumsoner, samt krav i føresegner, vert områda vurdert som lite sårbare ovanfor temaet.

Havnivåstigning, stormflo og bølgeverknad:

Sande kommune har lang kystline og er dermed utsett for framtidig havnivåstigning og bølgepåverknad. For å få ei reell vurdering av fare er det utført ei bølgeanalyse og definert trygge kotehøgder. Rapporten deler inn kommunen i soner med ulik bølgepåverknad utifrå nærleik til havet, vindretning og liknande. Kvar sone har definerte kotehøgder for kva som er trygg høgde og avstand frå sjøen, differensiert på tryggleiksklasse F1 og F2. Denne informasjonen kan nyttast som grunnlag for vurdering av tryggleik og eventuelle tiltak som må etablerast for å oppfylle krav til tryggleik mot flaum. I utbyggingsområde er øvre grense for oppskyljing frå sjøen er nytta som øvre grense for faresone flaum som er lagt inn i revisjonen. Byggegrensene på einskilte byggeområde opnar for bygging i flaumsona, men ikkje utan at krav i føresegnene til trygg kotehøgde og/eller etablering av tiltak for å sikre tryggleik mot flaum er etablert. Rapporten kan nyttast for tiltak utanfor utbyggingsområde, men same prinsippa for vurdering av fare må nyttast før det vert gitt løyve til tiltak.

Basert på resultata i bølgeanalysen og krav i føresegnene vert områda vurdert som lite sårbare ovanfor temaet.

4.1.2 Konklusjon

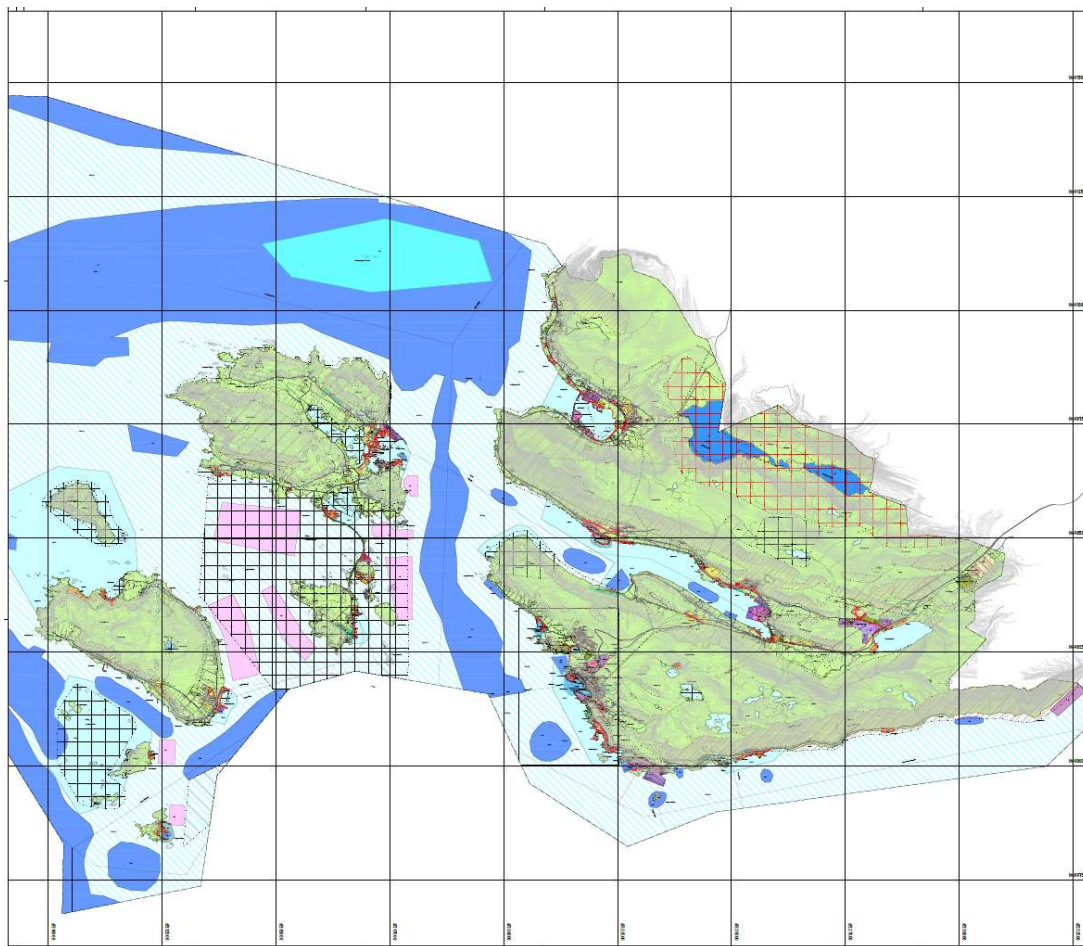
Planområdet framstår generelt, med dei vurderingar som er utførte og krav til tiltak i føresegnene som er lagt inn, som lite sårbart. Det er gjennomført ein innleiande fareidentifikasjon og sårbarheitsvurdering av dei tema som gjennom fareidentifikasjonen framsto som relevante.

Nye faresoner for flaum og skred, samt føresegner med krav til ytterlegare dokumentasjon for områder der risiko og sårbarheit må vurderast nærare sikrar i større grad enn med gjeldande plan at ein unngår tap og skader som følgje av naturfarer

Ein kan ikkje sjå at revisjonen gir auka fare for tap og skade. Gitt den utførte sårbarheitsvurderinga av identifiserte tema er det ikkje funne grunnlag for å gjennomføre detaljerte hendingsbaserte risikoanalysar for nokon av dei vurderte tema, i tråd med metodikken for denne analysen. Ein vurderer at tryggleiken er ivaretatt på ei slik måte at ein kan godkjenne revisjon av planen slik den er foreslått.

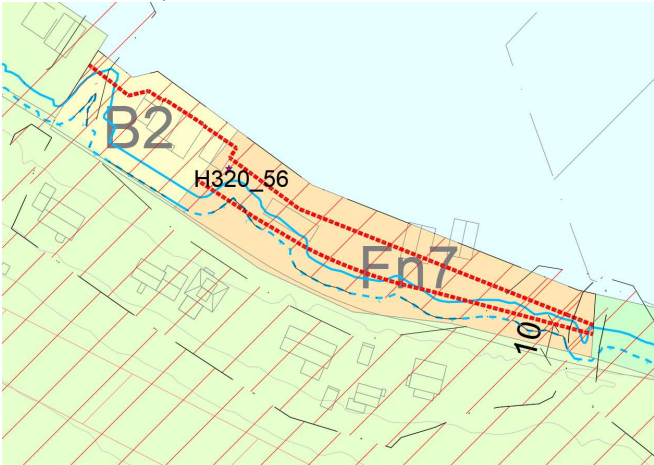
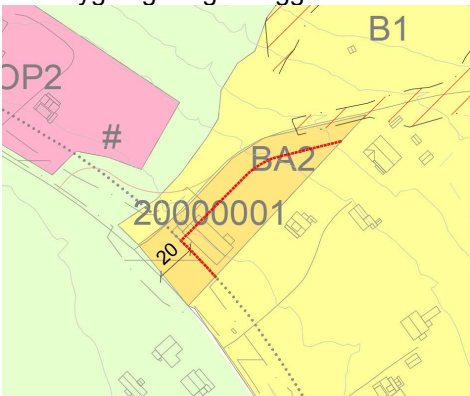
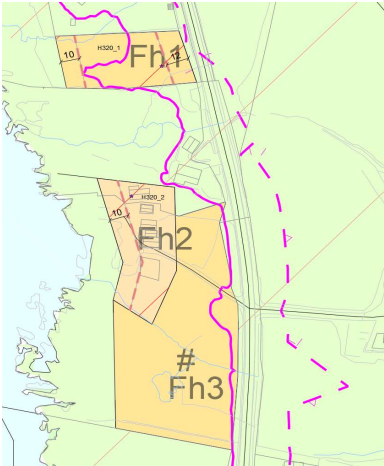
5 Forslag til byggegrenser

I tabell under er områda som har fått fastsett byggegrense illustrert og skildra. Byggegrensene er illustrerte med raud stipla strek.

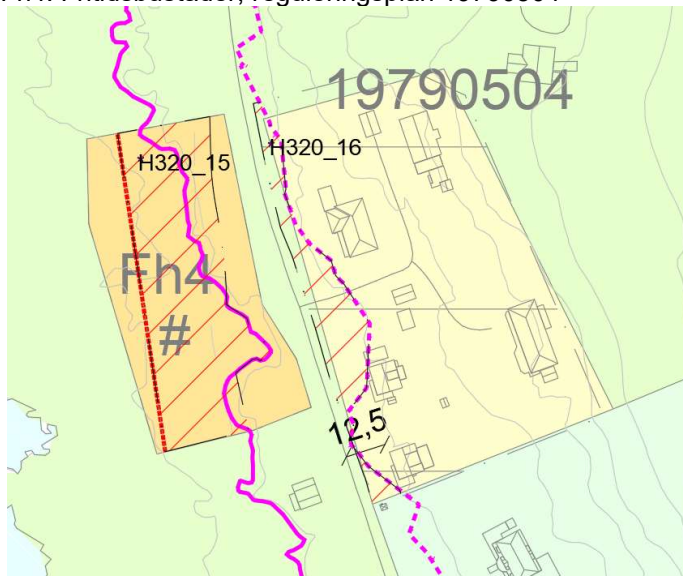


Vist med heiltrekt farga linje på kartutklippa	Vist med stipla farga linje på kartutklippa
Trygg kotehøgde (NN2000)	Min. avstand frå sjøen ved høgvatn til tiltaket (m)
Fargane varierer etter kote 	Fargane varierer etter kote: 
Framlegg til byggegrense	
Framlegg til byggegrense	Raud stipla strek 

5.1 Gjerdsvika

Kort omtale/oppsummering planframlegg		
Type areal/område (arealnamn):	Framlegg til byggegrense (raud stipla linje)	Merknad
B2: Bustadfelt, Fn7 	Byggegrense langs fylkesveg: 10 meter, mot sjø: 8m for Fn7 og tilpassa eksisterande bygg på B2. Faresone flaum er lagt inn på byggeområda i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og faresoner innarbeidd i kart og føresegner. Det er ikkje lagt inn byggegrenser mot veg på B2. Området er utbygd. Ved tiltak må ein mellom anna dokumentere støytilhøve og søke dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg.
BA2: Bygningar og anlegg 	Byggegrense langs fylkesveg: BA2 ca. 20m. Byggegrense langs kommunal tilkomstveg til feltet: BA2 10 meter	BA2 er vurdert i notat for områdestabilitet. Skredfare er utgreidd og faresone er innarbeidd, kjem så vidt i kontakt med byggeområdet.
Fh1, Fh2, Fh3 Fritidsbustader; hytter 	Byggegrense langs offentlig veg: Fylkesveg: Fh1 ca. 20m. Ved Fh2 vil veglova gjelde. Fh3 har krav om detaljregulering. Byggegrense langs sjø: 10m frå formålsgrense. Faresone flaum er lagt inn på byggeområda i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, områda ligg innanfor aktsemdsoner for skred.

Fh4: Fritidsbustader, reguleringsplan 19790504



Fh4: Byggegrense langs fylkesveg: sikra i vedtatt reguleringsplan. Byggegrense langs sjø: følger formålsgrensa mellom grøntområde og fritidsbustad. Sjå eksisterande detaljregulering.

19790504: Ingen byggegrense lagt inn, utbygd område

Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Områda ligg innanfor aktsemdsoner for skredfare.

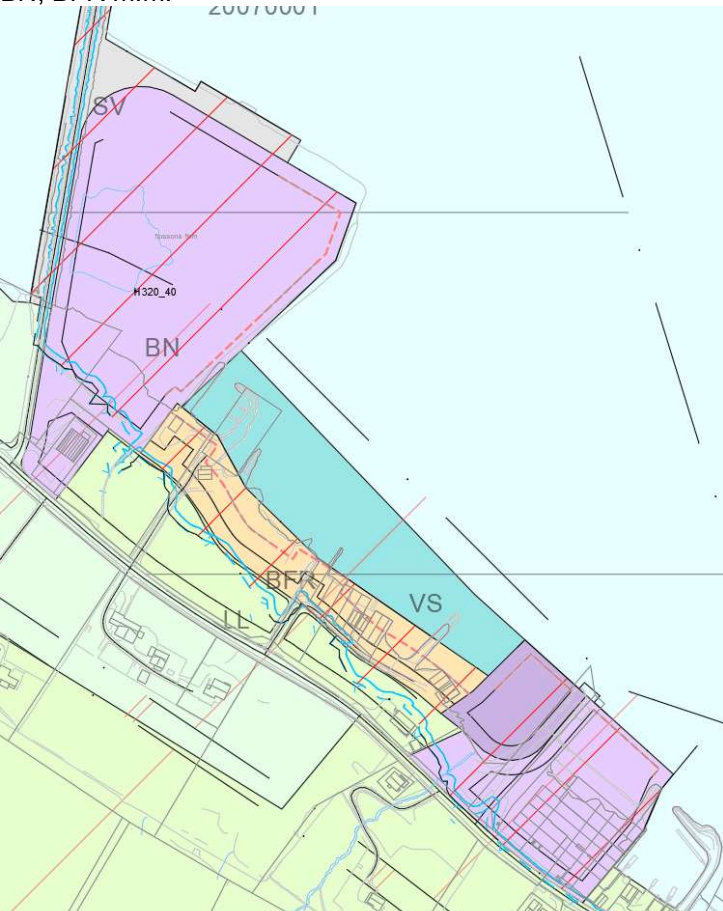
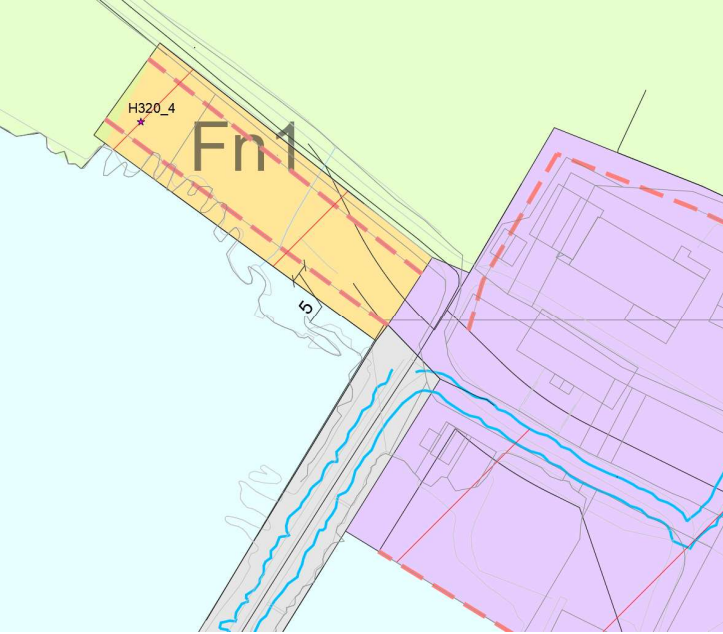
N1 m.m.:



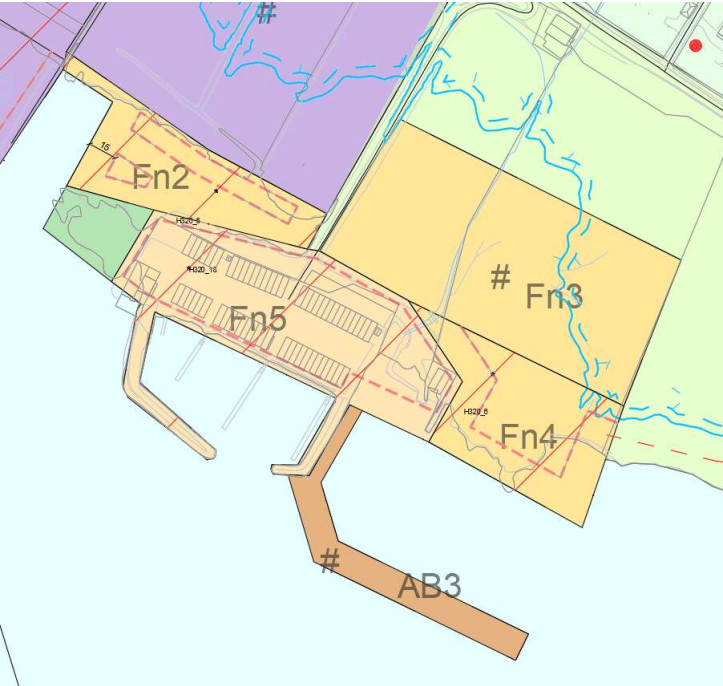
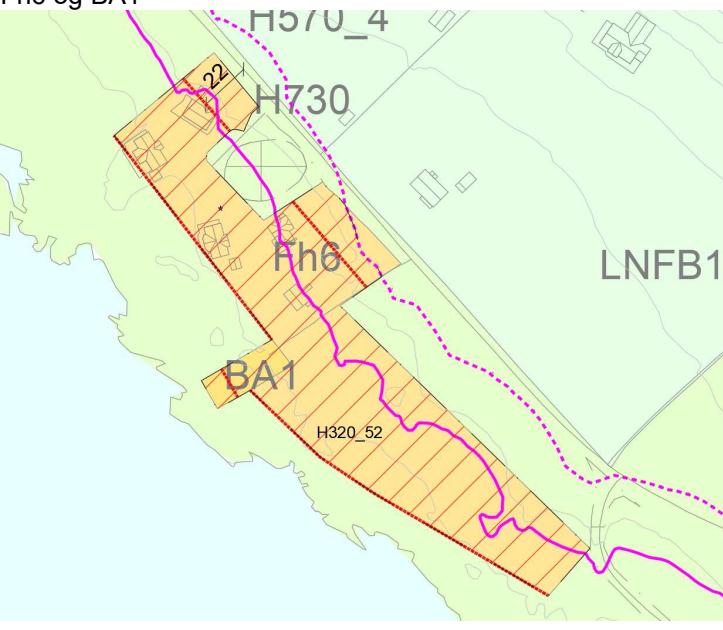
N1 har krav om detaljregulering. På dei andre næringsområda er det lagt inn manglande byggegrenser mot både sjø og veg tilpassa eksisterande bebyggelse.

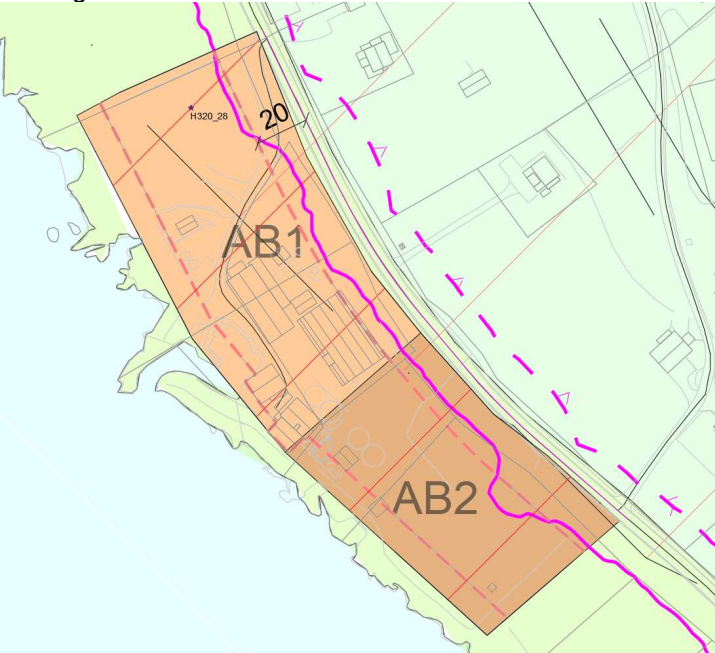
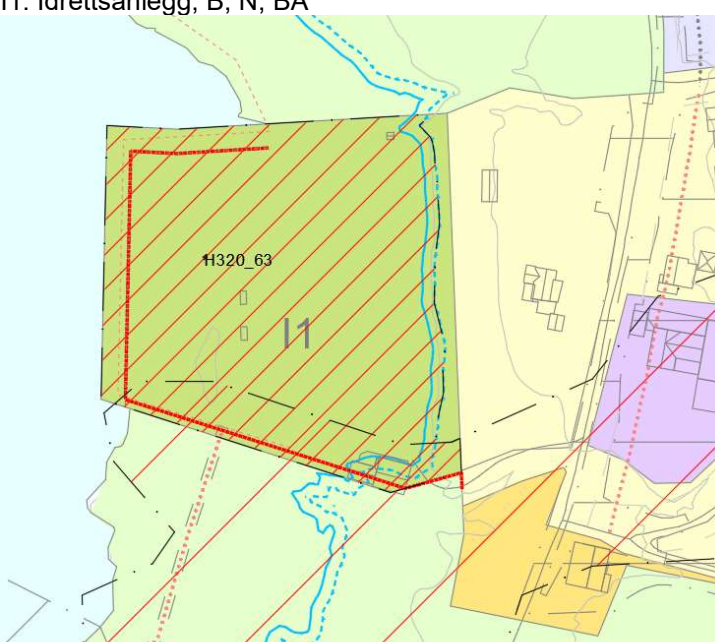
Faresone flaum er lagt inn på byggeområda i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø.

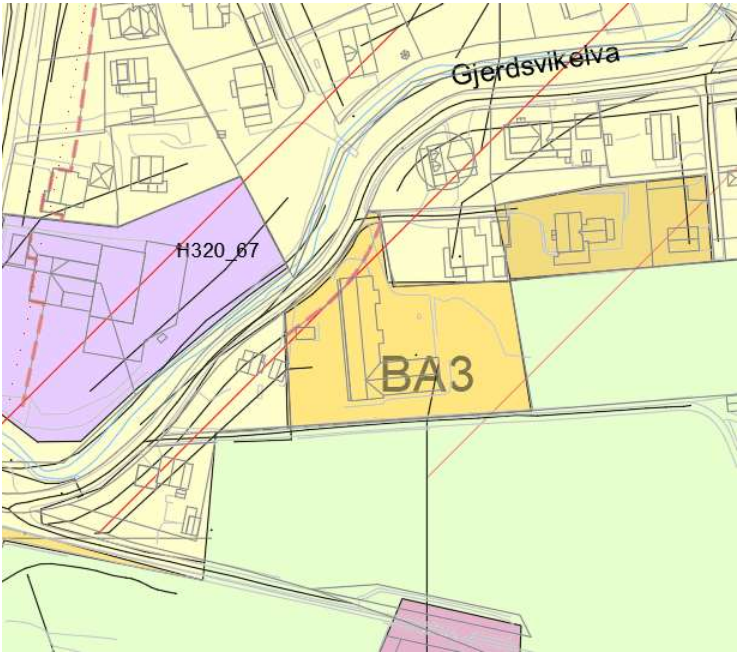
Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemdsoner for skred.

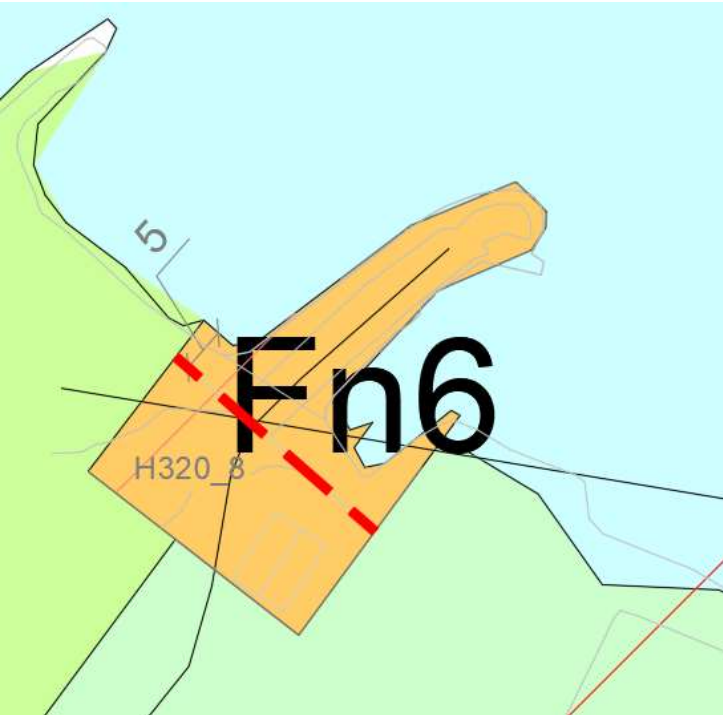
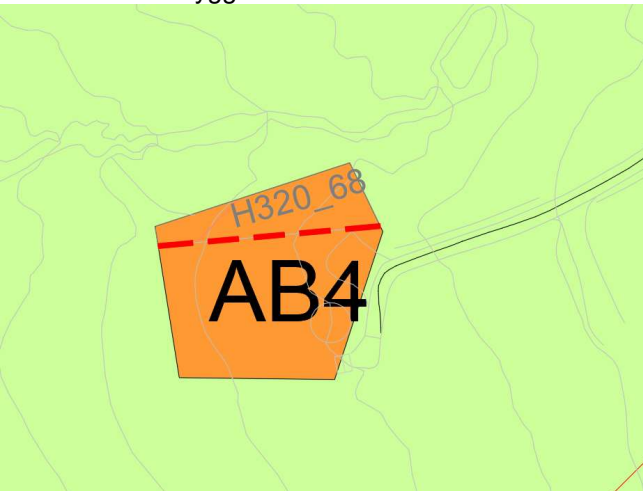
BN, BFR m.m. 	Lagt inn manglende byggegrense mot sjø. BN: lagt inn i same avstand som i detaljplanen for området. BFR: tilpassa eksisterende bebyggelse. N søraust: lagt inn byggegrense 4 meter fra formålsgrense mot sjø Faresone flaum er lagt inn på byggeområda i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand fra sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og faresoner innarbeidd i kart og føreseigner.
Fn1: Naustområde 	Byggegrense mot veg lagt inn 6-7m fra senterlinje. Byggegrense mot sjø lagt inn 5 meter fra formålsgrense mot sjø. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand fra sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred.

AB3, Fn2, Fn3, Fn4 og Fn5: Naustområde		
--	--	--

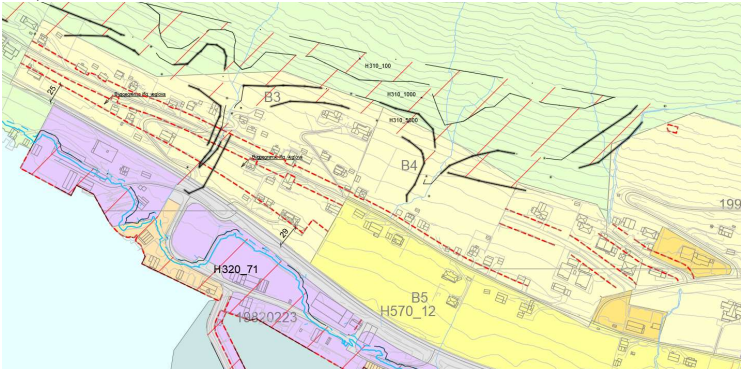
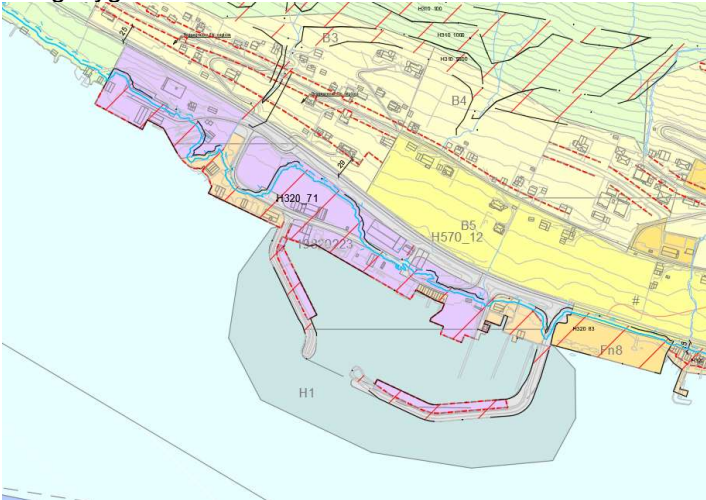
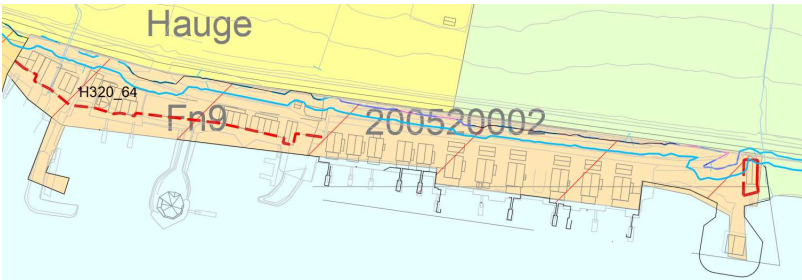
	AB3 og Fn3 har krav om detaljregulering. Fn2: lagt inn byggegrenser mot sjø (15m) og tilgrensande areal. Fn4: lagt inn byggegrenser mot sjø (15m) og tilgrensande areal. Fn5: lagt inn byggegrenser mot sjø og tilgrensande areal tilpassa eksisterande bebyggelse. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak for alle område utanom Fn4 som er vurdert i notat for områdestabilitet. Områda ligg utanfor aktsemdsoner for skred.
Fh6 og BA1 	Fh6: Byggegrense mot fv. lagt inn 22 m frå senterlinja i samsvar med tidligare vedtak i saken. Byggegrense mot sjø følgjer formålgrensa. BA1: Byggegrense mot sjø lagt inn 10 m frå formålgrensa Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Områda ligg utanfor aktsemdsoner for skred

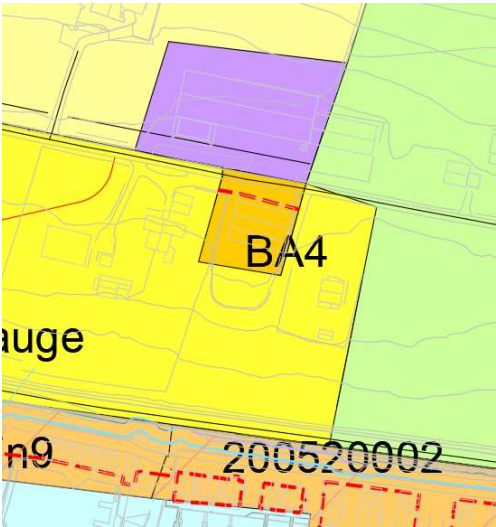
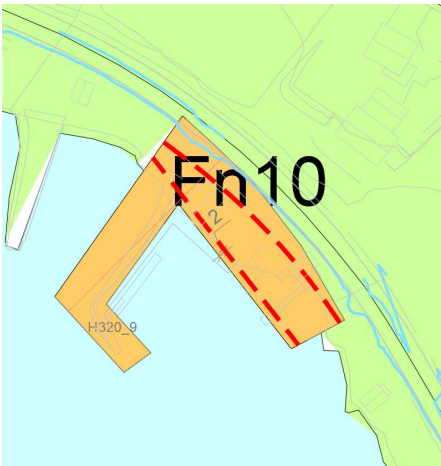
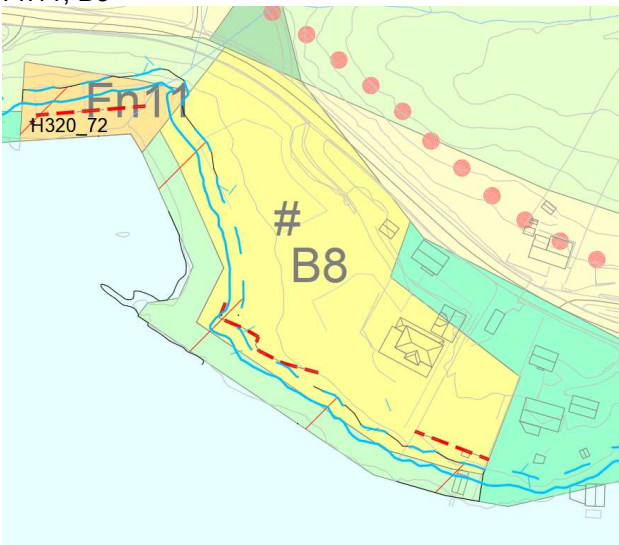
AB1 og AB2 	Byggegrense mot fv. lagt inn 20 m fra senterlinja. Byggegrense mot sjø lagt inn 10 m fra formåls grensa med tilpassing til eksisterende bebyggelse Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgd og avstand fra sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare for AB1 må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemdsoner for skred.
I1: Idrettsanlegg, B, N, BA 	I1: Byggegrense mot sjø lagt inn 10m fra formåls grensa. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgd og avstand fra sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred.

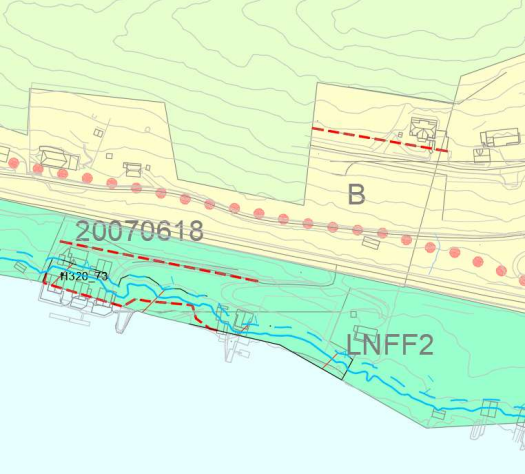
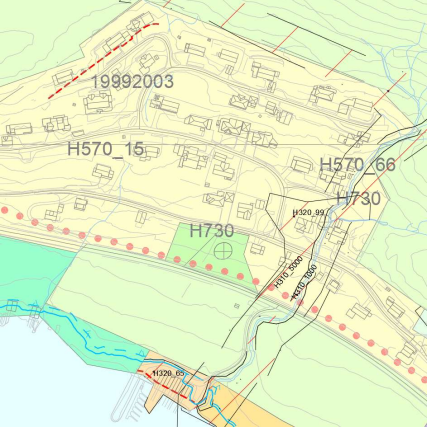
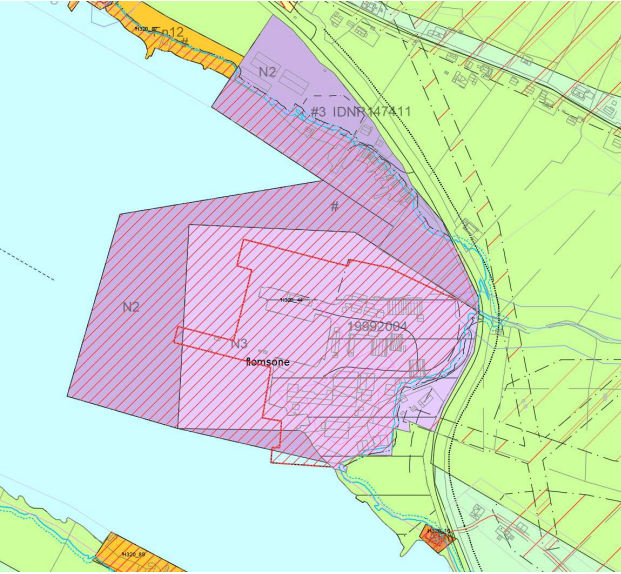
BA3:  The map shows a section of a river, Gjerdsvikelva, flowing through a residential area. A yellow-shaded area is labeled 'BA3'. To the left of this area, a purple-shaded area is labeled 'H320_67'. Red dashed lines indicate boundaries or planning lines. The surrounding area includes buildings and green spaces.	Byggegrense mot veg lagt inn 10m fra senterlinje på kommunal veg Faresone flaum lagt inn i samsvar med aktsemdsone for flaum henta frå NVE.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemd soner for skred
---	---	---

Fn6: Naust 	Byggegrense mot sjø lagt inn 5 m fra formålsgrensa. Mot veg er byggeområdet lengre enn 30m frå fv.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og eventuelle faresoner innarbeidd i kart og føresegner.
AB4: Annan bebyggelse 	Byggegrense mot vassdrag lagt inn langs flaumsone utarbeidd av NVE. Faresone flaum lagt inn i samsvar med aktsemdsone for flaum henta frå NVE.	Området ligg ovanfor marin grense. Områdestabilitet soleis ok. Skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemd soner for skred.

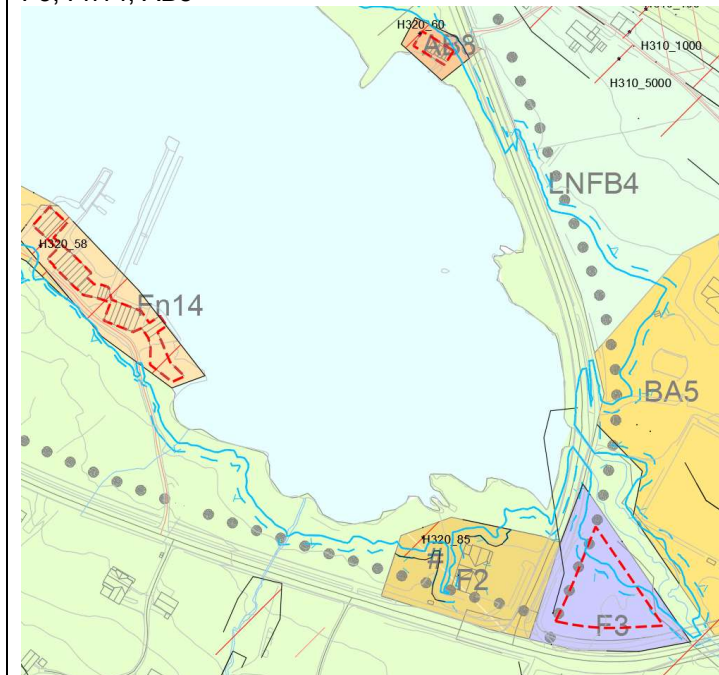
5.2 Gursken

Kort omtale/oppsummering planframlegg		
Type areal/område (arealnamn):	Framlegg til byggegrense (raud stipla linje)	Merknad
B3, B4 	B3: Byggegrense mot fv.29m, tilpassa til eksisterande bustadhus og berekna støysoner. Byggegrense mot kommunal veg 10 m, tilpassa nokre eksisterande bustadhus. B4: Lagt inn manglande byggegrenser ca.10m frå kommunal veg.	Område-stabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og faresoner innarbeidd i kart og føresegner.
Haugsbygda hamn 	Manglande byggegrense mot sjø og veg lagt inn i formålsgrensa. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø.	Område-stabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og faresoner innarbeidd i kart og føresegner.
Fn9 m.m. 	Lagt inn manglande byggegrenser mot sjø tilpassa eksisterande bygg. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø.	Område-stabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og området ligg utanfor skredfare.

BA4 	Lagt inn manglande byggegrense mot veg ca. 7 m frå senterlinja tilpassa eksisterande bygg.	Område-stabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og området ligg utanfor skredfare.
Fn10 	Lagt inn manglande byggegrense mot veg 10 m frå senterlinje på fv. Lagt inn manglande byggegrense mot sjø 2m frå formålsgrensa. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og området ligg utanfor skredfare.
Fn11, B8 	Fn11: lagt inn manglande byggegrense mot sjø ca. 9 m frå formålsgrense tilpassa byggegrense i gjeldande detaljregulering. B8:lagt inn manglande byggegrenser mot sjø (manglar i gjeldande detaljregulering) Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø.	Område-stabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemdsoner for skred.
B, detaljplan 20070618		

	B: lagt inn manglande byggegrenser mot kommunal veg. 20070618: lagt inn manglande byggegrenser mot sjø og veg (gjeldande detaljregulering, rasterplan) Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø.	Område-stabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og området ligg utanfor skredfare.
B, Fn 	B: lagt inn manglande byggegrenser mot kommunal veg tilpassa eksisterande bygg. Faresone flaum lagt inn i samsvar med aktsemdsone for flaum henta frå NVE. Fn: lagt inn byggegrense mot sjø Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø.	Område-stabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og faresoner innarbeidd i kart og føresegner.
N3 	Byggegrense mot veg ivaretatt i reguleringsplan. Lagt inn manglande byggegrenser mot sjø som er tilpassa eksisterande reguleringsplan. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø.	Område-stabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred

F3, Fn14, AB8



F3: lagt inn manglende byggegrense mot fv., ca. 20 m og grense mot vassdrag.

Fn14: lagt inn manglende byggegrenser tilpassa eksisterende bebyggelse

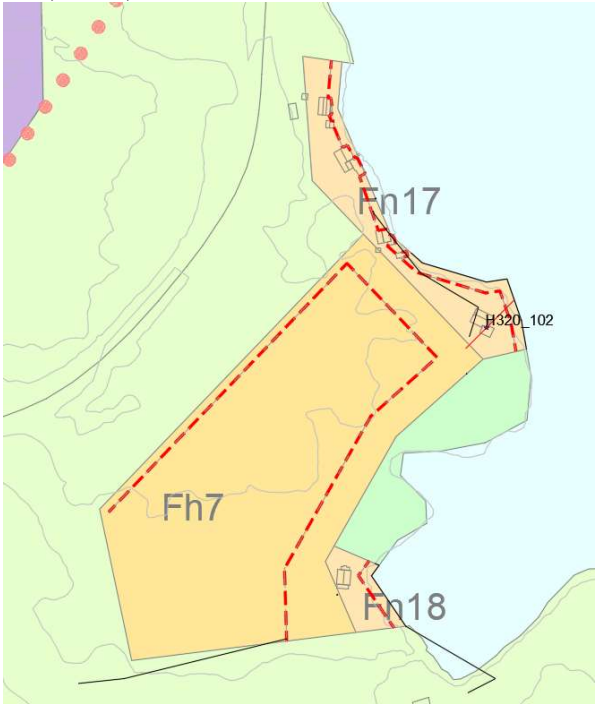
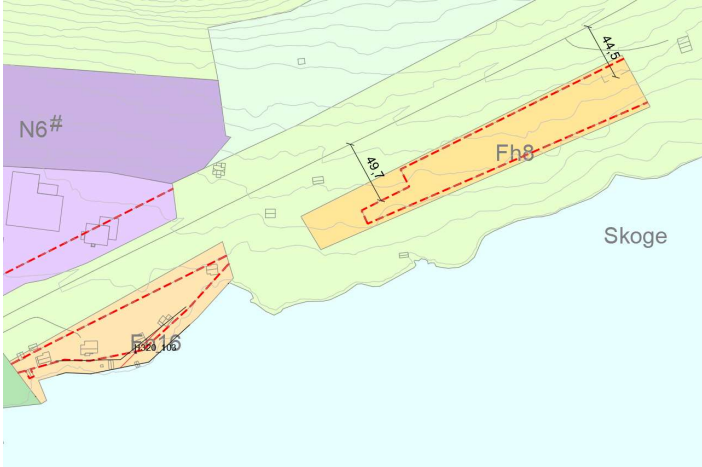
AB8:lagt inn manglende byggegrenser rundt eksisterande bygg

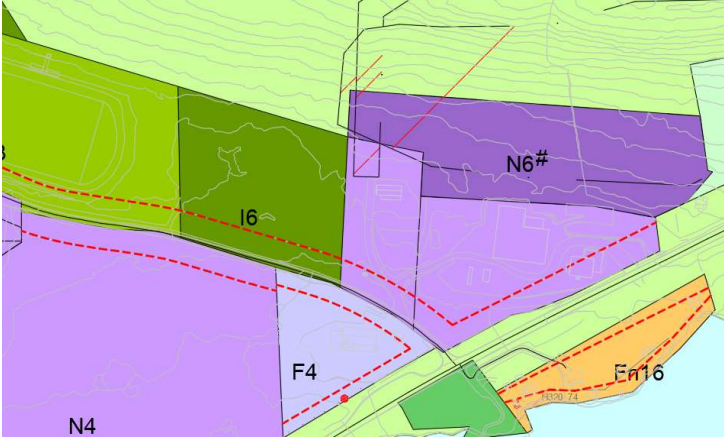
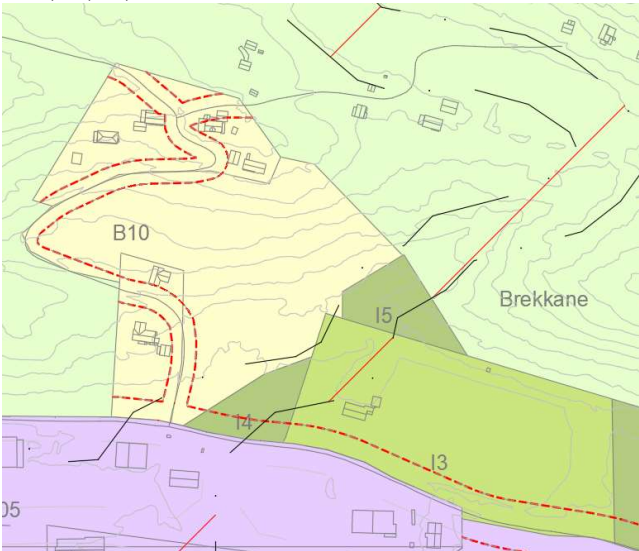
Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgð og avstand frå sjø.

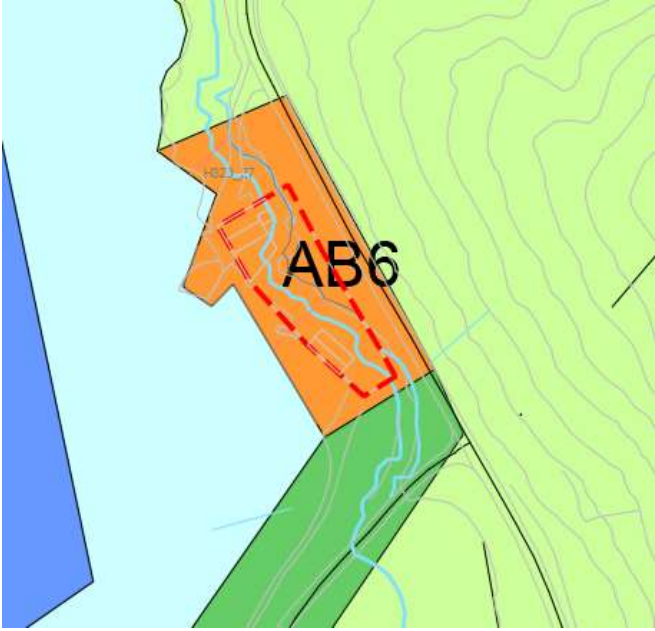
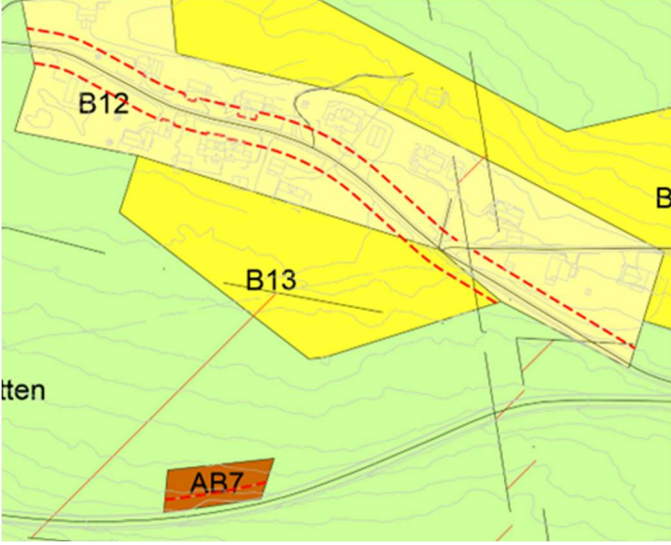
F3: Vurdert i notat for Område-stabilitet.

Resterande områder: Område-stabilitet må vurderast i byggesak.

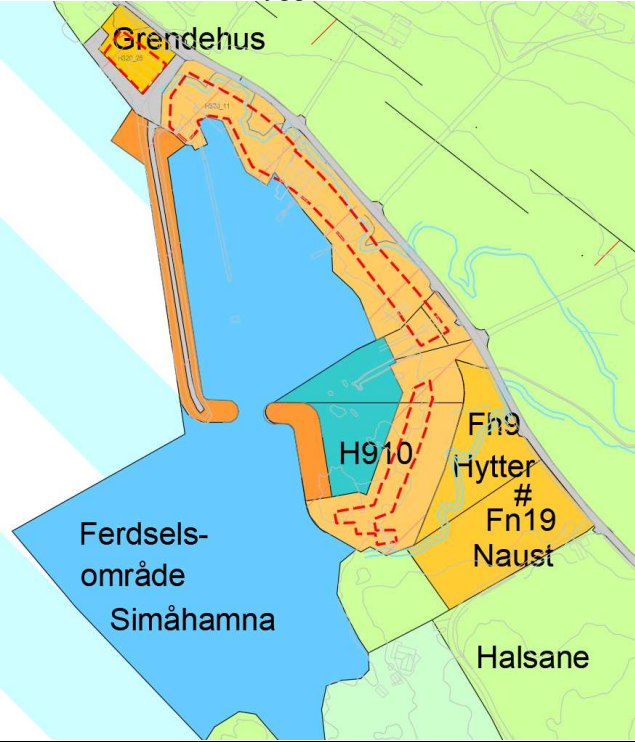
AB8,F3 og Fn14 : Skredfare er utgreidd og området ligg utanfor skredfare.

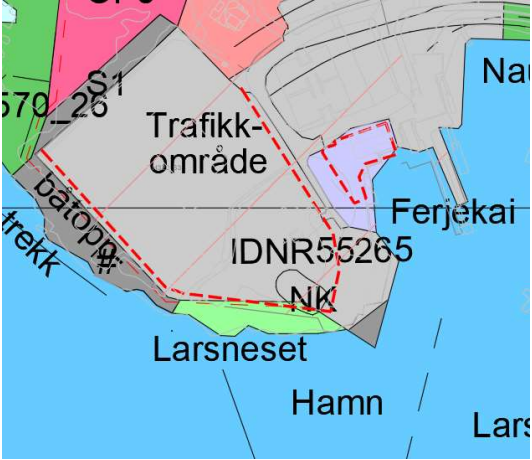
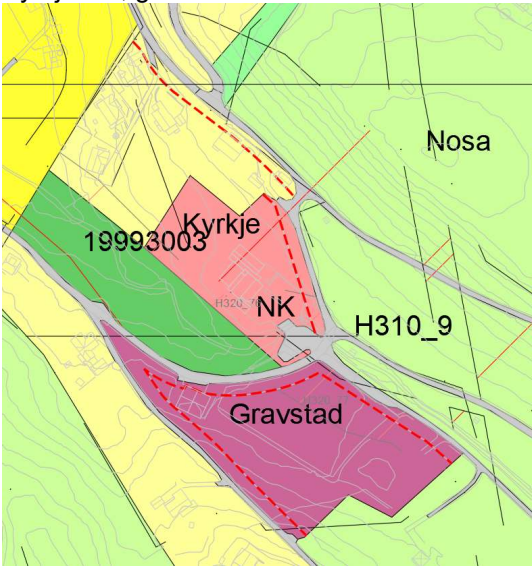
Fh7, Fn17, Fn18 	Fh7: lagt inn byggegrense mot fv. og sjø. Fn17: lagt inn byggegrense mot sjø tilpassa eksisterande bebyggelse Fn18: lagt inn byggegrense mot sjø vassdrag 5 m frå formålsgrensa	Fh7: Vurdert i notat for område-stabilitet. Område-stabilitet ivaretatt. Området ligg utanfor aktsemdsoner for skred. Fn17: Området ligg ovanfor marin grense og utanfor aktsemdsoner for skred. Fn18: Området ligg ovanfor marin grense. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemdsoner for skred.
Fn16, Fh8 	Fn16: lagt inn manglande byggegrenser mot fv. og sjø/vassdrag tilpassa eksisterande bebyggelse Faresone flaum lagt inn i samsvar med aktsemdsone for flaum henta frå NVE. Fh8: ubebygd og lagt inn byggegrense mot sjø/vassdrag (4m) og fv. (35m/varierende tilpassa berekna støysoner)	Området ligg ovanfor marin grense. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemdsoner for skred.

N, F4, I6, N4 	N: Lagt inn byggegrenser mot fv. 30/20 m. F4: Lagt inn byggegrenser mot fv. 30/15 m. I6: Lagt inn byggegrense mot fv. 20 m. N4: Lagt inn byggegrense mot fv. 20 m.	N: Området ligg ovanfor marin grense. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemdsoner for skred. F4 og I6: Områda ligg ovanfor marin grense og utanfor aktsemds-soner for skred.
B10, I5, I4, I3 	B10: Byggegrense mot fv. 20m, tilpassa eksisterande bustadhus. Byggegrense mot kommunal veg 10m, tilpassa eksisterande bustadhus. I3, I4 og I5: byggegrense mot vassdrag lagt inn ca. 7m frå senterlinje vassdrag. 20m frå fv. Faresone flaum lagt inn i samsvar med aktsemdsone for flaum henta frå NVE.	Områda ligg ovanfor marin grense og utanfor aktsemds-soner for skred (NVE)

AB6 	Lagt inn byggegrenser mot veg, 9m og mot sjø tilpassa eksisterande utbygging Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø	Vurdert i notat for områdestabilitet. Områdestabilitet ivarettatt. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemds-soner for skred.
AB7, B12, B13 	AB7: lagt inn byggegrense mot fv., 11,5m B12, B13: lagt inn byggegrense 10m frå senterlinje på kommunal veg	AB7: Området ligg ovanfor marin grense. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemds-soner for skred. B12, B13: Områda ligg ovanfor marin grense. Skredfare er utgreidd og faresoner er innarbeidd

5.3 Larsnes (inkl. Skredestranda)

Kort omtale/oppsummering planframlegg		
Type areal/område (arealnamn):	Framlegg til byggegrense (raud stipla linje)	Merknad
Grendehus, Fritidsbebyggelse 	Grendehus: Byggegrense mot fv. lagt inn, 13 m. byggegrense mot sjø lagt i formålsgrensa. Fritidsbebyggelse: Lagt inn manglande byggegrense mot fv. ca. 10 m frå senterlinje. Byggegrense mot sjø tilpassa eksisterande bebyggelse Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø	Vurdert og ivaretatt gjennom i notat for Område-stabilitet. Områda ligg utanfor aktsemd soner for skred.

Trafikkområde Larsnes sentrum og Forretning 	Lagt inn manglende byggegrenser mot sjø og veg Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgd og avstand frå sjø	Område-stabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemds-soner for skred.
Kyrkje NK, gravstad 	Lagt inn manglende byggegrenser mot veg, ca. 10m frå senterlinje med tilpassing til eksisterande bebyggelse. Faresone flaum lagt inn i samsvar med aktsemdsone for flaum henta frå NVE.	NK: delar av området ligg nedanfor marin grense. Områdestabilitet må vurderast. Gravstad: Området ligg over marin grense. Begge: Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemd soner for skred.
Fn 	Fn: lagt inn byggegrense mot sjø og tilgrensande arealformål tilpassa eksisterande bebyggelse Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgd og avstand frå sjø	Område-stabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og faresoner innarbeidd i kart og føresegner.

Fritidsbebyggelse, B, Fn (naust)



Fn: lagt inn manglende byggegrenser mot sjø, noko tilbaketrekt frå formålsgrensa for å ivareta fri ferdsle langs sjøen

Fritidsbebyggelse, Fn: Område-stabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemd soner for skred

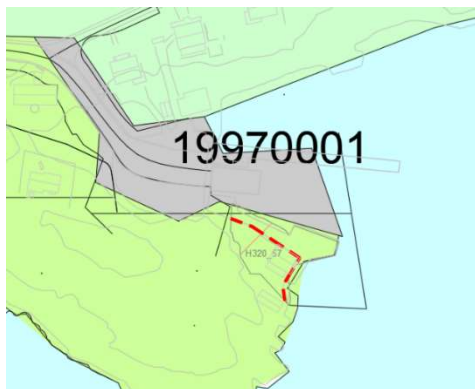
B: Lagt inn manglende byggegrenser mot sjø med tilpassing til eksisterande bygg

B: Område-stabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemds-soner for skred.

Fritidsbebyggelse: Lagt inn manglende byggegrense mot sjø

Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø

LNF (Forretning i detaljplan)



LNF: lagt inn byggegrenser mot vegformål og sjø tilpassa arealformålet forretning i detaljplan og tilpassa eksisterande bebyggelse

Område-stabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemds-soner for skred.

Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø

B21, AB13, B

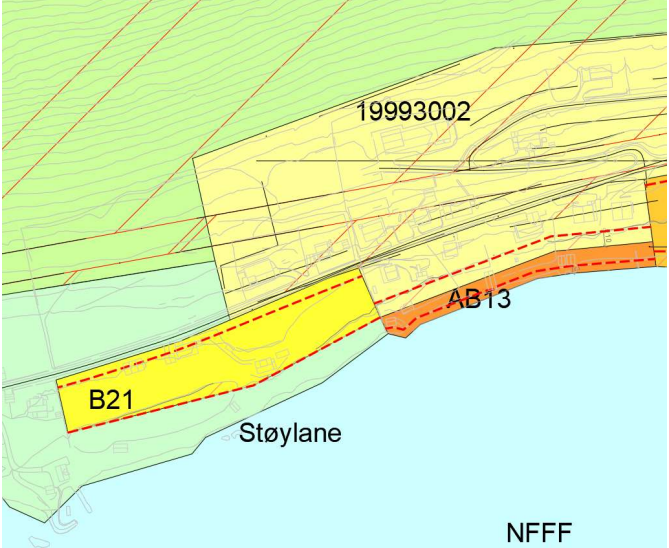
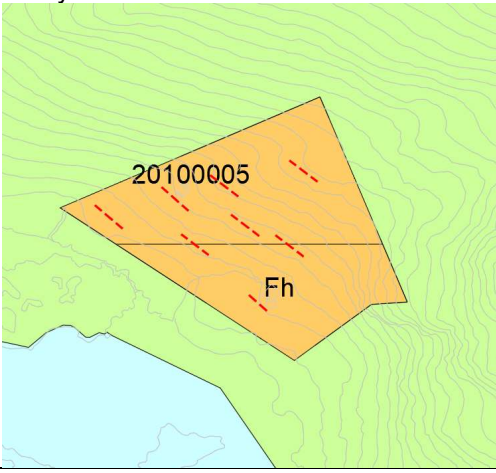
B21: Byggegrense mot kv. lagt inn 9 m frå senterlinja. Byggegrense mot sjø er lagt i formålsgrensa sidan det er grøntstruktur mellom sjø og byggeformålet.

B21: Vurdert og ivaretatt gjennom notat for område-stabilitet.

AB13 og B: Område-stabilitet må vurderast i byggesak.

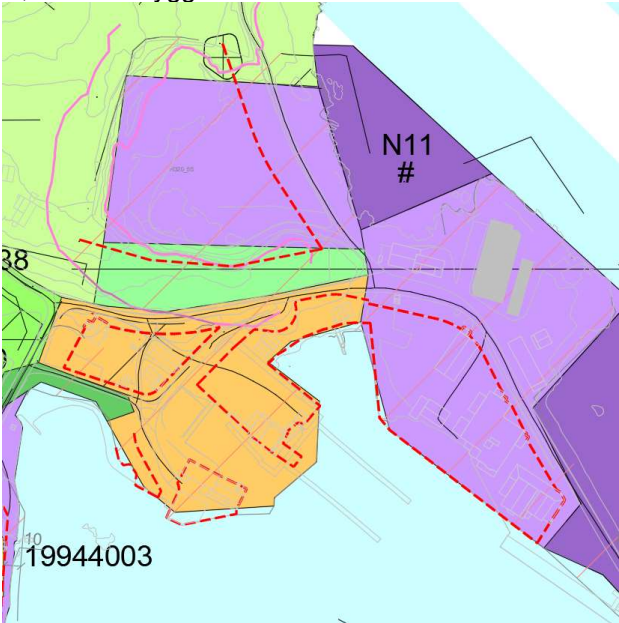
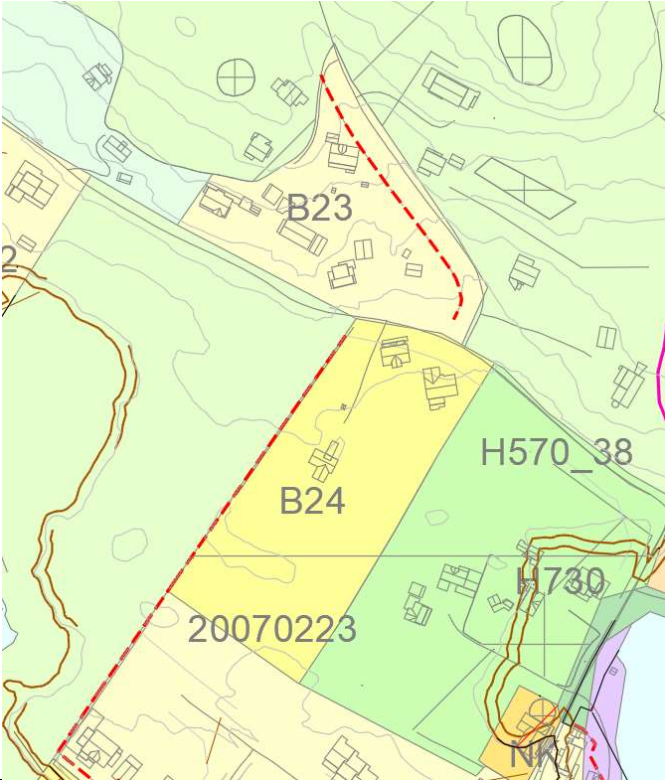
AB13: byggegrense mot

Alle: Skredfare er

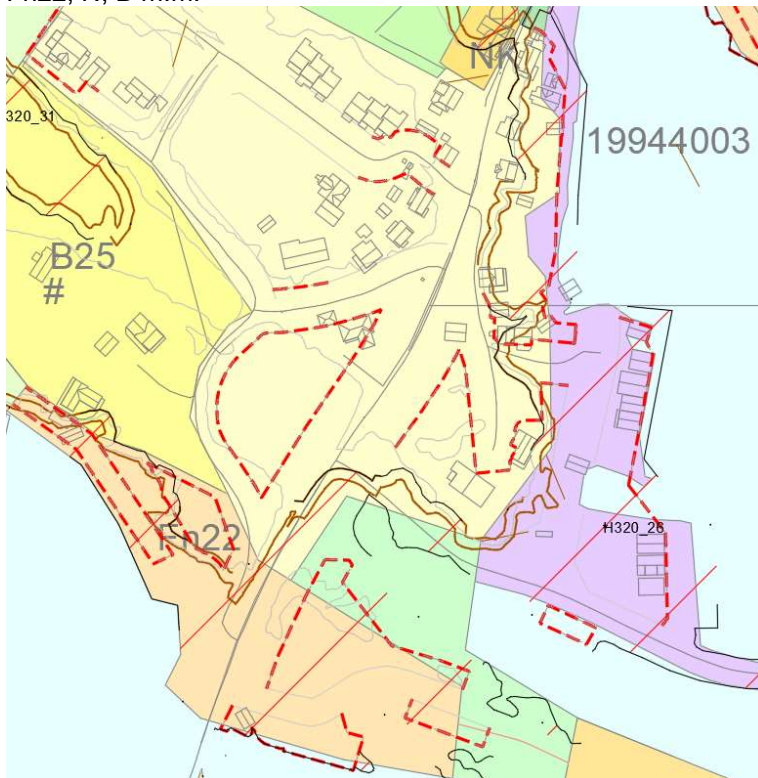
	sjø lagt inn 5 m fra formålsgrensa. B: byggegrense mot sjø lagt inn 10 m fra formålsgrensa mot AB13 Alle: Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand fra sjø.	utgreidd og faresoner innarbeidd i kart og føresegner.
Fritidsbebyggelse 	Lagt inn byggegrense 10 m fra senterlinje på kv. Lagt inn byggegrense 10 m fra formålsgrensa mot sjø, generalisert ved neset. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand fra sjø	Område-stabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd og faresoner innarbeidd i kart og føresegner.
Fh-hytteområde 	Lagt inn byggegrense mot vassdrag, 4 m fra eigedomsgrensa for kvar einskild hytte. Sjå detaljregulering for området.	Området ligg over marin grense. Skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemds-soner for skred.

Fn21  Fn21 Tødeneset	Lagt inn byggegrense 10 m fra formålsgrense mot sjø. Lagt inn byggegrense 10 m fra senterlinje på fv. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgd og avstand fra sjø	Vurdert og ivare tatt gjennom notat for områdestabilitet. Skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemds-soner for skred.
--	--	---

5.4 Sandsøy

Kort omtale/oppsummering		
Type areal/område (arealnavn):	Framlegg til byggegrense (raud stipla linje)	Merknad
N, Fritidsbebyggelse 	Manglande byggegrenser mot sjø og veg er lagt inn. Må sjåast i samanheng med gjeldande detaljregulering for området. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. N nord: Skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemd soner for skred. Resten av områda ligg utanfor aktsemds-soner for skred
B23, B24 	B23: lagt inn byggegrense 10 m frå senterlinje på kommunal veg B24: lagt inn byggegrense mot sjø i formålsgrensa mot LNF. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemd soner for skred.

Fn22, N, B m.m.



Fn22: lagt inn byggegrenser mot sjø og tilgrensande arealformål.

N: lagt inn manglande byggegrenser, må sjåast i samanheng med detaljplan for området

B:lagt inn manglande byggegrense 20 m frå senterlinje på fv. og 10 m frå senterlinje på kommunal veg. Må sjåast i samanheng med detaljplan for området

Alle: Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø

Fn22: Vurdert og ivaretatt gjennom notat for områdestabilitet.

Andre: Områdestabilitet må vurderast i byggesak.

Området ligg utanfor aktsemd soner for skred (NVE)

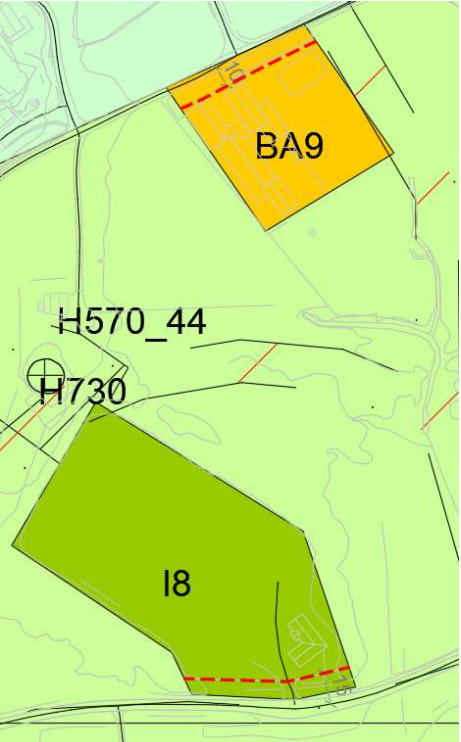
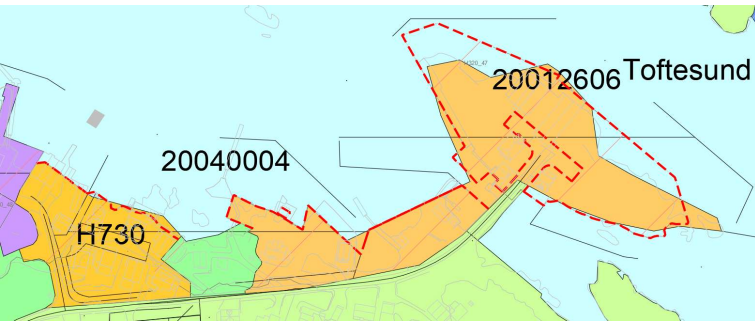
Mikkelholmen, m.m.

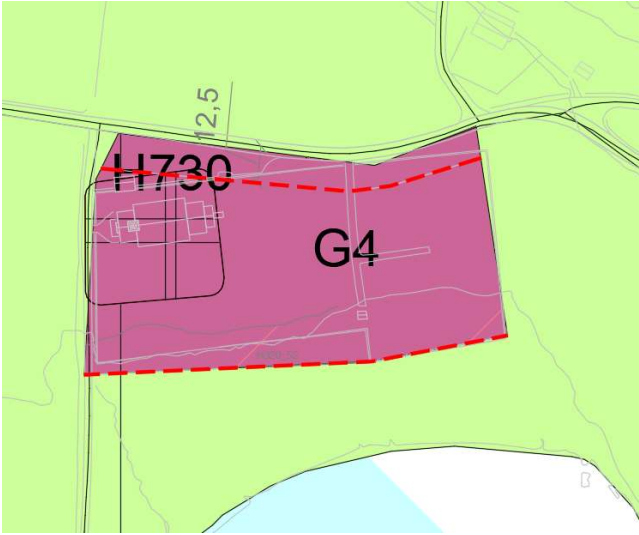
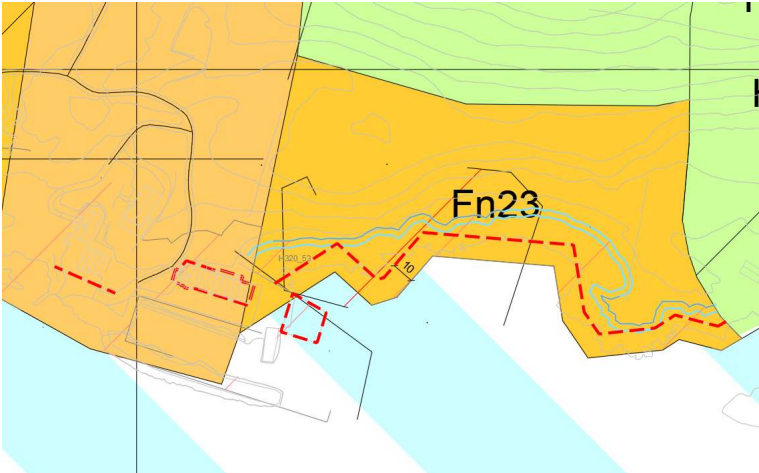
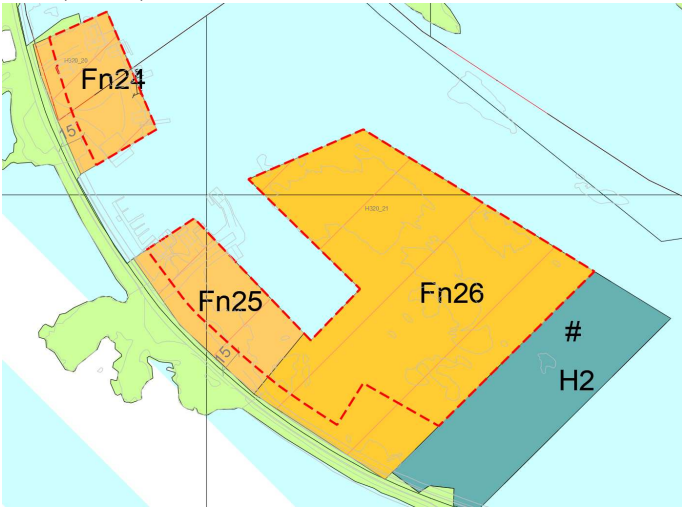


Byggegrenser mot sjø er lagt inn, må sjåast i samanheng med eksisterande detaljplan for området. Byggegrense mot fv. lagt inn 20m frå senterlinje på vegen

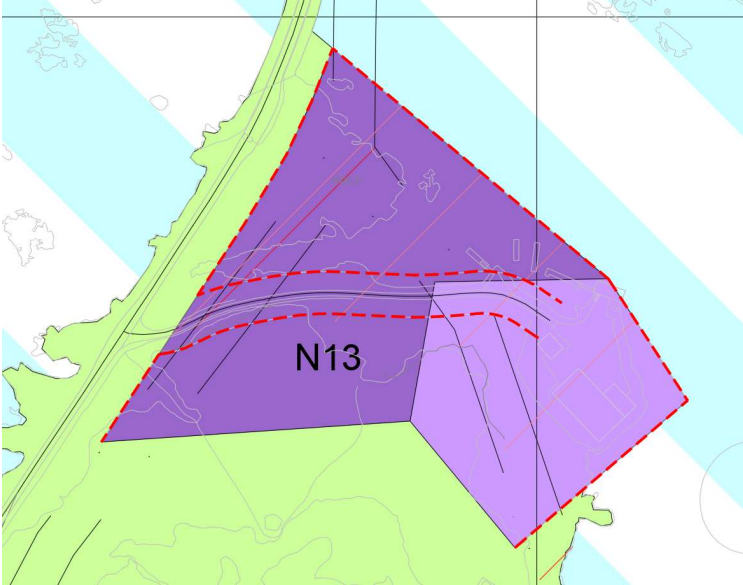
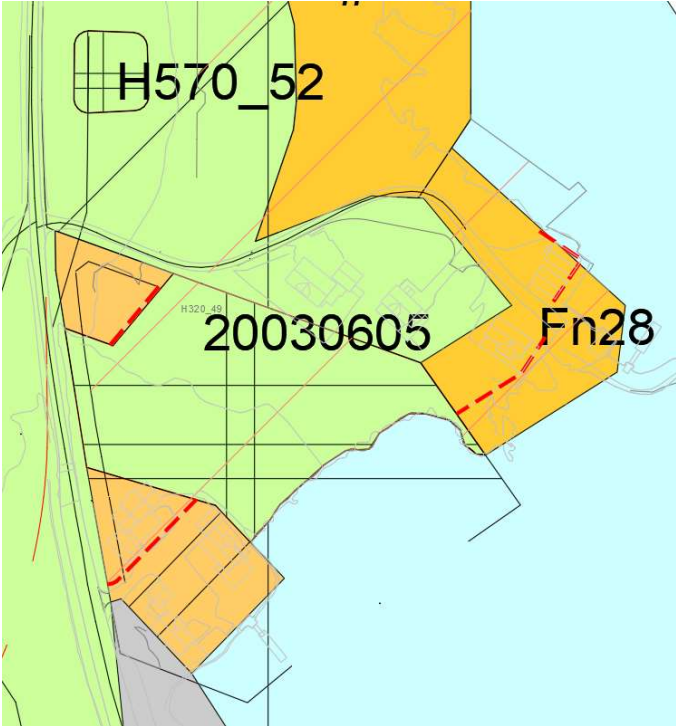
Alle: Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø

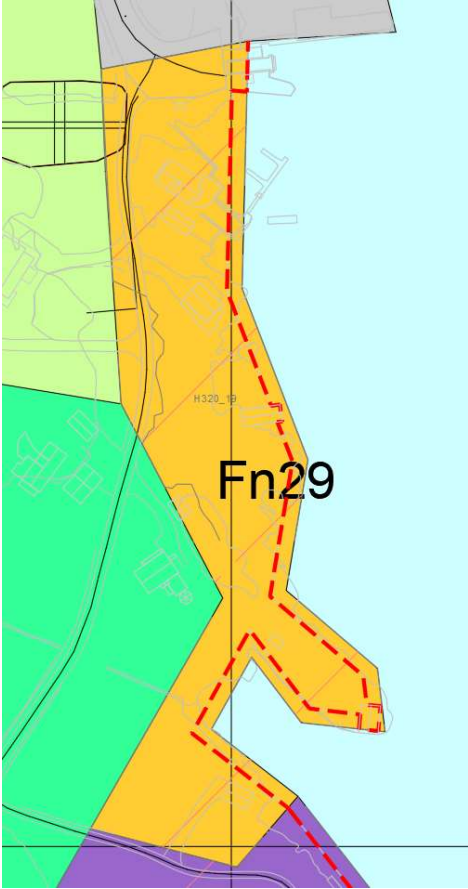
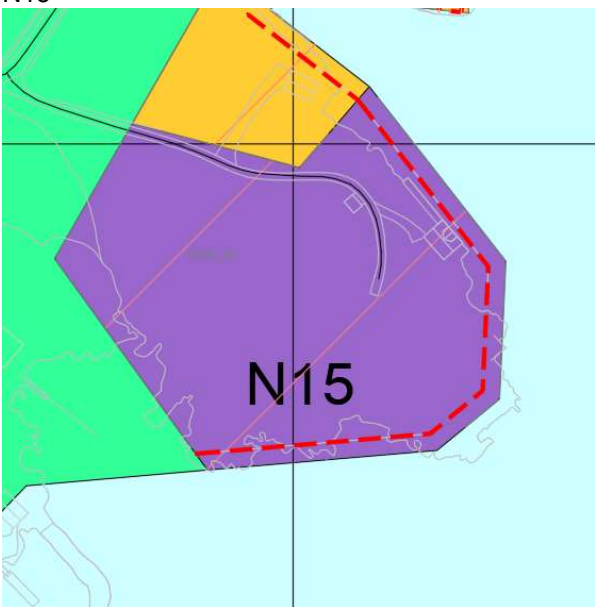
Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemd soner for skred (NVE)

BA9, I8 	BA9: Byggegrense lagt inn 10m fra senterlinje kommunal veg. I8: Byggegrense lagt inn 15m fra senterline fv.	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemds-soner for skred
Toftesund 	Byggegrenser mot sjø og veg lagt inn, må sjåast i samanheng med eksisterande detaljplan for området. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemds-soner for skred

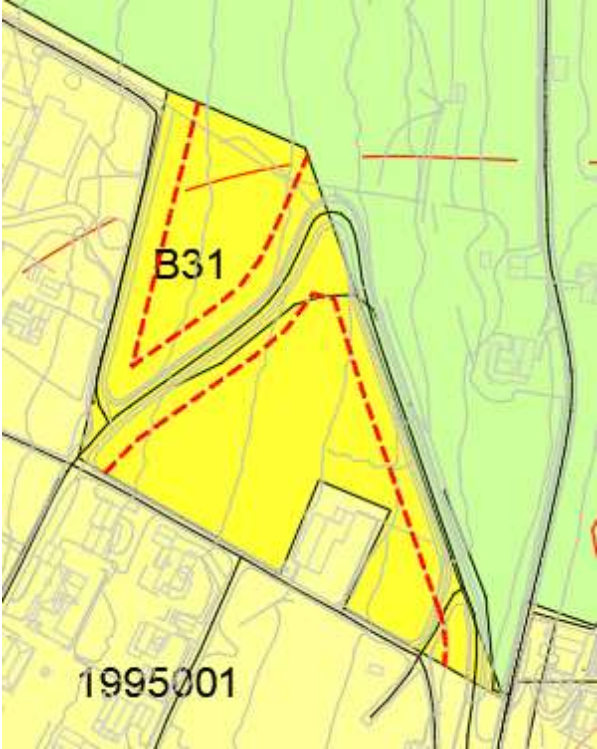
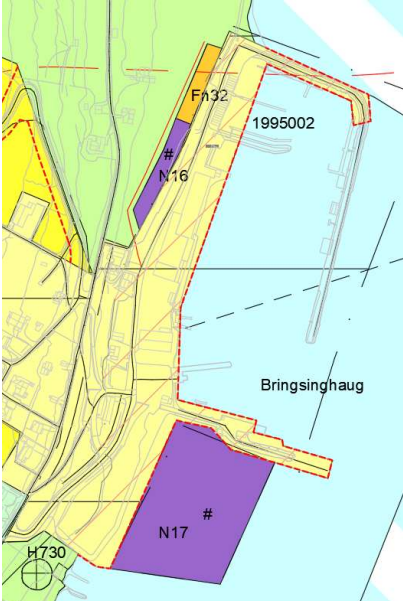
G4 	Byggegrense mot veg lagt inn 12,5m fra senterlinje på kommunal veg. Byggegrense mot sjø lagt i formålsgrensa mot LNF. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgd og avstand fra sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemds-soner for skred
Fn23 	Lagt inn manglande byggegrenser mot sjø, må sjåast i samanheng med eksisterande detaljplan for området. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgd og avstand fra sjø	Vurdert og ivaretatt gjennom notat for områdestabilitet. Området ligg utanfor aktsemds-soner for skred
Fn24, Fn25, Fn26 	Fn24: Lagt inn manglande byggegrense mot fv. 15m fra senterlinja og byggegrenser mot sjø i formålsgrensa. Fn25, Fn26: Byggegrense mot fv. 15 m fra senterlinja. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgd og avstand fra sjø	Fn24: Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Fn25, Fn26: Vurdert og ivaretatt gjennom notat for områdestabilitet. Området ligg utanfor aktsemds-soner for skred

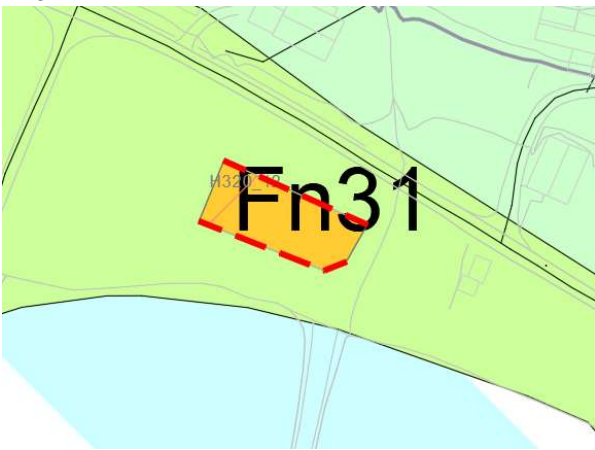
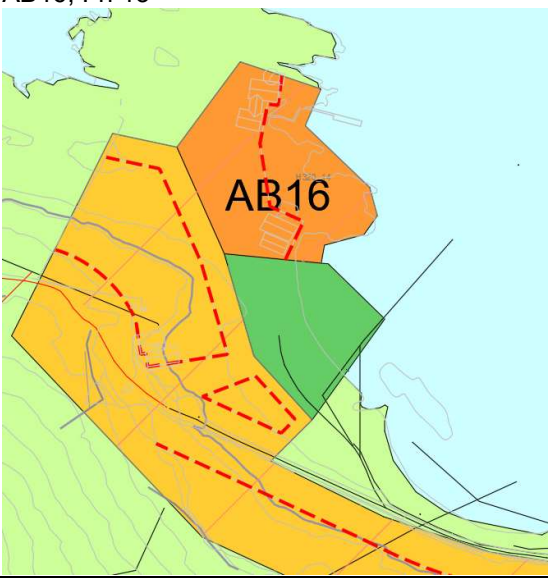
5.5 Voksa (inkl. Marøya, Flatøya og Hestholmen)

Kort omtale/oppsummering		
Type areal/område (arealnamn):	Framlegg til byggegrense (raud stipla linje)	Merknad
N13 	Lagt inn byggegrenser mot veg og sjø Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø	Vurdert og ivaretatt gjennom notat for områdestabilitet. Området ligg utanfor aktsemds-soner for skred
Fn28, m.m. 	Lagt inn manglande byggegrense mot sjø tilpassa eksisterande bebyggelse, må sjåast i samanheng med gjeldande detaljplan i området. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemds-soner for skred

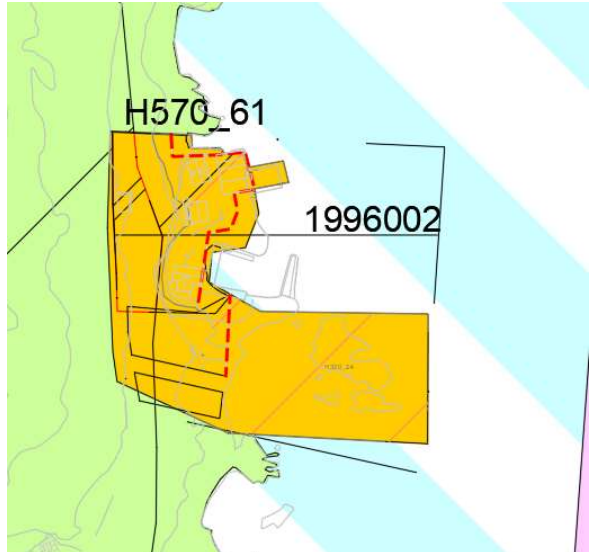
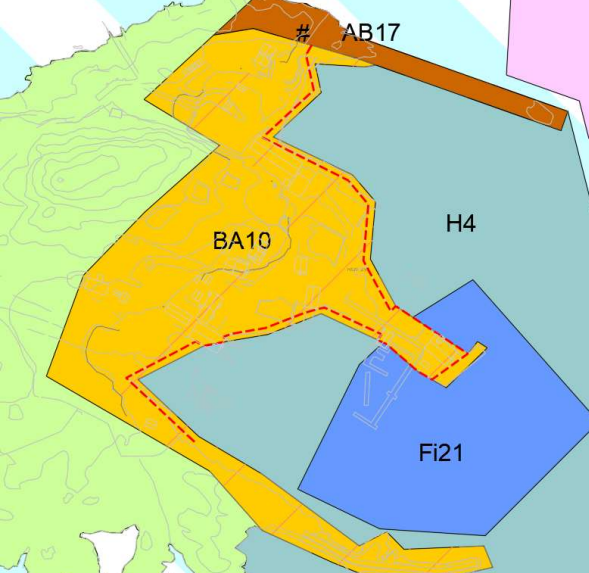
Fn29 	Lagt inn byggegrense mot sjø 5 m fra formålsgrense mot sjø, tilpassa til eksisterende bygg. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgd og avstand fra sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemds-soner for skred
N15 	Lagt inn byggegrense mot sjø 5 m fra formålsgrense mot sjø. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgd og avstand fra sjø	Vurdert og ivaretatt gjennom notat for områdestabilitet. Området ligg utanfor aktsemds-soner for skred

5.6 Kvamsøya (inkl. Storholmen, Haugsholmen og Frekøya)

Kort omtale/oppsummering		
Type areal/område (arealnamn):	Framlegg til byggegrense (raud stipla linje)	Merknad
B31 	Lagt inn byggegrense 13 m frå senterlinje på kommunal veg.	Området ligg ovanfor marin grense. Området ligg utanfor aktsemd soner for skred.
B, Fn32 	B: Lagt inn byggegrense mot sjø i formålsgrensa, stort sett utbygd. Fn32: veglova vil gjelde mot veg. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemd soner for skred.

B29: Bustadfelt 	Lagt inn byggegrense mot veg 10 m fra senterlinje på kommunal veg.	Området ligg ovanfor marin grense. Området ligg utanfor aktsemd soner for skred
Fn31 	Lagt inn byggegrenser mot fv. og sjø i formålsgrensa. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgdd og avstand frå sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare er utgreidd for området og det er ikkje skredfare innanfor byggeformålet
AB16, Fh 13 	AB16: Lagt inn byggegrense mot sjø tilpassa eksisterande bebyggelse. Fh13: Lagt inn byggegrenser mot sjø for deler av området Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgdd og avstand frå sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. AB16: Området ligg utanfor aktsemds-soner for skred Fh13: skredfare må vurderast i byggesak, området ligg innanfor aktsemds-soner for skred.

AB15 	Lagt inn byggegrenser mot sjø tilpassa eksisterande bygg. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemd soner for skred
---	---	---

Kalsnesstranda detaljregulering 	Lagt inn manglande byggegrenser, må sjåast i samanheng med gjeldande detaljplan for området. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Skredfare må vurderast i byggesak, deler av området ligg innanfor aktsemds-soner for skred.
Fritidsbebyggelse 	Lagt inn byggegrenser mot sjø tilpassa eksisterande bygg, må sjåast i samanheng med gjeldande detaljplan for området. Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø	Områdestabilitet må vurderast i byggesak. Området ligg utanfor aktsemds-soner for skred
BA10 	Lagt inn byggegrenser mot sjø tilpassa eksisterande bygg Faresone flaum er lagt inn i samsvar med vurdering av trygg byggehøgde og avstand frå sjø	Vurdert og ivaretatt gjennom notat for områdestabilitet. Området ligg utanfor aktsemds-soner for skred.

6 Konsekvensvurdering

6.1 Metode

Det er verknadene av fastsett byggegrense og nye faresoner som er utgreidd. Arealformåla er ikkje endra, og er dermed utgreidd og fastsett tidlegare i gjeldande kommuneplan. Det er ikkje vurdert som relevant å konsekvensutgreie forholdet til naturmangfald, friluftsliv, kulturminne og andre tilsvarande forhold som allereie er utgreidd i gjeldande arealdel.

Nullalternativet er gjeldande arealdel. Utfordringa med denne planen er at manglande byggegrenser gjer at ein i praksis ikkje får bygge innanfor 100-metersbeltet mot sjø og vassdrag. Generelt vil konsekvensen av å ikkje få bygge bygg i all hovudsak gi økonomisk konsekvensar. Kor store desse konsekvensane er, og kva ringverknader dei gir, er utanfor rammene av denne planen å rekne på.

6.2 Samla vurdering av konsekvensar

Det vert vurdert som svært positivt at byggegrenser vert fastsett slik at utbygging kan tillatast i tråd med arealføremåla fastsett i kommuneplanens arealdel.

Det er gjort vurdering av fare frå bølger, stormflo og havstigning og ved behov lagt inn faresone for flaum i samsvar med vurderingane. NVE sine berekningar for elver er nytta for å avgrense faresoner for flaum frå elvar.

Det er gjort nye vurderingar av skredfare og områdestabilitet for delar av planområdet. Dette gjer at det har kome inn nokre nye fareområder for skred og nokre område har dokumentert tryggleik mot skred og områdestabilitet.

Nye faresoner for flaum og skred, samt føreseigner med krav til ytterlegare dokumentasjon for områder der risiko og sårbarheit må vurderast nærare sikrar i større grad enn med gjeldande plan at ein unngår tap og skader som følgje av naturfarer.

7 Innkomne innspel ved varsling om oppstart av planarbeid

Vi viser til notatet «Vurdering av merknader til planarbeidet ved forvarsling», vedlegg 1, som gjev god oversikt over merknadane sine hovudpunkt og korleis ein har vurdert merknadene. Her er vist hovudpunkt/utdrag frå notatet. Det vises elles til merknadene i seg sjølv som følgjer som vedlegg i saka.

7.1 Innkomne merknader/innspel

1)	Møre og Romsdal fylkeskommune,	dat. 05.11.2020
2)	Avinor	dat. 13.11.2020
3)	Møre og Romsdal fylkeskommune	dat. 14.11.2020
4)	Noregs vassdrags- og energidirektorat	dat. 02.12.2020
5)	Jan Bugge	dat. 03.12.2020
6)	Kystverket	dat. 14.12.2020
7)	Arthur Vestnes	dat. 14.12.2020
8)	Fylkesmannen i Møre og Romsdal	dat. 14.12.2020
9)	Statens vegvesen	dat. 06.01.2021

7.2 Oppsummering, viktigaste innspel

1. *Rammeplanen er ikkje eit juridisk bindande dokument når det gjeld avkøyrslar, men gir føringar for kva haldning som skal leggest til grunn ved saksbehandling av avkøyrssaker*

Det er ikkje nødvendig å søke fylkeskommunen om dispensasjon frå byggegrense etter veglova dersom tiltaket er plassert meir enn:
 - 30 meter frå senter fylkesveg i haldningsklasse 3
 - 20 meter frå senter fylkesveg i haldningsklasse 4
 - For vegar i haldningsklasse 1 og 2 er grensa for å søke om dispensasjon framleis 50 meter.
2. *Strandsona er gjeve eit spesielt vern gjennom plan- og bygningslova. Ålmenta skal sikrast tilgang og det skal som regel ikkje etablerast privatiserande tiltak i strandsona.*
3. *Arealet under alle omsynssoner med automatisk freda kulturminne (fornminne med R-rune markering) skal normalt ikkje vere planlagt til utbygging. Vi ber om at alle slike område blir lagt som grøntområde på plankartet i kommuneplanen. Vi føreset også at plassering og utforming av gangstiar og vegar nær fornminne/fornminneområde vert endra slik at ein unngår fornminna med god margin*
4. *Dersom byggegrense mot fylkesvegar blir inkludert i kommuneplanen, skal dispensasjonar frå byggegrenseføreseigna handsamast av Sande kommune med heimel i plan- og bygningsloven §19-2*
5. *Sande kommune bør ikkje legge til rette for utbygging tett inn til vassdrag, og vi rår dykk til å*
 - innføre byggeforbod i eit bestemt metersbelte langs vassdrag. Breidda kan differensierast ut frå
 - vassdraget og omgjevnadane sin karakter.
6. *I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser.*
7. *Dersom denne rulleringa gir høve til det, ber eg om at status for min fritidseigedom på Voksa 63/73 vert endra tilbake til slik den var i 2014, med høve til bygging/ ombygging av rorbu/ naust*

8. *Vi ber om at byggegrenser for utbyggingsareal langsgående kystverkets moloer (fiskerihavner) blir 2-sidig fastsatt mot sjø.*
9. *Etter det vi kan sjå, legg framlegget til planprogram gode rammer for kva som er nødvendig å greie ut før kommunen kan fastsette byggegrenser. Vi vil likevel presisere at fastsetting av byggegrenser må bygge på grundig gjennomgang av kvart enkelt område.*
10. *Omsynet til samfunnstryggleik skal vere førande for arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. Dersom tiltak skal realiserast direkte med heimel i kommuneplanen sin arealdel må kommunen sikre at krav om kartlegging, risikovurdering og oppfølging på reguleringsplannivå er sikra gjennom kommuneplanprosessen.*
11. *Veglovens bestemmelser om byggegrense gjelder for områder som ikke er regulert i plan etter plan- og bygningsloven. I utgangspunktet bør alle nye utbyggingsområder reguleres, og byggegrense fastsettes gjennom en slik prosess.*

7.3 Oppsummering, korleis innspela er tatt omsyn til

1. I planframlegget er ikkje avkøyrslar særskilt merka av på plankartet. Der det er mogleg å nytte etablerte avkøyrslar og kryss er desse føresett å brukast.
2. Planframlegget legg opp til at ålmenta skal ha tilgang til strandsona. For naustområde gjeld då at arealet mellom naust og sjø skal kunne passerast. Næringsområde står i ei særstilling, her vil tilkomsten vere avgrensa også p.g.a. arealet sin funksjon og behovet for å avgrense publikum si tilgjengelegheit til området.
3. Planarbeidet no handla ikkje om arealbruk, berre om byggegrenser.
4. Kommunen er godt kjend med det ansvaret som følgjer av at kommunen gjennom fastsetting av byggegrenser også overtar ansvar knytt til dispensasjonshandsaminga. Kommunen legg til grunn dei krav som vert stilt til grunngjeving, utgreiing og høyring slik det går fram av plan- og bygningslova.
5. Langs vassdrag og bekkar har vi lagt vekt på å i vareta omsyn både til tryggleik og til ålmenne interesser.
6. Når det gjeld 100-metersbeltet oppfattar vi gjeldande kommuneplan slik at sjølve arealbruken er avklara. Vi legg til grunn at det ved reguleringsarbeid vert tatt inn i føresegner vilkår som sikrar, eller opprettheld kantvegetasjon.
7. Planarbeidet no handla ikkje om arealbruk, berre om byggegrenser.
8. I kommuneplanen sin arealdel er det ikkje (på areal som føreset utfylling i sjø) lagt inn areal for fylling til sjøbotn.
9. Kvart enkelt område er gått gjennom. Dei ulike omsyna – både ålmenne og bruksmessig er vurdert og tilråding/framlegg er synleggjort.
10. ROS-vurderingar inngår i planarbeidet.
11. For areal som no ikkje vert fastsett byggegrense for vil byggetiltak måtte handsamast etter veglova kva gjeld byggegrense og avkøyrslar. Planen omfattar ikkje nye utbyggingsområde.