

NOTAT

# Vurdering av byggegrenser i kommuneplanens arealdel

Tysnes kommune

Oppdrag: Kommuneplanens arealdel – Tysnes kommune

Oppdragsgiver: Tysnes kommune

Dato/revisjon: 01.03.2024

Utarbeida av: Omega 365 Areal AS v/Christian Vevatne

## Innholdsfortegnelse

<b>VURDERING AV BYGGEGRENSER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL</b>	<b>1</b>
<b>TYSNES KOMMUNE</b>	<b>1</b>
1. BAKGRUNN .....	3
2. BYGGEGRENSE MOT SJØ I KOMMUNEPLANPROSESSEN 2023 .....	3
3. FASTSETTING AV BYGGJEGRENSE FOR NAUST .....	4
4. PRINSIPP FOR VURDERING AV BYGGEGRENSE .....	4
5. GJENNOMGANG AV VEDTEKNE REGULERINGSPLANAR .....	6

## 1. Bakgrunn

Det er eit mål at kommuneplanens arealdel skal ha føringar som legg opp til minst mogleg bruk av dispensasjonssøknader ved søknad om tiltak. For ein kommune som Tysnes, med ein lang kyst, og mange bustader, fritidsbustader og næringsområde tett på sjø, er dispensasjonar knytt til tiltak i 100-meterbeltet vanleg.

Bruk av dispensasjonar for å etablera tiltak i 100-meterbeltet er likevel ikkje ei ønska utvikling. For å redusera bruken av dispensasjonar for slike tiltak, skal det som ein del av kommuneplanen fastsettast byggjegranser for bustadområde, fritidsbustadområde, naustområder, næringsområde og regulerte område. På denne måten skal ein skapa tydelegare føringar for innbyggjarane om kva grenser ein skal ta omsyn til mot sjø.

## 2. Byggegrense mot sjø i kommuneplanprosessen 2023

For å unngå unødvendige dispensasjonssøknadar i strandsona, og for å skapa føreseielegheit og likebehandling for utbygging i sjønære område, ønskjer Tysnes kommune å avklara byggjegrænse mot sjø i kommuneplanens arealdel.

Ei slik avklaring er i tråd med KMDs tolkingsuttale frå 2018 om at ein generell føresegn ikkje er gyldig fastsetjing av byggjegrænse. *«Dersom kommunen ønskjer å setja ei anna byggjegrænse mot sjø enn plan- og bygningslovas §1-8, må det gjennom kommuneplanen gjerast tilstrekkeleg konkrete vurderingar opp mot strandsonen og landskapsomsyn, tilsvarande det som ville vorte gjort i ein reguleringsplanprosess.»*

Tysnes kommune har i planrulleringa ikkje gjennomført ei kartlegging av den funksjonelle strandsonene for heile kystlinja i kommunen. Det er i tidlegare kommuneplanarbeid kartlagt og regulert byggjegrænse mot sjø bustadområda i Våge, ved delar av Lundegrend og ved delar av Ugddal. Det er også fastsett byggjegrænse mot sjø ved enkelte næringsområde og område med naust. Ut over desse byggjegrænsene er det 100-meterbeltet i pbl §1-8 og byggjegrænser i reguleringsplanar som er gjeldande.

I rettleiar til kommuneplanens arealdel står det *«Kommunen må ved rullering av kommuneplanens arealdel ta et bevisst standpunkt til spørsmålet om byggegrense også der det er gjeldande reguleringsplanar.»* *«For å angi byggegrense mot sjøen på en gyldig måte, må det i kommuneplanen angis entydig hvor og i hvilken avstand bebyggelsen kan eller skal plasseres i forhold til strandlinjen. En slik angivelse må gjøres gjennom planbestemmelser og juridiske linjer med videre, som angitt i tegnereglene – i tillegg til selve arealformålet.»*

*«Der kommunen vedtar at tidligere reguleringsplaner skal gjelde, for eksempel ved å bruke omsynssone bokstav f i § 11-8 tredje ledd, vil byggegrensen gitt i disse planene gjelde. Kommunen bør gjennomgå de eldre reguleringsplanene med sikte på miljørevisjon før den treffer et slikt vedtak.»* Gjeldende reguleringsplaner er gjennomgått i arbeidet med kommuneplanen, og generelt er reguleringsplanene bygd ut i tråd med sine føremål. Tysnes kommune ønskjer på generelt grunnlag at intensjonen til eksisterande reguleringsplanar skal vidareførast når det gjeld avgrensing for busetnad og næring.

### 3. Fastsetting av byggjegrænse for naust

Å leggja til rette for at eksisterande naust leggest i arealføremålet naust, kan vera positivt for både eigar og kommunen ved at ein legg til rette for færre dispensasjonar for tiltak i naustet.

Ettersom alle byggesaker for alle ramma eigedommar ikkje er gjennomgått er det ikkje avklart om aktuelle naust er lovleg oppførte tiltak eller ikkje. Ved ei ev. lovbrotsoppfølging vil ein ved å sette av ulovlege naust til nausteføremål gjere det enklare for det ulovlege naustet å verte lovleggjort gjennom ei byggesak.

Tysnes kommune er kjent med denne problematikken, og vil følgje opp ev. ulovlege tiltak som vert avdekkja, når desse vert avdekkja. Det er berre fastsett byggegrense mot sjø for naust og småbåtanlegg i område der det enten føreligg ei reguleringsplan, eller at områda er avsett til bustadføremål, men inneheld naust og anlegg i sjø.

### 4. Prinsipp for vurdering av byggegrense

Byggjegrænse er berre vurdert for regulerte og uregulerte men utbygde område der tiltak kjem i konflikt med byggjegrænser i pbl §1-8. Byggegrensa til sjø skal gjenspegle avveginga mellom interessene som det skal takast særleg omsyn til; natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det har særleg vore jobba med å avklara byggjegrænse i tettbygde og regulerte område i kommunen. Gjeldande reguleringsplanar som ikkje har byggegrense mot sjø er vurderte enkeltvis. Sjølv om reguleringsplanen har byggegrense mot sjø er planen gjennomgått, og byggegrense mot sjø er vurdert.

Byggjegrænser frå tidlegare kommuneplan er vidareført for dei utbyggingsområda der dette blei fastsett.

**For område der reguleringsplan viser byggjegrænse mot sjø, er det ikkje vist byggjegrænse i kartet for kommuneplanens arealdel.**

**For regulerte område der bustad eller fritidsbustadsføremål går heilt til sjø er byggjegrænse lagt i fasadeliv på eksisterande bygningar. Der utbygging ikkje er realisert er byggegrensa lagt i regulert plassering av bygning.**

**For område der reguleringsplan ikkje viser byggjegrænse, er byggjegrænse i kommuneplanen foreslått plassert etter følgjande prinsipp:**

- Langs formålsgrænser for bustad- og fritidsbustad, der det er regulert grøntområde langs sjøen.
- Langs fasadeliv der føremålet bustad eller fritidsbustad er trekt helt ned mot sjø.
- Langs formålsgrænse for nærings- og industriformål for tyngre industri, og for sjøretta næring.
- Langs formålsgrænse for formål i sjø for naust, bryggjer, kaier, småbåtanlegg og hamner.

**For eksisterande uregulerte bustadområde er det foreslått byggjegrænse etter følgjande prinsipp:**

- Langs fasadeliv på eksisterande bustad/fritidsbustad.

**For eksisterende uregulerte nausteområder er det foreslått byggjegrense etter følgende prinsipp:**

- Langs fasadeliv på eksisterende naust og fram til formålsgrense mot sjø.

**For eksisterende naust i uregulerte bustadområde er det foreslått byggjegrense etter følgende prinsipp:**

- Langs formålsgrense mot sjø, og 2meter ut frå fasadeliv av naust.

**For uregulerte næringsområde er det foreslått byggjegrense etter følgende prinsipp:**

- Langs formålsgrense mot sjø og i formålsgrense til næringsformål.

## 5. Gjennomgang av vedtekne reguleringsplanar

Prinsippa i kapittel 4 er nytta som metodisk tilnærming for fastsetting av byggegrense mot sjø. Alle reguleringsplanar, og alle utbygde område og avsette utbyggingsområde i 100-metersbeltet, er gjennomgått og vurdert opp mot prinsippa. På denne måten har ein eit grunnlag for vurderingane, slik at ein i størst mogleg grad sikrar likebehandling og tydelege rammar for fastsettinga.

I kommuneplanrettleiaren står det «*Kommunen må ved rullering av kommuneplanens arealdel ta et bevisst standpunkt til spørsmålet om byggegrense også der det er gjeldende reguleringsplaner. Der kommunen ikke fastsetter en egen grense, vil grensen være 100 meter. Der kommunen fastsetter en annen grense, vil denne gjelde foran grense i eldre reguleringsplaner.*» Alle reguleringsplanar i Tysnes kommune har fastsett ei byggegrense i ei eller anna form. Dei eldre reguleringsplanane (vedtekne før ca. 2005), har i hovudsak byggegrenser fastsett i føresegnene, eller omriss av bygningar som er teikna inn på plankartet med juridiske linjer. I tråd med rettleiar for kommuneplan, skal byggegrenser i slike tilfelle teiknast inn for å vidareføre reguleringsplanens intensjon. Dersom byggegrenser ikkje går fram av reguleringsplankartet, vil det oppstå motstrid mellom kommuneplan og reguleringsplan, og byggegrensene fastsett i kommuneplanen og anna lovverk vil gå framfor dei grenser som er fastsett i føresegnene til eldre reguleringsplanar.

Der det i reguleringsplanen er fastsett ei byggegrense i plankartet, og reguleringsplanen skal gjelde vidare, vil det ikkje være nødvendig å teikne inn byggegrense i plankartet for kommuneplanens arealdel.

I fleirtalet av dei nye reguleringsplanane er det fastsett byggegrense for utbyggingsområde langs sjø. Det er imidlertid få planar som har fastsett byggegrense i sjø. I fleire nyare reguleringsplanar vert byggegrenser for områder for utbygging på land vidareført frå reguleringsplan, medan det må setjast nye byggegrenser for formål i sjø.

**Svarvahella hytteområde gnr.75, bnr 3, PlanID2011-02**

Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldande reguleringsplan



Forslag til byggegrense

I tråd med retningslinjer i kapittel 3 vert byggegrensene i gjeldande reguleringsplan vidareført. Det er fastsett byggegrense for kvar enkelt tomt for fritidsbustadar.

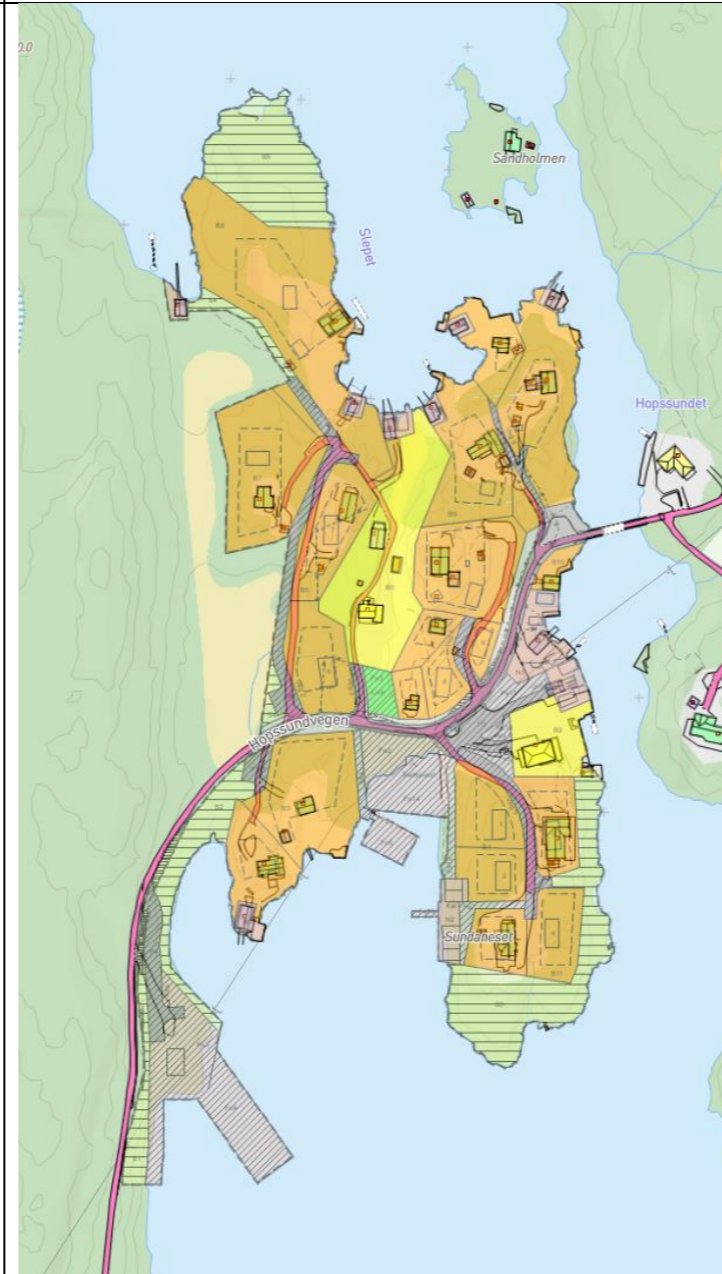


Hopsundet, PlanID 2006-03

Formål i kommuneplanens arealdel

Gjeldande reguleringsplan

Forslag til byggegrense

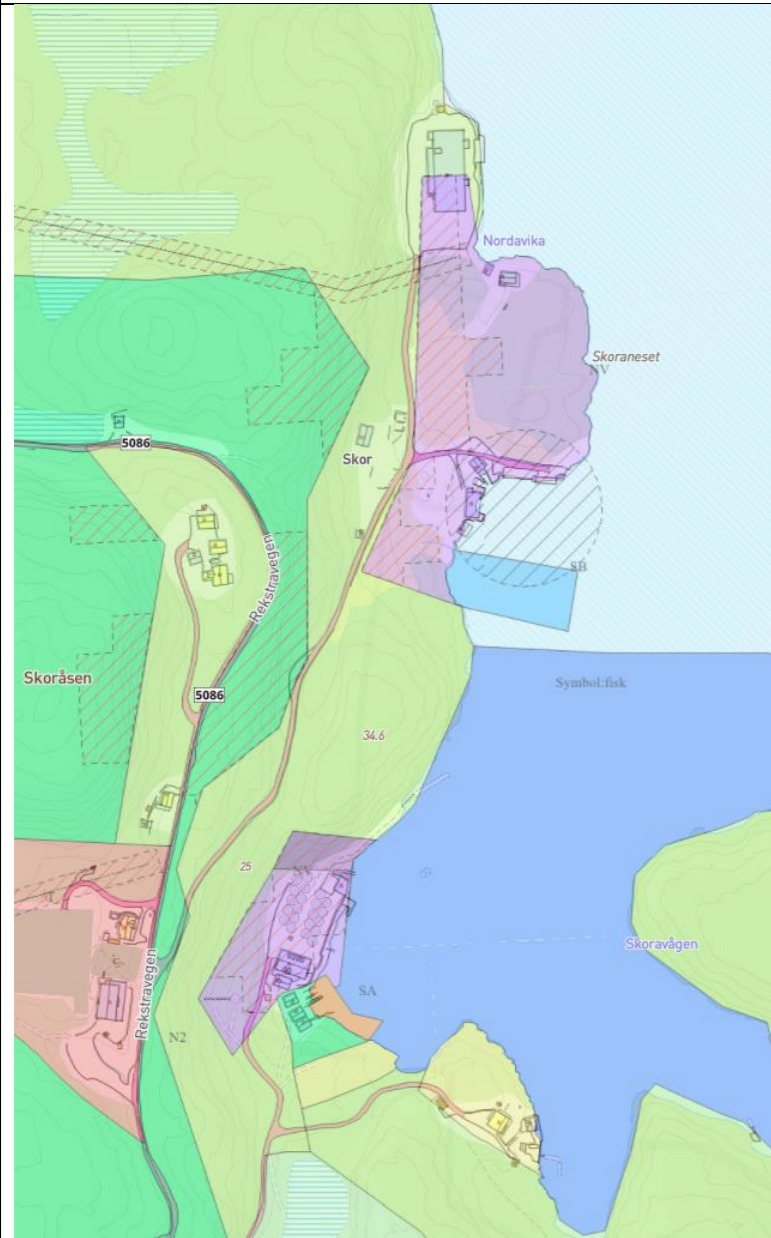


I tråd med retningslinjer i kapittel 3 vert byggegrensene i gjeldande reguleringsplan vidareført. Det er fastsett byggegrense for kvart enkelt utbyggingsområde for fritidsbustadar.



**Reguleringsplan Skår kai, gnr.80, bnr.1, PlanID:2018-01**

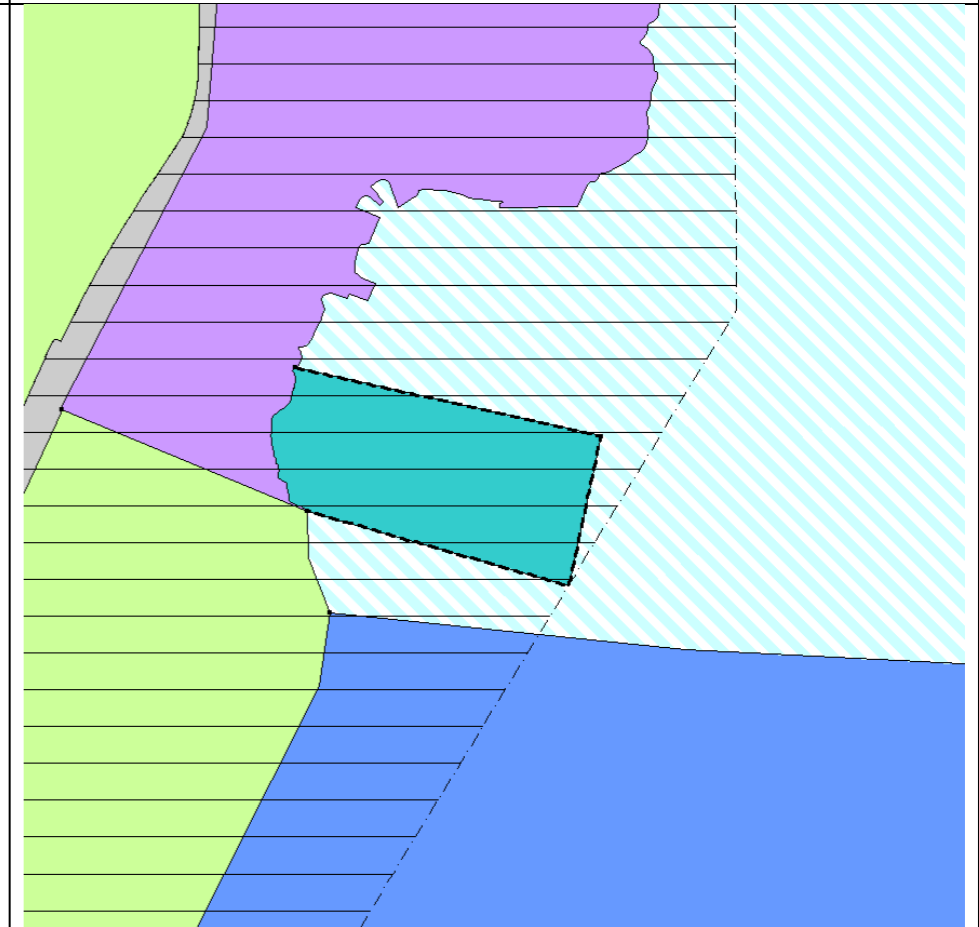
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense

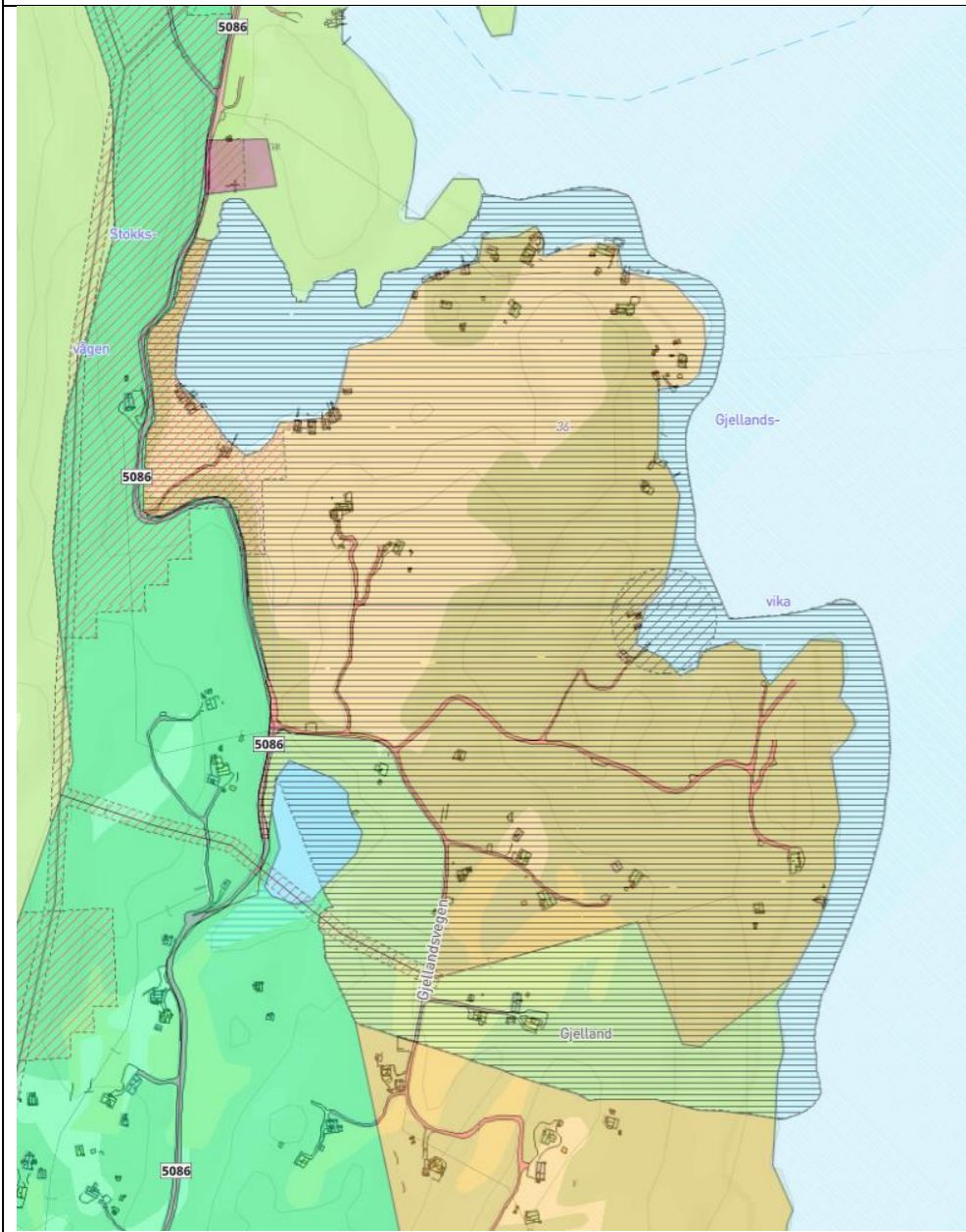


I tråd med retningslinjer i kapittel 3 vert byggegrensene i gjeldande reguleringsplan vidareført. Det er fastsett byggegrense for kvart enkelt næringsområde.  
Oppdater med byggegrense for småbåtanlegg.



**Nedre Gjelland, deler av gnr.85, bnr.1,3 – PlanID:2006-01**

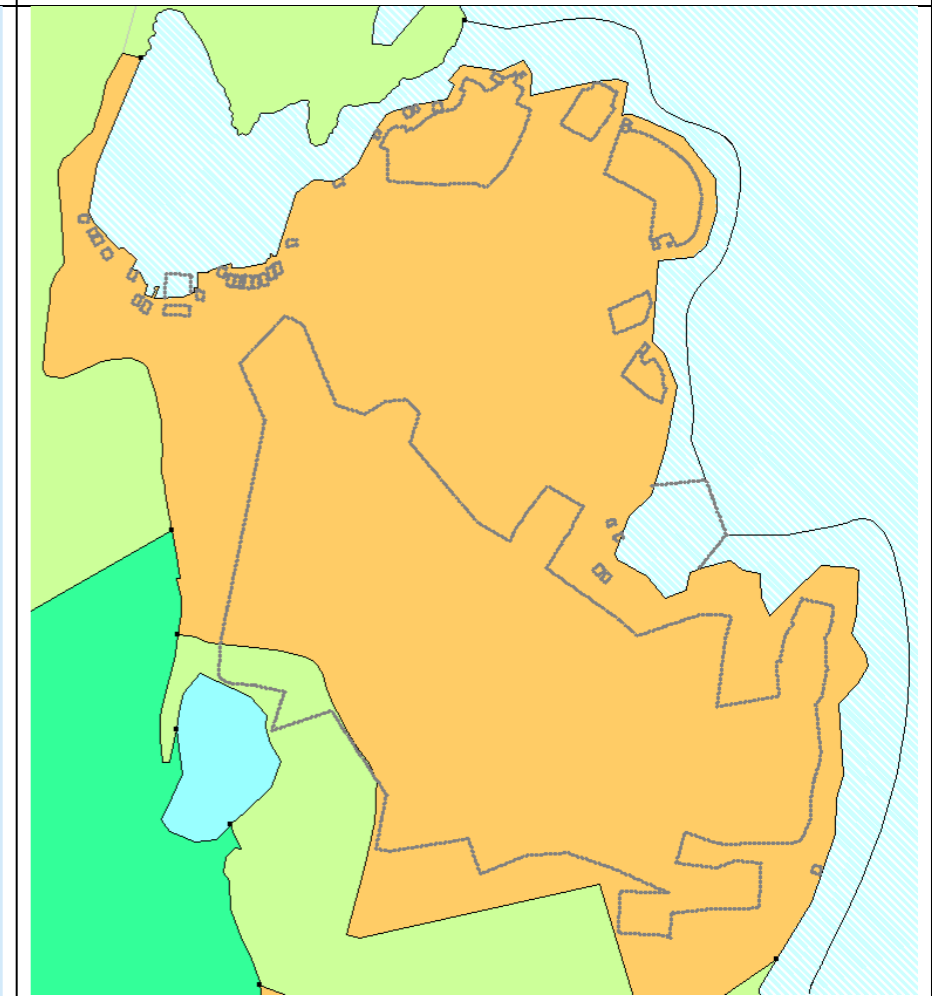
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense



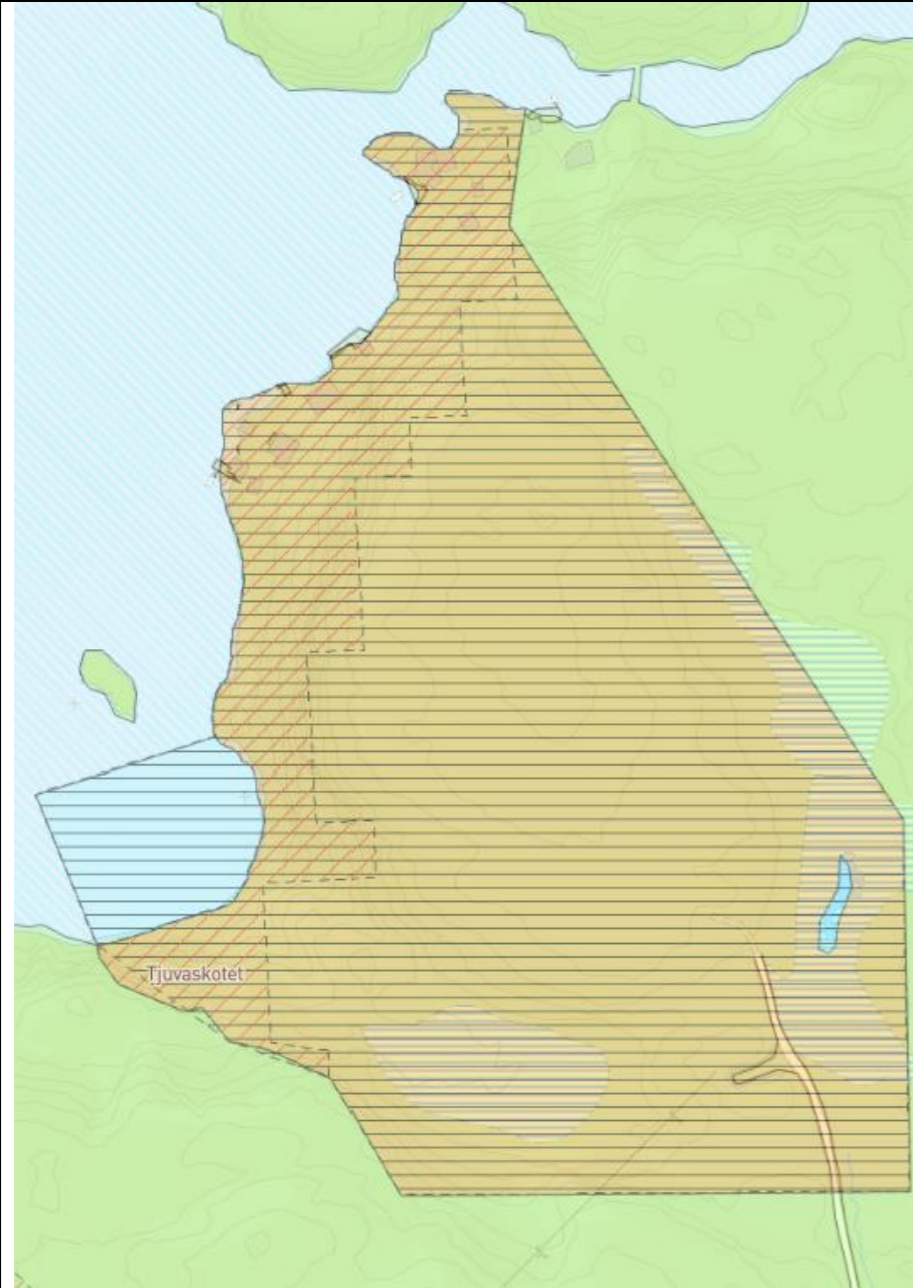
Det er berre et fåtall fritidsbolgier som er etablert i planområdet. Fritidsboligene innenfor planområdet var allerede etablert ved regulering av området. Det er heller ikke opparbeidet infrastruktur i tråd med planene. Det er flere naust innenfor planområdet, men hovedandelen av disse ble etablert før reguleringsplanen ble vedtatt.

I tråd med retningslinjer i kapittel 4 fastsettes byggegrensen for eksisterende og fremtidige fritidsboliger i formålsgrensen til arealformålet. For naustområder og for områder for småbåthavn settes byggegrensen i formålsgrensen. Reguleringsplanen legger opp til at det opprettholdes er belte med grønnstruktur/LNF-område langs sjøen slik at allmennhetens tilkomst til sjo opprettholdes. Dette prinsippet er videreført ved fastsetting av byggegrenser.

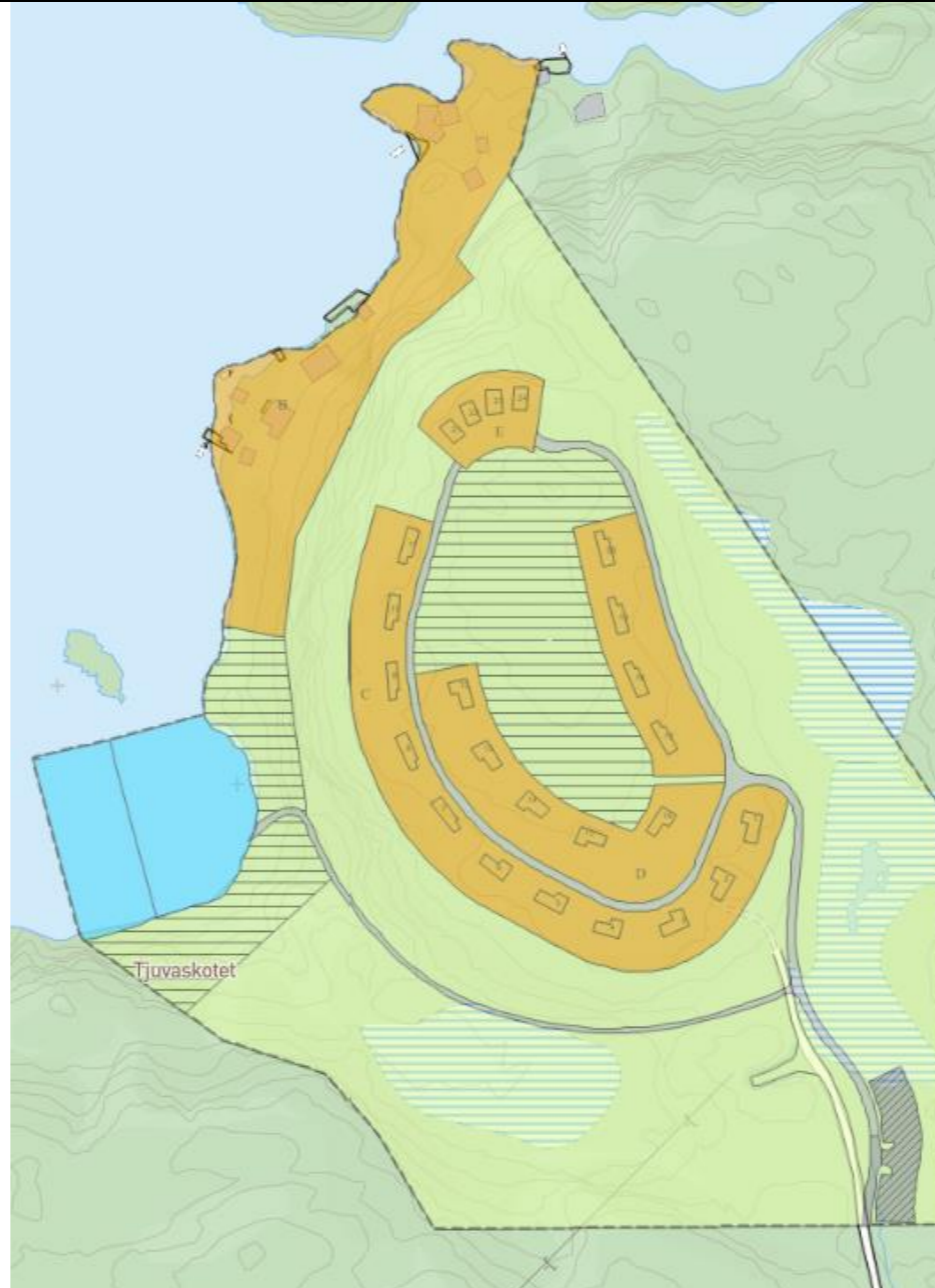


## Færavåg hyttefelt, gnr.36, bnr.3, PlanID: 1989-03

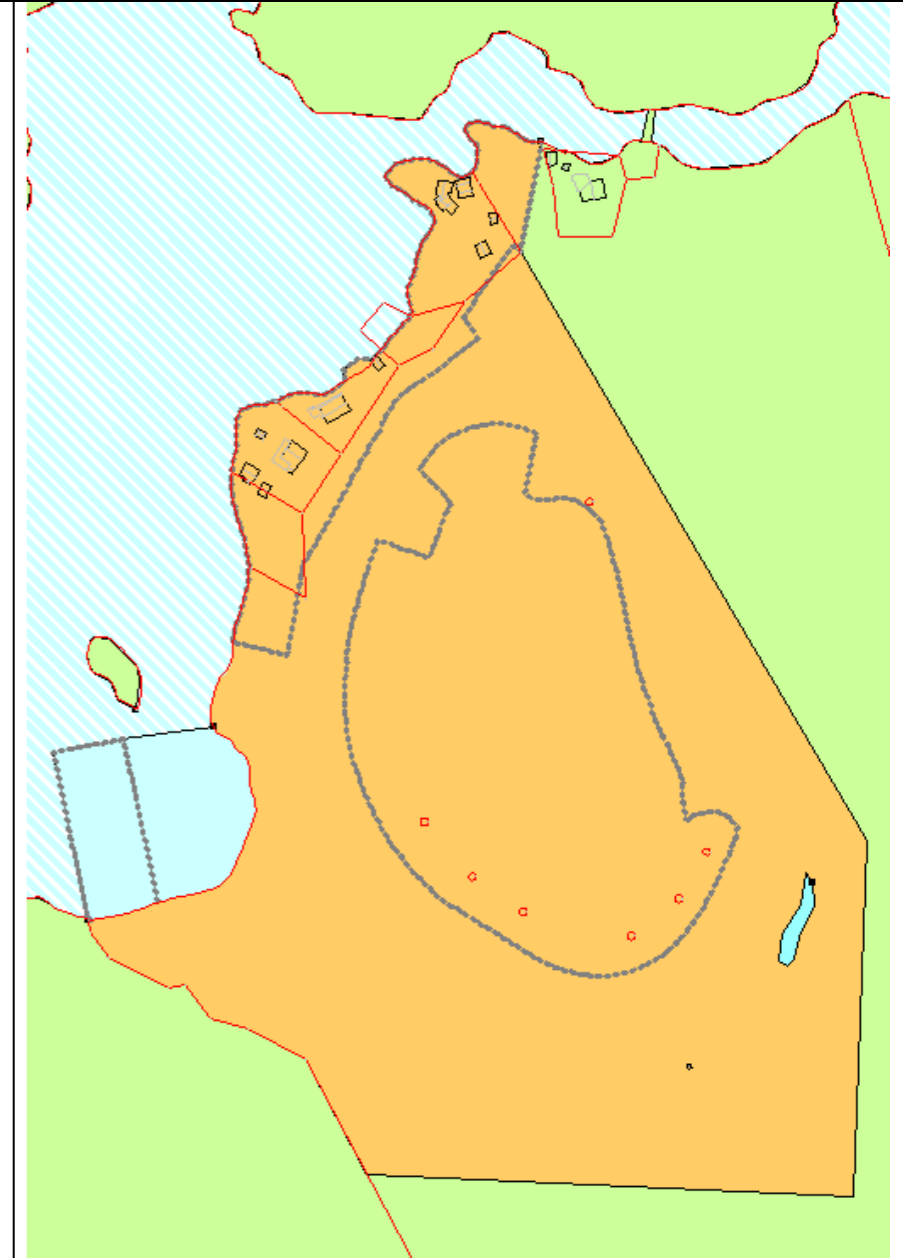
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense

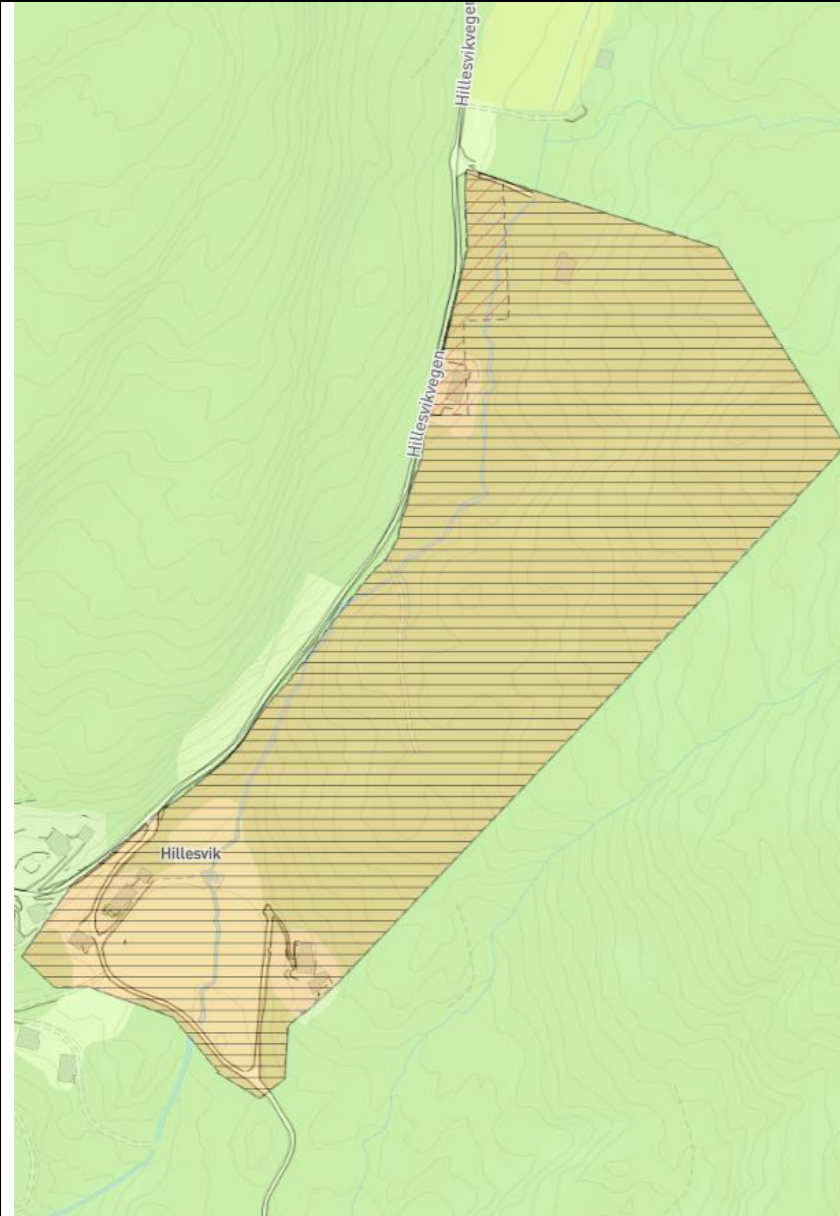


Sidan reguleringsplanen vart vedteken er det ikkje etablert fritidsbustader innanføre områda avsett til nye fritidsbustader. Dei fritidsbustadane som var etablert før reguleringsplanen vart vedteken. Desse er etablert heilt ned til sjøen. Som utgangspunkt skal byggegrensa i slike tilfelle leggast i fasadeliv. I dette tilfellet ligg fritidsbustadene i terreng som er så bratt at det er lite tilgjengeleg. På bakgrunn av dette blir byggegrensa lagd i strandsona for desse områda.

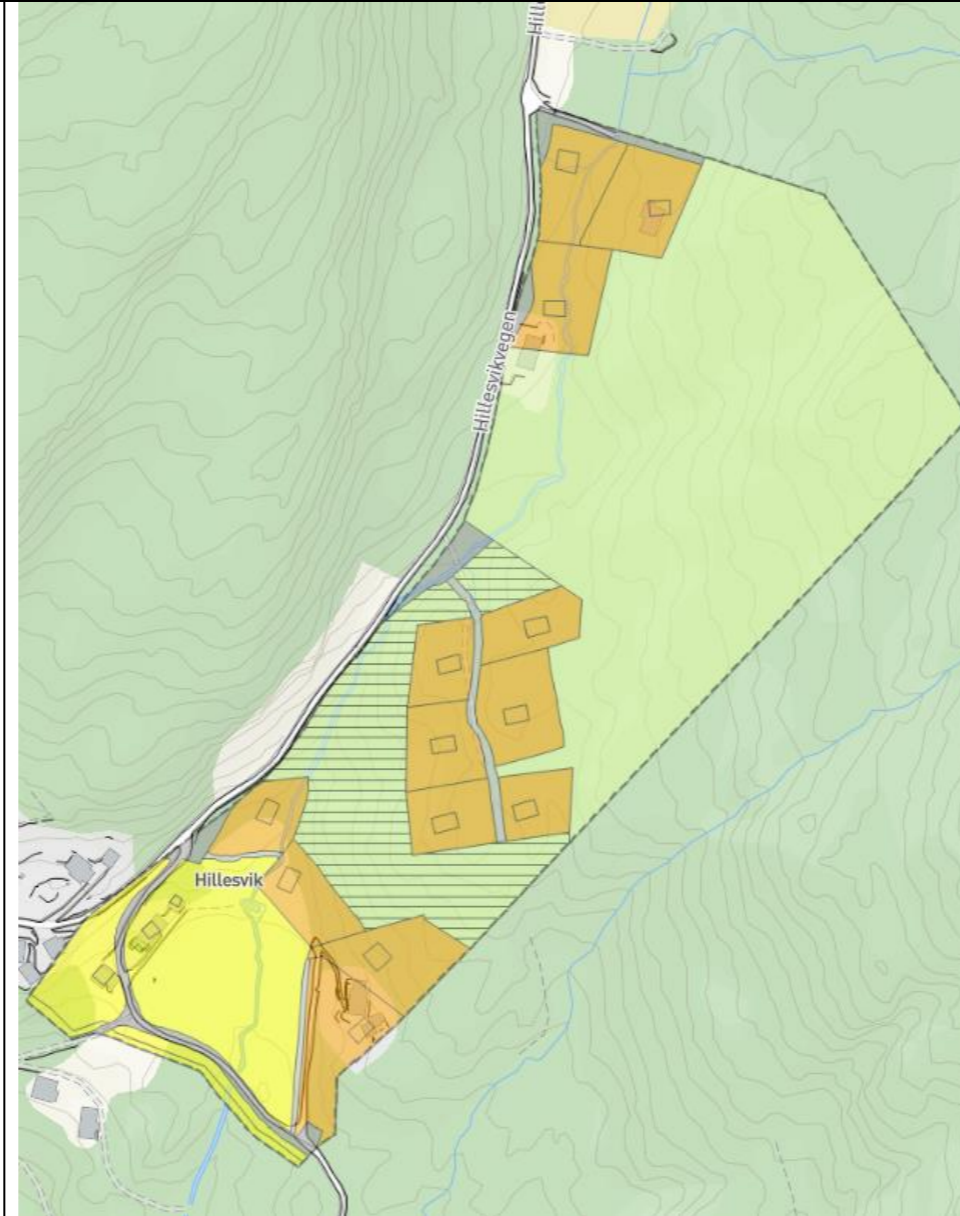
Felta regulert for framtidige fritidsbustader, midt i planområdet, får ei byggegrense i tråd med retningslinjene i kapittel 3. ved at byggegrensa blir sett i formålsgrensa. Byggegrensa er trekt samanhengande langs felt for fritidsbustader og adkosmtveger.

Hillesvik hyttefelt, gnr.29, bnr.1, PlanID: 1991-02

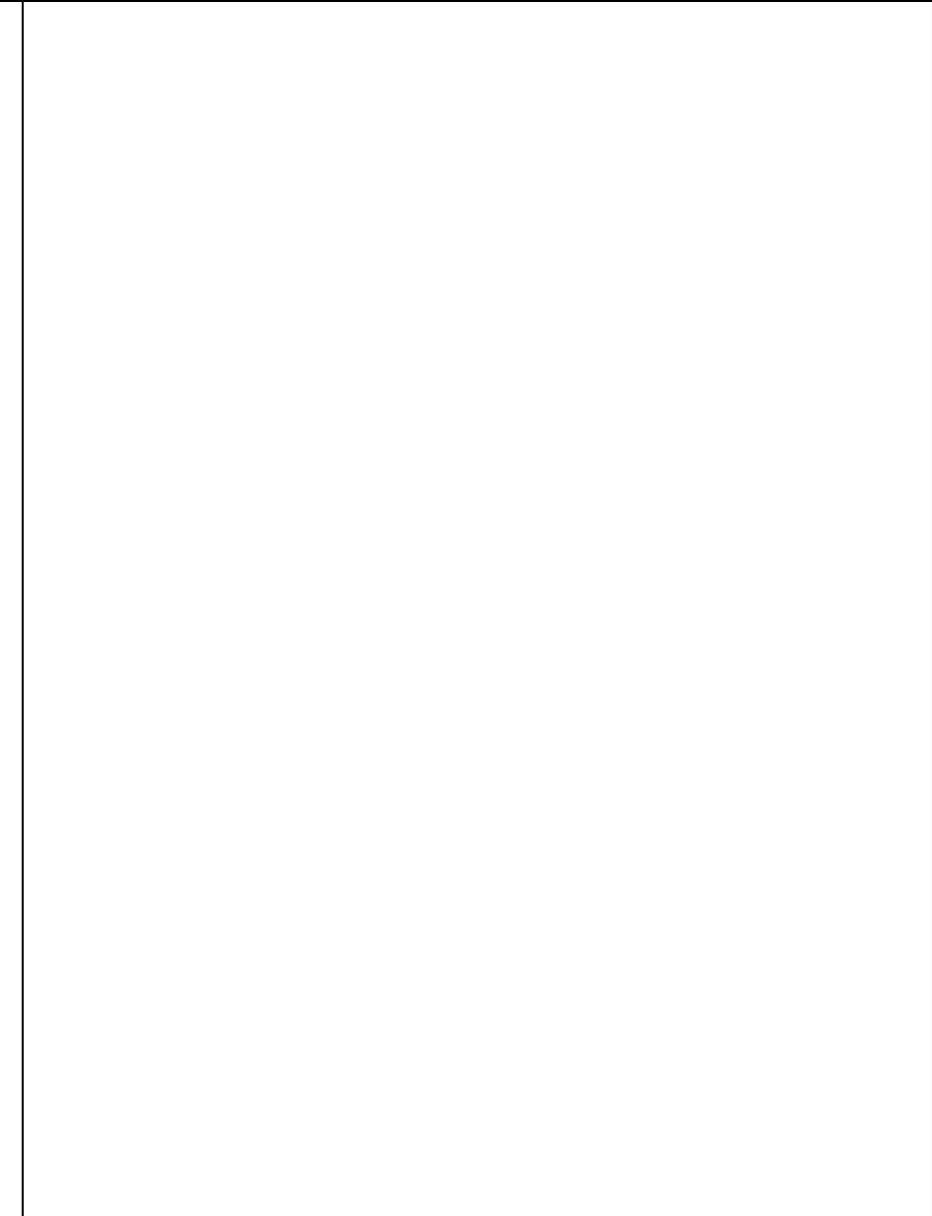
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense

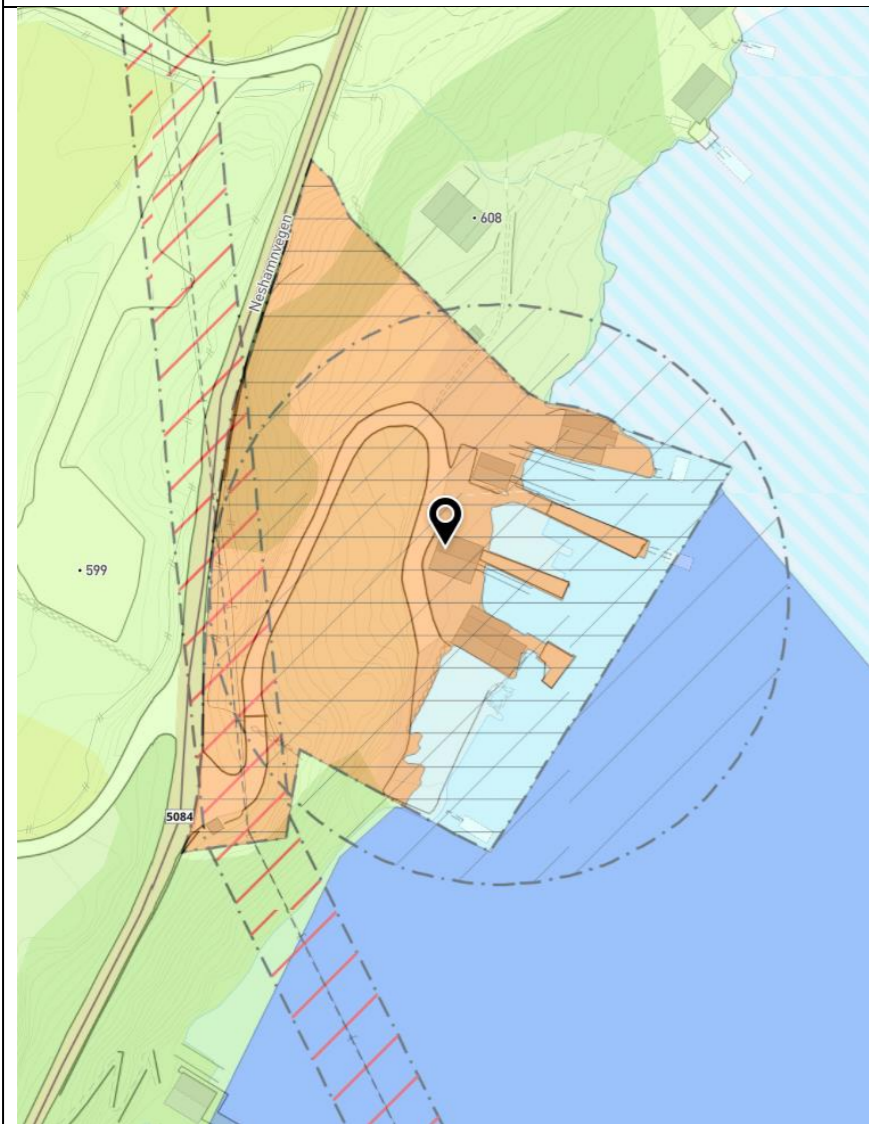


Områdene avsatt til boliger og fritidsboliger er aller utenfor 100-metersbeltet fra sjø.



Utbyggingsplan nausteområde Nes del av gnr. 28, bnr. 1 og 2. PlanID: 2010-02

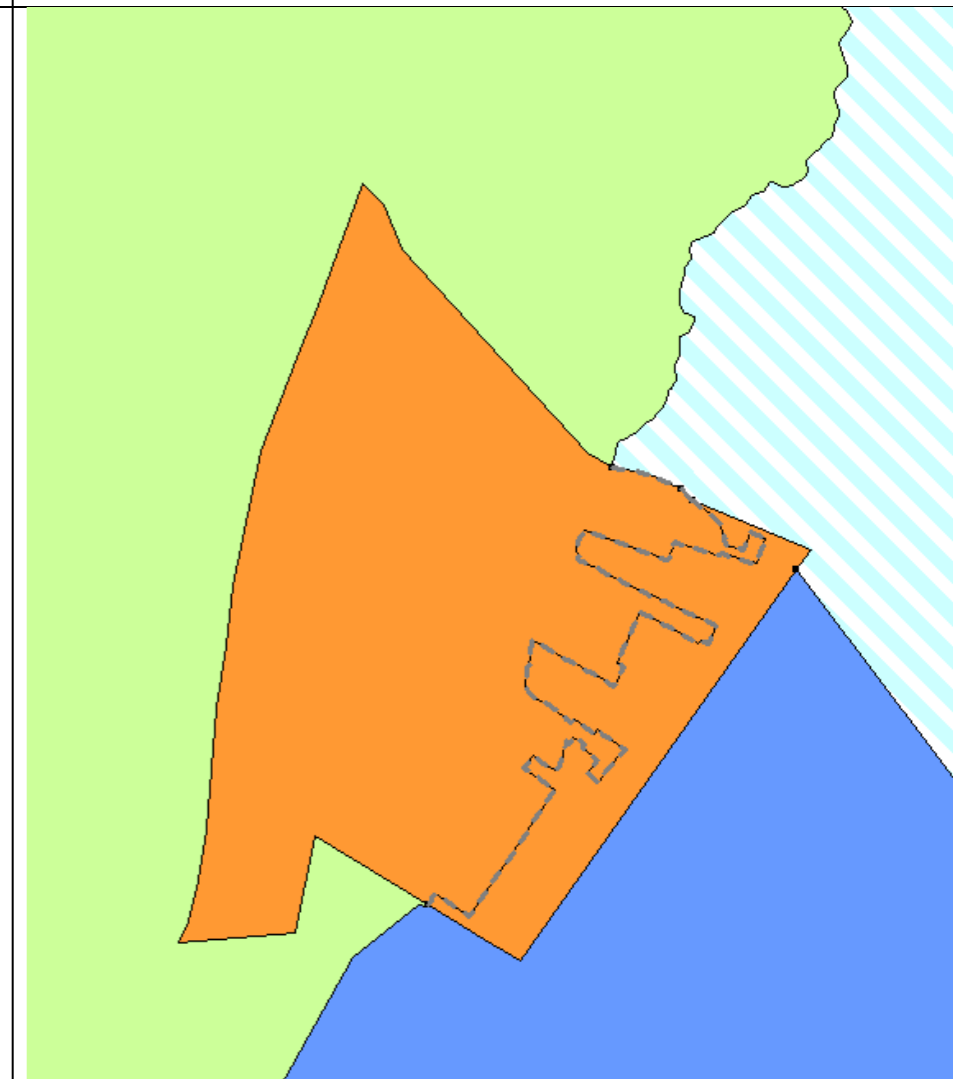
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense

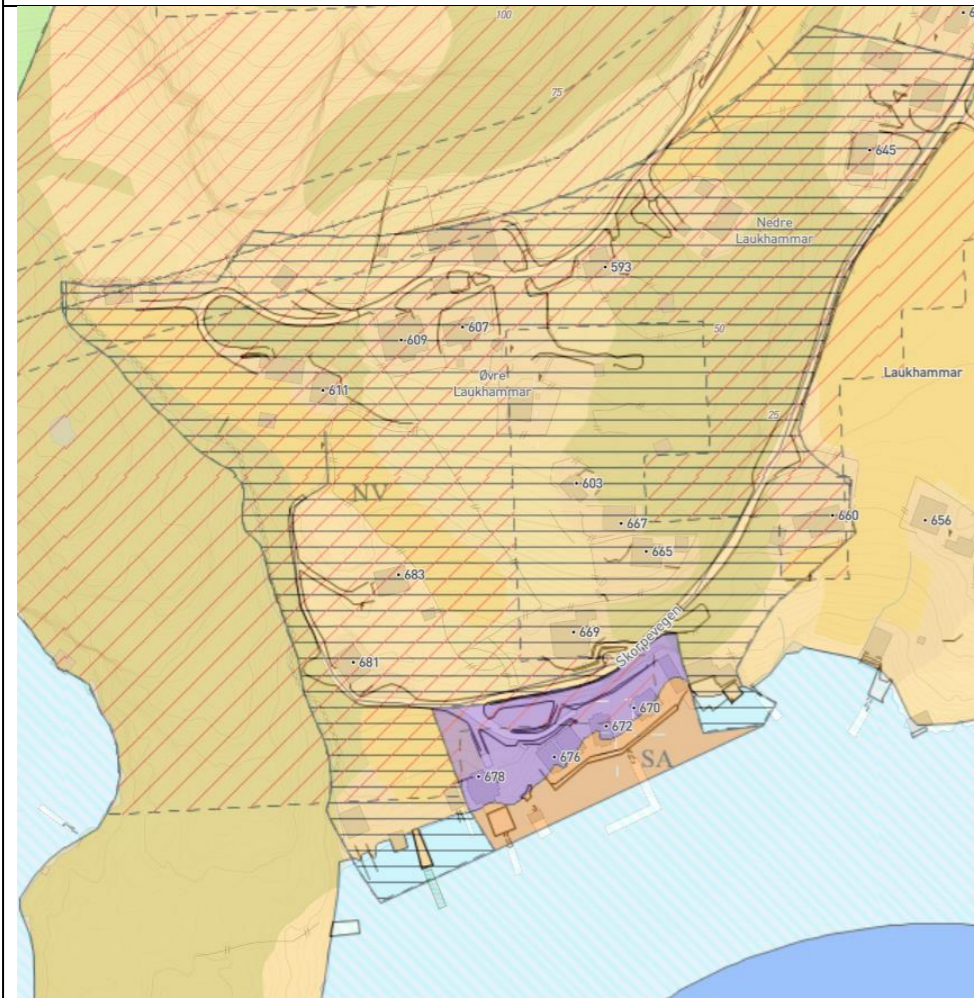


I tråd med prinsippene fastsatt i kapittel 3 er byggegrensen mot sjø lagt i formåls grensen mot sjø.

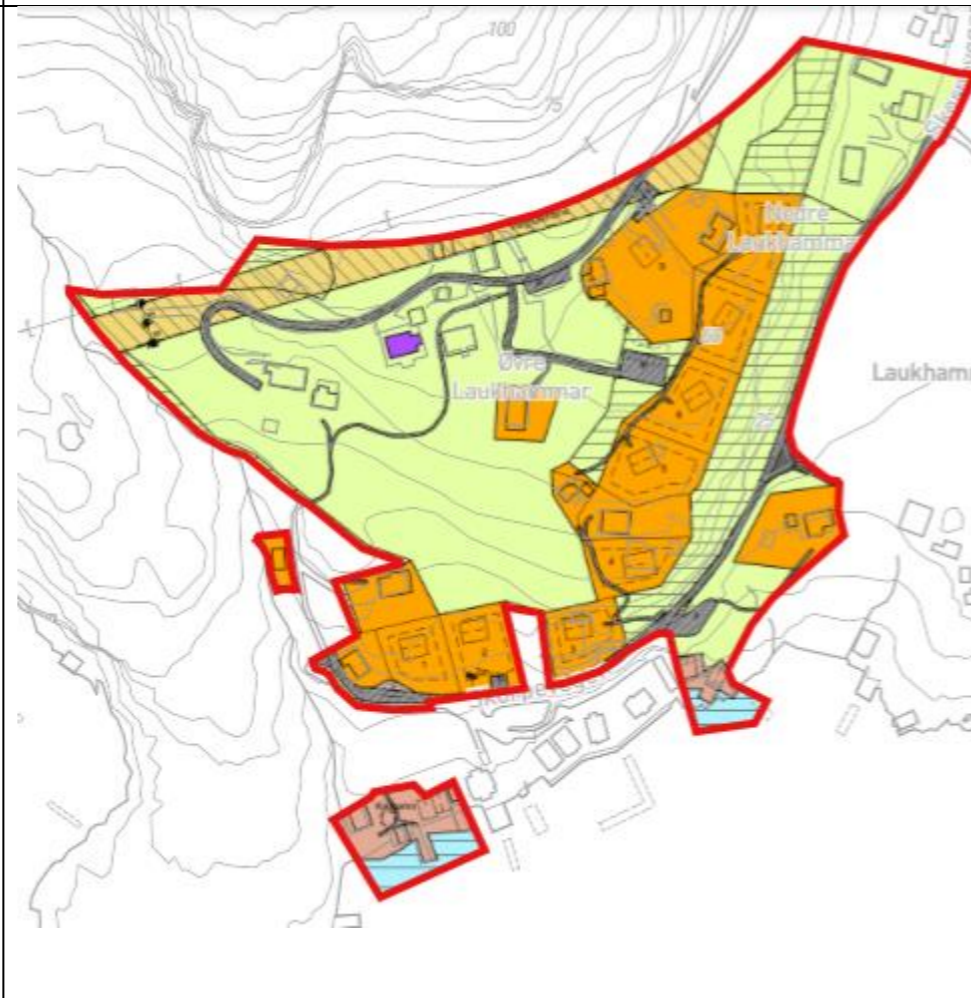


**Laukhammar. PlanID: 2007-01.**

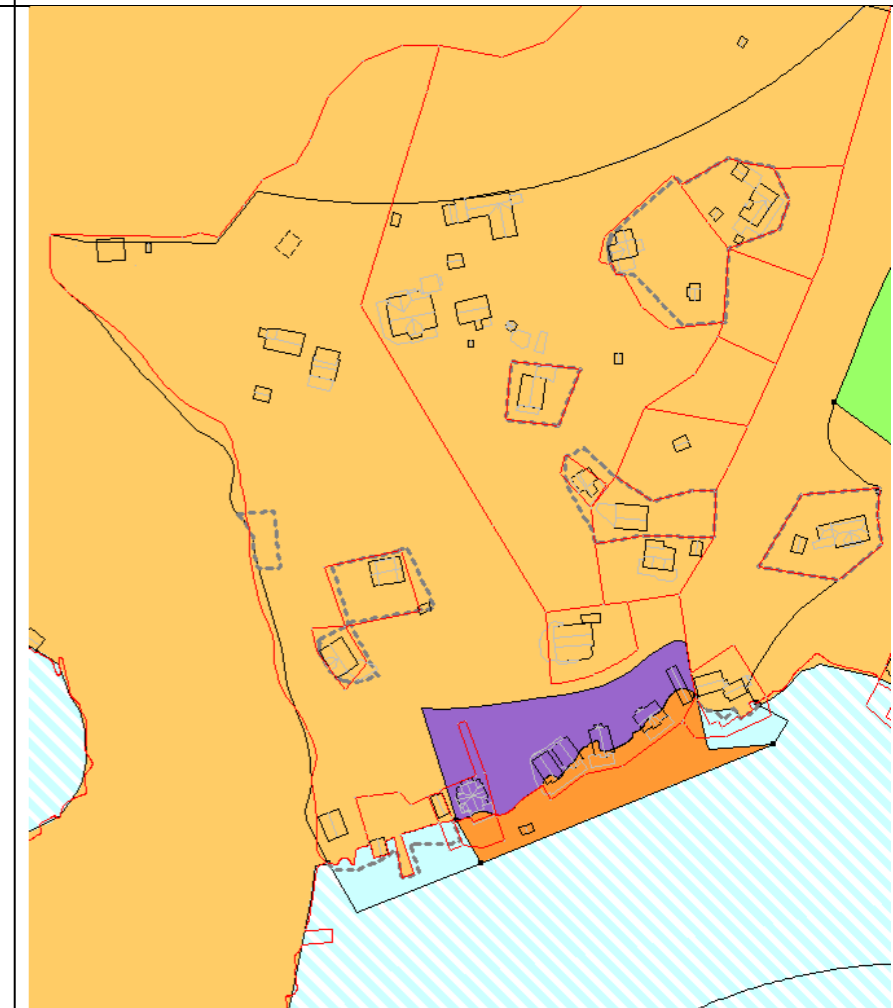
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense



I gjeldende reguleringsplan er det fastsatt byggegrenser for områdene avsatt til nye fritidsboliger. Eksisterende fritidsboliger har ikke fastsatt byggegrense. Naustekområdene har ikke fastsatt byggegrense.

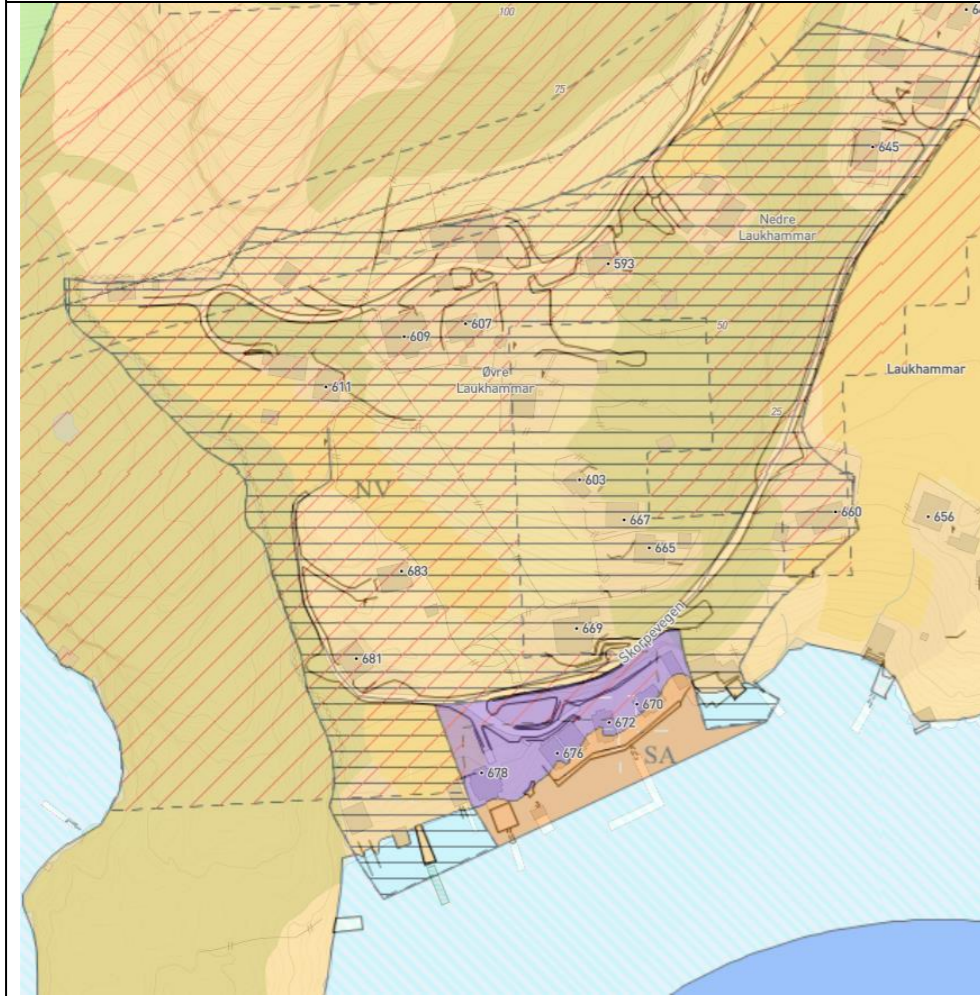
Det er en rekke avvie mellom hvordan området er regulert og hvordan tiltak er etablert. Dette gjelder særlig infrastrukturen. Samtidig er enkelte fritidsboliger etablert innenfor andre arealformål. I tilfeller der byggenes plassering går ut over formåls grensen er byggegrensene lagt i fasadeliv.

For fritidsboligene uten byggegrenser i reguleringsplan, samt naustekområdene fastsettes byggegrensene i tråd med prinsipper fastsatt i kapittel 3.



Laukhammar del av gnr.162, bnr.2. PlanID: 2012-01

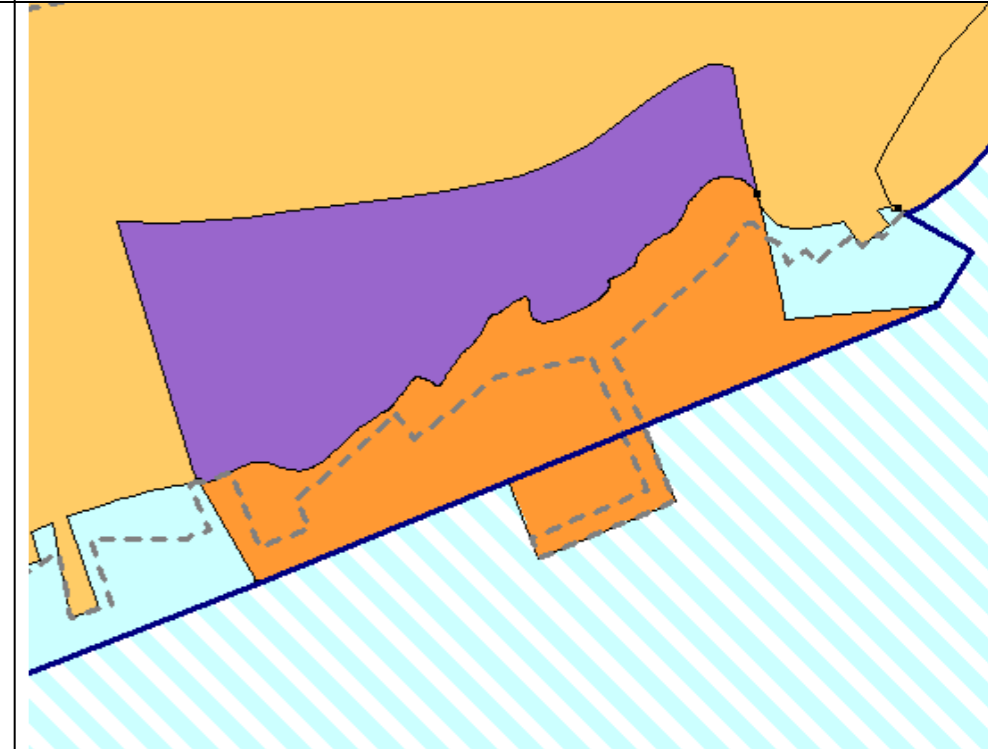
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



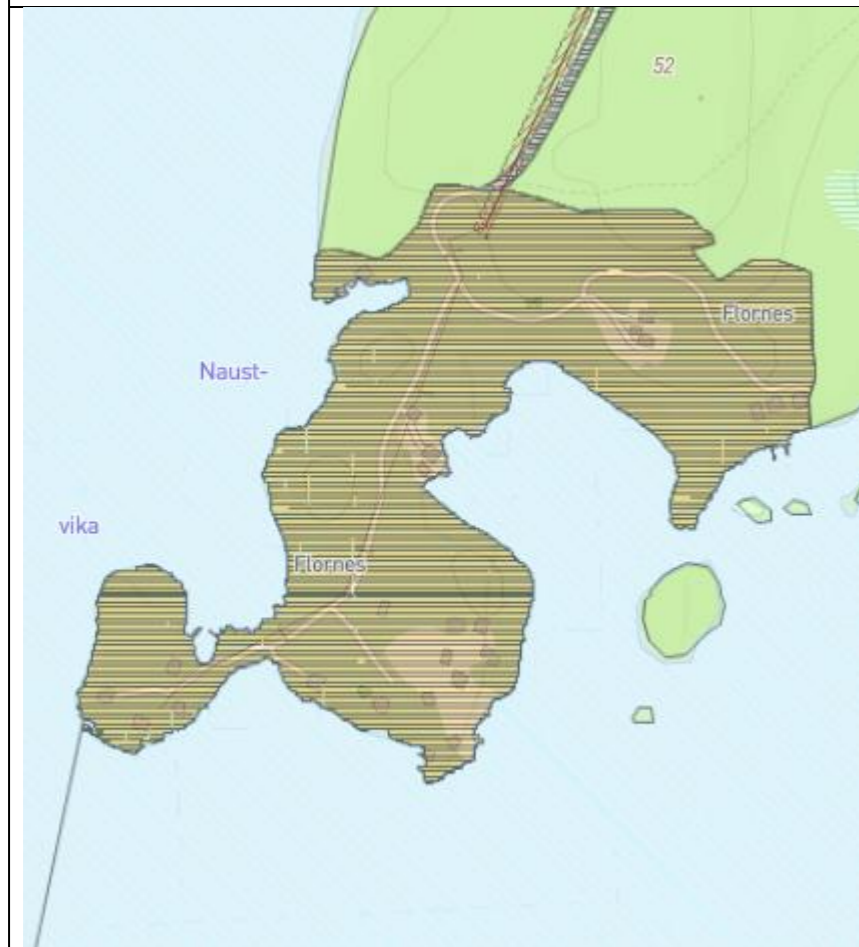
Forslag til byggegrense



I gjeldende reguleringsplan er det fastsatt en sammenhengende byggegrense som går i formåls grensen. Det er derimot en rekke avvik i forhold til regulert avgrensning på kaianlegg og faktisk utforming. Ettersom området er regulert til småbåthavn med regulert plassering av naust på land tilpasses byggegrensen til det som er etablert.

**Reguleringsplan Flornes, gnr.165, bnr,1 mfl., PlanID: 2012-02**

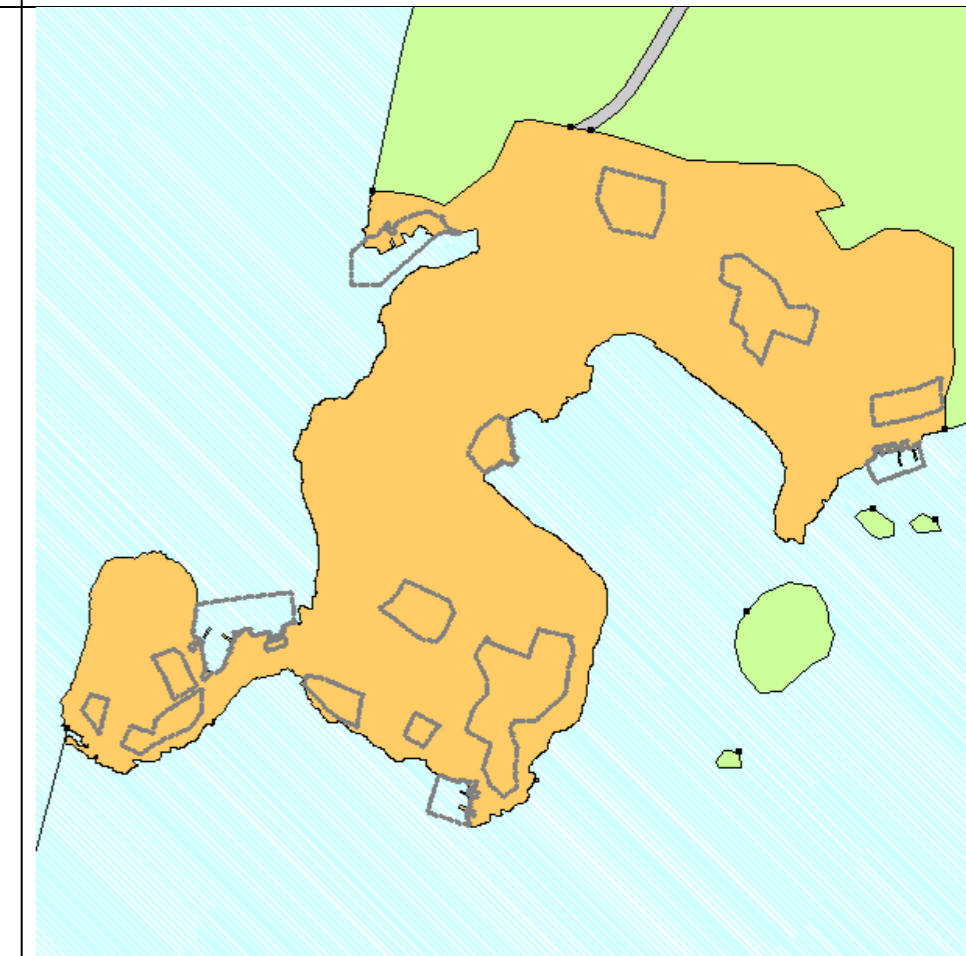
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense



Reguleringsplanen fastsetter byggegrense for nye områder avsatt til fritidsbebyggelse. For eksisterende fritidsboliger er det ikke fastsatt byggegrense i reguleringsplanen. For områder til naust og småbåtanlegg er det ikke fastsatt byggegrenser. I tråd med retningslinjene fastsatt i kapittel 4 legges byggegrenser til formålsgrensene. Dette gjelder både områder av satt til fritidsboliger, naust og småbåtanlegg.

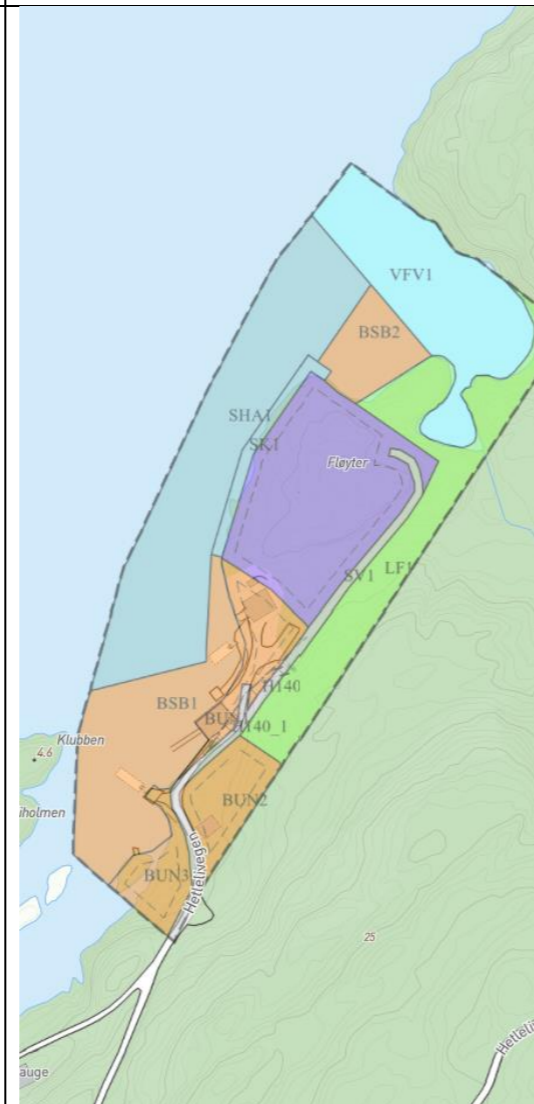


**Detaljregulering fiskerihavn Skorpo, gnr.158, bnr.1. PlanID:2019-02**

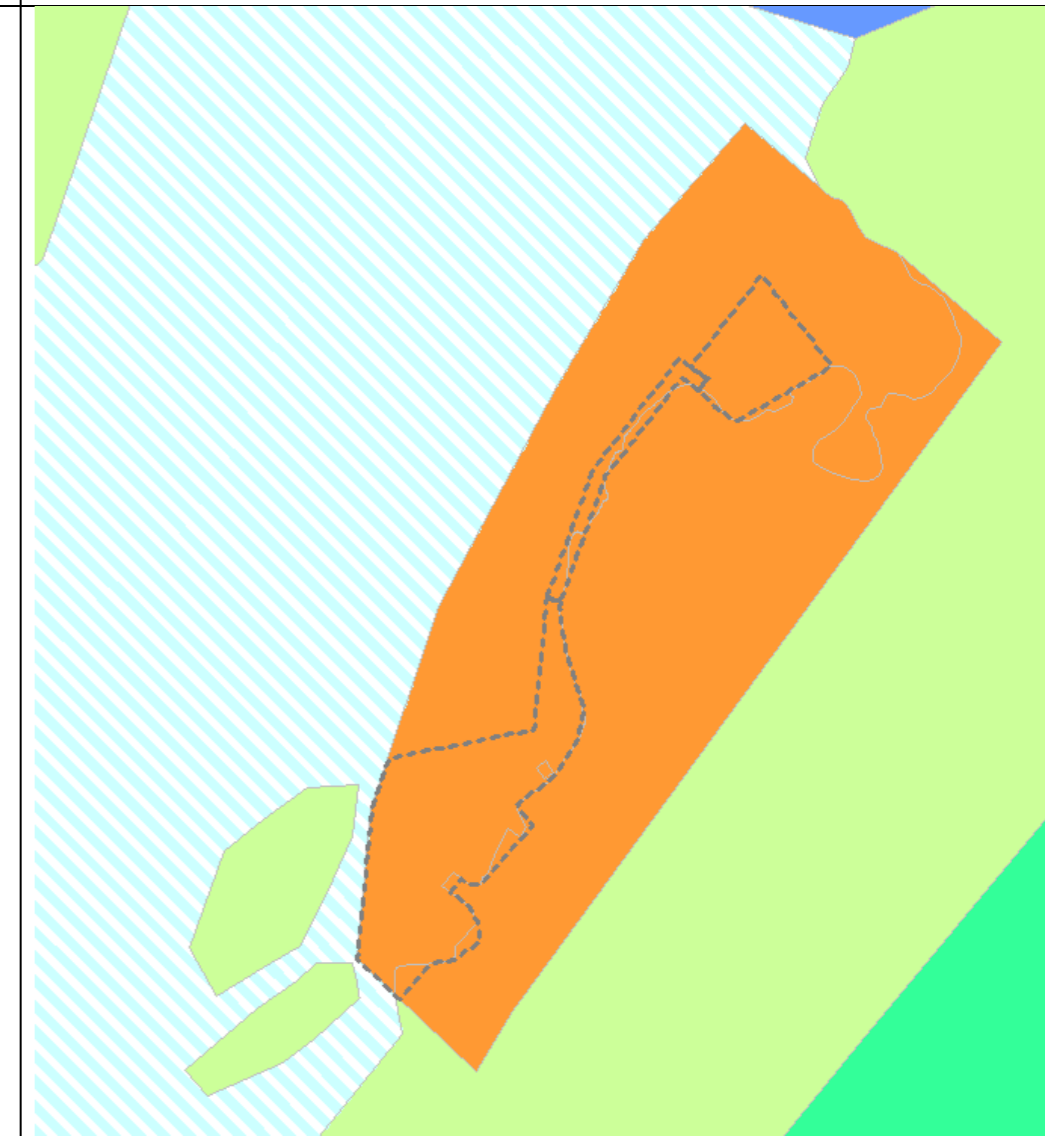
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense



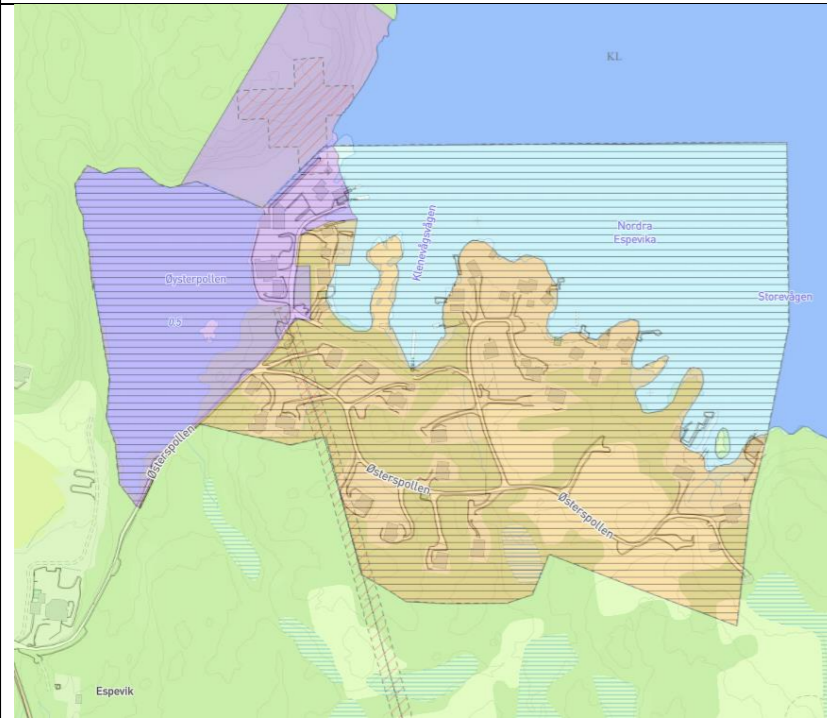
Reguleringsplanen fastsetter byggegrenser for områdene avsatt til «Næringsbebyggelse» og for «Naust». For områdene det skal etableres småbåtanlegg i sjø, med tilhørende tilkomst fra land, er det ikke fastsatt byggegrense mot sjø eller i sjø.

Byggegrense for områdene avsatt til «Småbåtanlegg i sjø og vassdrag» er byggegrensen fastsatt i tråd med prinsippene i kapittel 4. Byggegrensen settes i formålsgrensene mot sjø, og i sjø.

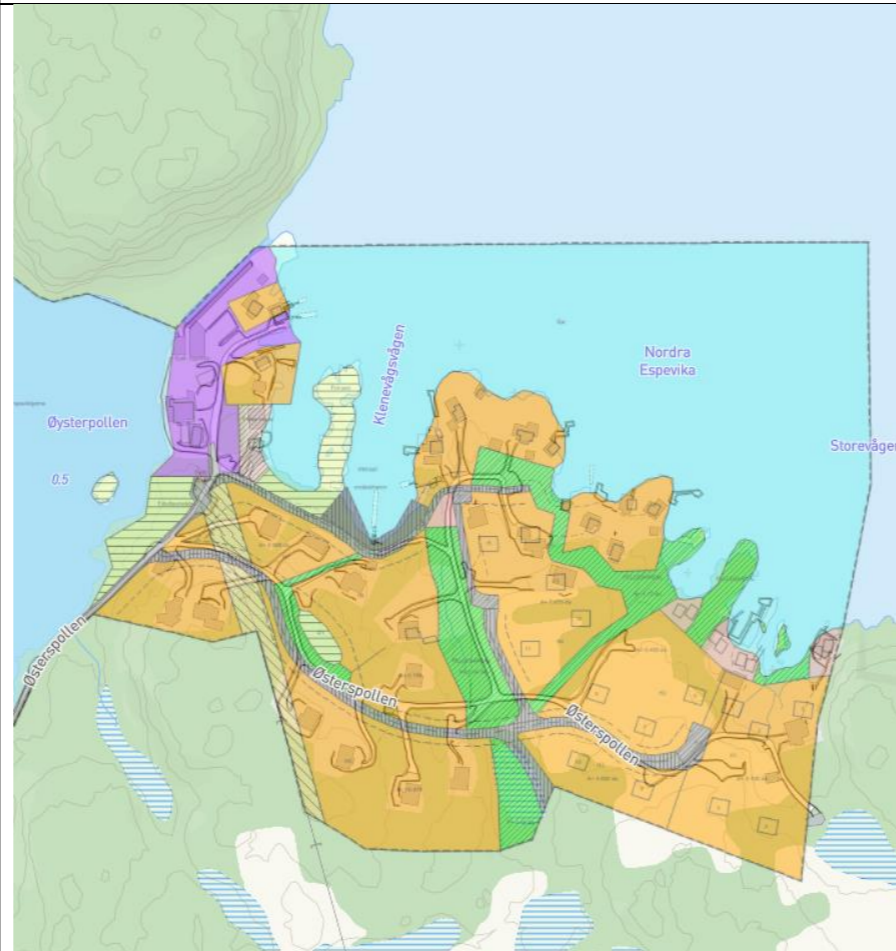
Blir dette riktig?

**Espevik, gnr.167, bnr.1 mfl. – PlanID: 1996-02**

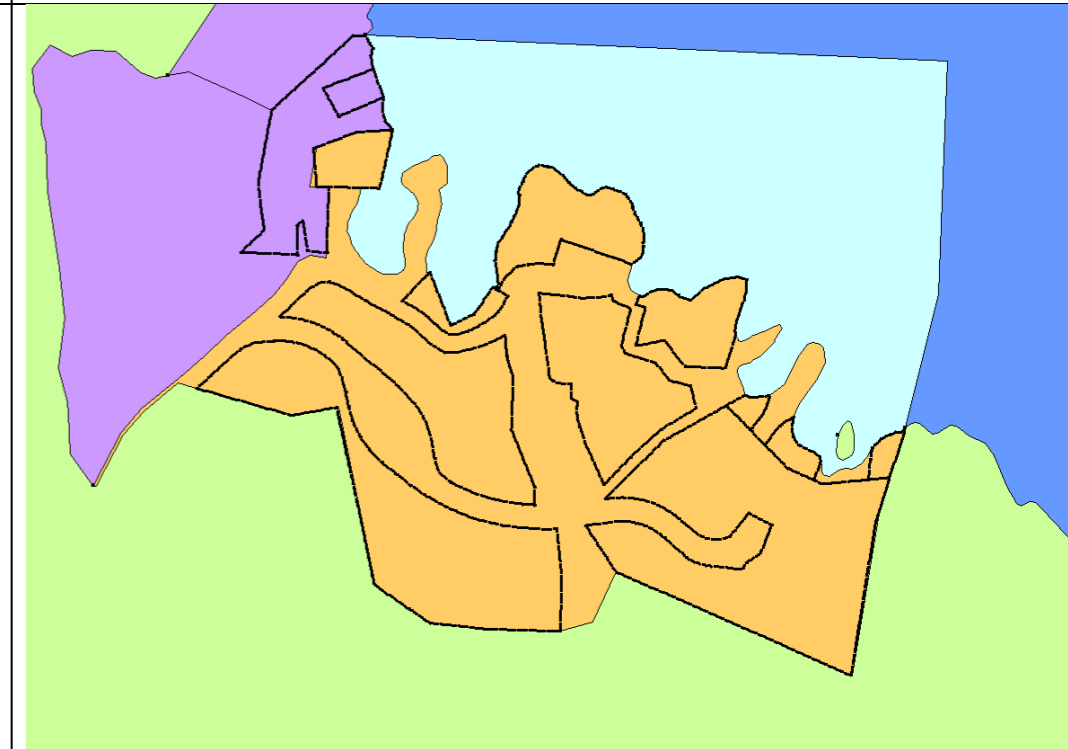
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense



Når reguleringsplanen ble vedtatt inneholdt den både regulerte og eksisterende hytter. De eksisterende hyttene har regulert plassering og omriss. For både regulerte og etablerte fritidsboliger er det fastsatt byggegrense mot veg, men det er ikke fastsatt byggegrense mot sjø. Planen inneholder også et område avsatt til industri hvor det ikke er fastsatt byggegrense.

Der det er fastsatt byggegrense mot veg skal denne videreføres, og bindes sammen med ny byggegrense mot sjø for alle områder for utbygging i planen. I tråd med prinsipper i kapittel 3 sette byggegrensen i formålsgrensen for fritidsboliger og næringsområder.



**Nyborg hyttefelt gnr. 166, bnr. 4**

Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense



Fastsatt byggegrense mot veg. Ikke fastsatt byggegrense mot sjø i plankart.

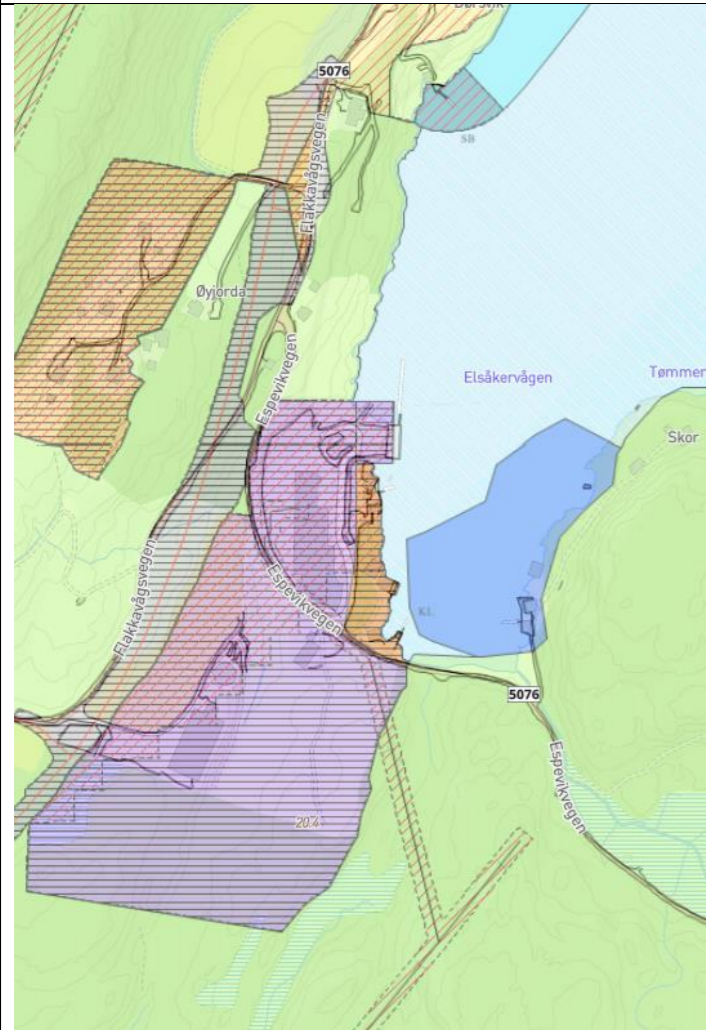
Byggegrense mot sjø er lagt i formålsgrensen for fritidsbolgier, da det er et grøntbelte langs sjø. Byggegrense for naust er lagt i formålsgrense for formålet.



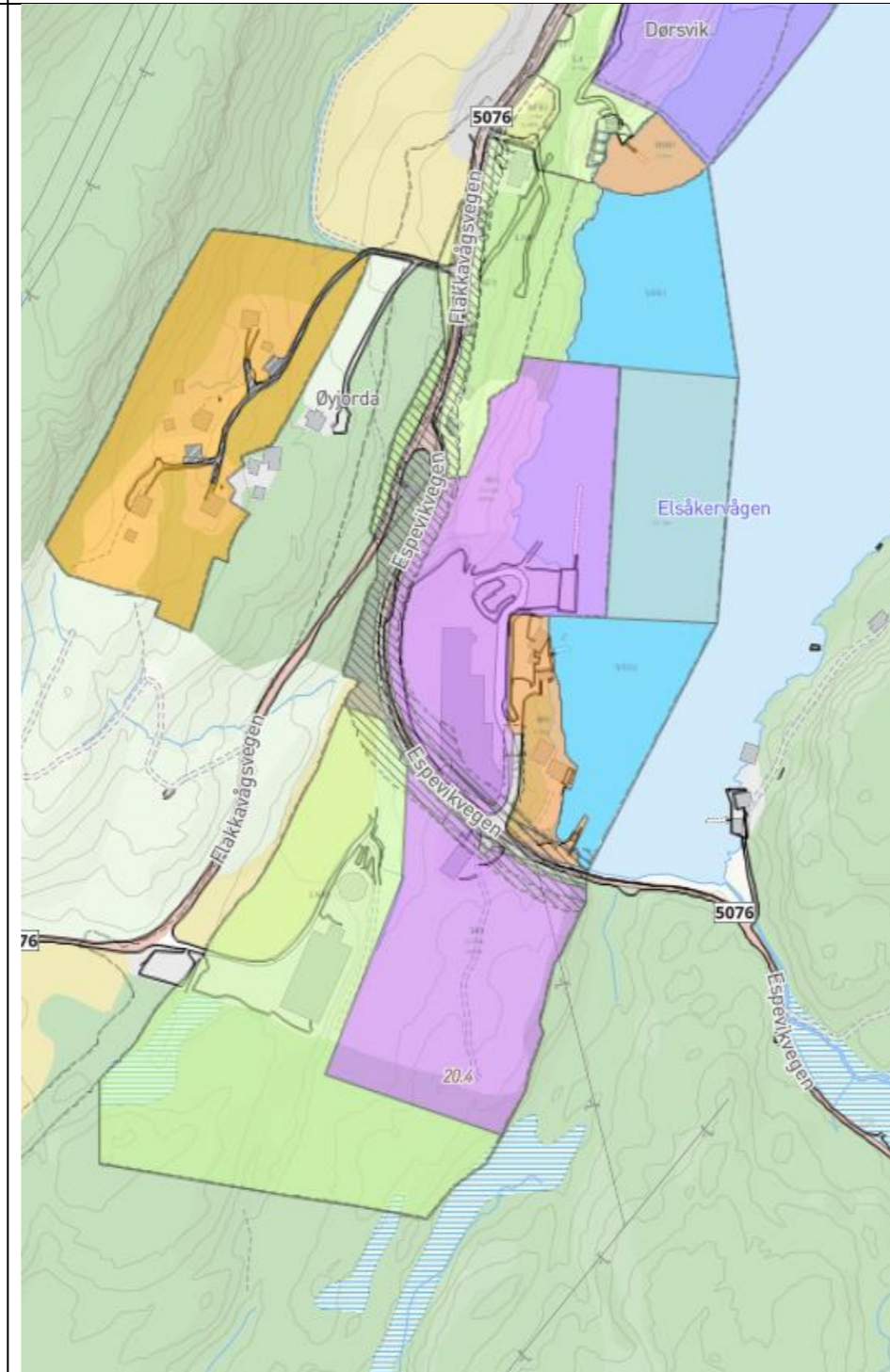


Detaljreguleringsplan for industriområde i Elsåkervågen. PlanID: 2018-02

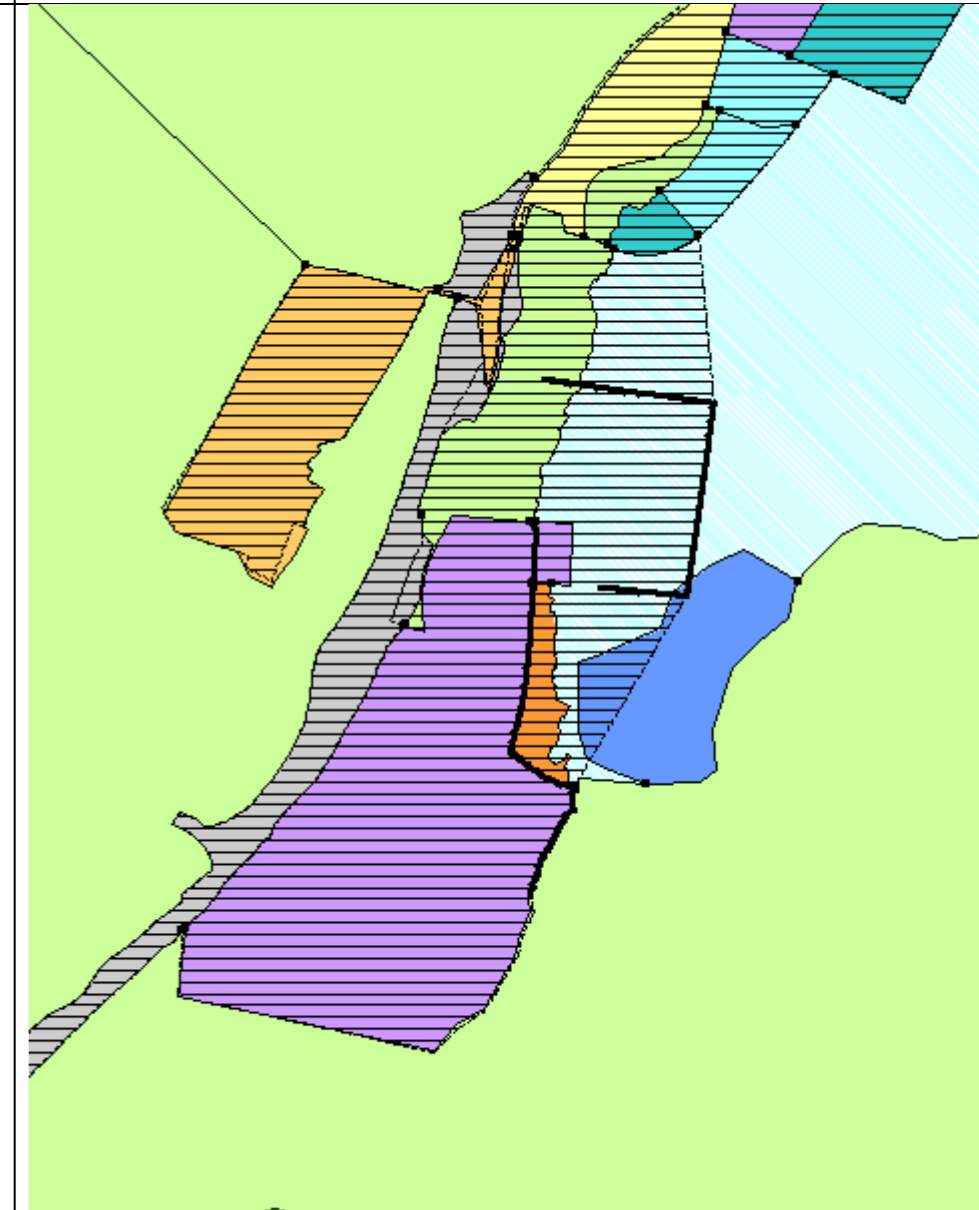
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense



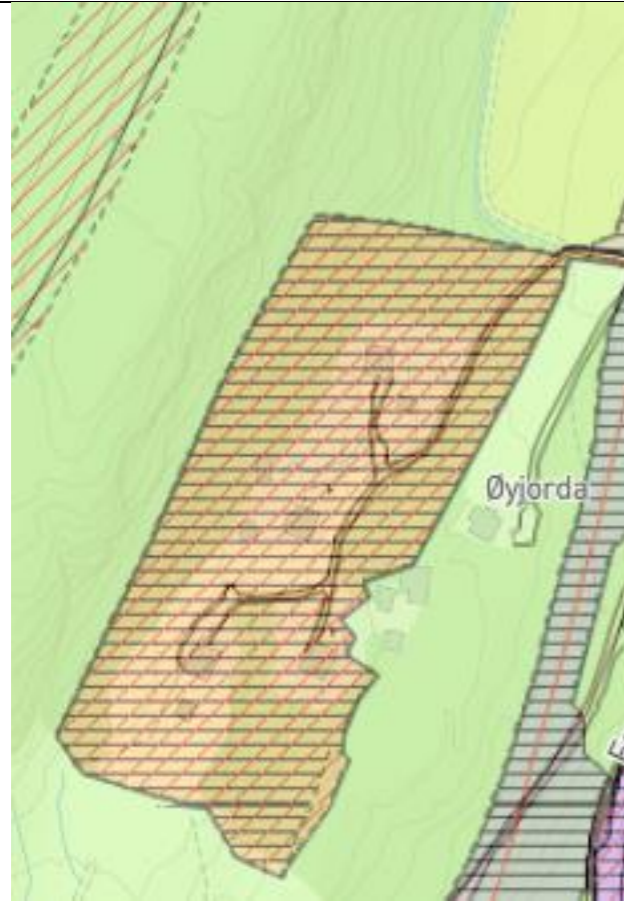
Det er fastsatt byggegrenser i formålsgrense mot sjø. Det er ikkje lagt inn byggegrense i sjø  
Byggegrense i sjø er lagt i formålsgrensen for formål i sjø, i tråd med overstående prinsipper.

**Langelandøyjorda, gnr.154. PlanID: 2001-02**

Formål i kommuneplanens arealdel

Gjeldende reguleringsplan

Forslag til byggegrense



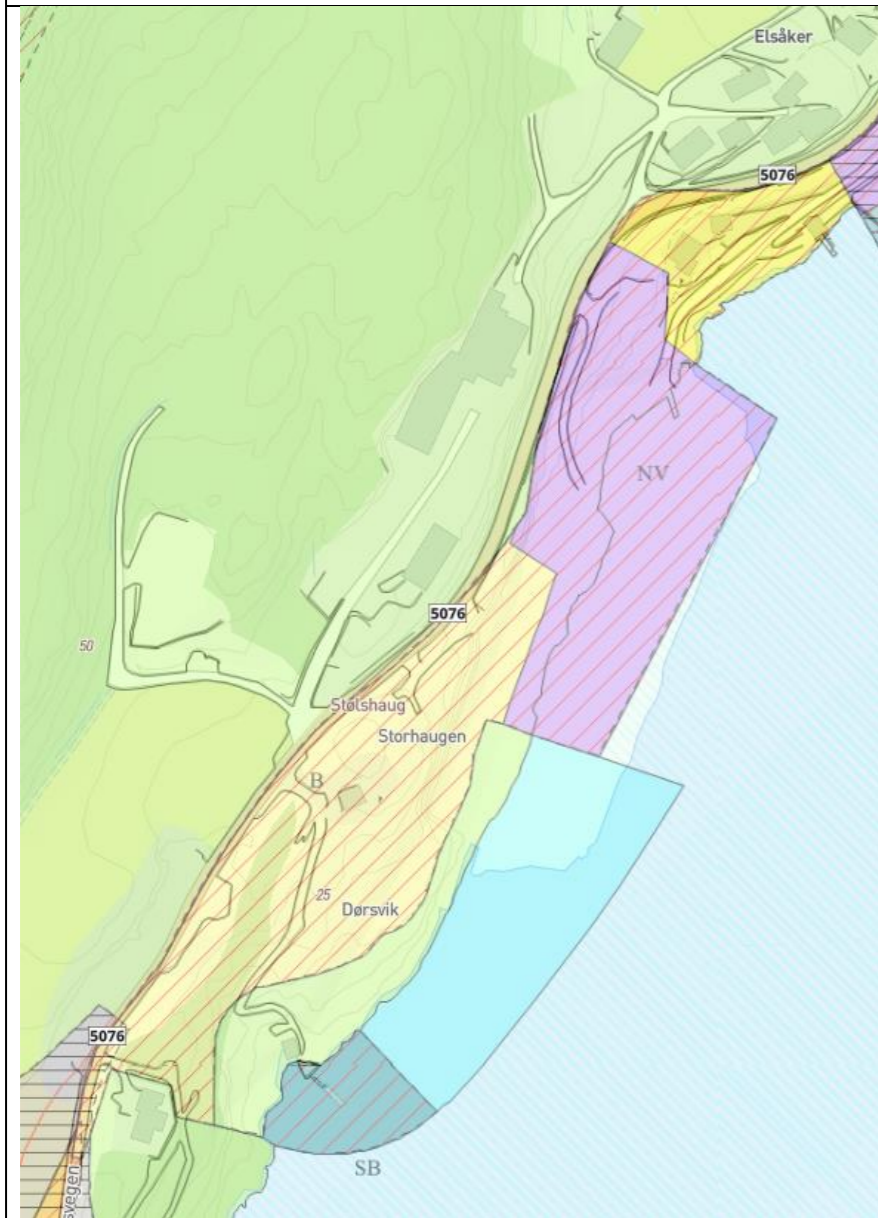
Avstanden til sjø er større enn 100m. Tiltak kommer ikke i konflikt med byggeforbud i strandsonen. Byggegrenser reguleres etter annet lovverk.

FV78, Skorpokrysset - Øyjorda		
Formål i kommuneplanens arealdel	Gjeldende reguleringsplan	Forslag til byggegrense
Denne planen diskuteres med kommunen.		

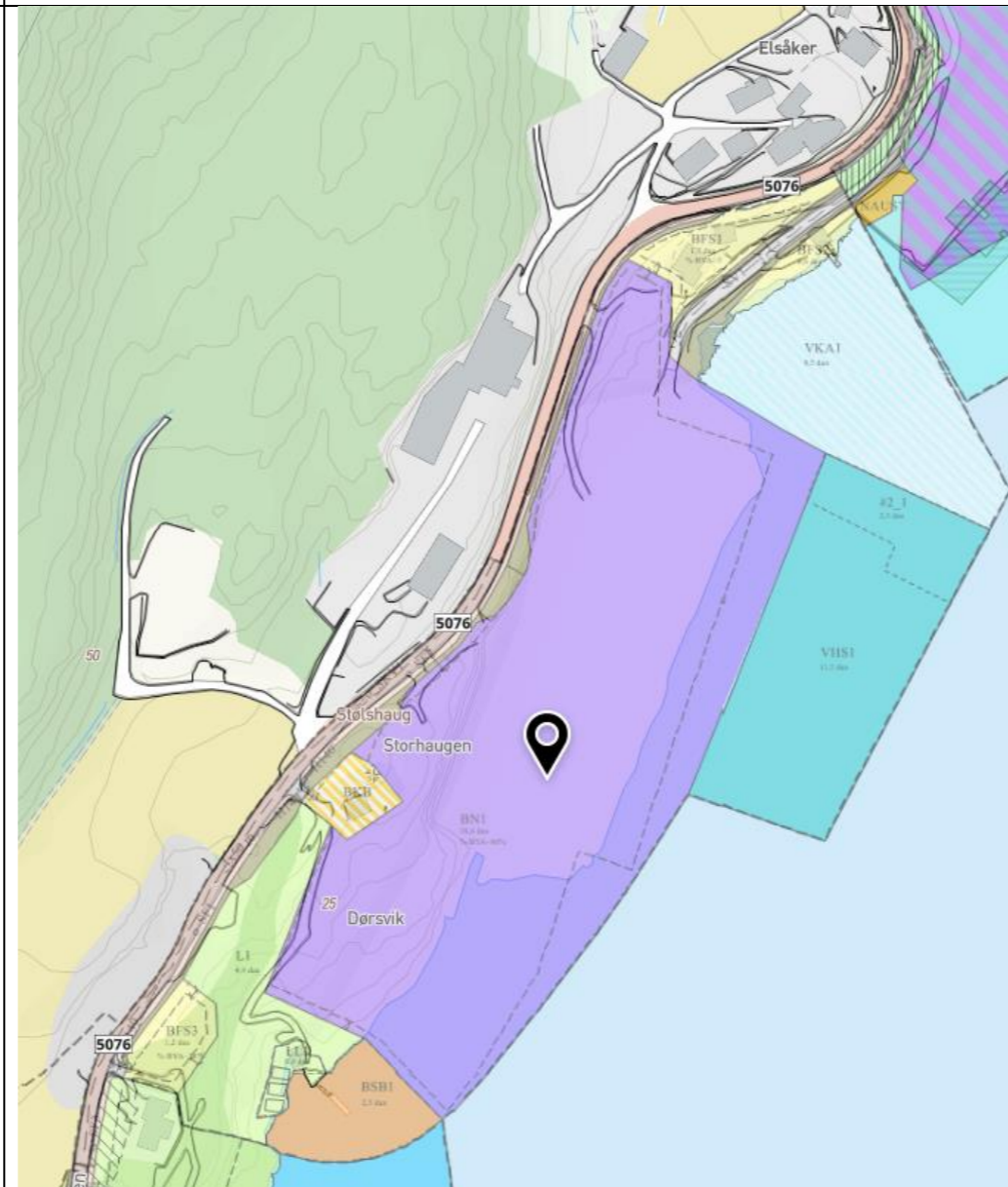


Alsaker brygge sør, gnr. 153, bnr. 1 mfl. PlanID: 2022-02

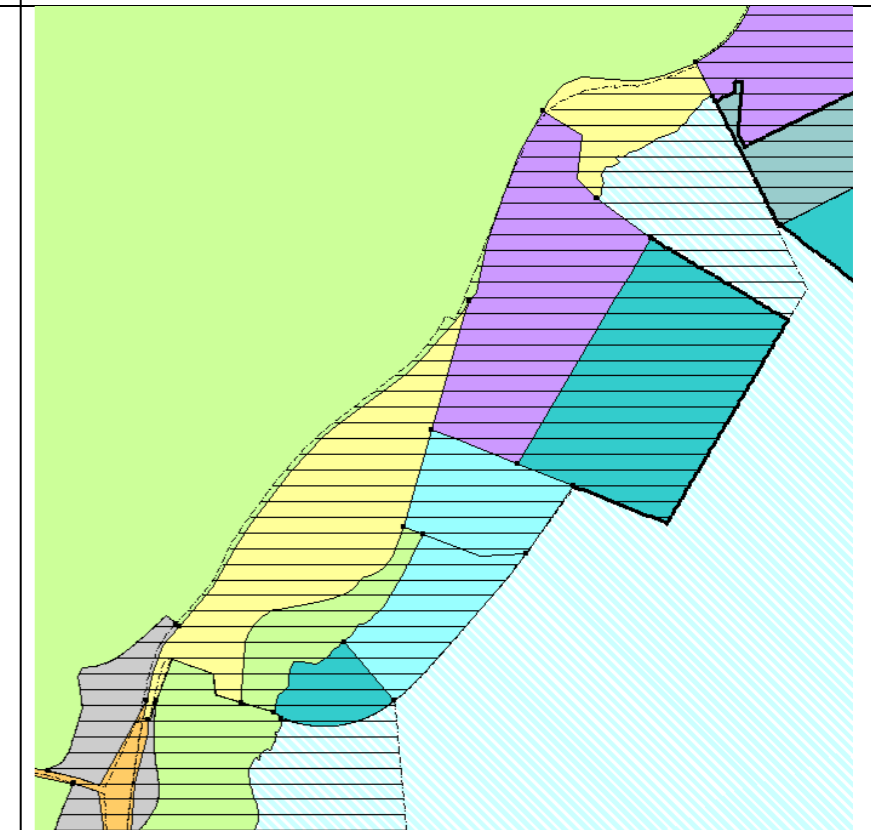
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense



Det er fastsatt byggegrense i reguleringsplan for næringsområder og 2 av 3 boligområder. Det er fastsatt byggegrense i sjå i tråd med overordnede prinsipper.



**Alsaker brygge. PlanID: 1998-01**

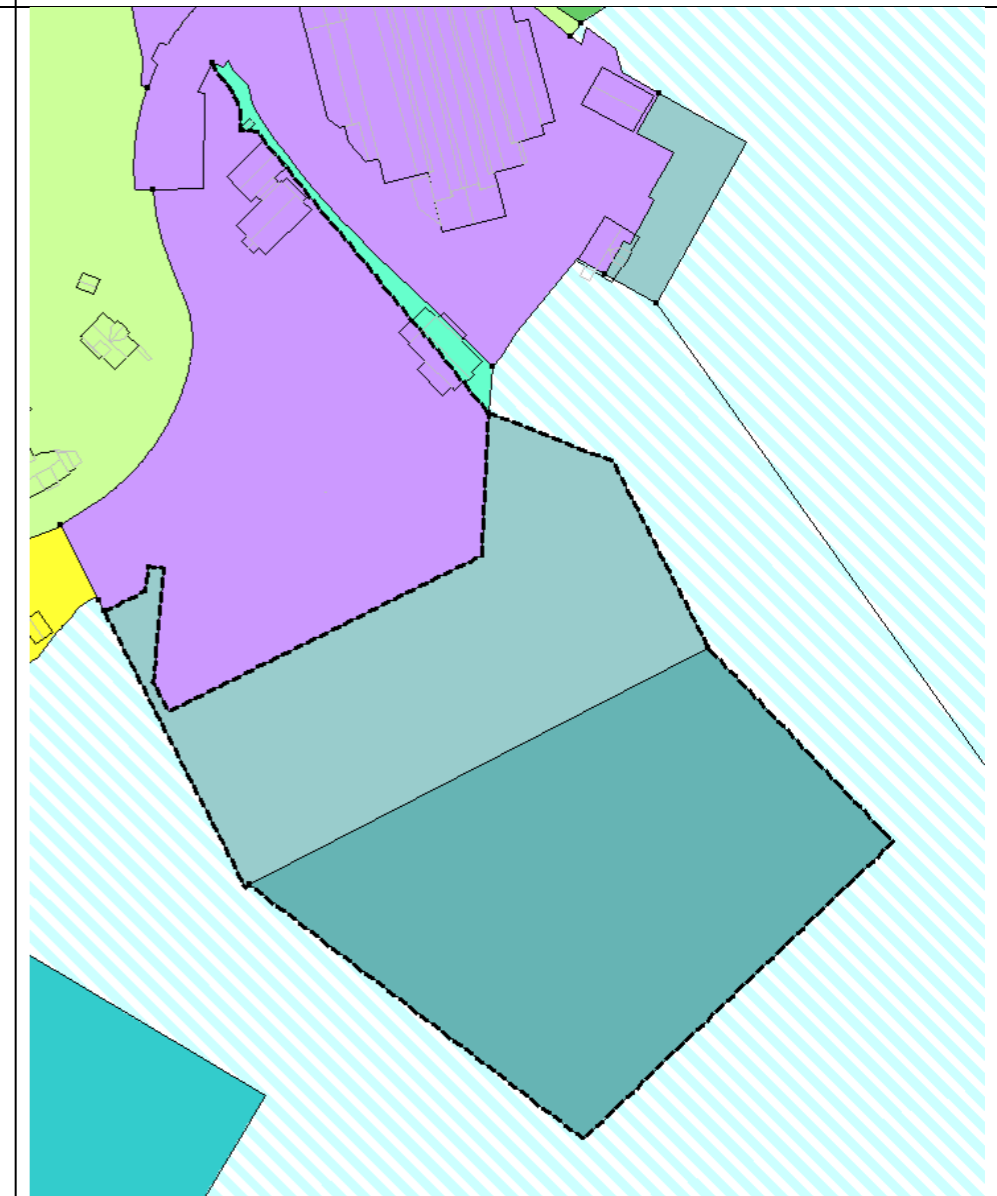
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense



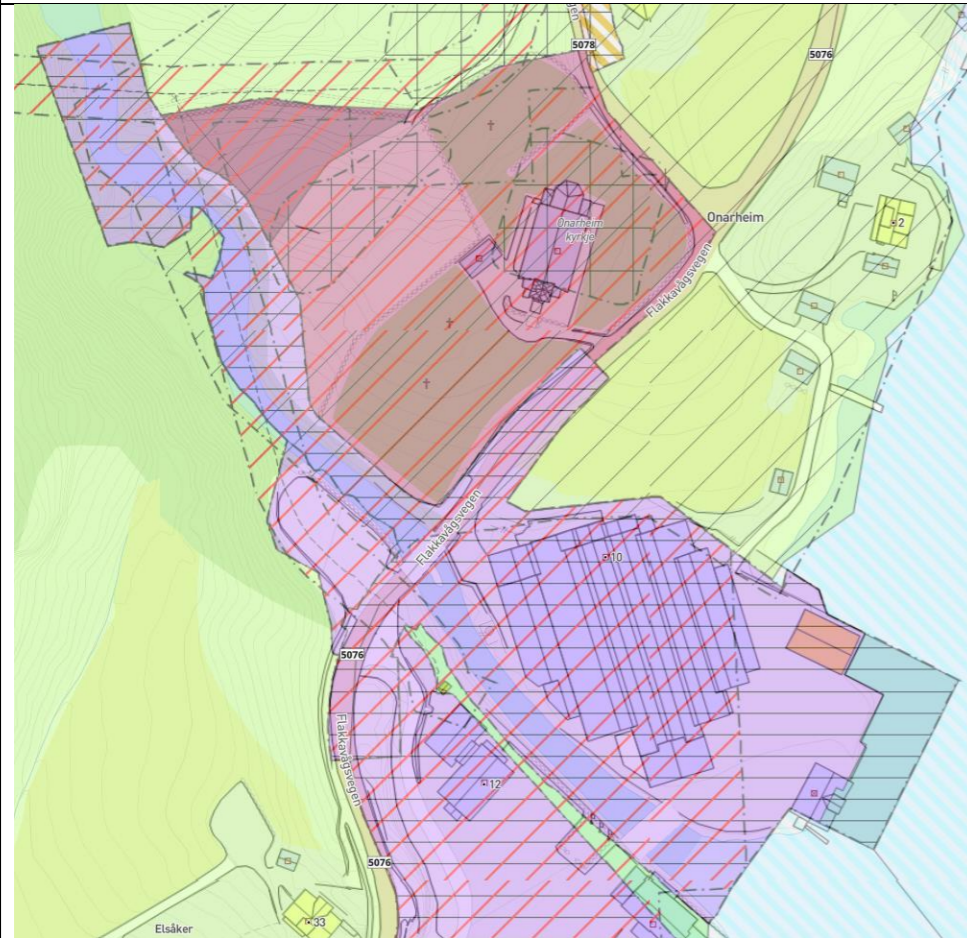
Det er ikke fastsatt byggegrense mot sjø eller i sjø i plankartet. Området på land er regulert til næring (kontor, industri, lager). De er heller ikke fastsatt byggegrense for hamneområdet i sjø. Det er en del avvik mellom avgrensingene for næringsområdet, og for hamneområdet. Anlegg i småbåthamnen avviker betydelig, men er i ny kommuneplan lagt inn som «småbåthamn», slik at byggegrensen i sjø kan justeres i tråd med dette.

I tråd med prinsippene i kapittel 4 legges byggegrensen i næringsområdet i formåls grensen i sjø. Det legges også inn en byggegrense i formålet for eksisterende småbåthamn som går ut over plangrensen.

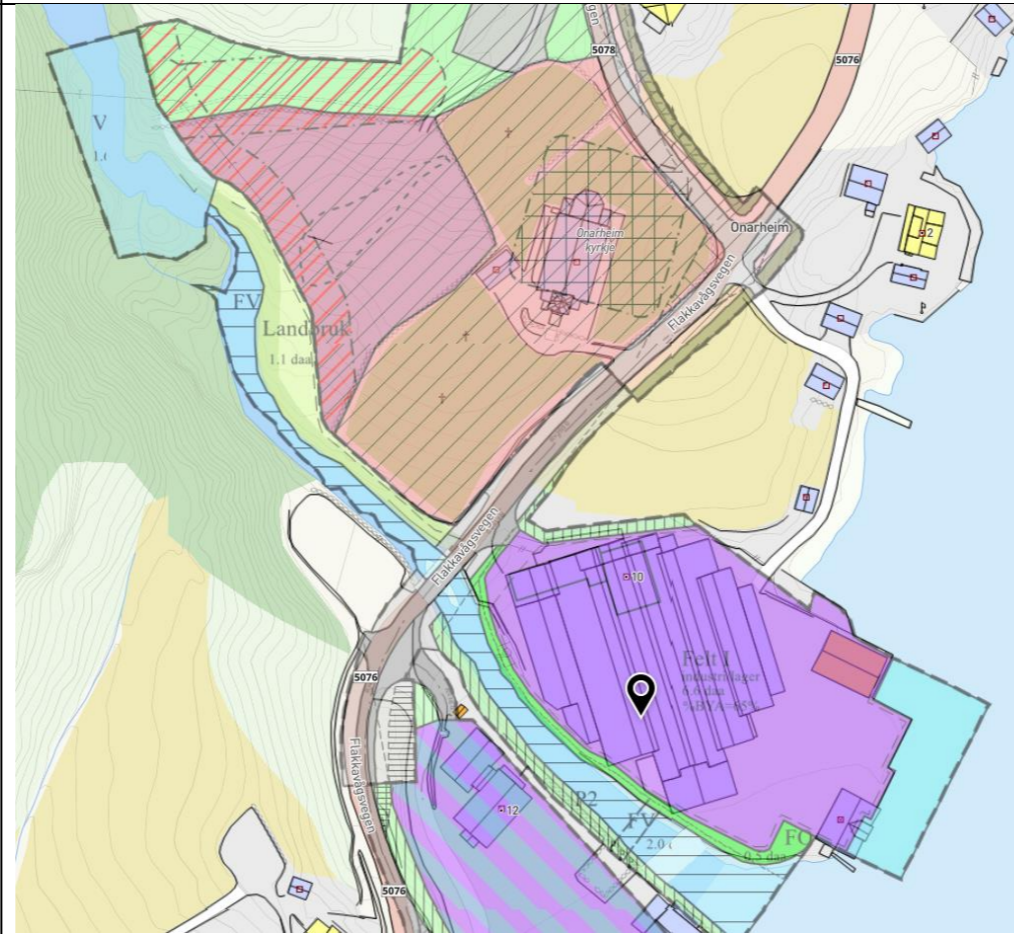


**Alsaker Fjordbruk gnr. 152 bnr. 99 – PlanID: 2003-03**

Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



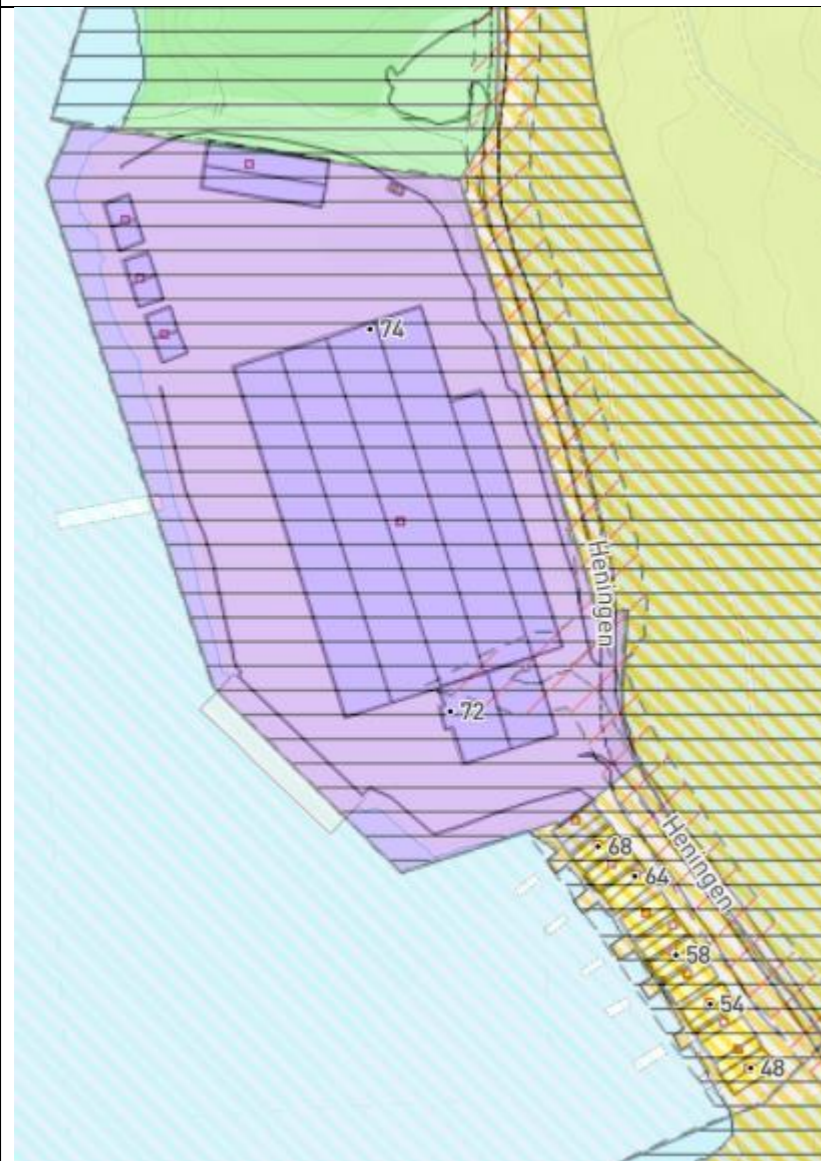
Forslag til byggegrense

Det er fastsatt byggegrense for industriområdet i gjeldende reguleringsplan. Reguleringsplanen legger ikke opp til tiltak i sjø ut over industriområdet. Byggegrenser fra gjeldende reguleringsplan videreføres og, det fastsettes ikke byggegrense i plankart for kommuneplanens arealdel.

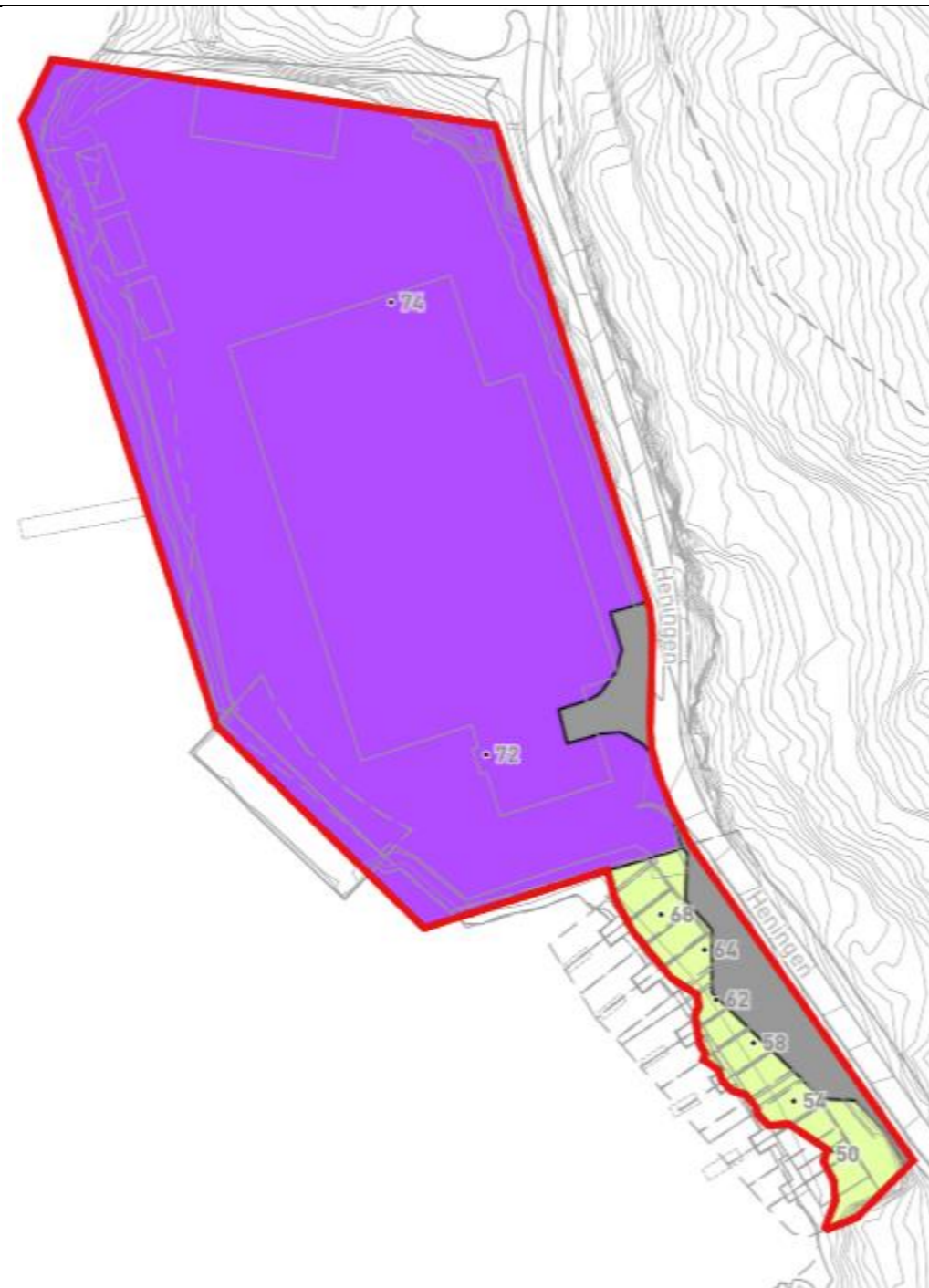


**Nedre Uggdalseide, gnr. 66 - PlanID: 1982-01**

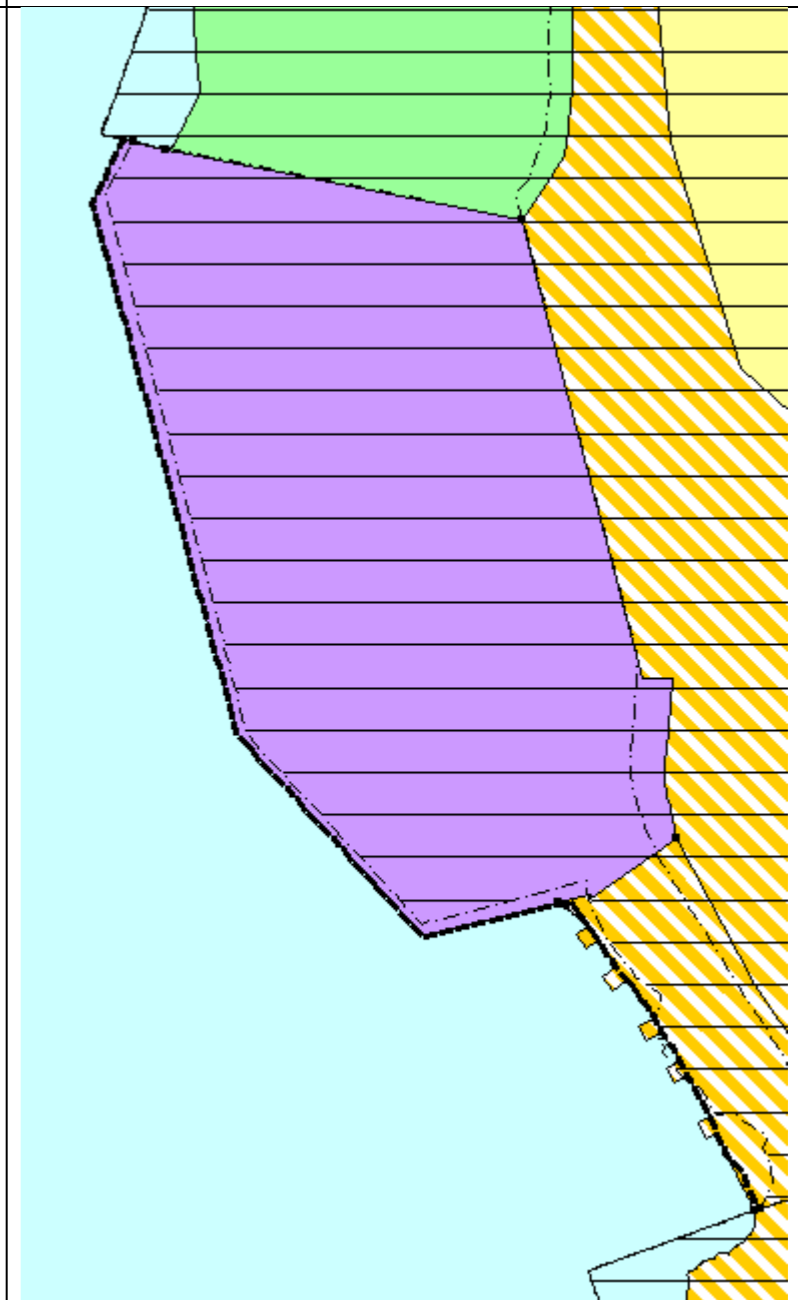
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense



Deler av reguleringsplanen er erstattet av ny plan. Det er ikke fastsatt byggegrense mot sjø i den gjenværende delen av reguleringsplanen. Reguleringsplanen intensjon har vært å legge til rette for utfylling i sjø for å tilrettelegge for næring og naust. Byggegrense fastsettes i tråd med prinsipper over og legges i formålsgrænse mot sjø for både næringsområde og naust.

**Seerberg gnr.98 bnr. 9 – PlanID: 1983-01**

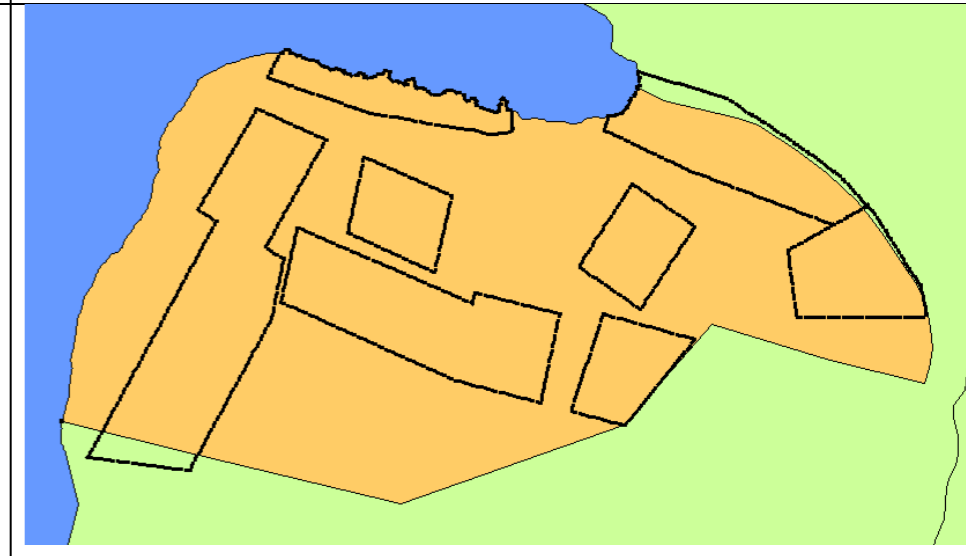
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense



I gjeldende reguleringsplan er det ikke fastsatt byggegrense mot sjø.

Byggegrense mot sjø for fritidsboliger settes i formålsgrense siden det er et grøntbelte mellom tomter og sjø. For naust settes formålsgrense mot sjø. For området avsatt til jord og skogbruk er intensjonen i planen at dette området skal brukes til tømmeropplag. Byggegrensen settes i formålsgrensen til sjø.

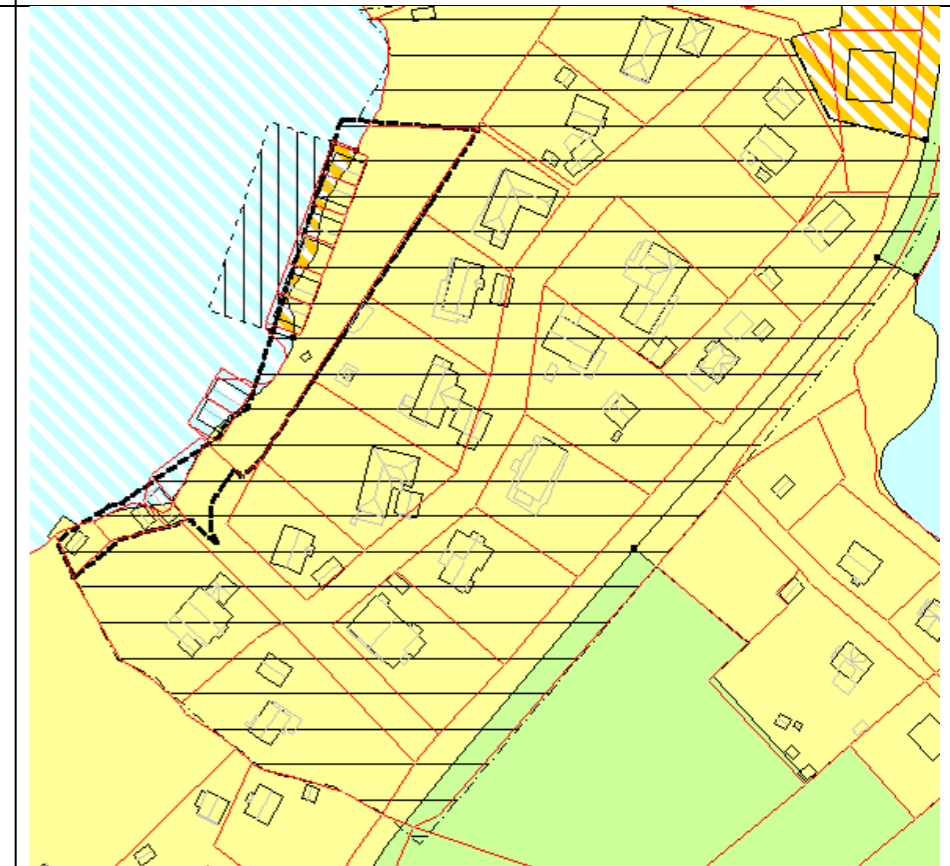


Lundehagen I del av gnr. 113 bnr. 2- PlanID: 1977-02

Formål i kommuneplanens arealdel

Gjeldende reguleringsplan

Forslag til byggegrense



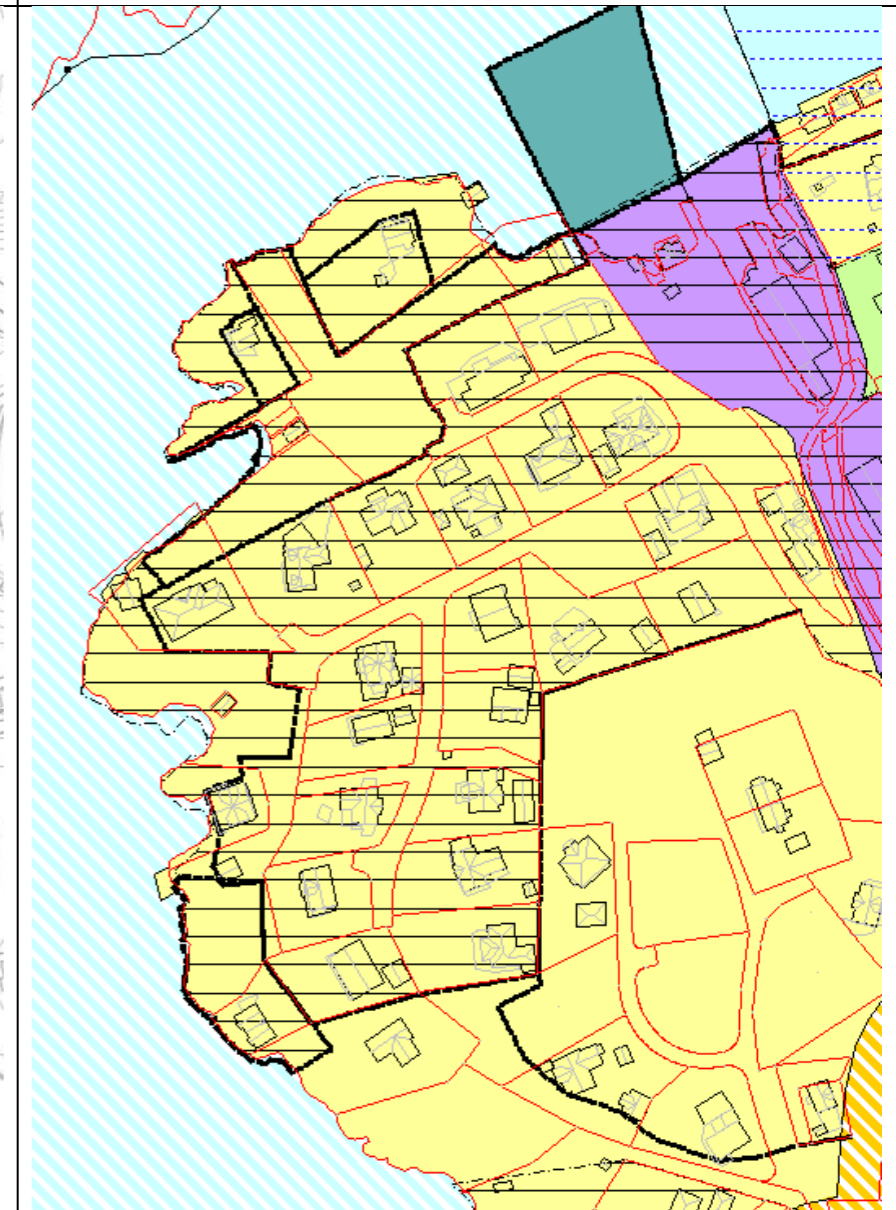
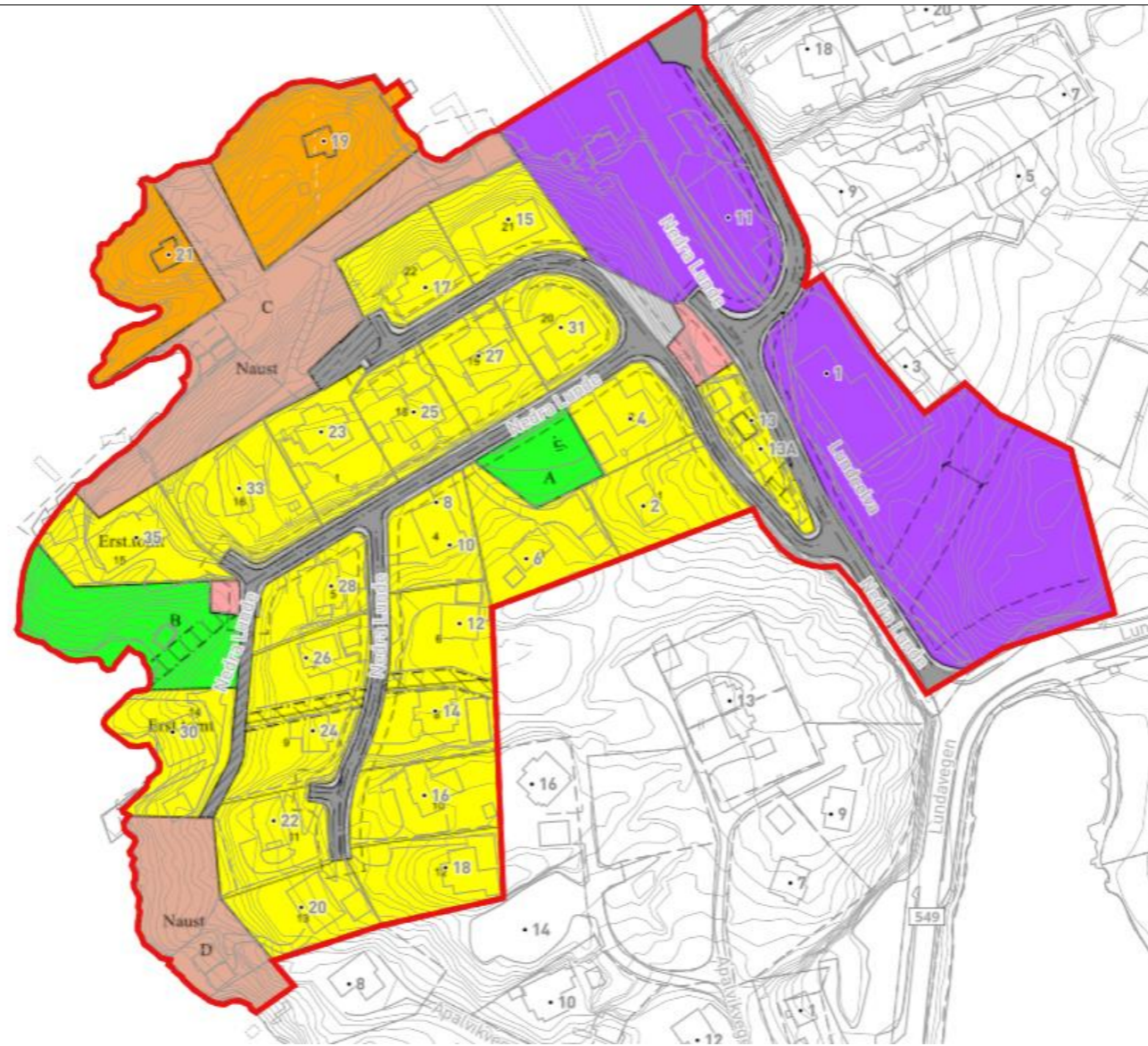
For bustadtomter der det fastsett byggegrense mot sjø. For naustområdet er det ikkje fastsett byggegrense mot sjø  
Byggegrense mot sjø settast i føremålsgrensa mot sjø.

**Lundehagen II deler av gnr. 113- 1977-01**

Formål i kommuneplanens arealdel

Gjeldende reguleringsplan

Forslag til byggegrense



I gjeldende plan er det ikkje fastsette byggegrense mot sjø. Dette gjeld for bustader, naust, fritidsbustader og næringsområde.

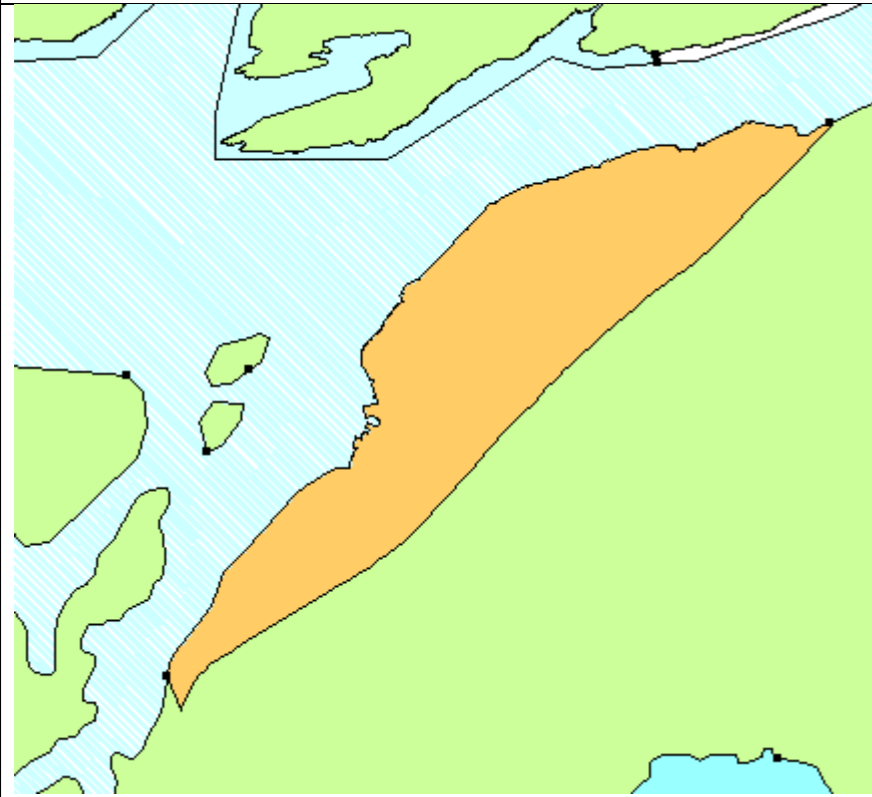
Byggegrenser for bustader settast i føremålsgrrensa mot sjø. For bustadområde som grensar til sjø vert byggegransa trekt vekk frå sjøen for å sikre allmenn tilgjenge til sjø. For næringsområde og naustområde vert byggegrense sett i føremålsgrrensa mot sjø. For område avsett til fritidsbustader vert byggegransa trekt vekk frå sjø for å sikre allmenn tilgjenge.

Godøysund fjordhotell – PlanID: 2008-01		
Formål i kommuneplanens arealdel	Gjeldende reguleringsplan	Forslag til byggegrense

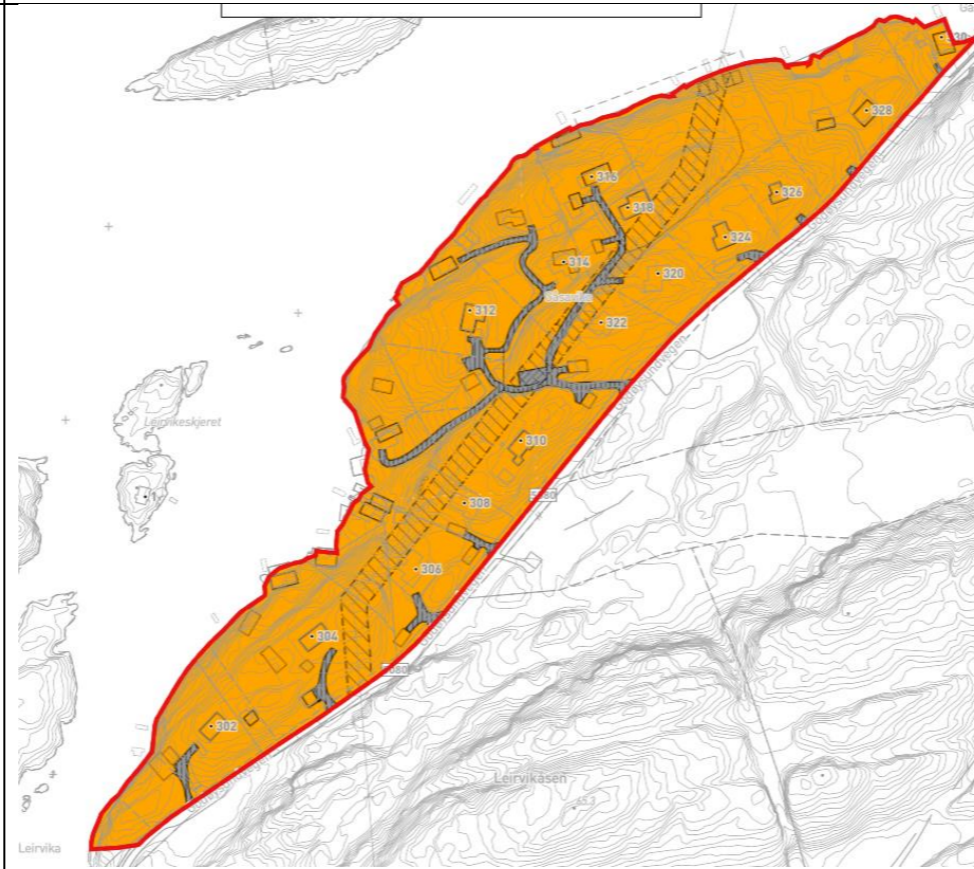


## Gåseviksområdet – PlanID: 2000-01

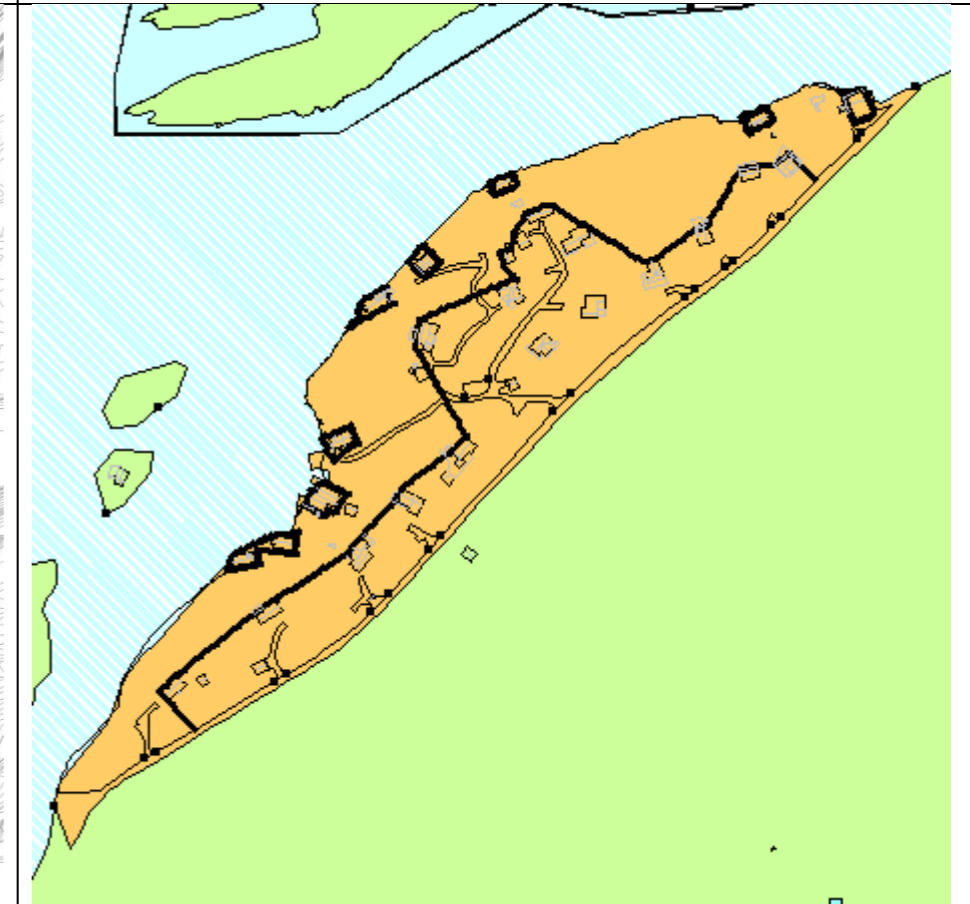
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense



Reguleringsplanen har ikkje byggegrenar mot sjø.

I gjeldande reguleringsplan er området regulert til «Byggeområde» utan vidare å spesifisere kva bygningar som vert tillete. Det er etablert både naust og fritidsbustader i planområdet.

Det er ikkje utarbeida kriterer for denne typen bebyggelse. Byggegrense mot sjø vert i denne saka sett 4m frå fasadeliv på eksisterande fritidsbustader. Det ver ikkje fastsett byggegrense for naust då naust ikkje er ei del av den opprinlege planen.

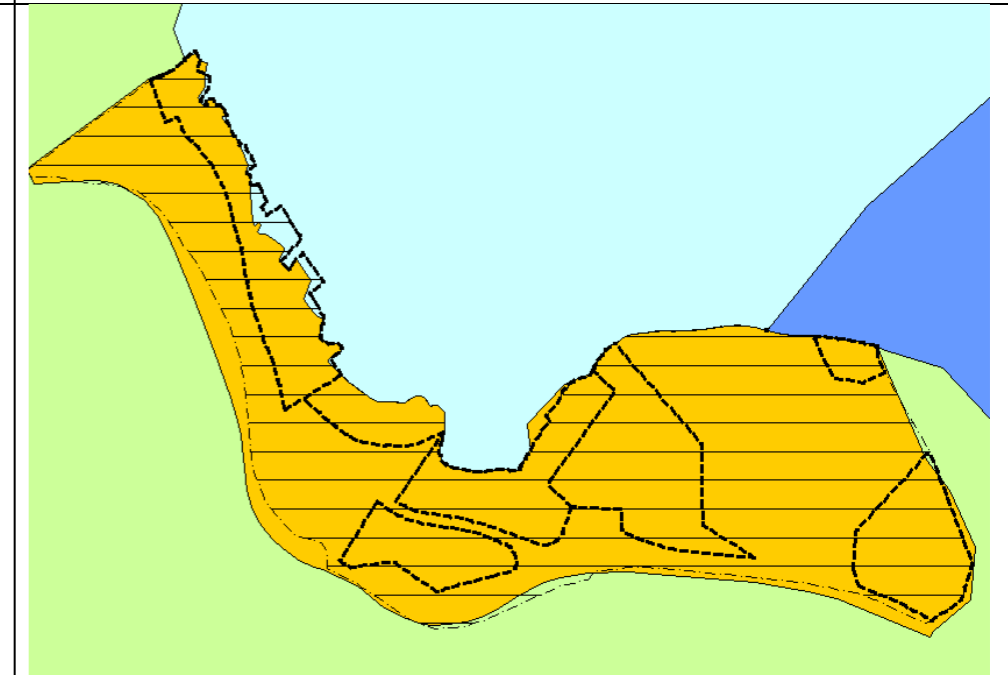
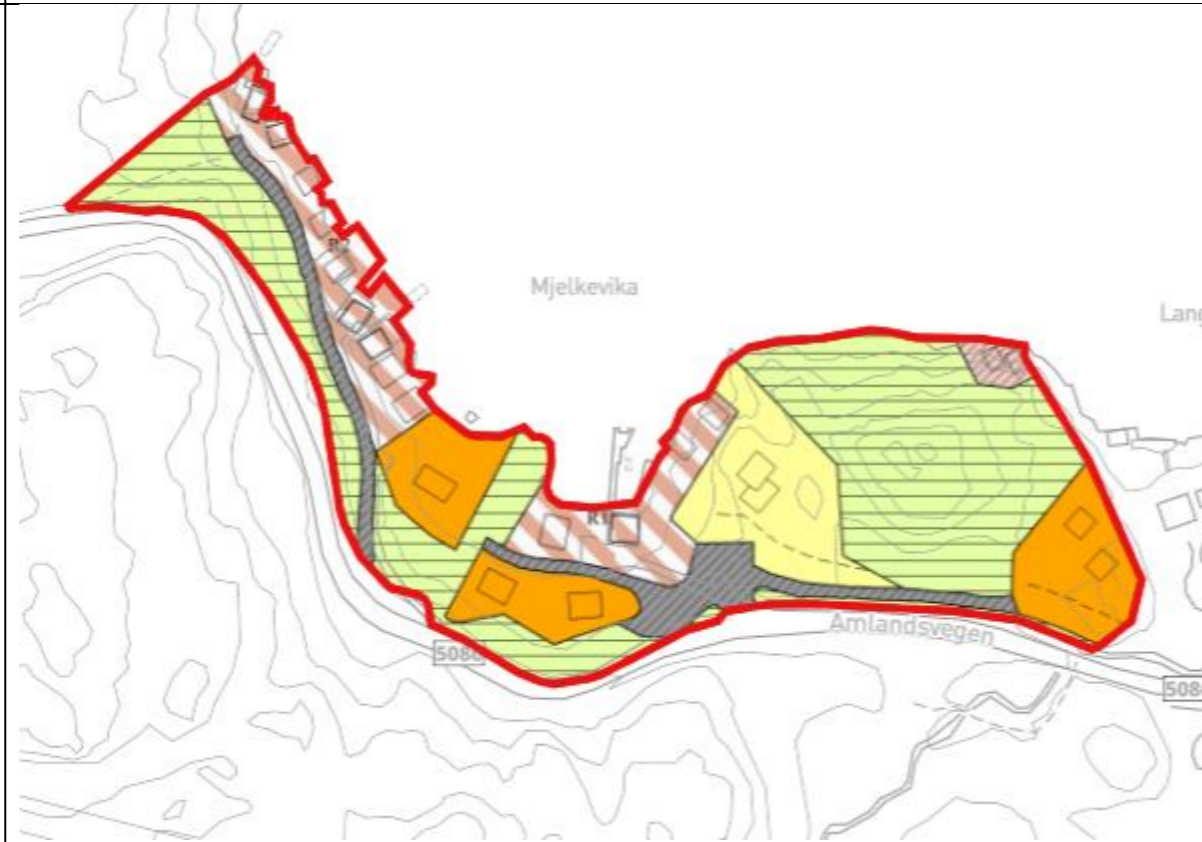


**Beltestad, Reguleringsplan Mjelkevika, gnr. 32 bnr. 1 m.fl. – PlanID:1997-01**

Formål i kommuneplanens arealdel

Gjeldende reguleringsplan

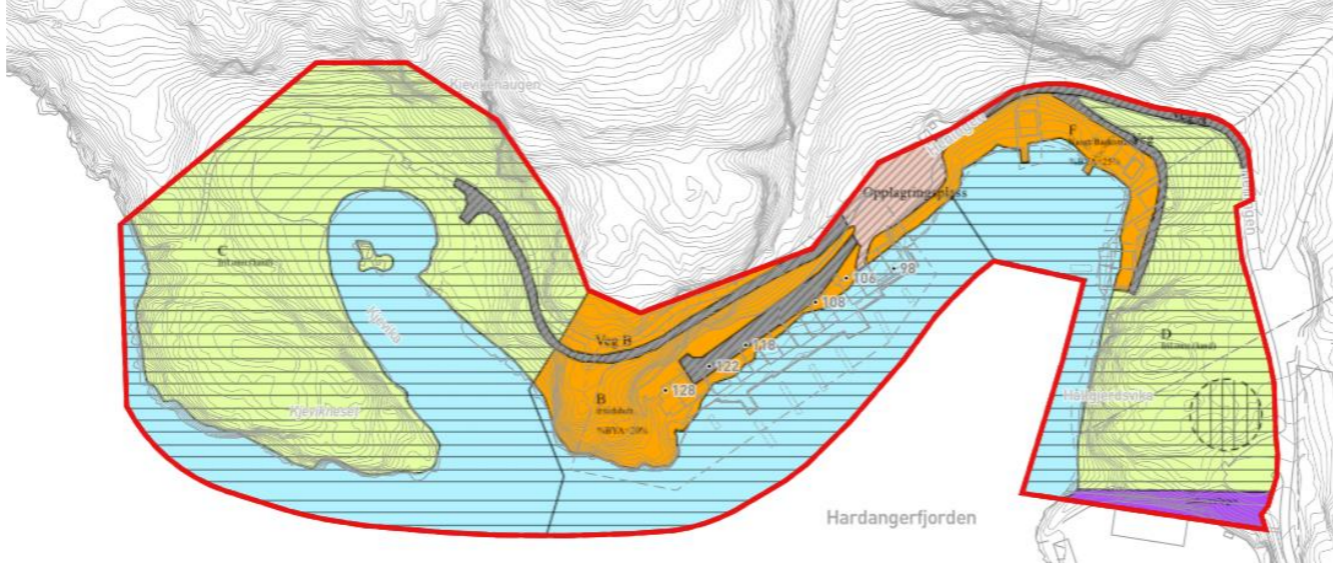
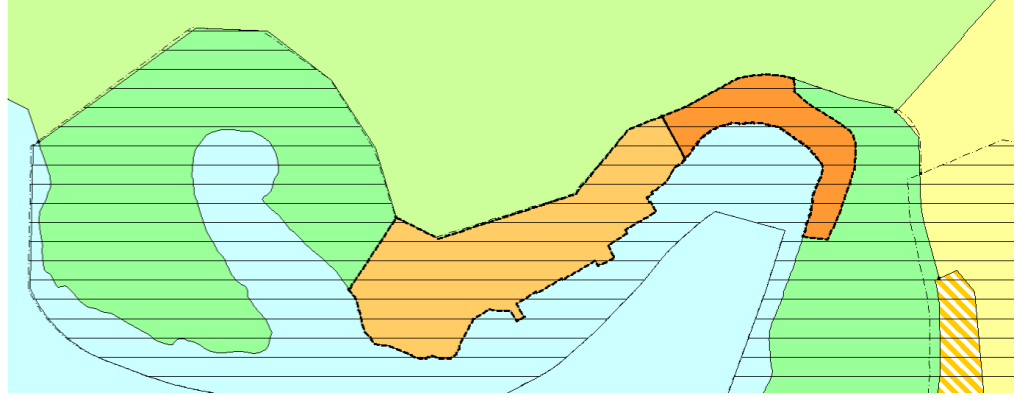
Forslag til byggegrense



Det er ikkje fastsett byggegrense mot sjø.

For naustområde vert byggegrense sett i føremålsgrænse mot sjø. For fritidsbustader der føremålet ikkje grensar til sjø, vert byggegrense satt i føremålsgrænse. For fritidsbustader der føremålet grensar til sjø, vert byggegrense sett i regulert fasadeliv. Det er ikkje bygd fritidsbustad på denne eigdommen, men ved å legge byggegrensa 15m frå grænse til sjø, vert intensjonen til planen vedareført.

**Reguleringsplan Eidaneset - Kjevika, gnr. 66 bnr. 6 m.fl. -PlanID: 2002-01**

Formål i kommuneplanens arealdel	Gjeldende reguleringsplan	Forslag til byggegrense
		

Delar av opprinnelig plan er oppheva.

Det er fastsett byggegrense i sjø i delar av planområdet. Dette området er i dag utfyllt og det er etablert naust/naustebustader/rorbu. Det er også vedtatt ei mindre endring som tillet utlegging av flytebyggjer.

For dei områda der det ikkje er fastsett byggegrense mot sjø skal denne etablerast i føremålsgrensa mot sjø då planens intensjon er å legge til rette for nausthytter og naust.

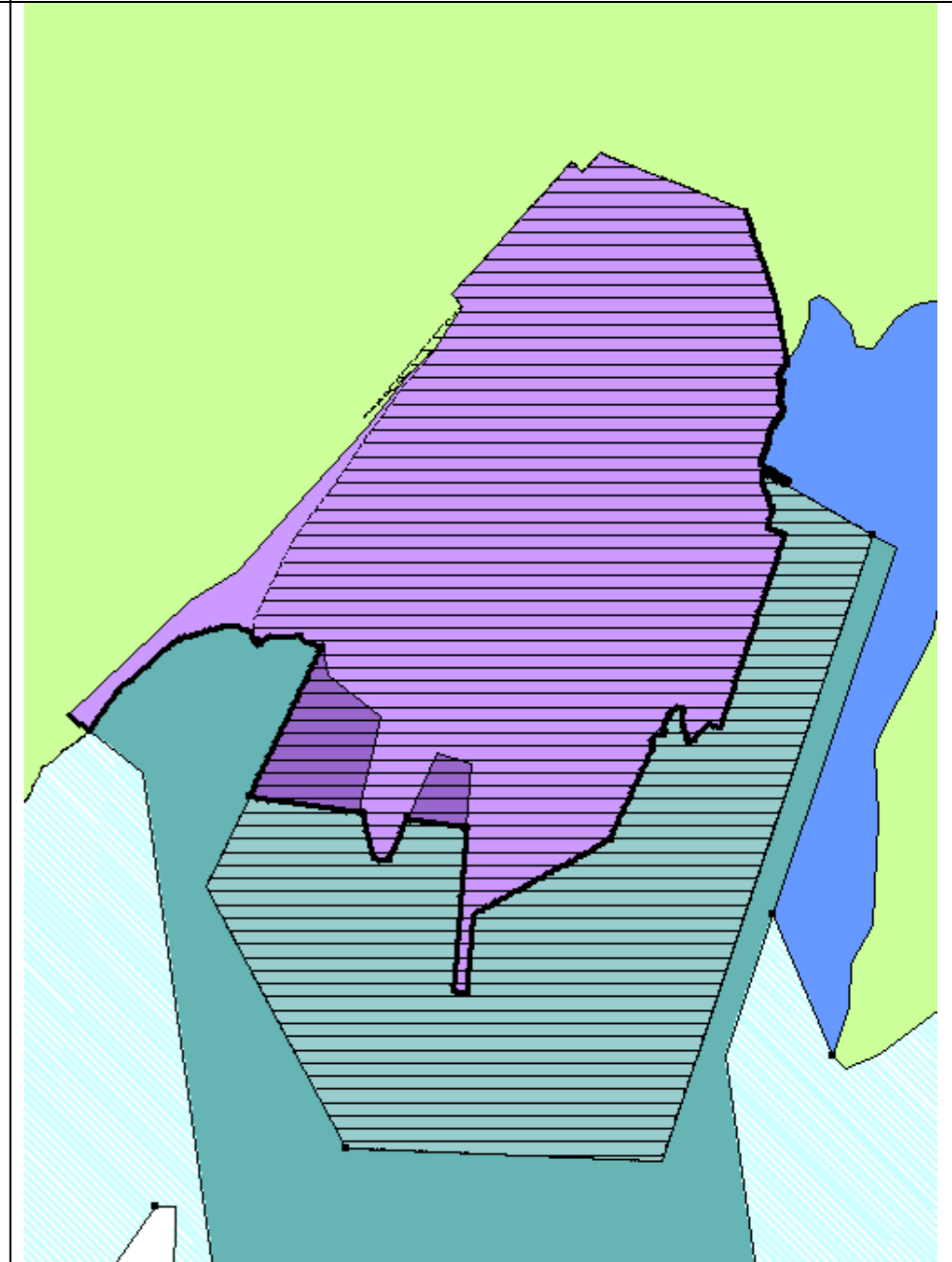
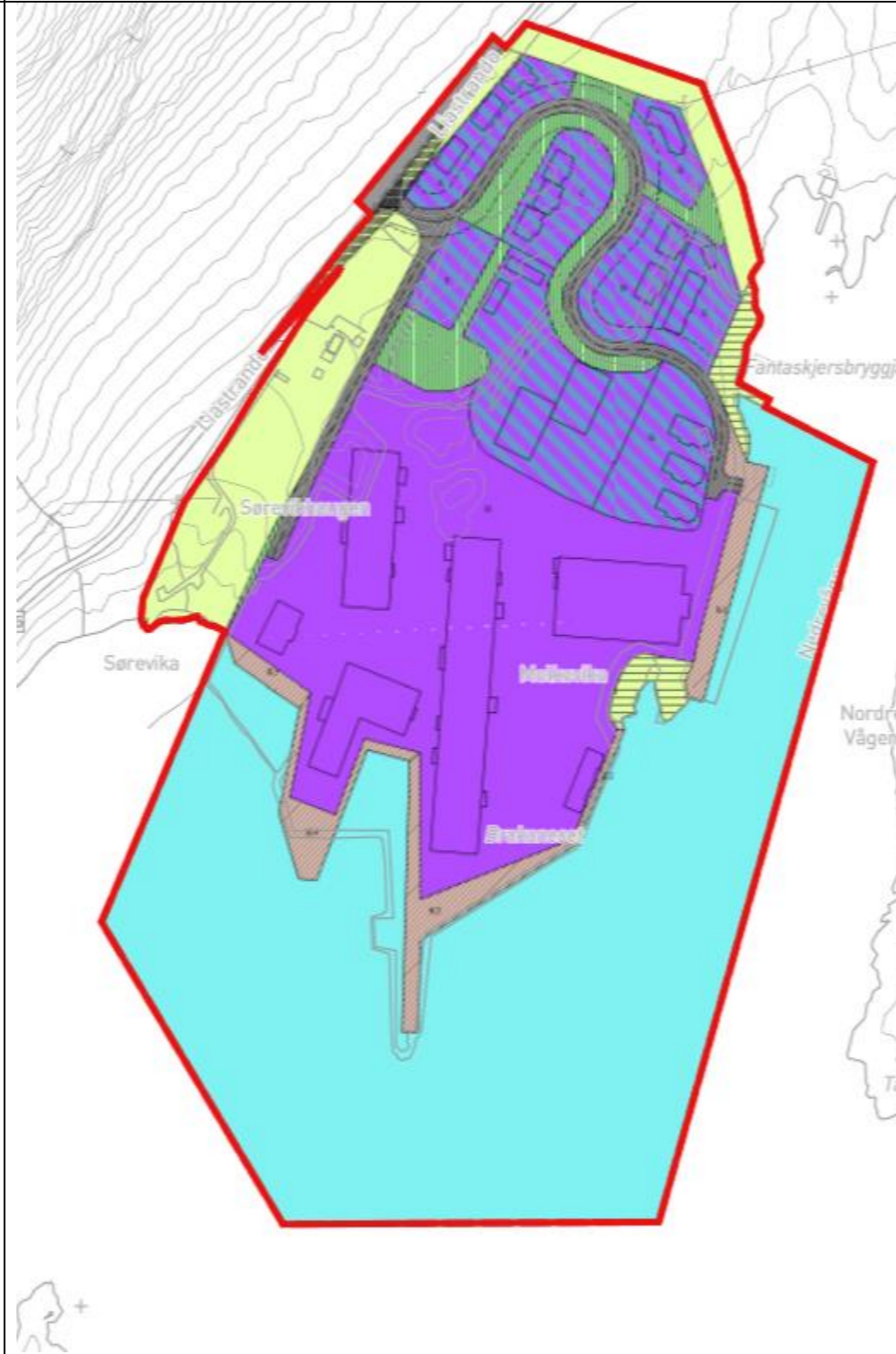


Næringsområde Nedrevåge, gnr. 137 bnr. 8 – PlanID: 2003-02

Formål i kommuneplanens arealdel

Gjeldende reguleringsplan

Forslag til byggegrense



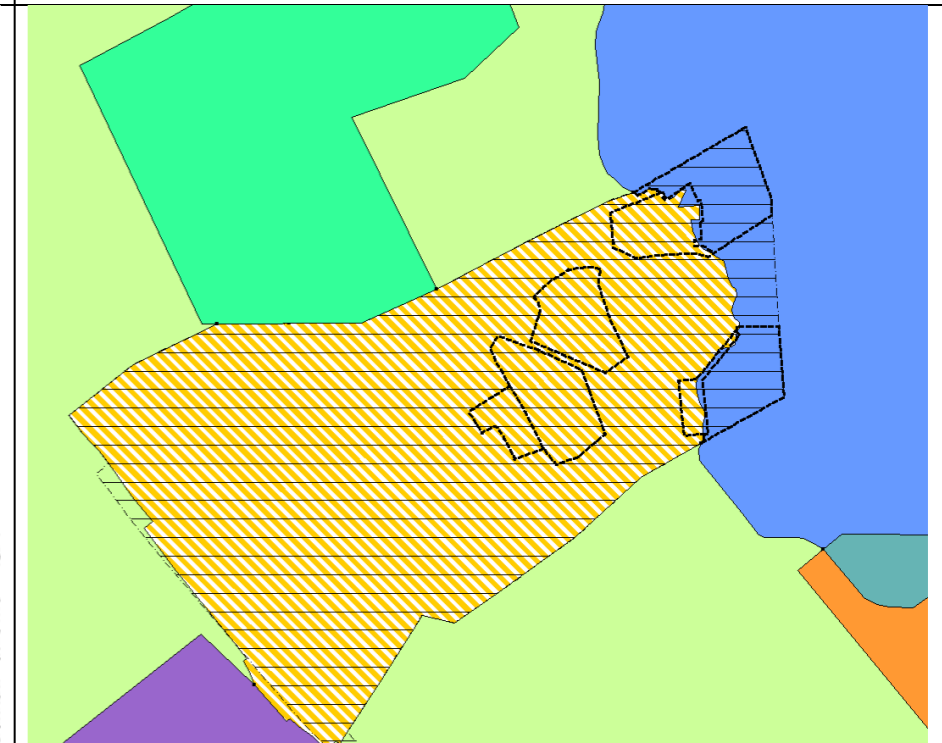
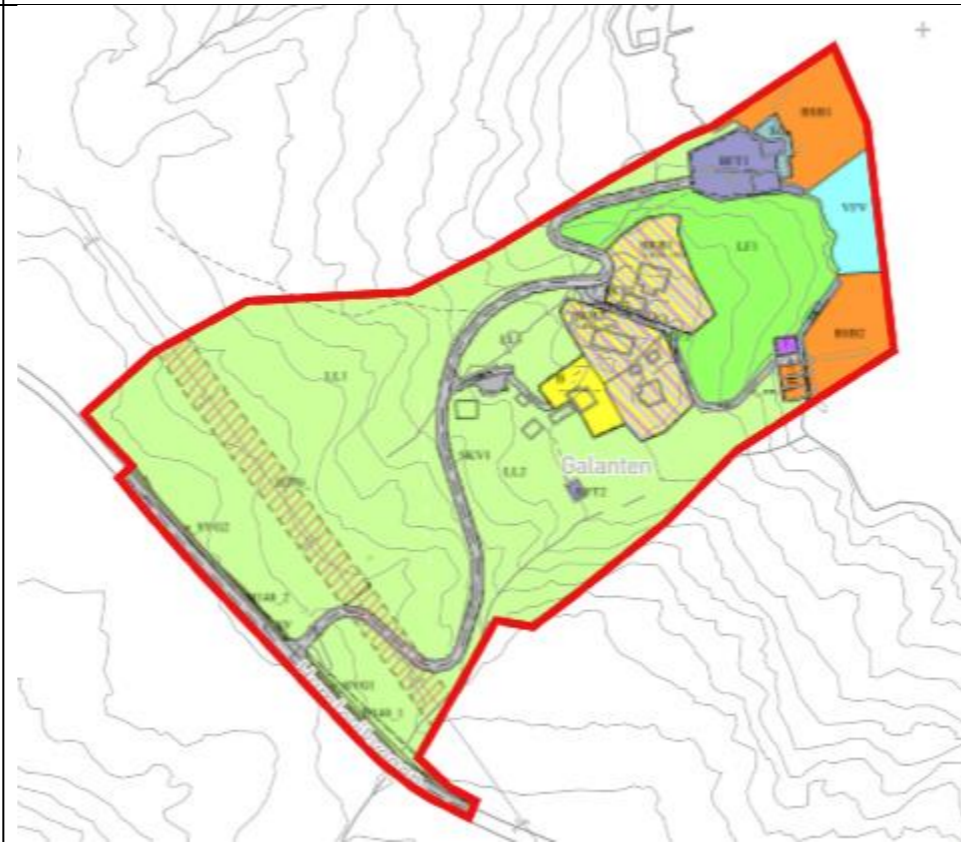
Det er ikkje fastsett byggegrense mot sjø.  
Byggegrense mot sjø leggst i føremålsgrænse mot sjø.

**Galanten, gnr. 106 bnr. 7 – PlanID: 2006-04**

Formål i kommuneplanens arealdel

Gjeldende reguleringsplan

Forslag til byggegrense



Det er ikkje fastsett byggegrense mot sjø.

For bustadsområda settast byggegrensa i føremålsgrensa, då det ligg eit grøntområde mellom bustader og sjø. For næringsområde og naust settast byggegrensa i føremålsgrensa til sjø. For område i sjø settas byggegrensa i føremålsgrensa i sjø.



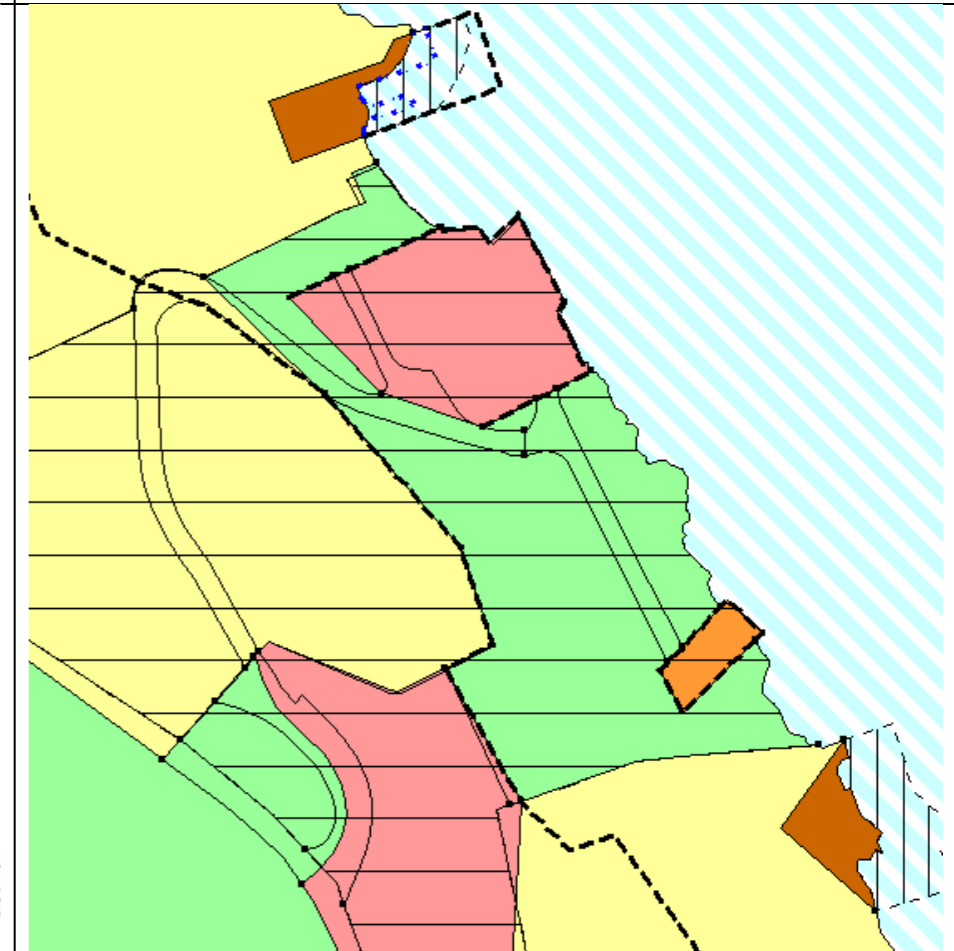
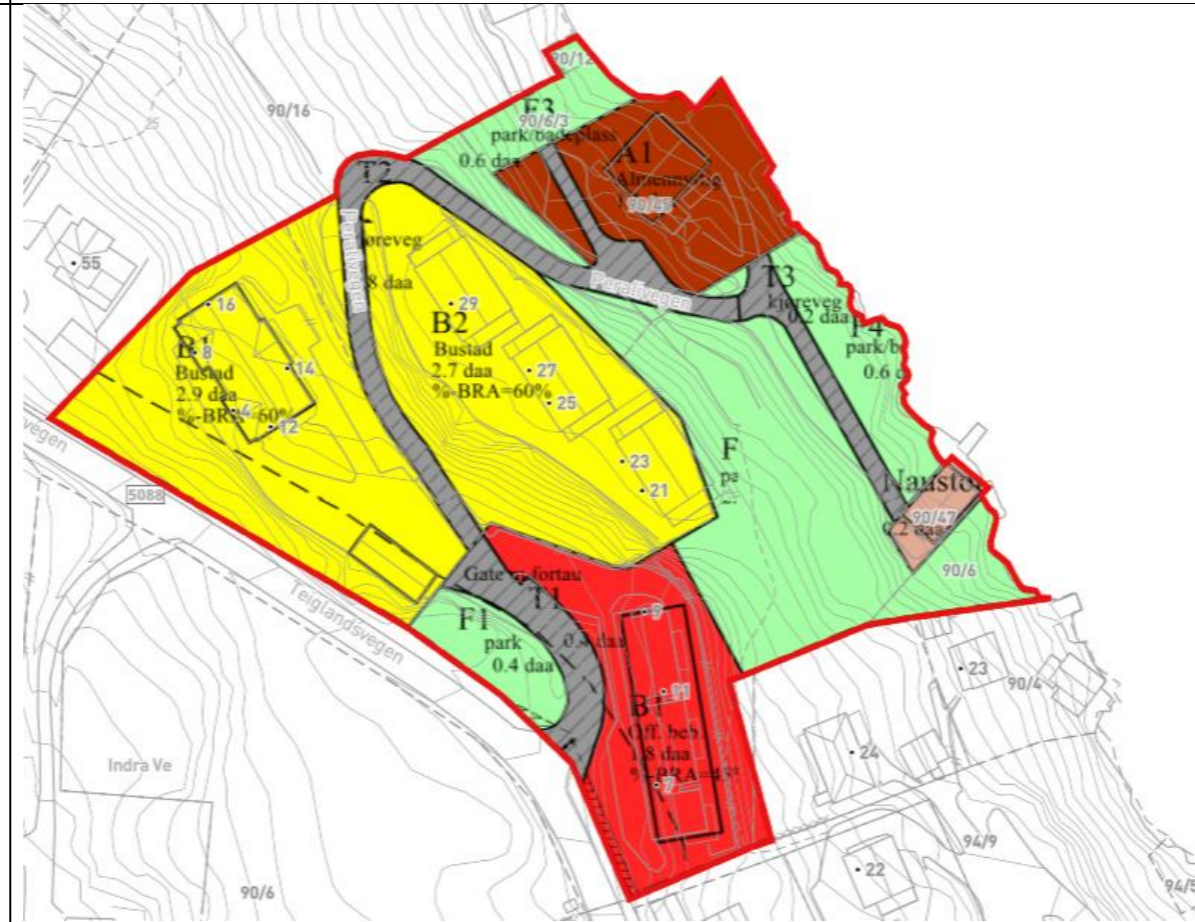
Lundavågen – PlanID: 2006-05		
Formål i kommuneplanens arealdel	Gjeldende reguleringsplan	Forslag til byggegrense
<p>Det er ikkje fastsett byggegrense mot sjø.</p> <p>For bustadsområda settast byggegrensa i føremålsgrensa, då det ligg eit grøntområde mellom bustadar og sjø. For Nausta settast byggegrensa i føremålsgrensa, då planens intensjon legg opp til ei kai/passasje framføre nausta. Byggegrense i sjø settast i føremålsgrenda, då planens intensjon er å legge opp til både småbåthamn og småbåtanlegg i sjø.</p>		

**Peralio, del av gnr. 90, Vee – PlanID: 2009-04**

Formål i kommuneplanens arealdel

Gjeldende reguleringsplan

Forslag til byggegrense



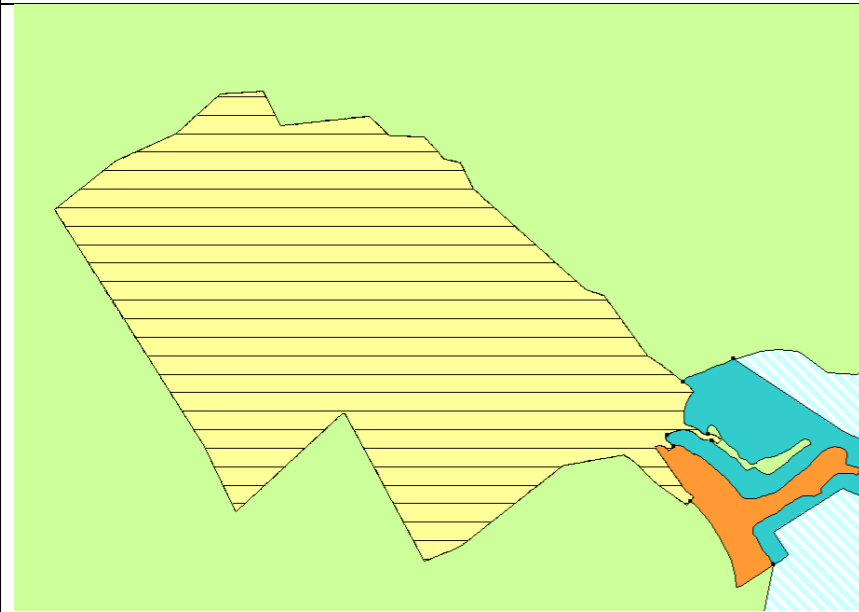
Det er ikkje fastsett byggegrense i plankartet.

Byggegrense for bustader vert sett i føremålsgrenda då det er et grøntområde mellom bustader og sjø. Det samme gjeld for område B1 avsett til «offentleg institusjon». For område A1 avsett til «Allmennyttege føremål – Naust/kubbus», vert byggegrensa sett i føremålsgrensa mot sjø. Det gjeld også for område avsett til naust.

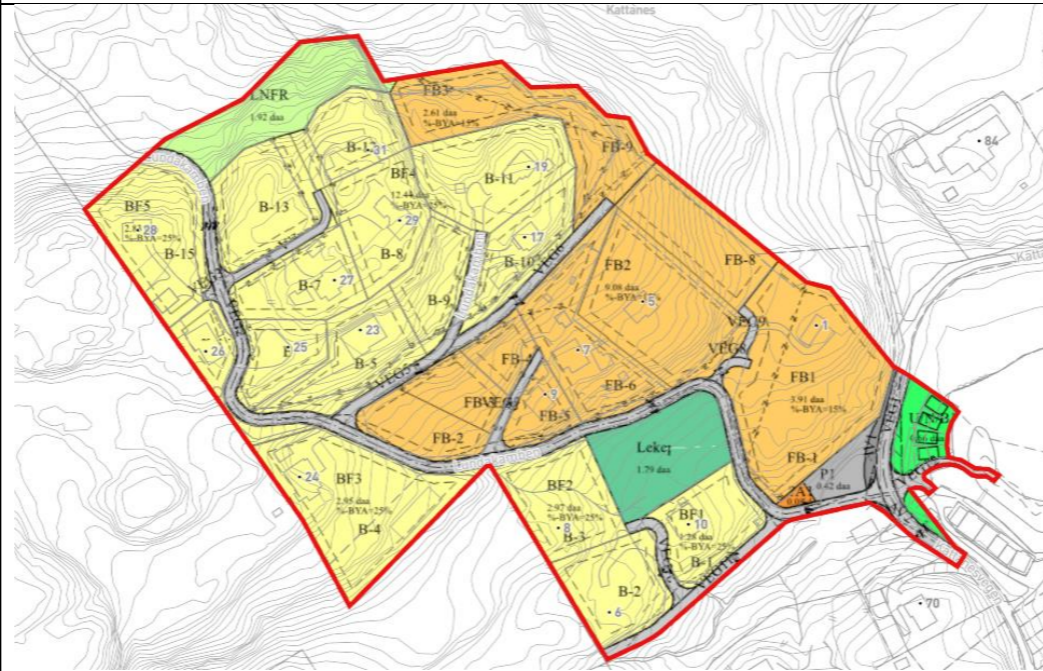


Lunde øvre, Kattaneset, gnr. 114 bnr. 1 m.fl. – PlanID: 2010-01

Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense

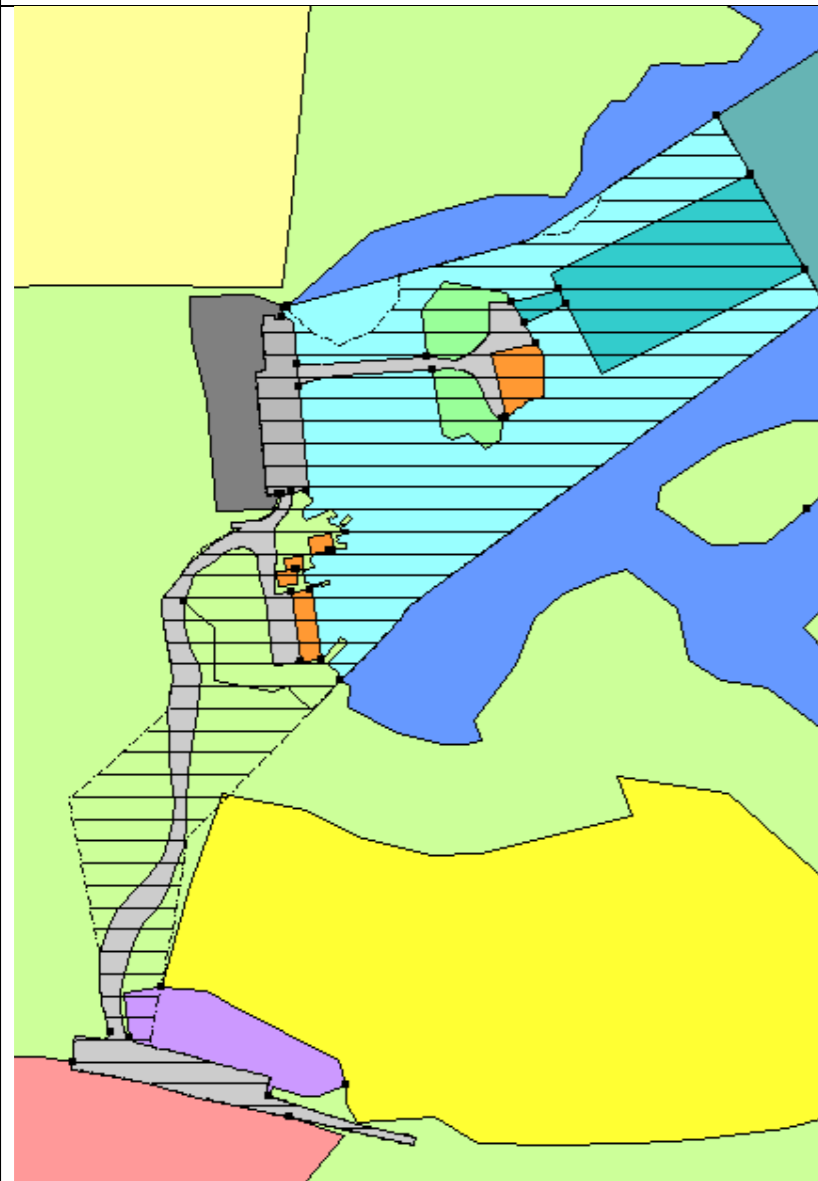


For fritidsbustader og bustader er det fastsett byggegrense mot sjø. Det er ikkje fastsett byggegrense for naust.

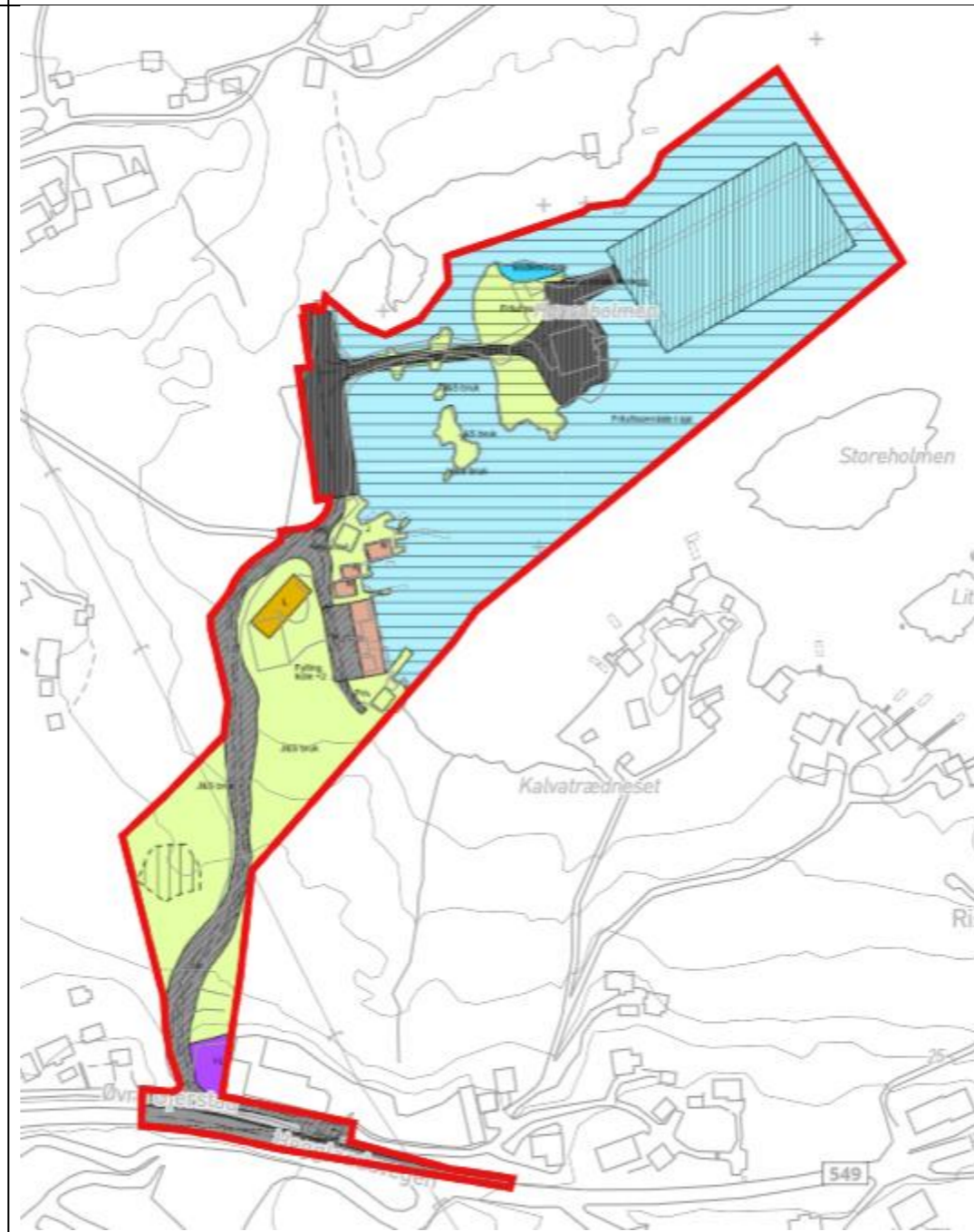
Byggegrense for naust settast i føremålsgrense mot sjø.

Småbåthavn Gjersvika – gnr.96 bnr.2 m.fl – PlanID

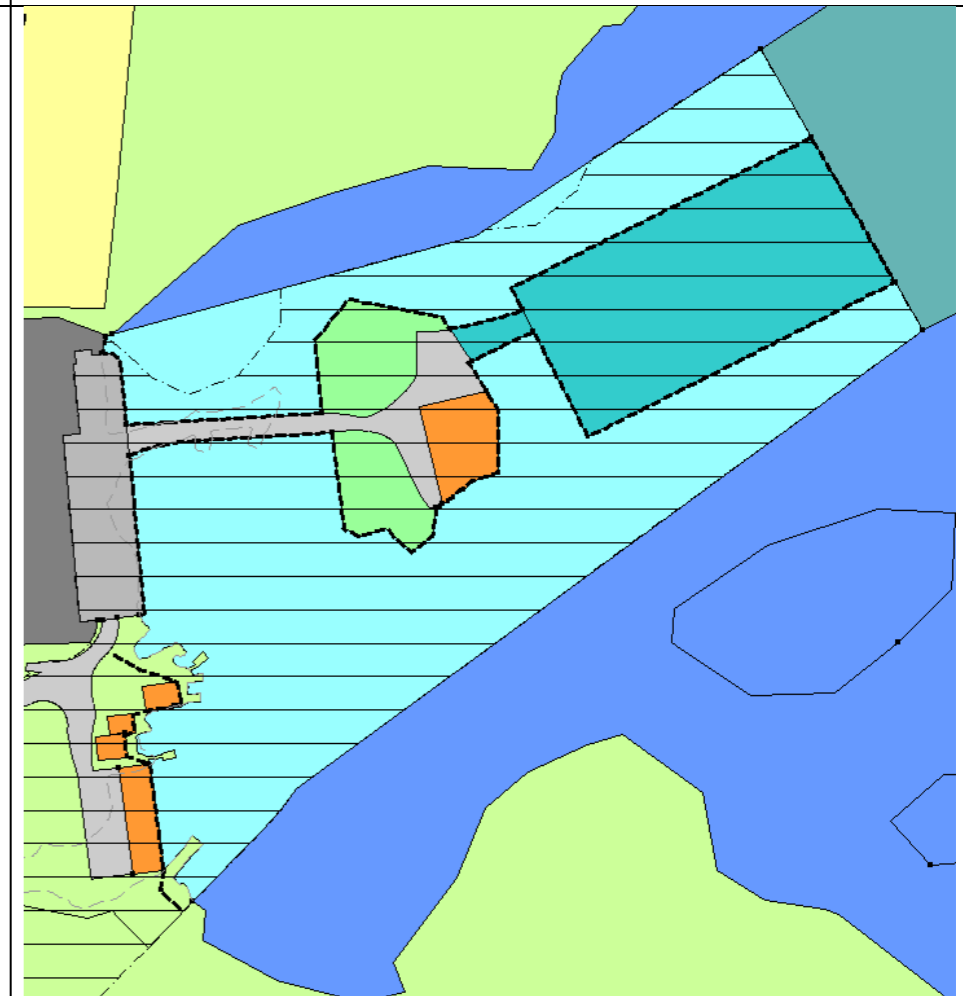
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense



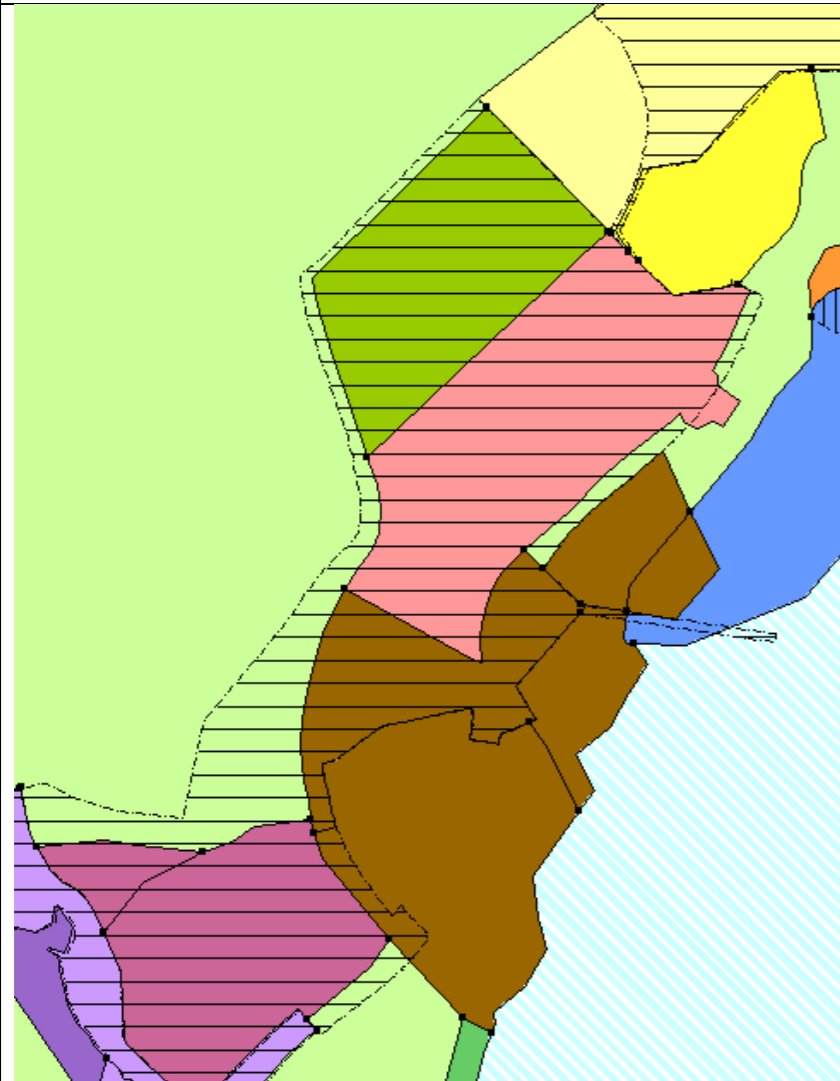
Det er ikkje fastsett byggegrense i reguleringsplan.

Byggegrense settast i føremålsgrænse mot sjø for naust, parkering og tilkomstveg. Byggegrense i sjø vert sett i føremålsgrænse for småbåtanlegg i sjø.



**Detaljreguleringsplan for Onarheim Sentrum – 2010-04**

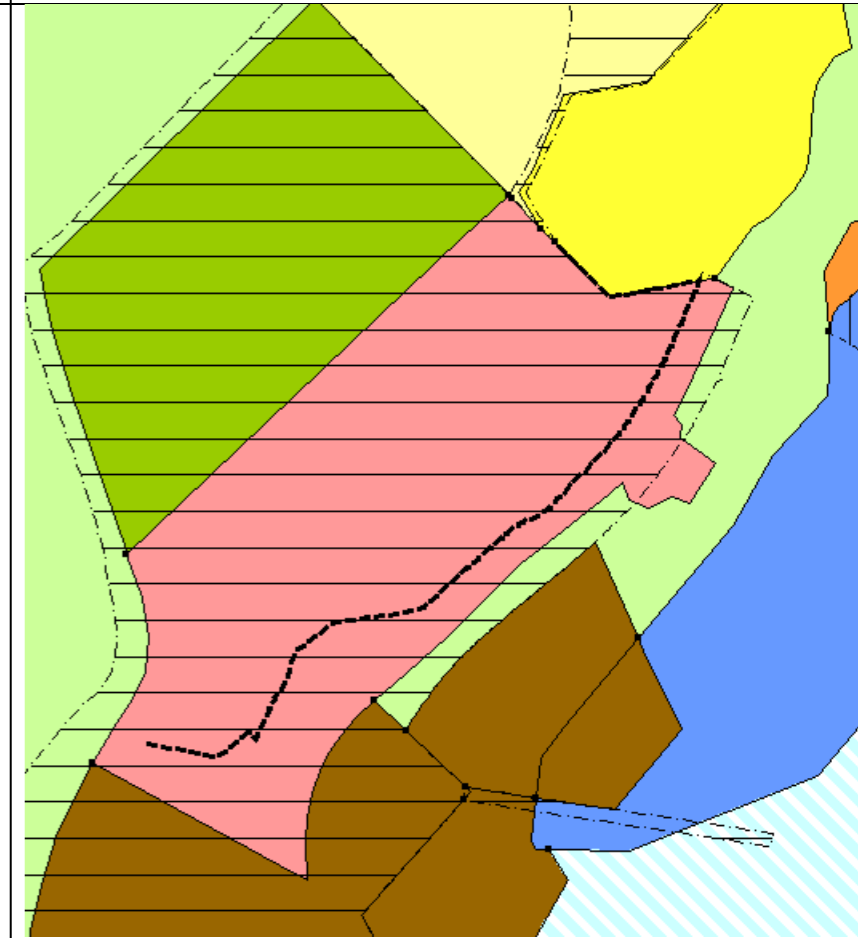
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



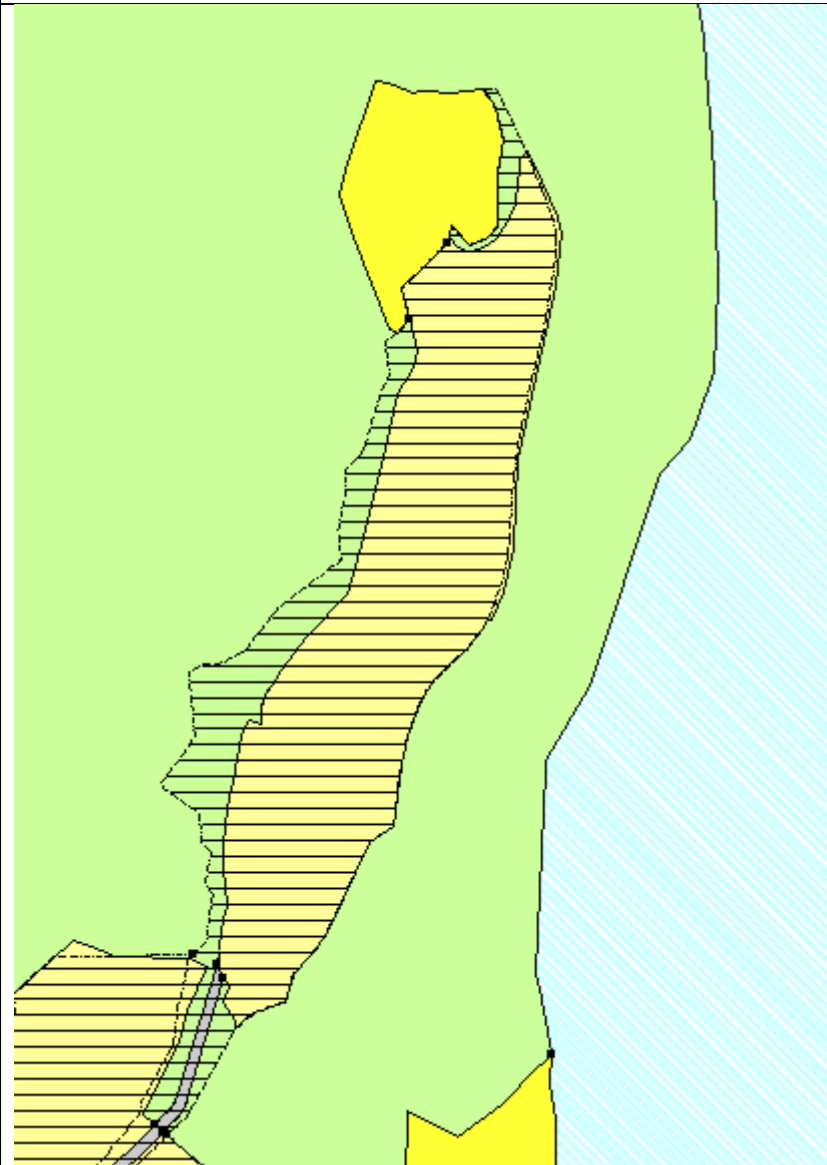
Forslag til byggegrense



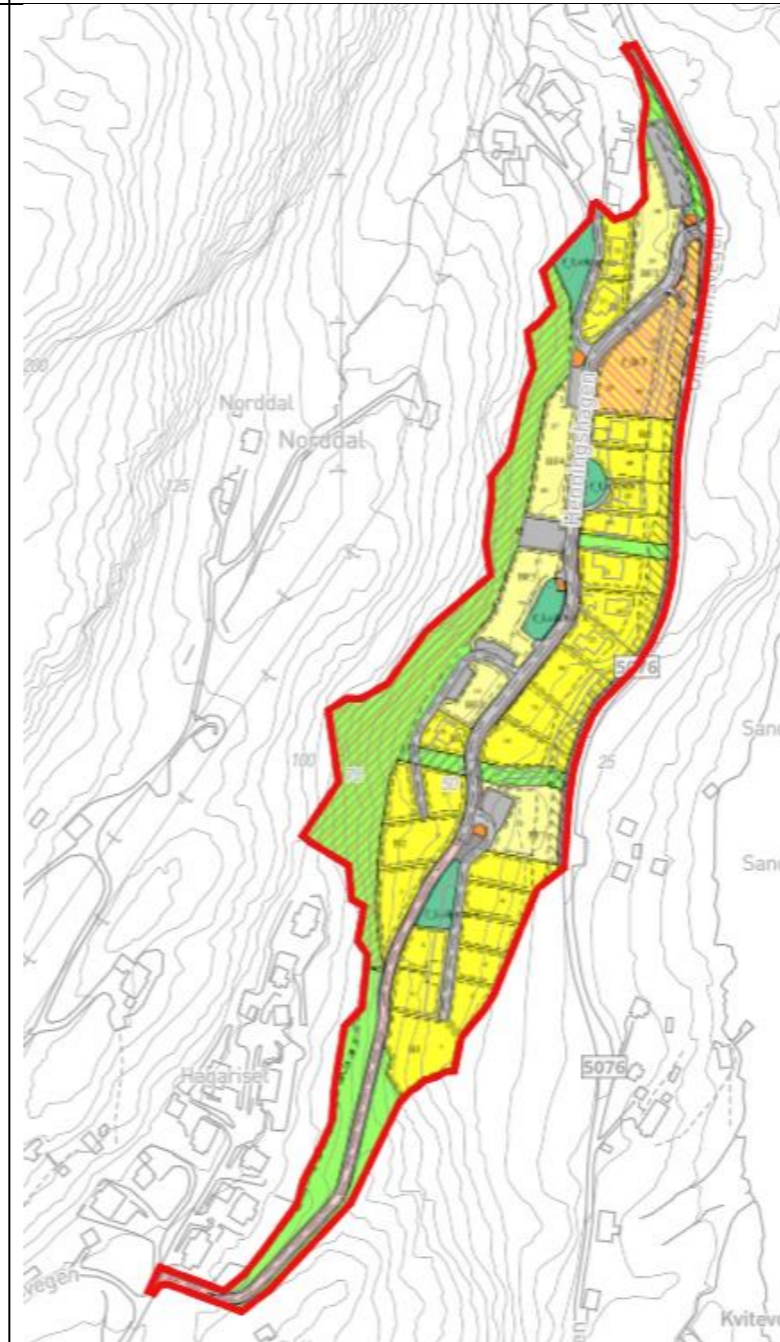
Det er fastsatt byggegrense for sentrumsområdet. Det er ikke fastsatt byggegrense for eksisterende område avsatt til barnehage/skole. Reguleringsplanen legger til rette for nye tiltak innenfor formålet avsatt til undervisning. Siden det ikke er fastsatt byggegrense mot sjø for dette formålet, er det lagt inn en byggegrense for dette.

**Reguleringsplan Henningshagen del av gnr.151 bnr.1 m.fl. – PlanID:2013-03**

Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



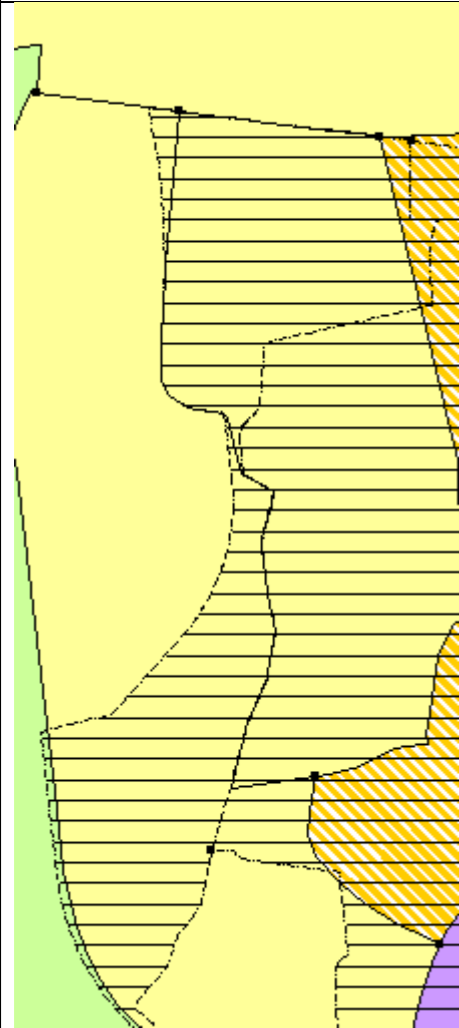
Forslag til byggegrense

Det er fastsette byggegrense mot sjø for alle utbyggingsføremål i reguleringsplanen.

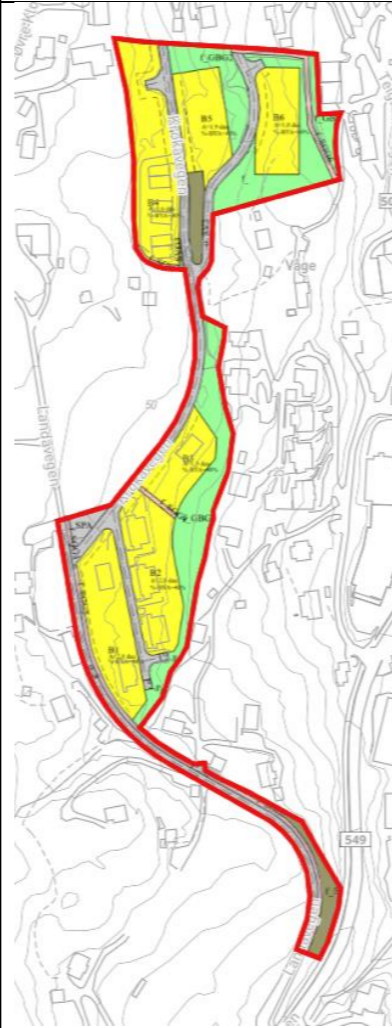


**Bustadfelt Lande – Krokjen gnr.94 bnr.1 m.fl. – PlanID:2011-01**

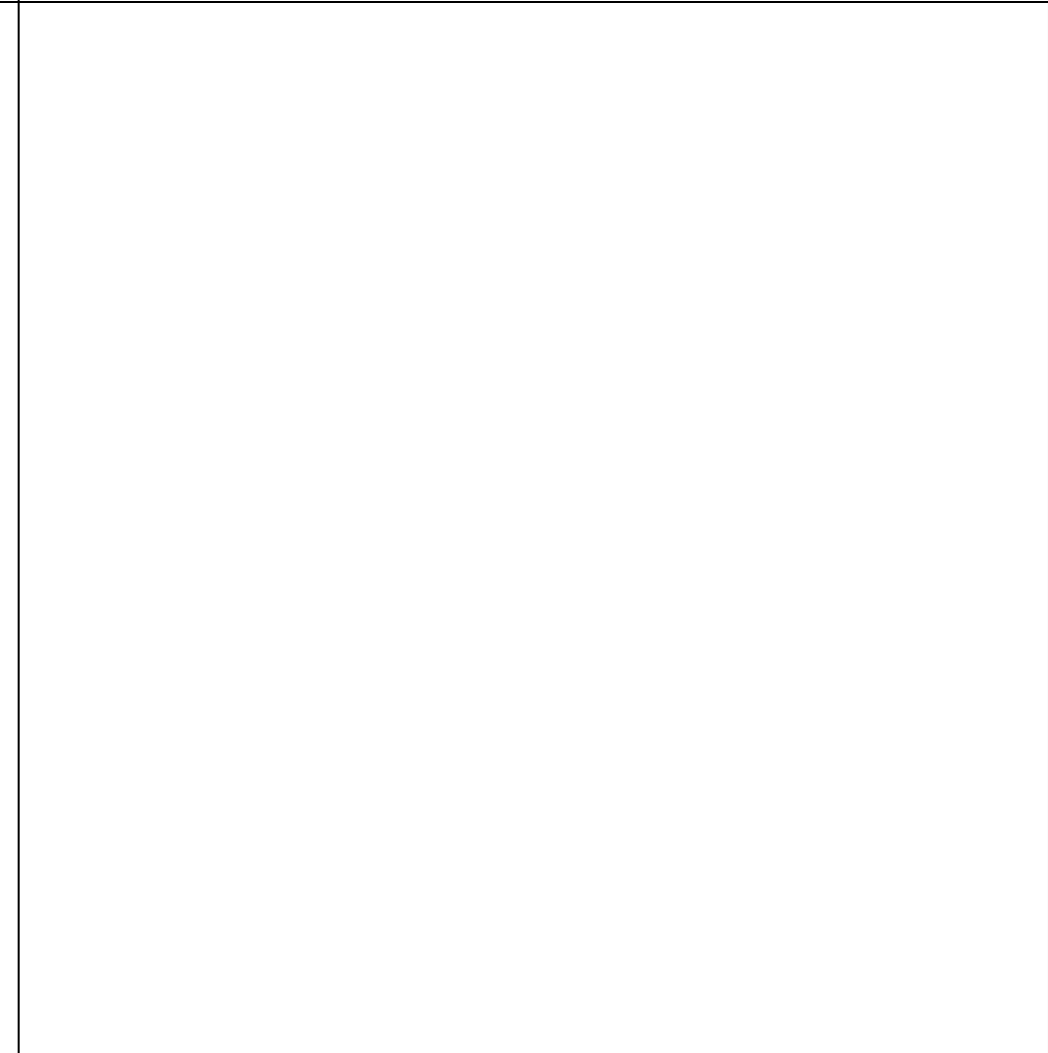
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



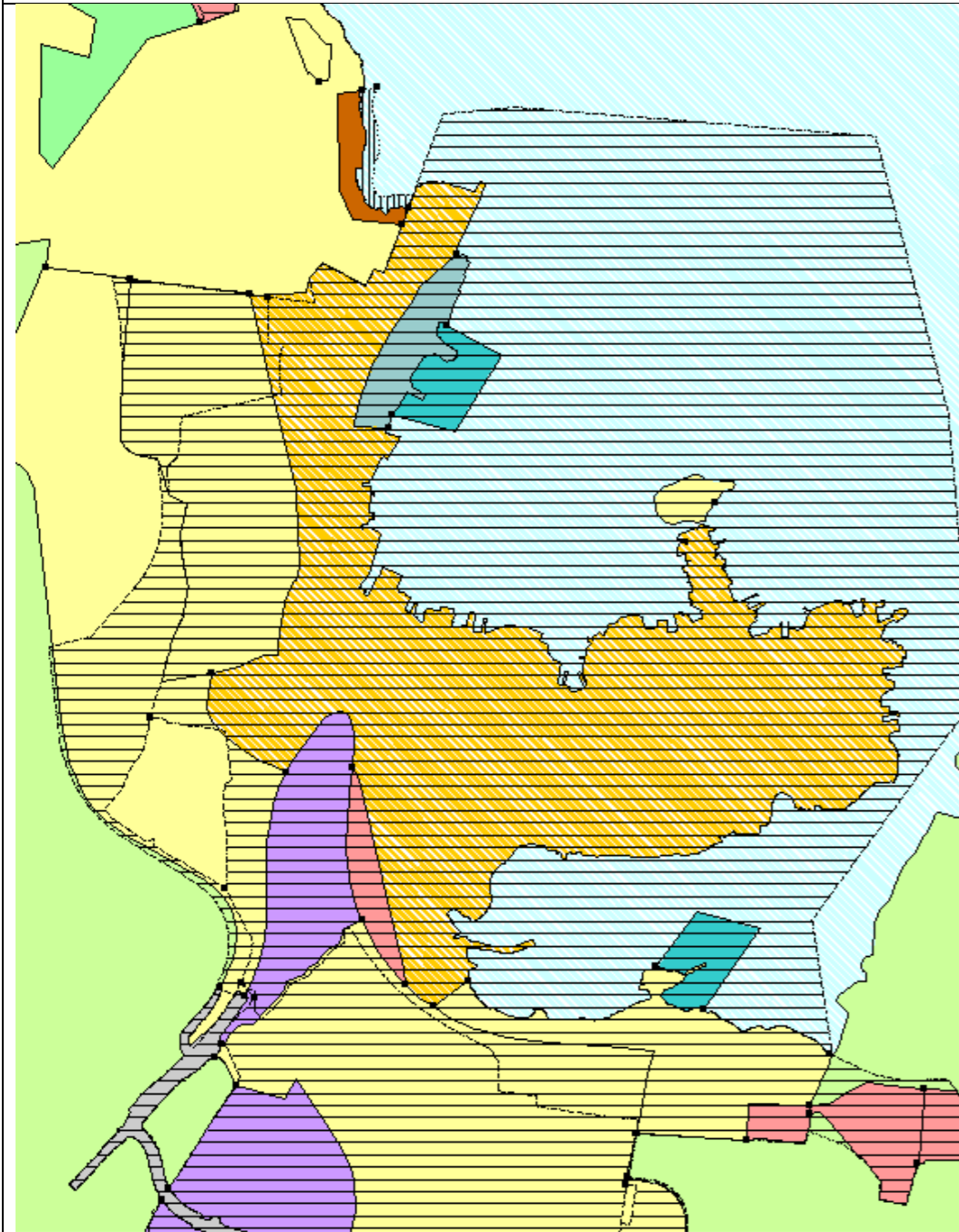
Forslag til byggegrense



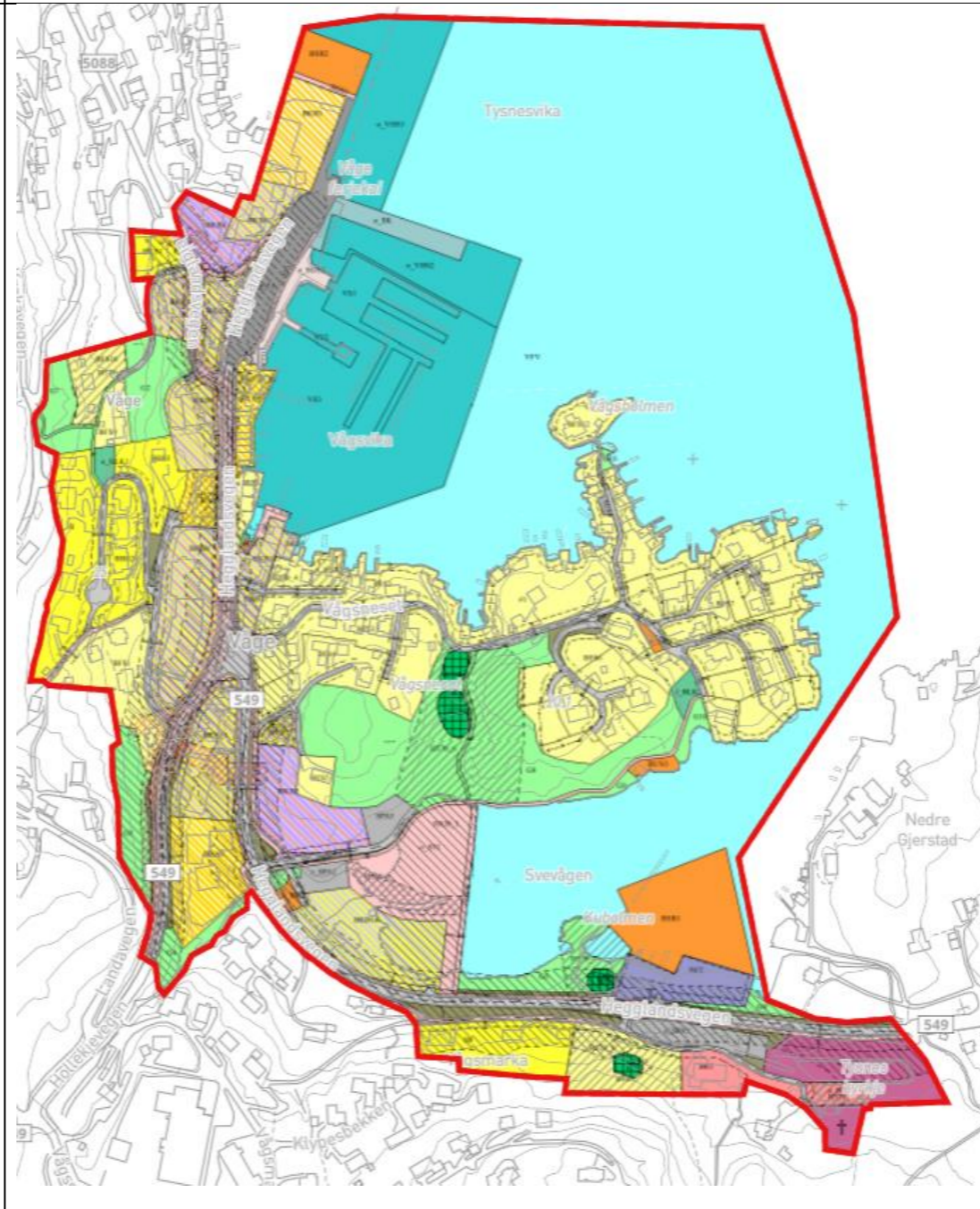
Det er ikkje fastsett byggegrense mot sjø, men utbyggingsområda er lengar vekk frå sjø enn 100m og er ikkje i konflikt med dei generelle føresegnene i §1-8.

Reguleringsplan Våge sentrum – PlanID: 2010-03

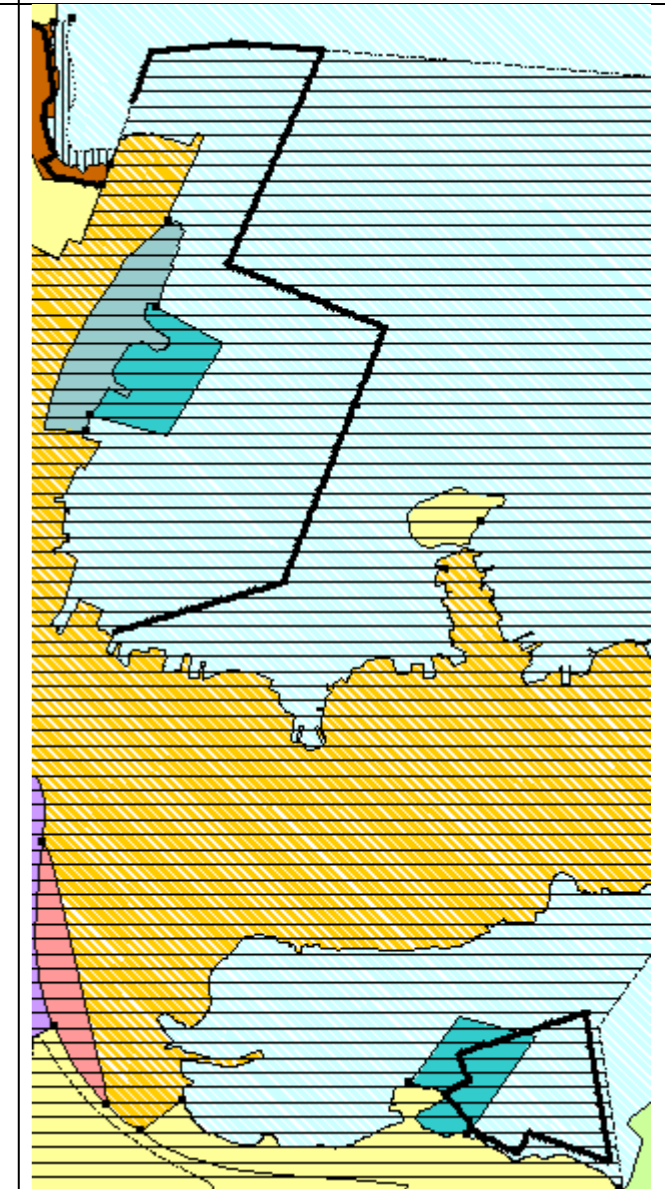
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense



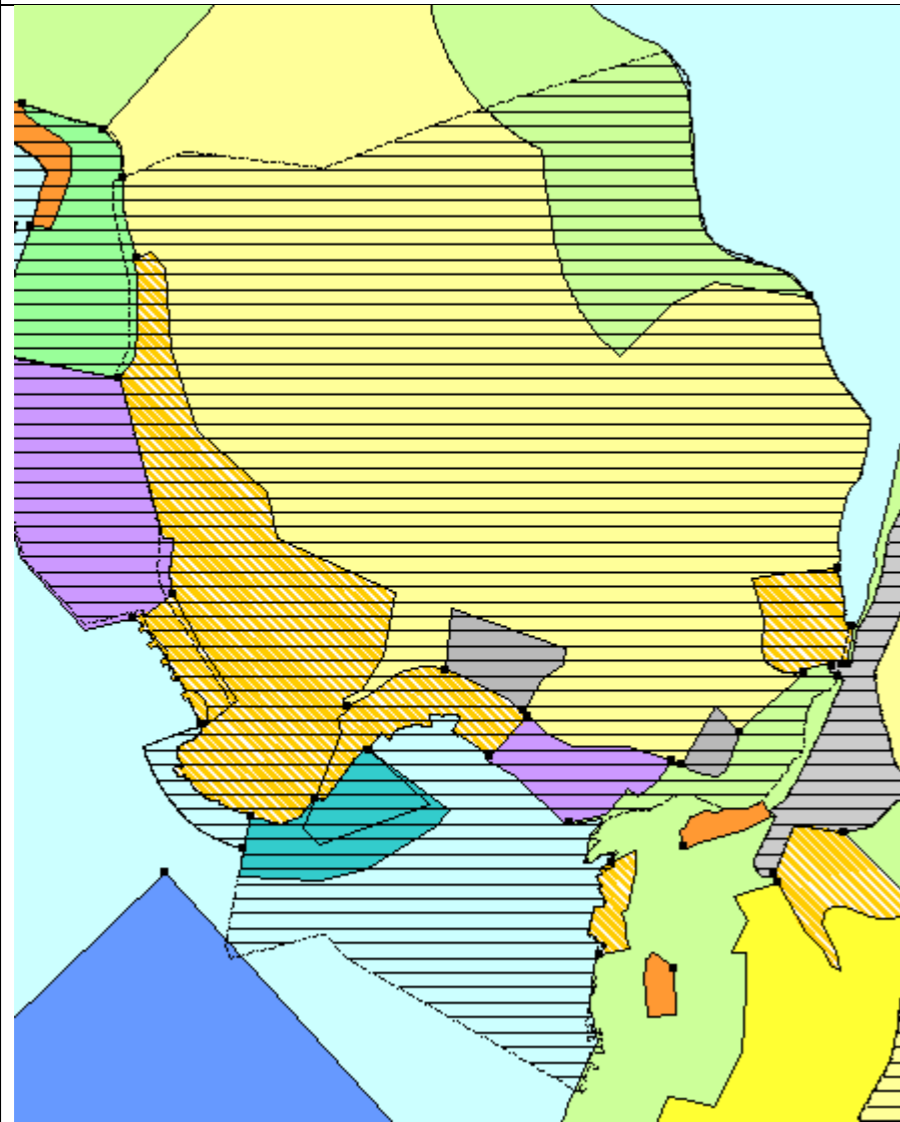
Det er fastsett byggegrense for utbyggingsføremål på land, men ikkje for føremål i sjø.

Byggegrense i sjø vert sett i føremålsgrense i sjø.

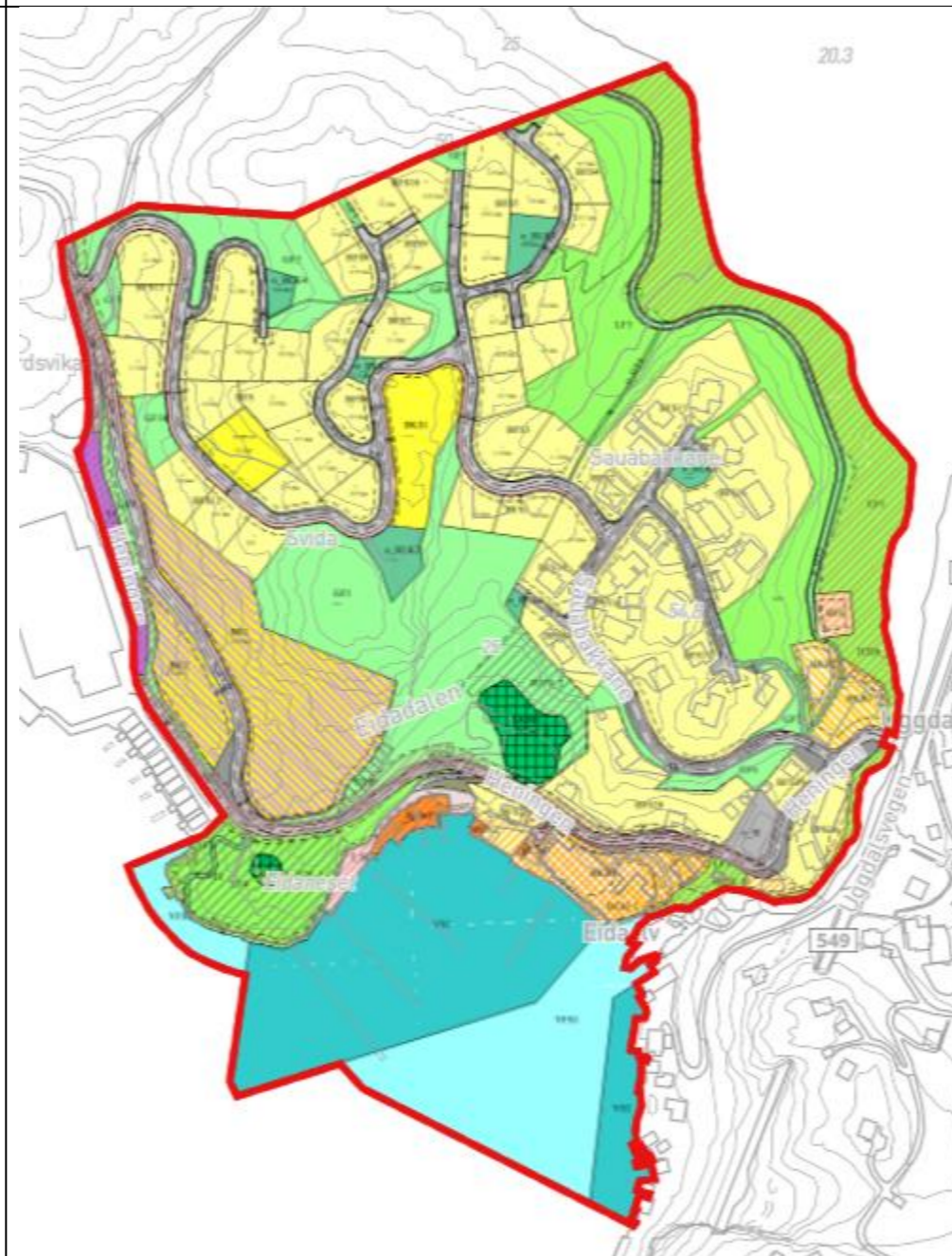


## Uggdal bustadområde gnr.66 bnr. 4, 6, 101 m.fl. – PlanID:2015-01

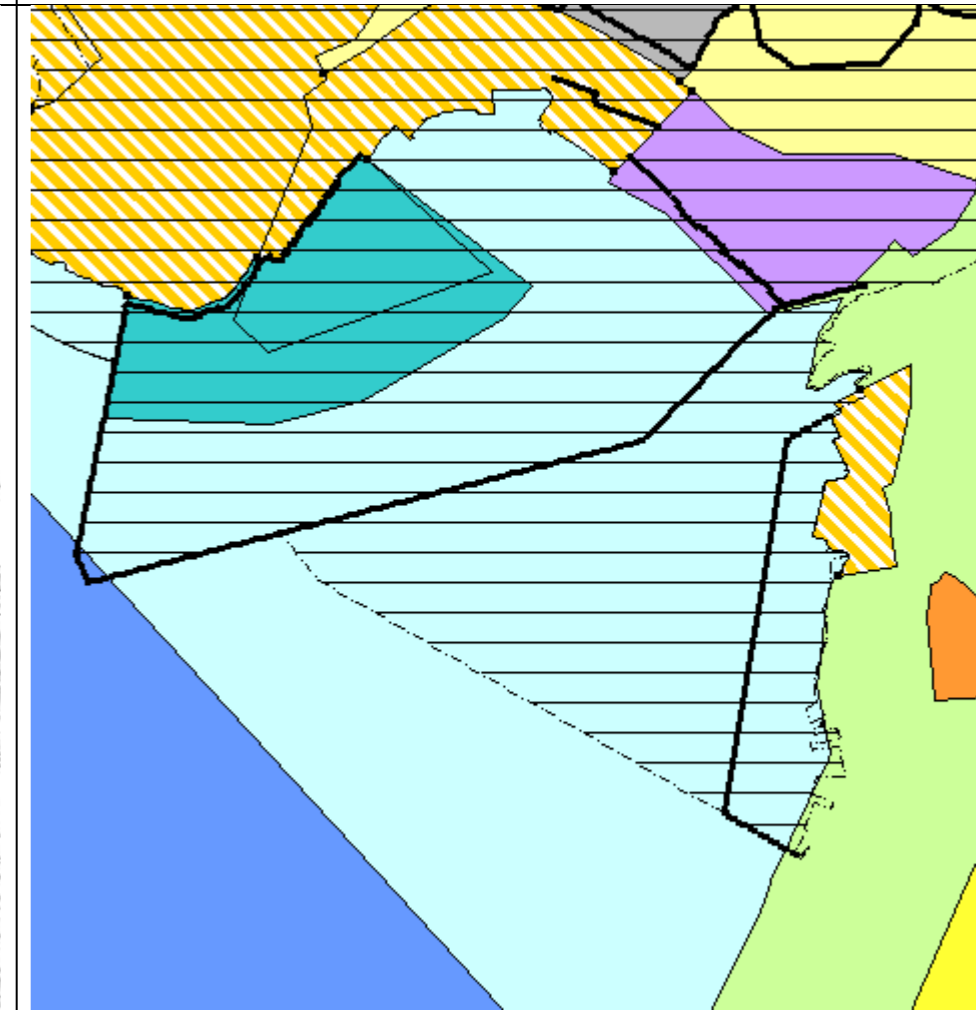
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense



Det er fastsett byggegrense for utbyggingsområde på land. Det er ikkje fastsett byggegrense for område i sjø.

Byggegrense for føremålsområde i sjø vert sett i føremålsgrense.

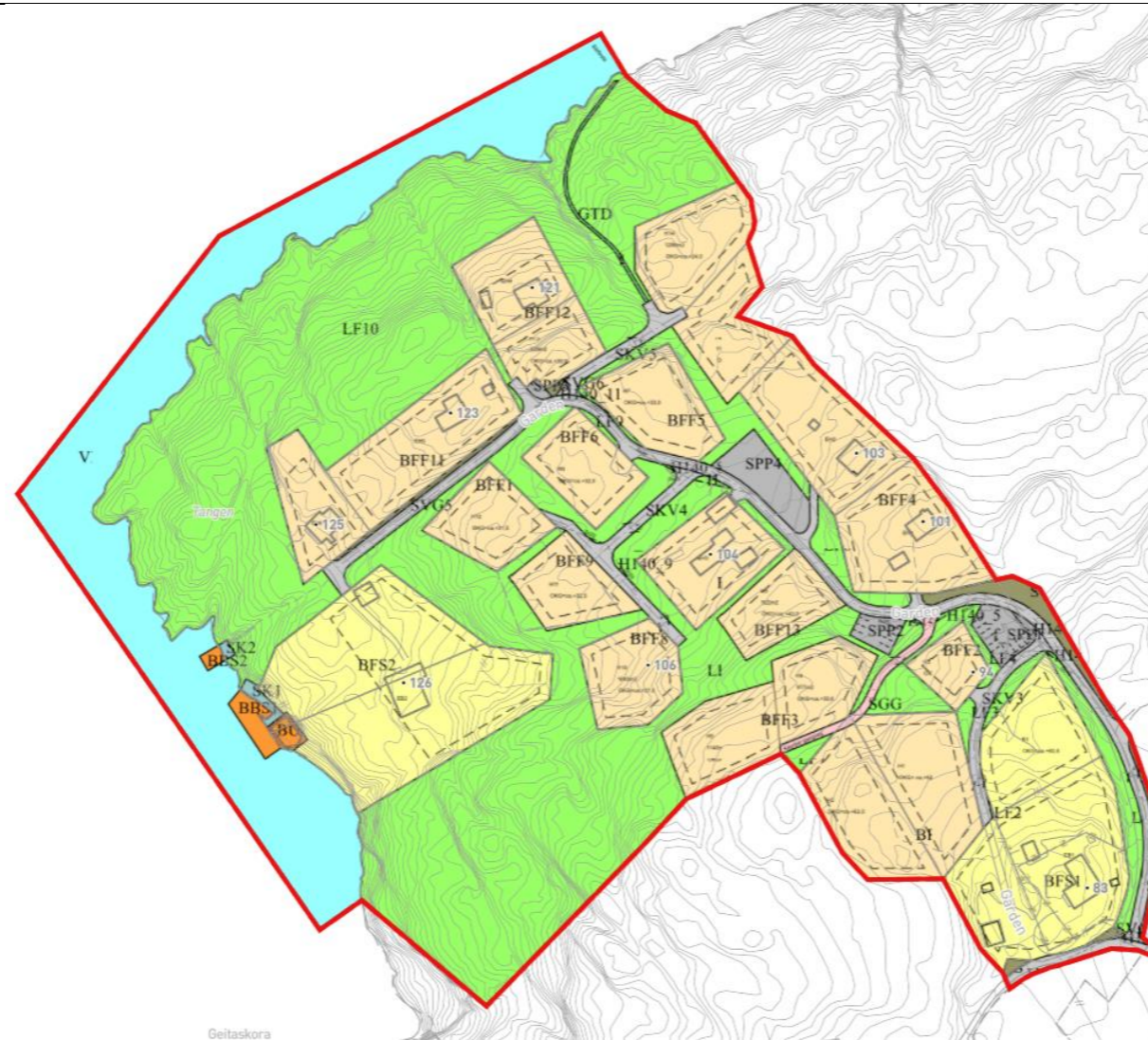


Reguleringsplan Malkenestangen, gnr.121 bnr.5 – PlanID: 2018-03

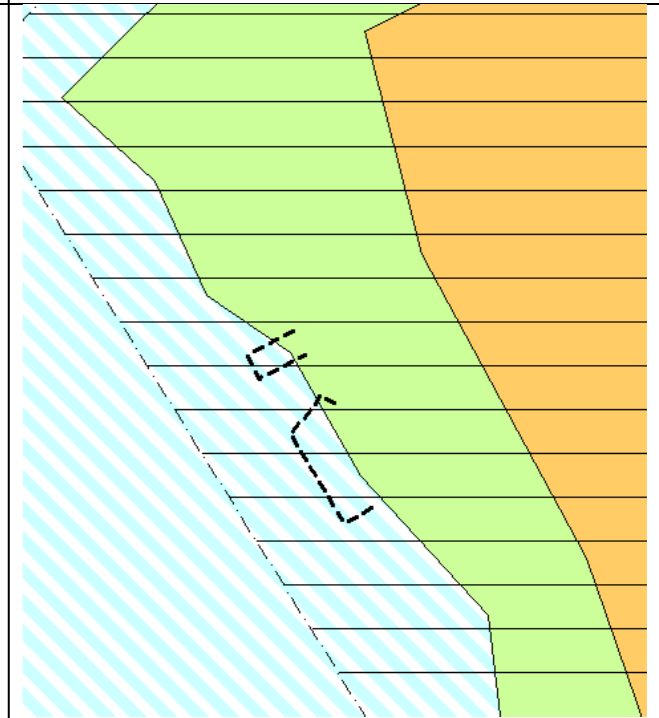
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense



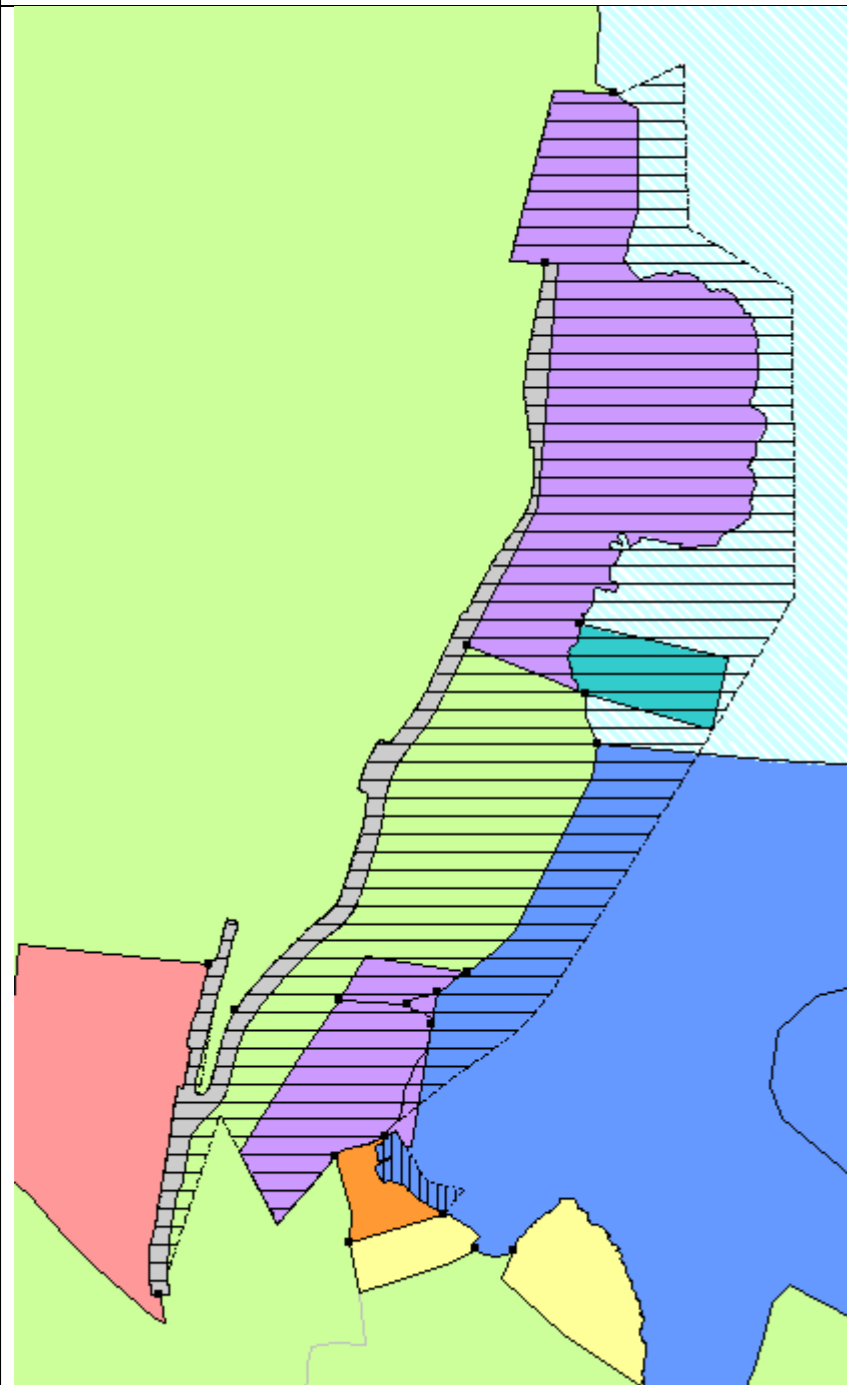
Det er fastsett føremålsgrense for utbyggingsområde på land, Men ikkje for småbåtanlegg mot/i sjø.

Byggjegrense for småbåtanlegg vert sett i føremålsgrense mot sjø.

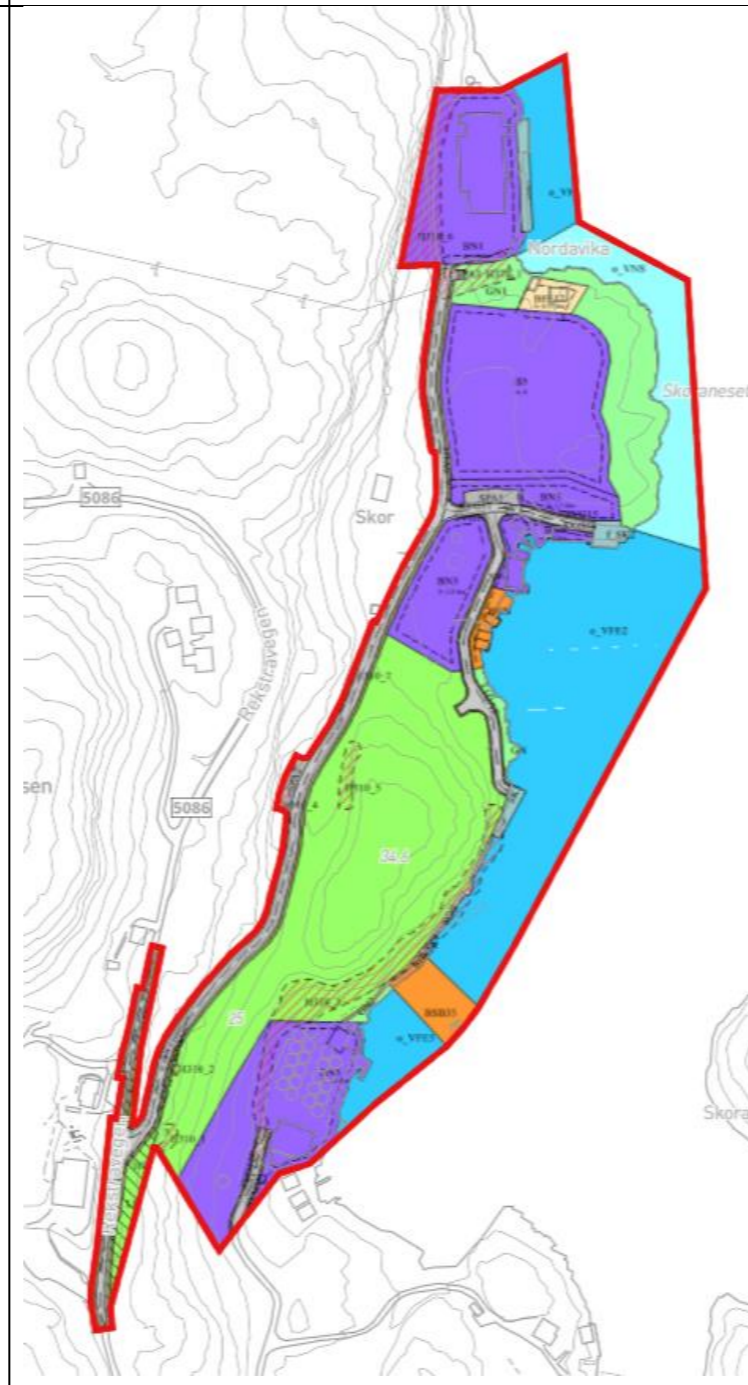


Reguleringsplan Skår kai, gnr.80 bnr1 – PlanID: 2018-01

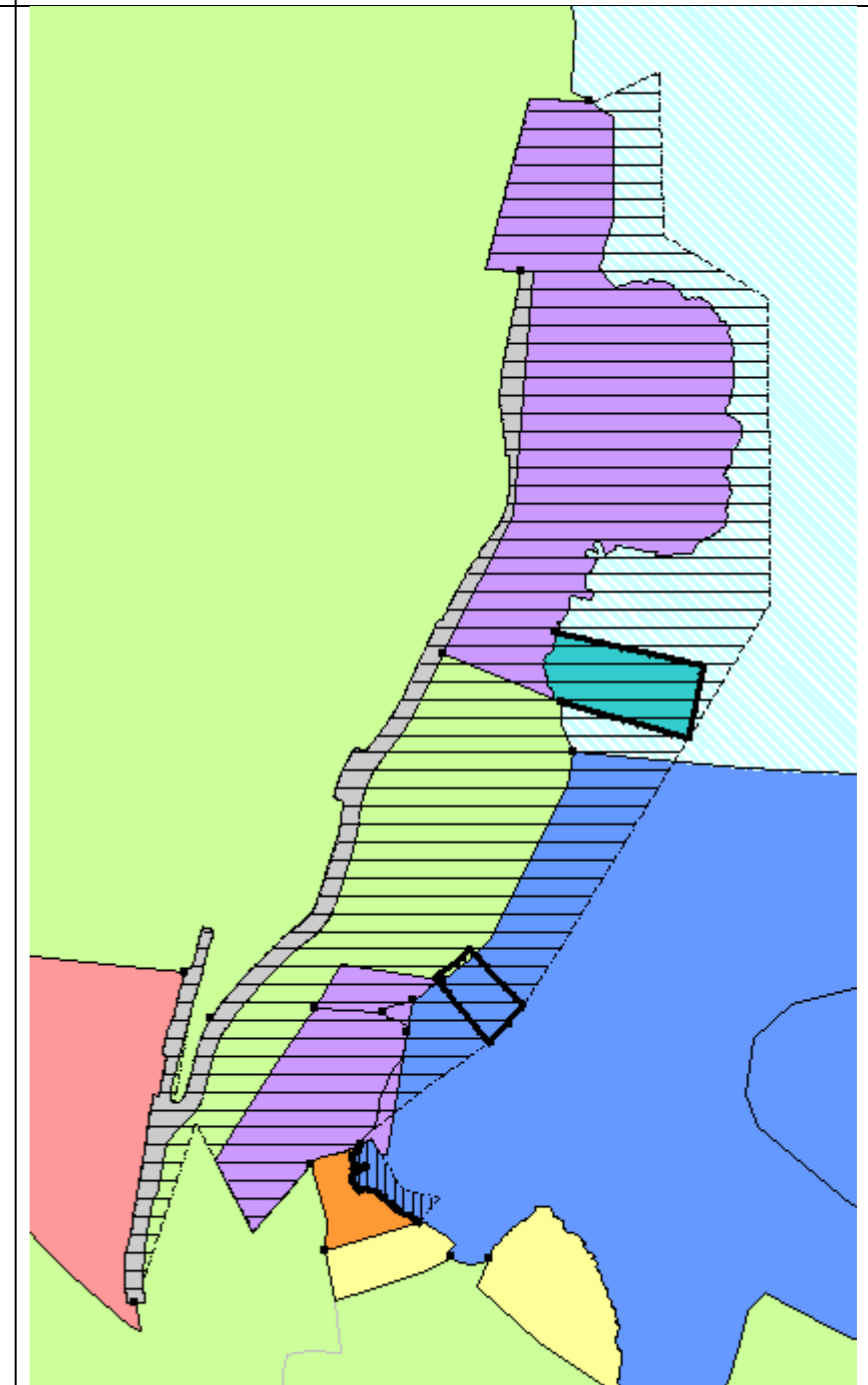
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense

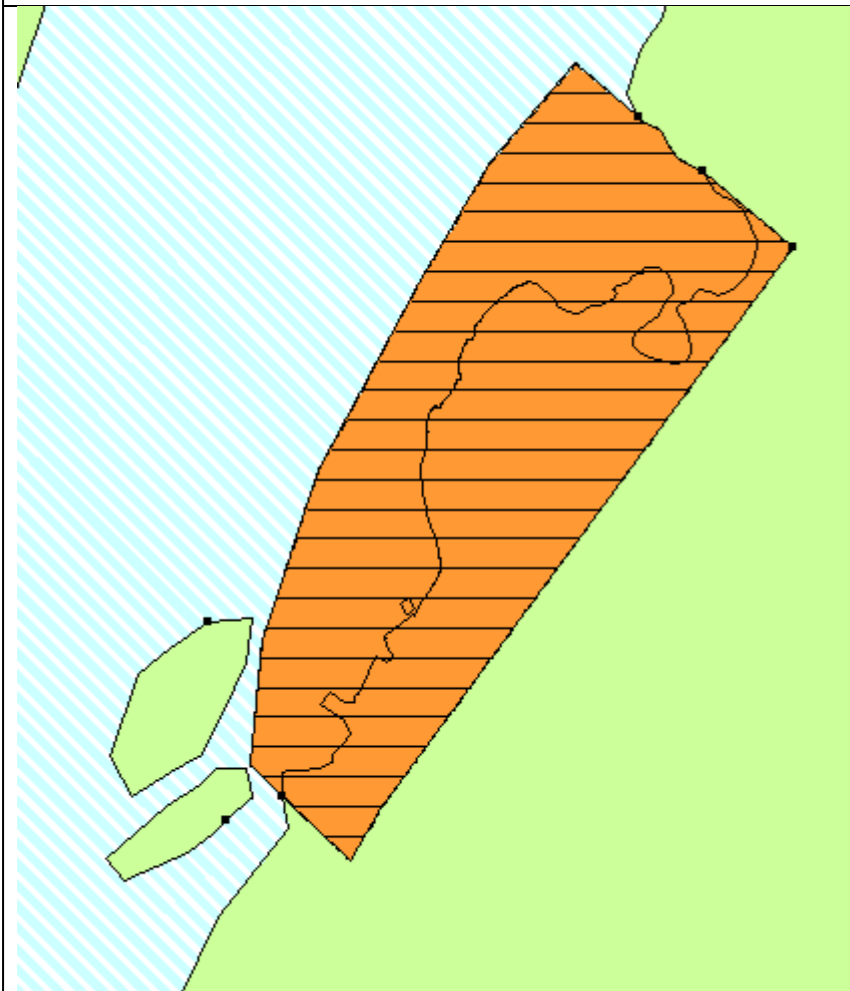


Det er fastsett byggegrense for utbyggingsområde på land, men ikkje for føremål i sjø.

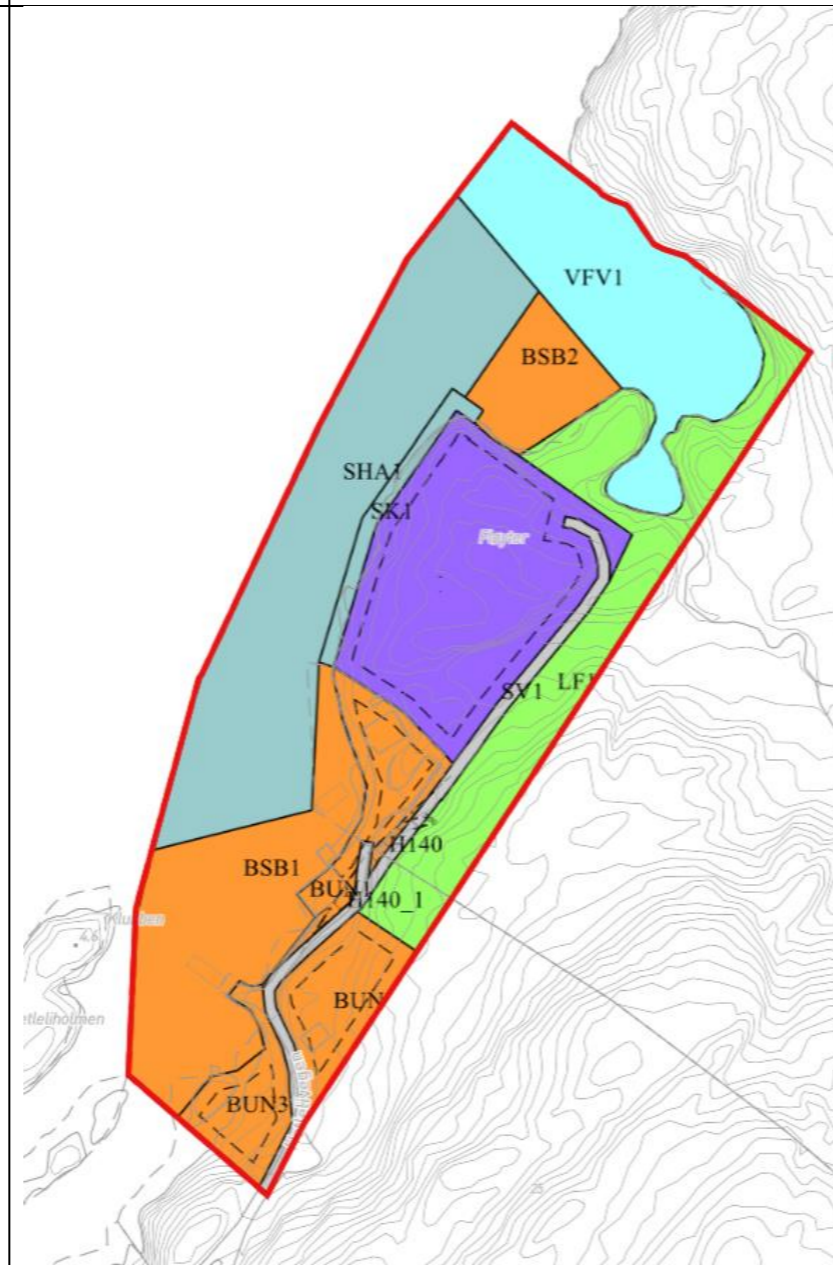
Byggegrense i sjø settast i føremålsgrense i sjø.

Detaljregulering fiskerihavn Skorpo, gnr.158 bnr.1 – PlanID: 2019-02

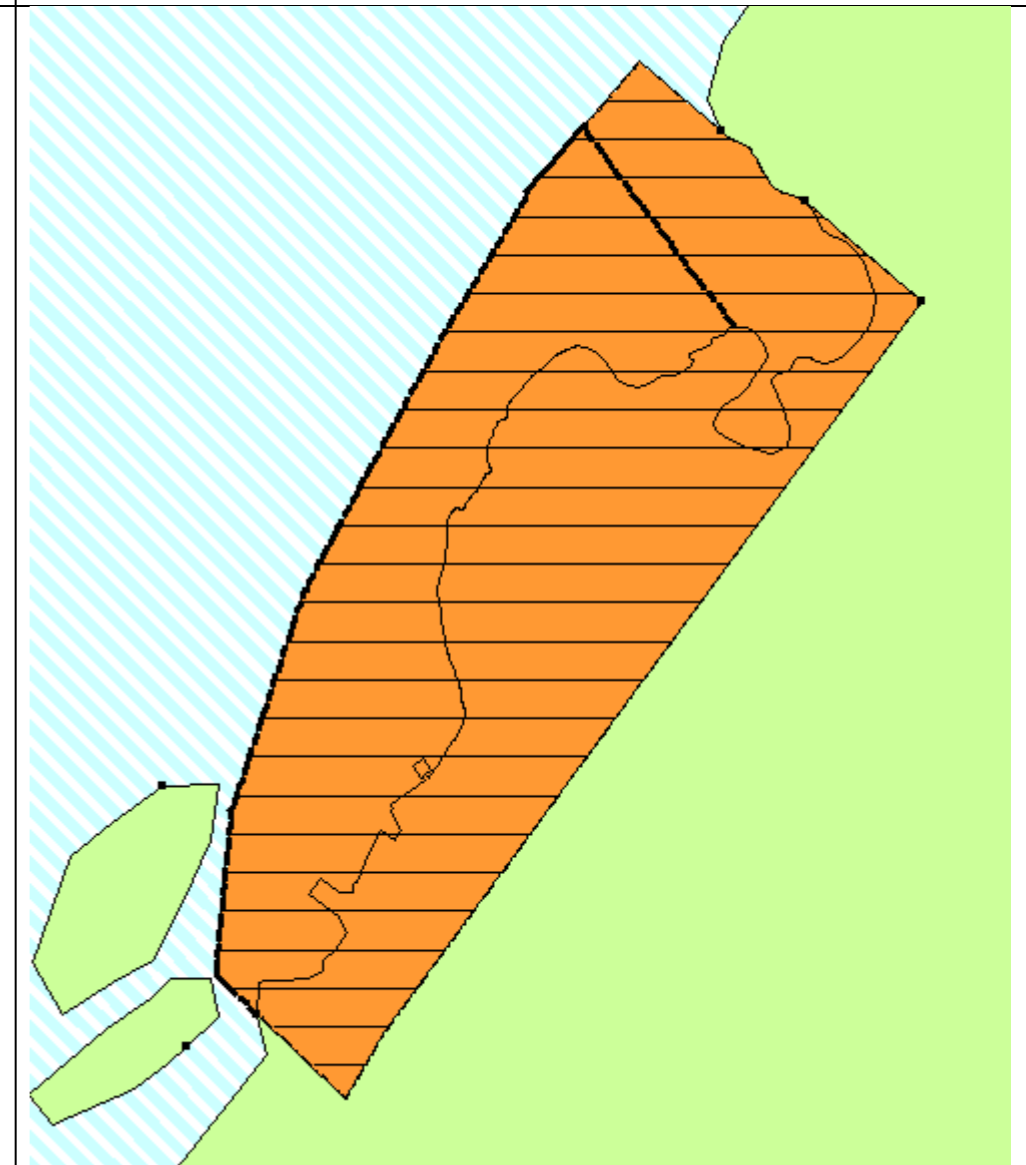
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense



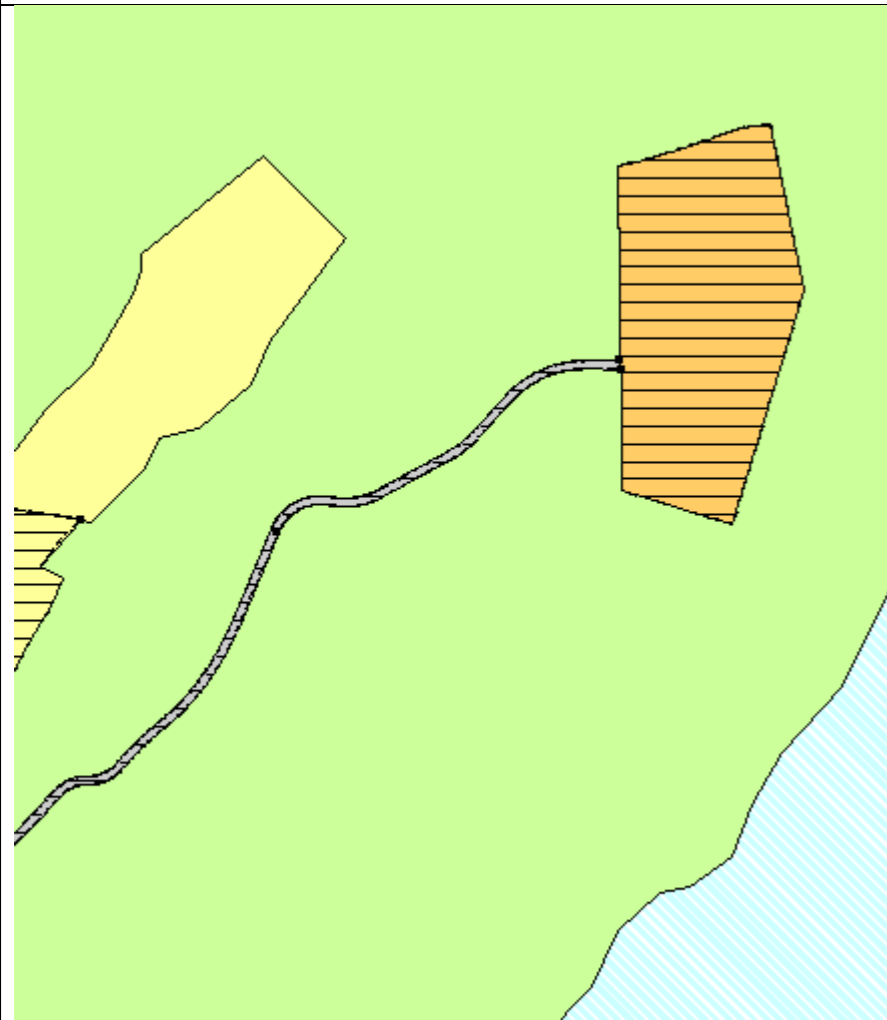
Det er fastsett byggegrense i føremålsgrænse på land, men ikkje i sjø.

Byggegrense for føremål i sjø settast i føremålsgrensa.



Detaljregulering for industriområde i Elsakervågen – PlanID:2018-02

Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan

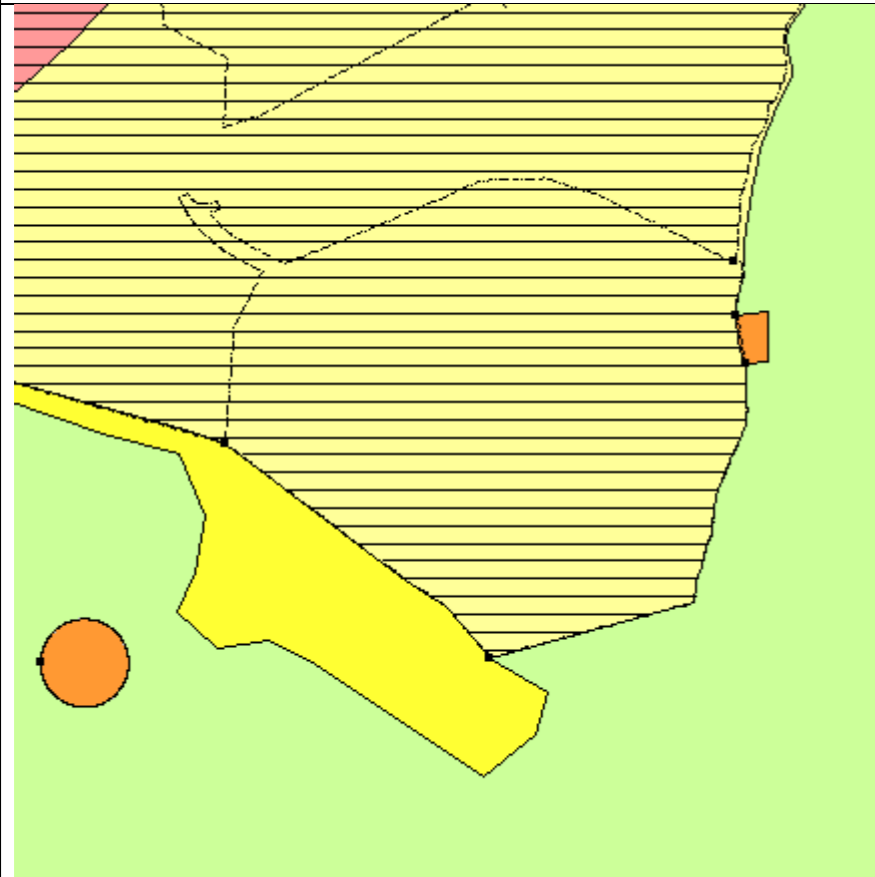


Forslag til byggegrense

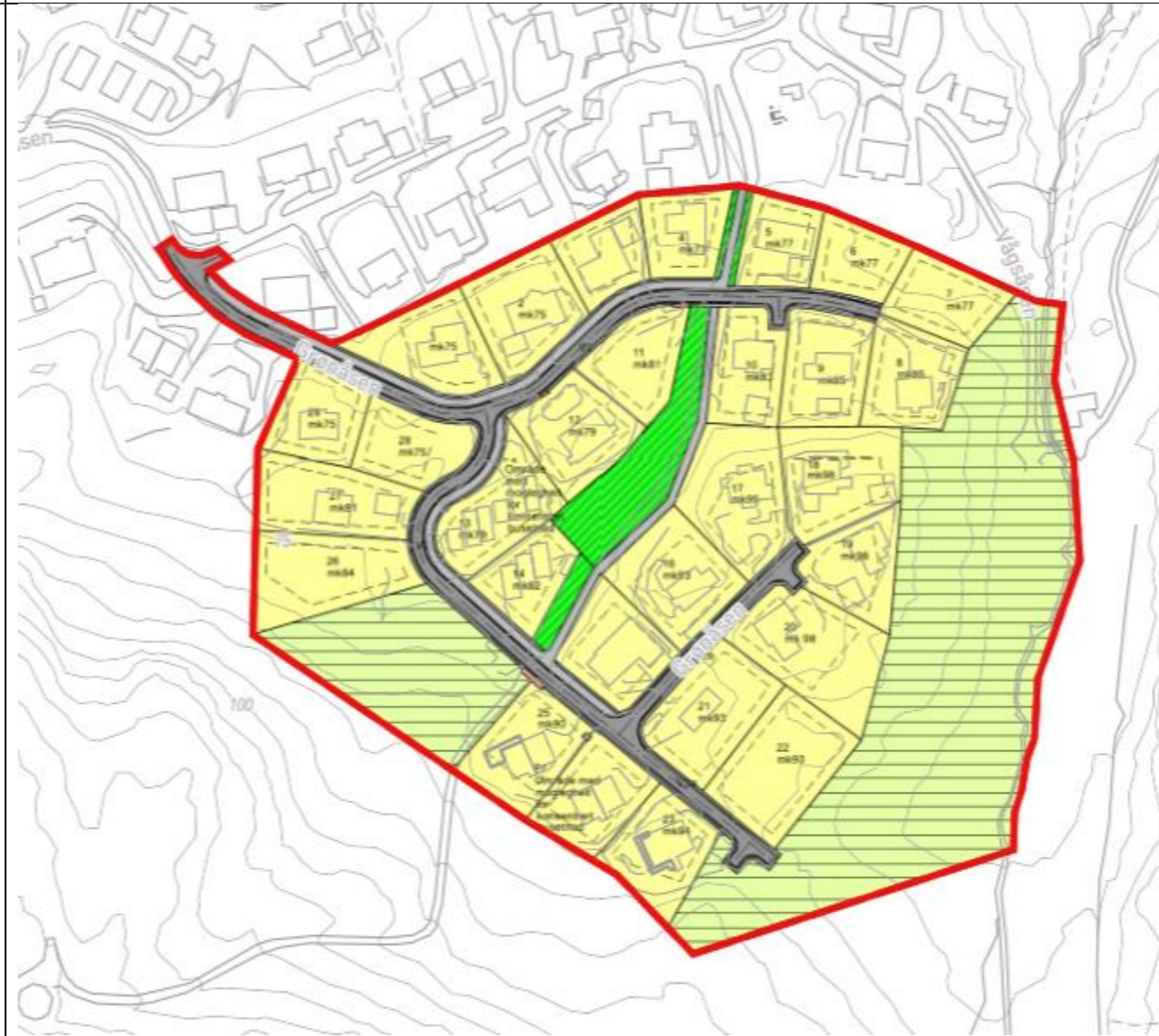
Det er ikkje fastsett byggegrense mot sjø, då området ligg meir enn 100m frå sjø.

Utbyggingsplan Vågsmarka VI, Våge – PlanID: 2009-02

Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



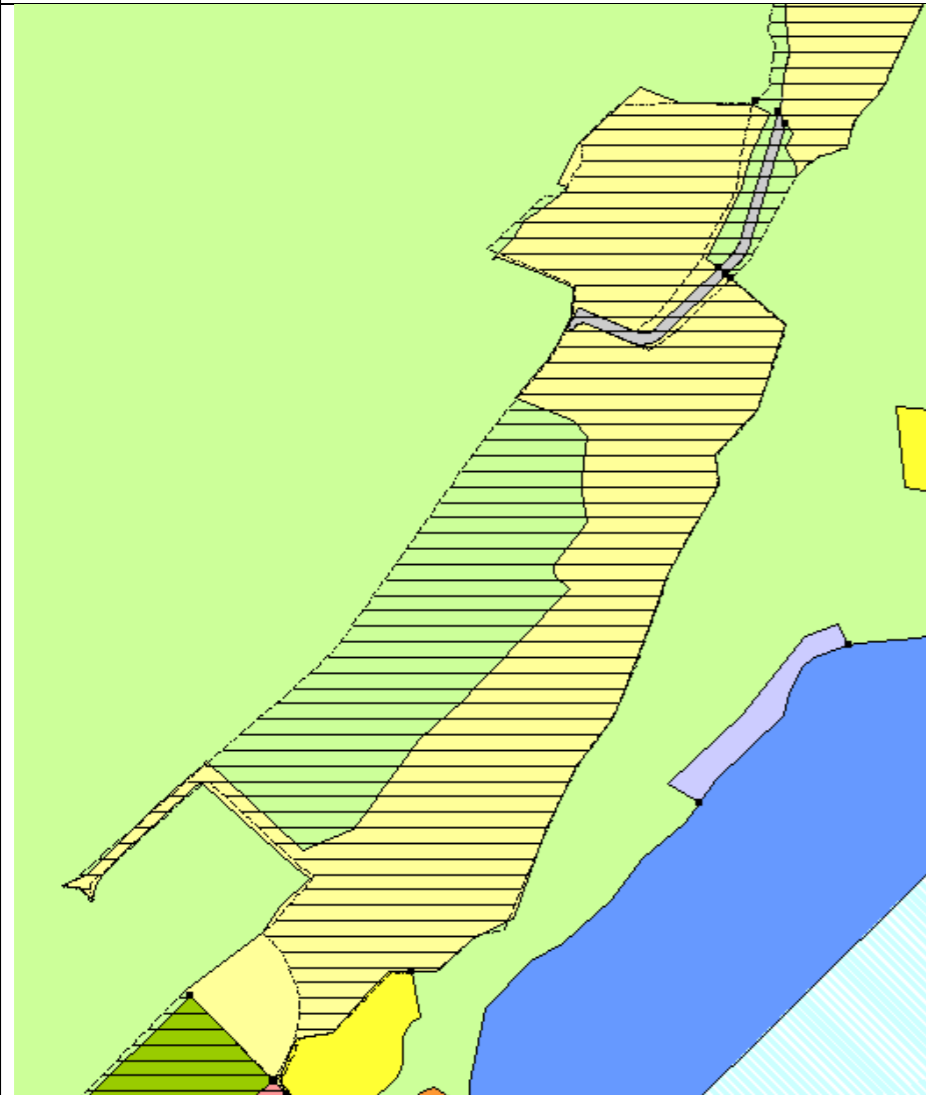
Forslag til byggegrense

Det er ikkje fastsett byggegrense mot sjø, då området ligg meir enn 100m frå sjø.

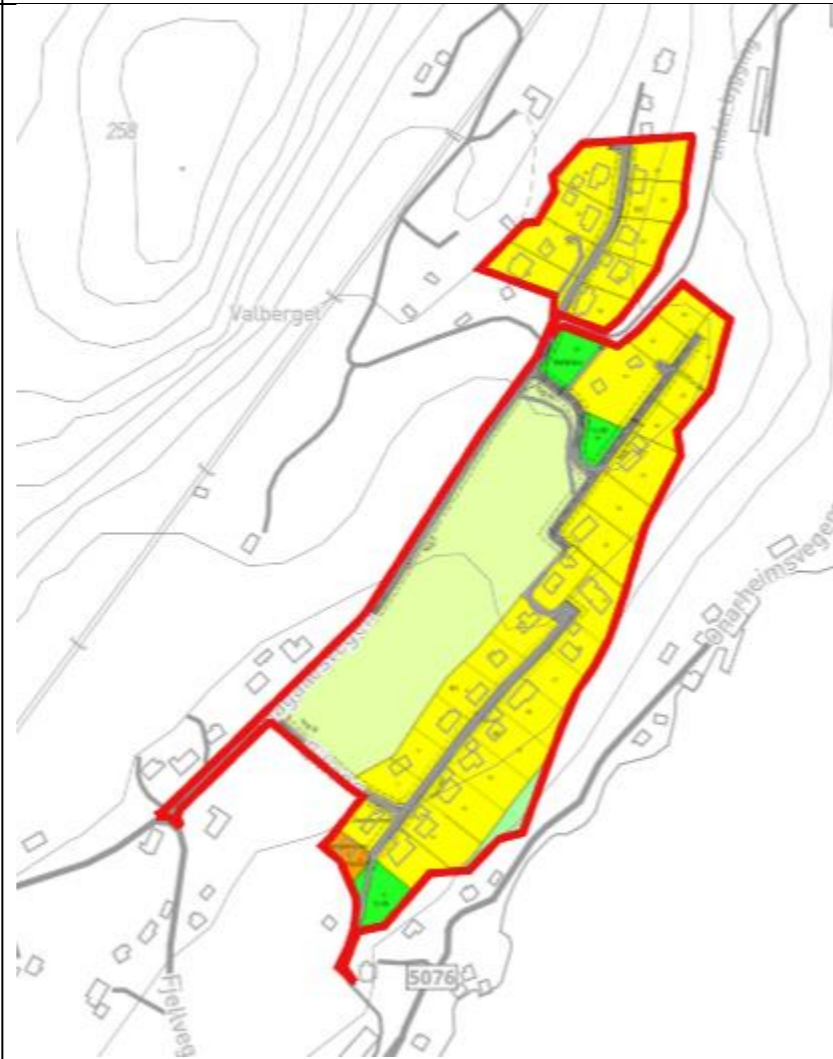


**Boligfelt Onarheim – PlanID:1979-01**

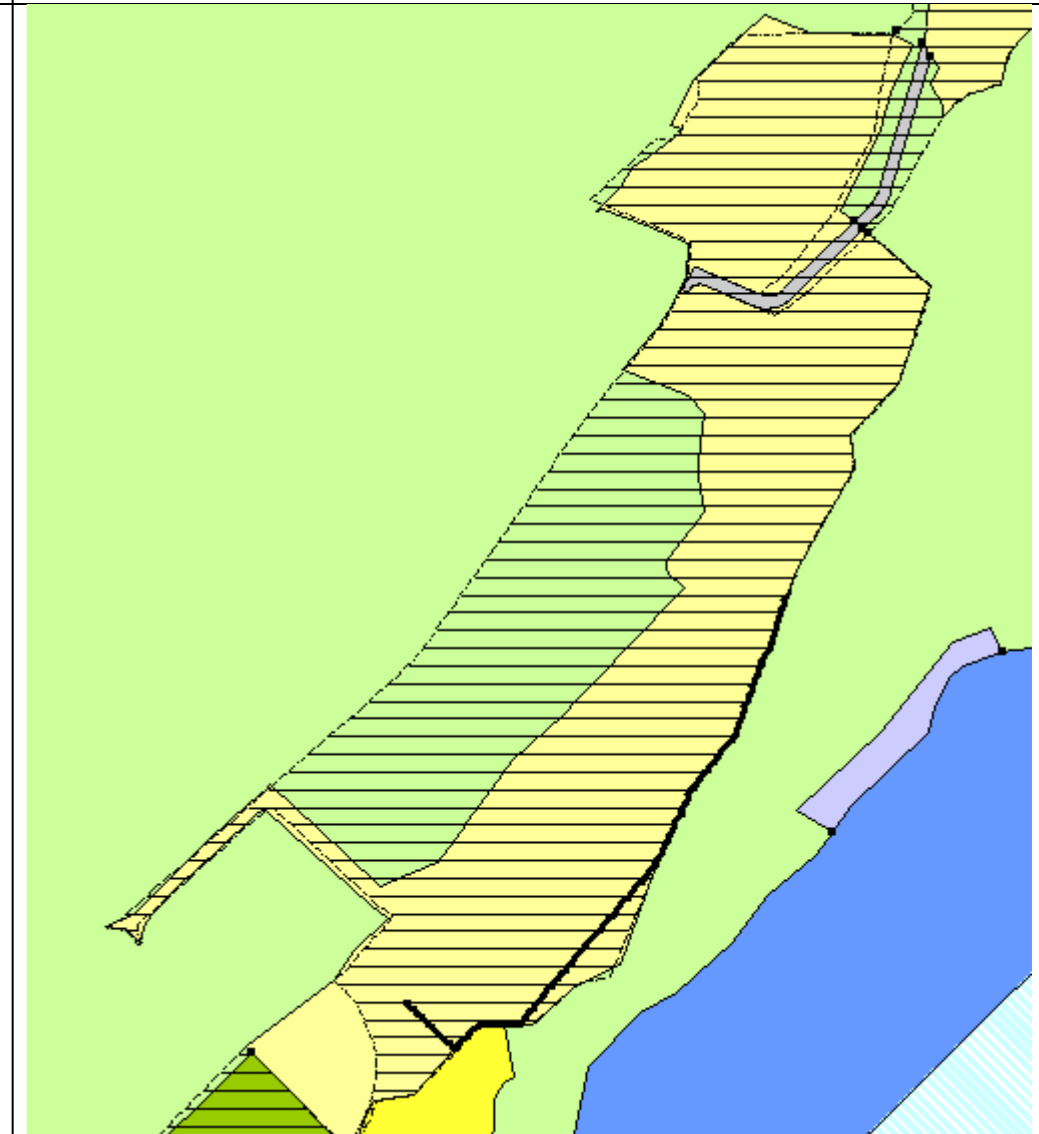
Formål i kommuneplanens arealdel



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til byggegrense



Det er ikkje fastsett byggegrense mot sjø i plankartet.

Byggegrense vert sett til føremålsgrensa, då det er eit grøntbelte mellom bustader og sjø.