Avedalvegen 150, 6947 LAVIK



PROPR.NO

Selger
Ann Mari Lepsøe
92607413

Prisantydning
1 300 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4638 Gnr. 76 Bnr. 18

Fredelig småbruk / fritidseiendom

PRISANTYDNING
kr 1 300 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 1 139 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
103kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
106kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
101kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
4 986kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1954





Siste bilder med nymalt grunnmur og vinduskarmer. Vinduer i kjelleren er byttet etter dette bildet er tatt.













Flotte tregulv som er fått frem og pusset ned i to av rommene. Varmt og godt under beina.



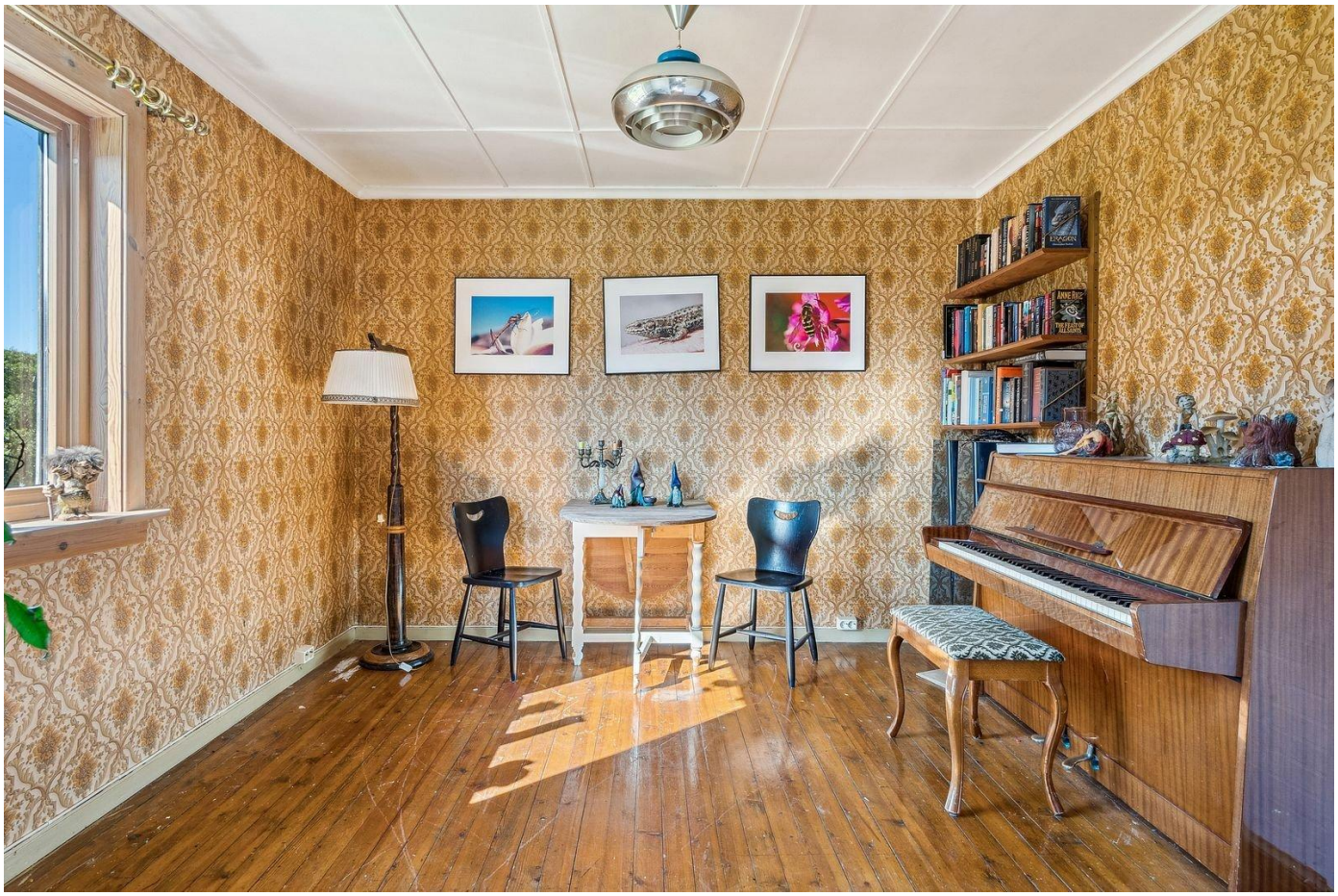




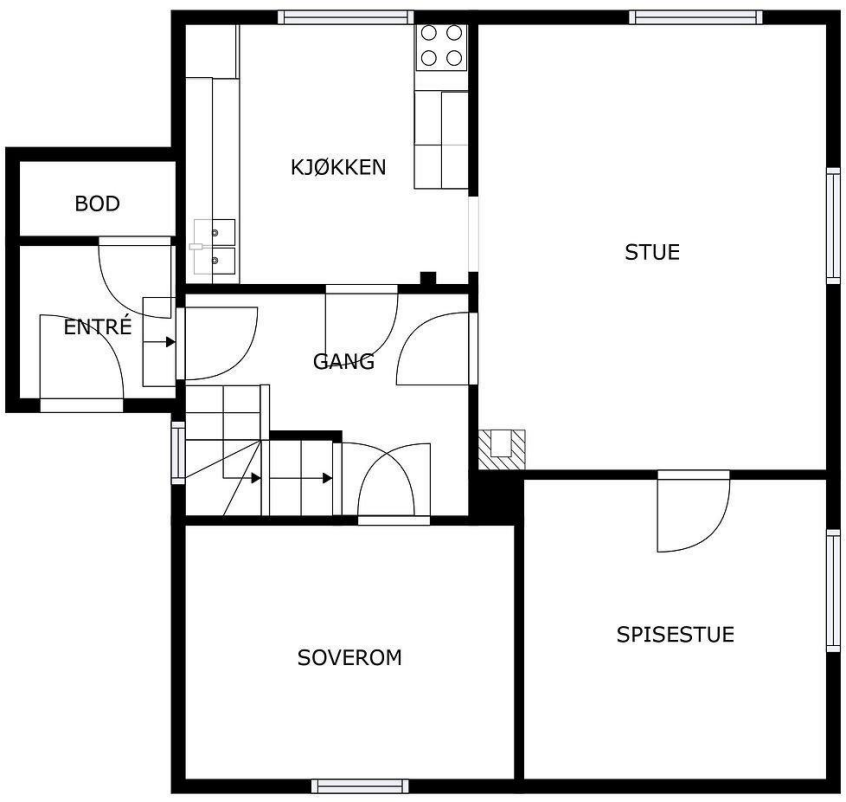


Nydelig retro kjøkken uten skapdører å stange i.

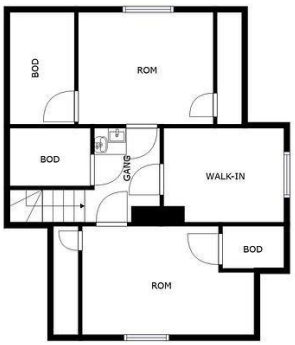




FLOOR 1



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



FLOOR 2



BASEMENT



FLOOR 1

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISO

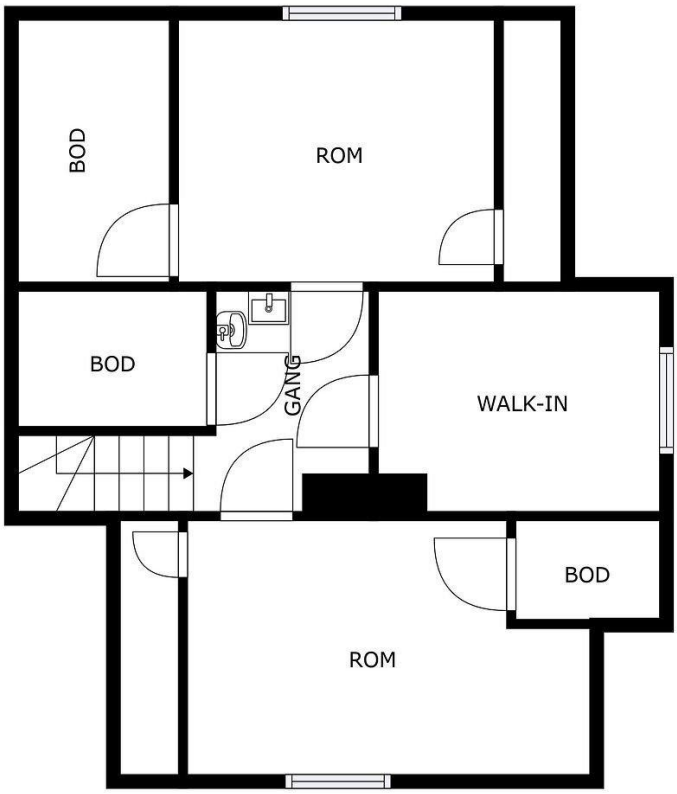
BASEMENT



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISO

FLOOR 2



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Vinterstemning









Bålplassen vår ved bekken.



Stillheten bare avbrutt av fuglekvitter og sildrende bekk.

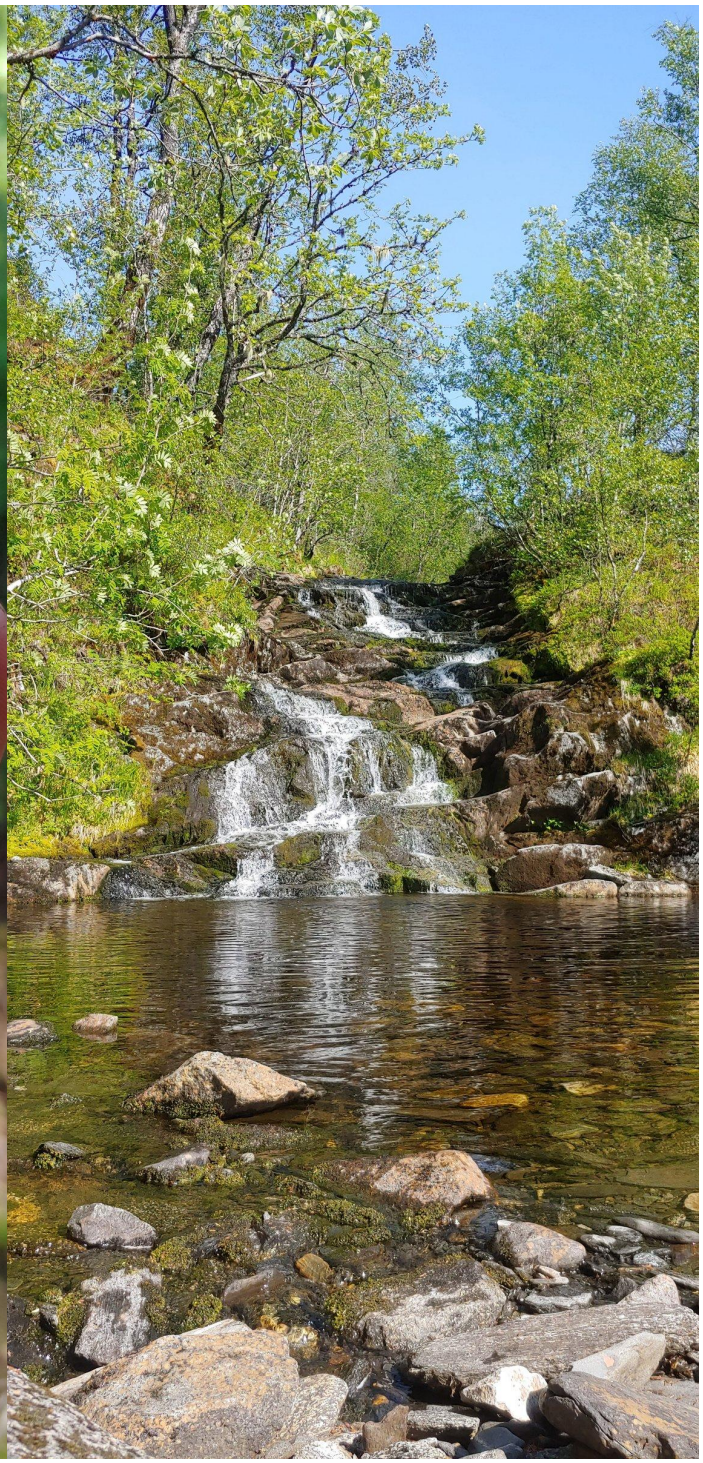




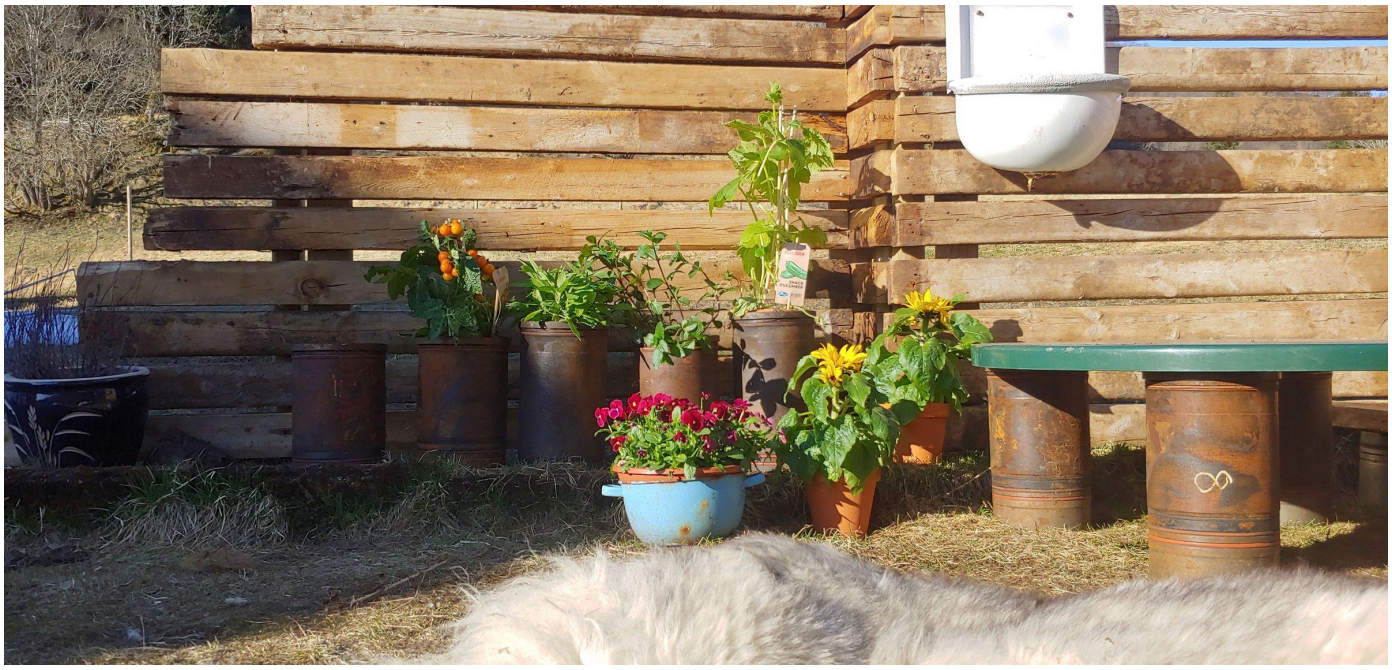
Flotte soppområder rett overfor huset.



Piggsopp



Badekulpen 1,2 km opp en skogsvei.





Høstmagi









Vi fjernet lettveggen som delte de to stuene.





Veldig fin og tidsriktig gang med koreaplater og det hele.



Om boligen

Pust inn friheten og senk skuldrene på dette flotte sørvendte småbruket.
Her er det 5 mål tomt inngjerdet med 1,7 meter høye gjerder. Perfekt for hundehold og fjærkre.
Egen andedam med kontinuerlig gjennomstrømning fra egen bekk.
Tilsigsbrønn høyt i terrenget og eget avløp. Klarer du å knekke koden for strøm kan du koble deg nesten helt fra det offentlige og strømleverandører og leve offgrid.
Leie av tilleggsjord, brøyting og kjøp av ved kan avtales med naboer.

Alt av elektrisk, vedovn og pipe er nylig godkjent og i orden.
Undereteasje er nå også drenert og isolert rundt.

Innlagt fiber.
Ingen boplikt.

Beliggenhet

Det er tre bruk i dalen med mindre besetninger med sau.
Nærmeste nabo er feriebolig.
Flotte turområder med godt soppterreng.
Skolebuss 140 meter ned i veien.

15 minutt til nærmeste butikk.

Omkostninger

11 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
32 500 kr (Dokumentavgift)
500 kr (Tinglysing av pantedokument)
500 kr (Tinglysing av skjøte)

---

45 400 kr (Omkostninger totalt)

---

1 345 400 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

500 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

EIERSKIFTERAPPORT™

BUSTADHUS MED FJØS/LØE

AVEDALVEGEN 150, 6947 LAVIK



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
1	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
6	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
12	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Geir-Jonny Folkestad
Abrahamhjellen 15
6814 Førde
geir@sunnfjordtakstservice.no
Tlf: 91106452

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brannteknisk anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:76, Bnr: 18
Hjemmelshaver:		Anne Mari Lepsø
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		I følge kommunekart 4 986 m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		PRIVAT
Vann:		PRIVAT
Avløp:		PRIVAT
Regulering:		LNF området
Offentl. avg. pr. år:		Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:		If forsikring standard.
Ligningsverdi:		Ikkje opplyst
Byggeår:		1954

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		17.07.2023, Oppdatert 03.12.2025
Forutsetninger:		Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfelle nytta på forhold og bygningsdelar som ikkje har synlege svekkelsar, men der normal gjenverende levetid er marginal eller har ein usikker restlevetid. Bygningen sin tettheit, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikkje lar seg oppdage/konstatere med mindre huseigar etterspør hulltaking i konstruksjonar. Det er ikkje tatt med manglar/skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningen sin verdi, og som er visuelt synlege for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikkje i oppdraget, men kan hentast inn i enkelte tilfeller. På grunn av bustaden sin alder og vedlikeholdsmessige tilstand vil det ved rehabilitering og ombygging kunne avdekkast skjulte feil og manglar som ikkje tilfredstiler dagens føreskrifter og krav. Takkonstruksjonar og utlufting vil i nokon tilfeller vere vanskeleg å vurdere, då det kun blir gjort stadvis/visuelle kontrolleringar på yttertak. Skjulte feil og skadar kan ein ikkje utelukke. Dersom bygningsdelar er dekka til med snø på synfaringsdagen er det avgrensa moglegheit for observasjonar som følgje av dette. Lekkasje og avrenning på tak og takrenner m.m. er ikkje mogleg å vurdere når det er opphaldsvêr og tørt på synfaringsdagen. Baderom blir vurdert ut i frå visuelle observasjonar og ved stadvis søk med fuktindikator i tilstøtende rom og hulltaking frå tilstøtande rom vist det vert gitt tilatelse frå hjemelshaver. Opplysninger frå seljar blir også ein del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller vere vanskeleg å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss, tilgroing etc. Det vil alltid frå takstmannen si side tilrå løysningar som tilseier at vannbruk direkte på overflater reduserast. Tomtestørrelse er henta inn frå kommunen sitt register/Statens kartverk. Opplysningar om årgangar på bygningsdelar og anna informasjon om bustaden blir henta inn frå seljar. Forutsetning for rapporten er at desse opplysningane er riktige. I nokon tilfeller kor det ikkje blir gitt opplysningar til takstmann vil dette vere antydning/vurdering frå takstmann og her kan det avvike frå faktiske forhold. Hjemelshaver/rekvirenten skal lese gjennom rapporten og gje tilbakemelding til takstmannen før bruk dersom det fins feil/manglar i rapporten. Rapportens gyldigheit er 12 månader, ved bruk av rapporten etter 12 månader bør takstmannen kontaktast for ny synfaring og oppdatering av rapporten.
Oppdragsgiver:		Anne Mari Lepsø
Tilstede under befaringen:		Anne Mari Lepsø
Fuktmåler benyttet:		Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus og Protimeter MMS2

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Skråande sørvendt tomt som er opparbeid med bustadhus og fjøs/løe.
Tomta er opparbeidet med gruslagt tilkomstvei og tun med plass til parkering av flere bilar. Ved inngangspartiet er det parti med dekke av betongheller og en gråsteinsmur mot terreng.
Øvrig del av tomta består i hovedsak av slåttemark som tidligere har vært del av gårdsbruket eiendommen er utskilt frå.

PARKERING.
Parkering på tun til eigendomen.

OM BYGGEMETODEN:

Einebustad over 3 plan med kjeller og loft. Grunnmur av støypte konstruksjonar med innvendig pussa overflater og tresementplater. Gulv i kjelleretasjen og tilbygg for vindfang på hovedplan er av betong. Etasjeskille mellom etasjane er av trebjelkelag.
Ytterveggene over grunnmuren er oppført med lafta tømmerplank med utvendig kledning av trepanel. Taket har saltakkonstruksjon med takoppløft mot sør, bygget opp av taksperr. Utvendig tekka med skiferheller og undertak av rupanel. På tilbygg ved inngangsparti er skråtak
tekka av aluminiumsplater. Vinduer har 2-lags glass i trekarmer fra varierende årstall mellom 1979-2002, samt enkelte eldre vindu med enkle glass, antatt fra byggeår. Ytter og kjellerdør i trevirke med malte overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden ble oppført i 1954 og er forventa bygd etter byggeskikk og forskrifter frå byggeår, byggemetode frå byggeår tilfredstiller ikkje dagens krav for utførelse og isolasjonsevne. Rehabilitering og bruksendring av bustaden vil kunne medføre nye offentlege påbud og krav. Det er utført noko vedlikehold og oppgraderingar av bustaden etter byggeår som t.d. maling av nokon veggar og lagt nytt golvbelegg, ein må likevell pårekne ytterlegare vedlikehold og oppgraderingar av bustaden som er komentert lengre nede i rapporten.
Bustaden blir vurdert til å framstå med elde og slitasje moden for rehabilitering, det er t. d. registrert nokon feil og manglar i våtrom som vil kunne føre til fuktskade i veggkonstruksjonane.

Bustader med denne alder har i utgangspunktet gjennomgåande TG2 pga. alder og slitasje på bygningsdeler, unntaksvis kan vere bygningsdeler som er oppgradert, fornya eller har lang restlevetid og framstår i god stand på synfaringsdagen.

EGENERKLÆRING.
Viser også til hjemelshavers egenerklæring om ‘‘kjente feil eller mangler ved boligen’’.
Egenerklæringar og vedlegg til egenerklæring skal laggast ved Eigarskifterapport ved salg av bustaden.

VERKTØY.
Følgende instrument/verktøy blei brukt under befaringa:
- Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus.
- Protimeter MMS2.
- Laser avstandsmålar Leica D210.
- Strek laser Hilti PMC 36.
- Meterstokk.

TIL INFORMASJON.
Takstmann som utarbeider denne rapporten skriv teksten på nynorsk, det kan likevel førekome tekstar på bokmål då desse tekstane er henta frå standard pluktekstar som ligg i takstprogramet.

ANNET:

OPPVARMING BUSTADEN.
Varmekabler på bad, ildsted i stove.

SKJEGGKRE OG ANDRE SKADEDYR.
Hjemelshaver opplyser at det er registrert mus i bustaden.

ROMHØGDE.
Kjeller. Soverom 1,86m, gang 1,86m, bad 1,86m, vaskerom 1,86m, bod 1,86m.
1 etasje. Soverom 2,33m, innergang 2,37m, yttergang 1,85m kjøkken 2,34m, stove ved kjøkken 2,31m, stove ved soverom 2,36m.
Loft. Soverom mot øst 2,28m, Soverom mot vest 2,28m, Soverom mot sør 2,28m, gang 2,26m.
Alle mål er tatt til flate tak.

PLANHET PÅ GOLV.
Kjeller: 45-47mm
1 Etasje: 33-35mm
Loft: 75-77mm.
Det er vesentleg rettningsavvik på golv i bustaden som bør utbetrast.
Rettningsdifferanse er målt tilfeldige plassar på etasjeskille med laser og meter, og det kan derfor vere større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.

DOKUMENTKONTROLL:

- Matrikkelbrev.
- Målbrev.
- Teikningar.
- Kart med info.
- Egenerklæringar.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

OVERFLATE KJELLER.
Gulv: Våtromsbelegg på bad, støypt golv med tilfaregolv på vaskerom, støypt ubehandla golv i bod, golvbelegg på soverom og gang.
Vegg: Slette baderomsplater på bad, ubehandla panel og malte murveggar i gang, soverom og bod.
Tak: Tak-ess på bad, ubehandla panel i gang, malt panel på soverom, malte slette plater på vaskerom og bod.

1 ETASJE.
Gulv: Laminat i stove ved kjøkken, lakka tregolv i stove ved soverom, golvbelegg i øvrige golv.
Vegg: Ubehandla tømmerveggar i stove ved kjøkken og tapet på vegg mot kjøkken, tapet i stove ved soverom, malt panel og tapet på soverom, malt panel i yttergang, kinapanel i innergang, mlte slette veggar på kjøkken, og ubehandla panel i bod.
Tak: Malt panel i yttergang og innergang, malte slette flater med mønster av spiler i øvrige rom.

2 ETASJE.
Gulv: Ubehandla tregolv på soverom mot øst og vest, lakka tregolv i øvrige rom.
Vegg: Malt panel og malte slette flater på soverom mot vest, malt panel, tapet og malte slette flater på soverom mot øst, og tapet på soverom mot sør.
Tak: Malte slette flater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

OVERFLATER I BUSTADEN.
Overflater framstår generelt med eldre standard og blir vurdert som moden for oppgradering.
Det er registrert nokon monteringshull i veggar.
Det er utført noko oppgradering dei siste åra som t.d. nytt golvbelegg på soverom i 1 etasje og nokon malte veggar.
I gang i 1 etasje blir det registrert fuktskade i tak og vegg mot kjøkken og stove.
Det er ikkje mogleg å flytte på møblar, tepper eller liknande for kontroll på synfaringsdagen, det er kun tilgjengelige overflater som er kontrollerte.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å framstille de byggtekniske forhold som er relevante ved eierskifte.

Denne rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eierskifte.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemelshaver opplyser:

2002 - Bytta vv-tank.
2023 - Bytta golvbelegg på soverom i 1 etasje.
2025 - Skifta drenering, fuktsikra, og isolert grunnmur til terreng mot nord, øst og vest.
2025 - Skifta vindauger i underetasje mot sør.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 665 000,-	
- Fradrag:	2 345 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 320 000,-	**1 320 000,-**
Verdi fjøs/løe som ny i dag:	920 000,-	
- Fradrag:	590 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	330 000,-	**330 000,-**
Tomteverdi:		**200 000,-**
Markedsverdi (normal salgsverdi):		**= 1 250 000,-**
Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):		*1 000 000,-*

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Beregning av markedsverdi er gjort utifrå dei forhold som er nevnt i takstrapporten når det gjeld beliggenhet og teknisk tilstand av bustaden. Det er i taksverdien føretatt ein vurdering av erfaringsmessig frådrag for elde, slitasje og utidsmessigheit, samt forhold vedrørande vedlikehold etc. som er registrert på synfaring. I frådraget inngår også normale avvik frå dagens byggeforskrifter, samt eit erfaringsmessig anslått frådrag for evt. skjulte feil og manglar.

Ein gjer oppmerksom på at normal salgsverdi er det takstmannen anser som sansynleg at fleire enn en er villig til å betale for eigendommen. Det vil ikkje nødvendigvis være det same som oppnåelige pris i markedet. Den angitte markedsverdien er å anslå som veiledende ved omsetning av bustaden.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Loft	35			
1 etasje	66			
SUM BYGNING	101			
SUM BRA	101			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Driftsbyggning:				
Løe/fjøs		76		
Låve		42		
Gjødselkjeller		21		
SUM BYGNING		139		
SUM BRA	139			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 Etasje.
Soverom (11,4m²), innergang med trapp (7,6m²), yttergang (3,6m²) kjøkken (8,6m²), stove ved kjøkken (19,9m²), stove ved soverom (11,2m²), bod (1,7m²).

Loft.
Gang med trapp (3,8m²), Soverom mot vest (11,0m²), Soverom mot sør (8,0m²), Soverom mot øst (10,3m²).

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt med laser på plassen.

Arealer er opplista under BRA-i og BRA-e rom og er nettoareal for kvart rom. Areal som opptas av vegger er derfor ikkje medregnet i dette arealet men er medtatt i totale mål for SUM BRA i arealoppstillinga.

Areala er berekna og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av kva som er godkjent av bygningsmyndigheitene.

Sidan det er eigne målereglar for loft med skråtak, må ein vere merksam på at golvareal på loft ikkje er det same som BRA-i. BRA-i (bruksareal) er det måleverdig areale på loft som kan brukast til opphald og tel med i total bruksareal, medan golvarealet på loft omfattar heile golvet inkludert areal under skråtak som ikkje er målbart.

Boder på loft er ikkje tatt med i areal oppstillinga då boder ikkje har måleverdige areal i henhold til målereglar for loft.

Kjeller er ikkje tatt med i arealoppstillinga då kjeller ikkje tilfredsstiller krav for bustadareal og ikkje har måleverdige areal pga. lav takhøgde.

GARASJE / UTHUS:

Føs/løe er frå 1955 i følge tidligare takst.
Føs/løe med bruksareal på ca. 139m².
Fjøs/løe er oppført med støypt grunnmurar og ytterveggar til fjøsrommet av betongsteinsmur med pussa overflater. Over grunnmurar er veggar oppført som uisolert grindebygg med ståande trekledning på fasade med utapåliggande stålplater.
Etasjeskille over gjødselkjeller av trebjelkelag med golvbord, og fjøsrom av støypt golv.
Takkonstruksjon av taksperre med saltaksform tekka med eternittplater og eit felt med bølgjeblekkplater. Vinduer med 1-lags glass.

Fjøs/løe med standard frå byggeår framstår med elde og slitasje og har behov for oppgradering, det er registrert bl.a. sprekker i grunnmur, knuste vindu, veggar dører framstår som malingslitt med fukt og råteskader, og taktekking av stålplater på tak er rusta.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Geir-Jonny Folkestad

Byggmester og Takstmester med over 25 års erfaring innanfor byggebransjen, og fagskuleingenør innan byggfag.

24/02/2026



Geir-Jonny Folkestad

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

I følgje Norges Geologiske Undersøkelse ligg eigendomen i området med tynn morene.

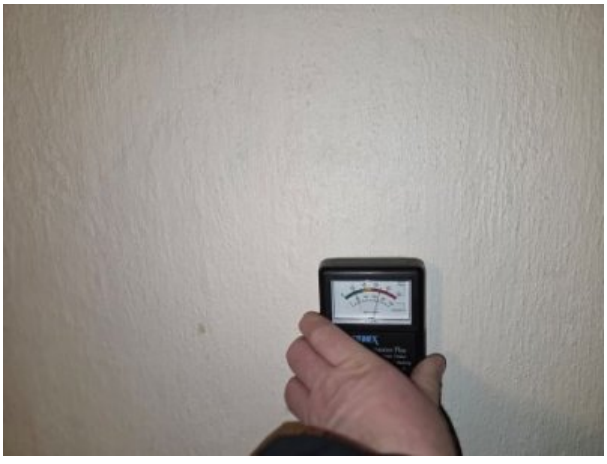
Fundamentering er ikkje vurdert då den ligger under bakkenivå.
Det bemerkes at utfora veggar under utvendig terrengnivå er eit kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.
og
Det er viktig med utvendig isolering av grunnmur, fuktsikring av grunnmur mot terreng og god drenering rundt grunnmuren.

Følgende forhold er observert:
- Grunnmur er oppført av sparesteinsmur som er innvendig pussa og malt.
- Det er registrert noko sprekker i grunnmur enkelte plassar og maling som flassar.
- Det er ikkje registrert fuktsikring av grunnmur og topplist mot terreng ved visuell synfaring.
- Det er registrert fukt på innside av grunnmur der det er tilkomst til grunnmur for kontroll.
- Fukt på innside av grunnmur kan og kome av manglande utvendig isolasjon som fører til kondensering, eller at det ikkje er tilstrekkeleg fuktsikring/drenering rundt grunnmur.
- Det er registrert fukt i golv mot grunn som kan komme av fuktvandring i betonggolv frå grunn dersom det manglar fuktsperre i golvet.
- Ved ny synfaring i samband med oppdatering av rapporten blir det opplyst at drenering og fuktsikring mot nord, aust og vest er skifta, samt at det er utført utvendig isolering av grunnmur.
- Heimelshavar opplyser at drenering rundt tilbygg mot nord ikkje er skifta, då ringmur og drenering er støypt direkte på fjell.
- Ved fuktsøk etter utbetring av drenerin, fuktsikring og utvendig isolering av grunnmur blir det framleis registrert fukt på innside av grunnmur mot terreng.

Merknader:

Drenering: Forventet levetid på 30 år.

Ein avgrensa del av grunnmursvegg mot terreng er utfora på innsida, knytt til bad.
Utfora konstruksjonar mot terreng har generelt redusert uttørkingsevne samanlikna med open mur.
Ved fuktsøk etter utbetring av drenerin, fuktsikring og utvendig isolering av grunnmur blir det framleis registrert fukt på innside av grunnmur mot terreng. Dette kan ha samanheng med at det har gått kort tid sidan tiltak blei utførte, slik at konstruksjonen ikkje har fått tilstrekkeleg tid til å tørke ut, eller at drenering, isolering og fuktsikring ikkje er utført rundt ringmur til tilbygg mot nord.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Hjemelshaver opplyser at det ikkje er krypkjeller tilknytt til bustaden.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er vurdert til å ikkje vere tilfredstillande terrengforhold nord for bustaden.
Det er terrengfall mot bustaden som vil påføre grunnmur, drenering, fuktsikring og byggegrunn økt fuktbelastning.
Forholdet er observert ved visuell synfaring av tilgjengelige terrengflater.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut frå grunnmuren.
Overflatevatn skal hurtigast mogleg vekk for å unngå unødige fuktbelastningar på utvendig fuktsikring og drenering.
Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk frå husets grunnmur.

Merknader:

Vurderingen er basert på visuell befaring av tilgjengelige terrengflater. Det er ikke foretatt måling av fallgrader eller inngrep i grunnen. Beskrivelse av anbefalt terrengutforming er gitt på generelt grunnlag.



2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Sjølve veggkonstruksjonen blei ikkje kontrollert då det er ein lukka konstruksjon.
For kontroll krevst det destruktive opningar, noko som ikkje blir utført på synfaringsdagen.
Det kan difor ikkje utelukkast at det kan førekomme fukt- eller råteskadar i konstruksjonen bak kledninga der det allereie er registrert skadar i kledningen.

Følgende forhold er observert:
- Usolerte tømmerveggar som er utvendig kledd med liggande trekledning på fasade.
- Utvendig kledning framstår med elde og slitasje og har behov for vedlikehold/utskifting.
- Det er registrert spredt fukt/råteskader og nokon sprekker i veggkledning og hjørnebord.
- På vegg mot vest er det registrert fukt/råteskader på innside av vegg og golv.

Merknader:

Veggkonstruksjonen er lukka og ikkje kontrollert bak kledninga.
Fukt/råteskade tilseie at det er vannlekasje inn i veggkonstruksjonen og at det mest sansynleg er fukt/råteskader i sjølve konstruksjonen.
For nærmare kontroll krevst det destruktive åpningar i veggkonstruksjonen, noko som ikkje blei utført på synfaringsdagen.

TG IU pga. veggkonstruksjonen ikkje er mogleg å kontrollere då det er ein lukka konstruksjon.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauge med trekarmar og 2-lags glas frå perioden mellom 1979 og 2002, samt nokre eldre vindauge med trekarmar og enkle glas.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i bustaden.
Vindauge i underetasje mot sør er skifta i 2025.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Det ble registrert nokon punkterte vindusglass på synfaringsdagen.

Følgende forhold er observert:
Vindu framstår med elde, slitasje og fuktskader, og er modne for utskifting.

DØRER.
Ytterdør med glassfelt og tett kjellerdør frå 1954.

Følgende forhold er observert:
Ytterdører framstår med elde, slitasje, fukt, og knust vindu og er modne for utskifting.
Kjellerdør framstår med elde, slitasje og fukt og er modne for utskifting.

Det er videre registrert avvik ved beslag, vannbord, omramming og vindaugslister, herunder tett montering mot vannbord og manglande dryppkant.
Fleire vindauger og ytterdører har synlig slitasje og fuktpåvirkning i overflater.

Merknader:

Vinduer og ytterdører med glass: Forventet levetid på 40

Vurderingen er basert på visuell befaring og enkel funksjonstesting av tilfeldig utvalgte vinduer og dører. Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll alene.

Det er registrert fuktskjolder i enkelte i vindaugskarmar på synfaringsdagen som bør kontrollerast nærmere av fagperson med kompetanse innen tømrer- og bygningsarbeider. Bakomliggende konstruksjoner er ikke åpnet eller kontrollert med destruktive inngrep.



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak takkonstruksjon med taktekking av skiferstein og plater av metall på tilbygg, og undertak av suetaksbord.
Taktekking er frå byggjeår og tilbyggningsår.
Takkonstruksjon og taktekking er synfart frå bakken og kaldtloft, det er overskya og nedbør på synfaringsdagen.

Følgende forhold er observert:
- Det er registrert noko svai/svankar i takkonstruksjonen noko som kan vere tegn til at takkonstruksjonen er underdimensjonert.
- Det er registrert fuktskjolder og tegn til soppdannelse i takkonstruksjonen på kaldtloft og i bad bak knevvegg på loft.
- Det er registrert fuktskjolder rundt takgjennomføringer på kaldtloft.
- Det er ikkje luftespalter under takutstikk, og øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep.
- Det er ikkje montert snøfangar på tak.
- Det er observert ekskrementer etter mus på kaldtloft.

Merknader:

Takpapp/ shingel: Forventet levetid på 25 år.
Undertak: Forventet levetid på 30 år.

Det er påvist fukt og fuktskjolder i tilgjengelege delar av takkonstruksjonen, dette gir grunnlag for TG3.

Manglende snøfangere er vurdert som et sikkerhetsforhold og er ikke hovedgrunnlaget for tilstandsgraden.

Vurderinga er basert på visuell synfaring utan inngrep. Fuktskjolder kan være påvirka av både lekkasjer og kondensforhold, og årsak kan ikkje fastslåast entydig utan vidare undersøkelsar.



TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1954

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Skifer som taktekking på hovedtak og stålplater som taktekking på tilbygg.

Undertak, lekter, taktekking, beslag, tekking på takgjennomføringar, innfesting og overganger er ikkje inspisert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmesig forsvarleg å klatre på tak på synfaringsdagen.

Det er registert noko moser på takktekking som over tid vil kunne forårsake lekkasje i taktekking, og det er registrert sprekker og nokon knekte skiferheller.

Undertak har brukt opp sin forventa brukstid, og blir vurdert som moden for utskifting.

Pipe og høgde på pipe er ikkje kontrollert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmesig forsvarleg å kontrollere på synfaringsdagen, ved visuell synfaring frå bakken kan det sjå ut som at pipe tilfredstiller krav til høgde.

Merknader:

Undertak: Forventet levetid på 30 år.

Vurderinga er basert på visuell synfaring uten bruk av stige, lift eller sikringsutstyr. Tilstanden på undertak, beslag, takgjennomføringar og pipe er derfor ikke kjent (TG iu).
Takrennesystemet er vurdert ut frå synlige lekkasjer og alder. ????

5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftskonstruksjonen er oppført samtidig med bustaden.
Konstruksjonen er inspisert fra tilgjengelige inspeksjonspunkter, herunder kaldt loft.

Følgende forhold er observert:
- Det er registrert utett og uisolert loftsluke med luftlekkasje mot kaldt loft.
- Konstruksjonen framstår med begrensa luftig på synfaringsdagen.
- Det er ikkje registrerast tilstrekkeleg luftespalte i overgang mellom bjelkelag og undertak, og det er ikkje ventil i endevegger for lufting av kaldtloft.
- Det er registrert fukt og antatt soppdanelse i undertak og takkonstruksjonen.
- Det er videre registrert mangelfull isolasjonstilpasning i etasjeskillet.
- Det er registrert ekskrement etter mus på kaldloft.

Ventiler i endevegger er til stede.

Det er ikkje montert dampseperre på loft til kald sone og loftsluke tettar ikkje tilstrekkeleg mot tak noko som fører til luftlekkasje og varmetap til kaldtloft, noko som kan vere årsak til fukt og soppdannelse i konstruksjonane.

Merknader:

Kaldloftet er inspisert frå tilgjengelege inspeksjonspunkt.
Lufting, dampsperre og konstruksjonsdetaljar er ikkje fullt synlege utan destruktive inngrep.

Vurderingen er basert på visuell befaring uten inngrep.



6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet i underetasje er med ukjent byggjeår, men blir vurdert til å vere av eldre standard.
Vegger er utført med slette baderomsplater. tak er utført med tak-ess takplater.
Badet er utstyrt med dusjhjørne, servant med benkeskap og gulvmontert toalett.

Følgende forhold er observert:
- Underkant av baderomsplater er ikkje fuga mot våtromsbelegg. noko som kan forårsake fukt i veggkonstruksjonar,
- Baderomsplater er ikkje forsegla med våtromssilikon.
- Røyrgjenomføringar i vegg er ikkje tetta med våtromssilikon.
- Det er registrert fuktskade på nedre del av baderomsplater og i nokon takplater.
- Baderomsplater er brukt som vindusforing og er limt til vindusflate med silikon, noko som ikkje er forskriftsmessig utførelse.

Elketrisk vifte i vegg, det er ikkje registrert luftespalte i dør for tilluft frå tilstøtande rom.

Merknader:

Kun lett synlige og tilgjengelige flater og installasjoner er kontrollert. Rørføringer bak innredning samt tettesjikt bak overflater er ikke kontrollert, da dette krever destruktive inngrep (TG iu).

Badet blir vurdert til å ha nådd forventet teknisk levetid basert på alder og utførelse.



TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvet på badet er utført med støypt golv mot grunn og våtromsbelegg på golv.

Våtromsbelegget er med eldre standard med ukjent byggjeår og blir vurdertt til å ha brukt opp sin forventa brukstid.

Følgende forhold er observert:
- Våtromsbelegg er ikkje sveisa i skøytar og er løsna frå golv og bular, det er registrert sprekker i våtromsbelegg i dusjsone.
- Våtromsbelegget er med eldre standard og blir vurdertt til å ha brukt opp sin firventa brukstid.
- Det er ikkje tilstrekkeleg med fall til sluk.

Oppheva dør med våtromsbelegg opp under dørterskel.

Merknader:

Badet blir vurdert å vere oppført etter eldre standard men med ukjent byggjeår, der det ikkje var konkrete krav til fall på golv eller terskelhøgd slik som i dagens regelverk. Dersom badet er etablert etter byggteknisk forskrift som stiller krav til fall mot sluk, blir fallet vurdert til ikkje å vere tilstrekkeleg. Vurderinga er basert på visuell synfaring av tilgjengelege flater.



TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg, tettesjikt og sluk på badet er med ukjent alder.
Sluk og klemring er utført i plast. Våtromsbelegg er ført til sluk.

Det er registrert flere avvik i utførelsen av tettesjiktet:
- Våtromsbelegg har løsna frå underflate og bular.
- Mansjetter ved rørgjennomføringer er ikke registrert.
- Toalett er innfestet gjennom våtromsbelegget.

Det er utført fuktmåling med egnet måleverktøy.
Målt fuktinnhold i treverk var 20,4 vekt%.

Treverk bør ha fuktinnhald under 15 vekt%.
Treverk er utsatt for skadleg fukt ved 18 vekt% noko som aukar risikoen for råte og muggsoppvekst betydeleg.
Fibermetningsgrad for treverk er 26 vekt%, noko som betyr at treverket då er metta og inneheld fritt vatn.

Arbeidet blir vurdert til å framstå med feil utførelse og ikkje vere fagmessig utført med tanke på påpeika feil og manglar.

Det er føretatt hulltaking i vegg frå vaskerom der det er registrert fukt i vegg ved fuktmåling.

Merknader:

Vinylbelegg til våtrom: Forventet levetid på 25 år.
Sluk: Forventet levetid på 50 år.

Det er utført fuktmåling og hulltaking frå tilstøytande rom, der det er påvist fukt i veggkonstruksjon.
Våtrommet viser tegn til vere bygd etter bustaden sitt byggeår, men alder på våtrommet er ikkje kjent og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Krav til dokumentasjon for våtrom ble først innført med TEK10. Sluk og våtromsbelegg har nådd eller nærmer seg forventet teknisk levetid.

Vurderingen er basert på visuell befaring, utført fuktkontroll og begrensede undersøkelser uten destruktive inngrep.



7.2 Vaskerom

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom i underetasje er med ukjent byggjeår, men blir vurdert til å vere av eldre standard.
Vegger er utført med malte murveggar og ubehandla panel. Tak er utført med malte slette flater.
Badet er utstyrt med dusjhjørne, servant med benkeskap og gulvmontert toalett.

Følgende forhold er observert:
- Murveggar er ikkje malte med våtromsmaling.
- Murveggar framstår med riss/sprekker og avskalling enkelte plassar.
- Det er registrert fukt i nedre del av murveggar.
- Dører er ikkje av egna materiale og det trekker vaten inn ved dør.
- Veggar har ikkje godkjente overflater for våtrom og framstår med behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Det er ikkje tilstrekkeleg ventilering av våtromet, det er ikkje registrert luftespalte i dør for tilluft frå tilstøtande rom.

Merknader:

Kun lett synlige og tilgjengelige flater og installasjoner er kontrollert. Skulte rørføringer er ikke kontrollert, da dette krever destruktive inngrep (TG iu).
Våtrommet blir vurdert til å ha nådd forventet teknisk levetid basert på alder og utførelse.



TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

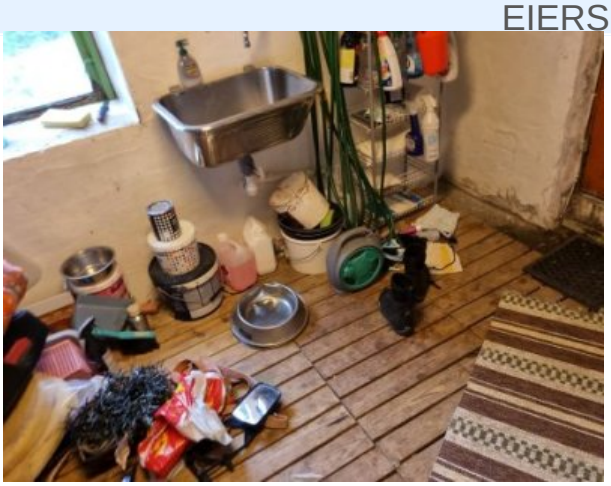
Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvet på vaskerommet er utført med støypt ubehandla golv mot grunn med treflakar.

Følgende forhold er observert:
- Støypt golvoverflate uten godkjent tettesjikt.
- Det er ikkje mogleg å kontrollere om det er riss/sprekker i golv mot grunn på synfaringsdagen.
- Det er ikkje tilstrekkeleg med fall til sluk.
- Det er ikkje registrert tilstrekkeleg høgdeforskjell frå topp sluk til topp golv ved dør.

Merknader:

Badet blir vurdert å vere oppført etter eldre standard, der det ikkje var konkrete krav til fall på golv eller terskelhøgd slik som i dagens regelverk. Dersom badet er etablert etter byggteknisk forskrift som stiller krav til fall mot sluk, blir fallet vurdert til ikkje å vere tilstrekkeleg. Vurderinga er basert på visuell synfaring av tilgjengelege flater.



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er uten godkjent tettesjikt på golv og veggar.
Sluk er ikkje tilgjengeleg for kontroll på synfaringsdagen.

Følgende forhold er observert:
- Golv og veggar har ikkje godkjente overflater for våtrom.
- Det er registrert noko fukt og saltutslag på golv.

Arbeidet blir vurdert til å framstå med feil utførelse og ikkje vere fagmessig utført då det ikkje er godkjent tettesjikt på golv og veggar.

Det er ikkje praktisk mogleg å føreta hulltaking i vegg frå tilstøtande rom.

Merknader:

Sluk: Forventet levetid på 50 år.

Arbeidet blir vurdert til å framstå med feil utførelse og ikkje vere fagmessig utført då det ikkje er godkjent overflater for våtrom på veggar og golv, det er ikkje tilstrekkeleg fall på golv til sluk, og det ikkje er tilstrekkeleg høgdeforskjell frå topp sluk til topp mambran ved dør.

Våtrommet har behov for oppgradering til dagens standard og krav.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1954

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet har vanninstallasjoner frå byggjeår, utført med kobberør vannforsyning og plastavløp i kjøkkenbenk.
Plassbygd kjøkkeninnredning frå byggeår med malte slette frontar, samt frittståande kvitevarer.

Følgende forhold er observert:
- Kjøkkenet framstår med eldre standard og bruksslitasje.
- Det registrerast noko lavt vasstrykk frå vasskran.
- Rørføringer og koblinger som ikke er synlige uten demontering av innredning er ikke kontrollert.
- Golvbelegg har løsna i skøytar ved kjøleskap og oppvaskekum.
- Det er registrert knirk i golv enkelte plassar.

Det er ikke registrert fuktutslag ved fuktsøk rundt kjøleskap eller andre vanninstallasjonar på synfaringsdagen.
Rørføringer og koblinger som ikke er synlige utan demontering av innredning er ikkje kontrollert.

Merknader:

At golvbelegg har løsna i skøytar ved kjøleskap og oppvaskekum kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Sjølv om det ikke ble påvist aktiv fukt på synfaringsdagen, kan skjult fukt i underliggende konstruksjoner ikke utelukkast der overflater viser tegn til fuktskade. Omfang og årsak til fuktpåvirkningen er ikkje fullt ut avklart utan nærmere undersøkelser.
Røyrføringar og koplingar som ikkje er synlege utan demontering av innreiing, er ikkje kontrollerte.



9. Rom under terreng

9.1 Underetasje.

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger og himlinger i underetasjen har overflater av malt murveggar og slette baderomsplater, samt Tak-ess, ubehandla panel, malt panel, malte slette plater i himling.
Det er ikkje registrert ventil i veggar og vindu, det er montert elektrisk vifte på bad.

Følgende forhold er observert:
- Det er registrert maling som flassar, fukt og saltutslag på innside av murveggar.
- Det er registrert nokon sprekker på innside og utside av grunnmur.

Vegger mot terreng på bad er utfora og kledd innvendig. Innvendig kontroll av grunnmur og diffusjonssperre er ikkje mogleg uten destruktive inngrep.
Det er observert el-boksar, ventil og røyrgjennomføring i yttervegger. Det var ikkje mogleg å kontrollere om gjennomføringane er tilstrekkeleg tetta.

Merknader:

Utfora veggar mot terreng er å rekne som ein risikokonstruksjon. Avgrensa ventilering og manglande moglegheit for kontroll av diffusjonssperre gir auka risiko for skjult fukt.
Når det er registrert fukt i øvrige murveggar i bustaden må ein anta at det er fukt i grunnmur og påfora veggar på bad.

Det er sett TG 2 for "Veggenes og himlingens overflater".
Det er sett TG 3 og kostnadsestimat under bygningsdelen "Grunnmur", og forholda her er vurderte som overlappande for å unngå dobbel kostnadsføring.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvene i underetasjen består av støpt betonggulv mot grunn.
Overflatene er utført med våtromsbelegg, støypt golv med tilfaregolv, støypt ubehandla golv, og golvbelegg.

Følgende forhold er observert:
- Det er registrert fukt i golv mot terreng ved visuell synfaring og fuktsøk.

Golv er ikkje fullstendig kontrollert pga. tunge møblar, lagring og tilfaregolv.

Støypt golv mot grunn er en utsatt konstruksjon, med hensyn til kapillærsug frå grunnen ved dårleg drenerande masser under golv.
Skjulte deler av gulvkonstruksjonen er ikke tilgjengelige for inspeksjon uten destruktive inngrep.

Merknader:

Støpt golv mot grunn er å rekne som ein risikokonstruksjon.

Skjulte delar av golvkonstruksjonen er ikkje tilgjengelege for kontroll utan destruktive inngrep.

Det er registrert forhold som kan indikere konstruktiv svikt i tilfarergulv. Tilstanden kan ikke avklares nærmere uten åpning av gulvkonstruksjonen. ???

Det er sett TG 2 for "Gulvets overflate".
Det er sett TG 3 og kostnadsestimat under bygningsdelen "Grunnmur", og forholda her er vurderte som overlappande for å unngå dobbel kostnadsføring.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er ikkje foretatt hulltaking i påforet vegg mot terreng i underetasjen då det er veggar med våtromsplater og tettesjikt.
Når det er registrert fukt i øvrige murveggar i bustaden må ein anta at det er fukt i grunnmur og påfora veggar på bad.

Fuktsøk på grunnmursveggar mot terreng blir det registrert forhøga fuktverdiar på innside av grunnmur.
Fukt på innside av grunnmur kan og kome av manglande utvendig isolasjon som fører til kondensering.
Det er registrert fukt i golv mot grunn.

Skjulte deler av konstruksjonene er ikke tilgjengelige for kontroll uten destruktive inngrep.

Ventilasjonen i underetasjen fremstår som manglande.

Merknader:

Utfora veggar mot terreng er å rekne som ein risikokonstruksjon.
Det er påvist fukt i grunnmurar og golv mot terreng. På bakgrunn av påvist skadelig fukt kan det ikke utelukkes at skadeomfanget er mer omfattende enn det som er avdekket.
Avgrensa ventilering og manglande moglegheit for kontroll av diffusjonssperre gir auka risiko for skjult fukt.

Det er sett TG 2 for "Fuktmåling og ventilasjon".
Det er sett TG 3 og kostnadsestimat under bygningsdelen "Grunnmur", og forholda her er vurderte som overlappande for å unngå dobbel kostnadsføring.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1954
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VANNRØYR.
"Kobber rør" vannforsyning frå 1954.

Bygningsdelen er vurdert ut fra visuell kontroll og tilgjengelige flater på synfaringsdagen. Undersøkelsen er gjennomført uten destruktive inngrep, og vurderingen bygger på alder, materialbruk, synlige forhold og normal slitasje sett opp mot forventet levetid.

Følgjande forhold er observert:
- Vannrøyr er montert på innside av grunnmursveggar og er ikkje isolerte.
- Det er registrert tegn til noko korrosjon i koblinger til vannrøyr av kobber.
- Stoppekran er lokalisert under trapp i kjeller og er funksjonstesta.
- Det er trykkpumpe under trapp i kjeller.
- Det er registrert varmekabler til vannrøyr noko som er tegn på at vannrøyr kan fryse til på vinterhalvåret.
- Det er ikkje kontrollert om varmekabler fungerer.
- Det er montert fordelerskap for rør i rør på vegg mot bad på vaskerom.
- Det er ikkje registrert drenering frå vannskap for evt. lekkasjevann.
- Vassrøyr har brukt opp sin forventa brukstid.

AVLØP.
Avløpsrøyr av plast frå 1954.

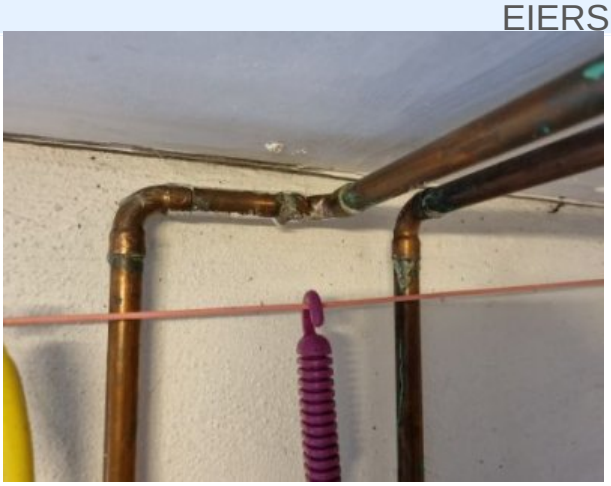
Følgjande forhold er observert:
- Stakeluke for avløpsrøyr er ikkje lokalisert.
- Avløpsrøyr er delvis tilgjengelege for kontroll, utan påviste teikn til lekkasje på synfaringsdagen.
- Vassrøyr har brukt opp sin forventa brukstid.
- Stakeluke for avløpsrøyr er ikkje lokalisert.

Merknader:

Vann og avløpsrør: Forventet levetid på 50 år.
Sluk: Forventet levetid på 50 år.

Det er forhold ved bygningsdelen som avviker frå dagens standard eller forventa tilstand ut fra alder og bruk. Enkelte konstruksjoner eller detaljer har begrensa inspeksjonsmoglegheiter, noko som medfører usikkerheit knytta til skjulte forhold.

Vvs-anlegg er ikkje fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er vvs-fagmann, fullstendig kontroll av vvs-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag blir det anbefalt gjennomgang av vvs-anlegg frå aut. røyrleggar ved salg/eigarskifte for vurdering om evt. nødvendige tiltak som vedlikehald eller utskifting av bygningsdelar.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder frå 2002 med kapasitet på ca. 198 liter, plassert på vaskerom.

Følgjande forhold er observert:
- Beredaren er montert i rom med sluk uten tettesjikt på golv.
- Beredaren er lekkasjesikra med røyr frå sikkerhetsventil til sluk.
- Plassering av vv-tank blir vurdert som ikkje tilfredstillande pga. lang tappetid til kjøkkenkran for varmtvatn.

Varmtvannsbereder har brukt opp sin forventa levetid.

Merknader:

Varmtvannsbereder: Forventet levetid på 20 år.

Varmtvannsberedar er plassert i rom med sluk, men utan våtromsbelegg. Det blei ikkje registrert aktive lekkasjar på synfaringsdagen. Vurderinga er basert på visuell kontroll og tilgjengelege flater. Berederen er ikke utstyrt med automatisk lekkasjesikring. Dette er ikke et krav og vurderes ikke som et avvik.
Beredaren er lekkasjesikra med røyr til sluk, noko som reduserer skadeomfang ved lekkasje, men erstattar ikkje krav til tett golvkonstruksjon.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Hjemelshaver opplyser at det ikkje er nedgravd oljetank på eigendomen.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1954

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Bustaden har ventilar i nokon vindauger.

Bustaden er oppført etter bygningsregelverket frå 1924. Det var på denne tida ikkje detaljerte krav til ventilasjon slik som i dagens byggtekniske forskrifter. Ventilasjonen er derfor vurdert ut frå byggjeår og vanleg byggeskikk for perioden.

Merknader:

Ventilasjonsløysinga er i samsvar med byggjeskikk og krav på oppføringstidspunktet, men med avgrensa kapasitet samanlikna med dagens standard.
Løysinga tilfredsstiller ikkje dagens krav til ventilasjon.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1954

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget er frå byggjeår (1954)
Det er gjennomført visuell kontroll av tilgjengelige deler av anlegget.
Dette inkluderer sikringsskap, stikkontakter, brytere og synlige kabelføringer.

Følgjande forhold er observert:
- Det er observert enkelte løse kabler/ledninger som ikkje er tilstrekkelig festa.
- Det er ikkje montert beskyttelse deksel i sikringsskap som framstår med berøringsfare.
- Skrusikringar frå byggeår er bytta ut til automatsikringar som framstår med ukjent alder.
- Det er ikkje lagt fram samsvarserklæring på arbeid, det er krav ti arbeid som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

Det er ikke registrert tegn til varmgang, svidde komponenter eller synlige skader på anlegget.
Det er meir enn fem år siden siste tilsyn.

El-anlegg i bustaden er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er el-fagmann, fullstendig kontroll av el-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

Merknader:

ÅRSAK.
Det elektriske anlegget er i hovudsak frå byggjeår 1954.
Utskifting av skrusikringar til automatsikringar er eit inngrep i anlegget som krev dokumentasjon etter regelverket gjeldande etter 01.01.1999.
Manglande beskyttelsesdeksel i sikringsskap skuldast mangelfull avslutning eller ettermontering.
Lause kablar kjem av utilstrekkeleg mekanisk feste av leidningar i anlegget.

RISIKO.
Manglande deksel i sikringsskap gir berøringsfare.
Lause kablar kan føre til mekanisk skade og feil på leidningar.
Manglande samsvarserklæring gir uvisse om arbeidet er fagmessig utført.
Alder på anlegget aukar risiko for skjulte feil som ikkje er synlege ved visuell kontroll.

KONSEKVENS.
For kjøpar inneber dette risiko for personskade og driftsproblem i det elektriske anlegget.
Avvik kan medføre behov for utbetring eller oppgradering etter overtakelse.
Manglande dokumentasjon kan gi avvik ved el-tilsyn og ved framtidig sal.

ANBEFALTE TILTAK.
Elektrisk anlegg bør gjennomgåast av autorisert elektrikar.
Beskyttelsesdeksel i sikringsskap må monterast.
Lause kablar bør festast forskriftsmessig.
Det bør utførast kontroll av anlegget og utarbeidast nødvendig dokumentasjon der dette manglar.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

BRUKSENDRING.
Matbod i kjeller er omgjort frå s-rom til p-rom.
Deler av matbod er tatt med som bad og deler av matbod er tatt med som gang.

Tilbygg til gang mot nord i 1 etasje er ikkje innteikna på tilsendte byggemeldte teikningar, og det blir vurdert til at tilbygg ikkje er byggemeldt noko som er eit krav.

Bruksendring frå tilleggsdel (eks bod) til hovuddel (eks bad, soverom etc.) var meldepliktig jmf. Plan- og bygningsloven
før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endra til søknadspliktig. Bruksendringar frå tilleggsdel til hovuddel gjennomført
etter 2008 er derfor søknadspliktig.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE.
Det er ikkje utferda ferdigattest/brukstillatelse på bustaden. Manglande ferdigattest inneber at kommunen ikkje har dokumentert at bygget er ferdigstilt i samsvar med gjeldande krav på oppføringstidspunktet. Dette skapar usikkerheit om det kan vere avvik mellom byggesøknad, utføring og faktisk bruk. Manglande ferdigattest kan òg få betydning ved sal, refinansiering eller ved nye byggjesøknader. Dersom det heller ikkje ligg føre bruksløyve, kan bustaden i verste fall bli rekna som ulovleg å ta i bruk.

INNVENDIG TRAPP.
Rekkverkshøgde tilfredstiller ikkje dagens krav for rekkverkshøgde.
Rekkverkshøgde på trapp til loft ca. 73cm (krav 90cm).
Rekkverkshøgde på trapp til kjeller ca. 77cm (krav 90cm).

SNØFANGER.
Det er ikkje montert snøfangar på tak, der det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.
Krav til snøfanger på tak ved:
- Glatt tak 3-14°,
- Middels glatt tak 14-27°,
- Ru tak (shingel, Decra) 27° +

TILKNYTNING VANN.
Privat brønn på nabobruket sin eigedom. I taksten er det lagt til grunn at vassretten med rett til å vedlikehalde brønn og vassleidning vert tinglyst.
Vasskvaliteten er ukjent.

TILKNYTNING AVLØP.
Privat eldre avløpsanlegg med slamavskiljar av betong. Slamavskiljaren er ikkje registrert med kommunal tømming.

ADKOMSTVEG:
Frå kommunal veg er det om lag 130m privat gardsveg med gruslagt dekke. Vegen går gjennom tunet til nabobruket. Det er ikkje lagt fram opplysningar om vegretten og eventuell fordeling av vedlikehaldet av vegen.
.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler nærmare kontroll i kommunen sine byggningsarkiv om s-rom som er omgjort til p-rom er søkt om til kommune.

Anbefaler nærmare kontroll i kommunen sine byggningsarkiv om tilbygg til gang mot nord i 1 etasje er søkt om til kommune.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

8.1 Kjøkken Kjøkken

ÅRSAK.
Kjøkkenet er oppført med vassinstallasjonar frå byggjeår.
Vassforsyninga er utført med koparrøyr og avløp av plast.
Alder på installasjonar og innreiing gir naturleg slitasje over tid.
Golvbelegg kan ha losna som følgje av punktvis fuktpåverknad og normal bruk.

RISIKO.
Eldre røyrinstallasjonar har auka risiko for slitasje og lekkasje over tid.
Lågare vasstrykk kan indikere avgrensingar i vassforsyninga.
Losna golvbelegg kan gi auka risiko for vidare skade på golv.
Skjulte røyrføringar kan ikkje vurderast fullt ut utan demontering.

KONSEKVENS.
For kjøpar inneber dette at kjøkkenet har avgrensa teknisk restlevetid.
Det kan oppstå behov for vedlikehald eller utskifting av installasjonar og overflater.
Skjulte feil kan ikkje utelukkast i område som ikkje er tilgjengelege for kontroll.

ANBEFALTE TILTAK.
Anbefaler kjøkken oppgradert til dagens standard.
Ved oppgradering bør røyrinstallasjonar skiftast ut.
Losna golvbelegg bør utbetrast for å hindre vidare skade.
Vasstrykk og vassforsyning bør vurderast ved behov.

9.1.1 Underetasje. Veggenes og himlingens overflater

ÅRSAK.
Murveggar mot terreng er utsette for fuktpåverknad frå omkringliggande massar.
Manglande eller avgrensa ventilering reduserer uttørking av konstruksjonane.
Utforing av vegg mot terreng på bad hindrar innsyn og naturleg uttørking.
Når fukt er registrert i øvrige murveggar i bustaden, er det sannsynleg at same påverknad også gjeld grunnmur og påfora veggar på bad.
Gjennomføringar i yttervegg kan vere utette, utan at dette har vore mogleg å kontrollere.

RISIKO.
Vidare fuktpåverknad kan føre til oppsamling av fukt i mur og påfora konstruksjonar.
Skjulte forhold kan utvikle seg utan å bli oppdaga tidleg.
Manglande ventilering aukar risiko for saltutslag, overflateavskalling og dårleg inneklima.

KONSEKVENS.
For kjøpar inneber dette risiko for skjulte fuktskadar bak kledning og overflater.
Skadar kan krevje oppfølging og utbetring ved seinare tiltak.
Bruken av romma kan bli påverka dersom fuktproblema utviklar seg vidare.

ANBEFALTE TILTAK.
Ventilering i underetasjen bør vurderast for å betre uttørking.
Ved framtidig oppgradering bør påfora veggar mot terreng opnast lokalt for kontroll.
Gjennomføringar i yttervegg bør kontrollerast og tettast ved tiltak.
Tiltak bør sjåast i samanheng med vurdering og utbetringar av grunnmur.

MERKNAD.
Utfora veggar mot terreng er å rekne som ein risikokonstruksjon.
Avgrensa ventilering og manglande moglegheit for kontroll av diffusjonssperre gir auka risiko for skjult fukt, sjølv om det ikkje er påvist aktive skadar på synfaringsdagen.

9.1.2 Underetasje. Gulvets overflate

	ÅRSAK. Golvkonstruksjonen er utført som støpt betonggolv direkte mot grunn. Slike konstruksjonar er avhengige av fungerande drenering og fuktsperre for å hindre fuktpåverknad. Dersom fuktsperre manglar eller er svekt, kan fukt trekkje opp i golvet ved kapillærsug frå grunnen. Registrert fukt i golv mot terreng indikerer påverknad frå underliggande massar. RISIKO. Vidare fuktpåverknad kan føre til oppfukting av golvoverflater og eventuelle tilfarargolv. Skjulte delar av golvkonstruksjonen kan utvikle skadar utan å bli oppdaga tidleg. Fukt i golv kan påverke inneklima og tilstøytande bygningsdelar. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for behov for utbetring av golvkonstruksjon og overflater. Ved vedvarande fukt kan golvbelegg og tilfarargolv bli skadde. Tiltak kan bli aktuelle ved vidare bruk eller oppgradering av underetasjen. ANBEFALTE TILTAK. Golv mot terreng bør vurderast i samanheng med grunnmur og drenering. Ved framtidige tiltak bør det vurderast nærare undersøking av golvkonstruksjonen. Eventuelle utbetringar bør baserast på samla vurdering av fuktforhold i underetasjen.
9.1.3	Underetasje. Fuktmåling og ventilasjon
	ÅRSAK. Grunnmursveggar mot terreng er delvis påfora og kledd innvendig på bad i underetasjen. Hulltaking er ikkje utført då veggane er utførte med våtromsplater og tettesjikt. Fuktsøk på tilgjengelege grunnmursflater viser forhøga fuktverdiar. Manglande eller utilstrekkeleg utvendig isolering kan føre til kondensering på innsida av grunnmur. Manglande ventilasjon i underetasjen reduserer uttørking av konstruksjonane. Når det er registrert fukt i øvrige murveggar i bustaden, må det reknast med tilsvarande påverknad i påfora veggar på bad. RISIKO. Skjulte delar av veggkonstruksjonen kan vere fuktpåverka utan å vere synlege. Manglande ventilasjon kan føre til vidare fuktopphoping. Fukt i grunnmur og påfora veggar kan over tid gi grobotn for mugg og nedbryting av materiale. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette usikkerheit knytt til faktisk tilstand bak innvendige overflater. Skjulte fuktskadar kan krevje inngrep ved seinare oppgradering eller bruksendring. Tiltak kan bli meir omfattande dersom fuktproblematikk får utvikle seg over tid. ANBEFALTE TILTAK. Forholda bør vurderast samla i samband med tiltak på grunnmur og drenering. Ventilasjonen i underetasjen bør forbetrast for å betre uttørking. Anbefaler utbetring av fukt i grunnmursveggar og påfora grunnmursveggar. Ved oppgradering bør veggkonstruksjonar mot terreng opnast lokalt for kontroll.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	ÅRSAK. Vassforsyninga er utført med synlege kobberrøyr frå byggjeår, som har naturleg aldring og slitasje. Manglande isolering av kobberrøyr i kjellar aukar risiko for kondens og frostpåverknad. Behov for varmekablar på vassrøyr indikerer at røyrføringa er utsett for låg temperatur. Korrosjon i koblingar skuldast alder og langvarig fuktpåverknad. Manglande drenering frå vasskap aukar risiko for at eventuell lekkasje ikkje blir leidd trygt bort. Avløpsrøyr av plast frå byggjeår har nådd forventa levetid. Manglande stakeluke har redusert moglegheita for kontroll og vedlikehald av avløpssystemet. RISIKO. Aldrande kobberrøyr med korrosjon kan utvikle lekkasje. Uisolerte vassrøyr kan bli utsette for kondens og frostskadar. Manglande kontroll av vasskap og samlestokk gir auka risiko for skjulte lekkasjar. Avløpsrøyr med oppbrukt levetid har auka risiko for sprekkar, lekkasje eller tett avløp. Manglande stakeluke gjer tilsyn og vedlikehald av avløpssystemet vanskelegare. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for vass- og fuktskadar i kjellar og tilstøytande konstruksjonar. Lekkasjar frå vassrøyr eller koblingar kan føre til skade på golv og veggar. Svikt i avløpssystemet kan føre til driftsproblem og behov for utbetringar. Eventuelle feil kan utvikle seg utan å bli oppdaga tidleg. ANBEFALTE TILTAK. Vassrøyr i kjellar bør isolerast. Kobberrøyr og koblingar bør vurderast for utskifting. Vasskap og samlestokk bør kontrollerast og vurderast for utbetring eller utskifting. Det bør vurderast å etablere drenering frå vasskap. Avløpssystemet bør vurderast av fagperson, og det bør vurderast å etablere stakeluke.
10.2	Varmtvannsbereder
	ÅRSAK. Varmtvannsberedar er frå 2002 og har naturleg aldring utover forventa teknisk levetid. Plassering på vaskerom med sluk, men utan godkjent tettesjikt på golv, gir redusert sikring ved lekkasje. Lang avstand til kjøkken gir lang tappetid for varmtvatn og indikerer lite gunstig plassering i høve bruksmønster. RISIKO. Beredar med oppbrukt levetid har auka risiko for intern svikt og lekkasje. Manglande tettesjikt på golv kan medføre at lekkasjevatn ikkje blir tilstrekkeleg avgrensa. Lang tappetid kan gi redusert komfort og auka vass- og energibruk. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for vasskade på golv og tilstøytande konstruksjonar ved lekkasje. Det kan bli behov for utskifting av beredar på kort sikt. Plasseringa kan gi ulemper i dagleg bruk, særleg ved tapping av varmtvatn på kjøkken. ANBEFALTE TILTAK. Varmtvannsberedar bør vurderast skifta ut grunna alder og oppbrukt levetid. Ved utskifting bør plassering vurderast med tanke på kortare tappetid til kjøkken. Det bør vurderast å etablere godkjent tettesjikt på golv eller alternativ plassering med betre lekkasjesikring.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	ÅRSAK. Grunnmuren er oppført som sparesteinsmur som er innvendig pussa og malt. Konstruksjonstypen har naturleg høgare fuktopptak enn moderne murkonstruksjonar. Opphavleg byggjeperiode hadde ikkje krav til samanhengande utvendig isolering og fuktsikring. Ein avgrensa del av grunnmursvegg mot terreng er utfora på innsida, knytt til bad. Drenering, fuktsikring og utvendig isolering er nyleg fornya rundt delar av bygningen. Drenering rundt ringmur til tilbygg mot nord er ikkje fornya, då ringmur er støypt direkte på fjell. Fukt registrert etter utbetring kan skuldast restfukt etter arbeida eller manglande tiltak rundt tilbygget. RISIKO. Sparesteinsmur er meir utsett for fuktpåverknad frå terreng. Utfora grunnmur har redusert uttørkingsevne samanlikna med open mur. Ufullstendig drenering rundt delar av bygningen kan gi lokal fuktbelasting. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for fukt i rom mot terreng. Over tid kan dette påverke overflater og inneklima, særleg i rom der grunnmuren er utfora. Vidare tiltak kan bli aktuelle dersom fuktforholda ikkje stabiliserer seg. ANBEFALTE TILTAK. Fuktforhold i grunnmur og golv mot grunn bør følgjast over tid. Effekten av utførte drenerings- og isoleringstiltak bør vurderast etter ein periode med normal nedbør. Ved vedvarande fukt bør det vurderast nærare undersøking av ringmur og drenering rundt tilbygg mot nord.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.3	Terrengforhold
	ÅRSAK. Terrenget på nordaustsida heller inn mot bustaden. Overflatevatn blir dermed leia mot grunnmuren i staden for bort frå bygningen. Manglande fall vekk frå grunnmur aukar fuktbelastninga på terreng, grunnmur og drenering. RISIKO. Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur, drenering og utvendig fuktsikring, særlig i perioder med nedbør og snøsmelting. KONSEKVENS. For kjøper innebærer forholdet at bygningen kan være mer utsatt for fuktpåvirkning i konstruksjoner mot terreng. Dette kan medføre behov for oppfølging og eventuelle utbedringer av terreng, drenering eller fuktsikring for å redusere fuktbelastningen. ANBEFALTE TILTAK. Det anbefales å få terrengforholdene vurdert nærmere av fagperson med kompetanse innen terrengarbeider, drenering og utvendig fuktsikring. Formålet er å avklare behov og omfang for tiltak som kan redusere fuktbelastningen mot bygningen. Vurderingen bør ses i sammenheng med øvrige vurderinger av fuktforhold i konstruksjoner og rom under terreng.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
2.1	Yttervegger

	ÅRSAK. Ytterveggane er utførte som uisolerte tømmerveggar. Tømmerkonstruksjonen er utvendig kledd med liggjande trekledning. Konstruksjonen manglar moderne fuktsperre, lufting og isolering etter dagens standard. Alder på kledning og utsett detaljutforming gjer at vatn kan trenge inn bak kledninga. Når vatn først kjem inn i ein uisolert og lukka vegg, kan uttørking gå seint. RISIKO. Vatn som trengjer inn bak kledninga kan føre til vidare fukt- og råteskadar. Skadar i kledninga kan vere teikn på tilsvarande skadar i underliggjande veggkonstruksjon. Manglande tilkomst til veggkonstruksjonen gir uvisse om omfanget av skjulte skadar. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for skjulte fukt- og råteskadar i yttervegg. Over tid kan dette føre til behov for meir omfattande utbetring enn rein utskifting av kledning. Skadar kan påverke både bereevne og levetid på ytterveggane. ANBEFALTE TILTAK. Skadde parti av kledning bør opnast for å avklare tilstanden på veggkonstruksjonen bak. Vidare tiltak bør vurderast basert på faktisk skadeomfang. Ved framtidig rehabilitering bør ytterveggane oppgraderast med betre fuktsikring og lufting.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	ÅRSAK. Vindauga er hovudsakleg frå perioden 1979–2002 og er utførte med trekarmar og 2-lags glas. Nokre vindauge er eldre og har enkle glas. Alder på materiala gir naturleg slitasje på karmar, tettingar og glas. Over tid kan isolergassen i 2-lags glas lekke ut, noko som fører til punktering. Trekarmar er utsette for fuktpåverknad når overflatebehandling og detaljutforming svekkast. Ytterdører frå 1954 har ikkje konstruksjon eller tettheit etter dagens standard. RISIKO. Punkterte glas har redusert isolasjonsevne og kan føre til meir kondens. Fuktskadar i trekarmar kan utvikle seg vidare ved vidare fuktpåverknad. Svekt tetting rundt vindauge og dører kan gi trekk og varmetap. Skadar i dører kan gi redusert funksjon og tryggleik. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette auka energitap og redusert komfort. Vidare fuktskadar kan føre til behov for utskifting av vindauge og dører. Skadar kan også påverke tilstøytande konstruksjonar over tid. ANBEFALTE TILTAK. Vindauge med punktert glas og påviste fuktskadar bør skiftast ut. Øvrige vindauge bør vurderast med tanke på alder, tilstand og restlevetid. Ytterdører med omfattande slitasje og skadar bør skiftast ut. Ved utskifting bør det veljast løysingar som gir betre isolasjon og tettheit. MERKNAD. Det er utført enkel funksjonstest av tilfeldig utvalde vindauge. Punkterte glas kan vere vanskelege å avdekke utan spesialutstyr. Vindauge i underetasje mot sør er skifta i 2025.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

	ÅRSAK. Taktekkinga er utført med skifer på hovudtak og metallplater på tilbygg. Taktekking og undertak er frå byggjeår og tilbyggingsår. Alder på tekking og undertak aukar risiko for svekt tettheit over tid. Svai og svankar i takkonstruksjonen kan skuldast underdimensjonering etter datidas byggeskikk eller langvarig belastning. Manglande luftespalter ved takutstikk gir redusert lufting av takkonstruksjonen. Når ventilering er utilstrekkeleg, kan fukt bli ståande i konstruksjonen. Fukt rundt gjennomføringar kan skuldast utettheiter i tekking eller beslag. RISIKO. Vidare fuktpåverknad kan føre til utvikling av sopp og råte i undertak og konstruksjon. Manglande ventilering kan gi vedvarande fuktbelasting på kaldtloft. Svai i konstruksjonen kan over tid påverke bereevne og stabilitet. Avgrensa tilkomst gjer at delar av takkonstruksjonen ikkje er kontrollert. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for skjulte skadar i takkonstruksjonen. Over tid kan dette føre til behov for omfattande utbetringar av undertak og berekonstruksjon. Dersom fuktforholda ikkje blir utbetra, kan levetida på taket bli vesentleg redusert. ANBEFALTE TILTAK. Takkonstruksjonen bør undersøkast nærare, med særleg fokus på ventilering, gjennomføringar og område med fuktskjolder. Skadde delar av undertak og konstruksjon bør opnast og vurderast. Ventilering av kaldtloft bør etablerast eller forbetrast. Tiltak bør vurderast samla før eventuell utskifting av taktekking.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	ÅRSAK. Loftskonstruksjonen er oppført samtidig med bustaden. Konstruksjonen manglar dampsperre mellom oppvarma rom og kald sone. Loftsluke er ikkje tilstrekkeleg lufttett. Dette gjer at varm og fuktig inneluft kan lekke opp i kaldtloft. Manglande luftespalter og ventilering i overgang mellom bjelkelag og undertak reduserer uttørking. Når fuktig luft møter kalde flater, kan det oppstå kondensering i undertak og konstruksjon. RISIKO. Vedvarande fuktpåverknad kan føre til vidare utvikling av sopp og råte i undertak og takkonstruksjon. Manglande ventilering aukar risikoen for at fukt blir ståande over tid. Skadedyr på kaldloft kan føre til skade på isolasjon og konstruksjonar. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for redusert levetid på takkonstruksjonen. Skadar kan utvikle seg skjult og medføre behov for omfattande utbetringar. Fukt og sopp kan også påverke inneklimaet i bustaden. ANBEFALTE TILTAK. Ventilering av kaldloft bør etablerast eller forbetrast. Loftsluke bør gjerast lufttett og isolerast mot kald sone. Det bør vurderast nærare undersøking av undertak og konstruksjon for å avklare omfang av fukt og mogleg soppdanning. Tiltak mot skadedyr bør gjennomførast.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

	ÅRSAK. Badet er av eldre standard med ukjent byggjeår. Tettesjikt og detaljløysingar er utførte etter eldre byggeskikk. Manglande fuging og forsegling i overgangar gir moglegheit for fuktinntrenging. Uttette røyrgjennomføringar og bruk av baderomsplater som vindusforing gir svake punkt i veggkonstruksjonen. Manglande tilluft reduserer effektiv ventilering av rommet. RISIKO. Fukt kan trenge inn i vegg- og takkonstruksjonar over tid. Mangelfull ventilering kan føre til auka fuktbelasting i rommet. Skjulte skadar kan utvikle seg utan å bli oppdaga tidleg. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for vidare fuktskadar i veggar og tak. Skadar kan krevje opning av konstruksjonar ved utbetring. Badet kan ha behov for oppgradering for å oppnå tilfredsstillande fuktsikring. ANBEFALTE TILTAK. Badet bør vurderast for oppgradering til meir robuste og fuktsikre løysingar. Tettesjikt, røyrgjennomføringar og overgangar bør utførast etter gjeldande praksis. Ventilering og tilluft til rommet bør forbetrast. Ved tiltak bør konstruksjonar opnast for å avklare eventuell skjult skade.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	ÅRSAK. Golvet er utført som støpt betonggolv direkte mot grunn. Overflata er utført med våtromsbelegg av eldre type. Våtromsbelegget er ikkje sveisa i skøytar og har lausna frå underlaget. Langvarig fuktpåverknad frå underlaget og naturleg aldring av materialet har svekka heft og tettheit i belegget. Manglande eller utilstrekkeleg fall mot sluk heng saman med utføring etter eldre standard. RISIKO. Uttett og lausna våtromsbelegg gir risiko for at vatn kan trenge ned i golvkonstruksjonen. Manglande fall kan føre til at vatn blir ståande på golvoverflata. Fukt kan over tid påverke betonggolv og tilstøytande konstruksjonar. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for vidare fuktpåverknad i golv og veggar. Skadar kan utvikle seg skjult og krevje inngrep ved utbetring. Badet blir vurdert til å ha behov for oppgradering for å sikre tilfredsstillande fuktsikring. ANBEFALTE TILTAK. Våtromsbelegget bør skiftast ut. Golvet bør etablerast med korrekt fall mot sluk. Ved utbetring bør golvkonstruksjonen kontrollerast for eventuell fuktskade. Tiltak bør utførast etter gjeldande krav og anbefalt praksis for våtrom.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

	ÅRSAK. Våtromsbelegg og tettesjikt er av ukjent alder og utan dokumentasjon på fagmessig utføring. Manglande mansjetter ved rørgjennomføringar fører til at vatn kan trenge direkte inn i vegg- og golvkonstruksjon. Innfesting av toalett gjennom våtromsbelegg har punktert tettesjiktet. At våtromsbelegget har løyst seg frå underlaget og bular, indikerer svekt heft og mogleg fuktpåverknad over tid. Forhøga fuktinnhald i treverk viser at fukt allereie har påverka konstruksjonen. RISIKO. Vidare bruk av badet kan føre til ytterlegare fuktinntrenging i golv- og veggkonstruksjon. Forhøga fuktinnhald aukar risiko for utvikling av råte og muggsopp. Manglande dokumentert og heilskapleg tettesjikt gir høg risiko for skjulte skadar. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar. Skadar kan utvikle seg vidare utan å vere synlege. Det kan bli behov for omfattande utbetring eller full rehabilitering av badet. ANBEFALTE TILTAK. Badet bør takast ut av normal bruk til tilstanden er avklart. Det bør gjennomførast nærare undersøking av omfanget av fuktskadar. Badet bør rehabiliterast med nytt, dokumentert tettesjikt utført av fagperson.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	ÅRSAK. Vaskeromet er av eldre standard med ukjent byggjeår. Murveggar er utførte utan overflatebehandling tilpassa våtrom. Manglande våtromsmaling gjer at murvegger tek opp fukt frå romlufta og vasspåverknad. Riss, sprekkar og avskalling i murvegger gir opningar der fukt kan trenge inn. Dørmateriale og utføring rundt dør toler ikkje fuktbelasting. Manglande tilluft gir dårlege føresetnader for uttørking av rommet. RISIKO. Vedvarande fukt i murvegger kan føre til vidare fuktoppsamling og nedbryting av overflater. Manglande ventilering aukar risiko for kondens og høg fuktbelasting i rommet. Vatn som trekkjer inn ved dør kan påverke tilstøytande konstruksjonar over tid. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for vidare fuktskadar i veggar og nærliggande bygningsdelar. Overflater kan få redusert levetid og krevje utbetring eller utskifting. Vaskeromet tilfredsstiller ikkje dagens krav til våtromsutføring. ANBEFALTE TILTAK. Veggflater bør oppgraderast med overflater godkjende for våtrom. Ventilering bør etablerast eller forbetrast, med sikring av tilluft. Dør og overgangar mot golv og vegg bør utbetrast med fuktbestandige løysingar. Ved oppgradering bør det vurderast heilskapleg løysing etter dagens standard.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv

	ÅRSAK. Golvet er utført som støypt, ubehandla betonggolv direkte mot grunn. Det er ikkje etablert godkjent tettesjikt på golvoverflata. Manglande tettesjikt gjer at golvet står i direkte kontakt med fukt frå rom og grunn. Utføringa har ikkje gitt tilstrekkeleg fall mot sluk. Høgdeforskjell mellom topp sluk og golv ved dør er ikkje tilstrekkeleg. RISIKO. Vatn kan bli ståande på golvoverflata ved bruk av badet. Fukt kan trekkje ned i betonggolvet og vidare til tilstøytande konstruksjonar. Manglande fall og terskelhøgd aukar risiko for vasspreiing til andre rom. Skjulte sprekkar eller fuktforhold i golv mot grunn kan utvikle seg utan å bli oppdaga. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette auka risiko for fuktskadar i golvkonstruksjonen. Vatn kan påverke nærliggande bygningsdelar og føre til behov for utbetring. Badet tilfredsstiller ikkje krav til våtromsutføring etter dagens standard. ANBEFALTE TILTAK. Golvkonstruksjonen bør oppgraderast med godkjent tettesjikt. Fallforhold og høgdeforskjell ved dør bør utbetrast i samsvar med gjeldande krav. Ved utbetring bør også tilstanden på golv mot grunn vurderast heilskapleg.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	ÅRSAK. Våtrommet er utført utan dokumentert eller godkjent tettesjikt på golv og veggar. Overflater er ikkje utførte som vass- og fuktsikre våtromsoverflater. Manglande tettesjikt gjer at fukt frå bruk av rommet kan trengje direkte inn i konstruksjonane. Sluk er ikkje tilgjengeleg for kontroll, og utføringa rundt sluk kan difor ikkje vurderast. RISIKO. Fukt kan trekkje inn i golv- og veggkonstruksjonar ved normal bruk av rommet. Manglande tettesjikt aukar risiko for skjulte fuktskadar over tid. Avgrensa moglegheit for kontroll gjer at skadeutvikling kan gå føre seg utan å bli oppdaga. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette auka risiko for fukt- og bygningsskadar. Skadar kan utvikle seg i golv, veggar og tilstøytande konstruksjonar. Våtrommet tilfredsstiller ikkje krav til utføring etter gjeldande standard. ANBEFALTE TILTAK. Våtrommet bør oppgraderast med godkjent tettesjikt på golv og veggar. Sluk og tilslutningar bør kontrollerast og utførast i samsvar med gjeldande krav. Våtrommet har behov for oppgradering til dagens standard og krav.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Egenerklæring

Avedalvegen 150, 6947 LAVIK

14 Sep 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Avedalvegen 150	Avedalvegen 150	H0101

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1,5 år

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Lepsøe, Ann Mari

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bryter på ene stua virker ikke lenger. Heller ikke ene stikkontakten koblet til. Mulig brudd el.
l.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Egen brønn og egen septik

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Funnet museavføring i krypkott i øverste etasje i vinter.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslagetet?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Funnet eldre vannskade i gulv under vindu i soverom i hovedetasje som er utbedret. Vinduene som står i er mest sannsynlig byttet etter vannskaden, men ikke utbedret dårlig gulv. Dette har jeg fikset selv.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

Ikke relevant for denne boligen.

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92825976

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lepsøe, Ann Mari	**2023-09-14**

Identification

bankID Lepsøe, Ann Mari

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lepsøe, Ann Mari	14/09-2023 10:18:30	BANKID

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
76	18				

Adresse: Avedalvegen 150

Postnr.: 6947

Byggeår: 1954

Når kjøpte du boligen: 2022

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

If

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet

Polise-/avtale: 3428476

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Lepsøe	Fornavn	Ann Mari
Ny adresse	Fredheimvegen 32	E-post	innmari81@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	4275 Sted Sævelandsvik	Mobil	92607413

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☑ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Privat brønn og septik

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når? 2025

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

2025

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Vært fuktig men er drenert og etterisolert 2025

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Har hjulpet til med utgraving og montering av isolasjonsplater og lignende.

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Drenert og isolert og skiftet to dårlige vinduer. Etasjen er likvele ikke godkjent til oppholdsrom, så krever ikke godkjennelse.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Noe fuktskader i kjeller som mugg og fuktig luft som nå er godt utbedret.

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Funnet spor av mus på loft.

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☑ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

30.01.2026

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 76, Bruksnummer 18 i 4638 HØYANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.08.2023 kl. 11.43
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.08.2023 kl. 11.42

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/135750-1/200 03.02.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
LEPSØE ANN MARI
FØDT: 01.01.1981

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2000/1419-3/54 15.08.2000 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4638 GNR: 76 BNR: 3

2022/135767-1/200 03.02.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: Skudenes & Aakra Sparebank
ORG.NR: 937 896 670
Panthaver: VERD BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 994 322 427

GRUNNDATA

2000/926-1/54 22.05.2000 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4638 GNR: 76 BNR: 3

2000/1663-1/54 14.09.2000 **MÅLEBREV**

2020/819656-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1416 GNR: 76 BNR: 18

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Harald Nyland

MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune	HØYANGER
J.nr.	41/99
Målebrev nr.	2368
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	19.05.2000

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	76	18	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	4986.5		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	13.07.2000
Rekvirent	Harald Nyland
Bestyrer	Håkon Kvile
Forretning	Kartforretning over ein parsell tidlegare frådelt gnr.76 bnr.3 ved mellombels forretning.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Høyanger	08.09.2000	Jostein Nyland	

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Dagbokført 14.sept. 2000
som dokument nr. 1663.

T. Dahn
(sign.)

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr
76	18	

MÅLEBREVKART

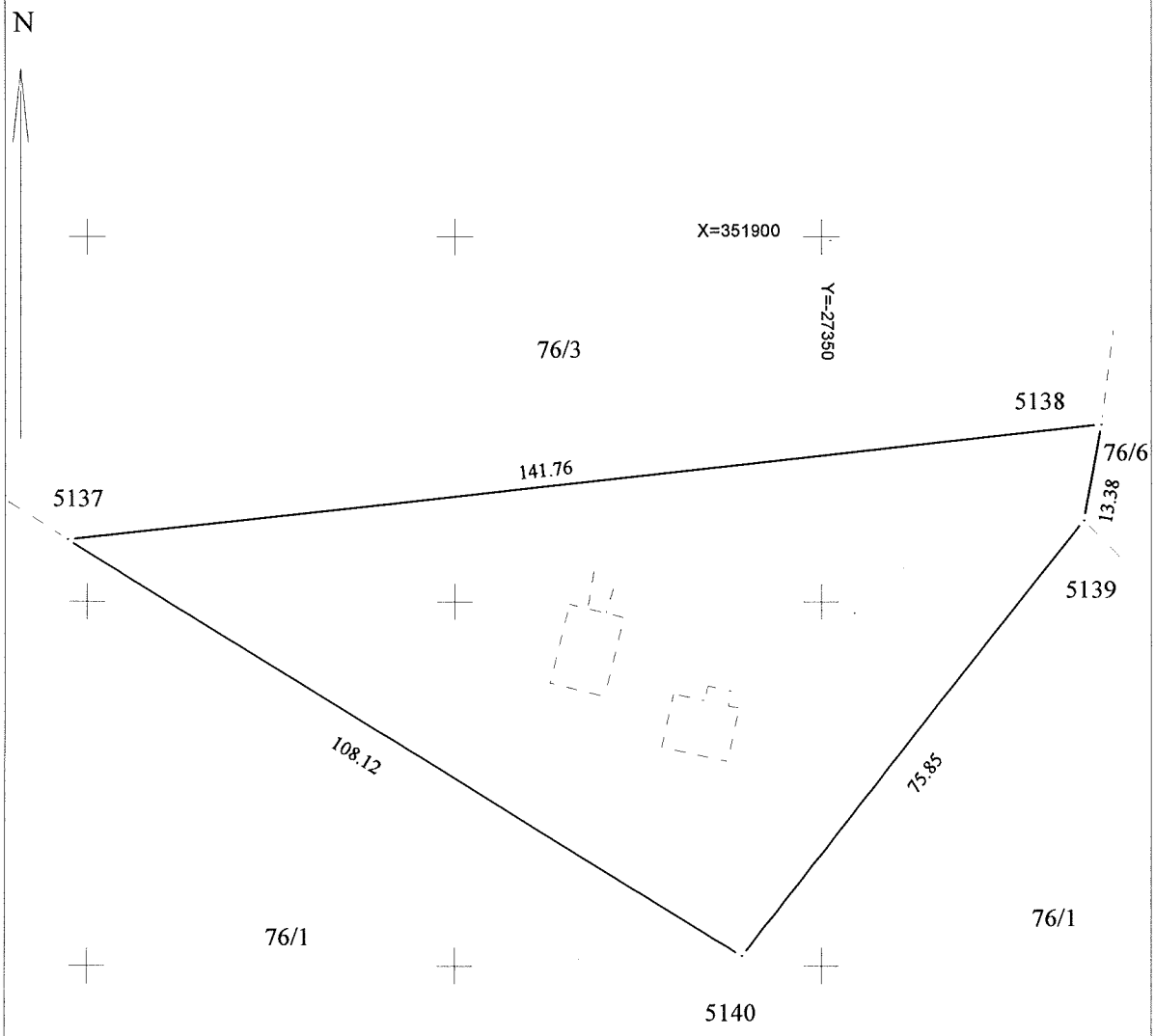
Representasjonspunkt		
X 351838	Y -27382	Z

Jnr
41/99

Kartblad	X	Landsnett
AJ074-1-46		

Målebrev nr
2368

Målestokk	Areal
1:1000	4986.5 M ^{2}



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
5137	Gkj.grmrk.i jord	351858.48	-27452.67	141.76	
5138	Gkj.grmrk.i jord	351874.30	-27311.79	13.38	
5139	Gkj.grmrk. i fjell	351861.13	-27314.13	75.85	
5140	Gkj.grmrk.i jord	351801.38	-27360.86	108.12	

Harald Nyland

MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune	HØYANGER
J.nr.	41/99
Målebrev nr.	2368
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	19.05.2000

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	76	18	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	4986.5		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	13.07.2000
Rekvirent	Harald Nyland
Bestyrer	Håkon Kvile
Forretning	Kartforretning over ein parsell tidlegare frådelt gnr.76 bnr.3 ved mellombels forretning.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Høyanger	08.09.2000	Jostein Nyland	

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Dagbokført 14.sept. 2000
som dokument nr. 1663.

T. Dahn
(sign.)

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr
76	18	

MÅLEBREVKART

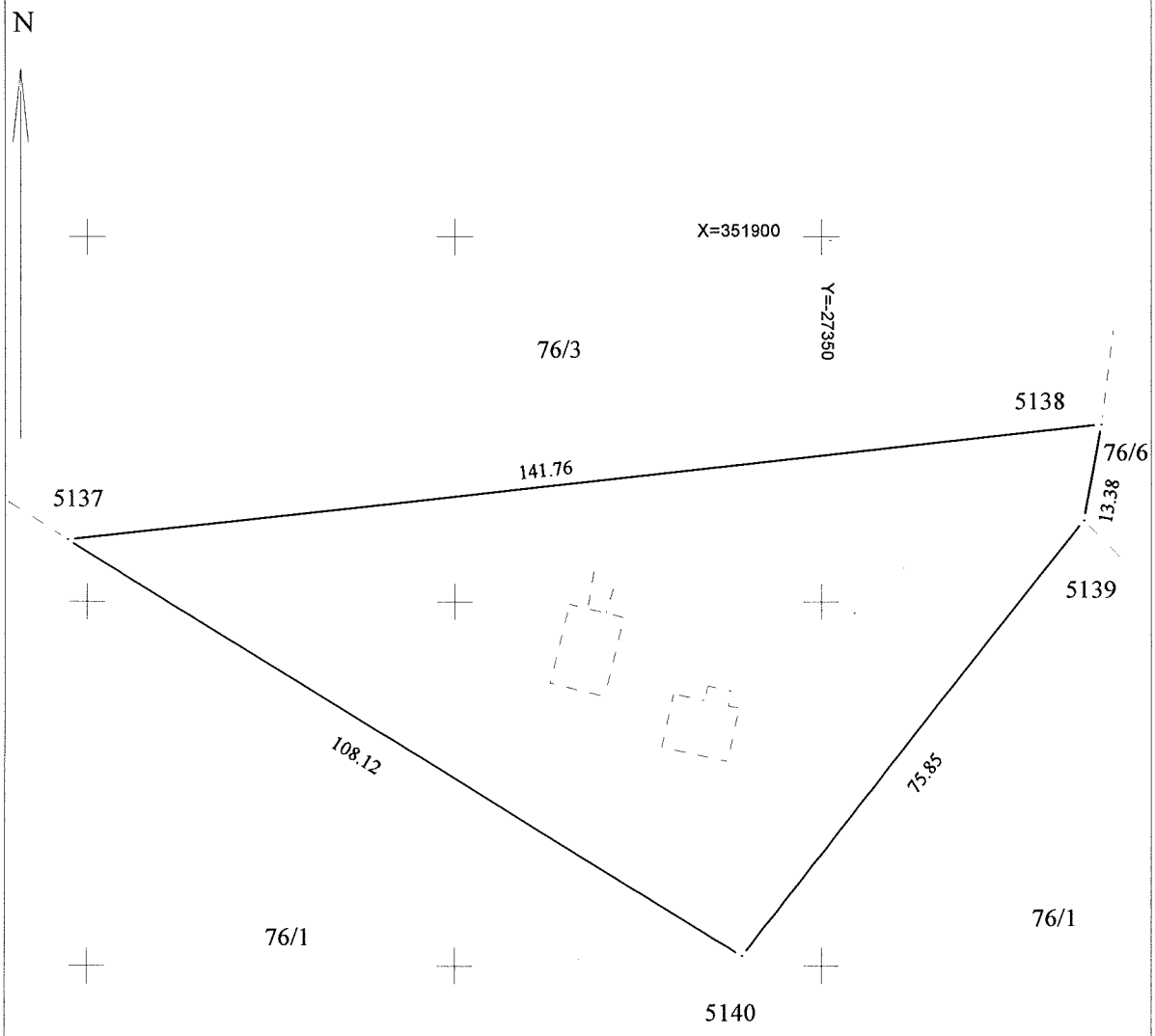
Representasjonspunkt		
X 351838	Y -27382	Z

Jnr
41/99

Kartblad	X	Landsnett
AJ074-1-46		

Målebrev nr
2368

Målestokk	Areal
1:1000	4986.5 M ^{2}



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
5137	Gkj.grmrk.i jord	351858.48	-27452.67	141.76	
5138	Gkj.grmrk.i jord	351874.30	-27311.79	13.38	
5139	Gkj.grmrk. i fjell	351861.13	-27314.13	75.85	
5140	Gkj.grmrk.i jord	351801.38	-27360.86	108.12	

Eigedomsinformasjon gnr 76 bnr. 18.

- Kartutsnitt Vedlagt
- Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev Vedlagt
- Godkjente bygningstegninger Vedlagt
- Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse Det har vi ikkje i våre arkiv
- Restanser og legalpant Det er ikkje restanse på kommunale gebyr.

- Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Eigedomsskatt kr. 618,- Takst kr. 154700,-
Brannforebygging kr. 300,-
Feiing og tilsyn blir fakturert med kr. 950,- ved utført tiltak. Eigedomen sist feia 10.10.2022. Prisane er pr. år inkl. mva

- Gjeldende regulering med bestemmelse Vedlagt
- Vei, vannforsyning og avløpsforhold : Eigedomen er ikkje tilknytt offentleg anlegg for vatn og avløp. Eigedommen ligg langs kommunal veg, med privat tilkomstveg.
- Tilsyn pipe/ildsted – Eigedomen sist feia 10.10.2022.

Harald Nyland

MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune	HØYANGER
J.nr.	41/99
Målebrev nr.	2368
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	19.05.2000

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	76	18	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	4986.5		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	13.07.2000
Rekvirent	Harald Nyland
Bestyrer	Håkon Kvile
Forretning	Kartforretning over ein parsell tidlegare frådelt gnr.76 bnr.3 ved mellombels forretning.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Høyanger	08.09.2000	Jostein Nyland	

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Dagbokført 14.sept. 2000
som dokument nr. 1663.

T. Dahn
(sign.)

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr
76	18	

MÅLEBREVKART

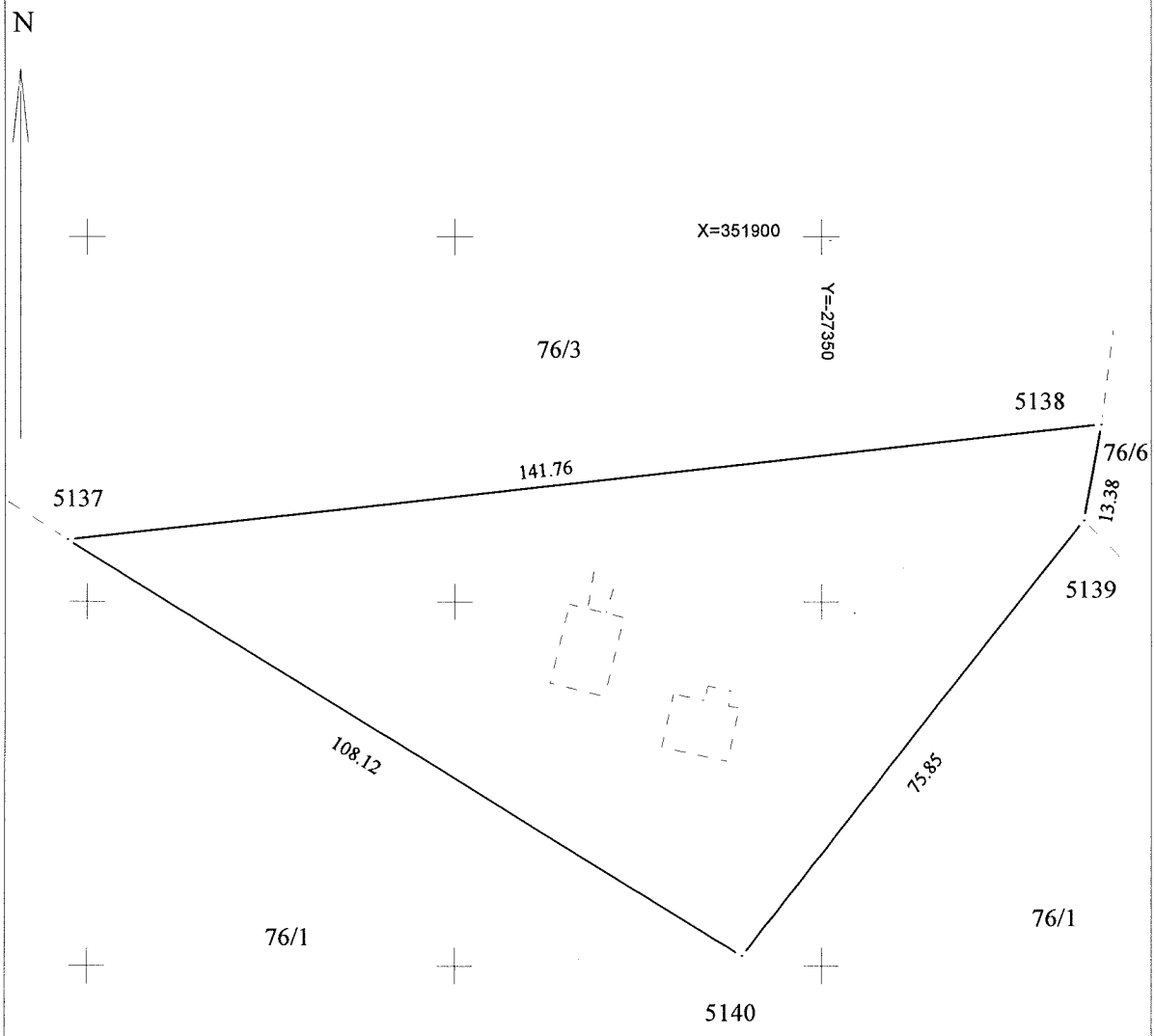
Representasjonspunkt		
X 351838	Y -27382	Z

Jnr
41/99

Kartblad	X	Landsnett
AJ074-1-46		

Målebrev nr
2368

Målestokk	Areal
1:1000	4986.5 M ^{2}



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
5137	Gkj.grmrk.i jord	351858.48	-27452.67	141.76	
5138	Gkj.grmrk.i jord	351874.30	-27311.79	13.38	
5139	Gkj.grmrk. i fjell	351861.13	-27314.13	75.85	
5140	Gkj.grmrk.i jord	351801.38	-27360.86	108.12	

Harald Nyland

MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune	HØYANGER
J.nr.	41/99
Målebrev nr.	2368
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	19.05.2000

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	76	18	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	4986.5		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	13.07.2000
Rekvirent	Harald Nyland
Bestyrer	Håkon Kvile
Forretning	Kartforretning over ein parsell tidlegare frådelt gnr.76 bnr.3 ved mellombels forretning.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Høyanger	08.09.2000	Jostein Nyland	

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Dagbokført 14.sept. 2000
som dokument nr. 1663.

T. Dahn
(sign.)

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr
76	18	

MÅLEBREVKART

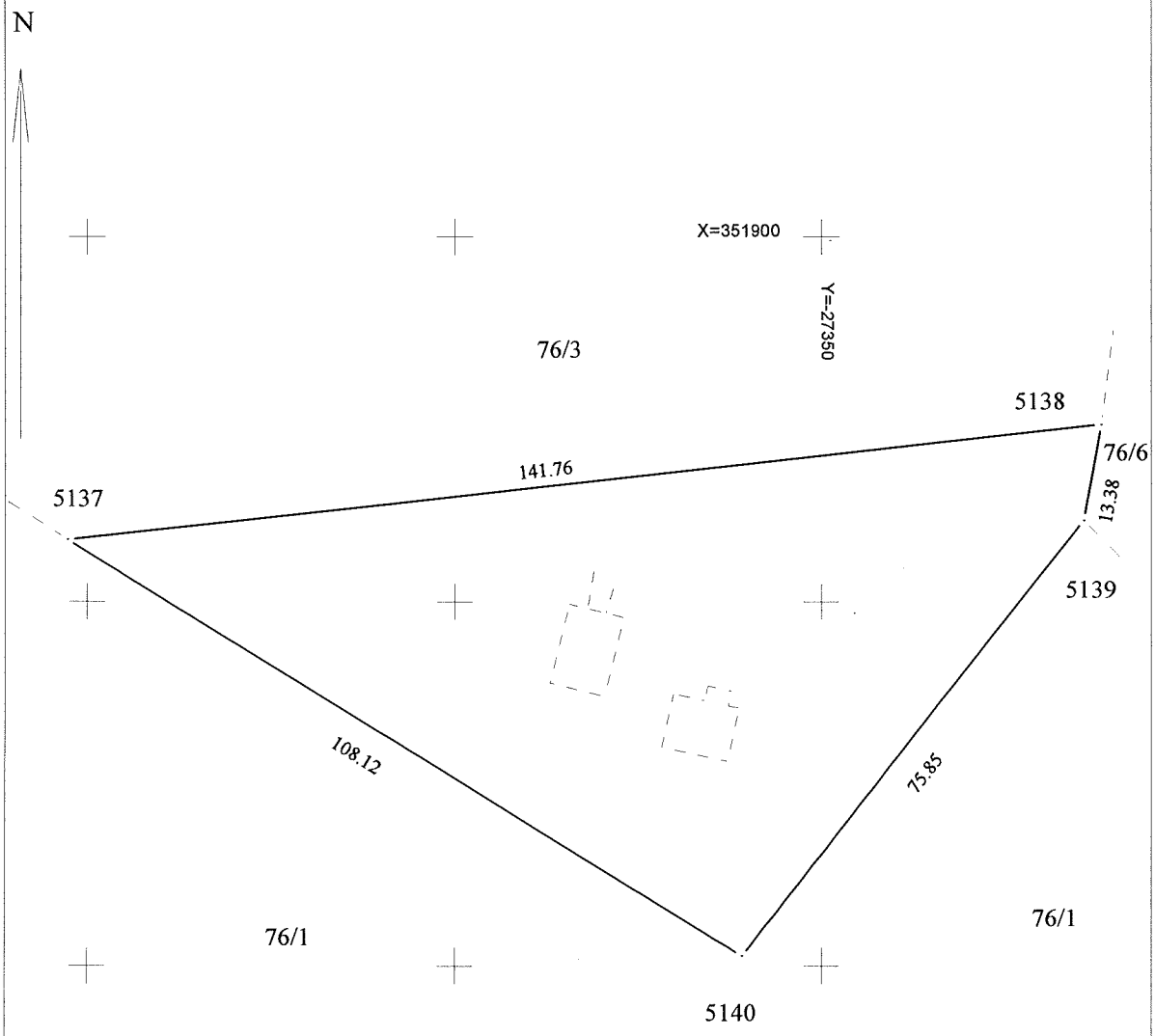
Representasjonspunkt		
X 351838	Y -27382	Z

Jnr
41/99

Kartblad	X	Landsnett
AJ074-1-46		

Målebrev nr
2368

Målestokk	Areal
1:1000	4986.5 M ^{2}



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
5137	Gkj.grmrk.i jord	351858.48	-27452.67	141.76	
5138	Gkj.grmrk.i jord	351874.30	-27311.79	13.38	
5139	Gkj.grmrk. i fjell	351861.13	-27314.13	75.85	
5140	Gkj.grmrk.i jord	351801.38	-27360.86	108.12	

Harald Nyland

MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune	HØYANGER
J.nr.	41/99
Målebrev nr.	2368
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	19.05.2000

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	76	18	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	4986.5		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	13.07.2000
Rekvirent	Harald Nyland
Bestyrer	Håkon Kvile
Forretning	Kartforretning over ein parsell tidlegare frådelt gnr.76 bnr.3 ved mellombels forretning.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Høyanger	08.09.2000	Jostein Nyland	

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Dagbokført 14.sept. 2000
som dokument nr. 1663.

T. Dahn
(sign.)

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr
76	18	

MÅLEBREVKART

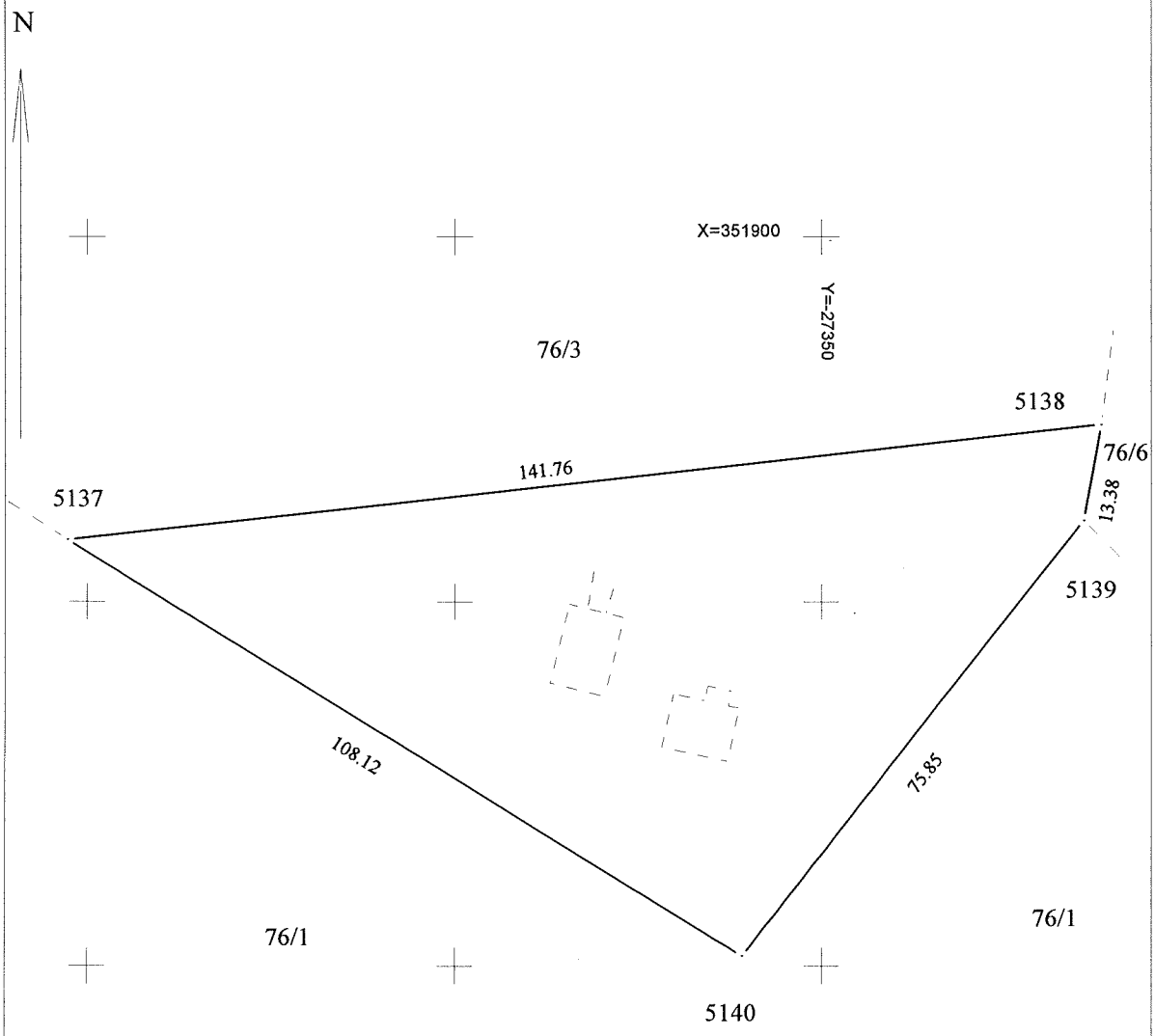
Representasjonspunkt		
X 351838	Y -27382	Z

Jnr
41/99

Kartblad	X	Landsnett
AJ074-1-46		

Målebrev nr
2368

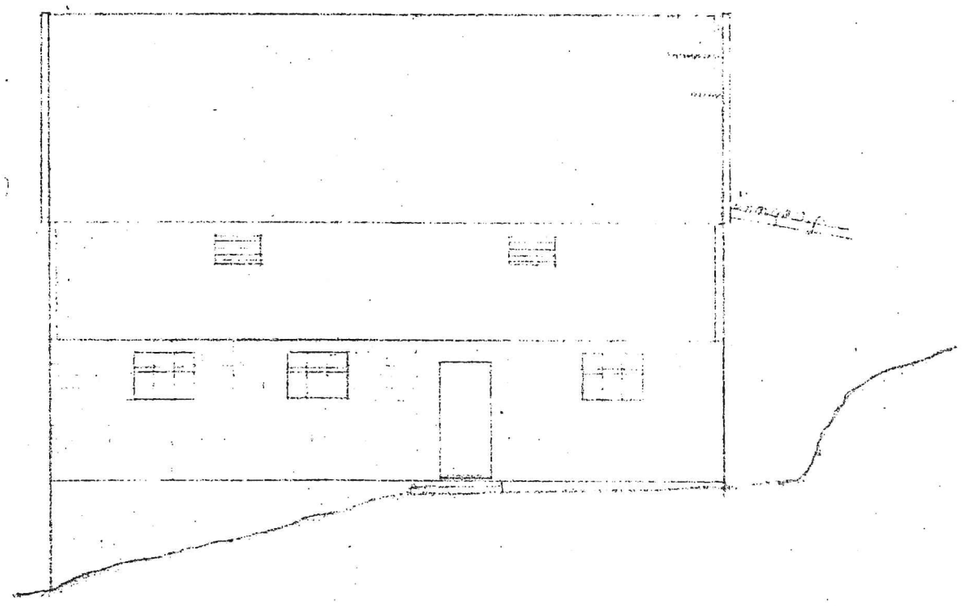
Målestokk	Areal
1:1000	4986.5 M ^{2}



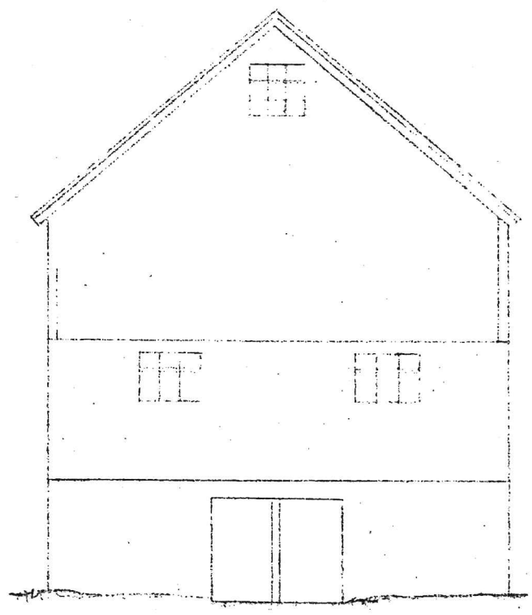
Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
5137	Gkj.grmrk.i jord	351858.48	-27452.67	141.76	
5138	Gkj.grmrk.i jord	351874.30	-27311.79	13.38	
5139	Gkj.grmrk. i fjell	351861.13	-27314.13	75.85	
5140	Gkj.grmrk.i jord	351801.38	-27360.86	108.12	

STATENS USTADBK.
BERGEN
23 JULI 1954

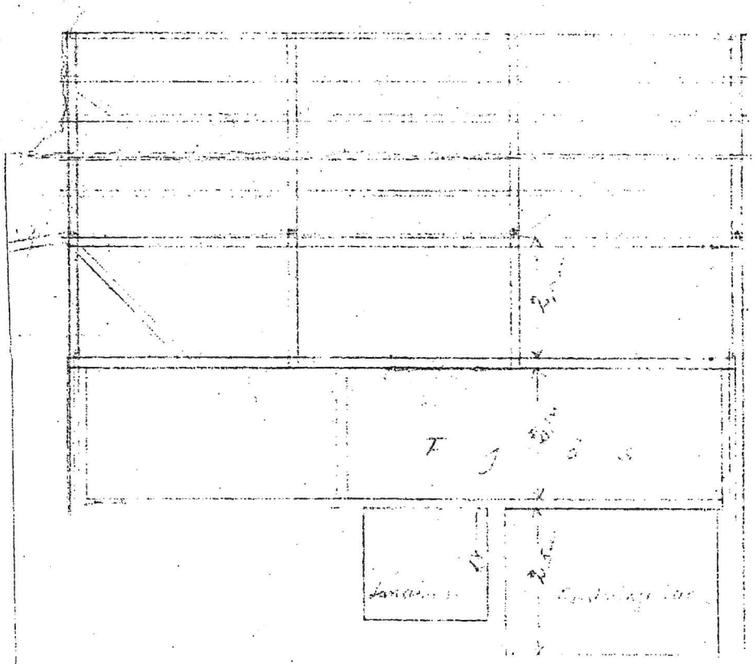
21418



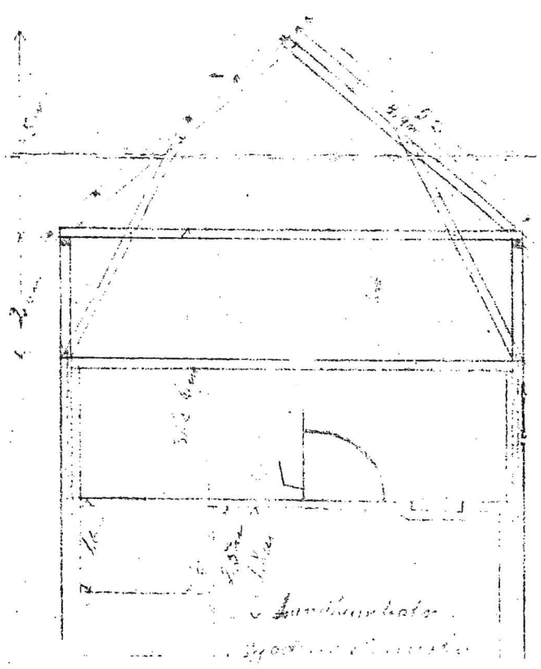
Framside mot vest



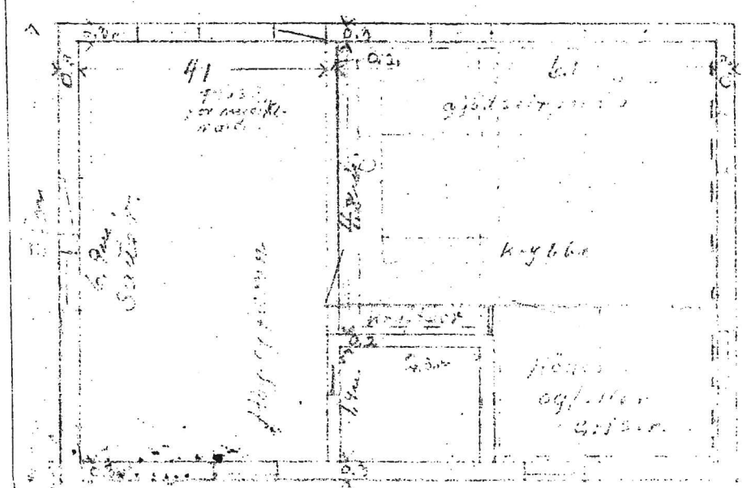
Gavlside mot Sør



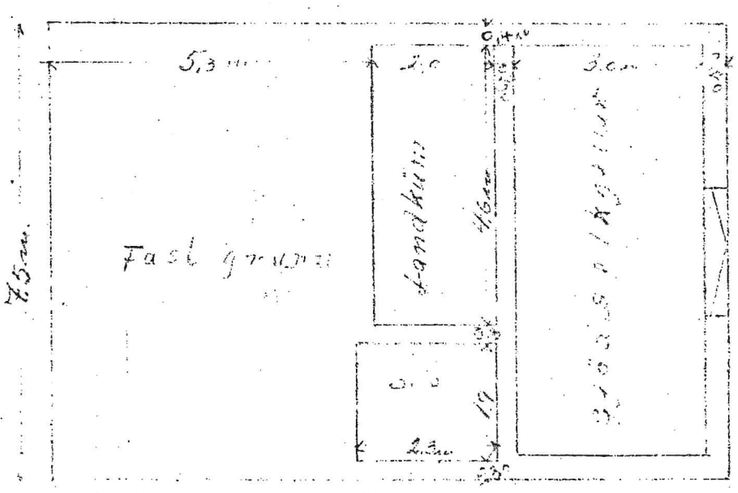
Langsnitt



Tversnitt



Grunnplan



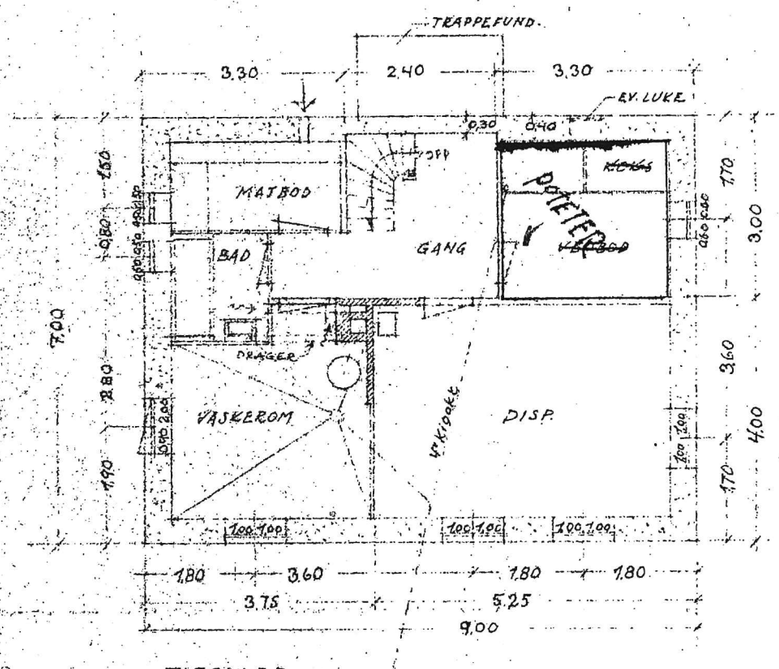
Nr. Tverr-snitt

Kjellarplan

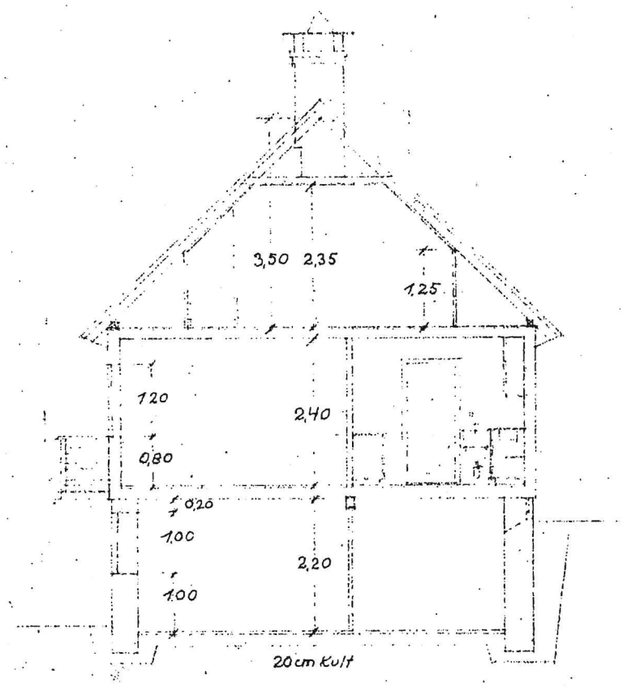
H. Fuglevik

HUS FOR HERR Johan NYLAND, LAVIKDAL, SOGN.

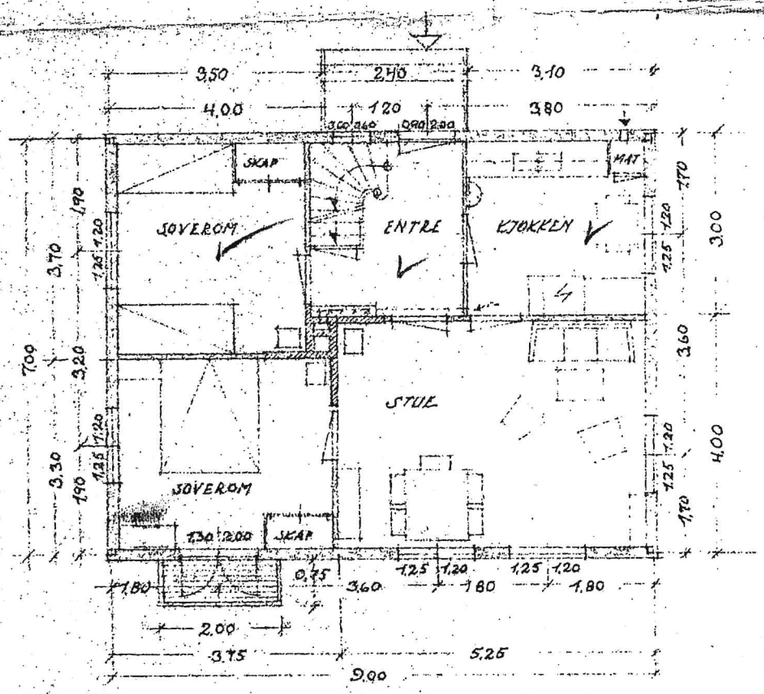
MÅL 1:100



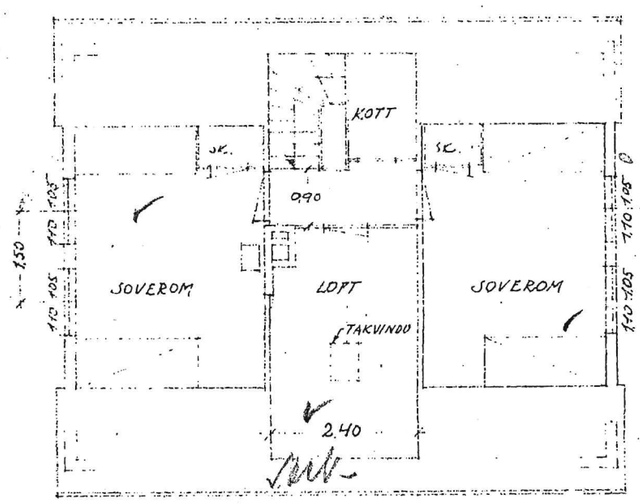
KJELLER.



SNITT



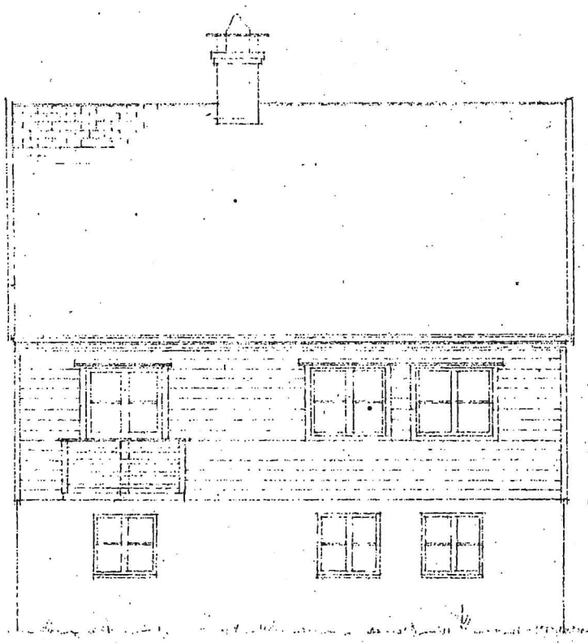
1. ETASJE.



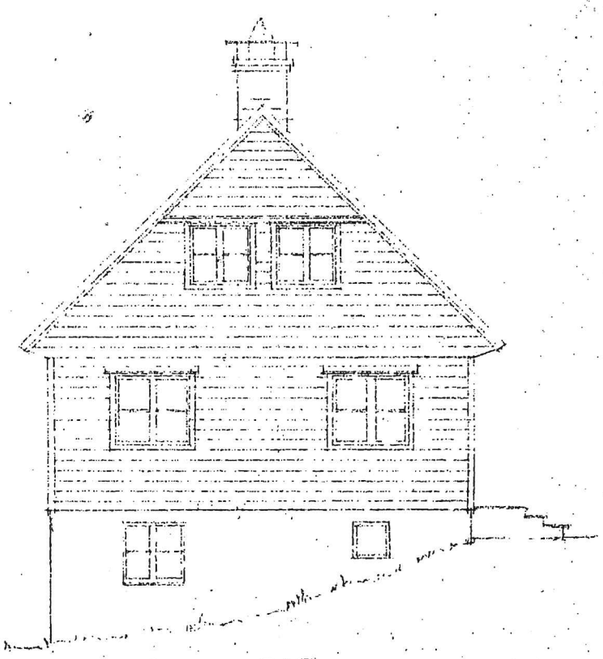
2. ETASJE.

ALLE UTV. MÅL I 1. ETASJE ER REGNET FRA KJØRNESTENDERNE.
ALLE MÅL PÅ VINDUER ER UTV. KARMMÅL.

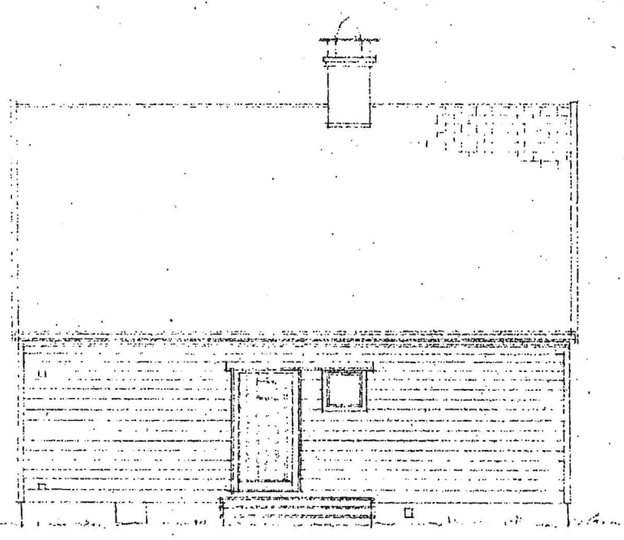
14744



MOT SYD



ØST



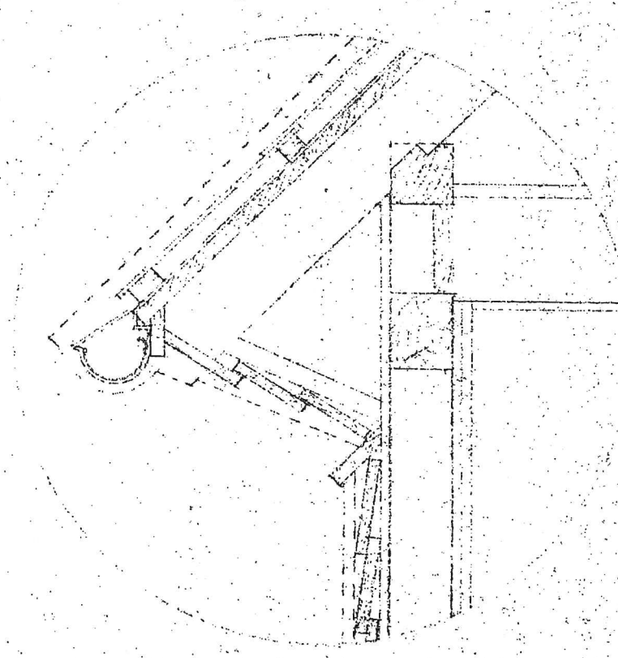
NORD



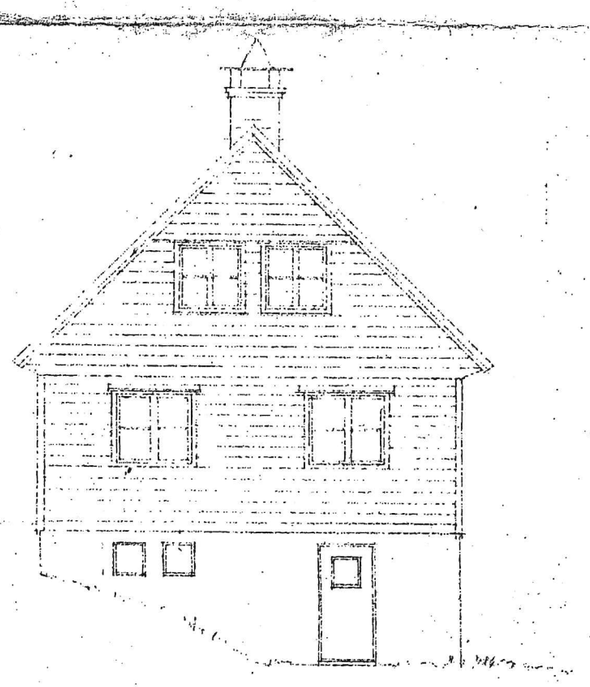
VEST



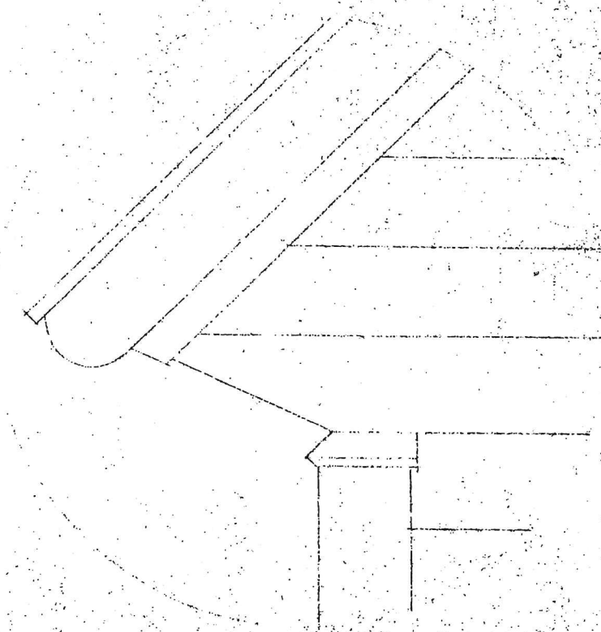
ØST



SKJEMA GESIMS
MÅL 1:10



VEST



STEND 26-5-48

Brandt Bryhnelund
ark. m. n. a. f.

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4638 - HØYANGER
Gårdsnummer:	76
Bruksnummer:	18

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.08.2023 kl. 14:01
Produsert av:	Einar Taule Øyehaug - 4638
Attestert av:	Høyanger kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	19.05.2000
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 76 / 18	4 986,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010181	LEPSØE ANN MARI		Avedalvegen 150 6947 LAVIK	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6785311	314019		4 986,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Tinglysing
Status
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Omnummerering v/kommuneendring — 01.01.2020 — Tinglyst — 01.01.2020 — smatmynd — 01.01.2020

Omnummerering

Omnummerert til: 4638 - 76/18
Omnummerert fra: 1416 - 76/18

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 19.05.2000 — jke

Kart- og delingsforretning — j 41/99

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1416 - 76/3	-4 986,5
Mottaker	1416 - 76/18	4 986,5

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Avedalvegen	3005	150			Grunnkrets	0305	Lavikdal	
						Stemmekrets:	2	Lavik	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	07110801	Lavik	
				6785313	314031	Postnr.område:	6947	LAVIK	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 176 905 344
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6785317 Øst: 314020
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	23.07.1954
Bruksareal annet:	182	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	23.07.1954
Bruksareal totalt:	182	Avløp:		Tatt i bruk:	23.07.1955
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	0	35	35	0	0	0	0	0
H02	0	0	62	62	0	0	0	0	0
H01	0	0	71	71	0	0	0	0	0
U01	0	0	14	14	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	76/18

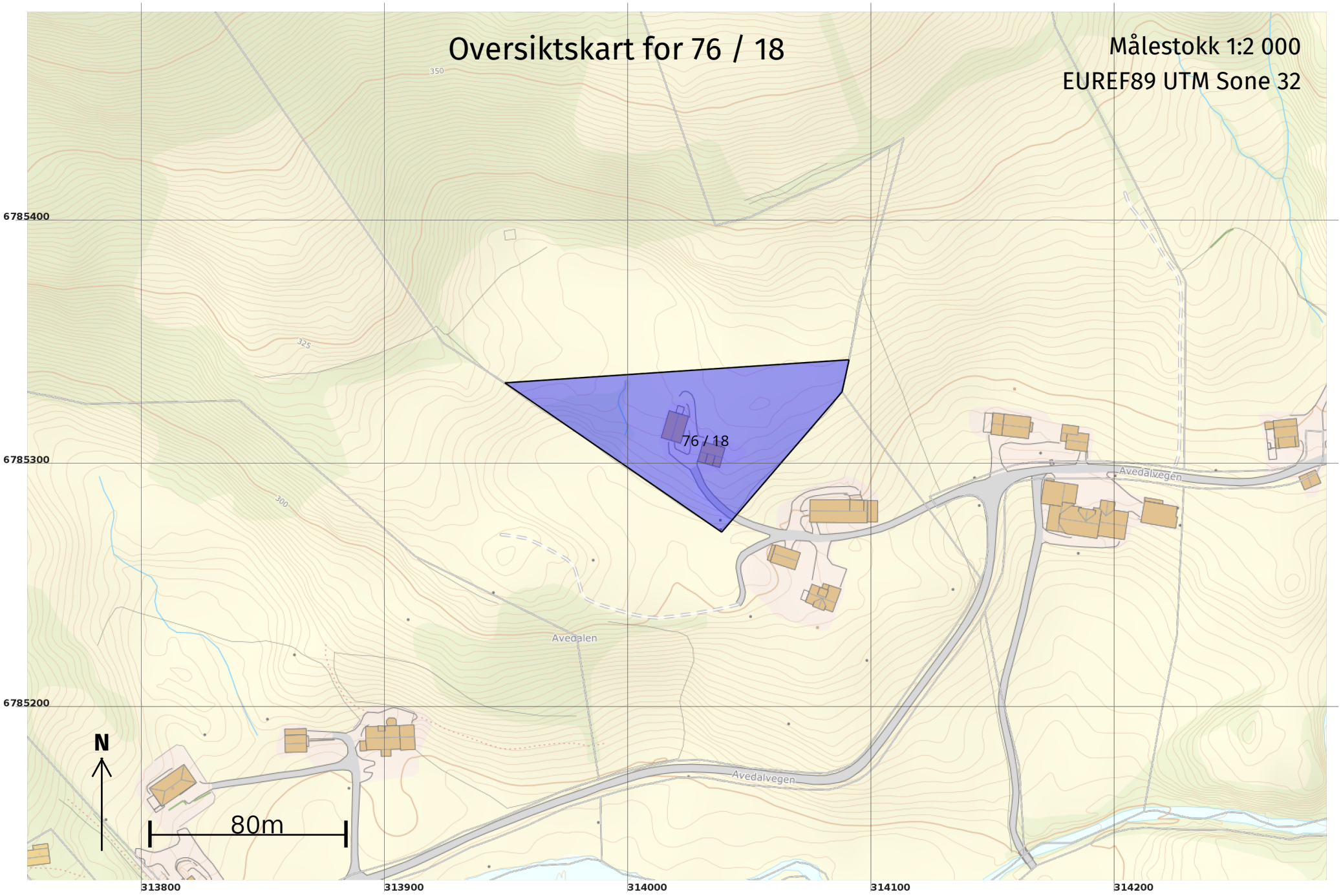
Bygningsnr:	176 905 352		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	142	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	22.07.1950
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	22.07.1950
	Nord: 6785304	Øst: 314035	Bruksareal totalt:	142	Avløp:		Tatt i bruk:	22.09.1955
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Våningshus		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0				
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:								

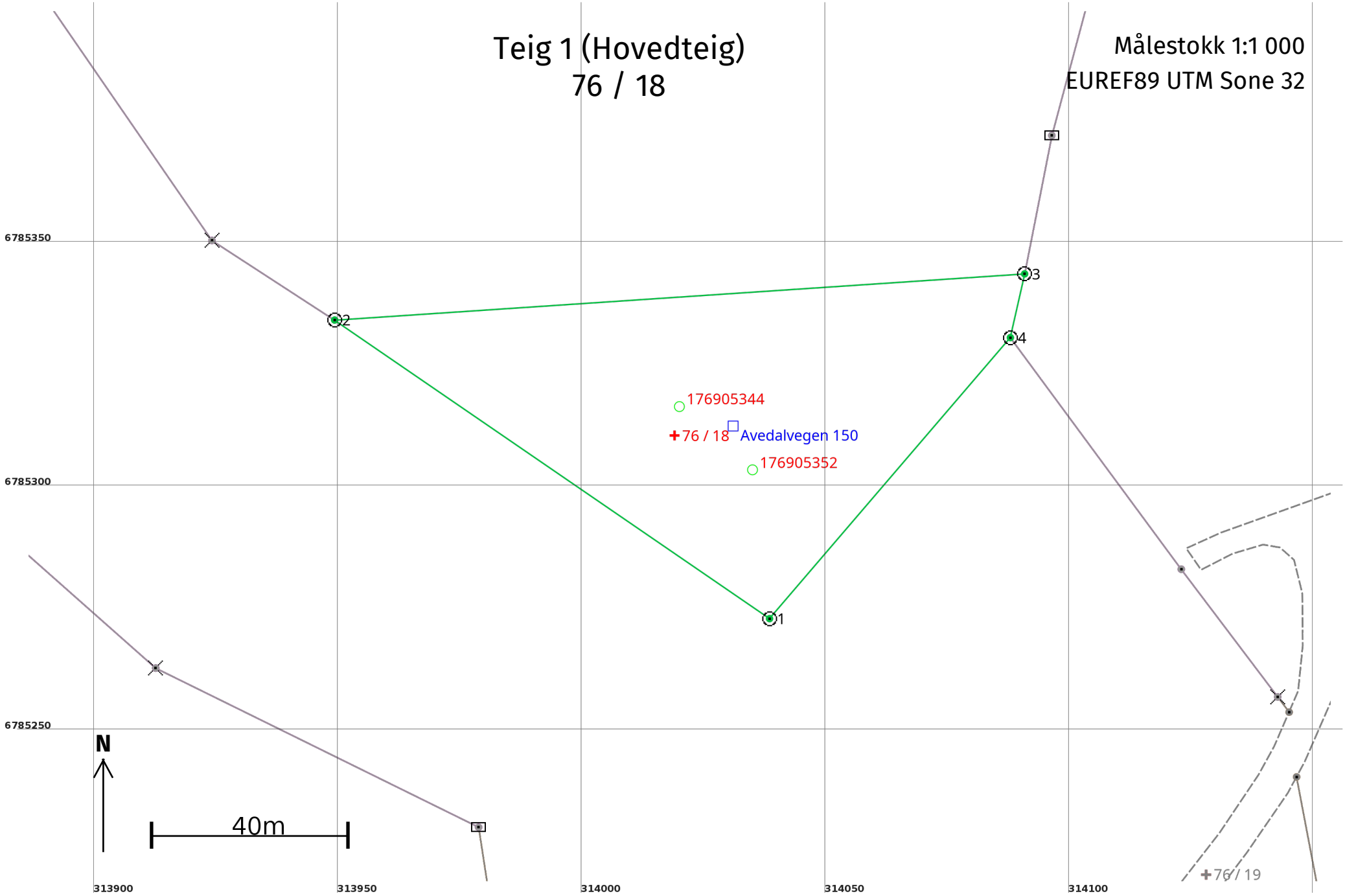
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	35	0	35	0	0	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0	0	0
U01	0	50	0	50	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3005 Avedalvegen 150	H0101	Bolig	142	5	Kjøkken	1	1	76/18


Oversiktskart for 76 / 18
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
76 / 18
Avedalen
Avedalvegen
Avedalvegen
N
80m
6785400
6785300
6785200
313800
313900
314000
314100
314200


Teig 1 (Hovedteig)
76 / 18
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6785350
6785300
6785250
313900
313950
314000
314050
314100
1
2
3
4
176905344
76 / 18
Avedalvegen 150
176905352
76 / 19
N
40m

Areal og koordinater

Areal: 4 986,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6785311 **Øst:** 314019

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6785273,51	314038,50	Jord 108,12	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
2	6785334,69	313949,35	Jord 141,76	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
3	6785344,15	314090,79	Jord 13,38	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
4	6785331,09	314087,87	Fjell 75,85	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4638 - HØYANGER
Gårdsnummer:	76
Bruksnummer:	18

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.08.2023 kl. 14:01
Produsert av:	Einar Taule Øyehaug - 4638
Attestert av:	Høyanger kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	19.05.2000
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 76 / 18	4 986,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010181	LEPSØE ANN MARI		Avedalvegen 150 6947 LAVIK	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6785311	314019		4 986,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Tinglysing
Status
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Omnummerering v/kommuneendring — 01.01.2020 — Tinglyst — 01.01.2020 — smatmynd — 01.01.2020

Omnummerering

Omnummerert til: 4638 - 76/18
Omnummerert fra: 1416 - 76/18

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 19.05.2000 — jke

Kart- og delingsforretning — j 41/99

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1416 - 76/3	-4 986,5
Mottaker	1416 - 76/18	4 986,5

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Avedalvegen	3005	150			Grunnkrets	0305	Lavikdal	
						Stemmekrets:	2	Lavik	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	07110801	Lavik	
				6785313	314031	Postnr.område:	6947	LAVIK	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 176 905 344
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6785317 Øst: 314020
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	23.07.1954
Bruksareal annet:	182	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	23.07.1954
Bruksareal totalt:	182	Avløp:		Tatt i bruk:	23.07.1955
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	0	35	35	0	0	0	0	0
H02	0	0	62	62	0	0	0	0	0
H01	0	0	71	71	0	0	0	0	0
U01	0	0	14	14	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	76/18

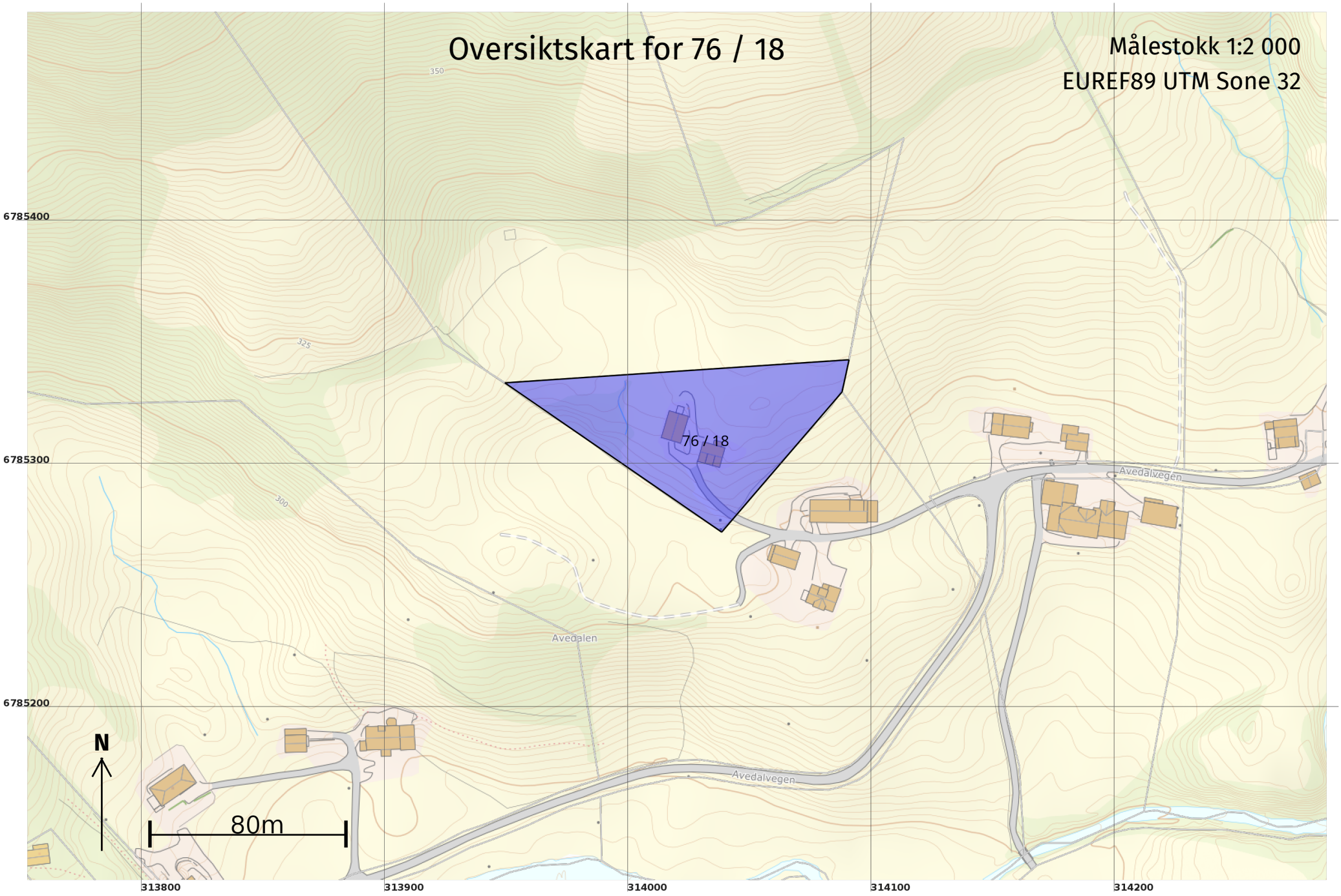
Bygningsnr:	176 905 352		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	142	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	22.07.1950
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	22.07.1950
	Nord: 6785304	Øst: 314035	Bruksareal totalt:	142	Avløp:		Tatt i bruk:	22.09.1955
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Våningshus		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0				
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:								

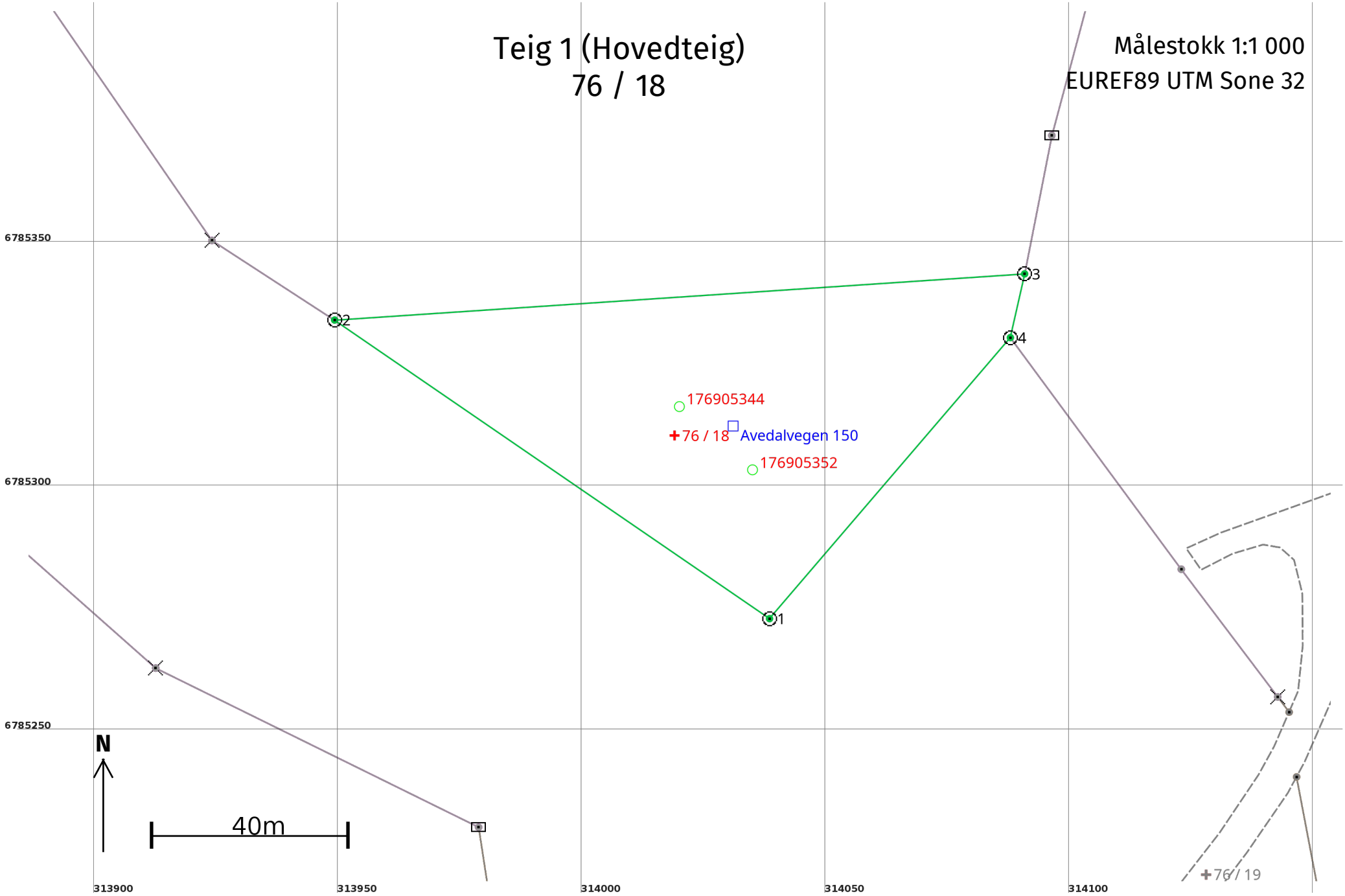
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	35	0	35	0	0	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0	0	0
U01	0	50	0	50	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3005 Avedalvegen 150	H0101	Bolig	142	5	Kjøkken	1	1	76/18


Oversiktskart for 76 / 18
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
76 / 18
Avedalen
Avedalvegen
Avedalvegen
N
80m
6785400
6785300
6785200
313800
313900
314000
314100
314200


Teig 1 (Hovedteig)
76 / 18
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6785350
6785300
6785250
313900
313950
314000
314050
314100
1
2
3
4
176905344
76 / 18
Avedalvegen 150
176905352
76 / 19
N
40m

Areal og koordinater

Areal: 4 986,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6785311 **Øst:** 314019

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6785273,51	314038,50	Jord 108,12	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
2	6785334,69	313949,35	Jord 141,76	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
3	6785344,15	314090,79	Jord 13,38	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
4	6785331,09	314087,87	Fjell 75,85	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4638 - HØYANGER
Gårdsnummer:	76
Bruksnummer:	18

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.08.2023 kl. 14:01
Produsert av:	Einar Taule Øyehaug - 4638
Attestert av:	Høyanger kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	19.05.2000
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 76 / 18	4 986,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010181	LEPSØE ANN MARI		Avedalvegen 150 6947 LAVIK	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6785311	314019		4 986,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Tinglysing
Status
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Omnummerering v/kommuneendring — 01.01.2020 — Tinglyst — 01.01.2020 — smatmynd — 01.01.2020

Omnummerering

Omnummerert til: 4638 - 76/18
Omnummerert fra: 1416 - 76/18

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 19.05.2000 — jke

Kart- og delingsforretning — j 41/99

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1416 - 76/3	-4 986,5
Mottaker	1416 - 76/18	4 986,5

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Avedalvegen	3005	150			Grunnkrets	0305	Lavikdal	
						Stemmekrets:	2	Lavik	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	07110801	Lavik	
				6785313	314031	Postnr.område:	6947	LAVIK	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 176 905 344
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6785317 Øst: 314020
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	23.07.1954
Bruksareal annet:	182	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	23.07.1954
Bruksareal totalt:	182	Avløp:		Tatt i bruk:	23.07.1955
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	0	35	35	0	0	0	0	0
H02	0	0	62	62	0	0	0	0	0
H01	0	0	71	71	0	0	0	0	0
U01	0	0	14	14	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	76/18

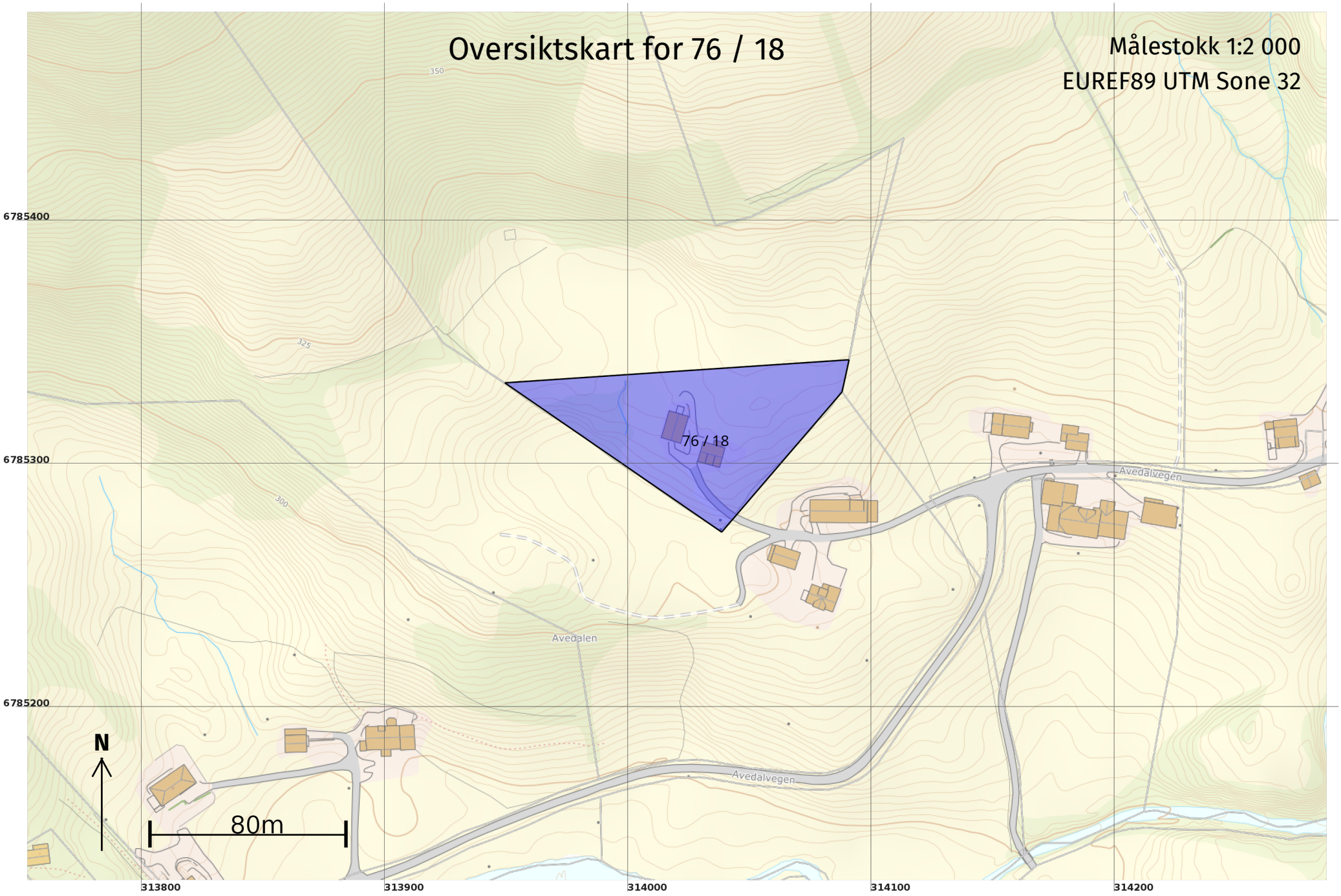
Bygningsnr:	176 905 352		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	142	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	22.07.1950
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	22.07.1950
	Nord: 6785304	Øst: 314035	Bruksareal totalt:	142	Avløp:		Tatt i bruk:	22.09.1955
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Våningshus		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0				
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:								

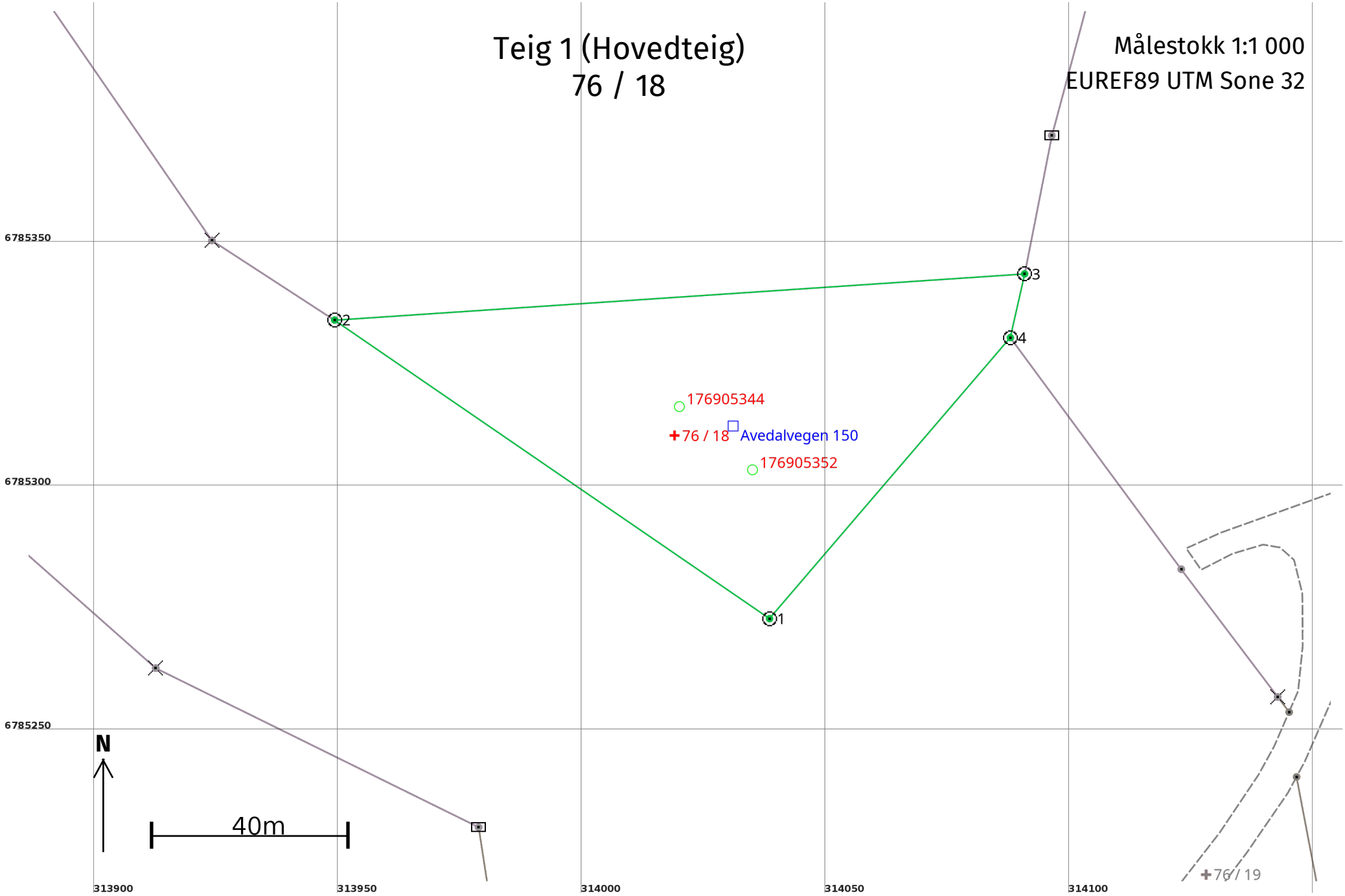
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	35	0	35	0	0	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0	0	0
U01	0	50	0	50	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3005 Avedalvegen 150	H0101	Bolig	142	5	Kjøkken	1	1	76/18


Oversiktskart for 76 / 18
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
76 / 18
Avedalen
Avedalvegen
Avedalvegen
N
80m
6785400
6785300
6785200
313800
313900
314000
314100
314200


Teig 1 (Hovedteig)
76 / 18
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6785350
6785300
6785250
313900
313950
314000
314050
314100
1
2
3
4
176905344
76 / 18
Avedalvegen 150
176905352
76 / 19
N
40m

Areal og koordinater

Areal: 4 986,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6785311 **Øst:** 314019

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6785273,51	314038,50	Jord 108,12	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
2	6785334,69	313949,35	Jord 141,76	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
3	6785344,15	314090,79	Jord 13,38	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
4	6785331,09	314087,87	Fjell 75,85	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4638 - HØYANGER
Gårdsnummer:	76
Bruksnummer:	18

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.08.2023 kl. 14:01
Produsert av:	Einar Taule Øyehaug - 4638
Attestert av:	Høyanger kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	19.05.2000
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 76 / 18	4 986,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010181	LEPSØE ANN MARI		Avedalvegen 150 6947 LAVIK	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6785311	314019		4 986,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Tinglysing
Status
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Omnummerering v/kommuneendring — 01.01.2020 — Tinglyst — 01.01.2020 — smatmynd — 01.01.2020

Omnummerering

Omnummerert til: 4638 - 76/18
Omnummerert fra: 1416 - 76/18

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 19.05.2000 — jke

Kart- og delingsforretning — j 41/99

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1416 - 76/3	-4 986,5
Mottaker	1416 - 76/18	4 986,5

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Avedalvegen	3005	150			Grunnkrets	0305	Lavikdal	
						Stemmekrets:	2	Lavik	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	07110801	Lavik	
				6785313	314031	Postnr.område:	6947	LAVIK	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 176 905 344
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6785317 Øst: 314020
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	23.07.1954
Bruksareal annet:	182	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	23.07.1954
Bruksareal totalt:	182	Avløp:		Tatt i bruk:	23.07.1955
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	0	35	35	0	0	0	0	0
H02	0	0	62	62	0	0	0	0	0
H01	0	0	71	71	0	0	0	0	0
U01	0	0	14	14	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	76/18

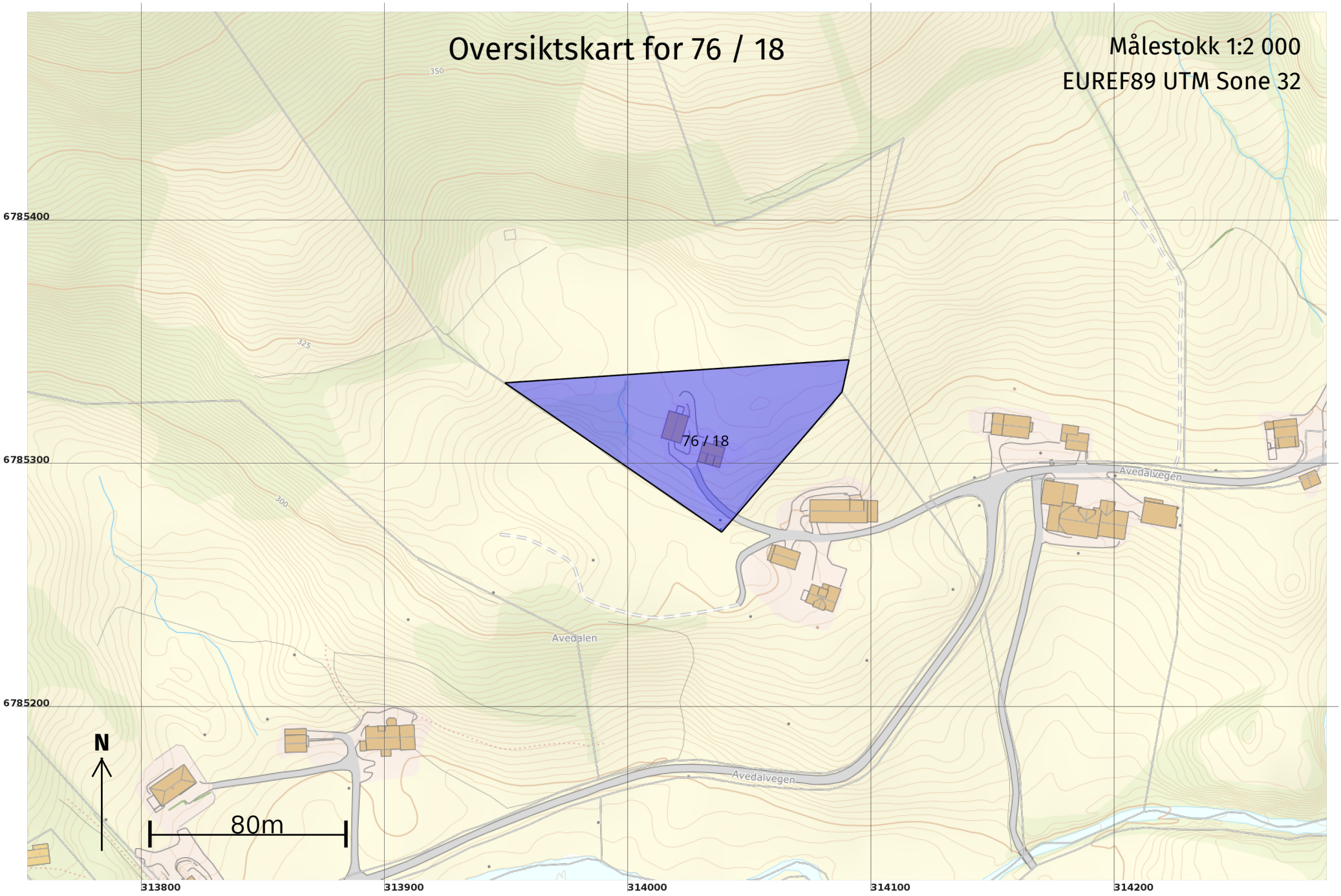
Bygningsnr:	176 905 352		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	142	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	22.07.1950
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	22.07.1950
	Nord: 6785304	Øst: 314035	Bruksareal totalt:	142	Avløp:		Tatt i bruk:	22.09.1955
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Våningshus		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0				
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:								

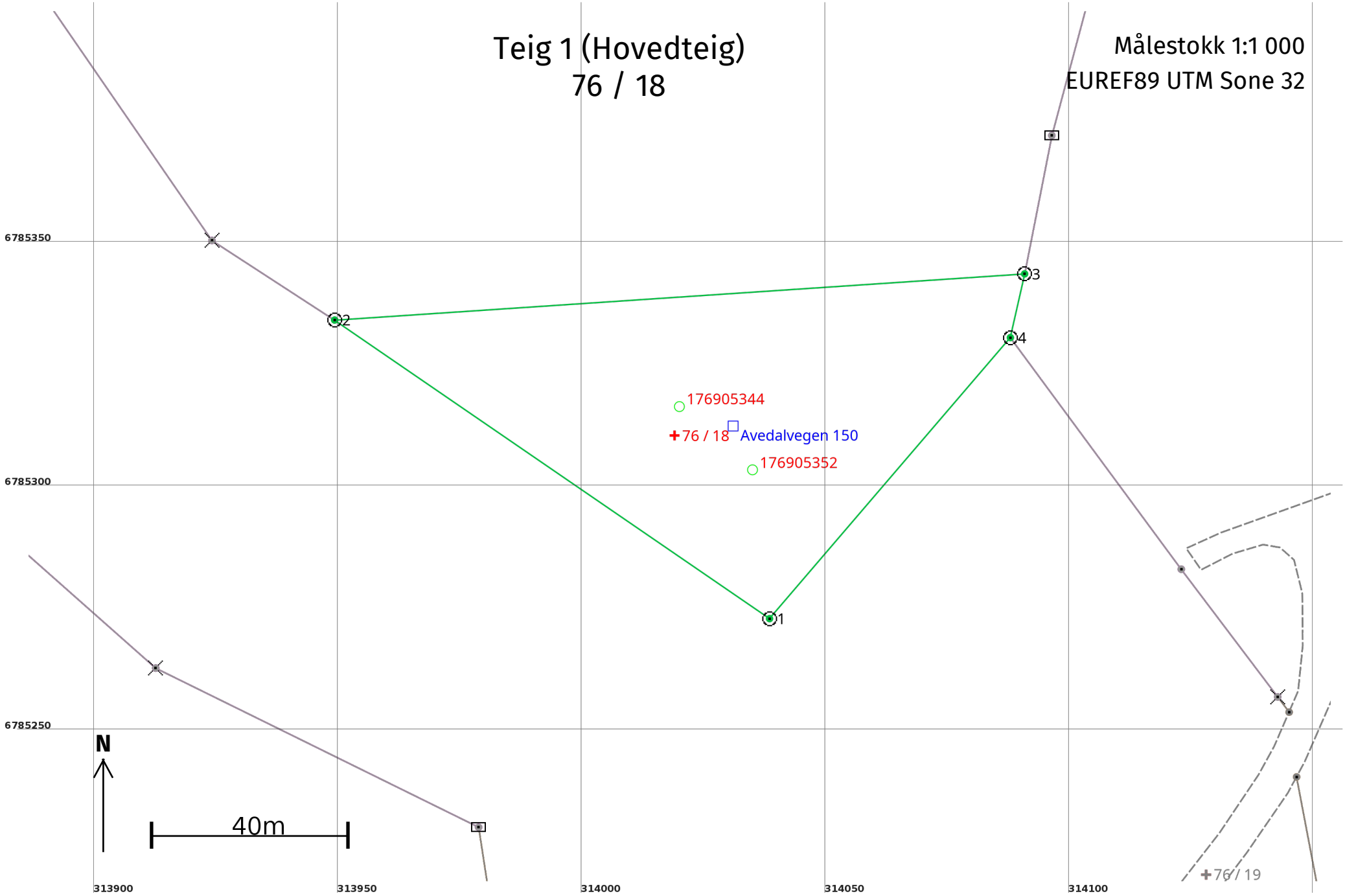
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	35	0	35	0	0	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0	0	0
U01	0	50	0	50	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3005 Avedalvegen 150	H0101	Bolig	142	5	Kjøkken	1	1	76/18


Oversiktskart for 76 / 18
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
76 / 18
Avedalen
Avedalvegen
Avedalvegen
N
80m
6785400
6785300
6785200
313800
313900
314000
314100
314200


Teig 1 (Hovedteig)
76 / 18
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6785350
6785300
6785250
313900
313950
314000
314050
314100
1
2
3
4
176905344
76 / 18
Avedalvegen 150
176905352
76 / 19
N
40m

Areal og koordinater

Areal: 4 986,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6785311 **Øst:** 314019

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6785273,51	314038,50	Jord 108,12	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
2	6785334,69	313949,35	Jord 141,76	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
3	6785344,15	314090,79	Jord 13,38	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
4	6785331,09	314087,87	Fjell 75,85	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4638 - HØYANGER
Gårdsnummer:	76
Bruksnummer:	18

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.08.2023 kl. 14:01
Produsert av:	Einar Taule Øyehaug - 4638
Attestert av:	Høyanger kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	19.05.2000
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 76 / 18	4 986,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010181	LEPSØE ANN MARI		Avedalvegen 150 6947 LAVIK	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6785311	314019		4 986,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Tinglysing
Status
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Omnummerering v/kommuneendring — 01.01.2020 — Tinglyst — 01.01.2020 — smatmynd — 01.01.2020

Omnummerering

Omnummerert til: 4638 - 76/18
Omnummerert fra: 1416 - 76/18

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 19.05.2000 — jke

Kart- og delingsforretning — j 41/99

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1416 - 76/3	-4 986,5
Mottaker	1416 - 76/18	4 986,5

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Avedalvegen	3005	150			Grunnkrets	0305	Lavikdal	
						Stemmekrets:	2	Lavik	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	07110801	Lavik	
				6785313	314031	Postnr.område:	6947	LAVIK	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 176 905 344
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6785317 Øst: 314020
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	23.07.1954
Bruksareal annet:	182	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	23.07.1954
Bruksareal totalt:	182	Avløp:		Tatt i bruk:	23.07.1955
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	0	35	35	0	0	0	0	0
H02	0	0	62	62	0	0	0	0	0
H01	0	0	71	71	0	0	0	0	0
U01	0	0	14	14	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	76/18

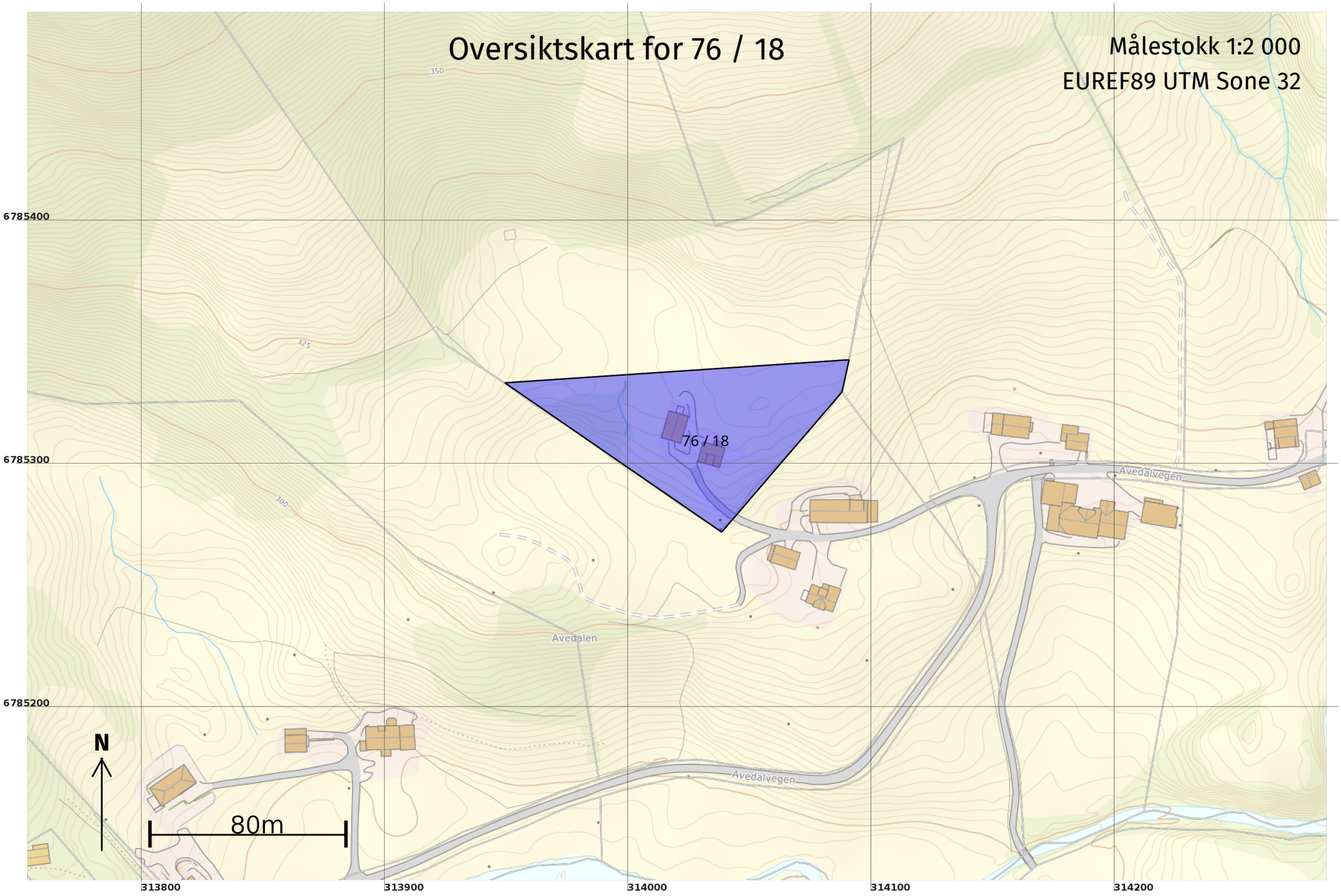
Bygningsnr:	176 905 352		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	142	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	22.07.1950
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	22.07.1950
	Nord: 6785304	Øst: 314035	Bruksareal totalt:	142	Avløp:		Tatt i bruk:	22.09.1955
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Våningshus		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0				
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:								

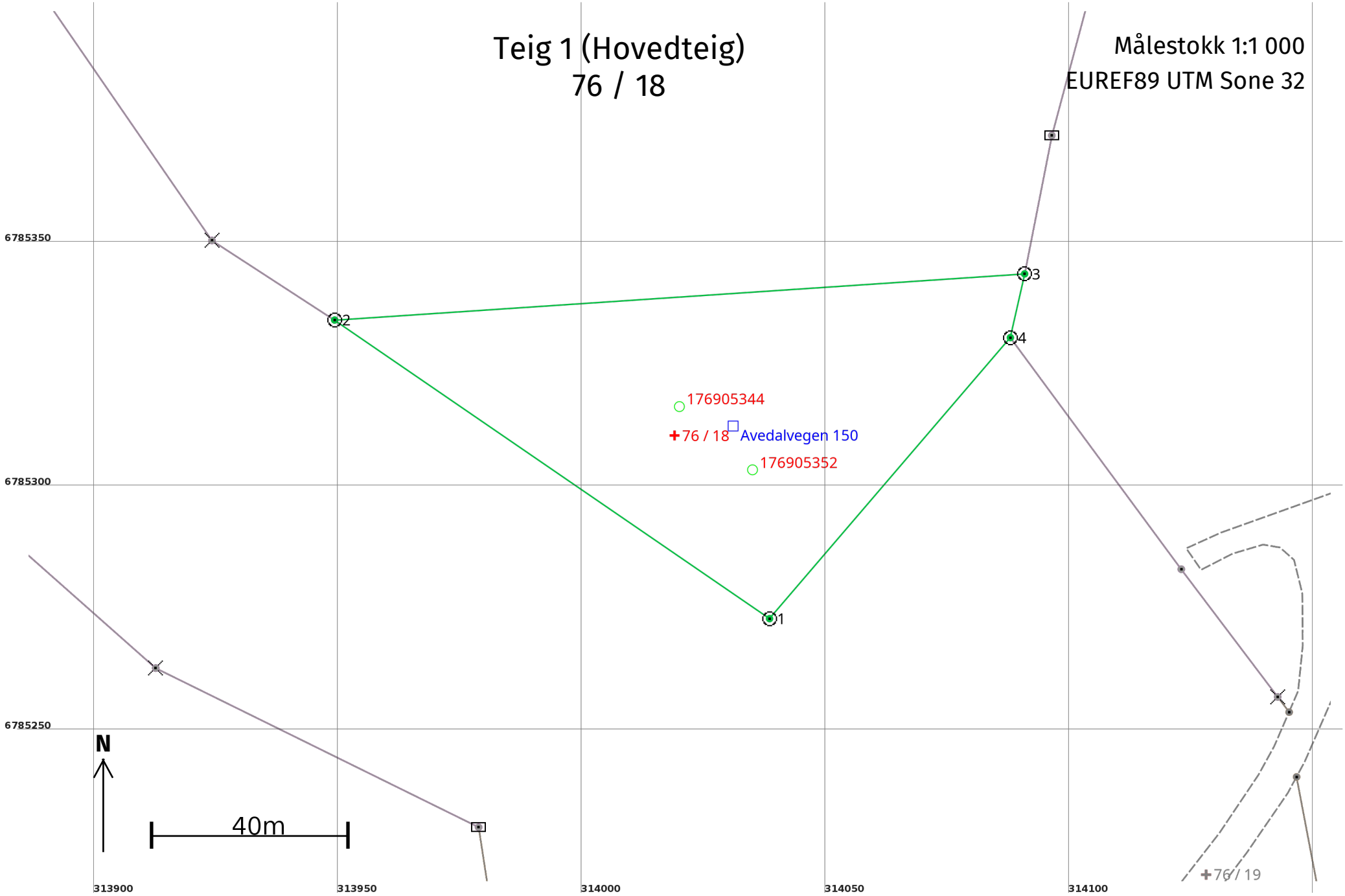
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	35	0	35	0	0	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0	0	0
U01	0	50	0	50	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3005 Avedalvegen 150	H0101	Bolig	142	5	Kjøkken	1	1	76/18


Oversiktskart for 76 / 18
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
76 / 18
Avedalen
Avedalvegen
Avedalvegen
N
80m
6785400
6785300
6785200
313800
313900
314000
314100
314200


Teig 1 (Hovedteig)
76 / 18
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6785350
6785300
6785250
313900
313950
314000
314050
314100
1
2
3
4
176905344
76 / 18
Avedalvegen 150
176905352
76 / 19
N
40m

Areal og koordinater

Areal: 4 986,6 Arealmerknad:

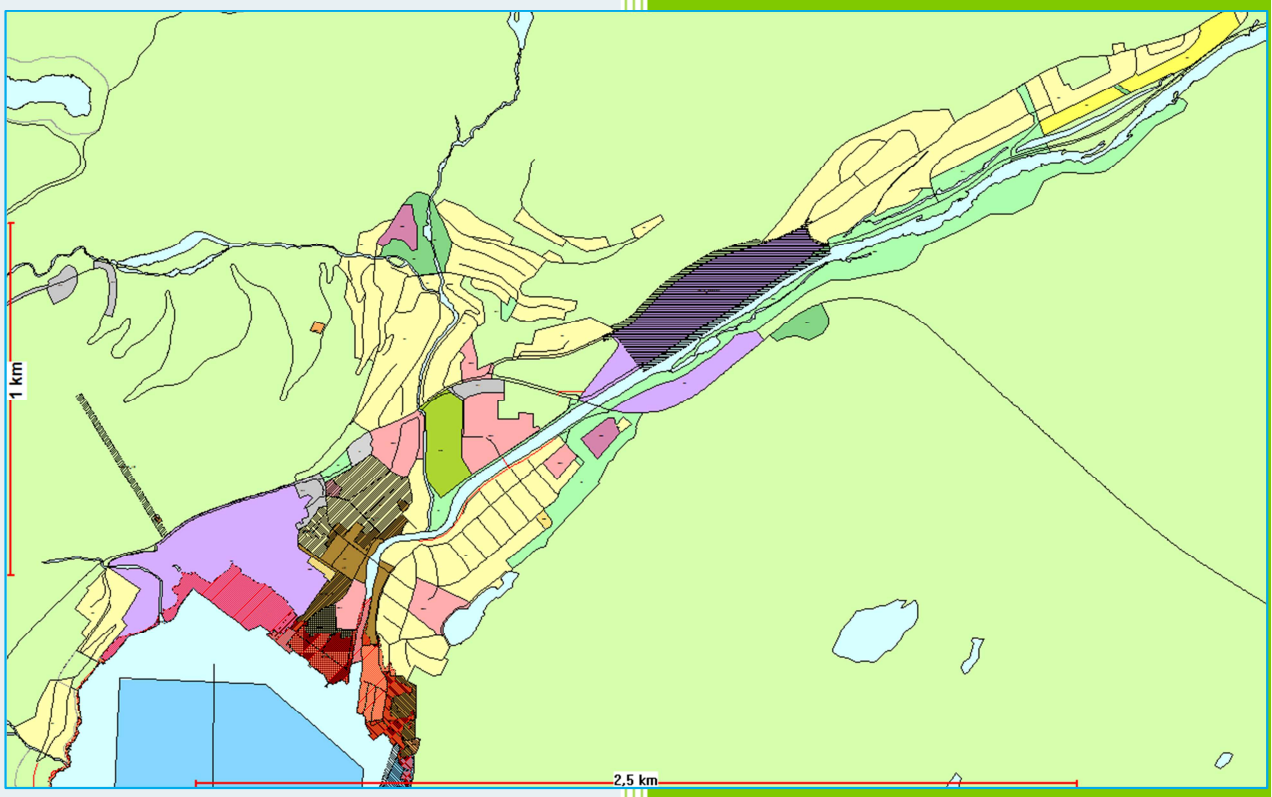
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6785311 **Øst:** 314019

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6785273,51	314038,50	Jord 108,12	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
2	6785334,69	313949,35	Jord 141,76	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
3	6785344,15	314090,79	Jord 13,38	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
4	6785331,09	314087,87	Fjell 75,85	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

2016-2028

Kommuneplanen sin arealdel



Vedtak om 1. gangs offentleg ettersyn i Kommunestyret 17.06.2014.

Vedtak om 2. gangs offentleg ettersyn i Planutvalet 30. september 2014.

Vedtak i Kommunestyret 25. februar 2016.

Høyanger kommune
eld kraft vatn

Forord

Kommuneplanen sin arealdel er hovudverktøyet for berekraftig utvikling i kommunen og ein oversiktsplan for heile kommunen sitt areal. Planen avgjer korleis utbygging eller vern skal administrerast, gjer det enklare å utarbeide meir detaljerte planar, samt gjer det raskare ta avgjersler i enkeltsaker i tråd med kommunale og regionale mål og nasjonal arealpolitikk. Den utgjør en sentral del av en samla kommuneplan – som er et politisk styringsverktøy for korleis kommunen skal utvikle seg og bli i framtida.

Kommuneplanens arealdel er også viktig for kommunen sine innbyggjarar fordi den bestemmer korleis dei enkelte areala og eigedommane kan utnyttast til utbygging, eller verksemd av ulikt slag.

Kommuneplanens arealdel har ein 12 års horisont, men skal rullerast/reviderast kvart fjerde år. Høyanger kommune vedtok sist kommuneplan i 1987. Delar av kommuneplanen sin arealdel har vore revidert i to omgangar, i perioden 1993 til 1994 og i perioden 2007 til 2009. Kommuneplanen sin samfunnsdel vart vedteke 31.01.2013, medan kommuneplanen sin handlingsdel er forventa innarbeid i Høyanger kommune sin økonomiplan hausten 2014.

Dette dokumentet utgjer planomtalen med konsekvensutgreiing og ROS (risiko- og sårbarheitsanalyse). Dokumentet utdjupar arealplankart og føresegner.

Med helsing!

Rådmann
Arve Varden

Kommuneplanleggar
Synne Nessestrand Vefring

Innhald

1. Innleiing ... 3

1.1. Føremålet med planarbeidet ... 3
1.2. Organisering ... 3
1.3. Planprosess og medverknad ... 4

2. Kommunale mål, strategiar og satsingsområde ... 4

2.1. Overordna målsettingar (kommuneplanen sin samfunnsdel) ... 4
2.2. Resultatmål (kommuneplanen sin samfunnsdel) ... 4
2.3. Vedteken arealstrategi (kortversjon) ... 5
2.4. Jordvern og landbruk ... 6
2.5. Kommunal plan for klima og energi ... 6

3. Nasjonale og regionale mål og føringar ... 6

3.1. Nasjonale rammer og føringar ... 6
3.2. Regionale forventingar og føringar ... 7

4. Skildring av plan og aktuelle tema ... 8

4.1. Generelt ... 8
4.2. Folketalsvekst og bustadbehov. ... 8
4.3. Sentrumsutvikling ... 10
4.4. Fritidsbustad ... 11
4.5. Samferdsle og teknisk infrastruktur ... 13
4.6. Grønstruktur, kulturminner, trivsel og fysisk aktivitet. ... 13
4.7. Bruk og vern av sjø og vassdrag ... 15
4.8. LNF spreidd og jordbruksareal. ... 17
4.9. Næringsareal ... 17
4.10. Omsynssone ... 19

5. Konsekvensutgreiing ... 22

5.1. Metode for konsekvensutgreiing ... 22
5.2. Grunnlag for å vurdere det enkelte tema. ... 23
5.3 Konsekvensutgreiing - fritidsbustad ... 24
5.4 Konsekvensutgreiing bustad ... 43
5.5 Konsekvensutgreiing kombinert byggje- og anlegg ... 50
5.6. Konsekvensutgreiing Næring ... 53
5.7. Konsekvensutgreiing samferdsle ... 63
5.8. Konsekvensutgreiing råstoffutvinning ... 70
5.9 Konsekvensutgreiing LNF – spreidd ... 71
5.10 Konsekvensutgreiing Fritids- og turistføremål ... 88
5.11. Konsekvensutgreiing akvakultur ... 89
5.12. Konsekvensutgreiing for planen sin samla verknad ... 90

6. Risiko og sårbarheitsanalyse (ROS) - nye arealføremål ... 95

6.1. Metode ... 95
6.2. Risikomatrise/vurderingsgrunnlag ... 96
6.3. Kartlegging av potensielle faremoment for dei ulike innspelsområda. ... 97

7. Arealrekneskap ... 101

Føresegner - Kommuneplanen sin arealdel ... 103

1. Innleiing

1.1. Føremålet med planarbeidet

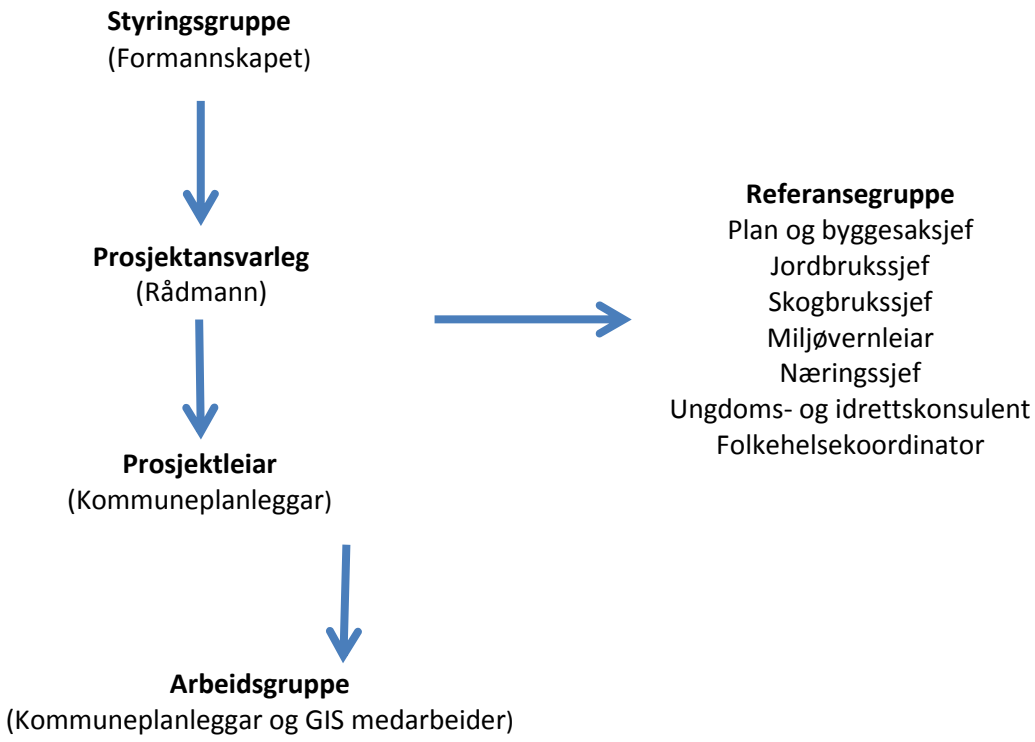
Arealdelen viser hovudtrekka i arealdisponeringa, samt rammer, føresetnadar og viktige omsyn som må takast i vare ved disponering av areal. Planen er bindande for framtidig arealbruk, og må ofte følgjast opp med detaljplan. Føremålet med planarbeidet er å sikre langsiktig og berekraftig arealbruk som legg til rette for ønska vekst og utvikling i kommunen. I tillegg skal arbeidet med kommuneplanen sin arealdel sikre at;

- Høyanger kommune har eit oppdatere planverk som tilfredstillar og samsvarar med dagens lovverk (PBL 2008), samt nasjonale retningslinjer og føringar.
- Kommuneplanen sin arealdel samsvarar med faktisk arealbruk gitt løyve til gjennom dispensasjonar-, bygge- og/eller frådelingsaker, samt reguleringsplanar.

Endeleg vedteken plan skal;

- Fastsetje rammene for arealbruken i kommunen.
- Sjåast i samanheng med kommuneplanen sin samfunnsdel og økonomiplan/handlingsdel.
- Vere førande for framtidige prioriteringar, samt politiske og administrative avgjersler.
- Gi informasjon og føringar til innbyggjarar og næringsdrivande om arealbruk i kommunen.
- Vere realistisk. Planlagde tiltak skal forventast gjennomført i gjeldande planperiode.

1.2. Organisering



1.3. Planprosess og medverknad

Planutvalet vedtok oppstart av planarbeidet, samt høyring av planprogram den 26.02.2013. Endeleg planprogram vart vedteke den 03.06.2013. Det har vore gjennomført dialogmøte med næringsliv, samt gjennomført kontordag i Ortnevik, Bjordal og Ikjefjord. I tillegg har det vore gjennomført eige prosjekt i saman med 1. klasse allmennfag ved Høyanger vidaregåande skule for å sikre born og unge sin medverknad i planprosessen.

Ein har fått innspel til planprosessen via referansegruppa, som aktivt har marknadsført arbeidet ovanfor sitt nettverk. Slik har ein nådd eit breitt spekter av interessegrupper. Ein har i tillegg fått innspel via andre planprosessar og prosjekt dei seinare åra (t.d. omdømeprosjektet, Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, osv.). Det har vore mogleg å komme med innspel gjennom heile prosessen fram til ferdigstilling av 2. gongs høyring..

Kommunestyret vedtok i sak 037/14 i møte den 17.06.2014 høyring av framlegg til kommuneplanen sin arealdel. I forkant av høyringa vart det registrert ca. 30 merknadar/innspel, medan det i samband med høyringa vart det registrert tilsvarande tal. Det vart gjort vedtak om 2. gongs høyring i Planutvalet den 30. september 2014. I samband med denne høyringa vart det registrert 13 merknadar.

2. Kommunale mål, strategiar og satsingsområde

Følgjande overordna målsettingar er styrande for arbeidt med kommuneplanen sin arealdel.

2.1. Overordna målsettingar (kommuneplanen sin samfunnsdel)

- Høyanger kommune skal ha positiv folketalsvekst.
- Høyanger kommune skal ha vekst i næringslivet.
- Høyanger kommune skal saman med Høyanger vidaregåande skule og lokalt næringsliv sikre høg kvalitet i ei samanhengande 13 –årig opplæring i kommunen.
- Høyanger kommune skal vere ein god og trygg stad å bu for alle kommunen sine innbyggjarar. I alle avgjersler som har betyding for innbyggjarane skal helsekonsekvensar vurderast.
- Høyanger kommune skal vere ein veldriven organisasjon som yte raske og gode tenester.
- Høyanger kommune skal forvalte ressursane sine berekraftig.

2.2. Resultatmål (kommuneplanen sin samfunnsdel)

- Høyanger kommune skal ha årleg folketalsvekst på 0,5 %. Folketalsveksten skal i hovudsak skje i aldersgruppa 20-40 år.
- Høyanger kommune skal ha vekst i tal arbeidsplassar på 400 til 600.
- Høyanger kommune skal vere blant dei 100 best rangerte kommunane i kommunebarometeret.
- Høyanger kommune skal ha positiv utvikling i sin folkehelseprofil (jf. data frå FHI).
- Høyanger kommune skal redusere forbruk og utslepp som er skadeleg for klima og miljø med 20 %.

2.3. Vedteken arealstrategi (kortversjon)

- Fokus på **bustadtilbodet** i kommunen. Kommunen sin strategi for bustadbygging skal vere todelt; regulerte bustadfelt/tettare utbygging i tettbygd strøk (bygdelaga og kommunesenteret) og opning for spreidd busetnad elles i kommunen.

- Fokus på **sentrumsutvikling,** og spesielt kommunesenteret som ei drivkraft for handel, næring og kultur. Realisering av nye og attraktive bustadar, samt andre funksjonar gjennom transformasjon av eksisterande næringsareal og fortetting. Vurdere sentrumsnære leilegheiter og nye næringsareal som kan skape aktivitet og verke vitaliserande på sentrumsområda.

- Arealforvaltning av **strandsona** bør ha fokus på tilrettelegging for turistnæring, fritids-eigedommar og sjøtilknytt næringsverksemd, samstundes som miljøkvalitetar og tilgang for ålmenta blir teke i vare. Følgjande prinsipp skal ligge til grunn i område der ein opnar for utbygging:
    - Utbygging skal i hovudsak skje etter reguleringsplan.
    - Byggjegrense mot sjø bør vere minimum 25 meter.
    - Bygg og anlegg som er sjøtilknytt skal i størst mogleg grad lokaliserast saman.
    - Vegar og parkeringsplassar skal ikkje leggast i strandsona.
    - Kulturminne og kulturverdiar skal sikrast gjennom å setje av tilstrekkeleg areal.
    - Stiar, gangvegar og viktige grønkorridorar skal takast vare på.

- Arealdelen må sikre **grønstruktur, trivsel og fysisk aktivitet** gjennom å legge til rette for nye, lett tilgjengeleg og tilrettelagde møteplassar og uterom, stiar, gang- og sykkelvegar og andre grøne strukturar som gir moglegheit for leik, rekreasjon, mosjon, friluftsliv, opplevingar og sosialt samvær.

- Framtidig arealplanlegging skal ha fokus på **samfunnstryggleik** og **klimaendringar**, og ta høgde for faktorar som havnivåstigning, auka flaum- og skredfare, hyppigare ekstremver, samt auka klimapåverknad på bygg og anna infrastruktur.

- I kommunesenteret er det disponibel større næringsareal og næringsbygg som kan nyttast til **næringsutvikling**. For å sikre utviklingsmoglegheiter i andre delar av kommunen bør ein ha tilgjengeleg kommunale næringsareal i alle bygdesenter. For å styrke kommunens moglegheiter for å utvikle eit meir mangfaldig næringsliv bør ein legge til rette for kontorlokale i sentrumsområde. Oppdrettsnæringa er ei viktig næring i Høyanger kommune. Framtidig bruk av sjøareal bør ha fokus på berekraftig utvikling.

- **Fritidsbusetnad** er ei viktig tilleggsnæring til jordbruket, samt viktig for å oppretthalde busetnad i bygdene og for å styrke kommunen sin posisjon som ein attraktiv kommune å besøke. Ønskje om hyttebygging kjem ofte i konflikt med både dyrka mark og 100 meters belte i strandsona.

- **Landbruk** er viktig for busetjing, verdiskaping og kulturlandskap. I arealforvaltning skal det leggast stor vekt på kommande generasjonar sine behov for å produsere eigen mat, og at miljøverdiane i kulturlandskapet vert tekne vare på.

- For å styrke Høyanger kommune sin posisjon i eit større bustad- og pendlingsområde må ein arbeide for å heve standar på **fylkesvegnettet** i kommunen. Det bør i tillegg vere ei målsetting å

oppnå gang- og sykkelveg på alle vegstrekningar gjennom utbygde bustadområde. Sistnemnde er viktig for å redusere transportbehovet og auke trafikktryggleiken.

2.4. Jordvern og landbruk

Høyanger kommune har slutta seg til jordvernstrategi for Sogn og Fjordane. Denne listar opp følgjande forventningar til kommunane;

- Følgjer opp nasjonale jordvernpolitikk slik at kommande generasjonar får nyte godt av matjord og verdifullt kulturlandskap.
- Set arealpolitikk og jordvern på den politiske dagsordenen, registrerar og tek vare på Kjerneområde landbruk slik LMD og KS tilrår.
- Er à jour med rullering av – og følgjer opp – kommuneplanen sin.
- I all arealplanlegging utarbeider gode dokumentasjonar av utbyggingsbehov, vurdering av alternative løysingar og konsekvensar for landbruket.
- Legg opp til fortetting av eksisterande sentrumsareal og tek i vare større samanhengande landbruksareal.
- Utarbeider og følgjer rettleiande retningsliner for behandling av dispensasjonssøknader.
- Er presise og nøyaktige ved rapportering av omdisponert areal mv. i KOSTRA.

2.5. Kommunal plan for klima og energi

Kommunal plan for energi og klima vart vedteken i 07.10.2010 og legg følgjande føringar for arealbruk i Høyanger kommune;

- Høyanger kommune vil utnytte tilgjengelege verkemiddel i PBL for å sikre berekraftig utvikling.
- Høyanger kommune skal i arealplanlegging ha fokus på å styrkje sentrum, effektiv arealutnytting, samt tilrettelegging for gang-, sykling og kollektivtransport.
- Høyanger kommune skal utnytte tilgjengelege verkemiddel i PBL for å sikre at det ikkje blir bygd ny sårbarheit inn i samfunnet. Dette gjeld flaum, ras og havnivåstigning.

3. Nasjonale og regionale mål og føringar

Høyanger kommune må i all arealplanlegging ta omsyn til statlege og regionale lover, føreskrifter, retningslinjer og planar.

3.1. Nasjonale rammer og føringar

Plan og bygningslova er det mest sentrale lovverket med omsyn til utarbeiding av kommunale planar. 1. juli 2009 trådde ny PBL i verk og fokuset på kommunen si rolle som samfunnsutviklar, samt kommuneplanens samfunnsdel vart styrka. Lova vektlegg berekraftig utvikling, demokrati og medverknad i planprosessar, universell utforming, samt omsyn til born og unge i planlegging.

Naturmangfaldslova er den mest sentrale lova innan naturforvaltning. Lova regulera forvaltning av artar, områdevern, framande organismar, utvalde naturtypar og den tar vare på leveområde for prioriterte artar.

Lov om folkehelsearbeid (folkehelselova). Føremålet med lova er å bidra til ei samfunnsutvikling som fremjar folkehelse, herunder utjamnar sosiale helseforskjellar. Folkehelsearbeidet skal fremje befolkninga si helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å førebygge psykisk og somatisk sjukdom, skade eller liding.

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging er eit av fleire verkemidlar i Plan og bygningslova med sikte på å formidle og ta i vare nasjonale interesser og nasjonal politikk i planarbeidet. Gjeldande dokument vektlegg temaa klima og energi, by- og tettstadsutvikling, samferdsel og infrastruktur, verdiskaping og næringsutvikling, natur, kulturmiljø og landskap, samt helse, livskvalitets og oppvekstmiljø.

Rikspolitiske retningslinjer;

Rikspolitisk retningslinje for areal og transportplanlegging.
Rikspolitisk retningslinje for å styrkje born og unge sine interesser i planlegging.
Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008).
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1995).
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1521)
Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag (1/2008, NVE)

Stortingsmeldingar;

St.meld. nr 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
St. meld. nr. 15 (2011-2012). Hvordan leve med farene – om flom og skred.

3.2. Regionale forventingar og føringar

Fylkesplan for Sogn og Fjordane 2005 -2008: ***Vegen vidare for Sogn og Fjordane:*** Overordna målsetting er å halde oppe folketal og busetnad. God helse, kultur og tilgjenge for alle i trygge og opne miljø er avgjerande verdiar.

Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2014-2017: Fokus på verkemiddel og tiltak for å få fleire i fylket til å vere fysisk aktive. Planen legg vekt på behovet alle har for fysisk aktivitet, og utviklinga av anlegg er tilpassa dette.

4. Skildring av plan og aktuelle tema

4.1. Generelt

Ein sentral del av arbeidet med ny arealdel til kommuneplanen har vore å oppdatere plangrunnlaget slik at det samsvarar med faktisk arealbruk gitt løyve til gjennom reguleringsplanar, byggesaker og dispensasjonar sidan førre arealdel vart utarbeidd. Kartgrunnlaget har generelt inneheldt mykje feil og manglar som har blitt retta opp undervegs.

Nedanfor følgjer gjennomgang av tema og problemstillingar satt fokus på i planprogrammet til kommuneplanane sin arealdel, samt skildring av val undervegs i planprosessen og konsekvensar av desse vala for utforming av planen.

4.2. Folketalsvekst og bustadbehov.

Kommuneplanen sin samfunnsdel har målsetting om årleg folketalsvekst på 0,5%. Denne målsettinga ligg til grunn for kommunen si vurdering av bustadbehov og for tilrettelegging for bustad i planperioden. Behovet for tilrettelegging av areal til bustad blir også vurdert opp mot eksisterande arealreservar i gjeldande planar, samt eit mål om å oppretthalde ei geografisk fordeling i bustadtilbodet.

Ved inngangen av 3. kvartal 2013 hadde Høyanger kommune eit folketal på 4225. Ein årleg folketalsvekst på 0,5% gir i utgangen av planperioden i 2026 eit folketal på 4484, altså ein auke på ca. 250 innbyggjarar. Om ein reknar i snitt 2,5 personar pr. hushald gir det eit behov for ca. 100 nye bustadar i planperioden. Forventa utvikling og behov er illustrert i tabell nedanfor.

Bygdelag	**Folketal 2013**	**Folketal 2026**	**Tal behov nye bustadar.**
Høyanger	1912	2026	45
Austreim-Tronvik	774	820	18
Vadheim	360	382	9
Lavik m/Lavikdal	413	438	10
Høyanger sørside	360	382	10
Anna	406	430	10
SUM	**4225**	**4478**	**102**

Tabell 1; Folketalsutvikling og framtidig bustadbehov

Vedteke planprogram angir ein todelt strategi for bustadbygging i kommunen; regulerte bustadfelt/tettare utbygging i tettbygde strøk (bygdelaga og kommunesenteret) og opning for spreidd busetnad elles i kommunen.

4.2.1. Eksisterande bustadmasse

I 2013 var det registrert 2411 bustadar i Høyanger kommune. Ca. 2/3 av desse er i tettbygde strøk og ca. er 66 % einebustadar. Kommunesenteret har i hovudsak ein eldre bustadmasse. I perioden 1970 til 1990 vart det etablert bustadfelt på Kyrkjebø, Austreim, Tronvik, Vadheim; Lavik og Dale i Høyanger. Etter 1990 talet har det kun vore enkeltvis bustadbygging i kommunen.

Eit stort tal registrerte bustadar blir nytta til anna føremål enn bustadføremål, i hovudsak som fritidsbustad. Dette kan gi eit potensiale for å dekke framtidig bustadbehov i eksisterande bustadmasse, men vil truleg vanskeleg la seg gjennomføre. Størst tal bustadar som blir nytta til fritidsbustad og liknande finn ein i mindre sentrale område i kommunen (sjå tabell nedanfor).

Tettstad	Tal bustadar totalt	Registrerte bustadar ikkje nytta til primærbustad	%
Høyanger	815	89	11%
Kyrkjebø/Austreim	289	45	16%
Vadheim	161	38	24%
Lavik	70	15	21%
Lavikdalen	85	34	40%
Ikjefjord	40	20	50%
Bjordal	51	18	35%
Søreide/Østerbø	32	13	40%
Ortnevik	29	14	48%
Norevikane/Bogen	34	7	21%
Torvund/Aven	31	12	39%

Tabell 2; Registerte bustadar som ikkje blir nytta som primærbustad.

4.2.2. Eksisterande arealreservar til bustad

Arealreservar til bustadføremål i gjeldande arealplanar er gjennomgått. I tillegg har ein kartlagt ferdig regulerte og byggeklare tomter. Høyanger kommune har ikkje avsett areal til spreitt bustadbygging i LNF område i gjeldande planar.

Gjeldande planar har ein teoretisk kapasitet på 70 tomter (sjå tabell nedanfor). I praksis er dette talet ca. 25, da fleire av tomtene ikkje er byggteknisk realiserbare. Mange av tomtene ligg også lite attraktivt og vanskeleg til.

I tillegg er det er det areal avsett i kommunedelplan eller reguleringsplan på Austreim, Kyrkjebø, Vadheim og Lavik som gir moglegheit for å realisere mellom 50 og 100 nye bustadeiningar, alt etter kva utbyggingsalternativ ein vel.

Som ein kan sjå av tabellen nedanfor står kommunesenteret Høyanger utan arealreservar til bustad. Høyanger sørside har arealreservar, men desse har lite relevant geografisk plassering/spreiing.

Område	Areal avsett i KP	Areal avsett i RP	Ferdig oppmålte tomter
Høyanger	-	-	-
Austreim	62 daa	-	-
Kyrkjebø	13 daa	-	-
Tronvik	20 daa	15 daa	13 (3 nedanfor veg)

Indredalen (Vadheim)	47 daa	24 daa	27 tomter
Nedre Hovland (Vadheim)	13 daa	8,5 daa	-
Øvre Hovland (Vadheim)	9,5 daa	1,5 daa	-
Sentrum (Vadheim)	5 daa	4,5 daa	5 tomter
Lavik	5 daa	19 daa	19 tomter
Sørsida samla	38 daa	10 daa	6 tomter

Tabell 3; Oversikt over arealreservar til bustadføremål

4.2.3. Nye areal til bustad, endring av eksisterande.

Framtidig bustadbehov blir i store grad dekka gjennom eksisterande arealreservar for områda Lavik og Vadheim, samt aksen Tronvik - Austreim.

I kommunesenteret Høyanger er det i denne planen satt av areal til einebustad på Øvre Dale. Samtidig opnar ein for eit meir variert bustadtilbod i område avsett til sentrumsføremål og/eller fornyingsområde (omsynssone).

På Høyanger sørside er det i denne planen opna for nytt bustadområde i Bjordal. I tillegg har ein tilbakeført bustadareal til LNF i Ikjefjord. Sistnemnde med bakgrunn i forventa behov, samt ønskje om ei større geografisk spreiing av bustadområde.

Totalt vil ein då ha tilgjengeleg areal for bustadbygging i alle bygdelaga på Høyanger sørside (med unntak av Søreide) i kommande planperiode. I tillegg er det lagt til rette for 6 områder for spreidd utbygging med moglegheit for oppføring av til saman 15 nye einingar.

Område	Formål	Forslagsstiller	Tal nye einingar/daa
Bjordal (B 96)	Bustad	Steinar Holen	5
Dale i Høyanger (B 99)	Bustad	Høyanger kommune	15-20
Ortnevik (LS 1)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	2
Hest (LS 2)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	2
Massnes (LS 4)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	3
Lavikdalen (LS 5)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	2
Klævold (LS 7)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	5
Lavikdalen (LS 6)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	1

Tabell 4; Oversikt over nye områder for bustadbygging.

Om ein tek omsyn til både arealreservar og nye område avsett til bustad er det ein moglegheit for å realisere mellom 100 og 150 nye bustadar i Høyanger kommune i planperioden 2014- 2018.

4.3. Sentrumsutvikling

Det er viktig å oppretthalde sentrumsfunksjonar i tettstadane Lavik, Vadheim og Kyrkjebø, samt å styrke sentrumsutvikling i Høyanger tettstad. Eit vitalt sentrum opprettheld viktige funksjonar som butikk, post, uformelle møteplassar, osv. I planen blir sentrum og sentrumsfunksjonar avgrensa ved bruk av sentrumsføremål. Sentrumsføremål opnar for kombinasjon av blant anna forretning, tenesteyting og bustad, noko som skapar ein variert bruk og aktivitet gjennom heile døgnet.

Sentrumsføremål erstattar tidlegare bruk av føremåla næring, bustad, forretning, osv. i område som nyttast eller har vore til desse føremål, eller til ein kombinasjon av desse føremål. Sentrumsføremålsgrensene har i minimal grad blitt justert i høve dette.

I planperioden er det eit mål å utvikle delar av sentrumsområde BS 8 i Høyanger (rådhuskvartalet), og BS 10 Sæbøtangen. Sæbøtangen er lagt inn med omsynssone fornying med krav om felles planlegging. Her er ønskje ein å kombinere eksisterande næringsaktivitet og forretningsdrift med bustadutvikling og strandpromenade.

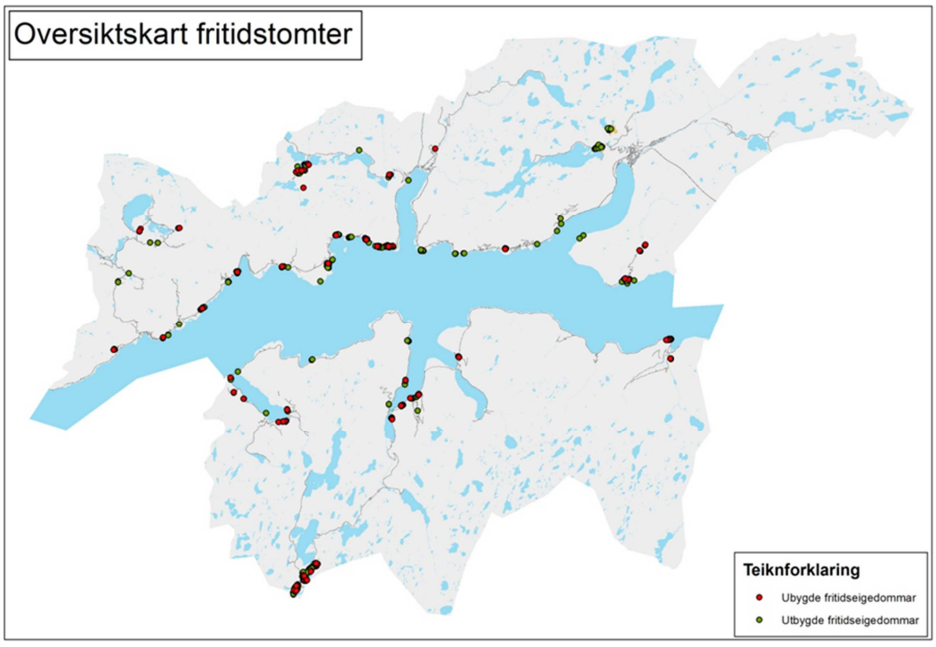
Kode	Område	Tidlegare føremål
BS1	Lavik	Offentleg bygning.
BS2	Lavik	Offentleg bygning og forretning
BS3	Lavik	Offentleg bygning
BS4	Vadheim	Transformasjonsområde
BS5	Vadheim	Friområde og offentleg bygning
BS6	Vadheim	Forretning og parkering
BS7	Kyrkjebø	Forretning og kontor, parkering.
BS8	Høyanger	Bustad/næring.
BS9	Høyanger	Bustad, forretning, offentleg bygning, parkering, friområde.
BS10	Høyanger	Næring offentleg bygning og parkering

Tabell 5; Oversikt sentrumsområde og bruk av sentrumsføremål

4.4. Fritidsbustad

4.4.1. Status fritidseigedom

Det eksisterer 619 fritidsbustader i Høyanger kommune (SSB 2013), samt ca. 90 fritidseigedommar som ikkje er utbygd. Desse er jamt fordelt i kommunen.



Behovet for areal til fritidsbustadar må vurderast med bakgrunn i bygge-aktivitet dei siste åra, tilgjengeleg tomteareal i eksist-erande planar, samt vedteken areal-strategi, der fritids-busetnad blir sett som viktig tilleggs-næring til jordbruk, for å oppretthalde busetnad og tenestetilbod i heile

kommunen, samt i satsinga på Høyanger kommune som reiselivskommune.

I perioden 2001 til 2013 er det bygd 43 nye fritidsbustadar i Høyanger kommune (kjelde SSB). Det låge talet kan sjåast i samanheng med manglande revisjon av overordna plan, og dermed mangel på areal. Tal fritidsbustadar i same periode har auka frå 525 til 619 (kjelde SSB). Dette indikerer at ein del bustadar no har status som fritidsbustad.

Med bakgrunn i tala ovanfor kan ein anslå at det er eit potensiale for nye fritidsbustadar på ein plass mellom 10 og 15 årleg i planperioden 2014 til 2026. Med andre ord mellom 120 og 180 nye einingar. Nye område for fritidsbustad er kun vurdert på bakgrunn av innspel frå grunneigarar.

4.4.2. Nye område for fritidsbusetnad

Kode	Område	Forslagsstiller	Maks tal nye einingar
F91	Ortnevik	Geir Arne Thune	20
F92	Bjordal	Steinar Holen	13
F93	Åkre (nedanfor veg)	Bodil Førde	3
F94	Åkre (ovanfor veg)	Bodil Førde	3
F95	Lavik – Ytre Hellefjord	Audun Ringereide	3
F96	Øvre Værholmen	Ragnar Værholmen Dischler	4
F97	Øvre Lavikdal	Kjell Bjørkhaug	7
F98	Torvund	Jostein Nyland	5
F99	Norevik	Egil Norevik/HK	3
F100	Merket	Tore Haugland	5
F101	Bjordal	Erling Bjordal	5
F102	Tredal	Ingebjørg og Ivar Fosse	3

Tabell 6; Nye område for fritidsbustad.

Områder som i stor grad står fram som landbruksareal med spreidd hyttebygging ligg i planen som LNF spreidd fritidsbusetnad. Totalet er det avsett 18 slike områder i planen med eit arealomfang på 1547 daa. Innanfor eksisterande LNF spreidd fritidsbusetnad har ein opna for bygging av ytterlegare 28 einingar innanfor 10 av områda (sjå tabell nedanfor).

Kode	Område	Eksisterande	Nye
LSF 3	Furehaug	6	2
LSF 4	Lavik	6	2
LSF 5	Bruås	4	2
LSF 6	Rå	4	4
LSF 7	Ullebø	10	2
LSF 8	Guddal	13	3
LSF 9	Guddal	7	2
LSF 10	Frivik	11	3
LSF 15	Synken/Ulldalen	6	4
LSF 16	Breidalen	8	4

Tabell 7; Område avsett til LNF spreidd fritidsbustad

4.5. Samferdsle og teknisk infrastruktur

4.5.1. Fylkesvegnettet

Ein av strategiane for å sikre folketalsauke i kommunen er å arbeide for å heve standaren på fylkesvegnettet. Dette vil styrke kommunen sin posisjon i eit større bustad- og pendlingsområde, samt betre moglegheita for å pendle til andre sentra (t.d. Leikanger, Sogndal, Førde og Hyllestad) og internt i kommunen.

Overordna utgreiingsrapport utarbeidd av Statens Vegvesen i samband med regional transportplan seier følgjande om Fylkesveg 55 mellom Høyanger og Vadheim;

Store delar av denne strekninga er utbetra frå 80- talet og utover. Siste parsell som vart utbetra var ferdig i 2011. Denne delen av vegen held vegnormalstandar eller tett opp mot slik standar. Det står att ein parsell som er vurdert spesielt: Tronvik – Ulvåna 5,5 km. Breidda på eksisterande veg varierer, men held ikkje krava i vegnormalen. Første 1,5 km går i lett terreng. Her er kurvaturen god. Resten av strekninga har til dels svært dårleg kurvatur, fleire ned mot radius 50 m og enkeltkurve under radius 20 m. Om vegen skal utbetrast til vegnormalstandard, vil det enkelte stadar bli høge skjeringar i lausmassar med behov for mur og store fjellskjeringar. Truleg vil det bli aktuelt med tre korte tunnelar (om lag 150 m, 70m og 100m ved Hola, Myrane og Klevald) Terreng vekslar mellom fjell og lausmasser, noko som fører til høge skjeringar. …….ein omlagd veg vil bli nærare 300 meter kortare enn dagens veg.

Utbetring av strekninga mellom Tronvik og Ulvåna er innarbeidd i kommuneplanen sin arealdel.

4.6. Grønstruktur, kulturminner, trivsel og fysisk aktivitet.

4.6.1. Grønstruktur

Føremålet grønstruktur er eit nytt arealføremål i ny PBL av 2008 som brukast for å angi samanhengande, eller tilnærma samanhengande, vegetasjonsprega område som ligger innanfor eller i tilknyting til byar eller tettstadar. Grønstruktur delast inn i underføremåla grønstruktur, naturområde, turdrag, friområde og park.

I kommuneplanen sin arealdel er det satt fokus på å sikre, samt legge til rette for nye, lett tilgjengelege og tilrettelagde møteplassar og uterom, stiar, gang- og sykkelvegar og andre grøne strukturar som gir moglegheit for eller brukast til leik, rekreasjon, friluftsliv, opplevingar og sosialt samvær. Totalt er ca. 571 daa avsett til grønstruktur med underføremål i arealdelen. Av dette er ca. 79 daa framtidig areal. Spesielt har det vore fokus på å sikre samanhengande grøntareal i strandsona i område med utbyggingspress. Dette gjeld blant anna Vadheim, Austreim og Måren.

Nr	Område og underføremål	Status	Areal (daa)
Grønstruktur generell			
G1	Lavik sentrum	Eksisterande	9,3
G2	Lavik sentrum	Eksisterande	4,2
G3	Lavik sentrum	Eksisterande	4,0
G4	Tronvik	Eksisterande	3,6
G5	Sentralidrettsanlegget, Høyanger	Eksisterande	9,3
G6	Øvre Sæbø, Høyanger	Eksisterande	34,6
G7	Ortnevik	Framtidig	3,0
G8	Dale	Framtidig	0,6
Naturområde			
GN1	Høyanger (Hålandsvegen)	Framtidig	21,5
Turdrag			
GTD2	Daletrekken, Høyanger	Eksisterande	88,3
Friområde			
GF1	Ortnevik	Eksisterande	3,3
GF2	Bjordal skule, Bjordal	Eksisterande	14,0
GF3	Stordalen	Eksisterande	21,4
GF4	Stordalen	Eksisterande	73,0
GF5	Lavik sentrum	Eksisterande	19,1
GF6	Lavik sentrum	Eksisterande	36,7
GF7	Bustadfelt Lavik	Eksisterande	3,0
GF8	Mølmesdal, Nedre Lavik	Eksisterande	1,5
GF9	Øvre Lavikdal	Eksisterande	1,9
GF10	Vadheim	Eksisterande	2,5
GF11	Vadheim strandsona	Eksisterande	3,8
GF12	Vadheim strandsona	Eksisterande	4,1
GF13	Vadheim skule	Eksisterande	7,8
GF14	Tronvik	Eksisterande	3,0
GF15	Kyrkjebø	Eksisterande	58,4
GF16	Austreimsneset	Eksisterande	36,6
GF17	Høgebakkane, Høyanger	Eksisterande	2,0
GF18	Daleparken, Høyanger	Eksisterande	42,1
GF19	Søreide	Framtidig	12,5
GF20	Østerbø, Ikjefjord	Framtidig	6,1
GF21	Strandsona i Vadheim	Framtidig	6,8
GF22	Vadheim	Framtidig	2,2
GF23	Austreim	Framtidig	2,4
GF24	Austreim	Framtidig	1,6
GF25	Høyanger (Storeseten) – Friområde	Framtidig	9,8
GF26	Strandsona i Måren	Framtidig	0,7
GF27	Strandsona i Måren	Framtidig	3,0
GF28	Sandvika	Framtidig	2,8
GF29	Torvund	Eksisterande	5,4
Park			
GP1	Rutebilstasjonen, Høyanger	Eksisterande	3,7
GP2	Kyrkjebø	Framtidig	7,7

4.6.2 Gang- og sykkelvegnettet.

Ein har lagt inn to nye trasear for gang –og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 forbi Kvernhaug-tunnelen og Hovdetunnelen. Bakgrunnen for dette er auka sykkeltrafikk lang fylkesveg 55, også inne i tunnelane. Dette utgjer ein trafikkfare.

Gang- og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 er også viktig i eit folkehelseperspektiv då det opnar for tilkomst til nye turområder langs fjorden, samt trygg veg for dei som syklar til å frå arbeid på strekninga Kyrkjebø – Høyanger.

Det er også planlagt gang- og sykkelveg på elveforbygginga langs Daleelva på Sæbøsida, samt gangbru over til sentralidrettsanlegget. Dette vil sikre trygg tilkomst for bustadområde på Sæbø, samt vidareutvikle elvepromenaden langs Daleelva.

I samband med grønstrukturbeltet i strandsona i Vadheim er det lagt inn ny gangbru frå Vadheim sentrum til «gamle Vaimbly».

4.6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Automatisk freda kulturminne registrert i Askeladden er vist i plankartet med rune R. I tillegg er følgjande vedtaksfreda kulturminne innarbeid med omsynssone d) – bandlegging etter lov om kulturminner:

- H730-1 Alværa futegard
- H730_2 Institusjonsbygningar Tronvik.
- H730_3 Bustadområde Parken

Følgjande område har fått omsynssone c) –bevaring av kulturmiljø. Desse områda blir forstått som viktige randområde til vedtaksfreda kulturminne, eller miljø som er viktige historieforteljarar.

- H570_1 Randsone listeført kyrkjebygg Ortnevik.
- H570_2 Minnestein over Olav Sande - Sande.
- H570_3 Hellebø. Restriktivt område i strandsoneanalyse for Høyanger kommune, gravrøyser.
- H570_4 Gammal handelstad - Værholmen
- H570_5 Prestegarden i Lavik, inkl. bispestova.
- H570_6 Randområde til Alvera futegard inkl. allé og minnestøtte for Ole Elias Holck.
- H570_7 Vika (gammalt tun), Guddal (grense mot Fjaler).
- H570_8 Eldre bustadmiljø i Vadheim sentrum.
- H570_9 Randsone listeført kyrkjebygg Kyrkjebø.
- H570_10 Anleggstrapper, røyrgater og kraftstasjon etablert i samband med industrireisinga.
- H570_11 Bygningsmiljø Høyanger sentrum
- H570_13 Anleggtrapper, røyrgater og kraftstasjon etablert i samband med industrireisinga.
- H570_14 Kapteinsgarden i Måren

4.7. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone omfattar, og skal eller kan brukast for å planlegge, både sjøareal, overgangen mellom sjø og land og de sjønære landareala.

4.7.1 Byggjegrense mot sjø.

Strandsona er ein viktig ressurs i arbeidet med utvikling av lokalsamfunn og bygder. Målsettinga er å oppnå ei balansert arealforvaltning med fokus på tilrettelegging for turistnæring, fritidseigedommar og sjøtilknytt næringsverksemd, samstundes som omsyna som ligg til grunn for strandvernet blir teke i vare (landskap, naturmiljø, kulturmiljø, friluftsliv og allmenn ferdsel).

Plan- og bygningslova sitt generelle byggeforbod i 100 meters beltet er vanskeleg å praktisere i Høyanger kommune, og ein har difor fastsatt grense for funksjonell strandsone som grunnlag for lokal tilpassa bruk og forvaltning. Med funksjonell strandsone meinast den sona som står innbyrdes direkte i samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig.

Grensa for funksjonell strandsone er vurdert konkret for heile strandsona i kommunen. Kunnskapsgrunnlaget som ligg til grunn for vurderingane er basert på data frå ulike databasar, lokalkunnskap og synfaringar, samt bruk av referansegruppe. I tillegg er det utarbeidd eigen strandsoneanalyse for heile kommunen i 2009. Viktige verdiar som har vore teke omsyn til i vurderingane er inngrepsfri område, landskapsform/topografi (inkl. visuell verknad ved utbygging), naturmiljø/biologisk mangfald, friluftsliv og viktige rekreasjonsområde, samt kulturminne.

Funksjonell strandsone er vist i plankartet som bygge- og deleforbodslinje i område avsett til byggjeføremål, samt område avsett til LNF spreidd. Bygge- og deleforbodslinja variera frå å vere både smalare og breiare enn den generelle 100 meters grensa for byggeforbod langs sjø. I mange tilfelle har ein nytta eksisterande veglinje som avgrensing då denne utgjer ei naturleg skilje mellom strandsona og omgivnadane. I tett utbygde område er grensa trekt nærare sjøen enn i inngrepsfrie område. I område med viktige natur- eller kulturverdiar kan grensa vere trekt lengre enn 100 meter frå sjø.

Reguleringsplan går framføre kommuneplanen sin arealdel m.o.t. definisjon av byggegrense mot sjø. Det vil sei at ved utarbeiding av reguleringsplan for eit område i strandsona kan ei definere ei anna byggjegrense enn det kommuneplanen sin arealdel viser.

4.7.2 Akvakultur

Høyanger kommune har eigen akvakulturplan. Planen set fokus på akvakulturnæringa sitt potensiale for berekraftig utvikling innanfor kommunegrensene, samt anna bruk av sjøareal/strandsone som kan komme i konflikt med område for akvakultur.

Det er i plankartet lagt inn ny lokalitet/utviding av eksisterande lokalitet for akvakultur i Fuglesethfjorden (VA11). Eksisterande lokalitetar er innarbeidd med ei utviding av arealet på Aureneset. Areal for eksisterande akvakulturlokalitetar tek utgangspunkt i konsesjon, faktiske forhold (lokalisering av anlegg på ortofoto), samt moglegheit for mindre justeringar.

Totalt er det sett av ca. 1000 daa areal til akvakultur. Fortøyingar og forankringar kan strekkjast utanfor avsett areal så lenge det ikkje kjem i konflikt med anna arealbruk

4.7.3 Naustområder

I ny plan og bygningslov er naust ikkje eige arealføremål. Naustområde er vist i plankartet som andre typar bygningar og anlegg merka med Naust i kartet

4.7.4 Småbåthamner

Det ligg inne 8 eksisterande områder for småbåthamn i planen. Areal for småbåthamn er der det er naturleg trekt inn på land slik at arealbruken mellom sjø og land samsvarar. Det er i tillegg lagt inn eit framtidig areal for småbåthamn i Bjordal.

4.7.5 Vassdrag

Der anna ikkje er synleggjort i plankartet er det ei generell bygge- og deleforbodsgrense på 30 meter langs alle vassdrag og elver. Der veg kjem innanfor denne grensa utgjer den bygge- og deleforbodsgrense.

Alle regulerte vassdrag er vist med høgste og lågaste regulerte vasstand. Drikkevatn med nedslagsfelt har fått omsynssone a) sikringssone nedslagsfelt drikkevatn. Krav til tiltak innanfor sikringssona er omtala i kap. om føresegner. Drikkevatn er angitt med eige kommuneplanføremål.

4.7.6 Fiske

Arealføremål fiske er nytta på kaste- og låssettingsplassar, samt gyteområde og trålfelt, registrert og avgrensa i Fiskeridirektoratet sin kartdatabase.

4.8. LNF spreidd og jordbruksareal.

Høyanger kommune har ikkje definert kjerneområde landbruk. Totalt 110 daa har blitt tilbakeført til LNF føremål i frå andre arealføremål i tidlegare planar. I hovudsak areal som i utgangspunktet var avsett til næring og bustad. Ca. 10 daa av dette er fulldyrka mark.

I overkant av 456 daa LNFR areal har blitt omdisponert til bygg- og anleggsføremål. Av dette utgjer ca. 40 daa fulldyrka jordbruksareal. Totalt gir planen eit tap på 30 daa fulldyrka mark.

4.9. Næringsareal

4.9.1. Dagens status – eksisterande næringsareal

Tabellen nedanfor gir ein oversikt over eksisterande areal avsett til næringsføremål, og dagens bruk.

Kode	Høyanger	Status
N24	Vetleseten	Fullt ut disponert av Per A. Øren AS.
N23	Hjetland	Disponibelt areal. Ferdig regulert, men ikkje opparbeidd etter plan
N22	Leira Næringspark.	Fullt ut disponert med unntak av C tomt, og mindre utviding i vest.
	Kyrkjebø	

N21	BKK	Ferdig regulert og opparbeidd. Noko disponibelt areal.
N20	Tronvik	Ferdig regulert og opparbeid. Disponibelt areal.
	Vadheim	
N19	Indredalen	Fullt ut disponert. Ferdig regulert og opparbeidd.
N18	Indredalen	Disponibelt areal. Ikkje regulert og ikkje opparbeidd.
N17	Vadheim aust	Fullt ut disponert. Utleigd.
N16	Vadheim industripark	Disponibelt areal. Delvis uregulert og ikkje opparbeidd
N15	Vadheim elektrochemiske	Disponibelt areal. Ferdig regulert og opparbeidd
N14	Vattekar	Fullt ut disponert.
	Lavik	
N13	Kvammen indre	Fullt ut disponert. Ferdig regulert og delvis opparbeidd. .
	Lavikdalen	
N12	Bjørkhaug	Fullt ut disponert.
N11	Bjørkhaug	Fullt ut disponert.
N10	Bjørkhaug	Fullt ut disponert.
	Sørsida	
N9	Ikjefjord	Fullt ut disponert.
N8	Midtnes	Fullt ut disponert
N7	Osland	Fullt ut disponert.
N6	Bjordal	Disponibelt areal, men tidlegare nytta til utskiping av massar.
N5	Østerbø	Fullt ut disponert.
N4	Østerbø	Fullt ut disponert.
N3	Søreide	Fullt ut disponert.
N2	Slantevika	Fullt ut disponert
N1	Ortnevik	Fullt ut disponert

4.9.2 Nye næringsareal

Kode	Område	Tidlegare føremål	areal
N25	Ortnevik	LNFR	18,8
N26	Tangen (Sørsida)	LNFR	31,9
N27	Søreide	LNFR/Bruk og vern av sjø og vassdrag	8,5|
N28	Østerbø	Bruk og vern av sjø og vassdrag	7,2
N29	Osland (Bjordal)	LNFR	2,2
N30	Lavik	LNFR	8,2
N31	Alværa -Aven	LNFR	23,5
N32	Vadheim	LNFR	6,1

4.9.3 Endringa av eksisterande næringsareal

8 daa eksisterande næringsareal på Tronvik, avsett i kommunedelplan for Kyrkjebø 2009 – 2020, er tilbakeført til LNFR. Dette med bakgrunn i at tilgrensande ferdig regulert og opparbeid areal står unytta.

I tillegg er 13,5 daa eksisterande næringsareal i Vadheim, avsett i kommunedelplan for Vadheim 2007 - 2018 tilbakeført til LNFR og erstatta med næringsområde N26 på 6,1 daa. Arealet var vanskeleg å opparbeide, samt kom i konflikt med eksisterande bustadområde m.o.t støy, visuell

framtoning, osv. Samtidig er utvidingsareal i tilknyting til Vadheim industripark erstatta med arealføremål bustad (ca. 6,2 daa).

4.10. Omsynssone

Omsynssone a) - *Sikrings-, støy og faresone* dekker områder utsatt for skred, ras, flaum, akutt ureining, radon, osv. I tillegg omfattar den område der ureining vil kunne gi store samfunnsmessige konsekvensar.

Sikring,- støy og faresona som viser fare for stormflo og havnivåstigning baserar seg på eit mogleg flaumnivå i kommunen på 305 cm over dagens havnivå. Dette nivået tek ikkje omsyn til ev. lokalt høgare bølgjenivå sidan dette ikkje er kartlagt i kommunen. Sona er lagt i høgdekote 3m der dette eksisterer i kartgrunnlaget. For fleire områder i kommunen er kartgrunnlaget mindre detaljert, med kun høgdekoter med ekvidistanse 5 meter. Her har ein måtte legge flaumsona i høgdekote 5 meter. Dette gjeld enkelte område utanfor tettstadane, samt utanfor ein viss avstand frå hovudveg.

Sikring,- støy og faresona som viser ras- og skredfare har teke utgangspunkt i aktsomheitskart for snø og steinsprang frå Skrednett. I dei områda der Norges vassdrags og energidirektorat har gjort nærmare vurderingar i samband med prosjekt for skredfarekartlegging i Høyanger kommune har desse blitt nytt som grunnlag for avgrensing av faresona.

Føremålet med omsynssona a) - *Sikrings-, støy og faresone* er at den skal sikre mot fare eller ulemper, og hindre miljøulempe og ureining. Høyanger kommune har ikkje tilstrekkeleg oversikt over farerisiko i ulike område. Omsynssona viser difor område der ein ved vidare detaljplanlegging og-/eller gjennomføring av tiltak må hente inn meir informasjon, og der ein skal vise særskilt varsemd m.o.t. gjennomføring av tiltak.

Omsynssone e) *–krav om felles planlegging for fleire eigendommar* viser område der ein stiller krav om områderegulering eller detaljregulering før større tiltak kan setjast i verk. Dette er blant anna fornyingsområde der ein ønskjer estetisk forbetring og-/eller omforming av området. Sjå kap. 4.3.

Omsynssone c) -*Særlege omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø og kulturmiljø* viser område med særlege landskapsverdiar, naturmiljø eller kulturmiljø som må takast omsyn til ved gjennomføring av tiltak. Nye tiltak skal ikkje forringe eksisterande verdiar vesentleg.

Omsynssone d) - *sone for bandlegging* viser område bandlagt etter anna lovverk. Dette gjeld t.d. bustadområde Parken som har bandlegging etter kulturminnelova, samt større kraftverk som er bandlagt etter energilova, eller vassressurslova.

Omsynssone f) – *sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.* Reguleringsplan gjeld ved motstrid framføre kommuneplanen sin arealdel. Område der reguleringsplan og kommuneplan i hovudsak viser det same er området ikkje vist med eiga omsynssone.

Kode	Type omsynssone	Område	Verdi	(daa)
H110_1	Sikringssone	Sørebø	Nedslagsfelt drikkevatn	0,7
H110_2	Sikringssone	Lavik- Vasslitjørna	Nedslagsfelt drikkevatn	748
H110_3	Sikringssone	Veslevatnet- Ljotebøelva	Nedslagsfelt drikkevatn	4230
H110_4	Sikringssone	Bergsvatnet- Storevatnet	Nedslagsfelt drikkevatn	44484
H110_5	Sikringssone	Nedre Breidalsvatnet	Nedslagsfelt drikkevatn	14259
H310_1	Faresone	Heile kommunen	Ras- og skredfare	
H320_1	Faresone	Heile kommunen	Flaumfare	1594
H360_1	Faresone	Lavik	Skytebane	28
H360_2	Faresone	Mølmesdal	Skytebane	94
H360_3	Faresone	Tangen	Skytebane	45
H360_4	Faresone	Dale	Skytebane	38
H530_1	Angitt omsynssone	Kyrkjebø	Statlig sikra friluftsområde	27,3
H530_2	Angitt omsynssone	Austreimsneset	Statlig sikra friluftsområde	34,6
H550_1	Angitt omsynssone	Vadheim	Omsyn landskap	170
H560_1	Angitt omsynssone	Øvre Lavikdal	Bevaring naturmiljø	872
H560_2	Angitt omsynssone	Guddalsvassdraget	Bevaring naturmiljø	18126
H560_	Angitt Omsynssone	Gaularvassdraget	Bevaring naturmiljø	474
H570_1	Angitt omsynssone	Ortnevik	Bevaring kulturmiljø	16
H570_2	Angitt omsynssone	Sande – Sørsida	Bevaring kulturmiljø	7
H570_3	Angitt omsynssone	Hellebø	Bevaring kulturmiljø	50
H570_4	Angitt omsynssone	Ytre Værholmen	Bevaring kulturmiljø	55
H570_5	Angitt omsynssone	Lavik	Bevaring kulturmiljø	26
H570_6	Angitt omsynssone	Alværen	Bevaring kulturmiljø	26
H570_7	Angitt omsynssone	Vika v/kommunegr. Fjaler	Bevaring kulturmiljø	5
H570_8	Angitt omsynssone	Vadheim	Bevaring kulturmiljø	7
H570_9	Angitt omsynssone	Kyrkjebø	Bevaring kulturmiljø	17
H570_10	Angitt omsynssone	Høyanger	Bevaring kulturmiljø	8
H570_11	Angitt omsynssone	Høyanger	Bevaring kulturmiljø	59
H570_13	Angitt omsynssone	Dale	Bevaring kulturmiljø	21
H570_14	Angitt omsynssone	Måren	Bevaring kulturmiljø	22
H720_1	Bandlegging	Stølsheimen	Lov om naturvern	80730
H720_2	Bandlegging	Øvre Lavikdal	Lov om naturvern	1220
H730_1	Bandlegging	Alværen	Lov om kulturminner	3
H730_2	Bandlegging	Tronvik	Lov om kulturminner	12
H730_3	Bandlegging	Høyanger	Lov om kulturminner	25
H740_1	Bandlegging	Østerbøvatnet	Andre lover	9
H740_2	Bandlegging	Kraftlinje ø. til Stordalen	Andre lover	1049
H740_3	Bandlegging	Dale	Andre lover	72
H740_4	Bandlegging	Kraftlinje via Dale	Andre lover	614
H830_1	Gjennomføringssone	Sæbø	Fornying	19
H830_2	Gjennomføringssone	Sæbø	Fornying	24
H830_3	Gjennomføringssone	Høyanger	Fornying	4
H910_199501	Detaljeringssone	Bjordal	RP gjelder fortsatt	16
H910_200202	Detaljeringssone	Vadheim	RP gjelder fortsatt	14
H910_200401	Detaljeringssone	Fv92 Matre-Bjordal	RP gjelder fortsatt	240
H910_200403	Detaljeringssone	Østerbø	RP gjelder fortsatt	34
H910_200503	Detaljeringssone	Norevikane	RP gjelder fortsatt	93

H910_200701	Detaljeringssone	Klævoldneset	RP gjelder fortsatt	35
H910_200703	Detaljeringssone	Dale	RP gjelder fortsatt	124
H910_200705	Detaljeringssone	Høyanger	RP gjelder fortsatt	99
H910_200901	Detaljeringssone	Norevikane	RP gjelder fortsatt	270
H910_200903	Detaljeringssone	Slantevika	RP gjelder fortsatt	14
H910_200904	Detaljeringssone	Vamråk	RP gjelder fortsatt	117
H910_201001	Detaljeringssone	Norevikane	RP gjelder fortsatt	15
H910_201201	Detaljeringssone	Lavik	RP gjelder fortsatt	188
H910_201202	Detaljeringssone	Ortnevik	RP gjelder fortsatt	28
H910_201301	Detaljeringssone	Lavik	RP gjelder fortsatt	29
H910_201302	Detaljeringssone	Midtneset	RP gjelder fortsatt	16
H910_201305	Detaljeringssone	Lavik	RP gjelder fortsatt	12
#1	Bestemmelse	Vadheim	Krav om reguleringsplan	5
#2	Bestemmelse	Kyrkjebø	Krav om reguleringsplan	62
#3	Bestemmelse	Høyanger	Krav om reguleringsplan	6
#4	Bestemmelse	Kyrkjebø	Forhold som skal avkl. og bely.	14

5. Konsekvensutgreiing

Kommuneplanen sin arealdel skal alltid behandlast etter reglane i KU forskrifta og kjem difor inn under kravet om konsekvensutgreiing. Konsekvensutgreiinga skal beskrive verknadar for miljø og samfunn av alle nye områder for utbygging og vesentleg endra arealbruk i eksisterande byggeområde. Konsekvensutgreiinga skal synleggjere;

- Viktige miljø- og samfunnsverdiar i dei føreslåtte utbyggingsområda.
- Verknaden utbygginga kan få for desse verdiane
- Kva som kan gjerast for å avbøte negative verknadar.

KU forskrifta krev ei skildring av verknadane både av dei enkelte utbyggingsområda kvar for seg, og dei samla arealbruksendringane i planen. I dette dokumentet tek ein først for seg vurdering av enkeltområde, for så å gjere ei samla vurdering av ulike tema og ev. positive eller negative konsekvensar av planframlegget samla sett og på eit overordna nivå.

I sentrumsområde med eksisterande kombinasjon av føremåla bustad, offentleg tenesteyting, parkering, grønstruktur, m.m., eller i områder der ein gjennom enkeltvedtak har gitt løyve til slike føremål, har ein vurdert endring til sentrumsføremål som så marginal at eige konsekvensutgreiing ikkje er nødvendig.

5.1. Metode for konsekvensutgreiing

Konsekvensutgreiinga skil mellom vurdering av konsekvensar i høve miljø/natur og samfunn. Kvart enkelt område der det er føreslått ny arealbruk blir presentert med kartutsnitt og relevante nøkkeldata.

Konsekvensvurderinga baserast på ei **verdi -og omfangsvurdering** av det enkelte område. Med verdivurdering meiner ein området sin nåverande verdi utifrå eit gitt utgreiingstema. Vurdering av omfang/påverknad inneberer å sjå kva endringar ny arealbruk vil føre til for området i forhold til 0 – alternativet (sannsynleg utvikling av området utan utbygging). Omfang av ei utbygging blir bestemt av kva verdiar som blir råka av den aktuelle lokaliseringa og arealføremålet.

Konsekvensen av eit føreslått utbyggingsområde for eit gitt tema kjem fram ved å samanstille vurderinga av områdets verdi med utbygginga sitt omfang. Med andre ord vil stor verdivurdering av eit område saman med stort negativ omfang gi stor negativ konsekvens for eit tema.

Verdivurdering er vist med 1 til 4 stjerner og konsekvensvurderinga er vurdert utifrå ein femdelt skala frå -2 til +2.

* = Liten verdi
** = Middels verdi
*** = Stor verdi
**** = Svært stor verdi

-2 = Stor negativ konsekvens
-1 = Negative konsekvens
0 = Ingen konsekvens
+1 = Positiv konsekvens
+2 = Stor positiv konsekvens

5.2. Grunnlag for å vurdere det enkelte tema.

Konsekvensutgreiinga er basert på nasjonale, regionale og lokale fagdatabaser, samt lokalkunnskap forankra i kommuneplanen sin arealdel si referansegruppe. Ein har vore på synfaring og vurdert dei enkelt område.

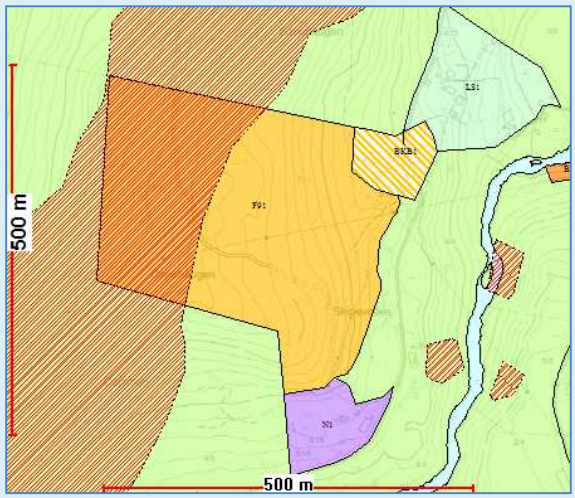
Miljø og naturressursar;	**Datagrunnlag/kjelde**
Støy og ureining	Vegdata.no Miljøstatus.no Vannnett.no
Landskap	Skogoglandskap.no/gardskart Jordbrukssjef Skogbrukssjef Kulturlandskap og kulturmarkstypar i Høyanger kommune, 2002 Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogoglandskap.no/gardskart. Jordbrukssjef Skogbrukssjef
Naturmangfald	Miljøstatus.no Artsdatabanken Naturbase.no Fylkesatlas Miljøstatus i Sogn og Fjordane Referansegruppe, spesielt Miljøvernleiar
Kulturminner og kulturmiljø	Kulturminnesøk Askeladden. Fylkesatlas.no Strandsoneanalyse Høyanger kommune, 2009
Friluftsliv og rekreasjon	Referansegruppe Fylkesatlas Eksisterande planar Fylkesdelplan for arealbruk Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Samfunn;	**Datagrunnlag/kjelde**
Born og unge	Referansegruppe Fylkesatlas.no Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Transportbehov og energiforbruk	Referansegruppe
Tettstadutvikling	Referansegruppe
Næringsutvikling	Strategisk utviklingsanalyse, HNU Referansegruppe Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Infrastruktur og offentlege tenestar	Referansegruppe
Samfunnstryggleik	Skrednett.no Klimatilpassing.no Høyanger kommune sin overordna ROS analyse, 2013

5.3 Konsekvensutgreiing - fritidsbustad

5.3.1 F91 Ortnevik

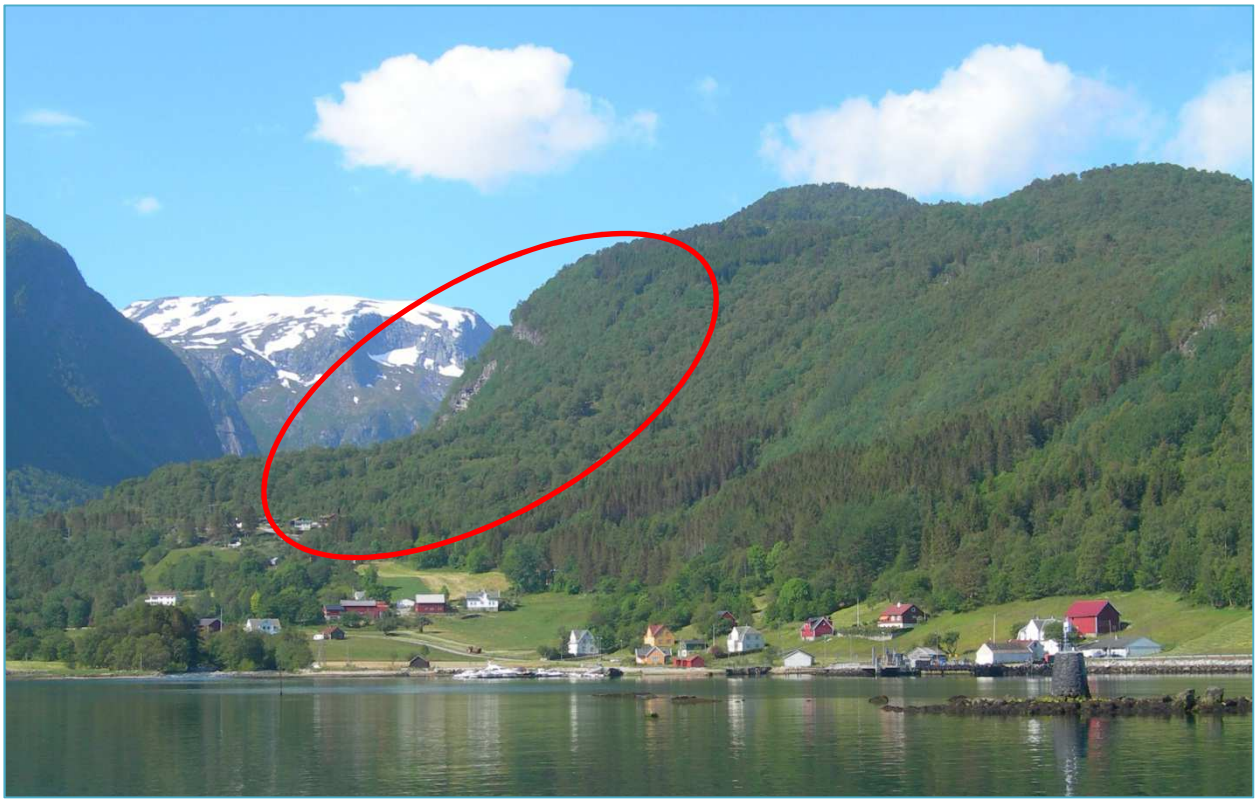
Gnr./bnr.: 3/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 113 daa
Forslagsstillar: Geir Arne Thune

Skildring; Området for opp til 20 hytter. Ligg i ein skråning i tilknyting til eksisterande fritidsbusetnad. Området er i hovudsak skogkledd.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureinings-kjelder. Grensar til eit mindre næringsareal.	-	Krav til utslepp blir tatt i vare i reguleringsplan.	0
Landskap – kulturlandskap	Store dalbrear frå Stordalen og Brekkedalen har gått i hop og lagt igjen ein felles endemorene i området. Gjennom endemorenen går det eit djupt elvegjel, med blokkfelt nedanfor. Omtala som viktig naturtype i EDNA.	**	Hyttefeltet ligg i eine skråninga i dalføret og får lite innverknad på landskapsbilete	0
Landbruk (skog- og jordbruk)	Skog av høg og svært høg bonitet.	**	Tap av skogsområde	-1
Naturmangfald	Område definert med spesielle naturkvalitetar. Endemorene i området.	**	Nedbygging av natur-kvalitetar. Tap av skog	-1
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar	*	Ingen påverknad	0
Friluftsliv og rekreasjon	Skogsveg gjennom hyttefeltet blir mykje nytta som tilkomstveg til frilufts- og rekreasjonsområde.	**	Veg gjennom området vil bli liggande. Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge	*	Ingen påverknad	0
Transportbehov og energiforbruk	Tilkomst via kommunal veg.	*	Vil ikkje føre til vesentleg auke i transportbehov eller infrastruktur.	0
Tettstadutvikling	Området ligg sentralt i Ortnevik	***	Bidrar til auka aktivitetsnivå i Ortnevik	+1
Næringsutvikling	Attraktivt område for hyttebygging	***	Viktig tilleggsnæring til garden, samt viktig for å oppretthalde eksisterande	+2

			servicetilbod i Ortnevik.	
Infrastruktur og off. tenestar	Går ei kraftlinje gjennom området. Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Bjordal. Butikk og ferjekai i Ortnevik	**	Ingen påverknad	0
Klima og samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare. Området er definert som middels sårbart for klimaendringar.		Ras- og skredfare må følgjast opp i reguleringsplan.	-1

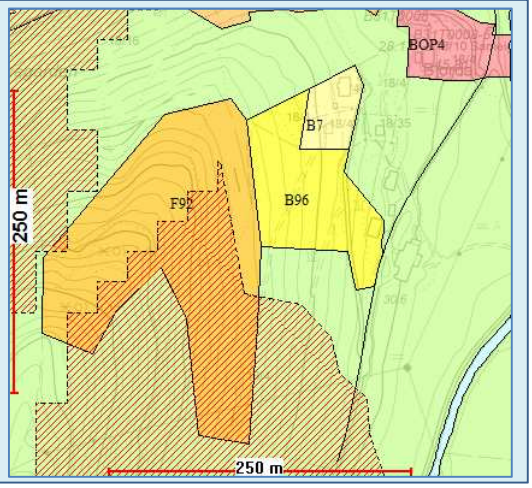


Samla vurdering; Ortnevik er attraktivt for hyttebygging, og hyttebygging bidreg til viktig aktivitet. Utbygging kan føre til auka ras- og skredfare. Dette må følgjast opp i reguleringsplan. Viktig at ein tek i vare friluftsliv –og rekreasjonsverdiar, samt har fokus på og terrengtilpassing.

5.3.2 F92 Bjordal

Gnr./bnr. 18/4
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbusetnad
Arealstorleik: 28,9 daa
Forslagsstillar: Steinar Holen

Skildring: LNF område på oppsida av fylkesveg 8. Tilkomst via kommunal veg. Eksisterer hytter i området frå tidlegare. Gardstun med SEFRAK bygg og kyrkjebygg i nedkant av området. Planlagt opp til 13 nye hytter.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Utslepp frå hyttene. Blir bygd offentleg VA anlegg.	0
Landskap – kulturlandskap	Område ligg i ein skråning/ åsside ved inngangen til dal-føret. Kulturlandskap i form av landbruk dominerer.	*	Tiltaket vil føre til ned-bygging av dalsida. Ulempe kan reduserast gjennom fokus på landskapstilpassing.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	I hovudsak innmarksbeite, men også noko skog av særs høg bonitet.	*	Redusert innmarksbeite og tilgang til skogshogst.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar. I hovudsak beiteområde og skog.	*	Reduksjon av beite- og skogareal	0
Kulturminner og kulturmiljø	Kyrkjebygg ligg i ein avstand frå 100 til 150m. SEFRAK bygg i eksisterande gardstun.	**	Potensiell konflikt med kyrkja si framtoning i landskapet.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon, men det går tilkomst/sti til fjellet gjennom området.	*	Liten til ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	2 km til skule og barnehage og område for leik. Området blir	*	Ingen påverknad.	0

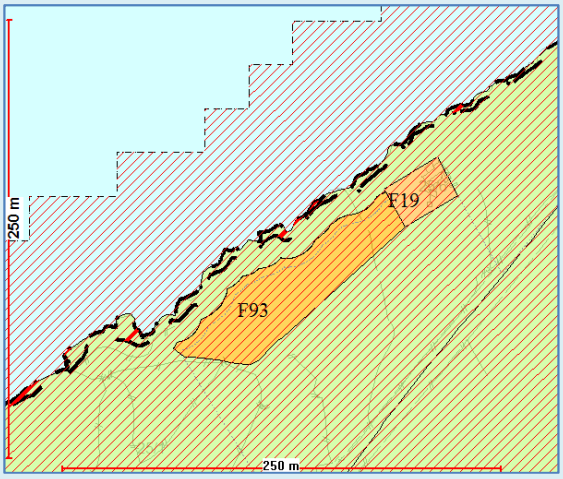
	ikkje nytta av born og unge.			
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i direkte nærleik til fylkesveg. Tett utbygging. Gang-avstand til tenestetilbod i området	**	Liten påverknad	+1
Tettstadutvikling	I nærleiken til eksisterande fritidsbustadar og bustadar.	**	Styrker eksisterande bumiljø	+1
Næringsutvikling	Fritidsbustadar aukar aktiviteten i området.	**	Fritidsbustadar kan auke grunnlag for butikk, m.m.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Delvis utbygd infrastruktur i form av vegsystem. Lite tilbod av offentlege tenester i området.	*	Auka press på eksisterande infrastruktur. Blir bygd off. VA anlegg.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare.		Skred- og rasfare må vurderast nærmare.	-1

Samla vurdering; Eit eigna område for fritidsbustad i nærleik til eksisterande utbygging. Gir auka aktivitet. Kan gi ein viss auka utryggleik m.o.t. ras- og skredfare, samt verke inn på kulturmiljø.

5.3.3 F93 Åkre (nedanfor veg)

Gnr./bnr:25/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 4,4 daa
Forslagsstillar: Bodil Førde

Skildring; Område for 3 nye hytter. Bratt stigning ned til sjø. Skogkledd areal ca. 70 meter nedanfor fylkesveg 8. Tilkomst til område via eksisterande landbruksveg.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen registrerte ureinings- eller støykjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Delvis skogkledd område med ei hytte frå før. Relativt urørt område i strandsona utan større tekniske inngrep.	**	Arealendringa kan bli synleg frå sjø. Viktig med fokus på plassering og tilpassing til omgivnadane. Byggegrense er 20m frå sjø og føremåls-grense 15 m.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kjem ikkje i konflikt med dyrka mark. Ligg delvis på innmarksbeite. 2,3 daa skog av særs høg bonitet.	*	Råkar i liten grad produktivt jordbruksareal.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad	0
Kulturminner og kulturmiljø	SEFRAK bygg på nærliggande gardstun. Gammal lakesverpe 400 meter frå utbyggings-område.	**	Arealendringa verkar i minimal grad inn på kulturmiljø og kulturminner.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Utilgjengeleg strandsone. Bratt frå sjø. I liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Minimal påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt i nærleik til Fylkesveg 8.		Arealendring genererer lite til ingen ekstra transport-behov eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Bjordal	*	-	0
Næringsutvikling	Kan vere viktig tilleggsnæring til gardsdrift.	**	Kan styrke garden si satsing på reiseliv som tilleggs-næring.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Næraste off. tenestetilbod er i Bjordal. Ligg nedanfor fylkesveg 8.	*	Ikkje nødvendig med utbetring av infrastruktur og off. tenestar.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsyns-sona som viser ras- og skredfare. Havnivåstigning på ca. 3 meter.	-	Behov for å vurdere ras- og skredfare, samt stormflo før det blir gitt løyve til tiltak.	-1

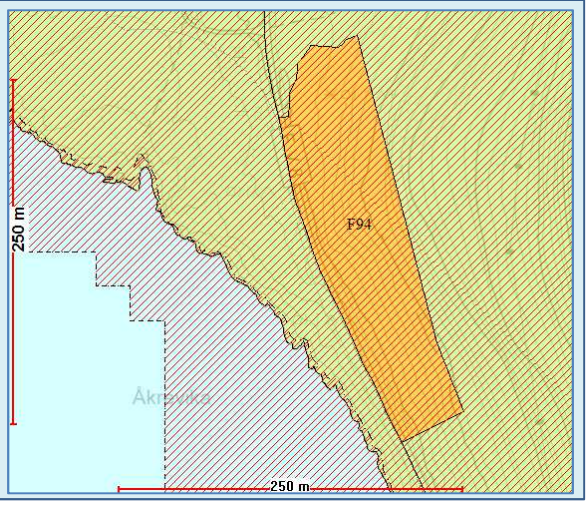


Samla vurdering; Relativ urørt område i strandsona utan større tekniske inngrep.. Lite nytta til friluftsliv og rekreasjon. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Viktig at bygningar tilpassast terrenget/ omgivnadar i volum og farge, samt at ein tek i vare vegetasjon. Rasfare må vurderast nærmare.

5.3.4 F94 Åkre (ovanfor veg)

Gnr./bnr.: 25/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 18 daa
Forslagsstillar: Bodil Førde

Skildring; Område for 3 hytter. Bratt og skogkledd areal ovanfor fylkesveg 8. Ingen eksisterande tilkomst.



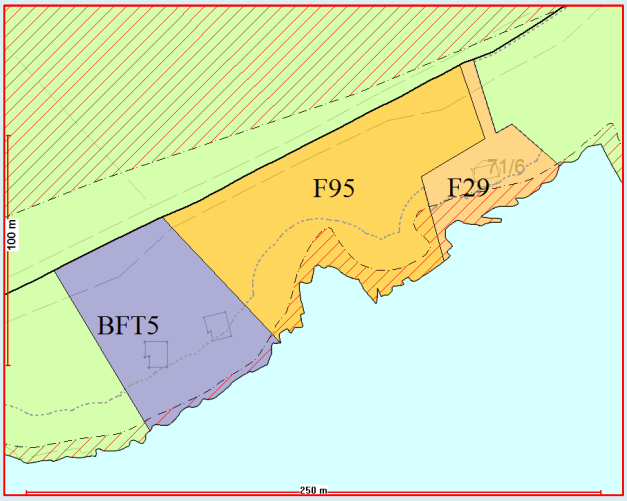
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Minimal støypåverknad frå fylkesveg 8. Ingen andre kjende forureiningskjelder.	-	Ingen vesentleg påverknad	0
Landskap – kulturlandskap	Skogkledd område i skråning på oppsida av Fylkesveg 8. Ingen spesielle landskap- og/eller kultur-landskapsverdiar.	*	Utbygging vil ikkje påverke landskaps-messige verdiar.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av høg bonitet (18 daa).	**	Tap av skog	0
Naturmangfald	Ikkje registert nokon trua eller prioriterte artar.	*	Tap av skog	0
Kulturminner og kulturmiljø	Gammal lakseverpe 400 meter frå området. SEFRAK bygg på gardstunet.	**	Utbyggingsområde ligg i god avstand til kulturminna.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad	0
Transportbehov og energiforbruk	I nærleik til Fylkesveg 8. Går ei kraftlinje i overkant av området.	-	Tiltaket gir ikkje auka transportbehov eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Hytter i området vil i liten grad bidra til tettstadutvikling.	*	Ingen påverknad	0
Næringsutvikling	Hytteutbygging kan vere ein viktig tilleggsnæring til gardsdrifta.	**		+1
Infrastruktur og off. tenestar	Lite utbygd offentleg tenestetilbod og infrastruktur.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare. Registerte hendingar med steinsprang og jordskred i område lengre vest.		Behov for å vurdere ras- og skredfare før det blir gitt løyve til tiltak.	-1

Samla vurdering; Skred og rasfare må vurderast nærmare.

5.3.5 F95 Lavik – Ytre Hellefjord

Gnr./bnr:71/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 7,5 daa
Forslagsstillar: Audun Ringereide

Skildring; Område for to til tre hytter på nedsida av Fylkesveg 607. Området ligg i strandsona mellom to eksisterande utbygde område.





Bilde; Eksisterande hytter i BFT5 og F29

Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Fylkesvegen 607 er ei mogleg støykjelde (mindre del av område ligg innanfor gul støysone). Går lågspentlinje gjennom området.	-	Støy bør vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg.	-1
Landskap – kulturlandskap	Området ligg i strandsona. Elles ingen spesielle verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	7,5 daa skog av høg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området ligg i strandsona, men er lite nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Ingen spesielle interesser.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og	Tett utbygging i nærleik til	-	Lett tilkomst.	+1

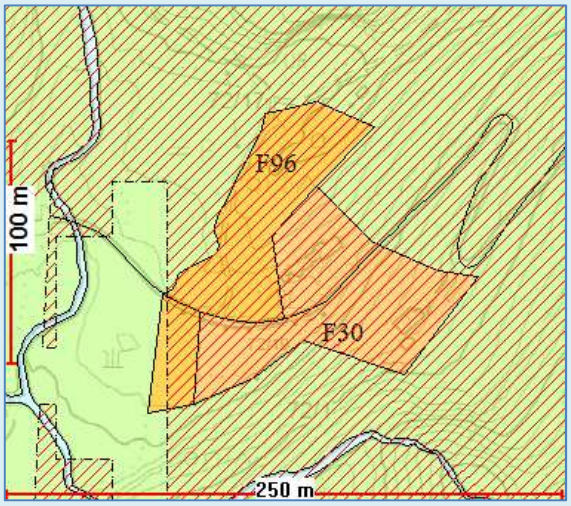
energiforbruk	eksisterande utbygde område. Ligg nærme fylkesveg.			
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik (ca. 5 km).	*	Bidreg ikkje til tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Attraktivt område for hyttebygging.	**	Fritidsbustadar kan vere ei viktig attåtnæring til gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Området ligg lett tilgjengeleg i nærleik av Lavik sentrum. Går kraftlinje gjennom området.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av område er utsett for stormflo/havnivåstigning.	-		0

Samla vurdering; Ingen spesielle verdiar knytt til området. Skredfare må vurderast nærmare.

5.3.6 F96 Øvre Værholmen

Gnr./bnr.: 72/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 2,5 daa
Forslagsstillar: Ragnar Værholmen Dischler

Skildring; Område for 4 nye hytter i tilknyting til eksisterande fritidsbusetnad. Tilkomst via kommunal veg.



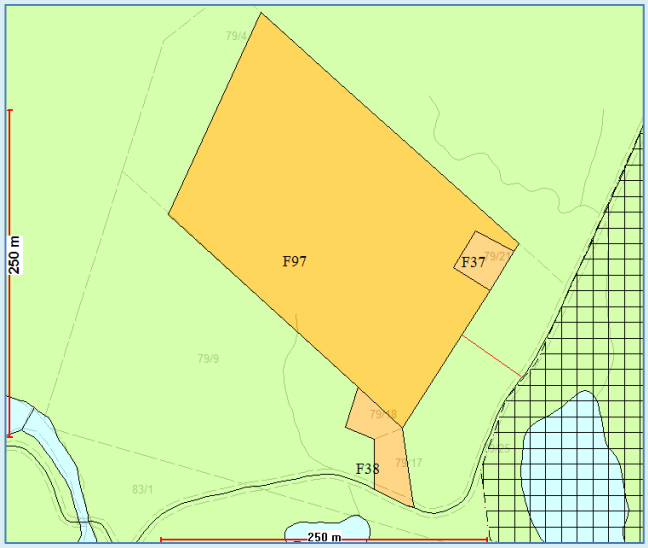
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Skråande terreng i utkant av dyrka mark. Ca. 100 meter frå eksisterande gardstun.	*	Nedbygging av skogareal, men liten innverknad på kulturlandskap.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av låg bonitet, samt innmarksbeite.	*	Råkar i liten grad produktivt jordbruks-areal.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Tap av skogareal.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området er ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg utanfor gang-avstand til nærmaste tettstad.	*	Minimal auke i transportbehov.	0
Tettstadutvikling	Ligg avsides til m.o.t. nærmaste tettstad.	*	Bidreg lite til tettstads-utvikling.	0
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsaktivitet. Attraktivt hytteområde.	*	Bidrar til å styrkje reiselivssatsing i kommune.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Kommunal veg til området som blir brøyta ved behov. Næraste off. tenestetilbod er i Lavik.		Liten til ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må vurderast nærmare.	-1

Samla vurdering; Lite andre verdiar i området. I nærleiken til eksisterande fritidsbusetnad. Attraktivt område for hyttebygging. Mogleg skredfare må kartleggast nærmare.

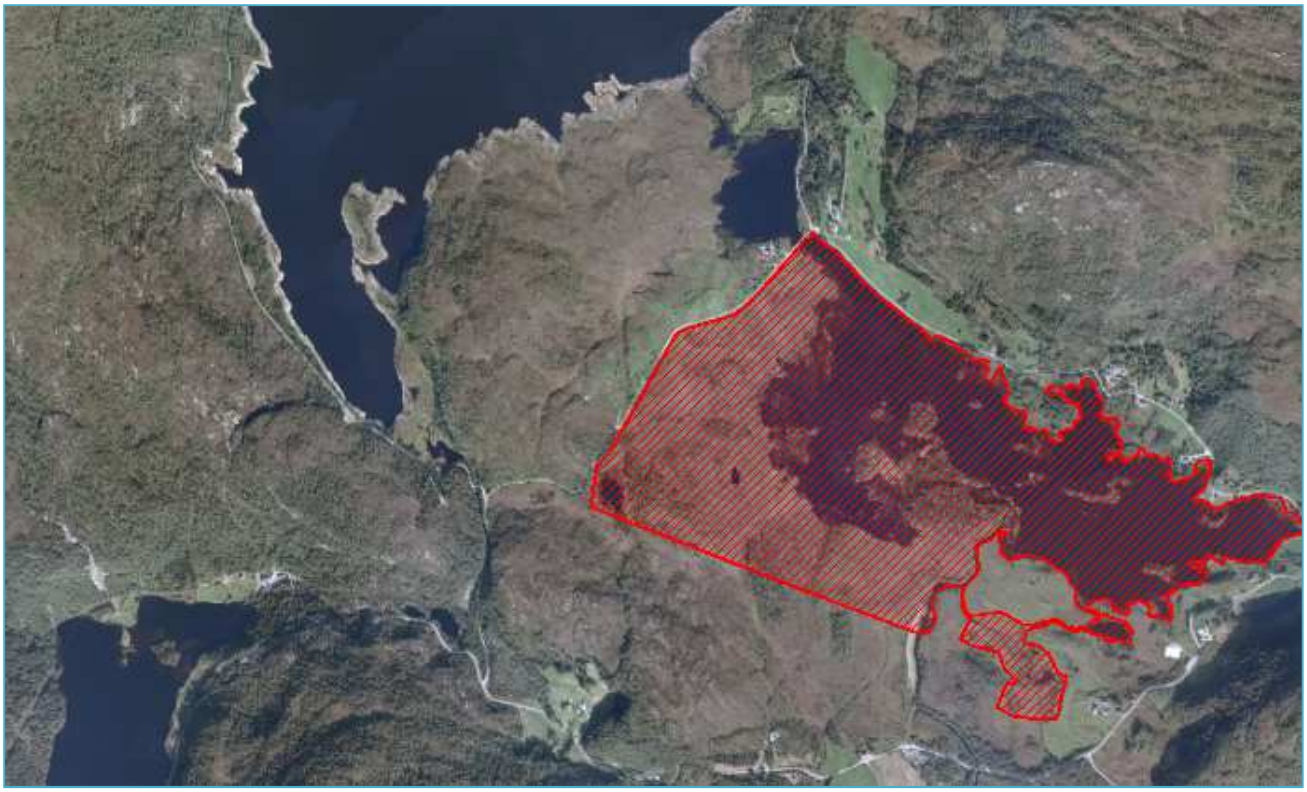
5.3.7 F 97 Øvre Lavikdal

Gnr./bnr.: 79/9 og 79/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 40,2 daa
Forslagsstillar: Kjell Bjørkhaug

Skildring; Område for 7 hytter på oppsida av kommunal veg. Området er redusert med ca. 22 daa i høve opphavleg innspel/plan. Etter 1. gongs høyring er området redusert ytterlegare med 30 daa. Avstand frå naturreservat er auka med ca. 15 m i søraust.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy –eller ureiningskjelder.	-	Utslepp og aktivitet frå hytter kan påverke vassdrag og naturreservat negativt. Må etablerast felles avløps-system.	0
Landskap – kulturlandskap	Gjennomgåande fjellpreg. Særlig god samanheng og heilskap i kultur og natur. Velhaldne og aktive kulturmiljø. Regionalt viktig.	***	Hytter vil påverke landskapet si framtoning. Terrengtilpassing og visuell tilpassing er viktig.	-1
Jordbruk- og skogbruksressursar	I hovudsak uproduktiv skog og skog av låg bonitet.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Sørestrandvatnet naturreservat i aust.	****	Gir auka aktivitet i nærleik av naturreservat, men omfanget og påverknad er vurdert som relativ liten.	-1
Kulturminner kulturmiljø	Ingen registerte kulturminne.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk			Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Område blir ikkje nytta til næringsaktivitet.	*	Vil styrke reiselivsatsing i kommunen og grunnlaget for næringsaktivitet i Lavikdalen.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd vegsystem. Nærmaste off. tenestetilbod er I Lavik	*		0
Samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.	-	Ingen påverknad.	0



Bilde; Sørestrand naturreservat

Vurdering av tiltaket i høve dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12;

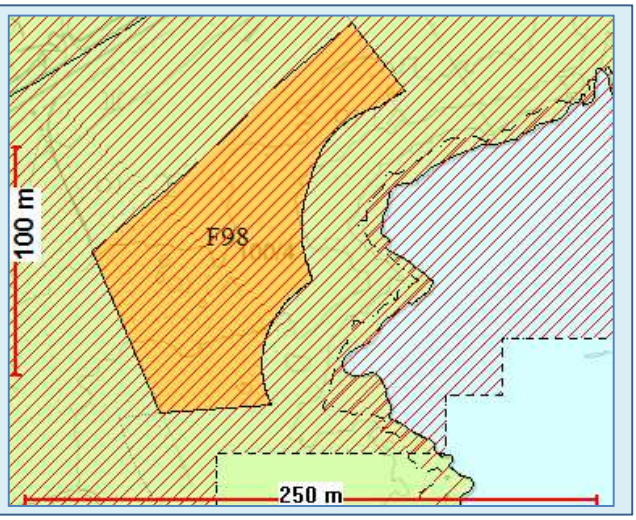
- § 8; Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å vere tilstrekkeleg på kommuneplannivå.
- § 9; Føresegnene til planen (§ 2.1.2) stiller krav om at det i reguleringsplan for området skal takast spesielt omsyn til naturverdien Sørestrandvatnet naturreservat utgjer. Tiltaket skal utformast med sikte på minst mogleg innverknad/skade på naturreservatet. I reguleringsplan skal krav i Naturmangfaldslova følgjast opp på eit meir detaljert nivå. «Føre var prinsippet» i naturmangfaldslova er difor vekta i vurderinga.
- § 10; Den samla belastning tiltaket vil gi m.o.t. Sørestrandvatnet naturreservat vurderast som relativ liten med bakgrunn i tiltakets omfang og avstand til reservatet. Ei utbygging vil føre til noko auka aktivitet og mindre grad av støy i området. Det er likevel viktig å redusere inngrep (vegar, og liknande), m.m.
- § 11-12; Området er lagt ut etter ønskje frå grunneigar. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er utbyggars ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet vil utgreiast nærmare i detaljreguleringsplan.

Samla vurdering; Ligg i nærleik til naturreservat. Tilpassing til landskap, samt påverknad på naturreservat må følgjast opp i reguleringsplan. Tekniske inngrep som t.d. vegsystem må haldast på eit minimum.

5.3.8 F98 Torvund

Gnr./bnr.: 100/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 9,8 daa
Forslagsstillar: Jostein Nyland

Skildring; Området for 5 fritidsbustad i strandsona. Området er trekt lengre tilbake frå sjø enn opphavleg innspel for å unngå konflikt med registrerte verdiar i strandsona.







Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	E39 utgjer ei potensiell støykjelde. Elles ingen ureiningskjelder.		Viktig at avløp frå hyttene ikkje renn ut i bukta.	0
Landskap – kulturlandskap	Området består av ope fastmarksareal og skog, i hovudsak lauvskog. Bukta utgjer ei naturleg hamn.	**	Hyttene er trekt tilbake frå sjø.	0
Landbruk (skog- og jordbruk)	I hovudsak uproduktiv skog, men og noko skog av særs høg bonitet. Ikkje dyrka mark.	*	Noko tap av skog.	0
Naturmangfald	Registert lokalt viktig naturtype (stranden og strandsump) heilt i vika/strandkanten.	**	Hyttene er trekt 35 m. tilbake frå sjø. Det blir viktig å unngå bygging heilt i strandkanten.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Registert nokon kulturminner i SEFRAK (naust og naustruinar).	**	Område for hytter kjem ikkje i konflikt.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Bukta blir nytta til område for båtfeste. Bading og liknande skjer i hovudsak i den minste vika.	**	Hyttebygging kjem ikkje i konflikt.	0

Samfunn				
Born og unge	Området blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Plassert langs E39.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg midt mellom tettstadane Vadheim og Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Attraktivt område for hyttebygging.	**	Fritidsbustad kan vere ei viktig tilleggsnæring til gardsdrifta.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Området har i liten grad utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsyns-sona som viser ras- og skredfare. Ikkje utsett for stormflo eller havnivåstigning.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare i samband med reguleringsplan.	-1

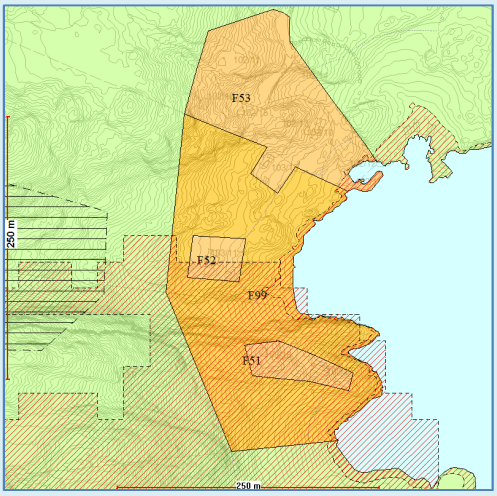
Samla vurdering

Attraktivt område for hyttebygging. Registert naturverdiar og kulturminne i blant anna strandsona, der ein må unngå nedbygging.

5.3.9 F99 Norevik

Gnr./bnr.: 103/8 og 103/3
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 35 daa
Forslagsstillar: Egil Norevik/Høyanger kommune

Skildring; Området for 3 fritidsbustad i strandsona. Ligg i nærleik til og mellom eksisterande felt for fritidsbustadar. Revidert



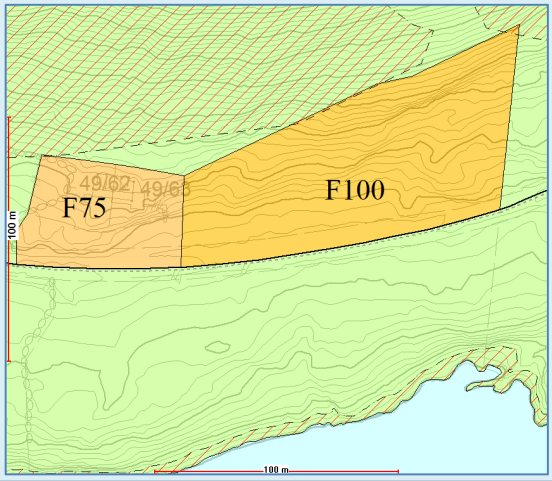
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Skrånande terreng ned mot sjøen. Fine strender i buktene.	*	I stor grad utbygd frå før. Liten påverknad.	0
Landbruk (skog- og jordbruk)	Skogkledd område, med noko skog av høg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Delar av i området er definert som lokalt viktig friluftsområde. Tilkomst til friluftsområde går gjennom området.	***	Hyttebygging kan privatisere området ytterlegare. Viktig at ein tek omsyn til tilgjenge ved vidare utbygging.	-1
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje spesielt nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området er lett tilgjengeleg via kommunal veg og skogsveg.	**	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Vadheim. Avstand ca. 10 km.	*	Del av ei større satsing på fritidsbustadar på Norevik.	+1
Næringsutvikling	Attraktive område for hyttebygging.	**	Viktig for reiselivsatsing.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Lett tilgjenge via kommunal veg og skogsveg. Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ligg delvis omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare før ein kan gi løyve om tiltak.	-1

Samla vurdering Ingen spesielle verdiar i området. Viktig å ta vare på moglegheiter for friluftsliv og rekreasjon. Bidreg positivt til reiselivssatsing i kommunen.

5.3.10 F100 Merket

Gnr./bnr. 49/3
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbustadar
Arealstorleik: 7,8 daa
Forslagsstillar: Tore Haugland

Skildring; Område avsett til 5 fritids-bustad på oppsida av Fv.55. Avkjørsle frå Fv. 55.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Delar av området ligg innanfor gul støysone, Fv. 55. Elles ingen kjende ureiningskjelder.	-	Støy bør vere ein del av vurderingsgrunnlaget m.o.t. plassering og bruk av bygg.	0
Landskap – kulturlandskap	Urørt strandsone på nedsida av fylkesveg 55. Elles store landskapsinngrep i området.	*	Utbygging vil ikkje redusere kvaliteten på landskapet si framtoning.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Delvis skog av høg bonitet og uproduktiv skog.	*	Noko tap av skog.	0
Naturmangfald	Skogkledd område. Ingen registreringar av prioriterte artar.	*	Tap av skog.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Fleire SEFRAK bygg i eksisterande gardstun. Ingen spesielle verdiar i område.	*	Utbygging vil i liten grad verke inn på kulturmiljøet kring eksisterande gardstun.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området er ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt m.o.t. fv. 55. Ikkje innanfor gangavstand til	*	Kan totalt sett forvente minimal auke av biltrafikk.	0

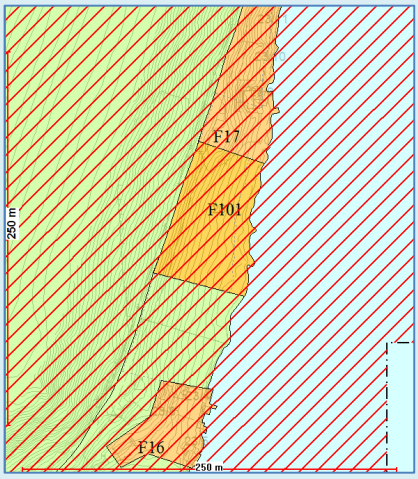
	tenestetilbod.			
Tettstadutvikling	Ligg i randsona til Kyrkjebø tettstad.	**	Bidrar til å styrke sentrum og/eller tettstadsfunksjonar.	+1
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsaktivitet. Attraktivt hytteområde.	**	Styrker reiselivssatsinga i kommunen.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste off. tilbod er Kyrkjebø og Høyanger.	*	Utslepp bør samordnast. Bør bygge felles avløpsanlegg.	0
Samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.	-	Hytter må plasserast over kote 3 m for å unngå stormflom og havnivåstigning.	0

Samla vurdering; Området blir ikkje nytta til friluftsliv, rekreasjon eller leik. Ingen andre spesielle verdiar. Kan verke positivt inn på reiselivssatsing.

5.3.11 F101 Bjordal

Gnr./bnr. 23/1
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 4,8 daa
Forslagsstillar: Erling Bjordal

Skildring; Område for 4 til 5 nye fritidsbustadar. Fortetting mellom to eksisterande område for fritidsbustad.



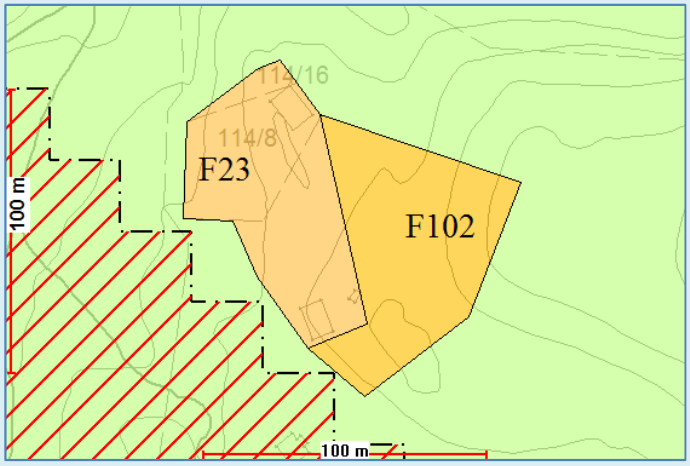
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til fylkesveg 8 som kan utgjere ei mindre vesentleg støykjelde.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Strandsone nytta som beite med eksisterande fritidsbustadar i nord og sør.	*	Fortetting av fritidsbustad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Innmarksbeite utan skog.	*	Noko reduksjon av beiteareal	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytte til friluftsliv eller rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk		*	Vil i minimal grad påverke transportbehov og energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Området ligg ca. 2 km frå Bjordal.	*	Kan bidra positivt til aktivitet i nærmaste tettstad.	+1
Næringsutvikling	Gardsdrift.	*	Viktig inntektskjelde til eksisterande gardsbruk.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Eksisterande infrastruktur m.o.t. vatn og avløp. Offentleg tenestetilbod i Bjordal.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare, samt delvis innanfor omsynssone for havnivåstigning og stormflo.		Må takast omsyn til i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; Fortetting mellom to eksisterande område for fritidsbusetnad. Området er ikkje nytta til blir friluftsliv, rekreasjon eller leik. Kan verke positivt inn på reiselivssatsing.

5.3.12 F102 Tredal

Gnr./bnr. 114/5
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbustadar
Arealstorleik: 4 daa
Forslagsstillar: Ingebjørg og Ivar Fosse

Skildring; Utviding av eksisterande område for fritidsbustad med 4 daa. Justert i forhold til opphavleg innspel for å unngå nedbygging av dyrka mark.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Området ligg tilbaketrekt frå eit større landbruksareal.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området er trekt tilbake frå dyrka mark. Ligg på skogareal.	*	Noko tap av skog .	0
Naturmangfald	Skogkledd område. Ingen registreringar av prioriterte artar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området er ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i enden av kommunal veg. Nødvendig med bilbruk.	*	Minimal påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Ikjefjord.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsaktivitet.	*	Minimal påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste off. tilbod er Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.	-		0

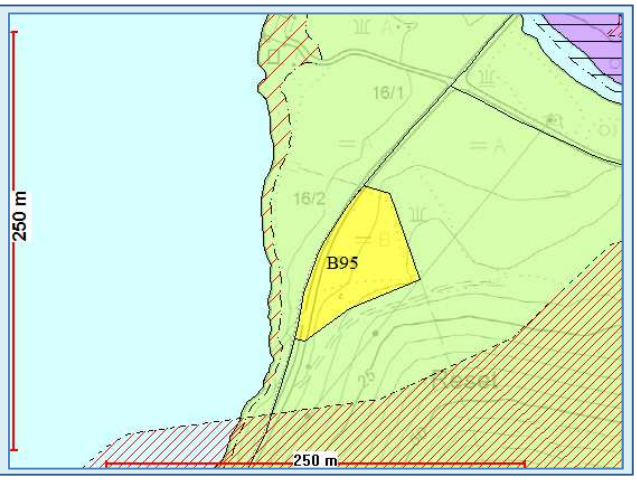
Samla vurdering; Området utan spesielle verdiar eller omsyn som må takast i vare.

5.4 Konsekvensutgreiing bustad

5.4.1 B95 Østerbø

Gnr./bnr.; 16/2
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 3,5 daa
Forslagsstillar: Geir Helge Østerbø

Skildring; Område for 2 nye einebustadar.



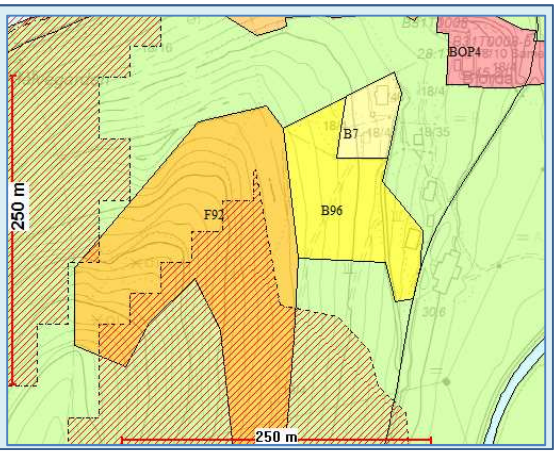
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg ca. 150 m. frå nærings-område som kan utgjere ei støykjelde.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Dallandskap i enden av Østerbøvatnet.	**	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området består av fulldyrka mark. Ulempeparsell for jordbruksdrifta.	**	Tap av 3,5 daa dyrka mark.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg i tilknyting til kommunal veg.		Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Søreide, ca. 5 km.	**	Kan styrke ei framtidig tettstadutvikling.	+1
Næringsutvikling	Ligg i nærleiken til Østerbø Maskin og Osland havbruk sitt settefiskanlegg.	**	Kan gi moglegheit for bustad i nærleiken til arbeidsplassar.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Tilkomst via kommunal veg. Nærmaste offentlege tenestetilbod er på Søreide/Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.		Ingen påverknad.	0

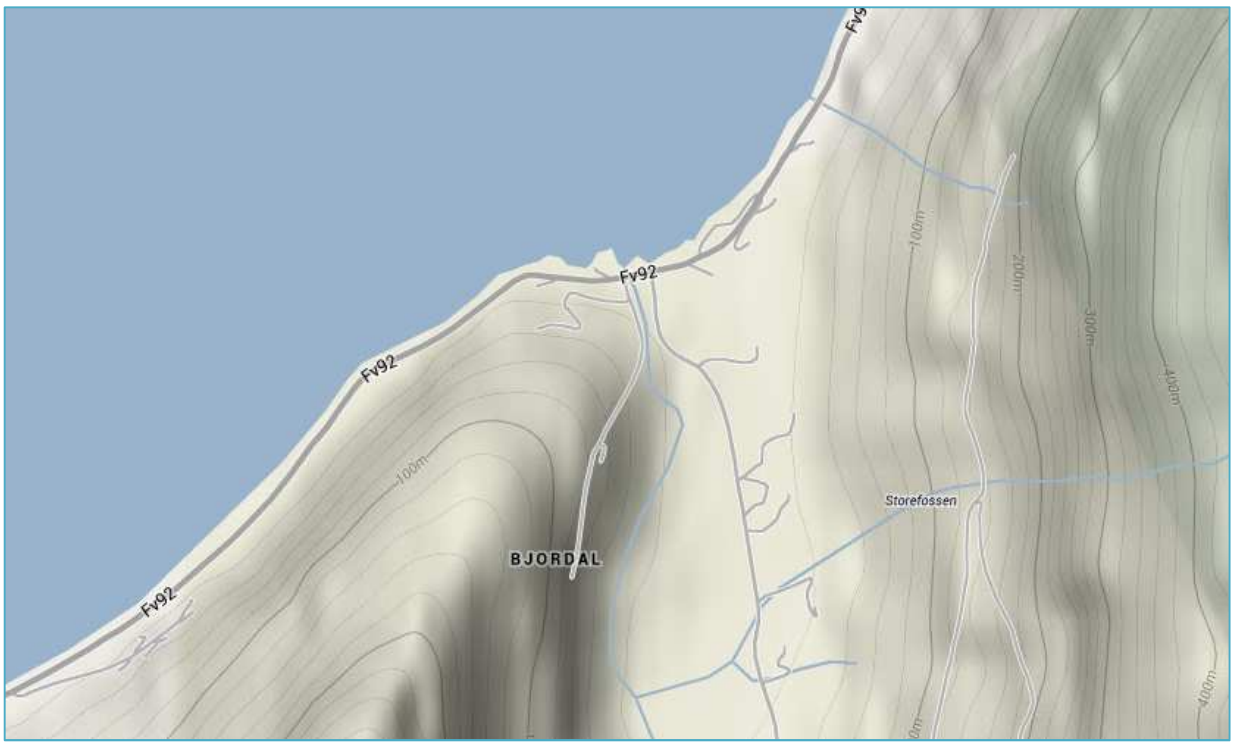
Samla vurdering: Området utan særleg bustadbygging frå tidlegare. Ligg i nærleik til større arbeidsplassar som Østerbø Maskin og Osland Havbruk som har behov for eit bustadtilbod til eigne tilsette.

5.4.2. B96 Bjordal

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 7,8 daa
Forslagsstillar: Steinar Holen

Skildring; LNF område på oppsida av fylkesveg 8. Tilkomst via kommunal veg. Eksisterer hytter i området frå tidlegare. Gardstun med SEFRAK bygg og kyrkjebygg i nedkant av området.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Utslepp frå hyttene. Blir bygd offentleg VA anlegg.	0
Landskap	Område ligg i ein skråning/åsside ved inngangen til dalføret. Kulturlandskap i form av landbruk dominerer.	*	Tiltaket vil føre til nedbygging av dalsida.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	I hovudsak innmarksbeite, men også noko skog av særs høg bonitet.	**	Redusere innmarks-beite og tilgang til skogshogst.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar. I hovudsak beiteområde og skog.	*	Reduksjon av beite- og skogareal.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Kyrkjebygg ligg i ein avstand frå 100 til 150m. SEFRAK bygg i eksisterande gardstun.	**	Potensiell konflikt med kyrkja si framtoning i landskapet.	-1

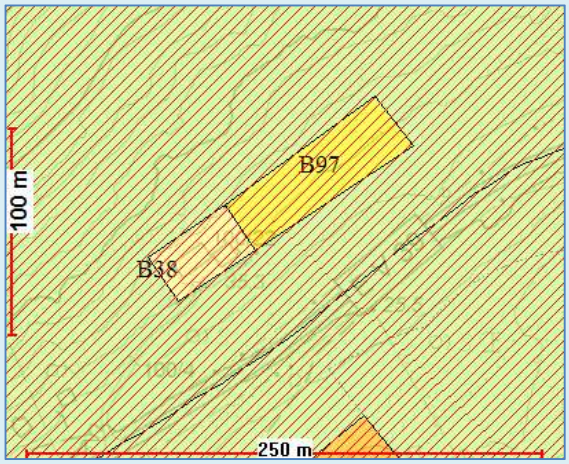
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon, men det går tilkomst/sti til fjellet gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	2 km til skule og barnehage og område for leik. Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Utbygging av området vil kunne betre forholda for born og unge.	+1
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i direkte nærleik til fylkesveg. Tett utbygging. Gangavstand til tenestetilbod i området.	**		+1
Tettstadutvikling	I nærleiken til eksisterande fritidsbustadar og bustadar.	***		+1
Næringsutvikling	Bustadar aukar aktiviteten i området.	**	Bustadar er viktig for rekruttering.	+1
Infrastruktur og off. tenestar			Auka press på eksister-ande infrastruktur. Blir bygd VA anlegg.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.		Ingen påverknad.	0

Samla vurdering; Eit eigna område for bustad i nærleik til eksisterande utbygging. Gir auka aktivitet. Viktig å ta omsyn til eksisterande kulturmiljø.

5.4.3. B97 Torvund

Gnr./bnr.; 100/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 2,6 daa
Forslagsstillar: Jostein Nyland

Skildring; Område for 2 nye einebustadar.



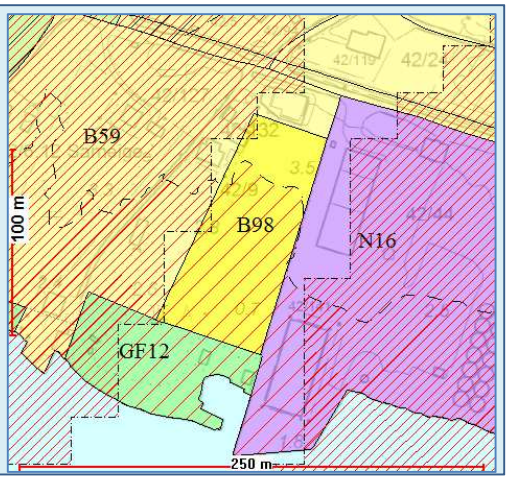
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg innanfor gul støysone ca. 40 meter frå E39.		Ingen påverknad.	-1
Landskap	Skogkledd område ovanfor E39. Bratt stigning til fjells.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av høg bonitet.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg midt mellom tettstadane Lavik og Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling		*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling		*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare ved søknad om tiltak.	-1

Samla vurdering; Støy må takast omsyn til ved utforming av bustadane. Vurderingar kring ras- og skredfare må vurderast nærmare.

5.4.4. B98 Nedre Hovland Vadheim

Gnr./bnr.; 42/9
Dagens føremål: Næring
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 6,2 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Område for 5-6 nye einebustadar i tilknyting til eksisterande regulert bustadfelt.



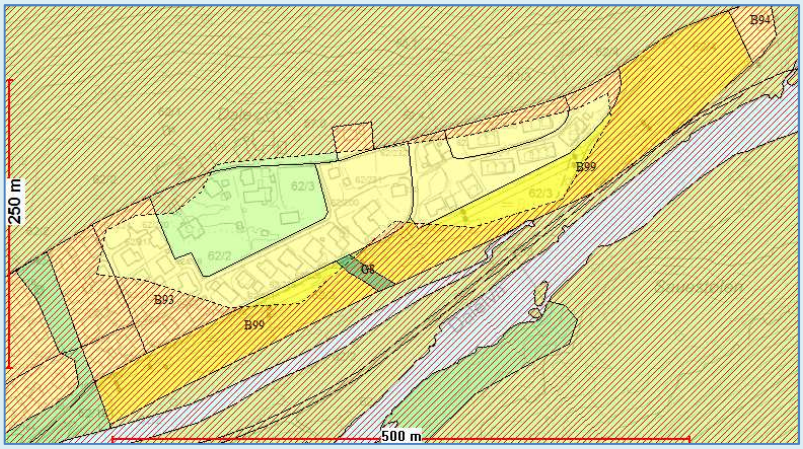
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Mogleg støy og ureiningsbelastning frå tilgrensande næringsområde.		Ingen påverknad.	-1
Landskap	Delvis etablert bustadområde. Planlagt større utbygging av bustadar i området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Overflatedyrka jord. Området er allereie regulert til utbyggingsføremål.	*	Tap av overflatedyrka jord.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg sentralt i Vadheim. Gangavstand til offentleg og privat tenesteyting.	**	Gunstig plassering m.o.t. transportbehov og energiforbruk.	+1
Tettstadutvikling	Sentralt i Vadheim tettstad.	**	Bidreg positivt til tettstad-utvikling.	+1
Næringsutvikling			Redusera eksisterande næringsareal, men dette ville truleg ikkje bli nytta.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og off. tenestar.	**	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssone for flaumfare.		Må takast omsyn til ved regulerings og byggesak.	-1

Samla vurdering; Området eignar seg godt til bustadbygging, då det er ei utviding av eit allereie planlagt bustadfelt. Dette gir samlokaliseringseffektar m.o.t. infrastruktur og bumiljø. Området er attraktivt for bustadbygging gjennom lokalisering ved sjø/strandsona.

5.4.5. B 99 Dale i Høyanger

Gnr./bnr.; 62/2, 62/3 og 62/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 28 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Område for 20 til 25 nye bustadar i tilknyting til eksisterande bustadområde.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy –eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Dalføre med eksisterande bustad-utbygging og landbruksareal.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	12 dekar fulldyrka mark, samt noko skog av høg bonitet. Noko av område nyttast til beite og hogst.	**	Nedbygging av landbruksareal.	-1
Naturmangfald	Tap av skog. Går bekkeløp i gjennom området.	*	Liten påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir lite nytta til friluftsliv og rekreasjon. Går tilkomst gjennom området til friluftsliv –og rekreasjonsområde kring Daleelva. Deler av området gir fine opp-levingar for turgåarar.	**	Nedbygging og tap av rekreasjonsverdiar.	-1
Born og unge	Område (delar) er tilkomst til areal som blir nytta av born og unge. Delar av området er spanande nærområde (beiteområde, skog og bekkeløp) for leik, men blir i liten grad nytta.	**	Nedbygging og tap av areal.	-1
Transportbehov og energiforbruk	Utbygging i tilknyting til eksisterande bustadfelt.	***	Genererer lite ekstra transport – og energibehov.	+2
Tettstadutvikling	I nærleiken til eksisterande busetnad.	***	Styrker etablert bumiljø. Eksisterer ikkje areal til einebustadtomt i Høyanger tettstad.	+2
Næringsutvikling	Mindre gardsdrift, elles ikkje næringsaktivitet i området.	*	Liten til ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Eksisterer god infrastruktur i område. Nærleik til offentleg tenestetilbod.	***	Ingen påverknad eller vesentleg behov for å oppgradere infrastruktur	+2

			og off. tenestetilbod.	
Klima og samfunnstryggleik	Daleelva er flaumsikra. Ferdigstilt elveforbygging i 2011. Ligg innanfor område for ras- og skredfare.		Ras og skredfare må følgjast opp i reguleringsplan.	-1



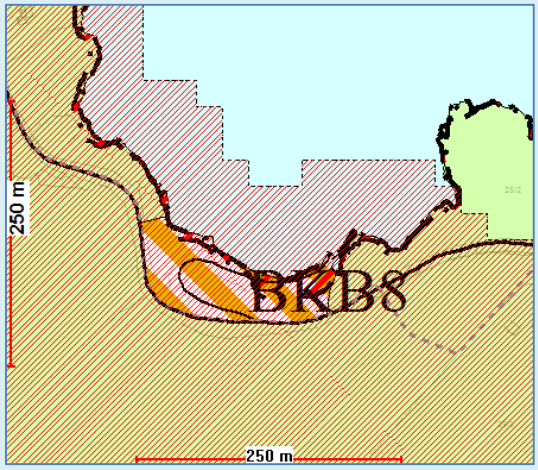
Samla vurdering; Attraktivt område for bustadbygging pga. allereie etablert bumiljø og eksisterande infrastruktur. Viktig å sikre tilkomst til areal for leik, friluftsliv og rekreasjon. Ras- og skredfare må takast omsyn til i reguleringsplan.

5.5 Konsekvensutgreiing kombinert byggje- og anlegg

5.5.1 BKB8 Svartemyr ferjekai

Eksisterande føremål: Hamn/LNF
Føreslått føremål: Kombinert byggje- og anleggsføremål
Arealstorleik: 10,7
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring: Tidlegare område for ferjekai. I dag delvis i privat eige. Potensiale for å utviklast i reiselivssamanheng.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Stort innslag av furu, samt kulturmarkstype bjørkehage i tilgrensande område.	**	Området er i stor grad nedbygd.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ikkje nytta i jordbruk –eller skogbruksamanheng.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Lokalt viktig bjørkehage kring 500 meter aust for ferjekaien.	**	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Gravrøyser i området kring 500 meter frå ferjekaien.	**	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir mykje nytta som parkering for friluftsliv i området.	**	Tiltak kan bidra til betre tilrettelegging.	+1
Samfunn				
Born og unge	Ingen spesielle omsyn. Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ikkje aktuelt.	-	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ikkje aktuelt.	-	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling		*	Gode moglegheiter for å utvikle næringsaktivitet i tilknyting til reiseliv.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	God utbygd infrastruktur. Ikkje off. tenestetilbod i nærleiken.	**		+1
Samfunnstryggleik	Ligg innafor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare ved søknad om tiltak.	-1

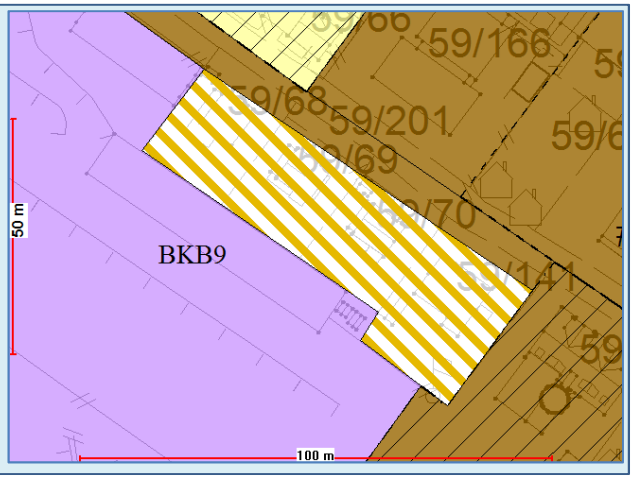


Samla vurdering; Område som ikkje blir nytta til noko føremål pr. dags dato. Har potensiale for vidare utvikling. Ras- og skredfare må kartleggast nærmare.

5.5.2 BKB9 Høyanger sentrum

Gnr. 59 bnr. 68, 69, 70, 141
Dagens føremål: Bustad
Føreslått føremål: Kombinert byggje- og anleggsføremål bustad/næring.
Arealstorleik: 2,3 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune/Hydro

Skildring; Område nytta pr. dags dato til 4 einebustadar. Ved ev. bygging av ny B hall er det behov for ytterlegare areal.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Støyproblematikk knytt til Hydro aluminium Høyanger verk sin aktivitet, samt trafikk/vareleveranse til parkeringsplass, Coop Vest SA og Høyanger forretningsbygg.	-	Endringa medfører ingen nye støy- eller ureiningskjelder.	0
Landskap	Sentrumsområde med kombinasjon av næring, bustad og offentleg/privat tenesteyting.	*	Næringsarealet kan potensielt komme nærmare sentrums-område.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen verdiar i området.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar i områder.	*	Ingen påverknad.	
Kulturminner og kulturmiljø	Dei fire einebustadane er registrert i Riksantikvaren sitt NB! register. Utgjer ein del av «egne hjem» bygningsmiljøet i sentrum.	***	Tap av bygningsmiljø i sentrum.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Ingen verdiar i området.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge. Det gjeld også omkringliggande område.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk			Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Eksisterande bustadar utgjer ein del av sentrumsmiljøet i Høyanger sentrum.	*	Redusera sentrums-kvalitetane.	-1
Næringsutvikling	Ved ev. bygging av ny B-hall har Hydro Aluminium Høyanger Verk for lite areal.	****	Utbygging av ny B-hall vil generere store positive effektar.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygde offentleg tenester. Utviding av veletablert nærings-område.	***	Ingen påverknad.	+2
Samfunnstryggleik			Ingen påverknad.	0

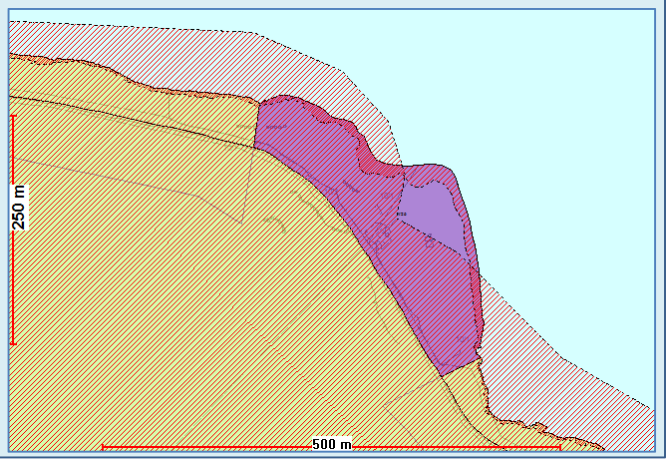
Samla vurdering Området er ein del av bygningsmiljøet «egne hjem». Tiltaket vil har store positive verknadar for samfunn- og næringsutvikling.

5.6. Konsekvensutgreiing Næring

5.6.2 N26 Tangen (sørsida)

Gnr. /bnr. 10/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 31,9 daa
Forslagsstillar: Sogn Aqua

Skildring; Område for landbasert oppdrettsanlegg. Godt eigna på grunn av djupneforhold i Sognefjorden.



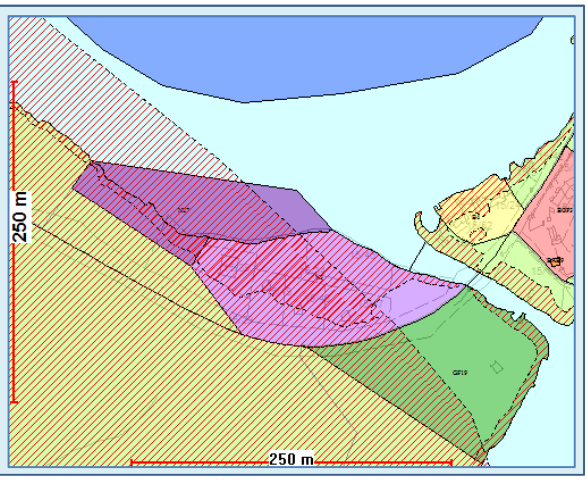
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen støykjelder i området.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Området på oppsida av fylkesvegen er definert som viktig naturtype; Hagemark, bjørkehage. Tidlegare vore aktivt geitebeite i område.	***	Næringsområde vil visuelt verke inn på kulturlandskapet.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	5,4 dekar overflatedyrka jord, samt 7,8 dekar innmarksbeite. Elles skrin fastmark.	**	Tap av overflatedyrka jord og innmarksbeite.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg like nedanfor fylkesveg og nært Sogn Aqua sitt eksisterande anlegg for landbasert kveiteoppdrett.	***	Samlokalisering av aktivitetar.	+1
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Ortnevik (ca. 10 km).	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Område rett i nærleiken av eksisterande oppdrettslokalitet.	***	Samlokalisering.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	God infrastruktur med fylkesvegen på oversida av området. Nærmaste offentlege tenestetilbod er Bjordal.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Området ligg i hovudsak innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Ein mindre del av område ligg innanfor omsynssona for stormflo og havnivåstigning.		Ras- og skredfare, samt stormflo og havnivåstigning må følgjast opp i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; godt eigna område for kveiteoppdrett på grunn av djupneforhold i Sognefjorden. Noko visuell innverknad på kulturlandskap.

5.6.3 N27 Søreide

Dagens føremål: Bruk og vern av sjø og vassdrag
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 8,6 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Utviding av eksisterande næringsareal ut i sjø ved å fylle massar frå Østerbø – Randalen kraftutbygging.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til næringsområde som ein kan forvente at generera støy. Ingen kjende ureiningskjelder.		Tiltaket kan generere ytterlegare støy, men dette kjem lenger vekke frå busetnad.	0
Landskap	Eksisterande nærings-område er etablert på fyllmasser. Området ligg ved inngangen av elve-munningen til Østerbø-vatnet.	**	Viktig å tilpasse utfylling slik at det står mest mogleg fram som naturleg strandsone.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Utfylling i strandsona har generelt negativ effekt, men det er fylt frå før.	0

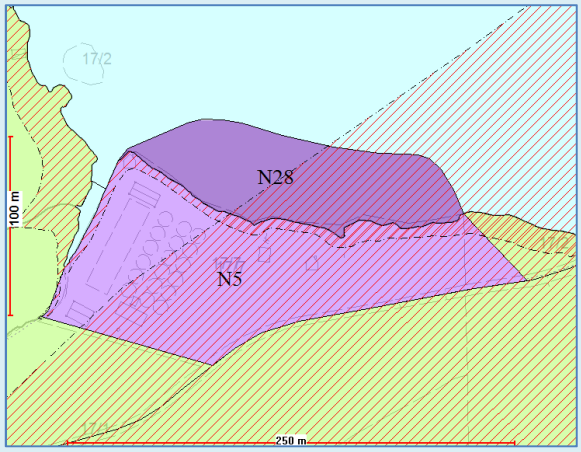
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Sentralt område i nærleik av eksisterande nærings-areal.	***	Utviding vil bidra til samlokalisering av næringsaktivitet.	+1
Tettstadutvikling	Området ligg i utkanten av tettstaden Søreide.	**	Kan bidra til å utvikle tettstaden Søreide.	+1
Næringsutvikling	Sentralt plassert område som grensar til eksisterande næringsareal.	***	Utviding av næringsareal vil gi samlokaliseringseffektar.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur. Eksistera off. tenestetilbod på Søreide og Bjordal.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Utsett for stomflo og havnivåstigning.		Ras- og skredfare, samt stormflo/hvanivåstigning må følgjast opp i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; Utviding av eksisterande næringsareal som pr. dags dato er nytta fullt ut. Inneberer fylling i sjø, som kan ha negative konsekvensar for miljø. Er fylt i strandsona frå før.

5.6.4 N28 Sørebø

Dagens føremål: Bruk og vern av sjø og vassdrag
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 7,2 daa
Forslagsstillar: Osland havbruk

Skildring; Utviding av eksisterande nærings-areal ut i sjø ved å fylle massar frå Østerbø – Randalen kraftutbygging i Østerbøvatnet. Arealet er redusert med 3 daa frå 1. gongs høyring.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Støy og utslipp frå settefiskanlegg.		Utvida drift vil gi større utslipp i Østerbøvatnet, og moglegs meir støy.	-1
Landskap	Ligg i innfallsområde til Sørebødalen. Ingen spesielle verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruks- eller skogbruksressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Inngrep i strandsona frå før. Østerbøvatnet er klassifisert som ein viktig brakkvasspoll med særeigen biologiske forhold. Registrert som ein viktig naturtype.	***	Utfylling i strandsona og ved elvemunning vil gi auka belastning på Østerbøvatnet. Viktig å unngå fylling i elvemunningssona.	-1
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Område blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Utviding av eksisterande næringsareal.	**	Liten påverknad på transport – og energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Søreide.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Utviding av eksisterande næringsareal. Godt eigna m.o.t. settefiskproduksjon.	***	Utviding av næringsareal og produksjon gir samlokaliserings-effektar.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Næraste off. tenestetilbod er Søreide og Bjordale. Vegen langs Østerbøvatnet er av dårleg standar.	*	Liten til ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras og skredfare må kartleggast nærmare i reguleringsplan.	-1

Vurdering av tiltaket i høve dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12;

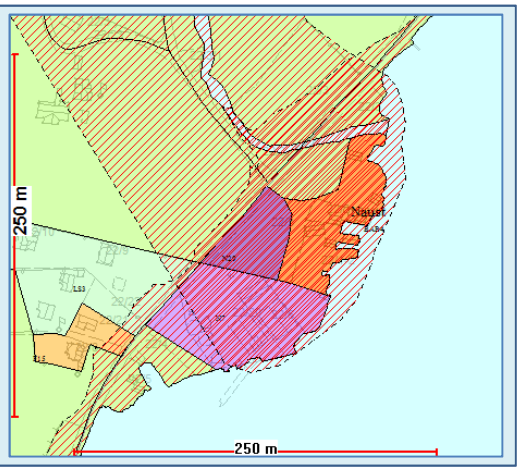
- § 8; Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å vere tilstrekkeleg på kommuneplannivå.
- § 9; Føresegnene til kommuneplanen sin arealdel (§ 2.1.7) stiller krav om at det i reguleringsplan for området skal takast spesielt omsyn til naturtypen Østerbøvatnet utgjer. Tiltaket skal utformast med sikte på minst mogleg innverknad/skade på naturtypen. I reguleringsplan skal krav i Naturmangfaldslova følgjast opp på eit meir detaljert nivå. «Føre var prinsippet» i naturmangfaldslova er difor vekta i vurderinga.
- § 10; Den samla belastning tiltaket vil gi vurderast som liten. Til grunn for denne vurderinga ligg det at det uansett vil gjennomførast utfylling av dei same massane i Østerbøvatnet i samband med bygging av Østerbø – Randalen kraftverk.
- § 11-12; Området er lagt ut etter ønskje frå grunneigar. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er utbyggars ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet vil utgreiast nærmare i detaljreguleringsplan.

Samla vurdering; Ingen spesielle verdiar i området. Østerbøvatnet er registert som viktig naturtype. Utfylling i vil generelt ha negativ innverknad på miljøet, og det er viktig at ein tek omsyn til naturtypen i vidare detaljplanlegging.

5.6.5 N29 Osland (Bjordal)

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 2,2 daa
Forslagsstillar: Osland Havbruk

Skildring; Utviding av eksisterande nærings-areal for Osland Havbruk.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til eksisterande næringsareal.		Tiltaket vil i liten grad medføre ekstra støybelasting og/eller ureining.	0
Landskap	Strandsone med etablert naustmiljø. Elles ingen spesielle landskapsverdiar.	**	Vil kunne påverke naustområde si framtoning. Viktige å ha fokus på arkitektonisk tilpassing til omgivnadane.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	2,2 dekar fulldyrka jord.	**	Tap av fulldyrka jord.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Eldre naustmiljø. 3 naust registrert i SEFRAK registeret.	***	Området er ligg i bakkant av naustområde. Viktige å sikre tilstrekkeleg buffer i reguleringsplan.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Området gir tilgang til strandsona. Området er definert som lokalt viktig friluftsområde.	**	Næringsområde kan verke privatiserande. Viktig å sikre tilkomst til strandsona.	-1
Samfunn				
Born og unge	Ligg ca. 600 m. frå skule og barnehage.	*	Kan virke privatiserande. Blir ikkje brukt i dag.	0
Transportbehov og energiforbruk	Utviding av eksisterande næringsområde	**	Generer lite transportbehov og energibruk.	+1
Tettstadutvikling	Ligg sentralt plassert saman med eksisterande sentrumsfunksjonar.	**	Kan vere med å styrke sentrumsfunksjonar.	+1
Næringsutvikling	Eksisterande næringsareal og hovudkontor til Osland havbruk.	****	Utviding kan styrke drift og ekspansjonsmoglegheiter for Osland havbruk.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	God utbygd.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt forventa havnivåstigning og stormflo.		Ras- og skredfare, samt havnivå-stigning og stormflo må takast omsyn til i reguleringsplan.	-1

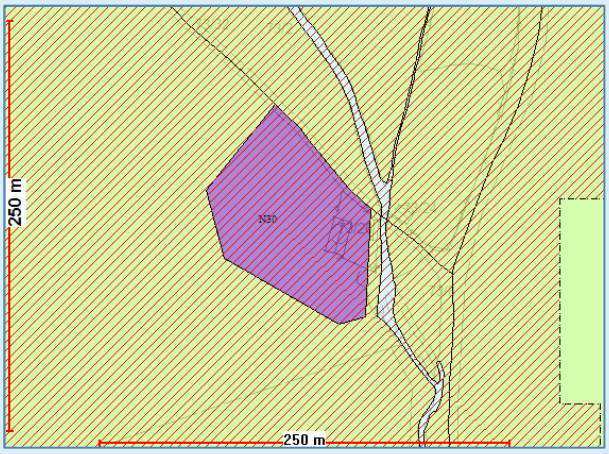
Samla vurdering; Viktig å i størst mogleg grad ta omsyn til kulturmiljøverdiar og framtidig klimatilpassing ved utforming og plassering av bygg. Einaste moglege utviding for eksisterande næringsaktivitet, og viktig for vidare utvikling.



5.6.6 N30 Lavik

Gnr./bnr. 73/2
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 8,2
Forslagsstillar: Torbjørn Lavik/Marit Fredriksen

Skildring; Område for oppføring av lagerbygg



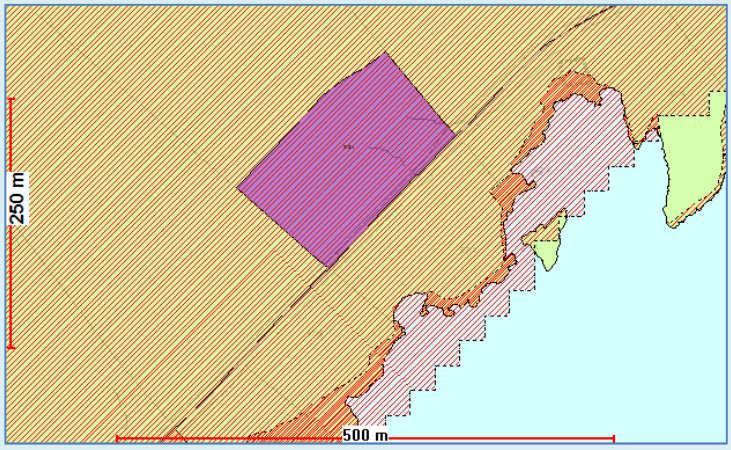
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg skytebane ca. 200 m. frå området avsett til næring.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Ikkje noko særmerkt landskap. Området ligg i eit dalføre ned mot Lavik.	*	Visuell påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området blir i dag nytta som innmarksbeite.	*	Tap av beiteområde.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir ikkje nytta til friluftsliv og-/eller rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Eit par km frå Lavik sentrum. Ligg ved Fylkesveg 63.	**	Ingen påverknad.	+1
Tettstadutvikling	Eit par km frå Lavik sentrum.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Mangel på næringsareal i nærleik til Lavik.	**	Bidreg positivt til næringsutvikling.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Ligg i nærleik til infrastruktur og offentleg tenestetilbod i Lavik sentrum.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare ved reguleringsplan/søknad om tiltak.	-1

Samla vurdering Området har ingen registrerte særskilte verdiar. Ligg nærme Lavik sentrum. Tiltaket vil bidrag positivt til næringsutvikling.

5.6.7 N31 Alværa – Aven

Gnr./bnr. 97/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 23,4 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Næringsareal/ industri-område ved E 39. Området har gode utvidingsmoglegheiter.



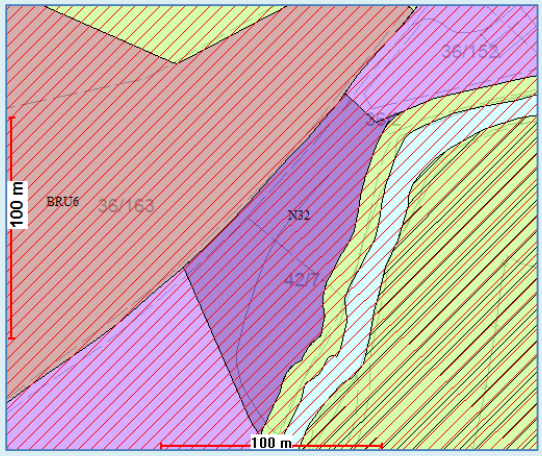
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Området ligg på oppsida av E39 som utgjer ei støy og ureinings-kjelde (gul sone). Ligg fritids-bustadar ca. 200 unna.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Skogkledd relativt flatt område ca. 120 meter breitt før det stig bratt til fjells.	*	Tap av skogkledd område.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av særs høg og høg bonitet.	**	Tap av skog.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg langs E39.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg ca. 15 km frå Lavik sentrum	*	Bidreg ikkje til tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Sentralt plassert langs E39.	**	Attraktivt for næring som treng tilgang til effektive transportårer.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Sentralt plassert langs E39. Nærmaste off. tenestetilbod er i Lavik.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast næremare i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; Området har ei sentral plassering langs E39, og er attraktivt m.o.t tilgang til E39. Utvidingsmoglegheiter for framtidig aktivitet utover det som er lagt inn i planen.

5.6.8 N32 Vadheim

Gnr. 42 bnr. 7 og gnr. 36 bnr. 2
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 6,1 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Område ligg i mellom to areal avsett til næring i Kommunedelplan for Vadheim 2007 -2018.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg mellom to område avsett til næring og område for masseuttak i nord-aust.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Dalføre som i stor grad er nedbygd. Fortetting av område allereie avsett til næring.	*	Samanhengande næringsareal, ytterlegare nedbygging.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av låg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Tap av skog, men elles ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området har tidlegare blitt nytta av born og unge som område for leik. Blir ikkje nytta i dag.	**	Tap av potensielt område til leik og rekreasjon.	-1
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleiken til eksisterande næringsareal.	**	Transportbehov og energi-forbruk kan løysast felles med eksisterande område.	+1
Tettstadutvikling	Ligg sentral til i Vadheim tettstad.	**	Kan vere med å styrke tettstaden sitt tilbod.	+1
Næringsutvikling	Område mellom to område allereie avsett til næring.	***	Bidrar til samlokalisering av næringsaktivitet og moglegheit for å ekspandere.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Tilkomst via kommunal veg. Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod.	**	Ikkje behov for store infra-strukturtiltak, eller etablere off. tenester.	+1
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare i reguleringsplan.	-1

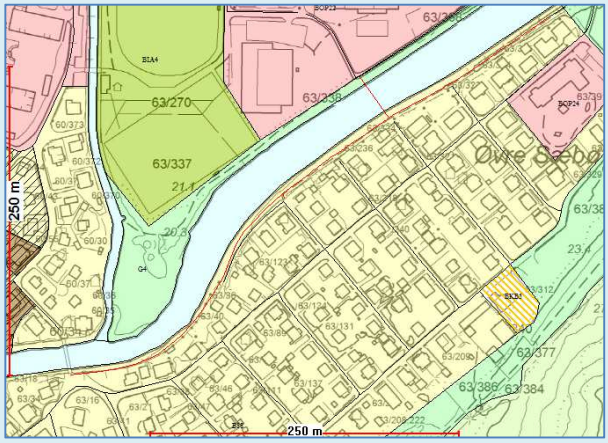
Samla vurdering; Ingen spesielle verdiar i området. Bruk av arealet opnar for effektiv og utnytting av også dei to tilgrensande områda.

5.7. Konsekvensutgreiing samferdsle

5.7.1 Høyanger (Sæbø)

Dagens føremål: Bustad/elveforbygging.
Føreslått føremål: Gang og sykkelveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Etablere ny gang- og sykkelveg frå eksisterande gangveg på Øvre Sæbø og langs Daleelva fram til eksisterande gangbru til Storgata. Etablere ny gangbru frå bustadområde på Sæbø til idrettsområde.



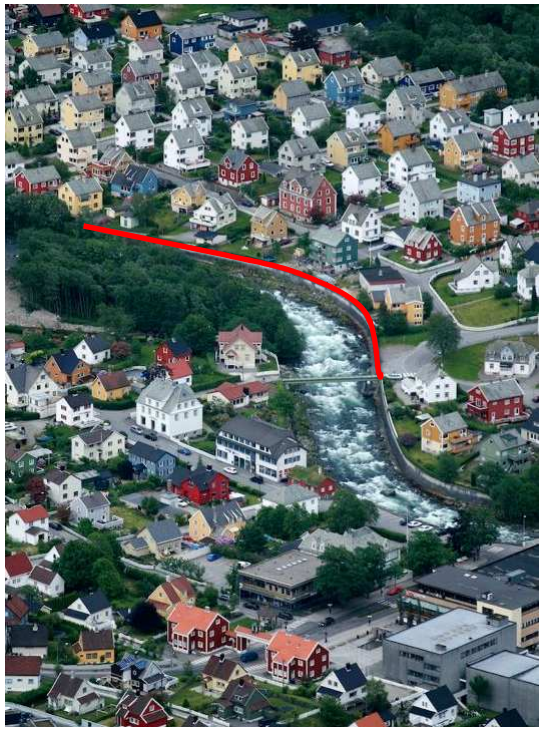
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Tett utbygd område på begge sider av elva. Elveløpet er kanalisert.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruk- eller skogbrukressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Daleelva er lakseførande.	**	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Daleelva er mykje nytta som rekreasjonsområde og som nærområde for friluftsliv. Elveforbygginga i bustadområde blir nytta som turveg.	***	Ny gang- og sykkelveg gjer området meir tilgjengeleg. I tillegg får ein saman-hengande tursti (rundtur).	+2
Samfunn				
Born og unge	Ligg barnehage øvst i bustad-område på Øvre Sæbø. Sjå elles pkt. om friluftsliv og rekreasjon.	**	Ny gang- og sykkelveg er svært viktig for born og unge sin trafikktryggleik.	+2
Transportbehov og energiforbruk	Mykje biltrafikk i område m.o.t hente/bringe til barnehage, samt tilkomst til bustadområde.		Redusera behovet for å nytte bil som framkomst-middel p.g.a. opplevd utryggleik.	+1
Tettstadutvikling	Daleelva delar tettstaden i to med bustadområde på eine sida, og idrett, skule, butikkar, m.m. på andre.	*	Tilbod i tettstaden blir lettare tilgjengeleg ved at avstandar blir redusert.	+1
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsutvikling.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Dårleg utbygd gang- og sykkelveg på Sæbøsida av Daleelva.	*	Lettar tilkomst til offentlege tenester, og betrar infrastrukturen for mjuke trafikkantar.	+2
Samfunnstryggleik	Gjennomført elveforbygging i		Viktig tiltak for å betre	+2

	fleire omgangar. Bustadområde er prega av ein kvartalstruktur med mykje uoversiktlege kryss.		trafikktryggleiken.	



Bilde; delar av ny gang og sykkelveg.

Samla vurdering; Område for bustad/eksisterande elveforbygging. Nokre bustadtomter vil bli redusert. Tiltaket bidreg positivt for friluftsliv, rekreasjon, samt ein trygg kvardag for born og unge. Betrar infrastrukturen i området og vil redusere bilbruk.

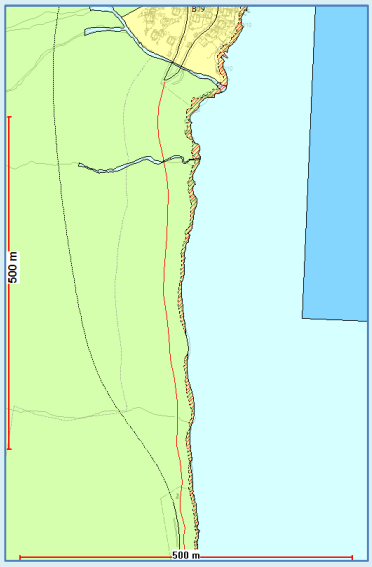


Bilde; delar av ny gang og sykkelveg.

5.7.2 Høyanger Kvernhaugtunnelen

Dagens føremål: Gamle fylkesveg 55
Føreslått føremål: Gang og sykkelveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Etablere gang- og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 på utsida av Kvernhaugtunnelen.



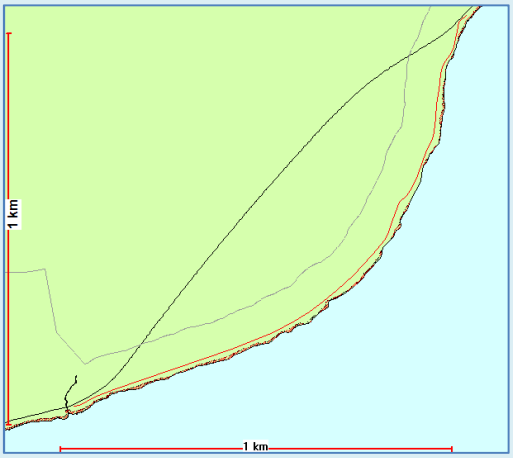
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Bratt fjell i heile strekninga.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruk –eller skogbruskressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Strekninga er mykje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	***	Betre tilrettelegging.	+1
Samfunn				
Born og unge	Strekninga blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Mange pendlarar mellom Kyrkjebø og Høyanger.	**	Betre tilrettelegging vil redusere transportbehov og energiforbruk ved at fleire vel sykkel som alternativ.	+1
Tettstadutvikling	Strekninga ligg mellom tettstadane Høyanger og Kyrkjebø.	***	Vil knytte dei to tettstadane meir saman ved at ein lettar tilkomsten.	+1
Næringsutvikling	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Strekninga ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare. Kjem regel-messig steinsprang.		Tiltaket vil bidra til auka aktivitet i rasfarleg område. Positivt å få etablert beredskapsveg ved stenging av tunnel. Unngår også gåande og syklande på Fylkesveg 55, også i tunnel.	0

Samla vurdering; Kjem regelmessig ned steinsprang. Viktig for rekreasjon, friluftsliv og folkehelse. Mykje nytta som sykkelrute for pendlarar på strekninga Høyanger- Kyrkjebø.

5.7.3 Høyanger Hovdetunnelen

Dagens føremål: Gamle Fylkesveg 55
Føreslått føremål: Gang- og sykkelveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Etablere gang- og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 på utsida av Hovdetunnelen.



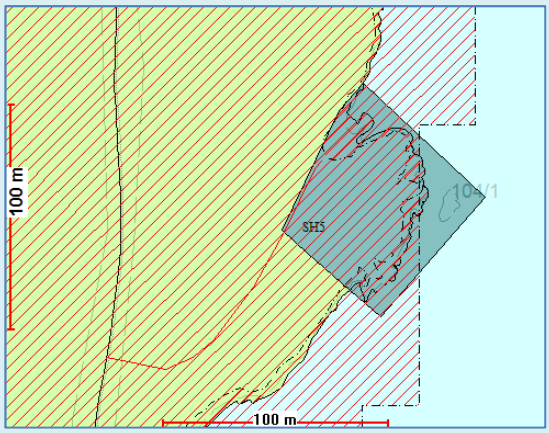
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Bratt fjell i heile strekning. Gamle Fylkesveg 55 går gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruk –eller skogbruskressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Strekninga er mykje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	***	Betre tilrettelegging.	+1
Samfunn				
Born og unge	Strekninga blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Mange pendlarar mellom Kyrkjebø og Høyanger som nyttar strekninga til å sykle.	**	Betre tilrettelegging vil redusere transportbehov og energiforbruk ved at fleire vel sykkel som alternativ.	+1
Tettstadutvikling	Strekninga ligg mellom tettstadane Høyanger og Kyrkjebø.	***	Vil knytte dei to tettstadane meir saman ved at ein lettar tilkomsten for mjuke trafikkantar.	+1
Næringsutvikling	Ikkje relevant.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Ikkje relevant.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Strekninga ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare. Kjem regelmessig steinsprang.		Tiltaket vil bidra til auka aktivitet i rasfarleg område. Positivt å få etablert beredskapsveg ved stenging av tunnel. Unngår også gåande og syklande på Fylkesveg 55, også i tunnel.	0

Samla vurdering; Kjem regelmessig ned steinsprang. Viktig for rekreasjon, friluftsliv og folkehelse. Mykje nytta som sykkelrute for pendlarar på strekninga Høyanger- Kyrkjebø.

5.7.5 SH 5 Monsenden/Sørevika

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Hamn/tilkomstveg
Arealstorleik: 4,9 daa
Forslagsstillar: Sogn og Fjordane skogeigarlag

Skildring; Urørt område planlagt brukt til tømmerkai. God djupne og i le for vêr og vind. Vurdert som best eigna område for hamn opp mot fleire andre lokalitetar.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Urørt område utan anna aktivitet.		Vil føre til auka belastning.	0
Landskap	Inngrepsfritt område.	**	Tap av inngrepsfri område.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område.	*	Tap av skog. Gir moglegheit for utskiping av tømmer.	+1
Naturmangfald og naturmiljø.	Flatt, noko forsumpa parti med lauvskog. 10- 20 ganske grove og gamle svartortre, truleg tidlegare styva. Sparsam førekomst av raudlistearten skoddelav. Verdien satt til viktig (B) da dette er eit ganske uvanleg miljø og vekseplass for 1-2 raudlisteartar. Mogleg er naturtypen så sjeldan at verdien burde vore høgare.	***	Tap av miljø og vekseplass for raudlisteartar. Verdiar må kartleggast nærmare i reguleringsplan.	-1
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjonsføremål.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av fylkesveg 8. Lett tilkomst.	**	Ligg isolert frå andre utbyggingsområde. Opnar for nye moglegheiter for transport av tømmer.	0
Tettstadutvikling	Ligg 15 km frå nærmaste tettstad.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen næringsaktivitet i området.	**	Planlagt tømmerkai er ei viktig satsing m.o.t skogbruk som næring.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Fylkesveg 8 går på oppsida av området. Elles ingen etablert infrastruktur i området.	*	Etablerer ny infrastruktur .	+1
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må kartleggast nærmare i reguleringsplan.	-1

Vurdering av tiltaket i høve dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12;

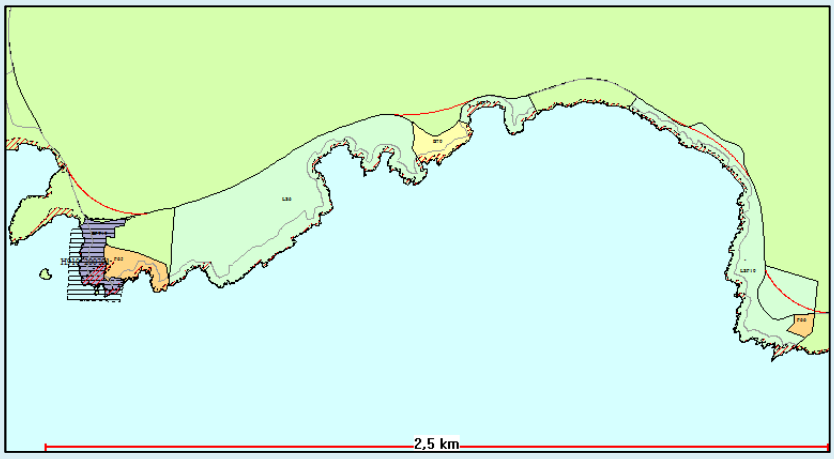
- § 8; Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å vere svakt m.o.t. oversikt/kunnskap om naturtypens si utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknadane/tiltaket.
- § 9; Gjennom krav om at det skal gjerast undersøking/kartlegging av fagkunnig biolog innanfor naturtypelokaliteten før ein tillèt regulering vektlegg ein «føre var» prinsippet sterkt, og unngår at det vert teke avgjersle på eit for dårleg kunnskapsgrunnlag.
- § 10; Den samla belastning tiltaket er ukjent jf. pkt. ovanfor.
- § 11-12; Området er lagt ut etter ønskje frå Kyrkjebø skogeigarlag. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er utbyggars ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet vil utgreiast nærmare ved ein ev. detalj-reguleringsplan.

Samla vurdering; Tiltaket råkar sjeldan naturtype, samt 1-2 raudlisteartar. Minimering av påverknad må i takast omsyn til ved ein ev. reguleringsplan. Det har vore vurdert fleire alternative lokaliseringar av tømmerkai, men ingen andre område har same eignaheit.

5.7.6. Tronvik – Ulvåna

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Hovudveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Strekning med dårleg vegstandar og kurvatur. Vegen går i strandsona.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Trafikkstøy. Mykje ned-bremsing og akslerering.		Veg blir trekt lengre vekk frå busetnad.	+1
Landskap	Delvis skogkledd område, dyrka mark. Tidvis bratt terreng frå sjø.	*	Nokon skjeringar, og større inngrep.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Eksisterande veg går gjennom gardstun og over dyrka mark.	**	Nye trase vil i liten grad verke inn på jordbruk, og skogbruksressursar.	0
Naturmangfald og naturmiljø.	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	SEFRAK registerte bygningar.	**	Ny trase kan komme i konflikt med bygningar registret i SEFRAK.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Delar av strandsona blir nytta til friluftsliv og rekreasjon.	**	Ny trase vil i liten grad påverke moglegheitene for friluftsliv og rekreasjon.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Dårleg vegstandar som bidreg til energiforbruk.	*	Vil bidra til redusert energiforbruk.	+1
Tettstadutvikling	Strekninga ligg mellom tettstadane Kyrkjebø og Vadheim.	*	Styrke tettstadane ved å ut-vide arbeidsmarknaden, samt knyte senter/tettstad saman.	+1
Næringsutvikling	Hindrar effektive kommunikasjonar.	*	Bidreg til lettare tilgjenge til arbeidsmarknad og samarbeid.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Utgjer ein flaskehals m.o.t. effektiv infrastruktur.	*	Vil fjerne ev. flaskehalsar på strekninga.	+1
Samfunnstryggleik	Trafikkfarleg strekning med registrete ulykker. Delar ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare.		Vil redusere risikoen for trafikkulykker. Ras- og skredfare må vurdersat i reguleringsplan.	0

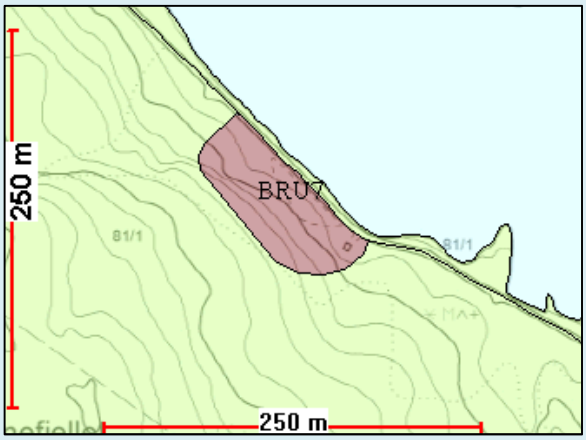
Samla vurdering; Tiltaket er viktig for å betre kommunikasjonar og integrere Høyanger kommune i ein større bu og arbeidsmarknad. Tiltaket vil betre trafikktryggleik, samt redusere reisetid og energiforbruk.

5.8. Konsekvensutgreiing råstoffutvinning

5.8.1 BRU 7 Øvre Lavikdal

Gnr./Bnr.; 81/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Råstoffutvinning
Arealstorleik: 5,6 daa
Forslagsstillar: Karl Gudmundsos.

Skildring; Område for uttak av stein.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.		Tiltaket vil kunne medføre støy- og ureining.	-1
Landskap	Fjellskråning på oversida av kommunal veg ved Nordstrandvatnet.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av høg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området har verdi for friluftsliv. Vegen blir brukt til friluftsliv.	**	Visuelt skjemmande, men elles ingen påverknad	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg ovanfor kommunal veg.	*	Uttak av massar vil føre til ekstra transportbehov.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ikkje noko næringsaktivitet i området.	*	Kan bidra positivt til næringsutvikling.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Ikkje relevant.		Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende problemstillingar.		Ingen påverknad.	0

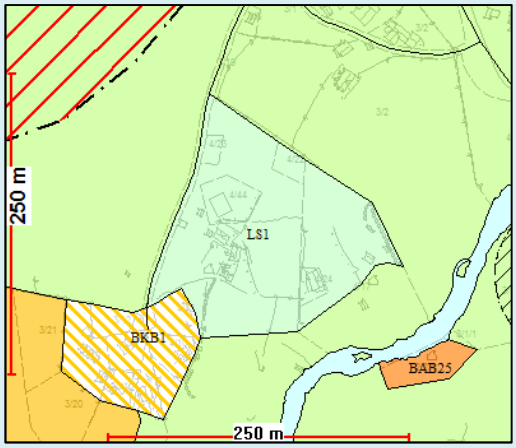
Samla vurdering; Området blir nytta til friluftsliv og rekreasjon, men elles ingen verdiar av betyding. Inngrepet vil ikkje gi dei store påverknadane på området.

5.9 Konsekvensutgreiing LNF – spreidd

5.9.1 LS 1 Ortnevik

Gnr./Bnr.; 4/17, 4/4, 4/44, 4/23, 4/22, 4/24
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 24 daa

Skildring; Eksisterande område for LNF spreidd med 2 fritidsbygg, einebustad og gardstun. To frådelte tomter som ikkje er bygd på. Opnar for bygging av 2 einingar i området.



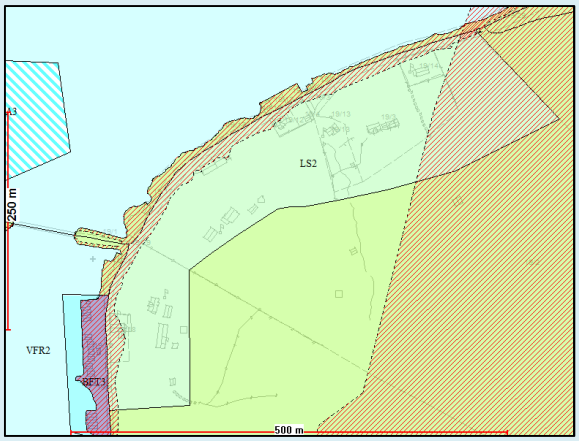
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.	-	Endringane medfører ingen nye støy- eller ureiningskjelder.	0
Landskap-Kulturlandskap	Delvis dyrka mark og skogkledd område.	*	Liten til ingen påverknad på landskapsbilete.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av fulldyrka jord, innmarksbeite og jorddekt fastmark.	**	Utbygging skal ikkje komme i konflikt med landbruk.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	SEFRAK registrete bygningar i eksisterande gardstun.	**	Bygging nær eksisterande gardstun kan verke inn på kulturmiljøet.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Ingen kjende verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Ingen kjende verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg langs kommunal veg.	*	Minimal påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg nær sentrumsfunksjonar i Ortnevik.	*	Minimal påverknad.	0
Næringsutvikling	Liten grad av næringsaktivitet i området.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Bjordal/Søreide. Butikk og ferjekai i Ortnevik.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende fare.	-	Ingen påverknad.	0

Samla vurdering; Oppføring av to nye einingar får generelt liten påverknad på området. Det er viktig at ein unngår nedbygging av dyrka mark, samt at ein har tilstrekkeleg avstand/fokus på byggeskikk slik at ein tek i vare bygningsmiljø kring dei SEFRAK-registrerte bygga.

5.9.2 LS 2 Hest

Gnr./Bnr.; 19/2, 19/3, 19/14, 19/13, 19/4, 19/12, 19/1og 19/18
Dagens føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 72,3 daa

Skildring; Område med spreidd utbygging. Kombinasjon av einebustadar, fritids-bustadar, forretningsbygg og næringsbygg**.** Opnar for bygging av ytterlegare 2 einingar innanfor området.



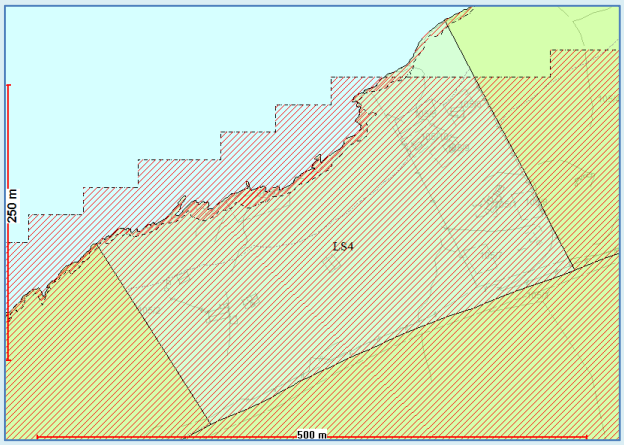
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til fylkesveg, men fylkesveg utgjer ingen støy eller ureiningskjelde av betyding.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Område ligg på oppsida av Fylkesveg i ein skråning med delvis utbygging frå tidlegare.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av fulldyrka mark, skog av høg bonitet og fastmark.	**	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar innanfor området.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Nokre SEFRAK registrete bygningar.	**	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området grensar til campingplass, og det er ein del fiske i fjorden.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Ligg i nærleiken til skule og barnehage.	**	God tilgjenge for aktivitetar for born og unge.	+1
Transportbehov og energiforbruk	Grensar til Fylkesveg. Gang-avstand til butikk, m.m.	**	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg sentralt plassert i nærleiken til eksisterande sentrumsfunksjonar.	**	Kan vere med å styrke sentrumsfunksjonar.	+1
Næringsutvikling	Nærme campingplass.	*	Kan bidra til noko auka aktivitet.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt forventa havnivåstigning og stormflo.	-	Ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo må takast omsyn til i byggesak.	-1

Samla vurdering; Tiltaket gir generelt liten konsekvens. Viktig å ta omsyn til bygningsmiljø kring SEFRAK bygg, samt potensiell ras- og skredfare og havnivåstigning/stormflo.

5.9.3 LS 4 Massnes

Gnr./Bnr.; 105/2, 105/1, 105/7, 105/8, 105/9, 105/5, 105/6, 105/10
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 72,3 daa

Skildring; Område med kombinasjon av einebustad (2) gardstun og fritidsbustad (3). Er i tillegg frådelt 3 eigedommar til fritidsbustad. Opnar for oppføring av tre nye bygningar innanfor området.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til fylkesveg, men fylkesveg utgjer ingen støy eller ureiningskjelde av betyding.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Svaberg og skogkledd område mot sjø. Utbygd med hytter og bustadar litt tilbaketrekt frå sjø.	**	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av skog, innmarksbeite, fulldyrka jord og open fastmark.	**	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Fleire SEFRAK registrerte bygg og ruinar etter bygg.	**	Bygging i nærleik av registreringane kan på ha negativ påverknad.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Strandsona utgjer ein arena for friluftsliv og rekreasjon.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt i nærleiken til Fylkesveg	**	Ingen påverknad.	+1
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Bjordal	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Nærliggande næringsaktivitet er Massnes villmarksmuseum.	*	Liten påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tilbod ligg i Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må takast omsyn til i byggesak.	-1

Samla vurdering; Tiltaket gir generelt liten konsekvens. Viktig å ta omsyn til bygningsmiljø kring SEFRAK bygg, samt potensiell ras- og skredfare.

5.9.4. LS 5 Lavikdalen

Gnr./Bnr.; 92/6, 92/5, 92/8, 91/2, 92/6, 92/5, 89/1, 91/10, 92/12.
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 92 daa

Skildring; Område med kombinasjon av gardstun, fritidsbustadar og einebustadar. Frådelt ei tomt til fritidsbustad. Opnar for oppføring av 2 nye bygg i området.



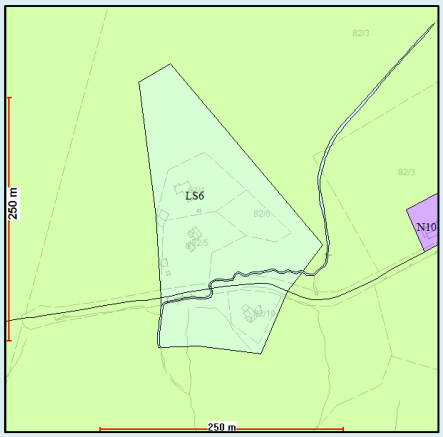
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Minimal støypåverknad frå Fylkesveg 63. Elles ingen kjende forureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Delvis skogkledd og utbygd område. Går elveløp gjennom området med kantvegetasjon.	**	Liten til ingen påverknad. Lagt inn byggjegrense til vassdrag på 30m.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av skog, innmarks-beite, fastmark, overflatedyrka jord og fulldyrka jord.	**	Liten til ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Grensar delvis til Langevatn som er ein rik kulturlandskapssjø. Verdi viktig. Kjem delvis inn på endemorene i aust.	***	Liten påverknad. Lagt inn byggjegrense på 30m langs vassdrag.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Eit mindre tal SEFRAK registrete bygg.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Vassdraget blir truleg nytta til friluftsliv og rekreasjon.	**	Liten påverknad jf. Byggjegrense.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleiken av Fylkesveg 63.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik ca. 10km	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Landbruk.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tenestetilbod er Lavik, ca. 10 km.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras og skredfare må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Det er viktig at byggjegrensa langs vassdrag blir respektert. Ras og skredfare må vurderast i byggjesak.

5.9.5. LS 6 Lavikdalen

Gnr./Bnr.; 82/3, 82/4, 82/5, 82/6 og 82/10
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 32,4 daa

Skildring; Område med kombinasjon av einebustad (2) og fritidsbustad (1). Ei frådelt tomt. Moglegheit for oppføring av ei ny eining.



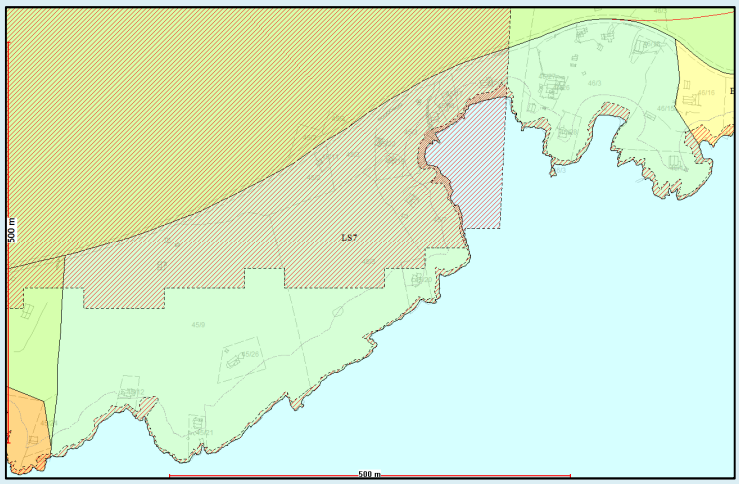
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Næringsområde 100 m aust som kan utgjere ei støy eller ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	-1
Landskap	Utmarksområde delvis utbygd frå før. Næringsverksemd i nærleiken.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Nærmaste tettstad er Lavik, ca. 12 km. Går kommunal veg gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik ca. 12 km	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ligg nære eksisterande næringsareal.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tettstad er Lavik ca. 12 km	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende farer.	-	Ingen påverknad.	0

Samla vurdering; Det er viktig sikre at støy og anna ureining frå næringsverksemd ikkje blir ei belastning ved oppføring av ny eining.

5.9.6 LS 7 Klævold

Gnr./Bnr; 45/1, 46/27, 46/3, 46/18, 46/15, 46/1, 46/28, 45/7, 45/19, 45/22, 45/20, 45/9, 45/26, 45/21, 45/12,k 45/2, 45/11, 45/3, 45/17, 45/18, 46/26
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 176 daa

Skildring; Område for kombinasjon av gardstun, einebustadar (2) og fritidsbustadar (14). Moglegheit for oppføring av inntil 5 nye einingar.



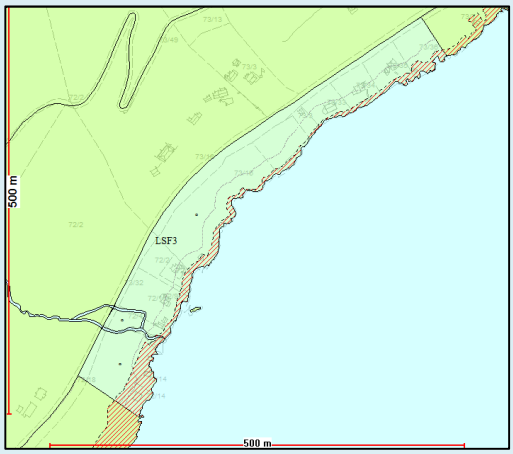
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Området grensar til Fylkesveg 55 som kan utgjere ei støy og ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	-1
Landskap	Skogkledd område prega av spreidd utbygging.	**	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området er i hovudsak skogkledd. Noko mindre areal med fulldyrka jord og overflatedyrka jord.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Nokre bygningar og ruinar registrert i SEFRAK.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Strandsona er generelt viktig for friluftsliv og rekreasjon. Området blir i hovudsak nytta av dei som har hus/hytte i området.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området er lett tilgjengeleg frå Fylkesveg 55. Ligg midt mellom tettstadane Vadheim og Kyrkjebø.	*	Liten påverknad.	0
Tettstadutvikling	Området ligg midt mellom tettstadane Vadheim (ca. 5km) og Kyrkjebø (ca. 5km).	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Liten næringsaktivitet i området.	*	Liten påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Eksistera offentleg tenestetilbod i Vadheim og Kyrkjebø. Avhengig av bil, eller liknande.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Byggegrense sikrar mot forventa havnivåstigning og stormflo.	-	Ras og skredfare må takast omsyn til ved byggesak.	-1

Samla vurdering; Støyureining må takast omsyn til ved bygging innanfor støysona til Fylkesveg 55. ras og skredfare må takast omsyn til ved byggesak.

5.9.7 LSF 3 Furehaugen

Gnr./Bnr; 72/15, 72/9, 72/8, 73/16, 73/41, 73/33, 73/3, 73/34, 73/35, 73/36.
Føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 38 daa

Skildring; Område med 6 fritidsbustadar, samt to frådelte fritidseigedommar. Tillate med oppføring av to ny fritidsbustadar innanfor området.



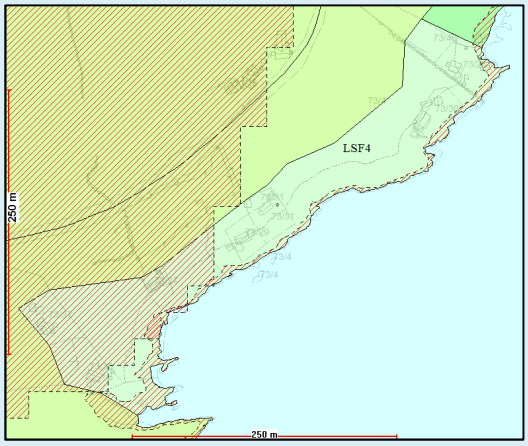
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Fylkesvegen 607 er ei mogleg støykjelde (mindre del av område ligg innanfor gul støysone). Går høgspentlinje gjennom området	-	Støy bør vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg. Høgspentlinje gir restriksjonar m.o.t. plassering av hyttene.	-1
Landskap	Området ligg i strandsona. Delvis utbygd frå før.	*	Nye hytter kjem som fortetting. Liten påverknad på landskap.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området ligg i strandsona, men blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av Fylkesveg ca. 2 km frå Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen spesiell næringsaktivitet i området.	*	Styrkar reiselivssatsinga i kommunen, og tilbod i nærmiljøet.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Lavik. Godt utbygd infrastruktur.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo.	-	Ras- og skredfare, samt havnivå/stormflo må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Område i strandsona med få konkrete verdiar knytt til seg. Nye hytter kjem som fortetting av eksisterande. Ras- og skredfare, samt havnivå/stormflo må følgjast opp i byggesak.

5.9.8 LSF 4 Lavik

Gnr./Bnr; 73/28, 73/46, 73/30, 73/31, 73/29, 73/4, 73/38, 73/10, 73/37, 73/27
Føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 34,4 daa

Skildring; Område med 6 fritidsbustadar, Tillate med oppføring av to ny fritidsbustadar innanfor området.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg i nærleik til ferjekai og ferjetrafikk som kan utgjere ein støy og ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	-1
Landskap	Skogkledd område i strandsona som delvis er utbygd frå før.	**	Visuell påverknad må takast omsyn til ved utforming av bygga.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	I stor grad nedbygd strandsone i nærleiken av Lavik sentrum. Blir lite nytta til friluftsliv og rekreasjon.	**	Lagt inn byggeforbodsgrense på 25 m. Vidare utbygging må skje i bakkant av eller på linje med eksisterande fritidsbustadar.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Sentral plassering i nærleik til Lavik sentrum.	**	Ingen påverknad.	+1
Tettstadutvikling	Sentral plassering i nærleik til Lavik sentrum.	**	Ingen påverknad.	+1
Næringsutvikling	Fritidsbustadar bidreg til auka aktivitet for butikk, m.m. i Lavik sentrum.	**	Liten påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod i Lavik.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Byggjegrense sikrar mot havnivåstigning og stormflo	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggesak.	-1

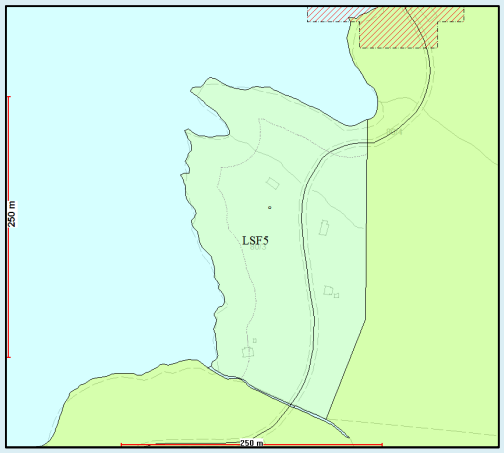
Samla vurdering; Område med sentral plassering frå Lavik sentrum. Vidare utbygging skal skje på linje eller i bakkant av eksisterande bygg.

5.9.11 LSF 5 Bruås

Gnr./ bnr./fnr.; 80/3
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad

Arealstorleik: 42,5 daa

Skildring; Område med 4 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 2 nye.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Regulert vassdrag. Elles gjennomgåande fjellprega landskap med skog, lyng og myr. Går veg gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Noko innmarksbeite, elles fastmark og skog.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg utanfor gangavstand til nærmaste tettstad.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Lavik ca. 10 km.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Landbruksdrift i området.	*	Hytter kan styrke gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende omsyn.		Ingen påverknad.	0

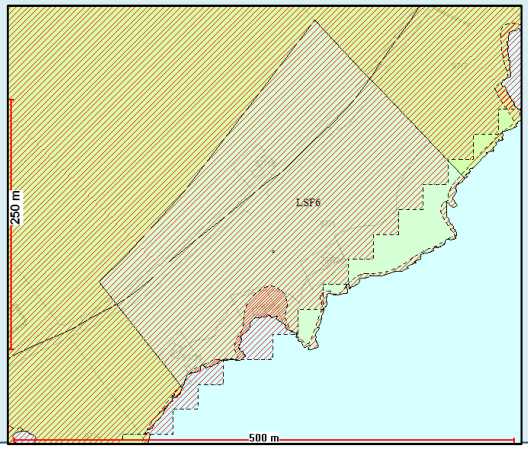
Samla vurdering; Det knyt seg ingen spesielle verdiar eller omsyn til området, og nye tiltak er av eit slikt minimalt omfang at dei i liten grad gir konsekvensar.

5.9.12 LSF 6 Rå

Gnr./ bnr./fnr.; 97/1, 97/19, 97/30, 97/24, 97/31
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad

Arealstorleik: 64,7 daa

Skildring; Område med 4 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 4 nye.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	E39 går gjennom området og utgjer ei ureinings- og støykjelde.	-	Støy og anna ureining må vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg.	-1
Landskap	Skogkledd området på begge sider av E39. Hovudtyngda av området er på nedsida i strandsona.	*	Nye bygg skal trekkjast tilbake frå strandkanten. Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området består av skog.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg ca. 5 km frå Lavik.	*	Vil i liten grad auke transportbehovet og energiforbruket.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik.	*	Bidreg i liten grad til tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Ingen spesielle omsyn.		Hytter kan vere ei viktig tilleggsnæring til gardsdrift, samt styrke aktivitetsgrunnlaget i nærmiljøet.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod i Lavik.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo.	-	Ras- og skredfare, samt havnivå og stormflo, må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Strandsona er delvis nedbygd av hytter. Nye hytter kjem bak eller på linje med eksisterande bygg. Må takast omsyn til støy og ureining frå E39, samt ras-/skredfare og havnivåstigning-/stormflo.

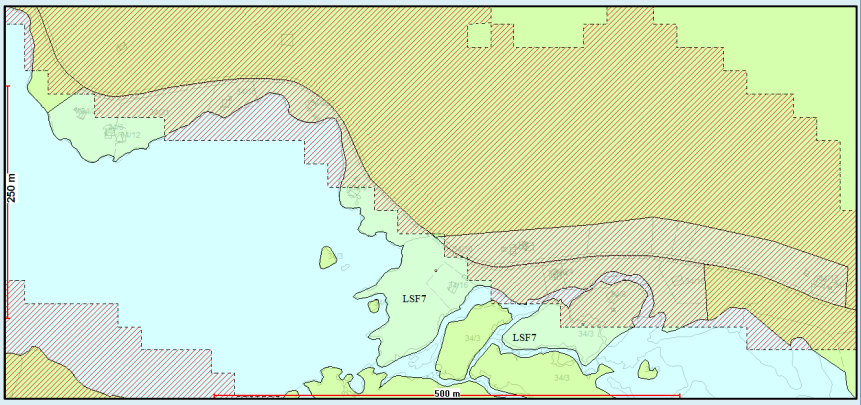
5.9.13 LSF7 Ullebø

Gnr./ bnr./fnr.;34/23, 34/31, 34/15, 34/9, 34/22, 34/16, 34/3, 34/8, 34/18, 34/5.

Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad

Arealstorleik:60 daa

Skildring; Område med 10 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 2 nye.



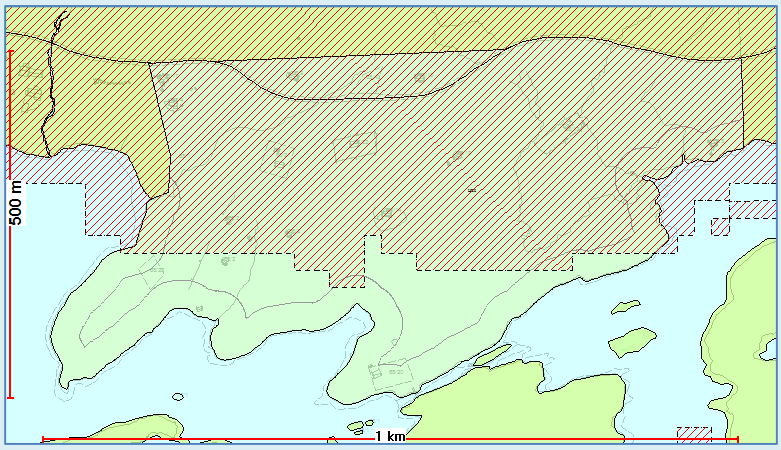
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Minimal støypåverknad frå Fylkesveg. Elles ingen andre kjende ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Skogkledd område med ein del myr. Ligg i nærleik til vassdrag.	**	Byggegrense går i veg, og ev. nye bygg kjem på oppsida av Fylkesvegen. Liten påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område. Noko myr.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Område definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	Byggegrense går i veg. Bygging på oppsida av Fylkesveg påverkar i liten grad moglegheita for friluftsliv og rekreasjon.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Fylkesveg går gjennom området. Nærmaste tettstad er Vadheim.	*	Vil i liten til ingen grad påverke behovet for transport eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Næringsaktivitet i nærområde knytast til landbruk.	*	Hyttebygging kan styrke gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod ligg i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggjesak.	-1

Samla vurdering; Område definert som lokalt viktig friluftsområde. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.

5.9.14. LSF 8 Guddal

Gnr./ bnr./fnr.;68/5, 68/19, 68/14, 68/2, 68/4, 68/17, 68/40, 68/15, 68/9.
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 327 daa

Skildring; Område med 13 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 3 nye.



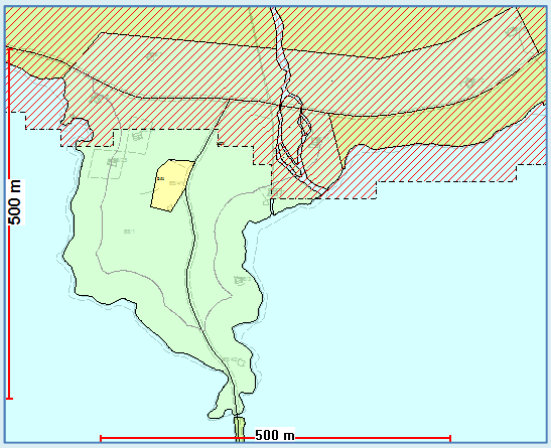
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap og kulturlandskap.	Lyng- og skogkledd område som grensar til vassdrag. Spreidd hytteutbygging i området.	*	Lagt inn 40 m byggegrense langs vassdrag. Nye bygg bør søkjast tilpassa omgivnadane.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledde områder.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar. Området grensar til vassdrag.	*	Liten påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Område definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	Hytter kan bidra til auka privatisering. Byggegrensa er difor satt til 40 m.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleik til fylkesveg.	*	Ingen påverknad på transportbehov og/eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Vadheim.	*	Ingen påverknad på tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Næringsaktivitet i nærområde knytast til landbruk.		Hyttebygging kan styrkje gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod ligg i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggjesak.	-1

Samla vurdering; Område definert som lokalt viktig friluftsområde. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.

5.9.15 LSF 9 Guddal

Gnr./ bnr./fnr.; 68/1, 68/7, 68/10, 68/16, 68/37, 68/11, 68/3, 68/25, 68/24, 68/6
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 155 daa

Skildring; Område med 7 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 2 nye.



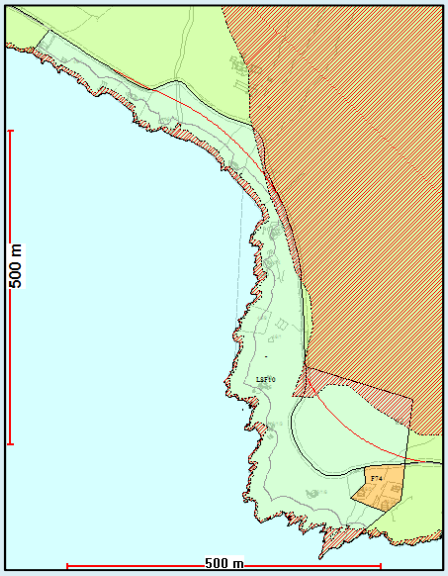
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap og kulturlandskap.	Lyng- og skogkledd område som grensar til vassdrag. Spreidd hytteutbygging i området.	*	Lagt inn 40 m byggegrense langs vassdrag. Nye bygg bør søkjast tilpassa omgivnadane.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledde områder.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Grenser til våtmarksområde (Vikavatnet) Hekkeplass for våtmarksfugl.	**	Hyttebygging kan påverke våtmarksområde. Viktig å unngå bygging i vestre del av området. Byggegrense tek i vare dette.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Område definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	Hytter kan bidra til auka privatisering. Byggegrensa er difor satt til 40 m.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleik til fylkesveg.	*	Ingen påverknad på transportbehov og/eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Vadheim.	*	Ingen påverknad på tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Næringsaktivitet i nærområde knytast til landbruk.		Hyttebygging kan styrkje gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod ligg i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggjesak.	-1

Samla vurdering; Viktig å unngå bygging i konflikt med våtmarksområde og friluftsliv/rekreasjon. Byggegrenser til vassdrag tek i vare dette.

5.9.16 LSF 10 Frivik

Gnr./ bnr./fnr.; 46/1/1, 46/1/3, 46/1/4, 46/1/5, 46/1/6, 46/1/7, 46/5, 46/9
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 102,5 daa

Skildring; Område med 11 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 3 nye.



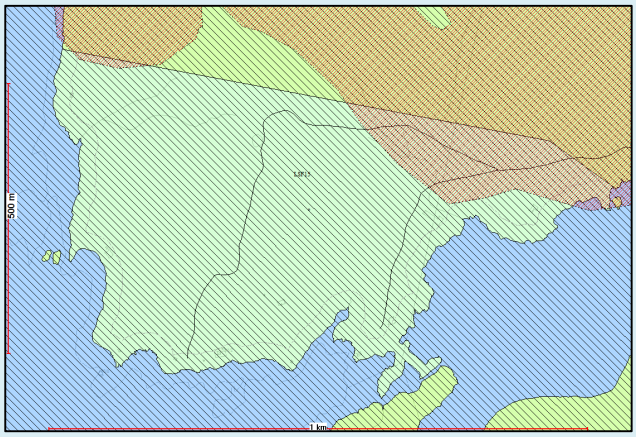
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Fylkesveg 55 utgjer ei potensiell støy og ureiningskjelde.	-	Støy og anna ureining må vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg.	-1
Landskap	Skogkledd område delvis i strandsona prega av spreidd utbygging. Fylkesveg 55 går gjennom området.	*	Ingen påverknad. Byggjegrensa på 25m gjer at nye bygg kjem bak eller på linje med eksisterande bygg.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	I hovudsak skogsareal. Mindre område med fulldyrka jord.	*	Ingen påverknad. Bygging skal ikkje skje på fulldyrka mark.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	3 nye hytter vil i liten grad påverke moglegheita for friluftsliv og rekreasjon.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg langs Fylkesveg 55.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Kyrkjebø.	*	Ingen påverknad på tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Nærliggande næringsaktivitet er jordbruksdrift.	*	Hyttebygging kan styrkje gardsdrift.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tenestetilbod er Kyrkjebø (5km).	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo.		Ras- og skredfare, samt havnivå og stormflo, må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Område definert som lokalt viktig friluftsområde. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Støyureining må følgjast opp i byggesak.

5.9.17 LSF 15 Synken/Ulldal

Gnr./ bnr./fnr.; 53/7, 57/1, 57/2, 52/1/2
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 380 daa

Skildring; Område med 6 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 4 nye.



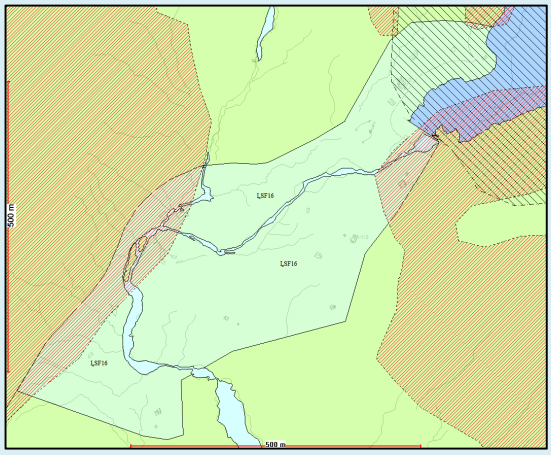
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg innanfor nedslagsfeltet for drikkevatn.	**	Viktig å unngå avrenning.	-1
Landskap	Fjellområde/liten kolle med eksisterande vegtilkomst. Regulert vassdrag.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Blir i noko grad nytta som beite.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ein hytte registret i SEFRAK.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir nytta til turterreng, bærplukking, m.m. Vassdraget blir lite nytta grunna sterk regulering.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Går anleggsveg heilt fram til området.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Høyanger ca. 10km.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Skitrekk og hyttefelt ca. 3 km lenger aust.	**	Hyttebygging kan vere med å styrke drifta for skianlegget.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og tenestetilbod i Høyanger sentrum.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Mindre del av område ligg innanfor omsynssone for skred.	-	Må takast omsyn til ved utbygging/byggesak.	0

Samla vurdering; Området ligg innanfor nedslagsfeltet til reservedrikkevasskjelda til Høyanger sentrum. Det er viktig at ein ved vidare utbygging sikrar mot avrenning.

5.9.18 LSF 16 Breidalen

Gnr./ bnr./fnr.; 53/7, 61/1/1-4
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 207 daa

Skildring; Område med 8 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 4 nye.



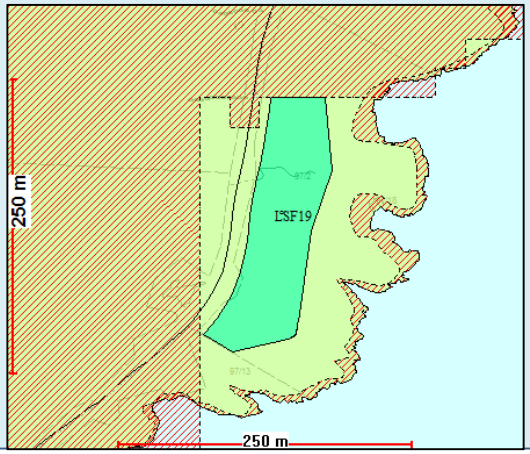
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Delar av området ligg innanfor nedslagsfelt til drikkevasskjelde.	**	Ein må sikre mot avrenning til Breidalen.	-1
Landskap	Dalføre med fjellandskap (myr, lyng). Delvis utbygd både m.o.t. hytter og kraftanlegg. Går anleggsveg gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Blir i noko grad nytta som beite.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Lokalitet registrert i EDNA. 3 endemorener som er avsett frå ein dalbre i vassdalen. Interessant skuringslokalitet.	**	Nye hytter må plasserast utanom registrerte natur-kvalitetar. Elles liten påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir nytta til turterreng, bærplukking, m.m. Vassdraget blir lite nytta grunna sterk regulering.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Går anleggsveg heilt fram til området.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Høyanger ca. 10km.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Skitrekk og hyttefelt ca. 4 km lenger aust.	**	Hyttebygging kan vere med å styrke drifta for skianlegget.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og tenestetilbod i Høyanger sentrum.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Mindre del av område ligg innanfor omsynssone for skred	-	Må takast omsyn til ved utbygging/byggesak.	0

Samla vurdering Området ligg innanfor nedslagsfeltet til reservedrikkevasskjelda til Høyanger sentrum. Det er viktig at ein ved vidare utbygging sikrar mot avrenning. Ein bør unngå nedbygging av naturkvalitetar.

5.9.19 LSF 19 Raa

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: LNF spreidd fritidsbusetnad
Arealstorleik: 12,3 daa
Forslagsstillar: Audun Raa/Høyanger kommune

Skildring; Område for 4 fritidsbustadar med spreidd plassering tilbaketrekt frå sjø.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	E39 utgjer ein støy og ureiningskjelde. Formålsgrensa er trekt 15 frå veg.	-	Støy bør vere ein del av vurderingsgrunnlaget m.o.t. plassering og bruk av hytter.	-1
Landskap	Relativt flatt i framkant av området mot sjø. Sjølve området ligg i ein skogkledd heling.	**	Hyttene må tilpassast terrenget. Plassering er tenkt i bakkant, i skråninga, for å motverke visuell innverknad. Føremålsgrensa er difor trekt 40m til 100 m tilbake frå sjø.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område og open fastmark.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreingar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon. Ligg eit naust ved sjø.	*	Området er trekt frå ca. 40m til ca. 100m tilbake frå sjø for å sikre ferdsel i strandsona.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av E39	*	Bidreg ikkje til auka transportbehov eller energiforbruk.	
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad Lavik	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen spesiell nærings-aktivitet i området med unntak av landbruksdrift	*	Hyttebygging er ein viktig tilleggsnæring til gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Kjem ikkje i konflikt med verken omsynssone for ras- og skredfare eller havnivåstigning og stormflo.	-	Ingen omsyn.	0

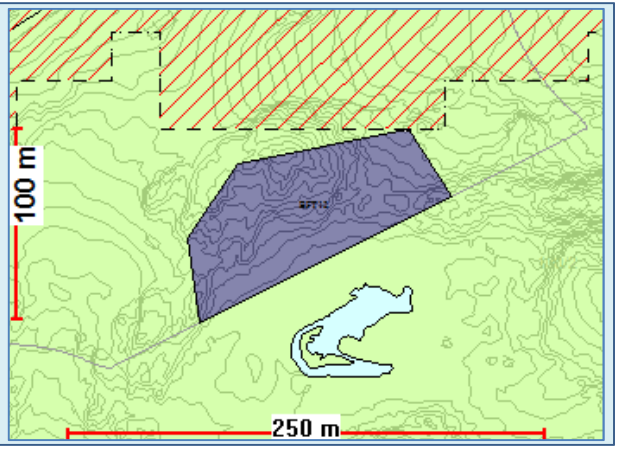
Samla vurdering; Hytter må plasserast slik at støybelastning blir tilfredstillande, samt tilbaketrekt frå flate areal utan vegetasjon mot sjø. M.a.o. bør bygging skje i skråning med god terrengtilpassing.

5.10 Konsekvensutgreiing Fritids- og turistføremål

5.10.1 BFT12 Torvund

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritids- og turistføremål
Arealstorleik: 7,3 daa
Forslagsstillar: Kjetil Torvund/Høyanger kommune

Skildring; Område for 4 utleigehytter i bakkant av eit relativt urørt område mot sjø. Revidert i høve opphavleg innspel.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelde. Ligg ca. 150m frå E39.	-	Ingen påverknad	0
Landskap	Større samanhengande urørt strandsone i framkant av området. Skog og myr.	**	Området er trekt ca. 200 meter tilbake frå sjø. Nærmare andre hytte-område og gardstun.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området består av skog.	*	Noko tap av skog.	0
Naturmangfald	Lokalt viktig naturtype ca. 30m frå området. Lite myrtjern, ikkje særleg godt utvikla og utan sjeldsynte artar.	**	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreingar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Nærliggande vik (Breihamn) blir nytta til bading, og båtfeste for småbåtar. Større samanheng-ande urørt område i strandsona.	***	Området er trekt ca. 200 meter tilbake frå sjø. Nærmare andre hytte-område og gardstun.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt på nedsida av E39.	*	Bidreg ikkje til auka transportbehov eller energiforbruk.	
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen spesiell næringsaktivitet i området med unntak av landbruksdrift.	*	Hyttebygging og utleige er ein viktig tilleggsnæring til gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik		-	Ingen omsyn.	0

Samla vurdering; Større samanhengande urørt område i sør. Registret lokalt viktig naturtype. Utleigehyttene er trekt tilbake frå strandsona.

5.11. Konsekvensutgreiing akvakultur

5.11.1 VA11 Bjønnspjotneset

Dagens føremål: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
Føreslått føremål: Akvakultur
Arealstorleik: 32,7 daa
Forslagsstillar: Osland Havbruk

Skildring; Område for kombinert drift tareproduksjon.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ev. ureiningskjelde er i hovudsak nærliggande akvakulturanlegg.	-	Ny lokalitet gir ekstra belastning m.o.t ureining	-1
Landskap	Smal strandlinje med bratt stigning til fjells. Eksisterande akvakultur i nærområde.	*	Vil virke visuelt inn på landskapet sin framtoning, men er ikkje av varig karakter.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar		*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreingar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Ligg langs 200 m strandsone.	**	Vil vanskeleggjere ferdsel med båt langs delar av strandsona. Viktig at anlegget blir trekt tilstrekkeleg langt frå land.	-1
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av fylkesveg 8.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Akvakultur er ei viktig næring i nærområdet og i kommunen.	**	Nye lokalitetar er viktig for vidare utvikling og ekspansjon.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur m.o.t. akvakulturanlegg. Nærmaste off. tenestetilbod er i Bjordal.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Må følgjast opp i handsaming av konsesjon.	-1

Samla vurdering; Akvakultur er ei viktig næring i kommunen. Viktig å sikre tilgang til strandsona.

5.12. Konsekvensutgreiing for planen sin samla verknad

I dette kapitelet har ein vurdert dei samla konsekvensane ved ny eller vesentleg endra arealbruk. Konsekvensar er vurdert og omtala temavis på same vis som ein har gjort for enkeltområder.

5.12.1. Støy og ureining

Dei nye utbyggingsområda vil i liten grad få nokon negative konsekvensar m.o.t. støy og ureining. Det er ikkje opna for ny aktivitet som kan medføre støy eller ureining i nærleiken til busetnad eller andre støy og ureiningssårbare område som skular, barnehagar og liknande. Unntaket er utbyggingsområde for bustad B 105 i Vadheim, der utviding av bustadområde gjer at det no grensar heilt til eksisterande næringsareal. Dette er likevel ei forbetring frå gjeldande arealplan der næringsarealet gjekk inn i området for bustad.

I Høyanger tettstad er det opna for ny kommunal veg til næringsområde og bustadar på Dale som redusera støy- og ureiningsbelasting frå bil og tungtrafikk.

Konklusjon; Konsekvensar av arealbruksendringar i planen betrar generelt forholda m.o.t. støy og ureining.

5.12.2. Landskap og kulturlandskap

Ein har lagt inn bygge- og deleforbodslinje mot sjø, samt langs vassdrag der det er utbyggingspress. Elles generelt byggeforbod på 30 meter langs vassdrag. Landskap og kulturlandskap har vore del av vurdering som ligg til grunn for fastsetjing av denne linja.

Det har vore eit mål å unngå å legge inngrepsfri område, eller område med spesielle landskapsverdiar, ut til nye byggjeområde. Dette har ein oppnådd med unntak av blant anna ny tømmerkai SH 5 Monsenden, samt næringsarealet N26 på Tangen som grensar til hagemarkområde.

Konklusjon; Konsekvensar av arealbruksendringar rammar i liten grad landskap og kulturlandskap. Aktiv bruk av omsynssone *bevaring* sikrar desse verdiane.

5.12.3. Landbruk

Totalt sett er 110 daa blitt tilbakeført til LNF. Av desse utgjer 10 daa fulldyrka jordbruksareal. 40 daa fulldyrka jordbruksareal er lagt andre føremål. Ein har unngått å ta i bruk samanhengande jordbruksareal, eller område som står fram som kjerneområde landbruk.

Konklusjon; Arealbruksendringane gir netto tap av jordbruksareal, men innanfor akseptable forhold. Generelt legg planen opp til fortetting og sentrumsutvikling, der ein tek i vare større samanhengande jordbruksareal.

5.12.4. Naturmangfald

Det er lagt inn bygge- og deleforbodslinje mot sjø, samt mot vassdrag der det er utbyggingspress. Naturmangfald har vore tema i samband med fastsetting av linja og ein har inkludert viktige

naturverdiar i denne sona. Det er også eit generelt byggeforbod på 30 meter langs vassdrag der anna linje ikkje er fastsatt.

Nye utbyggingsområde er generelt lagt til areal der det ikkje er registrert viktige naturtypar eller artar. Ein har lagt inn omsynssone bevaring naturmiljø på området som omfattar Sørestrandvatnet naturreservat.

I KU for delområde er det områda SH5 Monsenden, F97 i Lavikdalen, samt N28 på Sørebø, som blir vurdert til å kunne råke naturmangfaldet negativt.

Vurdering og konklusjon i høve dei miljørettslege prinsippa i NML §§8-12.

§ 8: Kunnskapsgrunnlaget for endringane i planen er vurdert som tilstrekkeleg på kommuneplannivå. Dette gjeld med unntak av området SH5 der ein ikkje har god nok oversikt/kunnskap om naturtypens si utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknadane. Det er stilt eige krav i planføresegnene for område om kartlegging/undersøking før ein startar regulering.

Til grunn for vurdering av planendringane/planframlegget ligg tilgjengeleg kunnskap i div. databasar, samt kunnskap frå referansegruppe.

§ 9; «Føre var» prinsippet blir vektlagt gjennom at det i planføresegner blir stilt konkrete krav om undersøking/kartlegging, utforming av tiltak, oppfølging gjennom reguleringsplan, og andre omsyn for områda SH5, N28 og F97. Utover dette ser ikkje kommunen andre vesentlege verknadar for naturmiljøet. Ev. skader på naturmangfaldet for planen samla sett vert vurdert som så minimale at dei blir oppfatta som akseptable sett opp mot samfunnsinteressene som gjer seg gjeldande. For større nye tiltak er det generelt stilt krav om reguleringsplan, der krav etter NML må oppfyllast på eit meir detaljert nivå.

§ 10; Den samla belastning av planframlegget blir vurdert som akseptable utifrå dei samfunnsinteressene som gjer seg gjeldande. Totalt sett vil planframlegget redusere belastning og sikre betre styring av areal med registrete naturverdiar.

§ 11-12; Området som gir ein påverknad på naturverdiar/naturtypar er lagt ut etter ønskje frå private interesser. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er tiltakshavar sitt ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet må utgreiast nærmare i detaljreguleringsplan.

5.12.5. Kulturminner og kulturmiljø

Nye utbyggingsområde rammar ikkje kjente kulturminner eller kulturmiljø. Unntaket er 3 bustadar i Høyanger sentrum som er registert i Riksantikvaren sitt NB register som er lagt ut kombinert byggje- og anleggsføremål.

Alle automatisk freda kulturminner er vist i plankartet med rune R. Vedtaksfreda kulturminne har fått omsynssone d)- bandlegging etter lov om kulturminne. Samtidig har randområde til vedtaksfreda

kulturminne, miljø som er viktige historieforteljarar, samt listeførte kyrkjebygg fått omsynssone c) – bevaring kulturmiljø.

Konklusjon; Totalt sett blir kulturminne og kulturmiljø godt teke i vare og sikra i kommuneplanen sin arealdel. Kulturminne og kulturmiljø som ikkje har vedtaksstatus har fått styrka vern.

5.12.6. Friluftsliv og rekreasjon

Det er lagt inn bygge og deleforbodslinje mot sjø, samt langs vassdrag der det er utbyggingspress. I fastsetjinga av linja er verdi m.o.t. friluftsliv og rekreasjon vurdert. Det er også eit generelt byggeforbod på 30 meter langs vassdrag.

Planen har fokus på å sikre samanhengande grønstrukturar, spesielt i strandsona i Vadheim og på Kyrkjebø, samt langs Daleelva i Høyanger tettstad. Totalt er 571 daa avsett til grønstruktur, med underføremål, der 79 daa er framtidig arealbruk.

Konklusjon; Friluftsliv- og rekreasjonsverdiar har i større grad fått eit sterkare vern der ein sikrar at viktige område ikkje blir nedbygd. Dette gjeld spesielt i sentrumsnære områder.

5.12.7. Born og Unge

Dei nye utbyggingsområda vil ikkje få nokon negativ konsekvens av betyding då ein ikkje har råka område nytta av born og unge. Planen legg opp til at ein sikrar samanhengande grønstrukturar, noko som sikrar nærområde nytta til leik og rekreasjon.

Det er i tillegg lagt inn ny gang- og sykkelveg i Høyanger sentrum som betrar moglegheita for born og unge å ferdast trygt mellom ulike aktivitetar.

Konklusjon; Arealbruksendringane endrar i liten grad på forholda for born og unge.

5.12.8. Transportbehov og energiforbruk

Høyanger kommune har spreidd busetnad, samt større tettstadar på nordsida av Sognefjorden. Det er eit mål å oppretthalde denne busetnaden der ein arbeider for å styrkje dei ulike tettstadane, samtidig som ein opnar for noko spreidd bustadbygging. Dei ulike utbyggingsområda har difor større geografisk spreiing enn det som er optimalt m.o.t. til transport og energiforbruk, noko som igjen bidreg til auka transport og energiforbruk. Det er t.d. lagt til rette for næringsareal i nærleiken til alle tettstadane i kommunen.

Konklusjon; Arealbruksendringane er ikkje optimale med omsyn til framtidig transport og energiforbruk. Det er ein konsekvens av Høyanger kommune sin geografi, og eit ønskje om å oppretthalde busetnad i heile kommunen. Konsekvensane er akseptable.

5.12.9. Tettstadutvikling

Sentrumsutvikling er ein vedteken arealstrategi. I planen har ein definert alle sentrumsområde som sentrumsføremål med moglegheit for å kombinere ulike aktivitetar/føremål som naturleg høyrer til sentrum. Dette med bakgrunn i eit ønskje om å skape ein diversitet og eit mangfald som gir auka fleksibilitet og aktivitet gjennom heile døgnet.

Enkelte områder som er spesielt viktige med omsyn til vidare tettstadutvikling er lagt inn med omsynssone fornying og/eller krav om felles planlegging. Dette for å få eit felles og tilstrekkeleg overordna fokus på korleis området skal utvikle seg vidare. Det er vidare lagt til rette for bustadutvikling av alle tettstadane i kommunen.

Konklusjon; Arealbruksendringane blir vurdert til å ha positiv konsekvens for tettstadutvikling og sentrumsutvikling.

5.12.10. Næringsutvikling

Planen legg til rette for næringsareal i alle tettstadane i kommunen. Strategi om å oppretthalde aktivitet i alle tettstadar/bygdelag gjer det vanskeleg å oppnå særleg grad av samlokaliseringseffekt. Ein har forsøkt å unngå små og avgrensa areal utan utvidingsmoglegheiter, men dette har kun lykkast delvis. Ein del endringar frå tidlegare arealplanar, med omsyn til areal avsett til næring, har hatt som hensikt å betre akkurat dette.

Planen opnar i liten grad for at akvakultur som næring skal kunne utviklast. Unntaket er utviding av nokon allereie eksisterande lokalitetar på sørsida av Sognefjorden.

Konklusjon; Arealbruksendringane sikrar nok areal til å dekke forventa arealbehov, men ein oppnår ikkje i tilstrekkeleg grad fordelane ved samlokalisering. Totalt sett har likevel arealbruksendringane positiv konsekvens for næringsutvikling.

5.12.11. Infrastruktur og offentlege tenestar

Utbyggingsområde er generelt søkt å legge til eksisterande infrastruktur og offentleg tenestetilbod. Dette gjeld alle områder med unntak av utbyggingsområder for fritidsbustad. Fritidsbustadar har blitt plassert i nærleik av eksisterande vegsystem for å unngå nye inngrep.

Bustadfeltet B102 på Dale i Høyanger, B101 i Bjordal og B98 i Vadheim skal knytast til kommunalt vatn og avlaupsanlegg. Dei to andre bustadområda utløyser krav om private anlegg.

Planen legg opp til utbetring av Fylkesveg 55, noko som vil styrke infrastrukturen mellom Høyanger og Vadheim/Førde, samt etablering av nytt kaianlegg for utskiping av tømmer. Sistnemnde er infrastruktur som manglar i regionen.

Konklusjon; Arealbruksendringane er ikkje av eit slikt omfang at dei belastar eksisterande infrastruktur eller offentlege tenestetilbod i vesentleg grad.

5.12.12. Samfunnstryggleik

Det føreligg ei overordna risiko – og sårbarheitsanalyse for Høyanger kommune frå 2013 der ein har fokus på temaa infrastruktur, helse, natur og klima, gass, brann, ulykker, forureining, samt sabotasje og terror.

Det er ikkje lagt inn nye utbyggingsområde som er kjent at aukar risiko eller sårbarheit. Fleire område som ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Omsynssona tek i hovudsak utgangspunkt i aktsomheitskart frå Skrednett, og er så unøyaktige at dei ikkje kan ligge til grunn for ei endeleg avgjersle kring risiko og sårbarheit ved ny utbygging. Planen stiller krav om at dette blir følgt opp ved reguleringsplan og/eller byggesak.

Ein har aktivt brukt omsynssoner som viser område med restriksjonar og/eller krav til vidare oppfølging. Dette gjeld til dømes omsynssone for drikkevasskjelder, flaumsoner og skredfare.

Konklusjon; Planforslaget blir vurdert å ha små konsekvensar i med omsyn til risiko og sårbarheit.

6. Risiko og sårbarheitsanalyse (ROS) - nye arealføremål

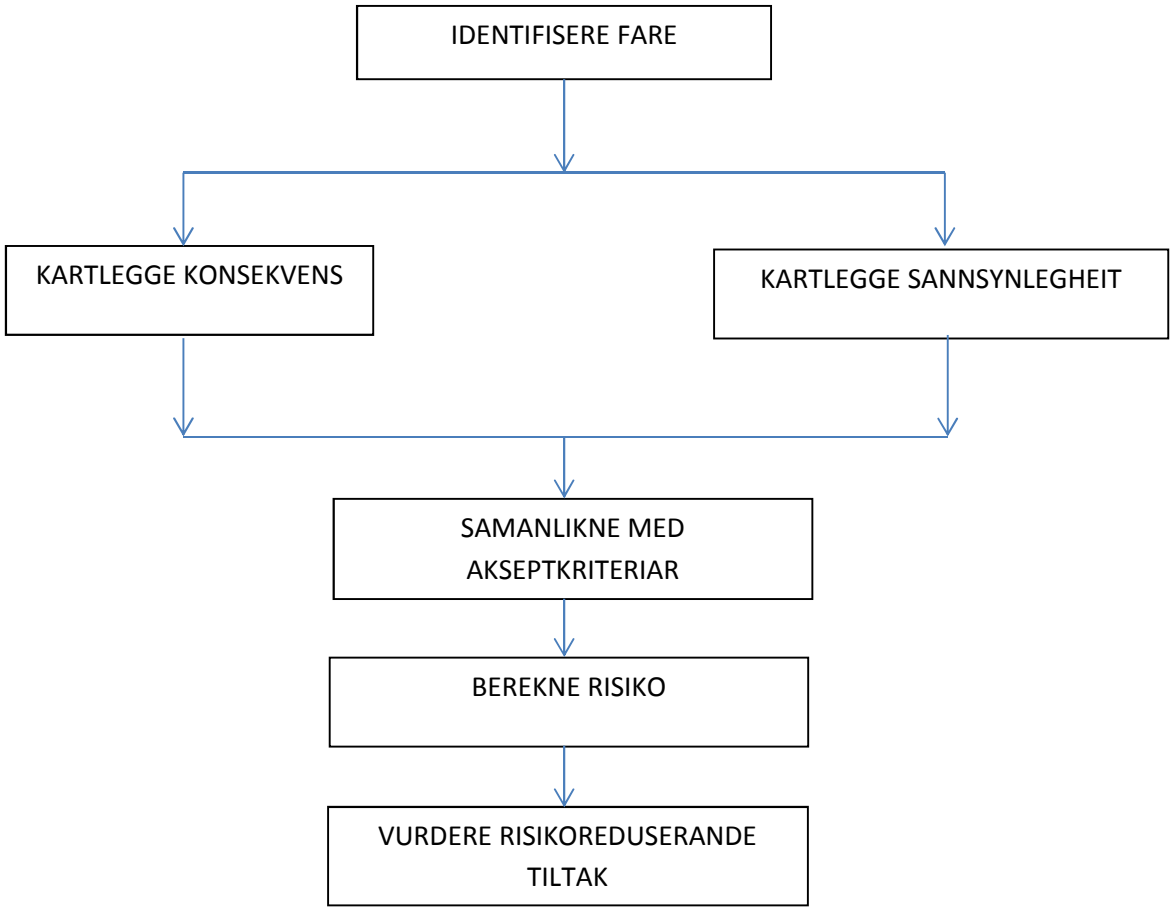
Føremålet med risiko- og sårbarheitsanalyse er å medverke til eit meir robust samfunn gjennom å identifisere uønskte hendingar, vise konsekvensane av desse, samt føreslå tiltak for å avgrense skade og redusere konsekvensen om ei slik hending inntreff. Målet er å ikkje bygge ny fare inn i samfunnet.

ROS analysen tek for seg nye område avsett til utbyggingsføremål. Med bakgrunn i ev. fare som avdekkast knytt til ny arealbruk blir det stilt krav om avbøtande tiltak, eller vidare oppfølging i reguleringsplan eller byggesak.

Omgrepet risiko uttrykker den fare som ei uønskt hending representerer for menneskjer, miljø, økonomiske verdiar og samfunnsviktige funksjonar. Risiko er eit resultat av sannsynlegheita (frekvensen) og konsekvensane av uønskt hendingar.

6.1. Metode

Alle nye arealføremål har blitt vurdert med bakgrunn i følgjande modell. Kunnskapsgrunnlaget som ligg til grunn for ROS analysen baserast først og fremst på referansegruppa sin kunnskap og kompetanse. Ut over dette er det nytta ulike kartdatabasar som Fylkesatlas, skrednett, osv. , samt Høyanger kommune sin overordna ROS analyse frå 2013.



6.2. Risikomatrise/vurderingsgrunnlag

Utgangspunktet for risikomatrisa er ei tradisjonell matrise der risiko er produktet av sannsyn og konsekvens.

6.2.1 Risikomatrise

Konsekvens	Sannsynleg			
	Lite sannsynleg	Noko sannsynleg	Sannsynleg	Svært sannsynleg
Ubetydeleg				
Ein viss fare				
Alvorleg				
Kritisk				
Katastrofalt				

Raude felt indikerer høg risiko. Det blir anten stilt krav om meir detaljert ROS analyse/kunnskapsinnhenting før tiltak setjast i verk, eventuelt må det gjennomførast risikoreduserande tiltak. **Gult felt** indikerer risiko der det bør gjennomførast risikoreduserande tiltak så langt det er forsvarleg utifrå til dømes økonomiske forhold, eller der det må gjennomførast meir detaljert ROS analyse/kunnskapsinnhenting. **Grønt felt** indikerer akseptabel risiko.

Tabell for sannsynlegheit

I Høyanger kommune er det definert ei slik avgrensing i høve sannsynlegheit for at ei hending skal oppstå.

Omgrep	**Poeng**	**Intervall**
Lite sannsynleg	1	Mindre enn ein gong kvart 50. år
Noko sannsynleg	3	Mellom ein gong kvart 10. år og ein gong kvart 50. år.
Sannsynleg	5	Mellom ein gong i året og ein gong kvart 10. år.
Svært sannsynleg	7	Ein gong i året eller oftare.

Tabell for konsekvens

Høyanger kommune har fastlagt kva nivå ein vurderer risiko og sårbarheit ut frå, og på kva nivå det må gjerast ytterlegare tiltak for å trygge samfunnet. Konsekvensar av uønskte hendingar blir vurdert utifrå følgjande akseptkriteria for liv og helse, miljø og materielle verdiar.

Omgrep	*Poeng*	*Liv og helse (menneske)*	*Miljø (jord, vatn, luft, m.m.)*	*Materielle verdiar*
Ubetydeleg	2	Få og små personskader	Ubetydeleg skade på miljøet	Skader for inntil 200.000,-
Ein viss fare	4	Alvorleg personskade, dødsfall kan førekomme	Miljøskader som krev mindre tiltak	Skader for intill 1.000.000,-

Alvorleg	6	Inntil 4 døde, inntil 10 alvorleg skadde/sjuke	Miljøskader som krev større tiltak	Skader for inntil 10.000.000
Kritisk	8	Inntil 10 døde, inntil 20 alvorleg skadde/ sjuke	Omfattande og langvarig skader på miljøet	Skader for inntil 50.000.000
Katastrofalt	10	Over 10 døde, over 20 alvorleg skadde/sjuke	Omfattande og uopprettelege skader på miljøet	Skader for over 50.000.000.

6.3. Kartlegging av potensielle faremoment for dei ulike innspelsområda.

Følgjande forhold har blitt vurdert i analysen;

Natur- og miljøforhold (NM)	Snø eller steinskred/-sprang, flodbølgjer som følgje av skred, kvikkleire eller anna ustabilitet, flaum/flaumskred, overvatn, radon, skog-/lyngbrann, stormflo, vind, sårbar flora, verneområde, vassdragsområde, kulturminne/-miljø?
Verksemdrisiko (VR)	Anlegg/verksemd som utgjere ein risiko, m.m.
Ureining (UR)	Fare for akutt ureining, støy og støv, høgspentlinjer, forureina grunn, m.m.
Beredskap (BR)	Sløkkevasskapasitet, tilkomst utrykkingskøyretøy, m.m.
Infrastruktur (IS)	Trafikkulykker, manglande kapasitet i kraftforsyning, tele/data, VA-system.
Andre forhold (AF)	Sabotasje/terror, anna kriminalitet, farlege terrengformasjonar, m.m.

6.3.1. Nye område for fritidsbusetnad

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
F91	Ortnevik							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F92	Bjordal							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare. Listeført kyrkjebygg i nærområde.
F93	Åkre							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F94	Åkre							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F95	Lavik, Ytre Hellefjord							Høgspentlinjer går gjennom områder
F96	Øvre Værholmen							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F97	Øvre Lavikdal							Grenser til Sørestrandvatnet natur-reservat.
F98	Torvund							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F99	Norevik							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F100	Merket, Kyrkjebø							
F101	Bjordal							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare, samt omsynssona for

								havnivåstigning og stormflo.
F102	Tredal							Dårleg tilkomst for utrykkingskøyretøy, dårleg sløkkevasskapasitet.

6.3.2. Nye område for bustad

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
B95	Østerbø							
B96	Bjordal							Listeført kyrkjebygg i nærområde.
B97	Torvund							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
B98	Nedre Hovland, Vadheim							Området ligg innanfor omsynssone stormflo/havnivåstigning.
B99	Dale							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.

6.3.2. Nye område for næringsverksemd

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
N25	Ortnevik							Området ligg innanfor omsynssone stormflo/havnivåstigning.
N26	Tangen							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
N27	Søreide							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare. Utsatt for stormflo/havnivå-stigning.
N28	Sørebø							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare. Utfylling i Østerbøvatnet.
N29	Osland							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare, samt forventa havnivåstigning/ stormflo.
N30	Lavik							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare
N31	Alværa-Aven (Rå)							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare
N32	Vadheim							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare

6.3.3. Nye område for samferdsletiltak

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
SH5	Monsenden/Sørevika							Viktig naturtype (verdi B). Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
	Høyanger (Sæbø)							Daleelva er flaumsikra.
	Kvernhaugtunnelen							Strekninga ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
	Hovdetunnelen							Strekninga ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
	Tronvik-Ulvåna							Delar av strekninga ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.

6.3.5. Nye område for kombinert bygg- og anlegg

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
BKB8	Svartemyr ferjekai							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare
BKB9	Høyanger sentrum							

6.3.6. Nye område for råstoffutvinning

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
BRU 7	Øvre Lavikdal							

6.3.7. Område for LNF spreidd der ein opnar for nye tiltak.

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
LS 1	Ortnevik							SEFRAK registrerte bygg.
LS 2	Hest							Ligg delvis innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LS 4	Massnes							Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. SEFRAK bygg.
LS 5	Lavikdalen							Grensar til rik kulturlandskapssjø. Ligg delvis innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LS 6	Lavikdalen							Mogleg støy og ureining frå nærliggande næringsområde.
LS 7	Klævold							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LSF 3	Furehaugen							Område ligg innanfor omsynssona for havnivåstigning/stormflo, samt ras- og skredfare.
LSF 4	Lavik							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LSF 5	Bruås							
LSF 6	Rå							Område ligg innanfor omsynssona for havnivåstigning/stormflo, samt ras- og skredfare.
LSF 7	Ullebø							Område ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.
LSF 8	Guddal							Område ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.
LSF 9	Guddal							Delar av område ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Grensar til våtmarksområde.
LSF10	Frivik							Område ligg delvis innanfor omsynssona for havnivåstigning /stormflo, samt ras- og skredfare.
LSF	Synken/Ulldal							Ligg innanfor nedslagsfeltet for

15								drikkevatn.
LSF 16	Breidal							Delar av området ligg innanfor nedslagsfelt drikkevatn.
LSF 19	Raa							

6.3.8 Nye område for fritids og turistføremål

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
BFT12	Torvund							Ligg i nærleiken til lokalt viktig naturtype.

6.3.9 Nye område for akvakultur

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
VA11	Bjønnspjotneset							

6.4 Oppsummerande tabell

Konsekvens	Sannsynleg			
	Lite sannsynleg	Noko sannsynleg	Sannsynleg	Svært sannsynleg
Ubetydeleg	F100, Høyanger (Sæbø), B95, BKB9, LS1, LSF5, LSF10, BFT12	F95, LS6,		Kvernhaugtunnelen, Hovdetunnelen, LSF19.
Ein viss fare	F98, B96, B97, F91, F93, LS2, LS5,	F97, F94, F96, F99, N28, BKB8		
Alvorleg	B99, N29, LS4, LS7, LSF3, LSF4, LSF6, LSF7, LSF8, LSF9,	F92, N30, N27, B98, F102, LSF15, LSF16,	N31, SH5, F101	
Kritisk	N32	N26, N25		
Katastrofalt				

For område avsett til utbygging i gul risikosone er det krav om at forhold avdekka i ROS - analysen blir vurdert nærmare i reguleringsplan eller ved søknad om tiltak. Ev. risikoreduserande tiltak skal gjennomførast.

For alle område som ligg innanfor omsynssone faresone i plankartet, og som er nemnt i ROS analysen at ligg innanfor omsynsone for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo, eller generell flaumfare, skal det gjerast eigne vurderingar om behov for å gjennomføre tiltak jf. *Forskrift om tekniske krav til byggverk TEK 10, kap. 7. Sikkerheit mot naturpåkjenningar.* Dette gjeld sjølv om dei er plassert i grønt felt med akseptabel risiko utifrå akseptkriteria definert av Høyanger kommune.

7. Arealrekneskap

Føremål PBL 2008	Eksisterande		Framtidig	
Areal er gitt i daa (1000m²).				
1. Bygningar og anlegg				
Bustadar	B1 – 94	1.784	B95 - 99	50
Fritidsbusetnad	F1 – 90	1.707	F91-102	278
Sentrumsformål	BS1 - 2	35	BS3 – 10	115
Forretningar	FO1 - 3	65		
Offentleg eller privat tenesteyting	BOP1 – 26	271		
Fritids- og turistføremål	BFT1 – 11	197	BFT12	6
Råstoffutvinning	BRU1 - 6	272	BRU7	6
Næringsverksemd	N1 – 25	552,6	N26 – 32	87,2
Idrettsanlegg	BIA1 - 6	512		-
Andre typar bygningar og anlegg	BAB1 – 36*	58		
Grav- og urnelund	BGU1 - 5	21		
Kombinert byggje- og anleggsformål	BKB1 – 7	34	BKB8 - 9	13
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
Areal	S1 - 7	34		
Hamn	SH1 - 4	8	SH5	5
Kollektivknutepunkt	SK1	6		
Parkering	SP1 - 15	53		
3. Grønstruktur				
Grønstruktur	G1 - 6	65	G7 – 8	4
Naturområde			GN1	22
Turdrag	GTD 2	90		
Friområde	GF1 – 18GF29	340	GF19 - 27	44,2
Park	GP1	4	GP2	8
4. Forsvaret				
Forsvaret				
5. Landbruks-, Natur- og friluftsformål og reindrift				
LNFR		830.788	L1 - 8	110
LNFR spreidd – generell	LS1 – 8	494		
LNFR spreidde bustader	LSB1 - 2	64		
LNFR spreidd fritidsbusetnad	LSF1 - 18	1.641	LSF19	12
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone				
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.		264.169		
Ferdsel	VFE1-VFE3	718		
Småbåthamn	VS1 - 9	65		
Fiske	VFI - 8	4701		
Akvakultur	VA1 – 10 (+12)	1022	VA11	33
Drikkevatn	VD1 - 5	6672		
Friluftsområde	VFR1- 7	92		
Kombinert	VKA1 – 2, VKA4	185	VKA3	20
*Naustområder***		*14*		

Omsynssoner PBL 2008			Framtidig
Arealene er gitt i daa (1000m²).			
KpFareSone			
Ras- og skredfare (310)	H310_1		
Flaumfare (320)	H320_1	1596	
Skytebane (360)	H360_1 – H360_4	205	
KpGjennomføringSone			
Fornying (830)	H830_1 – H830_3	48	
KpAngittomsynSone			
Omsyn landskap (550)	H550_1	170	
Bevaring naturmiljø (560)	H560_1	872	
Bevaring kulturmiljø (570)	H570_1 – H570_14	323	
KpBandleggingSone			
Bandl. etter lov om naturvern (720)	H720_1 – H720_2	81949	
Bandl etter lov om kulturminner (730)	H730_1 – H730_3	40	
Bandl. etter andre lover (740)	H740_1 - H740_2	686	H740_3 + H740_4 937
KpDetaljeringSone			
Reguleringsplan gjelder fortsatt (910)	H910_planid (17stk)	1344	
KpBestemmelseOmråde			
Krav om reguleringsplan	#1 - #3	73	
Forhold som skal avklarast og belysast	#4	14	
KpSikringSone			
Nedslagfelt drikkevatn	H110_1 - H110_5	63722	

*BAB1-7 Naust, BAB8-24 Komtek, BAB25-35 Kraftproduksjon, BAB36 Telekom.

**Avsett som andre typar bygningar og anlegg og merka med Naust i plankartet. 14 daa ligg i summen for BAB.

*** F46 er teke ut av planen etter 1. gangs høyring.

**** GTD1 er teke ut av planen etter 1. gangs høyring.

***** H570_12 er blitt ein del av H570_11 etter 1. gangs høyring.

Føresegner - Kommuneplanen sin arealdel

RETTSVERKNADAR AV KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

Kommuneplanen skal leggast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i planområdet og bindande for tiltak som er nemnd i Plan og bygningslova (PBL.) § 1-6, samt § 20-1, første ledd bokstav a til m.

Tiltak kan ikkje setjast i verk om dei er i strid med fastsatt arealbruk i kommuneplanen sin arealdel, gjeldande kommunedelplanar eller gjeldande reguleringsplanar. Dette gjeld også tiltak som kan vere til ulempe for gjennomføring av planen.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. PBL. § 11-6. Planomtalen er rettleiande og representerer kommunen sine ønskjer for framtidig utvikling og skal leggast til grunn i all arealplanlegging og byggesakshandsaming.

Kommuneplanen sin arealdel gjeld ved motstrid framføre eldre reguleringsplanar og kommunedelplanar jf. PBL § 1-5 om ikkje anna er vist i kartet jf. PBL § 11-8, bokstav f eller lista opp i tabell nedanfor.

Avvik frå fastsett arealbruk eller føresegner må handsamast som dispensasjonssak.

Følgjande planar skal gjeld framføre kommuneplanen sin arealdel ved ev. motstrid;

PlanID	***Plannavn***	***Vedtaksdato***
200202	Reguleringsplan Vadheim Nord	12.02.2002
200401	FV 92 Matre – Bjordal Parsell Furuhaugen – Nyebrufjell	25.05.2004
200403	Reguleringsplan delar av Østerbø Gnr. 16 bnr. 5, 10 og 18	17.06.2004
200503	Reguleringsplan Torvund - Teigen	20.12.2005
200701	Hytteområde på Klævoldneset	13.03.2008
200703	Reguleringsplan for kraftstasjon og skytebane ved Eiriksdal kraftverk – området ved K2	21.06.2007
200705	Hjetland trafikk og industriområde	03.10.2007
200803	Kommunedelplan for Stordalen 2008 – 2019	16.12.2008
200901	Reg. end. E39 Torvund – Teigen, pars. Norevik Fagernes	16.06.2009
200903	Kveiteoppdrettsanleg Slantevika	24.09.2009
200904	Reguleringsplan for Vamråk, gnr bnr 1 og 6 m.fl.	24.09.2009
201001	Småbåthamn, Norevik	17.12.2010
201201	Reguleringsplan for E 39 Lavik ferjekai	21.06.2012
201202	Detaljregulering Ortnevik sentrum	23.10.2012
201302	Detaljreguleringsplan for Midtneset	25.04.2013
201305	Lavik, Område B/F/K 3	13.06.2013
201304	Næringsområde Øvre Sæbø	13.06.2013

KAP. 1 GENERELLE FØRESEGNER PBL § 11-9.

§ 1.1 Krav om reguleringsplan (PBL. § 11-9 nr. 1)

1.1.1. I område avsett til eksisterande eller framtidig bygg og anlegg etter PBL. § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter PBL. § 11-7 nr. 2 kan det ikkje gjennomførast tiltak nemnd i PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l før det føreligg reguleringsplan.

1.1.2 Kravet til plan gjeld ikkje mindre område og tiltak (inntil 3 tomter for einebustad eller 3 tomter for fritidsbusetnad) så lenge;

- *Området ikkje ligg innanfor byggegrense mot sjø jf. kommuneplanen sitt arealplankart.*
- *Tiltaket ikkje inneberer store terrenginngrep.*
- *Tiltaket ikkje inneberer vesentlege endringar og/eller konsekvensar/ulemper for nærområdet med omsyn til trafikkavvikling, tilkomst og anna infrastruktur.*
- *Tiltaket ikkje inneberer vesentlege endringar og/eller konsekvensar med omsyn til leikeplass/uteareal og fritids – og rekreasjonsmoglegheiter.*
- *Tiltaket ikkje inneberer fare for forureining og utslepp, samt ras, flaum, radon, osv.*
- *Tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for landbruksdrift.*

1.1.3 Tiltak som ikkje krev reguleringsplan skal ikkje overstig maks BYA 35% for einebustadtomter og maks BYA 20% for fritidsbustadtomter med storleik opp til 1000m2. Ved større tomter skal 1000m2 leggjast til grunn for utrekning av BYA. For fritidsbustadar er maks bruttoareal 200 m2, maks gesimshøgde 4m og maks mønehøgde 7 m. For einebustadar er maks mønehøgde 9m.

1.1.4 I område fastsatt i arealplankartet med omsynssone jf. PBL. 11-8 bokstav e, kan det ikkje gjennomførast tiltak nemnd i PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l før det føreligg reguleringsplan for det aktuelle området.

1.1.5 Innafor område avsett til sentrumsføremål kan det stillast krav om reguleringsplan uavhengig av storleik på prosjekt /-tiltak i dei tilfelle der prosjektet eller tiltaket vil få konsekvensar for vidare utvikling av området.

1.1.6 Arealoverføring jf. matrikkellova § 15, samt tiltak jf. PBL § 20- 1 bokstav m kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan. For sistnemnde gjeld fritak frå krav om reguleringsplan tiltak vurdert av Høyanger kommune som mindre vesentlege.

§ 1.2 Krav om utbyggingsavtale (PBL. § 11-9 nr. 2)

1.2.1 Ved gjennomføring av vedteken kommuneplan eller reguleringsplanar, eller ved vesentleg endring av reguleringsplanar skal behov for utbyggingsavtale vurderast opp mot tiltakets omfang, infrastrukturbelastning og planprosjektet sin kompleksitet. Det er eit krav om utbyggingsavtale i tilfelle der kommunen skal overta teknisk infrastruktur, og/eller andre typar anlegg.

Retningslinjer;

Ein utbyggingsavtale kan innehalde;

- Krav til opparbeiding av teknisk infrastruktur (veg, parkeringsplassar, vatn, avløp, el- og telekablar, fjernvarme, gang og sykkelvegar, brann- og renovasjonsordningar).
- Krav om tilrettelegging av grøn infrastruktur (stiar og skiløyper, leikeareal, friområde og anna grønstruktur, samt framtidige avtalar som sikrar drift og vedlikehald).
- Vilkår knytt til bustadpolitiske tiltak, tal bustadar og bygningens utforming (fordeling av type bustad, storleik og minstestorleik, krav til utforming, krav til kvalitet, tilpassing til ulike brukargrupper).
- Krav til gjennomføring av andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtaket (spesielle infrastrukturtiltak, miljøtiltak, kulturtiltak, organisatoriske tiltak, utbyggingstakt og utbyggingsrekkefølgje).

Prinsippet for kostnadsdeling;

- Hovudprinsippet er at utbyggjar må dekke kostnadar innanfor planområdet som har direkte samanheng med eiga utbygging.
- Utbyggjar må også forvente å delta heilt eller delvis i finansiering av eksterne kostnadar som har direkte samanheng med utbygginga.
- Utbyggjar kan ikkje påleggjast å koste sosial infrastruktur.
- I høve der det er urimeleg å krevje at utbyggjar skal dekke heile kostnaden ved gjennomføring av plan, eller der planen kan sjåast som sentral for å oppnå vedtekne målsettingar for samfunnsutvikling i kommunen kan kommunen etter forhandlingar bidra til finansiering.

Avtaleprosessen;

- Krav om utbyggingsavtale skal avklarast i samband med oppstart av planarbeidet.
- Oppstart av forhandlingar og utbyggingsavtale skal kunngjerast, og partar som blir råka har rett til å komme med merknadar.
- Forslag til avtale skal leggast ut til offentleg ettersyn i 30 dagar.
- Utbyggingsavtalen er ikkje bindande før etter av kommunestyret har vedtatt arealplan for det aktuelle området.

§ 1.3 Krav til løysing for vassforsyning, avlaup, veg og anna transport (PBL. § 11-9 nr. 3)

1.3.1. For krav til veg gjeld Statens vegvesen sine vegnormalar, så langt ikkje anna er fastlagt i reguleringsplan.

1.3.2. Vegframføringar skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon. Store vegfyllingar skal så langt som mogleg unngåast.

1.3.3. Anlegg for vatn og avløp skal vere tilfredstillande etter Høyanger kommune sitt skjønn, og gjeldande lovverk. Ved etablering av tre einingar eller meir skal felles anlegg vurderast.

§ 1.4 Rekkefølgjekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønstruktur (PBL. § 11-9 nr. 4)

1.4.1 Tiltak jf. PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l kan ikkje setjast i verk før kommunikasjons-, vassforsynings-, elektrisitets -og avlaupstilhøva, samt vegtilkomst er tilfredsstillande etter Høyanger kommune sitt skjønn.

1.4.2. I alle område med potensiell fare for skred vist i aktsemdskart frå NVE er det krav om nærmare ras- og skredfarekartlegging før det kan gjennomførast ny utbygging med rom for varig opphald. Kravet gjeld ikkje for tiltak på eksisterande bygg med rom for varig opphald, med mindre tiltaket fører til auka tal brukseiningar.

§1.5 Byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav (PBL. § 11-9 nr. 5)

Retningslinjer;

I alle nye byggjeområde som ligg innanfor forventa havnivåstigning, og er utsett for stormflo (3 moh) skal det vurderast behov for sikringstiltak eller spesielle tiltak m.o.t. utforming av bygningsmasse.

§ 1.6 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur (PBL. § 11-9 nr. 6)

1.6.1 Ny utbygging skal i minst mogleg grad føre til at sårbare dyre- og planteartar går tapt. Biologisk viktige område skal ikkje reduserast.

1.6.2 Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei god arkitektonisk utforming når det gjeld utbyggingsmønster, volum, stiluttrykk, materialbruk, takform og fargar, samt ta utgangspunkt i god, lokal byggjeskikk. Bygningar og anlegg plasserast med best mogleg tilpassing til landskap og terreng og omgivnadar.

1.6.3 Ved ny utbygging skal eksisterande terreng og vegetasjon i størst mogleg grad takast i vare.

§ 1.7 Omsyn til bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø (PBL. § 11-9 nr. 7)

1.7.1 Ved tiltak nær eit kulturminne/kulturmiljø skal det leggast særleg vekt på ei heilskapleg vurdering med målsetting om å ta i vare kulturminnet/kulturmiljøets kvalitetar. Nye tiltak skal forholda seg til eksisterande utbyggingsstruktur og primært underordne seg kulturminne/kulturmiljøet. Tilstrekkeleg avstand til kulturminne skal vektleggast. Vegetasjon som gamle markante tre skal forsøkast bevarast.

1.7.2. Historisk, arkitektonisk eller anna kulturell verdi som knyter seg til ein bygning sitt ytre eller omliggande miljø, skal så langt som mogleg takast i vare jf. PBL § 31-1. Skilt og reklameinnretningar skal i grafisk utforming, materialbruk, utføring og fargar vere underordna desse omsyna.

1.7.3. Ved handsaming av tiltak på SEFRAK – registrerte bygningar skal det gjerast ei særskilt vurdering av verneverdi. SEFRAK – registrerte bygningar kan setjast i stand under føresetnad av at målestokk, takform, fasadar, vindaugsinndeling, dør- og vindaugsutforming i størst mogleg grad vert oppretthalden eller tilbakeført.

§ 1.8 Forhold som skal avklarast og belysast i vidare reguleringsplanarbeid (PBL. § 11-9 nr. 8)

1.8.1 Ved all utbygging skal skred, ras, flaum, alle typar ureining og anna risiko vurderast. Om tvil skal området vurderast av sakkyndig, og det skal lagast sluttrapport.

1.8.2 Ved all bustadutbygging skal ein vurdere, samt avklare behovet for areal til leik og rekreasjon.

1.8.3 I alle nye utbyggingsområder som potensielt ligg innafor forventa havnivåstigning og som kan bli råka av stormflo (3 m.o.h.) skal behov for sikringstiltak eller andre førebyggjande tiltak vurderast og avklarast.

KAP. 2 FØRESEGNER TIL AREALFØREMÅL ETTER PBL §§ 11-7 NR. 1, 2 OG 3.

§ 2.1 Bygg og anlegg

2.1.1 Bustad

2.1.1.1. Føremålet gjeld byggjeområde for bustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna felles- og leikeareal. PBL. 11-7 nr. 1

2.1.1.2. I bustadområde B82 Parken er det ikkje tillate med tiltak som bryt med eksisterande bygningsmiljø. Nye tiltak skal innarbeidast i ein heilskapleg plan for området. Planen skal godkjennast av Riksantikvaren. PBL. § 11-9 nr. 7.

2.1.1.3. For delar av bustadområde B74 på Austreim jf. omsynssone #2 for føresegnområde er det krav om reguleringsplan før tiltak nemnd i PBL. § 20-1 kan gjennomførast. Reguleringsplanen skal sikre tilkomst til og langs strandsona. PBL. 11-9 nr. 1.

2.1.1.4. For delar av bustadområde B 74 på Kyrkjebø jf. Omsynssone #4 for føresegnområde er det ikkje krav om reguleringsplan. Det skal utarbeidast situasjonsplan for heile området før tiltak jf. PBL. 20-1 kan setjast i verk. PBL 11-9 nr.1.

2.1.1.5. For delar av bustadområde B 54 Hovland i Vadheim jf. omsynssone #1 for føresegn-område er det krav om reguleringsplan før det kan setjast i verk tiltak jf. PBL 20-1. PBL 11-9 nr. 1.

2.1.2 Fritidsbustad

2.1.2.1 Føremålet gjeld byggjeområde for fritidsbustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal jf. PBL 11-7 nr.1

2.1.2.2. I område avsett til fritidsbustad skal tal interne vegar haldast på eit minimum. Parkering skal i størst mogleg grad samlokaliserast. PBL § 11-9 nr. 3.

2.1.2.3. I fritidsbustadområde F97 er det krav om at ein i reguleringsplan tek spesielt omsyn til naturverdien Sørestrandvatnet utgjer. Tiltak skal utformast med sikte på minst mogleg innverknad/skade på naturreservatet. PBL 11-9, nr.6.

2.1.2.4. For fritidsbustadområde F87 er det krav om reguleringsplan før nye tiltak kan setjast i verk. PBL11-9, nr1.

2.1.2.5. Innanfor område avsett til eksisterande fritidsbustad kan det oppførast tiltak på tomter frådelt til føremålet. Fortetting er ikkje tillete. PBL §11-9, nr.5.

Retningslinjer fritidsbustadar;

Kode	*Områdenamn*	***Maks tal nye einingar***
F91	Ortnevik	**20**
F92	Bjordal	**13**
F93	Åkre	**3**
F94	Åkre	**3**
F95	Lavik/YtreHellefjord	**3**
F96	Øvre Værholmen	**4**
F97	Øvre Lavikdal	**7**
F98	Torvund	**5**
F99	Norevik	**3**
F100	Merket	**5**
F101	Bjordal	**5**
F102	Tredal	**3**

2.1.3 Sentrumsføremål

2.1.3.1. Føremålet gjeld sentrumsområde med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som forretning, tenesteyting, bustad, grøntareal, infrastruktur, hotell/overnatting og kulturtilbod jf. PBL § 11-7 nr.1. Det er ikkje tillate med industri, eller anna verksemd som kan føre til vesentleg trafikk- eller miljømessige ulemper, eller som er til fare eller sjenanse for omgivnadane.

2.1.3.2. I område avsett til sentrumsføremål er det tillat med kombinerte bygg for ulike sentrumsfunksjonar. I den grad det er mogleg skal publikumsretta aktivitet leggast til gatenivå og vere planlagt i tråd med krav til universell utforming. PBL § 11-9 nr. 5.

2.1.3.3. I sentrumsområde BS 8, jf. Omsynssone #3 for føresegnsområde, i Høyanger sentrum, skal eksisterande kvartalstruktur oppretthaldast. Bygningar skal orientere seg mot gate, og lukka fasadar mot tilstøytande gate er ikkje tillate. PBL § 11-9 nr. 5.

2.1.3.4. For sentrumsområde BS 4 og BS 6 i Vadheim skal det utarbeidast reguleringsplan før tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l kan setjast i verk. PBL § 11-9 nr.1.

2.1.4. Forretningar

2.1.4.1. Føremålet omfattar areal og bygningar for detaljhandel. Privat eller offentleg tenesteyting er også tillate. PBL §11-7 nr.1.

2.1.4.2. Bygningar skal orientere seg mot gate, og lukka fasadar mot tilstøytande gate er ikkje tillate. PBL § 11-9 nr. 5.

2.1.5 Offentleg eller privat tenesteyting

2.1.5.1. Føremålet omfattar areal og bygningar for ulike former for privat eller offentleg tenesteyting. PBL §11-7 nr.1.

2.1.6 Fritids- og turistformål

2.1.6.1 Føremålet omfattar utleigehytter og andre typar overnattingsanlegg som drives i kommersiell samanheng. PBL §11-7 nr.1.

2.1.7 Næring

2.1.7.1 Føremålet omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. PBL §11-7 nr.1.

2.1.7.2. Det er ikkje tillate med etablering av daglegvare eller detaljvarehandel. Mindre forretningsverksemd eller tenesteyting som ei forlenging av eksisterande aktivitet er tillate. PBL §11-9 nr.5.

2.1.7.3. Nye verksemder skal ikkje plasserast slik at dei er til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet. PBL §11-9 nr.6.

2.1.7.4 For næringsområde N28 skal reguleringsplan ta særskilt omsyn til naturtypen Østerbøvatnet utgjer for slik å minimere skade på førekomsten sin økologiske tilstand. Elveosen i vest skal i størst mogleg grad takast i vare, og utforming skal ha ei form tilpassa dagens strandlinje. PBL 11-9, nr.6.

2.1.8 Råstoffutvinning

2.1.8.1. For område avsett til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg utviding av eksisterande uttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som er nemnt i PBL § 20-1 eller gjennomførast frådeling til slike føremål før området går inn i ein reguleringsplan. PBL § 11-9 nr. 1.

2.1.8.2. Reguleringsplan skal innehalde krav om driftsplan. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden, og det skal gå fram korleis området skal sjå ut etter ferdig uttak. Område med lausmassar skal i størst mogeleg grad førast tilbake til opphavleg bruk. PBL § 11-9 nr. 1.

2.1.9 Idrettsanlegg

2.1.9.1 Føremålet omfattar større idrettsanlegg som skibakkar, stadion, og liknande. PBL § 11-7 nr. 1.

2.1.10 Andre typar bygg og anlegg

2.1.10.1 Føremålet omfattar areal og bygningar for kommunaltekniske anlegg, samt område for andre større terrenginngrep som ulike typar kraftanlegg (vindkraft og små vasskraftverk) PBL § 11-7 nr. 1.

2.1.11 Grav og urnelund

2.1.11.1. Føremålet omfattar kyrkjegardar og offentlege gravplassar som går inn under lov om kyrkjegardar. Det omfattar også gravplassar for trussamfunn utanom den norske kyrkja. PBL § 11-7 nr. 1.

2.1.12 Kombinert bygge – og anleggsføremål

2.1.12.1. I område BKB 1 er det tillate med kombinasjon av bustad/fritidsbustad.

2.1.12.2 I område BKB 2 er det tillate med kombinasjon av forretning/næring.

2.1.12.3. I område BKB3er det tillate med kombinasjon av næring/forretning/tenesteyting/bustad.

2.1.12.4. I område BKB 4 er det tillate med kombinasjon av næring og småbåthamn/naust

2.1.12.5. I område BKB 5 er det tillate med kombinasjon av bustad og næring.

2.1.12.6. I område BKB 6 er det tillate med kombinasjon av bustad og næring/forretning.

2.1.12.7. I område BKB 7 er det tillate med kombinasjon av næring/forretning og tenesteyting.

2.1.12.8. I område BKB8 er det tillate med kombinasjon av næring/forretning/tenesteyting/bustad

2.1.12.9. Område BKB9 er det tillate med kombinasjon av næring/forretning/tenesteyting/bustad.

§ 2.2 samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Hamn

2.2.1.1 Ved oppføring, plassering og utforming av tiltak innanfor område SH5, med tilhøyrande vegsystem, skal det takast særskilt omsyn til førekomsten av den utvalde naturtypen for å unngå forringing av naturtypen si utbreiing og førekomsten sin økologiske tilstand PBL §11-9 nr. 6. Før regulering skal det gjerast ei undersøking/kartlegging av fagkunnig biolog innanfor naturtypelokaliteten jf. PBL § 11-9 nr. 8.

2.2.1.2 For område SH5 med tilhøyrande vegsystem er det krav om reguleringsplan før tiltak jf. PBL § 20-1 kan setjast i verk. PBL §11.

§ 3 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) PBL § 11-7 NR. 5

§3.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde

3.1.1 Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar, jf. PBL § 11-7 nr. 5 bokstav a

3.1.2 Naudsynte bygningar og anlegg for landbruk og gardsbasert næringsverksemd kan oppførast i 100 – metersbeltet langs sjø dersom bygning/anlegg vert plassert i tilknyting til eksisterande tunskipnad. Dette er ikkje til hinder for tiltak med sjøretta funksjon. jf. PBL § 11-11 nr. 4

3.1.3 Det er tillate med oppføring av våningshus/kårhus på garden i tilknyting til eksisterande gardstun. Det er ikkje tillate å etablere ny tilkomst eller avkjørsle utan at det føreligg særskilte grunnar til dette.

Retningslinje;

- Fritidsbusetnad skal ikkje forståast som gardsbasert næringsverksemd. Dette gjeld også oppføring av anna bygningsmasse tenkt nytta til utleige for kommersielle føremål.
- Oppføring av stølsbygningar er tillate.
- Særskild grunn til å få etablert ny avkjørsle kan til dømes vere grunna i trafikktryggleik, ureiningsproblematikk (støy), og liknande.

§3.2. LNF - areal for spreidd bustad-, fritids-, eller næringsbygg

3.2.1. I område sett av til LNF spreidd er det ikkje krav om reguleringsplan. I tillegg til nødvendige tiltak for landbruk- og gardsbasert næringsverksemd kan det oppførast bustad-, fritids, - og/eller næringsbygg. PBL § 11-11 nr. 2.

3.2.2. Tal bygningar som kan oppførast innanfor det enkelte LNF spreidd område er definert i eiga opplisting. Utbygging skal ha karakter av å vere spreidd, og skje gjennom oppføring av enkeltståande bygg. Nye bygg skal som hovudregel plasserast i tilknyting til eksisterande bygg og infrastruktur, og trekkjast så langt som rå tilbake frå strandkanten. PBL § 11-11 nr. 1.

3.2.3. Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast situasjonsplan som viser plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysingar, materialbruk og høgder på terreng og bygg. PBL § 11-11 nr. 1.

3.2.4. Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet jf. PBL. 11-11 nr. 1.

3.2.5. For alle einebustadtomter i LNF spreidd gjeld BYA maks 35% for tomtestorleik opp til 1000m2, og maks mønehøgde 9m. Ved større tomter skal 1 daa leggjast til grunn for utrekning av BYA. For fritidsbustad gjeld tilsvarande, men BYA maks 20%, bruttoareal maks 200m2, gesimshøgde maks 4m og mønehøgde maks 7 m. PBL § 11-9 nr.5.

3.2.5. Nye tiltak jf. PBL 20-1 må ikkje plasserast slik at dei fører til ulemper for landbruksdrift. PBL § 11-11 nr. 1.

3.2.6. Påbygg/tilbygg/endring av eksisterande bygningsmasse er tillate. PBL § 11-11 nr. 2.

3.2.7. Det er ikkje tillate med frådeling eller oppføring av bustad/fritidsbustad innanfor byggegrensa til sjø og vassdrag, sjå kap. 4. Nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd, samt oppføring av landbruksbygningar er tillate. PBL § 11-11 nr. 5.

Oversikt område for LNF spreidd- generell

Kode	*Områdenamn*	*Eksisterande*	***Nye***
LS 1	Ortnevik	3	**2**
LS 2	Hest	5	**2**
LS 3	Osland	3	**0**
LS 4	Massnes	5	**3**
LS 5	Lavikdalen	6	**2**
LS 6	Lavikdalen	3	**1**
LS 7	Klævold	16	**5**
LS 8	Frivik	4	**0**

Oversikt område for LNF spreidd bustad

Kode	*Områdenamn*	*Eksisterande*	***Nye***
LSB 1	Ortnevik	3	**0**
LSB 2	Lavikdalen	4	**0**

Oversikt område for LNF spreidd fritidsbusetnad

Kode	*Områdenavn*	*Eksisterande*	***Nye***
LSF 1	Ortnevik vest	2	**0**
LSF 2	Værholmen/Lerketun	3	**0**
LSF 3	Furehaug	6	**2**
LSF 4	Lavik	6	**2**
LSF 5	Bruås	4	**2**
LSF 6	Rå	4	**4**
LSF 7	Ullebø	10	**2**
LSF 8	Guddal	13	**3**
LSF 9	Guddal	7	**2**
LSF 10	Frivik	11	**3**
LSF 11	Tronvik	3	**0**
LSF 12	Kyrkjebø	5	**0**
LSF 13	Kyrkjebø	4	**0**
LSF 14	Austreim	9	**0**
LSF 15	Synken/Ulldalen	6	**4**
LSF 16	Breidalen	8	**4**
LSF 17	Måren	5	**0**
LSF 8	Høgsvatn	6	**0**

§ 4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE PBl § 11-7 nr.6

§4.1 Byggegrense strandsone

4.1.1. Funksjonell strandsonegrense vist i plankartet utgjer bygge- og deleforbodsgrense mot sjø innanfor område definert som byggjeområde eller område for LNF spreidd utbygging. Strandlinja målast i horisontalplanet ved alminneleg høgvatn. PBL 11-9. nr.5.

4.1.2. Byggegrense fastsett gjennom reguleringsplan gjeld framføre kommuneplanen. PBL 11-9. nr.5.

Retningslinje;
Funksjonell strandsone i LNF område vist som eiga linje i plankartet er retningsgivande med omsyn til behandling av dispensasjonssøknadar og søknad om frådeling.

§4.2 Byggegrense vassdrag

4.2.1 Om ikkje anna er synleggjort i plankartet er det ei generell bygge- og deleforbodsgrense på 30 meter lang alle vassdrag. Der offentleg veg kjem innanfor utgjer den byggegrense. PBL 11-9. nr.5.

4.2.2. Byggegrense fastsett gjennom reguleringsplan gjeld framføre kommuneplanen. PBL 11-9. nr.5.

4.2.3. Bygge- og deleforbodsgrensa er ikkje til hinder for;

1. *Tiltak jf. PBL § 20-1 bokstav c og e.*
2. *Tiltak jf. PBL § 20-2. bokstav a til d.*
3. *Tiltak jf. PBL § 20-3. bokstav a til f.*
4. *Tiltak som naturleg må ligge til vassdrag.*
    a. *Naust, småbåthamn, felles kai/brygge, osv.*
5. *Frådeling ved innløysing av allereie utbygd festetomt etter tomtefestelova.*

§4.3 Fiske

4.3.1 I sjøområde som i kommuneplanen er avsett til låssetting av fisk eller Fiske har tradisjonelt fiske prioritet framføre anna aktivitet. Det må ikkje komme installasjonar i låssettingsplassane som kan hindre utøving av fiske.

§.4 Akvakultur

4.4.1 Akvakulturanlegg skal plasserast innanfor dei avgrensingar som er vist i kartet. Fortøyingar og forankringar kan strekkjast utanfor avsett areal, likevel ikkje slik at det kjem i konflikt med tilgrensande arealbruk eller hindrar og/eller sperrar ferdsel på sjøen langs strandsona. Dette gjeld også tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk og hovudfarled/bifarled.

KAP. 5 OMSYNSSONE JF. PBL § 11- 8 BOKSTAV A – F

5.1 Sikrings-, støy- og faresone

5.1.1 I omsynssone H360_1 til H 360_4 –Skytebane, kan det ikkje gjennomførast tiltak etter PBL. §§§ 20-1, 20-2 og 20-3. PBL. 11-8 a)

5.1.2 I omsynssone H310_1, Ras og skredfare, skal det før gjennomføring av tiltak etter PBL § 20-1 gjennomførast tilstrekkeleg kartlegging og vurdering av ras- og skredfare, samt nødvendige sikringstiltak. Resultatet av kartlegginga kan føre til at delar av områda ikkje kan oppretthaldast med kommuneplanens arealbruk utbyggingsføremål. PBL. 11-8 a)

5.1.2 I omsynssone H110_1 til H110_5 skal fritidsbustadar ikkje ha innlagt vatn. Fritidsbustadar skal ha godkjent biologisk toalett, forbrenningstoalett eller anna løysing godkjent av Høyanger kommune. Omsyn til drikkevatn sin kvalitet skal vege tungt ved søknad om tiltak.

5.2 Særleg omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.

5.2.1 I omsynssone H570_1 til H570_14 – Bevaring kulturmiljø skal eksisterande kulturmiljø takast i vare. Nye tiltak skal lokaliserast og utformast slik at eksisterande byggverk og landskap sin karakter oppretthaldast. PBL. 11-8 c).

5.2.2. I omsynssone H 560_1 – Bevaring naturmiljø skal det takast spesielt omsyn til naturverdiar og eksisterande terreng ved skjøtsel og tiltak. Tiltak skal utformast med sikte på minst mogleg skade på naturreservat. PBL. 11-8 c)

Retningslinje; For omsynssone H570_11 bygningsmiljø i Høyanger sentrum skal *rettleiar for ombygging/vedlikehald av eksisterande hus innan 5 ulike homogene soner i Høyanger sentrum* vere rettleiande for gjennomføring av nye tiltak.

5.3 Bandleggingssone (bandlagt etter PBL. eller andre lover)

5.3.1 Areal innanfor omsynssone H720_1 – er bandlagt etter lov om naturvern. PBL. 11-8 d)

5.3.3. Areal innanfor H740_1- omsynssone bandlagt etter anna lovverk er det tillate med anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi jf. PBL § 1-3.pkt. 2. PBL. 11-8 d)

5.3.2. Areal innanfor omsynssone H730_1 til H730_3 er bandlagt etter kulturminnelova. Pbl.11-8 d)

5.4 Sone med krav om felles planlegging.

5.4.1 Innanfor omsynssone H 830_1 kan det ikkje gjennomførast tiltak etter PBL. § 20-1, første ledd bokstav a til m før området inngår i ein samla reguleringsplan. PBL § 11-9 nr. 1.

5.4.2. Innanfor omsynssone H 830_1 kan det ikkje gjennomførast tiltak etter PBL. § 20-1, første ledd bokstav a til m før området inngår i ein samla reguleringsplan. PBL § 11-9 nr. 1.

5.4.3 Innanfor omsynssone for føresegnområde # 1 til # 3 er det krav om reguleringsplan før tiltak etter PBL. § 20-1, første ledd bokstav a til m kan setjast i verk. PBL § 11-9 nr. 1.

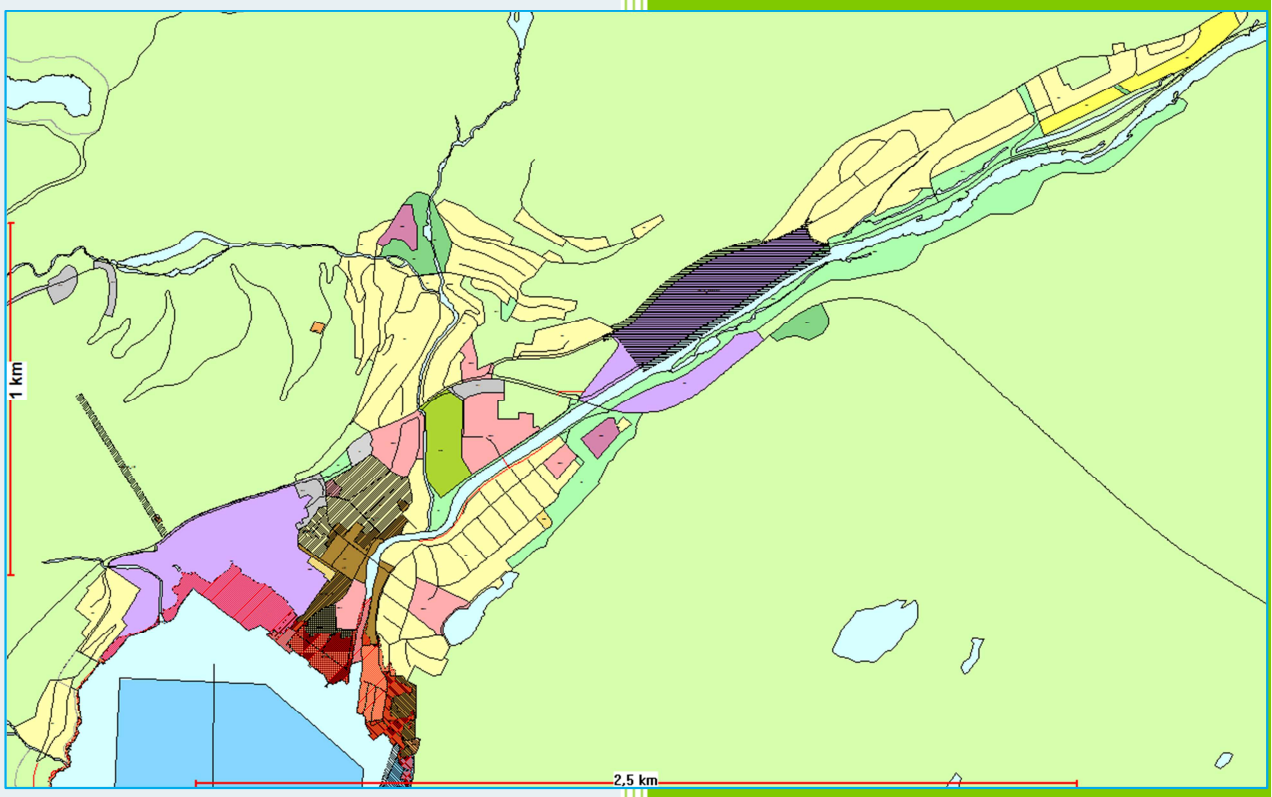
5.4.4 Innanfor omsynssone for føresegnområde #4 er det ikkje krav om reguleringsplan. Det skal utarbeidast situasjonsplan for heile området før tiltak jf. PBL 20-1 kan setjast i verk. PBL 11-9 nr.1.

5.5 Sone kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.

5.5.1 Innanfor omsynssone H 910_planid skal eksisterande reguleringsplan gjelde framføre kommuneplanen sin arealdel. PBL. §11-8 f)

2016-2028

Kommuneplanen sin arealdel



Vedtak om 1. gangs offentleg ettersyn i Kommunestyret 17.06.2014.

Vedtak om 2. gangs offentleg ettersyn i Planutvalet 30. september 2014.

Vedtak i Kommunestyret 25. februar 2016.

Høyanger kommune
eld kraft vatn

Forord

Kommuneplanen sin arealdel er hovudverktøyet for berekraftig utvikling i kommunen og ein oversiktsplan for heile kommunen sitt areal. Planen avgjer korleis utbygging eller vern skal administrerast, gjer det enklare å utarbeide meir detaljerte planar, samt gjer det raskare ta avgjersler i enkeltsaker i tråd med kommunale og regionale mål og nasjonal arealpolitikk. Den utgjør en sentral del av en samla kommuneplan – som er et politisk styringsverktøy for korleis kommunen skal utvikle seg og bli i framtida.

Kommuneplanens arealdel er også viktig for kommunen sine innbyggjarar fordi den bestemmer korleis dei enkelte areala og eigedommane kan utnyttast til utbygging, eller verksemd av ulikt slag.

Kommuneplanens arealdel har ein 12 års horisont, men skal rullerast/reviderast kvart fjerde år. Høyanger kommune vedtok sist kommuneplan i 1987. Delar av kommuneplanen sin arealdel har vore revidert i to omgangar, i perioden 1993 til 1994 og i perioden 2007 til 2009. Kommuneplanen sin samfunnsdel vart vedteke 31.01.2013, medan kommuneplanen sin handlingsdel er forventa innarbeid i Høyanger kommune sin økonomiplan hausten 2014.

Dette dokumentet utgjer planomtalen med konsekvensutgreiing og ROS (risiko- og sårbarheitsanalyse). Dokumentet utdjupar arealplankart og føresegner.

Med helsing!

Rådmann
Arve Varden

Kommuneplanleggar
Synne Nessestrand Vefring

Innhald

1. Innleiing ... 3

1.1. Føremålet med planarbeidet ... 3
1.2. Organisering ... 3
1.3. Planprosess og medverknad ... 4

2. Kommunale mål, strategiar og satsingsområde ... 4

2.1. Overordna målsettingar (kommuneplanen sin samfunnsdel) ... 4
2.2. Resultatmål (kommuneplanen sin samfunnsdel) ... 4
2.3. Vedteken arealstrategi (kortversjon) ... 5
2.4. Jordvern og landbruk ... 6
2.5. Kommunal plan for klima og energi ... 6

3. Nasjonale og regionale mål og føringar ... 6

3.1. Nasjonale rammer og føringar ... 6
3.2. Regionale forventingar og føringar ... 7

4. Skildring av plan og aktuelle tema ... 8

4.1. Generelt ... 8
4.2. Folketalsvekst og bustadbehov. ... 8
4.3. Sentrumsutvikling ... 10
4.4. Fritidsbustad ... 11
4.5. Samferdsle og teknisk infrastruktur ... 13
4.6. Grønstruktur, kulturminner, trivsel og fysisk aktivitet. ... 13
4.7. Bruk og vern av sjø og vassdrag ... 15
4.8. LNF spreidd og jordbruksareal. ... 17
4.9. Næringsareal ... 17
4.10. Omsynssone ... 19

5. Konsekvensutgreiing ... 22

5.1. Metode for konsekvensutgreiing ... 22
5.2. Grunnlag for å vurdere det enkelte tema. ... 23
5.3 Konsekvensutgreiing - fritidsbustad ... 24
5.4 Konsekvensutgreiing bustad ... 43
5.5 Konsekvensutgreiing kombinert byggje- og anlegg ... 50
5.6. Konsekvensutgreiing Næring ... 53
5.7. Konsekvensutgreiing samferdsle ... 63
5.8. Konsekvensutgreiing råstoffutvinning ... 70
5.9 Konsekvensutgreiing LNF – spreidd ... 71
5.10 Konsekvensutgreiing Fritids- og turistføremål ... 88
5.11. Konsekvensutgreiing akvakultur ... 89
5.12. Konsekvensutgreiing for planen sin samla verknad ... 90

6. Risiko og sårbarheitsanalyse (ROS) - nye arealføremål ... 95

6.1. Metode ... 95
6.2. Risikomatrise/vurderingsgrunnlag ... 96
6.3. Kartlegging av potensielle faremoment for dei ulike innspelsområda. ... 97

7. Arealrekneskap ... 101

Føresegner - Kommuneplanen sin arealdel ... 103

1. Innleiing

1.1. Føremålet med planarbeidet

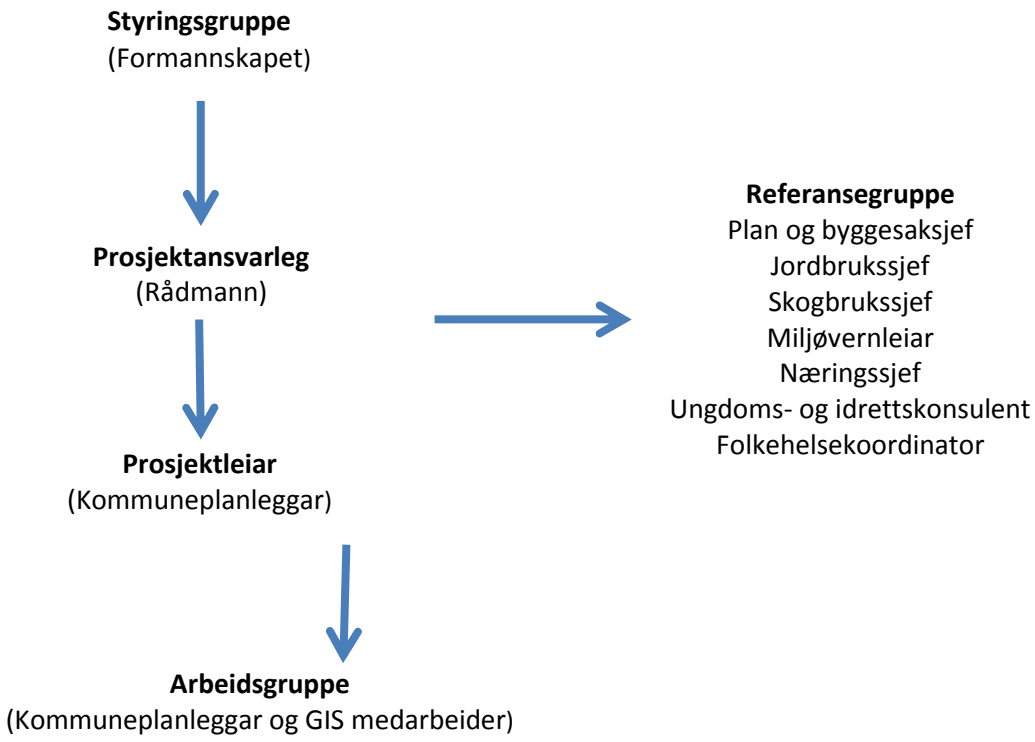
Arealdelen viser hovudtrekka i arealdisponeringa, samt rammer, føresetnadar og viktige omsyn som må takast i vare ved disponering av areal. Planen er bindande for framtidig arealbruk, og må ofte følgjast opp med detaljplan. Føremålet med planarbeidet er å sikre langsiktig og berekraftig arealbruk som legg til rette for ønska vekst og utvikling i kommunen. I tillegg skal arbeidet med kommuneplanen sin arealdel sikre at;

- Høyanger kommune har eit oppdatere planverk som tilfredstillar og samsvarar med dagens lovverk (PBL 2008), samt nasjonale retningslinjer og føringar.
- Kommuneplanen sin arealdel samsvarar med faktisk arealbruk gitt løyve til gjennom dispensasjonar-, bygge- og/eller frådelingsaker, samt reguleringsplanar.

Endeleg vedteken plan skal;

- Fastsetje rammene for arealbruken i kommunen.
- Sjåast i samanheng med kommuneplanen sin samfunnsdel og økonomiplan/handlingsdel.
- Vere førande for framtidige prioriteringar, samt politiske og administrative avgjersler.
- Gi informasjon og føringar til innbyggjarar og næringsdrivande om arealbruk i kommunen.
- Vere realistisk. Planlagde tiltak skal forventast gjennomført i gjeldande planperiode.

1.2. Organisering



1.3. Planprosess og medverknad

Planutvalet vedtok oppstart av planarbeidet, samt høyring av planprogram den 26.02.2013. Endeleg planprogram vart vedteke den 03.06.2013. Det har vore gjennomført dialogmøte med næringsliv, samt gjennomført kontordag i Ortnevik, Bjordal og Ikjefjord. I tillegg har det vore gjennomført eige prosjekt i saman med 1. klasse allmennfag ved Høyanger vidaregåande skule for å sikre born og unge sin medverknad i planprosessen.

Ein har fått innspel til planprosessen via referansegruppa, som aktivt har marknadsført arbeidet ovanfor sitt nettverk. Slik har ein nådd eit breitt spekter av interessegrupper. Ein har i tillegg fått innspel via andre planprosessar og prosjekt dei seinare åra (t.d. omdømeprosjektet, Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, osv.). Det har vore mogleg å komme med innspel gjennom heile prosessen fram til ferdigstilling av 2. gongs høyring..

Kommunestyret vedtok i sak 037/14 i møte den 17.06.2014 høyring av framlegg til kommuneplanen sin arealdel. I forkant av høyringa vart det registrert ca. 30 merknadar/innspel, medan det i samband med høyringa vart det registrert tilsvarande tal. Det vart gjort vedtak om 2. gongs høyring i Planutvalet den 30. september 2014. I samband med denne høyringa vart det registrert 13 merknadar.

2. Kommunale mål, strategiar og satsingsområde

Følgjande overordna målsettingar er styrande for arbeidt med kommuneplanen sin arealdel.

2.1. Overordna målsettingar (kommuneplanen sin samfunnsdel)

- Høyanger kommune skal ha positiv folketalsvekst.
- Høyanger kommune skal ha vekst i næringslivet.
- Høyanger kommune skal saman med Høyanger vidaregåande skule og lokalt næringsliv sikre høg kvalitet i ei samanhengande 13 –årig opplæring i kommunen.
- Høyanger kommune skal vere ein god og trygg stad å bu for alle kommunen sine innbyggjarar. I alle avgjersler som har betyding for innbyggjarane skal helsekonsekvensar vurderast.
- Høyanger kommune skal vere ein veldriven organisasjon som yte raske og gode tenester.
- Høyanger kommune skal forvalte ressursane sine berekraftig.

2.2. Resultatmål (kommuneplanen sin samfunnsdel)

- Høyanger kommune skal ha årleg folketalsvekst på 0,5 %. Folketalsveksten skal i hovudsak skje i aldersgruppa 20-40 år.
- Høyanger kommune skal ha vekst i tal arbeidsplassar på 400 til 600.
- Høyanger kommune skal vere blant dei 100 best rangerte kommunane i kommunebarometeret.
- Høyanger kommune skal ha positiv utvikling i sin folkehelseprofil (jf. data frå FHI).
- Høyanger kommune skal redusere forbruk og utslepp som er skadeleg for klima og miljø med 20 %.

2.3. Vedteken arealstrategi (kortversjon)

- Fokus på **bustadtilbodet** i kommunen. Kommunen sin strategi for bustadbygging skal vere todelt; regulerte bustadfelt/tettare utbygging i tettbygd strøk (bygdelaga og kommunesenteret) og opning for spreidd busetnad elles i kommunen.

- Fokus på **sentrumsutvikling,** og spesielt kommunesenteret som ei drivkraft for handel, næring og kultur. Realisering av nye og attraktive bustadar, samt andre funksjonar gjennom transformasjon av eksisterande næringsareal og fortetting. Vurdere sentrumsnære leilegheiter og nye næringsareal som kan skape aktivitet og verke vitaliserande på sentrumsområda.

- Arealforvaltning av **strandsona** bør ha fokus på tilrettelegging for turistnæring, fritids-eigedommar og sjøtilknytt næringsverksemd, samstundes som miljøkvalitetar og tilgang for ålmenta blir teke i vare. Følgjande prinsipp skal ligge til grunn i område der ein opnar for utbygging:
    - Utbygging skal i hovudsak skje etter reguleringsplan.
    - Byggjegrense mot sjø bør vere minimum 25 meter.
    - Bygg og anlegg som er sjøtilknytt skal i størst mogleg grad lokaliserast saman.
    - Vegar og parkeringsplassar skal ikkje leggast i strandsona.
    - Kulturminne og kulturverdiar skal sikrast gjennom å setje av tilstrekkeleg areal.
    - Stiar, gangvegar og viktige grønkorridorar skal takast vare på.

- Arealdelen må sikre **grønstruktur, trivsel og fysisk aktivitet** gjennom å legge til rette for nye, lett tilgjengeleg og tilrettelagde møteplassar og uterom, stiar, gang- og sykkelvegar og andre grøne strukturar som gir moglegheit for leik, rekreasjon, mosjon, friluftsliv, opplevingar og sosialt samvær.

- Framtidig arealplanlegging skal ha fokus på **samfunnstryggleik** og **klimaendringar**, og ta høgde for faktorar som havnivåstigning, auka flaum- og skredfare, hyppigare ekstremver, samt auka klimapåverknad på bygg og anna infrastruktur.

- I kommunesenteret er det disponibel større næringsareal og næringsbygg som kan nyttast til **næringsutvikling**. For å sikre utviklingsmoglegheiter i andre delar av kommunen bør ein ha tilgjengeleg kommunale næringsareal i alle bygdesenter. For å styrke kommunens moglegheiter for å utvikle eit meir mangfaldig næringsliv bør ein legge til rette for kontorlokale i sentrumsområde. Oppdrettsnæringa er ei viktig næring i Høyanger kommune. Framtidig bruk av sjøareal bør ha fokus på berekraftig utvikling.

- **Fritidsbusetnad** er ei viktig tilleggsnæring til jordbruket, samt viktig for å oppretthalde busetnad i bygdene og for å styrke kommunen sin posisjon som ein attraktiv kommune å besøke. Ønskje om hyttebygging kjem ofte i konflikt med både dyrka mark og 100 meters belte i strandsona.

- **Landbruk** er viktig for busetjing, verdiskaping og kulturlandskap. I arealforvaltning skal det leggast stor vekt på kommande generasjonar sine behov for å produsere eigen mat, og at miljøverdiane i kulturlandskapet vert tekne vare på.

- For å styrke Høyanger kommune sin posisjon i eit større bustad- og pendlingsområde må ein arbeide for å heve standar på **fylkesvegnettet** i kommunen. Det bør i tillegg vere ei målsetting å

oppnå gang- og sykkelveg på alle vegstrekningar gjennom utbygde bustadområde. Sistnemnde er viktig for å redusere transportbehovet og auke trafikktryggleiken.

2.4. Jordvern og landbruk

Høyanger kommune har slutta seg til jordvernstrategi for Sogn og Fjordane. Denne listar opp følgjande forventningar til kommunane;

- Følgjer opp nasjonale jordvernpolitikk slik at kommande generasjonar får nyte godt av matjord og verdifullt kulturlandskap.
- Set arealpolitikk og jordvern på den politiske dagsordenen, registrerar og tek vare på Kjerneområde landbruk slik LMD og KS tilrår.
- Er à jour med rullering av – og følgjer opp – kommuneplanen sin.
- I all arealplanlegging utarbeider gode dokumentasjonar av utbyggingsbehov, vurdering av alternative løysingar og konsekvensar for landbruket.
- Legg opp til fortetting av eksisterande sentrumsareal og tek i vare større samanhengande landbruksareal.
- Utarbeider og følgjer rettleiande retningsliner for behandling av dispensasjonssøknader.
- Er presise og nøyaktige ved rapportering av omdisponert areal mv. i KOSTRA.

2.5. Kommunal plan for klima og energi

Kommunal plan for energi og klima vart vedteken i 07.10.2010 og legg følgjande føringar for arealbruk i Høyanger kommune;

- Høyanger kommune vil utnytte tilgjengelege verkemiddel i PBL for å sikre berekraftig utvikling.
- Høyanger kommune skal i arealplanlegging ha fokus på å styrkje sentrum, effektiv arealutnytting, samt tilrettelegging for gang-, sykling og kollektivtransport.
- Høyanger kommune skal utnytte tilgjengelege verkemiddel i PBL for å sikre at det ikkje blir bygd ny sårbarheit inn i samfunnet. Dette gjeld flaum, ras og havnivåstigning.

3. Nasjonale og regionale mål og føringar

Høyanger kommune må i all arealplanlegging ta omsyn til statlege og regionale lover, føreskrifter, retningslinjer og planar.

3.1. Nasjonale rammer og føringar

Plan og bygningslova er det mest sentrale lovverket med omsyn til utarbeiding av kommunale planar. 1. juli 2009 trådde ny PBL i verk og fokuset på kommunen si rolle som samfunnsutviklar, samt kommuneplanens samfunnsdel vart styrka. Lova vektlegg berekraftig utvikling, demokrati og medverknad i planprosessar, universell utforming, samt omsyn til born og unge i planlegging.

Naturmangfaldslova er den mest sentrale lova innan naturforvaltning. Lova regulera forvaltning av artar, områdevern, framande organismar, utvalde naturtypar og den tar vare på leveområde for prioriterte artar.

Lov om folkehelsearbeid (folkehelselova). Føremålet med lova er å bidra til ei samfunnsutvikling som fremjar folkehelse, herunder utjamnar sosiale helseforskjellar. Folkehelsearbeidet skal fremje befolkninga si helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å førebygge psykisk og somatisk sjukdom, skade eller liding.

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging er eit av fleire verkemidlar i Plan og bygningslova med sikte på å formidle og ta i vare nasjonale interesser og nasjonal politikk i planarbeidet. Gjeldande dokument vektlegg temaa klima og energi, by- og tettstadsutvikling, samferdsel og infrastruktur, verdiskaping og næringsutvikling, natur, kulturmiljø og landskap, samt helse, livskvalitets og oppvekstmiljø.

Rikspolitiske retningslinjer;

Rikspolitisk retningslinje for areal og transportplanlegging.
Rikspolitisk retningslinje for å styrkje born og unge sine interesser i planlegging.
Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008).
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1995).
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1521)
Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag (1/2008, NVE)

Stortingsmeldingar;

St.meld. nr 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
St. meld. nr. 15 (2011-2012). Hvordan leve med farene – om flom og skred.

3.2. Regionale forventingar og føringar

Fylkesplan for Sogn og Fjordane 2005 -2008: ***Vegen vidare for Sogn og Fjordane:*** Overordna målsetting er å halde oppe folketal og busetnad. God helse, kultur og tilgjenge for alle i trygge og opne miljø er avgjerande verdiar.

Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2014-2017: Fokus på verkemiddel og tiltak for å få fleire i fylket til å vere fysisk aktive. Planen legg vekt på behovet alle har for fysisk aktivitet, og utviklinga av anlegg er tilpassa dette.

4. Skildring av plan og aktuelle tema

4.1. Generelt

Ein sentral del av arbeidet med ny arealdel til kommuneplanen har vore å oppdatere plangrunnlaget slik at det samsvarar med faktisk arealbruk gitt løyve til gjennom reguleringsplanar, byggesaker og dispensasjonar sidan førre arealdel vart utarbeidd. Kartgrunnlaget har generelt inneheldt mykje feil og manglar som har blitt retta opp undervegs.

Nedanfor følgjer gjennomgang av tema og problemstillingar satt fokus på i planprogrammet til kommuneplanane sin arealdel, samt skildring av val undervegs i planprosessen og konsekvensar av desse vala for utforming av planen.

4.2. Folketalsvekst og bustadbehov.

Kommuneplanen sin samfunnsdel har målsetting om årleg folketalsvekst på 0,5%. Denne målsettinga ligg til grunn for kommunen si vurdering av bustadbehov og for tilrettelegging for bustad i planperioden. Behovet for tilrettelegging av areal til bustad blir også vurdert opp mot eksisterande arealreservar i gjeldande planar, samt eit mål om å oppretthalde ei geografisk fordeling i bustadtilbodet.

Ved inngangen av 3. kvartal 2013 hadde Høyanger kommune eit folketal på 4225. Ein årleg folketalsvekst på 0,5% gir i utgangen av planperioden i 2026 eit folketal på 4484, altså ein auke på ca. 250 innbyggjarar. Om ein reknar i snitt 2,5 personar pr. hushald gir det eit behov for ca. 100 nye bustadar i planperioden. Forventa utvikling og behov er illustrert i tabell nedanfor.

Bygdelag	**Folketal 2013**	**Folketal 2026**	**Tal behov nye bustadar.**
Høyanger	1912	2026	45
Austreim-Tronvik	774	820	18
Vadheim	360	382	9
Lavik m/Lavikdal	413	438	10
Høyanger sørside	360	382	10
Anna	406	430	10
SUM	**4225**	**4478**	**102**

Tabell 1; Folketalsutvikling og framtidig bustadbehov

Vedteke planprogram angir ein todelt strategi for bustadbygging i kommunen; regulerte bustadfelt/tettare utbygging i tettbygde strøk (bygdelaga og kommunesenteret) og opning for spreidd busetnad elles i kommunen.

4.2.1. Eksisterande bustadmasse

I 2013 var det registrert 2411 bustadar i Høyanger kommune. Ca. 2/3 av desse er i tettbygde strøk og ca. er 66 % einebustadar. Kommunesenteret har i hovudsak ein eldre bustadmasse. I perioden 1970 til 1990 vart det etablert bustadfelt på Kyrkjebø, Austreim, Tronvik, Vadheim; Lavik og Dale i Høyanger. Etter 1990 talet har det kun vore enkeltvis bustadbygging i kommunen.

Eit stort tal registrerte bustadar blir nytta til anna føremål enn bustadføremål, i hovudsak som fritidsbustad. Dette kan gi eit potensiale for å dekke framtidig bustadbehov i eksisterande bustadmasse, men vil truleg vanskeleg la seg gjennomføre. Størst tal bustadar som blir nytta til fritidsbustad og liknande finn ein i mindre sentrale område i kommunen (sjå tabell nedanfor).

Tettstad	Tal bustadar totalt	Registrerte bustadar ikkje nytta til primærbustad	%
Høyanger	815	89	11%
Kyrkjebø/Austreim	289	45	16%
Vadheim	161	38	24%
Lavik	70	15	21%
Lavikdalen	85	34	40%
Ikjefjord	40	20	50%
Bjordal	51	18	35%
Søreide/Østerbø	32	13	40%
Ortnevik	29	14	48%
Norevikane/Bogen	34	7	21%
Torvund/Aven	31	12	39%

Tabell 2; Registerte bustadar som ikkje blir nytta som primærbustad.

4.2.2. Eksisterande arealreservar til bustad

Arealreservar til bustadføremål i gjeldande arealplanar er gjennomgått. I tillegg har ein kartlagt ferdig regulerte og byggeklare tomter. Høyanger kommune har ikkje avsett areal til spreitt bustadbygging i LNF område i gjeldande planar.

Gjeldande planar har ein teoretisk kapasitet på 70 tomter (sjå tabell nedanfor). I praksis er dette talet ca. 25, da fleire av tomtene ikkje er byggteknisk realiserbare. Mange av tomtene ligg også lite attraktivt og vanskeleg til.

I tillegg er det er det areal avsett i kommunedelplan eller reguleringsplan på Austreim, Kyrkjebø, Vadheim og Lavik som gir moglegheit for å realisere mellom 50 og 100 nye bustadeiningar, alt etter kva utbyggingsalternativ ein vel.

Som ein kan sjå av tabellen nedanfor står kommunesenteret Høyanger utan arealreservar til bustad. Høyanger sørside har arealreservar, men desse har lite relevant geografisk plassering/spreiing.

Område	Areal avsett i KP	Areal avsett i RP	Ferdig oppmålte tomter
Høyanger	-	-	-
Austreim	62 daa	-	-
Kyrkjebø	13 daa	-	-
Tronvik	20 daa	15 daa	13 (3 nedanfor veg)

Indredalen (Vadheim)	47 daa	24 daa	27 tomter
Nedre Hovland (Vadheim)	13 daa	8,5 daa	-
Øvre Hovland (Vadheim)	9,5 daa	1,5 daa	-
Sentrum (Vadheim)	5 daa	4,5 daa	5 tomter
Lavik	5 daa	19 daa	19 tomter
Sørsida samla	38 daa	10 daa	6 tomter

Tabell 3; Oversikt over arealreservar til bustadføremål

4.2.3. Nye areal til bustad, endring av eksisterande.

Framtidig bustadbehov blir i store grad dekka gjennom eksisterande arealreservar for områda Lavik og Vadheim, samt aksen Tronvik - Austreim.

I kommunesenteret Høyanger er det i denne planen satt av areal til einebustad på Øvre Dale. Samtidig opnar ein for eit meir variert bustadtilbod i område avsett til sentrumsføremål og/eller fornyingsområde (omsynssone).

På Høyanger sørside er det i denne planen opna for nytt bustadområde i Bjordal. I tillegg har ein tilbakeført bustadareal til LNF i Ikjefjord. Sistnemnde med bakgrunn i forventa behov, samt ønskje om ei større geografisk spreiing av bustadområde.

Totalt vil ein då ha tilgjengeleg areal for bustadbygging i alle bygdelaga på Høyanger sørside (med unntak av Søreide) i kommande planperiode. I tillegg er det lagt til rette for 6 områder for spreidd utbygging med moglegheit for oppføring av til saman 15 nye einingar.

Område	Formål	Forslagsstiller	Tal nye einingar/daa
Bjordal (B 96)	Bustad	Steinar Holen	5
Dale i Høyanger (B 99)	Bustad	Høyanger kommune	15-20
Ortnevik (LS 1)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	2
Hest (LS 2)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	2
Massnes (LS 4)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	3
Lavikdalen (LS 5)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	2
Klævold (LS 7)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	5
Lavikdalen (LS 6)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	1

Tabell 4; Oversikt over nye områder for bustadbygging.

Om ein tek omsyn til både arealreservar og nye område avsett til bustad er det ein moglegheit for å realisere mellom 100 og 150 nye bustadar i Høyanger kommune i planperioden 2014- 2018.

4.3. Sentrumsutvikling

Det er viktig å oppretthalde sentrumsfunksjonar i tettstadane Lavik, Vadheim og Kyrkjebø, samt å styrke sentrumsutvikling i Høyanger tettstad. Eit vitalt sentrum opprettheld viktige funksjonar som butikk, post, uformelle møteplassar, osv. I planen blir sentrum og sentrumsfunksjonar avgrensa ved bruk av sentrumsføremål. Sentrumsføremål opnar for kombinasjon av blant anna forretning, tenesteyting og bustad, noko som skapar ein variert bruk og aktivitet gjennom heile døgnet.

Sentrumsføremål erstattar tidlegare bruk av føremåla næring, bustad, forretning, osv. i område som nyttast eller har vore til desse føremål, eller til ein kombinasjon av desse føremål. Sentrumsføremålsgrensene har i minimal grad blitt justert i høve dette.

I planperioden er det eit mål å utvikle delar av sentrumsområde BS 8 i Høyanger (rådhuskvartalet), og BS 10 Sæbøtangen. Sæbøtangen er lagt inn med omsynssone fornying med krav om felles planlegging. Her er ønskje ein å kombinere eksisterande næringsaktivitet og forretningsdrift med bustadutvikling og strandpromenade.

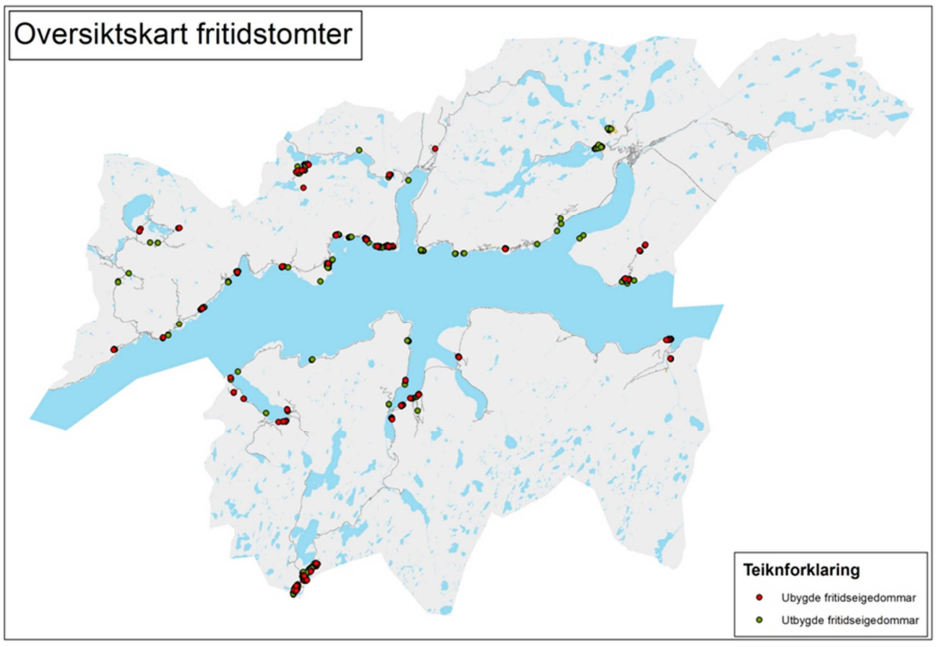
Kode	Område	Tidlegare føremål
BS1	Lavik	Offentleg bygning.
BS2	Lavik	Offentleg bygning og forretning
BS3	Lavik	Offentleg bygning
BS4	Vadheim	Transformasjonsområde
BS5	Vadheim	Friområde og offentleg bygning
BS6	Vadheim	Forretning og parkering
BS7	Kyrkjebø	Forretning og kontor, parkering.
BS8	Høyanger	Bustad/næring.
BS9	Høyanger	Bustad, forretning, offentleg bygning, parkering, friområde.
BS10	Høyanger	Næring offentleg bygning og parkering

Tabell 5; Oversikt sentrumsområde og bruk av sentrumsføremål

4.4. Fritidsbustad

4.4.1. Status fritidseigedom

Det eksisterer 619 fritidsbustader i Høyanger kommune (SSB 2013), samt ca. 90 fritidseigedommar som ikkje er utbygd. Desse er jamt fordelt i kommunen.



Behovet for areal til fritidsbustadar må vurderast med bakgrunn i bygge-aktivitet dei siste åra, tilgjengeleg tomteareal i eksist-erande planar, samt vedteken areal-strategi, der fritids-busetnad blir sett som viktig tilleggs-næring til jordbruk, for å oppretthalde busetnad og tenestetilbod i heile

kommunen, samt i satsinga på Høyanger kommune som reiselivskommune.

I perioden 2001 til 2013 er det bygd 43 nye fritidsbustadar i Høyanger kommune (kjelde SSB). Det låge talet kan sjåast i samanheng med manglande revisjon av overordna plan, og dermed mangel på areal. Tal fritidsbustadar i same periode har auka frå 525 til 619 (kjelde SSB). Dette indikerer at ein del bustadar no har status som fritidsbustad.

Med bakgrunn i tala ovanfor kan ein anslå at det er eit potensiale for nye fritidsbustadar på ein plass mellom 10 og 15 årleg i planperioden 2014 til 2026. Med andre ord mellom 120 og 180 nye einingar. Nye område for fritidsbustad er kun vurdert på bakgrunn av innspel frå grunneigarar.

4.4.2. Nye område for fritidsbusetnad

Kode	Område	Forslagsstiller	Maks tal nye einingar
F91	Ortnevik	Geir Arne Thune	20
F92	Bjordal	Steinar Holen	13
F93	Åkre (nedanfor veg)	Bodil Førde	3
F94	Åkre (ovanfor veg)	Bodil Førde	3
F95	Lavik – Ytre Hellefjord	Audun Ringereide	3
F96	Øvre Værholmen	Ragnar Værholmen Dischler	4
F97	Øvre Lavikdal	Kjell Bjørkhaug	7
F98	Torvund	Jostein Nyland	5
F99	Norevik	Egil Norevik/HK	3
F100	Merket	Tore Haugland	5
F101	Bjordal	Erling Bjordal	5
F102	Tredal	Ingebjørg og Ivar Fosse	3

Tabell 6; Nye område for fritidsbustad.

Områder som i stor grad står fram som landbruksareal med spreidd hyttebygging ligg i planen som LNF spreidd fritidsbusetnad. Totalet er det avsett 18 slike områder i planen med eit arealomfang på 1547 daa. Innanfor eksisterande LNF spreidd fritidsbusetnad har ein opna for bygging av ytterlegare 28 einingar innanfor 10 av områda (sjå tabell nedanfor).

Kode	Område	Eksisterande	Nye
LSF 3	Furehaug	6	2
LSF 4	Lavik	6	2
LSF 5	Bruås	4	2
LSF 6	Rå	4	4
LSF 7	Ullebø	10	2
LSF 8	Guddal	13	3
LSF 9	Guddal	7	2
LSF 10	Frivik	11	3
LSF 15	Synken/Ulldalen	6	4
LSF 16	Breidalen	8	4

Tabell 7; Område avsett til LNF spreidd fritidsbustad

4.5. Samferdsle og teknisk infrastruktur

4.5.1. Fylkesvegnettet

Ein av strategiane for å sikre folketalsauke i kommunen er å arbeide for å heve standaren på fylkesvegnettet. Dette vil styrke kommunen sin posisjon i eit større bustad- og pendlingsområde, samt betre moglegheita for å pendle til andre sentra (t.d. Leikanger, Sogndal, Førde og Hyllestad) og internt i kommunen.

Overordna utgreiingsrapport utarbeidd av Statens Vegvesen i samband med regional transportplan seier følgjande om Fylkesveg 55 mellom Høyanger og Vadheim;

Store delar av denne strekninga er utbetra frå 80- talet og utover. Siste parsell som vart utbetra var ferdig i 2011. Denne delen av vegen held vegnormalstandar eller tett opp mot slik standar. Det står att ein parsell som er vurdert spesielt: Tronvik – Ulvåna 5,5 km. Breidda på eksisterande veg varierer, men held ikkje krava i vegnormalen. Første 1,5 km går i lett terreng. Her er kurvaturen god. Resten av strekninga har til dels svært dårleg kurvatur, fleire ned mot radius 50 m og enkeltkurve under radius 20 m. Om vegen skal utbetrast til vegnormalstandard, vil det enkelte stadar bli høge skjeringar i lausmassar med behov for mur og store fjellskjeringar. Truleg vil det bli aktuelt med tre korte tunnelar (om lag 150 m, 70m og 100m ved Hola, Myrane og Klevald) Terreng vekslar mellom fjell og lausmasser, noko som fører til høge skjeringar. …….ein omlagd veg vil bli nærare 300 meter kortare enn dagens veg.

Utbetring av strekninga mellom Tronvik og Ulvåna er innarbeidd i kommuneplanen sin arealdel.

4.6. Grønstruktur, kulturminner, trivsel og fysisk aktivitet.

4.6.1. Grønstruktur

Føremålet grønstruktur er eit nytt arealføremål i ny PBL av 2008 som brukast for å angi samanhengande, eller tilnærma samanhengande, vegetasjonsprega område som ligger innanfor eller i tilknyting til byar eller tettstadar. Grønstruktur delast inn i underføremåla grønstruktur, naturområde, turdrag, friområde og park.

I kommuneplanen sin arealdel er det satt fokus på å sikre, samt legge til rette for nye, lett tilgjengelege og tilrettelagde møteplassar og uterom, stiar, gang- og sykkelvegar og andre grøne strukturar som gir moglegheit for eller brukast til leik, rekreasjon, friluftsliv, opplevingar og sosialt samvær. Totalt er ca. 571 daa avsett til grønstruktur med underføremål i arealdelen. Av dette er ca. 79 daa framtidig areal. Spesielt har det vore fokus på å sikre samanhengande grøntareal i strandsona i område med utbyggingspress. Dette gjeld blant anna Vadheim, Austreim og Måren.

Nr	Område og underføremål	Status	Areal (daa)
Grønstruktur generell			
G1	Lavik sentrum	Eksisterande	9,3
G2	Lavik sentrum	Eksisterande	4,2
G3	Lavik sentrum	Eksisterande	4,0
G4	Tronvik	Eksisterande	3,6
G5	Sentralidrettsanlegget, Høyanger	Eksisterande	9,3
G6	Øvre Sæbø, Høyanger	Eksisterande	34,6
G7	Ortnevik	Framtidig	3,0
G8	Dale	Framtidig	0,6
Naturområde			
GN1	Høyanger (Hålandsvegen)	Framtidig	21,5
Turdrag			
GTD2	Daletrekken, Høyanger	Eksisterande	88,3
Friområde			
GF1	Ortnevik	Eksisterande	3,3
GF2	Bjordal skule, Bjordal	Eksisterande	14,0
GF3	Stordalen	Eksisterande	21,4
GF4	Stordalen	Eksisterande	73,0
GF5	Lavik sentrum	Eksisterande	19,1
GF6	Lavik sentrum	Eksisterande	36,7
GF7	Bustadfelt Lavik	Eksisterande	3,0
GF8	Mølmesdal, Nedre Lavik	Eksisterande	1,5
GF9	Øvre Lavikdal	Eksisterande	1,9
GF10	Vadheim	Eksisterande	2,5
GF11	Vadheim strandsona	Eksisterande	3,8
GF12	Vadheim strandsona	Eksisterande	4,1
GF13	Vadheim skule	Eksisterande	7,8
GF14	Tronvik	Eksisterande	3,0
GF15	Kyrkjebø	Eksisterande	58,4
GF16	Austreimsneset	Eksisterande	36,6
GF17	Høgebakkane, Høyanger	Eksisterande	2,0
GF18	Daleparken, Høyanger	Eksisterande	42,1
GF19	Søreide	Framtidig	12,5
GF20	Østerbø, Ikjefjord	Framtidig	6,1
GF21	Strandsona i Vadheim	Framtidig	6,8
GF22	Vadheim	Framtidig	2,2
GF23	Austreim	Framtidig	2,4
GF24	Austreim	Framtidig	1,6
GF25	Høyanger (Storeseten) – Friområde	Framtidig	9,8
GF26	Strandsona i Måren	Framtidig	0,7
GF27	Strandsona i Måren	Framtidig	3,0
GF28	Sandvika	Framtidig	2,8
GF29	Torvund	Eksisterande	5,4
Park			
GP1	Rutebilstasjonen, Høyanger	Eksisterande	3,7
GP2	Kyrkjebø	Framtidig	7,7

4.6.2 Gang- og sykkelvegnettet.

Ein har lagt inn to nye trasear for gang –og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 forbi Kvernhaug-tunnelen og Hovdetunnelen. Bakgrunnen for dette er auka sykkeltrafikk lang fylkesveg 55, også inne i tunnelane. Dette utgjer ein trafikkfare.

Gang- og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 er også viktig i eit folkehelseperspektiv då det opnar for tilkomst til nye turområder langs fjorden, samt trygg veg for dei som syklar til å frå arbeid på strekninga Kyrkjebø – Høyanger.

Det er også planlagt gang- og sykkelveg på elveforbygginga langs Daleelva på Sæbøsida, samt gangbru over til sentralidrettsanlegget. Dette vil sikre trygg tilkomst for bustadområde på Sæbø, samt vidareutvikle elvepromenaden langs Daleelva.

I samband med grønstrukturbeltet i strandsona i Vadheim er det lagt inn ny gangbru frå Vadheim sentrum til «gamle Vaimbly».

4.6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Automatisk freda kulturminne registrert i Askeladden er vist i plankartet med rune R. I tillegg er følgjande vedtaksfreda kulturminne innarbeid med omsynssone d) – bandlegging etter lov om kulturminner:

- H730-1 Alværa futegard
- H730_2 Institusjonsbygningar Tronvik.
- H730_3 Bustadområde Parken

Følgjande område har fått omsynssone c) –bevaring av kulturmiljø. Desse områda blir forstått som viktige randområde til vedtaksfreda kulturminne, eller miljø som er viktige historieforteljarar.

- H570_1 Randsone listeført kyrkjebygg Ortnevik.
- H570_2 Minnestein over Olav Sande - Sande.
- H570_3 Hellebø. Restriktivt område i strandsoneanalyse for Høyanger kommune, gravrøyser.
- H570_4 Gammal handelstad - Værholmen
- H570_5 Prestegarden i Lavik, inkl. bispestova.
- H570_6 Randområde til Alvera futegard inkl. allé og minnestøtte for Ole Elias Holck.
- H570_7 Vika (gammalt tun), Guddal (grense mot Fjaler).
- H570_8 Eldre bustadmiljø i Vadheim sentrum.
- H570_9 Randsone listeført kyrkjebygg Kyrkjebø.
- H570_10 Anleggstrapper, røyrgater og kraftstasjon etablert i samband med industrireisinga.
- H570_11 Bygningsmiljø Høyanger sentrum
- H570_13 Anleggtrapper, røyrgater og kraftstasjon etablert i samband med industrireisinga.
- H570_14 Kapteinsgarden i Måren

4.7. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone omfattar, og skal eller kan brukast for å planlegge, både sjøareal, overgangen mellom sjø og land og de sjønære landareala.

4.7.1 Byggjegrense mot sjø.

Strandsona er ein viktig ressurs i arbeidet med utvikling av lokalsamfunn og bygder. Målsettinga er å oppnå ei balansert arealforvaltning med fokus på tilrettelegging for turistnæring, fritidseigedommar og sjøtilknytt næringsverksemd, samstundes som omsyna som ligg til grunn for strandvernet blir teke i vare (landskap, naturmiljø, kulturmiljø, friluftsliv og allmenn ferdsel).

Plan- og bygningslova sitt generelle byggeforbod i 100 meters beltet er vanskeleg å praktisere i Høyanger kommune, og ein har difor fastsatt grense for funksjonell strandsone som grunnlag for lokal tilpassa bruk og forvaltning. Med funksjonell strandsone meinast den sona som står innbyrdes direkte i samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig.

Grensa for funksjonell strandsone er vurdert konkret for heile strandsona i kommunen. Kunnskapsgrunnlaget som ligg til grunn for vurderingane er basert på data frå ulike databasar, lokalkunnskap og synfaringar, samt bruk av referansegruppe. I tillegg er det utarbeidd eigen strandsoneanalyse for heile kommunen i 2009. Viktige verdiar som har vore teke omsyn til i vurderingane er inngrepsfri område, landskapsform/topografi (inkl. visuell verknad ved utbygging), naturmiljø/biologisk mangfald, friluftsliv og viktige rekreasjonsområde, samt kulturminne.

Funksjonell strandsone er vist i plankartet som bygge- og deleforbodslinje i område avsett til byggjeføremål, samt område avsett til LNF spreidd. Bygge- og deleforbodslinja variera frå å vere både smalare og breiare enn den generelle 100 meters grensa for byggeforbod langs sjø. I mange tilfelle har ein nytta eksisterande veglinje som avgrensing då denne utgjer ei naturleg skilje mellom strandsona og omgivnadane. I tett utbygde område er grensa trekt nærare sjøen enn i inngrepsfrie område. I område med viktige natur- eller kulturverdiar kan grensa vere trekt lengre enn 100 meter frå sjø.

Reguleringsplan går framføre kommuneplanen sin arealdel m.o.t. definisjon av byggegrense mot sjø. Det vil sei at ved utarbeiding av reguleringsplan for eit område i strandsona kan ei definere ei anna byggjegrense enn det kommuneplanen sin arealdel viser.

4.7.2 Akvakultur

Høyanger kommune har eigen akvakulturplan. Planen set fokus på akvakulturnæringa sitt potensiale for berekraftig utvikling innanfor kommunegrensene, samt anna bruk av sjøareal/strandsone som kan komme i konflikt med område for akvakultur.

Det er i plankartet lagt inn ny lokalitet/utviding av eksisterande lokalitet for akvakultur i Fuglesethfjorden (VA11). Eksisterande lokalitetar er innarbeidd med ei utviding av arealet på Aureneset. Areal for eksisterande akvakulturlokalitetar tek utgangspunkt i konsesjon, faktiske forhold (lokalisering av anlegg på ortofoto), samt moglegheit for mindre justeringar.

Totalt er det sett av ca. 1000 daa areal til akvakultur. Fortøyingar og forankringar kan strekkjast utanfor avsett areal så lenge det ikkje kjem i konflikt med anna arealbruk

4.7.3 Naustområder

I ny plan og bygningslov er naust ikkje eige arealføremål. Naustområde er vist i plankartet som andre typar bygningar og anlegg merka med Naust i kartet

4.7.4 Småbåthamner

Det ligg inne 8 eksisterande områder for småbåthamn i planen. Areal for småbåthamn er der det er naturleg trekt inn på land slik at arealbruken mellom sjø og land samsvarar. Det er i tillegg lagt inn eit framtidig areal for småbåthamn i Bjordal.

4.7.5 Vassdrag

Der anna ikkje er synleggjort i plankartet er det ei generell bygge- og deleforbodsgrense på 30 meter langs alle vassdrag og elver. Der veg kjem innanfor denne grensa utgjer den bygge- og deleforbodsgrense.

Alle regulerte vassdrag er vist med høgste og lågaste regulerte vasstand. Drikkevatn med nedslagsfelt har fått omsynssone a) sikringssone nedslagsfelt drikkevatn. Krav til tiltak innanfor sikringssona er omtala i kap. om føresegner. Drikkevatn er angitt med eige kommuneplanføremål.

4.7.6 Fiske

Arealføremål fiske er nytta på kaste- og låssettingsplassar, samt gyteområde og trålfelt, registrert og avgrensa i Fiskeridirektoratet sin kartdatabase.

4.8. LNF spreidd og jordbruksareal.

Høyanger kommune har ikkje definert kjerneområde landbruk. Totalt 110 daa har blitt tilbakeført til LNF føremål i frå andre arealføremål i tidlegare planar. I hovudsak areal som i utgangspunktet var avsett til næring og bustad. Ca. 10 daa av dette er fulldyrka mark.

I overkant av 456 daa LNFR areal har blitt omdisponert til bygg- og anleggsføremål. Av dette utgjer ca. 40 daa fulldyrka jordbruksareal. Totalt gir planen eit tap på 30 daa fulldyrka mark.

4.9. Næringsareal

4.9.1. Dagens status – eksisterande næringsareal

Tabellen nedanfor gir ein oversikt over eksisterande areal avsett til næringsføremål, og dagens bruk.

Kode	Høyanger	Status
N24	Vetleseten	Fullt ut disponert av Per A. Øren AS.
N23	Hjetland	Disponibelt areal. Ferdig regulert, men ikkje opparbeidd etter plan
N22	Leira Næringspark.	Fullt ut disponert med unntak av C tomt, og mindre utviding i vest.
	Kyrkjebø	

N21	BKK	Ferdig regulert og opparbeidd. Noko disponibelt areal.
N20	Tronvik	Ferdig regulert og opparbeid. Disponibelt areal.
	Vadheim	
N19	Indredalen	Fullt ut disponert. Ferdig regulert og opparbeidd.
N18	Indredalen	Disponibelt areal. Ikkje regulert og ikkje opparbeidd.
N17	Vadheim aust	Fullt ut disponert. Utleigd.
N16	Vadheim industripark	Disponibelt areal. Delvis uregulert og ikkje opparbeidd
N15	Vadheim elektrochemiske	Disponibelt areal. Ferdig regulert og opparbeidd
N14	Vattekar	Fullt ut disponert.
	Lavik	
N13	Kvammen indre	Fullt ut disponert. Ferdig regulert og delvis opparbeidd. .
	Lavikdalen	
N12	Bjørkhaug	Fullt ut disponert.
N11	Bjørkhaug	Fullt ut disponert.
N10	Bjørkhaug	Fullt ut disponert.
	Sørsida	
N9	Ikjefjord	Fullt ut disponert.
N8	Midtnes	Fullt ut disponert
N7	Osland	Fullt ut disponert.
N6	Bjordal	Disponibelt areal, men tidlegare nytta til utskiping av massar.
N5	Østerbø	Fullt ut disponert.
N4	Østerbø	Fullt ut disponert.
N3	Søreide	Fullt ut disponert.
N2	Slantevika	Fullt ut disponert
N1	Ortnevik	Fullt ut disponert

4.9.2 Nye næringsareal

Kode	Område	Tidlegare føremål	areal
N25	Ortnevik	LNFR	18,8
N26	Tangen (Sørsida)	LNFR	31,9
N27	Søreide	LNFR/Bruk og vern av sjø og vassdrag	8,5|
N28	Østerbø	Bruk og vern av sjø og vassdrag	7,2
N29	Osland (Bjordal)	LNFR	2,2
N30	Lavik	LNFR	8,2
N31	Alværa -Aven	LNFR	23,5
N32	Vadheim	LNFR	6,1

4.9.3 Endringa av eksisterande næringsareal

8 daa eksisterande næringsareal på Tronvik, avsett i kommunedelplan for Kyrkjebø 2009 – 2020, er tilbakeført til LNFR. Dette med bakgrunn i at tilgrensande ferdig regulert og opparbeid areal står unytta.

I tillegg er 13,5 daa eksisterande næringsareal i Vadheim, avsett i kommunedelplan for Vadheim 2007 - 2018 tilbakeført til LNFR og erstatta med næringsområde N26 på 6,1 daa. Arealet var vanskeleg å opparbeide, samt kom i konflikt med eksisterande bustadområde m.o.t støy, visuell

framtoning, osv. Samtidig er utvidingsareal i tilknyting til Vadheim industripark erstatta med arealføremål bustad (ca. 6,2 daa).

4.10. Omsynssone

Omsynssone a) - *Sikrings-, støy og faresone* dekker områder utsatt for skred, ras, flaum, akutt ureining, radon, osv. I tillegg omfattar den område der ureining vil kunne gi store samfunnsmessige konsekvensar.

Sikring,- støy og faresona som viser fare for stormflo og havnivåstigning baserar seg på eit mogleg flaumnivå i kommunen på 305 cm over dagens havnivå. Dette nivået tek ikkje omsyn til ev. lokalt høgare bølgjenivå sidan dette ikkje er kartlagt i kommunen. Sona er lagt i høgdekote 3m der dette eksisterer i kartgrunnlaget. For fleire områder i kommunen er kartgrunnlaget mindre detaljert, med kun høgdekoter med ekvidistanse 5 meter. Her har ein måtte legge flaumsona i høgdekote 5 meter. Dette gjeld enkelte område utanfor tettstadane, samt utanfor ein viss avstand frå hovudveg.

Sikring,- støy og faresona som viser ras- og skredfare har teke utgangspunkt i aktsomheitskart for snø og steinsprang frå Skrednett. I dei områda der Norges vassdrags og energidirektorat har gjort nærmare vurderingar i samband med prosjekt for skredfarekartlegging i Høyanger kommune har desse blitt nytt som grunnlag for avgrensing av faresona.

Føremålet med omsynssona a) - *Sikrings-, støy og faresone* er at den skal sikre mot fare eller ulemper, og hindre miljøulempe og ureining. Høyanger kommune har ikkje tilstrekkeleg oversikt over farerisiko i ulike område. Omsynssona viser difor område der ein ved vidare detaljplanlegging og-/eller gjennomføring av tiltak må hente inn meir informasjon, og der ein skal vise særskilt varsemd m.o.t. gjennomføring av tiltak.

Omsynssone e) *–krav om felles planlegging for fleire eigendommar* viser område der ein stiller krav om områderegulering eller detaljregulering før større tiltak kan setjast i verk. Dette er blant anna fornyingsområde der ein ønskjer estetisk forbetring og-/eller omforming av området. Sjå kap. 4.3.

Omsynssone c) -*Særlege omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø og kulturmiljø* viser område med særlege landskapsverdiar, naturmiljø eller kulturmiljø som må takast omsyn til ved gjennomføring av tiltak. Nye tiltak skal ikkje forringe eksisterande verdiar vesentleg.

Omsynssone d) - *sone for bandlegging* viser område bandlagt etter anna lovverk. Dette gjeld t.d. bustadområde Parken som har bandlegging etter kulturminnelova, samt større kraftverk som er bandlagt etter energilova, eller vassressurslova.

Omsynssone f) – *sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.* Reguleringsplan gjeld ved motstrid framføre kommuneplanen sin arealdel. Område der reguleringsplan og kommuneplan i hovudsak viser det same er området ikkje vist med eiga omsynssone.

Kode	Type omsynssone	Område	Verdi	(daa)
H110_1	Sikringssone	Sørebø	Nedslagsfelt drikkevatn	0,7
H110_2	Sikringssone	Lavik- Vasslitjørna	Nedslagsfelt drikkevatn	748
H110_3	Sikringssone	Veslevatnet- Ljotebøelva	Nedslagsfelt drikkevatn	4230
H110_4	Sikringssone	Bergsvatnet- Storevatnet	Nedslagsfelt drikkevatn	44484
H110_5	Sikringssone	Nedre Breidalsvatnet	Nedslagsfelt drikkevatn	14259
H310_1	Faresone	Heile kommunen	Ras- og skredfare	
H320_1	Faresone	Heile kommunen	Flaumfare	1594
H360_1	Faresone	Lavik	Skytebane	28
H360_2	Faresone	Mølmesdal	Skytebane	94
H360_3	Faresone	Tangen	Skytebane	45
H360_4	Faresone	Dale	Skytebane	38
H530_1	Angitt omsynssone	Kyrkjebø	Statlig sikra friluftsområde	27,3
H530_2	Angitt omsynssone	Austreimsneset	Statlig sikra friluftsområde	34,6
H550_1	Angitt omsynssone	Vadheim	Omsyn landskap	170
H560_1	Angitt omsynssone	Øvre Lavikdal	Bevaring naturmiljø	872
H560_2	Angitt omsynssone	Guddalsvassdraget	Bevaring naturmiljø	18126
H560_	Angitt Omsynssone	Gaularvassdraget	Bevaring naturmiljø	474
H570_1	Angitt omsynssone	Ortnevik	Bevaring kulturmiljø	16
H570_2	Angitt omsynssone	Sande – Sørsida	Bevaring kulturmiljø	7
H570_3	Angitt omsynssone	Hellebø	Bevaring kulturmiljø	50
H570_4	Angitt omsynssone	Ytre Værholmen	Bevaring kulturmiljø	55
H570_5	Angitt omsynssone	Lavik	Bevaring kulturmiljø	26
H570_6	Angitt omsynssone	Alværen	Bevaring kulturmiljø	26
H570_7	Angitt omsynssone	Vika v/kommunegr. Fjaler	Bevaring kulturmiljø	5
H570_8	Angitt omsynssone	Vadheim	Bevaring kulturmiljø	7
H570_9	Angitt omsynssone	Kyrkjebø	Bevaring kulturmiljø	17
H570_10	Angitt omsynssone	Høyanger	Bevaring kulturmiljø	8
H570_11	Angitt omsynssone	Høyanger	Bevaring kulturmiljø	59
H570_13	Angitt omsynssone	Dale	Bevaring kulturmiljø	21
H570_14	Angitt omsynssone	Måren	Bevaring kulturmiljø	22
H720_1	Bandlegging	Stølsheimen	Lov om naturvern	80730
H720_2	Bandlegging	Øvre Lavikdal	Lov om naturvern	1220
H730_1	Bandlegging	Alværen	Lov om kulturminner	3
H730_2	Bandlegging	Tronvik	Lov om kulturminner	12
H730_3	Bandlegging	Høyanger	Lov om kulturminner	25
H740_1	Bandlegging	Østerbøvatnet	Andre lover	9
H740_2	Bandlegging	Kraftlinje ø. til Stordalen	Andre lover	1049
H740_3	Bandlegging	Dale	Andre lover	72
H740_4	Bandlegging	Kraftlinje via Dale	Andre lover	614
H830_1	Gjennomføringssone	Sæbø	Fornying	19
H830_2	Gjennomføringssone	Sæbø	Fornying	24
H830_3	Gjennomføringssone	Høyanger	Fornying	4
H910_199501	Detaljeringssone	Bjordal	RP gjelder fortsatt	16
H910_200202	Detaljeringssone	Vadheim	RP gjelder fortsatt	14
H910_200401	Detaljeringssone	Fv92 Matre-Bjordal	RP gjelder fortsatt	240
H910_200403	Detaljeringssone	Østerbø	RP gjelder fortsatt	34
H910_200503	Detaljeringssone	Norevikane	RP gjelder fortsatt	93

H910_200701	Detaljeringssone	Klævoldneset	RP gjelder fortsatt	35
H910_200703	Detaljeringssone	Dale	RP gjelder fortsatt	124
H910_200705	Detaljeringssone	Høyanger	RP gjelder fortsatt	99
H910_200901	Detaljeringssone	Norevikane	RP gjelder fortsatt	270
H910_200903	Detaljeringssone	Slantevika	RP gjelder fortsatt	14
H910_200904	Detaljeringssone	Vamråk	RP gjelder fortsatt	117
H910_201001	Detaljeringssone	Norevikane	RP gjelder fortsatt	15
H910_201201	Detaljeringssone	Lavik	RP gjelder fortsatt	188
H910_201202	Detaljeringssone	Ortnevik	RP gjelder fortsatt	28
H910_201301	Detaljeringssone	Lavik	RP gjelder fortsatt	29
H910_201302	Detaljeringssone	Midtneset	RP gjelder fortsatt	16
H910_201305	Detaljeringssone	Lavik	RP gjelder fortsatt	12
#1	Bestemmelse	Vadheim	Krav om reguleringsplan	5
#2	Bestemmelse	Kyrkjebø	Krav om reguleringsplan	62
#3	Bestemmelse	Høyanger	Krav om reguleringsplan	6
#4	Bestemmelse	Kyrkjebø	Forhold som skal avkl. og bely.	14

5. Konsekvensutgreiing

Kommuneplanen sin arealdel skal alltid behandlast etter reglane i KU forskrifta og kjem difor inn under kravet om konsekvensutgreiing. Konsekvensutgreiinga skal beskrive verknadar for miljø og samfunn av alle nye områder for utbygging og vesentleg endra arealbruk i eksisterande byggeområde. Konsekvensutgreiinga skal synleggjere;

- Viktige miljø- og samfunnsverdiar i dei føreslåtte utbyggingsområda.
- Verknaden utbygginga kan få for desse verdiane
- Kva som kan gjerast for å avbøte negative verknadar.

KU forskrifta krev ei skildring av verknadane både av dei enkelte utbyggingsområda kvar for seg, og dei samla arealbruksendringane i planen. I dette dokumentet tek ein først for seg vurdering av enkeltområde, for så å gjere ei samla vurdering av ulike tema og ev. positive eller negative konsekvensar av planframlegget samla sett og på eit overordna nivå.

I sentrumsområde med eksisterande kombinasjon av føremåla bustad, offentleg tenesteyting, parkering, grønstruktur, m.m., eller i områder der ein gjennom enkeltvedtak har gitt løyve til slike føremål, har ein vurdert endring til sentrumsføremål som så marginal at eige konsekvensutgreiing ikkje er nødvendig.

5.1. Metode for konsekvensutgreiing

Konsekvensutgreiinga skil mellom vurdering av konsekvensar i høve miljø/natur og samfunn. Kvart enkelt område der det er føreslått ny arealbruk blir presentert med kartutsnitt og relevante nøkkeldata.

Konsekvensvurderinga baserast på ei **verdi -og omfangsvurdering** av det enkelte område. Med verdivurdering meiner ein området sin nåverande verdi utifrå eit gitt utgreiingstema. Vurdering av omfang/påverknad inneberer å sjå kva endringar ny arealbruk vil føre til for området i forhold til 0 – alternativet (sannsynleg utvikling av området utan utbygging). Omfang av ei utbygging blir bestemt av kva verdiar som blir råka av den aktuelle lokaliseringa og arealføremålet.

Konsekvensen av eit føreslått utbyggingsområde for eit gitt tema kjem fram ved å samanstille vurderinga av områdets verdi med utbygginga sitt omfang. Med andre ord vil stor verdivurdering av eit område saman med stort negativ omfang gi stor negativ konsekvens for eit tema.

Verdivurdering er vist med 1 til 4 stjerner og konsekvensvurderinga er vurdert utifrå ein femdelt skala frå -2 til +2.

* = Liten verdi
** = Middels verdi
*** = Stor verdi
**** = Svært stor verdi

-2 = Stor negativ konsekvens
-1 = Negative konsekvens
0 = Ingen konsekvens
+1 = Positiv konsekvens
+2 = Stor positiv konsekvens

5.2. Grunnlag for å vurdere det enkelte tema.

Konsekvensutgreiinga er basert på nasjonale, regionale og lokale fagdatabaser, samt lokalkunnskap forankra i kommuneplanen sin arealdel si referansegruppe. Ein har vore på synfaring og vurdert dei enkelt område.

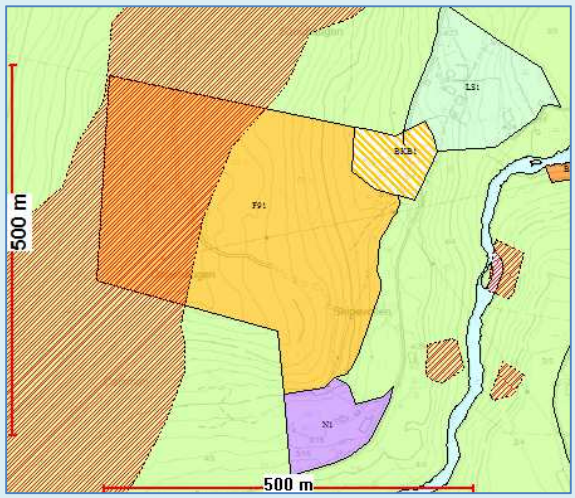
Miljø og naturressursar;	**Datagrunnlag/kjelde**
Støy og ureining	Vegdata.no Miljøstatus.no Vannnett.no
Landskap	Skogoglandskap.no/gardskart Jordbrukssjef Skogbrukssjef Kulturlandskap og kulturmarkstypar i Høyanger kommune, 2002 Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogoglandskap.no/gardskart. Jordbrukssjef Skogbrukssjef
Naturmangfald	Miljøstatus.no Artsdatabanken Naturbase.no Fylkesatlas Miljøstatus i Sogn og Fjordane Referansegruppe, spesielt Miljøvernleiar
Kulturminner og kulturmiljø	Kulturminnesøk Askeladden. Fylkesatlas.no Strandsoneanalyse Høyanger kommune, 2009
Friluftsliv og rekreasjon	Referansegruppe Fylkesatlas Eksisterande planar Fylkesdelplan for arealbruk Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Samfunn;	**Datagrunnlag/kjelde**
Born og unge	Referansegruppe Fylkesatlas.no Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Transportbehov og energiforbruk	Referansegruppe
Tettstadutvikling	Referansegruppe
Næringsutvikling	Strategisk utviklingsanalyse, HNU Referansegruppe Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Infrastruktur og offentlege tenestar	Referansegruppe
Samfunnstryggleik	Skrednett.no Klimatilpassing.no Høyanger kommune sin overordna ROS analyse, 2013

5.3 Konsekvensutgreiing - fritidsbustad

5.3.1 F91 Ortnevik

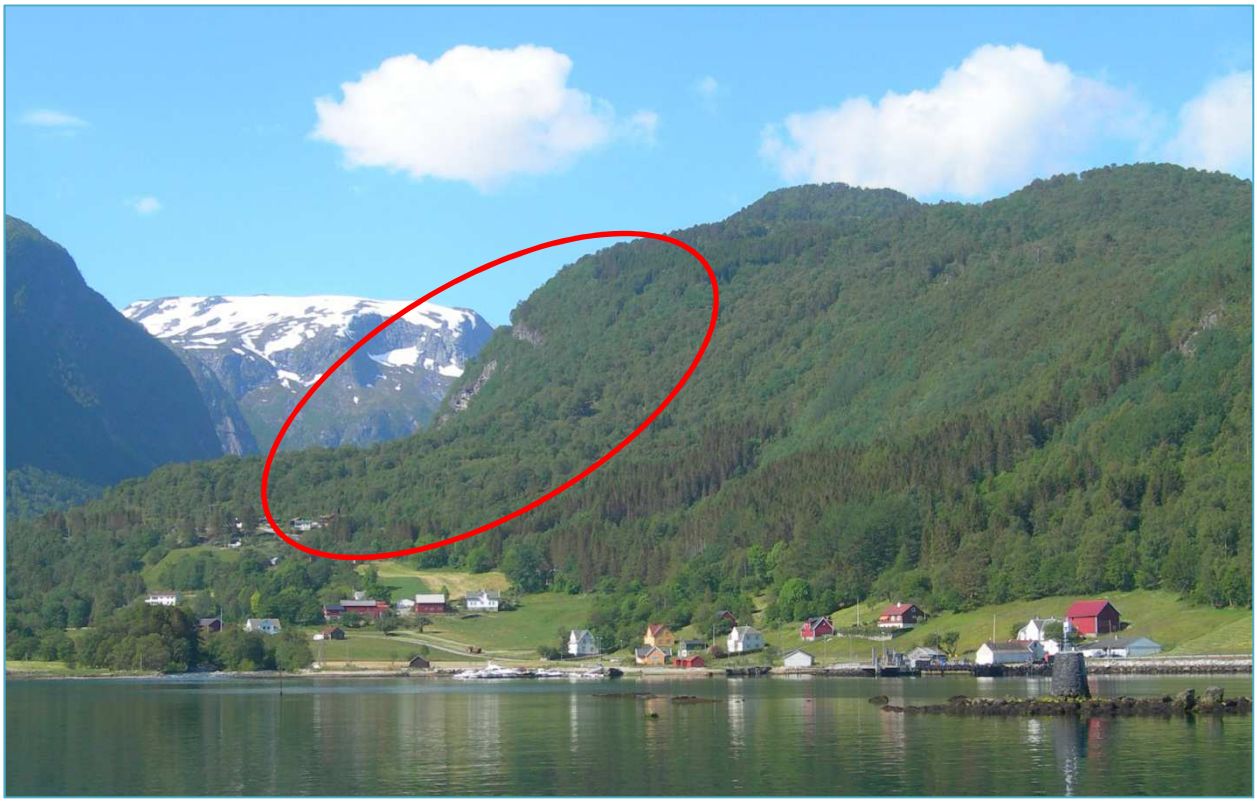
Gnr./bnr.: 3/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 113 daa
Forslagsstillar: Geir Arne Thune

Skildring; Området for opp til 20 hytter. Ligg i ein skråning i tilknyting til eksisterande fritidsbusetnad. Området er i hovudsak skogkledd.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureinings-kjelder. Grensar til eit mindre næringsareal.	-	Krav til utslepp blir tatt i vare i reguleringsplan.	0
Landskap – kulturlandskap	Store dalbrear frå Stordalen og Brekkedalen har gått i hop og lagt igjen ein felles endemorene i området. Gjennom endemorenen går det eit djupt elvegjel, med blokkfelt nedanfor. Omtala som viktig naturtype i EDNA.	**	Hyttefeltet ligg i eine skråninga i dalføret og får lite innverknad på landskapsbilete	0
Landbruk (skog- og jordbruk)	Skog av høg og svært høg bonitet.	**	Tap av skogsområde	-1
Naturmangfald	Område definert med spesielle naturkvalitetar. Endemorene i området.	**	Nedbygging av natur-kvalitetar. Tap av skog	-1
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar	*	Ingen påverknad	0
Friluftsliv og rekreasjon	Skogsveg gjennom hyttefeltet blir mykje nytta som tilkomstveg til frilufts- og rekreasjonsområde.	**	Veg gjennom området vil bli liggande. Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge	*	Ingen påverknad	0
Transportbehov og energiforbruk	Tilkomst via kommunal veg.	*	Vil ikkje føre til vesentleg auke i transportbehov eller infrastruktur.	0
Tettstadutvikling	Området ligg sentralt i Ortnevik	***	Bidrar til auka aktivitetsnivå i Ortnevik	+1
Næringsutvikling	Attraktivt område for hyttebygging	***	Viktig tilleggsnæring til garden, samt viktig for å oppretthalde eksisterande	+2

			servicetilbod i Ortnevik.	
Infrastruktur og off. tenestar	Går ei kraftlinje gjennom området. Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Bjordal. Butikk og ferjekai i Ortnevik	**	Ingen påverknad	0
Klima og samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare. Området er definert som middels sårbart for klimaendringar.		Ras- og skredfare må følgjast opp i reguleringsplan.	-1

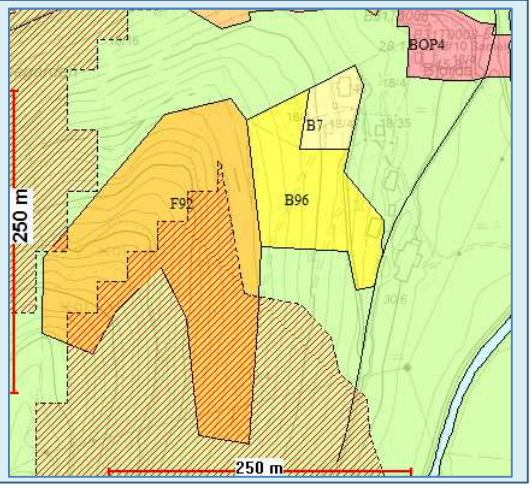


Samla vurdering; Ortnevik er attraktivt for hyttebygging, og hyttebygging bidreg til viktig aktivitet. Utbygging kan føre til auka ras- og skredfare. Dette må følgjast opp i reguleringsplan. Viktig at ein tek i vare friluftsliv –og rekreasjonsverdiar, samt har fokus på og terrengtilpassing.

5.3.2 F92 Bjordal

Gnr./bnr. 18/4
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbusetnad
Arealstorleik: 28,9 daa
Forslagsstillar: Steinar Holen

Skildring: LNF område på oppsida av fylkesveg 8. Tilkomst via kommunal veg. Eksisterer hytter i området frå tidlegare. Gardstun med SEFRAK bygg og kyrkjebygg i nedkant av området. Planlagt opp til 13 nye hytter.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Utslepp frå hyttene. Blir bygd offentleg VA anlegg.	0
Landskap – kulturlandskap	Område ligg i ein skråning/ åsside ved inngangen til dal-føret. Kulturlandskap i form av landbruk dominerer.	*	Tiltaket vil føre til ned-bygging av dalsida. Ulempe kan reduserast gjennom fokus på landskapstilpassing.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	I hovudsak innmarksbeite, men også noko skog av særs høg bonitet.	*	Redusert innmarksbeite og tilgang til skogshogst.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar. I hovudsak beiteområde og skog.	*	Reduksjon av beite- og skogareal	0
Kulturminner og kulturmiljø	Kyrkjebygg ligg i ein avstand frå 100 til 150m. SEFRAK bygg i eksisterande gardstun.	**	Potensiell konflikt med kyrkja si framtoning i landskapet.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon, men det går tilkomst/sti til fjellet gjennom området.	*	Liten til ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	2 km til skule og barnehage og område for leik. Området blir	*	Ingen påverknad.	0

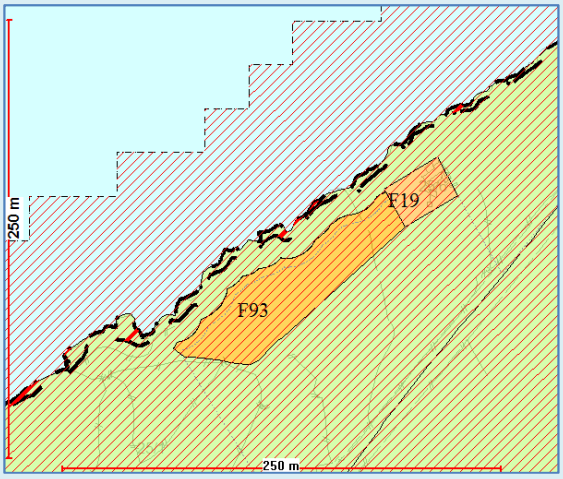
	ikkje nytta av born og unge.			
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i direkte nærleik til fylkesveg. Tett utbygging. Gang-avstand til tenestetilbod i området	**	Liten påverknad	+1
Tettstadutvikling	I nærleiken til eksisterande fritidsbustadar og bustadar.	**	Styrker eksisterande bumiljø	+1
Næringsutvikling	Fritidsbustadar aukar aktiviteten i området.	**	Fritidsbustadar kan auke grunnlag for butikk, m.m.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Delvis utbygd infrastruktur i form av vegsystem. Lite tilbod av offentlege tenester i området.	*	Auka press på eksisterande infrastruktur. Blir bygd off. VA anlegg.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare.		Skred- og rasfare må vurderast nærmare.	-1

Samla vurdering; Eit eigna område for fritidsbustad i nærleik til eksisterande utbygging. Gir auka aktivitet. Kan gi ein viss auka utryggleik m.o.t. ras- og skredfare, samt verke inn på kulturmiljø.

5.3.3 F93 Åkre (nedanfor veg)

Gnr./bnr:25/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 4,4 daa
Forslagsstillar: Bodil Førde

Skildring; Område for 3 nye hytter. Bratt stigning ned til sjø. Skogkledd areal ca. 70 meter nedanfor fylkesveg 8. Tilkomst til område via eksisterande landbruksveg.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen registrerte ureinings- eller støykjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Delvis skogkledd område med ei hytte frå før. Relativt urørt område i strandsona utan større tekniske inngrep.	**	Arealendringa kan bli synleg frå sjø. Viktig med fokus på plassering og tilpassing til omgivnadane. Byggegrense er 20m frå sjø og føremåls-grense 15 m.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kjem ikkje i konflikt med dyrka mark. Ligg delvis på innmarksbeite. 2,3 daa skog av særs høg bonitet.	*	Råkar i liten grad produktivt jordbruksareal.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad	0
Kulturminner og kulturmiljø	SEFRAK bygg på nærliggande gardstun. Gammal lakesverpe 400 meter frå utbyggings-område.	**	Arealendringa verkar i minimal grad inn på kulturmiljø og kulturminner.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Utilgjengeleg strandsone. Bratt frå sjø. I liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Minimal påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt i nærleik til Fylkesveg 8.		Arealendring genererer lite til ingen ekstra transport-behov eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Bjordal	*	-	0
Næringsutvikling	Kan vere viktig tilleggsnæring til gardsdrift.	**	Kan styrke garden si satsing på reiseliv som tilleggs-næring.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Næraste off. tenestetilbod er i Bjordal. Ligg nedanfor fylkesveg 8.	*	Ikkje nødvendig med utbetring av infrastruktur og off. tenestar.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsyns-sona som viser ras- og skredfare. Havnivåstigning på ca. 3 meter.	-	Behov for å vurdere ras- og skredfare, samt stormflo før det blir gitt løyve til tiltak.	-1

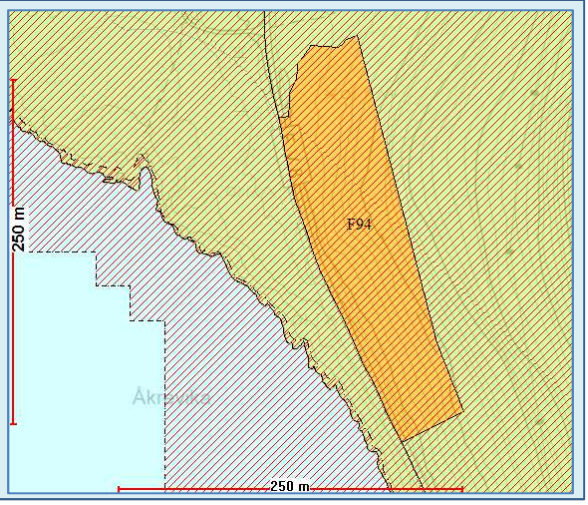


Samla vurdering; Relativ urørt område i strandsona utan større tekniske inngrep.. Lite nytta til friluftsliv og rekreasjon. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Viktig at bygningar tilpassast terrenget/ omgivnadar i volum og farge, samt at ein tek i vare vegetasjon. Rasfare må vurderast nærmare.

5.3.4 F94 Åkre (ovanfor veg)

Gnr./bnr.: 25/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 18 daa
Forslagsstillar: Bodil Førde

Skildring; Område for 3 hytter. Bratt og skogkledd areal ovanfor fylkesveg 8. Ingen eksisterande tilkomst.



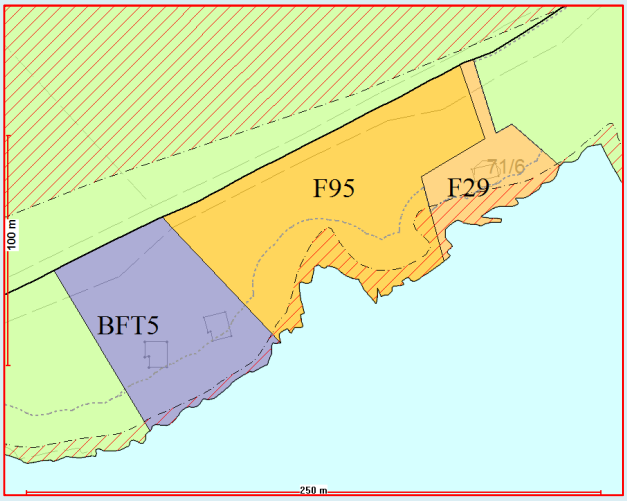
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Minimal støypåverknad frå fylkesveg 8. Ingen andre kjende forureiningskjelder.	-	Ingen vesentleg påverknad	0
Landskap – kulturlandskap	Skogkledd område i skråning på oppsida av Fylkesveg 8. Ingen spesielle landskap- og/eller kultur-landskapsverdiar.	*	Utbygging vil ikkje påverke landskaps-messige verdiar.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av høg bonitet (18 daa).	**	Tap av skog	0
Naturmangfald	Ikkje registert nokon trua eller prioriterte artar.	*	Tap av skog	0
Kulturminner og kulturmiljø	Gammal lakseverpe 400 meter frå området. SEFRAK bygg på gardstunet.	**	Utbyggingsområde ligg i god avstand til kulturminna.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad	0
Transportbehov og energiforbruk	I nærleik til Fylkesveg 8. Går ei kraftlinje i overkant av området.	-	Tiltaket gir ikkje auka transportbehov eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Hytter i området vil i liten grad bidra til tettstadutvikling.	*	Ingen påverknad	0
Næringsutvikling	Hytteutbygging kan vere ein viktig tilleggsnæring til gardsdrifta.	**		+1
Infrastruktur og off. tenestar	Lite utbygd offentleg tenestetilbod og infrastruktur.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare. Registerte hendingar med steinsprang og jordskred i område lengre vest.		Behov for å vurdere ras- og skredfare før det blir gitt løyve til tiltak.	-1

Samla vurdering; Skred og rasfare må vurderast nærmare.

5.3.5 F95 Lavik – Ytre Hellefjord

Gnr./bnr:71/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 7,5 daa
Forslagsstillar: Audun Ringereide

Skildring; Område for to til tre hytter på nedsida av Fylkesveg 607. Området ligg i strandsona mellom to eksisterande utbygde område.





Bilde; Eksisterande hytter i BFT5 og F29

Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Fylkesvegen 607 er ei mogleg støykjelde (mindre del av område ligg innanfor gul støysone). Går lågspentlinje gjennom området.	-	Støy bør vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg.	-1
Landskap – kulturlandskap	Området ligg i strandsona. Elles ingen spesielle verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	7,5 daa skog av høg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området ligg i strandsona, men er lite nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Ingen spesielle interesser.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og	Tett utbygging i nærleik til	-	Lett tilkomst.	+1

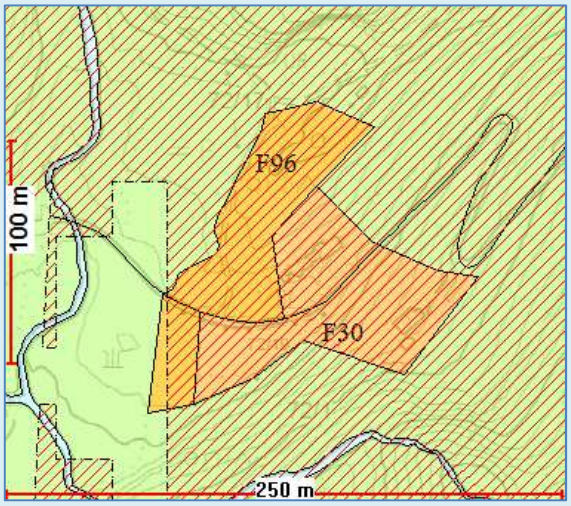
energiforbruk	eksisterande utbygde område. Ligg nærme fylkesveg.			
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik (ca. 5 km).	*	Bidreg ikkje til tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Attraktivt område for hyttebygging.	**	Fritidsbustadar kan vere ei viktig attåtnæring til gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Området ligg lett tilgjengeleg i nærleik av Lavik sentrum. Går kraftlinje gjennom området.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av område er utsett for stormflo/havnivåstigning.	-		0

Samla vurdering; Ingen spesielle verdiar knytt til området. Skredfare må vurderast nærmare.

5.3.6 F96 Øvre Værholmen

Gnr./bnr.: 72/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 2,5 daa
Forslagsstillar: Ragnar Værholmen Dischler

Skildring; Område for 4 nye hytter i tilknyting til eksisterande fritidsbusetnad. Tilkomst via kommunal veg.



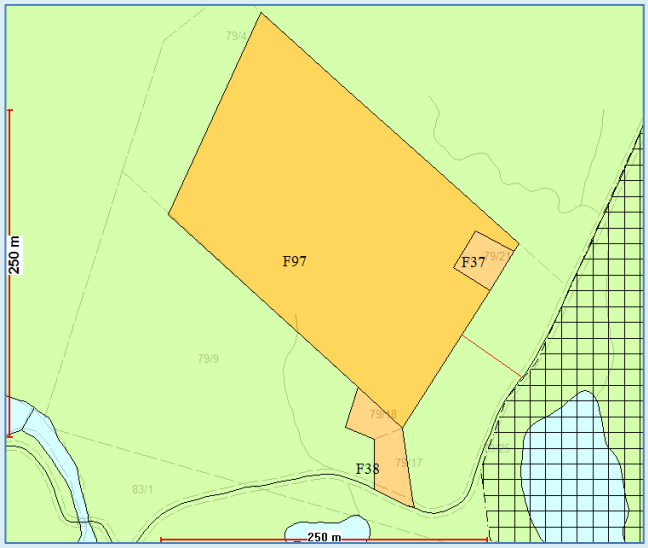
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Skråande terreng i utkant av dyrka mark. Ca. 100 meter frå eksisterande gardstun.	*	Nedbygging av skogareal, men liten innverknad på kulturlandskap.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av låg bonitet, samt innmarksbeite.	*	Råkar i liten grad produktivt jordbruks-areal.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Tap av skogareal.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området er ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg utanfor gang-avstand til nærmaste tettstad.	*	Minimal auke i transportbehov.	0
Tettstadutvikling	Ligg avsides til m.o.t. nærmaste tettstad.	*	Bidreg lite til tettstads-utvikling.	0
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsaktivitet. Attraktivt hytteområde.	*	Bidrar til å styrkje reiselivssatsing i kommune.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Kommunal veg til området som blir brøyta ved behov. Næraste off. tenestetilbod er i Lavik.		Liten til ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må vurderast nærmare.	-1

Samla vurdering; Lite andre verdiar i området. I nærleiken til eksisterande fritidsbusetnad. Attraktivt område for hyttebygging. Mogleg skredfare må kartleggast nærmare.

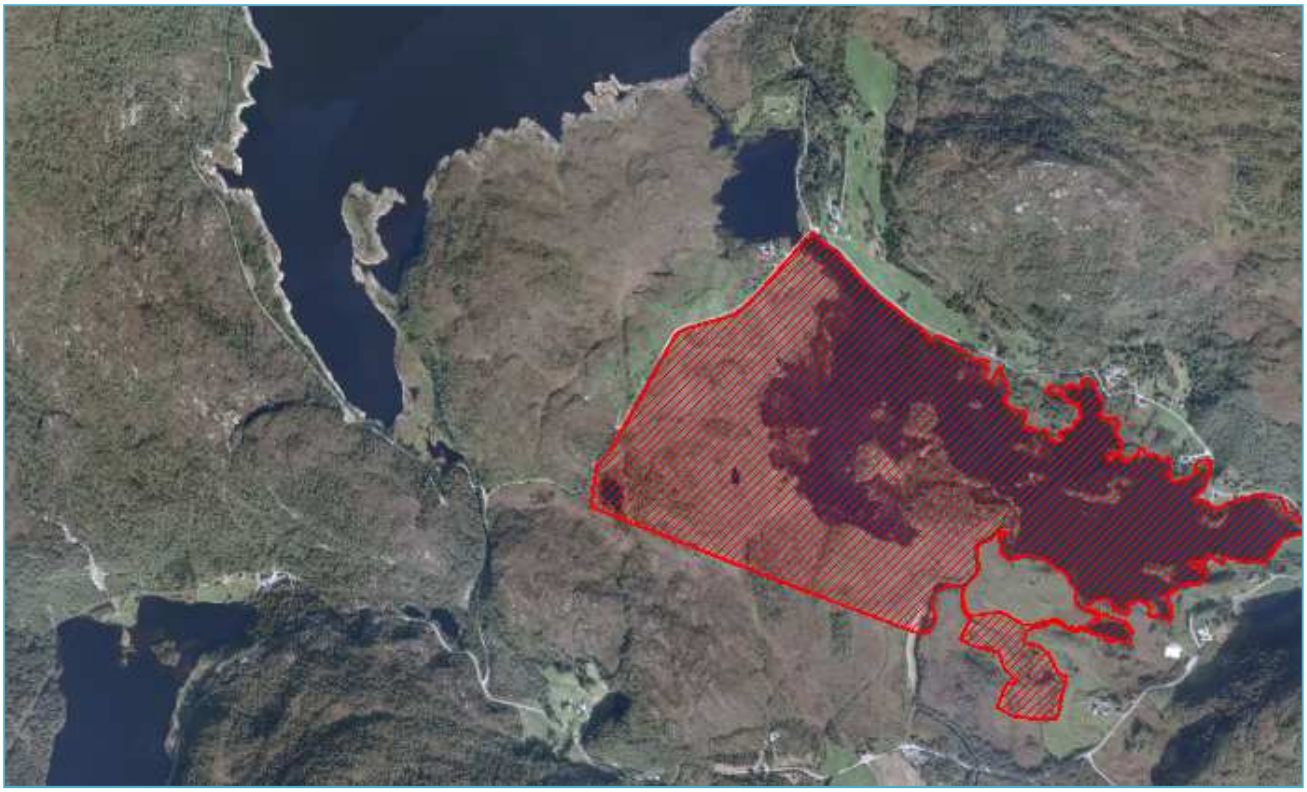
5.3.7 F 97 Øvre Lavikdal

Gnr./bnr.: 79/9 og 79/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 40,2 daa
Forslagsstillar: Kjell Bjørkhaug

Skildring; Område for 7 hytter på oppsida av kommunal veg. Området er redusert med ca. 22 daa i høve opphavleg innspel/plan. Etter 1. gongs høyring er området redusert ytterlegare med 30 daa. Avstand frå naturreservat er auka med ca. 15 m i søraust.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy –eller ureiningskjelder.	-	Utslepp og aktivitet frå hytter kan påverke vassdrag og naturreservat negativt. Må etablerast felles avløps-system.	0
Landskap – kulturlandskap	Gjennomgåande fjellpreg. Særlig god samanheng og heilskap i kultur og natur. Velhaldne og aktive kulturmiljø. Regionalt viktig.	***	Hytter vil påverke landskapet si framtoning. Terrengtilpassing og visuell tilpassing er viktig.	-1
Jordbruk- og skogbruksressursar	I hovudsak uproduktiv skog og skog av låg bonitet.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Sørestrandvatnet naturreservat i aust.	****	Gir auka aktivitet i nærleik av naturreservat, men omfanget og påverknad er vurdert som relativ liten.	-1
Kulturminner kulturmiljø	Ingen registerte kulturminne.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk			Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Område blir ikkje nytta til næringsaktivitet.	*	Vil styrke reiselivsatsing i kommunen og grunnlaget for næringsaktivitet i Lavikdalen.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd vegsystem. Nærmaste off. tenestetilbod er I Lavik	*		0
Samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.	-	Ingen påverknad.	0



Bilde; Sørestrand naturreservat

Vurdering av tiltaket i høve dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12;

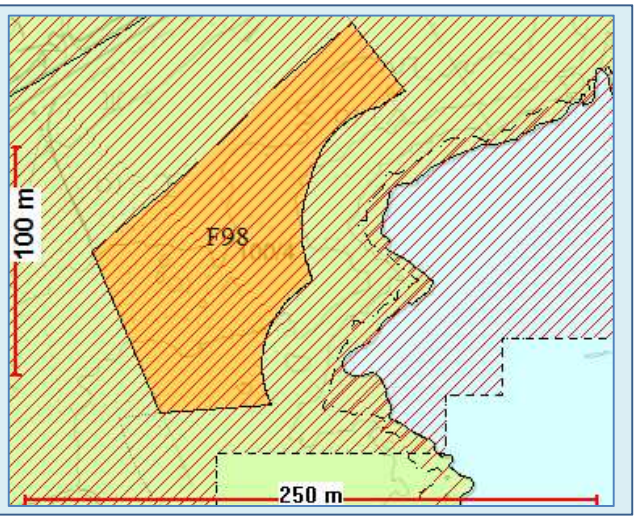
- § 8; Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å vere tilstrekkeleg på kommuneplannivå.
- § 9; Føresegnene til planen (§ 2.1.2) stiller krav om at det i reguleringsplan for området skal takast spesielt omsyn til naturverdien Sørestrandvatnet naturreservat utgjer. Tiltaket skal utformast med sikte på minst mogleg innverknad/skade på naturreservatet. I reguleringsplan skal krav i Naturmangfaldslova følgjast opp på eit meir detaljert nivå. «Føre var prinsippet» i naturmangfaldslova er difor vekta i vurderinga.
- § 10; Den samla belastning tiltaket vil gi m.o.t. Sørestrandvatnet naturreservat vurderast som relativ liten med bakgrunn i tiltakets omfang og avstand til reservatet. Ei utbygging vil føre til noko auka aktivitet og mindre grad av støy i området. Det er likevel viktig å redusere inngrep (vegar, og liknande), m.m.
- § 11-12; Området er lagt ut etter ønskje frå grunneigar. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er utbyggars ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet vil utgreiast nærmare i detaljreguleringsplan.

Samla vurdering; Ligg i nærleik til naturreservat. Tilpassing til landskap, samt påverknad på naturreservat må følgjast opp i reguleringsplan. Tekniske inngrep som t.d. vegsystem må haldast på eit minimum.

5.3.8 F98 Torvund

Gnr./bnr.: 100/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 9,8 daa
Forslagsstillar: Jostein Nyland

Skildring; Området for 5 fritidsbustad i strandsona. Området er trekt lengre tilbake frå sjø enn opphavleg innspel for å unngå konflikt med registrerte verdiar i strandsona.







Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	E39 utgjer ei potensiell støykjelde. Elles ingen ureiningskjelder.		Viktig at avløp frå hyttene ikkje renn ut i bukta.	0
Landskap – kulturlandskap	Området består av ope fastmarksareal og skog, i hovudsak lauvskog. Bukta utgjer ei naturleg hamn.	**	Hyttene er trekt tilbake frå sjø.	0
Landbruk (skog- og jordbruk)	I hovudsak uproduktiv skog, men og noko skog av særs høg bonitet. Ikkje dyrka mark.	*	Noko tap av skog.	0
Naturmangfald	Registert lokalt viktig naturtype (stranden og strandsump) heilt i vika/strandkanten.	**	Hyttene er trekt 35 m. tilbake frå sjø. Det blir viktig å unngå bygging heilt i strandkanten.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Registert nokon kulturminner i SEFRAK (naust og naustruinar).	**	Område for hytter kjem ikkje i konflikt.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Bukta blir nytta til område for båtfeste. Bading og liknande skjer i hovudsak i den minste vika.	**	Hyttebygging kjem ikkje i konflikt.	0

Samfunn				
Born og unge	Området blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Plassert langs E39.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg midt mellom tettstadane Vadheim og Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Attraktivt område for hyttebygging.	**	Fritidsbustad kan vere ei viktig tilleggsnæring til gardsdrifta.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Området har i liten grad utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsyns-sona som viser ras- og skredfare. Ikkje utsett for stormflo eller havnivåstigning.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare i samband med reguleringsplan.	-1

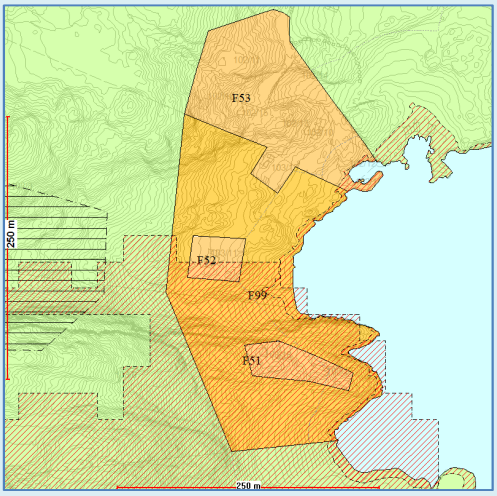
Samla vurdering

Attraktivt område for hyttebygging. Registert naturverdiar og kulturminne i blant anna strandsona, der ein må unngå nedbygging.

5.3.9 F99 Norevik

Gnr./bnr.: 103/8 og 103/3
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 35 daa
Forslagsstillar: Egil Norevik/Høyanger kommune

Skildring; Området for 3 fritidsbustad i strandsona. Ligg i nærleik til og mellom eksisterande felt for fritidsbustadar. Revidert



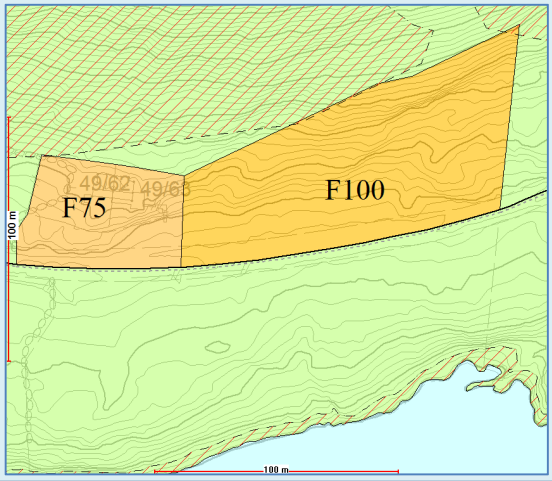
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Skrånande terreng ned mot sjøen. Fine strender i buktene.	*	I stor grad utbygd frå før. Liten påverknad.	0
Landbruk (skog- og jordbruk)	Skogkledd område, med noko skog av høg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Delar av i området er definert som lokalt viktig friluftsområde. Tilkomst til friluftsområde går gjennom området.	***	Hyttebygging kan privatisere området ytterlegare. Viktig at ein tek omsyn til tilgjenge ved vidare utbygging.	-1
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje spesielt nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området er lett tilgjengeleg via kommunal veg og skogsveg.	**	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Vadheim. Avstand ca. 10 km.	*	Del av ei større satsing på fritidsbustadar på Norevik.	+1
Næringsutvikling	Attraktive område for hyttebygging.	**	Viktig for reiselivsatsing.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Lett tilgjenge via kommunal veg og skogsveg. Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ligg delvis omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare før ein kan gi løyve om tiltak.	-1

Samla vurdering Ingen spesielle verdiar i området. Viktig å ta vare på moglegheiter for friluftsliv og rekreasjon. Bidreg positivt til reiselivssatsing i kommunen.

5.3.10 F100 Merket

Gnr./bnr. 49/3
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbustadar
Arealstorleik: 7,8 daa
Forslagsstillar: Tore Haugland

Skildring; Område avsett til 5 fritids-bustad på oppsida av Fv.55. Avkjørsle frå Fv. 55.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Delar av området ligg innanfor gul støysone, Fv. 55. Elles ingen kjende ureiningskjelder.	-	Støy bør vere ein del av vurderingsgrunnlaget m.o.t. plassering og bruk av bygg.	0
Landskap – kulturlandskap	Urørt strandsone på nedsida av fylkesveg 55. Elles store landskapsinngrep i området.	*	Utbygging vil ikkje redusere kvaliteten på landskapet si framtoning.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Delvis skog av høg bonitet og uproduktiv skog.	*	Noko tap av skog.	0
Naturmangfald	Skogkledd område. Ingen registreringar av prioriterte artar.	*	Tap av skog.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Fleire SEFRAK bygg i eksisterande gardstun. Ingen spesielle verdiar i område.	*	Utbygging vil i liten grad verke inn på kulturmiljøet kring eksisterande gardstun.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området er ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt m.o.t. fv. 55. Ikkje innanfor gangavstand til	*	Kan totalt sett forvente minimal auke av biltrafikk.	0

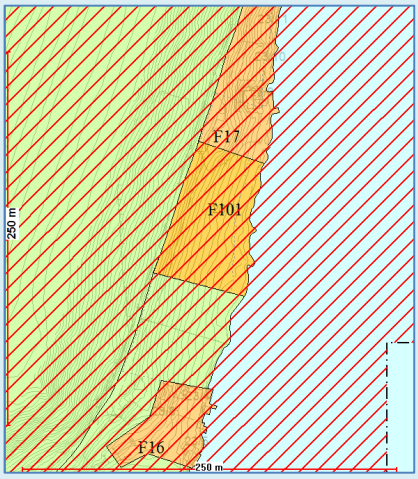
	tenestetilbod.			
Tettstadutvikling	Ligg i randsona til Kyrkjebø tettstad.	**	Bidrar til å styrke sentrum og/eller tettstadsfunksjonar.	+1
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsaktivitet. Attraktivt hytteområde.	**	Styrker reiselivssatsinga i kommunen.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste off. tilbod er Kyrkjebø og Høyanger.	*	Utslepp bør samordnast. Bør bygge felles avløpsanlegg.	0
Samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.	-	Hytter må plasserast over kote 3 m for å unngå stormflom og havnivåstigning.	0

Samla vurdering; Området blir ikkje nytta til friluftsliv, rekreasjon eller leik. Ingen andre spesielle verdiar. Kan verke positivt inn på reiselivssatsing.

5.3.11 F101 Bjordal

Gnr./bnr. 23/1
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 4,8 daa
Forslagsstillar: Erling Bjordal

Skildring; Område for 4 til 5 nye fritidsbustadar. Fortetting mellom to eksisterande område for fritidsbustad.



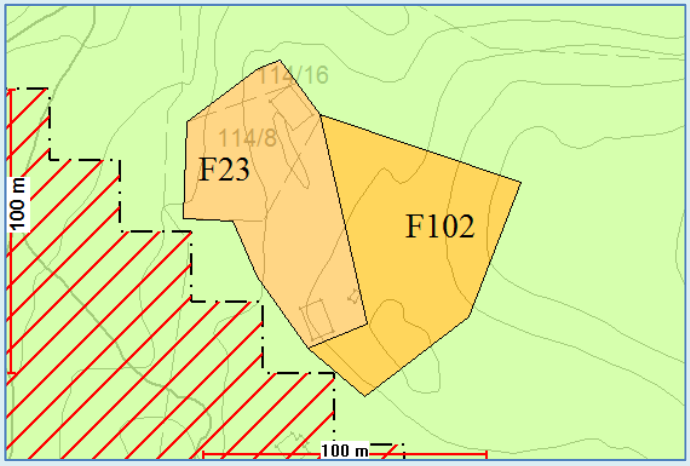
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til fylkesveg 8 som kan utgjere ei mindre vesentleg støykjelde.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Strandsone nytta som beite med eksisterande fritidsbustadar i nord og sør.	*	Fortetting av fritidsbustad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Innmarksbeite utan skog.	*	Noko reduksjon av beiteareal	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytte til friluftsliv eller rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk		*	Vil i minimal grad påverke transportbehov og energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Området ligg ca. 2 km frå Bjordal.	*	Kan bidra positivt til aktivitet i nærmaste tettstad.	+1
Næringsutvikling	Gardsdrift.	*	Viktig inntektskjelde til eksisterande gardsbruk.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Eksisterande infrastruktur m.o.t. vatn og avløp. Offentleg tenestetilbod i Bjordal.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare, samt delvis innanfor omsynssone for havnivåstigning og stormflo.		Må takast omsyn til i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; Fortetting mellom to eksisterande område for fritidsbusetnad. Området er ikkje nytta til blir friluftsliv, rekreasjon eller leik. Kan verke positivt inn på reiselivssatsing.

5.3.12 F102 Tredal

Gnr./bnr. 114/5
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbustadar
Arealstorleik: 4 daa
Forslagsstillar: Ingebjørg og Ivar Fosse

Skildring; Utviding av eksisterande område for fritidsbustad med 4 daa. Justert i forhold til opphavleg innspel for å unngå nedbygging av dyrka mark.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Området ligg tilbaketrekt frå eit større landbruksareal.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området er trekt tilbake frå dyrka mark. Ligg på skogareal.	*	Noko tap av skog .	0
Naturmangfald	Skogkledd område. Ingen registreringar av prioriterte artar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området er ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i enden av kommunal veg. Nødvendig med bilbruk.	*	Minimal påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Ikjefjord.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsaktivitet.	*	Minimal påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste off. tilbod er Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.	-		0

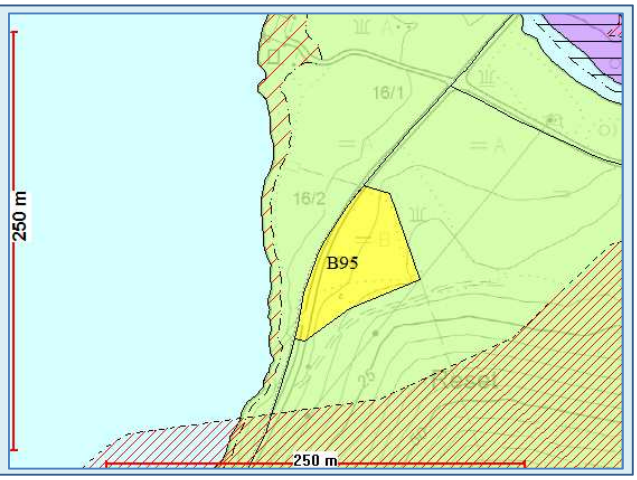
Samla vurdering; Området utan spesielle verdiar eller omsyn som må takast i vare.

5.4 Konsekvensutgreiing bustad

5.4.1 B95 Østerbø

Gnr./bnr.; 16/2
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 3,5 daa
Forslagsstillar: Geir Helge Østerbø

Skildring; Område for 2 nye einebustadar.



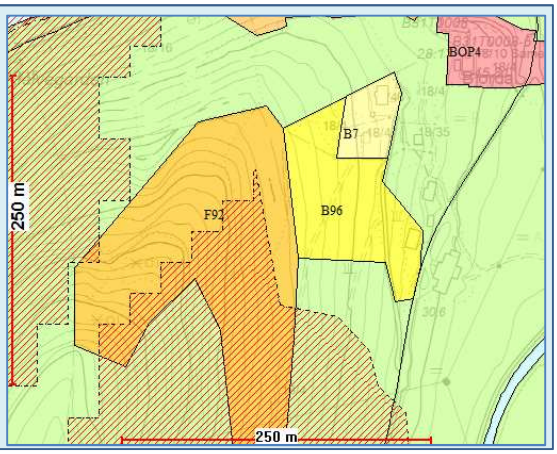
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg ca. 150 m. frå nærings-område som kan utgjere ei støykjelde.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Dallandskap i enden av Østerbøvatnet.	**	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området består av fulldyrka mark. Ulempeparsell for jordbruksdrifta.	**	Tap av 3,5 daa dyrka mark.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg i tilknyting til kommunal veg.		Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Søreide, ca. 5 km.	**	Kan styrke ei framtidig tettstadutvikling.	+1
Næringsutvikling	Ligg i nærleiken til Østerbø Maskin og Osland havbruk sitt settefiskanlegg.	**	Kan gi moglegheit for bustad i nærleiken til arbeidsplassar.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Tilkomst via kommunal veg. Nærmaste offentlege tenestetilbod er på Søreide/Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.		Ingen påverknad.	0

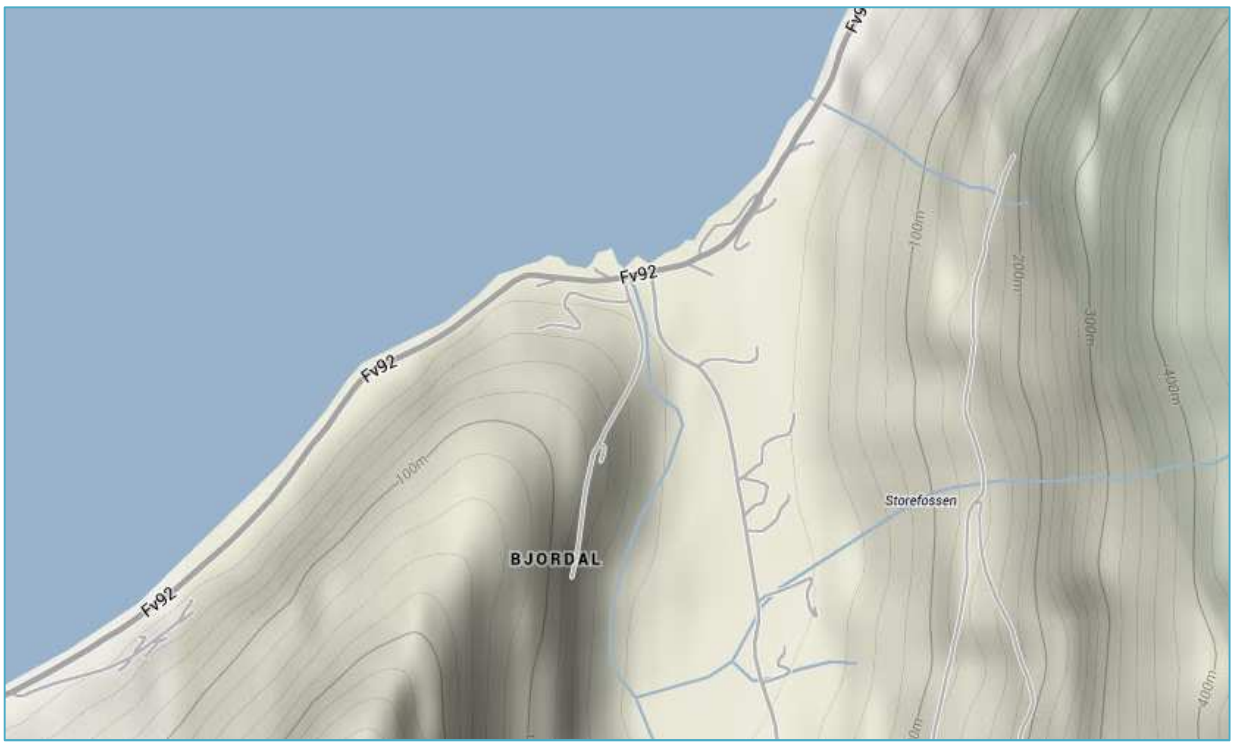
Samla vurdering: Området utan særleg bustadbygging frå tidlegare. Ligg i nærleik til større arbeidsplassar som Østerbø Maskin og Osland Havbruk som har behov for eit bustadtilbod til eigne tilsette.

5.4.2. B96 Bjordal

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 7,8 daa
Forslagsstillar: Steinar Holen

Skildring; LNF område på oppsida av fylkesveg 8. Tilkomst via kommunal veg. Eksisterer hytter i området frå tidlegare. Gardstun med SEFRAK bygg og kyrkjebygg i nedkant av området.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Utslepp frå hyttene. Blir bygd offentleg VA anlegg.	0
Landskap	Område ligg i ein skråning/åsside ved inngangen til dalføret. Kulturlandskap i form av landbruk dominerer.	*	Tiltaket vil føre til nedbygging av dalsida.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	I hovudsak innmarksbeite, men også noko skog av særs høg bonitet.	**	Redusere innmarks-beite og tilgang til skogshogst.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar. I hovudsak beiteområde og skog.	*	Reduksjon av beite- og skogareal.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Kyrkjebygg ligg i ein avstand frå 100 til 150m. SEFRAK bygg i eksisterande gardstun.	**	Potensiell konflikt med kyrkja si framtoning i landskapet.	-1

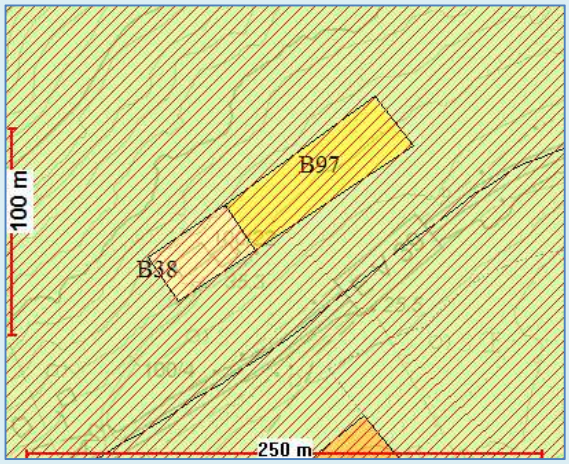
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon, men det går tilkomst/sti til fjellet gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	2 km til skule og barnehage og område for leik. Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Utbygging av området vil kunne betre forholda for born og unge.	+1
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i direkte nærleik til fylkesveg. Tett utbygging. Gangavstand til tenestetilbod i området.	**		+1
Tettstadutvikling	I nærleiken til eksisterande fritidsbustadar og bustadar.	***		+1
Næringsutvikling	Bustadar aukar aktiviteten i området.	**	Bustadar er viktig for rekruttering.	+1
Infrastruktur og off. tenestar			Auka press på eksister-ande infrastruktur. Blir bygd VA anlegg.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.		Ingen påverknad.	0

Samla vurdering; Eit eigna område for bustad i nærleik til eksisterande utbygging. Gir auka aktivitet. Viktig å ta omsyn til eksisterande kulturmiljø.

5.4.3. B97 Torvund

Gnr./bnr.; 100/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 2,6 daa
Forslagsstillar: Jostein Nyland

Skildring; Område for 2 nye einebustadar.



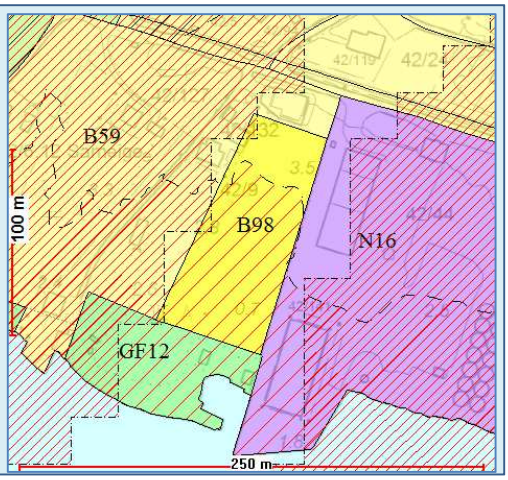
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg innanfor gul støysone ca. 40 meter frå E39.		Ingen påverknad.	-1
Landskap	Skogkledd område ovanfor E39. Bratt stigning til fjells.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av høg bonitet.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg midt mellom tettstadane Lavik og Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling		*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling		*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare ved søknad om tiltak.	-1

Samla vurdering; Støy må takast omsyn til ved utforming av bustadane. Vurderingar kring ras- og skredfare må vurderast nærmare.

5.4.4. B98 Nedre Hovland Vadheim

Gnr./bnr.; 42/9
Dagens føremål: Næring
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 6,2 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Område for 5-6 nye einebustadar i tilknyting til eksisterande regulert bustadfelt.



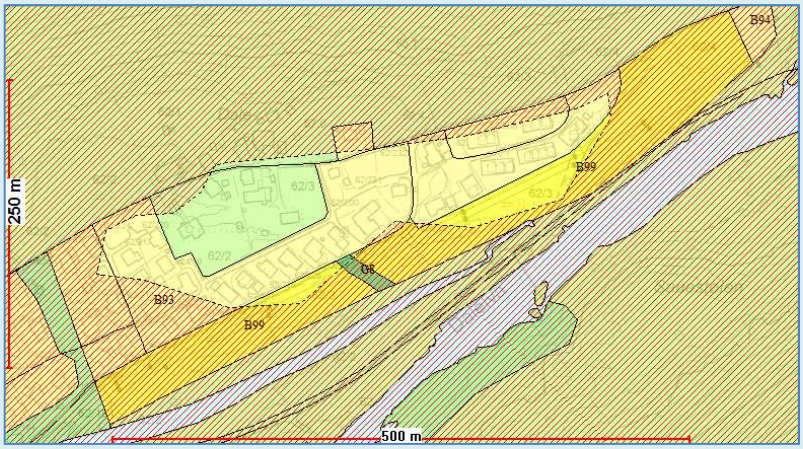
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Mogleg støy og ureiningsbelastning frå tilgrensande næringsområde.		Ingen påverknad.	-1
Landskap	Delvis etablert bustadområde. Planlagt større utbygging av bustadar i området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Overflatedyrka jord. Området er allereie regulert til utbyggingsføremål.	*	Tap av overflatedyrka jord.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg sentralt i Vadheim. Gangavstand til offentleg og privat tenesteyting.	**	Gunstig plassering m.o.t. transportbehov og energiforbruk.	+1
Tettstadutvikling	Sentralt i Vadheim tettstad.	**	Bidreg positivt til tettstad-utvikling.	+1
Næringsutvikling			Redusera eksisterande næringsareal, men dette ville truleg ikkje bli nytta.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og off. tenestar.	**	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssone for flaumfare.		Må takast omsyn til ved regulerings og byggesak.	-1

Samla vurdering; Området eignar seg godt til bustadbygging, då det er ei utviding av eit allereie planlagt bustadfelt. Dette gir samlokaliseringseffektar m.o.t. infrastruktur og bumiljø. Området er attraktivt for bustadbygging gjennom lokalisering ved sjø/strandsona.

5.4.5. B 99 Dale i Høyanger

Gnr./bnr.; 62/2, 62/3 og 62/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 28 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Område for 20 til 25 nye bustadar i tilknyting til eksisterande bustadområde.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy –eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Dalføre med eksisterande bustad-utbygging og landbruksareal.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	12 dekar fulldyrka mark, samt noko skog av høg bonitet. Noko av område nyttast til beite og hogst.	**	Nedbygging av landbruksareal.	-1
Naturmangfald	Tap av skog. Går bekkeløp i gjennom området.	*	Liten påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir lite nytta til friluftsliv og rekreasjon. Går tilkomst gjennom området til friluftsliv –og rekreasjonsområde kring Daleelva. Deler av området gir fine opp-levingar for turgåarar.	**	Nedbygging og tap av rekreasjonsverdiar.	-1
Born og unge	Område (delar) er tilkomst til areal som blir nytta av born og unge. Delar av området er spanande nærområde (beiteområde, skog og bekkeløp) for leik, men blir i liten grad nytta.	**	Nedbygging og tap av areal.	-1
Transportbehov og energiforbruk	Utbygging i tilknyting til eksisterande bustadfelt.	***	Genererer lite ekstra transport – og energibehov.	+2
Tettstadutvikling	I nærleiken til eksisterande busetnad.	***	Styrker etablert bumiljø. Eksisterer ikkje areal til einebustadtomt i Høyanger tettstad.	+2
Næringsutvikling	Mindre gardsdrift, elles ikkje næringsaktivitet i området.	*	Liten til ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Eksisterer god infrastruktur i område. Nærleik til offentleg tenestetilbod.	***	Ingen påverknad eller vesentleg behov for å oppgradere infrastruktur	+2

			og off. tenestetilbod.	
Klima og samfunnstryggleik	Daleelva er flaumsikra. Ferdigstilt elveforbygging i 2011. Ligg innanfor område for ras- og skredfare.		Ras og skredfare må følgjast opp i reguleringsplan.	-1



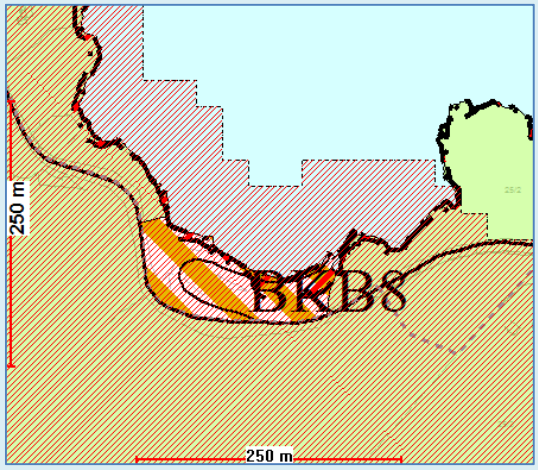
Samla vurdering; Attraktivt område for bustadbygging pga. allereie etablert bumiljø og eksisterande infrastruktur. Viktig å sikre tilkomst til areal for leik, friluftsliv og rekreasjon. Ras- og skredfare må takast omsyn til i reguleringsplan.

5.5 Konsekvensutgreiing kombinert byggje- og anlegg

5.5.1 BKB8 Svartemyr ferjekai

Eksisterande føremål: Hamn/LNF
Føreslått føremål: Kombinert byggje- og anleggsføremål
Arealstorleik: 10,7
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring: Tidlegare område for ferjekai. I dag delvis i privat eige. Potensiale for å utviklast i reiselivssamanheng.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Stort innslag av furu, samt kulturmarkstype bjørkehage i tilgrensande område.	**	Området er i stor grad nedbygd.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ikkje nytta i jordbruk –eller skogbruksamanheng.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Lokalt viktig bjørkehage kring 500 meter aust for ferjekaien.	**	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Gravrøyser i området kring 500 meter frå ferjekaien.	**	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir mykje nytta som parkering for friluftsliv i området.	**	Tiltak kan bidra til betre tilrettelegging.	+1
Samfunn				
Born og unge	Ingen spesielle omsyn. Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ikkje aktuelt.	-	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ikkje aktuelt.	-	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling		*	Gode moglegheiter for å utvikle næringsaktivitet i tilknyting til reiseliv.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	God utbygd infrastruktur. Ikkje off. tenestetilbod i nærleiken.	**		+1
Samfunnstryggleik	Ligg innafor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare ved søknad om tiltak.	-1

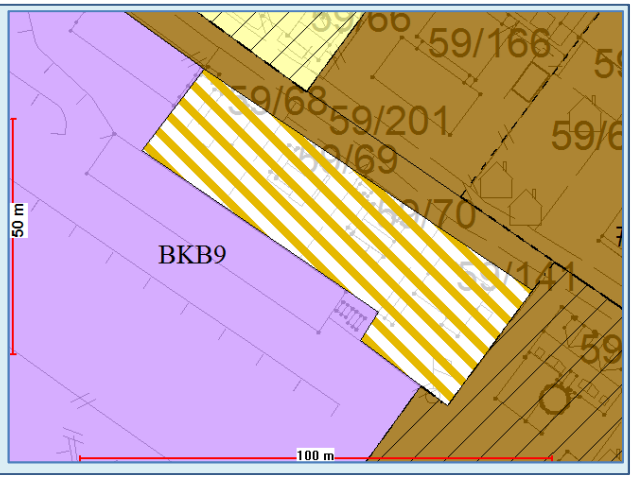


Samla vurdering; Område som ikkje blir nytta til noko føremål pr. dags dato. Har potensiale for vidare utvikling. Ras- og skredfare må kartleggast nærmare.

5.5.2 BKB9 Høyanger sentrum

Gnr. 59 bnr. 68, 69, 70, 141
Dagens føremål: Bustad
Føreslått føremål: Kombinert byggje- og anleggsføremål bustad/næring.
Arealstorleik: 2,3 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune/Hydro

Skildring; Område nytta pr. dags dato til 4 einebustadar. Ved ev. bygging av ny B hall er det behov for ytterlegare areal.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Støyproblematikk knytt til Hydro aluminium Høyanger verk sin aktivitet, samt trafikk/vareleveranse til parkeringsplass, Coop Vest SA og Høyanger forretningsbygg.	-	Endringa medfører ingen nye støy- eller ureiningskjelder.	0
Landskap	Sentrumsområde med kombinasjon av næring, bustad og offentleg/privat tenesteyting.	*	Næringsarealet kan potensielt komme nærmare sentrums-område.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen verdiar i området.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar i områder.	*	Ingen påverknad.	
Kulturminner og kulturmiljø	Dei fire einebustadane er registrert i Riksantikvaren sitt NB! register. Utgjer ein del av «egne hjem» bygningsmiljøet i sentrum.	***	Tap av bygningsmiljø i sentrum.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Ingen verdiar i området.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge. Det gjeld også omkringliggande område.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk			Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Eksisterande bustadar utgjer ein del av sentrumsmiljøet i Høyanger sentrum.	*	Redusera sentrums-kvalitetane.	-1
Næringsutvikling	Ved ev. bygging av ny B-hall har Hydro Aluminium Høyanger Verk for lite areal.	****	Utbygging av ny B-hall vil generere store positive effektar.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygde offentleg tenester. Utviding av veletablert nærings-område.	***	Ingen påverknad.	+2
Samfunnstryggleik			Ingen påverknad.	0

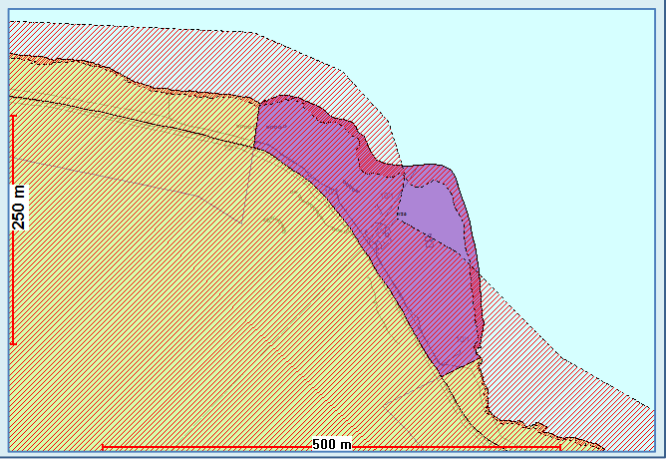
Samla vurdering Området er ein del av bygningsmiljøet «egne hjem». Tiltaket vil har store positive verknadar for samfunn- og næringsutvikling.

5.6. Konsekvensutgreiing Næring

5.6.2 N26 Tangen (sørsida)

Gnr. /bnr. 10/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 31,9 daa
Forslagsstillar: Sogn Aqua

Skildring; Område for landbasert oppdrettsanlegg. Godt eigna på grunn av djupneforhold i Sognefjorden.



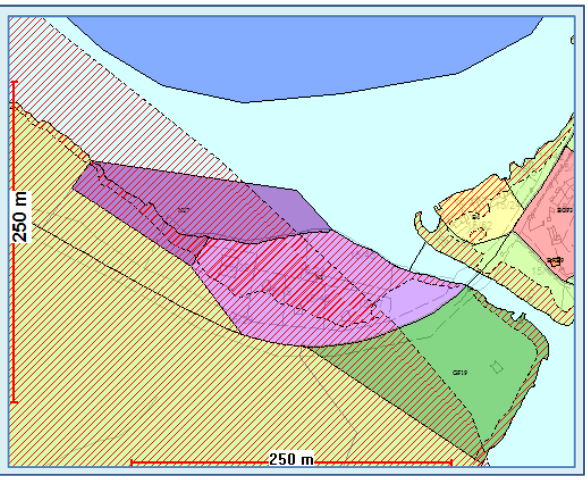
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen støykjelder i området.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Området på oppsida av fylkesvegen er definert som viktig naturtype; Hagemark, bjørkehage. Tidlegare vore aktivt geitebeite i område.	***	Næringsområde vil visuelt verke inn på kulturlandskapet.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	5,4 dekar overflatedyrka jord, samt 7,8 dekar innmarksbeite. Elles skrin fastmark.	**	Tap av overflatedyrka jord og innmarksbeite.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg like nedanfor fylkesveg og nært Sogn Aqua sitt eksisterande anlegg for landbasert kveiteoppdrett.	***	Samlokalisering av aktivitetar.	+1
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Ortnevik (ca. 10 km).	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Område rett i nærleiken av eksisterande oppdrettslokalitet.	***	Samlokalisering.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	God infrastruktur med fylkesvegen på oversida av området. Nærmaste offentlege tenestetilbod er Bjordal.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Området ligg i hovudsak innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Ein mindre del av område ligg innanfor omsynssona for stormflo og havnivåstigning.		Ras- og skredfare, samt stormflo og havnivåstigning må følgjast opp i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; godt eigna område for kveiteoppdrett på grunn av djupneforhold i Sognefjorden. Noko visuell innverknad på kulturlandskap.

5.6.3 N27 Søreide

Dagens føremål: Bruk og vern av sjø og vassdrag
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 8,6 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Utviding av eksisterande næringsareal ut i sjø ved å fylle massar frå Østerbø – Randalen kraftutbygging.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til næringsområde som ein kan forvente at generera støy. Ingen kjende ureiningskjelder.		Tiltaket kan generere ytterlegare støy, men dette kjem lenger vekke frå busetnad.	0
Landskap	Eksisterande nærings-område er etablert på fyllmasser. Området ligg ved inngangen av elve-munningen til Østerbø-vatnet.	**	Viktig å tilpasse utfylling slik at det står mest mogleg fram som naturleg strandsone.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Utfylling i strandsona har generelt negativ effekt, men det er fylt frå før.	0

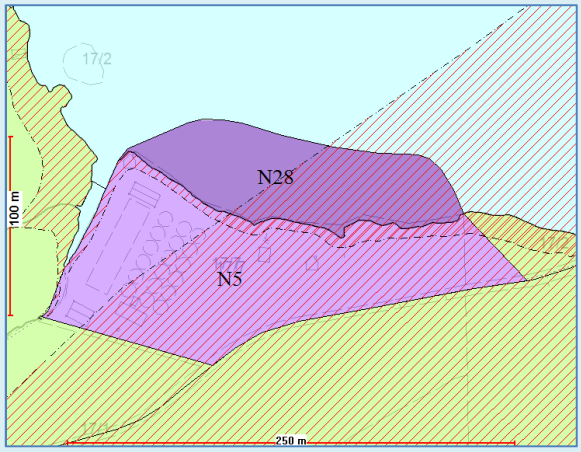
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Sentralt område i nærleik av eksisterande nærings-areal.	***	Utviding vil bidra til samlokalisering av næringsaktivitet.	+1
Tettstadutvikling	Området ligg i utkanten av tettstaden Søreide.	**	Kan bidra til å utvikle tettstaden Søreide.	+1
Næringsutvikling	Sentralt plassert område som grensar til eksisterande næringsareal.	***	Utviding av næringsareal vil gi samlokaliseringseffektar.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur. Eksistera off. tenestetilbod på Søreide og Bjordal.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Utsett for stomflo og havnivåstigning.		Ras- og skredfare, samt stormflo/hvanivåstigning må følgjast opp i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; Utviding av eksisterande næringsareal som pr. dags dato er nytta fullt ut. Inneberer fylling i sjø, som kan ha negative konsekvensar for miljø. Er fylt i strandsona frå før.

5.6.4 N28 Sørebø

Dagens føremål: Bruk og vern av sjø og vassdrag
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 7,2 daa
Forslagsstillar: Osland havbruk

Skildring; Utviding av eksisterande nærings-areal ut i sjø ved å fylle massar frå Østerbø – Randalen kraftutbygging i Østerbøvatnet. Arealet er redusert med 3 daa frå 1. gongs høyring.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Støy og utslipp frå settefiskanlegg.		Utvida drift vil gi større utslipp i Østerbøvatnet, og moglegs meir støy.	-1
Landskap	Ligg i innfallsområde til Sørebødalen. Ingen spesielle verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruks- eller skogbruksressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Inngrep i strandsona frå før. Østerbøvatnet er klassifisert som ein viktig brakkvasspoll med særeigen biologiske forhold. Registrert som ein viktig naturtype.	***	Utfylling i strandsona og ved elvemunning vil gi auka belastning på Østerbøvatnet. Viktig å unngå fylling i elvemunningssona.	-1
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Område blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Utviding av eksisterande næringsareal.	**	Liten påverknad på transport – og energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Søreide.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Utviding av eksisterande næringsareal. Godt eigna m.o.t. settefiskproduksjon.	***	Utviding av næringsareal og produksjon gir samlokaliserings-effektar.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Næraste off. tenestetilbod er Søreide og Bjordale. Vegen langs Østerbøvatnet er av dårleg standar.	*	Liten til ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras og skredfare må kartleggast nærmare i reguleringsplan.	-1

Vurdering av tiltaket i høve dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12;

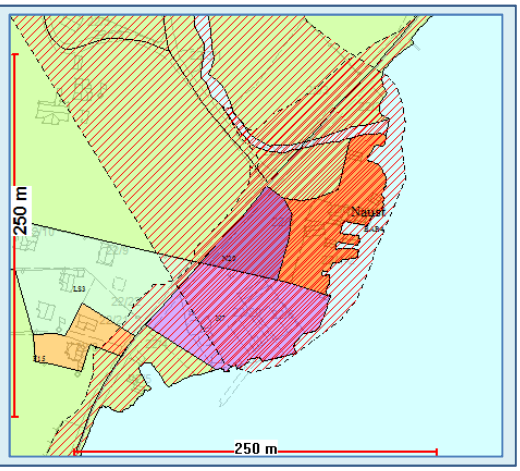
- § 8; Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å vere tilstrekkeleg på kommuneplannivå.
- § 9; Føresegnene til kommuneplanen sin arealdel (§ 2.1.7) stiller krav om at det i reguleringsplan for området skal takast spesielt omsyn til naturtypen Østerbøvatnet utgjer. Tiltaket skal utformast med sikte på minst mogleg innverknad/skade på naturtypen. I reguleringsplan skal krav i Naturmangfaldslova følgjast opp på eit meir detaljert nivå. «Føre var prinsippet» i naturmangfaldslova er difor vekta i vurderinga.
- § 10; Den samla belastning tiltaket vil gi vurderast som liten. Til grunn for denne vurderinga ligg det at det uansett vil gjennomførast utfylling av dei same massane i Østerbøvatnet i samband med bygging av Østerbø – Randalen kraftverk.
- § 11-12; Området er lagt ut etter ønskje frå grunneigar. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er utbyggars ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet vil utgreiast nærmare i detaljreguleringsplan.

Samla vurdering; Ingen spesielle verdiar i området. Østerbøvatnet er registert som viktig naturtype. Utfylling i vil generelt ha negativ innverknad på miljøet, og det er viktig at ein tek omsyn til naturtypen i vidare detaljplanlegging.

5.6.5 N29 Osland (Bjordal)

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 2,2 daa
Forslagsstillar: Osland Havbruk

Skildring; Utviding av eksisterande nærings-areal for Osland Havbruk.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til eksisterande næringsareal.		Tiltaket vil i liten grad medføre ekstra støybelasting og/eller ureining.	0
Landskap	Strandsone med etablert naustmiljø. Elles ingen spesielle landskapsverdiar.	**	Vil kunne påverke naustområde si framtoning. Viktige å ha fokus på arkitektonisk tilpassing til omgivnadane.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	2,2 dekar fulldyrka jord.	**	Tap av fulldyrka jord.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Eldre naustmiljø. 3 naust registrert i SEFRAK registeret.	***	Området er ligg i bakkant av naustområde. Viktige å sikre tilstrekkeleg buffer i reguleringsplan.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Området gir tilgang til strandsona. Området er definert som lokalt viktig friluftsområde.	**	Næringsområde kan verke privatiserande. Viktig å sikre tilkomst til strandsona.	-1
Samfunn				
Born og unge	Ligg ca. 600 m. frå skule og barnehage.	*	Kan virke privatiserande. Blir ikkje brukt i dag.	0
Transportbehov og energiforbruk	Utviding av eksisterande næringsområde	**	Generer lite transportbehov og energibruk.	+1
Tettstadutvikling	Ligg sentralt plassert saman med eksisterande sentrumsfunksjonar.	**	Kan vere med å styrke sentrumsfunksjonar.	+1
Næringsutvikling	Eksisterande næringsareal og hovudkontor til Osland havbruk.	****	Utviding kan styrke drift og ekspansjonsmoglegheiter for Osland havbruk.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	God utbygd.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt forventa havnivåstigning og stormflo.		Ras- og skredfare, samt havnivå-stigning og stormflo må takast omsyn til i reguleringsplan.	-1

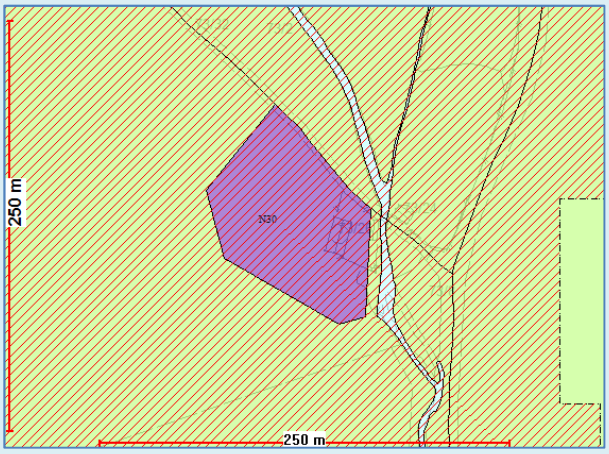
Samla vurdering; Viktig å i størst mogleg grad ta omsyn til kulturmiljøverdiar og framtidig klimatilpassing ved utforming og plassering av bygg. Einaste moglege utviding for eksisterande næringsaktivitet, og viktig for vidare utvikling.



5.6.6 N30 Lavik

Gnr./bnr. 73/2
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 8,2
Forslagsstillar: Torbjørn Lavik/Marit Fredriksen

Skildring; Område for oppføring av lagerbygg



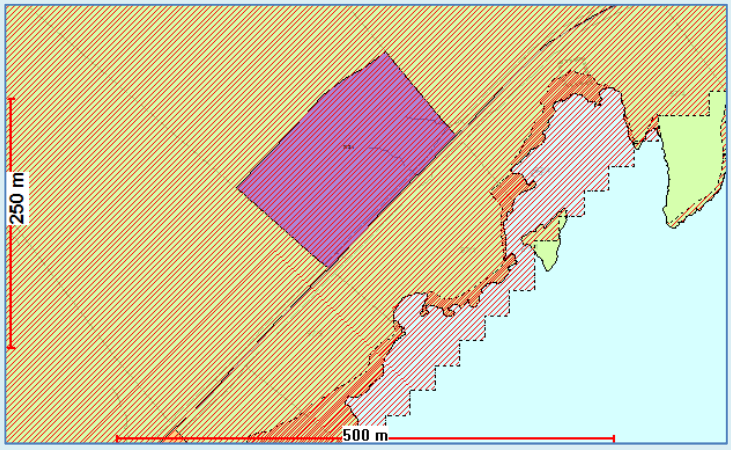
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg skytebane ca. 200 m. frå området avsett til næring.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Ikkje noko særmerkt landskap. Området ligg i eit dalføre ned mot Lavik.	*	Visuell påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området blir i dag nytta som innmarksbeite.	*	Tap av beiteområde.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir ikkje nytta til friluftsliv og-/eller rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Eit par km frå Lavik sentrum. Ligg ved Fylkesveg 63.	**	Ingen påverknad.	+1
Tettstadutvikling	Eit par km frå Lavik sentrum.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Mangel på næringsareal i nærleik til Lavik.	**	Bidreg positivt til næringsutvikling.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Ligg i nærleik til infrastruktur og offentleg tenestetilbod i Lavik sentrum.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare ved reguleringsplan/søknad om tiltak.	-1

Samla vurdering Området har ingen registrerte særskilte verdiar. Ligg nærme Lavik sentrum. Tiltaket vil bidrag positivt til næringsutvikling.

5.6.7 N31 Alværa – Aven

Gnr./bnr. 97/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 23,4 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Næringsareal/ industri-område ved E 39. Området har gode utvidingsmoglegheiter.



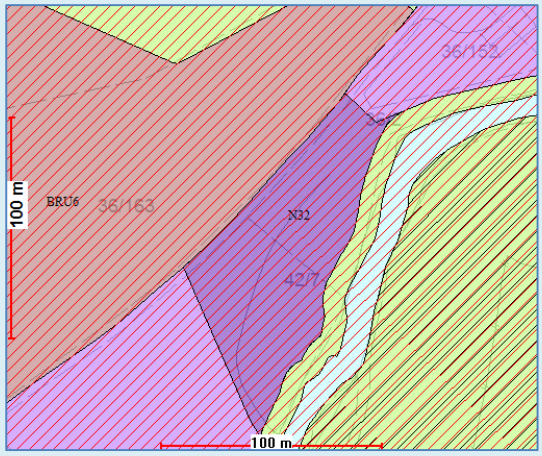
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Området ligg på oppsida av E39 som utgjer ei støy og ureinings-kjelde (gul sone). Ligg fritids-bustadar ca. 200 unna.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Skogkledd relativt flatt område ca. 120 meter breitt før det stig bratt til fjells.	*	Tap av skogkledd område.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av særs høg og høg bonitet.	**	Tap av skog.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg langs E39.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg ca. 15 km frå Lavik sentrum	*	Bidreg ikkje til tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Sentralt plassert langs E39.	**	Attraktivt for næring som treng tilgang til effektive transportårer.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Sentralt plassert langs E39. Nærmaste off. tenestetilbod er i Lavik.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast næremare i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; Området har ei sentral plassering langs E39, og er attraktivt m.o.t tilgang til E39. Utvidingsmoglegheiter for framtidig aktivitet utover det som er lagt inn i planen.

5.6.8 N32 Vadheim

Gnr. 42 bnr. 7 og gnr. 36 bnr. 2
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 6,1 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Område ligg i mellom to areal avsett til næring i Kommunedelplan for Vadheim 2007 -2018.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg mellom to område avsett til næring og område for masseuttak i nord-aust.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Dalføre som i stor grad er nedbygd. Fortetting av område allereie avsett til næring.	*	Samanhengande næringsareal, ytterlegare nedbygging.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av låg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Tap av skog, men elles ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området har tidlegare blitt nytta av born og unge som område for leik. Blir ikkje nytta i dag.	**	Tap av potensielt område til leik og rekreasjon.	-1
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleiken til eksisterande næringsareal.	**	Transportbehov og energi-forbruk kan løysast felles med eksisterande område.	+1
Tettstadutvikling	Ligg sentral til i Vadheim tettstad.	**	Kan vere med å styrke tettstaden sitt tilbod.	+1
Næringsutvikling	Område mellom to område allereie avsett til næring.	***	Bidrar til samlokalisering av næringsaktivitet og moglegheit for å ekspandere.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Tilkomst via kommunal veg. Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod.	**	Ikkje behov for store infra-strukturtiltak, eller etablere off. tenester.	+1
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare i reguleringsplan.	-1

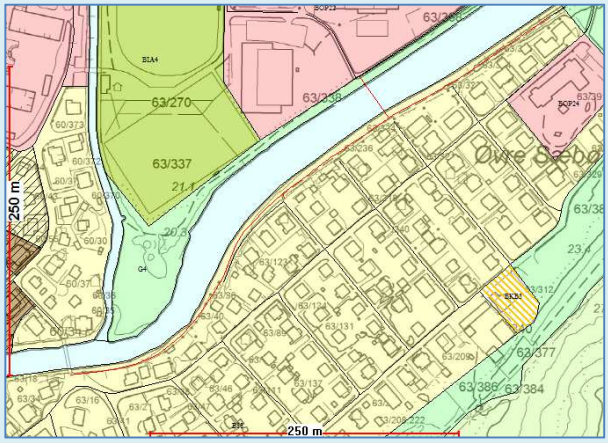
Samla vurdering; Ingen spesielle verdiar i området. Bruk av arealet opnar for effektiv og utnytting av også dei to tilgrensande områda.

5.7. Konsekvensutgreiing samferdsle

5.7.1 Høyanger (Sæbø)

Dagens føremål: Bustad/elveforbygging.
Føreslått føremål: Gang og sykkelveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Etablere ny gang- og sykkelveg frå eksisterande gangveg på Øvre Sæbø og langs Daleelva fram til eksisterande gangbru til Storgata. Etablere ny gangbru frå bustadområde på Sæbø til idrettsområde.



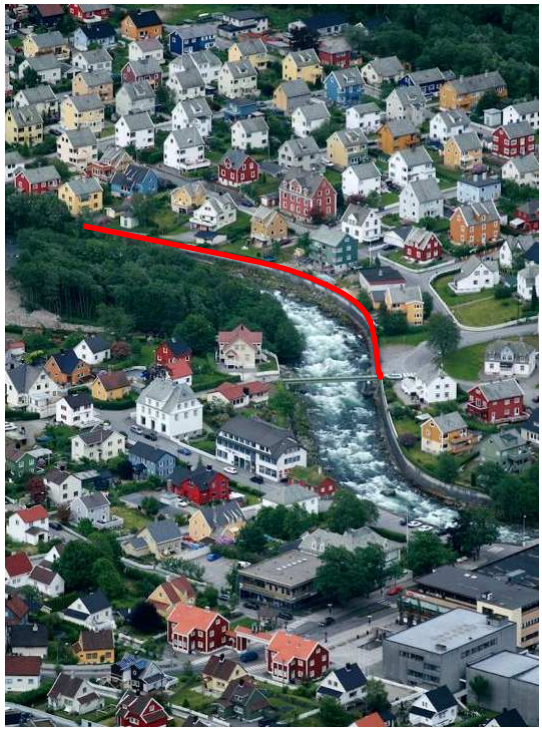
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Tett utbygd område på begge sider av elva. Elveløpet er kanalisert.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruk- eller skogbrukressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Daleelva er lakseførande.	**	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Daleelva er mykje nytta som rekreasjonsområde og som nærområde for friluftsliv. Elveforbygginga i bustadområde blir nytta som turveg.	***	Ny gang- og sykkelveg gjer området meir tilgjengeleg. I tillegg får ein saman-hengande tursti (rundtur).	+2
Samfunn				
Born og unge	Ligg barnehage øvst i bustad-område på Øvre Sæbø. Sjå elles pkt. om friluftsliv og rekreasjon.	**	Ny gang- og sykkelveg er svært viktig for born og unge sin trafikktryggleik.	+2
Transportbehov og energiforbruk	Mykje biltrafikk i område m.o.t hente/bringe til barnehage, samt tilkomst til bustadområde.		Redusera behovet for å nytte bil som framkomst-middel p.g.a. opplevd utryggleik.	+1
Tettstadutvikling	Daleelva delar tettstaden i to med bustadområde på eine sida, og idrett, skule, butikkar, m.m. på andre.	*	Tilbod i tettstaden blir lettare tilgjengeleg ved at avstandar blir redusert.	+1
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsutvikling.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Dårleg utbygd gang- og sykkelveg på Sæbøsida av Daleelva.	*	Lettar tilkomst til offentlege tenester, og betrar infrastrukturen for mjuke trafikkantar.	+2
Samfunnstryggleik	Gjennomført elveforbygging i		Viktig tiltak for å betre	+2

	fleire omgangar. Bustadområde er prega av ein kvartalstruktur med mykje uoversiktlege kryss.		trafikktryggleiken.	



Bilde; delar av ny gang og sykkelveg.

Samla vurdering; Område for bustad/eksisterande elveforbygging. Nokre bustadtomter vil bli redusert. Tiltaket bidreg positivt for friluftsliv, rekreasjon, samt ein trygg kvardag for born og unge. Betrar infrastrukturen i området og vil redusere bilbruk.

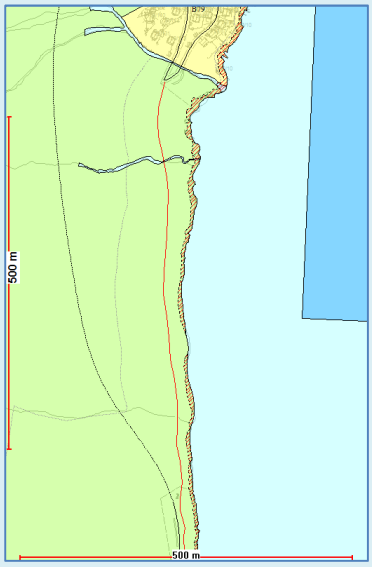


Bilde; delar av ny gang og sykkelveg.

5.7.2 Høyanger Kvernhaugtunnelen

Dagens føremål: Gamle fylkesveg 55
Føreslått føremål: Gang og sykkelveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Etablere gang- og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 på utsida av Kvernhaugtunnelen.



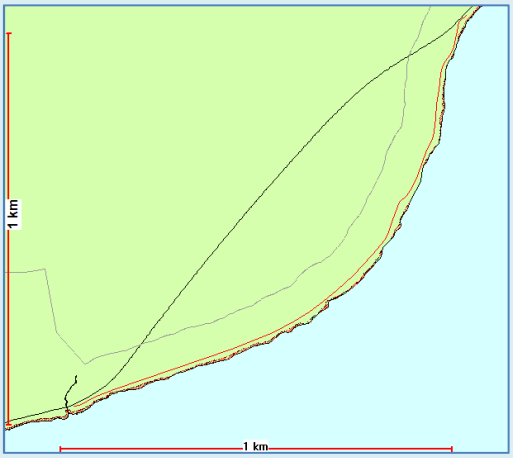
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Bratt fjell i heile strekninga.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruk –eller skogbruskressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Strekninga er mykje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	***	Betre tilrettelegging.	+1
Samfunn				
Born og unge	Strekninga blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Mange pendlarar mellom Kyrkjebø og Høyanger.	**	Betre tilrettelegging vil redusere transportbehov og energiforbruk ved at fleire vel sykkel som alternativ.	+1
Tettstadutvikling	Strekninga ligg mellom tettstadane Høyanger og Kyrkjebø.	***	Vil knytte dei to tettstadane meir saman ved at ein lettar tilkomsten.	+1
Næringsutvikling	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Strekninga ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare. Kjem regel-messig steinsprang.		Tiltaket vil bidra til auka aktivitet i rasfarleg område. Positivt å få etablert beredskapsveg ved stenging av tunnel. Unngår også gåande og syklande på Fylkesveg 55, også i tunnel.	0

Samla vurdering; Kjem regelmessig ned steinsprang. Viktig for rekreasjon, friluftsliv og folkehelse. Mykje nytta som sykkelrute for pendlarar på strekninga Høyanger- Kyrkjebø.

5.7.3 Høyanger Hovdetunnelen

Dagens føremål: Gamle Fylkesveg 55
Føreslått føremål: Gang- og sykkelveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Etablere gang- og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 på utsida av Hovdetunnelen.



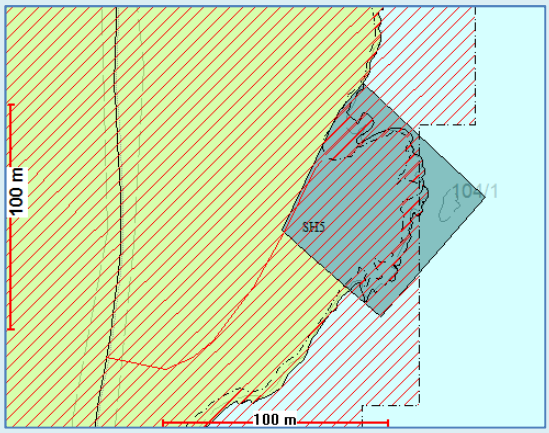
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Bratt fjell i heile strekning. Gamle Fylkesveg 55 går gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruk –eller skogbruskressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Strekninga er mykje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	***	Betre tilrettelegging.	+1
Samfunn				
Born og unge	Strekninga blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Mange pendlarar mellom Kyrkjebø og Høyanger som nyttar strekninga til å sykle.	**	Betre tilrettelegging vil redusere transportbehov og energiforbruk ved at fleire vel sykkel som alternativ.	+1
Tettstadutvikling	Strekninga ligg mellom tettstadane Høyanger og Kyrkjebø.	***	Vil knytte dei to tettstadane meir saman ved at ein lettar tilkomsten for mjuke trafikkantar.	+1
Næringsutvikling	Ikkje relevant.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Ikkje relevant.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Strekninga ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare. Kjem regelmessig steinsprang.		Tiltaket vil bidra til auka aktivitet i rasfarleg område. Positivt å få etablert beredskapsveg ved stenging av tunnel. Unngår også gåande og syklande på Fylkesveg 55, også i tunnel.	0

Samla vurdering; Kjem regelmessig ned steinsprang. Viktig for rekreasjon, friluftsliv og folkehelse. Mykje nytta som sykkelrute for pendlarar på strekninga Høyanger- Kyrkjebø.

5.7.5 SH 5 Monsenden/Sørevika

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Hamn/tilkomstveg
Arealstorleik: 4,9 daa
Forslagsstillar: Sogn og Fjordane skogeigarlag

Skildring; Urørt område planlagt brukt til tømmerkai. God djupne og i le for vêr og vind. Vurdert som best eigna område for hamn opp mot fleire andre lokalitetar.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Urørt område utan anna aktivitet.		Vil føre til auka belastning.	0
Landskap	Inngrepsfritt område.	**	Tap av inngrepsfri område.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område.	*	Tap av skog. Gir moglegheit for utskiping av tømmer.	+1
Naturmangfald og naturmiljø.	Flatt, noko forsumpa parti med lauvskog. 10- 20 ganske grove og gamle svartortre, truleg tidlegare styva. Sparsam førekomst av raudlistearten skoddelav. Verdien satt til viktig (B) da dette er eit ganske uvanleg miljø og vekseplass for 1-2 raudlisteartar. Mogleg er naturtypen så sjeldan at verdien burde vore høgare.	***	Tap av miljø og vekseplass for raudlisteartar. Verdiar må kartleggast nærmare i reguleringsplan.	-1
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjonsføremål.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av fylkesveg 8. Lett tilkomst.	**	Ligg isolert frå andre utbyggingsområde. Opnar for nye moglegheiter for transport av tømmer.	0
Tettstadutvikling	Ligg 15 km frå nærmaste tettstad.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen næringsaktivitet i området.	**	Planlagt tømmerkai er ei viktig satsing m.o.t skogbruk som næring.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Fylkesveg 8 går på oppsida av området. Elles ingen etablert infrastruktur i området.	*	Etablerer ny infrastruktur .	+1
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må kartleggast nærmare i reguleringsplan.	-1

Vurdering av tiltaket i høve dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12;

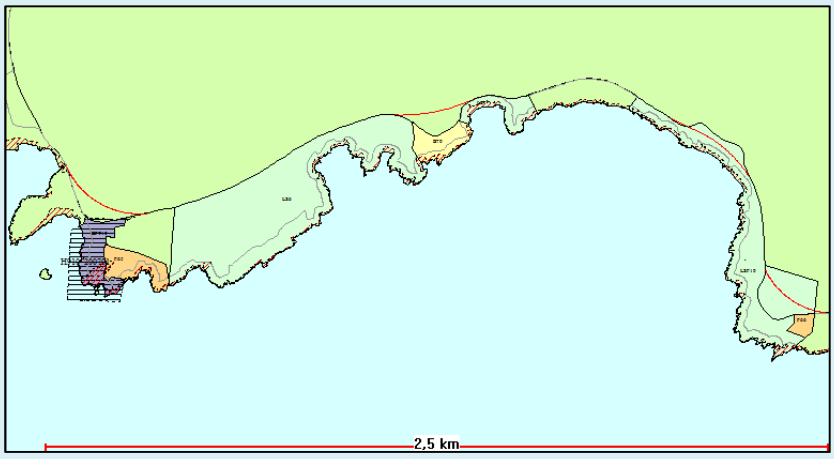
- § 8; Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å vere svakt m.o.t. oversikt/kunnskap om naturtypens si utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknadane/tiltaket.
- § 9; Gjennom krav om at det skal gjerast undersøking/kartlegging av fagkunnig biolog innanfor naturtypelokaliteten før ein tillèt regulering vektlegg ein «føre var» prinsippet sterkt, og unngår at det vert teke avgjersle på eit for dårleg kunnskapsgrunnlag.
- § 10; Den samla belastning tiltaket er ukjent jf. pkt. ovanfor.
- § 11-12; Området er lagt ut etter ønskje frå Kyrkjebø skogeigarlag. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er utbyggars ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet vil utgreiast nærmare ved ein ev. detalj-reguleringsplan.

Samla vurdering; Tiltaket råkar sjeldan naturtype, samt 1-2 raudlisteartar. Minimering av påverknad må i takast omsyn til ved ein ev. reguleringsplan. Det har vore vurdert fleire alternative lokaliseringar av tømmerkai, men ingen andre område har same eignaheit.

5.7.6. Tronvik – Ulvåna

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Hovudveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Strekning med dårleg vegstandar og kurvatur. Vegen går i strandsona.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Trafikkstøy. Mykje ned-bremsing og akslerering.		Veg blir trekt lengre vekk frå busetnad.	+1
Landskap	Delvis skogkledd område, dyrka mark. Tidvis bratt terreng frå sjø.	*	Nokon skjeringar, og større inngrep.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Eksisterande veg går gjennom gardstun og over dyrka mark.	**	Nye trase vil i liten grad verke inn på jordbruk, og skogbruksressursar.	0
Naturmangfald og naturmiljø.	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	SEFRAK registerte bygningar.	**	Ny trase kan komme i konflikt med bygningar registret i SEFRAK.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Delar av strandsona blir nytta til friluftsliv og rekreasjon.	**	Ny trase vil i liten grad påverke moglegheitene for friluftsliv og rekreasjon.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Dårleg vegstandar som bidreg til energiforbruk.	*	Vil bidra til redusert energiforbruk.	+1
Tettstadutvikling	Strekninga ligg mellom tettstadane Kyrkjebø og Vadheim.	*	Styrke tettstadane ved å ut-vide arbeidsmarknaden, samt knyte senter/tettstad saman.	+1
Næringsutvikling	Hindrar effektive kommunikasjonar.	*	Bidreg til lettare tilgjenge til arbeidsmarknad og samarbeid.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Utgjer ein flaskehals m.o.t. effektiv infrastruktur.	*	Vil fjerne ev. flaskehalsar på strekninga.	+1
Samfunnstryggleik	Trafikkfarleg strekning med registrete ulykker. Delar ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare.		Vil redusere risikoen for trafikkulykker. Ras- og skredfare må vurdersat i reguleringsplan.	0

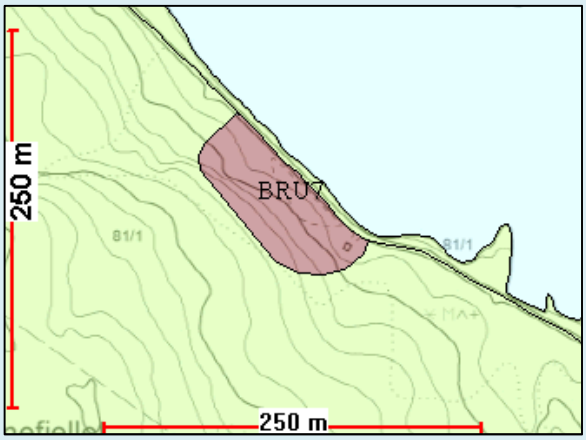
Samla vurdering; Tiltaket er viktig for å betre kommunikasjonar og integrere Høyanger kommune i ein større bu og arbeidsmarknad. Tiltaket vil betre trafikktryggleik, samt redusere reisetid og energiforbruk.

5.8. Konsekvensutgreiing råstoffutvinning

5.8.1 BRU 7 Øvre Lavikdal

Gnr./Bnr.; 81/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Råstoffutvinning
Arealstorleik: 5,6 daa
Forslagsstillar: Karl Gudmundsos.

Skildring; Område for uttak av stein.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.		Tiltaket vil kunne medføre støy- og ureining.	-1
Landskap	Fjellskråning på oversida av kommunal veg ved Nordstrandvatnet.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av høg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området har verdi for friluftsliv. Vegen blir brukt til friluftsliv.	**	Visuelt skjemmande, men elles ingen påverknad	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg ovanfor kommunal veg.	*	Uttak av massar vil føre til ekstra transportbehov.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ikkje noko næringsaktivitet i området.	*	Kan bidra positivt til næringsutvikling.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Ikkje relevant.		Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende problemstillingar.		Ingen påverknad.	0

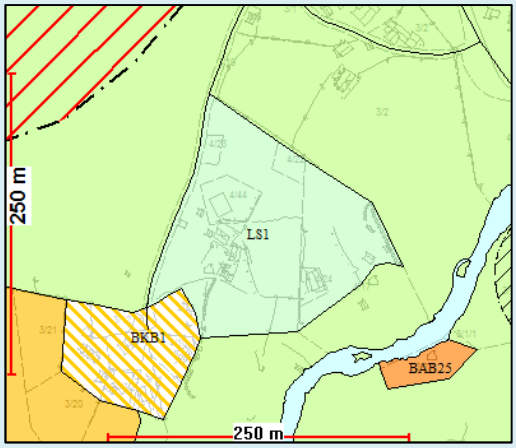
Samla vurdering; Området blir nytta til friluftsliv og rekreasjon, men elles ingen verdiar av betyding. Inngrepet vil ikkje gi dei store påverknadane på området.

5.9 Konsekvensutgreiing LNF – spreidd

5.9.1 LS 1 Ortnevik

Gnr./Bnr.; 4/17, 4/4, 4/44, 4/23, 4/22, 4/24
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 24 daa

Skildring; Eksisterande område for LNF spreidd med 2 fritidsbygg, einebustad og gardstun. To frådelte tomter som ikkje er bygd på. Opnar for bygging av 2 einingar i området.



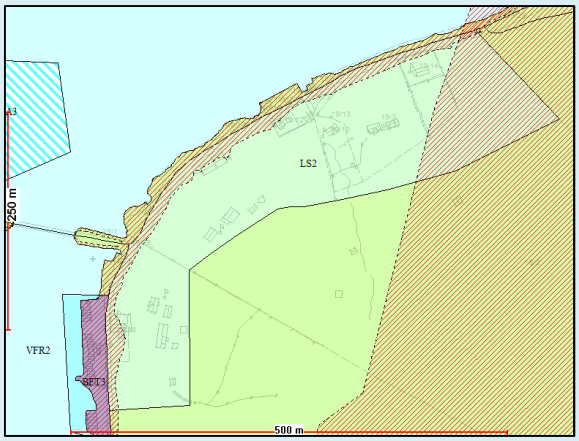
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.	-	Endringane medfører ingen nye støy- eller ureiningskjelder.	0
Landskap-Kulturlandskap	Delvis dyrka mark og skogkledd område.	*	Liten til ingen påverknad på landskapsbilete.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av fulldyrka jord, innmarksbeite og jorddekt fastmark.	**	Utbygging skal ikkje komme i konflikt med landbruk.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	SEFRAK registrete bygningar i eksisterande gardstun.	**	Bygging nær eksisterande gardstun kan verke inn på kulturmiljøet.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Ingen kjende verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Ingen kjende verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg langs kommunal veg.	*	Minimal påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg nær sentrumsfunksjonar i Ortnevik.	*	Minimal påverknad.	0
Næringsutvikling	Liten grad av næringsaktivitet i området.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Bjordal/Søreide. Butikk og ferjekai i Ortnevik.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende fare.	-	Ingen påverknad.	0

Samla vurdering; Oppføring av to nye einingar får generelt liten påverknad på området. Det er viktig at ein unngår nedbygging av dyrka mark, samt at ein har tilstrekkeleg avstand/fokus på byggeskikk slik at ein tek i vare bygningsmiljø kring dei SEFRAK-registrerte bygga.

5.9.2 LS 2 Hest

Gnr./Bnr.; 19/2, 19/3, 19/14, 19/13, 19/4, 19/12, 19/1og 19/18
Dagens føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 72,3 daa

Skildring; Område med spreidd utbygging. Kombinasjon av einebustadar, fritids-bustadar, forretningsbygg og næringsbygg**.** Opnar for bygging av ytterlegare 2 einingar innanfor området.



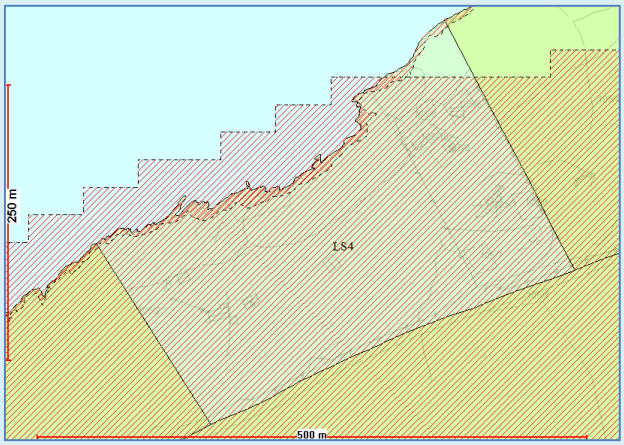
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til fylkesveg, men fylkesveg utgjer ingen støy eller ureiningskjelde av betyding.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Område ligg på oppsida av Fylkesveg i ein skråning med delvis utbygging frå tidlegare.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av fulldyrka mark, skog av høg bonitet og fastmark.	**	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar innanfor området.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Nokre SEFRAK registrete bygningar.	**	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området grensar til campingplass, og det er ein del fiske i fjorden.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Ligg i nærleiken til skule og barnehage.	**	God tilgjenge for aktivitetar for born og unge.	+1
Transportbehov og energiforbruk	Grensar til Fylkesveg. Gang-avstand til butikk, m.m.	**	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg sentralt plassert i nærleiken til eksisterande sentrumsfunksjonar.	**	Kan vere med å styrke sentrumsfunksjonar.	+1
Næringsutvikling	Nærme campingplass.	*	Kan bidra til noko auka aktivitet.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt forventa havnivåstigning og stormflo.	-	Ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo må takast omsyn til i byggesak.	-1

Samla vurdering; Tiltaket gir generelt liten konsekvens. Viktig å ta omsyn til bygningsmiljø kring SEFRAK bygg, samt potensiell ras- og skredfare og havnivåstigning/stormflo.

5.9.3 LS 4 Massnes

Gnr./Bnr.; 105/2, 105/1, 105/7, 105/8, 105/9, 105/5, 105/6, 105/10
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 72,3 daa

Skildring; Område med kombinasjon av einebustad (2) gardstun og fritidsbustad (3). Er i tillegg frådelt 3 eigedommar til fritidsbustad. Opnar for oppføring av tre nye bygningar innanfor området.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til fylkesveg, men fylkesveg utgjer ingen støy eller ureiningskjelde av betyding.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Svaberg og skogkledd område mot sjø. Utbygd med hytter og bustadar litt tilbaketrekt frå sjø.	**	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av skog, innmarksbeite, fulldyrka jord og open fastmark.	**	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Fleire SEFRAK registrerte bygg og ruinar etter bygg.	**	Bygging i nærleik av registreringane kan på ha negativ påverknad.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Strandsona utgjer ein arena for friluftsliv og rekreasjon.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt i nærleiken til Fylkesveg	**	Ingen påverknad.	+1
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Bjordal	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Nærliggande næringsaktivitet er Massnes villmarksmuseum.	*	Liten påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tilbod ligg i Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må takast omsyn til i byggesak.	-1

Samla vurdering; Tiltaket gir generelt liten konsekvens. Viktig å ta omsyn til bygningsmiljø kring SEFRAK bygg, samt potensiell ras- og skredfare.

5.9.4. LS 5 Lavikdalen

Gnr./Bnr.; 92/6, 92/5, 92/8, 91/2, 92/6, 92/5, 89/1, 91/10, 92/12.
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 92 daa

Skildring; Område med kombinasjon av gardstun, fritidsbustadar og einebustadar. Frådelt ei tomt til fritidsbustad. Opnar for oppføring av 2 nye bygg i området.



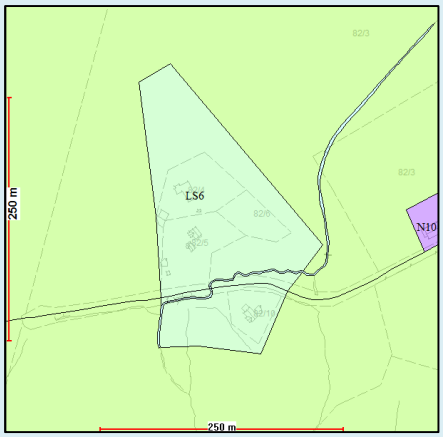
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Minimal støypåverknad frå Fylkesveg 63. Elles ingen kjende forureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Delvis skogkledd og utbygd område. Går elveløp gjennom området med kantvegetasjon.	**	Liten til ingen påverknad. Lagt inn byggjegrense til vassdrag på 30m.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av skog, innmarks-beite, fastmark, overflatedyrka jord og fulldyrka jord.	**	Liten til ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Grensar delvis til Langevatn som er ein rik kulturlandskapssjø. Verdi viktig. Kjem delvis inn på endemorene i aust.	***	Liten påverknad. Lagt inn byggjegrense på 30m langs vassdrag.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Eit mindre tal SEFRAK registrete bygg.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Vassdraget blir truleg nytta til friluftsliv og rekreasjon.	**	Liten påverknad jf. Byggjegrense.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleiken av Fylkesveg 63.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik ca. 10km	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Landbruk.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tenestetilbod er Lavik, ca. 10 km.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras og skredfare må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Det er viktig at byggjegrensa langs vassdrag blir respektert. Ras og skredfare må vurderast i byggjesak.

5.9.5. LS 6 Lavikdalen

Gnr./Bnr.; 82/3, 82/4, 82/5, 82/6 og 82/10
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 32,4 daa

Skildring; Område med kombinasjon av einebustad (2) og fritidsbustad (1). Ei frådelt tomt. Moglegheit for oppføring av ei ny eining.



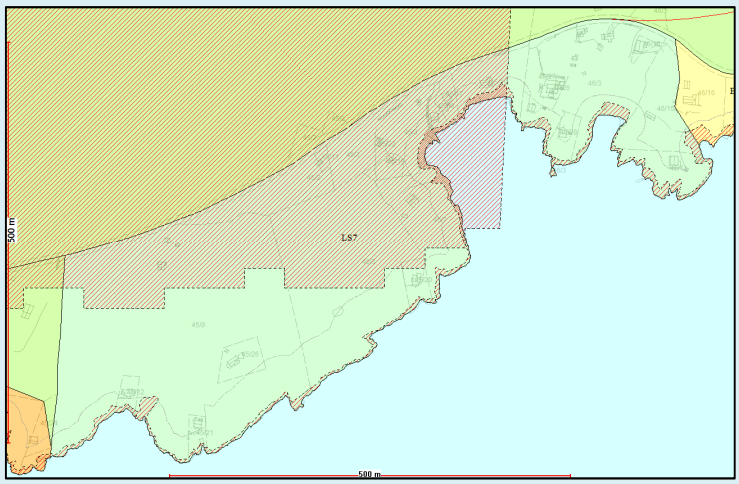
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Næringsområde 100 m aust som kan utgjere ei støy eller ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	-1
Landskap	Utmarksområde delvis utbygd frå før. Næringsverksemd i nærleiken.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Nærmaste tettstad er Lavik, ca. 12 km. Går kommunal veg gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik ca. 12 km	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ligg nære eksisterande næringsareal.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tettstad er Lavik ca. 12 km	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende farer.	-	Ingen påverknad.	0

Samla vurdering; Det er viktig sikre at støy og anna ureining frå næringsverksemd ikkje blir ei belastning ved oppføring av ny eining.

5.9.6 LS 7 Klævold

Gnr./Bnr; 45/1, 46/27, 46/3, 46/18, 46/15, 46/1, 46/28, 45/7, 45/19, 45/22, 45/20, 45/9, 45/26, 45/21, 45/12,k 45/2, 45/11, 45/3, 45/17, 45/18, 46/26
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 176 daa

Skildring; Område for kombinasjon av gardstun, einebustadar (2) og fritidsbustadar (14). Moglegheit for oppføring av inntil 5 nye einingar.



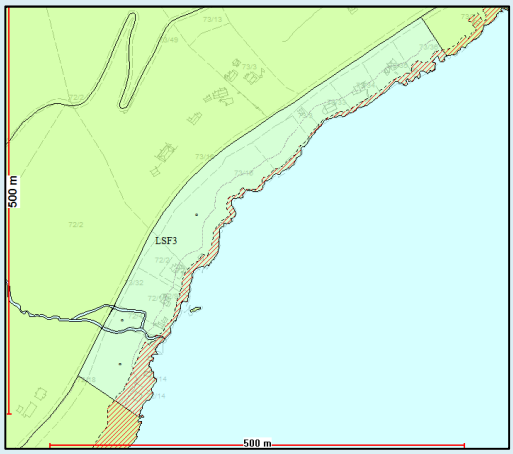
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Området grensar til Fylkesveg 55 som kan utgjere ei støy og ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	-1
Landskap	Skogkledd område prega av spreidd utbygging.	**	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området er i hovudsak skogkledd. Noko mindre areal med fulldyrka jord og overflatedyrka jord.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Nokre bygningar og ruinar registrert i SEFRAK.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Strandsona er generelt viktig for friluftsliv og rekreasjon. Området blir i hovudsak nytta av dei som har hus/hytte i området.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området er lett tilgjengeleg frå Fylkesveg 55. Ligg midt mellom tettstadane Vadheim og Kyrkjebø.	*	Liten påverknad.	0
Tettstadutvikling	Området ligg midt mellom tettstadane Vadheim (ca. 5km) og Kyrkjebø (ca. 5km).	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Liten næringsaktivitet i området.	*	Liten påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Eksistera offentleg tenestetilbod i Vadheim og Kyrkjebø. Avhengig av bil, eller liknande.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Byggegrense sikrar mot forventa havnivåstigning og stormflo.	-	Ras og skredfare må takast omsyn til ved byggesak.	-1

Samla vurdering; Støyureining må takast omsyn til ved bygging innanfor støysona til Fylkesveg 55. ras og skredfare må takast omsyn til ved byggesak.

5.9.7 LSF 3 Furehaugen

Gnr./Bnr; 72/15, 72/9, 72/8, 73/16, 73/41, 73/33, 73/3, 73/34, 73/35, 73/36.
Føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 38 daa

Skildring; Område med 6 fritidsbustadar, samt to frådelte fritidseigedommar. Tillate med oppføring av to ny fritidsbustadar innanfor området.



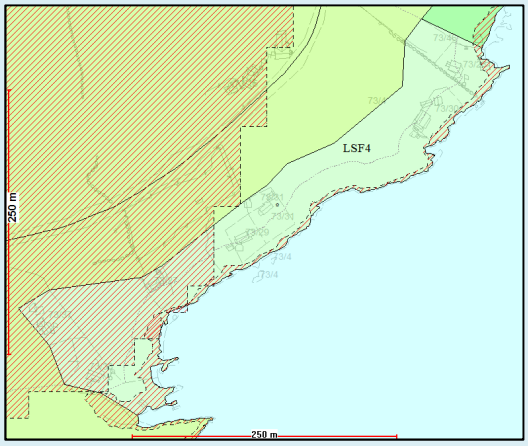
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Fylkesvegen 607 er ei mogleg støykjelde (mindre del av område ligg innanfor gul støysone). Går høgspentlinje gjennom området	-	Støy bør vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg. Høgspentlinje gir restriksjonar m.o.t. plassering av hyttene.	-1
Landskap	Området ligg i strandsona. Delvis utbygd frå før.	*	Nye hytter kjem som fortetting. Liten påverknad på landskap.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området ligg i strandsona, men blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av Fylkesveg ca. 2 km frå Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen spesiell næringsaktivitet i området.	*	Styrkar reiselivssatsinga i kommunen, og tilbod i nærmiljøet.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Lavik. Godt utbygd infrastruktur.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo.	-	Ras- og skredfare, samt havnivå/stormflo må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Område i strandsona med få konkrete verdiar knytt til seg. Nye hytter kjem som fortetting av eksisterande. Ras- og skredfare, samt havnivå/stormflo må følgjast opp i byggesak.

5.9.8 LSF 4 Lavik

Gnr./Bnr; 73/28, 73/46, 73/30, 73/31, 73/29, 73/4, 73/38, 73/10, 73/37, 73/27
Føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 34,4 daa

Skildring; Område med 6 fritidsbustadar, Tillate med oppføring av to ny fritidsbustadar innanfor området.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg i nærleik til ferjekai og ferjetrafikk som kan utgjere ein støy og ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	-1
Landskap	Skogkledd område i strandsona som delvis er utbygd frå før.	**	Visuell påverknad må takast omsyn til ved utforming av bygga.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	I stor grad nedbygd strandsone i nærleiken av Lavik sentrum. Blir lite nytta til friluftsliv og rekreasjon.	**	Lagt inn byggeforbodsgrense på 25 m. Vidare utbygging må skje i bakkant av eller på linje med eksisterande fritidsbustadar.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Sentral plassering i nærleik til Lavik sentrum.	**	Ingen påverknad.	+1
Tettstadutvikling	Sentral plassering i nærleik til Lavik sentrum.	**	Ingen påverknad.	+1
Næringsutvikling	Fritidsbustadar bidreg til auka aktivitet for butikk, m.m. i Lavik sentrum.	**	Liten påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod i Lavik.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Byggjegrense sikrar mot havnivåstigning og stormflo	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggesak.	-1

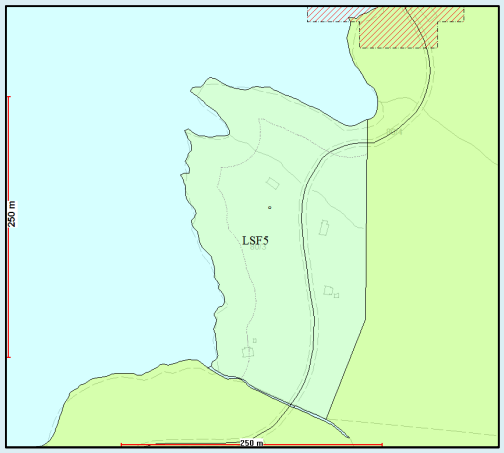
Samla vurdering; Område med sentral plassering frå Lavik sentrum. Vidare utbygging skal skje på linje eller i bakkant av eksisterande bygg.

5.9.11 LSF 5 Bruås

Gnr./ bnr./fnr.; 80/3
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad

Arealstorleik: 42,5 daa

Skildring; Område med 4 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 2 nye.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Regulert vassdrag. Elles gjennomgåande fjellprega landskap med skog, lyng og myr. Går veg gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Noko innmarksbeite, elles fastmark og skog.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg utanfor gangavstand til nærmaste tettstad.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Lavik ca. 10 km.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Landbruksdrift i området.	*	Hytter kan styrke gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende omsyn.		Ingen påverknad.	0

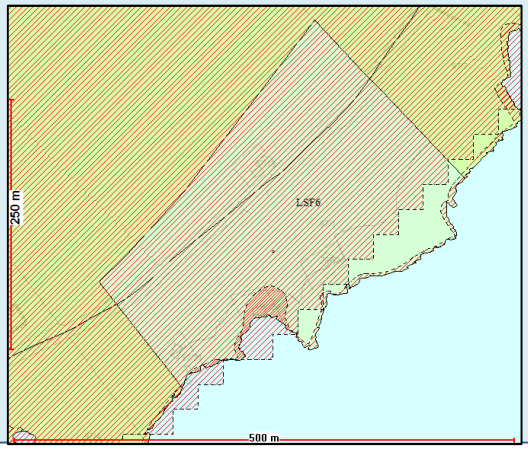
Samla vurdering; Det knyt seg ingen spesielle verdiar eller omsyn til området, og nye tiltak er av eit slikt minimalt omfang at dei i liten grad gir konsekvensar.

5.9.12 LSF 6 Rå

Gnr./ bnr./fnr.; 97/1, 97/19, 97/30, 97/24, 97/31
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad

Arealstorleik: 64,7 daa

Skildring; Område med 4 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 4 nye.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	E39 går gjennom området og utgjer ei ureinings- og støykjelde.	-	Støy og anna ureining må vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg.	-1
Landskap	Skogkledd området på begge sider av E39. Hovudtyngda av området er på nedsida i strandsona.	*	Nye bygg skal trekkjast tilbake frå strandkanten. Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området består av skog.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg ca. 5 km frå Lavik.	*	Vil i liten grad auke transportbehovet og energiforbruket.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik.	*	Bidreg i liten grad til tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Ingen spesielle omsyn.		Hytter kan vere ei viktig tilleggsnæring til gardsdrift, samt styrke aktivitetsgrunnlaget i nærmiljøet.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod i Lavik.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo.	-	Ras- og skredfare, samt havnivå og stormflo, må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Strandsona er delvis nedbygd av hytter. Nye hytter kjem bak eller på linje med eksisterande bygg. Må takast omsyn til støy og ureining frå E39, samt ras-/skredfare og havnivåstigning-/stormflo.

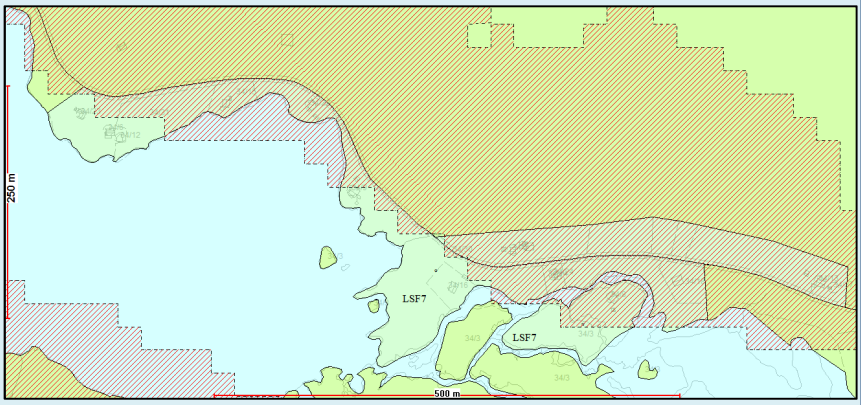
5.9.13 LSF7 Ullebø

Gnr./ bnr./fnr.;34/23, 34/31, 34/15, 34/9, 34/22, 34/16, 34/3, 34/8, 34/18, 34/5.

Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad

Arealstorleik:60 daa

Skildring; Område med 10 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 2 nye.



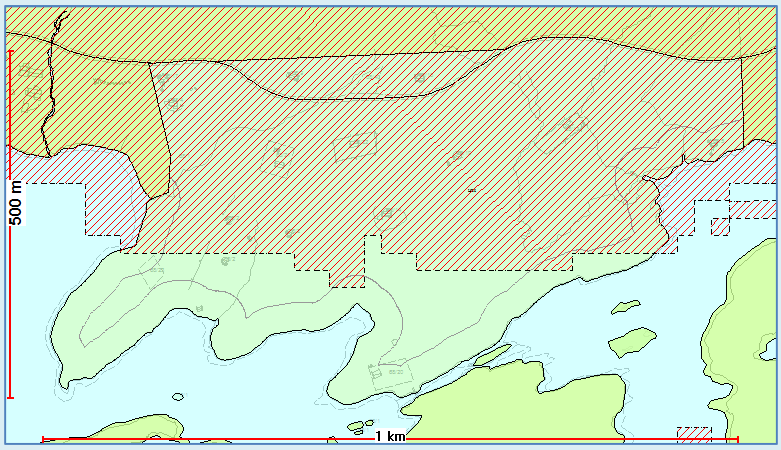
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Minimal støypåverknad frå Fylkesveg. Elles ingen andre kjende ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Skogkledd område med ein del myr. Ligg i nærleik til vassdrag.	**	Byggegrense går i veg, og ev. nye bygg kjem på oppsida av Fylkesvegen. Liten påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område. Noko myr.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Område definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	Byggegrense går i veg. Bygging på oppsida av Fylkesveg påverkar i liten grad moglegheita for friluftsliv og rekreasjon.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Fylkesveg går gjennom området. Nærmaste tettstad er Vadheim.	*	Vil i liten til ingen grad påverke behovet for transport eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Næringsaktivitet i nærområde knytast til landbruk.	*	Hyttebygging kan styrke gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod ligg i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggjesak.	-1

Samla vurdering; Område definert som lokalt viktig friluftsområde. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.

5.9.14. LSF 8 Guddal

Gnr./ bnr./fnr.;68/5, 68/19, 68/14, 68/2, 68/4, 68/17, 68/40, 68/15, 68/9.
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 327 daa

Skildring; Område med 13 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 3 nye.



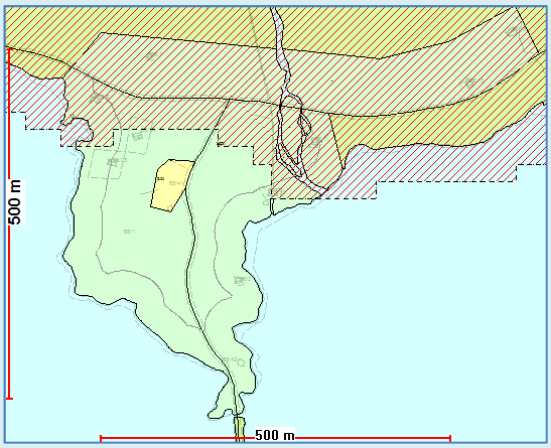
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap og kulturlandskap.	Lyng- og skogkledd område som grensar til vassdrag. Spreidd hytteutbygging i området.	*	Lagt inn 40 m byggegrense langs vassdrag. Nye bygg bør søkjast tilpassa omgivnadane.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledde områder.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar. Området grensar til vassdrag.	*	Liten påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Område definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	Hytter kan bidra til auka privatisering. Byggegrensa er difor satt til 40 m.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleik til fylkesveg.	*	Ingen påverknad på transportbehov og/eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Vadheim.	*	Ingen påverknad på tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Næringsaktivitet i nærområde knytast til landbruk.		Hyttebygging kan styrkje gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod ligg i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggjesak.	-1

Samla vurdering; Område definert som lokalt viktig friluftsområde. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.

5.9.15 LSF 9 Guddal

Gnr./ bnr./fnr.; 68/1, 68/7, 68/10, 68/16, 68/37, 68/11, 68/3, 68/25, 68/24, 68/6
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 155 daa

Skildring; Område med 7 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 2 nye.



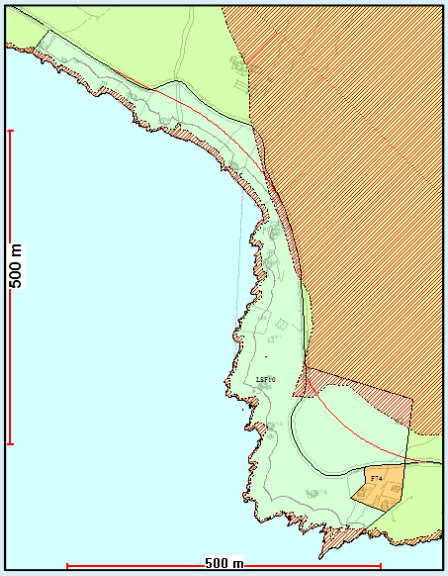
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap og kulturlandskap.	Lyng- og skogkledd område som grensar til vassdrag. Spreidd hytteutbygging i området.	*	Lagt inn 40 m byggegrense langs vassdrag. Nye bygg bør søkjast tilpassa omgivnadane.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledde områder.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Grenser til våtmarksområde (Vikavatnet) Hekkeplass for våtmarksfugl.	**	Hyttebygging kan påverke våtmarksområde. Viktig å unngå bygging i vestre del av området. Byggegrense tek i vare dette.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Område definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	Hytter kan bidra til auka privatisering. Byggegrensa er difor satt til 40 m.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleik til fylkesveg.	*	Ingen påverknad på transportbehov og/eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Vadheim.	*	Ingen påverknad på tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Næringsaktivitet i nærområde knytast til landbruk.		Hyttebygging kan styrkje gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod ligg i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggjesak.	-1

Samla vurdering; Viktig å unngå bygging i konflikt med våtmarksområde og friluftsliv/rekreasjon. Byggegrenser til vassdrag tek i vare dette.

5.9.16 LSF 10 Frivik

Gnr./ bnr./fnr.; 46/1/1, 46/1/3, 46/1/4, 46/1/5, 46/1/6, 46/1/7, 46/5, 46/9
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 102,5 daa

Skildring; Område med 11 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 3 nye.



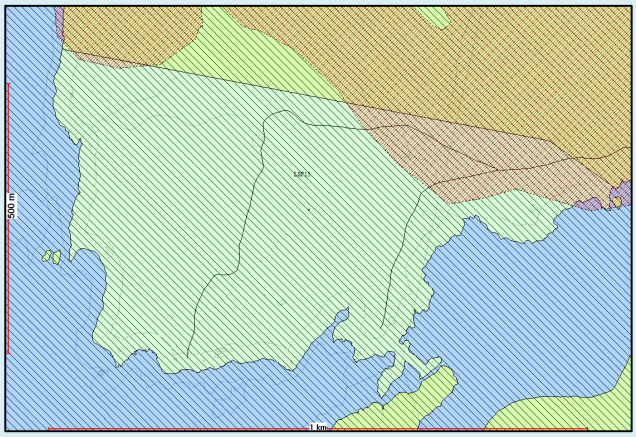
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Fylkesveg 55 utgjer ei potensiell støy og ureiningskjelde.	-	Støy og anna ureining må vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg.	-1
Landskap	Skogkledd område delvis i strandsona prega av spreidd utbygging. Fylkesveg 55 går gjennom området.	*	Ingen påverknad. Byggjegrensa på 25m gjer at nye bygg kjem bak eller på linje med eksisterande bygg.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	I hovudsak skogsareal. Mindre område med fulldyrka jord.	*	Ingen påverknad. Bygging skal ikkje skje på fulldyrka mark.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	3 nye hytter vil i liten grad påverke moglegheita for friluftsliv og rekreasjon.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg langs Fylkesveg 55.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Kyrkjebø.	*	Ingen påverknad på tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Nærliggande næringsaktivitet er jordbruksdrift.	*	Hyttebygging kan styrkje gardsdrift.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tenestetilbod er Kyrkjebø (5km).	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo.		Ras- og skredfare, samt havnivå og stormflo, må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Område definert som lokalt viktig friluftsområde. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Støyureining må følgjast opp i byggesak.

5.9.17 LSF 15 Synken/Ulldal

Gnr./ bnr./fnr.; 53/7, 57/1, 57/2, 52/1/2
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 380 daa

Skildring; Område med 6 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 4 nye.



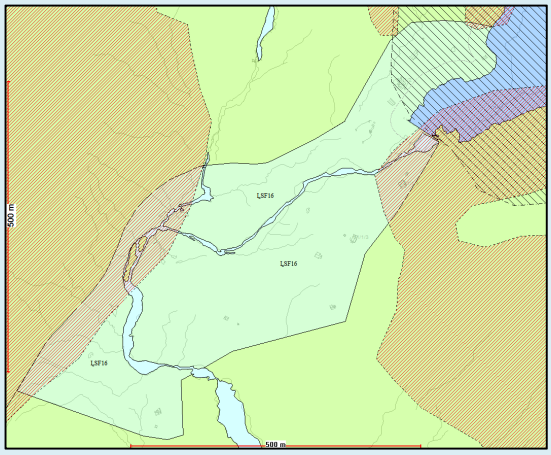
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg innanfor nedslagsfeltet for drikkevatn.	**	Viktig å unngå avrenning.	-1
Landskap	Fjellområde/liten kolle med eksisterande vegtilkomst. Regulert vassdrag.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Blir i noko grad nytta som beite.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ein hytte registret i SEFRAK.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir nytta til turterreng, bærplukking, m.m. Vassdraget blir lite nytta grunna sterk regulering.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Går anleggsveg heilt fram til området.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Høyanger ca. 10km.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Skitrekk og hyttefelt ca. 3 km lenger aust.	**	Hyttebygging kan vere med å styrke drifta for skianlegget.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og tenestetilbod i Høyanger sentrum.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Mindre del av område ligg innanfor omsynssone for skred.	-	Må takast omsyn til ved utbygging/byggesak.	0

Samla vurdering; Området ligg innanfor nedslagsfeltet til reservedrikkevasskjelda til Høyanger sentrum. Det er viktig at ein ved vidare utbygging sikrar mot avrenning.

5.9.18 LSF 16 Breidalen

Gnr./ bnr./fnr.; 53/7, 61/1/1-4
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 207 daa

Skildring; Område med 8 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 4 nye.



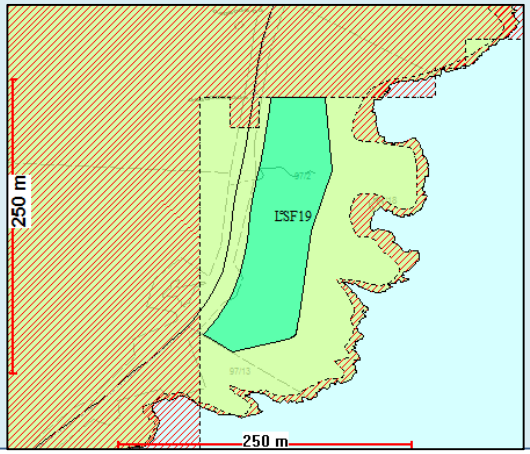
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Delar av området ligg innanfor nedslagsfelt til drikkevasskjelde.	**	Ein må sikre mot avrenning til Breidalen.	-1
Landskap	Dalføre med fjellandskap (myr, lyng). Delvis utbygd både m.o.t. hytter og kraftanlegg. Går anleggsveg gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Blir i noko grad nytta som beite.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Lokalitet registrert i EDNA. 3 endemorener som er avsett frå ein dalbre i vassdalen. Interessant skuringslokalitet.	**	Nye hytter må plasserast utanom registrerte natur-kvalitetar. Elles liten påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir nytta til turterreng, bærplukking, m.m. Vassdraget blir lite nytta grunna sterk regulering.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Går anleggsveg heilt fram til området.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Høyanger ca. 10km.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Skitrekk og hyttefelt ca. 4 km lenger aust.	**	Hyttebygging kan vere med å styrke drifta for skianlegget.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og tenestetilbod i Høyanger sentrum.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Mindre del av område ligg innanfor omsynssone for skred	-	Må takast omsyn til ved utbygging/byggesak.	0

Samla vurdering Området ligg innanfor nedslagsfeltet til reservedrikkevasskjelda til Høyanger sentrum. Det er viktig at ein ved vidare utbygging sikrar mot avrenning. Ein bør unngå nedbygging av naturkvalitetar.

5.9.19 LSF 19 Raa

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: LNF spreidd fritidsbusetnad
Arealstorleik: 12,3 daa
Forslagsstillar: Audun Raa/Høyanger kommune

Skildring; Område for 4 fritidsbustadar med spreidd plassering tilbaketrekt frå sjø.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	E39 utgjer ein støy og ureiningskjelde. Formålsgrensa er trekt 15 frå veg.	-	Støy bør vere ein del av vurderingsgrunnlaget m.o.t. plassering og bruk av hytter.	-1
Landskap	Relativt flatt i framkant av området mot sjø. Sjølve området ligg i ein skogkledd heling.	**	Hyttene må tilpassast terrenget. Plassering er tenkt i bakkant, i skråninga, for å motverke visuell innverknad. Føremålsgrensa er difor trekt 40m til 100 m tilbake frå sjø.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område og open fastmark.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreingar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon. Ligg eit naust ved sjø.	*	Området er trekt frå ca. 40m til ca. 100m tilbake frå sjø for å sikre ferdsel i strandsona.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av E39	*	Bidreg ikkje til auka transportbehov eller energiforbruk.	
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad Lavik	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen spesiell nærings-aktivitet i området med unntak av landbruksdrift	*	Hyttebygging er ein viktig tilleggsnæring til gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Kjem ikkje i konflikt med verken omsynssone for ras- og skredfare eller havnivåstigning og stormflo.	-	Ingen omsyn.	0

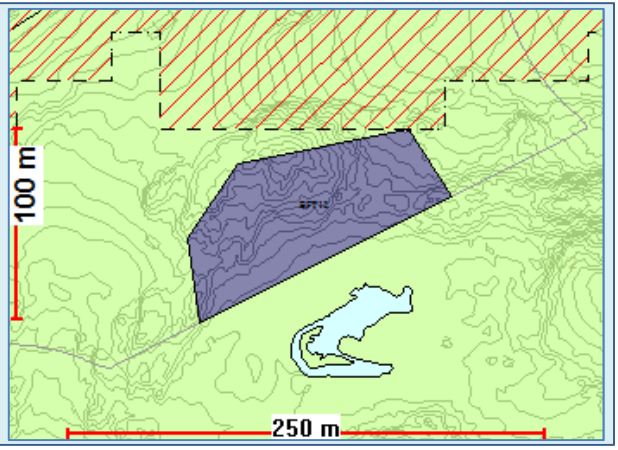
Samla vurdering; Hytter må plasserast slik at støybelastning blir tilfredstillande, samt tilbaketrekt frå flate areal utan vegetasjon mot sjø. M.a.o. bør bygging skje i skråning med god terrengtilpassing.

5.10 Konsekvensutgreiing Fritids- og turistføremål

5.10.1 BFT12 Torvund

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritids- og turistføremål
Arealstorleik: 7,3 daa
Forslagsstillar: Kjetil Torvund/Høyanger kommune

Skildring; Område for 4 utleigehytter i bakkant av eit relativt urørt område mot sjø. Revidert i høve opphavleg innspel.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelde. Ligg ca. 150m frå E39.	-	Ingen påverknad	0
Landskap	Større samanhengande urørt strandsone i framkant av området. Skog og myr.	**	Området er trekt ca. 200 meter tilbake frå sjø. Nærmare andre hytte-område og gardstun.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området består av skog.	*	Noko tap av skog.	0
Naturmangfald	Lokalt viktig naturtype ca. 30m frå området. Lite myrtjern, ikkje særleg godt utvikla og utan sjeldsynte artar.	**	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreingar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Nærliggande vik (Breihamn) blir nytta til bading, og båtfeste for småbåtar. Større samanheng-ande urørt område i strandsona.	***	Området er trekt ca. 200 meter tilbake frå sjø. Nærmare andre hytte-område og gardstun.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt på nedsida av E39.	*	Bidreg ikkje til auka transportbehov eller energiforbruk.	
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen spesiell næringsaktivitet i området med unntak av landbruksdrift.	*	Hyttebygging og utleige er ein viktig tilleggsnæring til gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik		-	Ingen omsyn.	0

Samla vurdering; Større samanhengande urørt område i sør. Registret lokalt viktig naturtype. Utleigehyttene er trekt tilbake frå strandsona.

5.11. Konsekvensutgreiing akvakultur

5.11.1 VA11 Bjønnspjotneset

Dagens føremål: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
Føreslått føremål: Akvakultur
Arealstorleik: 32,7 daa
Forslagsstillar: Osland Havbruk

Skildring; Område for kombinert drift tareproduksjon.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ev. ureiningskjelde er i hovudsak nærliggande akvakulturanlegg.	-	Ny lokalitet gir ekstra belastning m.o.t ureining	-1
Landskap	Smal strandlinje med bratt stigning til fjells. Eksisterande akvakultur i nærområde.	*	Vil virke visuelt inn på landskapet sin framtoning, men er ikkje av varig karakter.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar		*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreingar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Ligg langs 200 m strandsone.	**	Vil vanskeleggjere ferdsel med båt langs delar av strandsona. Viktig at anlegget blir trekt tilstrekkeleg langt frå land.	-1
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av fylkesveg 8.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Akvakultur er ei viktig næring i nærområdet og i kommunen.	**	Nye lokalitetar er viktig for vidare utvikling og ekspansjon.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur m.o.t. akvakulturanlegg. Nærmaste off. tenestetilbod er i Bjordal.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Må følgjast opp i handsaming av konsesjon.	-1

Samla vurdering; Akvakultur er ei viktig næring i kommunen. Viktig å sikre tilgang til strandsona.

5.12. Konsekvensutgreiing for planen sin samla verknad

I dette kapitelet har ein vurdert dei samla konsekvensane ved ny eller vesentleg endra arealbruk. Konsekvensar er vurdert og omtala temavis på same vis som ein har gjort for enkeltområder.

5.12.1. Støy og ureining

Dei nye utbyggingsområda vil i liten grad få nokon negative konsekvensar m.o.t. støy og ureining. Det er ikkje opna for ny aktivitet som kan medføre støy eller ureining i nærleiken til busetnad eller andre støy og ureiningssårbare område som skular, barnehagar og liknande. Unntaket er utbyggingsområde for bustad B 105 i Vadheim, der utviding av bustadområde gjer at det no grensar heilt til eksisterande næringsareal. Dette er likevel ei forbetring frå gjeldande arealplan der næringsarealet gjekk inn i området for bustad.

I Høyanger tettstad er det opna for ny kommunal veg til næringsområde og bustadar på Dale som redusera støy- og ureiningsbelasting frå bil og tungtrafikk.

Konklusjon; Konsekvensar av arealbruksendringar i planen betrar generelt forholda m.o.t. støy og ureining.

5.12.2. Landskap og kulturlandskap

Ein har lagt inn bygge- og deleforbodslinje mot sjø, samt langs vassdrag der det er utbyggingspress. Elles generelt byggeforbod på 30 meter langs vassdrag. Landskap og kulturlandskap har vore del av vurdering som ligg til grunn for fastsetjing av denne linja.

Det har vore eit mål å unngå å legge inngrepsfri område, eller område med spesielle landskapsverdiar, ut til nye byggjeområde. Dette har ein oppnådd med unntak av blant anna ny tømmerkai SH 5 Monsenden, samt næringsarealet N26 på Tangen som grensar til hagemarkområde.

Konklusjon; Konsekvensar av arealbruksendringar rammar i liten grad landskap og kulturlandskap. Aktiv bruk av omsynssone *bevaring* sikrar desse verdiane.

5.12.3. Landbruk

Totalt sett er 110 daa blitt tilbakeført til LNF. Av desse utgjer 10 daa fulldyrka jordbruksareal. 40 daa fulldyrka jordbruksareal er lagt andre føremål. Ein har unngått å ta i bruk samanhengande jordbruksareal, eller område som står fram som kjerneområde landbruk.

Konklusjon; Arealbruksendringane gir netto tap av jordbruksareal, men innanfor akseptable forhold. Generelt legg planen opp til fortetting og sentrumsutvikling, der ein tek i vare større samanhengande jordbruksareal.

5.12.4. Naturmangfald

Det er lagt inn bygge- og deleforbodslinje mot sjø, samt mot vassdrag der det er utbyggingspress. Naturmangfald har vore tema i samband med fastsetting av linja og ein har inkludert viktige

naturverdiar i denne sona. Det er også eit generelt byggeforbod på 30 meter langs vassdrag der anna linje ikkje er fastsatt.

Nye utbyggingsområde er generelt lagt til areal der det ikkje er registrert viktige naturtypar eller artar. Ein har lagt inn omsynssone bevaring naturmiljø på området som omfattar Sørestrandvatnet naturreservat.

I KU for delområde er det områda SH5 Monsenden, F97 i Lavikdalen, samt N28 på Sørebø, som blir vurdert til å kunne råke naturmangfaldet negativt.

Vurdering og konklusjon i høve dei miljørettslege prinsippa i NML §§8-12.

§ 8: Kunnskapsgrunnlaget for endringane i planen er vurdert som tilstrekkeleg på kommuneplannivå. Dette gjeld med unntak av området SH5 der ein ikkje har god nok oversikt/kunnskap om naturtypens si utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknadane. Det er stilt eige krav i planføresegnene for område om kartlegging/undersøking før ein startar regulering.

Til grunn for vurdering av planendringane/planframlegget ligg tilgjengeleg kunnskap i div. databasar, samt kunnskap frå referansegruppe.

§ 9; «Føre var» prinsippet blir vektlagt gjennom at det i planføresegner blir stilt konkrete krav om undersøking/kartlegging, utforming av tiltak, oppfølging gjennom reguleringsplan, og andre omsyn for områda SH5, N28 og F97. Utover dette ser ikkje kommunen andre vesentlege verknadar for naturmiljøet. Ev. skader på naturmangfaldet for planen samla sett vert vurdert som så minimale at dei blir oppfatta som akseptable sett opp mot samfunnsinteressene som gjer seg gjeldande. For større nye tiltak er det generelt stilt krav om reguleringsplan, der krav etter NML må oppfyllast på eit meir detaljert nivå.

§ 10; Den samla belastning av planframlegget blir vurdert som akseptable utifrå dei samfunnsinteressene som gjer seg gjeldande. Totalt sett vil planframlegget redusere belastning og sikre betre styring av areal med registrete naturverdiar.

§ 11-12; Området som gir ein påverknad på naturverdiar/naturtypar er lagt ut etter ønskje frå private interesser. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er tiltakshavar sitt ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet må utgreiast nærmare i detaljreguleringsplan.

5.12.5. Kulturminner og kulturmiljø

Nye utbyggingsområde rammar ikkje kjente kulturminner eller kulturmiljø. Unntaket er 3 bustadar i Høyanger sentrum som er registert i Riksantikvaren sitt NB register som er lagt ut kombinert byggje- og anleggsføremål.

Alle automatisk freda kulturminner er vist i plankartet med rune R. Vedtaksfreda kulturminne har fått omsynssone d)- bandlegging etter lov om kulturminne. Samtidig har randområde til vedtaksfreda

kulturminne, miljø som er viktige historieforteljarar, samt listeførte kyrkjebygg fått omsynssone c) – bevaring kulturmiljø.

Konklusjon; Totalt sett blir kulturminne og kulturmiljø godt teke i vare og sikra i kommuneplanen sin arealdel. Kulturminne og kulturmiljø som ikkje har vedtaksstatus har fått styrka vern.

5.12.6. Friluftsliv og rekreasjon

Det er lagt inn bygge og deleforbodslinje mot sjø, samt langs vassdrag der det er utbyggingspress. I fastsetjinga av linja er verdi m.o.t. friluftsliv og rekreasjon vurdert. Det er også eit generelt byggeforbod på 30 meter langs vassdrag.

Planen har fokus på å sikre samanhengande grønstrukturar, spesielt i strandsona i Vadheim og på Kyrkjebø, samt langs Daleelva i Høyanger tettstad. Totalt er 571 daa avsett til grønstruktur, med underføremål, der 79 daa er framtidig arealbruk.

Konklusjon; Friluftsliv- og rekreasjonsverdiar har i større grad fått eit sterkare vern der ein sikrar at viktige område ikkje blir nedbygd. Dette gjeld spesielt i sentrumsnære områder.

5.12.7. Born og Unge

Dei nye utbyggingsområda vil ikkje få nokon negativ konsekvens av betyding då ein ikkje har råka område nytta av born og unge. Planen legg opp til at ein sikrar samanhengande grønstrukturar, noko som sikrar nærområde nytta til leik og rekreasjon.

Det er i tillegg lagt inn ny gang- og sykkelveg i Høyanger sentrum som betrar moglegheita for born og unge å ferdast trygt mellom ulike aktivitetar.

Konklusjon; Arealbruksendringane endrar i liten grad på forholda for born og unge.

5.12.8. Transportbehov og energiforbruk

Høyanger kommune har spreidd busetnad, samt større tettstadar på nordsida av Sognefjorden. Det er eit mål å oppretthalde denne busetnaden der ein arbeider for å styrkje dei ulike tettstadane, samtidig som ein opnar for noko spreidd bustadbygging. Dei ulike utbyggingsområda har difor større geografisk spreiing enn det som er optimalt m.o.t. til transport og energiforbruk, noko som igjen bidreg til auka transport og energiforbruk. Det er t.d. lagt til rette for næringsareal i nærleiken til alle tettstadane i kommunen.

Konklusjon; Arealbruksendringane er ikkje optimale med omsyn til framtidig transport og energiforbruk. Det er ein konsekvens av Høyanger kommune sin geografi, og eit ønskje om å oppretthalde busetnad i heile kommunen. Konsekvensane er akseptable.

5.12.9. Tettstadutvikling

Sentrumsutvikling er ein vedteken arealstrategi. I planen har ein definert alle sentrumsområde som sentrumsføremål med moglegheit for å kombinere ulike aktivitetar/føremål som naturleg høyrer til sentrum. Dette med bakgrunn i eit ønskje om å skape ein diversitet og eit mangfald som gir auka fleksibilitet og aktivitet gjennom heile døgnet.

Enkelte områder som er spesielt viktige med omsyn til vidare tettstadutvikling er lagt inn med omsynssone fornying og/eller krav om felles planlegging. Dette for å få eit felles og tilstrekkeleg overordna fokus på korleis området skal utvikle seg vidare. Det er vidare lagt til rette for bustadutvikling av alle tettstadane i kommunen.

Konklusjon; Arealbruksendringane blir vurdert til å ha positiv konsekvens for tettstadutvikling og sentrumsutvikling.

5.12.10. Næringsutvikling

Planen legg til rette for næringsareal i alle tettstadane i kommunen. Strategi om å oppretthalde aktivitet i alle tettstadar/bygdelag gjer det vanskeleg å oppnå særleg grad av samlokaliseringseffekt. Ein har forsøkt å unngå små og avgrensa areal utan utvidingsmoglegheiter, men dette har kun lykkast delvis. Ein del endringar frå tidlegare arealplanar, med omsyn til areal avsett til næring, har hatt som hensikt å betre akkurat dette.

Planen opnar i liten grad for at akvakultur som næring skal kunne utviklast. Unntaket er utviding av nokon allereie eksisterande lokalitetar på sørsida av Sognefjorden.

Konklusjon; Arealbruksendringane sikrar nok areal til å dekke forventa arealbehov, men ein oppnår ikkje i tilstrekkeleg grad fordelane ved samlokalisering. Totalt sett har likevel arealbruksendringane positiv konsekvens for næringsutvikling.

5.12.11. Infrastruktur og offentlege tenestar

Utbyggingsområde er generelt søkt å legge til eksisterande infrastruktur og offentleg tenestetilbod. Dette gjeld alle områder med unntak av utbyggingsområder for fritidsbustad. Fritidsbustadar har blitt plassert i nærleik av eksisterande vegsystem for å unngå nye inngrep.

Bustadfeltet B102 på Dale i Høyanger, B101 i Bjordal og B98 i Vadheim skal knytast til kommunalt vatn og avlaupsanlegg. Dei to andre bustadområda utløyser krav om private anlegg.

Planen legg opp til utbetring av Fylkesveg 55, noko som vil styrke infrastrukturen mellom Høyanger og Vadheim/Førde, samt etablering av nytt kaianlegg for utskiping av tømmer. Sistnemnde er infrastruktur som manglar i regionen.

Konklusjon; Arealbruksendringane er ikkje av eit slikt omfang at dei belastar eksisterande infrastruktur eller offentlege tenestetilbod i vesentleg grad.

5.12.12. Samfunnstryggleik

Det føreligg ei overordna risiko – og sårbarheitsanalyse for Høyanger kommune frå 2013 der ein har fokus på temaa infrastruktur, helse, natur og klima, gass, brann, ulykker, forureining, samt sabotasje og terror.

Det er ikkje lagt inn nye utbyggingsområde som er kjent at aukar risiko eller sårbarheit. Fleire område som ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Omsynssona tek i hovudsak utgangspunkt i aktsomheitskart frå Skrednett, og er så unøyaktige at dei ikkje kan ligge til grunn for ei endeleg avgjersle kring risiko og sårbarheit ved ny utbygging. Planen stiller krav om at dette blir følgt opp ved reguleringsplan og/eller byggesak.

Ein har aktivt brukt omsynssoner som viser område med restriksjonar og/eller krav til vidare oppfølging. Dette gjeld til dømes omsynssone for drikkevasskjelder, flaumsoner og skredfare.

Konklusjon; Planforslaget blir vurdert å ha små konsekvensar i med omsyn til risiko og sårbarheit.

6. Risiko og sårbarheitsanalyse (ROS) - nye arealføremål

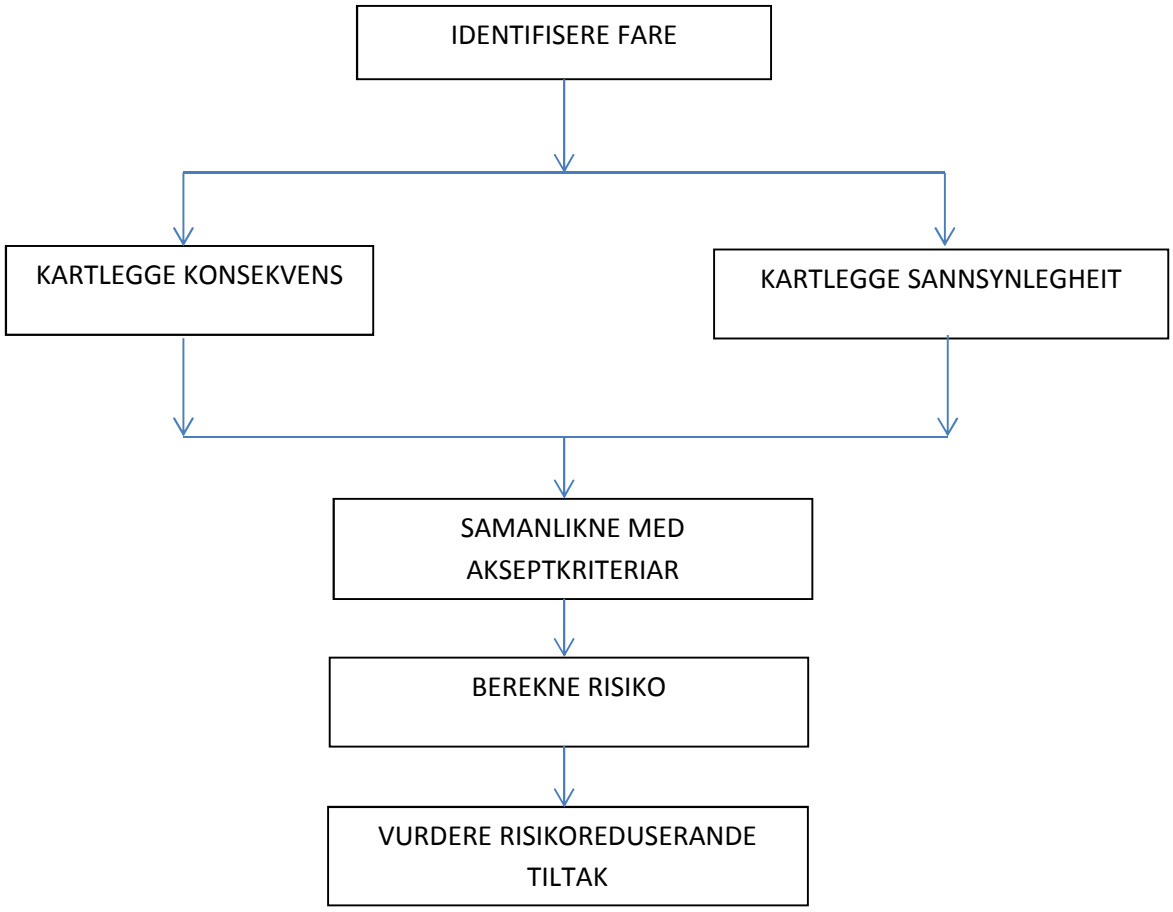
Føremålet med risiko- og sårbarheitsanalyse er å medverke til eit meir robust samfunn gjennom å identifisere uønskte hendingar, vise konsekvensane av desse, samt føreslå tiltak for å avgrense skade og redusere konsekvensen om ei slik hending inntreff. Målet er å ikkje bygge ny fare inn i samfunnet.

ROS analysen tek for seg nye område avsett til utbyggingsføremål. Med bakgrunn i ev. fare som avdekkast knytt til ny arealbruk blir det stilt krav om avbøtande tiltak, eller vidare oppfølging i reguleringsplan eller byggesak.

Omgrepet risiko uttrykker den fare som ei uønskt hending representerer for menneskjer, miljø, økonomiske verdiar og samfunnsviktige funksjonar. Risiko er eit resultat av sannsynlegheita (frekvensen) og konsekvensane av uønskt hendingar.

6.1. Metode

Alle nye arealføremål har blitt vurdert med bakgrunn i følgjande modell. Kunnskapsgrunnlaget som ligg til grunn for ROS analysen baserast først og fremst på referansegruppa sin kunnskap og kompetanse. Ut over dette er det nytta ulike kartdatabasar som Fylkesatlas, skrednett, osv. , samt Høyanger kommune sin overordna ROS analyse frå 2013.



6.2. Risikomatrise/vurderingsgrunnlag

Utgangspunktet for risikomatrisa er ei tradisjonell matrise der risiko er produktet av sannsyn og konsekvens.

6.2.1 Risikomatrise

Konsekvens	Sannsynleg			
	Lite sannsynleg	Noko sannsynleg	Sannsynleg	Svært sannsynleg
Ubetydeleg				
Ein viss fare				
Alvorleg				
Kritisk				
Katastrofalt				

Raude felt indikerer høg risiko. Det blir anten stilt krav om meir detaljert ROS analyse/kunnskapsinnhenting før tiltak setjast i verk, eventuelt må det gjennomførast risikoreduserande tiltak. **Gult felt** indikerer risiko der det bør gjennomførast risikoreduserande tiltak så langt det er forsvarleg utifrå til dømes økonomiske forhold, eller der det må gjennomførast meir detaljert ROS analyse/kunnskapsinnhenting. **Grønt felt** indikerer akseptabel risiko.

Tabell for sannsynlegheit

I Høyanger kommune er det definert ei slik avgrensing i høve sannsynlegheit for at ei hending skal oppstå.

Omgrep	**Poeng**	**Intervall**
Lite sannsynleg	1	Mindre enn ein gong kvart 50. år
Noko sannsynleg	3	Mellom ein gong kvart 10. år og ein gong kvart 50. år.
Sannsynleg	5	Mellom ein gong i året og ein gong kvart 10. år.
Svært sannsynleg	7	Ein gong i året eller oftare.

Tabell for konsekvens

Høyanger kommune har fastlagt kva nivå ein vurderer risiko og sårbarheit ut frå, og på kva nivå det må gjerast ytterlegare tiltak for å trygge samfunnet. Konsekvensar av uønskte hendingar blir vurdert utifrå følgjande akseptkriteria for liv og helse, miljø og materielle verdiar.

Omgrep	*Poeng*	*Liv og helse (menneske)*	*Miljø (jord, vatn, luft, m.m.)*	*Materielle verdiar*
Ubetydeleg	2	Få og små personskader	Ubetydeleg skade på miljøet	Skader for inntil 200.000,-
Ein viss fare	4	Alvorleg personskade, dødsfall kan førekomme	Miljøskader som krev mindre tiltak	Skader for intill 1.000.000,-

Alvorleg	6	Inntil 4 døde, inntil 10 alvorleg skadde/sjuke	Miljøskader som krev større tiltak	Skader for inntil 10.000.000
Kritisk	8	Inntil 10 døde, inntil 20 alvorleg skadde/ sjuke	Omfattande og langvarig skader på miljøet	Skader for inntil 50.000.000
Katastrofalt	10	Over 10 døde, over 20 alvorleg skadde/sjuke	Omfattande og uopprettelege skader på miljøet	Skader for over 50.000.000.

6.3. Kartlegging av potensielle faremoment for dei ulike innspelsområda.

Følgjande forhold har blitt vurdert i analysen;

Natur- og miljøforhold (NM)	Snø eller steinskred/-sprang, flodbølgjer som følgje av skred, kvikkleire eller anna ustabilitet, flaum/flaumskred, overvatn, radon, skog-/lyngbrann, stormflo, vind, sårbar flora, verneområde, vassdragsområde, kulturminne/-miljø?
Verksemdrisiko (VR)	Anlegg/verksemd som utgjere ein risiko, m.m.
Ureining (UR)	Fare for akutt ureining, støy og støv, høgspentlinjer, forureina grunn, m.m.
Beredskap (BR)	Sløkkevasskapasitet, tilkomst utrykkingskøyretøy, m.m.
Infrastruktur (IS)	Trafikkulykker, manglande kapasitet i kraftforsyning, tele/data, VA-system.
Andre forhold (AF)	Sabotasje/terror, anna kriminalitet, farlege terrengformasjonar, m.m.

6.3.1. Nye område for fritidsbusetnad

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
F91	Ortnevik							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F92	Bjordal							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare. Listeført kyrkjebygg i nærområde.
F93	Åkre							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F94	Åkre							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F95	Lavik, Ytre Hellefjord							Høgspentlinjer går gjennom områder
F96	Øvre Værholmen							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F97	Øvre Lavikdal							Grenser til Sørestrandvatnet natur-reservat.
F98	Torvund							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F99	Norevik							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F100	Merket, Kyrkjebø							
F101	Bjordal							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare, samt omsynssona for

								havnivåstigning og stormflo.
F102	Tredal							Dårleg tilkomst for utrykkingskøyretøy, dårleg sløkkevasskapasitet.

6.3.2. Nye område for bustad

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
B95	Østerbø							
B96	Bjordal							Listeført kyrkjebygg i nærområde.
B97	Torvund							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
B98	Nedre Hovland, Vadheim							Området ligg innanfor omsynssone stormflo/havnivåstigning.
B99	Dale							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.

6.3.2. Nye område for næringsverksemd

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
N25	Ortnevik							Området ligg innanfor omsynssone stormflo/havnivåstigning.
N26	Tangen							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
N27	Søreide							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare. Utsatt for stormflo/havnivå-stigning.
N28	Sørebø							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare. Utfylling i Østerbøvatnet.
N29	Osland							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare, samt forventa havnivåstigning/ stormflo.
N30	Lavik							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare
N31	Alværa-Aven (Rå)							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare
N32	Vadheim							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare

6.3.3. Nye område for samferdsletiltak

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
SH5	Monsenden/Sørevika							Viktig naturtype (verdi B). Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
	Høyanger (Sæbø)							Daleelva er flaumsikra.
	Kvernhaugtunnelen							Strekninga ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
	Hovdetunnelen							Strekninga ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
	Tronvik-Ulvåna							Delar av strekninga ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.

6.3.5. Nye område for kombinert bygg- og anlegg

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
BKB8	Svartemyr ferjekai							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare
BKB9	Høyanger sentrum							

6.3.6. Nye område for råstoffutvinning

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
BRU 7	Øvre Lavikdal							

6.3.7. Område for LNF spreidd der ein opnar for nye tiltak.

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
LS 1	Ortnevik							SEFRAK registrerte bygg.
LS 2	Hest							Ligg delvis innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LS 4	Massnes							Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. SEFRAK bygg.
LS 5	Lavikdalen							Grensar til rik kulturlandskapssjø. Ligg delvis innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LS 6	Lavikdalen							Mogleg støy og ureining frå nærliggande næringsområde.
LS 7	Klævold							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LSF 3	Furehaugen							Område ligg innanfor omsynssona for havnivåstigning/stormflo, samt ras- og skredfare.
LSF 4	Lavik							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LSF 5	Bruås							
LSF 6	Rå							Område ligg innanfor omsynssona for havnivåstigning/stormflo, samt ras- og skredfare.
LSF 7	Ullebø							Område ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.
LSF 8	Guddal							Område ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.
LSF 9	Guddal							Delar av område ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Grensar til våtmarksområde.
LSF10	Frivik							Område ligg delvis innanfor omsynssona for havnivåstigning /stormflo, samt ras- og skredfare.
LSF	Synken/Ulldal							Ligg innanfor nedslagsfeltet for

15								drikkevatn.
LSF 16	Breidal							Delar av området ligg innanfor nedslagsfelt drikkevatn.
LSF 19	Raa							

6.3.8 Nye område for fritids og turistføremål

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
BFT12	Torvund							Ligg i nærleiken til lokalt viktig naturtype.

6.3.9 Nye område for akvakultur

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
VA11	Bjønnspjotneset							

6.4 Oppsummerande tabell

Konsekvens	Sannsynleg			
	Lite sannsynleg	Noko sannsynleg	Sannsynleg	Svært sannsynleg
Ubetydeleg	F100, Høyanger (Sæbø), B95, BKB9, LS1, LSF5, LSF10, BFT12	F95, LS6,		Kvernhaugtunnelen, Hovdetunnelen, LSF19.
Ein viss fare	F98, B96, B97, F91, F93, LS2, LS5,	F97, F94, F96, F99, N28, BKB8		
Alvorleg	B99, N29, LS4, LS7, LSF3, LSF4, LSF6, LSF7, LSF8, LSF9,	F92, N30, N27, B98, F102, LSF15, LSF16,	N31, SH5, F101	
Kritisk	N32	N26, N25		
Katastrofalt				

For område avsett til utbygging i gul risikosone er det krav om at forhold avdekka i ROS - analysen blir vurdert nærmare i reguleringsplan eller ved søknad om tiltak. Ev. risikoreduserande tiltak skal gjennomførast.

For alle område som ligg innanfor omsynssone faresone i plankartet, og som er nemnt i ROS analysen at ligg innanfor omsynsone for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo, eller generell flaumfare, skal det gjerast eigne vurderingar om behov for å gjennomføre tiltak jf. *Forskrift om tekniske krav til byggverk TEK 10, kap. 7. Sikkerheit mot naturpåkjenningar.* Dette gjeld sjølv om dei er plassert i grønt felt med akseptabel risiko utifrå akseptkriteria definert av Høyanger kommune.

7. Arealrekneskap

Føremål PBL 2008	Eksisterande		Framtidig	
Areal er gitt i daa (1000m²).				
1. Bygningar og anlegg				
Bustadar	B1 – 94	1.784	B95 - 99	50
Fritidsbusetnad	F1 – 90	1.707	F91-102	278
Sentrumsformål	BS1 - 2	35	BS3 – 10	115
Forretningar	FO1 - 3	65		
Offentleg eller privat tenesteyting	BOP1 – 26	271		
Fritids- og turistføremål	BFT1 – 11	197	BFT12	6
Råstoffutvinning	BRU1 - 6	272	BRU7	6
Næringsverksemd	N1 – 25	552,6	N26 – 32	87,2
Idrettsanlegg	BIA1 - 6	512		-
Andre typar bygningar og anlegg	BAB1 – 36*	58		
Grav- og urnelund	BGU1 - 5	21		
Kombinert byggje- og anleggsformål	BKB1 – 7	34	BKB8 - 9	13
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
Areal	S1 - 7	34		
Hamn	SH1 - 4	8	SH5	5
Kollektivknutepunkt	SK1	6		
Parkering	SP1 - 15	53		
3. Grønstruktur				
Grønstruktur	G1 - 6	65	G7 – 8	4
Naturområde			GN1	22
Turdrag	GTD 2	90		
Friområde	GF1 – 18GF29	340	GF19 - 27	44,2
Park	GP1	4	GP2	8
4. Forsvaret				
Forsvaret				
5. Landbruks-, Natur- og friluftsformål og reindrift				
LNFR		830.788	L1 - 8	110
LNFR spreidd – generell	LS1 – 8	494		
LNFR spreidde bustader	LSB1 - 2	64		
LNFR spreidd fritidsbusetnad	LSF1 - 18	1.641	LSF19	12
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone				
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.		264.169		
Ferdsel	VFE1-VFE3	718		
Småbåthamn	VS1 - 9	65		
Fiske	VFI - 8	4701		
Akvakultur	VA1 – 10 (+12)	1022	VA11	33
Drikkevatn	VD1 - 5	6672		
Friluftsområde	VFR1- 7	92		
Kombinert	VKA1 – 2, VKA4	185	VKA3	20
*Naustområder***		*14*		

Omsynssoner PBL 2008			Framtidig
Arealene er gitt i daa (1000m²).			
KpFareSone			
Ras- og skredfare (310)	H310_1		
Flaumfare (320)	H320_1	1596	
Skytebane (360)	H360_1 – H360_4	205	
KpGjennomføringSone			
Fornying (830)	H830_1 – H830_3	48	
KpAngittomsynSone			
Omsyn landskap (550)	H550_1	170	
Bevaring naturmiljø (560)	H560_1	872	
Bevaring kulturmiljø (570)	H570_1 – H570_14	323	
KpBandleggingSone			
Bandl. etter lov om naturvern (720)	H720_1 – H720_2	81949	
Bandl etter lov om kulturminner (730)	H730_1 – H730_3	40	
Bandl. etter andre lover (740)	H740_1 - H740_2	686	H740_3 + H740_4 937
KpDetaljeringSone			
Reguleringsplan gjelder fortsatt (910)	H910_planid (17stk)	1344	
KpBestemmelseOmråde			
Krav om reguleringsplan	#1 - #3	73	
Forhold som skal avklarast og belysast	#4	14	
KpSikringSone			
Nedslagfelt drikkevatn	H110_1 - H110_5	63722	

*BAB1-7 Naust, BAB8-24 Komtek, BAB25-35 Kraftproduksjon, BAB36 Telekom.

**Avsett som andre typar bygningar og anlegg og merka med Naust i plankartet. 14 daa ligg i summen for BAB.

*** F46 er teke ut av planen etter 1. gangs høyring.

**** GTD1 er teke ut av planen etter 1. gangs høyring.

***** H570_12 er blitt ein del av H570_11 etter 1. gangs høyring.

Føresegner - Kommuneplanen sin arealdel

RETTSVERKNADAR AV KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

Kommuneplanen skal leggast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i planområdet og bindande for tiltak som er nemnd i Plan og bygningslova (PBL.) § 1-6, samt § 20-1, første ledd bokstav a til m.

Tiltak kan ikkje setjast i verk om dei er i strid med fastsatt arealbruk i kommuneplanen sin arealdel, gjeldande kommunedelplanar eller gjeldande reguleringsplanar. Dette gjeld også tiltak som kan vere til ulempe for gjennomføring av planen.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. PBL. § 11-6. Planomtalen er rettleiande og representerer kommunen sine ønskjer for framtidig utvikling og skal leggast til grunn i all arealplanlegging og byggesakshandsaming.

Kommuneplanen sin arealdel gjeld ved motstrid framføre eldre reguleringsplanar og kommunedelplanar jf. PBL § 1-5 om ikkje anna er vist i kartet jf. PBL § 11-8, bokstav f eller lista opp i tabell nedanfor.

Avvik frå fastsett arealbruk eller føresegner må handsamast som dispensasjonssak.

Følgjande planar skal gjeld framføre kommuneplanen sin arealdel ved ev. motstrid;

PlanID	***Plannavn***	***Vedtaksdato***
200202	Reguleringsplan Vadheim Nord	12.02.2002
200401	FV 92 Matre – Bjordal Parsell Furuhaugen – Nyebrufjell	25.05.2004
200403	Reguleringsplan delar av Østerbø Gnr. 16 bnr. 5, 10 og 18	17.06.2004
200503	Reguleringsplan Torvund - Teigen	20.12.2005
200701	Hytteområde på Klævoldneset	13.03.2008
200703	Reguleringsplan for kraftstasjon og skytebane ved Eiriksdal kraftverk – området ved K2	21.06.2007
200705	Hjetland trafikk og industriområde	03.10.2007
200803	Kommunedelplan for Stordalen 2008 – 2019	16.12.2008
200901	Reg. end. E39 Torvund – Teigen, pars. Norevik Fagernes	16.06.2009
200903	Kveiteoppdrettsanleg Slantevika	24.09.2009
200904	Reguleringsplan for Vamråk, gnr bnr 1 og 6 m.fl.	24.09.2009
201001	Småbåthamn, Norevik	17.12.2010
201201	Reguleringsplan for E 39 Lavik ferjekai	21.06.2012
201202	Detaljregulering Ortnevik sentrum	23.10.2012
201302	Detaljreguleringsplan for Midtneset	25.04.2013
201305	Lavik, Område B/F/K 3	13.06.2013
201304	Næringsområde Øvre Sæbø	13.06.2013

KAP. 1 GENERELLE FØRESEGNER PBL § 11-9.

§ 1.1 Krav om reguleringsplan (PBL. § 11-9 nr. 1)

1.1.1. I område avsett til eksisterande eller framtidig bygg og anlegg etter PBL. § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter PBL. § 11-7 nr. 2 kan det ikkje gjennomførast tiltak nemnd i PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l før det føreligg reguleringsplan.

1.1.2 Kravet til plan gjeld ikkje mindre område og tiltak (inntil 3 tomter for einebustad eller 3 tomter for fritidsbusetnad) så lenge;

- *Området ikkje ligg innanfor byggegrense mot sjø jf. kommuneplanen sitt arealplankart.*
- *Tiltaket ikkje inneberer store terrenginngrep.*
- *Tiltaket ikkje inneberer vesentlege endringar og/eller konsekvensar/ulemper for nærområdet med omsyn til trafikkavvikling, tilkomst og anna infrastruktur.*
- *Tiltaket ikkje inneberer vesentlege endringar og/eller konsekvensar med omsyn til leikeplass/uteareal og fritids – og rekreasjonsmoglegheiter.*
- *Tiltaket ikkje inneberer fare for forureining og utslepp, samt ras, flaum, radon, osv.*
- *Tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for landbruksdrift.*

1.1.3 Tiltak som ikkje krev reguleringsplan skal ikkje overstig maks BYA 35% for einebustadtomter og maks BYA 20% for fritidsbustadtomter med storleik opp til 1000m2. Ved større tomter skal 1000m2 leggjast til grunn for utrekning av BYA. For fritidsbustadar er maks bruttoareal 200 m2, maks gesimshøgde 4m og maks mønehøgde 7 m. For einebustadar er maks mønehøgde 9m.

1.1.4 I område fastsatt i arealplankartet med omsynssone jf. PBL. 11-8 bokstav e, kan det ikkje gjennomførast tiltak nemnd i PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l før det føreligg reguleringsplan for det aktuelle området.

1.1.5 Innafor område avsett til sentrumsføremål kan det stillast krav om reguleringsplan uavhengig av storleik på prosjekt /-tiltak i dei tilfelle der prosjektet eller tiltaket vil få konsekvensar for vidare utvikling av området.

1.1.6 Arealoverføring jf. matrikkellova § 15, samt tiltak jf. PBL § 20- 1 bokstav m kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan. For sistnemnde gjeld fritak frå krav om reguleringsplan tiltak vurdert av Høyanger kommune som mindre vesentlege.

§ 1.2 Krav om utbyggingsavtale (PBL. § 11-9 nr. 2)

1.2.1 Ved gjennomføring av vedteken kommuneplan eller reguleringsplanar, eller ved vesentleg endring av reguleringsplanar skal behov for utbyggingsavtale vurderast opp mot tiltakets omfang, infrastrukturbelastning og planprosjektet sin kompleksitet. Det er eit krav om utbyggingsavtale i tilfelle der kommunen skal overta teknisk infrastruktur, og/eller andre typar anlegg.

Retningslinjer;

Ein utbyggingsavtale kan innehalde;

- Krav til opparbeiding av teknisk infrastruktur (veg, parkeringsplassar, vatn, avløp, el- og telekablar, fjernvarme, gang og sykkelvegar, brann- og renovasjonsordningar).
- Krav om tilrettelegging av grøn infrastruktur (stiar og skiløyper, leikeareal, friområde og anna grønstruktur, samt framtidige avtalar som sikrar drift og vedlikehald).
- Vilkår knytt til bustadpolitiske tiltak, tal bustadar og bygningens utforming (fordeling av type bustad, storleik og minstestorleik, krav til utforming, krav til kvalitet, tilpassing til ulike brukargrupper).
- Krav til gjennomføring av andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtaket (spesielle infrastrukturtiltak, miljøtiltak, kulturtiltak, organisatoriske tiltak, utbyggingstakt og utbyggingsrekkefølgje).

Prinsippet for kostnadsdeling;

- Hovudprinsippet er at utbyggjar må dekke kostnadar innanfor planområdet som har direkte samanheng med eiga utbygging.
- Utbyggjar må også forvente å delta heilt eller delvis i finansiering av eksterne kostnadar som har direkte samanheng med utbygginga.
- Utbyggjar kan ikkje påleggjast å koste sosial infrastruktur.
- I høve der det er urimeleg å krevje at utbyggjar skal dekke heile kostnaden ved gjennomføring av plan, eller der planen kan sjåast som sentral for å oppnå vedtekne målsettingar for samfunnsutvikling i kommunen kan kommunen etter forhandlingar bidra til finansiering.

Avtaleprosessen;

- Krav om utbyggingsavtale skal avklarast i samband med oppstart av planarbeidet.
- Oppstart av forhandlingar og utbyggingsavtale skal kunngjerast, og partar som blir råka har rett til å komme med merknadar.
- Forslag til avtale skal leggast ut til offentleg ettersyn i 30 dagar.
- Utbyggingsavtalen er ikkje bindande før etter av kommunestyret har vedtatt arealplan for det aktuelle området.

§ 1.3 Krav til løysing for vassforsyning, avlaup, veg og anna transport (PBL. § 11-9 nr. 3)

1.3.1. For krav til veg gjeld Statens vegvesen sine vegnormalar, så langt ikkje anna er fastlagt i reguleringsplan.

1.3.2. Vegframføringar skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon. Store vegfyllingar skal så langt som mogleg unngåast.

1.3.3. Anlegg for vatn og avløp skal vere tilfredstillande etter Høyanger kommune sitt skjønn, og gjeldande lovverk. Ved etablering av tre einingar eller meir skal felles anlegg vurderast.

§ 1.4 Rekkefølgjekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønstruktur (PBL. § 11-9 nr. 4)

1.4.1 Tiltak jf. PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l kan ikkje setjast i verk før kommunikasjons-, vassforsynings-, elektrisitets -og avlaupstilhøva, samt vegtilkomst er tilfredsstillande etter Høyanger kommune sitt skjønn.

1.4.2. I alle område med potensiell fare for skred vist i aktsemdskart frå NVE er det krav om nærmare ras- og skredfarekartlegging før det kan gjennomførast ny utbygging med rom for varig opphald. Kravet gjeld ikkje for tiltak på eksisterande bygg med rom for varig opphald, med mindre tiltaket fører til auka tal brukseiningar.

§1.5 Byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav (PBL. § 11-9 nr. 5)

Retningslinjer;

I alle nye byggjeområde som ligg innanfor forventa havnivåstigning, og er utsett for stormflo (3 moh) skal det vurderast behov for sikringstiltak eller spesielle tiltak m.o.t. utforming av bygningsmasse.

§ 1.6 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur (PBL. § 11-9 nr. 6)

1.6.1 Ny utbygging skal i minst mogleg grad føre til at sårbare dyre- og planteartar går tapt. Biologisk viktige område skal ikkje reduserast.

1.6.2 Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei god arkitektonisk utforming når det gjeld utbyggingsmønster, volum, stiluttrykk, materialbruk, takform og fargar, samt ta utgangspunkt i god, lokal byggjeskikk. Bygningar og anlegg plasserast med best mogleg tilpassing til landskap og terreng og omgivnadar.

1.6.3 Ved ny utbygging skal eksisterande terreng og vegetasjon i størst mogleg grad takast i vare.

§ 1.7 Omsyn til bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø (PBL. § 11-9 nr. 7)

1.7.1 Ved tiltak nær eit kulturminne/kulturmiljø skal det leggast særleg vekt på ei heilskapleg vurdering med målsetting om å ta i vare kulturminnet/kulturmiljøets kvalitetar. Nye tiltak skal forholda seg til eksisterande utbyggingsstruktur og primært underordne seg kulturminne/kulturmiljøet. Tilstrekkeleg avstand til kulturminne skal vektleggast. Vegetasjon som gamle markante tre skal forsøkast bevarast.

1.7.2. Historisk, arkitektonisk eller anna kulturell verdi som knyter seg til ein bygning sitt ytre eller omliggande miljø, skal så langt som mogleg takast i vare jf. PBL § 31-1. Skilt og reklameinnretningar skal i grafisk utforming, materialbruk, utføring og fargar vere underordna desse omsyna.

1.7.3. Ved handsaming av tiltak på SEFRAK – registrerte bygningar skal det gjerast ei særskilt vurdering av verneverdi. SEFRAK – registrerte bygningar kan setjast i stand under føresetnad av at målestokk, takform, fasadar, vindaugsinndeling, dør- og vindaugsutforming i størst mogleg grad vert oppretthalden eller tilbakeført.

§ 1.8 Forhold som skal avklarast og belysast i vidare reguleringsplanarbeid (PBL. § 11-9 nr. 8)

1.8.1 Ved all utbygging skal skred, ras, flaum, alle typar ureining og anna risiko vurderast. Om tvil skal området vurderast av sakkyndig, og det skal lagast sluttrapport.

1.8.2 Ved all bustadutbygging skal ein vurdere, samt avklare behovet for areal til leik og rekreasjon.

1.8.3 I alle nye utbyggingsområder som potensielt ligg innafor forventa havnivåstigning og som kan bli råka av stormflo (3 m.o.h.) skal behov for sikringstiltak eller andre førebyggjande tiltak vurderast og avklarast.

KAP. 2 FØRESEGNER TIL AREALFØREMÅL ETTER PBL §§ 11-7 NR. 1, 2 OG 3.

§ 2.1 Bygg og anlegg

2.1.1 Bustad

2.1.1.1. Føremålet gjeld byggjeområde for bustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna felles- og leikeareal. PBL. 11-7 nr. 1

2.1.1.2. I bustadområde B82 Parken er det ikkje tillate med tiltak som bryt med eksisterande bygningsmiljø. Nye tiltak skal innarbeidast i ein heilskapleg plan for området. Planen skal godkjennast av Riksantikvaren. PBL. § 11-9 nr. 7.

2.1.1.3. For delar av bustadområde B74 på Austreim jf. omsynssone #2 for føresegnområde er det krav om reguleringsplan før tiltak nemnd i PBL. § 20-1 kan gjennomførast. Reguleringsplanen skal sikre tilkomst til og langs strandsona. PBL. 11-9 nr. 1.

2.1.1.4. For delar av bustadområde B 74 på Kyrkjebø jf. Omsynssone #4 for føresegnområde er det ikkje krav om reguleringsplan. Det skal utarbeidast situasjonsplan for heile området før tiltak jf. PBL. 20-1 kan setjast i verk. PBL 11-9 nr.1.

2.1.1.5. For delar av bustadområde B 54 Hovland i Vadheim jf. omsynssone #1 for føresegn-område er det krav om reguleringsplan før det kan setjast i verk tiltak jf. PBL 20-1. PBL 11-9 nr. 1.

2.1.2 Fritidsbustad

2.1.2.1 Føremålet gjeld byggjeområde for fritidsbustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal jf. PBL 11-7 nr.1

2.1.2.2. I område avsett til fritidsbustad skal tal interne vegar haldast på eit minimum. Parkering skal i størst mogleg grad samlokaliserast. PBL § 11-9 nr. 3.

2.1.2.3. I fritidsbustadområde F97 er det krav om at ein i reguleringsplan tek spesielt omsyn til naturverdien Sørestrandvatnet utgjer. Tiltak skal utformast med sikte på minst mogleg innverknad/skade på naturreservatet. PBL 11-9, nr.6.

2.1.2.4. For fritidsbustadområde F87 er det krav om reguleringsplan før nye tiltak kan setjast i verk. PBL11-9, nr1.

2.1.2.5. Innanfor område avsett til eksisterande fritidsbustad kan det oppførast tiltak på tomter frådelt til føremålet. Fortetting er ikkje tillete. PBL §11-9, nr.5.

Retningslinjer fritidsbustadar;

Kode	*Områdenamn*	***Maks tal nye einingar***
F91	Ortnevik	**20**
F92	Bjordal	**13**
F93	Åkre	**3**
F94	Åkre	**3**
F95	Lavik/YtreHellefjord	**3**
F96	Øvre Værholmen	**4**
F97	Øvre Lavikdal	**7**
F98	Torvund	**5**
F99	Norevik	**3**
F100	Merket	**5**
F101	Bjordal	**5**
F102	Tredal	**3**

2.1.3 Sentrumsføremål

2.1.3.1. Føremålet gjeld sentrumsområde med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som forretning, tenesteyting, bustad, grøntareal, infrastruktur, hotell/overnatting og kulturtilbod jf. PBL § 11-7 nr.1. Det er ikkje tillate med industri, eller anna verksemd som kan føre til vesentleg trafikk- eller miljømessige ulemper, eller som er til fare eller sjenanse for omgivnadane.

2.1.3.2. I område avsett til sentrumsføremål er det tillat med kombinerte bygg for ulike sentrumsfunksjonar. I den grad det er mogleg skal publikumsretta aktivitet leggast til gatenivå og vere planlagt i tråd med krav til universell utforming. PBL § 11-9 nr. 5.

2.1.3.3. I sentrumsområde BS 8, jf. Omsynssone #3 for føresegnsområde, i Høyanger sentrum, skal eksisterande kvartalstruktur oppretthaldast. Bygningar skal orientere seg mot gate, og lukka fasadar mot tilstøytande gate er ikkje tillate. PBL § 11-9 nr. 5.

2.1.3.4. For sentrumsområde BS 4 og BS 6 i Vadheim skal det utarbeidast reguleringsplan før tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l kan setjast i verk. PBL § 11-9 nr.1.

2.1.4. Forretningar

2.1.4.1. Føremålet omfattar areal og bygningar for detaljhandel. Privat eller offentleg tenesteyting er også tillate. PBL §11-7 nr.1.

2.1.4.2. Bygningar skal orientere seg mot gate, og lukka fasadar mot tilstøytande gate er ikkje tillate. PBL § 11-9 nr. 5.

2.1.5 Offentleg eller privat tenesteyting

2.1.5.1. Føremålet omfattar areal og bygningar for ulike former for privat eller offentleg tenesteyting. PBL §11-7 nr.1.

2.1.6 Fritids- og turistformål

2.1.6.1 Føremålet omfattar utleigehytter og andre typar overnattingsanlegg som drives i kommersiell samanheng. PBL §11-7 nr.1.

2.1.7 Næring

2.1.7.1 Føremålet omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. PBL §11-7 nr.1.

2.1.7.2. Det er ikkje tillate med etablering av daglegvare eller detaljvarehandel. Mindre forretningsverksemd eller tenesteyting som ei forlenging av eksisterande aktivitet er tillate. PBL §11-9 nr.5.

2.1.7.3. Nye verksemder skal ikkje plasserast slik at dei er til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet. PBL §11-9 nr.6.

2.1.7.4 For næringsområde N28 skal reguleringsplan ta særskilt omsyn til naturtypen Østerbøvatnet utgjer for slik å minimere skade på førekomsten sin økologiske tilstand. Elveosen i vest skal i størst mogleg grad takast i vare, og utforming skal ha ei form tilpassa dagens strandlinje. PBL 11-9, nr.6.

2.1.8 Råstoffutvinning

2.1.8.1. For område avsett til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg utviding av eksisterande uttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som er nemnt i PBL § 20-1 eller gjennomførast frådeling til slike føremål før området går inn i ein reguleringsplan. PBL § 11-9 nr. 1.

2.1.8.2. Reguleringsplan skal innehalde krav om driftsplan. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden, og det skal gå fram korleis området skal sjå ut etter ferdig uttak. Område med lausmassar skal i størst mogeleg grad førast tilbake til opphavleg bruk. PBL § 11-9 nr. 1.

2.1.9 Idrettsanlegg

2.1.9.1 Føremålet omfattar større idrettsanlegg som skibakkar, stadion, og liknande. PBL § 11-7 nr. 1.

2.1.10 Andre typar bygg og anlegg

2.1.10.1 Føremålet omfattar areal og bygningar for kommunaltekniske anlegg, samt område for andre større terrenginngrep som ulike typar kraftanlegg (vindkraft og små vasskraftverk) PBL § 11-7 nr. 1.

2.1.11 Grav og urnelund

2.1.11.1. Føremålet omfattar kyrkjegardar og offentlege gravplassar som går inn under lov om kyrkjegardar. Det omfattar også gravplassar for trussamfunn utanom den norske kyrkja. PBL § 11-7 nr. 1.

2.1.12 Kombinert bygge – og anleggsføremål

2.1.12.1. I område BKB 1 er det tillate med kombinasjon av bustad/fritidsbustad.

2.1.12.2 I område BKB 2 er det tillate med kombinasjon av forretning/næring.

2.1.12.3. I område BKB3er det tillate med kombinasjon av næring/forretning/tenesteyting/bustad.

2.1.12.4. I område BKB 4 er det tillate med kombinasjon av næring og småbåthamn/naust

2.1.12.5. I område BKB 5 er det tillate med kombinasjon av bustad og næring.

2.1.12.6. I område BKB 6 er det tillate med kombinasjon av bustad og næring/forretning.

2.1.12.7. I område BKB 7 er det tillate med kombinasjon av næring/forretning og tenesteyting.

2.1.12.8. I område BKB8 er det tillate med kombinasjon av næring/forretning/tenesteyting/bustad

2.1.12.9. Område BKB9 er det tillate med kombinasjon av næring/forretning/tenesteyting/bustad.

§ 2.2 samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Hamn

2.2.1.1 Ved oppføring, plassering og utforming av tiltak innanfor område SH5, med tilhøyrande vegsystem, skal det takast særskilt omsyn til førekomsten av den utvalde naturtypen for å unngå forringing av naturtypen si utbreiing og førekomsten sin økologiske tilstand PBL §11-9 nr. 6. Før regulering skal det gjerast ei undersøking/kartlegging av fagkunnig biolog innanfor naturtypelokaliteten jf. PBL § 11-9 nr. 8.

2.2.1.2 For område SH5 med tilhøyrande vegsystem er det krav om reguleringsplan før tiltak jf. PBL § 20-1 kan setjast i verk. PBL §11.

§ 3 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) PBL § 11-7 NR. 5

§3.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde

3.1.1 Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar, jf. PBL § 11-7 nr. 5 bokstav a

3.1.2 Naudsynte bygningar og anlegg for landbruk og gardsbasert næringsverksemd kan oppførast i 100 – metersbeltet langs sjø dersom bygning/anlegg vert plassert i tilknyting til eksisterande tunskipnad. Dette er ikkje til hinder for tiltak med sjøretta funksjon. jf. PBL § 11-11 nr. 4

3.1.3 Det er tillate med oppføring av våningshus/kårhus på garden i tilknyting til eksisterande gardstun. Det er ikkje tillate å etablere ny tilkomst eller avkjørsle utan at det føreligg særskilte grunnar til dette.

Retningslinje;

- Fritidsbusetnad skal ikkje forståast som gardsbasert næringsverksemd. Dette gjeld også oppføring av anna bygningsmasse tenkt nytta til utleige for kommersielle føremål.
- Oppføring av stølsbygningar er tillate.
- Særskild grunn til å få etablert ny avkjørsle kan til dømes vere grunna i trafikktryggleik, ureiningsproblematikk (støy), og liknande.

§3.2. LNF - areal for spreidd bustad-, fritids-, eller næringsbygg

3.2.1. I område sett av til LNF spreidd er det ikkje krav om reguleringsplan. I tillegg til nødvendige tiltak for landbruk- og gardsbasert næringsverksemd kan det oppførast bustad-, fritids, - og/eller næringsbygg. PBL § 11-11 nr. 2.

3.2.2. Tal bygningar som kan oppførast innanfor det enkelte LNF spreidd område er definert i eiga opplisting. Utbygging skal ha karakter av å vere spreidd, og skje gjennom oppføring av enkeltståande bygg. Nye bygg skal som hovudregel plasserast i tilknyting til eksisterande bygg og infrastruktur, og trekkjast så langt som rå tilbake frå strandkanten. PBL § 11-11 nr. 1.

3.2.3. Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast situasjonsplan som viser plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysingar, materialbruk og høgder på terreng og bygg. PBL § 11-11 nr. 1.

3.2.4. Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet jf. PBL. 11-11 nr. 1.

3.2.5. For alle einebustadtomter i LNF spreidd gjeld BYA maks 35% for tomtestorleik opp til 1000m2, og maks mønehøgde 9m. Ved større tomter skal 1 daa leggjast til grunn for utrekning av BYA. For fritidsbustad gjeld tilsvarande, men BYA maks 20%, bruttoareal maks 200m2, gesimshøgde maks 4m og mønehøgde maks 7 m. PBL § 11-9 nr.5.

3.2.5. Nye tiltak jf. PBL 20-1 må ikkje plasserast slik at dei fører til ulemper for landbruksdrift. PBL § 11-11 nr. 1.

3.2.6. Påbygg/tilbygg/endring av eksisterande bygningsmasse er tillate. PBL § 11-11 nr. 2.

3.2.7. Det er ikkje tillate med frådeling eller oppføring av bustad/fritidsbustad innanfor byggegrensa til sjø og vassdrag, sjå kap. 4. Nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd, samt oppføring av landbruksbygningar er tillate. PBL § 11-11 nr. 5.

Oversikt område for LNF spreidd- generell

Kode	*Områdenamn*	*Eksisterande*	***Nye***
LS 1	Ortnevik	3	**2**
LS 2	Hest	5	**2**
LS 3	Osland	3	**0**
LS 4	Massnes	5	**3**
LS 5	Lavikdalen	6	**2**
LS 6	Lavikdalen	3	**1**
LS 7	Klævold	16	**5**
LS 8	Frivik	4	**0**

Oversikt område for LNF spreidd bustad

Kode	*Områdenamn*	*Eksisterande*	***Nye***
LSB 1	Ortnevik	3	**0**
LSB 2	Lavikdalen	4	**0**

Oversikt område for LNF spreidd fritidsbusetnad

Kode	*Områdenavn*	*Eksisterande*	***Nye***
LSF 1	Ortnevik vest	2	**0**
LSF 2	Værholmen/Lerketun	3	**0**
LSF 3	Furehaug	6	**2**
LSF 4	Lavik	6	**2**
LSF 5	Bruås	4	**2**
LSF 6	Rå	4	**4**
LSF 7	Ullebø	10	**2**
LSF 8	Guddal	13	**3**
LSF 9	Guddal	7	**2**
LSF 10	Frivik	11	**3**
LSF 11	Tronvik	3	**0**
LSF 12	Kyrkjebø	5	**0**
LSF 13	Kyrkjebø	4	**0**
LSF 14	Austreim	9	**0**
LSF 15	Synken/Ulldalen	6	**4**
LSF 16	Breidalen	8	**4**
LSF 17	Måren	5	**0**
LSF 8	Høgsvatn	6	**0**

§ 4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE PBl § 11-7 nr.6

§4.1 Byggegrense strandsone

4.1.1. Funksjonell strandsonegrense vist i plankartet utgjer bygge- og deleforbodsgrense mot sjø innanfor område definert som byggjeområde eller område for LNF spreidd utbygging. Strandlinja målast i horisontalplanet ved alminneleg høgvatn. PBL 11-9. nr.5.

4.1.2. Byggegrense fastsett gjennom reguleringsplan gjeld framføre kommuneplanen. PBL 11-9. nr.5.

Retningslinje;
Funksjonell strandsone i LNF område vist som eiga linje i plankartet er retningsgivande med omsyn til behandling av dispensasjonssøknadar og søknad om frådeling.

§4.2 Byggegrense vassdrag

4.2.1 Om ikkje anna er synleggjort i plankartet er det ei generell bygge- og deleforbodsgrense på 30 meter lang alle vassdrag. Der offentleg veg kjem innanfor utgjer den byggegrense. PBL 11-9. nr.5.

4.2.2. Byggegrense fastsett gjennom reguleringsplan gjeld framføre kommuneplanen. PBL 11-9. nr.5.

4.2.3. Bygge- og deleforbodsgrensa er ikkje til hinder for;

1. *Tiltak jf. PBL § 20-1 bokstav c og e.*
2. *Tiltak jf. PBL § 20-2. bokstav a til d.*
3. *Tiltak jf. PBL § 20-3. bokstav a til f.*
4. *Tiltak som naturleg må ligge til vassdrag.*
    a. *Naust, småbåthamn, felles kai/brygge, osv.*
5. *Frådeling ved innløysing av allereie utbygd festetomt etter tomtefestelova.*

§4.3 Fiske

4.3.1 I sjøområde som i kommuneplanen er avsett til låssetting av fisk eller Fiske har tradisjonelt fiske prioritet framføre anna aktivitet. Det må ikkje komme installasjonar i låssettingsplassane som kan hindre utøving av fiske.

§.4 Akvakultur

4.4.1 Akvakulturanlegg skal plasserast innanfor dei avgrensingar som er vist i kartet. Fortøyingar og forankringar kan strekkjast utanfor avsett areal, likevel ikkje slik at det kjem i konflikt med tilgrensande arealbruk eller hindrar og/eller sperrar ferdsel på sjøen langs strandsona. Dette gjeld også tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk og hovudfarled/bifarled.

KAP. 5 OMSYNSSONE JF. PBL § 11- 8 BOKSTAV A – F

5.1 Sikrings-, støy- og faresone

5.1.1 I omsynssone H360_1 til H 360_4 –Skytebane, kan det ikkje gjennomførast tiltak etter PBL. §§§ 20-1, 20-2 og 20-3. PBL. 11-8 a)

5.1.2 I omsynssone H310_1, Ras og skredfare, skal det før gjennomføring av tiltak etter PBL § 20-1 gjennomførast tilstrekkeleg kartlegging og vurdering av ras- og skredfare, samt nødvendige sikringstiltak. Resultatet av kartlegginga kan føre til at delar av områda ikkje kan oppretthaldast med kommuneplanens arealbruk utbyggingsføremål. PBL. 11-8 a)

5.1.2 I omsynssone H110_1 til H110_5 skal fritidsbustadar ikkje ha innlagt vatn. Fritidsbustadar skal ha godkjent biologisk toalett, forbrenningstoalett eller anna løysing godkjent av Høyanger kommune. Omsyn til drikkevatn sin kvalitet skal vege tungt ved søknad om tiltak.

5.2 Særleg omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.

5.2.1 I omsynssone H570_1 til H570_14 – Bevaring kulturmiljø skal eksisterande kulturmiljø takast i vare. Nye tiltak skal lokaliserast og utformast slik at eksisterande byggverk og landskap sin karakter oppretthaldast. PBL. 11-8 c).

5.2.2. I omsynssone H 560_1 – Bevaring naturmiljø skal det takast spesielt omsyn til naturverdiar og eksisterande terreng ved skjøtsel og tiltak. Tiltak skal utformast med sikte på minst mogleg skade på naturreservat. PBL. 11-8 c)

Retningslinje; For omsynssone H570_11 bygningsmiljø i Høyanger sentrum skal *rettleiar for ombygging/vedlikehald av eksisterande hus innan 5 ulike homogene soner i Høyanger sentrum* vere rettleiande for gjennomføring av nye tiltak.

5.3 Bandleggingssone (bandlagt etter PBL. eller andre lover)

5.3.1 Areal innanfor omsynssone H720_1 – er bandlagt etter lov om naturvern. PBL. 11-8 d)

5.3.3. Areal innanfor H740_1- omsynssone bandlagt etter anna lovverk er det tillate med anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi jf. PBL § 1-3.pkt. 2. PBL. 11-8 d)

5.3.2. Areal innanfor omsynssone H730_1 til H730_3 er bandlagt etter kulturminnelova. Pbl.11-8 d)

5.4 Sone med krav om felles planlegging.

5.4.1 Innanfor omsynssone H 830_1 kan det ikkje gjennomførast tiltak etter PBL. § 20-1, første ledd bokstav a til m før området inngår i ein samla reguleringsplan. PBL § 11-9 nr. 1.

5.4.2. Innanfor omsynssone H 830_1 kan det ikkje gjennomførast tiltak etter PBL. § 20-1, første ledd bokstav a til m før området inngår i ein samla reguleringsplan. PBL § 11-9 nr. 1.

5.4.3 Innanfor omsynssone for føresegnområde # 1 til # 3 er det krav om reguleringsplan før tiltak etter PBL. § 20-1, første ledd bokstav a til m kan setjast i verk. PBL § 11-9 nr. 1.

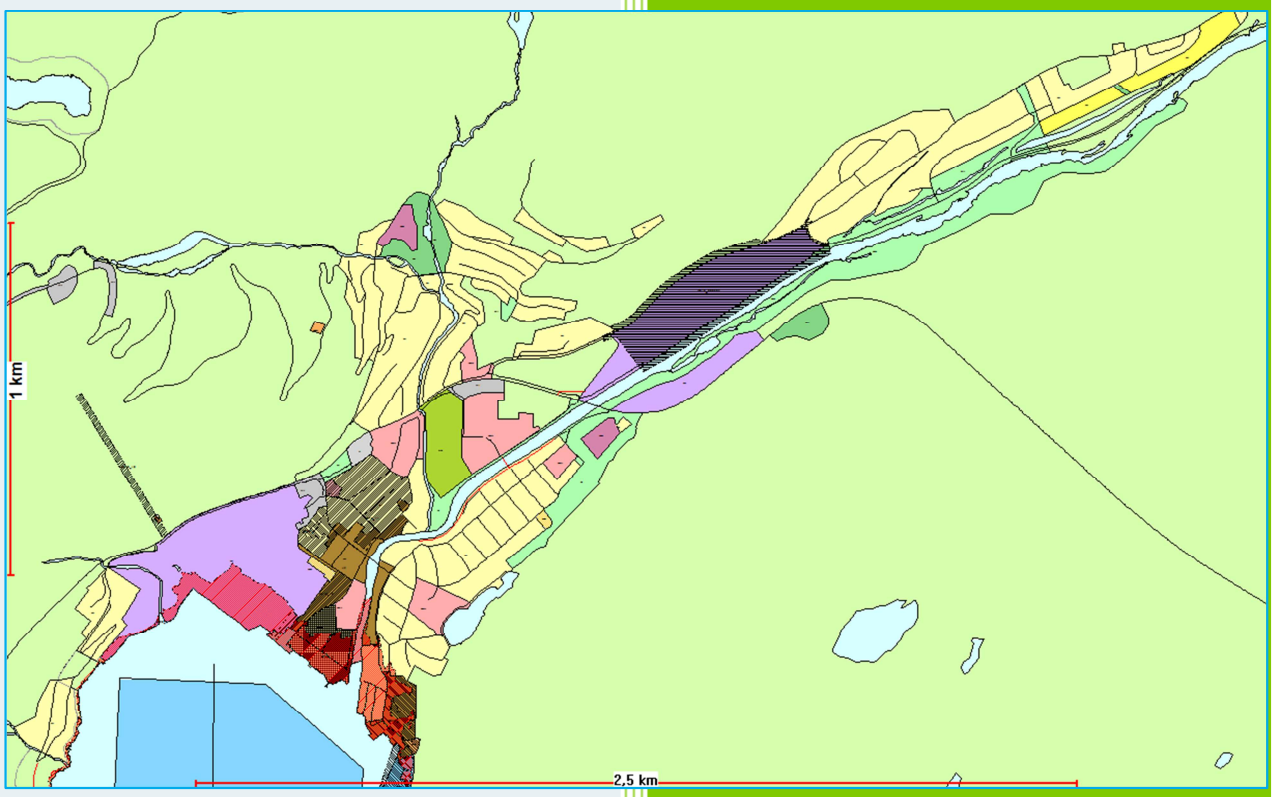
5.4.4 Innanfor omsynssone for føresegnområde #4 er det ikkje krav om reguleringsplan. Det skal utarbeidast situasjonsplan for heile området før tiltak jf. PBL 20-1 kan setjast i verk. PBL 11-9 nr.1.

5.5 Sone kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.

5.5.1 Innanfor omsynssone H 910_planid skal eksisterande reguleringsplan gjelde framføre kommuneplanen sin arealdel. PBL. §11-8 f)

2016-2028

Kommuneplanen sin arealdel



Vedtak om 1. gangs offentleg ettersyn i Kommunestyret 17.06.2014.

Vedtak om 2. gangs offentleg ettersyn i Planutvalet 30. september 2014.

Vedtak i Kommunestyret 25. februar 2016.

Høyanger kommune
eld kraft vatn

Forord

Kommuneplanen sin arealdel er hovudverktøyet for berekraftig utvikling i kommunen og ein oversiktsplan for heile kommunen sitt areal. Planen avgjer korleis utbygging eller vern skal administrerast, gjer det enklare å utarbeide meir detaljerte planar, samt gjer det raskare ta avgjersler i enkeltsaker i tråd med kommunale og regionale mål og nasjonal arealpolitikk. Den utgjør en sentral del av en samla kommuneplan – som er et politisk styringsverktøy for korleis kommunen skal utvikle seg og bli i framtida.

Kommuneplanens arealdel er også viktig for kommunen sine innbyggjarar fordi den bestemmer korleis dei enkelte areala og eigedommane kan utnyttast til utbygging, eller verksemd av ulikt slag.

Kommuneplanens arealdel har ein 12 års horisont, men skal rullerast/reviderast kvart fjerde år. Høyanger kommune vedtok sist kommuneplan i 1987. Delar av kommuneplanen sin arealdel har vore revidert i to omgangar, i perioden 1993 til 1994 og i perioden 2007 til 2009. Kommuneplanen sin samfunnsdel vart vedteke 31.01.2013, medan kommuneplanen sin handlingsdel er forventa innarbeid i Høyanger kommune sin økonomiplan hausten 2014.

Dette dokumentet utgjer planomtalen med konsekvensutgreiing og ROS (risiko- og sårbarheitsanalyse). Dokumentet utdjupar arealplankart og føresegner.

Med helsing!

Rådmann
Arve Varden

Kommuneplanleggar
Synne Nessestrand Vefring

Innhald

1. Innleiing ... 3

1.1. Føremålet med planarbeidet ... 3
1.2. Organisering ... 3
1.3. Planprosess og medverknad ... 4

2. Kommunale mål, strategiar og satsingsområde ... 4

2.1. Overordna målsettingar (kommuneplanen sin samfunnsdel) ... 4
2.2. Resultatmål (kommuneplanen sin samfunnsdel) ... 4
2.3. Vedteken arealstrategi (kortversjon) ... 5
2.4. Jordvern og landbruk ... 6
2.5. Kommunal plan for klima og energi ... 6

3. Nasjonale og regionale mål og føringar ... 6

3.1. Nasjonale rammer og føringar ... 6
3.2. Regionale forventingar og føringar ... 7

4. Skildring av plan og aktuelle tema ... 8

4.1. Generelt ... 8
4.2. Folketalsvekst og bustadbehov. ... 8
4.3. Sentrumsutvikling ... 10
4.4. Fritidsbustad ... 11
4.5. Samferdsle og teknisk infrastruktur ... 13
4.6. Grønstruktur, kulturminner, trivsel og fysisk aktivitet. ... 13
4.7. Bruk og vern av sjø og vassdrag ... 15
4.8. LNF spreidd og jordbruksareal. ... 17
4.9. Næringsareal ... 17
4.10. Omsynssone ... 19

5. Konsekvensutgreiing ... 22

5.1. Metode for konsekvensutgreiing ... 22
5.2. Grunnlag for å vurdere det enkelte tema. ... 23
5.3 Konsekvensutgreiing - fritidsbustad ... 24
5.4 Konsekvensutgreiing bustad ... 43
5.5 Konsekvensutgreiing kombinert byggje- og anlegg ... 50
5.6. Konsekvensutgreiing Næring ... 53
5.7. Konsekvensutgreiing samferdsle ... 63
5.8. Konsekvensutgreiing råstoffutvinning ... 70
5.9 Konsekvensutgreiing LNF – spreidd ... 71
5.10 Konsekvensutgreiing Fritids- og turistføremål ... 88
5.11. Konsekvensutgreiing akvakultur ... 89
5.12. Konsekvensutgreiing for planen sin samla verknad ... 90

6. Risiko og sårbarheitsanalyse (ROS) - nye arealføremål ... 95

6.1. Metode ... 95
6.2. Risikomatrise/vurderingsgrunnlag ... 96
6.3. Kartlegging av potensielle faremoment for dei ulike innspelsområda. ... 97

7. Arealrekneskap ... 101

Føresegner - Kommuneplanen sin arealdel ... 103

1. Innleiing

1.1. Føremålet med planarbeidet

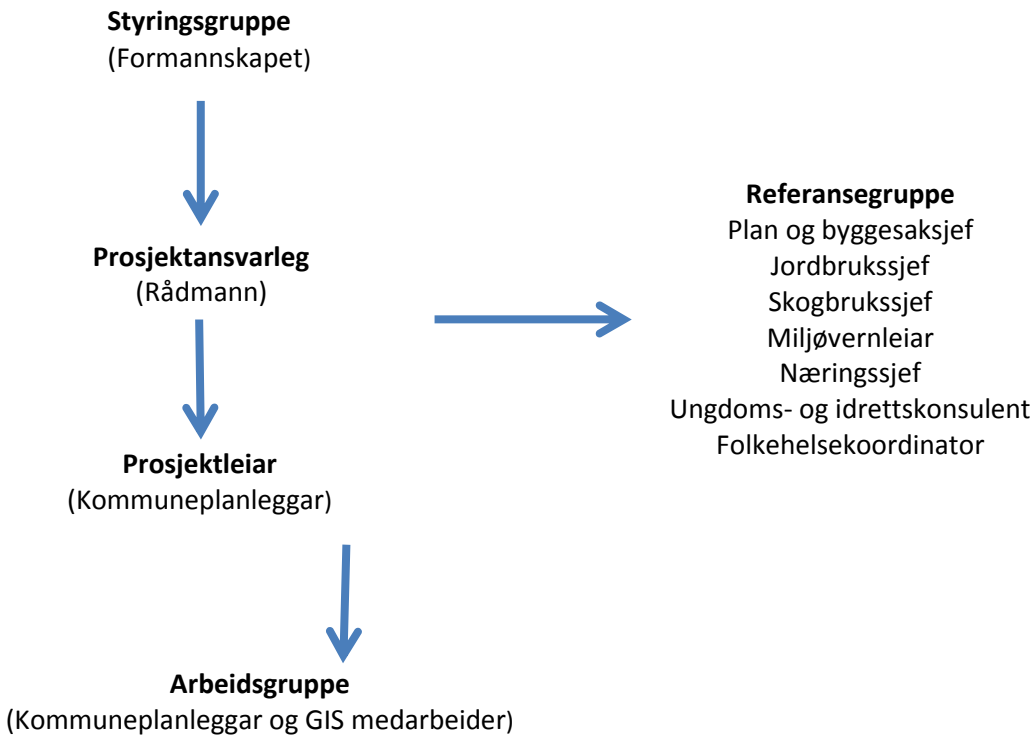
Arealdelen viser hovudtrekka i arealdisponeringa, samt rammer, føresetnadar og viktige omsyn som må takast i vare ved disponering av areal. Planen er bindande for framtidig arealbruk, og må ofte følgjast opp med detaljplan. Føremålet med planarbeidet er å sikre langsiktig og berekraftig arealbruk som legg til rette for ønska vekst og utvikling i kommunen. I tillegg skal arbeidet med kommuneplanen sin arealdel sikre at;

- Høyanger kommune har eit oppdatere planverk som tilfredstillar og samsvarar med dagens lovverk (PBL 2008), samt nasjonale retningslinjer og føringar.
- Kommuneplanen sin arealdel samsvarar med faktisk arealbruk gitt løyve til gjennom dispensasjonar-, bygge- og/eller frådelingsaker, samt reguleringsplanar.

Endeleg vedteken plan skal;

- Fastsetje rammene for arealbruken i kommunen.
- Sjåast i samanheng med kommuneplanen sin samfunnsdel og økonomiplan/handlingsdel.
- Vere førande for framtidige prioriteringar, samt politiske og administrative avgjersler.
- Gi informasjon og føringar til innbyggjarar og næringsdrivande om arealbruk i kommunen.
- Vere realistisk. Planlagde tiltak skal forventast gjennomført i gjeldande planperiode.

1.2. Organisering



1.3. Planprosess og medverknad

Planutvalet vedtok oppstart av planarbeidet, samt høyring av planprogram den 26.02.2013. Endeleg planprogram vart vedteke den 03.06.2013. Det har vore gjennomført dialogmøte med næringsliv, samt gjennomført kontordag i Ortnevik, Bjordal og Ikjefjord. I tillegg har det vore gjennomført eige prosjekt i saman med 1. klasse allmennfag ved Høyanger vidaregåande skule for å sikre born og unge sin medverknad i planprosessen.

Ein har fått innspel til planprosessen via referansegruppa, som aktivt har marknadsført arbeidet ovanfor sitt nettverk. Slik har ein nådd eit breitt spekter av interessegrupper. Ein har i tillegg fått innspel via andre planprosessar og prosjekt dei seinare åra (t.d. omdømeprosjektet, Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, osv.). Det har vore mogleg å komme med innspel gjennom heile prosessen fram til ferdigstilling av 2. gongs høyring..

Kommunestyret vedtok i sak 037/14 i møte den 17.06.2014 høyring av framlegg til kommuneplanen sin arealdel. I forkant av høyringa vart det registrert ca. 30 merknadar/innspel, medan det i samband med høyringa vart det registrert tilsvarande tal. Det vart gjort vedtak om 2. gongs høyring i Planutvalet den 30. september 2014. I samband med denne høyringa vart det registrert 13 merknadar.

2. Kommunale mål, strategiar og satsingsområde

Følgjande overordna målsettingar er styrande for arbeidt med kommuneplanen sin arealdel.

2.1. Overordna målsettingar (kommuneplanen sin samfunnsdel)

- Høyanger kommune skal ha positiv folketalsvekst.
- Høyanger kommune skal ha vekst i næringslivet.
- Høyanger kommune skal saman med Høyanger vidaregåande skule og lokalt næringsliv sikre høg kvalitet i ei samanhengande 13 –årig opplæring i kommunen.
- Høyanger kommune skal vere ein god og trygg stad å bu for alle kommunen sine innbyggjarar. I alle avgjersler som har betyding for innbyggjarane skal helsekonsekvensar vurderast.
- Høyanger kommune skal vere ein veldriven organisasjon som yte raske og gode tenester.
- Høyanger kommune skal forvalte ressursane sine berekraftig.

2.2. Resultatmål (kommuneplanen sin samfunnsdel)

- Høyanger kommune skal ha årleg folketalsvekst på 0,5 %. Folketalsveksten skal i hovudsak skje i aldersgruppa 20-40 år.
- Høyanger kommune skal ha vekst i tal arbeidsplassar på 400 til 600.
- Høyanger kommune skal vere blant dei 100 best rangerte kommunane i kommunebarometeret.
- Høyanger kommune skal ha positiv utvikling i sin folkehelseprofil (jf. data frå FHI).
- Høyanger kommune skal redusere forbruk og utslepp som er skadeleg for klima og miljø med 20 %.

2.3. Vedteken arealstrategi (kortversjon)

- Fokus på **bustadtilbodet** i kommunen. Kommunen sin strategi for bustadbygging skal vere todelt; regulerte bustadfelt/tettare utbygging i tettbygd strøk (bygdelaga og kommunesenteret) og opning for spreidd busetnad elles i kommunen.

- Fokus på **sentrumsutvikling,** og spesielt kommunesenteret som ei drivkraft for handel, næring og kultur. Realisering av nye og attraktive bustadar, samt andre funksjonar gjennom transformasjon av eksisterande næringsareal og fortetting. Vurdere sentrumsnære leilegheiter og nye næringsareal som kan skape aktivitet og verke vitaliserande på sentrumsområda.

- Arealforvaltning av **strandsona** bør ha fokus på tilrettelegging for turistnæring, fritids-eigedommar og sjøtilknytt næringsverksemd, samstundes som miljøkvalitetar og tilgang for ålmenta blir teke i vare. Følgjande prinsipp skal ligge til grunn i område der ein opnar for utbygging:
    - Utbygging skal i hovudsak skje etter reguleringsplan.
    - Byggjegrense mot sjø bør vere minimum 25 meter.
    - Bygg og anlegg som er sjøtilknytt skal i størst mogleg grad lokaliserast saman.
    - Vegar og parkeringsplassar skal ikkje leggast i strandsona.
    - Kulturminne og kulturverdiar skal sikrast gjennom å setje av tilstrekkeleg areal.
    - Stiar, gangvegar og viktige grønkorridorar skal takast vare på.

- Arealdelen må sikre **grønstruktur, trivsel og fysisk aktivitet** gjennom å legge til rette for nye, lett tilgjengeleg og tilrettelagde møteplassar og uterom, stiar, gang- og sykkelvegar og andre grøne strukturar som gir moglegheit for leik, rekreasjon, mosjon, friluftsliv, opplevingar og sosialt samvær.

- Framtidig arealplanlegging skal ha fokus på **samfunnstryggleik** og **klimaendringar**, og ta høgde for faktorar som havnivåstigning, auka flaum- og skredfare, hyppigare ekstremver, samt auka klimapåverknad på bygg og anna infrastruktur.

- I kommunesenteret er det disponibel større næringsareal og næringsbygg som kan nyttast til **næringsutvikling**. For å sikre utviklingsmoglegheiter i andre delar av kommunen bør ein ha tilgjengeleg kommunale næringsareal i alle bygdesenter. For å styrke kommunens moglegheiter for å utvikle eit meir mangfaldig næringsliv bør ein legge til rette for kontorlokale i sentrumsområde. Oppdrettsnæringa er ei viktig næring i Høyanger kommune. Framtidig bruk av sjøareal bør ha fokus på berekraftig utvikling.

- **Fritidsbusetnad** er ei viktig tilleggsnæring til jordbruket, samt viktig for å oppretthalde busetnad i bygdene og for å styrke kommunen sin posisjon som ein attraktiv kommune å besøke. Ønskje om hyttebygging kjem ofte i konflikt med både dyrka mark og 100 meters belte i strandsona.

- **Landbruk** er viktig for busetjing, verdiskaping og kulturlandskap. I arealforvaltning skal det leggast stor vekt på kommande generasjonar sine behov for å produsere eigen mat, og at miljøverdiane i kulturlandskapet vert tekne vare på.

- For å styrke Høyanger kommune sin posisjon i eit større bustad- og pendlingsområde må ein arbeide for å heve standar på **fylkesvegnettet** i kommunen. Det bør i tillegg vere ei målsetting å

oppnå gang- og sykkelveg på alle vegstrekningar gjennom utbygde bustadområde. Sistnemnde er viktig for å redusere transportbehovet og auke trafikktryggleiken.

2.4. Jordvern og landbruk

Høyanger kommune har slutta seg til jordvernstrategi for Sogn og Fjordane. Denne listar opp følgjande forventningar til kommunane;

- Følgjer opp nasjonale jordvernpolitikk slik at kommande generasjonar får nyte godt av matjord og verdifullt kulturlandskap.
- Set arealpolitikk og jordvern på den politiske dagsordenen, registrerar og tek vare på Kjerneområde landbruk slik LMD og KS tilrår.
- Er à jour med rullering av – og følgjer opp – kommuneplanen sin.
- I all arealplanlegging utarbeider gode dokumentasjonar av utbyggingsbehov, vurdering av alternative løysingar og konsekvensar for landbruket.
- Legg opp til fortetting av eksisterande sentrumsareal og tek i vare større samanhengande landbruksareal.
- Utarbeider og følgjer rettleiande retningsliner for behandling av dispensasjonssøknader.
- Er presise og nøyaktige ved rapportering av omdisponert areal mv. i KOSTRA.

2.5. Kommunal plan for klima og energi

Kommunal plan for energi og klima vart vedteken i 07.10.2010 og legg følgjande føringar for arealbruk i Høyanger kommune;

- Høyanger kommune vil utnytte tilgjengelege verkemiddel i PBL for å sikre berekraftig utvikling.
- Høyanger kommune skal i arealplanlegging ha fokus på å styrkje sentrum, effektiv arealutnytting, samt tilrettelegging for gang-, sykling og kollektivtransport.
- Høyanger kommune skal utnytte tilgjengelege verkemiddel i PBL for å sikre at det ikkje blir bygd ny sårbarheit inn i samfunnet. Dette gjeld flaum, ras og havnivåstigning.

3. Nasjonale og regionale mål og føringar

Høyanger kommune må i all arealplanlegging ta omsyn til statlege og regionale lover, føreskrifter, retningslinjer og planar.

3.1. Nasjonale rammer og føringar

Plan og bygningslova er det mest sentrale lovverket med omsyn til utarbeiding av kommunale planar. 1. juli 2009 trådde ny PBL i verk og fokuset på kommunen si rolle som samfunnsutviklar, samt kommuneplanens samfunnsdel vart styrka. Lova vektlegg berekraftig utvikling, demokrati og medverknad i planprosessar, universell utforming, samt omsyn til born og unge i planlegging.

Naturmangfaldslova er den mest sentrale lova innan naturforvaltning. Lova regulera forvaltning av artar, områdevern, framande organismar, utvalde naturtypar og den tar vare på leveområde for prioriterte artar.

Lov om folkehelsearbeid (folkehelselova). Føremålet med lova er å bidra til ei samfunnsutvikling som fremjar folkehelse, herunder utjamnar sosiale helseforskjellar. Folkehelsearbeidet skal fremje befolkninga si helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å førebygge psykisk og somatisk sjukdom, skade eller liding.

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging er eit av fleire verkemidlar i Plan og bygningslova med sikte på å formidle og ta i vare nasjonale interesser og nasjonal politikk i planarbeidet. Gjeldande dokument vektlegg temaa klima og energi, by- og tettstadsutvikling, samferdsel og infrastruktur, verdiskaping og næringsutvikling, natur, kulturmiljø og landskap, samt helse, livskvalitets og oppvekstmiljø.

Rikspolitiske retningslinjer;

Rikspolitisk retningslinje for areal og transportplanlegging.
Rikspolitisk retningslinje for å styrkje born og unge sine interesser i planlegging.
Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008).
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1995).
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1521)
Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag (1/2008, NVE)

Stortingsmeldingar;

St.meld. nr 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
St. meld. nr. 15 (2011-2012). Hvordan leve med farene – om flom og skred.

3.2. Regionale forventingar og føringar

Fylkesplan for Sogn og Fjordane 2005 -2008: ***Vegen vidare for Sogn og Fjordane:*** Overordna målsetting er å halde oppe folketal og busetnad. God helse, kultur og tilgjenge for alle i trygge og opne miljø er avgjerande verdiar.

Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2014-2017: Fokus på verkemiddel og tiltak for å få fleire i fylket til å vere fysisk aktive. Planen legg vekt på behovet alle har for fysisk aktivitet, og utviklinga av anlegg er tilpassa dette.

4. Skildring av plan og aktuelle tema

4.1. Generelt

Ein sentral del av arbeidet med ny arealdel til kommuneplanen har vore å oppdatere plangrunnlaget slik at det samsvarar med faktisk arealbruk gitt løyve til gjennom reguleringsplanar, byggesaker og dispensasjonar sidan førre arealdel vart utarbeidd. Kartgrunnlaget har generelt inneheldt mykje feil og manglar som har blitt retta opp undervegs.

Nedanfor følgjer gjennomgang av tema og problemstillingar satt fokus på i planprogrammet til kommuneplanane sin arealdel, samt skildring av val undervegs i planprosessen og konsekvensar av desse vala for utforming av planen.

4.2. Folketalsvekst og bustadbehov.

Kommuneplanen sin samfunnsdel har målsetting om årleg folketalsvekst på 0,5%. Denne målsettinga ligg til grunn for kommunen si vurdering av bustadbehov og for tilrettelegging for bustad i planperioden. Behovet for tilrettelegging av areal til bustad blir også vurdert opp mot eksisterande arealreservar i gjeldande planar, samt eit mål om å oppretthalde ei geografisk fordeling i bustadtilbodet.

Ved inngangen av 3. kvartal 2013 hadde Høyanger kommune eit folketal på 4225. Ein årleg folketalsvekst på 0,5% gir i utgangen av planperioden i 2026 eit folketal på 4484, altså ein auke på ca. 250 innbyggjarar. Om ein reknar i snitt 2,5 personar pr. hushald gir det eit behov for ca. 100 nye bustadar i planperioden. Forventa utvikling og behov er illustrert i tabell nedanfor.

Bygdelag	**Folketal 2013**	**Folketal 2026**	**Tal behov nye bustadar.**
Høyanger	1912	2026	45
Austreim-Tronvik	774	820	18
Vadheim	360	382	9
Lavik m/Lavikdal	413	438	10
Høyanger sørside	360	382	10
Anna	406	430	10
SUM	**4225**	**4478**	**102**

Tabell 1; Folketalsutvikling og framtidig bustadbehov

Vedteke planprogram angir ein todelt strategi for bustadbygging i kommunen; regulerte bustadfelt/tettare utbygging i tettbygde strøk (bygdelaga og kommunesenteret) og opning for spreidd busetnad elles i kommunen.

4.2.1. Eksisterande bustadmasse

I 2013 var det registrert 2411 bustadar i Høyanger kommune. Ca. 2/3 av desse er i tettbygde strøk og ca. er 66 % einebustadar. Kommunesenteret har i hovudsak ein eldre bustadmasse. I perioden 1970 til 1990 vart det etablert bustadfelt på Kyrkjebø, Austreim, Tronvik, Vadheim; Lavik og Dale i Høyanger. Etter 1990 talet har det kun vore enkeltvis bustadbygging i kommunen.

Eit stort tal registrerte bustadar blir nytta til anna føremål enn bustadføremål, i hovudsak som fritidsbustad. Dette kan gi eit potensiale for å dekke framtidig bustadbehov i eksisterande bustadmasse, men vil truleg vanskeleg la seg gjennomføre. Størst tal bustadar som blir nytta til fritidsbustad og liknande finn ein i mindre sentrale område i kommunen (sjå tabell nedanfor).

Tettstad	Tal bustadar totalt	Registrerte bustadar ikkje nytta til primærbustad	%
Høyanger	815	89	11%
Kyrkjebø/Austreim	289	45	16%
Vadheim	161	38	24%
Lavik	70	15	21%
Lavikdalen	85	34	40%
Ikjefjord	40	20	50%
Bjordal	51	18	35%
Søreide/Østerbø	32	13	40%
Ortnevik	29	14	48%
Norevikane/Bogen	34	7	21%
Torvund/Aven	31	12	39%

Tabell 2; Registerte bustadar som ikkje blir nytta som primærbustad.

4.2.2. Eksisterande arealreservar til bustad

Arealreservar til bustadføremål i gjeldande arealplanar er gjennomgått. I tillegg har ein kartlagt ferdig regulerte og byggeklare tomter. Høyanger kommune har ikkje avsett areal til spreitt bustadbygging i LNF område i gjeldande planar.

Gjeldande planar har ein teoretisk kapasitet på 70 tomter (sjå tabell nedanfor). I praksis er dette talet ca. 25, da fleire av tomtene ikkje er byggteknisk realiserbare. Mange av tomtene ligg også lite attraktivt og vanskeleg til.

I tillegg er det er det areal avsett i kommunedelplan eller reguleringsplan på Austreim, Kyrkjebø, Vadheim og Lavik som gir moglegheit for å realisere mellom 50 og 100 nye bustadeiningar, alt etter kva utbyggingsalternativ ein vel.

Som ein kan sjå av tabellen nedanfor står kommunesenteret Høyanger utan arealreservar til bustad. Høyanger sørside har arealreservar, men desse har lite relevant geografisk plassering/spreiing.

Område	Areal avsett i KP	Areal avsett i RP	Ferdig oppmålte tomter
Høyanger	-	-	-
Austreim	62 daa	-	-
Kyrkjebø	13 daa	-	-
Tronvik	20 daa	15 daa	13 (3 nedanfor veg)

Indredalen (Vadheim)	47 daa	24 daa	27 tomter
Nedre Hovland (Vadheim)	13 daa	8,5 daa	-
Øvre Hovland (Vadheim)	9,5 daa	1,5 daa	-
Sentrum (Vadheim)	5 daa	4,5 daa	5 tomter
Lavik	5 daa	19 daa	19 tomter
Sørsida samla	38 daa	10 daa	6 tomter

Tabell 3; Oversikt over arealreservar til bustadføremål

4.2.3. Nye areal til bustad, endring av eksisterande.

Framtidig bustadbehov blir i store grad dekka gjennom eksisterande arealreservar for områda Lavik og Vadheim, samt aksen Tronvik - Austreim.

I kommunesenteret Høyanger er det i denne planen satt av areal til einebustad på Øvre Dale. Samtidig opnar ein for eit meir variert bustadtilbod i område avsett til sentrumsføremål og/eller fornyingsområde (omsynssone).

På Høyanger sørside er det i denne planen opna for nytt bustadområde i Bjordal. I tillegg har ein tilbakeført bustadareal til LNF i Ikjefjord. Sistnemnde med bakgrunn i forventa behov, samt ønskje om ei større geografisk spreiing av bustadområde.

Totalt vil ein då ha tilgjengeleg areal for bustadbygging i alle bygdelaga på Høyanger sørside (med unntak av Søreide) i kommande planperiode. I tillegg er det lagt til rette for 6 områder for spreidd utbygging med moglegheit for oppføring av til saman 15 nye einingar.

Område	Formål	Forslagsstiller	Tal nye einingar/daa
Bjordal (B 96)	Bustad	Steinar Holen	5
Dale i Høyanger (B 99)	Bustad	Høyanger kommune	15-20
Ortnevik (LS 1)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	2
Hest (LS 2)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	2
Massnes (LS 4)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	3
Lavikdalen (LS 5)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	2
Klævold (LS 7)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	5
Lavikdalen (LS 6)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	1

Tabell 4; Oversikt over nye områder for bustadbygging.

Om ein tek omsyn til både arealreservar og nye område avsett til bustad er det ein moglegheit for å realisere mellom 100 og 150 nye bustadar i Høyanger kommune i planperioden 2014- 2018.

4.3. Sentrumsutvikling

Det er viktig å oppretthalde sentrumsfunksjonar i tettstadane Lavik, Vadheim og Kyrkjebø, samt å styrke sentrumsutvikling i Høyanger tettstad. Eit vitalt sentrum opprettheld viktige funksjonar som butikk, post, uformelle møteplassar, osv. I planen blir sentrum og sentrumsfunksjonar avgrensa ved bruk av sentrumsføremål. Sentrumsføremål opnar for kombinasjon av blant anna forretning, tenesteyting og bustad, noko som skapar ein variert bruk og aktivitet gjennom heile døgnet.

Sentrumsføremål erstattar tidlegare bruk av føremåla næring, bustad, forretning, osv. i område som nyttast eller har vore til desse føremål, eller til ein kombinasjon av desse føremål. Sentrumsføremålsgrensene har i minimal grad blitt justert i høve dette.

I planperioden er det eit mål å utvikle delar av sentrumsområde BS 8 i Høyanger (rådhuskvartalet), og BS 10 Sæbøtangen. Sæbøtangen er lagt inn med omsynssone fornying med krav om felles planlegging. Her er ønskje ein å kombinere eksisterande næringsaktivitet og forretningsdrift med bustadutvikling og strandpromenade.

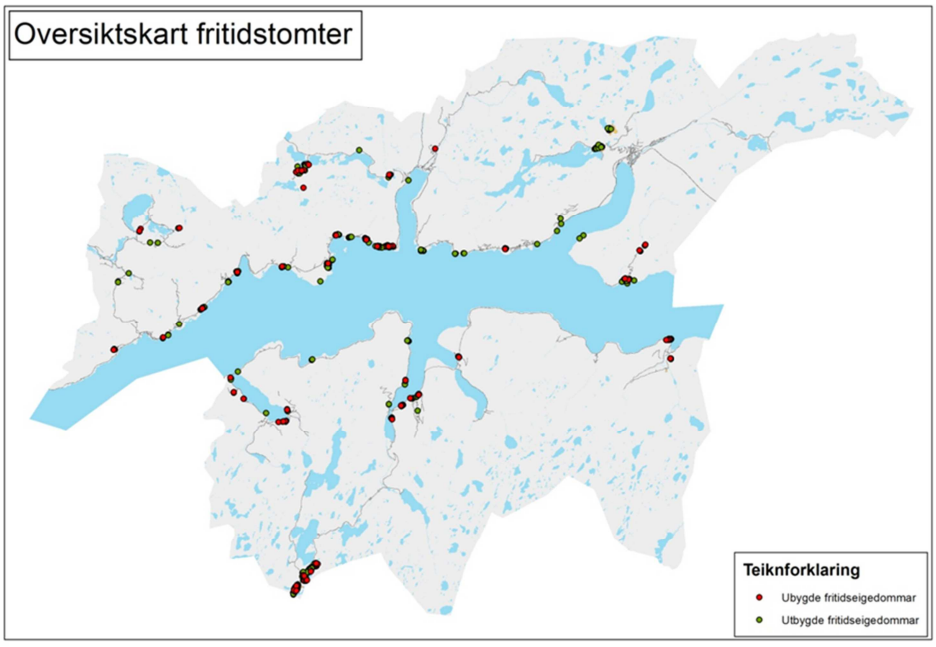
Kode	Område	Tidlegare føremål
BS1	Lavik	Offentleg bygning.
BS2	Lavik	Offentleg bygning og forretning
BS3	Lavik	Offentleg bygning
BS4	Vadheim	Transformasjonsområde
BS5	Vadheim	Friområde og offentleg bygning
BS6	Vadheim	Forretning og parkering
BS7	Kyrkjebø	Forretning og kontor, parkering.
BS8	Høyanger	Bustad/næring.
BS9	Høyanger	Bustad, forretning, offentleg bygning, parkering, friområde.
BS10	Høyanger	Næring offentleg bygning og parkering

Tabell 5; Oversikt sentrumsområde og bruk av sentrumsføremål

4.4. Fritidsbustad

4.4.1. Status fritidseigedom

Det eksisterer 619 fritidsbustader i Høyanger kommune (SSB 2013), samt ca. 90 fritidseigedommar som ikkje er utbygd. Desse er jamt fordelt i kommunen.



Behovet for areal til fritidsbustadar må vurderast med bakgrunn i bygge-aktivitet dei siste åra, tilgjengeleg tomteareal i eksist-erande planar, samt vedteken areal-strategi, der fritids-busetnad blir sett som viktig tilleggs-næring til jordbruk, for å oppretthalde busetnad og tenestetilbod i heile

kommunen, samt i satsinga på Høyanger kommune som reiselivskommune.

I perioden 2001 til 2013 er det bygd 43 nye fritidsbustadar i Høyanger kommune (kjelde SSB). Det låge talet kan sjåast i samanheng med manglande revisjon av overordna plan, og dermed mangel på areal. Tal fritidsbustadar i same periode har auka frå 525 til 619 (kjelde SSB). Dette indikerer at ein del bustadar no har status som fritidsbustad.

Med bakgrunn i tala ovanfor kan ein anslå at det er eit potensiale for nye fritidsbustadar på ein plass mellom 10 og 15 årleg i planperioden 2014 til 2026. Med andre ord mellom 120 og 180 nye einingar. Nye område for fritidsbustad er kun vurdert på bakgrunn av innspel frå grunneigarar.

4.4.2. Nye område for fritidsbusetnad

Kode	Område	Forslagsstiller	Maks tal nye einingar
F91	Ortnevik	Geir Arne Thune	20
F92	Bjordal	Steinar Holen	13
F93	Åkre (nedanfor veg)	Bodil Førde	3
F94	Åkre (ovanfor veg)	Bodil Førde	3
F95	Lavik – Ytre Hellefjord	Audun Ringereide	3
F96	Øvre Værholmen	Ragnar Værholmen Dischler	4
F97	Øvre Lavikdal	Kjell Bjørkhaug	7
F98	Torvund	Jostein Nyland	5
F99	Norevik	Egil Norevik/HK	3
F100	Merket	Tore Haugland	5
F101	Bjordal	Erling Bjordal	5
F102	Tredal	Ingebjørg og Ivar Fosse	3

Tabell 6; Nye område for fritidsbustad.

Områder som i stor grad står fram som landbruksareal med spreidd hyttebygging ligg i planen som LNF spreidd fritidsbusetnad. Totalet er det avsett 18 slike områder i planen med eit arealomfang på 1547 daa. Innanfor eksisterande LNF spreidd fritidsbusetnad har ein opna for bygging av ytterlegare 28 einingar innanfor 10 av områda (sjå tabell nedanfor).

Kode	Område	Eksisterande	Nye
LSF 3	Furehaug	6	2
LSF 4	Lavik	6	2
LSF 5	Bruås	4	2
LSF 6	Rå	4	4
LSF 7	Ullebø	10	2
LSF 8	Guddal	13	3
LSF 9	Guddal	7	2
LSF 10	Frivik	11	3
LSF 15	Synken/Ulldalen	6	4
LSF 16	Breidalen	8	4

Tabell 7; Område avsett til LNF spreidd fritidsbustad

4.5. Samferdsle og teknisk infrastruktur

4.5.1. Fylkesvegnettet

Ein av strategiane for å sikre folketalsauke i kommunen er å arbeide for å heve standaren på fylkesvegnettet. Dette vil styrke kommunen sin posisjon i eit større bustad- og pendlingsområde, samt betre moglegheita for å pendle til andre sentra (t.d. Leikanger, Sogndal, Førde og Hyllestad) og internt i kommunen.

Overordna utgreiingsrapport utarbeidd av Statens Vegvesen i samband med regional transportplan seier følgjande om Fylkesveg 55 mellom Høyanger og Vadheim;

Store delar av denne strekninga er utbetra frå 80- talet og utover. Siste parsell som vart utbetra var ferdig i 2011. Denne delen av vegen held vegnormalstandar eller tett opp mot slik standar. Det står att ein parsell som er vurdert spesielt: Tronvik – Ulvåna 5,5 km. Breidda på eksisterande veg varierer, men held ikkje krava i vegnormalen. Første 1,5 km går i lett terreng. Her er kurvaturen god. Resten av strekninga har til dels svært dårleg kurvatur, fleire ned mot radius 50 m og enkeltkurve under radius 20 m. Om vegen skal utbetrast til vegnormalstandard, vil det enkelte stadar bli høge skjeringar i lausmassar med behov for mur og store fjellskjeringar. Truleg vil det bli aktuelt med tre korte tunnelar (om lag 150 m, 70m og 100m ved Hola, Myrane og Klevald) Terreng vekslar mellom fjell og lausmasser, noko som fører til høge skjeringar. …….ein omlagd veg vil bli nærare 300 meter kortare enn dagens veg.

Utbetring av strekninga mellom Tronvik og Ulvåna er innarbeidd i kommuneplanen sin arealdel.

4.6. Grønstruktur, kulturminner, trivsel og fysisk aktivitet.

4.6.1. Grønstruktur

Føremålet grønstruktur er eit nytt arealføremål i ny PBL av 2008 som brukast for å angi samanhengande, eller tilnærma samanhengande, vegetasjonsprega område som ligger innanfor eller i tilknyting til byar eller tettstadar. Grønstruktur delast inn i underføremåla grønstruktur, naturområde, turdrag, friområde og park.

I kommuneplanen sin arealdel er det satt fokus på å sikre, samt legge til rette for nye, lett tilgjengelege og tilrettelagde møteplassar og uterom, stiar, gang- og sykkelvegar og andre grøne strukturar som gir moglegheit for eller brukast til leik, rekreasjon, friluftsliv, opplevingar og sosialt samvær. Totalt er ca. 571 daa avsett til grønstruktur med underføremål i arealdelen. Av dette er ca. 79 daa framtidig areal. Spesielt har det vore fokus på å sikre samanhengande grøntareal i strandsona i område med utbyggingspress. Dette gjeld blant anna Vadheim, Austreim og Måren.

Nr	Område og underføremål	Status	Areal (daa)
Grønstruktur generell			
G1	Lavik sentrum	Eksisterande	9,3
G2	Lavik sentrum	Eksisterande	4,2
G3	Lavik sentrum	Eksisterande	4,0
G4	Tronvik	Eksisterande	3,6
G5	Sentralidrettsanlegget, Høyanger	Eksisterande	9,3
G6	Øvre Sæbø, Høyanger	Eksisterande	34,6
G7	Ortnevik	Framtidig	3,0
G8	Dale	Framtidig	0,6
Naturområde			
GN1	Høyanger (Hålandsvegen)	Framtidig	21,5
Turdrag			
GTD2	Daletrekken, Høyanger	Eksisterande	88,3
Friområde			
GF1	Ortnevik	Eksisterande	3,3
GF2	Bjordal skule, Bjordal	Eksisterande	14,0
GF3	Stordalen	Eksisterande	21,4
GF4	Stordalen	Eksisterande	73,0
GF5	Lavik sentrum	Eksisterande	19,1
GF6	Lavik sentrum	Eksisterande	36,7
GF7	Bustadfelt Lavik	Eksisterande	3,0
GF8	Mølmesdal, Nedre Lavik	Eksisterande	1,5
GF9	Øvre Lavikdal	Eksisterande	1,9
GF10	Vadheim	Eksisterande	2,5
GF11	Vadheim strandsona	Eksisterande	3,8
GF12	Vadheim strandsona	Eksisterande	4,1
GF13	Vadheim skule	Eksisterande	7,8
GF14	Tronvik	Eksisterande	3,0
GF15	Kyrkjebø	Eksisterande	58,4
GF16	Austreimsneset	Eksisterande	36,6
GF17	Høgebakkane, Høyanger	Eksisterande	2,0
GF18	Daleparken, Høyanger	Eksisterande	42,1
GF19	Søreide	Framtidig	12,5
GF20	Østerbø, Ikjefjord	Framtidig	6,1
GF21	Strandsona i Vadheim	Framtidig	6,8
GF22	Vadheim	Framtidig	2,2
GF23	Austreim	Framtidig	2,4
GF24	Austreim	Framtidig	1,6
GF25	Høyanger (Storeseten) – Friområde	Framtidig	9,8
GF26	Strandsona i Måren	Framtidig	0,7
GF27	Strandsona i Måren	Framtidig	3,0
GF28	Sandvika	Framtidig	2,8
GF29	Torvund	Eksisterande	5,4
Park			
GP1	Rutebilstasjonen, Høyanger	Eksisterande	3,7
GP2	Kyrkjebø	Framtidig	7,7

4.6.2 Gang- og sykkelvegnettet.

Ein har lagt inn to nye trasear for gang –og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 forbi Kvernhaug-tunnelen og Hovdetunnelen. Bakgrunnen for dette er auka sykkeltrafikk lang fylkesveg 55, også inne i tunnelane. Dette utgjer ein trafikkfare.

Gang- og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 er også viktig i eit folkehelseperspektiv då det opnar for tilkomst til nye turområder langs fjorden, samt trygg veg for dei som syklar til å frå arbeid på strekninga Kyrkjebø – Høyanger.

Det er også planlagt gang- og sykkelveg på elveforbygginga langs Daleelva på Sæbøsida, samt gangbru over til sentralidrettsanlegget. Dette vil sikre trygg tilkomst for bustadområde på Sæbø, samt vidareutvikle elvepromenaden langs Daleelva.

I samband med grønstrukturbeltet i strandsona i Vadheim er det lagt inn ny gangbru frå Vadheim sentrum til «gamle Vaimbly».

4.6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Automatisk freda kulturminne registrert i Askeladden er vist i plankartet med rune R. I tillegg er følgjande vedtaksfreda kulturminne innarbeid med omsynssone d) – bandlegging etter lov om kulturminner:

- H730-1 Alværa futegard
- H730_2 Institusjonsbygningar Tronvik.
- H730_3 Bustadområde Parken

Følgjande område har fått omsynssone c) –bevaring av kulturmiljø. Desse områda blir forstått som viktige randområde til vedtaksfreda kulturminne, eller miljø som er viktige historieforteljarar.

- H570_1 Randsone listeført kyrkjebygg Ortnevik.
- H570_2 Minnestein over Olav Sande - Sande.
- H570_3 Hellebø. Restriktivt område i strandsoneanalyse for Høyanger kommune, gravrøyser.
- H570_4 Gammal handelstad - Værholmen
- H570_5 Prestegarden i Lavik, inkl. bispestova.
- H570_6 Randområde til Alvera futegard inkl. allé og minnestøtte for Ole Elias Holck.
- H570_7 Vika (gammalt tun), Guddal (grense mot Fjaler).
- H570_8 Eldre bustadmiljø i Vadheim sentrum.
- H570_9 Randsone listeført kyrkjebygg Kyrkjebø.
- H570_10 Anleggstrapper, røyrgater og kraftstasjon etablert i samband med industrireisinga.
- H570_11 Bygningsmiljø Høyanger sentrum
- H570_13 Anleggtrapper, røyrgater og kraftstasjon etablert i samband med industrireisinga.
- H570_14 Kapteinsgarden i Måren

4.7. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone omfattar, og skal eller kan brukast for å planlegge, både sjøareal, overgangen mellom sjø og land og de sjønære landareala.

4.7.1 Byggjegrense mot sjø.

Strandsona er ein viktig ressurs i arbeidet med utvikling av lokalsamfunn og bygder. Målsettinga er å oppnå ei balansert arealforvaltning med fokus på tilrettelegging for turistnæring, fritidseigedommar og sjøtilknytt næringsverksemd, samstundes som omsyna som ligg til grunn for strandvernet blir teke i vare (landskap, naturmiljø, kulturmiljø, friluftsliv og allmenn ferdsel).

Plan- og bygningslova sitt generelle byggeforbod i 100 meters beltet er vanskeleg å praktisere i Høyanger kommune, og ein har difor fastsatt grense for funksjonell strandsone som grunnlag for lokal tilpassa bruk og forvaltning. Med funksjonell strandsone meinast den sona som står innbyrdes direkte i samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig.

Grensa for funksjonell strandsone er vurdert konkret for heile strandsona i kommunen. Kunnskapsgrunnlaget som ligg til grunn for vurderingane er basert på data frå ulike databasar, lokalkunnskap og synfaringar, samt bruk av referansegruppe. I tillegg er det utarbeidd eigen strandsoneanalyse for heile kommunen i 2009. Viktige verdiar som har vore teke omsyn til i vurderingane er inngrepsfri område, landskapsform/topografi (inkl. visuell verknad ved utbygging), naturmiljø/biologisk mangfald, friluftsliv og viktige rekreasjonsområde, samt kulturminne.

Funksjonell strandsone er vist i plankartet som bygge- og deleforbodslinje i område avsett til byggjeføremål, samt område avsett til LNF spreidd. Bygge- og deleforbodslinja variera frå å vere både smalare og breiare enn den generelle 100 meters grensa for byggeforbod langs sjø. I mange tilfelle har ein nytta eksisterande veglinje som avgrensing då denne utgjer ei naturleg skilje mellom strandsona og omgivnadane. I tett utbygde område er grensa trekt nærare sjøen enn i inngrepsfrie område. I område med viktige natur- eller kulturverdiar kan grensa vere trekt lengre enn 100 meter frå sjø.

Reguleringsplan går framføre kommuneplanen sin arealdel m.o.t. definisjon av byggegrense mot sjø. Det vil sei at ved utarbeiding av reguleringsplan for eit område i strandsona kan ei definere ei anna byggjegrense enn det kommuneplanen sin arealdel viser.

4.7.2 Akvakultur

Høyanger kommune har eigen akvakulturplan. Planen set fokus på akvakulturnæringa sitt potensiale for berekraftig utvikling innanfor kommunegrensene, samt anna bruk av sjøareal/strandsone som kan komme i konflikt med område for akvakultur.

Det er i plankartet lagt inn ny lokalitet/utviding av eksisterande lokalitet for akvakultur i Fuglesethfjorden (VA11). Eksisterande lokalitetar er innarbeidd med ei utviding av arealet på Aureneset. Areal for eksisterande akvakulturlokalitetar tek utgangspunkt i konsesjon, faktiske forhold (lokalisering av anlegg på ortofoto), samt moglegheit for mindre justeringar.

Totalt er det sett av ca. 1000 daa areal til akvakultur. Fortøyingar og forankringar kan strekkjast utanfor avsett areal så lenge det ikkje kjem i konflikt med anna arealbruk

4.7.3 Naustområder

I ny plan og bygningslov er naust ikkje eige arealføremål. Naustområde er vist i plankartet som andre typar bygningar og anlegg merka med Naust i kartet

4.7.4 Småbåthamner

Det ligg inne 8 eksisterande områder for småbåthamn i planen. Areal for småbåthamn er der det er naturleg trekt inn på land slik at arealbruken mellom sjø og land samsvarar. Det er i tillegg lagt inn eit framtidig areal for småbåthamn i Bjordal.

4.7.5 Vassdrag

Der anna ikkje er synleggjort i plankartet er det ei generell bygge- og deleforbodsgrense på 30 meter langs alle vassdrag og elver. Der veg kjem innanfor denne grensa utgjer den bygge- og deleforbodsgrense.

Alle regulerte vassdrag er vist med høgste og lågaste regulerte vasstand. Drikkevatn med nedslagsfelt har fått omsynssone a) sikringssone nedslagsfelt drikkevatn. Krav til tiltak innanfor sikringssona er omtala i kap. om føresegner. Drikkevatn er angitt med eige kommuneplanføremål.

4.7.6 Fiske

Arealføremål fiske er nytta på kaste- og låssettingsplassar, samt gyteområde og trålfelt, registrert og avgrensa i Fiskeridirektoratet sin kartdatabase.

4.8. LNF spreidd og jordbruksareal.

Høyanger kommune har ikkje definert kjerneområde landbruk. Totalt 110 daa har blitt tilbakeført til LNF føremål i frå andre arealføremål i tidlegare planar. I hovudsak areal som i utgangspunktet var avsett til næring og bustad. Ca. 10 daa av dette er fulldyrka mark.

I overkant av 456 daa LNFR areal har blitt omdisponert til bygg- og anleggsføremål. Av dette utgjer ca. 40 daa fulldyrka jordbruksareal. Totalt gir planen eit tap på 30 daa fulldyrka mark.

4.9. Næringsareal

4.9.1. Dagens status – eksisterande næringsareal

Tabellen nedanfor gir ein oversikt over eksisterande areal avsett til næringsføremål, og dagens bruk.

Kode	Høyanger	Status
N24	Vetleseten	Fullt ut disponert av Per A. Øren AS.
N23	Hjetland	Disponibelt areal. Ferdig regulert, men ikkje opparbeidd etter plan
N22	Leira Næringspark.	Fullt ut disponert med unntak av C tomt, og mindre utviding i vest.
	Kyrkjebø	

N21	BKK	Ferdig regulert og opparbeidd. Noko disponibelt areal.
N20	Tronvik	Ferdig regulert og opparbeid. Disponibelt areal.
	Vadheim	
N19	Indredalen	Fullt ut disponert. Ferdig regulert og opparbeidd.
N18	Indredalen	Disponibelt areal. Ikkje regulert og ikkje opparbeidd.
N17	Vadheim aust	Fullt ut disponert. Utleigd.
N16	Vadheim industripark	Disponibelt areal. Delvis uregulert og ikkje opparbeidd
N15	Vadheim elektrochemiske	Disponibelt areal. Ferdig regulert og opparbeidd
N14	Vattekar	Fullt ut disponert.
	Lavik	
N13	Kvammen indre	Fullt ut disponert. Ferdig regulert og delvis opparbeidd. .
	Lavikdalen	
N12	Bjørkhaug	Fullt ut disponert.
N11	Bjørkhaug	Fullt ut disponert.
N10	Bjørkhaug	Fullt ut disponert.
	Sørsida	
N9	Ikjefjord	Fullt ut disponert.
N8	Midtnes	Fullt ut disponert
N7	Osland	Fullt ut disponert.
N6	Bjordal	Disponibelt areal, men tidlegare nytta til utskiping av massar.
N5	Østerbø	Fullt ut disponert.
N4	Østerbø	Fullt ut disponert.
N3	Søreide	Fullt ut disponert.
N2	Slantevika	Fullt ut disponert
N1	Ortnevik	Fullt ut disponert

4.9.2 Nye næringsareal

Kode	Område	Tidlegare føremål	areal
N25	Ortnevik	LNFR	18,8
N26	Tangen (Sørsida)	LNFR	31,9
N27	Søreide	LNFR/Bruk og vern av sjø og vassdrag	8,5|
N28	Østerbø	Bruk og vern av sjø og vassdrag	7,2
N29	Osland (Bjordal)	LNFR	2,2
N30	Lavik	LNFR	8,2
N31	Alværa -Aven	LNFR	23,5
N32	Vadheim	LNFR	6,1

4.9.3 Endringa av eksisterande næringsareal

8 daa eksisterande næringsareal på Tronvik, avsett i kommunedelplan for Kyrkjebø 2009 – 2020, er tilbakeført til LNFR. Dette med bakgrunn i at tilgrensande ferdig regulert og opparbeid areal står unytta.

I tillegg er 13,5 daa eksisterande næringsareal i Vadheim, avsett i kommunedelplan for Vadheim 2007 - 2018 tilbakeført til LNFR og erstatta med næringsområde N26 på 6,1 daa. Arealet var vanskeleg å opparbeide, samt kom i konflikt med eksisterande bustadområde m.o.t støy, visuell

framtoning, osv. Samtidig er utvidingsareal i tilknyting til Vadheim industripark erstatta med arealføremål bustad (ca. 6,2 daa).

4.10. Omsynssone

Omsynssone a) - *Sikrings-, støy og faresone* dekker områder utsatt for skred, ras, flaum, akutt ureining, radon, osv. I tillegg omfattar den område der ureining vil kunne gi store samfunnsmessige konsekvensar.

Sikring,- støy og faresona som viser fare for stormflo og havnivåstigning baserar seg på eit mogleg flaumnivå i kommunen på 305 cm over dagens havnivå. Dette nivået tek ikkje omsyn til ev. lokalt høgare bølgjenivå sidan dette ikkje er kartlagt i kommunen. Sona er lagt i høgdekote 3m der dette eksisterer i kartgrunnlaget. For fleire områder i kommunen er kartgrunnlaget mindre detaljert, med kun høgdekoter med ekvidistanse 5 meter. Her har ein måtte legge flaumsona i høgdekote 5 meter. Dette gjeld enkelte område utanfor tettstadane, samt utanfor ein viss avstand frå hovudveg.

Sikring,- støy og faresona som viser ras- og skredfare har teke utgangspunkt i aktsomheitskart for snø og steinsprang frå Skrednett. I dei områda der Norges vassdrags og energidirektorat har gjort nærmare vurderingar i samband med prosjekt for skredfarekartlegging i Høyanger kommune har desse blitt nytt som grunnlag for avgrensing av faresona.

Føremålet med omsynssona a) - *Sikrings-, støy og faresone* er at den skal sikre mot fare eller ulemper, og hindre miljøulempe og ureining. Høyanger kommune har ikkje tilstrekkeleg oversikt over farerisiko i ulike område. Omsynssona viser difor område der ein ved vidare detaljplanlegging og-/eller gjennomføring av tiltak må hente inn meir informasjon, og der ein skal vise særskilt varsemd m.o.t. gjennomføring av tiltak.

Omsynssone e) *–krav om felles planlegging for fleire eigendommar* viser område der ein stiller krav om områderegulering eller detaljregulering før større tiltak kan setjast i verk. Dette er blant anna fornyingsområde der ein ønskjer estetisk forbetring og-/eller omforming av området. Sjå kap. 4.3.

Omsynssone c) -*Særlege omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø og kulturmiljø* viser område med særlege landskapsverdiar, naturmiljø eller kulturmiljø som må takast omsyn til ved gjennomføring av tiltak. Nye tiltak skal ikkje forringe eksisterande verdiar vesentleg.

Omsynssone d) - *sone for bandlegging* viser område bandlagt etter anna lovverk. Dette gjeld t.d. bustadområde Parken som har bandlegging etter kulturminnelova, samt større kraftverk som er bandlagt etter energilova, eller vassressurslova.

Omsynssone f) – *sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.* Reguleringsplan gjeld ved motstrid framføre kommuneplanen sin arealdel. Område der reguleringsplan og kommuneplan i hovudsak viser det same er området ikkje vist med eiga omsynssone.

Kode	Type omsynssone	Område	Verdi	(daa)
H110_1	Sikringssone	Sørebø	Nedslagsfelt drikkevatn	0,7
H110_2	Sikringssone	Lavik- Vasslitjørna	Nedslagsfelt drikkevatn	748
H110_3	Sikringssone	Veslevatnet- Ljotebøelva	Nedslagsfelt drikkevatn	4230
H110_4	Sikringssone	Bergsvatnet- Storevatnet	Nedslagsfelt drikkevatn	44484
H110_5	Sikringssone	Nedre Breidalsvatnet	Nedslagsfelt drikkevatn	14259
H310_1	Faresone	Heile kommunen	Ras- og skredfare	
H320_1	Faresone	Heile kommunen	Flaumfare	1594
H360_1	Faresone	Lavik	Skytebane	28
H360_2	Faresone	Mølmesdal	Skytebane	94
H360_3	Faresone	Tangen	Skytebane	45
H360_4	Faresone	Dale	Skytebane	38
H530_1	Angitt omsynssone	Kyrkjebø	Statlig sikra friluftsområde	27,3
H530_2	Angitt omsynssone	Austreimsneset	Statlig sikra friluftsområde	34,6
H550_1	Angitt omsynssone	Vadheim	Omsyn landskap	170
H560_1	Angitt omsynssone	Øvre Lavikdal	Bevaring naturmiljø	872
H560_2	Angitt omsynssone	Guddalsvassdraget	Bevaring naturmiljø	18126
H560_	Angitt Omsynssone	Gaularvassdraget	Bevaring naturmiljø	474
H570_1	Angitt omsynssone	Ortnevik	Bevaring kulturmiljø	16
H570_2	Angitt omsynssone	Sande – Sørsida	Bevaring kulturmiljø	7
H570_3	Angitt omsynssone	Hellebø	Bevaring kulturmiljø	50
H570_4	Angitt omsynssone	Ytre Værholmen	Bevaring kulturmiljø	55
H570_5	Angitt omsynssone	Lavik	Bevaring kulturmiljø	26
H570_6	Angitt omsynssone	Alværen	Bevaring kulturmiljø	26
H570_7	Angitt omsynssone	Vika v/kommunegr. Fjaler	Bevaring kulturmiljø	5
H570_8	Angitt omsynssone	Vadheim	Bevaring kulturmiljø	7
H570_9	Angitt omsynssone	Kyrkjebø	Bevaring kulturmiljø	17
H570_10	Angitt omsynssone	Høyanger	Bevaring kulturmiljø	8
H570_11	Angitt omsynssone	Høyanger	Bevaring kulturmiljø	59
H570_13	Angitt omsynssone	Dale	Bevaring kulturmiljø	21
H570_14	Angitt omsynssone	Måren	Bevaring kulturmiljø	22
H720_1	Bandlegging	Stølsheimen	Lov om naturvern	80730
H720_2	Bandlegging	Øvre Lavikdal	Lov om naturvern	1220
H730_1	Bandlegging	Alværen	Lov om kulturminner	3
H730_2	Bandlegging	Tronvik	Lov om kulturminner	12
H730_3	Bandlegging	Høyanger	Lov om kulturminner	25
H740_1	Bandlegging	Østerbøvatnet	Andre lover	9
H740_2	Bandlegging	Kraftlinje ø. til Stordalen	Andre lover	1049
H740_3	Bandlegging	Dale	Andre lover	72
H740_4	Bandlegging	Kraftlinje via Dale	Andre lover	614
H830_1	Gjennomføringssone	Sæbø	Fornying	19
H830_2	Gjennomføringssone	Sæbø	Fornying	24
H830_3	Gjennomføringssone	Høyanger	Fornying	4
H910_199501	Detaljeringssone	Bjordal	RP gjelder fortsatt	16
H910_200202	Detaljeringssone	Vadheim	RP gjelder fortsatt	14
H910_200401	Detaljeringssone	Fv92 Matre-Bjordal	RP gjelder fortsatt	240
H910_200403	Detaljeringssone	Østerbø	RP gjelder fortsatt	34
H910_200503	Detaljeringssone	Norevikane	RP gjelder fortsatt	93

H910_200701	Detaljeringssone	Klævoldneset	RP gjelder fortsatt	35
H910_200703	Detaljeringssone	Dale	RP gjelder fortsatt	124
H910_200705	Detaljeringssone	Høyanger	RP gjelder fortsatt	99
H910_200901	Detaljeringssone	Norevikane	RP gjelder fortsatt	270
H910_200903	Detaljeringssone	Slantevika	RP gjelder fortsatt	14
H910_200904	Detaljeringssone	Vamråk	RP gjelder fortsatt	117
H910_201001	Detaljeringssone	Norevikane	RP gjelder fortsatt	15
H910_201201	Detaljeringssone	Lavik	RP gjelder fortsatt	188
H910_201202	Detaljeringssone	Ortnevik	RP gjelder fortsatt	28
H910_201301	Detaljeringssone	Lavik	RP gjelder fortsatt	29
H910_201302	Detaljeringssone	Midtneset	RP gjelder fortsatt	16
H910_201305	Detaljeringssone	Lavik	RP gjelder fortsatt	12
#1	Bestemmelse	Vadheim	Krav om reguleringsplan	5
#2	Bestemmelse	Kyrkjebø	Krav om reguleringsplan	62
#3	Bestemmelse	Høyanger	Krav om reguleringsplan	6
#4	Bestemmelse	Kyrkjebø	Forhold som skal avkl. og bely.	14

5. Konsekvensutgreiing

Kommuneplanen sin arealdel skal alltid behandlast etter reglane i KU forskrifta og kjem difor inn under kravet om konsekvensutgreiing. Konsekvensutgreiinga skal beskrive verknadar for miljø og samfunn av alle nye områder for utbygging og vesentleg endra arealbruk i eksisterande byggeområde. Konsekvensutgreiinga skal synleggjere;

- Viktige miljø- og samfunnsverdiar i dei føreslåtte utbyggingsområda.
- Verknaden utbygginga kan få for desse verdiane
- Kva som kan gjerast for å avbøte negative verknadar.

KU forskrifta krev ei skildring av verknadane både av dei enkelte utbyggingsområda kvar for seg, og dei samla arealbruksendringane i planen. I dette dokumentet tek ein først for seg vurdering av enkeltområde, for så å gjere ei samla vurdering av ulike tema og ev. positive eller negative konsekvensar av planframlegget samla sett og på eit overordna nivå.

I sentrumsområde med eksisterande kombinasjon av føremåla bustad, offentleg tenesteyting, parkering, grønstruktur, m.m., eller i områder der ein gjennom enkeltvedtak har gitt løyve til slike føremål, har ein vurdert endring til sentrumsføremål som så marginal at eige konsekvensutgreiing ikkje er nødvendig.

5.1. Metode for konsekvensutgreiing

Konsekvensutgreiinga skil mellom vurdering av konsekvensar i høve miljø/natur og samfunn. Kvart enkelt område der det er føreslått ny arealbruk blir presentert med kartutsnitt og relevante nøkkeldata.

Konsekvensvurderinga baserast på ei **verdi -og omfangsvurdering** av det enkelte område. Med verdivurdering meiner ein området sin nåverande verdi utifrå eit gitt utgreiingstema. Vurdering av omfang/påverknad inneberer å sjå kva endringar ny arealbruk vil føre til for området i forhold til 0 – alternativet (sannsynleg utvikling av området utan utbygging). Omfang av ei utbygging blir bestemt av kva verdiar som blir råka av den aktuelle lokaliseringa og arealføremålet.

Konsekvensen av eit føreslått utbyggingsområde for eit gitt tema kjem fram ved å samanstille vurderinga av områdets verdi med utbygginga sitt omfang. Med andre ord vil stor verdivurdering av eit område saman med stort negativ omfang gi stor negativ konsekvens for eit tema.

Verdivurdering er vist med 1 til 4 stjerner og konsekvensvurderinga er vurdert utifrå ein femdelt skala frå -2 til +2.

* = Liten verdi
** = Middels verdi
*** = Stor verdi
**** = Svært stor verdi

-2 = Stor negativ konsekvens
-1 = Negative konsekvens
0 = Ingen konsekvens
+1 = Positiv konsekvens
+2 = Stor positiv konsekvens

5.2. Grunnlag for å vurdere det enkelte tema.

Konsekvensutgreiinga er basert på nasjonale, regionale og lokale fagdatabaser, samt lokalkunnskap forankra i kommuneplanen sin arealdel si referansegruppe. Ein har vore på synfaring og vurdert dei enkelt område.

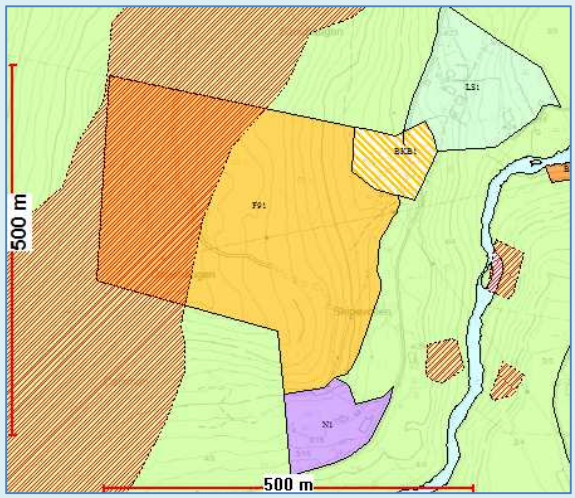
Miljø og naturressursar;	**Datagrunnlag/kjelde**
Støy og ureining	Vegdata.no Miljøstatus.no Vannnett.no
Landskap	Skogoglandskap.no/gardskart Jordbrukssjef Skogbrukssjef Kulturlandskap og kulturmarkstypar i Høyanger kommune, 2002 Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogoglandskap.no/gardskart. Jordbrukssjef Skogbrukssjef
Naturmangfald	Miljøstatus.no Artsdatabanken Naturbase.no Fylkesatlas Miljøstatus i Sogn og Fjordane Referansegruppe, spesielt Miljøvernleiar
Kulturminner og kulturmiljø	Kulturminnesøk Askeladden. Fylkesatlas.no Strandsoneanalyse Høyanger kommune, 2009
Friluftsliv og rekreasjon	Referansegruppe Fylkesatlas Eksisterande planar Fylkesdelplan for arealbruk Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Samfunn;	**Datagrunnlag/kjelde**
Born og unge	Referansegruppe Fylkesatlas.no Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Transportbehov og energiforbruk	Referansegruppe
Tettstadutvikling	Referansegruppe
Næringsutvikling	Strategisk utviklingsanalyse, HNU Referansegruppe Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Infrastruktur og offentlege tenestar	Referansegruppe
Samfunnstryggleik	Skrednett.no Klimatilpassing.no Høyanger kommune sin overordna ROS analyse, 2013

5.3 Konsekvensutgreiing - fritidsbustad

5.3.1 F91 Ortnevik

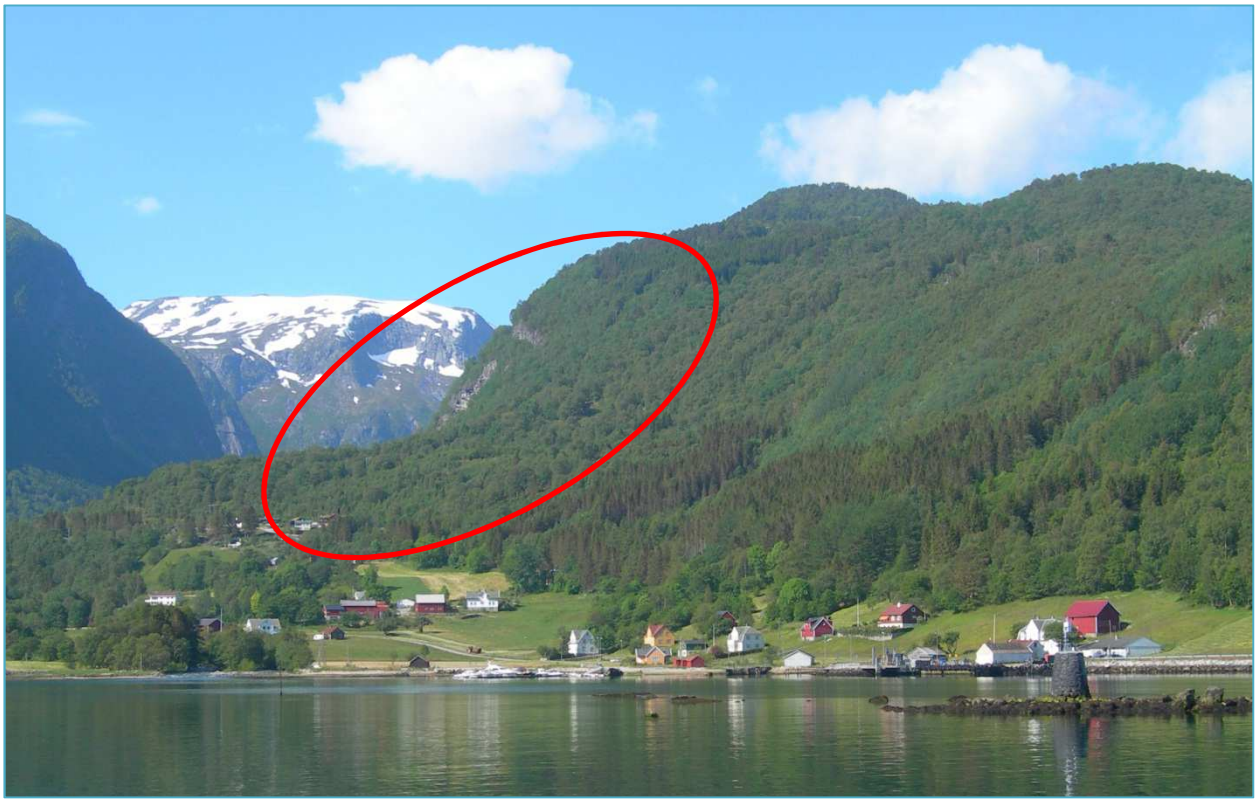
Gnr./bnr.: 3/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 113 daa
Forslagsstillar: Geir Arne Thune

Skildring; Området for opp til 20 hytter. Ligg i ein skråning i tilknyting til eksisterande fritidsbusetnad. Området er i hovudsak skogkledd.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureinings-kjelder. Grensar til eit mindre næringsareal.	-	Krav til utslepp blir tatt i vare i reguleringsplan.	0
Landskap – kulturlandskap	Store dalbrear frå Stordalen og Brekkedalen har gått i hop og lagt igjen ein felles endemorene i området. Gjennom endemorenen går det eit djupt elvegjel, med blokkfelt nedanfor. Omtala som viktig naturtype i EDNA.	**	Hyttefeltet ligg i eine skråninga i dalføret og får lite innverknad på landskapsbilete	0
Landbruk (skog- og jordbruk)	Skog av høg og svært høg bonitet.	**	Tap av skogsområde	-1
Naturmangfald	Område definert med spesielle naturkvalitetar. Endemorene i området.	**	Nedbygging av natur-kvalitetar. Tap av skog	-1
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar	*	Ingen påverknad	0
Friluftsliv og rekreasjon	Skogsveg gjennom hyttefeltet blir mykje nytta som tilkomstveg til frilufts- og rekreasjonsområde.	**	Veg gjennom området vil bli liggande. Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge	*	Ingen påverknad	0
Transportbehov og energiforbruk	Tilkomst via kommunal veg.	*	Vil ikkje føre til vesentleg auke i transportbehov eller infrastruktur.	0
Tettstadutvikling	Området ligg sentralt i Ortnevik	***	Bidrar til auka aktivitetsnivå i Ortnevik	+1
Næringsutvikling	Attraktivt område for hyttebygging	***	Viktig tilleggsnæring til garden, samt viktig for å oppretthalde eksisterande	+2

			servicetilbod i Ortnevik.	
Infrastruktur og off. tenestar	Går ei kraftlinje gjennom området. Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Bjordal. Butikk og ferjekai i Ortnevik	**	Ingen påverknad	0
Klima og samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare. Området er definert som middels sårbart for klimaendringar.		Ras- og skredfare må følgjast opp i reguleringsplan.	-1

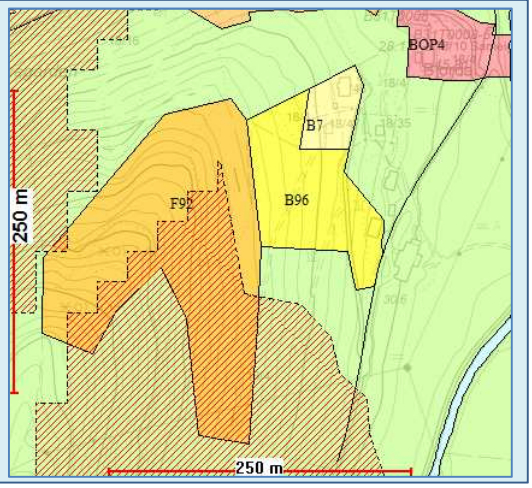


Samla vurdering; Ortnevik er attraktivt for hyttebygging, og hyttebygging bidreg til viktig aktivitet. Utbygging kan føre til auka ras- og skredfare. Dette må følgjast opp i reguleringsplan. Viktig at ein tek i vare friluftsliv –og rekreasjonsverdiar, samt har fokus på og terrengtilpassing.

5.3.2 F92 Bjordal

Gnr./bnr. 18/4
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbusetnad
Arealstorleik: 28,9 daa
Forslagsstillar: Steinar Holen

Skildring: LNF område på oppsida av fylkesveg 8. Tilkomst via kommunal veg. Eksisterer hytter i området frå tidlegare. Gardstun med SEFRAK bygg og kyrkjebygg i nedkant av området. Planlagt opp til 13 nye hytter.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Utslepp frå hyttene. Blir bygd offentleg VA anlegg.	0
Landskap – kulturlandskap	Område ligg i ein skråning/ åsside ved inngangen til dal-føret. Kulturlandskap i form av landbruk dominerer.	*	Tiltaket vil føre til ned-bygging av dalsida. Ulempe kan reduserast gjennom fokus på landskapstilpassing.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	I hovudsak innmarksbeite, men også noko skog av særs høg bonitet.	*	Redusert innmarksbeite og tilgang til skogshogst.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar. I hovudsak beiteområde og skog.	*	Reduksjon av beite- og skogareal	0
Kulturminner og kulturmiljø	Kyrkjebygg ligg i ein avstand frå 100 til 150m. SEFRAK bygg i eksisterande gardstun.	**	Potensiell konflikt med kyrkja si framtoning i landskapet.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon, men det går tilkomst/sti til fjellet gjennom området.	*	Liten til ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	2 km til skule og barnehage og område for leik. Området blir	*	Ingen påverknad.	0

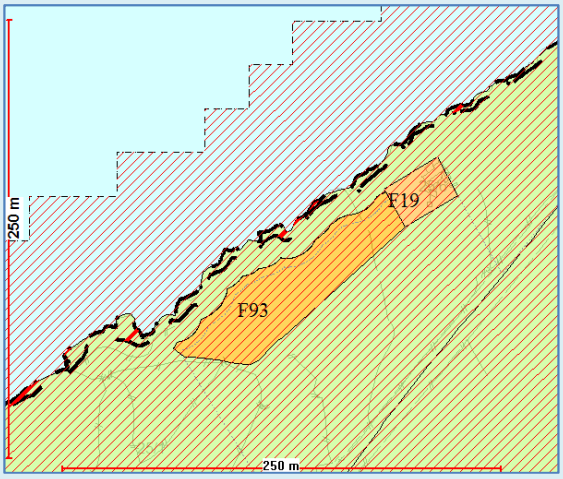
	ikkje nytta av born og unge.			
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i direkte nærleik til fylkesveg. Tett utbygging. Gang-avstand til tenestetilbod i området	**	Liten påverknad	+1
Tettstadutvikling	I nærleiken til eksisterande fritidsbustadar og bustadar.	**	Styrker eksisterande bumiljø	+1
Næringsutvikling	Fritidsbustadar aukar aktiviteten i området.	**	Fritidsbustadar kan auke grunnlag for butikk, m.m.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Delvis utbygd infrastruktur i form av vegsystem. Lite tilbod av offentlege tenester i området.	*	Auka press på eksisterande infrastruktur. Blir bygd off. VA anlegg.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare.		Skred- og rasfare må vurderast nærmare.	-1

Samla vurdering; Eit eigna område for fritidsbustad i nærleik til eksisterande utbygging. Gir auka aktivitet. Kan gi ein viss auka utryggleik m.o.t. ras- og skredfare, samt verke inn på kulturmiljø.

5.3.3 F93 Åkre (nedanfor veg)

Gnr./bnr:25/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 4,4 daa
Forslagsstillar: Bodil Førde

Skildring; Område for 3 nye hytter. Bratt stigning ned til sjø. Skogkledd areal ca. 70 meter nedanfor fylkesveg 8. Tilkomst til område via eksisterande landbruksveg.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen registrerte ureinings- eller støykjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Delvis skogkledd område med ei hytte frå før. Relativt urørt område i strandsona utan større tekniske inngrep.	**	Arealendringa kan bli synleg frå sjø. Viktig med fokus på plassering og tilpassing til omgivnadane. Byggegrense er 20m frå sjø og føremåls-grense 15 m.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kjem ikkje i konflikt med dyrka mark. Ligg delvis på innmarksbeite. 2,3 daa skog av særs høg bonitet.	*	Råkar i liten grad produktivt jordbruksareal.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad	0
Kulturminner og kulturmiljø	SEFRAK bygg på nærliggande gardstun. Gammal lakesverpe 400 meter frå utbyggings-område.	**	Arealendringa verkar i minimal grad inn på kulturmiljø og kulturminner.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Utilgjengeleg strandsone. Bratt frå sjø. I liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Minimal påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt i nærleik til Fylkesveg 8.		Arealendring genererer lite til ingen ekstra transport-behov eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Bjordal	*	-	0
Næringsutvikling	Kan vere viktig tilleggsnæring til gardsdrift.	**	Kan styrke garden si satsing på reiseliv som tilleggs-næring.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Næraste off. tenestetilbod er i Bjordal. Ligg nedanfor fylkesveg 8.	*	Ikkje nødvendig med utbetring av infrastruktur og off. tenestar.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsyns-sona som viser ras- og skredfare. Havnivåstigning på ca. 3 meter.	-	Behov for å vurdere ras- og skredfare, samt stormflo før det blir gitt løyve til tiltak.	-1

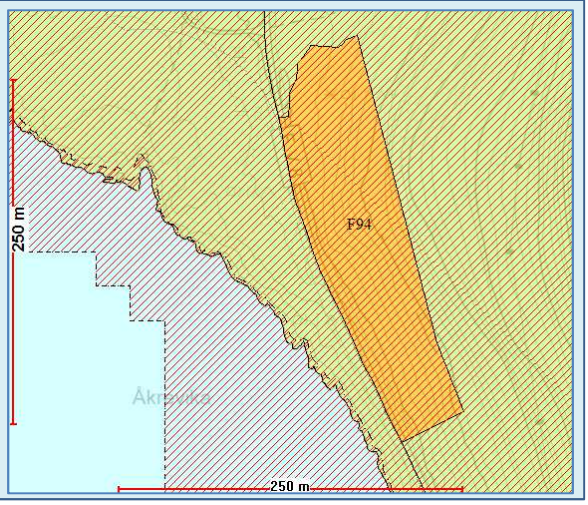


Samla vurdering; Relativ urørt område i strandsona utan større tekniske inngrep.. Lite nytta til friluftsliv og rekreasjon. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Viktig at bygningar tilpassast terrenget/ omgivnadar i volum og farge, samt at ein tek i vare vegetasjon. Rasfare må vurderast nærmare.

5.3.4 F94 Åkre (ovanfor veg)

Gnr./bnr.: 25/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 18 daa
Forslagsstillar: Bodil Førde

Skildring; Område for 3 hytter. Bratt og skogkledd areal ovanfor fylkesveg 8. Ingen eksisterande tilkomst.



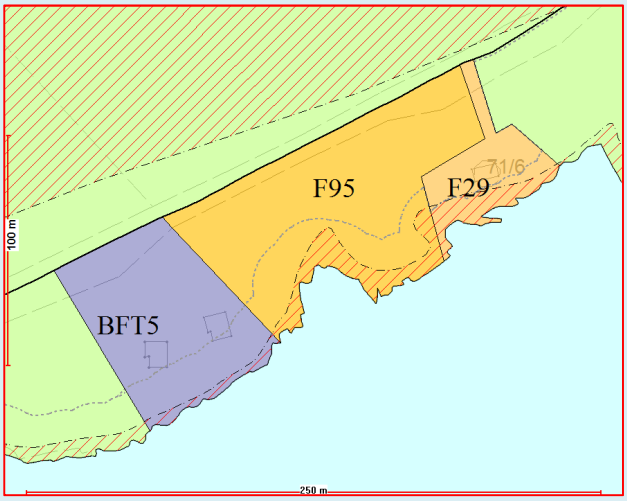
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Minimal støypåverknad frå fylkesveg 8. Ingen andre kjende forureiningskjelder.	-	Ingen vesentleg påverknad	0
Landskap – kulturlandskap	Skogkledd område i skråning på oppsida av Fylkesveg 8. Ingen spesielle landskap- og/eller kultur-landskapsverdiar.	*	Utbygging vil ikkje påverke landskaps-messige verdiar.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av høg bonitet (18 daa).	**	Tap av skog	0
Naturmangfald	Ikkje registert nokon trua eller prioriterte artar.	*	Tap av skog	0
Kulturminner og kulturmiljø	Gammal lakseverpe 400 meter frå området. SEFRAK bygg på gardstunet.	**	Utbyggingsområde ligg i god avstand til kulturminna.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad	0
Transportbehov og energiforbruk	I nærleik til Fylkesveg 8. Går ei kraftlinje i overkant av området.	-	Tiltaket gir ikkje auka transportbehov eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Hytter i området vil i liten grad bidra til tettstadutvikling.	*	Ingen påverknad	0
Næringsutvikling	Hytteutbygging kan vere ein viktig tilleggsnæring til gardsdrifta.	**		+1
Infrastruktur og off. tenestar	Lite utbygd offentleg tenestetilbod og infrastruktur.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare. Registerte hendingar med steinsprang og jordskred i område lengre vest.		Behov for å vurdere ras- og skredfare før det blir gitt løyve til tiltak.	-1

Samla vurdering; Skred og rasfare må vurderast nærmare.

5.3.5 F95 Lavik – Ytre Hellefjord

Gnr./bnr:71/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 7,5 daa
Forslagsstillar: Audun Ringereide

Skildring; Område for to til tre hytter på nedsida av Fylkesveg 607. Området ligg i strandsona mellom to eksisterande utbygde område.





Bilde; Eksisterande hytter i BFT5 og F29

Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Fylkesvegen 607 er ei mogleg støykjelde (mindre del av område ligg innanfor gul støysone). Går lågspentlinje gjennom området.	-	Støy bør vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg.	-1
Landskap – kulturlandskap	Området ligg i strandsona. Elles ingen spesielle verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	7,5 daa skog av høg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området ligg i strandsona, men er lite nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Ingen spesielle interesser.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og	Tett utbygging i nærleik til	-	Lett tilkomst.	+1

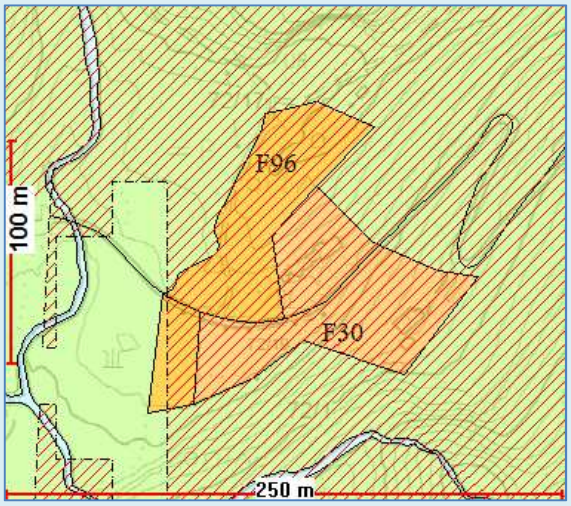
energiforbruk	eksisterande utbygde område. Ligg nærme fylkesveg.			
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik (ca. 5 km).	*	Bidreg ikkje til tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Attraktivt område for hyttebygging.	**	Fritidsbustadar kan vere ei viktig attåtnæring til gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Området ligg lett tilgjengeleg i nærleik av Lavik sentrum. Går kraftlinje gjennom området.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av område er utsett for stormflo/havnivåstigning.	-		0

Samla vurdering; Ingen spesielle verdiar knytt til området. Skredfare må vurderast nærmare.

5.3.6 F96 Øvre Værholmen

Gnr./bnr.: 72/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 2,5 daa
Forslagsstillar: Ragnar Værholmen Dischler

Skildring; Område for 4 nye hytter i tilknyting til eksisterande fritidsbusetnad. Tilkomst via kommunal veg.



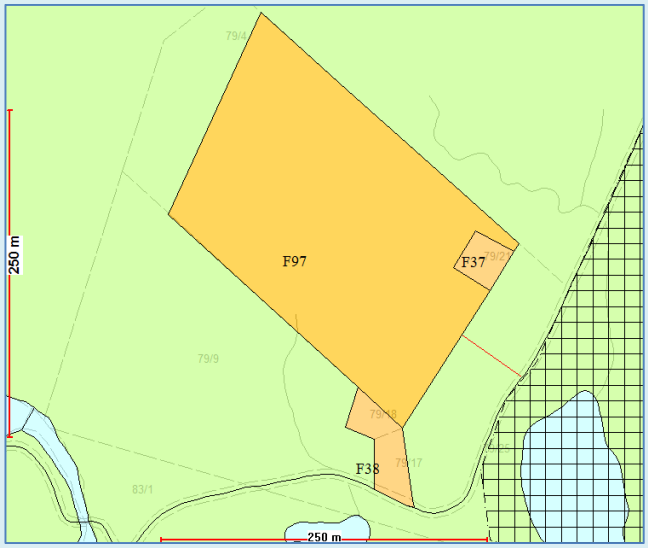
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Skråande terreng i utkant av dyrka mark. Ca. 100 meter frå eksisterande gardstun.	*	Nedbygging av skogareal, men liten innverknad på kulturlandskap.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av låg bonitet, samt innmarksbeite.	*	Råkar i liten grad produktivt jordbruks-areal.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Tap av skogareal.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området er ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg utanfor gang-avstand til nærmaste tettstad.	*	Minimal auke i transportbehov.	0
Tettstadutvikling	Ligg avsides til m.o.t. nærmaste tettstad.	*	Bidreg lite til tettstads-utvikling.	0
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsaktivitet. Attraktivt hytteområde.	*	Bidrar til å styrkje reiselivssatsing i kommune.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Kommunal veg til området som blir brøyta ved behov. Næraste off. tenestetilbod er i Lavik.		Liten til ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må vurderast nærmare.	-1

Samla vurdering; Lite andre verdiar i området. I nærleiken til eksisterande fritidsbusetnad. Attraktivt område for hyttebygging. Mogleg skredfare må kartleggast nærmare.

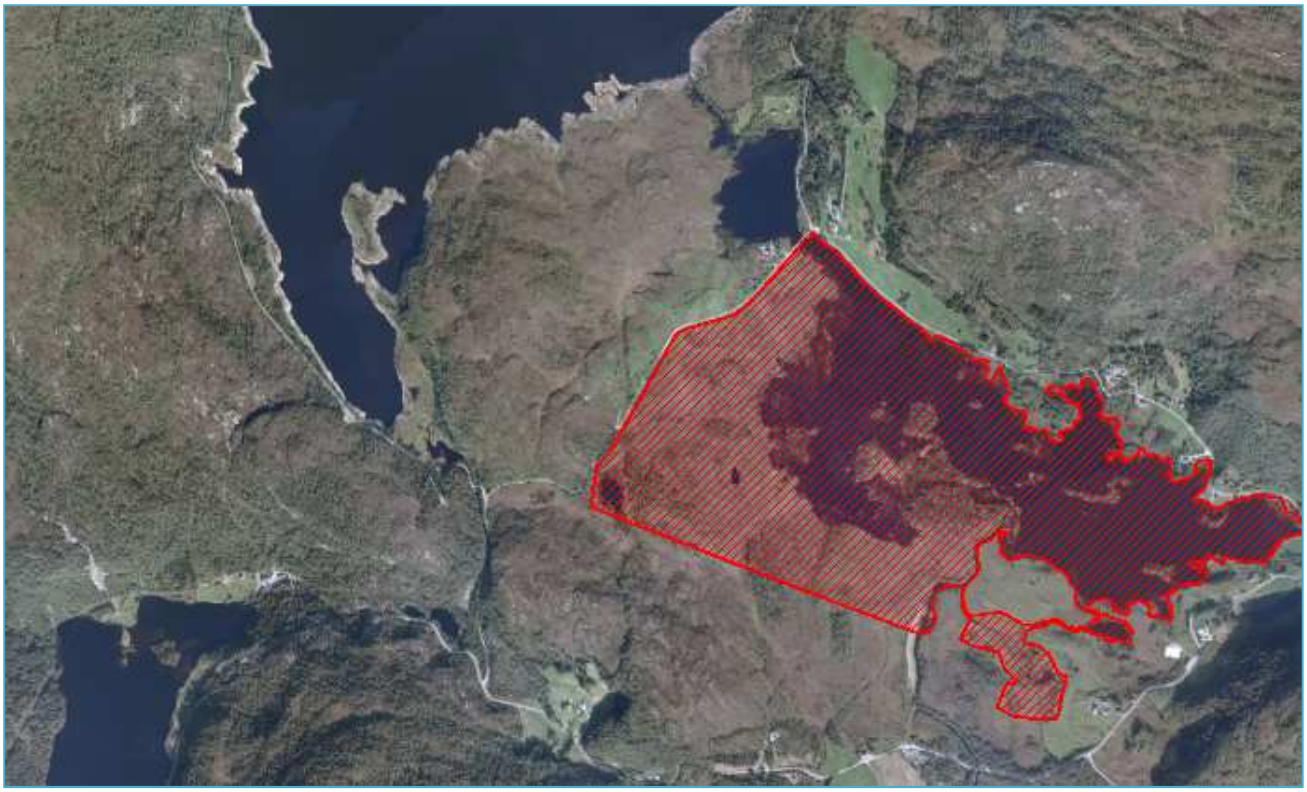
5.3.7 F 97 Øvre Lavikdal

Gnr./bnr.: 79/9 og 79/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 40,2 daa
Forslagsstillar: Kjell Bjørkhaug

Skildring; Område for 7 hytter på oppsida av kommunal veg. Området er redusert med ca. 22 daa i høve opphavleg innspel/plan. Etter 1. gongs høyring er området redusert ytterlegare med 30 daa. Avstand frå naturreservat er auka med ca. 15 m i søraust.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy –eller ureiningskjelder.	-	Utslepp og aktivitet frå hytter kan påverke vassdrag og naturreservat negativt. Må etablerast felles avløps-system.	0
Landskap – kulturlandskap	Gjennomgåande fjellpreg. Særlig god samanheng og heilskap i kultur og natur. Velhaldne og aktive kulturmiljø. Regionalt viktig.	***	Hytter vil påverke landskapet si framtoning. Terrengtilpassing og visuell tilpassing er viktig.	-1
Jordbruk- og skogbruksressursar	I hovudsak uproduktiv skog og skog av låg bonitet.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Sørestrandvatnet naturreservat i aust.	****	Gir auka aktivitet i nærleik av naturreservat, men omfanget og påverknad er vurdert som relativ liten.	-1
Kulturminner kulturmiljø	Ingen registerte kulturminne.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk			Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Område blir ikkje nytta til næringsaktivitet.	*	Vil styrke reiselivsatsing i kommunen og grunnlaget for næringsaktivitet i Lavikdalen.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd vegsystem. Nærmaste off. tenestetilbod er I Lavik	*		0
Samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.	-	Ingen påverknad.	0



Bilde; Sørestrand naturreservat

Vurdering av tiltaket i høve dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12;

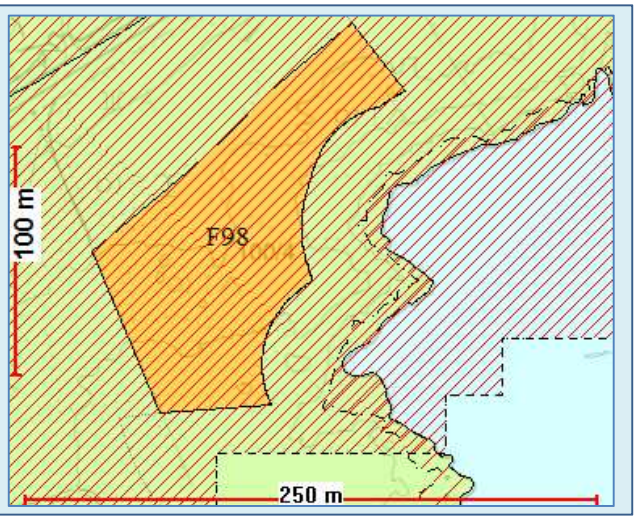
- § 8; Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å vere tilstrekkeleg på kommuneplannivå.
- § 9; Føresegnene til planen (§ 2.1.2) stiller krav om at det i reguleringsplan for området skal takast spesielt omsyn til naturverdien Sørestrandvatnet naturreservat utgjer. Tiltaket skal utformast med sikte på minst mogleg innverknad/skade på naturreservatet. I reguleringsplan skal krav i Naturmangfaldslova følgjast opp på eit meir detaljert nivå. «Føre var prinsippet» i naturmangfaldslova er difor vekta i vurderinga.
- § 10; Den samla belastning tiltaket vil gi m.o.t. Sørestrandvatnet naturreservat vurderast som relativ liten med bakgrunn i tiltakets omfang og avstand til reservatet. Ei utbygging vil føre til noko auka aktivitet og mindre grad av støy i området. Det er likevel viktig å redusere inngrep (vegar, og liknande), m.m.
- § 11-12; Området er lagt ut etter ønskje frå grunneigar. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er utbyggars ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet vil utgreiast nærmare i detaljreguleringsplan.

Samla vurdering; Ligg i nærleik til naturreservat. Tilpassing til landskap, samt påverknad på naturreservat må følgjast opp i reguleringsplan. Tekniske inngrep som t.d. vegsystem må haldast på eit minimum.

5.3.8 F98 Torvund

Gnr./bnr.: 100/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 9,8 daa
Forslagsstillar: Jostein Nyland

Skildring; Området for 5 fritidsbustad i strandsona. Området er trekt lengre tilbake frå sjø enn opphavleg innspel for å unngå konflikt med registrerte verdiar i strandsona.







Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	E39 utgjer ei potensiell støykjelde. Elles ingen ureiningskjelder.		Viktig at avløp frå hyttene ikkje renn ut i bukta.	0
Landskap – kulturlandskap	Området består av ope fastmarksareal og skog, i hovudsak lauvskog. Bukta utgjer ei naturleg hamn.	**	Hyttene er trekt tilbake frå sjø.	0
Landbruk (skog- og jordbruk)	I hovudsak uproduktiv skog, men og noko skog av særs høg bonitet. Ikkje dyrka mark.	*	Noko tap av skog.	0
Naturmangfald	Registert lokalt viktig naturtype (stranden og strandsump) heilt i vika/strandkanten.	**	Hyttene er trekt 35 m. tilbake frå sjø. Det blir viktig å unngå bygging heilt i strandkanten.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Registert nokon kulturminner i SEFRAK (naust og naustruinar).	**	Område for hytter kjem ikkje i konflikt.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Bukta blir nytta til område for båtfeste. Bading og liknande skjer i hovudsak i den minste vika.	**	Hyttebygging kjem ikkje i konflikt.	0

Samfunn				
Born og unge	Området blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Plassert langs E39.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg midt mellom tettstadane Vadheim og Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Attraktivt område for hyttebygging.	**	Fritidsbustad kan vere ei viktig tilleggsnæring til gardsdrifta.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Området har i liten grad utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsyns-sona som viser ras- og skredfare. Ikkje utsett for stormflo eller havnivåstigning.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare i samband med reguleringsplan.	-1

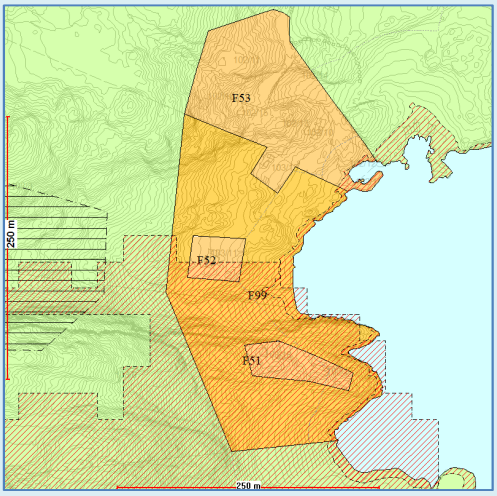
Samla vurdering

Attraktivt område for hyttebygging. Registert naturverdiar og kulturminne i blant anna strandsona, der ein må unngå nedbygging.

5.3.9 F99 Norevik

Gnr./bnr.: 103/8 og 103/3
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 35 daa
Forslagsstillar: Egil Norevik/Høyanger kommune

Skildring; Området for 3 fritidsbustad i strandsona. Ligg i nærleik til og mellom eksisterande felt for fritidsbustadar. Revidert



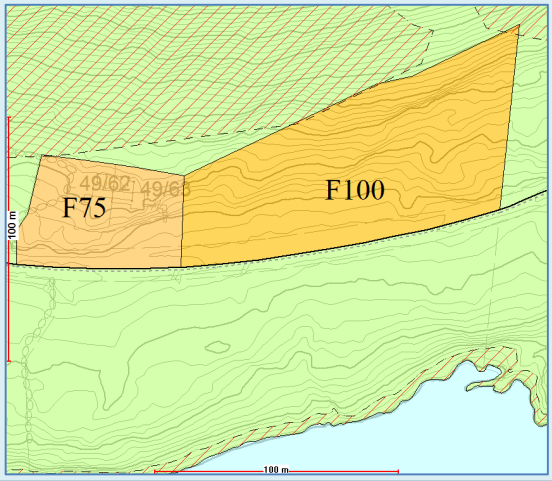
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Skrånande terreng ned mot sjøen. Fine strender i buktene.	*	I stor grad utbygd frå før. Liten påverknad.	0
Landbruk (skog- og jordbruk)	Skogkledd område, med noko skog av høg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Delar av i området er definert som lokalt viktig friluftsområde. Tilkomst til friluftsområde går gjennom området.	***	Hyttebygging kan privatisere området ytterlegare. Viktig at ein tek omsyn til tilgjenge ved vidare utbygging.	-1
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje spesielt nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området er lett tilgjengeleg via kommunal veg og skogsveg.	**	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Vadheim. Avstand ca. 10 km.	*	Del av ei større satsing på fritidsbustadar på Norevik.	+1
Næringsutvikling	Attraktive område for hyttebygging.	**	Viktig for reiselivsatsing.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Lett tilgjenge via kommunal veg og skogsveg. Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ligg delvis omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare før ein kan gi løyve om tiltak.	-1

Samla vurdering Ingen spesielle verdiar i området. Viktig å ta vare på moglegheiter for friluftsliv og rekreasjon. Bidreg positivt til reiselivssatsing i kommunen.

5.3.10 F100 Merket

Gnr./bnr. 49/3
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbustadar
Arealstorleik: 7,8 daa
Forslagsstillar: Tore Haugland

Skildring; Område avsett til 5 fritids-bustad på oppsida av Fv.55. Avkjørsle frå Fv. 55.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Delar av området ligg innanfor gul støysone, Fv. 55. Elles ingen kjende ureiningskjelder.	-	Støy bør vere ein del av vurderingsgrunnlaget m.o.t. plassering og bruk av bygg.	0
Landskap – kulturlandskap	Urørt strandsone på nedsida av fylkesveg 55. Elles store landskapsinngrep i området.	*	Utbygging vil ikkje redusere kvaliteten på landskapet si framtoning.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Delvis skog av høg bonitet og uproduktiv skog.	*	Noko tap av skog.	0
Naturmangfald	Skogkledd område. Ingen registreringar av prioriterte artar.	*	Tap av skog.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Fleire SEFRAK bygg i eksisterande gardstun. Ingen spesielle verdiar i område.	*	Utbygging vil i liten grad verke inn på kulturmiljøet kring eksisterande gardstun.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området er ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt m.o.t. fv. 55. Ikkje innanfor gangavstand til	*	Kan totalt sett forvente minimal auke av biltrafikk.	0

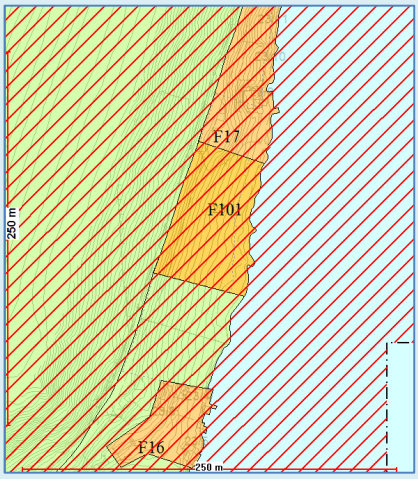
	tenestetilbod.			
Tettstadutvikling	Ligg i randsona til Kyrkjebø tettstad.	**	Bidrar til å styrke sentrum og/eller tettstadsfunksjonar.	+1
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsaktivitet. Attraktivt hytteområde.	**	Styrker reiselivssatsinga i kommunen.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste off. tilbod er Kyrkjebø og Høyanger.	*	Utslepp bør samordnast. Bør bygge felles avløpsanlegg.	0
Samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.	-	Hytter må plasserast over kote 3 m for å unngå stormflom og havnivåstigning.	0

Samla vurdering; Området blir ikkje nytta til friluftsliv, rekreasjon eller leik. Ingen andre spesielle verdiar. Kan verke positivt inn på reiselivssatsing.

5.3.11 F101 Bjordal

Gnr./bnr. 23/1
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 4,8 daa
Forslagsstillar: Erling Bjordal

Skildring; Område for 4 til 5 nye fritidsbustadar. Fortetting mellom to eksisterande område for fritidsbustad.



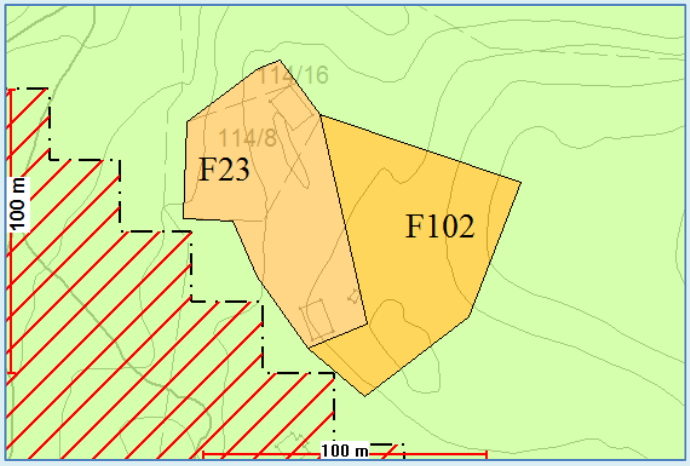
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til fylkesveg 8 som kan utgjere ei mindre vesentleg støykjelde.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Strandsone nytta som beite med eksisterande fritidsbustadar i nord og sør.	*	Fortetting av fritidsbustad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Innmarksbeite utan skog.	*	Noko reduksjon av beiteareal	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytte til friluftsliv eller rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk		*	Vil i minimal grad påverke transportbehov og energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Området ligg ca. 2 km frå Bjordal.	*	Kan bidra positivt til aktivitet i nærmaste tettstad.	+1
Næringsutvikling	Gardsdrift.	*	Viktig inntektskjelde til eksisterande gardsbruk.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Eksisterande infrastruktur m.o.t. vatn og avløp. Offentleg tenestetilbod i Bjordal.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare, samt delvis innanfor omsynssone for havnivåstigning og stormflo.		Må takast omsyn til i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; Fortetting mellom to eksisterande område for fritidsbusetnad. Området er ikkje nytta til blir friluftsliv, rekreasjon eller leik. Kan verke positivt inn på reiselivssatsing.

5.3.12 F102 Tredal

Gnr./bnr. 114/5
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbustadar
Arealstorleik: 4 daa
Forslagsstillar: Ingebjørg og Ivar Fosse

Skildring; Utviding av eksisterande område for fritidsbustad med 4 daa. Justert i forhold til opphavleg innspel for å unngå nedbygging av dyrka mark.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Området ligg tilbaketrekt frå eit større landbruksareal.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området er trekt tilbake frå dyrka mark. Ligg på skogareal.	*	Noko tap av skog .	0
Naturmangfald	Skogkledd område. Ingen registreringar av prioriterte artar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området er ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i enden av kommunal veg. Nødvendig med bilbruk.	*	Minimal påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Ikjefjord.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsaktivitet.	*	Minimal påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste off. tilbod er Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.	-		0

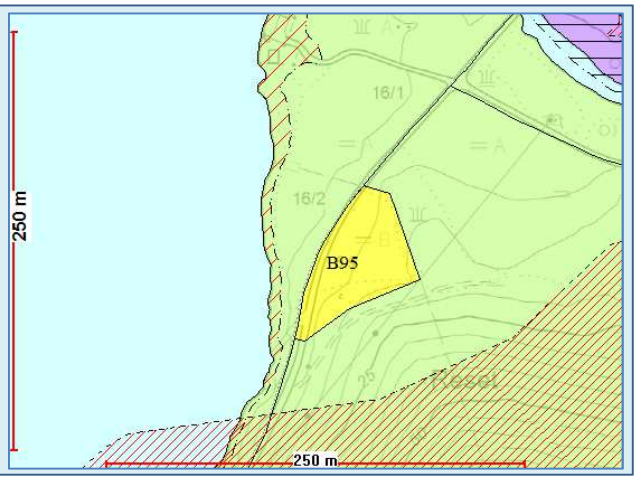
Samla vurdering; Området utan spesielle verdiar eller omsyn som må takast i vare.

5.4 Konsekvensutgreiing bustad

5.4.1 B95 Østerbø

Gnr./bnr.; 16/2
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 3,5 daa
Forslagsstillar: Geir Helge Østerbø

Skildring; Område for 2 nye einebustadar.



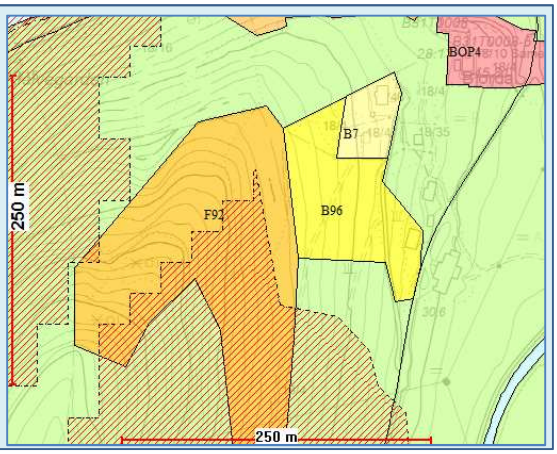
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg ca. 150 m. frå nærings-område som kan utgjere ei støykjelde.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Dallandskap i enden av Østerbøvatnet.	**	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området består av fulldyrka mark. Ulempeparsell for jordbruksdrifta.	**	Tap av 3,5 daa dyrka mark.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg i tilknyting til kommunal veg.		Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Søreide, ca. 5 km.	**	Kan styrke ei framtidig tettstadutvikling.	+1
Næringsutvikling	Ligg i nærleiken til Østerbø Maskin og Osland havbruk sitt settefiskanlegg.	**	Kan gi moglegheit for bustad i nærleiken til arbeidsplassar.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Tilkomst via kommunal veg. Nærmaste offentlege tenestetilbod er på Søreide/Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.		Ingen påverknad.	0

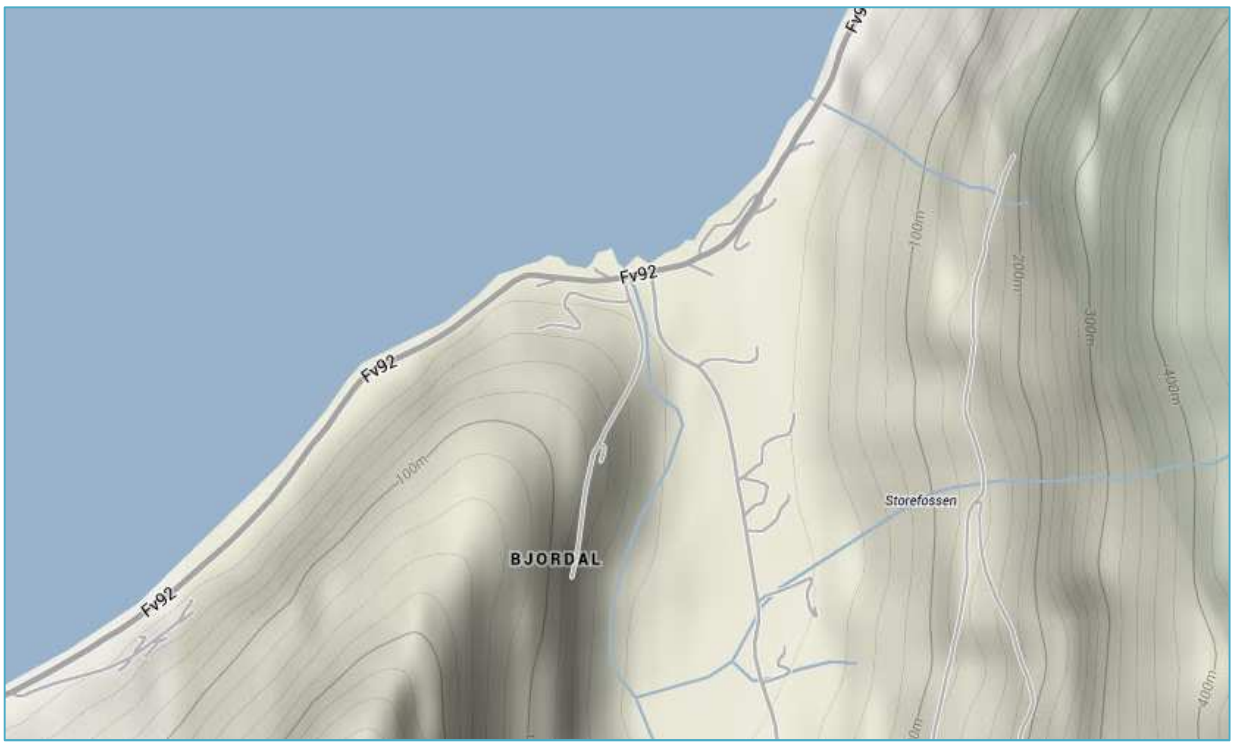
Samla vurdering: Området utan særleg bustadbygging frå tidlegare. Ligg i nærleik til større arbeidsplassar som Østerbø Maskin og Osland Havbruk som har behov for eit bustadtilbod til eigne tilsette.

5.4.2. B96 Bjordal

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 7,8 daa
Forslagsstillar: Steinar Holen

Skildring; LNF område på oppsida av fylkesveg 8. Tilkomst via kommunal veg. Eksisterer hytter i området frå tidlegare. Gardstun med SEFRAK bygg og kyrkjebygg i nedkant av området.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Utslepp frå hyttene. Blir bygd offentleg VA anlegg.	0
Landskap	Område ligg i ein skråning/åsside ved inngangen til dalføret. Kulturlandskap i form av landbruk dominerer.	*	Tiltaket vil føre til nedbygging av dalsida.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	I hovudsak innmarksbeite, men også noko skog av særs høg bonitet.	**	Redusere innmarks-beite og tilgang til skogshogst.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar. I hovudsak beiteområde og skog.	*	Reduksjon av beite- og skogareal.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Kyrkjebygg ligg i ein avstand frå 100 til 150m. SEFRAK bygg i eksisterande gardstun.	**	Potensiell konflikt med kyrkja si framtoning i landskapet.	-1

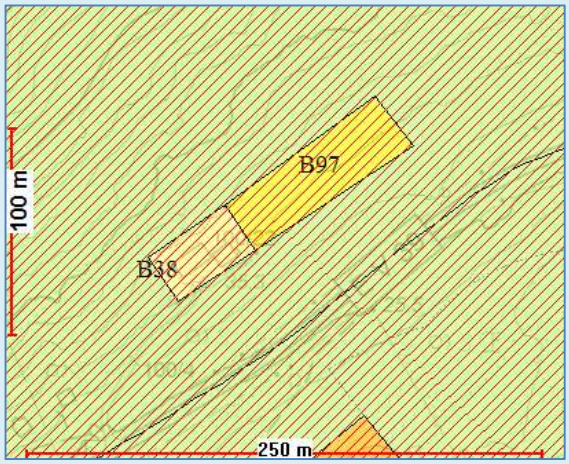
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon, men det går tilkomst/sti til fjellet gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	2 km til skule og barnehage og område for leik. Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Utbygging av området vil kunne betre forholda for born og unge.	+1
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i direkte nærleik til fylkesveg. Tett utbygging. Gangavstand til tenestetilbod i området.	**		+1
Tettstadutvikling	I nærleiken til eksisterande fritidsbustadar og bustadar.	***		+1
Næringsutvikling	Bustadar aukar aktiviteten i området.	**	Bustadar er viktig for rekruttering.	+1
Infrastruktur og off. tenestar			Auka press på eksister-ande infrastruktur. Blir bygd VA anlegg.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.		Ingen påverknad.	0

Samla vurdering; Eit eigna område for bustad i nærleik til eksisterande utbygging. Gir auka aktivitet. Viktig å ta omsyn til eksisterande kulturmiljø.

5.4.3. B97 Torvund

Gnr./bnr.; 100/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 2,6 daa
Forslagsstillar: Jostein Nyland

Skildring; Område for 2 nye einebustadar.



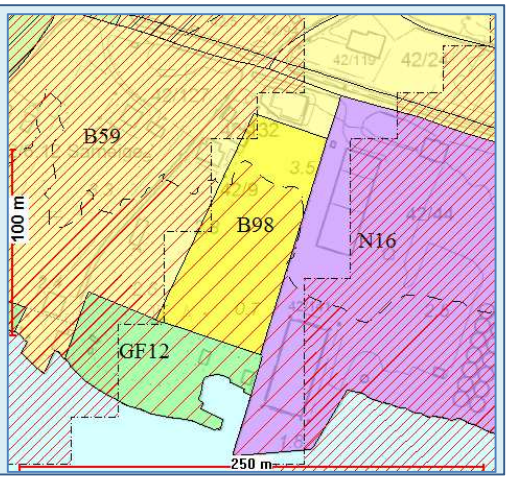
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg innanfor gul støysone ca. 40 meter frå E39.		Ingen påverknad.	-1
Landskap	Skogkledd område ovanfor E39. Bratt stigning til fjells.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av høg bonitet.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg midt mellom tettstadane Lavik og Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling		*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling		*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare ved søknad om tiltak.	-1

Samla vurdering; Støy må takast omsyn til ved utforming av bustadane. Vurderingar kring ras- og skredfare må vurderast nærmare.

5.4.4. B98 Nedre Hovland Vadheim

Gnr./bnr.; 42/9
Dagens føremål: Næring
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 6,2 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Område for 5-6 nye einebustadar i tilknyting til eksisterande regulert bustadfelt.



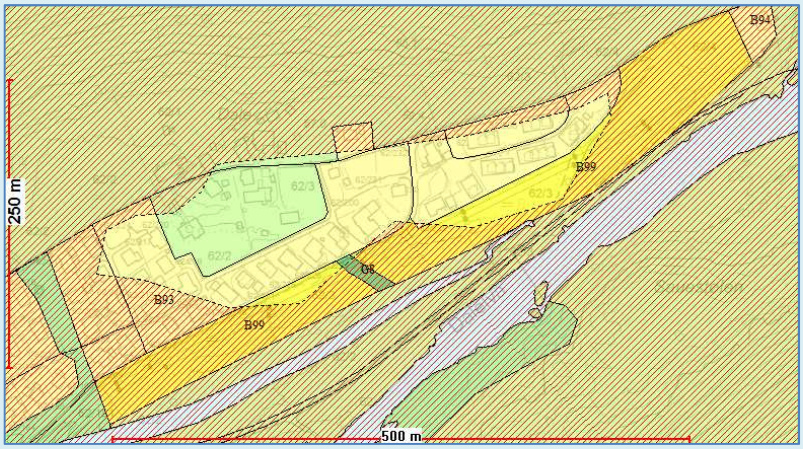
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Mogleg støy og ureiningsbelastning frå tilgrensande næringsområde.		Ingen påverknad.	-1
Landskap	Delvis etablert bustadområde. Planlagt større utbygging av bustadar i området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Overflatedyrka jord. Området er allereie regulert til utbyggingsføremål.	*	Tap av overflatedyrka jord.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg sentralt i Vadheim. Gangavstand til offentleg og privat tenesteyting.	**	Gunstig plassering m.o.t. transportbehov og energiforbruk.	+1
Tettstadutvikling	Sentralt i Vadheim tettstad.	**	Bidreg positivt til tettstad-utvikling.	+1
Næringsutvikling			Redusera eksisterande næringsareal, men dette ville truleg ikkje bli nytta.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og off. tenestar.	**	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssone for flaumfare.		Må takast omsyn til ved regulerings og byggesak.	-1

Samla vurdering; Området eignar seg godt til bustadbygging, då det er ei utviding av eit allereie planlagt bustadfelt. Dette gir samlokaliseringseffektar m.o.t. infrastruktur og bumiljø. Området er attraktivt for bustadbygging gjennom lokalisering ved sjø/strandsona.

5.4.5. B 99 Dale i Høyanger

Gnr./bnr.; 62/2, 62/3 og 62/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 28 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Område for 20 til 25 nye bustadar i tilknyting til eksisterande bustadområde.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy –eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Dalføre med eksisterande bustad-utbygging og landbruksareal.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	12 dekar fulldyrka mark, samt noko skog av høg bonitet. Noko av område nyttast til beite og hogst.	**	Nedbygging av landbruksareal.	-1
Naturmangfald	Tap av skog. Går bekkeløp i gjennom området.	*	Liten påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir lite nytta til friluftsliv og rekreasjon. Går tilkomst gjennom området til friluftsliv –og rekreasjonsområde kring Daleelva. Deler av området gir fine opp-levingar for turgåarar.	**	Nedbygging og tap av rekreasjonsverdiar.	-1
Born og unge	Område (delar) er tilkomst til areal som blir nytta av born og unge. Delar av området er spanande nærområde (beiteområde, skog og bekkeløp) for leik, men blir i liten grad nytta.	**	Nedbygging og tap av areal.	-1
Transportbehov og energiforbruk	Utbygging i tilknyting til eksisterande bustadfelt.	***	Genererer lite ekstra transport – og energibehov.	+2
Tettstadutvikling	I nærleiken til eksisterande busetnad.	***	Styrker etablert bumiljø. Eksisterer ikkje areal til einebustadtomt i Høyanger tettstad.	+2
Næringsutvikling	Mindre gardsdrift, elles ikkje næringsaktivitet i området.	*	Liten til ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Eksisterer god infrastruktur i område. Nærleik til offentleg tenestetilbod.	***	Ingen påverknad eller vesentleg behov for å oppgradere infrastruktur	+2

			og off. tenestetilbod.	
Klima og samfunnstryggleik	Daleelva er flaumsikra. Ferdigstilt elveforbygging i 2011. Ligg innanfor område for ras- og skredfare.		Ras og skredfare må følgjast opp i reguleringsplan.	-1



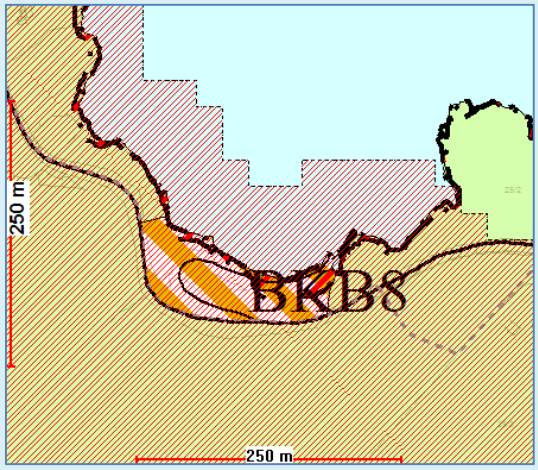
Samla vurdering; Attraktivt område for bustadbygging pga. allereie etablert bumiljø og eksisterande infrastruktur. Viktig å sikre tilkomst til areal for leik, friluftsliv og rekreasjon. Ras- og skredfare må takast omsyn til i reguleringsplan.

5.5 Konsekvensutgreiing kombinert byggje- og anlegg

5.5.1 BKB8 Svartemyr ferjekai

Eksisterande føremål: Hamn/LNF
Føreslått føremål: Kombinert byggje- og anleggsføremål
Arealstorleik: 10,7
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring: Tidlegare område for ferjekai. I dag delvis i privat eige. Potensiale for å utviklast i reiselivssamanheng.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Stort innslag av furu, samt kulturmarkstype bjørkehage i tilgrensande område.	**	Området er i stor grad nedbygd.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ikkje nytta i jordbruk –eller skogbruksamanheng.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Lokalt viktig bjørkehage kring 500 meter aust for ferjekaien.	**	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Gravrøyser i området kring 500 meter frå ferjekaien.	**	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir mykje nytta som parkering for friluftsliv i området.	**	Tiltak kan bidra til betre tilrettelegging.	+1
Samfunn				
Born og unge	Ingen spesielle omsyn. Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ikkje aktuelt.	-	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ikkje aktuelt.	-	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling		*	Gode moglegheiter for å utvikle næringsaktivitet i tilknyting til reiseliv.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	God utbygd infrastruktur. Ikkje off. tenestetilbod i nærleiken.	**		+1
Samfunnstryggleik	Ligg innafor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare ved søknad om tiltak.	-1

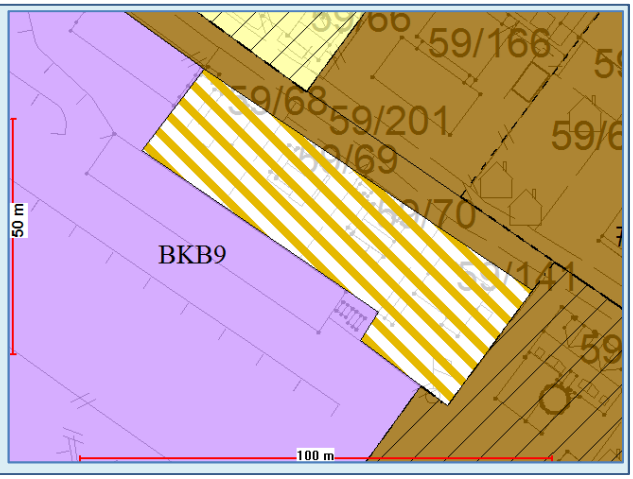


Samla vurdering; Område som ikkje blir nytta til noko føremål pr. dags dato. Har potensiale for vidare utvikling. Ras- og skredfare må kartleggast nærmare.

5.5.2 BKB9 Høyanger sentrum

Gnr. 59 bnr. 68, 69, 70, 141
Dagens føremål: Bustad
Føreslått føremål: Kombinert byggje- og anleggsføremål bustad/næring.
Arealstorleik: 2,3 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune/Hydro

Skildring; Område nytta pr. dags dato til 4 einebustadar. Ved ev. bygging av ny B hall er det behov for ytterlegare areal.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Støyproblematikk knytt til Hydro aluminium Høyanger verk sin aktivitet, samt trafikk/vareleveranse til parkeringsplass, Coop Vest SA og Høyanger forretningsbygg.	-	Endringa medfører ingen nye støy- eller ureiningskjelder.	0
Landskap	Sentrumsområde med kombinasjon av næring, bustad og offentleg/privat tenesteyting.	*	Næringsarealet kan potensielt komme nærmare sentrums-område.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen verdiar i området.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar i områder.	*	Ingen påverknad.	
Kulturminner og kulturmiljø	Dei fire einebustadane er registrert i Riksantikvaren sitt NB! register. Utgjer ein del av «egne hjem» bygningsmiljøet i sentrum.	***	Tap av bygningsmiljø i sentrum.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Ingen verdiar i området.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge. Det gjeld også omkringliggande område.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk			Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Eksisterande bustadar utgjer ein del av sentrumsmiljøet i Høyanger sentrum.	*	Redusera sentrums-kvalitetane.	-1
Næringsutvikling	Ved ev. bygging av ny B-hall har Hydro Aluminium Høyanger Verk for lite areal.	****	Utbygging av ny B-hall vil generere store positive effektar.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygde offentleg tenester. Utviding av veletablert nærings-område.	***	Ingen påverknad.	+2
Samfunnstryggleik			Ingen påverknad.	0

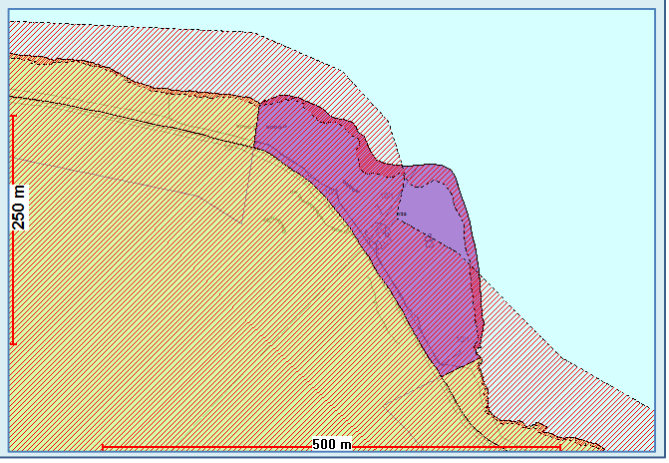
Samla vurdering Området er ein del av bygningsmiljøet «egne hjem». Tiltaket vil har store positive verknadar for samfunn- og næringsutvikling.

5.6. Konsekvensutgreiing Næring

5.6.2 N26 Tangen (sørsida)

Gnr. /bnr. 10/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 31,9 daa
Forslagsstillar: Sogn Aqua

Skildring; Område for landbasert oppdrettsanlegg. Godt eigna på grunn av djupneforhold i Sognefjorden.



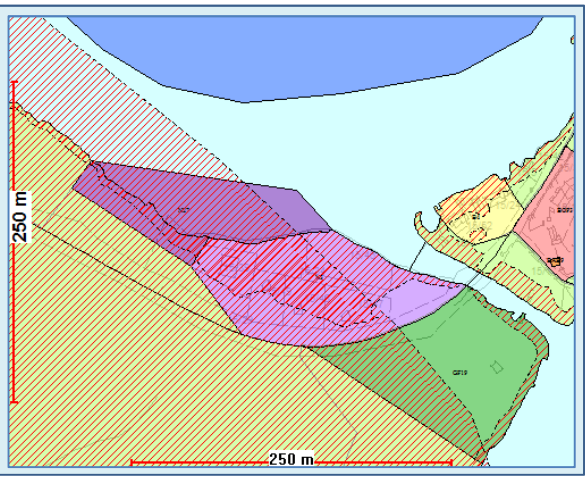
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen støykjelder i området.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Området på oppsida av fylkesvegen er definert som viktig naturtype; Hagemark, bjørkehage. Tidlegare vore aktivt geitebeite i område.	***	Næringsområde vil visuelt verke inn på kulturlandskapet.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	5,4 dekar overflatedyrka jord, samt 7,8 dekar innmarksbeite. Elles skrin fastmark.	**	Tap av overflatedyrka jord og innmarksbeite.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg like nedanfor fylkesveg og nært Sogn Aqua sitt eksisterande anlegg for landbasert kveiteoppdrett.	***	Samlokalisering av aktivitetar.	+1
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Ortnevik (ca. 10 km).	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Område rett i nærleiken av eksisterande oppdrettslokalitet.	***	Samlokalisering.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	God infrastruktur med fylkesvegen på oversida av området. Nærmaste offentlege tenestetilbod er Bjordal.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Området ligg i hovudsak innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Ein mindre del av område ligg innanfor omsynssona for stormflo og havnivåstigning.		Ras- og skredfare, samt stormflo og havnivåstigning må følgjast opp i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; godt eigna område for kveiteoppdrett på grunn av djupneforhold i Sognefjorden. Noko visuell innverknad på kulturlandskap.

5.6.3 N27 Søreide

Dagens føremål: Bruk og vern av sjø og vassdrag
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 8,6 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Utviding av eksisterande næringsareal ut i sjø ved å fylle massar frå Østerbø – Randalen kraftutbygging.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til næringsområde som ein kan forvente at generera støy. Ingen kjende ureiningskjelder.		Tiltaket kan generere ytterlegare støy, men dette kjem lenger vekke frå busetnad.	0
Landskap	Eksisterande nærings-område er etablert på fyllmasser. Området ligg ved inngangen av elve-munningen til Østerbø-vatnet.	**	Viktig å tilpasse utfylling slik at det står mest mogleg fram som naturleg strandsone.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Utfylling i strandsona har generelt negativ effekt, men det er fylt frå før.	0

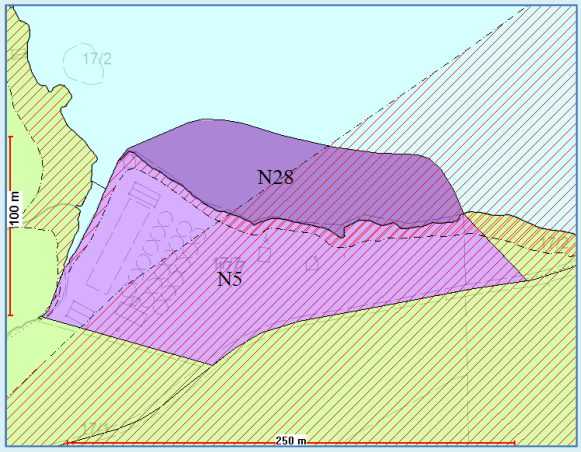
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Sentralt område i nærleik av eksisterande nærings-areal.	***	Utviding vil bidra til samlokalisering av næringsaktivitet.	+1
Tettstadutvikling	Området ligg i utkanten av tettstaden Søreide.	**	Kan bidra til å utvikle tettstaden Søreide.	+1
Næringsutvikling	Sentralt plassert område som grensar til eksisterande næringsareal.	***	Utviding av næringsareal vil gi samlokaliseringseffektar.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur. Eksistera off. tenestetilbod på Søreide og Bjordal.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Utsett for stomflo og havnivåstigning.		Ras- og skredfare, samt stormflo/hvanivåstigning må følgjast opp i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; Utviding av eksisterande næringsareal som pr. dags dato er nytta fullt ut. Inneberer fylling i sjø, som kan ha negative konsekvensar for miljø. Er fylt i strandsona frå før.

5.6.4 N28 Sørebø

Dagens føremål: Bruk og vern av sjø og vassdrag
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 7,2 daa
Forslagsstillar: Osland havbruk

Skildring; Utviding av eksisterande nærings-areal ut i sjø ved å fylle massar frå Østerbø – Randalen kraftutbygging i Østerbøvatnet. Arealet er redusert med 3 daa frå 1. gongs høyring.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Støy og utslipp frå settefiskanlegg.		Utvida drift vil gi større utslipp i Østerbøvatnet, og moglegs meir støy.	-1
Landskap	Ligg i innfallsområde til Sørebødalen. Ingen spesielle verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruks- eller skogbruksressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Inngrep i strandsona frå før. Østerbøvatnet er klassifisert som ein viktig brakkvasspoll med særeigen biologiske forhold. Registrert som ein viktig naturtype.	***	Utfylling i strandsona og ved elvemunning vil gi auka belastning på Østerbøvatnet. Viktig å unngå fylling i elvemunningssona.	-1
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Område blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Utviding av eksisterande næringsareal.	**	Liten påverknad på transport – og energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Søreide.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Utviding av eksisterande næringsareal. Godt eigna m.o.t. settefiskproduksjon.	***	Utviding av næringsareal og produksjon gir samlokaliserings-effektar.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Næraste off. tenestetilbod er Søreide og Bjordale. Vegen langs Østerbøvatnet er av dårleg standar.	*	Liten til ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras og skredfare må kartleggast nærmare i reguleringsplan.	-1

Vurdering av tiltaket i høve dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12;

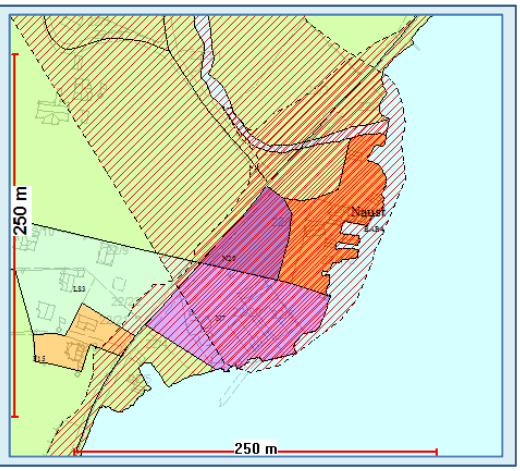
- § 8; Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å vere tilstrekkeleg på kommuneplannivå.
- § 9; Føresegnene til kommuneplanen sin arealdel (§ 2.1.7) stiller krav om at det i reguleringsplan for området skal takast spesielt omsyn til naturtypen Østerbøvatnet utgjer. Tiltaket skal utformast med sikte på minst mogleg innverknad/skade på naturtypen. I reguleringsplan skal krav i Naturmangfaldslova følgjast opp på eit meir detaljert nivå. «Føre var prinsippet» i naturmangfaldslova er difor vekta i vurderinga.
- § 10; Den samla belastning tiltaket vil gi vurderast som liten. Til grunn for denne vurderinga ligg det at det uansett vil gjennomførast utfylling av dei same massane i Østerbøvatnet i samband med bygging av Østerbø – Randalen kraftverk.
- § 11-12; Området er lagt ut etter ønskje frå grunneigar. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er utbyggars ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet vil utgreiast nærmare i detaljreguleringsplan.

Samla vurdering; Ingen spesielle verdiar i området. Østerbøvatnet er registert som viktig naturtype. Utfylling i vil generelt ha negativ innverknad på miljøet, og det er viktig at ein tek omsyn til naturtypen i vidare detaljplanlegging.

5.6.5 N29 Osland (Bjordal)

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 2,2 daa
Forslagsstillar: Osland Havbruk

Skildring; Utviding av eksisterande nærings-areal for Osland Havbruk.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til eksisterande næringsareal.		Tiltaket vil i liten grad medføre ekstra støybelasting og/eller ureining.	0
Landskap	Strandsone med etablert naustmiljø. Elles ingen spesielle landskapsverdiar.	**	Vil kunne påverke naustområde si framtoning. Viktige å ha fokus på arkitektonisk tilpassing til omgivnadane.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	2,2 dekar fulldyrka jord.	**	Tap av fulldyrka jord.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Eldre naustmiljø. 3 naust registrert i SEFRAK registeret.	***	Området er ligg i bakkant av naustområde. Viktige å sikre tilstrekkeleg buffer i reguleringsplan.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Området gir tilgang til strandsona. Området er definert som lokalt viktig friluftsområde.	**	Næringsområde kan verke privatiserande. Viktig å sikre tilkomst til strandsona.	-1
Samfunn				
Born og unge	Ligg ca. 600 m. frå skule og barnehage.	*	Kan virke privatiserande. Blir ikkje brukt i dag.	0
Transportbehov og energiforbruk	Utviding av eksisterande næringsområde	**	Generer lite transportbehov og energibruk.	+1
Tettstadutvikling	Ligg sentralt plassert saman med eksisterande sentrumsfunksjonar.	**	Kan vere med å styrke sentrumsfunksjonar.	+1
Næringsutvikling	Eksisterande næringsareal og hovudkontor til Osland havbruk.	****	Utviding kan styrke drift og ekspansjonsmoglegheiter for Osland havbruk.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	God utbygd.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt forventa havnivåstigning og stormflo.		Ras- og skredfare, samt havnivå-stigning og stormflo må takast omsyn til i reguleringsplan.	-1

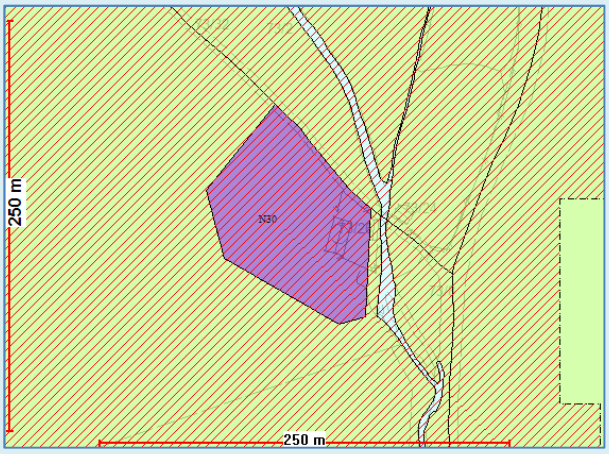
Samla vurdering; Viktig å i størst mogleg grad ta omsyn til kulturmiljøverdiar og framtidig klimatilpassing ved utforming og plassering av bygg. Einaste moglege utviding for eksisterande næringsaktivitet, og viktig for vidare utvikling.



5.6.6 N30 Lavik

Gnr./bnr. 73/2
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 8,2
Forslagsstillar: Torbjørn Lavik/Marit Fredriksen

Skildring; Område for oppføring av lagerbygg



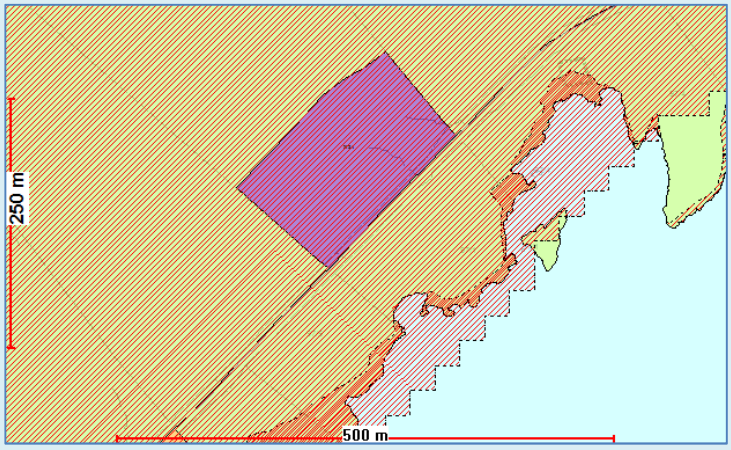
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg skytebane ca. 200 m. frå området avsett til næring.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Ikkje noko særmerkt landskap. Området ligg i eit dalføre ned mot Lavik.	*	Visuell påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området blir i dag nytta som innmarksbeite.	*	Tap av beiteområde.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir ikkje nytta til friluftsliv og-/eller rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Eit par km frå Lavik sentrum. Ligg ved Fylkesveg 63.	**	Ingen påverknad.	+1
Tettstadutvikling	Eit par km frå Lavik sentrum.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Mangel på næringsareal i nærleik til Lavik.	**	Bidreg positivt til næringsutvikling.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Ligg i nærleik til infrastruktur og offentleg tenestetilbod i Lavik sentrum.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare ved reguleringsplan/søknad om tiltak.	-1

Samla vurdering Området har ingen registrerte særskilte verdiar. Ligg nærme Lavik sentrum. Tiltaket vil bidrag positivt til næringsutvikling.

5.6.7 N31 Alværa – Aven

Gnr./bnr. 97/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 23,4 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Næringsareal/ industri-område ved E 39. Området har gode utvidingsmoglegheiter.



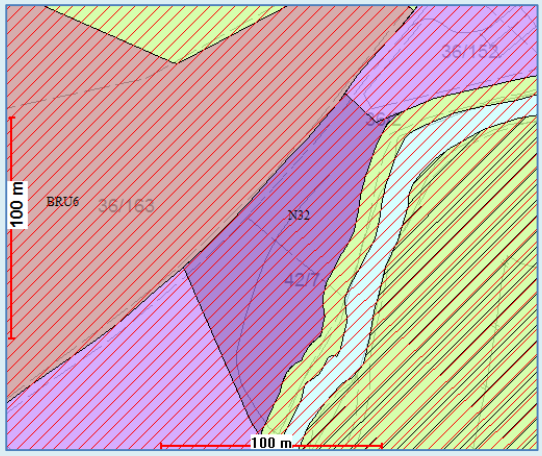
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Området ligg på oppsida av E39 som utgjer ei støy og ureinings-kjelde (gul sone). Ligg fritids-bustadar ca. 200 unna.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Skogkledd relativt flatt område ca. 120 meter breitt før det stig bratt til fjells.	*	Tap av skogkledd område.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av særs høg og høg bonitet.	**	Tap av skog.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg langs E39.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg ca. 15 km frå Lavik sentrum	*	Bidreg ikkje til tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Sentralt plassert langs E39.	**	Attraktivt for næring som treng tilgang til effektive transportårer.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Sentralt plassert langs E39. Nærmaste off. tenestetilbod er i Lavik.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast næremare i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; Området har ei sentral plassering langs E39, og er attraktivt m.o.t tilgang til E39. Utvidingsmoglegheiter for framtidig aktivitet utover det som er lagt inn i planen.

5.6.8 N32 Vadheim

Gnr. 42 bnr. 7 og gnr. 36 bnr. 2
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 6,1 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Område ligg i mellom to areal avsett til næring i Kommunedelplan for Vadheim 2007 -2018.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg mellom to område avsett til næring og område for masseuttak i nord-aust.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Dalføre som i stor grad er nedbygd. Fortetting av område allereie avsett til næring.	*	Samanhengande næringsareal, ytterlegare nedbygging.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av låg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Tap av skog, men elles ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området har tidlegare blitt nytta av born og unge som område for leik. Blir ikkje nytta i dag.	**	Tap av potensielt område til leik og rekreasjon.	-1
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleiken til eksisterande næringsareal.	**	Transportbehov og energi-forbruk kan løysast felles med eksisterande område.	+1
Tettstadutvikling	Ligg sentral til i Vadheim tettstad.	**	Kan vere med å styrke tettstaden sitt tilbod.	+1
Næringsutvikling	Område mellom to område allereie avsett til næring.	***	Bidrar til samlokalisering av næringsaktivitet og moglegheit for å ekspandere.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Tilkomst via kommunal veg. Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod.	**	Ikkje behov for store infra-strukturtiltak, eller etablere off. tenester.	+1
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare i reguleringsplan.	-1

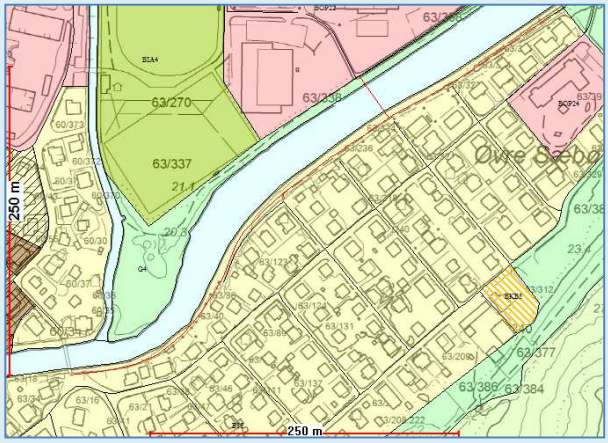
Samla vurdering; Ingen spesielle verdiar i området. Bruk av arealet opnar for effektiv og utnytting av også dei to tilgrensande områda.

5.7. Konsekvensutgreiing samferdsle

5.7.1 Høyanger (Sæbø)

Dagens føremål: Bustad/elveforbygging.
Føreslått føremål: Gang og sykkelveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Etablere ny gang- og sykkelveg frå eksisterande gangveg på Øvre Sæbø og langs Daleelva fram til eksisterande gangbru til Storgata. Etablere ny gangbru frå bustadområde på Sæbø til idrettsområde.



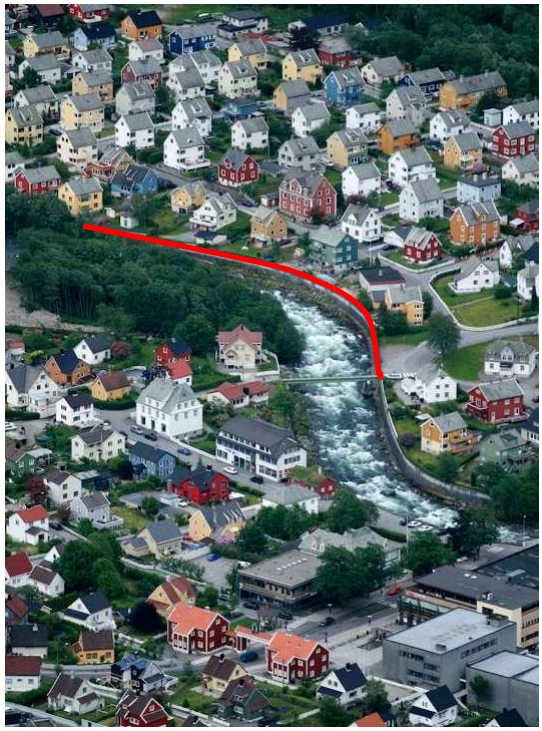
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Tett utbygd område på begge sider av elva. Elveløpet er kanalisert.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruk- eller skogbrukressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Daleelva er lakseførande.	**	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Daleelva er mykje nytta som rekreasjonsområde og som nærområde for friluftsliv. Elveforbygginga i bustadområde blir nytta som turveg.	***	Ny gang- og sykkelveg gjer området meir tilgjengeleg. I tillegg får ein saman-hengande tursti (rundtur).	+2
Samfunn				
Born og unge	Ligg barnehage øvst i bustad-område på Øvre Sæbø. Sjå elles pkt. om friluftsliv og rekreasjon.	**	Ny gang- og sykkelveg er svært viktig for born og unge sin trafikktryggleik.	+2
Transportbehov og energiforbruk	Mykje biltrafikk i område m.o.t hente/bringe til barnehage, samt tilkomst til bustadområde.		Redusera behovet for å nytte bil som framkomst-middel p.g.a. opplevd utryggleik.	+1
Tettstadutvikling	Daleelva delar tettstaden i to med bustadområde på eine sida, og idrett, skule, butikkar, m.m. på andre.	*	Tilbod i tettstaden blir lettare tilgjengeleg ved at avstandar blir redusert.	+1
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsutvikling.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Dårleg utbygd gang- og sykkelveg på Sæbøsida av Daleelva.	*	Lettar tilkomst til offentlege tenester, og betrar infrastrukturen for mjuke trafikkantar.	+2
Samfunnstryggleik	Gjennomført elveforbygging i		Viktig tiltak for å betre	+2

	fleire omgangar. Bustadområde er prega av ein kvartalstruktur med mykje uoversiktlege kryss.		trafikktryggleiken.	



Bilde; delar av ny gang og sykkelveg.

Samla vurdering; Område for bustad/eksisterande elveforbygging. Nokre bustadtomter vil bli redusert. Tiltaket bidreg positivt for friluftsliv, rekreasjon, samt ein trygg kvardag for born og unge. Betrar infrastrukturen i området og vil redusere bilbruk.

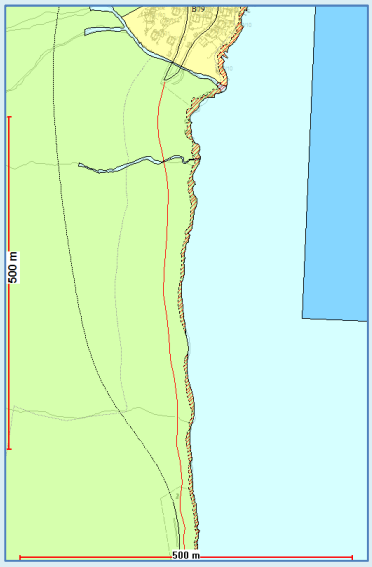


Bilde; delar av ny gang og sykkelveg.

5.7.2 Høyanger Kvernhaugtunnelen

Dagens føremål: Gamle fylkesveg 55
Føreslått føremål: Gang og sykkelveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Etablere gang- og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 på utsida av Kvernhaugtunnelen.



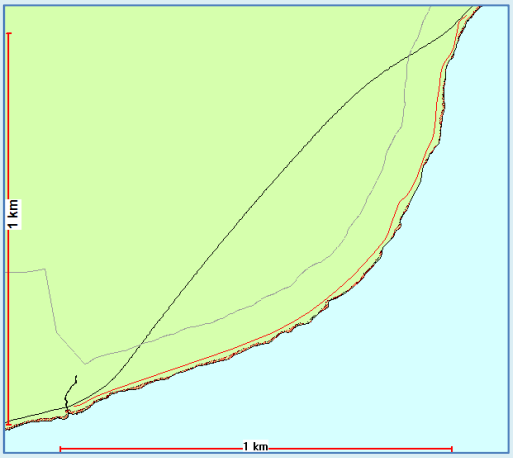
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Bratt fjell i heile strekninga.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruk –eller skogbruskressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Strekninga er mykje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	***	Betre tilrettelegging.	+1
Samfunn				
Born og unge	Strekninga blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Mange pendlarar mellom Kyrkjebø og Høyanger.	**	Betre tilrettelegging vil redusere transportbehov og energiforbruk ved at fleire vel sykkel som alternativ.	+1
Tettstadutvikling	Strekninga ligg mellom tettstadane Høyanger og Kyrkjebø.	***	Vil knytte dei to tettstadane meir saman ved at ein lettar tilkomsten.	+1
Næringsutvikling	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Strekninga ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare. Kjem regel-messig steinsprang.		Tiltaket vil bidra til auka aktivitet i rasfarleg område. Positivt å få etablert beredskapsveg ved stenging av tunnel. Unngår også gåande og syklande på Fylkesveg 55, også i tunnel.	0

Samla vurdering; Kjem regelmessig ned steinsprang. Viktig for rekreasjon, friluftsliv og folkehelse. Mykje nytta som sykkelrute for pendlarar på strekninga Høyanger- Kyrkjebø.

5.7.3 Høyanger Hovdetunnelen

Dagens føremål: Gamle Fylkesveg 55
Føreslått føremål: Gang- og sykkelveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Etablere gang- og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 på utsida av Hovdetunnelen.



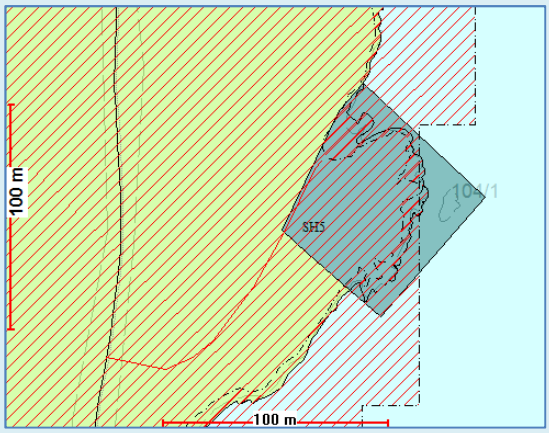
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Bratt fjell i heile strekning. Gamle Fylkesveg 55 går gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruk –eller skogbruskressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Strekninga er mykje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	***	Betre tilrettelegging.	+1
Samfunn				
Born og unge	Strekninga blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Mange pendlarar mellom Kyrkjebø og Høyanger som nyttar strekninga til å sykle.	**	Betre tilrettelegging vil redusere transportbehov og energiforbruk ved at fleire vel sykkel som alternativ.	+1
Tettstadutvikling	Strekninga ligg mellom tettstadane Høyanger og Kyrkjebø.	***	Vil knytte dei to tettstadane meir saman ved at ein lettar tilkomsten for mjuke trafikkantar.	+1
Næringsutvikling	Ikkje relevant.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Ikkje relevant.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Strekninga ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare. Kjem regelmessig steinsprang.		Tiltaket vil bidra til auka aktivitet i rasfarleg område. Positivt å få etablert beredskapsveg ved stenging av tunnel. Unngår også gåande og syklande på Fylkesveg 55, også i tunnel.	0

Samla vurdering; Kjem regelmessig ned steinsprang. Viktig for rekreasjon, friluftsliv og folkehelse. Mykje nytta som sykkelrute for pendlarar på strekninga Høyanger- Kyrkjebø.

5.7.5 SH 5 Monsenden/Sørevika

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Hamn/tilkomstveg
Arealstorleik: 4,9 daa
Forslagsstillar: Sogn og Fjordane skogeigarlag

Skildring; Urørt område planlagt brukt til tømmerkai. God djupne og i le for vêr og vind. Vurdert som best eigna område for hamn opp mot fleire andre lokalitetar.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Urørt område utan anna aktivitet.		Vil føre til auka belastning.	0
Landskap	Inngrepsfritt område.	**	Tap av inngrepsfri område.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område.	*	Tap av skog. Gir moglegheit for utskiping av tømmer.	+1
Naturmangfald og naturmiljø.	Flatt, noko forsumpa parti med lauvskog. 10- 20 ganske grove og gamle svartortre, truleg tidlegare styva. Sparsam førekomst av raudlistearten skoddelav. Verdien satt til viktig (B) da dette er eit ganske uvanleg miljø og vekseplass for 1-2 raudlisteartar. Mogleg er naturtypen så sjeldan at verdien burde vore høgare.	***	Tap av miljø og vekseplass for raudlisteartar. Verdiar må kartleggast nærmare i reguleringsplan.	-1
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjonsføremål.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av fylkesveg 8. Lett tilkomst.	**	Ligg isolert frå andre utbyggingsområde. Opnar for nye moglegheiter for transport av tømmer.	0
Tettstadutvikling	Ligg 15 km frå nærmaste tettstad.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen næringsaktivitet i området.	**	Planlagt tømmerkai er ei viktig satsing m.o.t skogbruk som næring.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Fylkesveg 8 går på oppsida av området. Elles ingen etablert infrastruktur i området.	*	Etablerer ny infrastruktur .	+1
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må kartleggast nærmare i reguleringsplan.	-1

Vurdering av tiltaket i høve dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12;

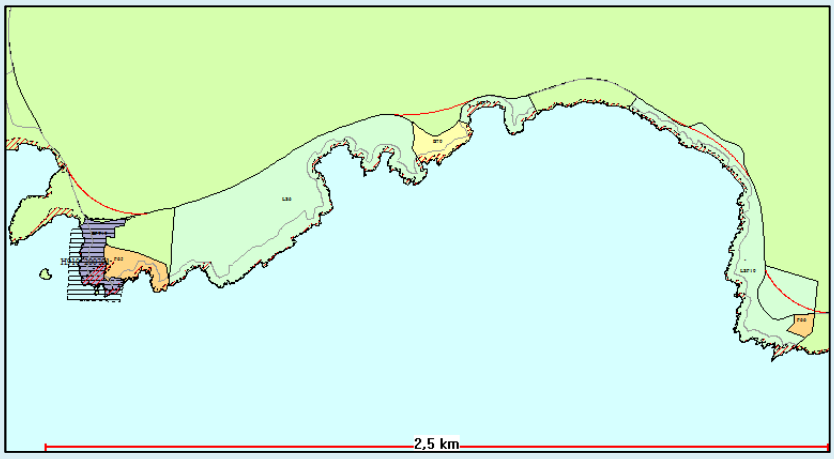
- § 8; Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å vere svakt m.o.t. oversikt/kunnskap om naturtypens si utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknadane/tiltaket.
- § 9; Gjennom krav om at det skal gjerast undersøking/kartlegging av fagkunnig biolog innanfor naturtypelokaliteten før ein tillèt regulering vektlegg ein «føre var» prinsippet sterkt, og unngår at det vert teke avgjersle på eit for dårleg kunnskapsgrunnlag.
- § 10; Den samla belastning tiltaket er ukjent jf. pkt. ovanfor.
- § 11-12; Området er lagt ut etter ønskje frå Kyrkjebø skogeigarlag. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er utbyggars ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet vil utgreiast nærmare ved ein ev. detalj-reguleringsplan.

Samla vurdering; Tiltaket råkar sjeldan naturtype, samt 1-2 raudlisteartar. Minimering av påverknad må i takast omsyn til ved ein ev. reguleringsplan. Det har vore vurdert fleire alternative lokaliseringar av tømmerkai, men ingen andre område har same eignaheit.

5.7.6. Tronvik – Ulvåna

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Hovudveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Strekning med dårleg vegstandar og kurvatur. Vegen går i strandsona.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Trafikkstøy. Mykje ned-bremsing og akslerering.		Veg blir trekt lengre vekk frå busetnad.	+1
Landskap	Delvis skogkledd område, dyrka mark. Tidvis bratt terreng frå sjø.	*	Nokon skjeringar, og større inngrep.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Eksisterande veg går gjennom gardstun og over dyrka mark.	**	Nye trase vil i liten grad verke inn på jordbruk, og skogbruksressursar.	0
Naturmangfald og naturmiljø.	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	SEFRAK registerte bygningar.	**	Ny trase kan komme i konflikt med bygningar registret i SEFRAK.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Delar av strandsona blir nytta til friluftsliv og rekreasjon.	**	Ny trase vil i liten grad påverke moglegheitene for friluftsliv og rekreasjon.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Dårleg vegstandar som bidreg til energiforbruk.	*	Vil bidra til redusert energiforbruk.	+1
Tettstadutvikling	Strekninga ligg mellom tettstadane Kyrkjebø og Vadheim.	*	Styrke tettstadane ved å ut-vide arbeidsmarknaden, samt knyte senter/tettstad saman.	+1
Næringsutvikling	Hindrar effektive kommunikasjonar.	*	Bidreg til lettare tilgjenge til arbeidsmarknad og samarbeid.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Utgjer ein flaskehals m.o.t. effektiv infrastruktur.	*	Vil fjerne ev. flaskehalsar på strekninga.	+1
Samfunnstryggleik	Trafikkfarleg strekning med registrete ulykker. Delar ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare.		Vil redusere risikoen for trafikkulykker. Ras- og skredfare må vurdersat i reguleringsplan.	0

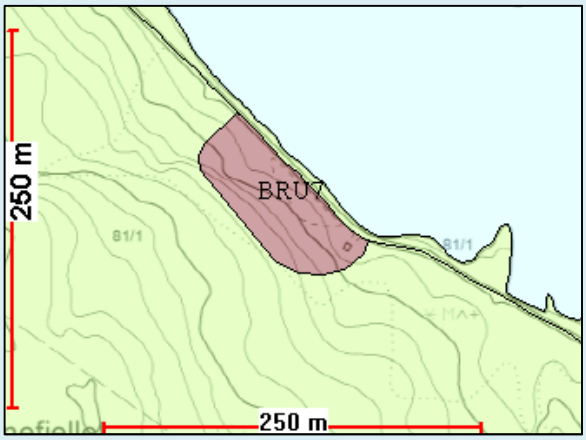
Samla vurdering; Tiltaket er viktig for å betre kommunikasjonar og integrere Høyanger kommune i ein større bu og arbeidsmarknad. Tiltaket vil betre trafikktryggleik, samt redusere reisetid og energiforbruk.

5.8. Konsekvensutgreiing råstoffutvinning

5.8.1 BRU 7 Øvre Lavikdal

Gnr./Bnr.; 81/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Råstoffutvinning
Arealstorleik: 5,6 daa
Forslagsstillar: Karl Gudmundsos.

Skildring; Område for uttak av stein.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.		Tiltaket vil kunne medføre støy- og ureining.	-1
Landskap	Fjellskråning på oversida av kommunal veg ved Nordstrandvatnet.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av høg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området har verdi for friluftsliv. Vegen blir brukt til friluftsliv.	**	Visuelt skjemmande, men elles ingen påverknad	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg ovanfor kommunal veg.	*	Uttak av massar vil føre til ekstra transportbehov.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ikkje noko næringsaktivitet i området.	*	Kan bidra positivt til næringsutvikling.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Ikkje relevant.		Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende problemstillingar.		Ingen påverknad.	0

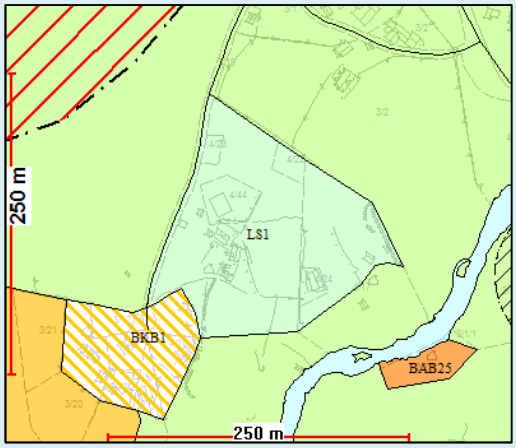
Samla vurdering; Området blir nytta til friluftsliv og rekreasjon, men elles ingen verdiar av betyding. Inngrepet vil ikkje gi dei store påverknadane på området.

5.9 Konsekvensutgreiing LNF – spreidd

5.9.1 LS 1 Ortnevik

Gnr./Bnr.; 4/17, 4/4, 4/44, 4/23, 4/22, 4/24
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 24 daa

Skildring; Eksisterande område for LNF spreidd med 2 fritidsbygg, einebustad og gardstun. To frådelte tomter som ikkje er bygd på. Opnar for bygging av 2 einingar i området.



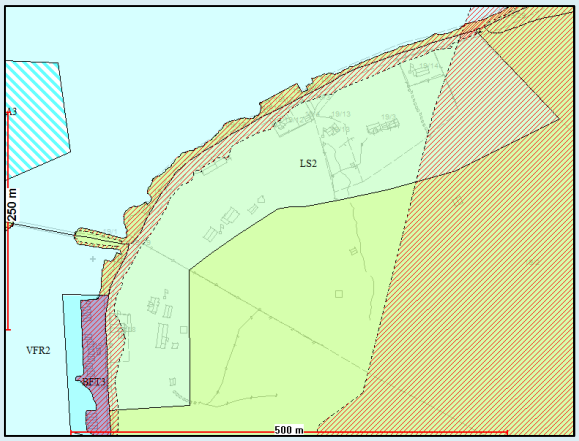
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.	-	Endringane medfører ingen nye støy- eller ureiningskjelder.	0
Landskap-Kulturlandskap	Delvis dyrka mark og skogkledd område.	*	Liten til ingen påverknad på landskapsbilete.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av fulldyrka jord, innmarksbeite og jorddekt fastmark.	**	Utbygging skal ikkje komme i konflikt med landbruk.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	SEFRAK registrete bygningar i eksisterande gardstun.	**	Bygging nær eksisterande gardstun kan verke inn på kulturmiljøet.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Ingen kjende verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Ingen kjende verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg langs kommunal veg.	*	Minimal påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg nær sentrumsfunksjonar i Ortnevik.	*	Minimal påverknad.	0
Næringsutvikling	Liten grad av næringsaktivitet i området.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Bjordal/Søreide. Butikk og ferjekai i Ortnevik.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende fare.	-	Ingen påverknad.	0

Samla vurdering; Oppføring av to nye einingar får generelt liten påverknad på området. Det er viktig at ein unngår nedbygging av dyrka mark, samt at ein har tilstrekkeleg avstand/fokus på byggeskikk slik at ein tek i vare bygningsmiljø kring dei SEFRAK-registrerte bygga.

5.9.2 LS 2 Hest

Gnr./Bnr.; 19/2, 19/3, 19/14, 19/13, 19/4, 19/12, 19/1og 19/18
Dagens føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 72,3 daa

Skildring; Område med spreidd utbygging. Kombinasjon av einebustadar, fritids-bustadar, forretningsbygg og næringsbygg**.** Opnar for bygging av ytterlegare 2 einingar innanfor området.



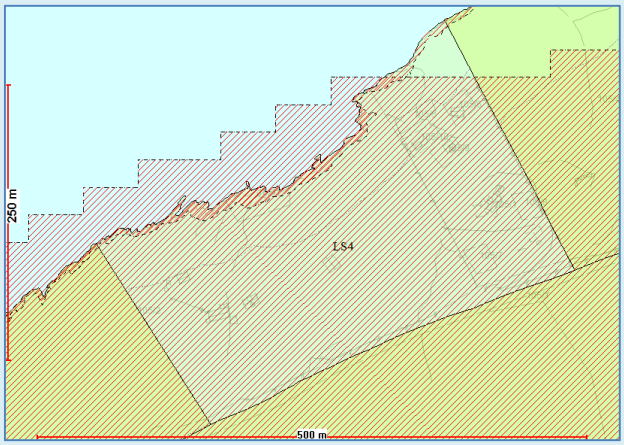
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til fylkesveg, men fylkesveg utgjer ingen støy eller ureiningskjelde av betyding.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Område ligg på oppsida av Fylkesveg i ein skråning med delvis utbygging frå tidlegare.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av fulldyrka mark, skog av høg bonitet og fastmark.	**	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar innanfor området.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Nokre SEFRAK registrete bygningar.	**	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området grensar til campingplass, og det er ein del fiske i fjorden.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Ligg i nærleiken til skule og barnehage.	**	God tilgjenge for aktivitetar for born og unge.	+1
Transportbehov og energiforbruk	Grensar til Fylkesveg. Gang-avstand til butikk, m.m.	**	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg sentralt plassert i nærleiken til eksisterande sentrumsfunksjonar.	**	Kan vere med å styrke sentrumsfunksjonar.	+1
Næringsutvikling	Nærme campingplass.	*	Kan bidra til noko auka aktivitet.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt forventa havnivåstigning og stormflo.	-	Ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo må takast omsyn til i byggesak.	-1

Samla vurdering; Tiltaket gir generelt liten konsekvens. Viktig å ta omsyn til bygningsmiljø kring SEFRAK bygg, samt potensiell ras- og skredfare og havnivåstigning/stormflo.

5.9.3 LS 4 Massnes

Gnr./Bnr.; 105/2, 105/1, 105/7, 105/8, 105/9, 105/5, 105/6, 105/10
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 72,3 daa

Skildring; Område med kombinasjon av einebustad (2) gardstun og fritidsbustad (3). Er i tillegg frådelt 3 eigedommar til fritidsbustad. Opnar for oppføring av tre nye bygningar innanfor området.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til fylkesveg, men fylkesveg utgjer ingen støy eller ureiningskjelde av betyding.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Svaberg og skogkledd område mot sjø. Utbygd med hytter og bustadar litt tilbaketrekt frå sjø.	**	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av skog, innmarksbeite, fulldyrka jord og open fastmark.	**	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Fleire SEFRAK registrerte bygg og ruinar etter bygg.	**	Bygging i nærleik av registreringane kan på ha negativ påverknad.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Strandsona utgjer ein arena for friluftsliv og rekreasjon.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt i nærleiken til Fylkesveg	**	Ingen påverknad.	+1
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Bjordal	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Nærliggande næringsaktivitet er Massnes villmarksmuseum.	*	Liten påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tilbod ligg i Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må takast omsyn til i byggesak.	-1

Samla vurdering; Tiltaket gir generelt liten konsekvens. Viktig å ta omsyn til bygningsmiljø kring SEFRAK bygg, samt potensiell ras- og skredfare.

5.9.4. LS 5 Lavikdalen

Gnr./Bnr.; 92/6, 92/5, 92/8, 91/2, 92/6, 92/5, 89/1, 91/10, 92/12.
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 92 daa

Skildring; Område med kombinasjon av gardstun, fritidsbustadar og einebustadar. Frådelt ei tomt til fritidsbustad. Opnar for oppføring av 2 nye bygg i området.



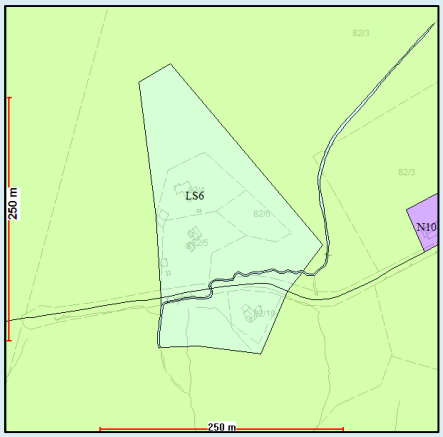
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Minimal støypåverknad frå Fylkesveg 63. Elles ingen kjende forureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Delvis skogkledd og utbygd område. Går elveløp gjennom området med kantvegetasjon.	**	Liten til ingen påverknad. Lagt inn byggjegrense til vassdrag på 30m.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av skog, innmarks-beite, fastmark, overflatedyrka jord og fulldyrka jord.	**	Liten til ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Grensar delvis til Langevatn som er ein rik kulturlandskapssjø. Verdi viktig. Kjem delvis inn på endemorene i aust.	***	Liten påverknad. Lagt inn byggjegrense på 30m langs vassdrag.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Eit mindre tal SEFRAK registrete bygg.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Vassdraget blir truleg nytta til friluftsliv og rekreasjon.	**	Liten påverknad jf. Byggjegrense.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleiken av Fylkesveg 63.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik ca. 10km	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Landbruk.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tenestetilbod er Lavik, ca. 10 km.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras og skredfare må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Det er viktig at byggjegrensa langs vassdrag blir respektert. Ras og skredfare må vurderast i byggjesak.

5.9.5. LS 6 Lavikdalen

Gnr./Bnr.; 82/3, 82/4, 82/5, 82/6 og 82/10
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 32,4 daa

Skildring; Område med kombinasjon av einebustad (2) og fritidsbustad (1). Ei frådelt tomt. Moglegheit for oppføring av ei ny eining.



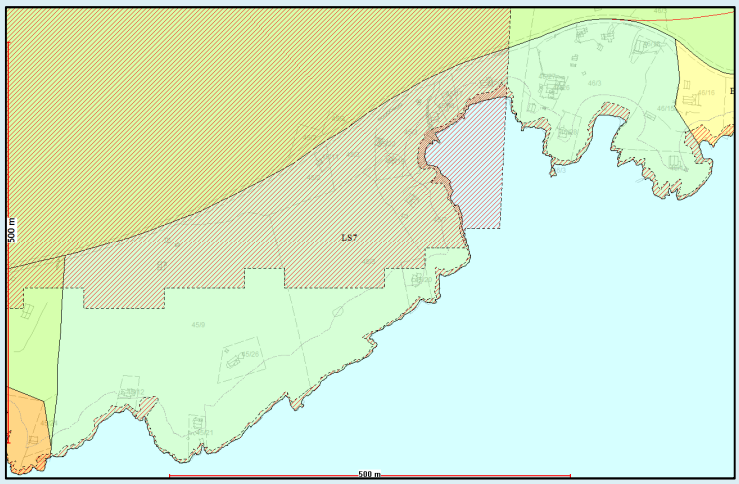
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Næringsområde 100 m aust som kan utgjere ei støy eller ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	-1
Landskap	Utmarksområde delvis utbygd frå før. Næringsverksemd i nærleiken.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Nærmaste tettstad er Lavik, ca. 12 km. Går kommunal veg gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik ca. 12 km	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ligg nære eksisterande næringsareal.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tettstad er Lavik ca. 12 km	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende farer.	-	Ingen påverknad.	0

Samla vurdering; Det er viktig sikre at støy og anna ureining frå næringsverksemd ikkje blir ei belastning ved oppføring av ny eining.

5.9.6 LS 7 Klævold

Gnr./Bnr; 45/1, 46/27, 46/3, 46/18, 46/15, 46/1, 46/28, 45/7, 45/19, 45/22, 45/20, 45/9, 45/26, 45/21, 45/12,k 45/2, 45/11, 45/3, 45/17, 45/18, 46/26
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 176 daa

Skildring; Område for kombinasjon av gardstun, einebustadar (2) og fritidsbustadar (14). Moglegheit for oppføring av inntil 5 nye einingar.



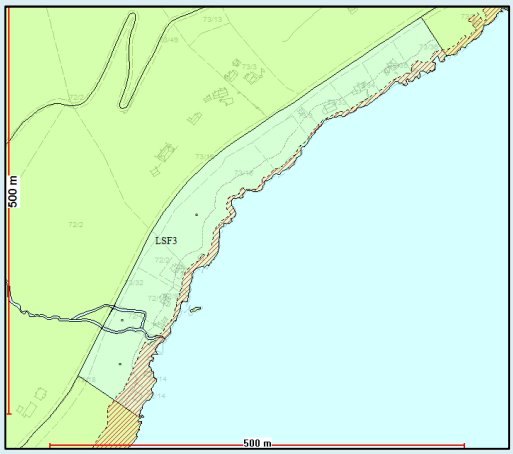
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Området grensar til Fylkesveg 55 som kan utgjere ei støy og ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	-1
Landskap	Skogkledd område prega av spreidd utbygging.	**	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området er i hovudsak skogkledd. Noko mindre areal med fulldyrka jord og overflatedyrka jord.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Nokre bygningar og ruinar registrert i SEFRAK.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Strandsona er generelt viktig for friluftsliv og rekreasjon. Området blir i hovudsak nytta av dei som har hus/hytte i området.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området er lett tilgjengeleg frå Fylkesveg 55. Ligg midt mellom tettstadane Vadheim og Kyrkjebø.	*	Liten påverknad.	0
Tettstadutvikling	Området ligg midt mellom tettstadane Vadheim (ca. 5km) og Kyrkjebø (ca. 5km).	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Liten næringsaktivitet i området.	*	Liten påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Eksistera offentleg tenestetilbod i Vadheim og Kyrkjebø. Avhengig av bil, eller liknande.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Byggegrense sikrar mot forventa havnivåstigning og stormflo.	-	Ras og skredfare må takast omsyn til ved byggesak.	-1

Samla vurdering; Støyureining må takast omsyn til ved bygging innanfor støysona til Fylkesveg 55. ras og skredfare må takast omsyn til ved byggesak.

5.9.7 LSF 3 Furehaugen

Gnr./Bnr; 72/15, 72/9, 72/8, 73/16, 73/41, 73/33, 73/3, 73/34, 73/35, 73/36.
Føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 38 daa

Skildring; Område med 6 fritidsbustadar, samt to frådelte fritidseigedommar. Tillate med oppføring av to ny fritidsbustadar innanfor området.



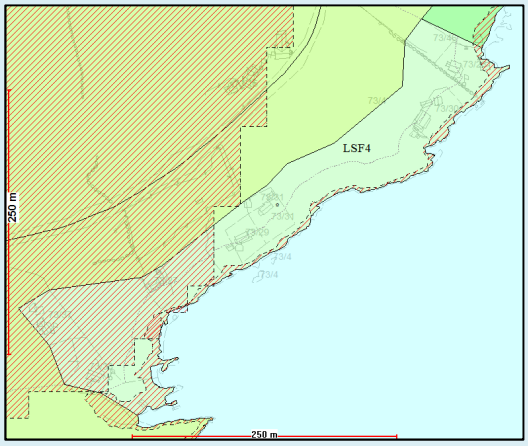
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Fylkesvegen 607 er ei mogleg støykjelde (mindre del av område ligg innanfor gul støysone). Går høgspentlinje gjennom området	-	Støy bør vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg. Høgspentlinje gir restriksjonar m.o.t. plassering av hyttene.	-1
Landskap	Området ligg i strandsona. Delvis utbygd frå før.	*	Nye hytter kjem som fortetting. Liten påverknad på landskap.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området ligg i strandsona, men blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av Fylkesveg ca. 2 km frå Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen spesiell næringsaktivitet i området.	*	Styrkar reiselivssatsinga i kommunen, og tilbod i nærmiljøet.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Lavik. Godt utbygd infrastruktur.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo.	-	Ras- og skredfare, samt havnivå/stormflo må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Område i strandsona med få konkrete verdiar knytt til seg. Nye hytter kjem som fortetting av eksisterande. Ras- og skredfare, samt havnivå/stormflo må følgjast opp i byggesak.

5.9.8 LSF 4 Lavik

Gnr./Bnr; 73/28, 73/46, 73/30, 73/31, 73/29, 73/4, 73/38, 73/10, 73/37, 73/27
Føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 34,4 daa

Skildring; Område med 6 fritidsbustadar, Tillate med oppføring av to ny fritidsbustadar innanfor området.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg i nærleik til ferjekai og ferjetrafikk som kan utgjere ein støy og ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	-1
Landskap	Skogkledd område i strandsona som delvis er utbygd frå før.	**	Visuell påverknad må takast omsyn til ved utforming av bygga.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	I stor grad nedbygd strandsone i nærleiken av Lavik sentrum. Blir lite nytta til friluftsliv og rekreasjon.	**	Lagt inn byggeforbodsgrense på 25 m. Vidare utbygging må skje i bakkant av eller på linje med eksisterande fritidsbustadar.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Sentral plassering i nærleik til Lavik sentrum.	**	Ingen påverknad.	+1
Tettstadutvikling	Sentral plassering i nærleik til Lavik sentrum.	**	Ingen påverknad.	+1
Næringsutvikling	Fritidsbustadar bidreg til auka aktivitet for butikk, m.m. i Lavik sentrum.	**	Liten påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod i Lavik.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Byggjegrense sikrar mot havnivåstigning og stormflo	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggesak.	-1

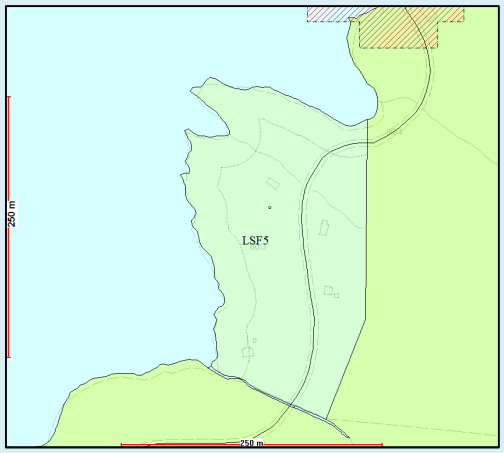
Samla vurdering; Område med sentral plassering frå Lavik sentrum. Vidare utbygging skal skje på linje eller i bakkant av eksisterande bygg.

5.9.11 LSF 5 Bruås

Gnr./ bnr./fnr.; 80/3
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad

Arealstorleik: 42,5 daa

Skildring; Område med 4 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 2 nye.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Regulert vassdrag. Elles gjennomgåande fjellprega landskap med skog, lyng og myr. Går veg gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Noko innmarksbeite, elles fastmark og skog.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg utanfor gangavstand til nærmaste tettstad.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Lavik ca. 10 km.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Landbruksdrift i området.	*	Hytter kan styrke gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende omsyn.		Ingen påverknad.	0

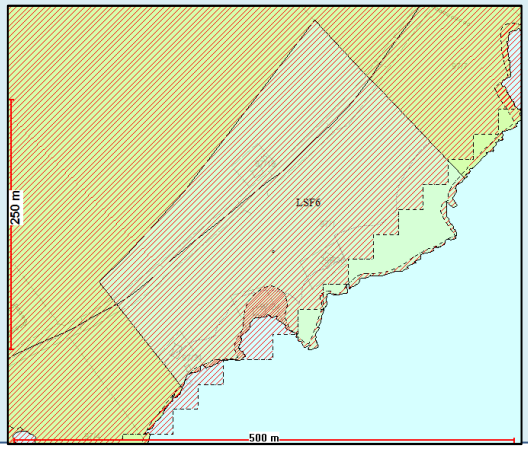
Samla vurdering; Det knyt seg ingen spesielle verdiar eller omsyn til området, og nye tiltak er av eit slikt minimalt omfang at dei i liten grad gir konsekvensar.

5.9.12 LSF 6 Rå

Gnr./ bnr./fnr.; 97/1, 97/19, 97/30, 97/24, 97/31
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad

Arealstorleik: 64,7 daa

Skildring; Område med 4 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 4 nye.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	E39 går gjennom området og utgjer ei ureinings- og støykjelde.	-	Støy og anna ureining må vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg.	-1
Landskap	Skogkledd området på begge sider av E39. Hovudtyngda av området er på nedsida i strandsona.	*	Nye bygg skal trekkjast tilbake frå strandkanten. Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området består av skog.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg ca. 5 km frå Lavik.	*	Vil i liten grad auke transportbehovet og energiforbruket.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik.	*	Bidreg i liten grad til tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Ingen spesielle omsyn.		Hytter kan vere ei viktig tilleggsnæring til gardsdrift, samt styrke aktivitetsgrunnlaget i nærmiljøet.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod i Lavik.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo.	-	Ras- og skredfare, samt havnivå og stormflo, må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Strandsona er delvis nedbygd av hytter. Nye hytter kjem bak eller på linje med eksisterande bygg. Må takast omsyn til støy og ureining frå E39, samt ras-/skredfare og havnivåstigning-/stormflo.

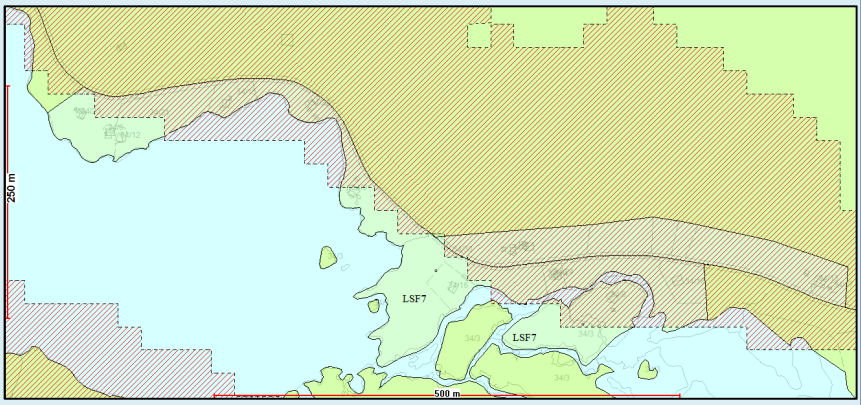
5.9.13 LSF7 Ullebø

Gnr./ bnr./fnr.;34/23, 34/31, 34/15, 34/9, 34/22, 34/16, 34/3, 34/8, 34/18, 34/5.

Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad

Arealstorleik:60 daa

Skildring; Område med 10 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 2 nye.



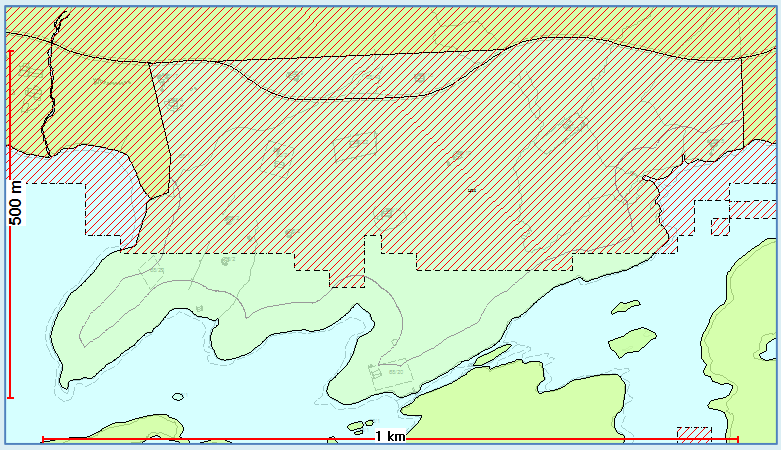
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Minimal støypåverknad frå Fylkesveg. Elles ingen andre kjende ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Skogkledd område med ein del myr. Ligg i nærleik til vassdrag.	**	Byggegrense går i veg, og ev. nye bygg kjem på oppsida av Fylkesvegen. Liten påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område. Noko myr.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Område definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	Byggegrense går i veg. Bygging på oppsida av Fylkesveg påverkar i liten grad moglegheita for friluftsliv og rekreasjon.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Fylkesveg går gjennom området. Nærmaste tettstad er Vadheim.	*	Vil i liten til ingen grad påverke behovet for transport eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Næringsaktivitet i nærområde knytast til landbruk.	*	Hyttebygging kan styrke gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod ligg i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggjesak.	-1

Samla vurdering; Område definert som lokalt viktig friluftsområde. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.

5.9.14. LSF 8 Guddal

Gnr./ bnr./fnr.;68/5, 68/19, 68/14, 68/2, 68/4, 68/17, 68/40, 68/15, 68/9.
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 327 daa

Skildring; Område med 13 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 3 nye.



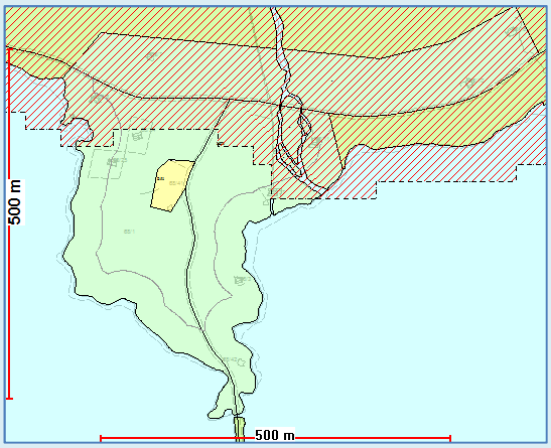
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap og kulturlandskap.	Lyng- og skogkledd område som grensar til vassdrag. Spreidd hytteutbygging i området.	*	Lagt inn 40 m byggegrense langs vassdrag. Nye bygg bør søkjast tilpassa omgivnadane.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledde områder.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar. Området grensar til vassdrag.	*	Liten påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Område definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	Hytter kan bidra til auka privatisering. Byggegrensa er difor satt til 40 m.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleik til fylkesveg.	*	Ingen påverknad på transportbehov og/eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Vadheim.	*	Ingen påverknad på tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Næringsaktivitet i nærområde knytast til landbruk.		Hyttebygging kan styrkje gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod ligg i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggjesak.	-1

Samla vurdering; Område definert som lokalt viktig friluftsområde. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.

5.9.15 LSF 9 Guddal

Gnr./ bnr./fnr.; 68/1, 68/7, 68/10, 68/16, 68/37, 68/11, 68/3, 68/25, 68/24, 68/6
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 155 daa

Skildring; Område med 7 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 2 nye.



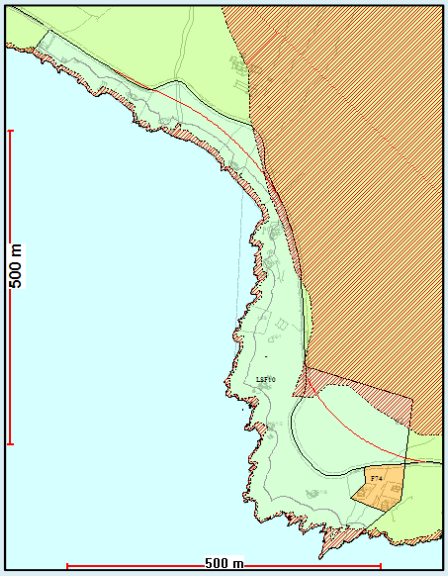
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap og kulturlandskap.	Lyng- og skogkledd område som grensar til vassdrag. Spreidd hytteutbygging i området.	*	Lagt inn 40 m byggegrense langs vassdrag. Nye bygg bør søkjast tilpassa omgivnadane.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledde områder.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Grenser til våtmarksområde (Vikavatnet) Hekkeplass for våtmarksfugl.	**	Hyttebygging kan påverke våtmarksområde. Viktig å unngå bygging i vestre del av området. Byggegrense tek i vare dette.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Område definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	Hytter kan bidra til auka privatisering. Byggegrensa er difor satt til 40 m.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleik til fylkesveg.	*	Ingen påverknad på transportbehov og/eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Vadheim.	*	Ingen påverknad på tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Næringsaktivitet i nærområde knytast til landbruk.		Hyttebygging kan styrkje gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod ligg i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggjesak.	-1

Samla vurdering; Viktig å unngå bygging i konflikt med våtmarksområde og friluftsliv/rekreasjon. Byggegrenser til vassdrag tek i vare dette.

5.9.16 LSF 10 Frivik

Gnr./ bnr./fnr.; 46/1/1, 46/1/3, 46/1/4, 46/1/5, 46/1/6, 46/1/7, 46/5, 46/9
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 102,5 daa

Skildring; Område med 11 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 3 nye.



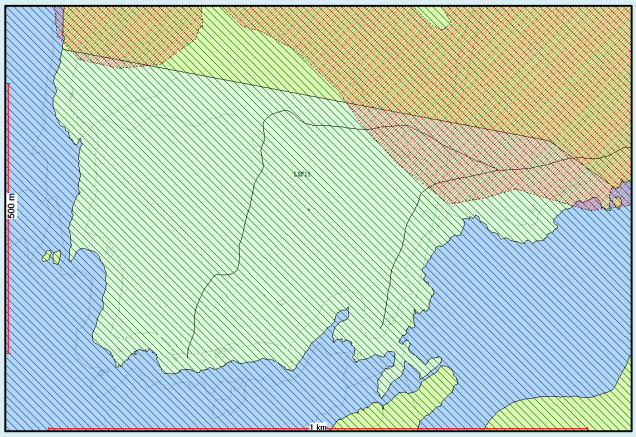
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Fylkesveg 55 utgjer ei potensiell støy og ureiningskjelde.	-	Støy og anna ureining må vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg.	-1
Landskap	Skogkledd område delvis i strandsona prega av spreidd utbygging. Fylkesveg 55 går gjennom området.	*	Ingen påverknad. Byggjegrensa på 25m gjer at nye bygg kjem bak eller på linje med eksisterande bygg.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	I hovudsak skogsareal. Mindre område med fulldyrka jord.	*	Ingen påverknad. Bygging skal ikkje skje på fulldyrka mark.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	3 nye hytter vil i liten grad påverke moglegheita for friluftsliv og rekreasjon.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg langs Fylkesveg 55.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Kyrkjebø.	*	Ingen påverknad på tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Nærliggande næringsaktivitet er jordbruksdrift.	*	Hyttebygging kan styrkje gardsdrift.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tenestetilbod er Kyrkjebø (5km).	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo.		Ras- og skredfare, samt havnivå og stormflo, må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Område definert som lokalt viktig friluftsområde. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Støyureining må følgjast opp i byggesak.

5.9.17 LSF 15 Synken/Ulldal

Gnr./ bnr./fnr.; 53/7, 57/1, 57/2, 52/1/2
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 380 daa

Skildring; Område med 6 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 4 nye.



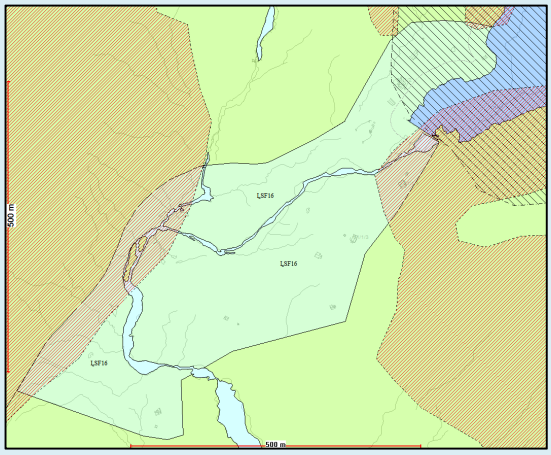
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg innanfor nedslagsfeltet for drikkevatn.	**	Viktig å unngå avrenning.	-1
Landskap	Fjellområde/liten kolle med eksisterande vegtilkomst. Regulert vassdrag.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Blir i noko grad nytta som beite.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ein hytte registret i SEFRAK.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir nytta til turterreng, bærplukking, m.m. Vassdraget blir lite nytta grunna sterk regulering.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Går anleggsveg heilt fram til området.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Høyanger ca. 10km.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Skitrekk og hyttefelt ca. 3 km lenger aust.	**	Hyttebygging kan vere med å styrke drifta for skianlegget.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og tenestetilbod i Høyanger sentrum.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Mindre del av område ligg innanfor omsynssone for skred.	-	Må takast omsyn til ved utbygging/byggesak.	0

Samla vurdering; Området ligg innanfor nedslagsfeltet til reservedrikkevasskjelda til Høyanger sentrum. Det er viktig at ein ved vidare utbygging sikrar mot avrenning.

5.9.18 LSF 16 Breidalen

Gnr./ bnr./fnr.; 53/7, 61/1/1-4
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 207 daa

Skildring; Område med 8 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 4 nye.



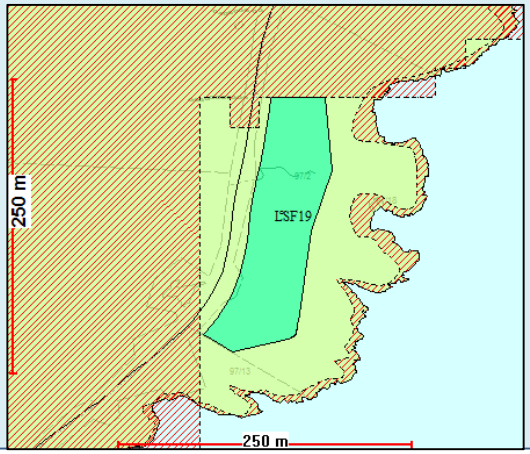
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Delar av området ligg innanfor nedslagsfelt til drikkevasskjelde.	**	Ein må sikre mot avrenning til Breidalen.	-1
Landskap	Dalføre med fjellandskap (myr, lyng). Delvis utbygd både m.o.t. hytter og kraftanlegg. Går anleggsveg gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Blir i noko grad nytta som beite.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Lokalitet registrert i EDNA. 3 endemorener som er avsett frå ein dalbre i vassdalen. Interessant skuringslokalitet.	**	Nye hytter må plasserast utanom registrerte natur-kvalitetar. Elles liten påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir nytta til turterreng, bærplukking, m.m. Vassdraget blir lite nytta grunna sterk regulering.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Går anleggsveg heilt fram til området.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Høyanger ca. 10km.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Skitrekk og hyttefelt ca. 4 km lenger aust.	**	Hyttebygging kan vere med å styrke drifta for skianlegget.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og tenestetilbod i Høyanger sentrum.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Mindre del av område ligg innanfor omsynssone for skred	-	Må takast omsyn til ved utbygging/byggesak.	0

Samla vurdering Området ligg innanfor nedslagsfeltet til reservedrikkevasskjelda til Høyanger sentrum. Det er viktig at ein ved vidare utbygging sikrar mot avrenning. Ein bør unngå nedbygging av naturkvalitetar.

5.9.19 LSF 19 Raa

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: LNF spreidd fritidsbusetnad
Arealstorleik: 12,3 daa
Forslagsstillar: Audun Raa/Høyanger kommune

Skildring; Område for 4 fritidsbustadar med spreidd plassering tilbaketrekt frå sjø.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	E39 utgjer ein støy og ureiningskjelde. Formålsgrensa er trekt 15 frå veg.	-	Støy bør vere ein del av vurderingsgrunnlaget m.o.t. plassering og bruk av hytter.	-1
Landskap	Relativt flatt i framkant av området mot sjø. Sjølve området ligg i ein skogkledd heling.	**	Hyttene må tilpassast terrenget. Plassering er tenkt i bakkant, i skråninga, for å motverke visuell innverknad. Føremålsgrensa er difor trekt 40m til 100 m tilbake frå sjø.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område og open fastmark.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreingar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon. Ligg eit naust ved sjø.	*	Området er trekt frå ca. 40m til ca. 100m tilbake frå sjø for å sikre ferdsel i strandsona.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av E39	*	Bidreg ikkje til auka transportbehov eller energiforbruk.	
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad Lavik	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen spesiell nærings-aktivitet i området med unntak av landbruksdrift	*	Hyttebygging er ein viktig tilleggsnæring til gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Kjem ikkje i konflikt med verken omsynssone for ras- og skredfare eller havnivåstigning og stormflo.	-	Ingen omsyn.	0

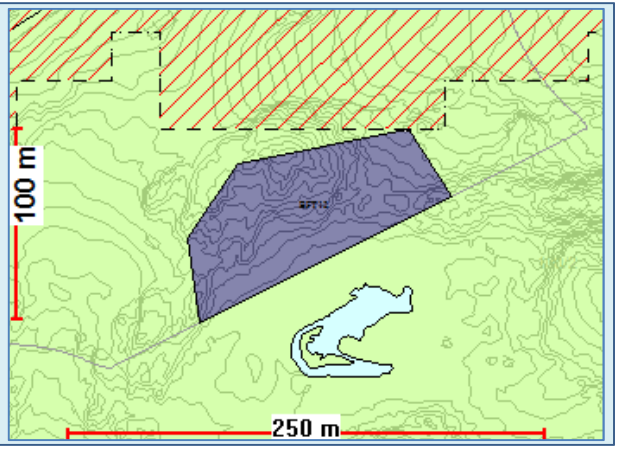
Samla vurdering; Hytter må plasserast slik at støybelastning blir tilfredstillande, samt tilbaketrekt frå flate areal utan vegetasjon mot sjø. M.a.o. bør bygging skje i skråning med god terrengtilpassing.

5.10 Konsekvensutgreiing Fritids- og turistføremål

5.10.1 BFT12 Torvund

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritids- og turistføremål
Arealstorleik: 7,3 daa
Forslagsstillar: Kjetil Torvund/Høyanger kommune

Skildring; Område for 4 utleigehytter i bakkant av eit relativt urørt område mot sjø. Revidert i høve opphavleg innspel.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelde. Ligg ca. 150m frå E39.	-	Ingen påverknad	0
Landskap	Større samanhengande urørt strandsone i framkant av området. Skog og myr.	**	Området er trekt ca. 200 meter tilbake frå sjø. Nærmare andre hytte-område og gardstun.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området består av skog.	*	Noko tap av skog.	0
Naturmangfald	Lokalt viktig naturtype ca. 30m frå området. Lite myrtjern, ikkje særleg godt utvikla og utan sjeldsynte artar.	**	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreingar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Nærliggande vik (Breihamn) blir nytta til bading, og båtfeste for småbåtar. Større samanheng-ande urørt område i strandsona.	***	Området er trekt ca. 200 meter tilbake frå sjø. Nærmare andre hytte-område og gardstun.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt på nedsida av E39.	*	Bidreg ikkje til auka transportbehov eller energiforbruk.	
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen spesiell næringsaktivitet i området med unntak av landbruksdrift.	*	Hyttebygging og utleige er ein viktig tilleggsnæring til gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik		-	Ingen omsyn.	0

Samla vurdering; Større samanhengande urørt område i sør. Registret lokalt viktig naturtype. Utleigehyttene er trekt tilbake frå strandsona.

5.11. Konsekvensutgreiing akvakultur

5.11.1 VA11 Bjønnspjotneset

Dagens føremål: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
Føreslått føremål: Akvakultur
Arealstorleik: 32,7 daa
Forslagsstillar: Osland Havbruk

Skildring; Område for kombinert drift tareproduksjon.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ev. ureiningskjelde er i hovudsak nærliggande akvakulturanlegg.	-	Ny lokalitet gir ekstra belastning m.o.t ureining	-1
Landskap	Smal strandlinje med bratt stigning til fjells. Eksisterande akvakultur i nærområde.	*	Vil virke visuelt inn på landskapet sin framtoning, men er ikkje av varig karakter.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar		*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreingar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Ligg langs 200 m strandsone.	**	Vil vanskeleggjere ferdsel med båt langs delar av strandsona. Viktig at anlegget blir trekt tilstrekkeleg langt frå land.	-1
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av fylkesveg 8.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Akvakultur er ei viktig næring i nærområdet og i kommunen.	**	Nye lokalitetar er viktig for vidare utvikling og ekspansjon.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur m.o.t. akvakulturanlegg. Nærmaste off. tenestetilbod er i Bjordal.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Må følgjast opp i handsaming av konsesjon.	-1

Samla vurdering; Akvakultur er ei viktig næring i kommunen. Viktig å sikre tilgang til strandsona.

5.12. Konsekvensutgreiing for planen sin samla verknad

I dette kapitelet har ein vurdert dei samla konsekvensane ved ny eller vesentleg endra arealbruk. Konsekvensar er vurdert og omtala temavis på same vis som ein har gjort for enkeltområder.

5.12.1. Støy og ureining

Dei nye utbyggingsområda vil i liten grad få nokon negative konsekvensar m.o.t. støy og ureining. Det er ikkje opna for ny aktivitet som kan medføre støy eller ureining i nærleiken til busetnad eller andre støy og ureiningssårbare område som skular, barnehagar og liknande. Unntaket er utbyggingsområde for bustad B 105 i Vadheim, der utviding av bustadområde gjer at det no grensar heilt til eksisterande næringsareal. Dette er likevel ei forbetring frå gjeldande arealplan der næringsarealet gjekk inn i området for bustad.

I Høyanger tettstad er det opna for ny kommunal veg til næringsområde og bustadar på Dale som redusera støy- og ureiningsbelasting frå bil og tungtrafikk.

Konklusjon; Konsekvensar av arealbruksendringar i planen betrar generelt forholda m.o.t. støy og ureining.

5.12.2. Landskap og kulturlandskap

Ein har lagt inn bygge- og deleforbodslinje mot sjø, samt langs vassdrag der det er utbyggingspress. Elles generelt byggeforbod på 30 meter langs vassdrag. Landskap og kulturlandskap har vore del av vurdering som ligg til grunn for fastsetjing av denne linja.

Det har vore eit mål å unngå å legge inngrepsfri område, eller område med spesielle landskapsverdiar, ut til nye byggjeområde. Dette har ein oppnådd med unntak av blant anna ny tømmerkai SH 5 Monsenden, samt næringsarealet N26 på Tangen som grensar til hagemarkområde.

Konklusjon; Konsekvensar av arealbruksendringar rammar i liten grad landskap og kulturlandskap. Aktiv bruk av omsynssone *bevaring* sikrar desse verdiane.

5.12.3. Landbruk

Totalt sett er 110 daa blitt tilbakeført til LNF. Av desse utgjer 10 daa fulldyrka jordbruksareal. 40 daa fulldyrka jordbruksareal er lagt andre føremål. Ein har unngått å ta i bruk samanhengande jordbruksareal, eller område som står fram som kjerneområde landbruk.

Konklusjon; Arealbruksendringane gir netto tap av jordbruksareal, men innanfor akseptable forhold. Generelt legg planen opp til fortetting og sentrumsutvikling, der ein tek i vare større samanhengande jordbruksareal.

5.12.4. Naturmangfald

Det er lagt inn bygge- og deleforbodslinje mot sjø, samt mot vassdrag der det er utbyggingspress. Naturmangfald har vore tema i samband med fastsetting av linja og ein har inkludert viktige

naturverdiar i denne sona. Det er også eit generelt byggeforbod på 30 meter langs vassdrag der anna linje ikkje er fastsatt.

Nye utbyggingsområde er generelt lagt til areal der det ikkje er registrert viktige naturtypar eller artar. Ein har lagt inn omsynssone bevaring naturmiljø på området som omfattar Sørestrandvatnet naturreservat.

I KU for delområde er det områda SH5 Monsenden, F97 i Lavikdalen, samt N28 på Sørebø, som blir vurdert til å kunne råke naturmangfaldet negativt.

Vurdering og konklusjon i høve dei miljørettslege prinsippa i NML §§8-12.

§ 8: Kunnskapsgrunnlaget for endringane i planen er vurdert som tilstrekkeleg på kommuneplannivå. Dette gjeld med unntak av området SH5 der ein ikkje har god nok oversikt/kunnskap om naturtypens si utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknadane. Det er stilt eige krav i planføresegnene for område om kartlegging/undersøking før ein startar regulering.

Til grunn for vurdering av planendringane/planframlegget ligg tilgjengeleg kunnskap i div. databasar, samt kunnskap frå referansegruppe.

§ 9; «Føre var» prinsippet blir vektlagt gjennom at det i planføresegner blir stilt konkrete krav om undersøking/kartlegging, utforming av tiltak, oppfølging gjennom reguleringsplan, og andre omsyn for områda SH5, N28 og F97. Utover dette ser ikkje kommunen andre vesentlege verknadar for naturmiljøet. Ev. skader på naturmangfaldet for planen samla sett vert vurdert som så minimale at dei blir oppfatta som akseptable sett opp mot samfunnsinteressene som gjer seg gjeldande. For større nye tiltak er det generelt stilt krav om reguleringsplan, der krav etter NML må oppfyllast på eit meir detaljert nivå.

§ 10; Den samla belastning av planframlegget blir vurdert som akseptable utifrå dei samfunnsinteressene som gjer seg gjeldande. Totalt sett vil planframlegget redusere belastning og sikre betre styring av areal med registrete naturverdiar.

§ 11-12; Området som gir ein påverknad på naturverdiar/naturtypar er lagt ut etter ønskje frå private interesser. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er tiltakshavar sitt ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet må utgreiast nærmare i detaljreguleringsplan.

5.12.5. Kulturminner og kulturmiljø

Nye utbyggingsområde rammar ikkje kjente kulturminner eller kulturmiljø. Unntaket er 3 bustadar i Høyanger sentrum som er registert i Riksantikvaren sitt NB register som er lagt ut kombinert byggje- og anleggsføremål.

Alle automatisk freda kulturminner er vist i plankartet med rune R. Vedtaksfreda kulturminne har fått omsynssone d)- bandlegging etter lov om kulturminne. Samtidig har randområde til vedtaksfreda

kulturminne, miljø som er viktige historieforteljarar, samt listeførte kyrkjebygg fått omsynssone c) – bevaring kulturmiljø.

Konklusjon; Totalt sett blir kulturminne og kulturmiljø godt teke i vare og sikra i kommuneplanen sin arealdel. Kulturminne og kulturmiljø som ikkje har vedtaksstatus har fått styrka vern.

5.12.6. Friluftsliv og rekreasjon

Det er lagt inn bygge og deleforbodslinje mot sjø, samt langs vassdrag der det er utbyggingspress. I fastsetjinga av linja er verdi m.o.t. friluftsliv og rekreasjon vurdert. Det er også eit generelt byggeforbod på 30 meter langs vassdrag.

Planen har fokus på å sikre samanhengande grønstrukturar, spesielt i strandsona i Vadheim og på Kyrkjebø, samt langs Daleelva i Høyanger tettstad. Totalt er 571 daa avsett til grønstruktur, med underføremål, der 79 daa er framtidig arealbruk.

Konklusjon; Friluftsliv- og rekreasjonsverdiar har i større grad fått eit sterkare vern der ein sikrar at viktige område ikkje blir nedbygd. Dette gjeld spesielt i sentrumsnære områder.

5.12.7. Born og Unge

Dei nye utbyggingsområda vil ikkje få nokon negativ konsekvens av betyding då ein ikkje har råka område nytta av born og unge. Planen legg opp til at ein sikrar samanhengande grønstrukturar, noko som sikrar nærområde nytta til leik og rekreasjon.

Det er i tillegg lagt inn ny gang- og sykkelveg i Høyanger sentrum som betrar moglegheita for born og unge å ferdast trygt mellom ulike aktivitetar.

Konklusjon; Arealbruksendringane endrar i liten grad på forholda for born og unge.

5.12.8. Transportbehov og energiforbruk

Høyanger kommune har spreidd busetnad, samt større tettstadar på nordsida av Sognefjorden. Det er eit mål å oppretthalde denne busetnaden der ein arbeider for å styrkje dei ulike tettstadane, samtidig som ein opnar for noko spreidd bustadbygging. Dei ulike utbyggingsområda har difor større geografisk spreiing enn det som er optimalt m.o.t. til transport og energiforbruk, noko som igjen bidreg til auka transport og energiforbruk. Det er t.d. lagt til rette for næringsareal i nærleiken til alle tettstadane i kommunen.

Konklusjon; Arealbruksendringane er ikkje optimale med omsyn til framtidig transport og energiforbruk. Det er ein konsekvens av Høyanger kommune sin geografi, og eit ønskje om å oppretthalde busetnad i heile kommunen. Konsekvensane er akseptable.

5.12.9. Tettstadutvikling

Sentrumsutvikling er ein vedteken arealstrategi. I planen har ein definert alle sentrumsområde som sentrumsføremål med moglegheit for å kombinere ulike aktivitetar/føremål som naturleg høyrer til sentrum. Dette med bakgrunn i eit ønskje om å skape ein diversitet og eit mangfald som gir auka fleksibilitet og aktivitet gjennom heile døgnet.

Enkelte områder som er spesielt viktige med omsyn til vidare tettstadutvikling er lagt inn med omsynssone fornying og/eller krav om felles planlegging. Dette for å få eit felles og tilstrekkeleg overordna fokus på korleis området skal utvikle seg vidare. Det er vidare lagt til rette for bustadutvikling av alle tettstadane i kommunen.

Konklusjon; Arealbruksendringane blir vurdert til å ha positiv konsekvens for tettstadutvikling og sentrumsutvikling.

5.12.10. Næringsutvikling

Planen legg til rette for næringsareal i alle tettstadane i kommunen. Strategi om å oppretthalde aktivitet i alle tettstadar/bygdelag gjer det vanskeleg å oppnå særleg grad av samlokaliseringseffekt. Ein har forsøkt å unngå små og avgrensa areal utan utvidingsmoglegheiter, men dette har kun lykkast delvis. Ein del endringar frå tidlegare arealplanar, med omsyn til areal avsett til næring, har hatt som hensikt å betre akkurat dette.

Planen opnar i liten grad for at akvakultur som næring skal kunne utviklast. Unntaket er utviding av nokon allereie eksisterande lokalitetar på sørsida av Sognefjorden.

Konklusjon; Arealbruksendringane sikrar nok areal til å dekke forventa arealbehov, men ein oppnår ikkje i tilstrekkeleg grad fordelane ved samlokalisering. Totalt sett har likevel arealbruksendringane positiv konsekvens for næringsutvikling.

5.12.11. Infrastruktur og offentlege tenestar

Utbyggingsområde er generelt søkt å legge til eksisterande infrastruktur og offentleg tenestetilbod. Dette gjeld alle områder med unntak av utbyggingsområder for fritidsbustad. Fritidsbustadar har blitt plassert i nærleik av eksisterande vegsystem for å unngå nye inngrep.

Bustadfeltet B102 på Dale i Høyanger, B101 i Bjordal og B98 i Vadheim skal knytast til kommunalt vatn og avlaupsanlegg. Dei to andre bustadområda utløyser krav om private anlegg.

Planen legg opp til utbetring av Fylkesveg 55, noko som vil styrke infrastrukturen mellom Høyanger og Vadheim/Førde, samt etablering av nytt kaianlegg for utskiping av tømmer. Sistnemnde er infrastruktur som manglar i regionen.

Konklusjon; Arealbruksendringane er ikkje av eit slikt omfang at dei belastar eksisterande infrastruktur eller offentlege tenestetilbod i vesentleg grad.

5.12.12. Samfunnstryggleik

Det føreligg ei overordna risiko – og sårbarheitsanalyse for Høyanger kommune frå 2013 der ein har fokus på temaa infrastruktur, helse, natur og klima, gass, brann, ulykker, forureining, samt sabotasje og terror.

Det er ikkje lagt inn nye utbyggingsområde som er kjent at aukar risiko eller sårbarheit. Fleire område som ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Omsynssona tek i hovudsak utgangspunkt i aktsomheitskart frå Skrednett, og er så unøyaktige at dei ikkje kan ligge til grunn for ei endeleg avgjersle kring risiko og sårbarheit ved ny utbygging. Planen stiller krav om at dette blir følgt opp ved reguleringsplan og/eller byggesak.

Ein har aktivt brukt omsynssoner som viser område med restriksjonar og/eller krav til vidare oppfølging. Dette gjeld til dømes omsynssone for drikkevasskjelder, flaumsoner og skredfare.

Konklusjon; Planforslaget blir vurdert å ha små konsekvensar i med omsyn til risiko og sårbarheit.

6. Risiko og sårbarheitsanalyse (ROS) - nye arealføremål

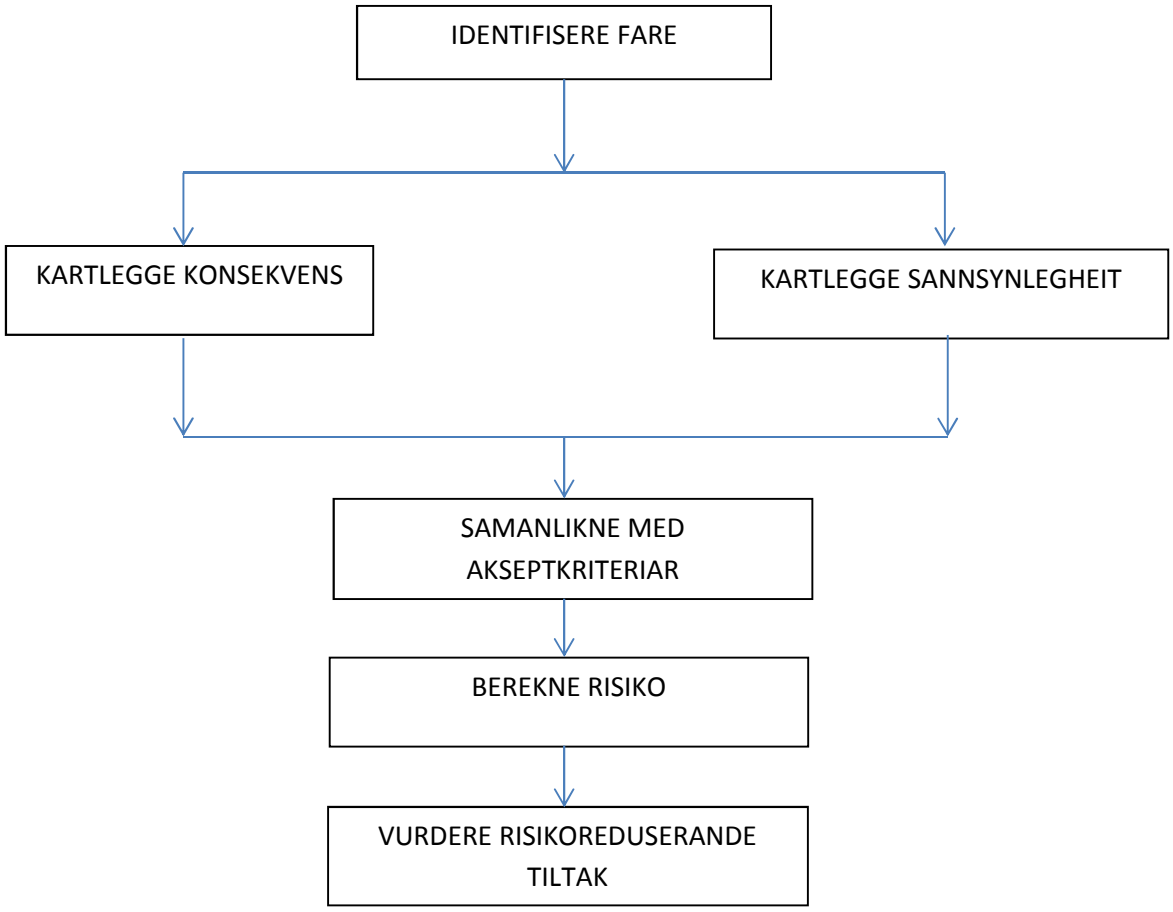
Føremålet med risiko- og sårbarheitsanalyse er å medverke til eit meir robust samfunn gjennom å identifisere uønskte hendingar, vise konsekvensane av desse, samt føreslå tiltak for å avgrense skade og redusere konsekvensen om ei slik hending inntreff. Målet er å ikkje bygge ny fare inn i samfunnet.

ROS analysen tek for seg nye område avsett til utbyggingsføremål. Med bakgrunn i ev. fare som avdekkast knytt til ny arealbruk blir det stilt krav om avbøtande tiltak, eller vidare oppfølging i reguleringsplan eller byggesak.

Omgrepet risiko uttrykker den fare som ei uønskt hending representerer for menneskjer, miljø, økonomiske verdiar og samfunnsviktige funksjonar. Risiko er eit resultat av sannsynlegheita (frekvensen) og konsekvensane av uønskt hendingar.

6.1. Metode

Alle nye arealføremål har blitt vurdert med bakgrunn i følgjande modell. Kunnskapsgrunnlaget som ligg til grunn for ROS analysen baserast først og fremst på referansegruppa sin kunnskap og kompetanse. Ut over dette er det nytta ulike kartdatabasar som Fylkesatlas, skrednett, osv. , samt Høyanger kommune sin overordna ROS analyse frå 2013.



6.2. Risikomatrise/vurderingsgrunnlag

Utgangspunktet for risikomatrisa er ei tradisjonell matrise der risiko er produktet av sannsyn og konsekvens.

6.2.1 Risikomatrise

Konsekvens	Sannsynleg			
	Lite sannsynleg	Noko sannsynleg	Sannsynleg	Svært sannsynleg
Ubetydeleg				
Ein viss fare				
Alvorleg				
Kritisk				
Katastrofalt				

Raude felt indikerer høg risiko. Det blir anten stilt krav om meir detaljert ROS analyse/kunnskapsinnhenting før tiltak setjast i verk, eventuelt må det gjennomførast risikoreduserande tiltak. **Gult felt** indikerer risiko der det bør gjennomførast risikoreduserande tiltak så langt det er forsvarleg utifrå til dømes økonomiske forhold, eller der det må gjennomførast meir detaljert ROS analyse/kunnskapsinnhenting. **Grønt felt** indikerer akseptabel risiko.

Tabell for sannsynlegheit

I Høyanger kommune er det definert ei slik avgrensing i høve sannsynlegheit for at ei hending skal oppstå.

Omgrep	**Poeng**	**Intervall**
Lite sannsynleg	1	Mindre enn ein gong kvart 50. år
Noko sannsynleg	3	Mellom ein gong kvart 10. år og ein gong kvart 50. år.
Sannsynleg	5	Mellom ein gong i året og ein gong kvart 10. år.
Svært sannsynleg	7	Ein gong i året eller oftare.

Tabell for konsekvens

Høyanger kommune har fastlagt kva nivå ein vurderer risiko og sårbarheit ut frå, og på kva nivå det må gjerast ytterlegare tiltak for å trygge samfunnet. Konsekvensar av uønskte hendingar blir vurdert utifrå følgjande akseptkriteria for liv og helse, miljø og materielle verdiar.

Omgrep	*Poeng*	*Liv og helse (menneske)*	*Miljø (jord, vatn, luft, m.m.)*	*Materielle verdiar*
Ubetydeleg	2	Få og små personskader	Ubetydeleg skade på miljøet	Skader for inntil 200.000,-
Ein viss fare	4	Alvorleg personskade, dødsfall kan førekomme	Miljøskader som krev mindre tiltak	Skader for intill 1.000.000,-

Alvorleg	6	Inntil 4 døde, inntil 10 alvorleg skadde/sjuke	Miljøskader som krev større tiltak	Skader for inntil 10.000.000
Kritisk	8	Inntil 10 døde, inntil 20 alvorleg skadde/ sjuke	Omfattande og langvarig skader på miljøet	Skader for inntil 50.000.000
Katastrofalt	10	Over 10 døde, over 20 alvorleg skadde/sjuke	Omfattande og uopprettelege skader på miljøet	Skader for over 50.000.000.

6.3. Kartlegging av potensielle faremoment for dei ulike innspelsområda.

Følgjande forhold har blitt vurdert i analysen;

Natur- og miljøforhold (NM)	Snø eller steinskred/-sprang, flodbølgjer som følgje av skred, kvikkleire eller anna ustabilitet, flaum/flaumskred, overvatn, radon, skog-/lyngbrann, stormflo, vind, sårbar flora, verneområde, vassdragsområde, kulturminne/-miljø?
Verksemdrisiko (VR)	Anlegg/verksemd som utgjere ein risiko, m.m.
Ureining (UR)	Fare for akutt ureining, støy og støv, høgspentlinjer, forureina grunn, m.m.
Beredskap (BR)	Sløkkevasskapasitet, tilkomst utrykkingskøyretøy, m.m.
Infrastruktur (IS)	Trafikkulykker, manglande kapasitet i kraftforsyning, tele/data, VA-system.
Andre forhold (AF)	Sabotasje/terror, anna kriminalitet, farlege terrengformasjonar, m.m.

6.3.1. Nye område for fritidsbusetnad

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
F91	Ortnevik							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F92	Bjordal							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare. Listeført kyrkjebygg i nærområde.
F93	Åkre							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F94	Åkre							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F95	Lavik, Ytre Hellefjord							Høgspentlinjer går gjennom områder
F96	Øvre Værholmen							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F97	Øvre Lavikdal							Grenser til Sørestrandvatnet natur-reservat.
F98	Torvund							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F99	Norevik							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F100	Merket, Kyrkjebø							
F101	Bjordal							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare, samt omsynssona for

								havnivåstigning og stormflo.
F102	Tredal							Dårleg tilkomst for utrykkingskøyretøy, dårleg sløkkevasskapasitet.

6.3.2. Nye område for bustad

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
B95	Østerbø							
B96	Bjordal							Listeført kyrkjebygg i nærområde.
B97	Torvund							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
B98	Nedre Hovland, Vadheim							Området ligg innanfor omsynssone stormflo/havnivåstigning.
B99	Dale							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.

6.3.2. Nye område for næringsverksemd

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
N25	Ortnevik							Området ligg innanfor omsynssone stormflo/havnivåstigning.
N26	Tangen							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
N27	Søreide							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare. Utsatt for stormflo/havnivå-stigning.
N28	Sørebø							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare. Utfylling i Østerbøvatnet.
N29	Osland							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare, samt forventa havnivåstigning/ stormflo.
N30	Lavik							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare
N31	Alværa-Aven (Rå)							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare
N32	Vadheim							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare

6.3.3. Nye område for samferdsletiltak

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
SH5	Monsenden/Sørevika							Viktig naturtype (verdi B). Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
	Høyanger (Sæbø)							Daleelva er flaumsikra.
	Kvernhaugtunnelen							Strekninga ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
	Hovdetunnelen							Strekninga ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
	Tronvik-Ulvåna							Delar av strekninga ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.

6.3.5. Nye område for kombinert bygg- og anlegg

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
BKB8	Svartemyr ferjekai							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare
BKB9	Høyanger sentrum							

6.3.6. Nye område for råstoffutvinning

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
BRU 7	Øvre Lavikdal							

6.3.7. Område for LNF spreidd der ein opnar for nye tiltak.

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
LS 1	Ortnevik							SEFRAK registrerte bygg.
LS 2	Hest							Ligg delvis innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LS 4	Massnes							Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. SEFRAK bygg.
LS 5	Lavikdalen							Grensar til rik kulturlandskapssjø. Ligg delvis innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LS 6	Lavikdalen							Mogleg støy og ureining frå nærliggande næringsområde.
LS 7	Klævold							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LSF 3	Furehaugen							Område ligg innanfor omsynssona for havnivåstigning/stormflo, samt ras- og skredfare.
LSF 4	Lavik							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LSF 5	Bruås							
LSF 6	Rå							Område ligg innanfor omsynssona for havnivåstigning/stormflo, samt ras- og skredfare.
LSF 7	Ullebø							Område ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.
LSF 8	Guddal							Område ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.
LSF 9	Guddal							Delar av område ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Grensar til våtmarksområde.
LSF10	Frivik							Område ligg delvis innanfor omsynssona for havnivåstigning /stormflo, samt ras- og skredfare.
LSF	Synken/Ulldal							Ligg innanfor nedslagsfeltet for

15								drikkevatn.
LSF 16	Breidal							Delar av området ligg innanfor nedslagsfelt drikkevatn.
LSF 19	Raa							

6.3.8 Nye område for fritids og turistføremål

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
BFT12	Torvund							Ligg i nærleiken til lokalt viktig naturtype.

6.3.9 Nye område for akvakultur

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
VA11	Bjønnspjotneset							

6.4 Oppsummerande tabell

Konsekvens	Sannsynleg			
	Lite sannsynleg	Noko sannsynleg	Sannsynleg	Svært sannsynleg
Ubetydeleg	F100, Høyanger (Sæbø), B95, BKB9, LS1, LSF5, LSF10, BFT12	F95, LS6,		Kvernhaugtunnelen, Hovdetunnelen, LSF19.
Ein viss fare	F98, B96, B97, F91, F93, LS2, LS5,	F97, F94, F96, F99, N28, BKB8		
Alvorleg	B99, N29, LS4, LS7, LSF3, LSF4, LSF6, LSF7, LSF8, LSF9,	F92, N30, N27, B98, F102, LSF15, LSF16,	N31, SH5, F101	
Kritisk	N32	N26, N25		
Katastrofalt				

For område avsett til utbygging i gul risikosone er det krav om at forhold avdekka i ROS - analysen blir vurdert nærmare i reguleringsplan eller ved søknad om tiltak. Ev. risikoreduserande tiltak skal gjennomførast.

For alle område som ligg innanfor omsynssone faresone i plankartet, og som er nemnt i ROS analysen at ligg innanfor omsynsone for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo, eller generell flaumfare, skal det gjerast eigne vurderingar om behov for å gjennomføre tiltak jf. *Forskrift om tekniske krav til byggverk TEK 10, kap. 7. Sikkerheit mot naturpåkjenningar.* Dette gjeld sjølv om dei er plassert i grønt felt med akseptabel risiko utifrå akseptkriteria definert av Høyanger kommune.

7. Arealrekneskap

Føremål PBL 2008	Eksisterande		Framtidig	
Areal er gitt i daa (1000m²).				
1. Bygningar og anlegg				
Bustadar	B1 – 94	1.784	B95 - 99	50
Fritidsbusetnad	F1 – 90	1.707	F91-102	278
Sentrumsformål	BS1 - 2	35	BS3 – 10	115
Forretningar	FO1 - 3	65		
Offentleg eller privat tenesteyting	BOP1 – 26	271		
Fritids- og turistføremål	BFT1 – 11	197	BFT12	6
Råstoffutvinning	BRU1 - 6	272	BRU7	6
Næringsverksemd	N1 – 25	552,6	N26 – 32	87,2
Idrettsanlegg	BIA1 - 6	512		-
Andre typar bygningar og anlegg	BAB1 – 36*	58		
Grav- og urnelund	BGU1 - 5	21		
Kombinert byggje- og anleggsformål	BKB1 – 7	34	BKB8 - 9	13
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
Areal	S1 - 7	34		
Hamn	SH1 - 4	8	SH5	5
Kollektivknutepunkt	SK1	6		
Parkering	SP1 - 15	53		
3. Grønstruktur				
Grønstruktur	G1 - 6	65	G7 – 8	4
Naturområde			GN1	22
Turdrag	GTD 2	90		
Friområde	GF1 – 18GF29	340	GF19 - 27	44,2
Park	GP1	4	GP2	8
4. Forsvaret				
Forsvaret				
5. Landbruks-, Natur- og friluftsformål og reindrift				
LNFR		830.788	L1 - 8	110
LNFR spreidd – generell	LS1 – 8	494		
LNFR spreidde bustader	LSB1 - 2	64		
LNFR spreidd fritidsbusetnad	LSF1 - 18	1.641	LSF19	12
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone				
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.		264.169		
Ferdsel	VFE1-VFE3	718		
Småbåthamn	VS1 - 9	65		
Fiske	VFI - 8	4701		
Akvakultur	VA1 – 10 (+12)	1022	VA11	33
Drikkevatn	VD1 - 5	6672		
Friluftsområde	VFR1- 7	92		
Kombinert	VKA1 – 2, VKA4	185	VKA3	20
*Naustområder***		*14*		

Omsynssoner PBL 2008			Framtidig
Arealene er gitt i daa (1000m²).			
KpFareSone			
Ras- og skredfare (310)	H310_1		
Flaumfare (320)	H320_1	1596	
Skytebane (360)	H360_1 – H360_4	205	
KpGjennomføringSone			
Fornying (830)	H830_1 – H830_3	48	
KpAngittomsynSone			
Omsyn landskap (550)	H550_1	170	
Bevaring naturmiljø (560)	H560_1	872	
Bevaring kulturmiljø (570)	H570_1 – H570_14	323	
KpBandleggingSone			
Bandl. etter lov om naturvern (720)	H720_1 – H720_2	81949	
Bandl etter lov om kulturminner (730)	H730_1 – H730_3	40	
Bandl. etter andre lover (740)	H740_1 - H740_2	686	H740_3 + H740_4 937
KpDetaljeringSone			
Reguleringsplan gjelder fortsatt (910)	H910_planid (17stk)	1344	
KpBestemmelseOmråde			
Krav om reguleringsplan	#1 - #3	73	
Forhold som skal avklarast og belysast	#4	14	
KpSikringSone			
Nedslagfelt drikkevatn	H110_1 - H110_5	63722	

*BAB1-7 Naust, BAB8-24 Komtek, BAB25-35 Kraftproduksjon, BAB36 Telekom.

**Avsett som andre typar bygningar og anlegg og merka med Naust i plankartet. 14 daa ligg i summen for BAB.

*** F46 er teke ut av planen etter 1. gangs høyring.

**** GTD1 er teke ut av planen etter 1. gangs høyring.

***** H570_12 er blitt ein del av H570_11 etter 1. gangs høyring.

Føresegner - Kommuneplanen sin arealdel

RETTSVERKNADAR AV KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

Kommuneplanen skal leggast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i planområdet og bindande for tiltak som er nemnd i Plan og bygningslova (PBL.) § 1-6, samt § 20-1, første ledd bokstav a til m.

Tiltak kan ikkje setjast i verk om dei er i strid med fastsatt arealbruk i kommuneplanen sin arealdel, gjeldande kommunedelplanar eller gjeldande reguleringsplanar. Dette gjeld også tiltak som kan vere til ulempe for gjennomføring av planen.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. PBL. § 11-6. Planomtalen er rettleiande og representerer kommunen sine ønskjer for framtidig utvikling og skal leggast til grunn i all arealplanlegging og byggesakshandsaming.

Kommuneplanen sin arealdel gjeld ved motstrid framføre eldre reguleringsplanar og kommunedelplanar jf. PBL § 1-5 om ikkje anna er vist i kartet jf. PBL § 11-8, bokstav f eller lista opp i tabell nedanfor.

Avvik frå fastsett arealbruk eller føresegner må handsamast som dispensasjonssak.

Følgjande planar skal gjeld framføre kommuneplanen sin arealdel ved ev. motstrid;

PlanID	***Plannavn***	***Vedtaksdato***
200202	Reguleringsplan Vadheim Nord	12.02.2002
200401	FV 92 Matre – Bjordal Parsell Furuhaugen – Nyebrufjell	25.05.2004
200403	Reguleringsplan delar av Østerbø Gnr. 16 bnr. 5, 10 og 18	17.06.2004
200503	Reguleringsplan Torvund - Teigen	20.12.2005
200701	Hytteområde på Klævoldneset	13.03.2008
200703	Reguleringsplan for kraftstasjon og skytebane ved Eiriksdal kraftverk – området ved K2	21.06.2007
200705	Hjetland trafikk og industriområde	03.10.2007
200803	Kommunedelplan for Stordalen 2008 – 2019	16.12.2008
200901	Reg. end. E39 Torvund – Teigen, pars. Norevik Fagernes	16.06.2009
200903	Kveiteoppdrettsanleg Slantevika	24.09.2009
200904	Reguleringsplan for Vamråk, gnr bnr 1 og 6 m.fl.	24.09.2009
201001	Småbåthamn, Norevik	17.12.2010
201201	Reguleringsplan for E 39 Lavik ferjekai	21.06.2012
201202	Detaljregulering Ortnevik sentrum	23.10.2012
201302	Detaljreguleringsplan for Midtneset	25.04.2013
201305	Lavik, Område B/F/K 3	13.06.2013
201304	Næringsområde Øvre Sæbø	13.06.2013

KAP. 1 GENERELLE FØRESEGNER PBL § 11-9.

§ 1.1 Krav om reguleringsplan (PBL. § 11-9 nr. 1)

1.1.1. I område avsett til eksisterande eller framtidig bygg og anlegg etter PBL. § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter PBL. § 11-7 nr. 2 kan det ikkje gjennomførast tiltak nemnd i PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l før det føreligg reguleringsplan.

1.1.2 Kravet til plan gjeld ikkje mindre område og tiltak (inntil 3 tomter for einebustad eller 3 tomter for fritidsbusetnad) så lenge;

- *Området ikkje ligg innanfor byggegrense mot sjø jf. kommuneplanen sitt arealplankart.*
- *Tiltaket ikkje inneberer store terrenginngrep.*
- *Tiltaket ikkje inneberer vesentlege endringar og/eller konsekvensar/ulemper for nærområdet med omsyn til trafikkavvikling, tilkomst og anna infrastruktur.*
- *Tiltaket ikkje inneberer vesentlege endringar og/eller konsekvensar med omsyn til leikeplass/uteareal og fritids – og rekreasjonsmoglegheiter.*
- *Tiltaket ikkje inneberer fare for forureining og utslepp, samt ras, flaum, radon, osv.*
- *Tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for landbruksdrift.*

1.1.3 Tiltak som ikkje krev reguleringsplan skal ikkje overstig maks BYA 35% for einebustadtomter og maks BYA 20% for fritidsbustadtomter med storleik opp til 1000m2. Ved større tomter skal 1000m2 leggjast til grunn for utrekning av BYA. For fritidsbustadar er maks bruttoareal 200 m2, maks gesimshøgde 4m og maks mønehøgde 7 m. For einebustadar er maks mønehøgde 9m.

1.1.4 I område fastsatt i arealplankartet med omsynssone jf. PBL. 11-8 bokstav e, kan det ikkje gjennomførast tiltak nemnd i PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l før det føreligg reguleringsplan for det aktuelle området.

1.1.5 Innafor område avsett til sentrumsføremål kan det stillast krav om reguleringsplan uavhengig av storleik på prosjekt /-tiltak i dei tilfelle der prosjektet eller tiltaket vil få konsekvensar for vidare utvikling av området.

1.1.6 Arealoverføring jf. matrikkellova § 15, samt tiltak jf. PBL § 20- 1 bokstav m kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan. For sistnemnde gjeld fritak frå krav om reguleringsplan tiltak vurdert av Høyanger kommune som mindre vesentlege.

§ 1.2 Krav om utbyggingsavtale (PBL. § 11-9 nr. 2)

1.2.1 Ved gjennomføring av vedteken kommuneplan eller reguleringsplanar, eller ved vesentleg endring av reguleringsplanar skal behov for utbyggingsavtale vurderast opp mot tiltakets omfang, infrastrukturbelastning og planprosjektet sin kompleksitet. Det er eit krav om utbyggingsavtale i tilfelle der kommunen skal overta teknisk infrastruktur, og/eller andre typar anlegg.

Retningslinjer;

Ein utbyggingsavtale kan innehalde;

- Krav til opparbeiding av teknisk infrastruktur (veg, parkeringsplassar, vatn, avløp, el- og telekablar, fjernvarme, gang og sykkelvegar, brann- og renovasjonsordningar).
- Krav om tilrettelegging av grøn infrastruktur (stiar og skiløyper, leikeareal, friområde og anna grønstruktur, samt framtidige avtalar som sikrar drift og vedlikehald).
- Vilkår knytt til bustadpolitiske tiltak, tal bustadar og bygningens utforming (fordeling av type bustad, storleik og minstestorleik, krav til utforming, krav til kvalitet, tilpassing til ulike brukargrupper).
- Krav til gjennomføring av andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtaket (spesielle infrastrukturtiltak, miljøtiltak, kulturtiltak, organisatoriske tiltak, utbyggingstakt og utbyggingsrekkefølgje).

Prinsippet for kostnadsdeling;

- Hovudprinsippet er at utbyggjar må dekke kostnadar innanfor planområdet som har direkte samanheng med eiga utbygging.
- Utbyggjar må også forvente å delta heilt eller delvis i finansiering av eksterne kostnadar som har direkte samanheng med utbygginga.
- Utbyggjar kan ikkje påleggjast å koste sosial infrastruktur.
- I høve der det er urimeleg å krevje at utbyggjar skal dekke heile kostnaden ved gjennomføring av plan, eller der planen kan sjåast som sentral for å oppnå vedtekne målsettingar for samfunnsutvikling i kommunen kan kommunen etter forhandlingar bidra til finansiering.

Avtaleprosessen;

- Krav om utbyggingsavtale skal avklarast i samband med oppstart av planarbeidet.
- Oppstart av forhandlingar og utbyggingsavtale skal kunngjerast, og partar som blir råka har rett til å komme med merknadar.
- Forslag til avtale skal leggast ut til offentleg ettersyn i 30 dagar.
- Utbyggingsavtalen er ikkje bindande før etter av kommunestyret har vedtatt arealplan for det aktuelle området.

§ 1.3 Krav til løysing for vassforsyning, avlaup, veg og anna transport (PBL. § 11-9 nr. 3)

1.3.1. For krav til veg gjeld Statens vegvesen sine vegnormalar, så langt ikkje anna er fastlagt i reguleringsplan.

1.3.2. Vegframføringar skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon. Store vegfyllingar skal så langt som mogleg unngåast.

1.3.3. Anlegg for vatn og avløp skal vere tilfredstillande etter Høyanger kommune sitt skjønn, og gjeldande lovverk. Ved etablering av tre einingar eller meir skal felles anlegg vurderast.

§ 1.4 Rekkefølgjekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønstruktur (PBL. § 11-9 nr. 4)

1.4.1 Tiltak jf. PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l kan ikkje setjast i verk før kommunikasjons-, vassforsynings-, elektrisitets -og avlaupstilhøva, samt vegtilkomst er tilfredsstillande etter Høyanger kommune sitt skjønn.

1.4.2. I alle område med potensiell fare for skred vist i aktsemdskart frå NVE er det krav om nærmare ras- og skredfarekartlegging før det kan gjennomførast ny utbygging med rom for varig opphald. Kravet gjeld ikkje for tiltak på eksisterande bygg med rom for varig opphald, med mindre tiltaket fører til auka tal brukseiningar.

§1.5 Byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav (PBL. § 11-9 nr. 5)

Retningslinjer;

I alle nye byggjeområde som ligg innanfor forventa havnivåstigning, og er utsett for stormflo (3 moh) skal det vurderast behov for sikringstiltak eller spesielle tiltak m.o.t. utforming av bygningsmasse.

§ 1.6 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur (PBL. § 11-9 nr. 6)

1.6.1 Ny utbygging skal i minst mogleg grad føre til at sårbare dyre- og planteartar går tapt. Biologisk viktige område skal ikkje reduserast.

1.6.2 Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei god arkitektonisk utforming når det gjeld utbyggingsmønster, volum, stiluttrykk, materialbruk, takform og fargar, samt ta utgangspunkt i god, lokal byggjeskikk. Bygningar og anlegg plasserast med best mogleg tilpassing til landskap og terreng og omgivnadar.

1.6.3 Ved ny utbygging skal eksisterande terreng og vegetasjon i størst mogleg grad takast i vare.

§ 1.7 Omsyn til bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø (PBL. § 11-9 nr. 7)

1.7.1 Ved tiltak nær eit kulturminne/kulturmiljø skal det leggast særleg vekt på ei heilskapleg vurdering med målsetting om å ta i vare kulturminnet/kulturmiljøets kvalitetar. Nye tiltak skal forholda seg til eksisterande utbyggingsstruktur og primært underordne seg kulturminne/kulturmiljøet. Tilstrekkeleg avstand til kulturminne skal vektleggast. Vegetasjon som gamle markante tre skal forsøkast bevarast.

1.7.2. Historisk, arkitektonisk eller anna kulturell verdi som knyter seg til ein bygning sitt ytre eller omliggande miljø, skal så langt som mogleg takast i vare jf. PBL § 31-1. Skilt og reklameinnretningar skal i grafisk utforming, materialbruk, utføring og fargar vere underordna desse omsyna.

1.7.3. Ved handsaming av tiltak på SEFRAK – registrerte bygningar skal det gjerast ei særskilt vurdering av verneverdi. SEFRAK – registrerte bygningar kan setjast i stand under føresetnad av at målestokk, takform, fasadar, vindaugsinndeling, dør- og vindaugsutforming i størst mogleg grad vert oppretthalden eller tilbakeført.

§ 1.8 Forhold som skal avklarast og belysast i vidare reguleringsplanarbeid (PBL. § 11-9 nr. 8)

1.8.1 Ved all utbygging skal skred, ras, flaum, alle typar ureining og anna risiko vurderast. Om tvil skal området vurderast av sakkyndig, og det skal lagast sluttrapport.

1.8.2 Ved all bustadutbygging skal ein vurdere, samt avklare behovet for areal til leik og rekreasjon.

1.8.3 I alle nye utbyggingsområder som potensielt ligg innafor forventa havnivåstigning og som kan bli råka av stormflo (3 m.o.h.) skal behov for sikringstiltak eller andre førebyggjande tiltak vurderast og avklarast.

KAP. 2 FØRESEGNER TIL AREALFØREMÅL ETTER PBL §§ 11-7 NR. 1, 2 OG 3.

§ 2.1 Bygg og anlegg

2.1.1 Bustad

2.1.1.1. Føremålet gjeld byggjeområde for bustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna felles- og leikeareal. PBL. 11-7 nr. 1

2.1.1.2. I bustadområde B82 Parken er det ikkje tillate med tiltak som bryt med eksisterande bygningsmiljø. Nye tiltak skal innarbeidast i ein heilskapleg plan for området. Planen skal godkjennast av Riksantikvaren. PBL. § 11-9 nr. 7.

2.1.1.3. For delar av bustadområde B74 på Austreim jf. omsynssone #2 for føresegnområde er det krav om reguleringsplan før tiltak nemnd i PBL. § 20-1 kan gjennomførast. Reguleringsplanen skal sikre tilkomst til og langs strandsona. PBL. 11-9 nr. 1.

2.1.1.4. For delar av bustadområde B 74 på Kyrkjebø jf. Omsynssone #4 for føresegnområde er det ikkje krav om reguleringsplan. Det skal utarbeidast situasjonsplan for heile området før tiltak jf. PBL. 20-1 kan setjast i verk. PBL 11-9 nr.1.

2.1.1.5. For delar av bustadområde B 54 Hovland i Vadheim jf. omsynssone #1 for føresegn-område er det krav om reguleringsplan før det kan setjast i verk tiltak jf. PBL 20-1. PBL 11-9 nr. 1.

2.1.2 Fritidsbustad

2.1.2.1 Føremålet gjeld byggjeområde for fritidsbustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal jf. PBL 11-7 nr.1

2.1.2.2. I område avsett til fritidsbustad skal tal interne vegar haldast på eit minimum. Parkering skal i størst mogleg grad samlokaliserast. PBL § 11-9 nr. 3.

2.1.2.3. I fritidsbustadområde F97 er det krav om at ein i reguleringsplan tek spesielt omsyn til naturverdien Sørestrandvatnet utgjer. Tiltak skal utformast med sikte på minst mogleg innverknad/skade på naturreservatet. PBL 11-9, nr.6.

2.1.2.4. For fritidsbustadområde F87 er det krav om reguleringsplan før nye tiltak kan setjast i verk. PBL11-9, nr1.

2.1.2.5. Innanfor område avsett til eksisterande fritidsbustad kan det oppførast tiltak på tomter frådelt til føremålet. Fortetting er ikkje tillete. PBL §11-9, nr.5.

Retningslinjer fritidsbustadar;

Kode	*Områdenamn*	***Maks tal nye einingar***
F91	Ortnevik	**20**
F92	Bjordal	**13**
F93	Åkre	**3**
F94	Åkre	**3**
F95	Lavik/YtreHellefjord	**3**
F96	Øvre Værholmen	**4**
F97	Øvre Lavikdal	**7**
F98	Torvund	**5**
F99	Norevik	**3**
F100	Merket	**5**
F101	Bjordal	**5**
F102	Tredal	**3**

2.1.3 Sentrumsføremål

2.1.3.1. Føremålet gjeld sentrumsområde med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som forretning, tenesteyting, bustad, grøntareal, infrastruktur, hotell/overnatting og kulturtilbod jf. PBL § 11-7 nr.1. Det er ikkje tillate med industri, eller anna verksemd som kan føre til vesentleg trafikk- eller miljømessige ulemper, eller som er til fare eller sjenanse for omgivnadane.

2.1.3.2. I område avsett til sentrumsføremål er det tillat med kombinerte bygg for ulike sentrumsfunksjonar. I den grad det er mogleg skal publikumsretta aktivitet leggast til gatenivå og vere planlagt i tråd med krav til universell utforming. PBL § 11-9 nr. 5.

2.1.3.3. I sentrumsområde BS 8, jf. Omsynssone #3 for føresegnsområde, i Høyanger sentrum, skal eksisterande kvartalstruktur oppretthaldast. Bygningar skal orientere seg mot gate, og lukka fasadar mot tilstøytande gate er ikkje tillate. PBL § 11-9 nr. 5.

2.1.3.4. For sentrumsområde BS 4 og BS 6 i Vadheim skal det utarbeidast reguleringsplan før tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l kan setjast i verk. PBL § 11-9 nr.1.

2.1.4. Forretningar

2.1.4.1. Føremålet omfattar areal og bygningar for detaljhandel. Privat eller offentleg tenesteyting er også tillate. PBL §11-7 nr.1.

2.1.4.2. Bygningar skal orientere seg mot gate, og lukka fasadar mot tilstøytande gate er ikkje tillate. PBL § 11-9 nr. 5.

2.1.5 Offentleg eller privat tenesteyting

2.1.5.1. Føremålet omfattar areal og bygningar for ulike former for privat eller offentleg tenesteyting. PBL §11-7 nr.1.

2.1.6 Fritids- og turistformål

2.1.6.1 Føremålet omfattar utleigehytter og andre typar overnattingsanlegg som drives i kommersiell samanheng. PBL §11-7 nr.1.

2.1.7 Næring

2.1.7.1 Føremålet omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. PBL §11-7 nr.1.

2.1.7.2. Det er ikkje tillate med etablering av daglegvare eller detaljvarehandel. Mindre forretningsverksemd eller tenesteyting som ei forlenging av eksisterande aktivitet er tillate. PBL §11-9 nr.5.

2.1.7.3. Nye verksemder skal ikkje plasserast slik at dei er til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet. PBL §11-9 nr.6.

2.1.7.4 For næringsområde N28 skal reguleringsplan ta særskilt omsyn til naturtypen Østerbøvatnet utgjer for slik å minimere skade på førekomsten sin økologiske tilstand. Elveosen i vest skal i størst mogleg grad takast i vare, og utforming skal ha ei form tilpassa dagens strandlinje. PBL 11-9, nr.6.

2.1.8 Råstoffutvinning

2.1.8.1. For område avsett til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg utviding av eksisterande uttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som er nemnt i PBL § 20-1 eller gjennomførast frådeling til slike føremål før området går inn i ein reguleringsplan. PBL § 11-9 nr. 1.

2.1.8.2. Reguleringsplan skal innehalde krav om driftsplan. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden, og det skal gå fram korleis området skal sjå ut etter ferdig uttak. Område med lausmassar skal i størst mogeleg grad førast tilbake til opphavleg bruk. PBL § 11-9 nr. 1.

2.1.9 Idrettsanlegg

2.1.9.1 Føremålet omfattar større idrettsanlegg som skibakkar, stadion, og liknande. PBL § 11-7 nr. 1.

2.1.10 Andre typar bygg og anlegg

2.1.10.1 Føremålet omfattar areal og bygningar for kommunaltekniske anlegg, samt område for andre større terrenginngrep som ulike typar kraftanlegg (vindkraft og små vasskraftverk) PBL § 11-7 nr. 1.

2.1.11 Grav og urnelund

2.1.11.1. Føremålet omfattar kyrkjegardar og offentlege gravplassar som går inn under lov om kyrkjegardar. Det omfattar også gravplassar for trussamfunn utanom den norske kyrkja. PBL § 11-7 nr. 1.

2.1.12 Kombinert bygge – og anleggsføremål

2.1.12.1. I område BKB 1 er det tillate med kombinasjon av bustad/fritidsbustad.

2.1.12.2 I område BKB 2 er det tillate med kombinasjon av forretning/næring.

2.1.12.3. I område BKB3er det tillate med kombinasjon av næring/forretning/tenesteyting/bustad.

2.1.12.4. I område BKB 4 er det tillate med kombinasjon av næring og småbåthamn/naust

2.1.12.5. I område BKB 5 er det tillate med kombinasjon av bustad og næring.

2.1.12.6. I område BKB 6 er det tillate med kombinasjon av bustad og næring/forretning.

2.1.12.7. I område BKB 7 er det tillate med kombinasjon av næring/forretning og tenesteyting.

2.1.12.8. I område BKB8 er det tillate med kombinasjon av næring/forretning/tenesteyting/bustad

2.1.12.9. Område BKB9 er det tillate med kombinasjon av næring/forretning/tenesteyting/bustad.

§ 2.2 samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Hamn

2.2.1.1 Ved oppføring, plassering og utforming av tiltak innanfor område SH5, med tilhøyrande vegsystem, skal det takast særskilt omsyn til førekomsten av den utvalde naturtypen for å unngå forringing av naturtypen si utbreiing og førekomsten sin økologiske tilstand PBL §11-9 nr. 6. Før regulering skal det gjerast ei undersøking/kartlegging av fagkunnig biolog innanfor naturtypelokaliteten jf. PBL § 11-9 nr. 8.

2.2.1.2 For område SH5 med tilhøyrande vegsystem er det krav om reguleringsplan før tiltak jf. PBL § 20-1 kan setjast i verk. PBL §11.

§ 3 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) PBL § 11-7 NR. 5

§3.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde

3.1.1 Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar, jf. PBL § 11-7 nr. 5 bokstav a

3.1.2 Naudsynte bygningar og anlegg for landbruk og gardsbasert næringsverksemd kan oppførast i 100 – metersbeltet langs sjø dersom bygning/anlegg vert plassert i tilknyting til eksisterande tunskipnad. Dette er ikkje til hinder for tiltak med sjøretta funksjon. jf. PBL § 11-11 nr. 4

3.1.3 Det er tillate med oppføring av våningshus/kårhus på garden i tilknyting til eksisterande gardstun. Det er ikkje tillate å etablere ny tilkomst eller avkjørsle utan at det føreligg særskilte grunnar til dette.

Retningslinje;

- Fritidsbusetnad skal ikkje forståast som gardsbasert næringsverksemd. Dette gjeld også oppføring av anna bygningsmasse tenkt nytta til utleige for kommersielle føremål.
- Oppføring av stølsbygningar er tillate.
- Særskild grunn til å få etablert ny avkjørsle kan til dømes vere grunna i trafikktryggleik, ureiningsproblematikk (støy), og liknande.

§3.2. LNF - areal for spreidd bustad-, fritids-, eller næringsbygg

3.2.1. I område sett av til LNF spreidd er det ikkje krav om reguleringsplan. I tillegg til nødvendige tiltak for landbruk- og gardsbasert næringsverksemd kan det oppførast bustad-, fritids, - og/eller næringsbygg. PBL § 11-11 nr. 2.

3.2.2. Tal bygningar som kan oppførast innanfor det enkelte LNF spreidd område er definert i eiga opplisting. Utbygging skal ha karakter av å vere spreidd, og skje gjennom oppføring av enkeltståande bygg. Nye bygg skal som hovudregel plasserast i tilknyting til eksisterande bygg og infrastruktur, og trekkjast så langt som rå tilbake frå strandkanten. PBL § 11-11 nr. 1.

3.2.3. Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast situasjonsplan som viser plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysingar, materialbruk og høgder på terreng og bygg. PBL § 11-11 nr. 1.

3.2.4. Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet jf. PBL. 11-11 nr. 1.

3.2.5. For alle einebustadtomter i LNF spreidd gjeld BYA maks 35% for tomtestorleik opp til 1000m2, og maks mønehøgde 9m. Ved større tomter skal 1 daa leggjast til grunn for utrekning av BYA. For fritidsbustad gjeld tilsvarande, men BYA maks 20%, bruttoareal maks 200m2, gesimshøgde maks 4m og mønehøgde maks 7 m. PBL § 11-9 nr.5.

3.2.5. Nye tiltak jf. PBL 20-1 må ikkje plasserast slik at dei fører til ulemper for landbruksdrift. PBL § 11-11 nr. 1.

3.2.6. Påbygg/tilbygg/endring av eksisterande bygningsmasse er tillate. PBL § 11-11 nr. 2.

3.2.7. Det er ikkje tillate med frådeling eller oppføring av bustad/fritidsbustad innanfor byggegrensa til sjø og vassdrag, sjå kap. 4. Nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd, samt oppføring av landbruksbygningar er tillate. PBL § 11-11 nr. 5.

Oversikt område for LNF spreidd- generell

Kode	*Områdenamn*	*Eksisterande*	***Nye***
LS 1	Ortnevik	3	**2**
LS 2	Hest	5	**2**
LS 3	Osland	3	**0**
LS 4	Massnes	5	**3**
LS 5	Lavikdalen	6	**2**
LS 6	Lavikdalen	3	**1**
LS 7	Klævold	16	**5**
LS 8	Frivik	4	**0**

Oversikt område for LNF spreidd bustad

Kode	*Områdenamn*	*Eksisterande*	***Nye***
LSB 1	Ortnevik	3	**0**
LSB 2	Lavikdalen	4	**0**

Oversikt område for LNF spreidd fritidsbusetnad

Kode	*Områdenavn*	*Eksisterande*	***Nye***
LSF 1	Ortnevik vest	2	**0**
LSF 2	Værholmen/Lerketun	3	**0**
LSF 3	Furehaug	6	**2**
LSF 4	Lavik	6	**2**
LSF 5	Bruås	4	**2**
LSF 6	Rå	4	**4**
LSF 7	Ullebø	10	**2**
LSF 8	Guddal	13	**3**
LSF 9	Guddal	7	**2**
LSF 10	Frivik	11	**3**
LSF 11	Tronvik	3	**0**
LSF 12	Kyrkjebø	5	**0**
LSF 13	Kyrkjebø	4	**0**
LSF 14	Austreim	9	**0**
LSF 15	Synken/Ulldalen	6	**4**
LSF 16	Breidalen	8	**4**
LSF 17	Måren	5	**0**
LSF 8	Høgsvatn	6	**0**

§ 4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE PBl § 11-7 nr.6

§4.1 Byggegrense strandsone

4.1.1. Funksjonell strandsonegrense vist i plankartet utgjer bygge- og deleforbodsgrense mot sjø innanfor område definert som byggjeområde eller område for LNF spreidd utbygging. Strandlinja målast i horisontalplanet ved alminneleg høgvatn. PBL 11-9. nr.5.

4.1.2. Byggegrense fastsett gjennom reguleringsplan gjeld framføre kommuneplanen. PBL 11-9. nr.5.

Retningslinje;
Funksjonell strandsone i LNF område vist som eiga linje i plankartet er retningsgivande med omsyn til behandling av dispensasjonssøknadar og søknad om frådeling.

§4.2 Byggegrense vassdrag

4.2.1 Om ikkje anna er synleggjort i plankartet er det ei generell bygge- og deleforbodsgrense på 30 meter lang alle vassdrag. Der offentleg veg kjem innanfor utgjer den byggegrense. PBL 11-9. nr.5.

4.2.2. Byggegrense fastsett gjennom reguleringsplan gjeld framføre kommuneplanen. PBL 11-9. nr.5.

4.2.3. Bygge- og deleforbodsgrensa er ikkje til hinder for;

1. *Tiltak jf. PBL § 20-1 bokstav c og e.*
2. *Tiltak jf. PBL § 20-2. bokstav a til d.*
3. *Tiltak jf. PBL § 20-3. bokstav a til f.*
4. *Tiltak som naturleg må ligge til vassdrag.*
    a. *Naust, småbåthamn, felles kai/brygge, osv.*
5. *Frådeling ved innløysing av allereie utbygd festetomt etter tomtefestelova.*

§4.3 Fiske

4.3.1 I sjøområde som i kommuneplanen er avsett til låssetting av fisk eller Fiske har tradisjonelt fiske prioritet framføre anna aktivitet. Det må ikkje komme installasjonar i låssettingsplassane som kan hindre utøving av fiske.

§.4 Akvakultur

4.4.1 Akvakulturanlegg skal plasserast innanfor dei avgrensingar som er vist i kartet. Fortøyingar og forankringar kan strekkjast utanfor avsett areal, likevel ikkje slik at det kjem i konflikt med tilgrensande arealbruk eller hindrar og/eller sperrar ferdsel på sjøen langs strandsona. Dette gjeld også tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk og hovudfarled/bifarled.

KAP. 5 OMSYNSSONE JF. PBL § 11- 8 BOKSTAV A – F

5.1 Sikrings-, støy- og faresone

5.1.1 I omsynssone H360_1 til H 360_4 –Skytebane, kan det ikkje gjennomførast tiltak etter PBL. §§§ 20-1, 20-2 og 20-3. PBL. 11-8 a)

5.1.2 I omsynssone H310_1, Ras og skredfare, skal det før gjennomføring av tiltak etter PBL § 20-1 gjennomførast tilstrekkeleg kartlegging og vurdering av ras- og skredfare, samt nødvendige sikringstiltak. Resultatet av kartlegginga kan føre til at delar av områda ikkje kan oppretthaldast med kommuneplanens arealbruk utbyggingsføremål. PBL. 11-8 a)

5.1.2 I omsynssone H110_1 til H110_5 skal fritidsbustadar ikkje ha innlagt vatn. Fritidsbustadar skal ha godkjent biologisk toalett, forbrenningstoalett eller anna løysing godkjent av Høyanger kommune. Omsyn til drikkevatn sin kvalitet skal vege tungt ved søknad om tiltak.

5.2 Særleg omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.

5.2.1 I omsynssone H570_1 til H570_14 – Bevaring kulturmiljø skal eksisterande kulturmiljø takast i vare. Nye tiltak skal lokaliserast og utformast slik at eksisterande byggverk og landskap sin karakter oppretthaldast. PBL. 11-8 c).

5.2.2. I omsynssone H 560_1 – Bevaring naturmiljø skal det takast spesielt omsyn til naturverdiar og eksisterande terreng ved skjøtsel og tiltak. Tiltak skal utformast med sikte på minst mogleg skade på naturreservat. PBL. 11-8 c)

Retningslinje; For omsynssone H570_11 bygningsmiljø i Høyanger sentrum skal *rettleiar for ombygging/vedlikehald av eksisterande hus innan 5 ulike homogene soner i Høyanger sentrum* vere rettleiande for gjennomføring av nye tiltak.

5.3 Bandleggingssone (bandlagt etter PBL. eller andre lover)

5.3.1 Areal innanfor omsynssone H720_1 – er bandlagt etter lov om naturvern. PBL. 11-8 d)

5.3.3. Areal innanfor H740_1- omsynssone bandlagt etter anna lovverk er det tillate med anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi jf. PBL § 1-3.pkt. 2. PBL. 11-8 d)

5.3.2. Areal innanfor omsynssone H730_1 til H730_3 er bandlagt etter kulturminnelova. Pbl.11-8 d)

5.4 Sone med krav om felles planlegging.

5.4.1 Innanfor omsynssone H 830_1 kan det ikkje gjennomførast tiltak etter PBL. § 20-1, første ledd bokstav a til m før området inngår i ein samla reguleringsplan. PBL § 11-9 nr. 1.

5.4.2. Innanfor omsynssone H 830_1 kan det ikkje gjennomførast tiltak etter PBL. § 20-1, første ledd bokstav a til m før området inngår i ein samla reguleringsplan. PBL § 11-9 nr. 1.

5.4.3 Innanfor omsynssone for føresegnområde # 1 til # 3 er det krav om reguleringsplan før tiltak etter PBL. § 20-1, første ledd bokstav a til m kan setjast i verk. PBL § 11-9 nr. 1.

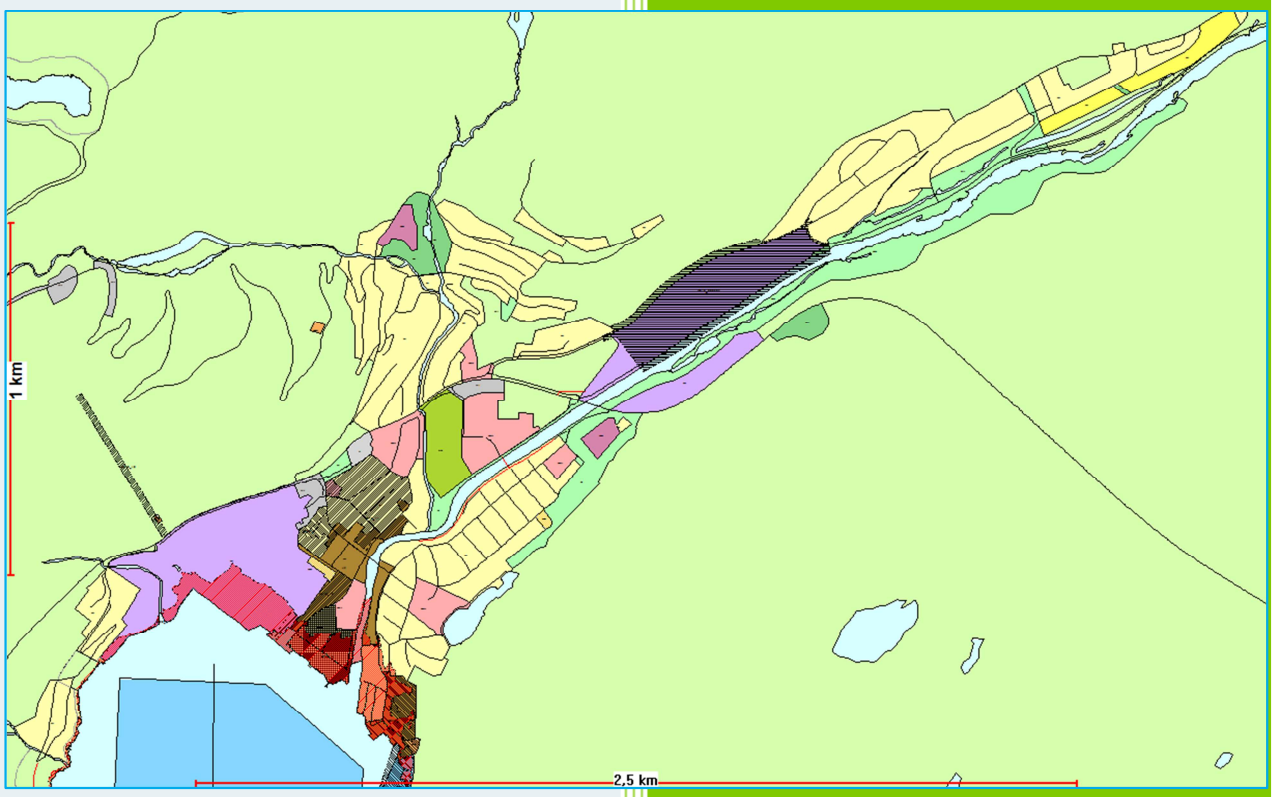
5.4.4 Innanfor omsynssone for føresegnområde #4 er det ikkje krav om reguleringsplan. Det skal utarbeidast situasjonsplan for heile området før tiltak jf. PBL 20-1 kan setjast i verk. PBL 11-9 nr.1.

5.5 Sone kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.

5.5.1 Innanfor omsynssone H 910_planid skal eksisterande reguleringsplan gjelde framføre kommuneplanen sin arealdel. PBL. §11-8 f)

2016-2028

Kommuneplanen sin arealdel



Vedtak om 1. gangs offentleg ettersyn i Kommunestyret 17.06.2014.

Vedtak om 2. gangs offentleg ettersyn i Planutvalet 30. september 2014.

Vedtak i Kommunestyret 25. februar 2016.

Høyanger kommune
eld kraft vatn

Forord

Kommuneplanen sin arealdel er hovudverktøyet for berekraftig utvikling i kommunen og ein oversiktsplan for heile kommunen sitt areal. Planen avgjer korleis utbygging eller vern skal administrerast, gjer det enklare å utarbeide meir detaljerte planar, samt gjer det raskare ta avgjersler i enkeltsaker i tråd med kommunale og regionale mål og nasjonal arealpolitikk. Den utgjør en sentral del av en samla kommuneplan – som er et politisk styringsverktøy for korleis kommunen skal utvikle seg og bli i framtida.

Kommuneplanens arealdel er også viktig for kommunen sine innbyggjarar fordi den bestemmer korleis dei enkelte areala og eigedommane kan utnyttast til utbygging, eller verksemd av ulikt slag.

Kommuneplanens arealdel har ein 12 års horisont, men skal rullerast/reviderast kvart fjerde år. Høyanger kommune vedtok sist kommuneplan i 1987. Delar av kommuneplanen sin arealdel har vore revidert i to omgangar, i perioden 1993 til 1994 og i perioden 2007 til 2009. Kommuneplanen sin samfunnsdel vart vedteke 31.01.2013, medan kommuneplanen sin handlingsdel er forventa innarbeid i Høyanger kommune sin økonomiplan hausten 2014.

Dette dokumentet utgjer planomtalen med konsekvensutgreiing og ROS (risiko- og sårbarheitsanalyse). Dokumentet utdjupar arealplankart og føresegner.

Med helsing!

Rådmann
Arve Varden

Kommuneplanleggar
Synne Nessestrand Vefring

Innhald

1. Innleiing ... 3

1.1. Føremålet med planarbeidet ... 3
1.2. Organisering ... 3
1.3. Planprosess og medverknad ... 4

2. Kommunale mål, strategiar og satsingsområde ... 4

2.1. Overordna målsettingar (kommuneplanen sin samfunnsdel) ... 4
2.2. Resultatmål (kommuneplanen sin samfunnsdel) ... 4
2.3. Vedteken arealstrategi (kortversjon) ... 5
2.4. Jordvern og landbruk ... 6
2.5. Kommunal plan for klima og energi ... 6

3. Nasjonale og regionale mål og føringar ... 6

3.1. Nasjonale rammer og føringar ... 6
3.2. Regionale forventingar og føringar ... 7

4. Skildring av plan og aktuelle tema ... 8

4.1. Generelt ... 8
4.2. Folketalsvekst og bustadbehov. ... 8
4.3. Sentrumsutvikling ... 10
4.4. Fritidsbustad ... 11
4.5. Samferdsle og teknisk infrastruktur ... 13
4.6. Grønstruktur, kulturminner, trivsel og fysisk aktivitet. ... 13
4.7. Bruk og vern av sjø og vassdrag ... 15
4.8. LNF spreidd og jordbruksareal. ... 17
4.9. Næringsareal ... 17
4.10. Omsynssone ... 19

5. Konsekvensutgreiing ... 22

5.1. Metode for konsekvensutgreiing ... 22
5.2. Grunnlag for å vurdere det enkelte tema. ... 23
5.3 Konsekvensutgreiing - fritidsbustad ... 24
5.4 Konsekvensutgreiing bustad ... 43
5.5 Konsekvensutgreiing kombinert byggje- og anlegg ... 50
5.6. Konsekvensutgreiing Næring ... 53
5.7. Konsekvensutgreiing samferdsle ... 63
5.8. Konsekvensutgreiing råstoffutvinning ... 70
5.9 Konsekvensutgreiing LNF – spreidd ... 71
5.10 Konsekvensutgreiing Fritids- og turistføremål ... 88
5.11. Konsekvensutgreiing akvakultur ... 89
5.12. Konsekvensutgreiing for planen sin samla verknad ... 90

6. Risiko og sårbarheitsanalyse (ROS) - nye arealføremål ... 95

6.1. Metode ... 95
6.2. Risikomatrise/vurderingsgrunnlag ... 96
6.3. Kartlegging av potensielle faremoment for dei ulike innspelsområda. ... 97

7. Arealrekneskap ... 101

Føresegner - Kommuneplanen sin arealdel ... 103

1. Innleiing

1.1. Føremålet med planarbeidet

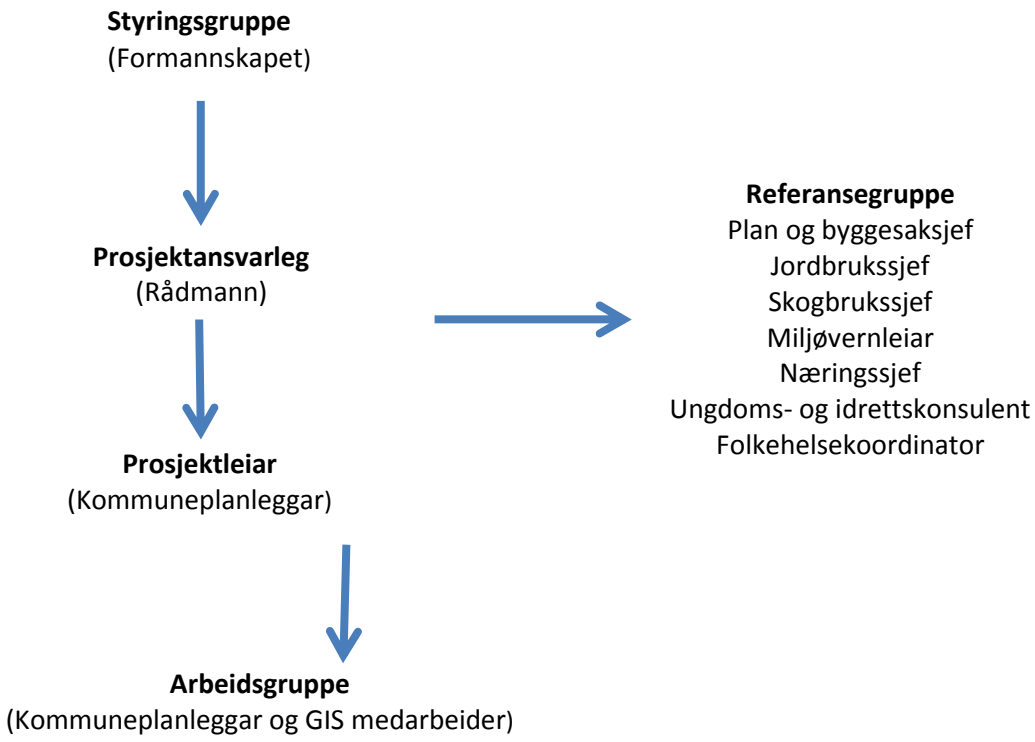
Arealdelen viser hovudtrekka i arealdisponeringa, samt rammer, føresetnadar og viktige omsyn som må takast i vare ved disponering av areal. Planen er bindande for framtidig arealbruk, og må ofte følgjast opp med detaljplan. Føremålet med planarbeidet er å sikre langsiktig og berekraftig arealbruk som legg til rette for ønska vekst og utvikling i kommunen. I tillegg skal arbeidet med kommuneplanen sin arealdel sikre at;

- Høyanger kommune har eit oppdatere planverk som tilfredstillar og samsvarar med dagens lovverk (PBL 2008), samt nasjonale retningslinjer og føringar.
- Kommuneplanen sin arealdel samsvarar med faktisk arealbruk gitt løyve til gjennom dispensasjonar-, bygge- og/eller frådelingsaker, samt reguleringsplanar.

Endeleg vedteken plan skal;

- Fastsetje rammene for arealbruken i kommunen.
- Sjåast i samanheng med kommuneplanen sin samfunnsdel og økonomiplan/handlingsdel.
- Vere førande for framtidige prioriteringar, samt politiske og administrative avgjersler.
- Gi informasjon og føringar til innbyggjarar og næringsdrivande om arealbruk i kommunen.
- Vere realistisk. Planlagde tiltak skal forventast gjennomført i gjeldande planperiode.

1.2. Organisering



1.3. Planprosess og medverknad

Planutvalet vedtok oppstart av planarbeidet, samt høyring av planprogram den 26.02.2013. Endeleg planprogram vart vedteke den 03.06.2013. Det har vore gjennomført dialogmøte med næringsliv, samt gjennomført kontordag i Ortnevik, Bjordal og Ikjefjord. I tillegg har det vore gjennomført eige prosjekt i saman med 1. klasse allmennfag ved Høyanger vidaregåande skule for å sikre born og unge sin medverknad i planprosessen.

Ein har fått innspel til planprosessen via referansegruppa, som aktivt har marknadsført arbeidet ovanfor sitt nettverk. Slik har ein nådd eit breitt spekter av interessegrupper. Ein har i tillegg fått innspel via andre planprosessar og prosjekt dei seinare åra (t.d. omdømeprosjektet, Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, osv.). Det har vore mogleg å komme med innspel gjennom heile prosessen fram til ferdigstilling av 2. gongs høyring..

Kommunestyret vedtok i sak 037/14 i møte den 17.06.2014 høyring av framlegg til kommuneplanen sin arealdel. I forkant av høyringa vart det registrert ca. 30 merknadar/innspel, medan det i samband med høyringa vart det registrert tilsvarande tal. Det vart gjort vedtak om 2. gongs høyring i Planutvalet den 30. september 2014. I samband med denne høyringa vart det registrert 13 merknadar.

2. Kommunale mål, strategiar og satsingsområde

Følgjande overordna målsettingar er styrande for arbeidt med kommuneplanen sin arealdel.

2.1. Overordna målsettingar (kommuneplanen sin samfunnsdel)

- Høyanger kommune skal ha positiv folketalsvekst.
- Høyanger kommune skal ha vekst i næringslivet.
- Høyanger kommune skal saman med Høyanger vidaregåande skule og lokalt næringsliv sikre høg kvalitet i ei samanhengande 13 –årig opplæring i kommunen.
- Høyanger kommune skal vere ein god og trygg stad å bu for alle kommunen sine innbyggjarar. I alle avgjersler som har betyding for innbyggjarane skal helsekonsekvensar vurderast.
- Høyanger kommune skal vere ein veldriven organisasjon som yte raske og gode tenester.
- Høyanger kommune skal forvalte ressursane sine berekraftig.

2.2. Resultatmål (kommuneplanen sin samfunnsdel)

- Høyanger kommune skal ha årleg folketalsvekst på 0,5 %. Folketalsveksten skal i hovudsak skje i aldersgruppa 20-40 år.
- Høyanger kommune skal ha vekst i tal arbeidsplassar på 400 til 600.
- Høyanger kommune skal vere blant dei 100 best rangerte kommunane i kommunebarometeret.
- Høyanger kommune skal ha positiv utvikling i sin folkehelseprofil (jf. data frå FHI).
- Høyanger kommune skal redusere forbruk og utslepp som er skadeleg for klima og miljø med 20 %.

2.3. Vedteken arealstrategi (kortversjon)

- Fokus på **bustadtilbodet** i kommunen. Kommunen sin strategi for bustadbygging skal vere todelt; regulerte bustadfelt/tettare utbygging i tettbygd strøk (bygdelaga og kommunesenteret) og opning for spreidd busetnad elles i kommunen.

- Fokus på **sentrumsutvikling,** og spesielt kommunesenteret som ei drivkraft for handel, næring og kultur. Realisering av nye og attraktive bustadar, samt andre funksjonar gjennom transformasjon av eksisterande næringsareal og fortetting. Vurdere sentrumsnære leilegheiter og nye næringsareal som kan skape aktivitet og verke vitaliserande på sentrumsområda.

- Arealforvaltning av **strandsona** bør ha fokus på tilrettelegging for turistnæring, fritids-eigedommar og sjøtilknytt næringsverksemd, samstundes som miljøkvalitetar og tilgang for ålmenta blir teke i vare. Følgjande prinsipp skal ligge til grunn i område der ein opnar for utbygging:
    - Utbygging skal i hovudsak skje etter reguleringsplan.
    - Byggjegrense mot sjø bør vere minimum 25 meter.
    - Bygg og anlegg som er sjøtilknytt skal i størst mogleg grad lokaliserast saman.
    - Vegar og parkeringsplassar skal ikkje leggast i strandsona.
    - Kulturminne og kulturverdiar skal sikrast gjennom å setje av tilstrekkeleg areal.
    - Stiar, gangvegar og viktige grønkorridorar skal takast vare på.

- Arealdelen må sikre **grønstruktur, trivsel og fysisk aktivitet** gjennom å legge til rette for nye, lett tilgjengeleg og tilrettelagde møteplassar og uterom, stiar, gang- og sykkelvegar og andre grøne strukturar som gir moglegheit for leik, rekreasjon, mosjon, friluftsliv, opplevingar og sosialt samvær.

- Framtidig arealplanlegging skal ha fokus på **samfunnstryggleik** og **klimaendringar**, og ta høgde for faktorar som havnivåstigning, auka flaum- og skredfare, hyppigare ekstremver, samt auka klimapåverknad på bygg og anna infrastruktur.

- I kommunesenteret er det disponibel større næringsareal og næringsbygg som kan nyttast til **næringsutvikling**. For å sikre utviklingsmoglegheiter i andre delar av kommunen bør ein ha tilgjengeleg kommunale næringsareal i alle bygdesenter. For å styrke kommunens moglegheiter for å utvikle eit meir mangfaldig næringsliv bør ein legge til rette for kontorlokale i sentrumsområde. Oppdrettsnæringa er ei viktig næring i Høyanger kommune. Framtidig bruk av sjøareal bør ha fokus på berekraftig utvikling.

- **Fritidsbusetnad** er ei viktig tilleggsnæring til jordbruket, samt viktig for å oppretthalde busetnad i bygdene og for å styrke kommunen sin posisjon som ein attraktiv kommune å besøke. Ønskje om hyttebygging kjem ofte i konflikt med både dyrka mark og 100 meters belte i strandsona.

- **Landbruk** er viktig for busetjing, verdiskaping og kulturlandskap. I arealforvaltning skal det leggast stor vekt på kommande generasjonar sine behov for å produsere eigen mat, og at miljøverdiane i kulturlandskapet vert tekne vare på.

- For å styrke Høyanger kommune sin posisjon i eit større bustad- og pendlingsområde må ein arbeide for å heve standar på **fylkesvegnettet** i kommunen. Det bør i tillegg vere ei målsetting å

oppnå gang- og sykkelveg på alle vegstrekningar gjennom utbygde bustadområde. Sistnemnde er viktig for å redusere transportbehovet og auke trafikktryggleiken.

2.4. Jordvern og landbruk

Høyanger kommune har slutta seg til jordvernstrategi for Sogn og Fjordane. Denne listar opp følgjande forventningar til kommunane;

- Følgjer opp nasjonale jordvernpolitikk slik at kommande generasjonar får nyte godt av matjord og verdifullt kulturlandskap.
- Set arealpolitikk og jordvern på den politiske dagsordenen, registrerar og tek vare på Kjerneområde landbruk slik LMD og KS tilrår.
- Er à jour med rullering av – og følgjer opp – kommuneplanen sin.
- I all arealplanlegging utarbeider gode dokumentasjonar av utbyggingsbehov, vurdering av alternative løysingar og konsekvensar for landbruket.
- Legg opp til fortetting av eksisterande sentrumsareal og tek i vare større samanhengande landbruksareal.
- Utarbeider og følgjer rettleiande retningsliner for behandling av dispensasjonssøknader.
- Er presise og nøyaktige ved rapportering av omdisponert areal mv. i KOSTRA.

2.5. Kommunal plan for klima og energi

Kommunal plan for energi og klima vart vedteken i 07.10.2010 og legg følgjande føringar for arealbruk i Høyanger kommune;

- Høyanger kommune vil utnytte tilgjengelege verkemiddel i PBL for å sikre berekraftig utvikling.
- Høyanger kommune skal i arealplanlegging ha fokus på å styrkje sentrum, effektiv arealutnytting, samt tilrettelegging for gang-, sykling og kollektivtransport.
- Høyanger kommune skal utnytte tilgjengelege verkemiddel i PBL for å sikre at det ikkje blir bygd ny sårbarheit inn i samfunnet. Dette gjeld flaum, ras og havnivåstigning.

3. Nasjonale og regionale mål og føringar

Høyanger kommune må i all arealplanlegging ta omsyn til statlege og regionale lover, føreskrifter, retningslinjer og planar.

3.1. Nasjonale rammer og føringar

Plan og bygningslova er det mest sentrale lovverket med omsyn til utarbeiding av kommunale planar. 1. juli 2009 trådde ny PBL i verk og fokuset på kommunen si rolle som samfunnsutviklar, samt kommuneplanens samfunnsdel vart styrka. Lova vektlegg berekraftig utvikling, demokrati og medverknad i planprosessar, universell utforming, samt omsyn til born og unge i planlegging.

Naturmangfaldslova er den mest sentrale lova innan naturforvaltning. Lova regulera forvaltning av artar, områdevern, framande organismar, utvalde naturtypar og den tar vare på leveområde for prioriterte artar.

Lov om folkehelsearbeid (folkehelselova). Føremålet med lova er å bidra til ei samfunnsutvikling som fremjar folkehelse, herunder utjamnar sosiale helseforskjellar. Folkehelsearbeidet skal fremje befolkninga si helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å førebygge psykisk og somatisk sjukdom, skade eller liding.

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging er eit av fleire verkemidlar i Plan og bygningslova med sikte på å formidle og ta i vare nasjonale interesser og nasjonal politikk i planarbeidet. Gjeldande dokument vektlegg temaa klima og energi, by- og tettstadsutvikling, samferdsel og infrastruktur, verdiskaping og næringsutvikling, natur, kulturmiljø og landskap, samt helse, livskvalitets og oppvekstmiljø.

Rikspolitiske retningslinjer;

Rikspolitisk retningslinje for areal og transportplanlegging.
Rikspolitisk retningslinje for å styrkje born og unge sine interesser i planlegging.
Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008).
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1995).
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1521)
Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag (1/2008, NVE)

Stortingsmeldingar;

St.meld. nr 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
St. meld. nr. 15 (2011-2012). Hvordan leve med farene – om flom og skred.

3.2. Regionale forventingar og føringar

Fylkesplan for Sogn og Fjordane 2005 -2008: ***Vegen vidare for Sogn og Fjordane:*** Overordna målsetting er å halde oppe folketal og busetnad. God helse, kultur og tilgjenge for alle i trygge og opne miljø er avgjerande verdiar.

Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2014-2017: Fokus på verkemiddel og tiltak for å få fleire i fylket til å vere fysisk aktive. Planen legg vekt på behovet alle har for fysisk aktivitet, og utviklinga av anlegg er tilpassa dette.

4. Skildring av plan og aktuelle tema

4.1. Generelt

Ein sentral del av arbeidet med ny arealdel til kommuneplanen har vore å oppdatere plangrunnlaget slik at det samsvarar med faktisk arealbruk gitt løyve til gjennom reguleringsplanar, byggesaker og dispensasjonar sidan førre arealdel vart utarbeidd. Kartgrunnlaget har generelt inneheldt mykje feil og manglar som har blitt retta opp undervegs.

Nedanfor følgjer gjennomgang av tema og problemstillingar satt fokus på i planprogrammet til kommuneplanane sin arealdel, samt skildring av val undervegs i planprosessen og konsekvensar av desse vala for utforming av planen.

4.2. Folketalsvekst og bustadbehov.

Kommuneplanen sin samfunnsdel har målsetting om årleg folketalsvekst på 0,5%. Denne målsettinga ligg til grunn for kommunen si vurdering av bustadbehov og for tilrettelegging for bustad i planperioden. Behovet for tilrettelegging av areal til bustad blir også vurdert opp mot eksisterande arealreservar i gjeldande planar, samt eit mål om å oppretthalde ei geografisk fordeling i bustadtilbodet.

Ved inngangen av 3. kvartal 2013 hadde Høyanger kommune eit folketal på 4225. Ein årleg folketalsvekst på 0,5% gir i utgangen av planperioden i 2026 eit folketal på 4484, altså ein auke på ca. 250 innbyggjarar. Om ein reknar i snitt 2,5 personar pr. hushald gir det eit behov for ca. 100 nye bustadar i planperioden. Forventa utvikling og behov er illustrert i tabell nedanfor.

Bygdelag	**Folketal 2013**	**Folketal 2026**	**Tal behov nye bustadar.**
Høyanger	1912	2026	45
Austreim-Tronvik	774	820	18
Vadheim	360	382	9
Lavik m/Lavikdal	413	438	10
Høyanger sørside	360	382	10
Anna	406	430	10
SUM	**4225**	**4478**	**102**

Tabell 1; Folketalsutvikling og framtidig bustadbehov

Vedteke planprogram angir ein todelt strategi for bustadbygging i kommunen; regulerte bustadfelt/tettare utbygging i tettbygde strøk (bygdelaga og kommunesenteret) og opning for spreidd busetnad elles i kommunen.

4.2.1. Eksisterande bustadmasse

I 2013 var det registrert 2411 bustadar i Høyanger kommune. Ca. 2/3 av desse er i tettbygde strøk og ca. er 66 % einebustadar. Kommunesenteret har i hovudsak ein eldre bustadmasse. I perioden 1970 til 1990 vart det etablert bustadfelt på Kyrkjebø, Austreim, Tronvik, Vadheim; Lavik og Dale i Høyanger. Etter 1990 talet har det kun vore enkeltvis bustadbygging i kommunen.

Eit stort tal registrerte bustadar blir nytta til anna føremål enn bustadføremål, i hovudsak som fritidsbustad. Dette kan gi eit potensiale for å dekke framtidig bustadbehov i eksisterande bustadmasse, men vil truleg vanskeleg la seg gjennomføre. Størst tal bustadar som blir nytta til fritidsbustad og liknande finn ein i mindre sentrale område i kommunen (sjå tabell nedanfor).

Tettstad	Tal bustadar totalt	Registrerte bustadar ikkje nytta til primærbustad	%
Høyanger	815	89	11%
Kyrkjebø/Austreim	289	45	16%
Vadheim	161	38	24%
Lavik	70	15	21%
Lavikdalen	85	34	40%
Ikjefjord	40	20	50%
Bjordal	51	18	35%
Søreide/Østerbø	32	13	40%
Ortnevik	29	14	48%
Norevikane/Bogen	34	7	21%
Torvund/Aven	31	12	39%

Tabell 2; Registerte bustadar som ikkje blir nytta som primærbustad.

4.2.2. Eksisterande arealreservar til bustad

Arealreservar til bustadføremål i gjeldande arealplanar er gjennomgått. I tillegg har ein kartlagt ferdig regulerte og byggeklare tomter. Høyanger kommune har ikkje avsett areal til spreitt bustadbygging i LNF område i gjeldande planar.

Gjeldande planar har ein teoretisk kapasitet på 70 tomter (sjå tabell nedanfor). I praksis er dette talet ca. 25, da fleire av tomtene ikkje er byggteknisk realiserbare. Mange av tomtene ligg også lite attraktivt og vanskeleg til.

I tillegg er det er det areal avsett i kommunedelplan eller reguleringsplan på Austreim, Kyrkjebø, Vadheim og Lavik som gir moglegheit for å realisere mellom 50 og 100 nye bustadeiningar, alt etter kva utbyggingsalternativ ein vel.

Som ein kan sjå av tabellen nedanfor står kommunesenteret Høyanger utan arealreservar til bustad. Høyanger sørside har arealreservar, men desse har lite relevant geografisk plassering/spreiing.

Område	Areal avsett i KP	Areal avsett i RP	Ferdig oppmålte tomter
Høyanger	-	-	-
Austreim	62 daa	-	-
Kyrkjebø	13 daa	-	-
Tronvik	20 daa	15 daa	13 (3 nedanfor veg)

Indredalen (Vadheim)	47 daa	24 daa	27 tomter
Nedre Hovland (Vadheim)	13 daa	8,5 daa	-
Øvre Hovland (Vadheim)	9,5 daa	1,5 daa	-
Sentrum (Vadheim)	5 daa	4,5 daa	5 tomter
Lavik	5 daa	19 daa	19 tomter
Sørsida samla	38 daa	10 daa	6 tomter

Tabell 3; Oversikt over arealreservar til bustadføremål

4.2.3. Nye areal til bustad, endring av eksisterande.

Framtidig bustadbehov blir i store grad dekka gjennom eksisterande arealreservar for områda Lavik og Vadheim, samt aksen Tronvik - Austreim.

I kommunesenteret Høyanger er det i denne planen satt av areal til einebustad på Øvre Dale. Samtidig opnar ein for eit meir variert bustadtilbod i område avsett til sentrumsføremål og/eller fornyingsområde (omsynssone).

På Høyanger sørside er det i denne planen opna for nytt bustadområde i Bjordal. I tillegg har ein tilbakeført bustadareal til LNF i Ikjefjord. Sistnemnde med bakgrunn i forventa behov, samt ønskje om ei større geografisk spreiing av bustadområde.

Totalt vil ein då ha tilgjengeleg areal for bustadbygging i alle bygdelaga på Høyanger sørside (med unntak av Søreide) i kommande planperiode. I tillegg er det lagt til rette for 6 områder for spreidd utbygging med moglegheit for oppføring av til saman 15 nye einingar.

Område	Formål	Forslagsstiller	Tal nye einingar/daa
Bjordal (B 96)	Bustad	Steinar Holen	5
Dale i Høyanger (B 99)	Bustad	Høyanger kommune	15-20
Ortnevik (LS 1)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	2
Hest (LS 2)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	2
Massnes (LS 4)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	3
Lavikdalen (LS 5)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	2
Klævold (LS 7)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	5
Lavikdalen (LS 6)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	1

Tabell 4; Oversikt over nye områder for bustadbygging.

Om ein tek omsyn til både arealreservar og nye område avsett til bustad er det ein moglegheit for å realisere mellom 100 og 150 nye bustadar i Høyanger kommune i planperioden 2014- 2018.

4.3. Sentrumsutvikling

Det er viktig å oppretthalde sentrumsfunksjonar i tettstadane Lavik, Vadheim og Kyrkjebø, samt å styrke sentrumsutvikling i Høyanger tettstad. Eit vitalt sentrum opprettheld viktige funksjonar som butikk, post, uformelle møteplassar, osv. I planen blir sentrum og sentrumsfunksjonar avgrensa ved bruk av sentrumsføremål. Sentrumsføremål opnar for kombinasjon av blant anna forretning, tenesteyting og bustad, noko som skapar ein variert bruk og aktivitet gjennom heile døgnet.

Sentrumsføremål erstattar tidlegare bruk av føremåla næring, bustad, forretning, osv. i område som nyttast eller har vore til desse føremål, eller til ein kombinasjon av desse føremål. Sentrumsføremålsgrensene har i minimal grad blitt justert i høve dette.

I planperioden er det eit mål å utvikle delar av sentrumsområde BS 8 i Høyanger (rådhuskvartalet), og BS 10 Sæbøtangen. Sæbøtangen er lagt inn med omsynssone fornying med krav om felles planlegging. Her er ønskje ein å kombinere eksisterande næringsaktivitet og forretningsdrift med bustadutvikling og strandpromenade.

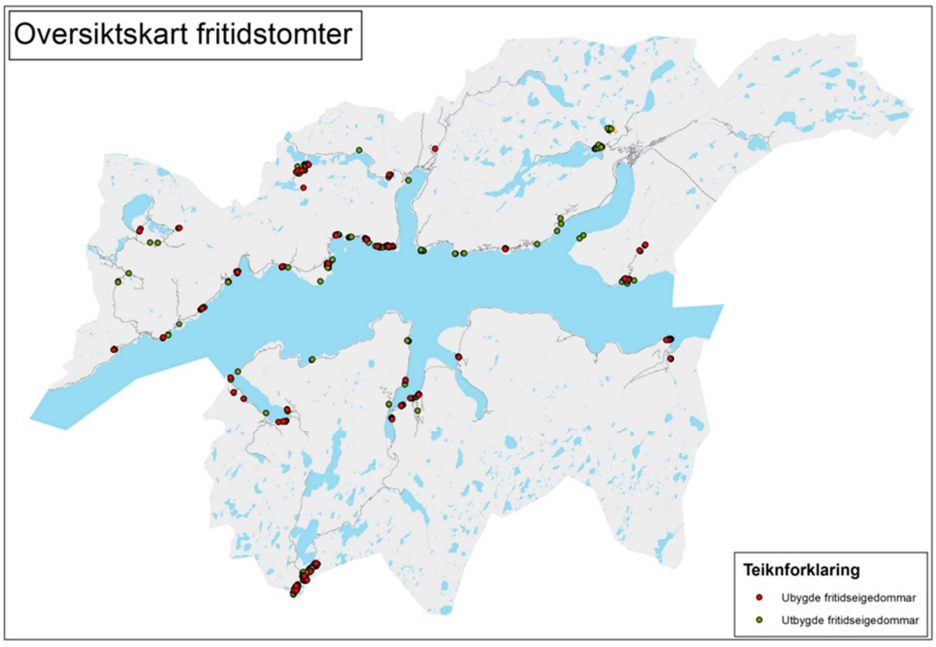
Kode	Område	Tidlegare føremål
BS1	Lavik	Offentleg bygning.
BS2	Lavik	Offentleg bygning og forretning
BS3	Lavik	Offentleg bygning
BS4	Vadheim	Transformasjonsområde
BS5	Vadheim	Friområde og offentleg bygning
BS6	Vadheim	Forretning og parkering
BS7	Kyrkjebø	Forretning og kontor, parkering.
BS8	Høyanger	Bustad/næring.
BS9	Høyanger	Bustad, forretning, offentleg bygning, parkering, friområde.
BS10	Høyanger	Næring offentleg bygning og parkering

Tabell 5; Oversikt sentrumsområde og bruk av sentrumsføremål

4.4. Fritidsbustad

4.4.1. Status fritidseigedom

Det eksisterer 619 fritidsbustader i Høyanger kommune (SSB 2013), samt ca. 90 fritidseigedommar som ikkje er utbygd. Desse er jamt fordelt i kommunen.



Behovet for areal til fritidsbustadar må vurderast med bakgrunn i bygge-aktivitet dei siste åra, tilgjengeleg tomteareal i eksist-erande planar, samt vedteken areal-strategi, der fritids-busetnad blir sett som viktig tilleggs-næring til jordbruk, for å oppretthalde busetnad og tenestetilbod i heile

kommunen, samt i satsinga på Høyanger kommune som reiselivskommune.

I perioden 2001 til 2013 er det bygd 43 nye fritidsbustadar i Høyanger kommune (kjelde SSB). Det låge talet kan sjåast i samanheng med manglande revisjon av overordna plan, og dermed mangel på areal. Tal fritidsbustadar i same periode har auka frå 525 til 619 (kjelde SSB). Dette indikerer at ein del bustadar no har status som fritidsbustad.

Med bakgrunn i tala ovanfor kan ein anslå at det er eit potensiale for nye fritidsbustadar på ein plass mellom 10 og 15 årleg i planperioden 2014 til 2026. Med andre ord mellom 120 og 180 nye einingar. Nye område for fritidsbustad er kun vurdert på bakgrunn av innspel frå grunneigarar.

4.4.2. Nye område for fritidsbusetnad

Kode	Område	Forslagsstiller	Maks tal nye einingar
F91	Ortnevik	Geir Arne Thune	20
F92	Bjordal	Steinar Holen	13
F93	Åkre (nedanfor veg)	Bodil Førde	3
F94	Åkre (ovanfor veg)	Bodil Førde	3
F95	Lavik – Ytre Hellefjord	Audun Ringereide	3
F96	Øvre Værholmen	Ragnar Værholmen Dischler	4
F97	Øvre Lavikdal	Kjell Bjørkhaug	7
F98	Torvund	Jostein Nyland	5
F99	Norevik	Egil Norevik/HK	3
F100	Merket	Tore Haugland	5
F101	Bjordal	Erling Bjordal	5
F102	Tredal	Ingebjørg og Ivar Fosse	3

Tabell 6; Nye område for fritidsbustad.

Områder som i stor grad står fram som landbruksareal med spreidd hyttebygging ligg i planen som LNF spreidd fritidsbusetnad. Totalet er det avsett 18 slike områder i planen med eit arealomfang på 1547 daa. Innanfor eksisterande LNF spreidd fritidsbusetnad har ein opna for bygging av ytterlegare 28 einingar innanfor 10 av områda (sjå tabell nedanfor).

Kode	Område	Eksisterande	Nye
LSF 3	Furehaug	6	2
LSF 4	Lavik	6	2
LSF 5	Bruås	4	2
LSF 6	Rå	4	4
LSF 7	Ullebø	10	2
LSF 8	Guddal	13	3
LSF 9	Guddal	7	2
LSF 10	Frivik	11	3
LSF 15	Synken/Ulldalen	6	4
LSF 16	Breidalen	8	4

Tabell 7; Område avsett til LNF spreidd fritidsbustad

4.5. Samferdsle og teknisk infrastruktur

4.5.1. Fylkesvegnettet

Ein av strategiane for å sikre folketalsauke i kommunen er å arbeide for å heve standaren på fylkesvegnettet. Dette vil styrke kommunen sin posisjon i eit større bustad- og pendlingsområde, samt betre moglegheita for å pendle til andre sentra (t.d. Leikanger, Sogndal, Førde og Hyllestad) og internt i kommunen.

Overordna utgreiingsrapport utarbeidd av Statens Vegvesen i samband med regional transportplan seier følgjande om Fylkesveg 55 mellom Høyanger og Vadheim;

Store delar av denne strekninga er utbetra frå 80- talet og utover. Siste parsell som vart utbetra var ferdig i 2011. Denne delen av vegen held vegnormalstandar eller tett opp mot slik standar. Det står att ein parsell som er vurdert spesielt: Tronvik – Ulvåna 5,5 km. Breidda på eksisterande veg varierer, men held ikkje krava i vegnormalen. Første 1,5 km går i lett terreng. Her er kurvaturen god. Resten av strekninga har til dels svært dårleg kurvatur, fleire ned mot radius 50 m og enkeltkurve under radius 20 m. Om vegen skal utbetrast til vegnormalstandard, vil det enkelte stadar bli høge skjeringar i lausmassar med behov for mur og store fjellskjeringar. Truleg vil det bli aktuelt med tre korte tunnelar (om lag 150 m, 70m og 100m ved Hola, Myrane og Klevald) Terreng vekslar mellom fjell og lausmasser, noko som fører til høge skjeringar. …….ein omlagd veg vil bli nærare 300 meter kortare enn dagens veg.

Utbetring av strekninga mellom Tronvik og Ulvåna er innarbeidd i kommuneplanen sin arealdel.

4.6. Grønstruktur, kulturminner, trivsel og fysisk aktivitet.

4.6.1. Grønstruktur

Føremålet grønstruktur er eit nytt arealføremål i ny PBL av 2008 som brukast for å angi samanhengande, eller tilnærma samanhengande, vegetasjonsprega område som ligger innanfor eller i tilknyting til byar eller tettstadar. Grønstruktur delast inn i underføremåla grønstruktur, naturområde, turdrag, friområde og park.

I kommuneplanen sin arealdel er det satt fokus på å sikre, samt legge til rette for nye, lett tilgjengelege og tilrettelagde møteplassar og uterom, stiar, gang- og sykkelvegar og andre grøne strukturar som gir moglegheit for eller brukast til leik, rekreasjon, friluftsliv, opplevingar og sosialt samvær. Totalt er ca. 571 daa avsett til grønstruktur med underføremål i arealdelen. Av dette er ca. 79 daa framtidig areal. Spesielt har det vore fokus på å sikre samanhengande grøntareal i strandsona i område med utbyggingspress. Dette gjeld blant anna Vadheim, Austreim og Måren.

Nr	Område og underføremål	Status	Areal (daa)
Grønstruktur generell			
G1	Lavik sentrum	Eksisterande	9,3
G2	Lavik sentrum	Eksisterande	4,2
G3	Lavik sentrum	Eksisterande	4,0
G4	Tronvik	Eksisterande	3,6
G5	Sentralidrettsanlegget, Høyanger	Eksisterande	9,3
G6	Øvre Sæbø, Høyanger	Eksisterande	34,6
G7	Ortnevik	Framtidig	3,0
G8	Dale	Framtidig	0,6
Naturområde			
GN1	Høyanger (Hålandsvegen)	Framtidig	21,5
Turdrag			
GTD2	Daletrekken, Høyanger	Eksisterande	88,3
Friområde			
GF1	Ortnevik	Eksisterande	3,3
GF2	Bjordal skule, Bjordal	Eksisterande	14,0
GF3	Stordalen	Eksisterande	21,4
GF4	Stordalen	Eksisterande	73,0
GF5	Lavik sentrum	Eksisterande	19,1
GF6	Lavik sentrum	Eksisterande	36,7
GF7	Bustadfelt Lavik	Eksisterande	3,0
GF8	Mølmesdal, Nedre Lavik	Eksisterande	1,5
GF9	Øvre Lavikdal	Eksisterande	1,9
GF10	Vadheim	Eksisterande	2,5
GF11	Vadheim strandsona	Eksisterande	3,8
GF12	Vadheim strandsona	Eksisterande	4,1
GF13	Vadheim skule	Eksisterande	7,8
GF14	Tronvik	Eksisterande	3,0
GF15	Kyrkjebø	Eksisterande	58,4
GF16	Austreimsneset	Eksisterande	36,6
GF17	Høgebakkane, Høyanger	Eksisterande	2,0
GF18	Daleparken, Høyanger	Eksisterande	42,1
GF19	Søreide	Framtidig	12,5
GF20	Østerbø, Ikjefjord	Framtidig	6,1
GF21	Strandsona i Vadheim	Framtidig	6,8
GF22	Vadheim	Framtidig	2,2
GF23	Austreim	Framtidig	2,4
GF24	Austreim	Framtidig	1,6
GF25	Høyanger (Storeseten) – Friområde	Framtidig	9,8
GF26	Strandsona i Måren	Framtidig	0,7
GF27	Strandsona i Måren	Framtidig	3,0
GF28	Sandvika	Framtidig	2,8
GF29	Torvund	Eksisterande	5,4
Park			
GP1	Rutebilstasjonen, Høyanger	Eksisterande	3,7
GP2	Kyrkjebø	Framtidig	7,7

4.6.2 Gang- og sykkelvegnettet.

Ein har lagt inn to nye trasear for gang –og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 forbi Kvernhaug-tunnelen og Hovdetunnelen. Bakgrunnen for dette er auka sykkeltrafikk lang fylkesveg 55, også inne i tunnelane. Dette utgjer ein trafikkfare.

Gang- og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 er også viktig i eit folkehelseperspektiv då det opnar for tilkomst til nye turområder langs fjorden, samt trygg veg for dei som syklar til å frå arbeid på strekninga Kyrkjebø – Høyanger.

Det er også planlagt gang- og sykkelveg på elveforbygginga langs Daleelva på Sæbøsida, samt gangbru over til sentralidrettsanlegget. Dette vil sikre trygg tilkomst for bustadområde på Sæbø, samt vidareutvikle elvepromenaden langs Daleelva.

I samband med grønstrukturbeltet i strandsona i Vadheim er det lagt inn ny gangbru frå Vadheim sentrum til «gamle Vaimbly».

4.6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Automatisk freda kulturminne registrert i Askeladden er vist i plankartet med rune R. I tillegg er følgjande vedtaksfreda kulturminne innarbeid med omsynssone d) – bandlegging etter lov om kulturminner:

- H730-1 Alværa futegard
- H730_2 Institusjonsbygningar Tronvik.
- H730_3 Bustadområde Parken

Følgjande område har fått omsynssone c) –bevaring av kulturmiljø. Desse områda blir forstått som viktige randområde til vedtaksfreda kulturminne, eller miljø som er viktige historieforteljarar.

- H570_1 Randsone listeført kyrkjebygg Ortnevik.
- H570_2 Minnestein over Olav Sande - Sande.
- H570_3 Hellebø. Restriktivt område i strandsoneanalyse for Høyanger kommune, gravrøyser.
- H570_4 Gammal handelstad - Værholmen
- H570_5 Prestegarden i Lavik, inkl. bispestova.
- H570_6 Randområde til Alvera futegard inkl. allé og minnestøtte for Ole Elias Holck.
- H570_7 Vika (gammalt tun), Guddal (grense mot Fjaler).
- H570_8 Eldre bustadmiljø i Vadheim sentrum.
- H570_9 Randsone listeført kyrkjebygg Kyrkjebø.
- H570_10 Anleggstrapper, røyrgater og kraftstasjon etablert i samband med industrireisinga.
- H570_11 Bygningsmiljø Høyanger sentrum
- H570_13 Anleggtrapper, røyrgater og kraftstasjon etablert i samband med industrireisinga.
- H570_14 Kapteinsgarden i Måren

4.7. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone omfattar, og skal eller kan brukast for å planlegge, både sjøareal, overgangen mellom sjø og land og de sjønære landareala.

4.7.1 Byggjegrense mot sjø.

Strandsona er ein viktig ressurs i arbeidet med utvikling av lokalsamfunn og bygder. Målsettinga er å oppnå ei balansert arealforvaltning med fokus på tilrettelegging for turistnæring, fritidseigedommar og sjøtilknytt næringsverksemd, samstundes som omsyna som ligg til grunn for strandvernet blir teke i vare (landskap, naturmiljø, kulturmiljø, friluftsliv og allmenn ferdsel).

Plan- og bygningslova sitt generelle byggeforbod i 100 meters beltet er vanskeleg å praktisere i Høyanger kommune, og ein har difor fastsatt grense for funksjonell strandsone som grunnlag for lokal tilpassa bruk og forvaltning. Med funksjonell strandsone meinast den sona som står innbyrdes direkte i samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig.

Grensa for funksjonell strandsone er vurdert konkret for heile strandsona i kommunen. Kunnskapsgrunnlaget som ligg til grunn for vurderingane er basert på data frå ulike databasar, lokalkunnskap og synfaringar, samt bruk av referansegruppe. I tillegg er det utarbeidd eigen strandsoneanalyse for heile kommunen i 2009. Viktige verdiar som har vore teke omsyn til i vurderingane er inngrepsfri område, landskapsform/topografi (inkl. visuell verknad ved utbygging), naturmiljø/biologisk mangfald, friluftsliv og viktige rekreasjonsområde, samt kulturminne.

Funksjonell strandsone er vist i plankartet som bygge- og deleforbodslinje i område avsett til byggjeføremål, samt område avsett til LNF spreidd. Bygge- og deleforbodslinja variera frå å vere både smalare og breiare enn den generelle 100 meters grensa for byggeforbod langs sjø. I mange tilfelle har ein nytta eksisterande veglinje som avgrensing då denne utgjer ei naturleg skilje mellom strandsona og omgivnadane. I tett utbygde område er grensa trekt nærare sjøen enn i inngrepsfrie område. I område med viktige natur- eller kulturverdiar kan grensa vere trekt lengre enn 100 meter frå sjø.

Reguleringsplan går framføre kommuneplanen sin arealdel m.o.t. definisjon av byggegrense mot sjø. Det vil sei at ved utarbeiding av reguleringsplan for eit område i strandsona kan ei definere ei anna byggjegrense enn det kommuneplanen sin arealdel viser.

4.7.2 Akvakultur

Høyanger kommune har eigen akvakulturplan. Planen set fokus på akvakulturnæringa sitt potensiale for berekraftig utvikling innanfor kommunegrensene, samt anna bruk av sjøareal/strandsone som kan komme i konflikt med område for akvakultur.

Det er i plankartet lagt inn ny lokalitet/utviding av eksisterande lokalitet for akvakultur i Fuglesethfjorden (VA11). Eksisterande lokalitetar er innarbeidd med ei utviding av arealet på Aureneset. Areal for eksisterande akvakulturlokalitetar tek utgangspunkt i konsesjon, faktiske forhold (lokalisering av anlegg på ortofoto), samt moglegheit for mindre justeringar.

Totalt er det sett av ca. 1000 daa areal til akvakultur. Fortøyingar og forankringar kan strekkjast utanfor avsett areal så lenge det ikkje kjem i konflikt med anna arealbruk

4.7.3 Naustområder

I ny plan og bygningslov er naust ikkje eige arealføremål. Naustområde er vist i plankartet som andre typar bygningar og anlegg merka med Naust i kartet

4.7.4 Småbåthamner

Det ligg inne 8 eksisterande områder for småbåthamn i planen. Areal for småbåthamn er der det er naturleg trekt inn på land slik at arealbruken mellom sjø og land samsvarar. Det er i tillegg lagt inn eit framtidig areal for småbåthamn i Bjordal.

4.7.5 Vassdrag

Der anna ikkje er synleggjort i plankartet er det ei generell bygge- og deleforbodsgrense på 30 meter langs alle vassdrag og elver. Der veg kjem innanfor denne grensa utgjer den bygge- og deleforbodsgrense.

Alle regulerte vassdrag er vist med høgste og lågaste regulerte vasstand. Drikkevatn med nedslagsfelt har fått omsynssone a) sikringssone nedslagsfelt drikkevatn. Krav til tiltak innanfor sikringssona er omtala i kap. om føresegner. Drikkevatn er angitt med eige kommuneplanføremål.

4.7.6 Fiske

Arealføremål fiske er nytta på kaste- og låssettingsplassar, samt gyteområde og trålfelt, registrert og avgrensa i Fiskeridirektoratet sin kartdatabase.

4.8. LNF spreidd og jordbruksareal.

Høyanger kommune har ikkje definert kjerneområde landbruk. Totalt 110 daa har blitt tilbakeført til LNF føremål i frå andre arealføremål i tidlegare planar. I hovudsak areal som i utgangspunktet var avsett til næring og bustad. Ca. 10 daa av dette er fulldyrka mark.

I overkant av 456 daa LNFR areal har blitt omdisponert til bygg- og anleggsføremål. Av dette utgjer ca. 40 daa fulldyrka jordbruksareal. Totalt gir planen eit tap på 30 daa fulldyrka mark.

4.9. Næringsareal

4.9.1. Dagens status – eksisterande næringsareal

Tabellen nedanfor gir ein oversikt over eksisterande areal avsett til næringsføremål, og dagens bruk.

Kode	Høyanger	Status
N24	Vetleseten	Fullt ut disponert av Per A. Øren AS.
N23	Hjetland	Disponibelt areal. Ferdig regulert, men ikkje opparbeidd etter plan
N22	Leira Næringspark.	Fullt ut disponert med unntak av C tomt, og mindre utviding i vest.
	Kyrkjebø	

N21	BKK	Ferdig regulert og opparbeidd. Noko disponibelt areal.
N20	Tronvik	Ferdig regulert og opparbeid. Disponibelt areal.
	Vadheim	
N19	Indredalen	Fullt ut disponert. Ferdig regulert og opparbeidd.
N18	Indredalen	Disponibelt areal. Ikkje regulert og ikkje opparbeidd.
N17	Vadheim aust	Fullt ut disponert. Utleigd.
N16	Vadheim industripark	Disponibelt areal. Delvis uregulert og ikkje opparbeidd
N15	Vadheim elektrochemiske	Disponibelt areal. Ferdig regulert og opparbeidd
N14	Vattekar	Fullt ut disponert.
	Lavik	
N13	Kvammen indre	Fullt ut disponert. Ferdig regulert og delvis opparbeidd. .
	Lavikdalen	
N12	Bjørkhaug	Fullt ut disponert.
N11	Bjørkhaug	Fullt ut disponert.
N10	Bjørkhaug	Fullt ut disponert.
	Sørsida	
N9	Ikjefjord	Fullt ut disponert.
N8	Midtnes	Fullt ut disponert
N7	Osland	Fullt ut disponert.
N6	Bjordal	Disponibelt areal, men tidlegare nytta til utskiping av massar.
N5	Østerbø	Fullt ut disponert.
N4	Østerbø	Fullt ut disponert.
N3	Søreide	Fullt ut disponert.
N2	Slantevika	Fullt ut disponert
N1	Ortnevik	Fullt ut disponert

4.9.2 Nye næringsareal

Kode	Område	Tidlegare føremål	areal
N25	Ortnevik	LNFR	18,8
N26	Tangen (Sørsida)	LNFR	31,9
N27	Søreide	LNFR/Bruk og vern av sjø og vassdrag	8,5|
N28	Østerbø	Bruk og vern av sjø og vassdrag	7,2
N29	Osland (Bjordal)	LNFR	2,2
N30	Lavik	LNFR	8,2
N31	Alværa -Aven	LNFR	23,5
N32	Vadheim	LNFR	6,1

4.9.3 Endringa av eksisterande næringsareal

8 daa eksisterande næringsareal på Tronvik, avsett i kommunedelplan for Kyrkjebø 2009 – 2020, er tilbakeført til LNFR. Dette med bakgrunn i at tilgrensande ferdig regulert og opparbeid areal står unytta.

I tillegg er 13,5 daa eksisterande næringsareal i Vadheim, avsett i kommunedelplan for Vadheim 2007 - 2018 tilbakeført til LNFR og erstatta med næringsområde N26 på 6,1 daa. Arealet var vanskeleg å opparbeide, samt kom i konflikt med eksisterande bustadområde m.o.t støy, visuell

framtoning, osv. Samtidig er utvidingsareal i tilknyting til Vadheim industripark erstatta med arealføremål bustad (ca. 6,2 daa).

4.10. Omsynssone

Omsynssone a) - *Sikrings-, støy og faresone* dekker områder utsatt for skred, ras, flaum, akutt ureining, radon, osv. I tillegg omfattar den område der ureining vil kunne gi store samfunnsmessige konsekvensar.

Sikring,- støy og faresona som viser fare for stormflo og havnivåstigning baserar seg på eit mogleg flaumnivå i kommunen på 305 cm over dagens havnivå. Dette nivået tek ikkje omsyn til ev. lokalt høgare bølgjenivå sidan dette ikkje er kartlagt i kommunen. Sona er lagt i høgdekote 3m der dette eksisterer i kartgrunnlaget. For fleire områder i kommunen er kartgrunnlaget mindre detaljert, med kun høgdekoter med ekvidistanse 5 meter. Her har ein måtte legge flaumsona i høgdekote 5 meter. Dette gjeld enkelte område utanfor tettstadane, samt utanfor ein viss avstand frå hovudveg.

Sikring,- støy og faresona som viser ras- og skredfare har teke utgangspunkt i aktsomheitskart for snø og steinsprang frå Skrednett. I dei områda der Norges vassdrags og energidirektorat har gjort nærmare vurderingar i samband med prosjekt for skredfarekartlegging i Høyanger kommune har desse blitt nytt som grunnlag for avgrensing av faresona.

Føremålet med omsynssona a) - *Sikrings-, støy og faresone* er at den skal sikre mot fare eller ulemper, og hindre miljøulempe og ureining. Høyanger kommune har ikkje tilstrekkeleg oversikt over farerisiko i ulike område. Omsynssona viser difor område der ein ved vidare detaljplanlegging og-/eller gjennomføring av tiltak må hente inn meir informasjon, og der ein skal vise særskilt varsemd m.o.t. gjennomføring av tiltak.

Omsynssone e) *–krav om felles planlegging for fleire eigendommar* viser område der ein stiller krav om områderegulering eller detaljregulering før større tiltak kan setjast i verk. Dette er blant anna fornyingsområde der ein ønskjer estetisk forbetring og-/eller omforming av området. Sjå kap. 4.3.

Omsynssone c) -*Særlege omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø og kulturmiljø* viser område med særlege landskapsverdiar, naturmiljø eller kulturmiljø som må takast omsyn til ved gjennomføring av tiltak. Nye tiltak skal ikkje forringe eksisterande verdiar vesentleg.

Omsynssone d) - *sone for bandlegging* viser område bandlagt etter anna lovverk. Dette gjeld t.d. bustadområde Parken som har bandlegging etter kulturminnelova, samt større kraftverk som er bandlagt etter energilova, eller vassressurslova.

Omsynssone f) – *sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.* Reguleringsplan gjeld ved motstrid framføre kommuneplanen sin arealdel. Område der reguleringsplan og kommuneplan i hovudsak viser det same er området ikkje vist med eiga omsynssone.

Kode	Type omsynssone	Område	Verdi	(daa)
H110_1	Sikringssone	Sørebø	Nedslagsfelt drikkevatn	0,7
H110_2	Sikringssone	Lavik- Vasslitjørna	Nedslagsfelt drikkevatn	748
H110_3	Sikringssone	Veslevatnet- Ljotebøelva	Nedslagsfelt drikkevatn	4230
H110_4	Sikringssone	Bergsvatnet- Storevatnet	Nedslagsfelt drikkevatn	44484
H110_5	Sikringssone	Nedre Breidalsvatnet	Nedslagsfelt drikkevatn	14259
H310_1	Faresone	Heile kommunen	Ras- og skredfare	
H320_1	Faresone	Heile kommunen	Flaumfare	1594
H360_1	Faresone	Lavik	Skytebane	28
H360_2	Faresone	Mølmesdal	Skytebane	94
H360_3	Faresone	Tangen	Skytebane	45
H360_4	Faresone	Dale	Skytebane	38
H530_1	Angitt omsynssone	Kyrkjebø	Statlig sikra friluftsområde	27,3
H530_2	Angitt omsynssone	Austreimsneset	Statlig sikra friluftsområde	34,6
H550_1	Angitt omsynssone	Vadheim	Omsyn landskap	170
H560_1	Angitt omsynssone	Øvre Lavikdal	Bevaring naturmiljø	872
H560_2	Angitt omsynssone	Guddalsvassdraget	Bevaring naturmiljø	18126
H560_	Angitt Omsynssone	Gaularvassdraget	Bevaring naturmiljø	474
H570_1	Angitt omsynssone	Ortnevik	Bevaring kulturmiljø	16
H570_2	Angitt omsynssone	Sande – Sørsida	Bevaring kulturmiljø	7
H570_3	Angitt omsynssone	Hellebø	Bevaring kulturmiljø	50
H570_4	Angitt omsynssone	Ytre Værholmen	Bevaring kulturmiljø	55
H570_5	Angitt omsynssone	Lavik	Bevaring kulturmiljø	26
H570_6	Angitt omsynssone	Alværen	Bevaring kulturmiljø	26
H570_7	Angitt omsynssone	Vika v/kommunegr. Fjaler	Bevaring kulturmiljø	5
H570_8	Angitt omsynssone	Vadheim	Bevaring kulturmiljø	7
H570_9	Angitt omsynssone	Kyrkjebø	Bevaring kulturmiljø	17
H570_10	Angitt omsynssone	Høyanger	Bevaring kulturmiljø	8
H570_11	Angitt omsynssone	Høyanger	Bevaring kulturmiljø	59
H570_13	Angitt omsynssone	Dale	Bevaring kulturmiljø	21
H570_14	Angitt omsynssone	Måren	Bevaring kulturmiljø	22
H720_1	Bandlegging	Stølsheimen	Lov om naturvern	80730
H720_2	Bandlegging	Øvre Lavikdal	Lov om naturvern	1220
H730_1	Bandlegging	Alværen	Lov om kulturminner	3
H730_2	Bandlegging	Tronvik	Lov om kulturminner	12
H730_3	Bandlegging	Høyanger	Lov om kulturminner	25
H740_1	Bandlegging	Østerbøvatnet	Andre lover	9
H740_2	Bandlegging	Kraftlinje ø. til Stordalen	Andre lover	1049
H740_3	Bandlegging	Dale	Andre lover	72
H740_4	Bandlegging	Kraftlinje via Dale	Andre lover	614
H830_1	Gjennomføringssone	Sæbø	Fornying	19
H830_2	Gjennomføringssone	Sæbø	Fornying	24
H830_3	Gjennomføringssone	Høyanger	Fornying	4
H910_199501	Detaljeringssone	Bjordal	RP gjelder fortsatt	16
H910_200202	Detaljeringssone	Vadheim	RP gjelder fortsatt	14
H910_200401	Detaljeringssone	Fv92 Matre-Bjordal	RP gjelder fortsatt	240
H910_200403	Detaljeringssone	Østerbø	RP gjelder fortsatt	34
H910_200503	Detaljeringssone	Norevikane	RP gjelder fortsatt	93

H910_200701	Detaljeringssone	Klævoldneset	RP gjelder fortsatt	35
H910_200703	Detaljeringssone	Dale	RP gjelder fortsatt	124
H910_200705	Detaljeringssone	Høyanger	RP gjelder fortsatt	99
H910_200901	Detaljeringssone	Norevikane	RP gjelder fortsatt	270
H910_200903	Detaljeringssone	Slantevika	RP gjelder fortsatt	14
H910_200904	Detaljeringssone	Vamråk	RP gjelder fortsatt	117
H910_201001	Detaljeringssone	Norevikane	RP gjelder fortsatt	15
H910_201201	Detaljeringssone	Lavik	RP gjelder fortsatt	188
H910_201202	Detaljeringssone	Ortnevik	RP gjelder fortsatt	28
H910_201301	Detaljeringssone	Lavik	RP gjelder fortsatt	29
H910_201302	Detaljeringssone	Midtneset	RP gjelder fortsatt	16
H910_201305	Detaljeringssone	Lavik	RP gjelder fortsatt	12
#1	Bestemmelse	Vadheim	Krav om reguleringsplan	5
#2	Bestemmelse	Kyrkjebø	Krav om reguleringsplan	62
#3	Bestemmelse	Høyanger	Krav om reguleringsplan	6
#4	Bestemmelse	Kyrkjebø	Forhold som skal avkl. og bely.	14

5. Konsekvensutgreiing

Kommuneplanen sin arealdel skal alltid behandlast etter reglane i KU forskrifta og kjem difor inn under kravet om konsekvensutgreiing. Konsekvensutgreiinga skal beskrive verknadar for miljø og samfunn av alle nye områder for utbygging og vesentleg endra arealbruk i eksisterande byggeområde. Konsekvensutgreiinga skal synleggjere;

- Viktige miljø- og samfunnsverdiar i dei føreslåtte utbyggingsområda.
- Verknaden utbygginga kan få for desse verdiane
- Kva som kan gjerast for å avbøte negative verknadar.

KU forskrifta krev ei skildring av verknadane både av dei enkelte utbyggingsområda kvar for seg, og dei samla arealbruksendringane i planen. I dette dokumentet tek ein først for seg vurdering av enkeltområde, for så å gjere ei samla vurdering av ulike tema og ev. positive eller negative konsekvensar av planframlegget samla sett og på eit overordna nivå.

I sentrumsområde med eksisterande kombinasjon av føremåla bustad, offentleg tenesteyting, parkering, grønstruktur, m.m., eller i områder der ein gjennom enkeltvedtak har gitt løyve til slike føremål, har ein vurdert endring til sentrumsføremål som så marginal at eige konsekvensutgreiing ikkje er nødvendig.

5.1. Metode for konsekvensutgreiing

Konsekvensutgreiinga skil mellom vurdering av konsekvensar i høve miljø/natur og samfunn. Kvart enkelt område der det er føreslått ny arealbruk blir presentert med kartutsnitt og relevante nøkkeldata.

Konsekvensvurderinga baserast på ei **verdi -og omfangsvurdering** av det enkelte område. Med verdivurdering meiner ein området sin nåverande verdi utifrå eit gitt utgreiingstema. Vurdering av omfang/påverknad inneberer å sjå kva endringar ny arealbruk vil føre til for området i forhold til 0 – alternativet (sannsynleg utvikling av området utan utbygging). Omfang av ei utbygging blir bestemt av kva verdiar som blir råka av den aktuelle lokaliseringa og arealføremålet.

Konsekvensen av eit føreslått utbyggingsområde for eit gitt tema kjem fram ved å samanstille vurderinga av områdets verdi med utbygginga sitt omfang. Med andre ord vil stor verdivurdering av eit område saman med stort negativ omfang gi stor negativ konsekvens for eit tema.

Verdivurdering er vist med 1 til 4 stjerner og konsekvensvurderinga er vurdert utifrå ein femdelt skala frå -2 til +2.

* = Liten verdi
** = Middels verdi
*** = Stor verdi
**** = Svært stor verdi

-2 = Stor negativ konsekvens
-1 = Negative konsekvens
0 = Ingen konsekvens
+1 = Positiv konsekvens
+2 = Stor positiv konsekvens

5.2. Grunnlag for å vurdere det enkelte tema.

Konsekvensutgreiinga er basert på nasjonale, regionale og lokale fagdatabaser, samt lokalkunnskap forankra i kommuneplanen sin arealdel si referansegruppe. Ein har vore på synfaring og vurdert dei enkelt område.

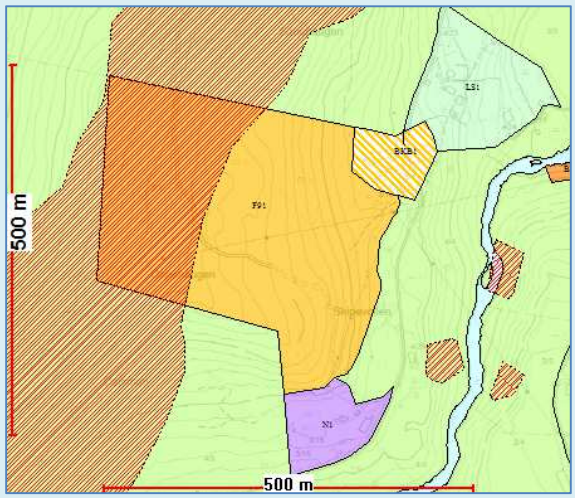
Miljø og naturressursar;	**Datagrunnlag/kjelde**
Støy og ureining	Vegdata.no Miljøstatus.no Vannnett.no
Landskap	Skogoglandskap.no/gardskart Jordbrukssjef Skogbrukssjef Kulturlandskap og kulturmarkstypar i Høyanger kommune, 2002 Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogoglandskap.no/gardskart. Jordbrukssjef Skogbrukssjef
Naturmangfald	Miljøstatus.no Artsdatabanken Naturbase.no Fylkesatlas Miljøstatus i Sogn og Fjordane Referansegruppe, spesielt Miljøvernleiar
Kulturminner og kulturmiljø	Kulturminnesøk Askeladden. Fylkesatlas.no Strandsoneanalyse Høyanger kommune, 2009
Friluftsliv og rekreasjon	Referansegruppe Fylkesatlas Eksisterande planar Fylkesdelplan for arealbruk Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Samfunn;	**Datagrunnlag/kjelde**
Born og unge	Referansegruppe Fylkesatlas.no Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Transportbehov og energiforbruk	Referansegruppe
Tettstadutvikling	Referansegruppe
Næringsutvikling	Strategisk utviklingsanalyse, HNU Referansegruppe Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Infrastruktur og offentlege tenestar	Referansegruppe
Samfunnstryggleik	Skrednett.no Klimatilpassing.no Høyanger kommune sin overordna ROS analyse, 2013

5.3 Konsekvensutgreiing - fritidsbustad

5.3.1 F91 Ortnevik

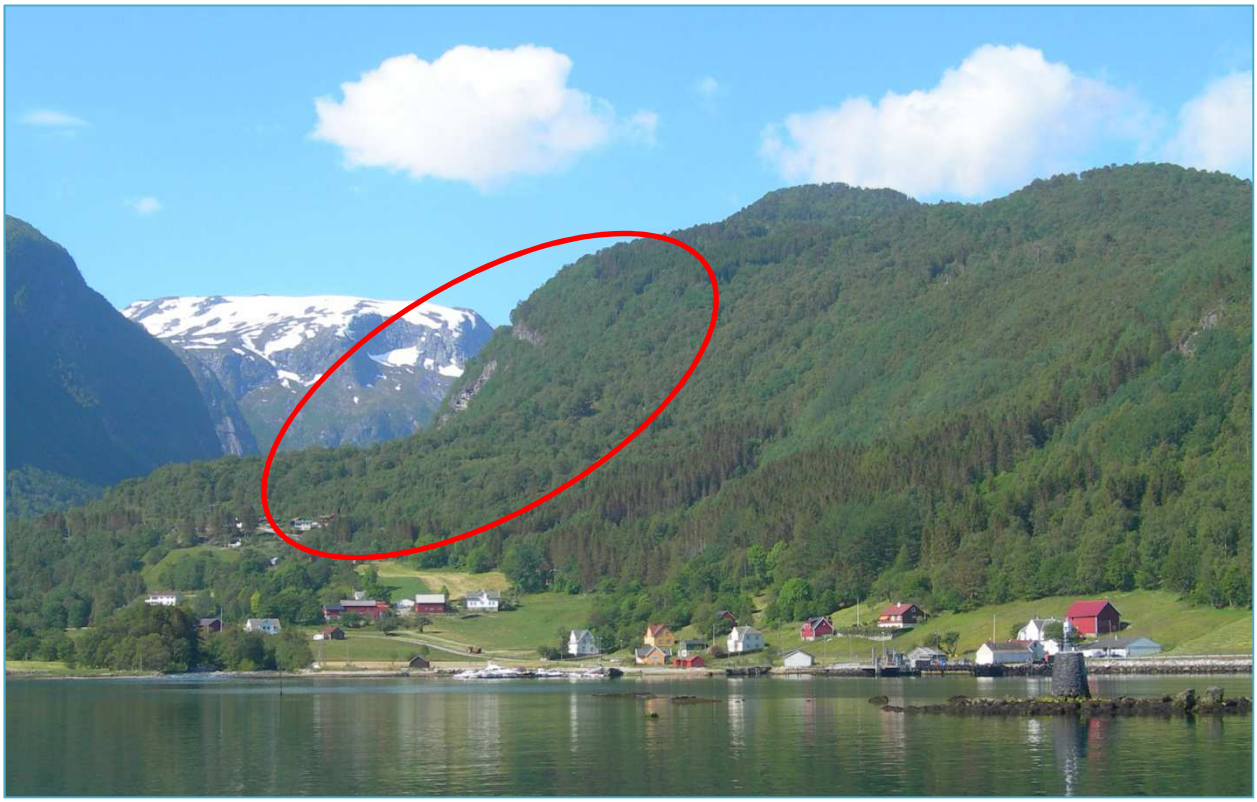
Gnr./bnr.: 3/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 113 daa
Forslagsstillar: Geir Arne Thune

Skildring; Området for opp til 20 hytter. Ligg i ein skråning i tilknyting til eksisterande fritidsbusetnad. Området er i hovudsak skogkledd.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureinings-kjelder. Grensar til eit mindre næringsareal.	-	Krav til utslepp blir tatt i vare i reguleringsplan.	0
Landskap – kulturlandskap	Store dalbrear frå Stordalen og Brekkedalen har gått i hop og lagt igjen ein felles endemorene i området. Gjennom endemorenen går det eit djupt elvegjel, med blokkfelt nedanfor. Omtala som viktig naturtype i EDNA.	**	Hyttefeltet ligg i eine skråninga i dalføret og får lite innverknad på landskapsbilete	0
Landbruk (skog- og jordbruk)	Skog av høg og svært høg bonitet.	**	Tap av skogsområde	-1
Naturmangfald	Område definert med spesielle naturkvalitetar. Endemorene i området.	**	Nedbygging av natur-kvalitetar. Tap av skog	-1
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar	*	Ingen påverknad	0
Friluftsliv og rekreasjon	Skogsveg gjennom hyttefeltet blir mykje nytta som tilkomstveg til frilufts- og rekreasjonsområde.	**	Veg gjennom området vil bli liggande. Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge	*	Ingen påverknad	0
Transportbehov og energiforbruk	Tilkomst via kommunal veg.	*	Vil ikkje føre til vesentleg auke i transportbehov eller infrastruktur.	0
Tettstadutvikling	Området ligg sentralt i Ortnevik	***	Bidrar til auka aktivitetsnivå i Ortnevik	+1
Næringsutvikling	Attraktivt område for hyttebygging	***	Viktig tilleggsnæring til garden, samt viktig for å oppretthalde eksisterande	+2

			servicetilbod i Ortnevik.	
Infrastruktur og off. tenestar	Går ei kraftlinje gjennom området. Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Bjordal. Butikk og ferjekai i Ortnevik	**	Ingen påverknad	0
Klima og samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare. Området er definert som middels sårbart for klimaendringar.		Ras- og skredfare må følgjast opp i reguleringsplan.	-1

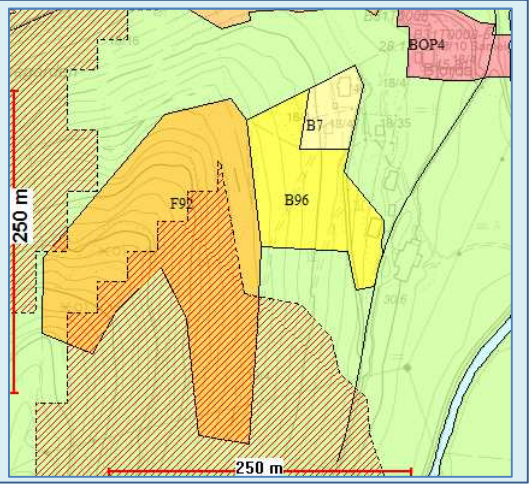


Samla vurdering; Ortnevik er attraktivt for hyttebygging, og hyttebygging bidreg til viktig aktivitet. Utbygging kan føre til auka ras- og skredfare. Dette må følgjast opp i reguleringsplan. Viktig at ein tek i vare friluftsliv –og rekreasjonsverdiar, samt har fokus på og terrengtilpassing.

5.3.2 F92 Bjordal

Gnr./bnr. 18/4
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbusetnad
Arealstorleik: 28,9 daa
Forslagsstillar: Steinar Holen

Skildring: LNF område på oppsida av fylkesveg 8. Tilkomst via kommunal veg. Eksisterer hytter i området frå tidlegare. Gardstun med SEFRAK bygg og kyrkjebygg i nedkant av området. Planlagt opp til 13 nye hytter.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Utslepp frå hyttene. Blir bygd offentleg VA anlegg.	0
Landskap – kulturlandskap	Område ligg i ein skråning/ åsside ved inngangen til dal-føret. Kulturlandskap i form av landbruk dominerer.	*	Tiltaket vil føre til ned-bygging av dalsida. Ulempe kan reduserast gjennom fokus på landskapstilpassing.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	I hovudsak innmarksbeite, men også noko skog av særs høg bonitet.	*	Redusert innmarksbeite og tilgang til skogshogst.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar. I hovudsak beiteområde og skog.	*	Reduksjon av beite- og skogareal	0
Kulturminner og kulturmiljø	Kyrkjebygg ligg i ein avstand frå 100 til 150m. SEFRAK bygg i eksisterande gardstun.	**	Potensiell konflikt med kyrkja si framtoning i landskapet.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon, men det går tilkomst/sti til fjellet gjennom området.	*	Liten til ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	2 km til skule og barnehage og område for leik. Området blir	*	Ingen påverknad.	0

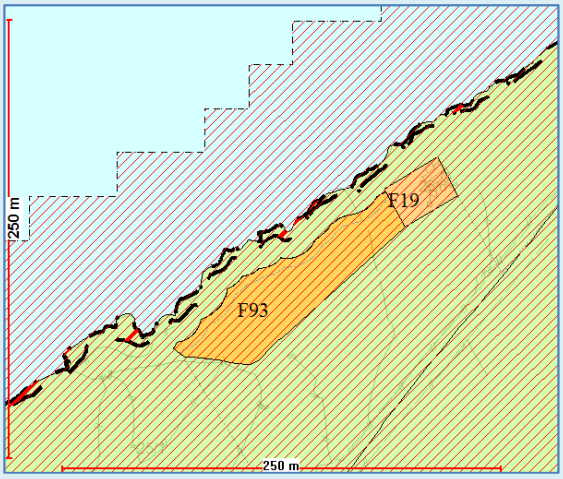
	ikkje nytta av born og unge.			
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i direkte nærleik til fylkesveg. Tett utbygging. Gang-avstand til tenestetilbod i området	**	Liten påverknad	+1
Tettstadutvikling	I nærleiken til eksisterande fritidsbustadar og bustadar.	**	Styrker eksisterande bumiljø	+1
Næringsutvikling	Fritidsbustadar aukar aktiviteten i området.	**	Fritidsbustadar kan auke grunnlag for butikk, m.m.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Delvis utbygd infrastruktur i form av vegsystem. Lite tilbod av offentlege tenester i området.	*	Auka press på eksisterande infrastruktur. Blir bygd off. VA anlegg.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare.		Skred- og rasfare må vurderast nærmare.	-1

Samla vurdering; Eit eigna område for fritidsbustad i nærleik til eksisterande utbygging. Gir auka aktivitet. Kan gi ein viss auka utryggleik m.o.t. ras- og skredfare, samt verke inn på kulturmiljø.

5.3.3 F93 Åkre (nedanfor veg)

Gnr./bnr:25/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 4,4 daa
Forslagsstillar: Bodil Førde

Skildring; Område for 3 nye hytter. Bratt stigning ned til sjø. Skogkledd areal ca. 70 meter nedanfor fylkesveg 8. Tilkomst til område via eksisterande landbruksveg.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen registrerte ureinings- eller støykjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Delvis skogkledd område med ei hytte frå før. Relativt urørt område i strandsona utan større tekniske inngrep.	**	Arealendringa kan bli synleg frå sjø. Viktig med fokus på plassering og tilpassing til omgivnadane. Byggegrense er 20m frå sjø og føremåls-grense 15 m.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kjem ikkje i konflikt med dyrka mark. Ligg delvis på innmarksbeite. 2,3 daa skog av særs høg bonitet.	*	Råkar i liten grad produktivt jordbruksareal.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad	0
Kulturminner og kulturmiljø	SEFRAK bygg på nærliggande gardstun. Gammal lakesverpe 400 meter frå utbyggings-område.	**	Arealendringa verkar i minimal grad inn på kulturmiljø og kulturminner.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Utilgjengeleg strandsone. Bratt frå sjø. I liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Minimal påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt i nærleik til Fylkesveg 8.		Arealendring genererer lite til ingen ekstra transport-behov eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Bjordal	*	-	0
Næringsutvikling	Kan vere viktig tilleggsnæring til gardsdrift.	**	Kan styrke garden si satsing på reiseliv som tilleggs-næring.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Næraste off. tenestetilbod er i Bjordal. Ligg nedanfor fylkesveg 8.	*	Ikkje nødvendig med utbetring av infrastruktur og off. tenestar.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsyns-sona som viser ras- og skredfare. Havnivåstigning på ca. 3 meter.	-	Behov for å vurdere ras- og skredfare, samt stormflo før det blir gitt løyve til tiltak.	-1

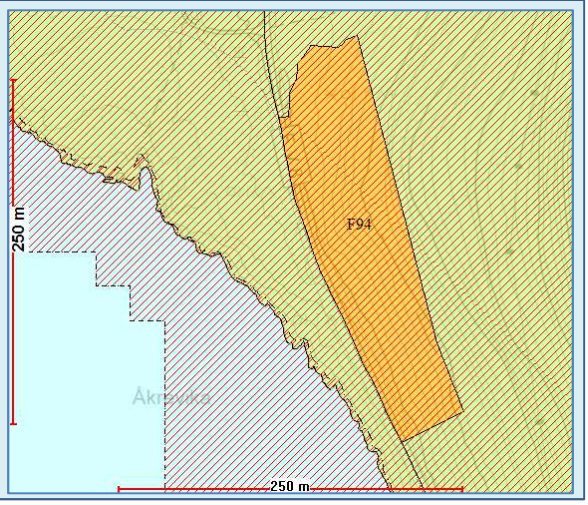


Samla vurdering; Relativ urørt område i strandsona utan større tekniske inngrep.. Lite nytta til friluftsliv og rekreasjon. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Viktig at bygningar tilpassast terrenget/ omgivnadar i volum og farge, samt at ein tek i vare vegetasjon. Rasfare må vurderast nærmare.

5.3.4 F94 Åkre (ovanfor veg)

Gnr./bnr.: 25/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 18 daa
Forslagsstillar: Bodil Førde

Skildring; Område for 3 hytter. Bratt og skogkledd areal ovanfor fylkesveg 8. Ingen eksisterande tilkomst.



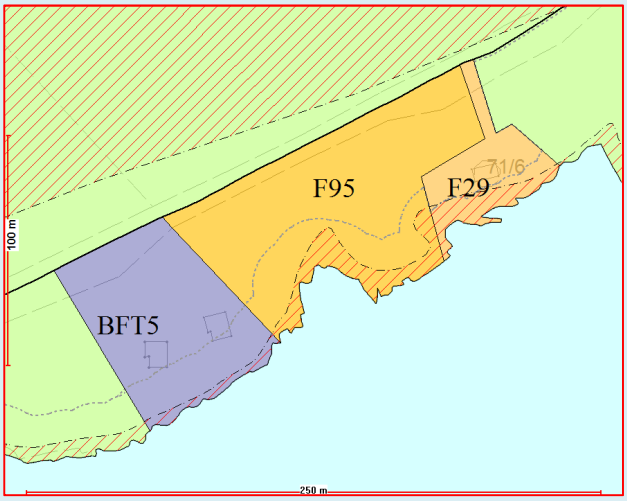
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Minimal støypåverknad frå fylkesveg 8. Ingen andre kjende forureiningskjelder.	-	Ingen vesentleg påverknad	0
Landskap – kulturlandskap	Skogkledd område i skråning på oppsida av Fylkesveg 8. Ingen spesielle landskap- og/eller kultur-landskapsverdiar.	*	Utbygging vil ikkje påverke landskaps-messige verdiar.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av høg bonitet (18 daa).	**	Tap av skog	0
Naturmangfald	Ikkje registert nokon trua eller prioriterte artar.	*	Tap av skog	0
Kulturminner og kulturmiljø	Gammal lakseverpe 400 meter frå området. SEFRAK bygg på gardstunet.	**	Utbyggingsområde ligg i god avstand til kulturminna.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad	0
Transportbehov og energiforbruk	I nærleik til Fylkesveg 8. Går ei kraftlinje i overkant av området.	-	Tiltaket gir ikkje auka transportbehov eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Hytter i området vil i liten grad bidra til tettstadutvikling.	*	Ingen påverknad	0
Næringsutvikling	Hytteutbygging kan vere ein viktig tilleggsnæring til gardsdrifta.	**		+1
Infrastruktur og off. tenestar	Lite utbygd offentleg tenestetilbod og infrastruktur.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare. Registerte hendingar med steinsprang og jordskred i område lengre vest.		Behov for å vurdere ras- og skredfare før det blir gitt løyve til tiltak.	-1

Samla vurdering; Skred og rasfare må vurderast nærmare.

5.3.5 F95 Lavik – Ytre Hellefjord

Gnr./bnr:71/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 7,5 daa
Forslagsstillar: Audun Ringereide

Skildring; Område for to til tre hytter på nedsida av Fylkesveg 607. Området ligg i strandsona mellom to eksisterande utbygde område.





Bilde; Eksisterande hytter i BFT5 og F29

Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Fylkesvegen 607 er ei mogleg støykjelde (mindre del av område ligg innanfor gul støysone). Går lågspentlinje gjennom området.	-	Støy bør vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg.	-1
Landskap – kulturlandskap	Området ligg i strandsona. Elles ingen spesielle verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	7,5 daa skog av høg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området ligg i strandsona, men er lite nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Ingen spesielle interesser.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og	Tett utbygging i nærleik til	-	Lett tilkomst.	+1

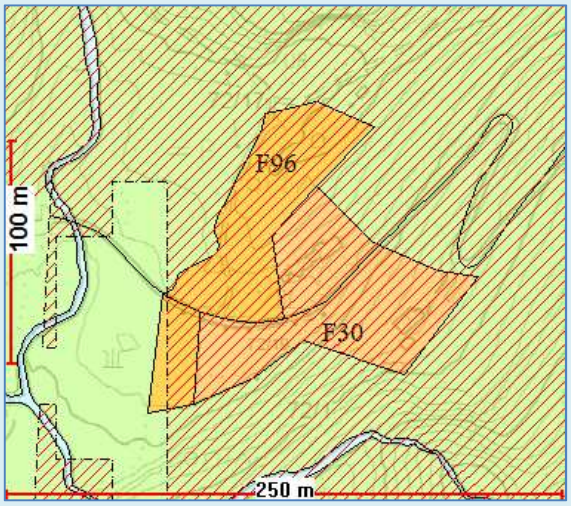
energiforbruk	eksisterande utbygde område. Ligg nærme fylkesveg.			
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik (ca. 5 km).	*	Bidreg ikkje til tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Attraktivt område for hyttebygging.	**	Fritidsbustadar kan vere ei viktig attåtnæring til gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Området ligg lett tilgjengeleg i nærleik av Lavik sentrum. Går kraftlinje gjennom området.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av område er utsett for stormflo/havnivåstigning.	-		0

Samla vurdering; Ingen spesielle verdiar knytt til området. Skredfare må vurderast nærmare.

5.3.6 F96 Øvre Værholmen

Gnr./bnr.: 72/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 2,5 daa
Forslagsstillar: Ragnar Værholmen Dischler

Skildring; Område for 4 nye hytter i tilknyting til eksisterande fritidsbusetnad. Tilkomst via kommunal veg.



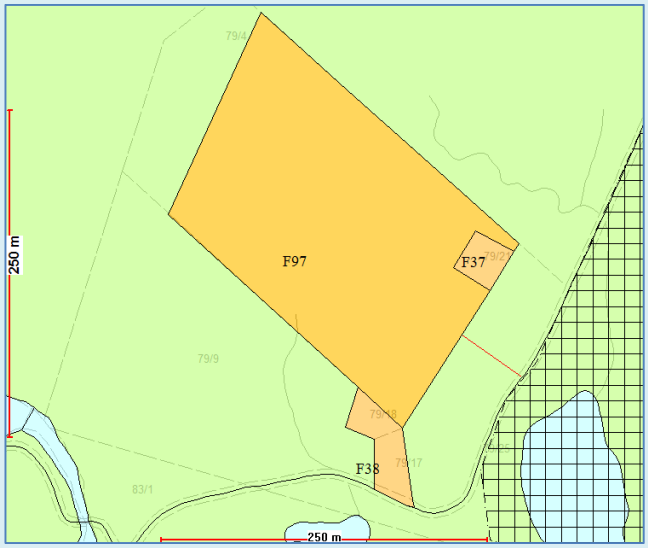
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Skråande terreng i utkant av dyrka mark. Ca. 100 meter frå eksisterande gardstun.	*	Nedbygging av skogareal, men liten innverknad på kulturlandskap.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av låg bonitet, samt innmarksbeite.	*	Råkar i liten grad produktivt jordbruks-areal.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Tap av skogareal.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området er ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg utanfor gang-avstand til nærmaste tettstad.	*	Minimal auke i transportbehov.	0
Tettstadutvikling	Ligg avsides til m.o.t. nærmaste tettstad.	*	Bidreg lite til tettstads-utvikling.	0
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsaktivitet. Attraktivt hytteområde.	*	Bidrar til å styrkje reiselivssatsing i kommune.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Kommunal veg til området som blir brøyta ved behov. Næraste off. tenestetilbod er i Lavik.		Liten til ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må vurderast nærmare.	-1

Samla vurdering; Lite andre verdiar i området. I nærleiken til eksisterande fritidsbusetnad. Attraktivt område for hyttebygging. Mogleg skredfare må kartleggast nærmare.

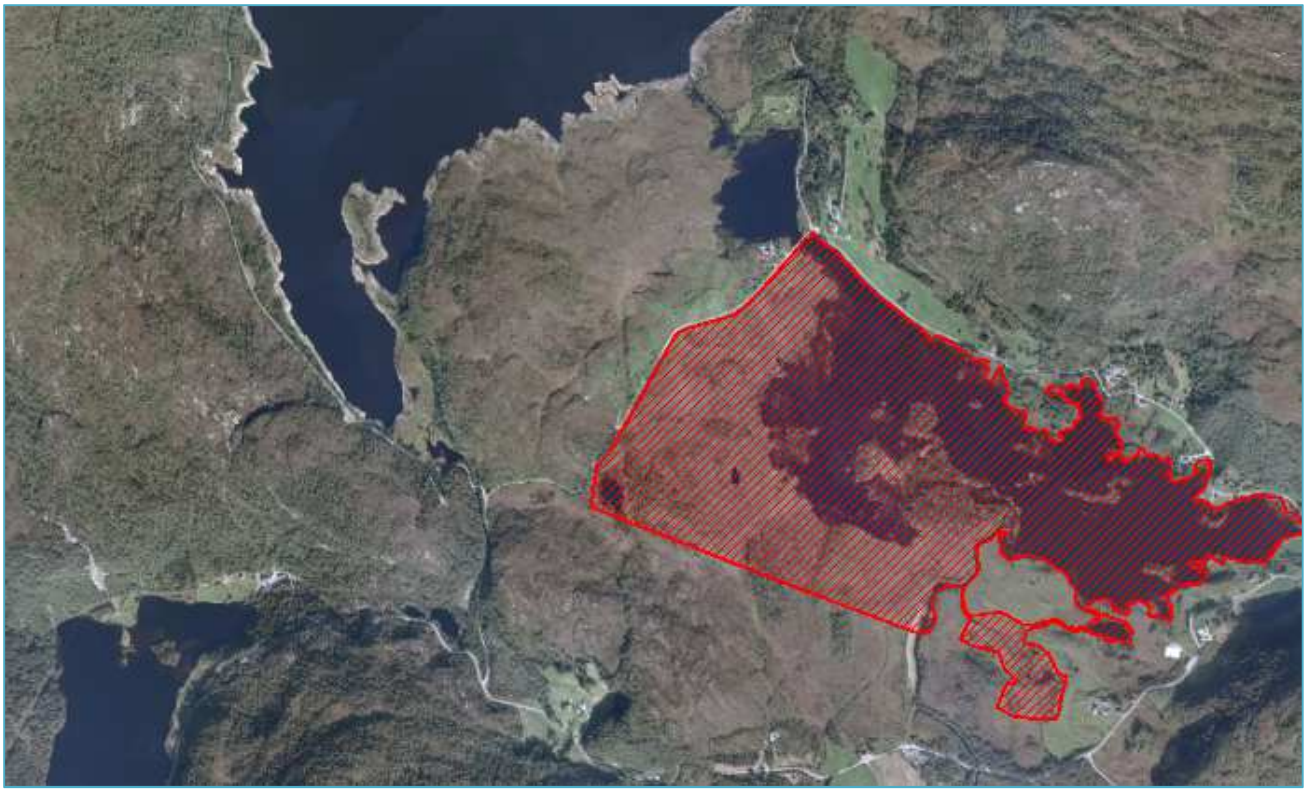
5.3.7 F 97 Øvre Lavikdal

Gnr./bnr.: 79/9 og 79/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 40,2 daa
Forslagsstillar: Kjell Bjørkhaug

Skildring; Område for 7 hytter på oppsida av kommunal veg. Området er redusert med ca. 22 daa i høve opphavleg innspel/plan. Etter 1. gongs høyring er området redusert ytterlegare med 30 daa. Avstand frå naturreservat er auka med ca. 15 m i søraust.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy –eller ureiningskjelder.	-	Utslepp og aktivitet frå hytter kan påverke vassdrag og naturreservat negativt. Må etablerast felles avløps-system.	0
Landskap – kulturlandskap	Gjennomgåande fjellpreg. Særlig god samanheng og heilskap i kultur og natur. Velhaldne og aktive kulturmiljø. Regionalt viktig.	***	Hytter vil påverke landskapet si framtoning. Terrengtilpassing og visuell tilpassing er viktig.	-1
Jordbruk- og skogbruksressursar	I hovudsak uproduktiv skog og skog av låg bonitet.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Sørestrandvatnet naturreservat i aust.	****	Gir auka aktivitet i nærleik av naturreservat, men omfanget og påverknad er vurdert som relativ liten.	-1
Kulturminner kulturmiljø	Ingen registerte kulturminne.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk			Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Område blir ikkje nytta til næringsaktivitet.	*	Vil styrke reiselivsatsing i kommunen og grunnlaget for næringsaktivitet i Lavikdalen.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd vegsystem. Nærmaste off. tenestetilbod er I Lavik	*		0
Samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.	-	Ingen påverknad.	0



Bilde; Sørestrand naturreservat

Vurdering av tiltaket i høve dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12;

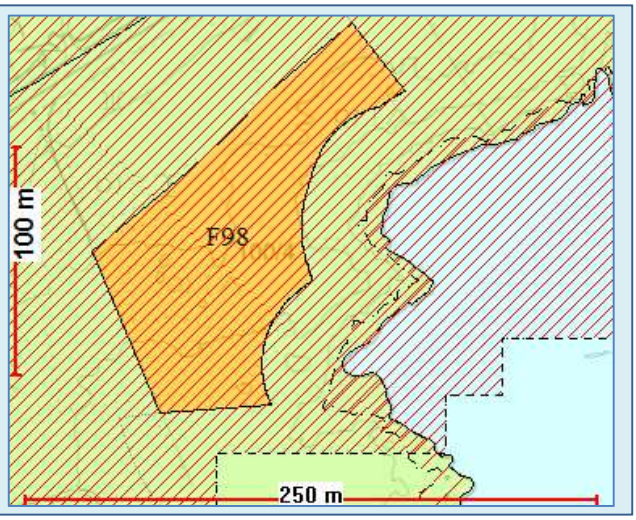
- § 8; Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å vere tilstrekkeleg på kommuneplannivå.
- § 9; Føresegnene til planen (§ 2.1.2) stiller krav om at det i reguleringsplan for området skal takast spesielt omsyn til naturverdien Sørestrandvatnet naturreservat utgjer. Tiltaket skal utformast med sikte på minst mogleg innverknad/skade på naturreservatet. I reguleringsplan skal krav i Naturmangfaldslova følgjast opp på eit meir detaljert nivå. «Føre var prinsippet» i naturmangfaldslova er difor vekta i vurderinga.
- § 10; Den samla belastning tiltaket vil gi m.o.t. Sørestrandvatnet naturreservat vurderast som relativ liten med bakgrunn i tiltakets omfang og avstand til reservatet. Ei utbygging vil føre til noko auka aktivitet og mindre grad av støy i området. Det er likevel viktig å redusere inngrep (vegar, og liknande), m.m.
- § 11-12; Området er lagt ut etter ønskje frå grunneigar. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er utbyggars ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet vil utgreiast nærmare i detaljreguleringsplan.

Samla vurdering; Ligg i nærleik til naturreservat. Tilpassing til landskap, samt påverknad på naturreservat må følgjast opp i reguleringsplan. Tekniske inngrep som t.d. vegsystem må haldast på eit minimum.

5.3.8 F98 Torvund

Gnr./bnr.: 100/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 9,8 daa
Forslagsstillar: Jostein Nyland

Skildring; Området for 5 fritidsbustad i strandsona. Området er trekt lengre tilbake frå sjø enn opphavleg innspel for å unngå konflikt med registrerte verdiar i strandsona.







Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	E39 utgjer ei potensiell støykjelde. Elles ingen ureiningskjelder.		Viktig at avløp frå hyttene ikkje renn ut i bukta.	0
Landskap – kulturlandskap	Området består av ope fastmarksareal og skog, i hovudsak lauvskog. Bukta utgjer ei naturleg hamn.	**	Hyttene er trekt tilbake frå sjø.	0
Landbruk (skog- og jordbruk)	I hovudsak uproduktiv skog, men og noko skog av særs høg bonitet. Ikkje dyrka mark.	*	Noko tap av skog.	0
Naturmangfald	Registert lokalt viktig naturtype (stranden og strandsump) heilt i vika/strandkanten.	**	Hyttene er trekt 35 m. tilbake frå sjø. Det blir viktig å unngå bygging heilt i strandkanten.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Registert nokon kulturminner i SEFRAK (naust og naustruinar).	**	Område for hytter kjem ikkje i konflikt.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Bukta blir nytta til område for båtfeste. Bading og liknande skjer i hovudsak i den minste vika.	**	Hyttebygging kjem ikkje i konflikt.	0

Samfunn				
Born og unge	Området blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Plassert langs E39.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg midt mellom tettstadane Vadheim og Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Attraktivt område for hyttebygging.	**	Fritidsbustad kan vere ei viktig tilleggsnæring til gardsdrifta.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Området har i liten grad utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsyns-sona som viser ras- og skredfare. Ikkje utsett for stormflo eller havnivåstigning.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare i samband med reguleringsplan.	-1

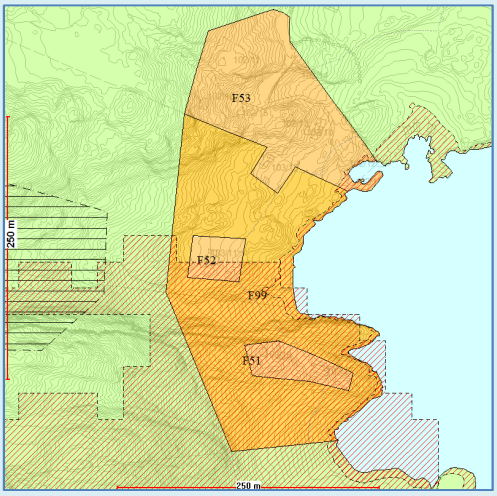
Samla vurdering

Attraktivt område for hyttebygging. Registert naturverdiar og kulturminne i blant anna strandsona, der ein må unngå nedbygging.

5.3.9 F99 Norevik

Gnr./bnr.: 103/8 og 103/3
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 35 daa
Forslagsstillar: Egil Norevik/Høyanger kommune

Skildring; Området for 3 fritidsbustad i strandsona. Ligg i nærleik til og mellom eksisterande felt for fritidsbustadar. Revidert



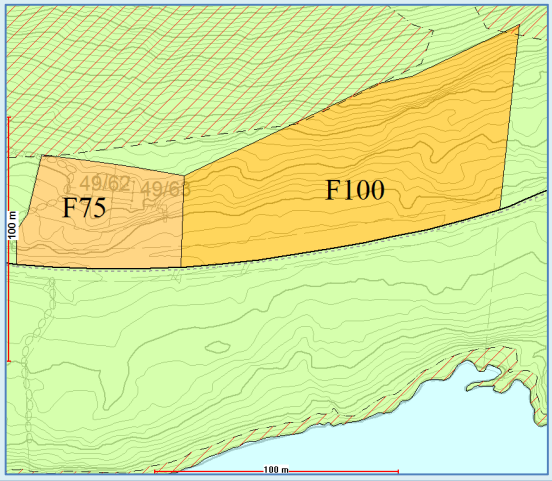
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Skrånande terreng ned mot sjøen. Fine strender i buktene.	*	I stor grad utbygd frå før. Liten påverknad.	0
Landbruk (skog- og jordbruk)	Skogkledd område, med noko skog av høg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Delar av i området er definert som lokalt viktig friluftsområde. Tilkomst til friluftsområde går gjennom området.	***	Hyttebygging kan privatisere området ytterlegare. Viktig at ein tek omsyn til tilgjenge ved vidare utbygging.	-1
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje spesielt nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området er lett tilgjengeleg via kommunal veg og skogsveg.	**	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Vadheim. Avstand ca. 10 km.	*	Del av ei større satsing på fritidsbustadar på Norevik.	+1
Næringsutvikling	Attraktive område for hyttebygging.	**	Viktig for reiselivsatsing.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Lett tilgjenge via kommunal veg og skogsveg. Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ligg delvis omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare før ein kan gi løyve om tiltak.	-1

Samla vurdering Ingen spesielle verdiar i området. Viktig å ta vare på moglegheiter for friluftsliv og rekreasjon. Bidreg positivt til reiselivssatsing i kommunen.

5.3.10 F100 Merket

Gnr./bnr. 49/3
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbustadar
Arealstorleik: 7,8 daa
Forslagsstillar: Tore Haugland

Skildring; Område avsett til 5 fritids-bustad på oppsida av Fv.55. Avkjørsle frå Fv. 55.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Delar av området ligg innanfor gul støysone, Fv. 55. Elles ingen kjende ureiningskjelder.	-	Støy bør vere ein del av vurderingsgrunnlaget m.o.t. plassering og bruk av bygg.	0
Landskap – kulturlandskap	Urørt strandsone på nedsida av fylkesveg 55. Elles store landskapsinngrep i området.	*	Utbygging vil ikkje redusere kvaliteten på landskapet si framtoning.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Delvis skog av høg bonitet og uproduktiv skog.	*	Noko tap av skog.	0
Naturmangfald	Skogkledd område. Ingen registreringar av prioriterte artar.	*	Tap av skog.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Fleire SEFRAK bygg i eksisterande gardstun. Ingen spesielle verdiar i område.	*	Utbygging vil i liten grad verke inn på kulturmiljøet kring eksisterande gardstun.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området er ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt m.o.t. fv. 55. Ikkje innanfor gangavstand til	*	Kan totalt sett forvente minimal auke av biltrafikk.	0

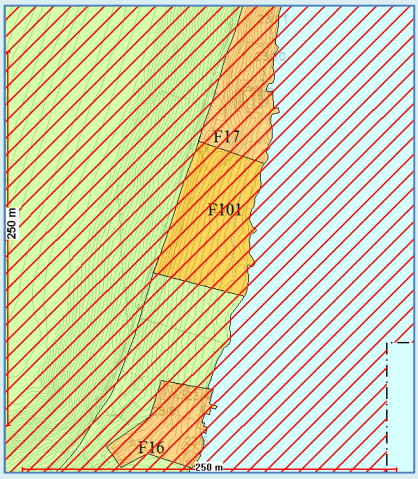
	tenestetilbod.			
Tettstadutvikling	Ligg i randsona til Kyrkjebø tettstad.	**	Bidrar til å styrke sentrum og/eller tettstadsfunksjonar.	+1
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsaktivitet. Attraktivt hytteområde.	**	Styrker reiselivssatsinga i kommunen.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste off. tilbod er Kyrkjebø og Høyanger.	*	Utslepp bør samordnast. Bør bygge felles avløpsanlegg.	0
Samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.	-	Hytter må plasserast over kote 3 m for å unngå stormflom og havnivåstigning.	0

Samla vurdering; Området blir ikkje nytta til friluftsliv, rekreasjon eller leik. Ingen andre spesielle verdiar. Kan verke positivt inn på reiselivssatsing.

5.3.11 F101 Bjordal

Gnr./bnr. 23/1
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 4,8 daa
Forslagsstillar: Erling Bjordal

Skildring; Område for 4 til 5 nye fritidsbustadar. Fortetting mellom to eksisterande område for fritidsbustad.



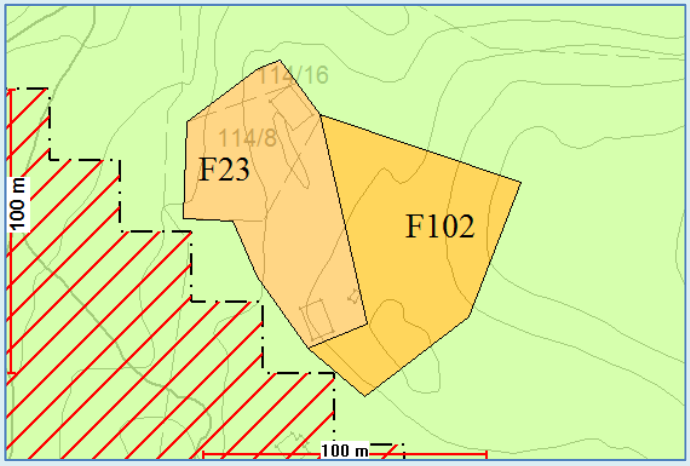
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til fylkesveg 8 som kan utgjere ei mindre vesentleg støykjelde.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Strandsone nytta som beite med eksisterande fritidsbustadar i nord og sør.	*	Fortetting av fritidsbustad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Innmarksbeite utan skog.	*	Noko reduksjon av beiteareal	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytte til friluftsliv eller rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk		*	Vil i minimal grad påverke transportbehov og energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Området ligg ca. 2 km frå Bjordal.	*	Kan bidra positivt til aktivitet i nærmaste tettstad.	+1
Næringsutvikling	Gardsdrift.	*	Viktig inntektskjelde til eksisterande gardsbruk.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Eksisterande infrastruktur m.o.t. vatn og avløp. Offentleg tenestetilbod i Bjordal.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare, samt delvis innanfor omsynssone for havnivåstigning og stormflo.		Må takast omsyn til i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; Fortetting mellom to eksisterande område for fritidsbusetnad. Området er ikkje nytta til blir friluftsliv, rekreasjon eller leik. Kan verke positivt inn på reiselivssatsing.

5.3.12 F102 Tredal

Gnr./bnr. 114/5
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbustadar
Arealstorleik: 4 daa
Forslagsstillar: Ingebjørg og Ivar Fosse

Skildring; Utviding av eksisterande område for fritidsbustad med 4 daa. Justert i forhold til opphavleg innspel for å unngå nedbygging av dyrka mark.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Området ligg tilbaketrekt frå eit større landbruksareal.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området er trekt tilbake frå dyrka mark. Ligg på skogareal.	*	Noko tap av skog .	0
Naturmangfald	Skogkledd område. Ingen registreringar av prioriterte artar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området er ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i enden av kommunal veg. Nødvendig med bilbruk.	*	Minimal påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Ikjefjord.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsaktivitet.	*	Minimal påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste off. tilbod er Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.	-		0

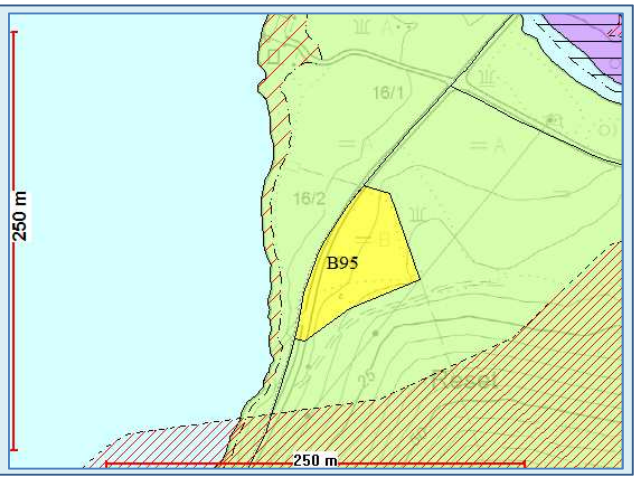
Samla vurdering; Området utan spesielle verdiar eller omsyn som må takast i vare.

5.4 Konsekvensutgreiing bustad

5.4.1 B95 Østerbø

Gnr./bnr.; 16/2
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 3,5 daa
Forslagsstillar: Geir Helge Østerbø

Skildring; Område for 2 nye einebustadar.



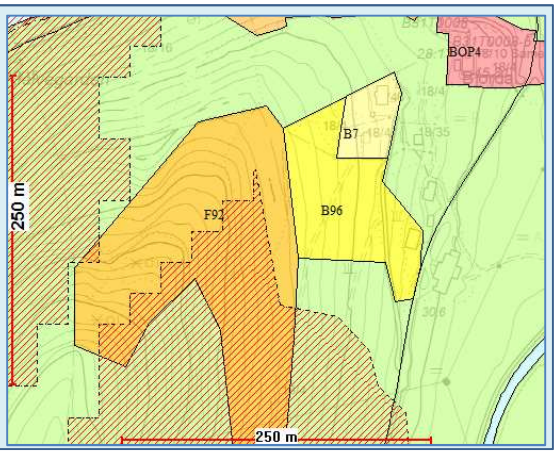
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg ca. 150 m. frå nærings-område som kan utgjere ei støykjelde.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Dallandskap i enden av Østerbøvatnet.	**	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området består av fulldyrka mark. Ulempeparsell for jordbruksdrifta.	**	Tap av 3,5 daa dyrka mark.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg i tilknyting til kommunal veg.		Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Søreide, ca. 5 km.	**	Kan styrke ei framtidig tettstadutvikling.	+1
Næringsutvikling	Ligg i nærleiken til Østerbø Maskin og Osland havbruk sitt settefiskanlegg.	**	Kan gi moglegheit for bustad i nærleiken til arbeidsplassar.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Tilkomst via kommunal veg. Nærmaste offentlege tenestetilbod er på Søreide/Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.		Ingen påverknad.	0

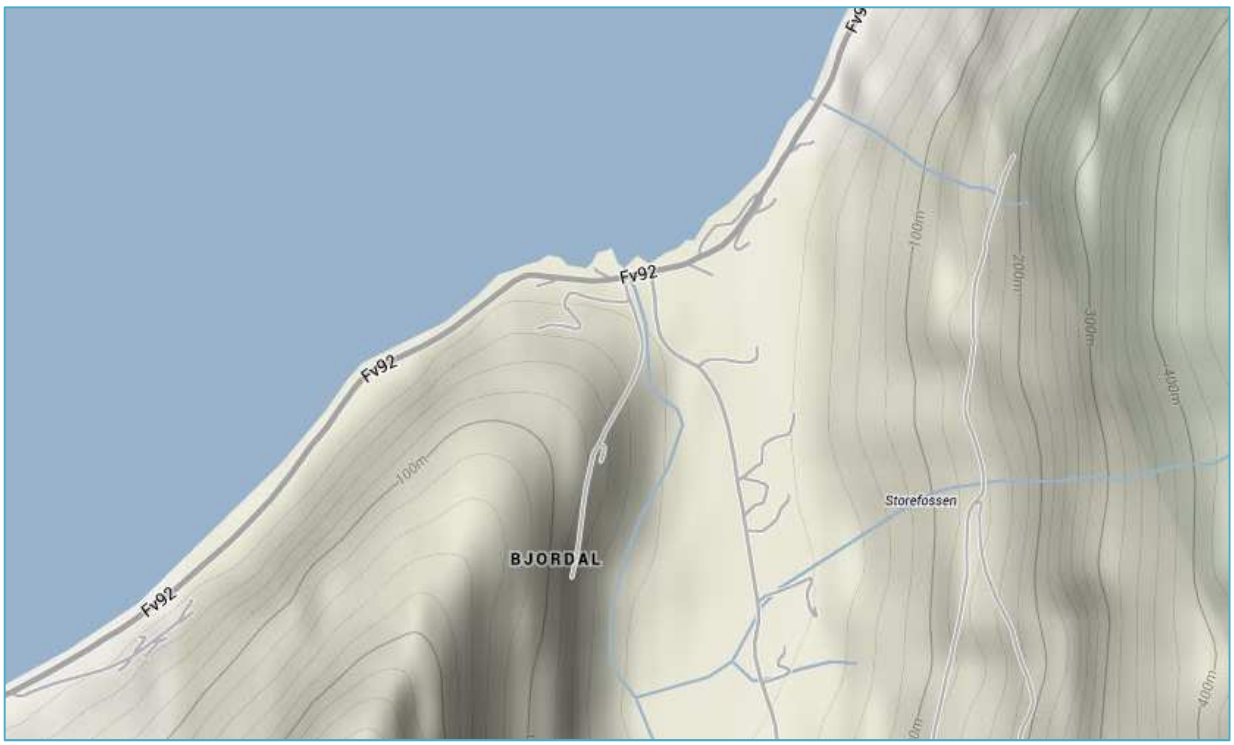
Samla vurdering: Området utan særleg bustadbygging frå tidlegare. Ligg i nærleik til større arbeidsplassar som Østerbø Maskin og Osland Havbruk som har behov for eit bustadtilbod til eigne tilsette.

5.4.2. B96 Bjordal

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 7,8 daa
Forslagsstillar: Steinar Holen

Skildring; LNF område på oppsida av fylkesveg 8. Tilkomst via kommunal veg. Eksisterer hytter i området frå tidlegare. Gardstun med SEFRAK bygg og kyrkjebygg i nedkant av området.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Utslepp frå hyttene. Blir bygd offentleg VA anlegg.	0
Landskap	Område ligg i ein skråning/åsside ved inngangen til dalføret. Kulturlandskap i form av landbruk dominerer.	*	Tiltaket vil føre til nedbygging av dalsida.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	I hovudsak innmarksbeite, men også noko skog av særs høg bonitet.	**	Redusere innmarks-beite og tilgang til skogshogst.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar. I hovudsak beiteområde og skog.	*	Reduksjon av beite- og skogareal.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Kyrkjebygg ligg i ein avstand frå 100 til 150m. SEFRAK bygg i eksisterande gardstun.	**	Potensiell konflikt med kyrkja si framtoning i landskapet.	-1

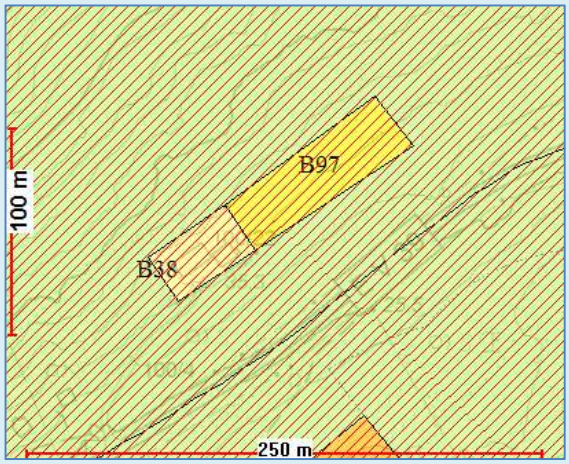
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon, men det går tilkomst/sti til fjellet gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	2 km til skule og barnehage og område for leik. Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Utbygging av området vil kunne betre forholda for born og unge.	+1
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i direkte nærleik til fylkesveg. Tett utbygging. Gangavstand til tenestetilbod i området.	**		+1
Tettstadutvikling	I nærleiken til eksisterande fritidsbustadar og bustadar.	***		+1
Næringsutvikling	Bustadar aukar aktiviteten i området.	**	Bustadar er viktig for rekruttering.	+1
Infrastruktur og off. tenestar			Auka press på eksister-ande infrastruktur. Blir bygd VA anlegg.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.		Ingen påverknad.	0

Samla vurdering; Eit eigna område for bustad i nærleik til eksisterande utbygging. Gir auka aktivitet. Viktig å ta omsyn til eksisterande kulturmiljø.

5.4.3. B97 Torvund

Gnr./bnr.; 100/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 2,6 daa
Forslagsstillar: Jostein Nyland

Skildring; Område for 2 nye einebustadar.



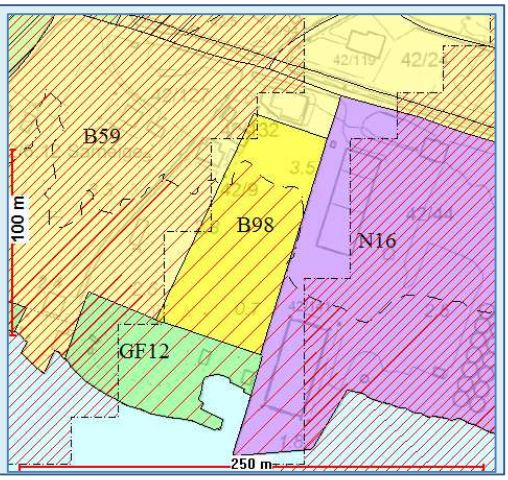
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg innanfor gul støysone ca. 40 meter frå E39.		Ingen påverknad.	-1
Landskap	Skogkledd område ovanfor E39. Bratt stigning til fjells.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av høg bonitet.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg midt mellom tettstadane Lavik og Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling		*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling		*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare ved søknad om tiltak.	-1

Samla vurdering; Støy må takast omsyn til ved utforming av bustadane. Vurderingar kring ras- og skredfare må vurderast nærmare.

5.4.4. B98 Nedre Hovland Vadheim

Gnr./bnr.; 42/9
Dagens føremål: Næring
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 6,2 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Område for 5-6 nye einebustadar i tilknyting til eksisterande regulert bustadfelt.



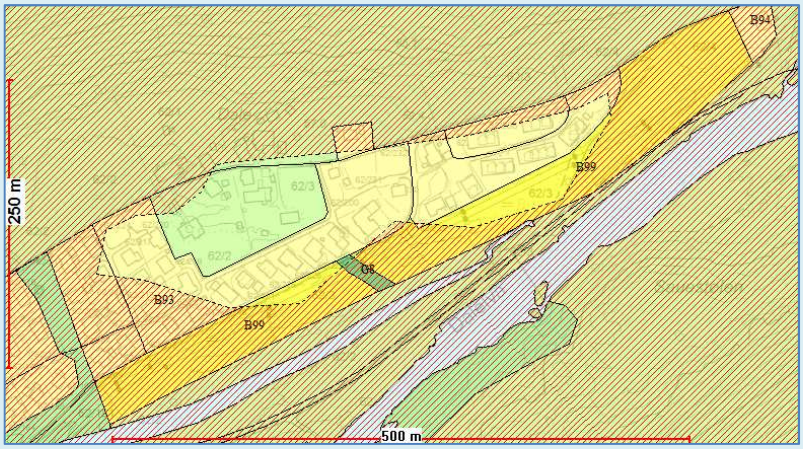
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Mogleg støy og ureiningsbelastning frå tilgrensande næringsområde.		Ingen påverknad.	-1
Landskap	Delvis etablert bustadområde. Planlagt større utbygging av bustadar i området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Overflatedyrka jord. Området er allereie regulert til utbyggingsføremål.	*	Tap av overflatedyrka jord.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg sentralt i Vadheim. Gangavstand til offentleg og privat tenesteyting.	**	Gunstig plassering m.o.t. transportbehov og energiforbruk.	+1
Tettstadutvikling	Sentralt i Vadheim tettstad.	**	Bidreg positivt til tettstad-utvikling.	+1
Næringsutvikling			Redusera eksisterande næringsareal, men dette ville truleg ikkje bli nytta.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og off. tenestar.	**	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssone for flaumfare.		Må takast omsyn til ved regulerings og byggesak.	-1

Samla vurdering; Området eignar seg godt til bustadbygging, då det er ei utviding av eit allereie planlagt bustadfelt. Dette gir samlokaliseringseffektar m.o.t. infrastruktur og bumiljø. Området er attraktivt for bustadbygging gjennom lokalisering ved sjø/strandsona.

5.4.5. B 99 Dale i Høyanger

Gnr./bnr.; 62/2, 62/3 og 62/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 28 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Område for 20 til 25 nye bustadar i tilknyting til eksisterande bustadområde.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy –eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Dalføre med eksisterande bustad-utbygging og landbruksareal.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	12 dekar fulldyrka mark, samt noko skog av høg bonitet. Noko av område nyttast til beite og hogst.	**	Nedbygging av landbruksareal.	-1
Naturmangfald	Tap av skog. Går bekkeløp i gjennom området.	*	Liten påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir lite nytta til friluftsliv og rekreasjon. Går tilkomst gjennom området til friluftsliv –og rekreasjonsområde kring Daleelva. Deler av området gir fine opp-levingar for turgåarar.	**	Nedbygging og tap av rekreasjonsverdiar.	-1
Born og unge	Område (delar) er tilkomst til areal som blir nytta av born og unge. Delar av området er spanande nærområde (beiteområde, skog og bekkeløp) for leik, men blir i liten grad nytta.	**	Nedbygging og tap av areal.	-1
Transportbehov og energiforbruk	Utbygging i tilknyting til eksisterande bustadfelt.	***	Genererer lite ekstra transport – og energibehov.	+2
Tettstadutvikling	I nærleiken til eksisterande busetnad.	***	Styrker etablert bumiljø. Eksisterer ikkje areal til einebustadtomt i Høyanger tettstad.	+2
Næringsutvikling	Mindre gardsdrift, elles ikkje næringsaktivitet i området.	*	Liten til ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Eksisterer god infrastruktur i område. Nærleik til offentleg tenestetilbod.	***	Ingen påverknad eller vesentleg behov for å oppgradere infrastruktur	+2

			og off. tenestetilbod.	
Klima og samfunnstryggleik	Daleelva er flaumsikra. Ferdigstilt elveforbygging i 2011. Ligg innanfor område for ras- og skredfare.		Ras og skredfare må følgjast opp i reguleringsplan.	-1



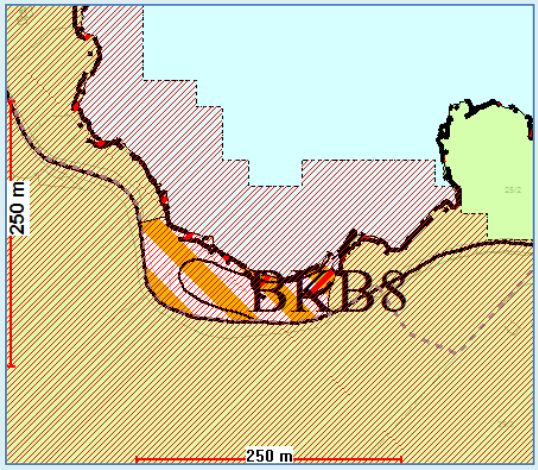
Samla vurdering; Attraktivt område for bustadbygging pga. allereie etablert bumiljø og eksisterande infrastruktur. Viktig å sikre tilkomst til areal for leik, friluftsliv og rekreasjon. Ras- og skredfare må takast omsyn til i reguleringsplan.

5.5 Konsekvensutgreiing kombinert byggje- og anlegg

5.5.1 BKB8 Svartemyr ferjekai

Eksisterande føremål: Hamn/LNF
Føreslått føremål: Kombinert byggje- og anleggsføremål
Arealstorleik: 10,7
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring: Tidlegare område for ferjekai. I dag delvis i privat eige. Potensiale for å utviklast i reiselivssamanheng.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Stort innslag av furu, samt kulturmarkstype bjørkehage i tilgrensande område.	**	Området er i stor grad nedbygd.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ikkje nytta i jordbruk –eller skogbruksamanheng.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Lokalt viktig bjørkehage kring 500 meter aust for ferjekaien.	**	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Gravrøyser i området kring 500 meter frå ferjekaien.	**	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir mykje nytta som parkering for friluftsliv i området.	**	Tiltak kan bidra til betre tilrettelegging.	+1
Samfunn				
Born og unge	Ingen spesielle omsyn. Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ikkje aktuelt.	-	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ikkje aktuelt.	-	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling		*	Gode moglegheiter for å utvikle næringsaktivitet i tilknyting til reiseliv.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	God utbygd infrastruktur. Ikkje off. tenestetilbod i nærleiken.	**		+1
Samfunnstryggleik	Ligg innafor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare ved søknad om tiltak.	-1

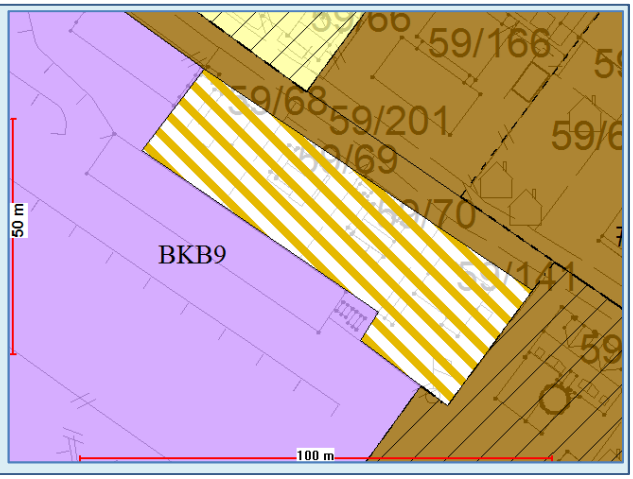


Samla vurdering; Område som ikkje blir nytta til noko føremål pr. dags dato. Har potensiale for vidare utvikling. Ras- og skredfare må kartleggast nærmare.

5.5.2 BKB9 Høyanger sentrum

Gnr. 59 bnr. 68, 69, 70, 141
Dagens føremål: Bustad
Føreslått føremål: Kombinert byggje- og anleggsføremål bustad/næring.
Arealstorleik: 2,3 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune/Hydro

Skildring; Område nytta pr. dags dato til 4 einebustadar. Ved ev. bygging av ny B hall er det behov for ytterlegare areal.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Støyproblematikk knytt til Hydro aluminium Høyanger verk sin aktivitet, samt trafikk/vareleveranse til parkeringsplass, Coop Vest SA og Høyanger forretningsbygg.	-	Endringa medfører ingen nye støy- eller ureiningskjelder.	0
Landskap	Sentrumsområde med kombinasjon av næring, bustad og offentleg/privat tenesteyting.	*	Næringsarealet kan potensielt komme nærmare sentrums-område.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen verdiar i området.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar i områder.	*	Ingen påverknad.	
Kulturminner og kulturmiljø	Dei fire einebustadane er registrert i Riksantikvaren sitt NB! register. Utgjer ein del av «egne hjem» bygningsmiljøet i sentrum.	***	Tap av bygningsmiljø i sentrum.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Ingen verdiar i området.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge. Det gjeld også omkringliggande område.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk			Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Eksisterande bustadar utgjer ein del av sentrumsmiljøet i Høyanger sentrum.	*	Redusera sentrums-kvalitetane.	-1
Næringsutvikling	Ved ev. bygging av ny B-hall har Hydro Aluminium Høyanger Verk for lite areal.	****	Utbygging av ny B-hall vil generere store positive effektar.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygde offentleg tenester. Utviding av veletablert nærings-område.	***	Ingen påverknad.	+2
Samfunnstryggleik			Ingen påverknad.	0

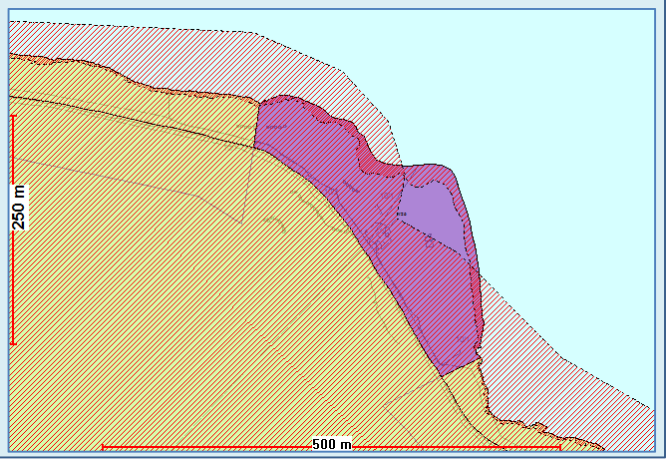
Samla vurdering Området er ein del av bygningsmiljøet «egne hjem». Tiltaket vil har store positive verknadar for samfunn- og næringsutvikling.

5.6. Konsekvensutgreiing Næring

5.6.2 N26 Tangen (sørsida)

Gnr. /bnr. 10/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 31,9 daa
Forslagsstillar: Sogn Aqua

Skildring; Område for landbasert oppdrettsanlegg. Godt eigna på grunn av djupneforhold i Sognefjorden.



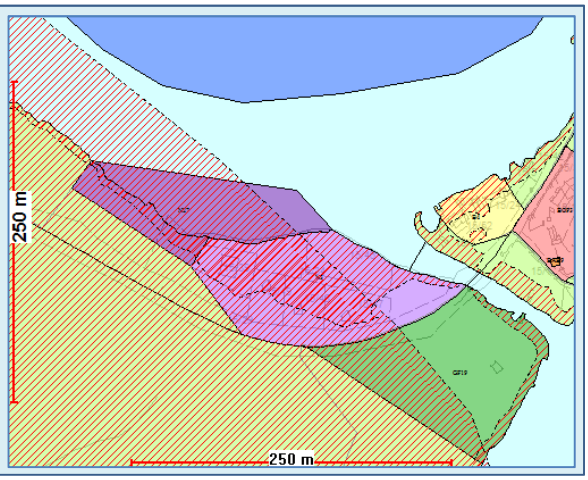
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen støykjelder i området.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Området på oppsida av fylkesvegen er definert som viktig naturtype; Hagemark, bjørkehage. Tidlegare vore aktivt geitebeite i område.	***	Næringsområde vil visuelt verke inn på kulturlandskapet.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	5,4 dekar overflatedyrka jord, samt 7,8 dekar innmarksbeite. Elles skrin fastmark.	**	Tap av overflatedyrka jord og innmarksbeite.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg like nedanfor fylkesveg og nært Sogn Aqua sitt eksisterande anlegg for landbasert kveiteoppdrett.	***	Samlokalisering av aktivitetar.	+1
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Ortnevik (ca. 10 km).	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Område rett i nærleiken av eksisterande oppdrettslokalitet.	***	Samlokalisering.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	God infrastruktur med fylkesvegen på oversida av området. Nærmaste offentlege tenestetilbod er Bjordal.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Området ligg i hovudsak innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Ein mindre del av område ligg innanfor omsynssona for stormflo og havnivåstigning.		Ras- og skredfare, samt stormflo og havnivåstigning må følgjast opp i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; godt eigna område for kveiteoppdrett på grunn av djupneforhold i Sognefjorden. Noko visuell innverknad på kulturlandskap.

5.6.3 N27 Søreide

Dagens føremål: Bruk og vern av sjø og vassdrag
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 8,6 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Utviding av eksisterande næringsareal ut i sjø ved å fylle massar frå Østerbø – Randalen kraftutbygging.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til næringsområde som ein kan forvente at generera støy. Ingen kjende ureiningskjelder.		Tiltaket kan generere ytterlegare støy, men dette kjem lenger vekke frå busetnad.	0
Landskap	Eksisterande nærings-område er etablert på fyllmasser. Området ligg ved inngangen av elve-munningen til Østerbø-vatnet.	**	Viktig å tilpasse utfylling slik at det står mest mogleg fram som naturleg strandsone.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Utfylling i strandsona har generelt negativ effekt, men det er fylt frå før.	0

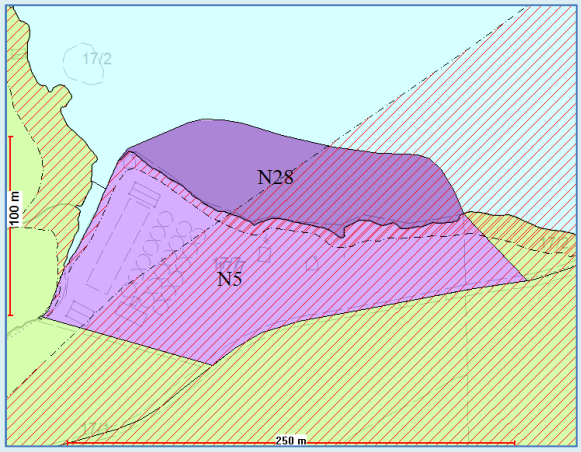
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Sentralt område i nærleik av eksisterande nærings-areal.	***	Utviding vil bidra til samlokalisering av næringsaktivitet.	+1
Tettstadutvikling	Området ligg i utkanten av tettstaden Søreide.	**	Kan bidra til å utvikle tettstaden Søreide.	+1
Næringsutvikling	Sentralt plassert område som grensar til eksisterande næringsareal.	***	Utviding av næringsareal vil gi samlokaliseringseffektar.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur. Eksistera off. tenestetilbod på Søreide og Bjordal.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Utsett for stomflo og havnivåstigning.		Ras- og skredfare, samt stormflo/hvanivåstigning må følgjast opp i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; Utviding av eksisterande næringsareal som pr. dags dato er nytta fullt ut. Inneberer fylling i sjø, som kan ha negative konsekvensar for miljø. Er fylt i strandsona frå før.

5.6.4 N28 Sørebø

Dagens føremål: Bruk og vern av sjø og vassdrag
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 7,2 daa
Forslagsstillar: Osland havbruk

Skildring; Utviding av eksisterande nærings-areal ut i sjø ved å fylle massar frå Østerbø – Randalen kraftutbygging i Østerbøvatnet. Arealet er redusert med 3 daa frå 1. gongs høyring.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Støy og utslipp frå settefiskanlegg.		Utvida drift vil gi større utslipp i Østerbøvatnet, og moglegs meir støy.	-1
Landskap	Ligg i innfallsområde til Sørebødalen. Ingen spesielle verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruks- eller skogbruksressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Inngrep i strandsona frå før. Østerbøvatnet er klassifisert som ein viktig brakkvasspoll med særeigen biologiske forhold. Registrert som ein viktig naturtype.	***	Utfylling i strandsona og ved elvemunning vil gi auka belastning på Østerbøvatnet. Viktig å unngå fylling i elvemunningssona.	-1
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Område blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Utviding av eksisterande næringsareal.	**	Liten påverknad på transport – og energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Søreide.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Utviding av eksisterande næringsareal. Godt eigna m.o.t. settefiskproduksjon.	***	Utviding av næringsareal og produksjon gir samlokaliserings-effektar.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Næraste off. tenestetilbod er Søreide og Bjordale. Vegen langs Østerbøvatnet er av dårleg standar.	*	Liten til ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras og skredfare må kartleggast nærmare i reguleringsplan.	-1

Vurdering av tiltaket i høve dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12;

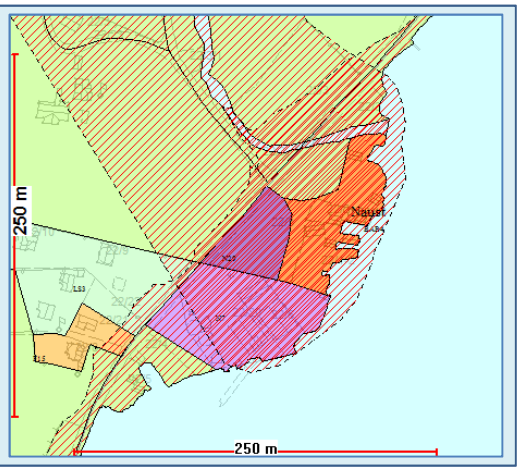
- § 8; Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å vere tilstrekkeleg på kommuneplannivå.
- § 9; Føresegnene til kommuneplanen sin arealdel (§ 2.1.7) stiller krav om at det i reguleringsplan for området skal takast spesielt omsyn til naturtypen Østerbøvatnet utgjer. Tiltaket skal utformast med sikte på minst mogleg innverknad/skade på naturtypen. I reguleringsplan skal krav i Naturmangfaldslova følgjast opp på eit meir detaljert nivå. «Føre var prinsippet» i naturmangfaldslova er difor vekta i vurderinga.
- § 10; Den samla belastning tiltaket vil gi vurderast som liten. Til grunn for denne vurderinga ligg det at det uansett vil gjennomførast utfylling av dei same massane i Østerbøvatnet i samband med bygging av Østerbø – Randalen kraftverk.
- § 11-12; Området er lagt ut etter ønskje frå grunneigar. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er utbyggars ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet vil utgreiast nærmare i detaljreguleringsplan.

Samla vurdering; Ingen spesielle verdiar i området. Østerbøvatnet er registert som viktig naturtype. Utfylling i vil generelt ha negativ innverknad på miljøet, og det er viktig at ein tek omsyn til naturtypen i vidare detaljplanlegging.

5.6.5 N29 Osland (Bjordal)

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 2,2 daa
Forslagsstillar: Osland Havbruk

Skildring; Utviding av eksisterande nærings-areal for Osland Havbruk.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til eksisterande næringsareal.		Tiltaket vil i liten grad medføre ekstra støybelasting og/eller ureining.	0
Landskap	Strandsone med etablert naustmiljø. Elles ingen spesielle landskapsverdiar.	**	Vil kunne påverke naustområde si framtoning. Viktige å ha fokus på arkitektonisk tilpassing til omgivnadane.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	2,2 dekar fulldyrka jord.	**	Tap av fulldyrka jord.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Eldre naustmiljø. 3 naust registrert i SEFRAK registeret.	***	Området er ligg i bakkant av naustområde. Viktige å sikre tilstrekkeleg buffer i reguleringsplan.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Området gir tilgang til strandsona. Området er definert som lokalt viktig friluftsområde.	**	Næringsområde kan verke privatiserande. Viktig å sikre tilkomst til strandsona.	-1
Samfunn				
Born og unge	Ligg ca. 600 m. frå skule og barnehage.	*	Kan virke privatiserande. Blir ikkje brukt i dag.	0
Transportbehov og energiforbruk	Utviding av eksisterande næringsområde	**	Generer lite transportbehov og energibruk.	+1
Tettstadutvikling	Ligg sentralt plassert saman med eksisterande sentrumsfunksjonar.	**	Kan vere med å styrke sentrumsfunksjonar.	+1
Næringsutvikling	Eksisterande næringsareal og hovudkontor til Osland havbruk.	****	Utviding kan styrke drift og ekspansjonsmoglegheiter for Osland havbruk.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	God utbygd.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt forventa havnivåstigning og stormflo.		Ras- og skredfare, samt havnivå-stigning og stormflo må takast omsyn til i reguleringsplan.	-1

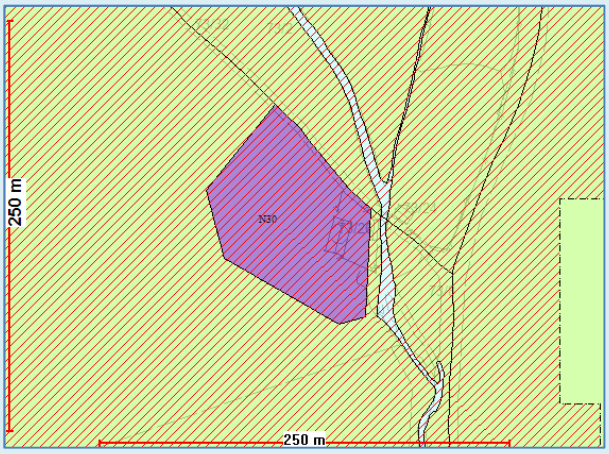
Samla vurdering; Viktig å i størst mogleg grad ta omsyn til kulturmiljøverdiar og framtidig klimatilpassing ved utforming og plassering av bygg. Einaste moglege utviding for eksisterande næringsaktivitet, og viktig for vidare utvikling.



5.6.6 N30 Lavik

Gnr./bnr. 73/2
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 8,2
Forslagsstillar: Torbjørn Lavik/Marit Fredriksen

Skildring; Område for oppføring av lagerbygg



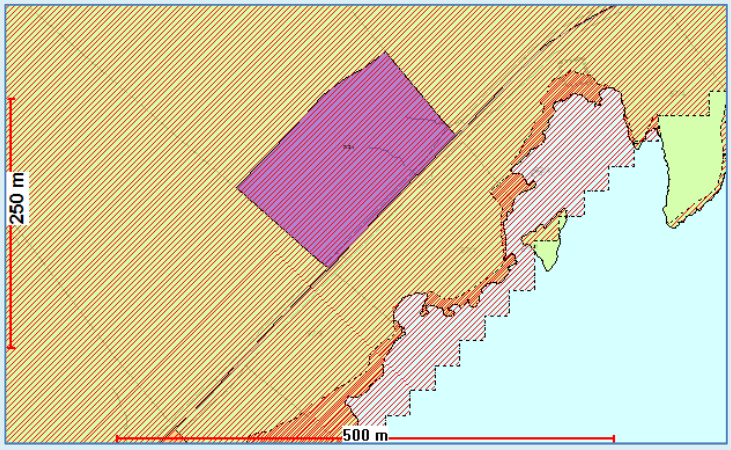
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg skytebane ca. 200 m. frå området avsett til næring.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Ikkje noko særmerkt landskap. Området ligg i eit dalføre ned mot Lavik.	*	Visuell påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området blir i dag nytta som innmarksbeite.	*	Tap av beiteområde.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir ikkje nytta til friluftsliv og-/eller rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Eit par km frå Lavik sentrum. Ligg ved Fylkesveg 63.	**	Ingen påverknad.	+1
Tettstadutvikling	Eit par km frå Lavik sentrum.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Mangel på næringsareal i nærleik til Lavik.	**	Bidreg positivt til næringsutvikling.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Ligg i nærleik til infrastruktur og offentleg tenestetilbod i Lavik sentrum.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare ved reguleringsplan/søknad om tiltak.	-1

Samla vurdering Området har ingen registrerte særskilte verdiar. Ligg nærme Lavik sentrum. Tiltaket vil bidrag positivt til næringsutvikling.

5.6.7 N31 Alværa – Aven

Gnr./bnr. 97/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 23,4 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Næringsareal/ industri-område ved E 39. Området har gode utvidingsmoglegheiter.



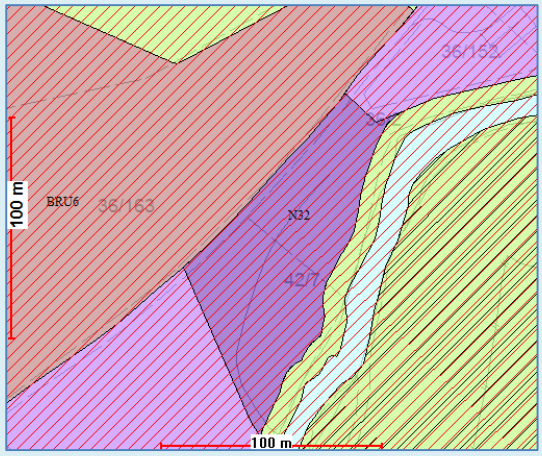
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Området ligg på oppsida av E39 som utgjer ei støy og ureinings-kjelde (gul sone). Ligg fritids-bustadar ca. 200 unna.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Skogkledd relativt flatt område ca. 120 meter breitt før det stig bratt til fjells.	*	Tap av skogkledd område.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av særs høg og høg bonitet.	**	Tap av skog.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg langs E39.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg ca. 15 km frå Lavik sentrum	*	Bidreg ikkje til tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Sentralt plassert langs E39.	**	Attraktivt for næring som treng tilgang til effektive transportårer.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Sentralt plassert langs E39. Nærmaste off. tenestetilbod er i Lavik.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast næremare i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; Området har ei sentral plassering langs E39, og er attraktivt m.o.t tilgang til E39. Utvidingsmoglegheiter for framtidig aktivitet utover det som er lagt inn i planen.

5.6.8 N32 Vadheim

Gnr. 42 bnr. 7 og gnr. 36 bnr. 2
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 6,1 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Område ligg i mellom to areal avsett til næring i Kommunedelplan for Vadheim 2007 -2018.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg mellom to område avsett til næring og område for masseuttak i nord-aust.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Dalføre som i stor grad er nedbygd. Fortetting av område allereie avsett til næring.	*	Samanhengande næringsareal, ytterlegare nedbygging.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av låg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Tap av skog, men elles ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området har tidlegare blitt nytta av born og unge som område for leik. Blir ikkje nytta i dag.	**	Tap av potensielt område til leik og rekreasjon.	-1
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleiken til eksisterande næringsareal.	**	Transportbehov og energi-forbruk kan løysast felles med eksisterande område.	+1
Tettstadutvikling	Ligg sentral til i Vadheim tettstad.	**	Kan vere med å styrke tettstaden sitt tilbod.	+1
Næringsutvikling	Område mellom to område allereie avsett til næring.	***	Bidrar til samlokalisering av næringsaktivitet og moglegheit for å ekspandere.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Tilkomst via kommunal veg. Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod.	**	Ikkje behov for store infra-strukturtiltak, eller etablere off. tenester.	+1
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare i reguleringsplan.	-1

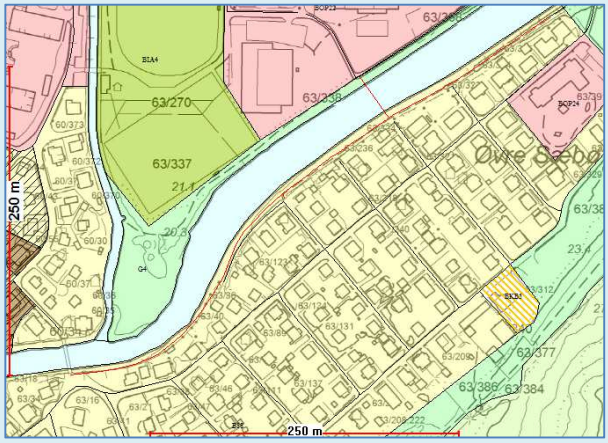
Samla vurdering; Ingen spesielle verdiar i området. Bruk av arealet opnar for effektiv og utnytting av også dei to tilgrensande områda.

5.7. Konsekvensutgreiing samferdsle

5.7.1 Høyanger (Sæbø)

Dagens føremål: Bustad/elveforbygging.
Føreslått føremål: Gang og sykkelveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Etablere ny gang- og sykkelveg frå eksisterande gangveg på Øvre Sæbø og langs Daleelva fram til eksisterande gangbru til Storgata. Etablere ny gangbru frå bustadområde på Sæbø til idrettsområde.



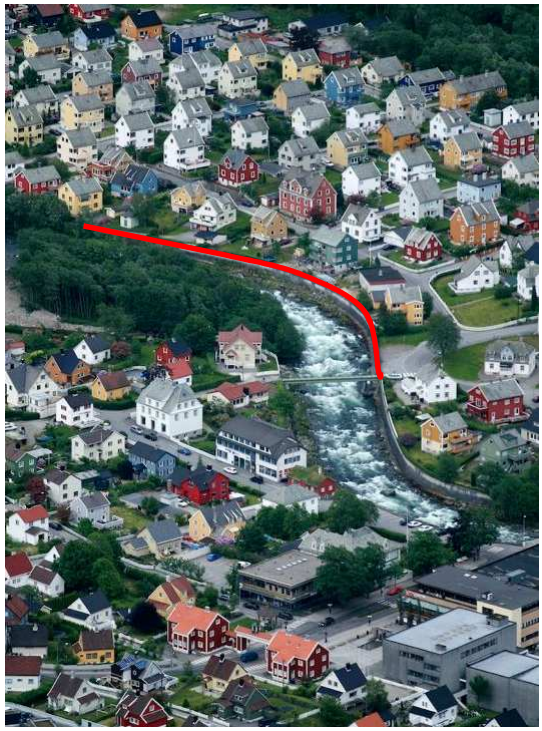
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Tett utbygd område på begge sider av elva. Elveløpet er kanalisert.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruk- eller skogbrukressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Daleelva er lakseførande.	**	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Daleelva er mykje nytta som rekreasjonsområde og som nærområde for friluftsliv. Elveforbygginga i bustadområde blir nytta som turveg.	***	Ny gang- og sykkelveg gjer området meir tilgjengeleg. I tillegg får ein saman-hengande tursti (rundtur).	+2
Samfunn				
Born og unge	Ligg barnehage øvst i bustad-område på Øvre Sæbø. Sjå elles pkt. om friluftsliv og rekreasjon.	**	Ny gang- og sykkelveg er svært viktig for born og unge sin trafikktryggleik.	+2
Transportbehov og energiforbruk	Mykje biltrafikk i område m.o.t hente/bringe til barnehage, samt tilkomst til bustadområde.		Redusera behovet for å nytte bil som framkomst-middel p.g.a. opplevd utryggleik.	+1
Tettstadutvikling	Daleelva delar tettstaden i to med bustadområde på eine sida, og idrett, skule, butikkar, m.m. på andre.	*	Tilbod i tettstaden blir lettare tilgjengeleg ved at avstandar blir redusert.	+1
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsutvikling.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Dårleg utbygd gang- og sykkelveg på Sæbøsida av Daleelva.	*	Lettar tilkomst til offentlege tenester, og betrar infrastrukturen for mjuke trafikkantar.	+2
Samfunnstryggleik	Gjennomført elveforbygging i		Viktig tiltak for å betre	+2

	fleire omgangar. Bustadområde er prega av ein kvartalstruktur med mykje uoversiktlege kryss.		trafikktryggleiken.	



Bilde; delar av ny gang og sykkelveg.

Samla vurdering; Område for bustad/eksisterande elveforbygging. Nokre bustadtomter vil bli redusert. Tiltaket bidreg positivt for friluftsliv, rekreasjon, samt ein trygg kvardag for born og unge. Betrar infrastrukturen i området og vil redusere bilbruk.

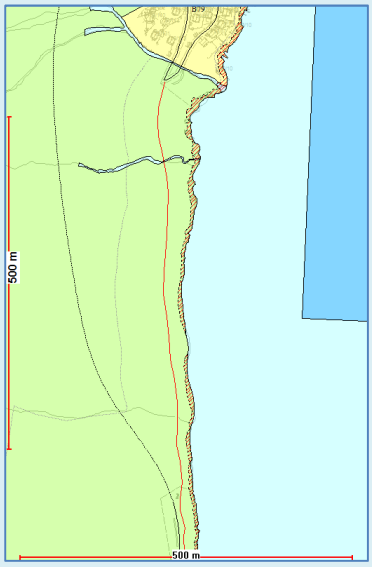


Bilde; delar av ny gang og sykkelveg.

5.7.2 Høyanger Kvernhaugtunnelen

Dagens føremål: Gamle fylkesveg 55
Føreslått føremål: Gang og sykkelveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Etablere gang- og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 på utsida av Kvernhaugtunnelen.



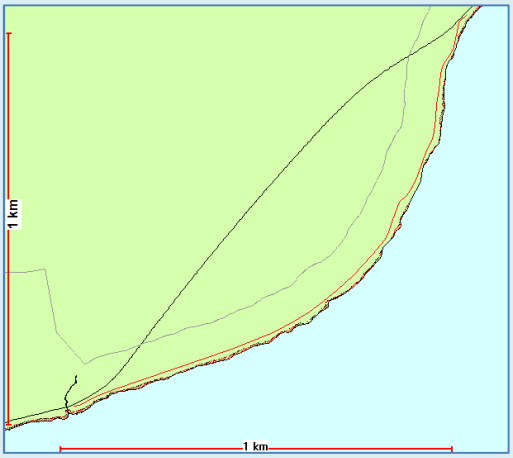
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Bratt fjell i heile strekninga.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruk –eller skogbruskressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Strekninga er mykje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	***	Betre tilrettelegging.	+1
Samfunn				
Born og unge	Strekninga blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Mange pendlarar mellom Kyrkjebø og Høyanger.	**	Betre tilrettelegging vil redusere transportbehov og energiforbruk ved at fleire vel sykkel som alternativ.	+1
Tettstadutvikling	Strekninga ligg mellom tettstadane Høyanger og Kyrkjebø.	***	Vil knytte dei to tettstadane meir saman ved at ein lettar tilkomsten.	+1
Næringsutvikling	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Strekninga ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare. Kjem regel-messig steinsprang.		Tiltaket vil bidra til auka aktivitet i rasfarleg område. Positivt å få etablert beredskapsveg ved stenging av tunnel. Unngår også gåande og syklande på Fylkesveg 55, også i tunnel.	0

Samla vurdering; Kjem regelmessig ned steinsprang. Viktig for rekreasjon, friluftsliv og folkehelse. Mykje nytta som sykkelrute for pendlarar på strekninga Høyanger- Kyrkjebø.

5.7.3 Høyanger Hovdetunnelen

Dagens føremål: Gamle Fylkesveg 55
Føreslått føremål: Gang- og sykkelveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Etablere gang- og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 på utsida av Hovdetunnelen.



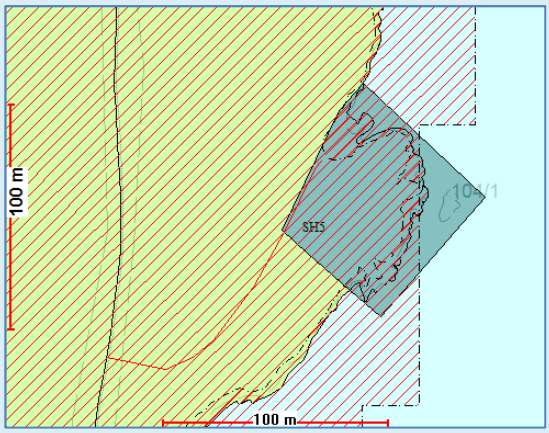
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Bratt fjell i heile strekning. Gamle Fylkesveg 55 går gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruk –eller skogbruskressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Strekninga er mykje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	***	Betre tilrettelegging.	+1
Samfunn				
Born og unge	Strekninga blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Mange pendlarar mellom Kyrkjebø og Høyanger som nyttar strekninga til å sykle.	**	Betre tilrettelegging vil redusere transportbehov og energiforbruk ved at fleire vel sykkel som alternativ.	+1
Tettstadutvikling	Strekninga ligg mellom tettstadane Høyanger og Kyrkjebø.	***	Vil knytte dei to tettstadane meir saman ved at ein lettar tilkomsten for mjuke trafikkantar.	+1
Næringsutvikling	Ikkje relevant.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Ikkje relevant.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Strekninga ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare. Kjem regelmessig steinsprang.		Tiltaket vil bidra til auka aktivitet i rasfarleg område. Positivt å få etablert beredskapsveg ved stenging av tunnel. Unngår også gåande og syklande på Fylkesveg 55, også i tunnel.	0

Samla vurdering; Kjem regelmessig ned steinsprang. Viktig for rekreasjon, friluftsliv og folkehelse. Mykje nytta som sykkelrute for pendlarar på strekninga Høyanger- Kyrkjebø.

5.7.5 SH 5 Monsenden/Sørevika

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Hamn/tilkomstveg
Arealstorleik: 4,9 daa
Forslagsstillar: Sogn og Fjordane skogeigarlag

Skildring; Urørt område planlagt brukt til tømmerkai. God djupne og i le for vêr og vind. Vurdert som best eigna område for hamn opp mot fleire andre lokalitetar.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Urørt område utan anna aktivitet.		Vil føre til auka belastning.	0
Landskap	Inngrepsfritt område.	**	Tap av inngrepsfri område.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område.	*	Tap av skog. Gir moglegheit for utskiping av tømmer.	+1
Naturmangfald og naturmiljø.	Flatt, noko forsumpa parti med lauvskog. 10- 20 ganske grove og gamle svartortre, truleg tidlegare styva. Sparsam førekomst av raudlistearten skoddelav. Verdien satt til viktig (B) da dette er eit ganske uvanleg miljø og vekseplass for 1-2 raudlisteartar. Mogleg er naturtypen så sjeldan at verdien burde vore høgare.	***	Tap av miljø og vekseplass for raudlisteartar. Verdiar må kartleggast nærmare i reguleringsplan.	-1
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjonsføremål.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av fylkesveg 8. Lett tilkomst.	**	Ligg isolert frå andre utbyggingsområde. Opnar for nye moglegheiter for transport av tømmer.	0
Tettstadutvikling	Ligg 15 km frå nærmaste tettstad.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen næringsaktivitet i området.	**	Planlagt tømmerkai er ei viktig satsing m.o.t skogbruk som næring.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Fylkesveg 8 går på oppsida av området. Elles ingen etablert infrastruktur i området.	*	Etablerer ny infrastruktur .	+1
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må kartleggast nærmare i reguleringsplan.	-1

Vurdering av tiltaket i høve dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12;

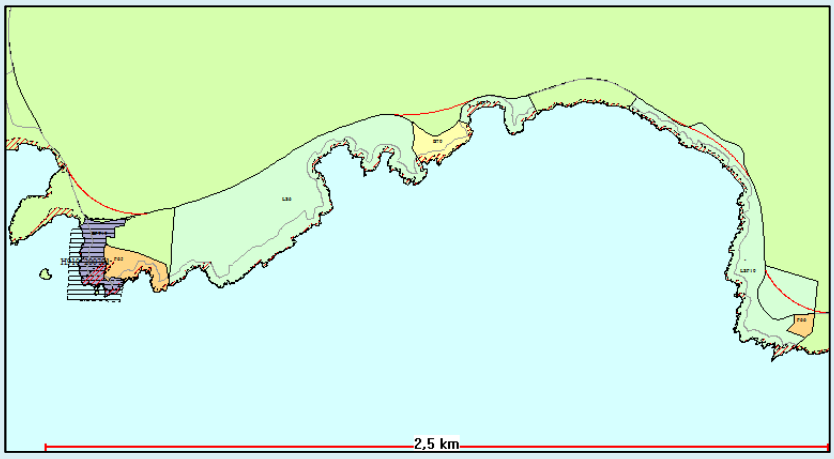
- § 8; Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å vere svakt m.o.t. oversikt/kunnskap om naturtypens si utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknadane/tiltaket.
- § 9; Gjennom krav om at det skal gjerast undersøking/kartlegging av fagkunnig biolog innanfor naturtypelokaliteten før ein tillèt regulering vektlegg ein «føre var» prinsippet sterkt, og unngår at det vert teke avgjersle på eit for dårleg kunnskapsgrunnlag.
- § 10; Den samla belastning tiltaket er ukjent jf. pkt. ovanfor.
- § 11-12; Området er lagt ut etter ønskje frå Kyrkjebø skogeigarlag. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er utbyggars ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet vil utgreiast nærmare ved ein ev. detalj-reguleringsplan.

Samla vurdering; Tiltaket råkar sjeldan naturtype, samt 1-2 raudlisteartar. Minimering av påverknad må i takast omsyn til ved ein ev. reguleringsplan. Det har vore vurdert fleire alternative lokaliseringar av tømmerkai, men ingen andre område har same eignaheit.

5.7.6. Tronvik – Ulvåna

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Hovudveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Strekning med dårleg vegstandar og kurvatur. Vegen går i strandsona.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Trafikkstøy. Mykje ned-bremsing og akslerering.		Veg blir trekt lengre vekk frå busetnad.	+1
Landskap	Delvis skogkledd område, dyrka mark. Tidvis bratt terreng frå sjø.	*	Nokon skjeringar, og større inngrep.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Eksisterande veg går gjennom gardstun og over dyrka mark.	**	Nye trase vil i liten grad verke inn på jordbruk, og skogbruksressursar.	0
Naturmangfald og naturmiljø.	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	SEFRAK registerte bygningar.	**	Ny trase kan komme i konflikt med bygningar registret i SEFRAK.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Delar av strandsona blir nytta til friluftsliv og rekreasjon.	**	Ny trase vil i liten grad påverke moglegheitene for friluftsliv og rekreasjon.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Dårleg vegstandar som bidreg til energiforbruk.	*	Vil bidra til redusert energiforbruk.	+1
Tettstadutvikling	Strekninga ligg mellom tettstadane Kyrkjebø og Vadheim.	*	Styrke tettstadane ved å ut-vide arbeidsmarknaden, samt knyte senter/tettstad saman.	+1
Næringsutvikling	Hindrar effektive kommunikasjonar.	*	Bidreg til lettare tilgjenge til arbeidsmarknad og samarbeid.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Utgjer ein flaskehals m.o.t. effektiv infrastruktur.	*	Vil fjerne ev. flaskehalsar på strekninga.	+1
Samfunnstryggleik	Trafikkfarleg strekning med registrete ulykker. Delar ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare.		Vil redusere risikoen for trafikkulykker. Ras- og skredfare må vurdersat i reguleringsplan.	0

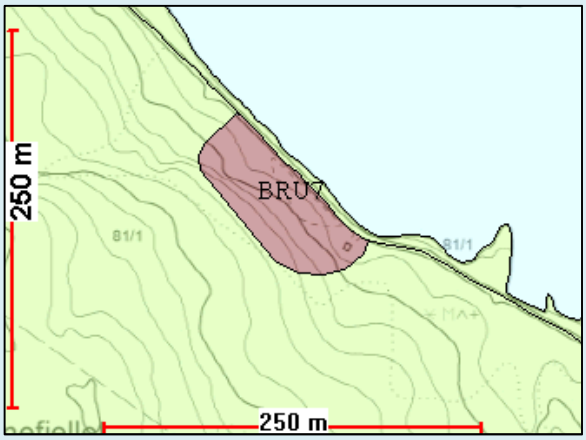
Samla vurdering; Tiltaket er viktig for å betre kommunikasjonar og integrere Høyanger kommune i ein større bu og arbeidsmarknad. Tiltaket vil betre trafikktryggleik, samt redusere reisetid og energiforbruk.

5.8. Konsekvensutgreiing råstoffutvinning

5.8.1 BRU 7 Øvre Lavikdal

Gnr./Bnr.; 81/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Råstoffutvinning
Arealstorleik: 5,6 daa
Forslagsstillar: Karl Gudmundsos.

Skildring; Område for uttak av stein.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.		Tiltaket vil kunne medføre støy- og ureining.	-1
Landskap	Fjellskråning på oversida av kommunal veg ved Nordstrandvatnet.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av høg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området har verdi for friluftsliv. Vegen blir brukt til friluftsliv.	**	Visuelt skjemmande, men elles ingen påverknad	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg ovanfor kommunal veg.	*	Uttak av massar vil føre til ekstra transportbehov.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ikkje noko næringsaktivitet i området.	*	Kan bidra positivt til næringsutvikling.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Ikkje relevant.		Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende problemstillingar.		Ingen påverknad.	0

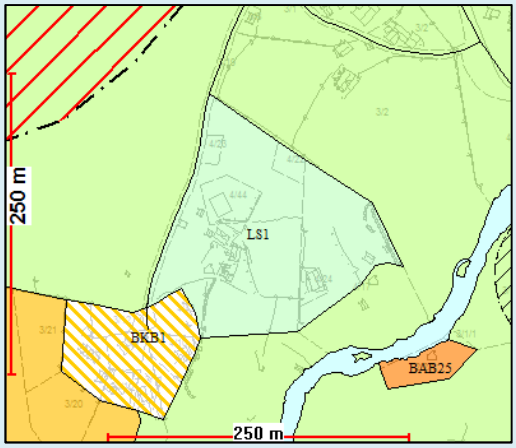
Samla vurdering; Området blir nytta til friluftsliv og rekreasjon, men elles ingen verdiar av betyding. Inngrepet vil ikkje gi dei store påverknadane på området.

5.9 Konsekvensutgreiing LNF – spreidd

5.9.1 LS 1 Ortnevik

Gnr./Bnr.; 4/17, 4/4, 4/44, 4/23, 4/22, 4/24
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 24 daa

Skildring; Eksisterande område for LNF spreidd med 2 fritidsbygg, einebustad og gardstun. To frådelte tomter som ikkje er bygd på. Opnar for bygging av 2 einingar i området.



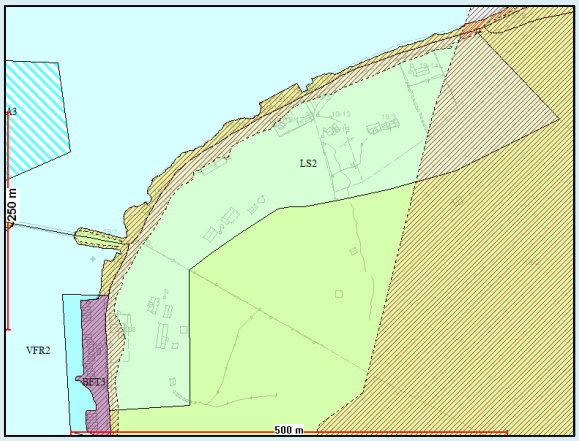
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.	-	Endringane medfører ingen nye støy- eller ureiningskjelder.	0
Landskap-Kulturlandskap	Delvis dyrka mark og skogkledd område.	*	Liten til ingen påverknad på landskapsbilete.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av fulldyrka jord, innmarksbeite og jorddekt fastmark.	**	Utbygging skal ikkje komme i konflikt med landbruk.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	SEFRAK registrete bygningar i eksisterande gardstun.	**	Bygging nær eksisterande gardstun kan verke inn på kulturmiljøet.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Ingen kjende verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Ingen kjende verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg langs kommunal veg.	*	Minimal påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg nær sentrumsfunksjonar i Ortnevik.	*	Minimal påverknad.	0
Næringsutvikling	Liten grad av næringsaktivitet i området.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Bjordal/Søreide. Butikk og ferjekai i Ortnevik.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende fare.	-	Ingen påverknad.	0

Samla vurdering; Oppføring av to nye einingar får generelt liten påverknad på området. Det er viktig at ein unngår nedbygging av dyrka mark, samt at ein har tilstrekkeleg avstand/fokus på byggeskikk slik at ein tek i vare bygningsmiljø kring dei SEFRAK-registrerte bygga.

5.9.2 LS 2 Hest

Gnr./Bnr.; 19/2, 19/3, 19/14, 19/13, 19/4, 19/12, 19/1og 19/18
Dagens føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 72,3 daa

Skildring; Område med spreidd utbygging. Kombinasjon av einebustadar, fritids-bustadar, forretningsbygg og næringsbygg**.** Opnar for bygging av ytterlegare 2 einingar innanfor området.



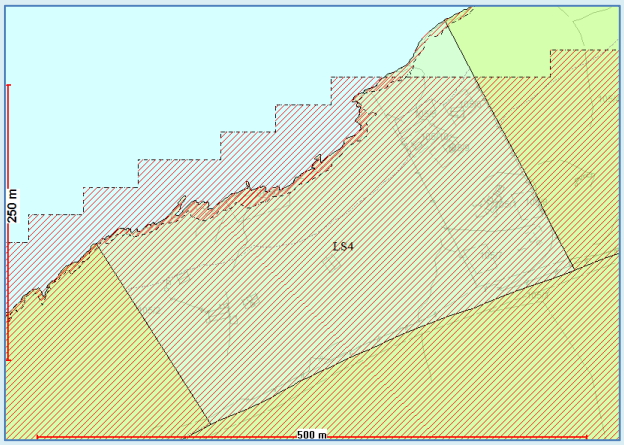
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til fylkesveg, men fylkesveg utgjer ingen støy eller ureiningskjelde av betyding.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Område ligg på oppsida av Fylkesveg i ein skråning med delvis utbygging frå tidlegare.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av fulldyrka mark, skog av høg bonitet og fastmark.	**	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar innanfor området.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Nokre SEFRAK registrete bygningar.	**	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området grensar til campingplass, og det er ein del fiske i fjorden.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Ligg i nærleiken til skule og barnehage.	**	God tilgjenge for aktivitetar for born og unge.	+1
Transportbehov og energiforbruk	Grensar til Fylkesveg. Gang-avstand til butikk, m.m.	**	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg sentralt plassert i nærleiken til eksisterande sentrumsfunksjonar.	**	Kan vere med å styrke sentrumsfunksjonar.	+1
Næringsutvikling	Nærme campingplass.	*	Kan bidra til noko auka aktivitet.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt forventa havnivåstigning og stormflo.	-	Ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo må takast omsyn til i byggesak.	-1

Samla vurdering; Tiltaket gir generelt liten konsekvens. Viktig å ta omsyn til bygningsmiljø kring SEFRAK bygg, samt potensiell ras- og skredfare og havnivåstigning/stormflo.

5.9.3 LS 4 Massnes

Gnr./Bnr.; 105/2, 105/1, 105/7, 105/8, 105/9, 105/5, 105/6, 105/10
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 72,3 daa

Skildring; Område med kombinasjon av einebustad (2) gardstun og fritidsbustad (3). Er i tillegg frådelt 3 eigedommar til fritidsbustad. Opnar for oppføring av tre nye bygningar innanfor området.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til fylkesveg, men fylkesveg utgjer ingen støy eller ureiningskjelde av betyding.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Svaberg og skogkledd område mot sjø. Utbygd med hytter og bustadar litt tilbaketrekt frå sjø.	**	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av skog, innmarksbeite, fulldyrka jord og open fastmark.	**	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Fleire SEFRAK registrerte bygg og ruinar etter bygg.	**	Bygging i nærleik av registreringane kan på ha negativ påverknad.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Strandsona utgjer ein arena for friluftsliv og rekreasjon.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt i nærleiken til Fylkesveg	**	Ingen påverknad.	+1
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Bjordal	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Nærliggande næringsaktivitet er Massnes villmarksmuseum.	*	Liten påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tilbod ligg i Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må takast omsyn til i byggesak.	-1

Samla vurdering; Tiltaket gir generelt liten konsekvens. Viktig å ta omsyn til bygningsmiljø kring SEFRAK bygg, samt potensiell ras- og skredfare.

5.9.4. LS 5 Lavikdalen

Gnr./Bnr.; 92/6, 92/5, 92/8, 91/2, 92/6, 92/5, 89/1, 91/10, 92/12.
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 92 daa

Skildring; Område med kombinasjon av gardstun, fritidsbustadar og einebustadar. Frådelt ei tomt til fritidsbustad. Opnar for oppføring av 2 nye bygg i området.



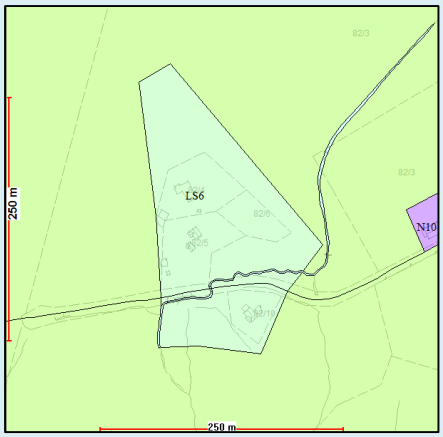
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Minimal støypåverknad frå Fylkesveg 63. Elles ingen kjende forureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Delvis skogkledd og utbygd område. Går elveløp gjennom området med kantvegetasjon.	**	Liten til ingen påverknad. Lagt inn byggjegrense til vassdrag på 30m.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av skog, innmarks-beite, fastmark, overflatedyrka jord og fulldyrka jord.	**	Liten til ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Grensar delvis til Langevatn som er ein rik kulturlandskapssjø. Verdi viktig. Kjem delvis inn på endemorene i aust.	***	Liten påverknad. Lagt inn byggjegrense på 30m langs vassdrag.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Eit mindre tal SEFRAK registrete bygg.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Vassdraget blir truleg nytta til friluftsliv og rekreasjon.	**	Liten påverknad jf. Byggjegrense.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleiken av Fylkesveg 63.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik ca. 10km	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Landbruk.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tenestetilbod er Lavik, ca. 10 km.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras og skredfare må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Det er viktig at byggjegrensa langs vassdrag blir respektert. Ras og skredfare må vurderast i byggjesak.

5.9.5. LS 6 Lavikdalen

Gnr./Bnr.; 82/3, 82/4, 82/5, 82/6 og 82/10
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 32,4 daa

Skildring; Område med kombinasjon av einebustad (2) og fritidsbustad (1). Ei frådelt tomt. Moglegheit for oppføring av ei ny eining.



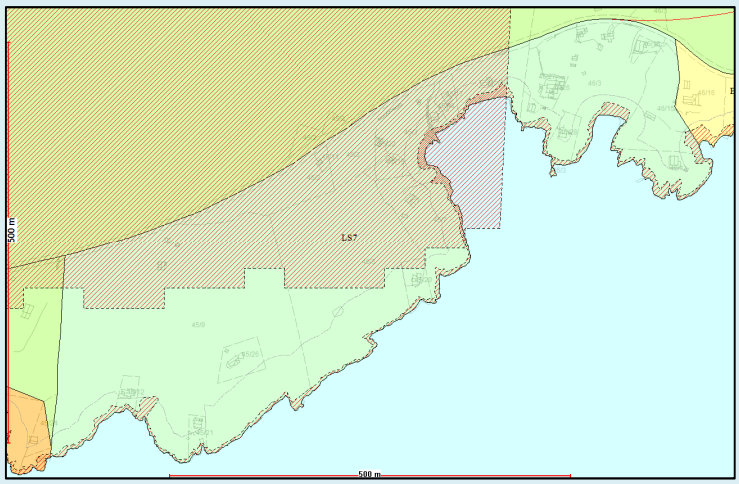
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Næringsområde 100 m aust som kan utgjere ei støy eller ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	-1
Landskap	Utmarksområde delvis utbygd frå før. Næringsverksemd i nærleiken.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Nærmaste tettstad er Lavik, ca. 12 km. Går kommunal veg gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik ca. 12 km	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ligg nære eksisterande næringsareal.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tettstad er Lavik ca. 12 km	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende farer.	-	Ingen påverknad.	0

Samla vurdering; Det er viktig sikre at støy og anna ureining frå næringsverksemd ikkje blir ei belastning ved oppføring av ny eining.

5.9.6 LS 7 Klævold

Gnr./Bnr; 45/1, 46/27, 46/3, 46/18, 46/15, 46/1, 46/28, 45/7, 45/19, 45/22, 45/20, 45/9, 45/26, 45/21, 45/12,k 45/2, 45/11, 45/3, 45/17, 45/18, 46/26
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 176 daa

Skildring; Område for kombinasjon av gardstun, einebustadar (2) og fritidsbustadar (14). Moglegheit for oppføring av inntil 5 nye einingar.



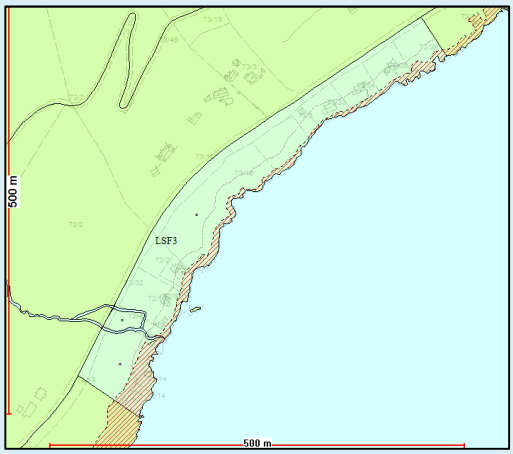
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Området grensar til Fylkesveg 55 som kan utgjere ei støy og ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	-1
Landskap	Skogkledd område prega av spreidd utbygging.	**	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området er i hovudsak skogkledd. Noko mindre areal med fulldyrka jord og overflatedyrka jord.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Nokre bygningar og ruinar registrert i SEFRAK.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Strandsona er generelt viktig for friluftsliv og rekreasjon. Området blir i hovudsak nytta av dei som har hus/hytte i området.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området er lett tilgjengeleg frå Fylkesveg 55. Ligg midt mellom tettstadane Vadheim og Kyrkjebø.	*	Liten påverknad.	0
Tettstadutvikling	Området ligg midt mellom tettstadane Vadheim (ca. 5km) og Kyrkjebø (ca. 5km).	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Liten næringsaktivitet i området.	*	Liten påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Eksistera offentleg tenestetilbod i Vadheim og Kyrkjebø. Avhengig av bil, eller liknande.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Byggegrense sikrar mot forventa havnivåstigning og stormflo.	-	Ras og skredfare må takast omsyn til ved byggesak.	-1

Samla vurdering; Støyureining må takast omsyn til ved bygging innanfor støysona til Fylkesveg 55. ras og skredfare må takast omsyn til ved byggesak.

5.9.7 LSF 3 Furehaugen

Gnr./Bnr; 72/15, 72/9, 72/8, 73/16, 73/41, 73/33, 73/3, 73/34, 73/35, 73/36.
Føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 38 daa

Skildring; Område med 6 fritidsbustadar, samt to frådelte fritidseigedommar. Tillate med oppføring av to ny fritidsbustadar innanfor området.



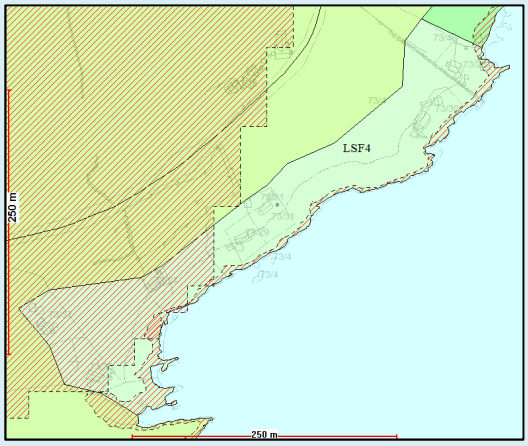
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Fylkesvegen 607 er ei mogleg støykjelde (mindre del av område ligg innanfor gul støysone). Går høgspentlinje gjennom området	-	Støy bør vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg. Høgspentlinje gir restriksjonar m.o.t. plassering av hyttene.	-1
Landskap	Området ligg i strandsona. Delvis utbygd frå før.	*	Nye hytter kjem som fortetting. Liten påverknad på landskap.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området ligg i strandsona, men blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av Fylkesveg ca. 2 km frå Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen spesiell næringsaktivitet i området.	*	Styrkar reiselivssatsinga i kommunen, og tilbod i nærmiljøet.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Lavik. Godt utbygd infrastruktur.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo.	-	Ras- og skredfare, samt havnivå/stormflo må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Område i strandsona med få konkrete verdiar knytt til seg. Nye hytter kjem som fortetting av eksisterande. Ras- og skredfare, samt havnivå/stormflo må følgjast opp i byggesak.

5.9.8 LSF 4 Lavik

Gnr./Bnr; 73/28, 73/46, 73/30, 73/31, 73/29, 73/4, 73/38, 73/10, 73/37, 73/27
Føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 34,4 daa

Skildring; Område med 6 fritidsbustadar, Tillate med oppføring av to ny fritidsbustadar innanfor området.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg i nærleik til ferjekai og ferjetrafikk som kan utgjere ein støy og ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	-1
Landskap	Skogkledd område i strandsona som delvis er utbygd frå før.	**	Visuell påverknad må takast omsyn til ved utforming av bygga.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	I stor grad nedbygd strandsone i nærleiken av Lavik sentrum. Blir lite nytta til friluftsliv og rekreasjon.	**	Lagt inn byggeforbodsgrense på 25 m. Vidare utbygging må skje i bakkant av eller på linje med eksisterande fritidsbustadar.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Sentral plassering i nærleik til Lavik sentrum.	**	Ingen påverknad.	+1
Tettstadutvikling	Sentral plassering i nærleik til Lavik sentrum.	**	Ingen påverknad.	+1
Næringsutvikling	Fritidsbustadar bidreg til auka aktivitet for butikk, m.m. i Lavik sentrum.	**	Liten påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod i Lavik.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Byggjegrense sikrar mot havnivåstigning og stormflo	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggesak.	-1

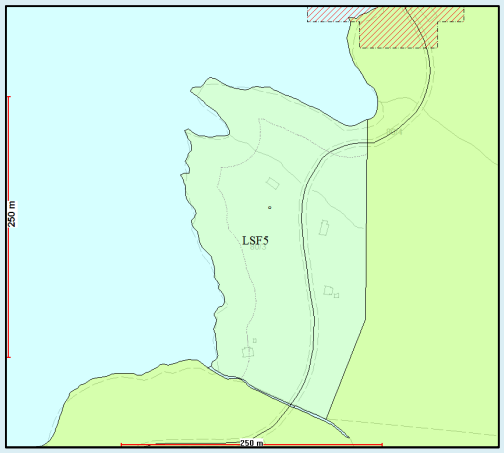
Samla vurdering; Område med sentral plassering frå Lavik sentrum. Vidare utbygging skal skje på linje eller i bakkant av eksisterande bygg.

5.9.11 LSF 5 Bruås

Gnr./ bnr./fnr.; 80/3
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad

Arealstorleik: 42,5 daa

Skildring; Område med 4 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 2 nye.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Regulert vassdrag. Elles gjennomgåande fjellprega landskap med skog, lyng og myr. Går veg gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Noko innmarksbeite, elles fastmark og skog.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg utanfor gangavstand til nærmaste tettstad.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Lavik ca. 10 km.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Landbruksdrift i området.	*	Hytter kan styrke gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende omsyn.		Ingen påverknad.	0

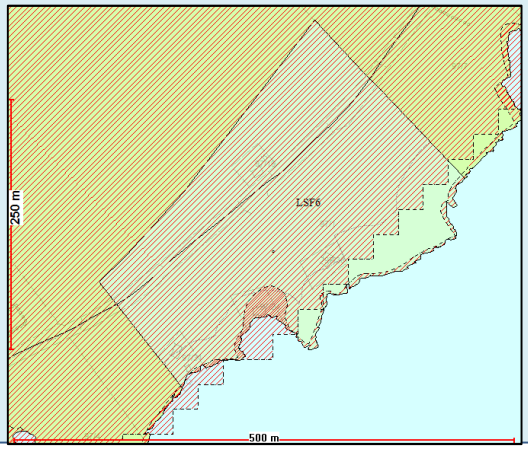
Samla vurdering; Det knyt seg ingen spesielle verdiar eller omsyn til området, og nye tiltak er av eit slikt minimalt omfang at dei i liten grad gir konsekvensar.

5.9.12 LSF 6 Rå

Gnr./ bnr./fnr.; 97/1, 97/19, 97/30, 97/24, 97/31
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad

Arealstorleik: 64,7 daa

Skildring; Område med 4 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 4 nye.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	E39 går gjennom området og utgjer ei ureinings- og støykjelde.	-	Støy og anna ureining må vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg.	-1
Landskap	Skogkledd området på begge sider av E39. Hovudtyngda av området er på nedsida i strandsona.	*	Nye bygg skal trekkjast tilbake frå strandkanten. Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området består av skog.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg ca. 5 km frå Lavik.	*	Vil i liten grad auke transportbehovet og energiforbruket.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik.	*	Bidreg i liten grad til tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Ingen spesielle omsyn.		Hytter kan vere ei viktig tilleggsnæring til gardsdrift, samt styrke aktivitetsgrunnlaget i nærmiljøet.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod i Lavik.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo.	-	Ras- og skredfare, samt havnivå og stormflo, må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Strandsona er delvis nedbygd av hytter. Nye hytter kjem bak eller på linje med eksisterande bygg. Må takast omsyn til støy og ureining frå E39, samt ras-/skredfare og havnivåstigning-/stormflo.

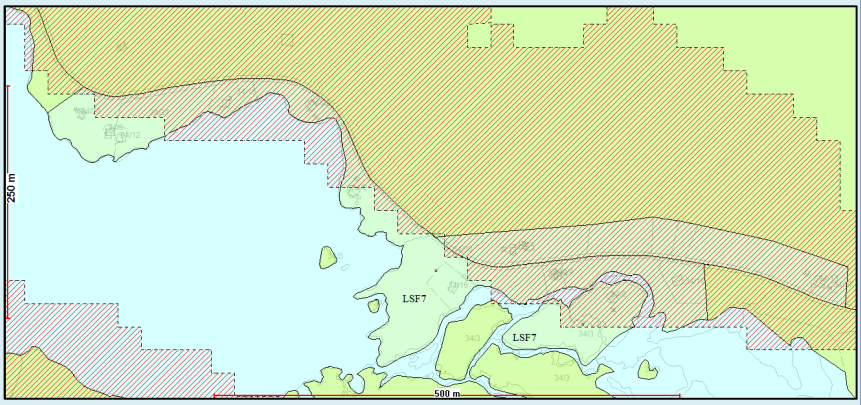
5.9.13 LSF7 Ullebø

Gnr./ bnr./fnr.;34/23, 34/31, 34/15, 34/9, 34/22, 34/16, 34/3, 34/8, 34/18, 34/5.

Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad

Arealstorleik:60 daa

Skildring; Område med 10 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 2 nye.



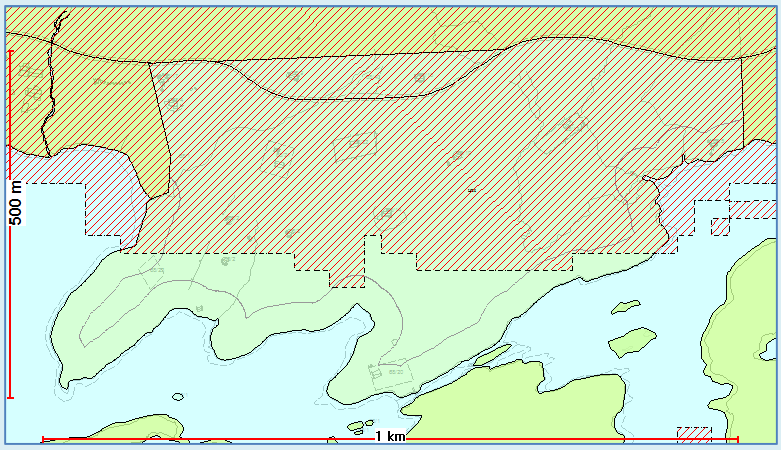
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Minimal støypåverknad frå Fylkesveg. Elles ingen andre kjende ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Skogkledd område med ein del myr. Ligg i nærleik til vassdrag.	**	Byggegrense går i veg, og ev. nye bygg kjem på oppsida av Fylkesvegen. Liten påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område. Noko myr.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Område definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	Byggegrense går i veg. Bygging på oppsida av Fylkesveg påverkar i liten grad moglegheita for friluftsliv og rekreasjon.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Fylkesveg går gjennom området. Nærmaste tettstad er Vadheim.	*	Vil i liten til ingen grad påverke behovet for transport eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Næringsaktivitet i nærområde knytast til landbruk.	*	Hyttebygging kan styrke gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod ligg i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggjesak.	-1

Samla vurdering; Område definert som lokalt viktig friluftsområde. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.

5.9.14. LSF 8 Guddal

Gnr./ bnr./fnr.;68/5, 68/19, 68/14, 68/2, 68/4, 68/17, 68/40, 68/15, 68/9.
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 327 daa

Skildring; Område med 13 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 3 nye.



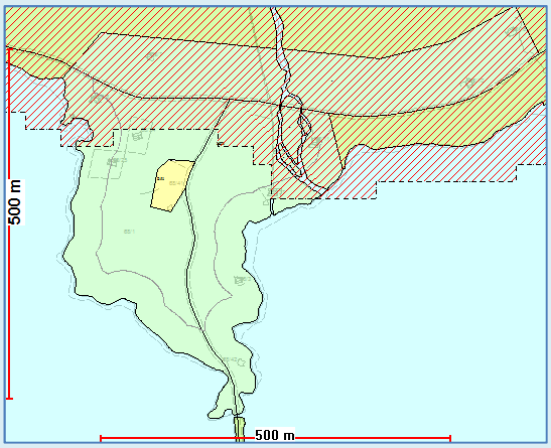
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap og kulturlandskap.	Lyng- og skogkledd område som grensar til vassdrag. Spreidd hytteutbygging i området.	*	Lagt inn 40 m byggegrense langs vassdrag. Nye bygg bør søkjast tilpassa omgivnadane.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledde områder.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar. Området grensar til vassdrag.	*	Liten påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Område definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	Hytter kan bidra til auka privatisering. Byggegrensa er difor satt til 40 m.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleik til fylkesveg.	*	Ingen påverknad på transportbehov og/eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Vadheim.	*	Ingen påverknad på tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Næringsaktivitet i nærområde knytast til landbruk.		Hyttebygging kan styrkje gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod ligg i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggjesak.	-1

Samla vurdering; Område definert som lokalt viktig friluftsområde. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.

5.9.15 LSF 9 Guddal

Gnr./ bnr./fnr.; 68/1, 68/7, 68/10, 68/16, 68/37, 68/11, 68/3, 68/25, 68/24, 68/6
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 155 daa

Skildring; Område med 7 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 2 nye.



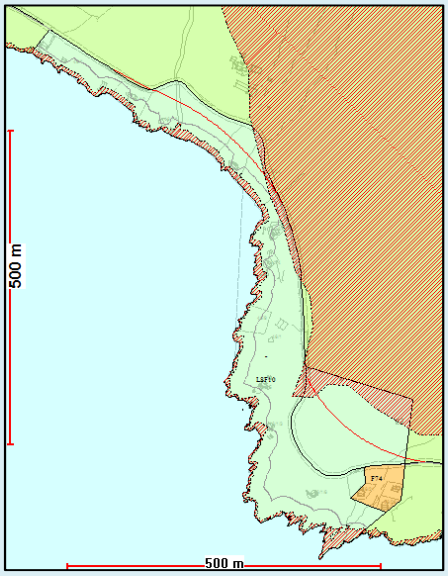
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap og kulturlandskap.	Lyng- og skogkledd område som grensar til vassdrag. Spreidd hytteutbygging i området.	*	Lagt inn 40 m byggegrense langs vassdrag. Nye bygg bør søkjast tilpassa omgivnadane.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledde områder.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Grenser til våtmarksområde (Vikavatnet) Hekkeplass for våtmarksfugl.	**	Hyttebygging kan påverke våtmarksområde. Viktig å unngå bygging i vestre del av området. Byggegrense tek i vare dette.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Område definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	Hytter kan bidra til auka privatisering. Byggegrensa er difor satt til 40 m.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleik til fylkesveg.	*	Ingen påverknad på transportbehov og/eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Vadheim.	*	Ingen påverknad på tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Næringsaktivitet i nærområde knytast til landbruk.		Hyttebygging kan styrkje gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod ligg i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggjesak.	-1

Samla vurdering; Viktig å unngå bygging i konflikt med våtmarksområde og friluftsliv/rekreasjon. Byggegrenser til vassdrag tek i vare dette.

5.9.16 LSF 10 Frivik

Gnr./ bnr./fnr.; 46/1/1, 46/1/3, 46/1/4, 46/1/5, 46/1/6, 46/1/7, 46/5, 46/9
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 102,5 daa

Skildring; Område med 11 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 3 nye.



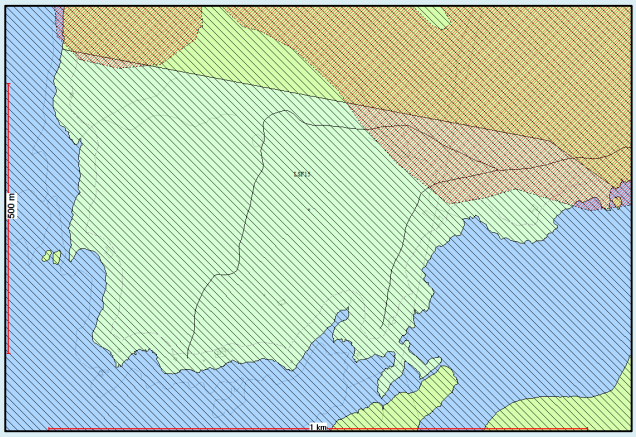
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Fylkesveg 55 utgjer ei potensiell støy og ureiningskjelde.	-	Støy og anna ureining må vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg.	-1
Landskap	Skogkledd område delvis i strandsona prega av spreidd utbygging. Fylkesveg 55 går gjennom området.	*	Ingen påverknad. Byggjegrensa på 25m gjer at nye bygg kjem bak eller på linje med eksisterande bygg.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	I hovudsak skogsareal. Mindre område med fulldyrka jord.	*	Ingen påverknad. Bygging skal ikkje skje på fulldyrka mark.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	3 nye hytter vil i liten grad påverke moglegheita for friluftsliv og rekreasjon.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg langs Fylkesveg 55.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Kyrkjebø.	*	Ingen påverknad på tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Nærliggande næringsaktivitet er jordbruksdrift.	*	Hyttebygging kan styrkje gardsdrift.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tenestetilbod er Kyrkjebø (5km).	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo.		Ras- og skredfare, samt havnivå og stormflo, må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Område definert som lokalt viktig friluftsområde. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Støyureining må følgjast opp i byggesak.

5.9.17 LSF 15 Synken/Ulldal

Gnr./ bnr./fnr.; 53/7, 57/1, 57/2, 52/1/2
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 380 daa

Skildring; Område med 6 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 4 nye.



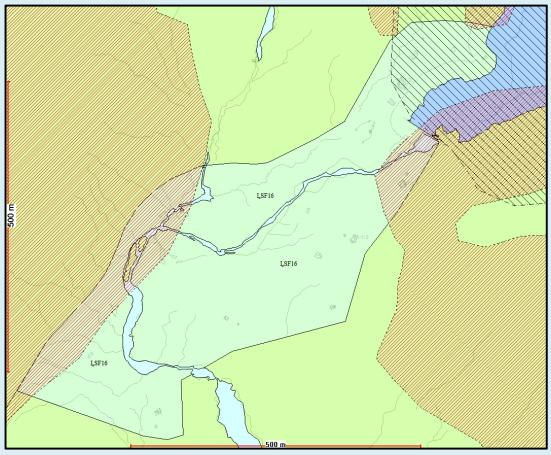
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg innanfor nedslagsfeltet for drikkevatn.	**	Viktig å unngå avrenning.	-1
Landskap	Fjellområde/liten kolle med eksisterande vegtilkomst. Regulert vassdrag.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Blir i noko grad nytta som beite.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ein hytte registret i SEFRAK.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir nytta til turterreng, bærplukking, m.m. Vassdraget blir lite nytta grunna sterk regulering.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Går anleggsveg heilt fram til området.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Høyanger ca. 10km.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Skitrekk og hyttefelt ca. 3 km lenger aust.	**	Hyttebygging kan vere med å styrke drifta for skianlegget.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og tenestetilbod i Høyanger sentrum.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Mindre del av område ligg innanfor omsynssone for skred.	-	Må takast omsyn til ved utbygging/byggesak.	0

Samla vurdering; Området ligg innanfor nedslagsfeltet til reservedrikkevasskjelda til Høyanger sentrum. Det er viktig at ein ved vidare utbygging sikrar mot avrenning.

5.9.18 LSF 16 Breidalen

Gnr./ bnr./fnr.; 53/7, 61/1/1-4
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 207 daa

Skildring; Område med 8 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 4 nye.



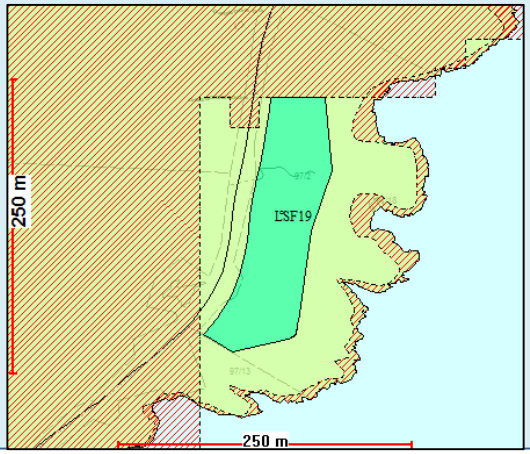
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Delar av området ligg innanfor nedslagsfelt til drikkevasskjelde.	**	Ein må sikre mot avrenning til Breidalen.	-1
Landskap	Dalføre med fjellandskap (myr, lyng). Delvis utbygd både m.o.t. hytter og kraftanlegg. Går anleggsveg gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Blir i noko grad nytta som beite.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Lokalitet registrert i EDNA. 3 endemorener som er avsett frå ein dalbre i vassdalen. Interessant skuringslokalitet.	**	Nye hytter må plasserast utanom registrerte natur-kvalitetar. Elles liten påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir nytta til turterreng, bærplukking, m.m. Vassdraget blir lite nytta grunna sterk regulering.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Går anleggsveg heilt fram til området.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Høyanger ca. 10km.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Skitrekk og hyttefelt ca. 4 km lenger aust.	**	Hyttebygging kan vere med å styrke drifta for skianlegget.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og tenestetilbod i Høyanger sentrum.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Mindre del av område ligg innanfor omsynssone for skred	-	Må takast omsyn til ved utbygging/byggesak.	0

Samla vurdering Området ligg innanfor nedslagsfeltet til reservedrikkevasskjelda til Høyanger sentrum. Det er viktig at ein ved vidare utbygging sikrar mot avrenning. Ein bør unngå nedbygging av naturkvalitetar.

5.9.19 LSF 19 Raa

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: LNF spreidd fritidsbusetnad
Arealstorleik: 12,3 daa
Forslagsstillar: Audun Raa/Høyanger kommune

Skildring; Område for 4 fritidsbustadar med spreidd plassering tilbaketrekt frå sjø.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	E39 utgjer ein støy og ureiningskjelde. Formålsgrensa er trekt 15 frå veg.	-	Støy bør vere ein del av vurderingsgrunnlaget m.o.t. plassering og bruk av hytter.	-1
Landskap	Relativt flatt i framkant av området mot sjø. Sjølve området ligg i ein skogkledd heling.	**	Hyttene må tilpassast terrenget. Plassering er tenkt i bakkant, i skråninga, for å motverke visuell innverknad. Føremålsgrensa er difor trekt 40m til 100 m tilbake frå sjø.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område og open fastmark.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreingar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon. Ligg eit naust ved sjø.	*	Området er trekt frå ca. 40m til ca. 100m tilbake frå sjø for å sikre ferdsel i strandsona.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av E39	*	Bidreg ikkje til auka transportbehov eller energiforbruk.	
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad Lavik	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen spesiell nærings-aktivitet i området med unntak av landbruksdrift	*	Hyttebygging er ein viktig tilleggsnæring til gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Kjem ikkje i konflikt med verken omsynssone for ras- og skredfare eller havnivåstigning og stormflo.	-	Ingen omsyn.	0

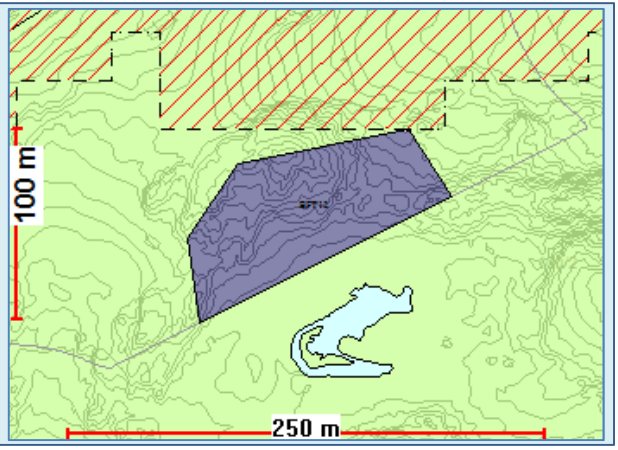
Samla vurdering; Hytter må plasserast slik at støybelastning blir tilfredstillande, samt tilbaketrekt frå flate areal utan vegetasjon mot sjø. M.a.o. bør bygging skje i skråning med god terrengtilpassing.

5.10 Konsekvensutgreiing Fritids- og turistføremål

5.10.1 BFT12 Torvund

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritids- og turistføremål
Arealstorleik: 7,3 daa
Forslagsstillar: Kjetil Torvund/Høyanger kommune

Skildring; Område for 4 utleigehytter i bakkant av eit relativt urørt område mot sjø. Revidert i høve opphavleg innspel.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelde. Ligg ca. 150m frå E39.	-	Ingen påverknad	0
Landskap	Større samanhengande urørt strandsone i framkant av området. Skog og myr.	**	Området er trekt ca. 200 meter tilbake frå sjø. Nærmare andre hytte-område og gardstun.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området består av skog.	*	Noko tap av skog.	0
Naturmangfald	Lokalt viktig naturtype ca. 30m frå området. Lite myrtjern, ikkje særleg godt utvikla og utan sjeldsynte artar.	**	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreingar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Nærliggande vik (Breihamn) blir nytta til bading, og båtfeste for småbåtar. Større samanheng-ande urørt område i strandsona.	***	Området er trekt ca. 200 meter tilbake frå sjø. Nærmare andre hytte-område og gardstun.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt på nedsida av E39.	*	Bidreg ikkje til auka transportbehov eller energiforbruk.	
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen spesiell næringsaktivitet i området med unntak av landbruksdrift.	*	Hyttebygging og utleige er ein viktig tilleggsnæring til gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik		-	Ingen omsyn.	0

Samla vurdering; Større samanhengande urørt område i sør. Registret lokalt viktig naturtype. Utleigehyttene er trekt tilbake frå strandsona.

5.11. Konsekvensutgreiing akvakultur

5.11.1 VA11 Bjønnspjotneset

Dagens føremål: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
Føreslått føremål: Akvakultur
Arealstorleik: 32,7 daa
Forslagsstillar: Osland Havbruk

Skildring; Område for kombinert drift tareproduksjon.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ev. ureiningskjelde er i hovudsak nærliggande akvakulturanlegg.	-	Ny lokalitet gir ekstra belastning m.o.t ureining	-1
Landskap	Smal strandlinje med bratt stigning til fjells. Eksisterande akvakultur i nærområde.	*	Vil virke visuelt inn på landskapet sin framtoning, men er ikkje av varig karakter.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar		*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreingar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Ligg langs 200 m strandsone.	**	Vil vanskeleggjere ferdsel med båt langs delar av strandsona. Viktig at anlegget blir trekt tilstrekkeleg langt frå land.	-1
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av fylkesveg 8.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Akvakultur er ei viktig næring i nærområdet og i kommunen.	**	Nye lokalitetar er viktig for vidare utvikling og ekspansjon.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur m.o.t. akvakulturanlegg. Nærmaste off. tenestetilbod er i Bjordal.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Må følgjast opp i handsaming av konsesjon.	-1

Samla vurdering; Akvakultur er ei viktig næring i kommunen. Viktig å sikre tilgang til strandsona.

5.12. Konsekvensutgreiing for planen sin samla verknad

I dette kapitelet har ein vurdert dei samla konsekvensane ved ny eller vesentleg endra arealbruk. Konsekvensar er vurdert og omtala temavis på same vis som ein har gjort for enkeltområder.

5.12.1. Støy og ureining

Dei nye utbyggingsområda vil i liten grad få nokon negative konsekvensar m.o.t. støy og ureining. Det er ikkje opna for ny aktivitet som kan medføre støy eller ureining i nærleiken til busetnad eller andre støy og ureiningssårbare område som skular, barnehagar og liknande. Unntaket er utbyggingsområde for bustad B 105 i Vadheim, der utviding av bustadområde gjer at det no grensar heilt til eksisterande næringsareal. Dette er likevel ei forbetring frå gjeldande arealplan der næringsarealet gjekk inn i området for bustad.

I Høyanger tettstad er det opna for ny kommunal veg til næringsområde og bustadar på Dale som redusera støy- og ureiningsbelasting frå bil og tungtrafikk.

Konklusjon; Konsekvensar av arealbruksendringar i planen betrar generelt forholda m.o.t. støy og ureining.

5.12.2. Landskap og kulturlandskap

Ein har lagt inn bygge- og deleforbodslinje mot sjø, samt langs vassdrag der det er utbyggingspress. Elles generelt byggeforbod på 30 meter langs vassdrag. Landskap og kulturlandskap har vore del av vurdering som ligg til grunn for fastsetjing av denne linja.

Det har vore eit mål å unngå å legge inngrepsfri område, eller område med spesielle landskapsverdiar, ut til nye byggjeområde. Dette har ein oppnådd med unntak av blant anna ny tømmerkai SH 5 Monsenden, samt næringsarealet N26 på Tangen som grensar til hagemarkområde.

Konklusjon; Konsekvensar av arealbruksendringar rammar i liten grad landskap og kulturlandskap. Aktiv bruk av omsynssone *bevaring* sikrar desse verdiane.

5.12.3. Landbruk

Totalt sett er 110 daa blitt tilbakeført til LNF. Av desse utgjer 10 daa fulldyrka jordbruksareal. 40 daa fulldyrka jordbruksareal er lagt andre føremål. Ein har unngått å ta i bruk samanhengande jordbruksareal, eller område som står fram som kjerneområde landbruk.

Konklusjon; Arealbruksendringane gir netto tap av jordbruksareal, men innanfor akseptable forhold. Generelt legg planen opp til fortetting og sentrumsutvikling, der ein tek i vare større samanhengande jordbruksareal.

5.12.4. Naturmangfald

Det er lagt inn bygge- og deleforbodslinje mot sjø, samt mot vassdrag der det er utbyggingspress. Naturmangfald har vore tema i samband med fastsetting av linja og ein har inkludert viktige

naturverdiar i denne sona. Det er også eit generelt byggeforbod på 30 meter langs vassdrag der anna linje ikkje er fastsatt.

Nye utbyggingsområde er generelt lagt til areal der det ikkje er registrert viktige naturtypar eller artar. Ein har lagt inn omsynssone bevaring naturmiljø på området som omfattar Sørestrandvatnet naturreservat.

I KU for delområde er det områda SH5 Monsenden, F97 i Lavikdalen, samt N28 på Sørebø, som blir vurdert til å kunne råke naturmangfaldet negativt.

Vurdering og konklusjon i høve dei miljørettslege prinsippa i NML §§8-12.

§ 8: Kunnskapsgrunnlaget for endringane i planen er vurdert som tilstrekkeleg på kommuneplannivå. Dette gjeld med unntak av området SH5 der ein ikkje har god nok oversikt/kunnskap om naturtypens si utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknadane. Det er stilt eige krav i planføresegnene for område om kartlegging/undersøking før ein startar regulering.

Til grunn for vurdering av planendringane/planframlegget ligg tilgjengeleg kunnskap i div. databasar, samt kunnskap frå referansegruppe.

§ 9; «Føre var» prinsippet blir vektlagt gjennom at det i planføresegner blir stilt konkrete krav om undersøking/kartlegging, utforming av tiltak, oppfølging gjennom reguleringsplan, og andre omsyn for områda SH5, N28 og F97. Utover dette ser ikkje kommunen andre vesentlege verknadar for naturmiljøet. Ev. skader på naturmangfaldet for planen samla sett vert vurdert som så minimale at dei blir oppfatta som akseptable sett opp mot samfunnsinteressene som gjer seg gjeldande. For større nye tiltak er det generelt stilt krav om reguleringsplan, der krav etter NML må oppfyllast på eit meir detaljert nivå.

§ 10; Den samla belastning av planframlegget blir vurdert som akseptable utifrå dei samfunnsinteressene som gjer seg gjeldande. Totalt sett vil planframlegget redusere belastning og sikre betre styring av areal med registrete naturverdiar.

§ 11-12; Området som gir ein påverknad på naturverdiar/naturtypar er lagt ut etter ønskje frå private interesser. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er tiltakshavar sitt ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet må utgreiast nærmare i detaljreguleringsplan.

5.12.5. Kulturminner og kulturmiljø

Nye utbyggingsområde rammar ikkje kjente kulturminner eller kulturmiljø. Unntaket er 3 bustadar i Høyanger sentrum som er registert i Riksantikvaren sitt NB register som er lagt ut kombinert byggje- og anleggsføremål.

Alle automatisk freda kulturminner er vist i plankartet med rune R. Vedtaksfreda kulturminne har fått omsynssone d)- bandlegging etter lov om kulturminne. Samtidig har randområde til vedtaksfreda

kulturminne, miljø som er viktige historieforteljarar, samt listeførte kyrkjebygg fått omsynssone c) – bevaring kulturmiljø.

Konklusjon; Totalt sett blir kulturminne og kulturmiljø godt teke i vare og sikra i kommuneplanen sin arealdel. Kulturminne og kulturmiljø som ikkje har vedtaksstatus har fått styrka vern.

5.12.6. Friluftsliv og rekreasjon

Det er lagt inn bygge og deleforbodslinje mot sjø, samt langs vassdrag der det er utbyggingspress. I fastsetjinga av linja er verdi m.o.t. friluftsliv og rekreasjon vurdert. Det er også eit generelt byggeforbod på 30 meter langs vassdrag.

Planen har fokus på å sikre samanhengande grønstrukturar, spesielt i strandsona i Vadheim og på Kyrkjebø, samt langs Daleelva i Høyanger tettstad. Totalt er 571 daa avsett til grønstruktur, med underføremål, der 79 daa er framtidig arealbruk.

Konklusjon; Friluftsliv- og rekreasjonsverdiar har i større grad fått eit sterkare vern der ein sikrar at viktige område ikkje blir nedbygd. Dette gjeld spesielt i sentrumsnære områder.

5.12.7. Born og Unge

Dei nye utbyggingsområda vil ikkje få nokon negativ konsekvens av betyding då ein ikkje har råka område nytta av born og unge. Planen legg opp til at ein sikrar samanhengande grønstrukturar, noko som sikrar nærområde nytta til leik og rekreasjon.

Det er i tillegg lagt inn ny gang- og sykkelveg i Høyanger sentrum som betrar moglegheita for born og unge å ferdast trygt mellom ulike aktivitetar.

Konklusjon; Arealbruksendringane endrar i liten grad på forholda for born og unge.

5.12.8. Transportbehov og energiforbruk

Høyanger kommune har spreidd busetnad, samt større tettstadar på nordsida av Sognefjorden. Det er eit mål å oppretthalde denne busetnaden der ein arbeider for å styrkje dei ulike tettstadane, samtidig som ein opnar for noko spreidd bustadbygging. Dei ulike utbyggingsområda har difor større geografisk spreiing enn det som er optimalt m.o.t. til transport og energiforbruk, noko som igjen bidreg til auka transport og energiforbruk. Det er t.d. lagt til rette for næringsareal i nærleiken til alle tettstadane i kommunen.

Konklusjon; Arealbruksendringane er ikkje optimale med omsyn til framtidig transport og energiforbruk. Det er ein konsekvens av Høyanger kommune sin geografi, og eit ønskje om å oppretthalde busetnad i heile kommunen. Konsekvensane er akseptable.

5.12.9. Tettstadutvikling

Sentrumsutvikling er ein vedteken arealstrategi. I planen har ein definert alle sentrumsområde som sentrumsføremål med moglegheit for å kombinere ulike aktivitetar/føremål som naturleg høyrer til sentrum. Dette med bakgrunn i eit ønskje om å skape ein diversitet og eit mangfald som gir auka fleksibilitet og aktivitet gjennom heile døgnet.

Enkelte områder som er spesielt viktige med omsyn til vidare tettstadutvikling er lagt inn med omsynssone fornying og/eller krav om felles planlegging. Dette for å få eit felles og tilstrekkeleg overordna fokus på korleis området skal utvikle seg vidare. Det er vidare lagt til rette for bustadutvikling av alle tettstadane i kommunen.

Konklusjon; Arealbruksendringane blir vurdert til å ha positiv konsekvens for tettstadutvikling og sentrumsutvikling.

5.12.10. Næringsutvikling

Planen legg til rette for næringsareal i alle tettstadane i kommunen. Strategi om å oppretthalde aktivitet i alle tettstadar/bygdelag gjer det vanskeleg å oppnå særleg grad av samlokaliseringseffekt. Ein har forsøkt å unngå små og avgrensa areal utan utvidingsmoglegheiter, men dette har kun lykkast delvis. Ein del endringar frå tidlegare arealplanar, med omsyn til areal avsett til næring, har hatt som hensikt å betre akkurat dette.

Planen opnar i liten grad for at akvakultur som næring skal kunne utviklast. Unntaket er utviding av nokon allereie eksisterande lokalitetar på sørsida av Sognefjorden.

Konklusjon; Arealbruksendringane sikrar nok areal til å dekke forventa arealbehov, men ein oppnår ikkje i tilstrekkeleg grad fordelane ved samlokalisering. Totalt sett har likevel arealbruksendringane positiv konsekvens for næringsutvikling.

5.12.11. Infrastruktur og offentlege tenestar

Utbyggingsområde er generelt søkt å legge til eksisterande infrastruktur og offentleg tenestetilbod. Dette gjeld alle områder med unntak av utbyggingsområder for fritidsbustad. Fritidsbustadar har blitt plassert i nærleik av eksisterande vegsystem for å unngå nye inngrep.

Bustadfeltet B102 på Dale i Høyanger, B101 i Bjordal og B98 i Vadheim skal knytast til kommunalt vatn og avlaupsanlegg. Dei to andre bustadområda utløyser krav om private anlegg.

Planen legg opp til utbetring av Fylkesveg 55, noko som vil styrke infrastrukturen mellom Høyanger og Vadheim/Førde, samt etablering av nytt kaianlegg for utskiping av tømmer. Sistnemnde er infrastruktur som manglar i regionen.

Konklusjon; Arealbruksendringane er ikkje av eit slikt omfang at dei belastar eksisterande infrastruktur eller offentlege tenestetilbod i vesentleg grad.

5.12.12. Samfunnstryggleik

Det føreligg ei overordna risiko – og sårbarheitsanalyse for Høyanger kommune frå 2013 der ein har fokus på temaa infrastruktur, helse, natur og klima, gass, brann, ulykker, forureining, samt sabotasje og terror.

Det er ikkje lagt inn nye utbyggingsområde som er kjent at aukar risiko eller sårbarheit. Fleire område som ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Omsynssona tek i hovudsak utgangspunkt i aktsomheitskart frå Skrednett, og er så unøyaktige at dei ikkje kan ligge til grunn for ei endeleg avgjersle kring risiko og sårbarheit ved ny utbygging. Planen stiller krav om at dette blir følgt opp ved reguleringsplan og/eller byggesak.

Ein har aktivt brukt omsynssoner som viser område med restriksjonar og/eller krav til vidare oppfølging. Dette gjeld til dømes omsynssone for drikkevasskjelder, flaumsoner og skredfare.

Konklusjon; Planforslaget blir vurdert å ha små konsekvensar i med omsyn til risiko og sårbarheit.

6. Risiko og sårbarheitsanalyse (ROS) - nye arealføremål

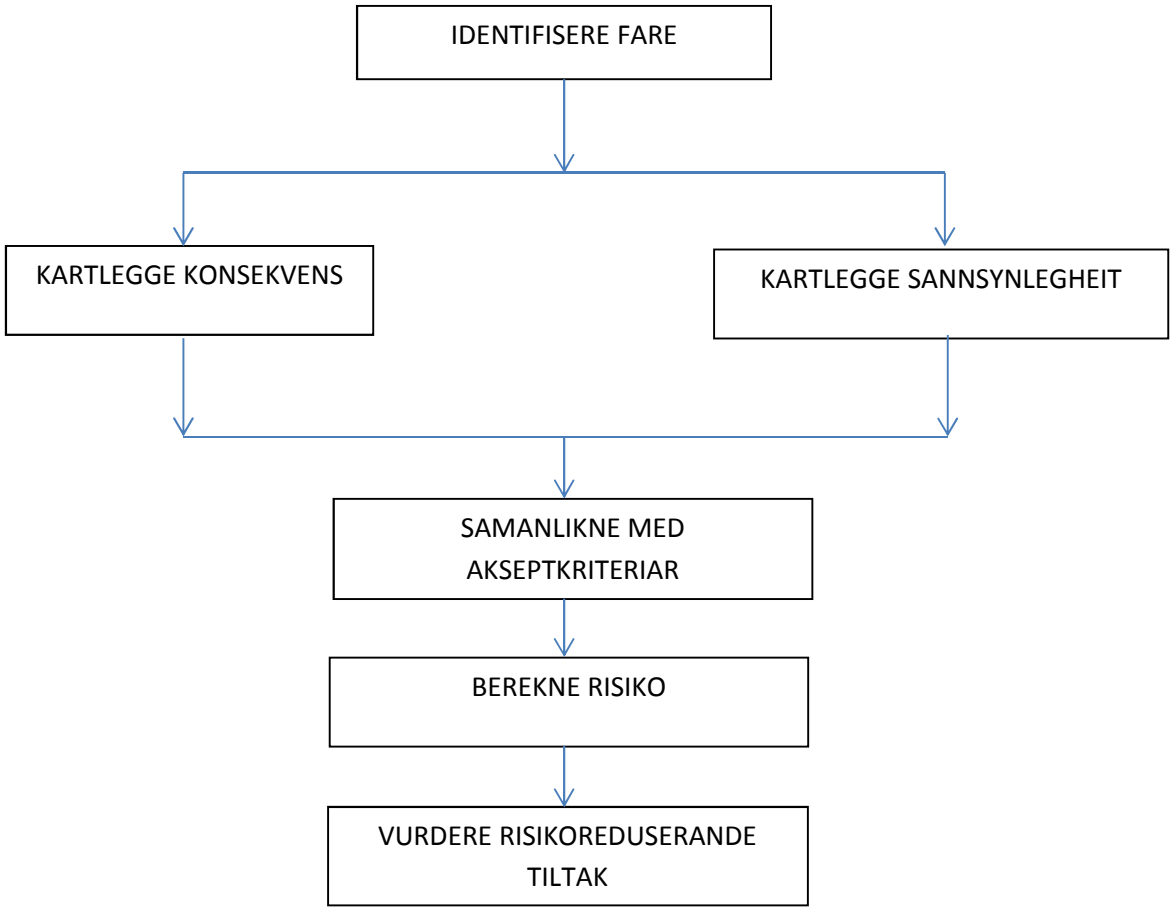
Føremålet med risiko- og sårbarheitsanalyse er å medverke til eit meir robust samfunn gjennom å identifisere uønskte hendingar, vise konsekvensane av desse, samt føreslå tiltak for å avgrense skade og redusere konsekvensen om ei slik hending inntreff. Målet er å ikkje bygge ny fare inn i samfunnet.

ROS analysen tek for seg nye område avsett til utbyggingsføremål. Med bakgrunn i ev. fare som avdekkast knytt til ny arealbruk blir det stilt krav om avbøtande tiltak, eller vidare oppfølging i reguleringsplan eller byggesak.

Omgrepet risiko uttrykker den fare som ei uønskt hending representerer for menneskjer, miljø, økonomiske verdiar og samfunnsviktige funksjonar. Risiko er eit resultat av sannsynlegheita (frekvensen) og konsekvensane av uønskt hendingar.

6.1. Metode

Alle nye arealføremål har blitt vurdert med bakgrunn i følgjande modell. Kunnskapsgrunnlaget som ligg til grunn for ROS analysen baserast først og fremst på referansegruppa sin kunnskap og kompetanse. Ut over dette er det nytta ulike kartdatabasar som Fylkesatlas, skrednett, osv. , samt Høyanger kommune sin overordna ROS analyse frå 2013.



6.2. Risikomatrise/vurderingsgrunnlag

Utgangspunktet for risikomatrisa er ei tradisjonell matrise der risiko er produktet av sannsyn og konsekvens.

6.2.1 Risikomatrise

Konsekvens	Sannsynleg			
	Lite sannsynleg	Noko sannsynleg	Sannsynleg	Svært sannsynleg
Ubetydeleg				
Ein viss fare				
Alvorleg				
Kritisk				
Katastrofalt				

Raude felt indikerer høg risiko. Det blir anten stilt krav om meir detaljert ROS analyse/kunnskapsinnhenting før tiltak setjast i verk, eventuelt må det gjennomførast risikoreduserande tiltak. **Gult felt** indikerer risiko der det bør gjennomførast risikoreduserande tiltak så langt det er forsvarleg utifrå til dømes økonomiske forhold, eller der det må gjennomførast meir detaljert ROS analyse/kunnskapsinnhenting. **Grønt felt** indikerer akseptabel risiko.

Tabell for sannsynlegheit

I Høyanger kommune er det definert ei slik avgrensing i høve sannsynlegheit for at ei hending skal oppstå.

Omgrep	**Poeng**	**Intervall**
Lite sannsynleg	1	Mindre enn ein gong kvart 50. år
Noko sannsynleg	3	Mellom ein gong kvart 10. år og ein gong kvart 50. år.
Sannsynleg	5	Mellom ein gong i året og ein gong kvart 10. år.
Svært sannsynleg	7	Ein gong i året eller oftare.

Tabell for konsekvens

Høyanger kommune har fastlagt kva nivå ein vurderer risiko og sårbarheit ut frå, og på kva nivå det må gjerast ytterlegare tiltak for å trygge samfunnet. Konsekvensar av uønskte hendingar blir vurdert utifrå følgjande akseptkriteria for liv og helse, miljø og materielle verdiar.

Omgrep	*Poeng*	*Liv og helse (menneske)*	*Miljø (jord, vatn, luft, m.m.)*	*Materielle verdiar*
Ubetydeleg	2	Få og små personskader	Ubetydeleg skade på miljøet	Skader for inntil 200.000,-
Ein viss fare	4	Alvorleg personskade, dødsfall kan førekomme	Miljøskader som krev mindre tiltak	Skader for intill 1.000.000,-

Alvorleg	6	Inntil 4 døde, inntil 10 alvorleg skadde/sjuke	Miljøskader som krev større tiltak	Skader for inntil 10.000.000
Kritisk	8	Inntil 10 døde, inntil 20 alvorleg skadde/ sjuke	Omfattande og langvarig skader på miljøet	Skader for inntil 50.000.000
Katastrofalt	10	Over 10 døde, over 20 alvorleg skadde/sjuke	Omfattande og uopprettelege skader på miljøet	Skader for over 50.000.000.

6.3. Kartlegging av potensielle faremoment for dei ulike innspelsområda.

Følgjande forhold har blitt vurdert i analysen;

Natur- og miljøforhold (NM)	Snø eller steinskred/-sprang, flodbølgjer som følgje av skred, kvikkleire eller anna ustabilitet, flaum/flaumskred, overvatn, radon, skog-/lyngbrann, stormflo, vind, sårbar flora, verneområde, vassdragsområde, kulturminne/-miljø?
Verksemdrisiko (VR)	Anlegg/verksemd som utgjere ein risiko, m.m.
Ureining (UR)	Fare for akutt ureining, støy og støv, høgspentlinjer, forureina grunn, m.m.
Beredskap (BR)	Sløkkevasskapasitet, tilkomst utrykkingskøyretøy, m.m.
Infrastruktur (IS)	Trafikkulykker, manglande kapasitet i kraftforsyning, tele/data, VA-system.
Andre forhold (AF)	Sabotasje/terror, anna kriminalitet, farlege terrengformasjonar, m.m.

6.3.1. Nye område for fritidsbusetnad

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
F91	Ortnevik							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F92	Bjordal							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare. Listeført kyrkjebygg i nærområde.
F93	Åkre							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F94	Åkre							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F95	Lavik, Ytre Hellefjord							Høgspentlinjer går gjennom områder
F96	Øvre Værholmen							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F97	Øvre Lavikdal							Grenser til Sørestrandvatnet natur-reservat.
F98	Torvund							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F99	Norevik							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F100	Merket, Kyrkjebø							
F101	Bjordal							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare, samt omsynssona for

								havnivåstigning og stormflo.
F102	Tredal							Dårleg tilkomst for utrykkingskøyretøy, dårleg sløkkevasskapasitet.

6.3.2. Nye område for bustad

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
B95	Østerbø							
B96	Bjordal							Listeført kyrkjebygg i nærområde.
B97	Torvund							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
B98	Nedre Hovland, Vadheim							Området ligg innanfor omsynssone stormflo/havnivåstigning.
B99	Dale							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.

6.3.2. Nye område for næringsverksemd

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
N25	Ortnevik							Området ligg innanfor omsynssone stormflo/havnivåstigning.
N26	Tangen							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
N27	Søreide							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare. Utsatt for stormflo/havnivå-stigning.
N28	Sørebø							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare. Utfylling i Østerbøvatnet.
N29	Osland							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare, samt forventa havnivåstigning/ stormflo.
N30	Lavik							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare
N31	Alværa-Aven (Rå)							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare
N32	Vadheim							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare

6.3.3. Nye område for samferdsletiltak

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
SH5	Monsenden/Sørevika							Viktig naturtype (verdi B). Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
	Høyanger (Sæbø)							Daleelva er flaumsikra.
	Kvernhaugtunnelen							Strekninga ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
	Hovdetunnelen							Strekninga ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
	Tronvik-Ulvåna							Delar av strekninga ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.

6.3.5. Nye område for kombinert bygg- og anlegg

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
BKB8	Svartemyr ferjekai							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare
BKB9	Høyanger sentrum							

6.3.6. Nye område for råstoffutvinning

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
BRU 7	Øvre Lavikdal							

6.3.7. Område for LNF spreidd der ein opnar for nye tiltak.

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
LS 1	Ortnevik							SEFRAK registrerte bygg.
LS 2	Hest							Ligg delvis innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LS 4	Massnes							Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. SEFRAK bygg.
LS 5	Lavikdalen							Grensar til rik kulturlandskapssjø. Ligg delvis innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LS 6	Lavikdalen							Mogleg støy og ureining frå nærliggande næringsområde.
LS 7	Klævold							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LSF 3	Furehaugen							Område ligg innanfor omsynssona for havnivåstigning/stormflo, samt ras- og skredfare.
LSF 4	Lavik							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LSF 5	Bruås							
LSF 6	Rå							Område ligg innanfor omsynssona for havnivåstigning/stormflo, samt ras- og skredfare.
LSF 7	Ullebø							Område ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.
LSF 8	Guddal							Område ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.
LSF 9	Guddal							Delar av område ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Grensar til våtmarksområde.
LSF10	Frivik							Område ligg delvis innanfor omsynssona for havnivåstigning /stormflo, samt ras- og skredfare.
LSF	Synken/Ulldal							Ligg innanfor nedslagsfeltet for

15								drikkevatn.
LSF 16	Breidal							Delar av området ligg innanfor nedslagsfelt drikkevatn.
LSF 19	Raa							

6.3.8 Nye område for fritids og turistføremål

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
BFT12	Torvund							Ligg i nærleiken til lokalt viktig naturtype.

6.3.9 Nye område for akvakultur

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
VA11	Bjønnspjotneset							

6.4 Oppsummerande tabell

Konsekvens	Sannsynleg			
	Lite sannsynleg	Noko sannsynleg	Sannsynleg	Svært sannsynleg
Ubetydeleg	F100, Høyanger (Sæbø), B95, BKB9, LS1, LSF5, LSF10, BFT12	F95, LS6,		Kvernhaugtunnelen, Hovdetunnelen, LSF19.
Ein viss fare	F98, B96, B97, F91, F93, LS2, LS5,	F97, F94, F96, F99, N28, BKB8		
Alvorleg	B99, N29, LS4, LS7, LSF3, LSF4, LSF6, LSF7, LSF8, LSF9,	F92, N30, N27, B98, F102, LSF15, LSF16,	N31, SH5, F101	
Kritisk	N32	N26, N25		
Katastrofalt				

For område avsett til utbygging i gul risikosone er det krav om at forhold avdekka i ROS - analysen blir vurdert nærmare i reguleringsplan eller ved søknad om tiltak. Ev. risikoreduserande tiltak skal gjennomførast.

For alle område som ligg innanfor omsynssone faresone i plankartet, og som er nemnt i ROS analysen at ligg innanfor omsynsone for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo, eller generell flaumfare, skal det gjerast eigne vurderingar om behov for å gjennomføre tiltak jf. *Forskrift om tekniske krav til byggverk TEK 10, kap. 7. Sikkerheit mot naturpåkjenningar.* Dette gjeld sjølv om dei er plassert i grønt felt med akseptabel risiko utifrå akseptkriteria definert av Høyanger kommune.

7. Arealrekneskap

Føremål PBL 2008	Eksisterande		Framtidig	
Areal er gitt i daa (1000m²).				
1. Bygningar og anlegg				
Bustadar	B1 – 94	1.784	B95 - 99	50
Fritidsbusetnad	F1 – 90	1.707	F91-102	278
Sentrumsformål	BS1 - 2	35	BS3 – 10	115
Forretningar	FO1 - 3	65		
Offentleg eller privat tenesteyting	BOP1 – 26	271		
Fritids- og turistføremål	BFT1 – 11	197	BFT12	6
Råstoffutvinning	BRU1 - 6	272	BRU7	6
Næringsverksemd	N1 – 25	552,6	N26 – 32	87,2
Idrettsanlegg	BIA1 - 6	512		-
Andre typar bygningar og anlegg	BAB1 – 36*	58		
Grav- og urnelund	BGU1 - 5	21		
Kombinert byggje- og anleggsformål	BKB1 – 7	34	BKB8 - 9	13
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
Areal	S1 - 7	34		
Hamn	SH1 - 4	8	SH5	5
Kollektivknutepunkt	SK1	6		
Parkering	SP1 - 15	53		
3. Grønstruktur				
Grønstruktur	G1 - 6	65	G7 – 8	4
Naturområde			GN1	22
Turdrag	GTD 2	90		
Friområde	GF1 – 18GF29	340	GF19 - 27	44,2
Park	GP1	4	GP2	8
4. Forsvaret				
Forsvaret				
5. Landbruks-, Natur- og friluftsformål og reindrift				
LNFR		830.788	L1 - 8	110
LNFR spreidd – generell	LS1 – 8	494		
LNFR spreidde bustader	LSB1 - 2	64		
LNFR spreidd fritidsbusetnad	LSF1 - 18	1.641	LSF19	12
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone				
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.		264.169		
Ferdsel	VFE1-VFE3	718		
Småbåthamn	VS1 - 9	65		
Fiske	VFI - 8	4701		
Akvakultur	VA1 – 10 (+12)	1022	VA11	33
Drikkevatn	VD1 - 5	6672		
Friluftsområde	VFR1- 7	92		
Kombinert	VKA1 – 2, VKA4	185	VKA3	20
*Naustområder***		*14*		

Omsynssoner PBL 2008			Framtidig
Arealene er gitt i daa (1000m²).			
KpFareSone			
Ras- og skredfare (310)	H310_1		
Flaumfare (320)	H320_1	1596	
Skytebane (360)	H360_1 – H360_4	205	
KpGjennomføringSone			
Fornying (830)	H830_1 – H830_3	48	
KpAngittomsynSone			
Omsyn landskap (550)	H550_1	170	
Bevaring naturmiljø (560)	H560_1	872	
Bevaring kulturmiljø (570)	H570_1 – H570_14	323	
KpBandleggingSone			
Bandl. etter lov om naturvern (720)	H720_1 – H720_2	81949	
Bandl etter lov om kulturminner (730)	H730_1 – H730_3	40	
Bandl. etter andre lover (740)	H740_1 - H740_2	686	H740_3 + H740_4 937
KpDetaljeringSone			
Reguleringsplan gjelder fortsatt (910)	H910_planid (17stk)	1344	
KpBestemmelseOmråde			
Krav om reguleringsplan	#1 - #3	73	
Forhold som skal avklarast og belysast	#4	14	
KpSikringSone			
Nedslagfelt drikkevatn	H110_1 - H110_5	63722	

*BAB1-7 Naust, BAB8-24 Komtek, BAB25-35 Kraftproduksjon, BAB36 Telekom.

**Avsett som andre typar bygningar og anlegg og merka med Naust i plankartet. 14 daa ligg i summen for BAB.

*** F46 er teke ut av planen etter 1. gangs høyring.

**** GTD1 er teke ut av planen etter 1. gangs høyring.

***** H570_12 er blitt ein del av H570_11 etter 1. gangs høyring.

Føresegner - Kommuneplanen sin arealdel

RETTSVERKNADAR AV KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

Kommuneplanen skal leggast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i planområdet og bindande for tiltak som er nemnd i Plan og bygningslova (PBL.) § 1-6, samt § 20-1, første ledd bokstav a til m.

Tiltak kan ikkje setjast i verk om dei er i strid med fastsatt arealbruk i kommuneplanen sin arealdel, gjeldande kommunedelplanar eller gjeldande reguleringsplanar. Dette gjeld også tiltak som kan vere til ulempe for gjennomføring av planen.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. PBL. § 11-6. Planomtalen er rettleiande og representerer kommunen sine ønskjer for framtidig utvikling og skal leggast til grunn i all arealplanlegging og byggesakshandsaming.

Kommuneplanen sin arealdel gjeld ved motstrid framføre eldre reguleringsplanar og kommunedelplanar jf. PBL § 1-5 om ikkje anna er vist i kartet jf. PBL § 11-8, bokstav f eller lista opp i tabell nedanfor.

Avvik frå fastsett arealbruk eller føresegner må handsamast som dispensasjonssak.

Følgjande planar skal gjeld framføre kommuneplanen sin arealdel ved ev. motstrid;

PlanID	***Plannavn***	***Vedtaksdato***
200202	Reguleringsplan Vadheim Nord	12.02.2002
200401	FV 92 Matre – Bjordal Parsell Furuhaugen – Nyebrufjell	25.05.2004
200403	Reguleringsplan delar av Østerbø Gnr. 16 bnr. 5, 10 og 18	17.06.2004
200503	Reguleringsplan Torvund - Teigen	20.12.2005
200701	Hytteområde på Klævoldneset	13.03.2008
200703	Reguleringsplan for kraftstasjon og skytebane ved Eiriksdal kraftverk – området ved K2	21.06.2007
200705	Hjetland trafikk og industriområde	03.10.2007
200803	Kommunedelplan for Stordalen 2008 – 2019	16.12.2008
200901	Reg. end. E39 Torvund – Teigen, pars. Norevik Fagernes	16.06.2009
200903	Kveiteoppdrettsanleg Slantevika	24.09.2009
200904	Reguleringsplan for Vamråk, gnr bnr 1 og 6 m.fl.	24.09.2009
201001	Småbåthamn, Norevik	17.12.2010
201201	Reguleringsplan for E 39 Lavik ferjekai	21.06.2012
201202	Detaljregulering Ortnevik sentrum	23.10.2012
201302	Detaljreguleringsplan for Midtneset	25.04.2013
201305	Lavik, Område B/F/K 3	13.06.2013
201304	Næringsområde Øvre Sæbø	13.06.2013

KAP. 1 GENERELLE FØRESEGNER PBL § 11-9.

§ 1.1 Krav om reguleringsplan (PBL. § 11-9 nr. 1)

1.1.1. I område avsett til eksisterande eller framtidig bygg og anlegg etter PBL. § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter PBL. § 11-7 nr. 2 kan det ikkje gjennomførast tiltak nemnd i PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l før det føreligg reguleringsplan.

1.1.2 Kravet til plan gjeld ikkje mindre område og tiltak (inntil 3 tomter for einebustad eller 3 tomter for fritidsbusetnad) så lenge;

- *Området ikkje ligg innanfor byggegrense mot sjø jf. kommuneplanen sitt arealplankart.*
- *Tiltaket ikkje inneberer store terrenginngrep.*
- *Tiltaket ikkje inneberer vesentlege endringar og/eller konsekvensar/ulemper for nærområdet med omsyn til trafikkavvikling, tilkomst og anna infrastruktur.*
- *Tiltaket ikkje inneberer vesentlege endringar og/eller konsekvensar med omsyn til leikeplass/uteareal og fritids – og rekreasjonsmoglegheiter.*
- *Tiltaket ikkje inneberer fare for forureining og utslepp, samt ras, flaum, radon, osv.*
- *Tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for landbruksdrift.*

1.1.3 Tiltak som ikkje krev reguleringsplan skal ikkje overstig maks BYA 35% for einebustadtomter og maks BYA 20% for fritidsbustadtomter med storleik opp til 1000m2. Ved større tomter skal 1000m2 leggjast til grunn for utrekning av BYA. For fritidsbustadar er maks bruttoareal 200 m2, maks gesimshøgde 4m og maks mønehøgde 7 m. For einebustadar er maks mønehøgde 9m.

1.1.4 I område fastsatt i arealplankartet med omsynssone jf. PBL. 11-8 bokstav e, kan det ikkje gjennomførast tiltak nemnd i PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l før det føreligg reguleringsplan for det aktuelle området.

1.1.5 Innafor område avsett til sentrumsføremål kan det stillast krav om reguleringsplan uavhengig av storleik på prosjekt /-tiltak i dei tilfelle der prosjektet eller tiltaket vil få konsekvensar for vidare utvikling av området.

1.1.6 Arealoverføring jf. matrikkellova § 15, samt tiltak jf. PBL § 20- 1 bokstav m kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan. For sistnemnde gjeld fritak frå krav om reguleringsplan tiltak vurdert av Høyanger kommune som mindre vesentlege.

§ 1.2 Krav om utbyggingsavtale (PBL. § 11-9 nr. 2)

1.2.1 Ved gjennomføring av vedteken kommuneplan eller reguleringsplanar, eller ved vesentleg endring av reguleringsplanar skal behov for utbyggingsavtale vurderast opp mot tiltakets omfang, infrastrukturbelastning og planprosjektet sin kompleksitet. Det er eit krav om utbyggingsavtale i tilfelle der kommunen skal overta teknisk infrastruktur, og/eller andre typar anlegg.

Retningslinjer;

Ein utbyggingsavtale kan innehalde;

- Krav til opparbeiding av teknisk infrastruktur (veg, parkeringsplassar, vatn, avløp, el- og telekablar, fjernvarme, gang og sykkelvegar, brann- og renovasjonsordningar).
- Krav om tilrettelegging av grøn infrastruktur (stiar og skiløyper, leikeareal, friområde og anna grønstruktur, samt framtidige avtalar som sikrar drift og vedlikehald).
- Vilkår knytt til bustadpolitiske tiltak, tal bustadar og bygningens utforming (fordeling av type bustad, storleik og minstestorleik, krav til utforming, krav til kvalitet, tilpassing til ulike brukargrupper).
- Krav til gjennomføring av andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtaket (spesielle infrastrukturtiltak, miljøtiltak, kulturtiltak, organisatoriske tiltak, utbyggingstakt og utbyggingsrekkefølgje).

Prinsippet for kostnadsdeling;

- Hovudprinsippet er at utbyggjar må dekke kostnadar innanfor planområdet som har direkte samanheng med eiga utbygging.
- Utbyggjar må også forvente å delta heilt eller delvis i finansiering av eksterne kostnadar som har direkte samanheng med utbygginga.
- Utbyggjar kan ikkje påleggjast å koste sosial infrastruktur.
- I høve der det er urimeleg å krevje at utbyggjar skal dekke heile kostnaden ved gjennomføring av plan, eller der planen kan sjåast som sentral for å oppnå vedtekne målsettingar for samfunnsutvikling i kommunen kan kommunen etter forhandlingar bidra til finansiering.

Avtaleprosessen;

- Krav om utbyggingsavtale skal avklarast i samband med oppstart av planarbeidet.
- Oppstart av forhandlingar og utbyggingsavtale skal kunngjerast, og partar som blir råka har rett til å komme med merknadar.
- Forslag til avtale skal leggast ut til offentleg ettersyn i 30 dagar.
- Utbyggingsavtalen er ikkje bindande før etter av kommunestyret har vedtatt arealplan for det aktuelle området.

§ 1.3 Krav til løysing for vassforsyning, avlaup, veg og anna transport (PBL. § 11-9 nr. 3)

1.3.1. For krav til veg gjeld Statens vegvesen sine vegnormalar, så langt ikkje anna er fastlagt i reguleringsplan.

1.3.2. Vegframføringar skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon. Store vegfyllingar skal så langt som mogleg unngåast.

1.3.3. Anlegg for vatn og avløp skal vere tilfredstillande etter Høyanger kommune sitt skjønn, og gjeldande lovverk. Ved etablering av tre einingar eller meir skal felles anlegg vurderast.

§ 1.4 Rekkefølgjekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønstruktur (PBL. § 11-9 nr. 4)

1.4.1 Tiltak jf. PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l kan ikkje setjast i verk før kommunikasjons-, vassforsynings-, elektrisitets -og avlaupstilhøva, samt vegtilkomst er tilfredsstillande etter Høyanger kommune sitt skjønn.

1.4.2. I alle område med potensiell fare for skred vist i aktsemdskart frå NVE er det krav om nærmare ras- og skredfarekartlegging før det kan gjennomførast ny utbygging med rom for varig opphald. Kravet gjeld ikkje for tiltak på eksisterande bygg med rom for varig opphald, med mindre tiltaket fører til auka tal brukseiningar.

§1.5 Byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav (PBL. § 11-9 nr. 5)

Retningslinjer;

I alle nye byggjeområde som ligg innanfor forventa havnivåstigning, og er utsett for stormflo (3 moh) skal det vurderast behov for sikringstiltak eller spesielle tiltak m.o.t. utforming av bygningsmasse.

§ 1.6 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur (PBL. § 11-9 nr. 6)

1.6.1 Ny utbygging skal i minst mogleg grad føre til at sårbare dyre- og planteartar går tapt. Biologisk viktige område skal ikkje reduserast.

1.6.2 Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei god arkitektonisk utforming når det gjeld utbyggingsmønster, volum, stiluttrykk, materialbruk, takform og fargar, samt ta utgangspunkt i god, lokal byggjeskikk. Bygningar og anlegg plasserast med best mogleg tilpassing til landskap og terreng og omgivnadar.

1.6.3 Ved ny utbygging skal eksisterande terreng og vegetasjon i størst mogleg grad takast i vare.

§ 1.7 Omsyn til bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø (PBL. § 11-9 nr. 7)

1.7.1 Ved tiltak nær eit kulturminne/kulturmiljø skal det leggast særleg vekt på ei heilskapleg vurdering med målsetting om å ta i vare kulturminnet/kulturmiljøets kvalitetar. Nye tiltak skal forholda seg til eksisterande utbyggingsstruktur og primært underordne seg kulturminne/kulturmiljøet. Tilstrekkeleg avstand til kulturminne skal vektleggast. Vegetasjon som gamle markante tre skal forsøkast bevarast.

1.7.2. Historisk, arkitektonisk eller anna kulturell verdi som knyter seg til ein bygning sitt ytre eller omliggande miljø, skal så langt som mogleg takast i vare jf. PBL § 31-1. Skilt og reklameinnretningar skal i grafisk utforming, materialbruk, utføring og fargar vere underordna desse omsyna.

1.7.3. Ved handsaming av tiltak på SEFRAK – registrerte bygningar skal det gjerast ei særskilt vurdering av verneverdi. SEFRAK – registrerte bygningar kan setjast i stand under føresetnad av at målestokk, takform, fasadar, vindaugsinndeling, dør- og vindaugsutforming i størst mogleg grad vert oppretthalden eller tilbakeført.

§ 1.8 Forhold som skal avklarast og belysast i vidare reguleringsplanarbeid (PBL. § 11-9 nr. 8)

1.8.1 Ved all utbygging skal skred, ras, flaum, alle typar ureining og anna risiko vurderast. Om tvil skal området vurderast av sakkyndig, og det skal lagast sluttrapport.

1.8.2 Ved all bustadutbygging skal ein vurdere, samt avklare behovet for areal til leik og rekreasjon.

1.8.3 I alle nye utbyggingsområder som potensielt ligg innafor forventa havnivåstigning og som kan bli råka av stormflo (3 m.o.h.) skal behov for sikringstiltak eller andre førebyggjande tiltak vurderast og avklarast.

KAP. 2 FØRESEGNER TIL AREALFØREMÅL ETTER PBL §§ 11-7 NR. 1, 2 OG 3.

§ 2.1 Bygg og anlegg

2.1.1 Bustad

2.1.1.1. Føremålet gjeld byggjeområde for bustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna felles- og leikeareal. PBL. 11-7 nr. 1

2.1.1.2. I bustadområde B82 Parken er det ikkje tillate med tiltak som bryt med eksisterande bygningsmiljø. Nye tiltak skal innarbeidast i ein heilskapleg plan for området. Planen skal godkjennast av Riksantikvaren. PBL. § 11-9 nr. 7.

2.1.1.3. For delar av bustadområde B74 på Austreim jf. omsynssone #2 for føresegnområde er det krav om reguleringsplan før tiltak nemnd i PBL. § 20-1 kan gjennomførast. Reguleringsplanen skal sikre tilkomst til og langs strandsona. PBL. 11-9 nr. 1.

2.1.1.4. For delar av bustadområde B 74 på Kyrkjebø jf. Omsynssone #4 for føresegnområde er det ikkje krav om reguleringsplan. Det skal utarbeidast situasjonsplan for heile området før tiltak jf. PBL. 20-1 kan setjast i verk. PBL 11-9 nr.1.

2.1.1.5. For delar av bustadområde B 54 Hovland i Vadheim jf. omsynssone #1 for føresegn-område er det krav om reguleringsplan før det kan setjast i verk tiltak jf. PBL 20-1. PBL 11-9 nr. 1.

2.1.2 Fritidsbustad

2.1.2.1 Føremålet gjeld byggjeområde for fritidsbustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal jf. PBL 11-7 nr.1

2.1.2.2. I område avsett til fritidsbustad skal tal interne vegar haldast på eit minimum. Parkering skal i størst mogleg grad samlokaliserast. PBL § 11-9 nr. 3.

2.1.2.3. I fritidsbustadområde F97 er det krav om at ein i reguleringsplan tek spesielt omsyn til naturverdien Sørestrandvatnet utgjer. Tiltak skal utformast med sikte på minst mogleg innverknad/skade på naturreservatet. PBL 11-9, nr.6.

2.1.2.4. For fritidsbustadområde F87 er det krav om reguleringsplan før nye tiltak kan setjast i verk. PBL11-9, nr1.

2.1.2.5. Innanfor område avsett til eksisterande fritidsbustad kan det oppførast tiltak på tomter frådelt til føremålet. Fortetting er ikkje tillete. PBL §11-9, nr.5.

Retningslinjer fritidsbustadar;

Kode	*Områdenamn*	***Maks tal nye einingar***
F91	Ortnevik	**20**
F92	Bjordal	**13**
F93	Åkre	**3**
F94	Åkre	**3**
F95	Lavik/YtreHellefjord	**3**
F96	Øvre Værholmen	**4**
F97	Øvre Lavikdal	**7**
F98	Torvund	**5**
F99	Norevik	**3**
F100	Merket	**5**
F101	Bjordal	**5**
F102	Tredal	**3**

2.1.3 Sentrumsføremål

2.1.3.1. Føremålet gjeld sentrumsområde med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som forretning, tenesteyting, bustad, grøntareal, infrastruktur, hotell/overnatting og kulturtilbod jf. PBL § 11-7 nr.1. Det er ikkje tillate med industri, eller anna verksemd som kan føre til vesentleg trafikk- eller miljømessige ulemper, eller som er til fare eller sjenanse for omgivnadane.

2.1.3.2. I område avsett til sentrumsføremål er det tillat med kombinerte bygg for ulike sentrumsfunksjonar. I den grad det er mogleg skal publikumsretta aktivitet leggast til gatenivå og vere planlagt i tråd med krav til universell utforming. PBL § 11-9 nr. 5.

2.1.3.3. I sentrumsområde BS 8, jf. Omsynssone #3 for føresegnsområde, i Høyanger sentrum, skal eksisterande kvartalstruktur oppretthaldast. Bygningar skal orientere seg mot gate, og lukka fasadar mot tilstøytande gate er ikkje tillate. PBL § 11-9 nr. 5.

2.1.3.4. For sentrumsområde BS 4 og BS 6 i Vadheim skal det utarbeidast reguleringsplan før tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l kan setjast i verk. PBL § 11-9 nr.1.

2.1.4. Forretningar

2.1.4.1. Føremålet omfattar areal og bygningar for detaljhandel. Privat eller offentleg tenesteyting er også tillate. PBL §11-7 nr.1.

2.1.4.2. Bygningar skal orientere seg mot gate, og lukka fasadar mot tilstøytande gate er ikkje tillate. PBL § 11-9 nr. 5.

2.1.5 Offentleg eller privat tenesteyting

2.1.5.1. Føremålet omfattar areal og bygningar for ulike former for privat eller offentleg tenesteyting. PBL §11-7 nr.1.

2.1.6 Fritids- og turistformål

2.1.6.1 Føremålet omfattar utleigehytter og andre typar overnattingsanlegg som drives i kommersiell samanheng. PBL §11-7 nr.1.

2.1.7 Næring

2.1.7.1 Føremålet omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. PBL §11-7 nr.1.

2.1.7.2. Det er ikkje tillate med etablering av daglegvare eller detaljvarehandel. Mindre forretningsverksemd eller tenesteyting som ei forlenging av eksisterande aktivitet er tillate. PBL §11-9 nr.5.

2.1.7.3. Nye verksemder skal ikkje plasserast slik at dei er til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet. PBL §11-9 nr.6.

2.1.7.4 For næringsområde N28 skal reguleringsplan ta særskilt omsyn til naturtypen Østerbøvatnet utgjer for slik å minimere skade på førekomsten sin økologiske tilstand. Elveosen i vest skal i størst mogleg grad takast i vare, og utforming skal ha ei form tilpassa dagens strandlinje. PBL 11-9, nr.6.

2.1.8 Råstoffutvinning

2.1.8.1. For område avsett til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg utviding av eksisterande uttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som er nemnt i PBL § 20-1 eller gjennomførast frådeling til slike føremål før området går inn i ein reguleringsplan. PBL § 11-9 nr. 1.

2.1.8.2. Reguleringsplan skal innehalde krav om driftsplan. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden, og det skal gå fram korleis området skal sjå ut etter ferdig uttak. Område med lausmassar skal i størst mogeleg grad førast tilbake til opphavleg bruk. PBL § 11-9 nr. 1.

2.1.9 Idrettsanlegg

2.1.9.1 Føremålet omfattar større idrettsanlegg som skibakkar, stadion, og liknande. PBL § 11-7 nr. 1.

2.1.10 Andre typar bygg og anlegg

2.1.10.1 Føremålet omfattar areal og bygningar for kommunaltekniske anlegg, samt område for andre større terrenginngrep som ulike typar kraftanlegg (vindkraft og små vasskraftverk) PBL § 11-7 nr. 1.

2.1.11 Grav og urnelund

2.1.11.1. Føremålet omfattar kyrkjegardar og offentlege gravplassar som går inn under lov om kyrkjegardar. Det omfattar også gravplassar for trussamfunn utanom den norske kyrkja. PBL § 11-7 nr. 1.

2.1.12 Kombinert bygge – og anleggsføremål

2.1.12.1. I område BKB 1 er det tillate med kombinasjon av bustad/fritidsbustad.

2.1.12.2 I område BKB 2 er det tillate med kombinasjon av forretning/næring.

2.1.12.3. I område BKB3er det tillate med kombinasjon av næring/forretning/tenesteyting/bustad.

2.1.12.4. I område BKB 4 er det tillate med kombinasjon av næring og småbåthamn/naust

2.1.12.5. I område BKB 5 er det tillate med kombinasjon av bustad og næring.

2.1.12.6. I område BKB 6 er det tillate med kombinasjon av bustad og næring/forretning.

2.1.12.7. I område BKB 7 er det tillate med kombinasjon av næring/forretning og tenesteyting.

2.1.12.8. I område BKB8 er det tillate med kombinasjon av næring/forretning/tenesteyting/bustad

2.1.12.9. Område BKB9 er det tillate med kombinasjon av næring/forretning/tenesteyting/bustad.

§ 2.2 samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Hamn

2.2.1.1 Ved oppføring, plassering og utforming av tiltak innanfor område SH5, med tilhøyrande vegsystem, skal det takast særskilt omsyn til førekomsten av den utvalde naturtypen for å unngå forringing av naturtypen si utbreiing og førekomsten sin økologiske tilstand PBL §11-9 nr. 6. Før regulering skal det gjerast ei undersøking/kartlegging av fagkunnig biolog innanfor naturtypelokaliteten jf. PBL § 11-9 nr. 8.

2.2.1.2 For område SH5 med tilhøyrande vegsystem er det krav om reguleringsplan før tiltak jf. PBL § 20-1 kan setjast i verk. PBL §11.

§ 3 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) PBL § 11-7 NR. 5

§3.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde

3.1.1 Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar, jf. PBL § 11-7 nr. 5 bokstav a

3.1.2 Naudsynte bygningar og anlegg for landbruk og gardsbasert næringsverksemd kan oppførast i 100 – metersbeltet langs sjø dersom bygning/anlegg vert plassert i tilknyting til eksisterande tunskipnad. Dette er ikkje til hinder for tiltak med sjøretta funksjon. jf. PBL § 11-11 nr. 4

3.1.3 Det er tillate med oppføring av våningshus/kårhus på garden i tilknyting til eksisterande gardstun. Det er ikkje tillate å etablere ny tilkomst eller avkjørsle utan at det føreligg særskilte grunnar til dette.

Retningslinje;

- Fritidsbusetnad skal ikkje forståast som gardsbasert næringsverksemd. Dette gjeld også oppføring av anna bygningsmasse tenkt nytta til utleige for kommersielle føremål.
- Oppføring av stølsbygningar er tillate.
- Særskild grunn til å få etablert ny avkjørsle kan til dømes vere grunna i trafikktryggleik, ureiningsproblematikk (støy), og liknande.

§3.2. LNF - areal for spreidd bustad-, fritids-, eller næringsbygg

3.2.1. I område sett av til LNF spreidd er det ikkje krav om reguleringsplan. I tillegg til nødvendige tiltak for landbruk- og gardsbasert næringsverksemd kan det oppførast bustad-, fritids, - og/eller næringsbygg. PBL § 11-11 nr. 2.

3.2.2. Tal bygningar som kan oppførast innanfor det enkelte LNF spreidd område er definert i eiga opplisting. Utbygging skal ha karakter av å vere spreidd, og skje gjennom oppføring av enkeltståande bygg. Nye bygg skal som hovudregel plasserast i tilknyting til eksisterande bygg og infrastruktur, og trekkjast så langt som rå tilbake frå strandkanten. PBL § 11-11 nr. 1.

3.2.3. Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast situasjonsplan som viser plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysingar, materialbruk og høgder på terreng og bygg. PBL § 11-11 nr. 1.

3.2.4. Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet jf. PBL. 11-11 nr. 1.

3.2.5. For alle einebustadtomter i LNF spreidd gjeld BYA maks 35% for tomtestorleik opp til 1000m2, og maks mønehøgde 9m. Ved større tomter skal 1 daa leggjast til grunn for utrekning av BYA. For fritidsbustad gjeld tilsvarande, men BYA maks 20%, bruttoareal maks 200m2, gesimshøgde maks 4m og mønehøgde maks 7 m. PBL § 11-9 nr.5.

3.2.5. Nye tiltak jf. PBL 20-1 må ikkje plasserast slik at dei fører til ulemper for landbruksdrift. PBL § 11-11 nr. 1.

3.2.6. Påbygg/tilbygg/endring av eksisterande bygningsmasse er tillate. PBL § 11-11 nr. 2.

3.2.7. Det er ikkje tillate med frådeling eller oppføring av bustad/fritidsbustad innanfor byggegrensa til sjø og vassdrag, sjå kap. 4. Nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd, samt oppføring av landbruksbygningar er tillate. PBL § 11-11 nr. 5.

Oversikt område for LNF spreidd- generell

Kode	*Områdenamn*	*Eksisterande*	***Nye***
LS 1	Ortnevik	3	**2**
LS 2	Hest	5	**2**
LS 3	Osland	3	**0**
LS 4	Massnes	5	**3**
LS 5	Lavikdalen	6	**2**
LS 6	Lavikdalen	3	**1**
LS 7	Klævold	16	**5**
LS 8	Frivik	4	**0**

Oversikt område for LNF spreidd bustad

Kode	*Områdenamn*	*Eksisterande*	***Nye***
LSB 1	Ortnevik	3	**0**
LSB 2	Lavikdalen	4	**0**

Oversikt område for LNF spreidd fritidsbusetnad

Kode	*Områdenavn*	*Eksisterande*	***Nye***
LSF 1	Ortnevik vest	2	**0**
LSF 2	Værholmen/Lerketun	3	**0**
LSF 3	Furehaug	6	**2**
LSF 4	Lavik	6	**2**
LSF 5	Bruås	4	**2**
LSF 6	Rå	4	**4**
LSF 7	Ullebø	10	**2**
LSF 8	Guddal	13	**3**
LSF 9	Guddal	7	**2**
LSF 10	Frivik	11	**3**
LSF 11	Tronvik	3	**0**
LSF 12	Kyrkjebø	5	**0**
LSF 13	Kyrkjebø	4	**0**
LSF 14	Austreim	9	**0**
LSF 15	Synken/Ulldalen	6	**4**
LSF 16	Breidalen	8	**4**
LSF 17	Måren	5	**0**
LSF 8	Høgsvatn	6	**0**

§ 4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE PBl § 11-7 nr.6

§4.1 Byggegrense strandsone

4.1.1. Funksjonell strandsonegrense vist i plankartet utgjer bygge- og deleforbodsgrense mot sjø innanfor område definert som byggjeområde eller område for LNF spreidd utbygging. Strandlinja målast i horisontalplanet ved alminneleg høgvatn. PBL 11-9. nr.5.

4.1.2. Byggegrense fastsett gjennom reguleringsplan gjeld framføre kommuneplanen. PBL 11-9. nr.5.

Retningslinje;
Funksjonell strandsone i LNF område vist som eiga linje i plankartet er retningsgivande med omsyn til behandling av dispensasjonssøknadar og søknad om frådeling.

§4.2 Byggegrense vassdrag

4.2.1 Om ikkje anna er synleggjort i plankartet er det ei generell bygge- og deleforbodsgrense på 30 meter lang alle vassdrag. Der offentleg veg kjem innanfor utgjer den byggegrense. PBL 11-9. nr.5.

4.2.2. Byggegrense fastsett gjennom reguleringsplan gjeld framføre kommuneplanen. PBL 11-9. nr.5.

4.2.3. Bygge- og deleforbodsgrensa er ikkje til hinder for;

1. *Tiltak jf. PBL § 20-1 bokstav c og e.*
2. *Tiltak jf. PBL § 20-2. bokstav a til d.*
3. *Tiltak jf. PBL § 20-3. bokstav a til f.*
4. *Tiltak som naturleg må ligge til vassdrag.*
    a. *Naust, småbåthamn, felles kai/brygge, osv.*
5. *Frådeling ved innløysing av allereie utbygd festetomt etter tomtefestelova.*

§4.3 Fiske

4.3.1 I sjøområde som i kommuneplanen er avsett til låssetting av fisk eller Fiske har tradisjonelt fiske prioritet framføre anna aktivitet. Det må ikkje komme installasjonar i låssettingsplassane som kan hindre utøving av fiske.

§.4 Akvakultur

4.4.1 Akvakulturanlegg skal plasserast innanfor dei avgrensingar som er vist i kartet. Fortøyingar og forankringar kan strekkjast utanfor avsett areal, likevel ikkje slik at det kjem i konflikt med tilgrensande arealbruk eller hindrar og/eller sperrar ferdsel på sjøen langs strandsona. Dette gjeld også tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk og hovudfarled/bifarled.

KAP. 5 OMSYNSSONE JF. PBL § 11- 8 BOKSTAV A – F

5.1 Sikrings-, støy- og faresone

5.1.1 I omsynssone H360_1 til H 360_4 –Skytebane, kan det ikkje gjennomførast tiltak etter PBL. §§§ 20-1, 20-2 og 20-3. PBL. 11-8 a)

5.1.2 I omsynssone H310_1, Ras og skredfare, skal det før gjennomføring av tiltak etter PBL § 20-1 gjennomførast tilstrekkeleg kartlegging og vurdering av ras- og skredfare, samt nødvendige sikringstiltak. Resultatet av kartlegginga kan føre til at delar av områda ikkje kan oppretthaldast med kommuneplanens arealbruk utbyggingsføremål. PBL. 11-8 a)

5.1.2 I omsynssone H110_1 til H110_5 skal fritidsbustadar ikkje ha innlagt vatn. Fritidsbustadar skal ha godkjent biologisk toalett, forbrenningstoalett eller anna løysing godkjent av Høyanger kommune. Omsyn til drikkevatn sin kvalitet skal vege tungt ved søknad om tiltak.

5.2 Særleg omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.

5.2.1 I omsynssone H570_1 til H570_14 – Bevaring kulturmiljø skal eksisterande kulturmiljø takast i vare. Nye tiltak skal lokaliserast og utformast slik at eksisterande byggverk og landskap sin karakter oppretthaldast. PBL. 11-8 c).

5.2.2. I omsynssone H 560_1 – Bevaring naturmiljø skal det takast spesielt omsyn til naturverdiar og eksisterande terreng ved skjøtsel og tiltak. Tiltak skal utformast med sikte på minst mogleg skade på naturreservat. PBL. 11-8 c)

Retningslinje; For omsynssone H570_11 bygningsmiljø i Høyanger sentrum skal *rettleiar for ombygging/vedlikehald av eksisterande hus innan 5 ulike homogene soner i Høyanger sentrum* vere rettleiande for gjennomføring av nye tiltak.

5.3 Bandleggingssone (bandlagt etter PBL. eller andre lover)

5.3.1 Areal innanfor omsynssone H720_1 – er bandlagt etter lov om naturvern. PBL. 11-8 d)

5.3.3. Areal innanfor H740_1- omsynssone bandlagt etter anna lovverk er det tillate med anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi jf. PBL § 1-3.pkt. 2. PBL. 11-8 d)

5.3.2. Areal innanfor omsynssone H730_1 til H730_3 er bandlagt etter kulturminnelova. Pbl.11-8 d)

5.4 Sone med krav om felles planlegging.

5.4.1 Innanfor omsynssone H 830_1 kan det ikkje gjennomførast tiltak etter PBL. § 20-1, første ledd bokstav a til m før området inngår i ein samla reguleringsplan. PBL § 11-9 nr. 1.

5.4.2. Innanfor omsynssone H 830_1 kan det ikkje gjennomførast tiltak etter PBL. § 20-1, første ledd bokstav a til m før området inngår i ein samla reguleringsplan. PBL § 11-9 nr. 1.

5.4.3 Innanfor omsynssone for føresegnområde # 1 til # 3 er det krav om reguleringsplan før tiltak etter PBL. § 20-1, første ledd bokstav a til m kan setjast i verk. PBL § 11-9 nr. 1.

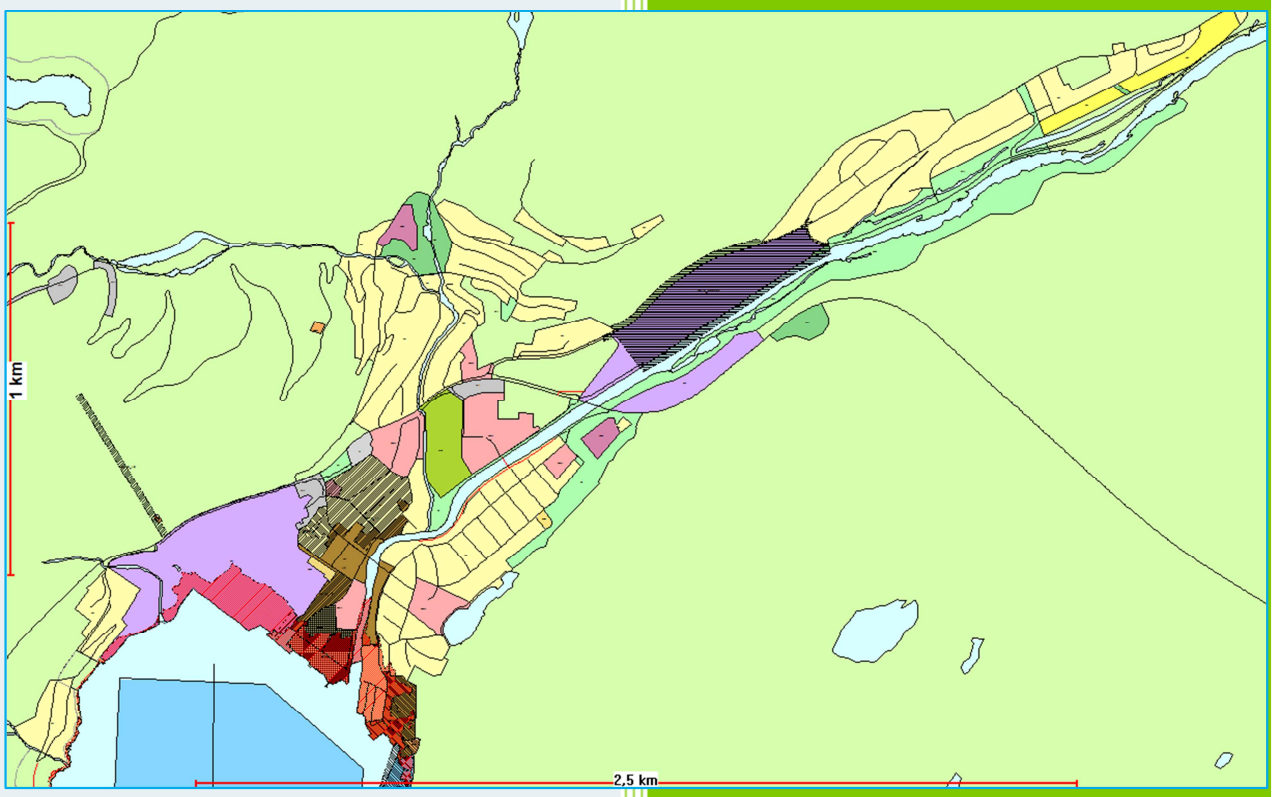
5.4.4 Innanfor omsynssone for føresegnområde #4 er det ikkje krav om reguleringsplan. Det skal utarbeidast situasjonsplan for heile området før tiltak jf. PBL 20-1 kan setjast i verk. PBL 11-9 nr.1.

5.5 Sone kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.

5.5.1 Innanfor omsynssone H 910_planid skal eksisterande reguleringsplan gjelde framføre kommuneplanen sin arealdel. PBL. §11-8 f)

2016-2028

Kommuneplanen sin arealdel



Vedtak om 1. gangs offentleg ettersyn i Kommunestyret 17.06.2014.

Vedtak om 2. gangs offentleg ettersyn i Planutvalet 30. september 2014.

Vedtak i Kommunestyret 25. februar 2016.

Høyanger kommune
eld kraft vatn

Forord

Kommuneplanen sin arealdel er hovudverktøyet for berekraftig utvikling i kommunen og ein oversiktsplan for heile kommunen sitt areal. Planen avgjer korleis utbygging eller vern skal administrerast, gjer det enklare å utarbeide meir detaljerte planar, samt gjer det raskare ta avgjersler i enkeltsaker i tråd med kommunale og regionale mål og nasjonal arealpolitikk. Den utgjør en sentral del av en samla kommuneplan – som er et politisk styringsverktøy for korleis kommunen skal utvikle seg og bli i framtida.

Kommuneplanens arealdel er også viktig for kommunen sine innbyggjarar fordi den bestemmer korleis dei enkelte areala og eigedommane kan utnyttast til utbygging, eller verksemd av ulikt slag.

Kommuneplanens arealdel har ein 12 års horisont, men skal rullerast/reviderast kvart fjerde år. Høyanger kommune vedtok sist kommuneplan i 1987. Delar av kommuneplanen sin arealdel har vore revidert i to omgangar, i perioden 1993 til 1994 og i perioden 2007 til 2009. Kommuneplanen sin samfunnsdel vart vedteke 31.01.2013, medan kommuneplanen sin handlingsdel er forventa innarbeid i Høyanger kommune sin økonomiplan hausten 2014.

Dette dokumentet utgjer planomtalen med konsekvensutgreiing og ROS (risiko- og sårbarheitsanalyse). Dokumentet utdjupar arealplankart og føresegner.

Med helsing!

Rådmann
Arve Varden

Kommuneplanleggar
Synne Nessestrand Vefring

Innhald

1. Innleiing ... 3

1.1. Føremålet med planarbeidet ... 3
1.2. Organisering ... 3
1.3. Planprosess og medverknad ... 4

2. Kommunale mål, strategiar og satsingsområde ... 4

2.1. Overordna målsettingar (kommuneplanen sin samfunnsdel) ... 4
2.2. Resultatmål (kommuneplanen sin samfunnsdel) ... 4
2.3. Vedteken arealstrategi (kortversjon) ... 5
2.4. Jordvern og landbruk ... 6
2.5. Kommunal plan for klima og energi ... 6

3. Nasjonale og regionale mål og føringar ... 6

3.1. Nasjonale rammer og føringar ... 6
3.2. Regionale forventingar og føringar ... 7

4. Skildring av plan og aktuelle tema ... 8

4.1. Generelt ... 8
4.2. Folketalsvekst og bustadbehov. ... 8
4.3. Sentrumsutvikling ... 10
4.4. Fritidsbustad ... 11
4.5. Samferdsle og teknisk infrastruktur ... 13
4.6. Grønstruktur, kulturminner, trivsel og fysisk aktivitet. ... 13
4.7. Bruk og vern av sjø og vassdrag ... 15
4.8. LNF spreidd og jordbruksareal. ... 17
4.9. Næringsareal ... 17
4.10. Omsynssone ... 19

5. Konsekvensutgreiing ... 22

5.1. Metode for konsekvensutgreiing ... 22
5.2. Grunnlag for å vurdere det enkelte tema. ... 23
5.3 Konsekvensutgreiing - fritidsbustad ... 24
5.4 Konsekvensutgreiing bustad ... 43
5.5 Konsekvensutgreiing kombinert byggje- og anlegg ... 50
5.6. Konsekvensutgreiing Næring ... 53
5.7. Konsekvensutgreiing samferdsle ... 63
5.8. Konsekvensutgreiing råstoffutvinning ... 70
5.9 Konsekvensutgreiing LNF – spreidd ... 71
5.10 Konsekvensutgreiing Fritids- og turistføremål ... 88
5.11. Konsekvensutgreiing akvakultur ... 89
5.12. Konsekvensutgreiing for planen sin samla verknad ... 90

6. Risiko og sårbarheitsanalyse (ROS) - nye arealføremål ... 95

6.1. Metode ... 95
6.2. Risikomatrise/vurderingsgrunnlag ... 96
6.3. Kartlegging av potensielle faremoment for dei ulike innspelsområda. ... 97

7. Arealrekneskap ... 101

Føresegner - Kommuneplanen sin arealdel ... 103

1. Innleiing

1.1. Føremålet med planarbeidet

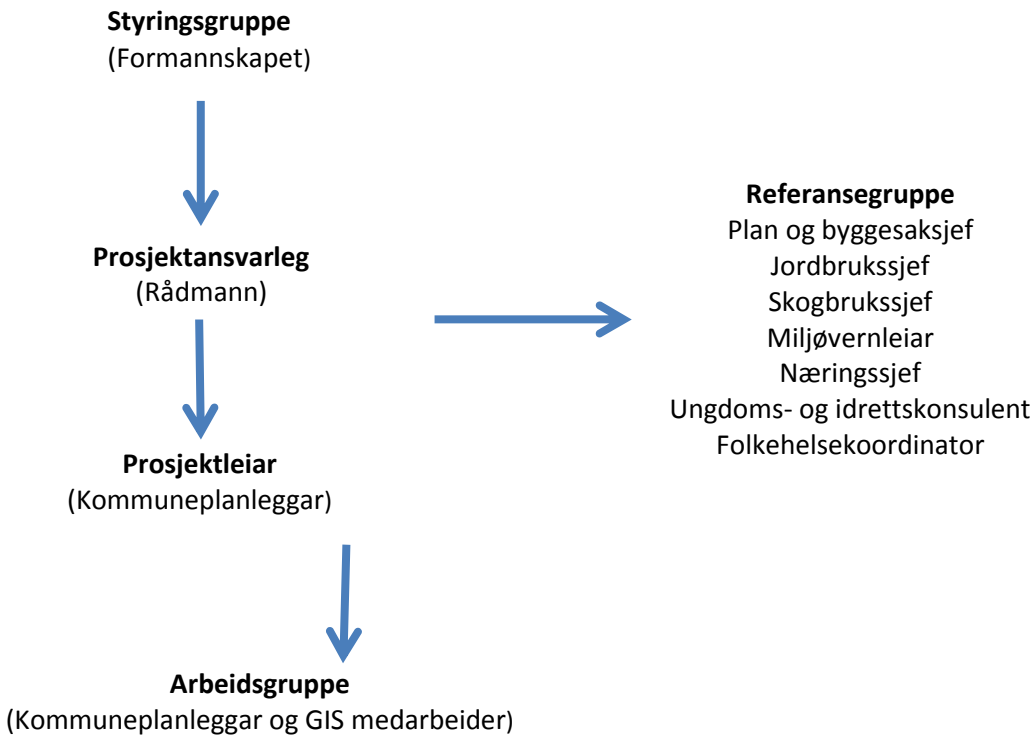
Arealdelen viser hovudtrekka i arealdisponeringa, samt rammer, føresetnadar og viktige omsyn som må takast i vare ved disponering av areal. Planen er bindande for framtidig arealbruk, og må ofte følgjast opp med detaljplan. Føremålet med planarbeidet er å sikre langsiktig og berekraftig arealbruk som legg til rette for ønska vekst og utvikling i kommunen. I tillegg skal arbeidet med kommuneplanen sin arealdel sikre at;

- Høyanger kommune har eit oppdatere planverk som tilfredstillar og samsvarar med dagens lovverk (PBL 2008), samt nasjonale retningslinjer og føringar.
- Kommuneplanen sin arealdel samsvarar med faktisk arealbruk gitt løyve til gjennom dispensasjonar-, bygge- og/eller frådelingsaker, samt reguleringsplanar.

Endeleg vedteken plan skal;

- Fastsetje rammene for arealbruken i kommunen.
- Sjåast i samanheng med kommuneplanen sin samfunnsdel og økonomiplan/handlingsdel.
- Vere førande for framtidige prioriteringar, samt politiske og administrative avgjersler.
- Gi informasjon og føringar til innbyggjarar og næringsdrivande om arealbruk i kommunen.
- Vere realistisk. Planlagde tiltak skal forventast gjennomført i gjeldande planperiode.

1.2. Organisering



1.3. Planprosess og medverknad

Planutvalet vedtok oppstart av planarbeidet, samt høyring av planprogram den 26.02.2013. Endeleg planprogram vart vedteke den 03.06.2013. Det har vore gjennomført dialogmøte med næringsliv, samt gjennomført kontordag i Ortnevik, Bjordal og Ikjefjord. I tillegg har det vore gjennomført eige prosjekt i saman med 1. klasse allmennfag ved Høyanger vidaregåande skule for å sikre born og unge sin medverknad i planprosessen.

Ein har fått innspel til planprosessen via referansegruppa, som aktivt har marknadsført arbeidet ovanfor sitt nettverk. Slik har ein nådd eit breitt spekter av interessegrupper. Ein har i tillegg fått innspel via andre planprosessar og prosjekt dei seinare åra (t.d. omdømeprosjektet, Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, osv.). Det har vore mogleg å komme med innspel gjennom heile prosessen fram til ferdigstilling av 2. gongs høyring..

Kommunestyret vedtok i sak 037/14 i møte den 17.06.2014 høyring av framlegg til kommuneplanen sin arealdel. I forkant av høyringa vart det registrert ca. 30 merknadar/innspel, medan det i samband med høyringa vart det registrert tilsvarande tal. Det vart gjort vedtak om 2. gongs høyring i Planutvalet den 30. september 2014. I samband med denne høyringa vart det registrert 13 merknadar.

2. Kommunale mål, strategiar og satsingsområde

Følgjande overordna målsettingar er styrande for arbeidt med kommuneplanen sin arealdel.

2.1. Overordna målsettingar (kommuneplanen sin samfunnsdel)

- Høyanger kommune skal ha positiv folketalsvekst.
- Høyanger kommune skal ha vekst i næringslivet.
- Høyanger kommune skal saman med Høyanger vidaregåande skule og lokalt næringsliv sikre høg kvalitet i ei samanhengande 13 –årig opplæring i kommunen.
- Høyanger kommune skal vere ein god og trygg stad å bu for alle kommunen sine innbyggjarar. I alle avgjersler som har betyding for innbyggjarane skal helsekonsekvensar vurderast.
- Høyanger kommune skal vere ein veldriven organisasjon som yte raske og gode tenester.
- Høyanger kommune skal forvalte ressursane sine berekraftig.

2.2. Resultatmål (kommuneplanen sin samfunnsdel)

- Høyanger kommune skal ha årleg folketalsvekst på 0,5 %. Folketalsveksten skal i hovudsak skje i aldersgruppa 20-40 år.
- Høyanger kommune skal ha vekst i tal arbeidsplassar på 400 til 600.
- Høyanger kommune skal vere blant dei 100 best rangerte kommunane i kommunebarometeret.
- Høyanger kommune skal ha positiv utvikling i sin folkehelseprofil (jf. data frå FHI).
- Høyanger kommune skal redusere forbruk og utslepp som er skadeleg for klima og miljø med 20 %.

2.3. Vedteken arealstrategi (kortversjon)

- Fokus på **bustadtilbodet** i kommunen. Kommunen sin strategi for bustadbygging skal vere todelt; regulerte bustadfelt/tettare utbygging i tettbygd strøk (bygdelaga og kommunesenteret) og opning for spreidd busetnad elles i kommunen.

- Fokus på **sentrumsutvikling,** og spesielt kommunesenteret som ei drivkraft for handel, næring og kultur. Realisering av nye og attraktive bustadar, samt andre funksjonar gjennom transformasjon av eksisterande næringsareal og fortetting. Vurdere sentrumsnære leilegheiter og nye næringsareal som kan skape aktivitet og verke vitaliserande på sentrumsområda.

- Arealforvaltning av **strandsona** bør ha fokus på tilrettelegging for turistnæring, fritids-eigedommar og sjøtilknytt næringsverksemd, samstundes som miljøkvalitetar og tilgang for ålmenta blir teke i vare. Følgjande prinsipp skal ligge til grunn i område der ein opnar for utbygging:
    - Utbygging skal i hovudsak skje etter reguleringsplan.
    - Byggjegrense mot sjø bør vere minimum 25 meter.
    - Bygg og anlegg som er sjøtilknytt skal i størst mogleg grad lokaliserast saman.
    - Vegar og parkeringsplassar skal ikkje leggast i strandsona.
    - Kulturminne og kulturverdiar skal sikrast gjennom å setje av tilstrekkeleg areal.
    - Stiar, gangvegar og viktige grønkorridorar skal takast vare på.

- Arealdelen må sikre **grønstruktur, trivsel og fysisk aktivitet** gjennom å legge til rette for nye, lett tilgjengeleg og tilrettelagde møteplassar og uterom, stiar, gang- og sykkelvegar og andre grøne strukturar som gir moglegheit for leik, rekreasjon, mosjon, friluftsliv, opplevingar og sosialt samvær.

- Framtidig arealplanlegging skal ha fokus på **samfunnstryggleik** og **klimaendringar**, og ta høgde for faktorar som havnivåstigning, auka flaum- og skredfare, hyppigare ekstremver, samt auka klimapåverknad på bygg og anna infrastruktur.

- I kommunesenteret er det disponibel større næringsareal og næringsbygg som kan nyttast til **næringsutvikling**. For å sikre utviklingsmoglegheiter i andre delar av kommunen bør ein ha tilgjengeleg kommunale næringsareal i alle bygdesenter. For å styrke kommunens moglegheiter for å utvikle eit meir mangfaldig næringsliv bør ein legge til rette for kontorlokale i sentrumsområde. Oppdrettsnæringa er ei viktig næring i Høyanger kommune. Framtidig bruk av sjøareal bør ha fokus på berekraftig utvikling.

- **Fritidsbusetnad** er ei viktig tilleggsnæring til jordbruket, samt viktig for å oppretthalde busetnad i bygdene og for å styrke kommunen sin posisjon som ein attraktiv kommune å besøke. Ønskje om hyttebygging kjem ofte i konflikt med både dyrka mark og 100 meters belte i strandsona.

- **Landbruk** er viktig for busetjing, verdiskaping og kulturlandskap. I arealforvaltning skal det leggast stor vekt på kommande generasjonar sine behov for å produsere eigen mat, og at miljøverdiane i kulturlandskapet vert tekne vare på.

- For å styrke Høyanger kommune sin posisjon i eit større bustad- og pendlingsområde må ein arbeide for å heve standar på **fylkesvegnettet** i kommunen. Det bør i tillegg vere ei målsetting å

oppnå gang- og sykkelveg på alle vegstrekningar gjennom utbygde bustadområde. Sistnemnde er viktig for å redusere transportbehovet og auke trafikktryggleiken.

2.4. Jordvern og landbruk

Høyanger kommune har slutta seg til jordvernstrategi for Sogn og Fjordane. Denne listar opp følgjande forventningar til kommunane;

- Følgjer opp nasjonale jordvernpolitikk slik at kommande generasjonar får nyte godt av matjord og verdifullt kulturlandskap.
- Set arealpolitikk og jordvern på den politiske dagsordenen, registrerar og tek vare på Kjerneområde landbruk slik LMD og KS tilrår.
- Er à jour med rullering av – og følgjer opp – kommuneplanen sin.
- I all arealplanlegging utarbeider gode dokumentasjonar av utbyggingsbehov, vurdering av alternative løysingar og konsekvensar for landbruket.
- Legg opp til fortetting av eksisterande sentrumsareal og tek i vare større samanhengande landbruksareal.
- Utarbeider og følgjer rettleiande retningsliner for behandling av dispensasjonssøknader.
- Er presise og nøyaktige ved rapportering av omdisponert areal mv. i KOSTRA.

2.5. Kommunal plan for klima og energi

Kommunal plan for energi og klima vart vedteken i 07.10.2010 og legg følgjande føringar for arealbruk i Høyanger kommune;

- Høyanger kommune vil utnytte tilgjengelege verkemiddel i PBL for å sikre berekraftig utvikling.
- Høyanger kommune skal i arealplanlegging ha fokus på å styrkje sentrum, effektiv arealutnytting, samt tilrettelegging for gang-, sykling og kollektivtransport.
- Høyanger kommune skal utnytte tilgjengelege verkemiddel i PBL for å sikre at det ikkje blir bygd ny sårbarheit inn i samfunnet. Dette gjeld flaum, ras og havnivåstigning.

3. Nasjonale og regionale mål og føringar

Høyanger kommune må i all arealplanlegging ta omsyn til statlege og regionale lover, føreskrifter, retningslinjer og planar.

3.1. Nasjonale rammer og føringar

Plan og bygningslova er det mest sentrale lovverket med omsyn til utarbeiding av kommunale planar. 1. juli 2009 trådde ny PBL i verk og fokuset på kommunen si rolle som samfunnsutviklar, samt kommuneplanens samfunnsdel vart styrka. Lova vektlegg berekraftig utvikling, demokrati og medverknad i planprosessar, universell utforming, samt omsyn til born og unge i planlegging.

Naturmangfaldslova er den mest sentrale lova innan naturforvaltning. Lova regulera forvaltning av artar, områdevern, framande organismar, utvalde naturtypar og den tar vare på leveområde for prioriterte artar.

Lov om folkehelsearbeid (folkehelselova). Føremålet med lova er å bidra til ei samfunnsutvikling som fremjar folkehelse, herunder utjamnar sosiale helseforskjellar. Folkehelsearbeidet skal fremje befolkninga si helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å førebygge psykisk og somatisk sjukdom, skade eller liding.

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging er eit av fleire verkemidlar i Plan og bygningslova med sikte på å formidle og ta i vare nasjonale interesser og nasjonal politikk i planarbeidet. Gjeldande dokument vektlegg temaa klima og energi, by- og tettstadsutvikling, samferdsel og infrastruktur, verdiskaping og næringsutvikling, natur, kulturmiljø og landskap, samt helse, livskvalitets og oppvekstmiljø.

Rikspolitiske retningslinjer;

Rikspolitisk retningslinje for areal og transportplanlegging.
Rikspolitisk retningslinje for å styrkje born og unge sine interesser i planlegging.
Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008).
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1995).
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1521)
Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag (1/2008, NVE)

Stortingsmeldingar;

St.meld. nr 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
St. meld. nr. 15 (2011-2012). Hvordan leve med farene – om flom og skred.

3.2. Regionale forventingar og føringar

Fylkesplan for Sogn og Fjordane 2005 -2008: ***Vegen vidare for Sogn og Fjordane:*** Overordna målsetting er å halde oppe folketal og busetnad. God helse, kultur og tilgjenge for alle i trygge og opne miljø er avgjerande verdiar.

Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2014-2017: Fokus på verkemiddel og tiltak for å få fleire i fylket til å vere fysisk aktive. Planen legg vekt på behovet alle har for fysisk aktivitet, og utviklinga av anlegg er tilpassa dette.

4. Skildring av plan og aktuelle tema

4.1. Generelt

Ein sentral del av arbeidet med ny arealdel til kommuneplanen har vore å oppdatere plangrunnlaget slik at det samsvarar med faktisk arealbruk gitt løyve til gjennom reguleringsplanar, byggesaker og dispensasjonar sidan førre arealdel vart utarbeidd. Kartgrunnlaget har generelt inneheldt mykje feil og manglar som har blitt retta opp undervegs.

Nedanfor følgjer gjennomgang av tema og problemstillingar satt fokus på i planprogrammet til kommuneplanane sin arealdel, samt skildring av val undervegs i planprosessen og konsekvensar av desse vala for utforming av planen.

4.2. Folketalsvekst og bustadbehov.

Kommuneplanen sin samfunnsdel har målsetting om årleg folketalsvekst på 0,5%. Denne målsettinga ligg til grunn for kommunen si vurdering av bustadbehov og for tilrettelegging for bustad i planperioden. Behovet for tilrettelegging av areal til bustad blir også vurdert opp mot eksisterande arealreservar i gjeldande planar, samt eit mål om å oppretthalde ei geografisk fordeling i bustadtilbodet.

Ved inngangen av 3. kvartal 2013 hadde Høyanger kommune eit folketal på 4225. Ein årleg folketalsvekst på 0,5% gir i utgangen av planperioden i 2026 eit folketal på 4484, altså ein auke på ca. 250 innbyggjarar. Om ein reknar i snitt 2,5 personar pr. hushald gir det eit behov for ca. 100 nye bustadar i planperioden. Forventa utvikling og behov er illustrert i tabell nedanfor.

Bygdelag	**Folketal 2013**	**Folketal 2026**	**Tal behov nye bustadar.**
Høyanger	1912	2026	45
Austreim-Tronvik	774	820	18
Vadheim	360	382	9
Lavik m/Lavikdal	413	438	10
Høyanger sørside	360	382	10
Anna	406	430	10
SUM	**4225**	**4478**	**102**

Tabell 1; Folketalsutvikling og framtidig bustadbehov

Vedteke planprogram angir ein todelt strategi for bustadbygging i kommunen; regulerte bustadfelt/tettare utbygging i tettbygde strøk (bygdelaga og kommunesenteret) og opning for spreidd busetnad elles i kommunen.

4.2.1. Eksisterande bustadmasse

I 2013 var det registrert 2411 bustadar i Høyanger kommune. Ca. 2/3 av desse er i tettbygde strøk og ca. er 66 % einebustadar. Kommunesenteret har i hovudsak ein eldre bustadmasse. I perioden 1970 til 1990 vart det etablert bustadfelt på Kyrkjebø, Austreim, Tronvik, Vadheim; Lavik og Dale i Høyanger. Etter 1990 talet har det kun vore enkeltvis bustadbygging i kommunen.

Eit stort tal registrerte bustadar blir nytta til anna føremål enn bustadføremål, i hovudsak som fritidsbustad. Dette kan gi eit potensiale for å dekke framtidig bustadbehov i eksisterande bustadmasse, men vil truleg vanskeleg la seg gjennomføre. Størst tal bustadar som blir nytta til fritidsbustad og liknande finn ein i mindre sentrale område i kommunen (sjå tabell nedanfor).

Tettstad	Tal bustadar totalt	Registrerte bustadar ikkje nytta til primærbustad	%
Høyanger	815	89	11%
Kyrkjebø/Austreim	289	45	16%
Vadheim	161	38	24%
Lavik	70	15	21%
Lavikdalen	85	34	40%
Ikjefjord	40	20	50%
Bjordal	51	18	35%
Søreide/Østerbø	32	13	40%
Ortnevik	29	14	48%
Norevikane/Bogen	34	7	21%
Torvund/Aven	31	12	39%

Tabell 2; Registerte bustadar som ikkje blir nytta som primærbustad.

4.2.2. Eksisterande arealreservar til bustad

Arealreservar til bustadføremål i gjeldande arealplanar er gjennomgått. I tillegg har ein kartlagt ferdig regulerte og byggeklare tomter. Høyanger kommune har ikkje avsett areal til spreitt bustadbygging i LNF område i gjeldande planar.

Gjeldande planar har ein teoretisk kapasitet på 70 tomter (sjå tabell nedanfor). I praksis er dette talet ca. 25, da fleire av tomtene ikkje er byggteknisk realiserbare. Mange av tomtene ligg også lite attraktivt og vanskeleg til.

I tillegg er det er det areal avsett i kommunedelplan eller reguleringsplan på Austreim, Kyrkjebø, Vadheim og Lavik som gir moglegheit for å realisere mellom 50 og 100 nye bustadeiningar, alt etter kva utbyggingsalternativ ein vel.

Som ein kan sjå av tabellen nedanfor står kommunesenteret Høyanger utan arealreservar til bustad. Høyanger sørside har arealreservar, men desse har lite relevant geografisk plassering/spreiing.

Område	Areal avsett i KP	Areal avsett i RP	Ferdig oppmålte tomter
Høyanger	-	-	-
Austreim	62 daa	-	-
Kyrkjebø	13 daa	-	-
Tronvik	20 daa	15 daa	13 (3 nedanfor veg)

Indredalen (Vadheim)	47 daa	24 daa	27 tomter
Nedre Hovland (Vadheim)	13 daa	8,5 daa	-
Øvre Hovland (Vadheim)	9,5 daa	1,5 daa	-
Sentrum (Vadheim)	5 daa	4,5 daa	5 tomter
Lavik	5 daa	19 daa	19 tomter
Sørsida samla	38 daa	10 daa	6 tomter

Tabell 3; Oversikt over arealreservar til bustadføremål

4.2.3. Nye areal til bustad, endring av eksisterande.

Framtidig bustadbehov blir i store grad dekka gjennom eksisterande arealreservar for områda Lavik og Vadheim, samt aksen Tronvik - Austreim.

I kommunesenteret Høyanger er det i denne planen satt av areal til einebustad på Øvre Dale. Samtidig opnar ein for eit meir variert bustadtilbod i område avsett til sentrumsføremål og/eller fornyingsområde (omsynssone).

På Høyanger sørside er det i denne planen opna for nytt bustadområde i Bjordal. I tillegg har ein tilbakeført bustadareal til LNF i Ikjefjord. Sistnemnde med bakgrunn i forventa behov, samt ønskje om ei større geografisk spreiing av bustadområde.

Totalt vil ein då ha tilgjengeleg areal for bustadbygging i alle bygdelaga på Høyanger sørside (med unntak av Søreide) i kommande planperiode. I tillegg er det lagt til rette for 6 områder for spreidd utbygging med moglegheit for oppføring av til saman 15 nye einingar.

Område	Formål	Forslagsstiller	Tal nye einingar/daa
Bjordal (B 96)	Bustad	Steinar Holen	5
Dale i Høyanger (B 99)	Bustad	Høyanger kommune	15-20
Ortnevik (LS 1)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	2
Hest (LS 2)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	2
Massnes (LS 4)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	3
Lavikdalen (LS 5)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	2
Klævold (LS 7)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	5
Lavikdalen (LS 6)	LNF spreidd generell	Høyanger kommune	1

Tabell 4; Oversikt over nye områder for bustadbygging.

Om ein tek omsyn til både arealreservar og nye område avsett til bustad er det ein moglegheit for å realisere mellom 100 og 150 nye bustadar i Høyanger kommune i planperioden 2014- 2018.

4.3. Sentrumsutvikling

Det er viktig å oppretthalde sentrumsfunksjonar i tettstadane Lavik, Vadheim og Kyrkjebø, samt å styrke sentrumsutvikling i Høyanger tettstad. Eit vitalt sentrum opprettheld viktige funksjonar som butikk, post, uformelle møteplassar, osv. I planen blir sentrum og sentrumsfunksjonar avgrensa ved bruk av sentrumsføremål. Sentrumsføremål opnar for kombinasjon av blant anna forretning, tenesteyting og bustad, noko som skapar ein variert bruk og aktivitet gjennom heile døgnet.

Sentrumsføremål erstattar tidlegare bruk av føremåla næring, bustad, forretning, osv. i område som nyttast eller har vore til desse føremål, eller til ein kombinasjon av desse føremål. Sentrumsføremålsgrensene har i minimal grad blitt justert i høve dette.

I planperioden er det eit mål å utvikle delar av sentrumsområde BS 8 i Høyanger (rådhuskvartalet), og BS 10 Sæbøtangen. Sæbøtangen er lagt inn med omsynssone fornying med krav om felles planlegging. Her er ønskje ein å kombinere eksisterande næringsaktivitet og forretningsdrift med bustadutvikling og strandpromenade.

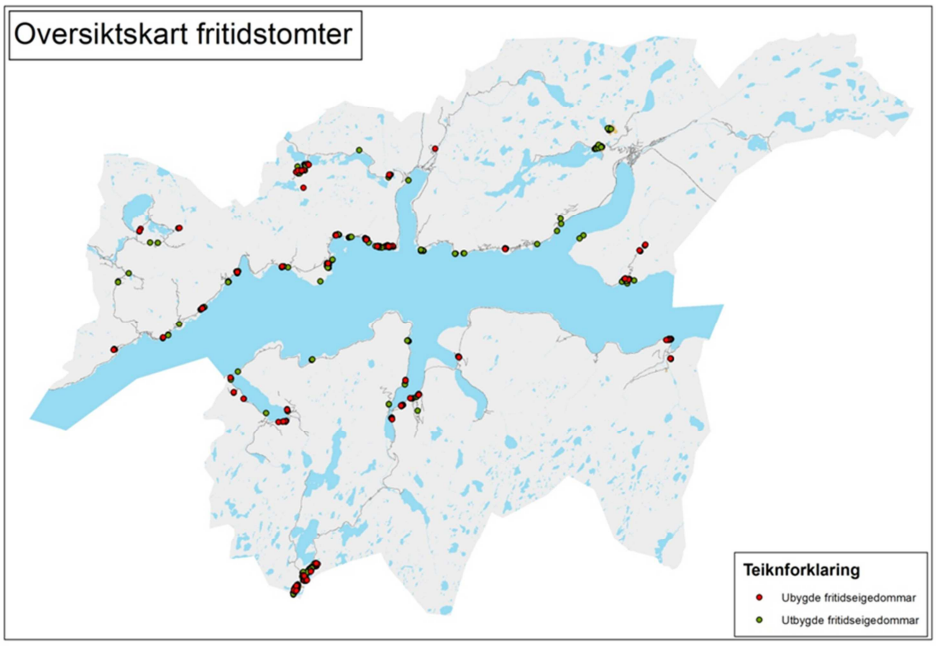
Kode	Område	Tidlegare føremål
BS1	Lavik	Offentleg bygning.
BS2	Lavik	Offentleg bygning og forretning
BS3	Lavik	Offentleg bygning
BS4	Vadheim	Transformasjonsområde
BS5	Vadheim	Friområde og offentleg bygning
BS6	Vadheim	Forretning og parkering
BS7	Kyrkjebø	Forretning og kontor, parkering.
BS8	Høyanger	Bustad/næring.
BS9	Høyanger	Bustad, forretning, offentleg bygning, parkering, friområde.
BS10	Høyanger	Næring offentleg bygning og parkering

Tabell 5; Oversikt sentrumsområde og bruk av sentrumsføremål

4.4. Fritidsbustad

4.4.1. Status fritidseigedom

Det eksisterer 619 fritidsbustader i Høyanger kommune (SSB 2013), samt ca. 90 fritidseigedommar som ikkje er utbygd. Desse er jamt fordelt i kommunen.



Behovet for areal til fritidsbustadar må vurderast med bakgrunn i bygge-aktivitet dei siste åra, tilgjengeleg tomteareal i eksist-erande planar, samt vedteken areal-strategi, der fritids-busetnad blir sett som viktig tilleggs-næring til jordbruk, for å oppretthalde busetnad og tenestetilbod i heile

kommunen, samt i satsinga på Høyanger kommune som reiselivskommune.

I perioden 2001 til 2013 er det bygd 43 nye fritidsbustadar i Høyanger kommune (kjelde SSB). Det låge talet kan sjåast i samanheng med manglande revisjon av overordna plan, og dermed mangel på areal. Tal fritidsbustadar i same periode har auka frå 525 til 619 (kjelde SSB). Dette indikerer at ein del bustadar no har status som fritidsbustad.

Med bakgrunn i tala ovanfor kan ein anslå at det er eit potensiale for nye fritidsbustadar på ein plass mellom 10 og 15 årleg i planperioden 2014 til 2026. Med andre ord mellom 120 og 180 nye einingar. Nye område for fritidsbustad er kun vurdert på bakgrunn av innspel frå grunneigarar.

4.4.2. Nye område for fritidsbusetnad

Kode	Område	Forslagsstiller	Maks tal nye einingar
F91	Ortnevik	Geir Arne Thune	20
F92	Bjordal	Steinar Holen	13
F93	Åkre (nedanfor veg)	Bodil Førde	3
F94	Åkre (ovanfor veg)	Bodil Førde	3
F95	Lavik – Ytre Hellefjord	Audun Ringereide	3
F96	Øvre Værholmen	Ragnar Værholmen Dischler	4
F97	Øvre Lavikdal	Kjell Bjørkhaug	7
F98	Torvund	Jostein Nyland	5
F99	Norevik	Egil Norevik/HK	3
F100	Merket	Tore Haugland	5
F101	Bjordal	Erling Bjordal	5
F102	Tredal	Ingebjørg og Ivar Fosse	3

Tabell 6; Nye område for fritidsbustad.

Områder som i stor grad står fram som landbruksareal med spreidd hyttebygging ligg i planen som LNF spreidd fritidsbusetnad. Totalet er det avsett 18 slike områder i planen med eit arealomfang på 1547 daa. Innanfor eksisterande LNF spreidd fritidsbusetnad har ein opna for bygging av ytterlegare 28 einingar innanfor 10 av områda (sjå tabell nedanfor).

Kode	Område	Eksisterande	Nye
LSF 3	Furehaug	6	2
LSF 4	Lavik	6	2
LSF 5	Bruås	4	2
LSF 6	Rå	4	4
LSF 7	Ullebø	10	2
LSF 8	Guddal	13	3
LSF 9	Guddal	7	2
LSF 10	Frivik	11	3
LSF 15	Synken/Ulldalen	6	4
LSF 16	Breidalen	8	4

Tabell 7; Område avsett til LNF spreidd fritidsbustad

4.5. Samferdsle og teknisk infrastruktur

4.5.1. Fylkesvegnettet

Ein av strategiane for å sikre folketalsauke i kommunen er å arbeide for å heve standaren på fylkesvegnettet. Dette vil styrke kommunen sin posisjon i eit større bustad- og pendlingsområde, samt betre moglegheita for å pendle til andre sentra (t.d. Leikanger, Sogndal, Førde og Hyllestad) og internt i kommunen.

Overordna utgreiingsrapport utarbeidd av Statens Vegvesen i samband med regional transportplan seier følgjande om Fylkesveg 55 mellom Høyanger og Vadheim;

Store delar av denne strekninga er utbetra frå 80- talet og utover. Siste parsell som vart utbetra var ferdig i 2011. Denne delen av vegen held vegnormalstandar eller tett opp mot slik standar. Det står att ein parsell som er vurdert spesielt: Tronvik – Ulvåna 5,5 km. Breidda på eksisterande veg varierer, men held ikkje krava i vegnormalen. Første 1,5 km går i lett terreng. Her er kurvaturen god. Resten av strekninga har til dels svært dårleg kurvatur, fleire ned mot radius 50 m og enkeltkurve under radius 20 m. Om vegen skal utbetrast til vegnormalstandard, vil det enkelte stadar bli høge skjeringar i lausmassar med behov for mur og store fjellskjeringar. Truleg vil det bli aktuelt med tre korte tunnelar (om lag 150 m, 70m og 100m ved Hola, Myrane og Klevald) Terreng vekslar mellom fjell og lausmasser, noko som fører til høge skjeringar. …….ein omlagd veg vil bli nærare 300 meter kortare enn dagens veg.

Utbetring av strekninga mellom Tronvik og Ulvåna er innarbeidd i kommuneplanen sin arealdel.

4.6. Grønstruktur, kulturminner, trivsel og fysisk aktivitet.

4.6.1. Grønstruktur

Føremålet grønstruktur er eit nytt arealføremål i ny PBL av 2008 som brukast for å angi samanhengande, eller tilnærma samanhengande, vegetasjonsprega område som ligger innanfor eller i tilknyting til byar eller tettstadar. Grønstruktur delast inn i underføremåla grønstruktur, naturområde, turdrag, friområde og park.

I kommuneplanen sin arealdel er det satt fokus på å sikre, samt legge til rette for nye, lett tilgjengelege og tilrettelagde møteplassar og uterom, stiar, gang- og sykkelvegar og andre grøne strukturar som gir moglegheit for eller brukast til leik, rekreasjon, friluftsliv, opplevingar og sosialt samvær. Totalt er ca. 571 daa avsett til grønstruktur med underføremål i arealdelen. Av dette er ca. 79 daa framtidig areal. Spesielt har det vore fokus på å sikre samanhengande grøntareal i strandsona i område med utbyggingspress. Dette gjeld blant anna Vadheim, Austreim og Måren.

Nr	Område og underføremål	Status	Areal (daa)
Grønstruktur generell			
G1	Lavik sentrum	Eksisterande	9,3
G2	Lavik sentrum	Eksisterande	4,2
G3	Lavik sentrum	Eksisterande	4,0
G4	Tronvik	Eksisterande	3,6
G5	Sentralidrettsanlegget, Høyanger	Eksisterande	9,3
G6	Øvre Sæbø, Høyanger	Eksisterande	34,6
G7	Ortnevik	Framtidig	3,0
G8	Dale	Framtidig	0,6
Naturområde			
GN1	Høyanger (Hålandsvegen)	Framtidig	21,5
Turdrag			
GTD2	Daletrekken, Høyanger	Eksisterande	88,3
Friområde			
GF1	Ortnevik	Eksisterande	3,3
GF2	Bjordal skule, Bjordal	Eksisterande	14,0
GF3	Stordalen	Eksisterande	21,4
GF4	Stordalen	Eksisterande	73,0
GF5	Lavik sentrum	Eksisterande	19,1
GF6	Lavik sentrum	Eksisterande	36,7
GF7	Bustadfelt Lavik	Eksisterande	3,0
GF8	Mølmesdal, Nedre Lavik	Eksisterande	1,5
GF9	Øvre Lavikdal	Eksisterande	1,9
GF10	Vadheim	Eksisterande	2,5
GF11	Vadheim strandsona	Eksisterande	3,8
GF12	Vadheim strandsona	Eksisterande	4,1
GF13	Vadheim skule	Eksisterande	7,8
GF14	Tronvik	Eksisterande	3,0
GF15	Kyrkjebø	Eksisterande	58,4
GF16	Austreimsneset	Eksisterande	36,6
GF17	Høgebakkane, Høyanger	Eksisterande	2,0
GF18	Daleparken, Høyanger	Eksisterande	42,1
GF19	Søreide	Framtidig	12,5
GF20	Østerbø, Ikjefjord	Framtidig	6,1
GF21	Strandsona i Vadheim	Framtidig	6,8
GF22	Vadheim	Framtidig	2,2
GF23	Austreim	Framtidig	2,4
GF24	Austreim	Framtidig	1,6
GF25	Høyanger (Storeseten) – Friområde	Framtidig	9,8
GF26	Strandsona i Måren	Framtidig	0,7
GF27	Strandsona i Måren	Framtidig	3,0
GF28	Sandvika	Framtidig	2,8
GF29	Torvund	Eksisterande	5,4
Park			
GP1	Rutebilstasjonen, Høyanger	Eksisterande	3,7
GP2	Kyrkjebø	Framtidig	7,7

4.6.2 Gang- og sykkelvegnettet.

Ein har lagt inn to nye trasear for gang –og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 forbi Kvernhaug-tunnelen og Hovdetunnelen. Bakgrunnen for dette er auka sykkeltrafikk lang fylkesveg 55, også inne i tunnelane. Dette utgjer ein trafikkfare.

Gang- og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 er også viktig i eit folkehelseperspektiv då det opnar for tilkomst til nye turområder langs fjorden, samt trygg veg for dei som syklar til å frå arbeid på strekninga Kyrkjebø – Høyanger.

Det er også planlagt gang- og sykkelveg på elveforbygginga langs Daleelva på Sæbøsida, samt gangbru over til sentralidrettsanlegget. Dette vil sikre trygg tilkomst for bustadområde på Sæbø, samt vidareutvikle elvepromenaden langs Daleelva.

I samband med grønstrukturbeltet i strandsona i Vadheim er det lagt inn ny gangbru frå Vadheim sentrum til «gamle Vaimbly».

4.6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Automatisk freda kulturminne registrert i Askeladden er vist i plankartet med rune R. I tillegg er følgjande vedtaksfreda kulturminne innarbeid med omsynssone d) – bandlegging etter lov om kulturminner:

- H730-1 Alværa futegard
- H730_2 Institusjonsbygningar Tronvik.
- H730_3 Bustadområde Parken

Følgjande område har fått omsynssone c) –bevaring av kulturmiljø. Desse områda blir forstått som viktige randområde til vedtaksfreda kulturminne, eller miljø som er viktige historieforteljarar.

- H570_1 Randsone listeført kyrkjebygg Ortnevik.
- H570_2 Minnestein over Olav Sande - Sande.
- H570_3 Hellebø. Restriktivt område i strandsoneanalyse for Høyanger kommune, gravrøyser.
- H570_4 Gammal handelstad - Værholmen
- H570_5 Prestegarden i Lavik, inkl. bispestova.
- H570_6 Randområde til Alvera futegard inkl. allé og minnestøtte for Ole Elias Holck.
- H570_7 Vika (gammalt tun), Guddal (grense mot Fjaler).
- H570_8 Eldre bustadmiljø i Vadheim sentrum.
- H570_9 Randsone listeført kyrkjebygg Kyrkjebø.
- H570_10 Anleggstrapper, røyrgater og kraftstasjon etablert i samband med industrireisinga.
- H570_11 Bygningsmiljø Høyanger sentrum
- H570_13 Anleggtrapper, røyrgater og kraftstasjon etablert i samband med industrireisinga.
- H570_14 Kapteinsgarden i Måren

4.7. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone omfattar, og skal eller kan brukast for å planlegge, både sjøareal, overgangen mellom sjø og land og de sjønære landareala.

4.7.1 Byggjegrense mot sjø.

Strandsona er ein viktig ressurs i arbeidet med utvikling av lokalsamfunn og bygder. Målsettinga er å oppnå ei balansert arealforvaltning med fokus på tilrettelegging for turistnæring, fritidseigedommar og sjøtilknytt næringsverksemd, samstundes som omsyna som ligg til grunn for strandvernet blir teke i vare (landskap, naturmiljø, kulturmiljø, friluftsliv og allmenn ferdsel).

Plan- og bygningslova sitt generelle byggeforbod i 100 meters beltet er vanskeleg å praktisere i Høyanger kommune, og ein har difor fastsatt grense for funksjonell strandsone som grunnlag for lokal tilpassa bruk og forvaltning. Med funksjonell strandsone meinast den sona som står innbyrdes direkte i samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig.

Grensa for funksjonell strandsone er vurdert konkret for heile strandsona i kommunen. Kunnskapsgrunnlaget som ligg til grunn for vurderingane er basert på data frå ulike databasar, lokalkunnskap og synfaringar, samt bruk av referansegruppe. I tillegg er det utarbeidd eigen strandsoneanalyse for heile kommunen i 2009. Viktige verdiar som har vore teke omsyn til i vurderingane er inngrepsfri område, landskapsform/topografi (inkl. visuell verknad ved utbygging), naturmiljø/biologisk mangfald, friluftsliv og viktige rekreasjonsområde, samt kulturminne.

Funksjonell strandsone er vist i plankartet som bygge- og deleforbodslinje i område avsett til byggjeføremål, samt område avsett til LNF spreidd. Bygge- og deleforbodslinja variera frå å vere både smalare og breiare enn den generelle 100 meters grensa for byggeforbod langs sjø. I mange tilfelle har ein nytta eksisterande veglinje som avgrensing då denne utgjer ei naturleg skilje mellom strandsona og omgivnadane. I tett utbygde område er grensa trekt nærare sjøen enn i inngrepsfrie område. I område med viktige natur- eller kulturverdiar kan grensa vere trekt lengre enn 100 meter frå sjø.

Reguleringsplan går framføre kommuneplanen sin arealdel m.o.t. definisjon av byggegrense mot sjø. Det vil sei at ved utarbeiding av reguleringsplan for eit område i strandsona kan ei definere ei anna byggjegrense enn det kommuneplanen sin arealdel viser.

4.7.2 Akvakultur

Høyanger kommune har eigen akvakulturplan. Planen set fokus på akvakulturnæringa sitt potensiale for berekraftig utvikling innanfor kommunegrensene, samt anna bruk av sjøareal/strandsone som kan komme i konflikt med område for akvakultur.

Det er i plankartet lagt inn ny lokalitet/utviding av eksisterande lokalitet for akvakultur i Fuglesethfjorden (VA11). Eksisterande lokalitetar er innarbeidd med ei utviding av arealet på Aureneset. Areal for eksisterande akvakulturlokalitetar tek utgangspunkt i konsesjon, faktiske forhold (lokalisering av anlegg på ortofoto), samt moglegheit for mindre justeringar.

Totalt er det sett av ca. 1000 daa areal til akvakultur. Fortøyingar og forankringar kan strekkjast utanfor avsett areal så lenge det ikkje kjem i konflikt med anna arealbruk

4.7.3 Naustområder

I ny plan og bygningslov er naust ikkje eige arealføremål. Naustområde er vist i plankartet som andre typar bygningar og anlegg merka med Naust i kartet

4.7.4 Småbåthamner

Det ligg inne 8 eksisterande områder for småbåthamn i planen. Areal for småbåthamn er der det er naturleg trekt inn på land slik at arealbruken mellom sjø og land samsvarar. Det er i tillegg lagt inn eit framtidig areal for småbåthamn i Bjordal.

4.7.5 Vassdrag

Der anna ikkje er synleggjort i plankartet er det ei generell bygge- og deleforbodsgrense på 30 meter langs alle vassdrag og elver. Der veg kjem innanfor denne grensa utgjer den bygge- og deleforbodsgrense.

Alle regulerte vassdrag er vist med høgste og lågaste regulerte vasstand. Drikkevatn med nedslagsfelt har fått omsynssone a) sikringssone nedslagsfelt drikkevatn. Krav til tiltak innanfor sikringssona er omtala i kap. om føresegner. Drikkevatn er angitt med eige kommuneplanføremål.

4.7.6 Fiske

Arealføremål fiske er nytta på kaste- og låssettingsplassar, samt gyteområde og trålfelt, registrert og avgrensa i Fiskeridirektoratet sin kartdatabase.

4.8. LNF spreidd og jordbruksareal.

Høyanger kommune har ikkje definert kjerneområde landbruk. Totalt 110 daa har blitt tilbakeført til LNF føremål i frå andre arealføremål i tidlegare planar. I hovudsak areal som i utgangspunktet var avsett til næring og bustad. Ca. 10 daa av dette er fulldyrka mark.

I overkant av 456 daa LNFR areal har blitt omdisponert til bygg- og anleggsføremål. Av dette utgjer ca. 40 daa fulldyrka jordbruksareal. Totalt gir planen eit tap på 30 daa fulldyrka mark.

4.9. Næringsareal

4.9.1. Dagens status – eksisterande næringsareal

Tabellen nedanfor gir ein oversikt over eksisterande areal avsett til næringsføremål, og dagens bruk.

Kode	Høyanger	Status
N24	Vetleseten	Fullt ut disponert av Per A. Øren AS.
N23	Hjetland	Disponibelt areal. Ferdig regulert, men ikkje opparbeidd etter plan
N22	Leira Næringspark.	Fullt ut disponert med unntak av C tomt, og mindre utviding i vest.
	Kyrkjebø	

N21	BKK	Ferdig regulert og opparbeidd. Noko disponibelt areal.
N20	Tronvik	Ferdig regulert og opparbeid. Disponibelt areal.
	Vadheim	
N19	Indredalen	Fullt ut disponert. Ferdig regulert og opparbeidd.
N18	Indredalen	Disponibelt areal. Ikkje regulert og ikkje opparbeidd.
N17	Vadheim aust	Fullt ut disponert. Utleigd.
N16	Vadheim industripark	Disponibelt areal. Delvis uregulert og ikkje opparbeidd
N15	Vadheim elektrochemiske	Disponibelt areal. Ferdig regulert og opparbeidd
N14	Vattekar	Fullt ut disponert.
	Lavik	
N13	Kvammen indre	Fullt ut disponert. Ferdig regulert og delvis opparbeidd. .
	Lavikdalen	
N12	Bjørkhaug	Fullt ut disponert.
N11	Bjørkhaug	Fullt ut disponert.
N10	Bjørkhaug	Fullt ut disponert.
	Sørsida	
N9	Ikjefjord	Fullt ut disponert.
N8	Midtnes	Fullt ut disponert
N7	Osland	Fullt ut disponert.
N6	Bjordal	Disponibelt areal, men tidlegare nytta til utskiping av massar.
N5	Østerbø	Fullt ut disponert.
N4	Østerbø	Fullt ut disponert.
N3	Søreide	Fullt ut disponert.
N2	Slantevika	Fullt ut disponert
N1	Ortnevik	Fullt ut disponert

4.9.2 Nye næringsareal

Kode	Område	Tidlegare føremål	areal
N25	Ortnevik	LNFR	18,8
N26	Tangen (Sørsida)	LNFR	31,9
N27	Søreide	LNFR/Bruk og vern av sjø og vassdrag	8,5|
N28	Østerbø	Bruk og vern av sjø og vassdrag	7,2
N29	Osland (Bjordal)	LNFR	2,2
N30	Lavik	LNFR	8,2
N31	Alværa -Aven	LNFR	23,5
N32	Vadheim	LNFR	6,1

4.9.3 Endringa av eksisterande næringsareal

8 daa eksisterande næringsareal på Tronvik, avsett i kommunedelplan for Kyrkjebø 2009 – 2020, er tilbakeført til LNFR. Dette med bakgrunn i at tilgrensande ferdig regulert og opparbeid areal står unytta.

I tillegg er 13,5 daa eksisterande næringsareal i Vadheim, avsett i kommunedelplan for Vadheim 2007 - 2018 tilbakeført til LNFR og erstatta med næringsområde N26 på 6,1 daa. Arealet var vanskeleg å opparbeide, samt kom i konflikt med eksisterande bustadområde m.o.t støy, visuell

framtoning, osv. Samtidig er utvidingsareal i tilknyting til Vadheim industripark erstatta med arealføremål bustad (ca. 6,2 daa).

4.10. Omsynssone

Omsynssone a) - *Sikrings-, støy og faresone* dekker områder utsatt for skred, ras, flaum, akutt ureining, radon, osv. I tillegg omfattar den område der ureining vil kunne gi store samfunnsmessige konsekvensar.

Sikring,- støy og faresona som viser fare for stormflo og havnivåstigning baserar seg på eit mogleg flaumnivå i kommunen på 305 cm over dagens havnivå. Dette nivået tek ikkje omsyn til ev. lokalt høgare bølgjenivå sidan dette ikkje er kartlagt i kommunen. Sona er lagt i høgdekote 3m der dette eksisterer i kartgrunnlaget. For fleire områder i kommunen er kartgrunnlaget mindre detaljert, med kun høgdekoter med ekvidistanse 5 meter. Her har ein måtte legge flaumsona i høgdekote 5 meter. Dette gjeld enkelte område utanfor tettstadane, samt utanfor ein viss avstand frå hovudveg.

Sikring,- støy og faresona som viser ras- og skredfare har teke utgangspunkt i aktsomheitskart for snø og steinsprang frå Skrednett. I dei områda der Norges vassdrags og energidirektorat har gjort nærmare vurderingar i samband med prosjekt for skredfarekartlegging i Høyanger kommune har desse blitt nytt som grunnlag for avgrensing av faresona.

Føremålet med omsynssona a) - *Sikrings-, støy og faresone* er at den skal sikre mot fare eller ulemper, og hindre miljøulempe og ureining. Høyanger kommune har ikkje tilstrekkeleg oversikt over farerisiko i ulike område. Omsynssona viser difor område der ein ved vidare detaljplanlegging og-/eller gjennomføring av tiltak må hente inn meir informasjon, og der ein skal vise særskilt varsemd m.o.t. gjennomføring av tiltak.

Omsynssone e) *–krav om felles planlegging for fleire eigendommar* viser område der ein stiller krav om områderegulering eller detaljregulering før større tiltak kan setjast i verk. Dette er blant anna fornyingsområde der ein ønskjer estetisk forbetring og-/eller omforming av området. Sjå kap. 4.3.

Omsynssone c) -*Særlege omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø og kulturmiljø* viser område med særlege landskapsverdiar, naturmiljø eller kulturmiljø som må takast omsyn til ved gjennomføring av tiltak. Nye tiltak skal ikkje forringe eksisterande verdiar vesentleg.

Omsynssone d) - *sone for bandlegging* viser område bandlagt etter anna lovverk. Dette gjeld t.d. bustadområde Parken som har bandlegging etter kulturminnelova, samt større kraftverk som er bandlagt etter energilova, eller vassressurslova.

Omsynssone f) – *sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.* Reguleringsplan gjeld ved motstrid framføre kommuneplanen sin arealdel. Område der reguleringsplan og kommuneplan i hovudsak viser det same er området ikkje vist med eiga omsynssone.

Kode	Type omsynssone	Område	Verdi	(daa)
H110_1	Sikringssone	Sørebø	Nedslagsfelt drikkevatn	0,7
H110_2	Sikringssone	Lavik- Vasslitjørna	Nedslagsfelt drikkevatn	748
H110_3	Sikringssone	Veslevatnet- Ljotebøelva	Nedslagsfelt drikkevatn	4230
H110_4	Sikringssone	Bergsvatnet- Storevatnet	Nedslagsfelt drikkevatn	44484
H110_5	Sikringssone	Nedre Breidalsvatnet	Nedslagsfelt drikkevatn	14259
H310_1	Faresone	Heile kommunen	Ras- og skredfare	
H320_1	Faresone	Heile kommunen	Flaumfare	1594
H360_1	Faresone	Lavik	Skytebane	28
H360_2	Faresone	Mølmesdal	Skytebane	94
H360_3	Faresone	Tangen	Skytebane	45
H360_4	Faresone	Dale	Skytebane	38
H530_1	Angitt omsynssone	Kyrkjebø	Statlig sikra friluftsområde	27,3
H530_2	Angitt omsynssone	Austreimsneset	Statlig sikra friluftsområde	34,6
H550_1	Angitt omsynssone	Vadheim	Omsyn landskap	170
H560_1	Angitt omsynssone	Øvre Lavikdal	Bevaring naturmiljø	872
H560_2	Angitt omsynssone	Guddalsvassdraget	Bevaring naturmiljø	18126
H560_	Angitt Omsynssone	Gaularvassdraget	Bevaring naturmiljø	474
H570_1	Angitt omsynssone	Ortnevik	Bevaring kulturmiljø	16
H570_2	Angitt omsynssone	Sande – Sørsida	Bevaring kulturmiljø	7
H570_3	Angitt omsynssone	Hellebø	Bevaring kulturmiljø	50
H570_4	Angitt omsynssone	Ytre Værholmen	Bevaring kulturmiljø	55
H570_5	Angitt omsynssone	Lavik	Bevaring kulturmiljø	26
H570_6	Angitt omsynssone	Alværen	Bevaring kulturmiljø	26
H570_7	Angitt omsynssone	Vika v/kommunegr. Fjaler	Bevaring kulturmiljø	5
H570_8	Angitt omsynssone	Vadheim	Bevaring kulturmiljø	7
H570_9	Angitt omsynssone	Kyrkjebø	Bevaring kulturmiljø	17
H570_10	Angitt omsynssone	Høyanger	Bevaring kulturmiljø	8
H570_11	Angitt omsynssone	Høyanger	Bevaring kulturmiljø	59
H570_13	Angitt omsynssone	Dale	Bevaring kulturmiljø	21
H570_14	Angitt omsynssone	Måren	Bevaring kulturmiljø	22
H720_1	Bandlegging	Stølsheimen	Lov om naturvern	80730
H720_2	Bandlegging	Øvre Lavikdal	Lov om naturvern	1220
H730_1	Bandlegging	Alværen	Lov om kulturminner	3
H730_2	Bandlegging	Tronvik	Lov om kulturminner	12
H730_3	Bandlegging	Høyanger	Lov om kulturminner	25
H740_1	Bandlegging	Østerbøvatnet	Andre lover	9
H740_2	Bandlegging	Kraftlinje ø. til Stordalen	Andre lover	1049
H740_3	Bandlegging	Dale	Andre lover	72
H740_4	Bandlegging	Kraftlinje via Dale	Andre lover	614
H830_1	Gjennomføringssone	Sæbø	Fornying	19
H830_2	Gjennomføringssone	Sæbø	Fornying	24
H830_3	Gjennomføringssone	Høyanger	Fornying	4
H910_199501	Detaljeringssone	Bjordal	RP gjelder fortsatt	16
H910_200202	Detaljeringssone	Vadheim	RP gjelder fortsatt	14
H910_200401	Detaljeringssone	Fv92 Matre-Bjordal	RP gjelder fortsatt	240
H910_200403	Detaljeringssone	Østerbø	RP gjelder fortsatt	34
H910_200503	Detaljeringssone	Norevikane	RP gjelder fortsatt	93

H910_200701	Detaljeringssone	Klævoldneset	RP gjelder fortsatt	35
H910_200703	Detaljeringssone	Dale	RP gjelder fortsatt	124
H910_200705	Detaljeringssone	Høyanger	RP gjelder fortsatt	99
H910_200901	Detaljeringssone	Norevikane	RP gjelder fortsatt	270
H910_200903	Detaljeringssone	Slantevika	RP gjelder fortsatt	14
H910_200904	Detaljeringssone	Vamråk	RP gjelder fortsatt	117
H910_201001	Detaljeringssone	Norevikane	RP gjelder fortsatt	15
H910_201201	Detaljeringssone	Lavik	RP gjelder fortsatt	188
H910_201202	Detaljeringssone	Ortnevik	RP gjelder fortsatt	28
H910_201301	Detaljeringssone	Lavik	RP gjelder fortsatt	29
H910_201302	Detaljeringssone	Midtneset	RP gjelder fortsatt	16
H910_201305	Detaljeringssone	Lavik	RP gjelder fortsatt	12
#1	Bestemmelse	Vadheim	Krav om reguleringsplan	5
#2	Bestemmelse	Kyrkjebø	Krav om reguleringsplan	62
#3	Bestemmelse	Høyanger	Krav om reguleringsplan	6
#4	Bestemmelse	Kyrkjebø	Forhold som skal avkl. og bely.	14

5. Konsekvensutgreiing

Kommuneplanen sin arealdel skal alltid behandlast etter reglane i KU forskrifta og kjem difor inn under kravet om konsekvensutgreiing. Konsekvensutgreiinga skal beskrive verknadar for miljø og samfunn av alle nye områder for utbygging og vesentleg endra arealbruk i eksisterande byggeområde. Konsekvensutgreiinga skal synleggjere;

- Viktige miljø- og samfunnsverdiar i dei føreslåtte utbyggingsområda.
- Verknaden utbygginga kan få for desse verdiane
- Kva som kan gjerast for å avbøte negative verknadar.

KU forskrifta krev ei skildring av verknadane både av dei enkelte utbyggingsområda kvar for seg, og dei samla arealbruksendringane i planen. I dette dokumentet tek ein først for seg vurdering av enkeltområde, for så å gjere ei samla vurdering av ulike tema og ev. positive eller negative konsekvensar av planframlegget samla sett og på eit overordna nivå.

I sentrumsområde med eksisterande kombinasjon av føremåla bustad, offentleg tenesteyting, parkering, grønstruktur, m.m., eller i områder der ein gjennom enkeltvedtak har gitt løyve til slike føremål, har ein vurdert endring til sentrumsføremål som så marginal at eige konsekvensutgreiing ikkje er nødvendig.

5.1. Metode for konsekvensutgreiing

Konsekvensutgreiinga skil mellom vurdering av konsekvensar i høve miljø/natur og samfunn. Kvart enkelt område der det er føreslått ny arealbruk blir presentert med kartutsnitt og relevante nøkkeldata.

Konsekvensvurderinga baserast på ei **verdi -og omfangsvurdering** av det enkelte område. Med verdivurdering meiner ein området sin nåverande verdi utifrå eit gitt utgreiingstema. Vurdering av omfang/påverknad inneberer å sjå kva endringar ny arealbruk vil føre til for området i forhold til 0 – alternativet (sannsynleg utvikling av området utan utbygging). Omfang av ei utbygging blir bestemt av kva verdiar som blir råka av den aktuelle lokaliseringa og arealføremålet.

Konsekvensen av eit føreslått utbyggingsområde for eit gitt tema kjem fram ved å samanstille vurderinga av områdets verdi med utbygginga sitt omfang. Med andre ord vil stor verdivurdering av eit område saman med stort negativ omfang gi stor negativ konsekvens for eit tema.

Verdivurdering er vist med 1 til 4 stjerner og konsekvensvurderinga er vurdert utifrå ein femdelt skala frå -2 til +2.

* = Liten verdi
** = Middels verdi
*** = Stor verdi
**** = Svært stor verdi

-2 = Stor negativ konsekvens
-1 = Negative konsekvens
0 = Ingen konsekvens
+1 = Positiv konsekvens
+2 = Stor positiv konsekvens

5.2. Grunnlag for å vurdere det enkelte tema.

Konsekvensutgreiinga er basert på nasjonale, regionale og lokale fagdatabaser, samt lokalkunnskap forankra i kommuneplanen sin arealdel si referansegruppe. Ein har vore på synfaring og vurdert dei enkelt område.

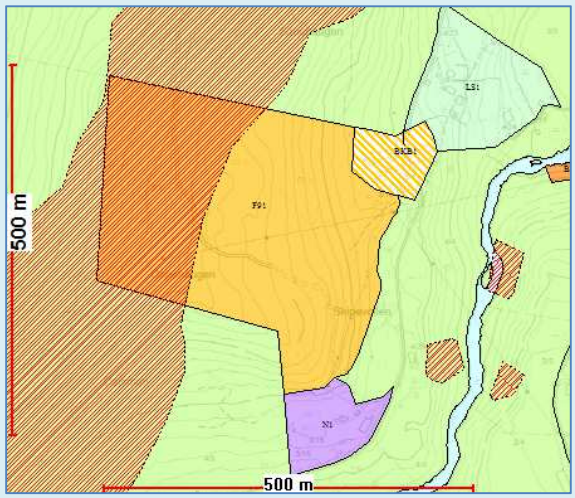
Miljø og naturressursar;	**Datagrunnlag/kjelde**
Støy og ureining	Vegdata.no Miljøstatus.no Vannnett.no
Landskap	Skogoglandskap.no/gardskart Jordbrukssjef Skogbrukssjef Kulturlandskap og kulturmarkstypar i Høyanger kommune, 2002 Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogoglandskap.no/gardskart. Jordbrukssjef Skogbrukssjef
Naturmangfald	Miljøstatus.no Artsdatabanken Naturbase.no Fylkesatlas Miljøstatus i Sogn og Fjordane Referansegruppe, spesielt Miljøvernleiar
Kulturminner og kulturmiljø	Kulturminnesøk Askeladden. Fylkesatlas.no Strandsoneanalyse Høyanger kommune, 2009
Friluftsliv og rekreasjon	Referansegruppe Fylkesatlas Eksisterande planar Fylkesdelplan for arealbruk Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Samfunn;	**Datagrunnlag/kjelde**
Born og unge	Referansegruppe Fylkesatlas.no Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Transportbehov og energiforbruk	Referansegruppe
Tettstadutvikling	Referansegruppe
Næringsutvikling	Strategisk utviklingsanalyse, HNU Referansegruppe Strandsoneanalyse for Høyanger kommune, 2009
Infrastruktur og offentlege tenestar	Referansegruppe
Samfunnstryggleik	Skrednett.no Klimatilpassing.no Høyanger kommune sin overordna ROS analyse, 2013

5.3 Konsekvensutgreiing - fritidsbustad

5.3.1 F91 Ortnevik

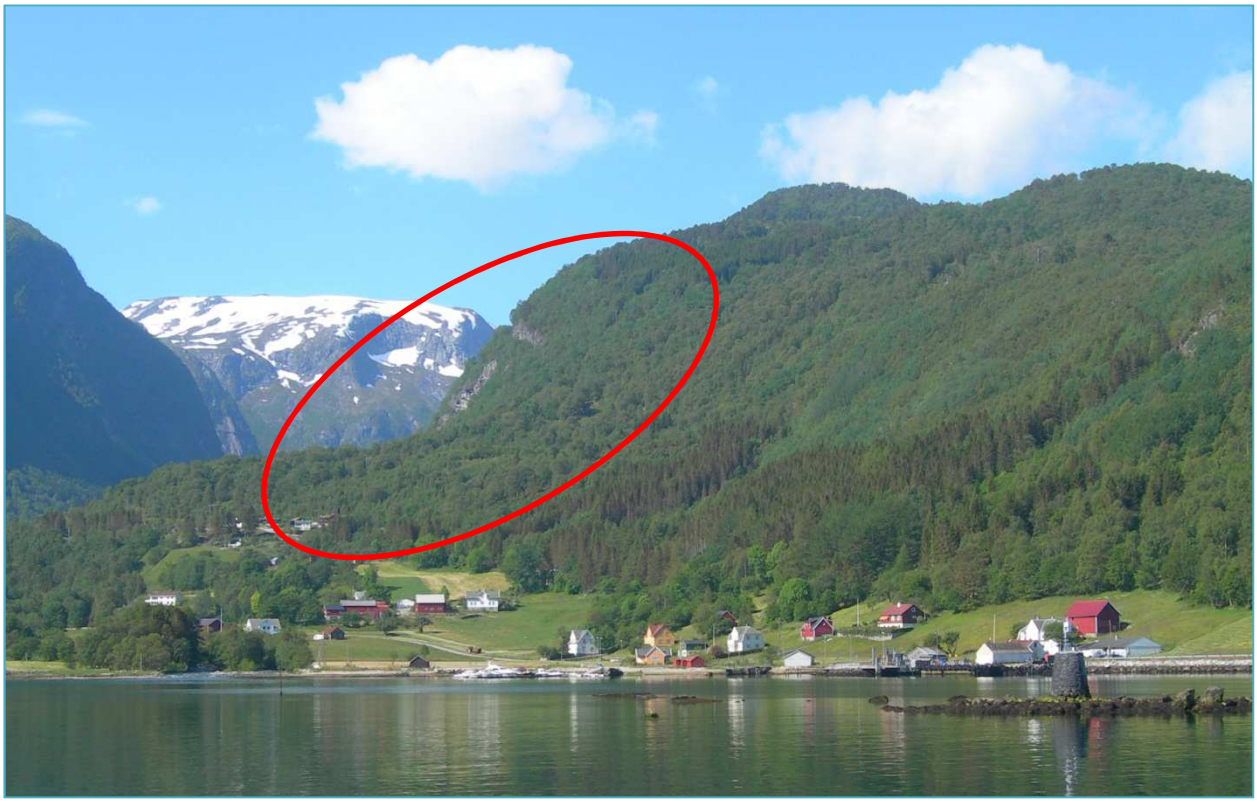
Gnr./bnr.: 3/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 113 daa
Forslagsstillar: Geir Arne Thune

Skildring; Området for opp til 20 hytter. Ligg i ein skråning i tilknyting til eksisterande fritidsbusetnad. Området er i hovudsak skogkledd.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureinings-kjelder. Grensar til eit mindre næringsareal.	-	Krav til utslepp blir tatt i vare i reguleringsplan.	0
Landskap – kulturlandskap	Store dalbrear frå Stordalen og Brekkedalen har gått i hop og lagt igjen ein felles endemorene i området. Gjennom endemorenen går det eit djupt elvegjel, med blokkfelt nedanfor. Omtala som viktig naturtype i EDNA.	**	Hyttefeltet ligg i eine skråninga i dalføret og får lite innverknad på landskapsbilete	0
Landbruk (skog- og jordbruk)	Skog av høg og svært høg bonitet.	**	Tap av skogsområde	-1
Naturmangfald	Område definert med spesielle naturkvalitetar. Endemorene i området.	**	Nedbygging av natur-kvalitetar. Tap av skog	-1
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar	*	Ingen påverknad	0
Friluftsliv og rekreasjon	Skogsveg gjennom hyttefeltet blir mykje nytta som tilkomstveg til frilufts- og rekreasjonsområde.	**	Veg gjennom området vil bli liggande. Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge	*	Ingen påverknad	0
Transportbehov og energiforbruk	Tilkomst via kommunal veg.	*	Vil ikkje føre til vesentleg auke i transportbehov eller infrastruktur.	0
Tettstadutvikling	Området ligg sentralt i Ortnevik	***	Bidrar til auka aktivitetsnivå i Ortnevik	+1
Næringsutvikling	Attraktivt område for hyttebygging	***	Viktig tilleggsnæring til garden, samt viktig for å oppretthalde eksisterande	+2

			servicetilbod i Ortnevik.	
Infrastruktur og off. tenestar	Går ei kraftlinje gjennom området. Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Bjordal. Butikk og ferjekai i Ortnevik	**	Ingen påverknad	0
Klima og samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare. Området er definert som middels sårbart for klimaendringar.		Ras- og skredfare må følgjast opp i reguleringsplan.	-1

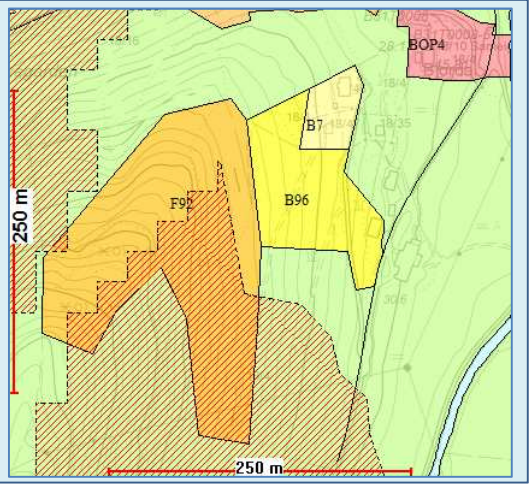


Samla vurdering; Ortnevik er attraktivt for hyttebygging, og hyttebygging bidreg til viktig aktivitet. Utbygging kan føre til auka ras- og skredfare. Dette må følgjast opp i reguleringsplan. Viktig at ein tek i vare friluftsliv –og rekreasjonsverdiar, samt har fokus på og terrengtilpassing.

5.3.2 F92 Bjordal

Gnr./bnr. 18/4
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbusetnad
Arealstorleik: 28,9 daa
Forslagsstillar: Steinar Holen

Skildring: LNF område på oppsida av fylkesveg 8. Tilkomst via kommunal veg. Eksisterer hytter i området frå tidlegare. Gardstun med SEFRAK bygg og kyrkjebygg i nedkant av området. Planlagt opp til 13 nye hytter.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Utslepp frå hyttene. Blir bygd offentleg VA anlegg.	0
Landskap – kulturlandskap	Område ligg i ein skråning/ åsside ved inngangen til dal-føret. Kulturlandskap i form av landbruk dominerer.	*	Tiltaket vil føre til ned-bygging av dalsida. Ulempe kan reduserast gjennom fokus på landskapstilpassing.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	I hovudsak innmarksbeite, men også noko skog av særs høg bonitet.	*	Redusert innmarksbeite og tilgang til skogshogst.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar. I hovudsak beiteområde og skog.	*	Reduksjon av beite- og skogareal	0
Kulturminner og kulturmiljø	Kyrkjebygg ligg i ein avstand frå 100 til 150m. SEFRAK bygg i eksisterande gardstun.	**	Potensiell konflikt med kyrkja si framtoning i landskapet.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon, men det går tilkomst/sti til fjellet gjennom området.	*	Liten til ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	2 km til skule og barnehage og område for leik. Området blir	*	Ingen påverknad.	0

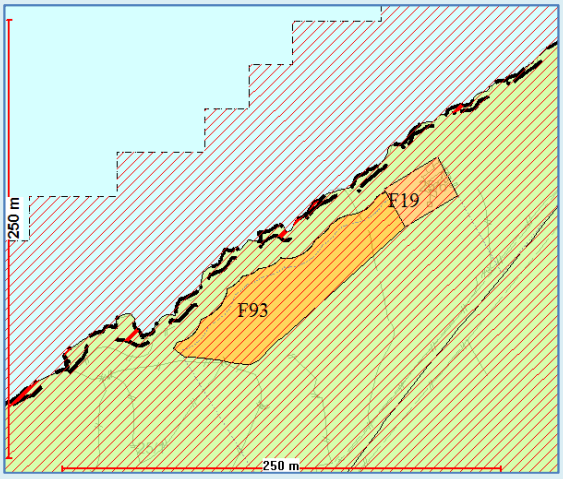
	ikkje nytta av born og unge.			
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i direkte nærleik til fylkesveg. Tett utbygging. Gang-avstand til tenestetilbod i området	**	Liten påverknad	+1
Tettstadutvikling	I nærleiken til eksisterande fritidsbustadar og bustadar.	**	Styrker eksisterande bumiljø	+1
Næringsutvikling	Fritidsbustadar aukar aktiviteten i området.	**	Fritidsbustadar kan auke grunnlag for butikk, m.m.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Delvis utbygd infrastruktur i form av vegsystem. Lite tilbod av offentlege tenester i området.	*	Auka press på eksisterande infrastruktur. Blir bygd off. VA anlegg.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare.		Skred- og rasfare må vurderast nærmare.	-1

Samla vurdering; Eit eigna område for fritidsbustad i nærleik til eksisterande utbygging. Gir auka aktivitet. Kan gi ein viss auka utryggleik m.o.t. ras- og skredfare, samt verke inn på kulturmiljø.

5.3.3 F93 Åkre (nedanfor veg)

Gnr./bnr:25/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 4,4 daa
Forslagsstillar: Bodil Førde

Skildring; Område for 3 nye hytter. Bratt stigning ned til sjø. Skogkledd areal ca. 70 meter nedanfor fylkesveg 8. Tilkomst til område via eksisterande landbruksveg.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen registrerte ureinings- eller støykjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Delvis skogkledd område med ei hytte frå før. Relativt urørt område i strandsona utan større tekniske inngrep.	**	Arealendringa kan bli synleg frå sjø. Viktig med fokus på plassering og tilpassing til omgivnadane. Byggegrense er 20m frå sjø og føremåls-grense 15 m.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kjem ikkje i konflikt med dyrka mark. Ligg delvis på innmarksbeite. 2,3 daa skog av særs høg bonitet.	*	Råkar i liten grad produktivt jordbruksareal.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad	0
Kulturminner og kulturmiljø	SEFRAK bygg på nærliggande gardstun. Gammal lakesverpe 400 meter frå utbyggings-område.	**	Arealendringa verkar i minimal grad inn på kulturmiljø og kulturminner.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Utilgjengeleg strandsone. Bratt frå sjø. I liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Minimal påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt i nærleik til Fylkesveg 8.		Arealendring genererer lite til ingen ekstra transport-behov eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Bjordal	*	-	0
Næringsutvikling	Kan vere viktig tilleggsnæring til gardsdrift.	**	Kan styrke garden si satsing på reiseliv som tilleggs-næring.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Næraste off. tenestetilbod er i Bjordal. Ligg nedanfor fylkesveg 8.	*	Ikkje nødvendig med utbetring av infrastruktur og off. tenestar.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsyns-sona som viser ras- og skredfare. Havnivåstigning på ca. 3 meter.	-	Behov for å vurdere ras- og skredfare, samt stormflo før det blir gitt løyve til tiltak.	-1

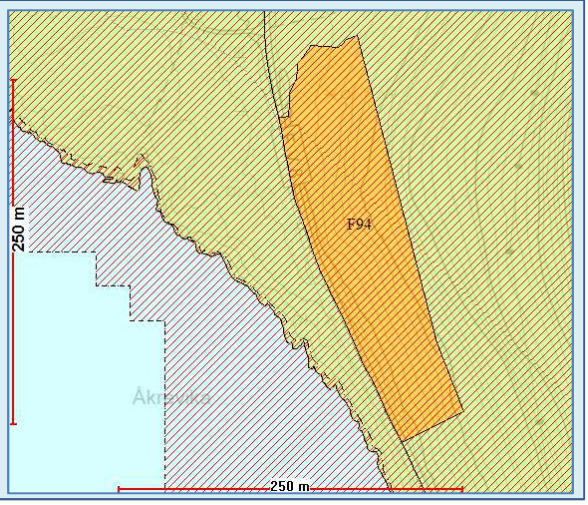


Samla vurdering; Relativ urørt område i strandsona utan større tekniske inngrep.. Lite nytta til friluftsliv og rekreasjon. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Viktig at bygningar tilpassast terrenget/ omgivnadar i volum og farge, samt at ein tek i vare vegetasjon. Rasfare må vurderast nærmare.

5.3.4 F94 Åkre (ovanfor veg)

Gnr./bnr.: 25/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 18 daa
Forslagsstillar: Bodil Førde

Skildring; Område for 3 hytter. Bratt og skogkledd areal ovanfor fylkesveg 8. Ingen eksisterande tilkomst.



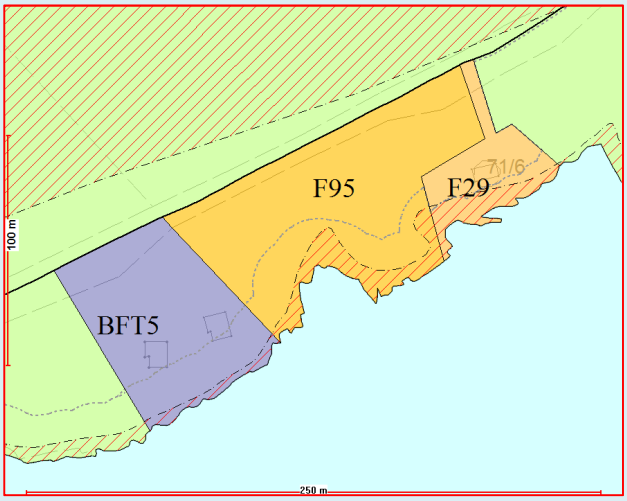
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Minimal støypåverknad frå fylkesveg 8. Ingen andre kjende forureiningskjelder.	-	Ingen vesentleg påverknad	0
Landskap – kulturlandskap	Skogkledd område i skråning på oppsida av Fylkesveg 8. Ingen spesielle landskap- og/eller kultur-landskapsverdiar.	*	Utbygging vil ikkje påverke landskaps-messige verdiar.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av høg bonitet (18 daa).	**	Tap av skog	0
Naturmangfald	Ikkje registert nokon trua eller prioriterte artar.	*	Tap av skog	0
Kulturminner og kulturmiljø	Gammal lakseverpe 400 meter frå området. SEFRAK bygg på gardstunet.	**	Utbyggingsområde ligg i god avstand til kulturminna.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad	0
Transportbehov og energiforbruk	I nærleik til Fylkesveg 8. Går ei kraftlinje i overkant av området.	-	Tiltaket gir ikkje auka transportbehov eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Hytter i området vil i liten grad bidra til tettstadutvikling.	*	Ingen påverknad	0
Næringsutvikling	Hytteutbygging kan vere ein viktig tilleggsnæring til gardsdrifta.	**		+1
Infrastruktur og off. tenestar	Lite utbygd offentleg tenestetilbod og infrastruktur.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare. Registerte hendingar med steinsprang og jordskred i område lengre vest.		Behov for å vurdere ras- og skredfare før det blir gitt løyve til tiltak.	-1

Samla vurdering; Skred og rasfare må vurderast nærmare.

5.3.5 F95 Lavik – Ytre Hellefjord

Gnr./bnr:71/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 7,5 daa
Forslagsstillar: Audun Ringereide

Skildring; Område for to til tre hytter på nedsida av Fylkesveg 607. Området ligg i strandsona mellom to eksisterande utbygde område.





Bilde; Eksisterande hytter i BFT5 og F29

Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Fylkesvegen 607 er ei mogleg støykjelde (mindre del av område ligg innanfor gul støysone). Går lågspentlinje gjennom området.	-	Støy bør vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg.	-1
Landskap – kulturlandskap	Området ligg i strandsona. Elles ingen spesielle verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	7,5 daa skog av høg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området ligg i strandsona, men er lite nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Ingen spesielle interesser.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og	Tett utbygging i nærleik til	-	Lett tilkomst.	+1

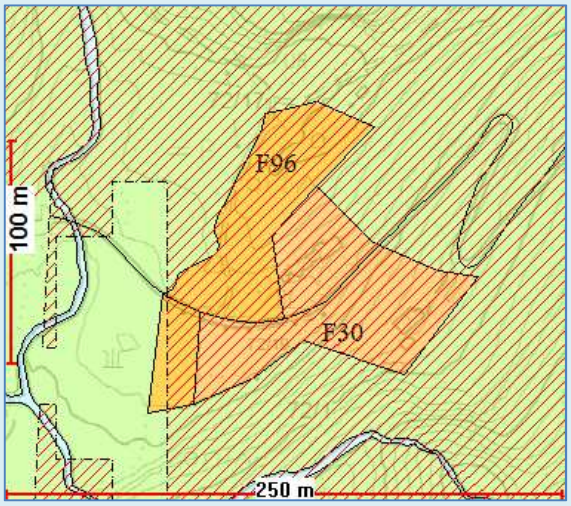
energiforbruk	eksisterande utbygde område. Ligg nærme fylkesveg.			
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik (ca. 5 km).	*	Bidreg ikkje til tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Attraktivt område for hyttebygging.	**	Fritidsbustadar kan vere ei viktig attåtnæring til gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Området ligg lett tilgjengeleg i nærleik av Lavik sentrum. Går kraftlinje gjennom området.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av område er utsett for stormflo/havnivåstigning.	-		0

Samla vurdering; Ingen spesielle verdiar knytt til området. Skredfare må vurderast nærmare.

5.3.6 F96 Øvre Værholmen

Gnr./bnr.: 72/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 2,5 daa
Forslagsstillar: Ragnar Værholmen Dischler

Skildring; Område for 4 nye hytter i tilknyting til eksisterande fritidsbusetnad. Tilkomst via kommunal veg.



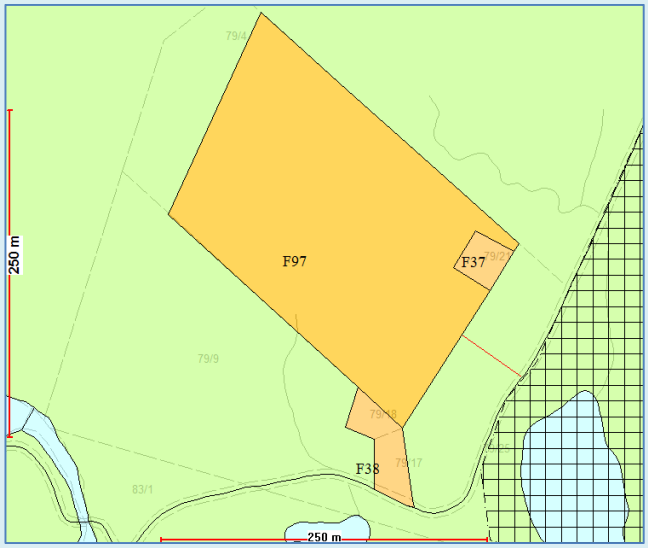
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Skråande terreng i utkant av dyrka mark. Ca. 100 meter frå eksisterande gardstun.	*	Nedbygging av skogareal, men liten innverknad på kulturlandskap.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av låg bonitet, samt innmarksbeite.	*	Råkar i liten grad produktivt jordbruks-areal.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Tap av skogareal.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området er ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg utanfor gang-avstand til nærmaste tettstad.	*	Minimal auke i transportbehov.	0
Tettstadutvikling	Ligg avsides til m.o.t. nærmaste tettstad.	*	Bidreg lite til tettstads-utvikling.	0
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsaktivitet. Attraktivt hytteområde.	*	Bidrar til å styrkje reiselivssatsing i kommune.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Kommunal veg til området som blir brøyta ved behov. Næraste off. tenestetilbod er i Lavik.		Liten til ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona som viser ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må vurderast nærmare.	-1

Samla vurdering; Lite andre verdiar i området. I nærleiken til eksisterande fritidsbusetnad. Attraktivt område for hyttebygging. Mogleg skredfare må kartleggast nærmare.

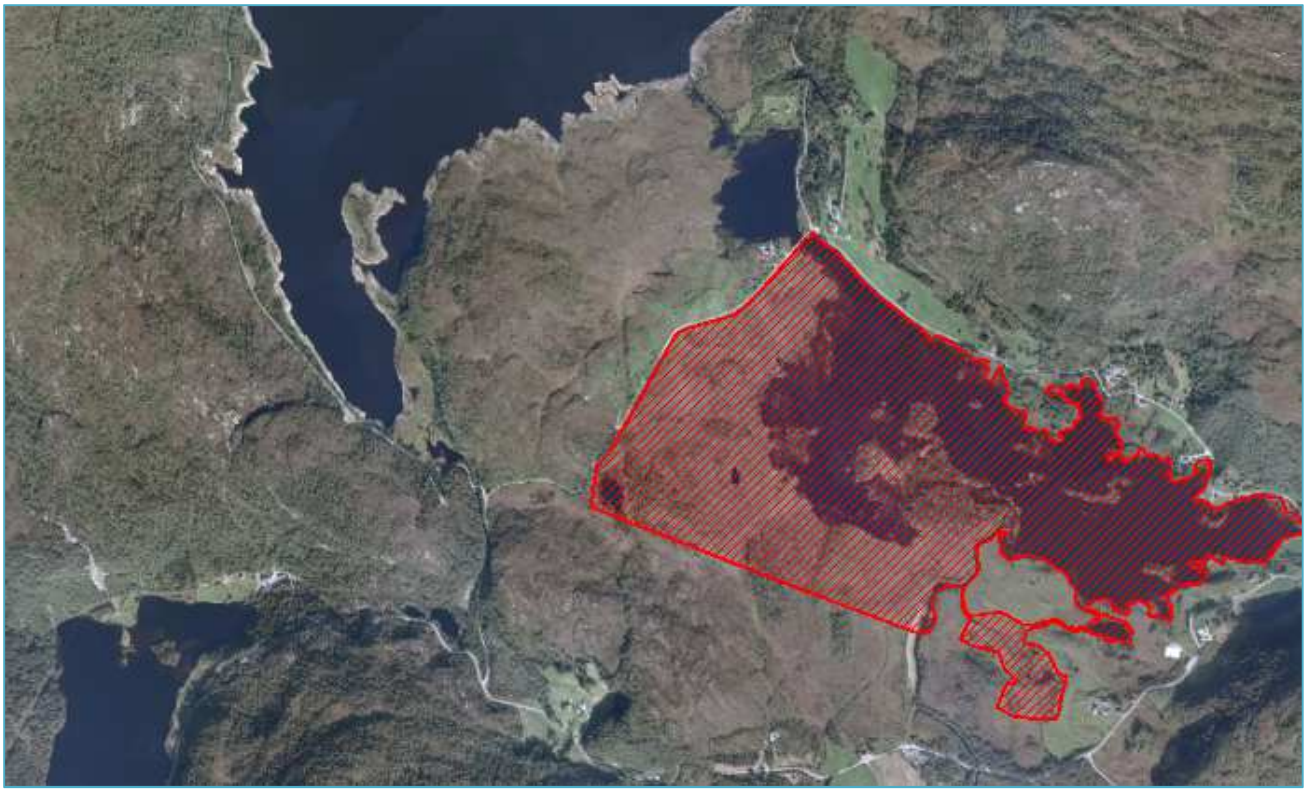
5.3.7 F 97 Øvre Lavikdal

Gnr./bnr.: 79/9 og 79/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 40,2 daa
Forslagsstillar: Kjell Bjørkhaug

Skildring; Område for 7 hytter på oppsida av kommunal veg. Området er redusert med ca. 22 daa i høve opphavleg innspel/plan. Etter 1. gongs høyring er området redusert ytterlegare med 30 daa. Avstand frå naturreservat er auka med ca. 15 m i søraust.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy –eller ureiningskjelder.	-	Utslepp og aktivitet frå hytter kan påverke vassdrag og naturreservat negativt. Må etablerast felles avløps-system.	0
Landskap – kulturlandskap	Gjennomgåande fjellpreg. Særlig god samanheng og heilskap i kultur og natur. Velhaldne og aktive kulturmiljø. Regionalt viktig.	***	Hytter vil påverke landskapet si framtoning. Terrengtilpassing og visuell tilpassing er viktig.	-1
Jordbruk- og skogbruksressursar	I hovudsak uproduktiv skog og skog av låg bonitet.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Sørestrandvatnet naturreservat i aust.	****	Gir auka aktivitet i nærleik av naturreservat, men omfanget og påverknad er vurdert som relativ liten.	-1
Kulturminner kulturmiljø	Ingen registerte kulturminne.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk			Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Område blir ikkje nytta til næringsaktivitet.	*	Vil styrke reiselivsatsing i kommunen og grunnlaget for næringsaktivitet i Lavikdalen.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd vegsystem. Nærmaste off. tenestetilbod er I Lavik	*		0
Samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.	-	Ingen påverknad.	0



Bilde; Sørestrand naturreservat

Vurdering av tiltaket i høve dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12;

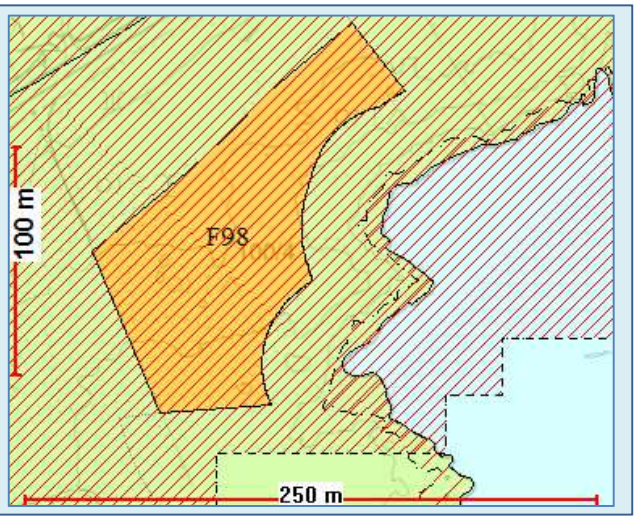
- § 8; Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å vere tilstrekkeleg på kommuneplannivå.
- § 9; Føresegnene til planen (§ 2.1.2) stiller krav om at det i reguleringsplan for området skal takast spesielt omsyn til naturverdien Sørestrandvatnet naturreservat utgjer. Tiltaket skal utformast med sikte på minst mogleg innverknad/skade på naturreservatet. I reguleringsplan skal krav i Naturmangfaldslova følgjast opp på eit meir detaljert nivå. «Føre var prinsippet» i naturmangfaldslova er difor vekta i vurderinga.
- § 10; Den samla belastning tiltaket vil gi m.o.t. Sørestrandvatnet naturreservat vurderast som relativ liten med bakgrunn i tiltakets omfang og avstand til reservatet. Ei utbygging vil føre til noko auka aktivitet og mindre grad av støy i området. Det er likevel viktig å redusere inngrep (vegar, og liknande), m.m.
- § 11-12; Området er lagt ut etter ønskje frå grunneigar. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er utbyggars ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet vil utgreiast nærmare i detaljreguleringsplan.

Samla vurdering; Ligg i nærleik til naturreservat. Tilpassing til landskap, samt påverknad på naturreservat må følgjast opp i reguleringsplan. Tekniske inngrep som t.d. vegsystem må haldast på eit minimum.

5.3.8 F98 Torvund

Gnr./bnr.: 100/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 9,8 daa
Forslagsstillar: Jostein Nyland

Skildring; Området for 5 fritidsbustad i strandsona. Området er trekt lengre tilbake frå sjø enn opphavleg innspel for å unngå konflikt med registrerte verdiar i strandsona.







Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	E39 utgjer ei potensiell støykjelde. Elles ingen ureiningskjelder.		Viktig at avløp frå hyttene ikkje renn ut i bukta.	0
Landskap – kulturlandskap	Området består av ope fastmarksareal og skog, i hovudsak lauvskog. Bukta utgjer ei naturleg hamn.	**	Hyttene er trekt tilbake frå sjø.	0
Landbruk (skog- og jordbruk)	I hovudsak uproduktiv skog, men og noko skog av særs høg bonitet. Ikkje dyrka mark.	*	Noko tap av skog.	0
Naturmangfald	Registert lokalt viktig naturtype (stranden og strandsump) heilt i vika/strandkanten.	**	Hyttene er trekt 35 m. tilbake frå sjø. Det blir viktig å unngå bygging heilt i strandkanten.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Registert nokon kulturminner i SEFRAK (naust og naustruinar).	**	Område for hytter kjem ikkje i konflikt.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Bukta blir nytta til område for båtfeste. Bading og liknande skjer i hovudsak i den minste vika.	**	Hyttebygging kjem ikkje i konflikt.	0

Samfunn				
Born og unge	Området blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Plassert langs E39.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg midt mellom tettstadane Vadheim og Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Attraktivt område for hyttebygging.	**	Fritidsbustad kan vere ei viktig tilleggsnæring til gardsdrifta.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Området har i liten grad utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsyns-sona som viser ras- og skredfare. Ikkje utsett for stormflo eller havnivåstigning.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare i samband med reguleringsplan.	-1

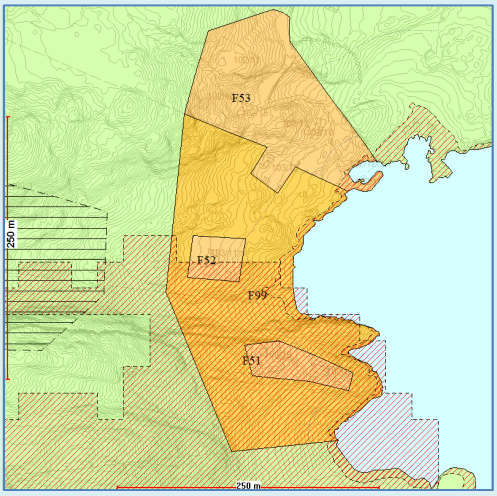
Samla vurdering

Attraktivt område for hyttebygging. Registert naturverdiar og kulturminne i blant anna strandsona, der ein må unngå nedbygging.

5.3.9 F99 Norevik

Gnr./bnr.: 103/8 og 103/3
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 35 daa
Forslagsstillar: Egil Norevik/Høyanger kommune

Skildring; Området for 3 fritidsbustad i strandsona. Ligg i nærleik til og mellom eksisterande felt for fritidsbustadar. Revidert



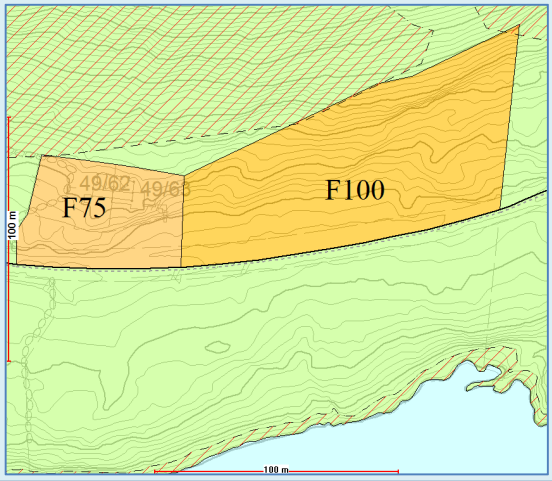
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Skrånande terreng ned mot sjøen. Fine strender i buktene.	*	I stor grad utbygd frå før. Liten påverknad.	0
Landbruk (skog- og jordbruk)	Skogkledd område, med noko skog av høg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Delar av i området er definert som lokalt viktig friluftsområde. Tilkomst til friluftsområde går gjennom området.	***	Hyttebygging kan privatisere området ytterlegare. Viktig at ein tek omsyn til tilgjenge ved vidare utbygging.	-1
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje spesielt nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området er lett tilgjengeleg via kommunal veg og skogsveg.	**	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Vadheim. Avstand ca. 10 km.	*	Del av ei større satsing på fritidsbustadar på Norevik.	+1
Næringsutvikling	Attraktive område for hyttebygging.	**	Viktig for reiselivsatsing.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Lett tilgjenge via kommunal veg og skogsveg. Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ligg delvis omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare før ein kan gi løyve om tiltak.	-1

Samla vurdering Ingen spesielle verdiar i området. Viktig å ta vare på moglegheiter for friluftsliv og rekreasjon. Bidreg positivt til reiselivssatsing i kommunen.

5.3.10 F100 Merket

Gnr./bnr. 49/3
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbustadar
Arealstorleik: 7,8 daa
Forslagsstillar: Tore Haugland

Skildring; Område avsett til 5 fritids-bustad på oppsida av Fv.55. Avkjørsle frå Fv. 55.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Delar av området ligg innanfor gul støysone, Fv. 55. Elles ingen kjende ureiningskjelder.	-	Støy bør vere ein del av vurderingsgrunnlaget m.o.t. plassering og bruk av bygg.	0
Landskap – kulturlandskap	Urørt strandsone på nedsida av fylkesveg 55. Elles store landskapsinngrep i området.	*	Utbygging vil ikkje redusere kvaliteten på landskapet si framtoning.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Delvis skog av høg bonitet og uproduktiv skog.	*	Noko tap av skog.	0
Naturmangfald	Skogkledd område. Ingen registreringar av prioriterte artar.	*	Tap av skog.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Fleire SEFRAK bygg i eksisterande gardstun. Ingen spesielle verdiar i område.	*	Utbygging vil i liten grad verke inn på kulturmiljøet kring eksisterande gardstun.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området er ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt m.o.t. fv. 55. Ikkje innanfor gangavstand til	*	Kan totalt sett forvente minimal auke av biltrafikk.	0

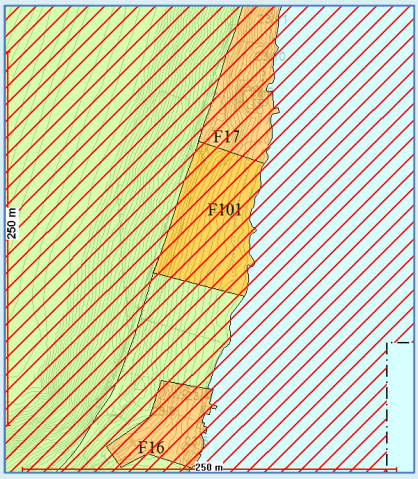
	tenestetilbod.			
Tettstadutvikling	Ligg i randsona til Kyrkjebø tettstad.	**	Bidrar til å styrke sentrum og/eller tettstadsfunksjonar.	+1
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsaktivitet. Attraktivt hytteområde.	**	Styrker reiselivssatsinga i kommunen.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste off. tilbod er Kyrkjebø og Høyanger.	*	Utslepp bør samordnast. Bør bygge felles avløpsanlegg.	0
Samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.	-	Hytter må plasserast over kote 3 m for å unngå stormflom og havnivåstigning.	0

Samla vurdering; Området blir ikkje nytta til friluftsliv, rekreasjon eller leik. Ingen andre spesielle verdiar. Kan verke positivt inn på reiselivssatsing.

5.3.11 F101 Bjordal

Gnr./bnr. 23/1
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbustad
Arealstorleik: 4,8 daa
Forslagsstillar: Erling Bjordal

Skildring; Område for 4 til 5 nye fritidsbustadar. Fortetting mellom to eksisterande område for fritidsbustad.



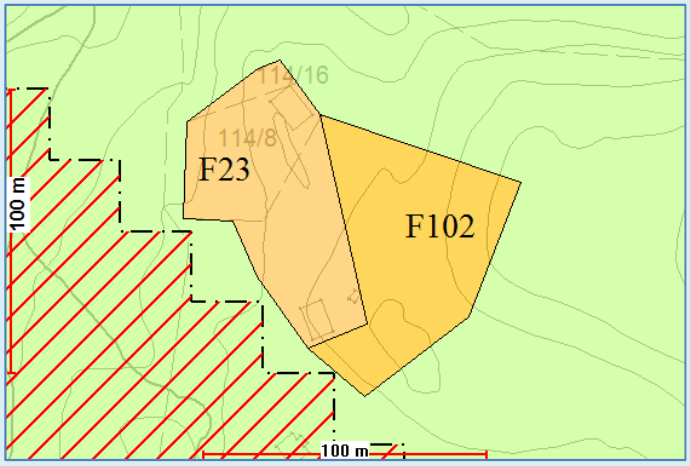
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til fylkesveg 8 som kan utgjere ei mindre vesentleg støykjelde.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Strandsone nytta som beite med eksisterande fritidsbustadar i nord og sør.	*	Fortetting av fritidsbustad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Innmarksbeite utan skog.	*	Noko reduksjon av beiteareal	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytte til friluftsliv eller rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk		*	Vil i minimal grad påverke transportbehov og energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Området ligg ca. 2 km frå Bjordal.	*	Kan bidra positivt til aktivitet i nærmaste tettstad.	+1
Næringsutvikling	Gardsdrift.	*	Viktig inntektskjelde til eksisterande gardsbruk.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Eksisterande infrastruktur m.o.t. vatn og avløp. Offentleg tenestetilbod i Bjordal.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare, samt delvis innanfor omsynssone for havnivåstigning og stormflo.		Må takast omsyn til i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; Fortetting mellom to eksisterande område for fritidsbusetnad. Området er ikkje nytta til blir friluftsliv, rekreasjon eller leik. Kan verke positivt inn på reiselivssatsing.

5.3.12 F102 Tredal

Gnr./bnr. 114/5
Eksisterande føremål: LNF
Nytt føremål: Fritidsbustadar
Arealstorleik: 4 daa
Forslagsstillar: Ingebjørg og Ivar Fosse

Skildring; Utviding av eksisterande område for fritidsbustad med 4 daa. Justert i forhold til opphavleg innspel for å unngå nedbygging av dyrka mark.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap – kulturlandskap	Området ligg tilbaketrekt frå eit større landbruksareal.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området er trekt tilbake frå dyrka mark. Ligg på skogareal.	*	Noko tap av skog .	0
Naturmangfald	Skogkledd område. Ingen registreringar av prioriterte artar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området er ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i enden av kommunal veg. Nødvendig med bilbruk.	*	Minimal påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Ikjefjord.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsaktivitet.	*	Minimal påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste off. tilbod er Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.	-		0

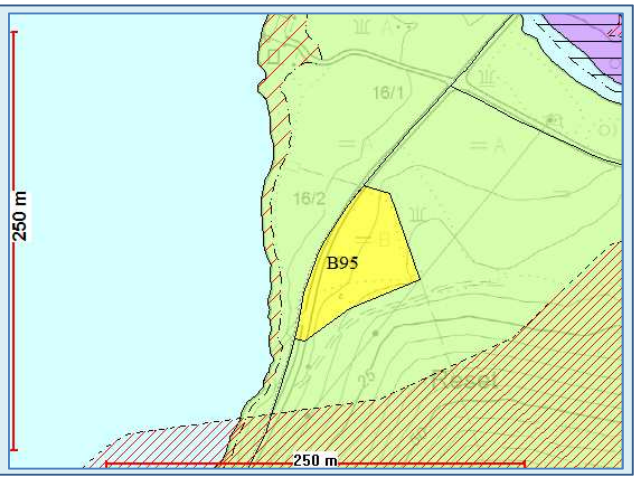
Samla vurdering; Området utan spesielle verdiar eller omsyn som må takast i vare.

5.4 Konsekvensutgreiing bustad

5.4.1 B95 Østerbø

Gnr./bnr.; 16/2
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 3,5 daa
Forslagsstillar: Geir Helge Østerbø

Skildring; Område for 2 nye einebustadar.



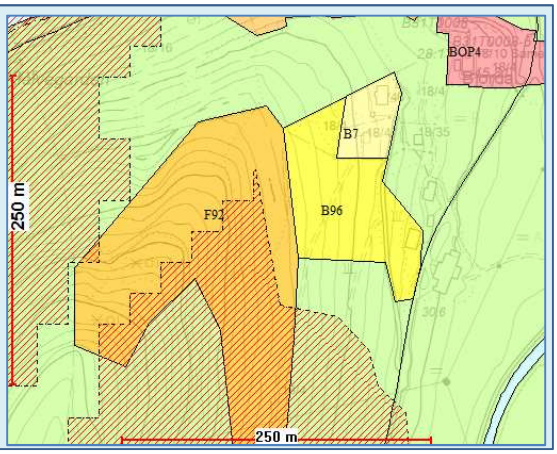
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg ca. 150 m. frå nærings-område som kan utgjere ei støykjelde.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Dallandskap i enden av Østerbøvatnet.	**	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området består av fulldyrka mark. Ulempeparsell for jordbruksdrifta.	**	Tap av 3,5 daa dyrka mark.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg i tilknyting til kommunal veg.		Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Søreide, ca. 5 km.	**	Kan styrke ei framtidig tettstadutvikling.	+1
Næringsutvikling	Ligg i nærleiken til Østerbø Maskin og Osland havbruk sitt settefiskanlegg.	**	Kan gi moglegheit for bustad i nærleiken til arbeidsplassar.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Tilkomst via kommunal veg. Nærmaste offentlege tenestetilbod er på Søreide/Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.		Ingen påverknad.	0

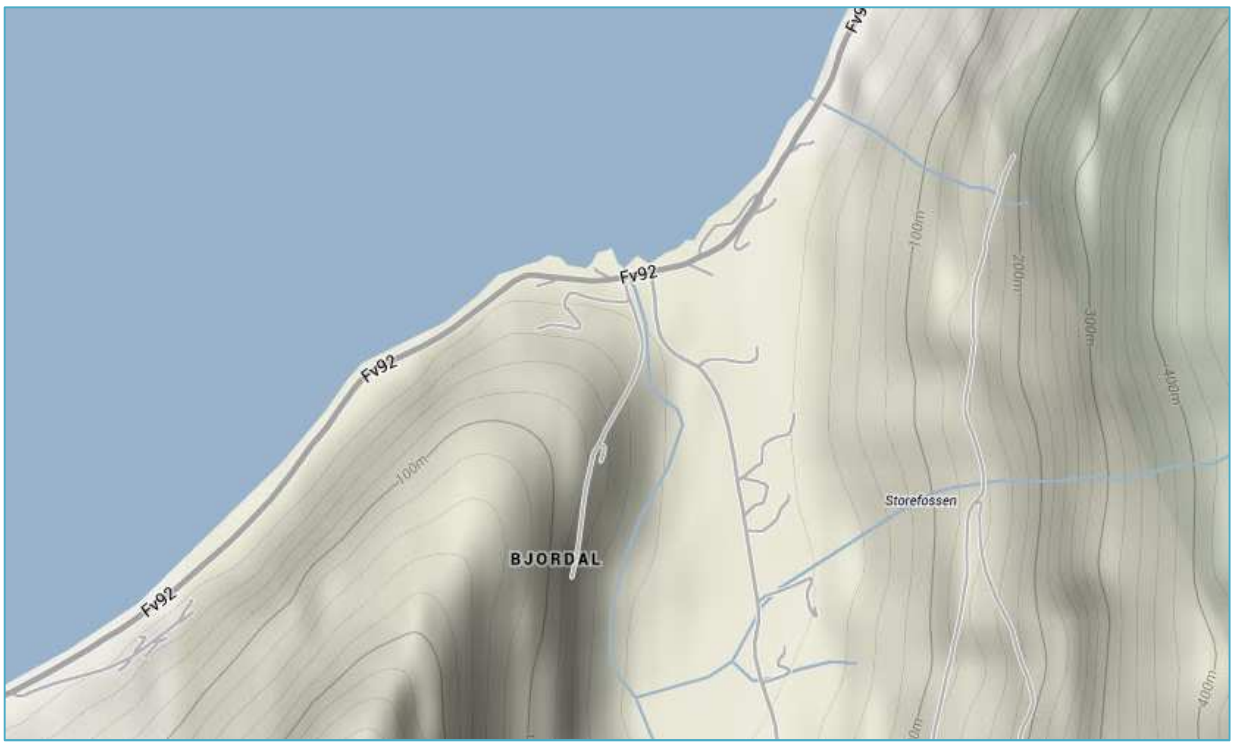
Samla vurdering: Området utan særleg bustadbygging frå tidlegare. Ligg i nærleik til større arbeidsplassar som Østerbø Maskin og Osland Havbruk som har behov for eit bustadtilbod til eigne tilsette.

5.4.2. B96 Bjordal

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 7,8 daa
Forslagsstillar: Steinar Holen

Skildring; LNF område på oppsida av fylkesveg 8. Tilkomst via kommunal veg. Eksisterer hytter i området frå tidlegare. Gardstun med SEFRAK bygg og kyrkjebygg i nedkant av området.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Utslepp frå hyttene. Blir bygd offentleg VA anlegg.	0
Landskap	Område ligg i ein skråning/åsside ved inngangen til dalføret. Kulturlandskap i form av landbruk dominerer.	*	Tiltaket vil føre til nedbygging av dalsida.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	I hovudsak innmarksbeite, men også noko skog av særs høg bonitet.	**	Redusere innmarks-beite og tilgang til skogshogst.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar. I hovudsak beiteområde og skog.	*	Reduksjon av beite- og skogareal.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Kyrkjebygg ligg i ein avstand frå 100 til 150m. SEFRAK bygg i eksisterande gardstun.	**	Potensiell konflikt med kyrkja si framtoning i landskapet.	-1

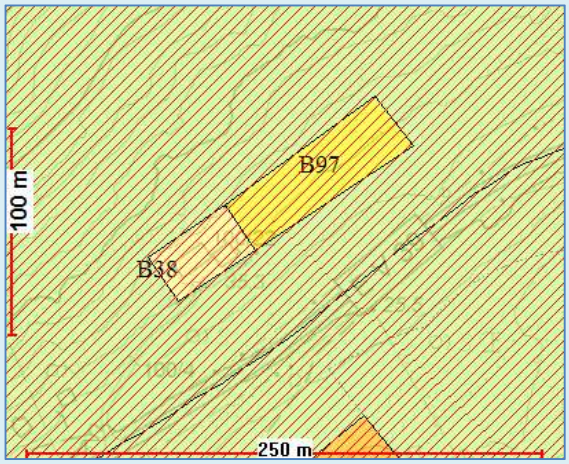
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon, men det går tilkomst/sti til fjellet gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	2 km til skule og barnehage og område for leik. Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Utbygging av området vil kunne betre forholda for born og unge.	+1
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i direkte nærleik til fylkesveg. Tett utbygging. Gangavstand til tenestetilbod i området.	**		+1
Tettstadutvikling	I nærleiken til eksisterande fritidsbustadar og bustadar.	***		+1
Næringsutvikling	Bustadar aukar aktiviteten i området.	**	Bustadar er viktig for rekruttering.	+1
Infrastruktur og off. tenestar			Auka press på eksister-ande infrastruktur. Blir bygd VA anlegg.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ingen spesielle omsyn.		Ingen påverknad.	0

Samla vurdering; Eit eigna område for bustad i nærleik til eksisterande utbygging. Gir auka aktivitet. Viktig å ta omsyn til eksisterande kulturmiljø.

5.4.3. B97 Torvund

Gnr./bnr.; 100/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 2,6 daa
Forslagsstillar: Jostein Nyland

Skildring; Område for 2 nye einebustadar.



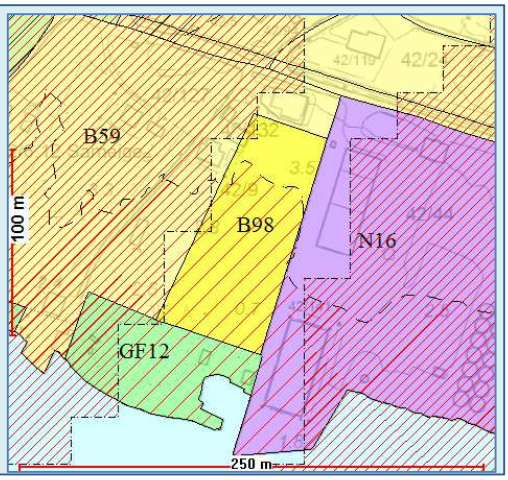
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg innanfor gul støysone ca. 40 meter frå E39.		Ingen påverknad.	-1
Landskap	Skogkledd område ovanfor E39. Bratt stigning til fjells.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av høg bonitet.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg midt mellom tettstadane Lavik og Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling		*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling		*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare ved søknad om tiltak.	-1

Samla vurdering; Støy må takast omsyn til ved utforming av bustadane. Vurderingar kring ras- og skredfare må vurderast nærmare.

5.4.4. B98 Nedre Hovland Vadheim

Gnr./bnr.; 42/9
Dagens føremål: Næring
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 6,2 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Område for 5-6 nye einebustadar i tilknyting til eksisterande regulert bustadfelt.



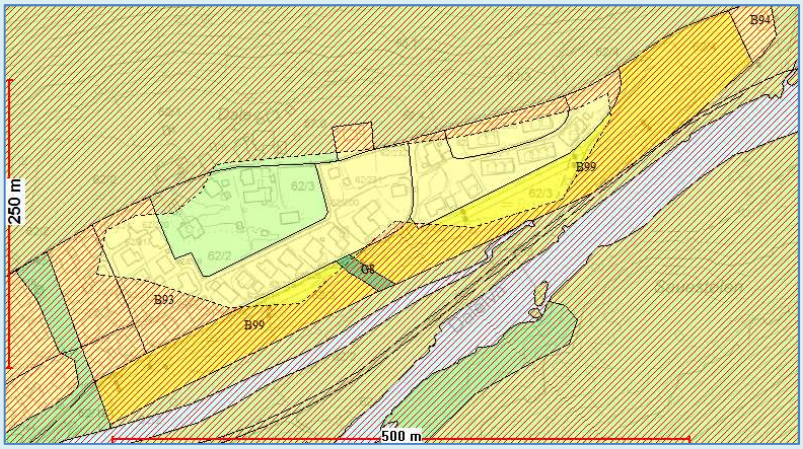
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Mogleg støy og ureiningsbelastning frå tilgrensande næringsområde.		Ingen påverknad.	-1
Landskap	Delvis etablert bustadområde. Planlagt større utbygging av bustadar i området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Overflatedyrka jord. Området er allereie regulert til utbyggingsføremål.	*	Tap av overflatedyrka jord.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg sentralt i Vadheim. Gangavstand til offentleg og privat tenesteyting.	**	Gunstig plassering m.o.t. transportbehov og energiforbruk.	+1
Tettstadutvikling	Sentralt i Vadheim tettstad.	**	Bidreg positivt til tettstad-utvikling.	+1
Næringsutvikling			Redusera eksisterande næringsareal, men dette ville truleg ikkje bli nytta.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og off. tenestar.	**	Ingen påverknad.	0
Klima og samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssone for flaumfare.		Må takast omsyn til ved regulerings og byggesak.	-1

Samla vurdering; Området eignar seg godt til bustadbygging, då det er ei utviding av eit allereie planlagt bustadfelt. Dette gir samlokaliseringseffektar m.o.t. infrastruktur og bumiljø. Området er attraktivt for bustadbygging gjennom lokalisering ved sjø/strandsona.

5.4.5. B 99 Dale i Høyanger

Gnr./bnr.; 62/2, 62/3 og 62/4
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Bustader
Arealstorleik: 28 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Område for 20 til 25 nye bustadar i tilknyting til eksisterande bustadområde.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy –eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Dalføre med eksisterande bustad-utbygging og landbruksareal.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	12 dekar fulldyrka mark, samt noko skog av høg bonitet. Noko av område nyttast til beite og hogst.	**	Nedbygging av landbruksareal.	-1
Naturmangfald	Tap av skog. Går bekkeløp i gjennom området.	*	Liten påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir lite nytta til friluftsliv og rekreasjon. Går tilkomst gjennom området til friluftsliv –og rekreasjonsområde kring Daleelva. Deler av området gir fine opp-levingar for turgåarar.	**	Nedbygging og tap av rekreasjonsverdiar.	-1
Born og unge	Område (delar) er tilkomst til areal som blir nytta av born og unge. Delar av området er spanande nærområde (beiteområde, skog og bekkeløp) for leik, men blir i liten grad nytta.	**	Nedbygging og tap av areal.	-1
Transportbehov og energiforbruk	Utbygging i tilknyting til eksisterande bustadfelt.	***	Genererer lite ekstra transport – og energibehov.	+2
Tettstadutvikling	I nærleiken til eksisterande busetnad.	***	Styrker etablert bumiljø. Eksisterer ikkje areal til einebustadtomt i Høyanger tettstad.	+2
Næringsutvikling	Mindre gardsdrift, elles ikkje næringsaktivitet i området.	*	Liten til ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Eksisterer god infrastruktur i område. Nærleik til offentleg tenestetilbod.	***	Ingen påverknad eller vesentleg behov for å oppgradere infrastruktur	+2

			og off. tenestetilbod.	
Klima og samfunnstryggleik	Daleelva er flaumsikra. Ferdigstilt elveforbygging i 2011. Ligg innanfor område for ras- og skredfare.		Ras og skredfare må følgjast opp i reguleringsplan.	-1



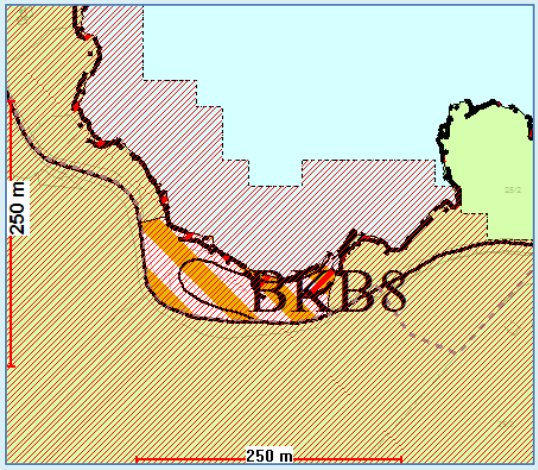
Samla vurdering; Attraktivt område for bustadbygging pga. allereie etablert bumiljø og eksisterande infrastruktur. Viktig å sikre tilkomst til areal for leik, friluftsliv og rekreasjon. Ras- og skredfare må takast omsyn til i reguleringsplan.

5.5 Konsekvensutgreiing kombinert byggje- og anlegg

5.5.1 BKB8 Svartemyr ferjekai

Eksisterande føremål: Hamn/LNF
Føreslått føremål: Kombinert byggje- og anleggsføremål
Arealstorleik: 10,7
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring: Tidlegare område for ferjekai. I dag delvis i privat eige. Potensiale for å utviklast i reiselivssamanheng.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Stort innslag av furu, samt kulturmarkstype bjørkehage i tilgrensande område.	**	Området er i stor grad nedbygd.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ikkje nytta i jordbruk –eller skogbruksamanheng.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Lokalt viktig bjørkehage kring 500 meter aust for ferjekaien.	**	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Gravrøyser i området kring 500 meter frå ferjekaien.	**	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir mykje nytta som parkering for friluftsliv i området.	**	Tiltak kan bidra til betre tilrettelegging.	+1
Samfunn				
Born og unge	Ingen spesielle omsyn. Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ikkje aktuelt.	-	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ikkje aktuelt.	-	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling		*	Gode moglegheiter for å utvikle næringsaktivitet i tilknyting til reiseliv.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	God utbygd infrastruktur. Ikkje off. tenestetilbod i nærleiken.	**		+1
Samfunnstryggleik	Ligg innafor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare ved søknad om tiltak.	-1

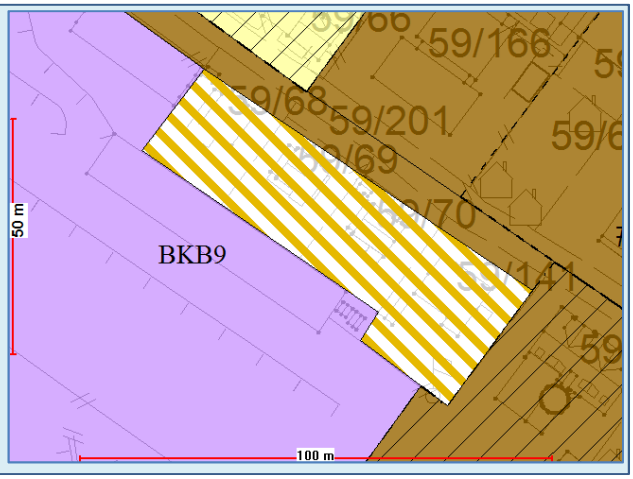


Samla vurdering; Område som ikkje blir nytta til noko føremål pr. dags dato. Har potensiale for vidare utvikling. Ras- og skredfare må kartleggast nærmare.

5.5.2 BKB9 Høyanger sentrum

Gnr. 59 bnr. 68, 69, 70, 141
Dagens føremål: Bustad
Føreslått føremål: Kombinert byggje- og anleggsføremål bustad/næring.
Arealstorleik: 2,3 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune/Hydro

Skildring; Område nytta pr. dags dato til 4 einebustadar. Ved ev. bygging av ny B hall er det behov for ytterlegare areal.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Støyproblematikk knytt til Hydro aluminium Høyanger verk sin aktivitet, samt trafikk/vareleveranse til parkeringsplass, Coop Vest SA og Høyanger forretningsbygg.	-	Endringa medfører ingen nye støy- eller ureiningskjelder.	0
Landskap	Sentrumsområde med kombinasjon av næring, bustad og offentleg/privat tenesteyting.	*	Næringsarealet kan potensielt komme nærmare sentrums-område.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen verdiar i området.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar i områder.	*	Ingen påverknad.	
Kulturminner og kulturmiljø	Dei fire einebustadane er registrert i Riksantikvaren sitt NB! register. Utgjer ein del av «egne hjem» bygningsmiljøet i sentrum.	***	Tap av bygningsmiljø i sentrum.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Ingen verdiar i området.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge. Det gjeld også omkringliggande område.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk			Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Eksisterande bustadar utgjer ein del av sentrumsmiljøet i Høyanger sentrum.	*	Redusera sentrums-kvalitetane.	-1
Næringsutvikling	Ved ev. bygging av ny B-hall har Hydro Aluminium Høyanger Verk for lite areal.	****	Utbygging av ny B-hall vil generere store positive effektar.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygde offentleg tenester. Utviding av veletablert nærings-område.	***	Ingen påverknad.	+2
Samfunnstryggleik			Ingen påverknad.	0

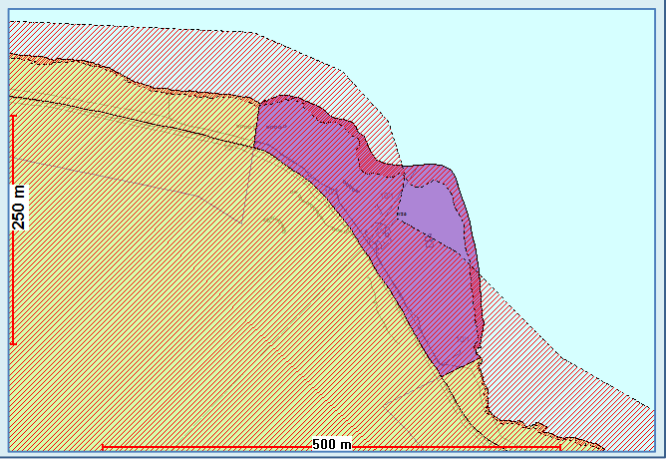
Samla vurdering Området er ein del av bygningsmiljøet «egne hjem». Tiltaket vil har store positive verknadar for samfunn- og næringsutvikling.

5.6. Konsekvensutgreiing Næring

5.6.2 N26 Tangen (sørsida)

Gnr. /bnr. 10/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 31,9 daa
Forslagsstillar: Sogn Aqua

Skildring; Område for landbasert oppdrettsanlegg. Godt eigna på grunn av djupneforhold i Sognefjorden.



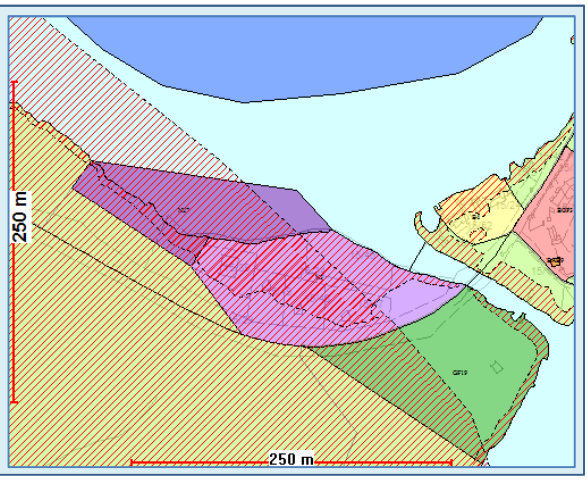
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen støykjelder i området.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Området på oppsida av fylkesvegen er definert som viktig naturtype; Hagemark, bjørkehage. Tidlegare vore aktivt geitebeite i område.	***	Næringsområde vil visuelt verke inn på kulturlandskapet.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	5,4 dekar overflatedyrka jord, samt 7,8 dekar innmarksbeite. Elles skrin fastmark.	**	Tap av overflatedyrka jord og innmarksbeite.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg like nedanfor fylkesveg og nært Sogn Aqua sitt eksisterande anlegg for landbasert kveiteoppdrett.	***	Samlokalisering av aktivitetar.	+1
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Ortnevik (ca. 10 km).	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Område rett i nærleiken av eksisterande oppdrettslokalitet.	***	Samlokalisering.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	God infrastruktur med fylkesvegen på oversida av området. Nærmaste offentlege tenestetilbod er Bjordal.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Området ligg i hovudsak innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Ein mindre del av område ligg innanfor omsynssona for stormflo og havnivåstigning.		Ras- og skredfare, samt stormflo og havnivåstigning må følgjast opp i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; godt eigna område for kveiteoppdrett på grunn av djupneforhold i Sognefjorden. Noko visuell innverknad på kulturlandskap.

5.6.3 N27 Søreide

Dagens føremål: Bruk og vern av sjø og vassdrag
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 8,6 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Utviding av eksisterande næringsareal ut i sjø ved å fylle massar frå Østerbø – Randalen kraftutbygging.





Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til næringsområde som ein kan forvente at generera støy. Ingen kjende ureiningskjelder.		Tiltaket kan generere ytterlegare støy, men dette kjem lenger vekke frå busetnad.	0
Landskap	Eksisterande nærings-område er etablert på fyllmasser. Området ligg ved inngangen av elve-munningen til Østerbø-vatnet.	**	Viktig å tilpasse utfylling slik at det står mest mogleg fram som naturleg strandsone.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Utfylling i strandsona har generelt negativ effekt, men det er fylt frå før.	0

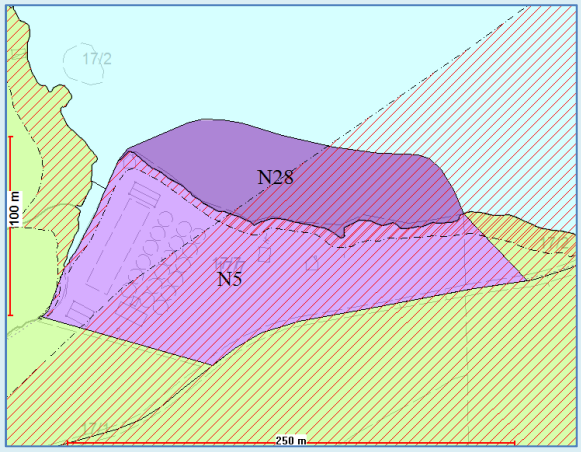
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Sentralt område i nærleik av eksisterande nærings-areal.	***	Utviding vil bidra til samlokalisering av næringsaktivitet.	+1
Tettstadutvikling	Området ligg i utkanten av tettstaden Søreide.	**	Kan bidra til å utvikle tettstaden Søreide.	+1
Næringsutvikling	Sentralt plassert område som grensar til eksisterande næringsareal.	***	Utviding av næringsareal vil gi samlokaliseringseffektar.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur. Eksistera off. tenestetilbod på Søreide og Bjordal.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Utsett for stomflo og havnivåstigning.		Ras- og skredfare, samt stormflo/hvanivåstigning må følgjast opp i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; Utviding av eksisterande næringsareal som pr. dags dato er nytta fullt ut. Inneberer fylling i sjø, som kan ha negative konsekvensar for miljø. Er fylt i strandsona frå før.

5.6.4 N28 Sørebø

Dagens føremål: Bruk og vern av sjø og vassdrag
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 7,2 daa
Forslagsstillar: Osland havbruk

Skildring; Utviding av eksisterande nærings-areal ut i sjø ved å fylle massar frå Østerbø – Randalen kraftutbygging i Østerbøvatnet. Arealet er redusert med 3 daa frå 1. gongs høyring.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Støy og utslipp frå settefiskanlegg.		Utvida drift vil gi større utslipp i Østerbøvatnet, og moglegs meir støy.	-1
Landskap	Ligg i innfallsområde til Sørebødalen. Ingen spesielle verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruks- eller skogbruksressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Inngrep i strandsona frå før. Østerbøvatnet er klassifisert som ein viktig brakkvasspoll med særeigen biologiske forhold. Registrert som ein viktig naturtype.	***	Utfylling i strandsona og ved elvemunning vil gi auka belastning på Østerbøvatnet. Viktig å unngå fylling i elvemunningssona.	-1
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Område blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Utviding av eksisterande næringsareal.	**	Liten påverknad på transport – og energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Søreide.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Utviding av eksisterande næringsareal. Godt eigna m.o.t. settefiskproduksjon.	***	Utviding av næringsareal og produksjon gir samlokaliserings-effektar.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Næraste off. tenestetilbod er Søreide og Bjordale. Vegen langs Østerbøvatnet er av dårleg standar.	*	Liten til ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras og skredfare må kartleggast nærmare i reguleringsplan.	-1

Vurdering av tiltaket i høve dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12;

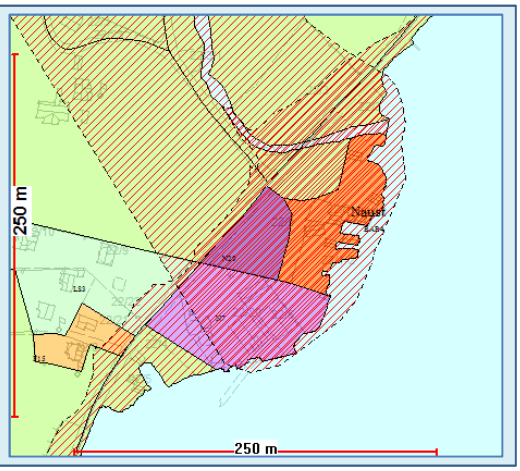
- § 8; Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å vere tilstrekkeleg på kommuneplannivå.
- § 9; Føresegnene til kommuneplanen sin arealdel (§ 2.1.7) stiller krav om at det i reguleringsplan for området skal takast spesielt omsyn til naturtypen Østerbøvatnet utgjer. Tiltaket skal utformast med sikte på minst mogleg innverknad/skade på naturtypen. I reguleringsplan skal krav i Naturmangfaldslova følgjast opp på eit meir detaljert nivå. «Føre var prinsippet» i naturmangfaldslova er difor vekta i vurderinga.
- § 10; Den samla belastning tiltaket vil gi vurderast som liten. Til grunn for denne vurderinga ligg det at det uansett vil gjennomførast utfylling av dei same massane i Østerbøvatnet i samband med bygging av Østerbø – Randalen kraftverk.
- § 11-12; Området er lagt ut etter ønskje frå grunneigar. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er utbyggars ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet vil utgreiast nærmare i detaljreguleringsplan.

Samla vurdering; Ingen spesielle verdiar i området. Østerbøvatnet er registert som viktig naturtype. Utfylling i vil generelt ha negativ innverknad på miljøet, og det er viktig at ein tek omsyn til naturtypen i vidare detaljplanlegging.

5.6.5 N29 Osland (Bjordal)

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 2,2 daa
Forslagsstillar: Osland Havbruk

Skildring; Utviding av eksisterande nærings-areal for Osland Havbruk.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til eksisterande næringsareal.		Tiltaket vil i liten grad medføre ekstra støybelasting og/eller ureining.	0
Landskap	Strandsone med etablert naustmiljø. Elles ingen spesielle landskapsverdiar.	**	Vil kunne påverke naustområde si framtoning. Viktige å ha fokus på arkitektonisk tilpassing til omgivnadane.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	2,2 dekar fulldyrka jord.	**	Tap av fulldyrka jord.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Eldre naustmiljø. 3 naust registrert i SEFRAK registeret.	***	Området er ligg i bakkant av naustområde. Viktige å sikre tilstrekkeleg buffer i reguleringsplan.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Området gir tilgang til strandsona. Området er definert som lokalt viktig friluftsområde.	**	Næringsområde kan verke privatiserande. Viktig å sikre tilkomst til strandsona.	-1
Samfunn				
Born og unge	Ligg ca. 600 m. frå skule og barnehage.	*	Kan virke privatiserande. Blir ikkje brukt i dag.	0
Transportbehov og energiforbruk	Utviding av eksisterande næringsområde	**	Generer lite transportbehov og energibruk.	+1
Tettstadutvikling	Ligg sentralt plassert saman med eksisterande sentrumsfunksjonar.	**	Kan vere med å styrke sentrumsfunksjonar.	+1
Næringsutvikling	Eksisterande næringsareal og hovudkontor til Osland havbruk.	****	Utviding kan styrke drift og ekspansjonsmoglegheiter for Osland havbruk.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	God utbygd.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt forventa havnivåstigning og stormflo.		Ras- og skredfare, samt havnivå-stigning og stormflo må takast omsyn til i reguleringsplan.	-1

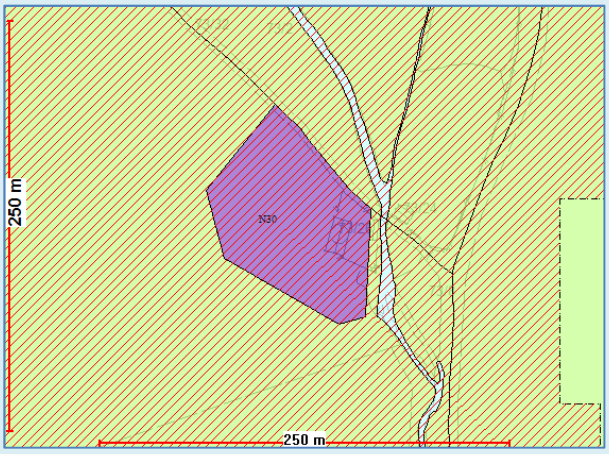
Samla vurdering; Viktig å i størst mogleg grad ta omsyn til kulturmiljøverdiar og framtidig klimatilpassing ved utforming og plassering av bygg. Einaste moglege utviding for eksisterande næringsaktivitet, og viktig for vidare utvikling.



5.6.6 N30 Lavik

Gnr./bnr. 73/2
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 8,2
Forslagsstillar: Torbjørn Lavik/Marit Fredriksen

Skildring; Område for oppføring av lagerbygg



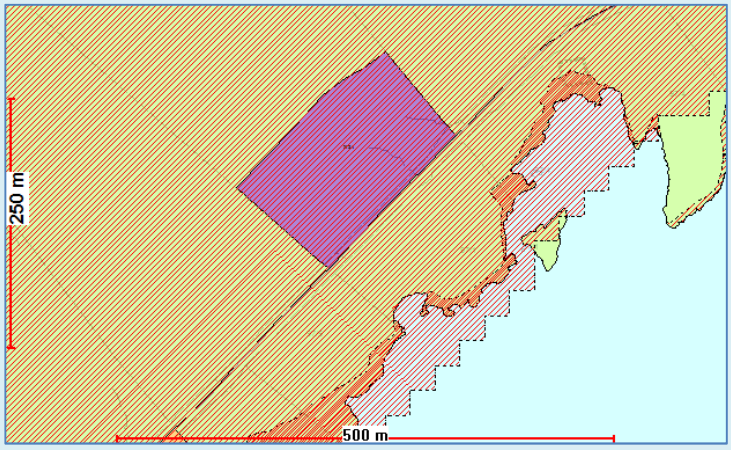
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg skytebane ca. 200 m. frå området avsett til næring.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Ikkje noko særmerkt landskap. Området ligg i eit dalføre ned mot Lavik.	*	Visuell påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området blir i dag nytta som innmarksbeite.	*	Tap av beiteområde.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir ikkje nytta til friluftsliv og-/eller rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Eit par km frå Lavik sentrum. Ligg ved Fylkesveg 63.	**	Ingen påverknad.	+1
Tettstadutvikling	Eit par km frå Lavik sentrum.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Mangel på næringsareal i nærleik til Lavik.	**	Bidreg positivt til næringsutvikling.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Ligg i nærleik til infrastruktur og offentleg tenestetilbod i Lavik sentrum.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare ved reguleringsplan/søknad om tiltak.	-1

Samla vurdering Området har ingen registrerte særskilte verdiar. Ligg nærme Lavik sentrum. Tiltaket vil bidrag positivt til næringsutvikling.

5.6.7 N31 Alværa – Aven

Gnr./bnr. 97/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 23,4 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Næringsareal/ industri-område ved E 39. Området har gode utvidingsmoglegheiter.



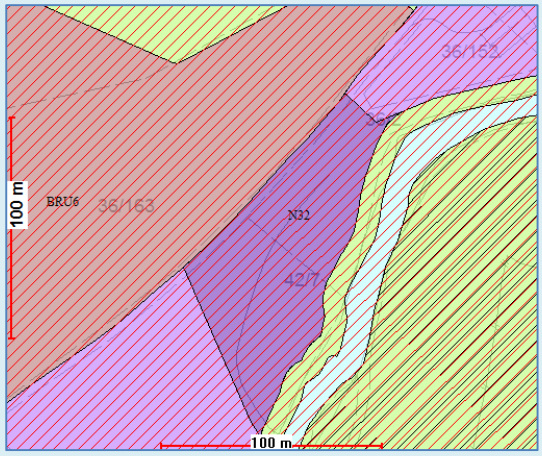
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Området ligg på oppsida av E39 som utgjer ei støy og ureinings-kjelde (gul sone). Ligg fritids-bustadar ca. 200 unna.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Skogkledd relativt flatt område ca. 120 meter breitt før det stig bratt til fjells.	*	Tap av skogkledd område.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av særs høg og høg bonitet.	**	Tap av skog.	-1
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg langs E39.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg ca. 15 km frå Lavik sentrum	*	Bidreg ikkje til tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Sentralt plassert langs E39.	**	Attraktivt for næring som treng tilgang til effektive transportårer.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Sentralt plassert langs E39. Nærmaste off. tenestetilbod er i Lavik.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast næremare i reguleringsplan.	-1

Samla vurdering; Området har ei sentral plassering langs E39, og er attraktivt m.o.t tilgang til E39. Utvidingsmoglegheiter for framtidig aktivitet utover det som er lagt inn i planen.

5.6.8 N32 Vadheim

Gnr. 42 bnr. 7 og gnr. 36 bnr. 2
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Næring
Arealstorleik: 6,1 daa
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Område ligg i mellom to areal avsett til næring i Kommunedelplan for Vadheim 2007 -2018.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg mellom to område avsett til næring og område for masseuttak i nord-aust.		Ingen påverknad.	0
Landskap	Dalføre som i stor grad er nedbygd. Fortetting av område allereie avsett til næring.	*	Samanhengande næringsareal, ytterlegare nedbygging.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av låg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Tap av skog, men elles ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området har tidlegare blitt nytta av born og unge som område for leik. Blir ikkje nytta i dag.	**	Tap av potensielt område til leik og rekreasjon.	-1
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleiken til eksisterande næringsareal.	**	Transportbehov og energi-forbruk kan løysast felles med eksisterande område.	+1
Tettstadutvikling	Ligg sentral til i Vadheim tettstad.	**	Kan vere med å styrke tettstaden sitt tilbod.	+1
Næringsutvikling	Område mellom to område allereie avsett til næring.	***	Bidrar til samlokalisering av næringsaktivitet og moglegheit for å ekspandere.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Tilkomst via kommunal veg. Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod.	**	Ikkje behov for store infra-strukturtiltak, eller etablere off. tenester.	+1
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må vurderast nærmare i reguleringsplan.	-1

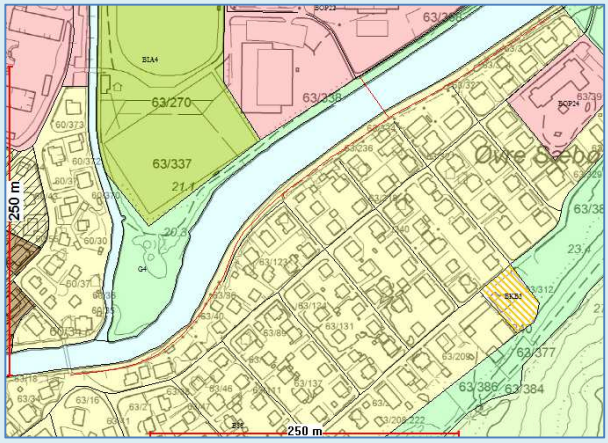
Samla vurdering; Ingen spesielle verdiar i området. Bruk av arealet opnar for effektiv og utnytting av også dei to tilgrensande områda.

5.7. Konsekvensutgreiing samferdsle

5.7.1 Høyanger (Sæbø)

Dagens føremål: Bustad/elveforbygging.
Føreslått føremål: Gang og sykkelveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Etablere ny gang- og sykkelveg frå eksisterande gangveg på Øvre Sæbø og langs Daleelva fram til eksisterande gangbru til Storgata. Etablere ny gangbru frå bustadområde på Sæbø til idrettsområde.



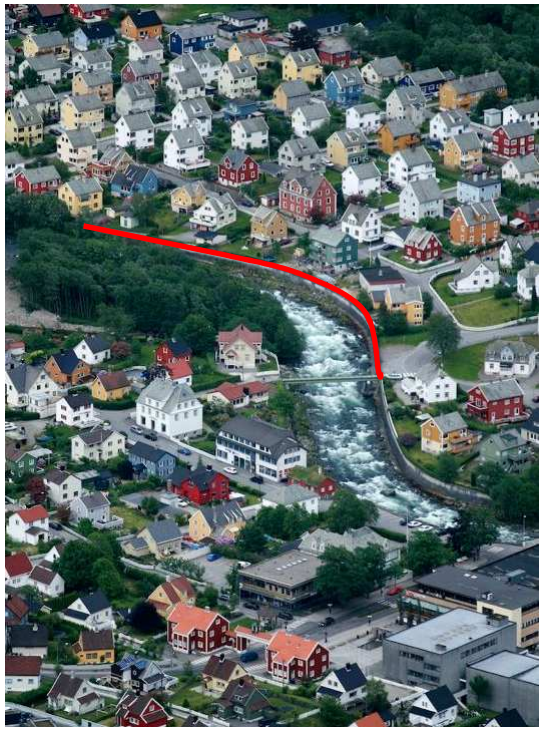
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Tett utbygd område på begge sider av elva. Elveløpet er kanalisert.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruk- eller skogbrukressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Daleelva er lakseførande.	**	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Daleelva er mykje nytta som rekreasjonsområde og som nærområde for friluftsliv. Elveforbygginga i bustadområde blir nytta som turveg.	***	Ny gang- og sykkelveg gjer området meir tilgjengeleg. I tillegg får ein saman-hengande tursti (rundtur).	+2
Samfunn				
Born og unge	Ligg barnehage øvst i bustad-område på Øvre Sæbø. Sjå elles pkt. om friluftsliv og rekreasjon.	**	Ny gang- og sykkelveg er svært viktig for born og unge sin trafikktryggleik.	+2
Transportbehov og energiforbruk	Mykje biltrafikk i område m.o.t hente/bringe til barnehage, samt tilkomst til bustadområde.		Redusera behovet for å nytte bil som framkomst-middel p.g.a. opplevd utryggleik.	+1
Tettstadutvikling	Daleelva delar tettstaden i to med bustadområde på eine sida, og idrett, skule, butikkar, m.m. på andre.	*	Tilbod i tettstaden blir lettare tilgjengeleg ved at avstandar blir redusert.	+1
Næringsutvikling	Området blir ikkje nytta til næringsutvikling.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Dårleg utbygd gang- og sykkelveg på Sæbøsida av Daleelva.	*	Lettar tilkomst til offentlege tenester, og betrar infrastrukturen for mjuke trafikkantar.	+2
Samfunnstryggleik	Gjennomført elveforbygging i		Viktig tiltak for å betre	+2

	fleire omgangar. Bustadområde er prega av ein kvartalstruktur med mykje uoversiktlege kryss.		trafikktryggleiken.	



Bilde; delar av ny gang og sykkelveg.

Samla vurdering; Område for bustad/eksisterande elveforbygging. Nokre bustadtomter vil bli redusert. Tiltaket bidreg positivt for friluftsliv, rekreasjon, samt ein trygg kvardag for born og unge. Betrar infrastrukturen i området og vil redusere bilbruk.

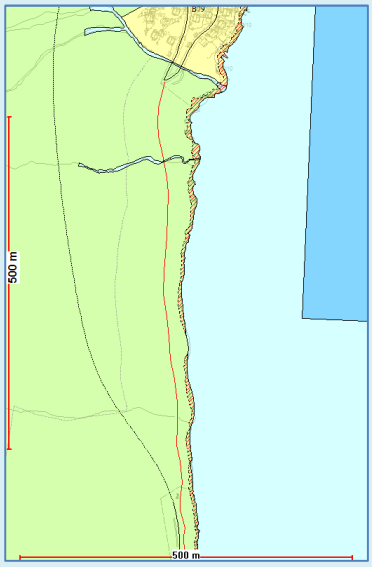


Bilde; delar av ny gang og sykkelveg.

5.7.2 Høyanger Kvernhaugtunnelen

Dagens føremål: Gamle fylkesveg 55
Føreslått føremål: Gang og sykkelveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Etablere gang- og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 på utsida av Kvernhaugtunnelen.



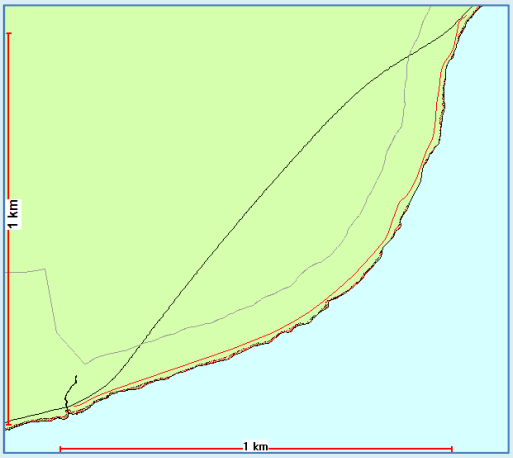
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Bratt fjell i heile strekninga.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruk –eller skogbruskressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Strekninga er mykje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	***	Betre tilrettelegging.	+1
Samfunn				
Born og unge	Strekninga blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Mange pendlarar mellom Kyrkjebø og Høyanger.	**	Betre tilrettelegging vil redusere transportbehov og energiforbruk ved at fleire vel sykkel som alternativ.	+1
Tettstadutvikling	Strekninga ligg mellom tettstadane Høyanger og Kyrkjebø.	***	Vil knytte dei to tettstadane meir saman ved at ein lettar tilkomsten.	+1
Næringsutvikling	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Strekninga ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare. Kjem regel-messig steinsprang.		Tiltaket vil bidra til auka aktivitet i rasfarleg område. Positivt å få etablert beredskapsveg ved stenging av tunnel. Unngår også gåande og syklande på Fylkesveg 55, også i tunnel.	0

Samla vurdering; Kjem regelmessig ned steinsprang. Viktig for rekreasjon, friluftsliv og folkehelse. Mykje nytta som sykkelrute for pendlarar på strekninga Høyanger- Kyrkjebø.

5.7.3 Høyanger Hovdetunnelen

Dagens føremål: Gamle Fylkesveg 55
Føreslått føremål: Gang- og sykkelveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Etablere gang- og sykkelveg på gamle Fylkesveg 55 på utsida av Hovdetunnelen.



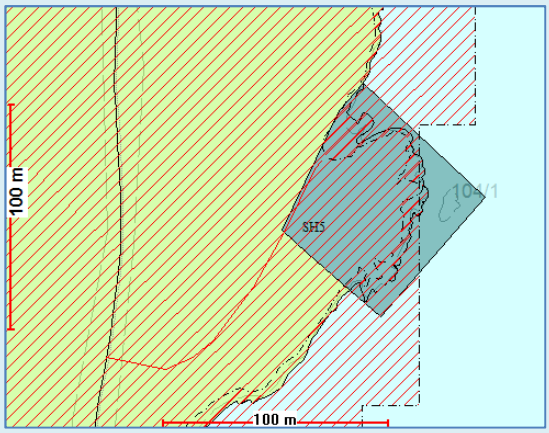
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ikkje relevant.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Bratt fjell i heile strekning. Gamle Fylkesveg 55 går gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Ingen jordbruk –eller skogbruskressursar.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Strekninga er mykje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	***	Betre tilrettelegging.	+1
Samfunn				
Born og unge	Strekninga blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Mange pendlarar mellom Kyrkjebø og Høyanger som nyttar strekninga til å sykle.	**	Betre tilrettelegging vil redusere transportbehov og energiforbruk ved at fleire vel sykkel som alternativ.	+1
Tettstadutvikling	Strekninga ligg mellom tettstadane Høyanger og Kyrkjebø.	***	Vil knytte dei to tettstadane meir saman ved at ein lettar tilkomsten for mjuke trafikkantar.	+1
Næringsutvikling	Ikkje relevant.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Ikkje relevant.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Strekninga ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare. Kjem regelmessig steinsprang.		Tiltaket vil bidra til auka aktivitet i rasfarleg område. Positivt å få etablert beredskapsveg ved stenging av tunnel. Unngår også gåande og syklande på Fylkesveg 55, også i tunnel.	0

Samla vurdering; Kjem regelmessig ned steinsprang. Viktig for rekreasjon, friluftsliv og folkehelse. Mykje nytta som sykkelrute for pendlarar på strekninga Høyanger- Kyrkjebø.

5.7.5 SH 5 Monsenden/Sørevika

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Hamn/tilkomstveg
Arealstorleik: 4,9 daa
Forslagsstillar: Sogn og Fjordane skogeigarlag

Skildring; Urørt område planlagt brukt til tømmerkai. God djupne og i le for vêr og vind. Vurdert som best eigna område for hamn opp mot fleire andre lokalitetar.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Urørt område utan anna aktivitet.		Vil føre til auka belastning.	0
Landskap	Inngrepsfritt område.	**	Tap av inngrepsfri område.	-1
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område.	*	Tap av skog. Gir moglegheit for utskiping av tømmer.	+1
Naturmangfald og naturmiljø.	Flatt, noko forsumpa parti med lauvskog. 10- 20 ganske grove og gamle svartortre, truleg tidlegare styva. Sparsam førekomst av raudlistearten skoddelav. Verdien satt til viktig (B) da dette er eit ganske uvanleg miljø og vekseplass for 1-2 raudlisteartar. Mogleg er naturtypen så sjeldan at verdien burde vore høgare.	***	Tap av miljø og vekseplass for raudlisteartar. Verdiar må kartleggast nærmare i reguleringsplan.	-1
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjonsføremål.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av fylkesveg 8. Lett tilkomst.	**	Ligg isolert frå andre utbyggingsområde. Opnar for nye moglegheiter for transport av tømmer.	0
Tettstadutvikling	Ligg 15 km frå nærmaste tettstad.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen næringsaktivitet i området.	**	Planlagt tømmerkai er ei viktig satsing m.o.t skogbruk som næring.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Fylkesveg 8 går på oppsida av området. Elles ingen etablert infrastruktur i området.	*	Etablerer ny infrastruktur .	+1
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.		Ras- og skredfare må kartleggast nærmare i reguleringsplan.	-1

Vurdering av tiltaket i høve dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12;

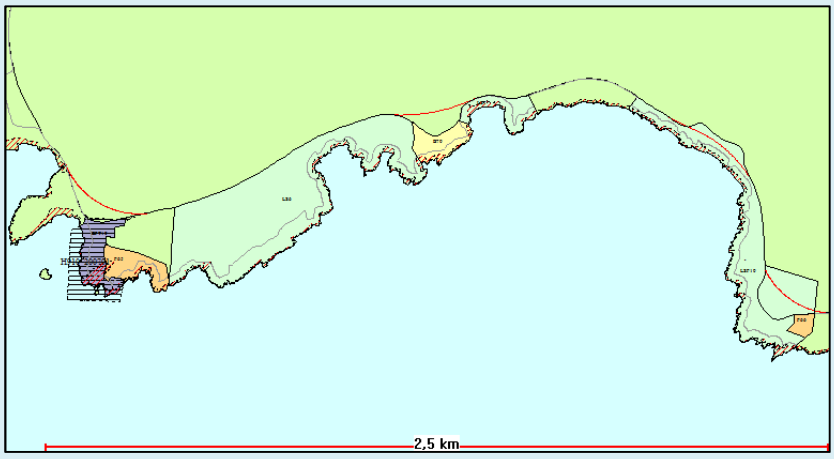
- § 8; Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å vere svakt m.o.t. oversikt/kunnskap om naturtypens si utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknadane/tiltaket.
- § 9; Gjennom krav om at det skal gjerast undersøking/kartlegging av fagkunnig biolog innanfor naturtypelokaliteten før ein tillèt regulering vektlegg ein «føre var» prinsippet sterkt, og unngår at det vert teke avgjersle på eit for dårleg kunnskapsgrunnlag.
- § 10; Den samla belastning tiltaket er ukjent jf. pkt. ovanfor.
- § 11-12; Området er lagt ut etter ønskje frå Kyrkjebø skogeigarlag. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er utbyggars ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet vil utgreiast nærmare ved ein ev. detalj-reguleringsplan.

Samla vurdering; Tiltaket råkar sjeldan naturtype, samt 1-2 raudlisteartar. Minimering av påverknad må i takast omsyn til ved ein ev. reguleringsplan. Det har vore vurdert fleire alternative lokaliseringar av tømmerkai, men ingen andre område har same eignaheit.

5.7.6. Tronvik – Ulvåna

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Hovudveg
Forslagsstillar: Høyanger kommune

Skildring; Strekning med dårleg vegstandar og kurvatur. Vegen går i strandsona.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Trafikkstøy. Mykje ned-bremsing og akslerering.		Veg blir trekt lengre vekk frå busetnad.	+1
Landskap	Delvis skogkledd område, dyrka mark. Tidvis bratt terreng frå sjø.	*	Nokon skjeringar, og større inngrep.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Eksisterande veg går gjennom gardstun og over dyrka mark.	**	Nye trase vil i liten grad verke inn på jordbruk, og skogbruksressursar.	0
Naturmangfald og naturmiljø.	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	SEFRAK registerte bygningar.	**	Ny trase kan komme i konflikt med bygningar registret i SEFRAK.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Delar av strandsona blir nytta til friluftsliv og rekreasjon.	**	Ny trase vil i liten grad påverke moglegheitene for friluftsliv og rekreasjon.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir i liten grad nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Dårleg vegstandar som bidreg til energiforbruk.	*	Vil bidra til redusert energiforbruk.	+1
Tettstadutvikling	Strekninga ligg mellom tettstadane Kyrkjebø og Vadheim.	*	Styrke tettstadane ved å ut-vide arbeidsmarknaden, samt knyte senter/tettstad saman.	+1
Næringsutvikling	Hindrar effektive kommunikasjonar.	*	Bidreg til lettare tilgjenge til arbeidsmarknad og samarbeid.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Utgjer ein flaskehals m.o.t. effektiv infrastruktur.	*	Vil fjerne ev. flaskehalsar på strekninga.	+1
Samfunnstryggleik	Trafikkfarleg strekning med registrete ulykker. Delar ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare.		Vil redusere risikoen for trafikkulykker. Ras- og skredfare må vurdersat i reguleringsplan.	0

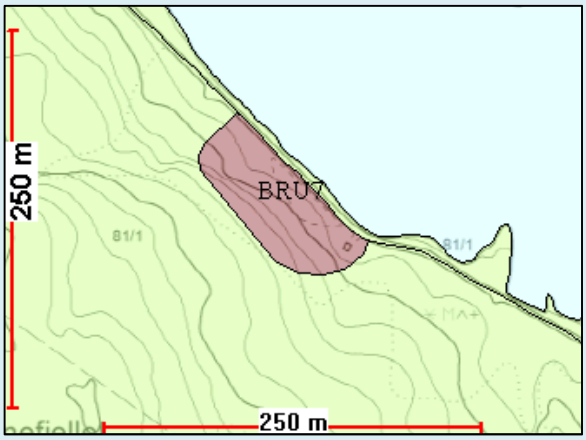
Samla vurdering; Tiltaket er viktig for å betre kommunikasjonar og integrere Høyanger kommune i ein større bu og arbeidsmarknad. Tiltaket vil betre trafikktryggleik, samt redusere reisetid og energiforbruk.

5.8. Konsekvensutgreiing råstoffutvinning

5.8.1 BRU 7 Øvre Lavikdal

Gnr./Bnr.; 81/1
Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Råstoffutvinning
Arealstorleik: 5,6 daa
Forslagsstillar: Karl Gudmundsos.

Skildring; Område for uttak av stein.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.		Tiltaket vil kunne medføre støy- og ureining.	-1
Landskap	Fjellskråning på oversida av kommunal veg ved Nordstrandvatnet.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skog av høg bonitet.	*	Tap av skog.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området har verdi for friluftsliv. Vegen blir brukt til friluftsliv.	**	Visuelt skjemmande, men elles ingen påverknad	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg ovanfor kommunal veg.	*	Uttak av massar vil føre til ekstra transportbehov.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ikkje noko næringsaktivitet i området.	*	Kan bidra positivt til næringsutvikling.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Ikkje relevant.		Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende problemstillingar.		Ingen påverknad.	0

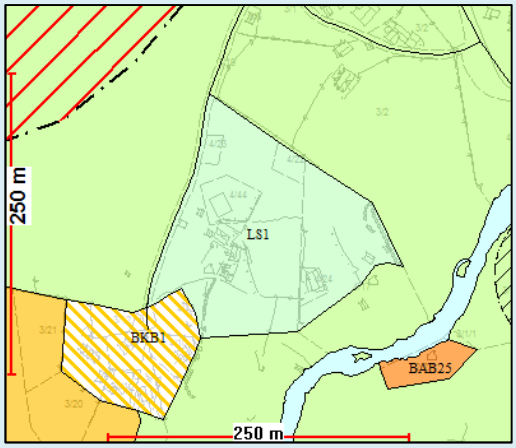
Samla vurdering; Området blir nytta til friluftsliv og rekreasjon, men elles ingen verdiar av betyding. Inngrepet vil ikkje gi dei store påverknadane på området.

5.9 Konsekvensutgreiing LNF – spreidd

5.9.1 LS 1 Ortnevik

Gnr./Bnr.; 4/17, 4/4, 4/44, 4/23, 4/22, 4/24
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 24 daa

Skildring; Eksisterande område for LNF spreidd med 2 fritidsbygg, einebustad og gardstun. To frådelte tomter som ikkje er bygd på. Opnar for bygging av 2 einingar i området.



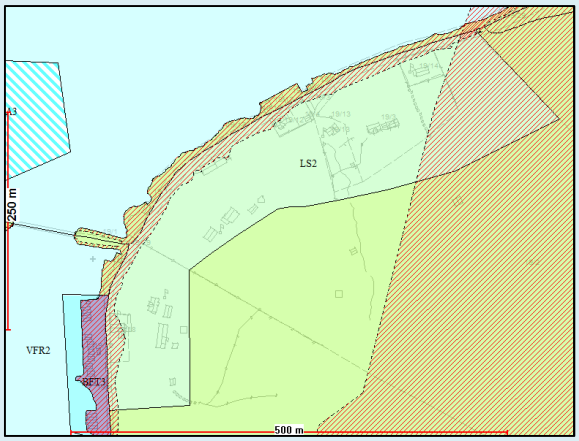
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy- eller ureiningskjelder.	-	Endringane medfører ingen nye støy- eller ureiningskjelder.	0
Landskap-Kulturlandskap	Delvis dyrka mark og skogkledd område.	*	Liten til ingen påverknad på landskapsbilete.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av fulldyrka jord, innmarksbeite og jorddekt fastmark.	**	Utbygging skal ikkje komme i konflikt med landbruk.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	SEFRAK registrete bygningar i eksisterande gardstun.	**	Bygging nær eksisterande gardstun kan verke inn på kulturmiljøet.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Ingen kjende verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Ingen kjende verdiar.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg langs kommunal veg.	*	Minimal påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg nær sentrumsfunksjonar i Ortnevik.	*	Minimal påverknad.	0
Næringsutvikling	Liten grad av næringsaktivitet i området.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Bjordal/Søreide. Butikk og ferjekai i Ortnevik.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende fare.	-	Ingen påverknad.	0

Samla vurdering; Oppføring av to nye einingar får generelt liten påverknad på området. Det er viktig at ein unngår nedbygging av dyrka mark, samt at ein har tilstrekkeleg avstand/fokus på byggeskikk slik at ein tek i vare bygningsmiljø kring dei SEFRAK-registrerte bygga.

5.9.2 LS 2 Hest

Gnr./Bnr.; 19/2, 19/3, 19/14, 19/13, 19/4, 19/12, 19/1og 19/18
Dagens føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 72,3 daa

Skildring; Område med spreidd utbygging. Kombinasjon av einebustadar, fritids-bustadar, forretningsbygg og næringsbygg**.** Opnar for bygging av ytterlegare 2 einingar innanfor området.



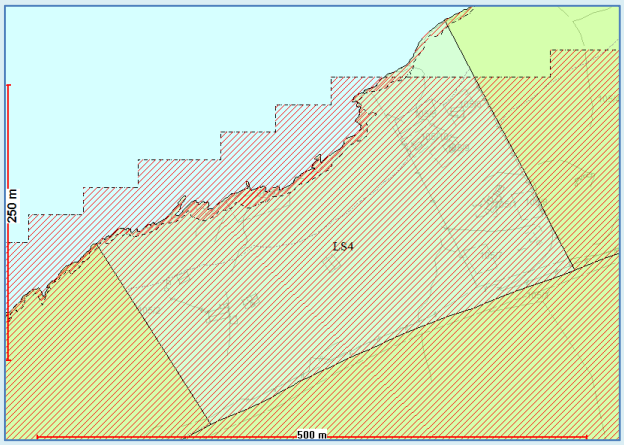
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til fylkesveg, men fylkesveg utgjer ingen støy eller ureiningskjelde av betyding.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Område ligg på oppsida av Fylkesveg i ein skråning med delvis utbygging frå tidlegare.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av fulldyrka mark, skog av høg bonitet og fastmark.	**	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar innanfor området.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Nokre SEFRAK registrete bygningar.	**	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området grensar til campingplass, og det er ein del fiske i fjorden.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Ligg i nærleiken til skule og barnehage.	**	God tilgjenge for aktivitetar for born og unge.	+1
Transportbehov og energiforbruk	Grensar til Fylkesveg. Gang-avstand til butikk, m.m.	**	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Ligg sentralt plassert i nærleiken til eksisterande sentrumsfunksjonar.	**	Kan vere med å styrke sentrumsfunksjonar.	+1
Næringsutvikling	Nærme campingplass.	*	Kan bidra til noko auka aktivitet.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt forventa havnivåstigning og stormflo.	-	Ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo må takast omsyn til i byggesak.	-1

Samla vurdering; Tiltaket gir generelt liten konsekvens. Viktig å ta omsyn til bygningsmiljø kring SEFRAK bygg, samt potensiell ras- og skredfare og havnivåstigning/stormflo.

5.9.3 LS 4 Massnes

Gnr./Bnr.; 105/2, 105/1, 105/7, 105/8, 105/9, 105/5, 105/6, 105/10
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 72,3 daa

Skildring; Område med kombinasjon av einebustad (2) gardstun og fritidsbustad (3). Er i tillegg frådelt 3 eigedommar til fritidsbustad. Opnar for oppføring av tre nye bygningar innanfor området.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Grensar til fylkesveg, men fylkesveg utgjer ingen støy eller ureiningskjelde av betyding.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Svaberg og skogkledd område mot sjø. Utbygd med hytter og bustadar litt tilbaketrekt frå sjø.	**	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av skog, innmarksbeite, fulldyrka jord og open fastmark.	**	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Fleire SEFRAK registrerte bygg og ruinar etter bygg.	**	Bygging i nærleik av registreringane kan på ha negativ påverknad.	-1
Friluftsliv og rekreasjon	Strandsona utgjer ein arena for friluftsliv og rekreasjon.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt i nærleiken til Fylkesveg	**	Ingen påverknad.	+1
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Bjordal	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Nærliggande næringsaktivitet er Massnes villmarksmuseum.	*	Liten påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tilbod ligg i Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må takast omsyn til i byggesak.	-1

Samla vurdering; Tiltaket gir generelt liten konsekvens. Viktig å ta omsyn til bygningsmiljø kring SEFRAK bygg, samt potensiell ras- og skredfare.

5.9.4. LS 5 Lavikdalen

Gnr./Bnr.; 92/6, 92/5, 92/8, 91/2, 92/6, 92/5, 89/1, 91/10, 92/12.
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 92 daa

Skildring; Område med kombinasjon av gardstun, fritidsbustadar og einebustadar. Frådelt ei tomt til fritidsbustad. Opnar for oppføring av 2 nye bygg i området.



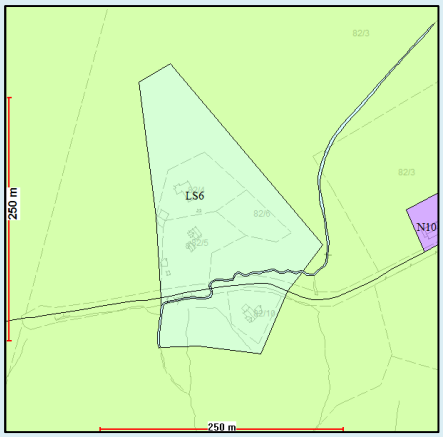
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Minimal støypåverknad frå Fylkesveg 63. Elles ingen kjende forureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Delvis skogkledd og utbygd område. Går elveløp gjennom området med kantvegetasjon.	**	Liten til ingen påverknad. Lagt inn byggjegrense til vassdrag på 30m.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Kombinasjon av skog, innmarks-beite, fastmark, overflatedyrka jord og fulldyrka jord.	**	Liten til ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Grensar delvis til Langevatn som er ein rik kulturlandskapssjø. Verdi viktig. Kjem delvis inn på endemorene i aust.	***	Liten påverknad. Lagt inn byggjegrense på 30m langs vassdrag.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Eit mindre tal SEFRAK registrete bygg.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Vassdraget blir truleg nytta til friluftsliv og rekreasjon.	**	Liten påverknad jf. Byggjegrense.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleiken av Fylkesveg 63.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik ca. 10km	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Landbruk.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tenestetilbod er Lavik, ca. 10 km.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras og skredfare må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Det er viktig at byggjegrensa langs vassdrag blir respektert. Ras og skredfare må vurderast i byggjesak.

5.9.5. LS 6 Lavikdalen

Gnr./Bnr.; 82/3, 82/4, 82/5, 82/6 og 82/10
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 32,4 daa

Skildring; Område med kombinasjon av einebustad (2) og fritidsbustad (1). Ei frådelt tomt. Moglegheit for oppføring av ei ny eining.



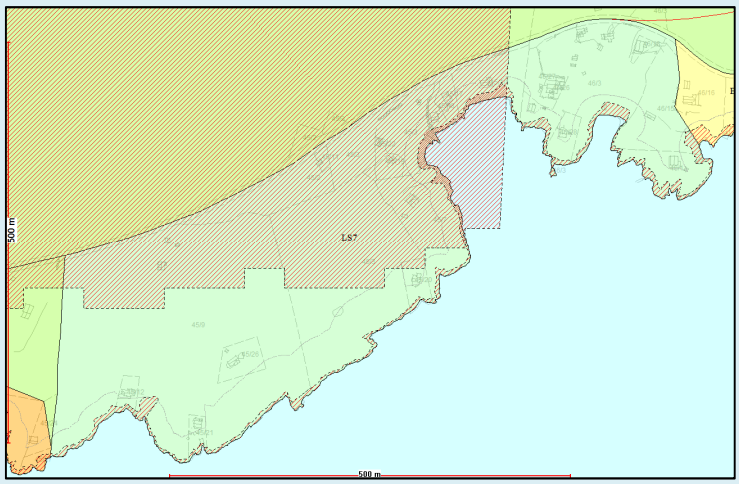
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Næringsområde 100 m aust som kan utgjere ei støy eller ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	-1
Landskap	Utmarksområde delvis utbygd frå før. Næringsverksemd i nærleiken.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Nærmaste tettstad er Lavik, ca. 12 km. Går kommunal veg gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik ca. 12 km	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ligg nære eksisterande næringsareal.	*	Ingen påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tettstad er Lavik ca. 12 km	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende farer.	-	Ingen påverknad.	0

Samla vurdering; Det er viktig sikre at støy og anna ureining frå næringsverksemd ikkje blir ei belastning ved oppføring av ny eining.

5.9.6 LS 7 Klævold

Gnr./Bnr; 45/1, 46/27, 46/3, 46/18, 46/15, 46/1, 46/28, 45/7, 45/19, 45/22, 45/20, 45/9, 45/26, 45/21, 45/12,k 45/2, 45/11, 45/3, 45/17, 45/18, 46/26
Føremål: LNF spreidd
Arealstorleik: 176 daa

Skildring; Område for kombinasjon av gardstun, einebustadar (2) og fritidsbustadar (14). Moglegheit for oppføring av inntil 5 nye einingar.



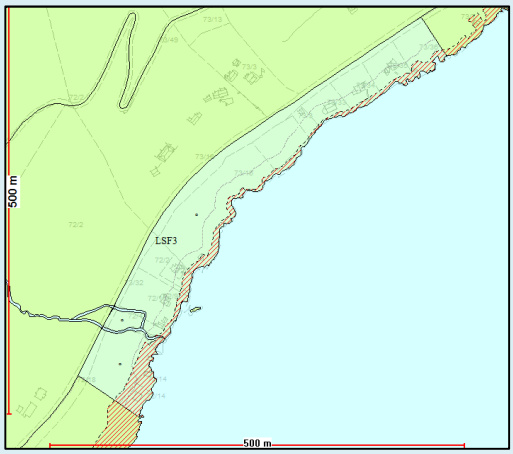
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Området grensar til Fylkesveg 55 som kan utgjere ei støy og ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	-1
Landskap	Skogkledd område prega av spreidd utbygging.	**	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området er i hovudsak skogkledd. Noko mindre areal med fulldyrka jord og overflatedyrka jord.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Nokre bygningar og ruinar registrert i SEFRAK.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Strandsona er generelt viktig for friluftsliv og rekreasjon. Området blir i hovudsak nytta av dei som har hus/hytte i området.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området er lett tilgjengeleg frå Fylkesveg 55. Ligg midt mellom tettstadane Vadheim og Kyrkjebø.	*	Liten påverknad.	0
Tettstadutvikling	Området ligg midt mellom tettstadane Vadheim (ca. 5km) og Kyrkjebø (ca. 5km).	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Liten næringsaktivitet i området.	*	Liten påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Eksistera offentleg tenestetilbod i Vadheim og Kyrkjebø. Avhengig av bil, eller liknande.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Byggegrense sikrar mot forventa havnivåstigning og stormflo.	-	Ras og skredfare må takast omsyn til ved byggesak.	-1

Samla vurdering; Støyureining må takast omsyn til ved bygging innanfor støysona til Fylkesveg 55. ras og skredfare må takast omsyn til ved byggesak.

5.9.7 LSF 3 Furehaugen

Gnr./Bnr; 72/15, 72/9, 72/8, 73/16, 73/41, 73/33, 73/3, 73/34, 73/35, 73/36.
Føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 38 daa

Skildring; Område med 6 fritidsbustadar, samt to frådelte fritidseigedommar. Tillate med oppføring av to ny fritidsbustadar innanfor området.



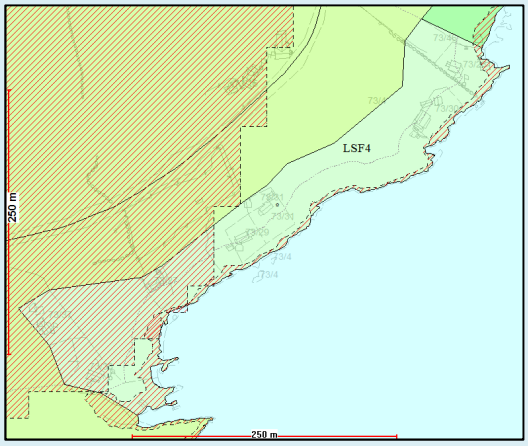
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Fylkesvegen 607 er ei mogleg støykjelde (mindre del av område ligg innanfor gul støysone). Går høgspentlinje gjennom området	-	Støy bør vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg. Høgspentlinje gir restriksjonar m.o.t. plassering av hyttene.	-1
Landskap	Området ligg i strandsona. Delvis utbygd frå før.	*	Nye hytter kjem som fortetting. Liten påverknad på landskap.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området ligg i strandsona, men blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av Fylkesveg ca. 2 km frå Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen spesiell næringsaktivitet i området.	*	Styrkar reiselivssatsinga i kommunen, og tilbod i nærmiljøet.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Lavik. Godt utbygd infrastruktur.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo.	-	Ras- og skredfare, samt havnivå/stormflo må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Område i strandsona med få konkrete verdiar knytt til seg. Nye hytter kjem som fortetting av eksisterande. Ras- og skredfare, samt havnivå/stormflo må følgjast opp i byggesak.

5.9.8 LSF 4 Lavik

Gnr./Bnr; 73/28, 73/46, 73/30, 73/31, 73/29, 73/4, 73/38, 73/10, 73/37, 73/27
Føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 34,4 daa

Skildring; Område med 6 fritidsbustadar, Tillate med oppføring av to ny fritidsbustadar innanfor området.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg i nærleik til ferjekai og ferjetrafikk som kan utgjere ein støy og ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	-1
Landskap	Skogkledd område i strandsona som delvis er utbygd frå før.	**	Visuell påverknad må takast omsyn til ved utforming av bygga.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	I stor grad nedbygd strandsone i nærleiken av Lavik sentrum. Blir lite nytta til friluftsliv og rekreasjon.	**	Lagt inn byggeforbodsgrense på 25 m. Vidare utbygging må skje i bakkant av eller på linje med eksisterande fritidsbustadar.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Sentral plassering i nærleik til Lavik sentrum.	**	Ingen påverknad.	+1
Tettstadutvikling	Sentral plassering i nærleik til Lavik sentrum.	**	Ingen påverknad.	+1
Næringsutvikling	Fritidsbustadar bidreg til auka aktivitet for butikk, m.m. i Lavik sentrum.	**	Liten påverknad.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod i Lavik.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Byggjegrense sikrar mot havnivåstigning og stormflo	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggesak.	-1

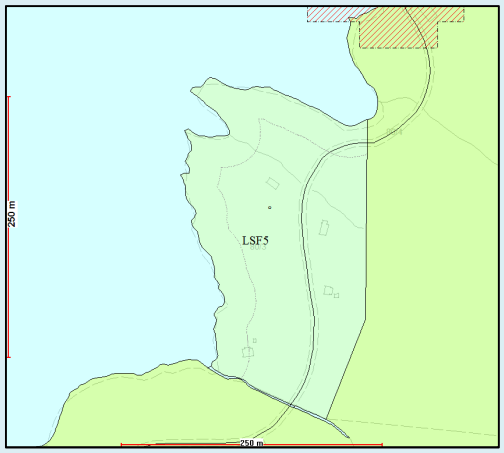
Samla vurdering; Område med sentral plassering frå Lavik sentrum. Vidare utbygging skal skje på linje eller i bakkant av eksisterande bygg.

5.9.11 LSF 5 Bruås

Gnr./ bnr./fnr.; 80/3
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad

Arealstorleik: 42,5 daa

Skildring; Område med 4 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 2 nye.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Regulert vassdrag. Elles gjennomgåande fjellprega landskap med skog, lyng og myr. Går veg gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Noko innmarksbeite, elles fastmark og skog.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir ikkje nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg utanfor gangavstand til nærmaste tettstad.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Lavik ca. 10 km.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Landbruksdrift i området.	*	Hytter kan styrke gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er i Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Ingen kjende omsyn.		Ingen påverknad.	0

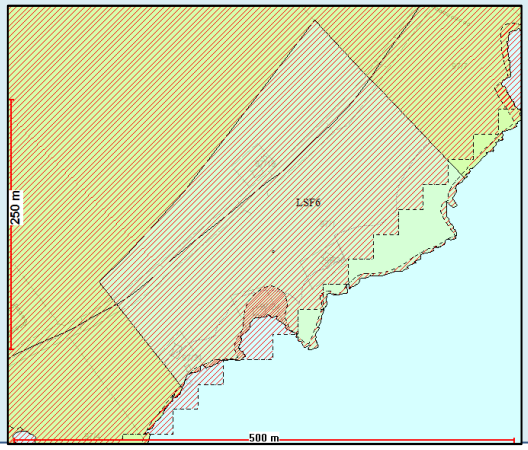
Samla vurdering; Det knyt seg ingen spesielle verdiar eller omsyn til området, og nye tiltak er av eit slikt minimalt omfang at dei i liten grad gir konsekvensar.

5.9.12 LSF 6 Rå

Gnr./ bnr./fnr.; 97/1, 97/19, 97/30, 97/24, 97/31
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad

Arealstorleik: 64,7 daa

Skildring; Område med 4 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 4 nye.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	E39 går gjennom området og utgjer ei ureinings- og støykjelde.	-	Støy og anna ureining må vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg.	-1
Landskap	Skogkledd området på begge sider av E39. Hovudtyngda av området er på nedsida i strandsona.	*	Nye bygg skal trekkjast tilbake frå strandkanten. Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området består av skog.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Området ligg ca. 5 km frå Lavik.	*	Vil i liten grad auke transportbehovet og energiforbruket.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Lavik.	*	Bidreg i liten grad til tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Ingen spesielle omsyn.		Hytter kan vere ei viktig tilleggsnæring til gardsdrift, samt styrke aktivitetsgrunnlaget i nærmiljøet.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og offentleg tenestetilbod i Lavik.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo.	-	Ras- og skredfare, samt havnivå og stormflo, må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Strandsona er delvis nedbygd av hytter. Nye hytter kjem bak eller på linje med eksisterande bygg. Må takast omsyn til støy og ureining frå E39, samt ras-/skredfare og havnivåstigning-/stormflo.

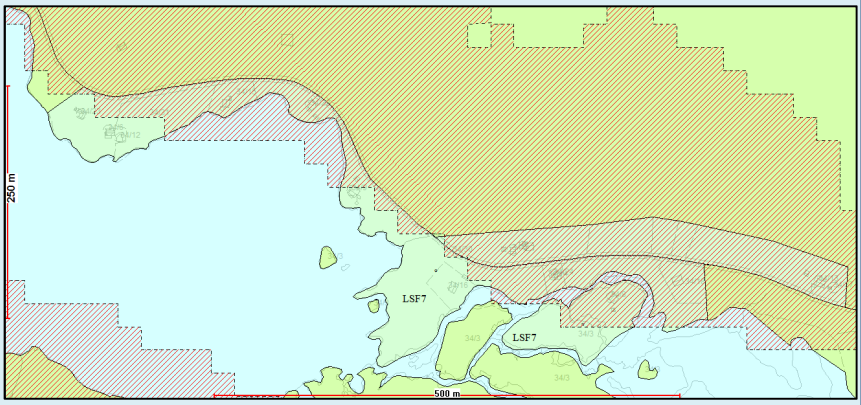
5.9.13 LSF7 Ullebø

Gnr./ bnr./fnr.;34/23, 34/31, 34/15, 34/9, 34/22, 34/16, 34/3, 34/8, 34/18, 34/5.

Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad

Arealstorleik:60 daa

Skildring; Område med 10 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 2 nye.



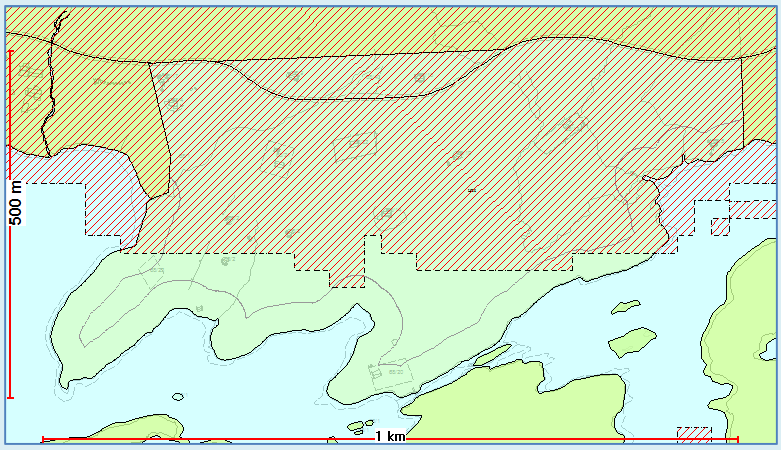
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Minimal støypåverknad frå Fylkesveg. Elles ingen andre kjende ureiningskjelder.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap	Skogkledd område med ein del myr. Ligg i nærleik til vassdrag.	**	Byggegrense går i veg, og ev. nye bygg kjem på oppsida av Fylkesvegen. Liten påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område. Noko myr.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Område definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	Byggegrense går i veg. Bygging på oppsida av Fylkesveg påverkar i liten grad moglegheita for friluftsliv og rekreasjon.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Fylkesveg går gjennom området. Nærmaste tettstad er Vadheim.	*	Vil i liten til ingen grad påverke behovet for transport eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Næringsaktivitet i nærområde knytast til landbruk.	*	Hyttebygging kan styrke gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod ligg i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggjesak.	-1

Samla vurdering; Område definert som lokalt viktig friluftsområde. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.

5.9.14. LSF 8 Guddal

Gnr./ bnr./fnr.;68/5, 68/19, 68/14, 68/2, 68/4, 68/17, 68/40, 68/15, 68/9.
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 327 daa

Skildring; Område med 13 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 3 nye.



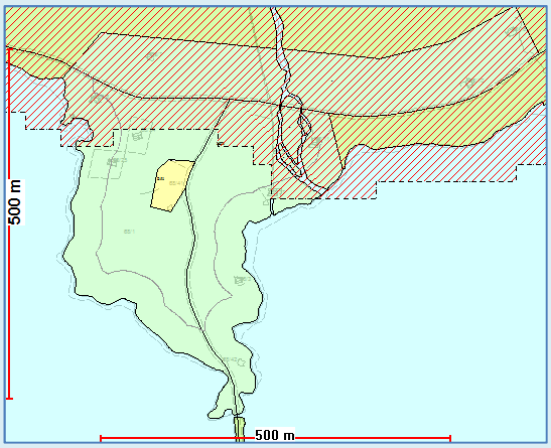
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap og kulturlandskap.	Lyng- og skogkledd område som grensar til vassdrag. Spreidd hytteutbygging i området.	*	Lagt inn 40 m byggegrense langs vassdrag. Nye bygg bør søkjast tilpassa omgivnadane.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledde områder.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar. Området grensar til vassdrag.	*	Liten påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Område definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	Hytter kan bidra til auka privatisering. Byggegrensa er difor satt til 40 m.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleik til fylkesveg.	*	Ingen påverknad på transportbehov og/eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Vadheim.	*	Ingen påverknad på tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Næringsaktivitet i nærområde knytast til landbruk.		Hyttebygging kan styrkje gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod ligg i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggjesak.	-1

Samla vurdering; Område definert som lokalt viktig friluftsområde. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.

5.9.15 LSF 9 Guddal

Gnr./ bnr./fnr.; 68/1, 68/7, 68/10, 68/16, 68/37, 68/11, 68/3, 68/25, 68/24, 68/6
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 155 daa

Skildring; Område med 7 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 2 nye.



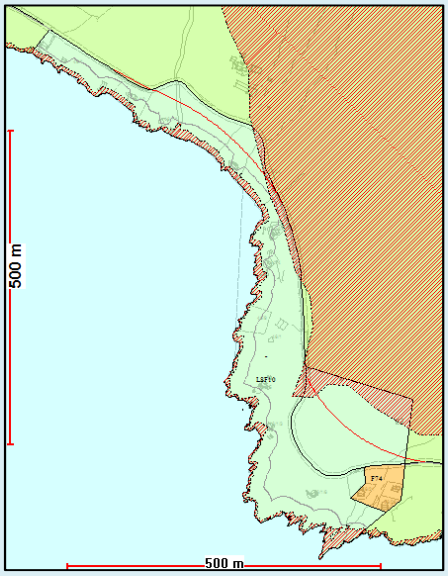
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelde.	-	Ingen påverknad.	0
Landskap og kulturlandskap.	Lyng- og skogkledd område som grensar til vassdrag. Spreidd hytteutbygging i området.	*	Lagt inn 40 m byggegrense langs vassdrag. Nye bygg bør søkjast tilpassa omgivnadane.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledde områder.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Grenser til våtmarksområde (Vikavatnet) Hekkeplass for våtmarksfugl.	**	Hyttebygging kan påverke våtmarksområde. Viktig å unngå bygging i vestre del av området. Byggegrense tek i vare dette.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Område definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	Hytter kan bidra til auka privatisering. Byggegrensa er difor satt til 40 m.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg i nærleik til fylkesveg.	*	Ingen påverknad på transportbehov og/eller energiforbruk.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad i kommunen er Vadheim.	*	Ingen påverknad på tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Næringsaktivitet i nærområde knytast til landbruk.		Hyttebygging kan styrkje gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod ligg i Vadheim.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Delar av området ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Ras- og skredfare må følgjast opp i byggjesak.	-1

Samla vurdering; Viktig å unngå bygging i konflikt med våtmarksområde og friluftsliv/rekreasjon. Byggegrenser til vassdrag tek i vare dette.

5.9.16 LSF 10 Frivik

Gnr./ bnr./fnr.; 46/1/1, 46/1/3, 46/1/4, 46/1/5, 46/1/6, 46/1/7, 46/5, 46/9
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 102,5 daa

Skildring; Område med 11 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 3 nye.



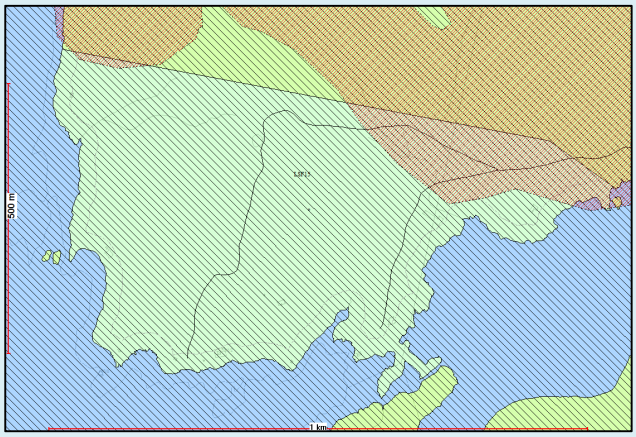
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Fylkesveg 55 utgjer ei potensiell støy og ureiningskjelde.	-	Støy og anna ureining må vurderast m.o.t. plassering og bruk av bygg.	-1
Landskap	Skogkledd område delvis i strandsona prega av spreidd utbygging. Fylkesveg 55 går gjennom området.	*	Ingen påverknad. Byggjegrensa på 25m gjer at nye bygg kjem bak eller på linje med eksisterande bygg.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	I hovudsak skogsareal. Mindre område med fulldyrka jord.	*	Ingen påverknad. Bygging skal ikkje skje på fulldyrka mark.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Definert som lokalt viktig friluftsområde i FRIDA.	**	3 nye hytter vil i liten grad påverke moglegheita for friluftsliv og rekreasjon.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg langs Fylkesveg 55.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Kyrkjebø.	*	Ingen påverknad på tettstadutvikling.	0
Næringsutvikling	Nærliggande næringsaktivitet er jordbruksdrift.	*	Hyttebygging kan styrkje gardsdrift.	0
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste tenestetilbod er Kyrkjebø (5km).	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Området ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo.		Ras- og skredfare, samt havnivå og stormflo, må følgjast opp i byggesak.	-1

Samla vurdering; Område definert som lokalt viktig friluftsområde. Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Støyureining må følgjast opp i byggesak.

5.9.17 LSF 15 Synken/Ulldal

Gnr./ bnr./fnr.; 53/7, 57/1, 57/2, 52/1/2
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 380 daa

Skildring; Område med 6 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 4 nye.



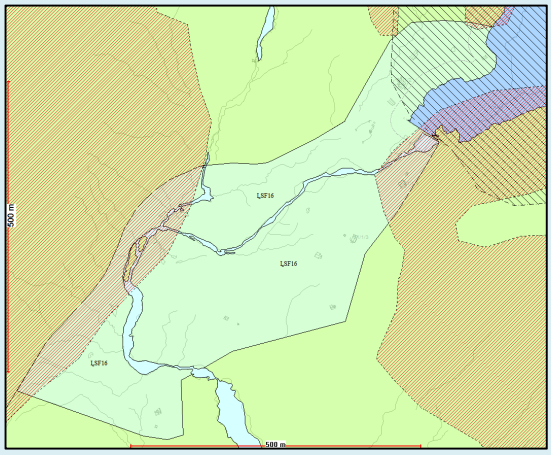
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ligg innanfor nedslagsfeltet for drikkevatn.	**	Viktig å unngå avrenning.	-1
Landskap	Fjellområde/liten kolle med eksisterande vegtilkomst. Regulert vassdrag.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Blir i noko grad nytta som beite.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ein hytte registret i SEFRAK.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir nytta til turterreng, bærplukking, m.m. Vassdraget blir lite nytta grunna sterk regulering.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Går anleggsveg heilt fram til området.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Høyanger ca. 10km.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Skitrekk og hyttefelt ca. 3 km lenger aust.	**	Hyttebygging kan vere med å styrke drifta for skianlegget.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og tenestetilbod i Høyanger sentrum.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Mindre del av område ligg innanfor omsynssone for skred.	-	Må takast omsyn til ved utbygging/byggesak.	0

Samla vurdering; Området ligg innanfor nedslagsfeltet til reservedrikkevasskjelda til Høyanger sentrum. Det er viktig at ein ved vidare utbygging sikrar mot avrenning.

5.9.18 LSF 16 Breidalen

Gnr./ bnr./fnr.; 53/7, 61/1/1-4
Dagens føremål: LNF spreidd fritidsbustad
Arealstorleik: 207 daa

Skildring; Område med 8 eksisterande fritidsbustadar. Moglegheit for oppføring av 4 nye.



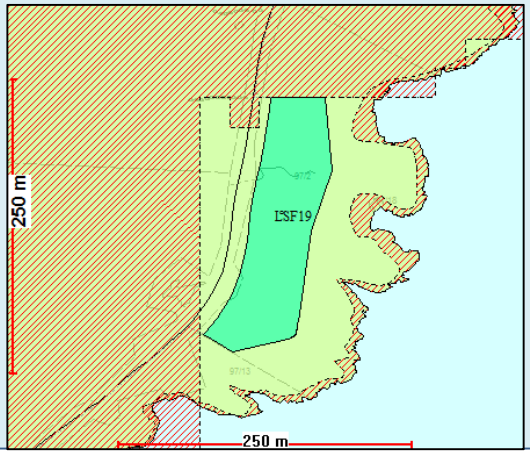
Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Delar av området ligg innanfor nedslagsfelt til drikkevasskjelde.	**	Ein må sikre mot avrenning til Breidalen.	-1
Landskap	Dalføre med fjellandskap (myr, lyng). Delvis utbygd både m.o.t. hytter og kraftanlegg. Går anleggsveg gjennom området.	*	Ingen påverknad.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Blir i noko grad nytta som beite.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Lokalitet registrert i EDNA. 3 endemorener som er avsett frå ein dalbre i vassdalen. Interessant skuringslokalitet.	**	Nye hytter må plasserast utanom registrerte natur-kvalitetar. Elles liten påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Området blir nytta til turterreng, bærplukking, m.m. Vassdraget blir lite nytta grunna sterk regulering.	**	Liten påverknad.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Går anleggsveg heilt fram til området.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Høyanger ca. 10km.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Skitrekk og hyttefelt ca. 4 km lenger aust.	**	Hyttebygging kan vere med å styrke drifta for skianlegget.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur og tenestetilbod i Høyanger sentrum.	**	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Mindre del av område ligg innanfor omsynssone for skred	-	Må takast omsyn til ved utbygging/byggesak.	0

Samla vurdering Området ligg innanfor nedslagsfeltet til reservedrikkevasskjelda til Høyanger sentrum. Det er viktig at ein ved vidare utbygging sikrar mot avrenning. Ein bør unngå nedbygging av naturkvalitetar.

5.9.19 LSF 19 Raa

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: LNF spreidd fritidsbusetnad
Arealstorleik: 12,3 daa
Forslagsstillar: Audun Raa/Høyanger kommune

Skildring; Område for 4 fritidsbustadar med spreidd plassering tilbaketrekt frå sjø.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	E39 utgjer ein støy og ureiningskjelde. Formålsgrensa er trekt 15 frå veg.	-	Støy bør vere ein del av vurderingsgrunnlaget m.o.t. plassering og bruk av hytter.	-1
Landskap	Relativt flatt i framkant av området mot sjø. Sjølve området ligg i ein skogkledd heling.	**	Hyttene må tilpassast terrenget. Plassering er tenkt i bakkant, i skråninga, for å motverke visuell innverknad. Føremålsgrensa er difor trekt 40m til 100 m tilbake frå sjø.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Skogkledd område og open fastmark.	*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreingar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Blir i liten grad nytta til friluftsliv og rekreasjon. Ligg eit naust ved sjø.	*	Området er trekt frå ca. 40m til ca. 100m tilbake frå sjø for å sikre ferdsel i strandsona.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av E39	*	Bidreg ikkje til auka transportbehov eller energiforbruk.	
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad Lavik	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen spesiell nærings-aktivitet i området med unntak av landbruksdrift	*	Hyttebygging er ein viktig tilleggsnæring til gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik	Kjem ikkje i konflikt med verken omsynssone for ras- og skredfare eller havnivåstigning og stormflo.	-	Ingen omsyn.	0

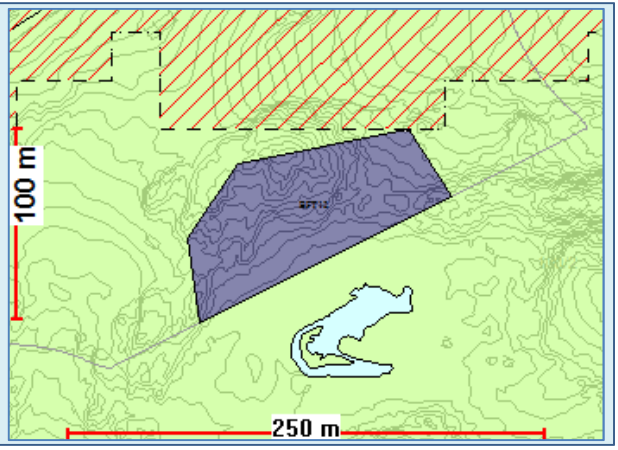
Samla vurdering; Hytter må plasserast slik at støybelastning blir tilfredstillande, samt tilbaketrekt frå flate areal utan vegetasjon mot sjø. M.a.o. bør bygging skje i skråning med god terrengtilpassing.

5.10 Konsekvensutgreiing Fritids- og turistføremål

5.10.1 BFT12 Torvund

Dagens føremål: LNF
Føreslått føremål: Fritids- og turistføremål
Arealstorleik: 7,3 daa
Forslagsstillar: Kjetil Torvund/Høyanger kommune

Skildring; Område for 4 utleigehytter i bakkant av eit relativt urørt område mot sjø. Revidert i høve opphavleg innspel.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ingen kjende støy eller ureiningskjelde. Ligg ca. 150m frå E39.	-	Ingen påverknad	0
Landskap	Større samanhengande urørt strandsone i framkant av området. Skog og myr.	**	Området er trekt ca. 200 meter tilbake frå sjø. Nærmare andre hytte-område og gardstun.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar	Området består av skog.	*	Noko tap av skog.	0
Naturmangfald	Lokalt viktig naturtype ca. 30m frå området. Lite myrtjern, ikkje særleg godt utvikla og utan sjeldsynte artar.	**	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreingar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Nærliggande vik (Breihamn) blir nytta til bading, og båtfeste for småbåtar. Større samanheng-ande urørt område i strandsona.	***	Området er trekt ca. 200 meter tilbake frå sjø. Nærmare andre hytte-område og gardstun.	0
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg sentralt på nedsida av E39.	*	Bidreg ikkje til auka transportbehov eller energiforbruk.	
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Ingen spesiell næringsaktivitet i området med unntak av landbruksdrift.	*	Hyttebygging og utleige er ein viktig tilleggsnæring til gardsdrift.	+1
Infrastruktur og off. tenestar	Nærmaste offentlege tenestetilbod er Lavik.	*	Ingen påverknad.	0
Samfunnstryggleik		-	Ingen omsyn.	0

Samla vurdering; Større samanhengande urørt område i sør. Registret lokalt viktig naturtype. Utleigehyttene er trekt tilbake frå strandsona.

5.11. Konsekvensutgreiing akvakultur

5.11.1 VA11 Bjønnspjotneset

Dagens føremål: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
Føreslått føremål: Akvakultur
Arealstorleik: 32,7 daa
Forslagsstillar: Osland Havbruk

Skildring; Område for kombinert drift tareproduksjon.



Tema	Beskriving	Verdi	Påverknad	Konsekvens
Miljø				
Støy og ureining	Ev. ureiningskjelde er i hovudsak nærliggande akvakulturanlegg.	-	Ny lokalitet gir ekstra belastning m.o.t ureining	-1
Landskap	Smal strandlinje med bratt stigning til fjells. Eksisterande akvakultur i nærområde.	*	Vil virke visuelt inn på landskapet sin framtoning, men er ikkje av varig karakter.	0
Jordbruk- og skogbrukressursar		*	Ingen påverknad.	0
Naturmangfald	Ingen kjende registreringar.	*	Ingen påverknad.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjende registreingar.	*	Ingen påverknad.	0
Friluftsliv og rekreasjon	Ligg langs 200 m strandsone.	**	Vil vanskeleggjere ferdsel med båt langs delar av strandsona. Viktig at anlegget blir trekt tilstrekkeleg langt frå land.	-1
Samfunn				
Born og unge	Området blir ikkje nytta av born og unge.	*	Ingen påverknad.	0
Transportbehov og energiforbruk	Ligg på nedsida av fylkesveg 8.	*	Ingen påverknad.	0
Tettstadutvikling	Nærmaste tettstad er Bjordal.	*	Ingen påverknad.	0
Næringsutvikling	Akvakultur er ei viktig næring i nærområdet og i kommunen.	**	Nye lokalitetar er viktig for vidare utvikling og ekspansjon.	+2
Infrastruktur og off. tenestar	Godt utbygd infrastruktur m.o.t. akvakulturanlegg. Nærmaste off. tenestetilbod er i Bjordal.	**	Ingen påverknad.	+1
Samfunnstryggleik	Ligg delvis innanfor omsynssona for ras- og skredfare.	-	Må følgjast opp i handsaming av konsesjon.	-1

Samla vurdering; Akvakultur er ei viktig næring i kommunen. Viktig å sikre tilgang til strandsona.

5.12. Konsekvensutgreiing for planen sin samla verknad

I dette kapitelet har ein vurdert dei samla konsekvensane ved ny eller vesentleg endra arealbruk. Konsekvensar er vurdert og omtala temavis på same vis som ein har gjort for enkeltområder.

5.12.1. Støy og ureining

Dei nye utbyggingsområda vil i liten grad få nokon negative konsekvensar m.o.t. støy og ureining. Det er ikkje opna for ny aktivitet som kan medføre støy eller ureining i nærleiken til busetnad eller andre støy og ureiningssårbare område som skular, barnehagar og liknande. Unntaket er utbyggingsområde for bustad B 105 i Vadheim, der utviding av bustadområde gjer at det no grensar heilt til eksisterande næringsareal. Dette er likevel ei forbetring frå gjeldande arealplan der næringsarealet gjekk inn i området for bustad.

I Høyanger tettstad er det opna for ny kommunal veg til næringsområde og bustadar på Dale som redusera støy- og ureiningsbelasting frå bil og tungtrafikk.

Konklusjon; Konsekvensar av arealbruksendringar i planen betrar generelt forholda m.o.t. støy og ureining.

5.12.2. Landskap og kulturlandskap

Ein har lagt inn bygge- og deleforbodslinje mot sjø, samt langs vassdrag der det er utbyggingspress. Elles generelt byggeforbod på 30 meter langs vassdrag. Landskap og kulturlandskap har vore del av vurdering som ligg til grunn for fastsetjing av denne linja.

Det har vore eit mål å unngå å legge inngrepsfri område, eller område med spesielle landskapsverdiar, ut til nye byggjeområde. Dette har ein oppnådd med unntak av blant anna ny tømmerkai SH 5 Monsenden, samt næringsarealet N26 på Tangen som grensar til hagemarkområde.

Konklusjon; Konsekvensar av arealbruksendringar rammar i liten grad landskap og kulturlandskap. Aktiv bruk av omsynssone *bevaring* sikrar desse verdiane.

5.12.3. Landbruk

Totalt sett er 110 daa blitt tilbakeført til LNF. Av desse utgjer 10 daa fulldyrka jordbruksareal. 40 daa fulldyrka jordbruksareal er lagt andre føremål. Ein har unngått å ta i bruk samanhengande jordbruksareal, eller område som står fram som kjerneområde landbruk.

Konklusjon; Arealbruksendringane gir netto tap av jordbruksareal, men innanfor akseptable forhold. Generelt legg planen opp til fortetting og sentrumsutvikling, der ein tek i vare større samanhengande jordbruksareal.

5.12.4. Naturmangfald

Det er lagt inn bygge- og deleforbodslinje mot sjø, samt mot vassdrag der det er utbyggingspress. Naturmangfald har vore tema i samband med fastsetting av linja og ein har inkludert viktige

naturverdiar i denne sona. Det er også eit generelt byggeforbod på 30 meter langs vassdrag der anna linje ikkje er fastsatt.

Nye utbyggingsområde er generelt lagt til areal der det ikkje er registrert viktige naturtypar eller artar. Ein har lagt inn omsynssone bevaring naturmiljø på området som omfattar Sørestrandvatnet naturreservat.

I KU for delområde er det områda SH5 Monsenden, F97 i Lavikdalen, samt N28 på Sørebø, som blir vurdert til å kunne råke naturmangfaldet negativt.

Vurdering og konklusjon i høve dei miljørettslege prinsippa i NML §§8-12.

§ 8: Kunnskapsgrunnlaget for endringane i planen er vurdert som tilstrekkeleg på kommuneplannivå. Dette gjeld med unntak av området SH5 der ein ikkje har god nok oversikt/kunnskap om naturtypens si utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknadane. Det er stilt eige krav i planføresegnene for område om kartlegging/undersøking før ein startar regulering.

Til grunn for vurdering av planendringane/planframlegget ligg tilgjengeleg kunnskap i div. databasar, samt kunnskap frå referansegruppe.

§ 9; «Føre var» prinsippet blir vektlagt gjennom at det i planføresegner blir stilt konkrete krav om undersøking/kartlegging, utforming av tiltak, oppfølging gjennom reguleringsplan, og andre omsyn for områda SH5, N28 og F97. Utover dette ser ikkje kommunen andre vesentlege verknadar for naturmiljøet. Ev. skader på naturmangfaldet for planen samla sett vert vurdert som så minimale at dei blir oppfatta som akseptable sett opp mot samfunnsinteressene som gjer seg gjeldande. For større nye tiltak er det generelt stilt krav om reguleringsplan, der krav etter NML må oppfyllast på eit meir detaljert nivå.

§ 10; Den samla belastning av planframlegget blir vurdert som akseptable utifrå dei samfunnsinteressene som gjer seg gjeldande. Totalt sett vil planframlegget redusere belastning og sikre betre styring av areal med registrete naturverdiar.

§ 11-12; Området som gir ein påverknad på naturverdiar/naturtypar er lagt ut etter ønskje frå private interesser. Ev. kostnadar for å avgrense skade på naturmangfaldet, samt bruk av miljøforsvarelege teknikkar og driftsmetodar er tiltakshavar sitt ansvar. Førebyggande og avbøtande tiltak for å redusere negative verknadar av utbygginga på naturmangfaldet må utgreiast nærmare i detaljreguleringsplan.

5.12.5. Kulturminner og kulturmiljø

Nye utbyggingsområde rammar ikkje kjente kulturminner eller kulturmiljø. Unntaket er 3 bustadar i Høyanger sentrum som er registert i Riksantikvaren sitt NB register som er lagt ut kombinert byggje- og anleggsføremål.

Alle automatisk freda kulturminner er vist i plankartet med rune R. Vedtaksfreda kulturminne har fått omsynssone d)- bandlegging etter lov om kulturminne. Samtidig har randområde til vedtaksfreda

kulturminne, miljø som er viktige historieforteljarar, samt listeførte kyrkjebygg fått omsynssone c) – bevaring kulturmiljø.

Konklusjon; Totalt sett blir kulturminne og kulturmiljø godt teke i vare og sikra i kommuneplanen sin arealdel. Kulturminne og kulturmiljø som ikkje har vedtaksstatus har fått styrka vern.

5.12.6. Friluftsliv og rekreasjon

Det er lagt inn bygge og deleforbodslinje mot sjø, samt langs vassdrag der det er utbyggingspress. I fastsetjinga av linja er verdi m.o.t. friluftsliv og rekreasjon vurdert. Det er også eit generelt byggeforbod på 30 meter langs vassdrag.

Planen har fokus på å sikre samanhengande grønstrukturar, spesielt i strandsona i Vadheim og på Kyrkjebø, samt langs Daleelva i Høyanger tettstad. Totalt er 571 daa avsett til grønstruktur, med underføremål, der 79 daa er framtidig arealbruk.

Konklusjon; Friluftsliv- og rekreasjonsverdiar har i større grad fått eit sterkare vern der ein sikrar at viktige område ikkje blir nedbygd. Dette gjeld spesielt i sentrumsnære områder.

5.12.7. Born og Unge

Dei nye utbyggingsområda vil ikkje få nokon negativ konsekvens av betyding då ein ikkje har råka område nytta av born og unge. Planen legg opp til at ein sikrar samanhengande grønstrukturar, noko som sikrar nærområde nytta til leik og rekreasjon.

Det er i tillegg lagt inn ny gang- og sykkelveg i Høyanger sentrum som betrar moglegheita for born og unge å ferdast trygt mellom ulike aktivitetar.

Konklusjon; Arealbruksendringane endrar i liten grad på forholda for born og unge.

5.12.8. Transportbehov og energiforbruk

Høyanger kommune har spreidd busetnad, samt større tettstadar på nordsida av Sognefjorden. Det er eit mål å oppretthalde denne busetnaden der ein arbeider for å styrkje dei ulike tettstadane, samtidig som ein opnar for noko spreidd bustadbygging. Dei ulike utbyggingsområda har difor større geografisk spreiing enn det som er optimalt m.o.t. til transport og energiforbruk, noko som igjen bidreg til auka transport og energiforbruk. Det er t.d. lagt til rette for næringsareal i nærleiken til alle tettstadane i kommunen.

Konklusjon; Arealbruksendringane er ikkje optimale med omsyn til framtidig transport og energiforbruk. Det er ein konsekvens av Høyanger kommune sin geografi, og eit ønskje om å oppretthalde busetnad i heile kommunen. Konsekvensane er akseptable.

5.12.9. Tettstadutvikling

Sentrumsutvikling er ein vedteken arealstrategi. I planen har ein definert alle sentrumsområde som sentrumsføremål med moglegheit for å kombinere ulike aktivitetar/føremål som naturleg høyrer til sentrum. Dette med bakgrunn i eit ønskje om å skape ein diversitet og eit mangfald som gir auka fleksibilitet og aktivitet gjennom heile døgnet.

Enkelte områder som er spesielt viktige med omsyn til vidare tettstadutvikling er lagt inn med omsynssone fornying og/eller krav om felles planlegging. Dette for å få eit felles og tilstrekkeleg overordna fokus på korleis området skal utvikle seg vidare. Det er vidare lagt til rette for bustadutvikling av alle tettstadane i kommunen.

Konklusjon; Arealbruksendringane blir vurdert til å ha positiv konsekvens for tettstadutvikling og sentrumsutvikling.

5.12.10. Næringsutvikling

Planen legg til rette for næringsareal i alle tettstadane i kommunen. Strategi om å oppretthalde aktivitet i alle tettstadar/bygdelag gjer det vanskeleg å oppnå særleg grad av samlokaliseringseffekt. Ein har forsøkt å unngå små og avgrensa areal utan utvidingsmoglegheiter, men dette har kun lykkast delvis. Ein del endringar frå tidlegare arealplanar, med omsyn til areal avsett til næring, har hatt som hensikt å betre akkurat dette.

Planen opnar i liten grad for at akvakultur som næring skal kunne utviklast. Unntaket er utviding av nokon allereie eksisterande lokalitetar på sørsida av Sognefjorden.

Konklusjon; Arealbruksendringane sikrar nok areal til å dekke forventa arealbehov, men ein oppnår ikkje i tilstrekkeleg grad fordelane ved samlokalisering. Totalt sett har likevel arealbruksendringane positiv konsekvens for næringsutvikling.

5.12.11. Infrastruktur og offentlege tenestar

Utbyggingsområde er generelt søkt å legge til eksisterande infrastruktur og offentleg tenestetilbod. Dette gjeld alle områder med unntak av utbyggingsområder for fritidsbustad. Fritidsbustadar har blitt plassert i nærleik av eksisterande vegsystem for å unngå nye inngrep.

Bustadfeltet B102 på Dale i Høyanger, B101 i Bjordal og B98 i Vadheim skal knytast til kommunalt vatn og avlaupsanlegg. Dei to andre bustadområda utløyser krav om private anlegg.

Planen legg opp til utbetring av Fylkesveg 55, noko som vil styrke infrastrukturen mellom Høyanger og Vadheim/Førde, samt etablering av nytt kaianlegg for utskiping av tømmer. Sistnemnde er infrastruktur som manglar i regionen.

Konklusjon; Arealbruksendringane er ikkje av eit slikt omfang at dei belastar eksisterande infrastruktur eller offentlege tenestetilbod i vesentleg grad.

5.12.12. Samfunnstryggleik

Det føreligg ei overordna risiko – og sårbarheitsanalyse for Høyanger kommune frå 2013 der ein har fokus på temaa infrastruktur, helse, natur og klima, gass, brann, ulykker, forureining, samt sabotasje og terror.

Det er ikkje lagt inn nye utbyggingsområde som er kjent at aukar risiko eller sårbarheit. Fleire område som ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Omsynssona tek i hovudsak utgangspunkt i aktsomheitskart frå Skrednett, og er så unøyaktige at dei ikkje kan ligge til grunn for ei endeleg avgjersle kring risiko og sårbarheit ved ny utbygging. Planen stiller krav om at dette blir følgt opp ved reguleringsplan og/eller byggesak.

Ein har aktivt brukt omsynssoner som viser område med restriksjonar og/eller krav til vidare oppfølging. Dette gjeld til dømes omsynssone for drikkevasskjelder, flaumsoner og skredfare.

Konklusjon; Planforslaget blir vurdert å ha små konsekvensar i med omsyn til risiko og sårbarheit.

6. Risiko og sårbarheitsanalyse (ROS) - nye arealføremål

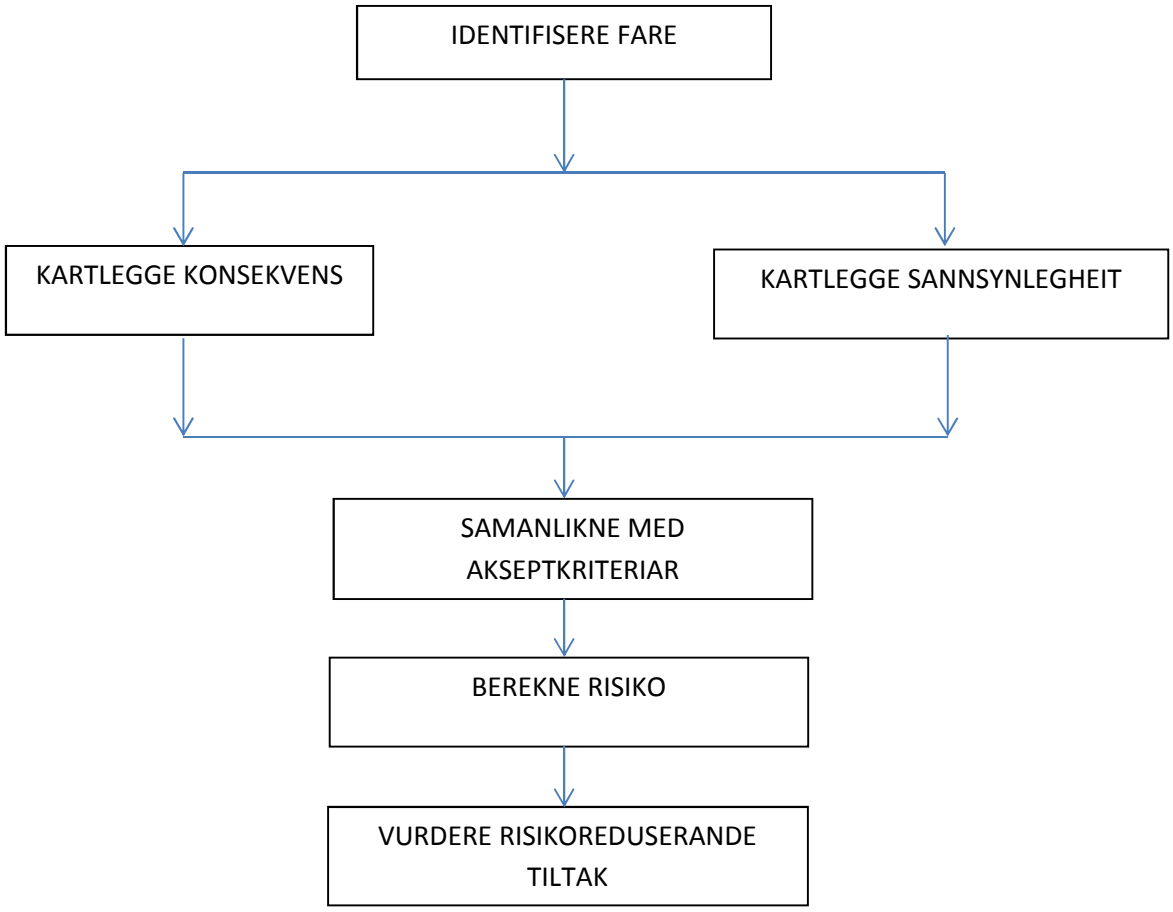
Føremålet med risiko- og sårbarheitsanalyse er å medverke til eit meir robust samfunn gjennom å identifisere uønskte hendingar, vise konsekvensane av desse, samt føreslå tiltak for å avgrense skade og redusere konsekvensen om ei slik hending inntreff. Målet er å ikkje bygge ny fare inn i samfunnet.

ROS analysen tek for seg nye område avsett til utbyggingsføremål. Med bakgrunn i ev. fare som avdekkast knytt til ny arealbruk blir det stilt krav om avbøtande tiltak, eller vidare oppfølging i reguleringsplan eller byggesak.

Omgrepet risiko uttrykker den fare som ei uønskt hending representerer for menneskjer, miljø, økonomiske verdiar og samfunnsviktige funksjonar. Risiko er eit resultat av sannsynlegheita (frekvensen) og konsekvensane av uønskt hendingar.

6.1. Metode

Alle nye arealføremål har blitt vurdert med bakgrunn i følgjande modell. Kunnskapsgrunnlaget som ligg til grunn for ROS analysen baserast først og fremst på referansegruppa sin kunnskap og kompetanse. Ut over dette er det nytta ulike kartdatabasar som Fylkesatlas, skrednett, osv. , samt Høyanger kommune sin overordna ROS analyse frå 2013.



6.2. Risikomatrise/vurderingsgrunnlag

Utgangspunktet for risikomatrisa er ei tradisjonell matrise der risiko er produktet av sannsyn og konsekvens.

6.2.1 Risikomatrise

Konsekvens	Sannsynleg			
	Lite sannsynleg	Noko sannsynleg	Sannsynleg	Svært sannsynleg
Ubetydeleg				
Ein viss fare				
Alvorleg				
Kritisk				
Katastrofalt				

Raude felt indikerer høg risiko. Det blir anten stilt krav om meir detaljert ROS analyse/kunnskapsinnhenting før tiltak setjast i verk, eventuelt må det gjennomførast risikoreduserande tiltak. **Gult felt** indikerer risiko der det bør gjennomførast risikoreduserande tiltak så langt det er forsvarleg utifrå til dømes økonomiske forhold, eller der det må gjennomførast meir detaljert ROS analyse/kunnskapsinnhenting. **Grønt felt** indikerer akseptabel risiko.

Tabell for sannsynlegheit

I Høyanger kommune er det definert ei slik avgrensing i høve sannsynlegheit for at ei hending skal oppstå.

Omgrep	**Poeng**	**Intervall**
Lite sannsynleg	1	Mindre enn ein gong kvart 50. år
Noko sannsynleg	3	Mellom ein gong kvart 10. år og ein gong kvart 50. år.
Sannsynleg	5	Mellom ein gong i året og ein gong kvart 10. år.
Svært sannsynleg	7	Ein gong i året eller oftare.

Tabell for konsekvens

Høyanger kommune har fastlagt kva nivå ein vurderer risiko og sårbarheit ut frå, og på kva nivå det må gjerast ytterlegare tiltak for å trygge samfunnet. Konsekvensar av uønskte hendingar blir vurdert utifrå følgjande akseptkriteria for liv og helse, miljø og materielle verdiar.

Omgrep	*Poeng*	*Liv og helse (menneske)*	*Miljø (jord, vatn, luft, m.m.)*	*Materielle verdiar*
Ubetydeleg	2	Få og små personskader	Ubetydeleg skade på miljøet	Skader for inntil 200.000,-
Ein viss fare	4	Alvorleg personskade, dødsfall kan førekomme	Miljøskader som krev mindre tiltak	Skader for intill 1.000.000,-

Alvorleg	6	Inntil 4 døde, inntil 10 alvorleg skadde/sjuke	Miljøskader som krev større tiltak	Skader for inntil 10.000.000
Kritisk	8	Inntil 10 døde, inntil 20 alvorleg skadde/ sjuke	Omfattande og langvarig skader på miljøet	Skader for inntil 50.000.000
Katastrofalt	10	Over 10 døde, over 20 alvorleg skadde/sjuke	Omfattande og uopprettelege skader på miljøet	Skader for over 50.000.000.

6.3. Kartlegging av potensielle faremoment for dei ulike innspelsområda.

Følgjande forhold har blitt vurdert i analysen;

Natur- og miljøforhold (NM)	Snø eller steinskred/-sprang, flodbølgjer som følgje av skred, kvikkleire eller anna ustabilitet, flaum/flaumskred, overvatn, radon, skog-/lyngbrann, stormflo, vind, sårbar flora, verneområde, vassdragsområde, kulturminne/-miljø?
Verksemdrisiko (VR)	Anlegg/verksemd som utgjere ein risiko, m.m.
Ureining (UR)	Fare for akutt ureining, støy og støv, høgspentlinjer, forureina grunn, m.m.
Beredskap (BR)	Sløkkevasskapasitet, tilkomst utrykkingskøyretøy, m.m.
Infrastruktur (IS)	Trafikkulykker, manglande kapasitet i kraftforsyning, tele/data, VA-system.
Andre forhold (AF)	Sabotasje/terror, anna kriminalitet, farlege terrengformasjonar, m.m.

6.3.1. Nye område for fritidsbusetnad

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
F91	Ortnevik							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F92	Bjordal							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare. Listeført kyrkjebygg i nærområde.
F93	Åkre							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F94	Åkre							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F95	Lavik, Ytre Hellefjord							Høgspentlinjer går gjennom områder
F96	Øvre Værholmen							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F97	Øvre Lavikdal							Grenser til Sørestrandvatnet natur-reservat.
F98	Torvund							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F99	Norevik							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
F100	Merket, Kyrkjebø							
F101	Bjordal							Ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare, samt omsynssona for

								havnivåstigning og stormflo.
F102	Tredal							Dårleg tilkomst for utrykkingskøyretøy, dårleg sløkkevasskapasitet.

6.3.2. Nye område for bustad

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
B95	Østerbø							
B96	Bjordal							Listeført kyrkjebygg i nærområde.
B97	Torvund							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
B98	Nedre Hovland, Vadheim							Området ligg innanfor omsynssone stormflo/havnivåstigning.
B99	Dale							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.

6.3.2. Nye område for næringsverksemd

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
N25	Ortnevik							Området ligg innanfor omsynssone stormflo/havnivåstigning.
N26	Tangen							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
N27	Søreide							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare. Utsatt for stormflo/havnivå-stigning.
N28	Sørebø							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare. Utfylling i Østerbøvatnet.
N29	Osland							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare, samt forventa havnivåstigning/ stormflo.
N30	Lavik							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare
N31	Alværa-Aven (Rå)							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare
N32	Vadheim							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare

6.3.3. Nye område for samferdsletiltak

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
SH5	Monsenden/Sørevika							Viktig naturtype (verdi B). Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
	Høyanger (Sæbø)							Daleelva er flaumsikra.
	Kvernhaugtunnelen							Strekninga ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
	Hovdetunnelen							Strekninga ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
	Tronvik-Ulvåna							Delar av strekninga ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.

6.3.5. Nye område for kombinert bygg- og anlegg

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
BKB8	Svartemyr ferjekai							Området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare
BKB9	Høyanger sentrum							

6.3.6. Nye område for råstoffutvinning

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
BRU 7	Øvre Lavikdal							

6.3.7. Område for LNF spreidd der ein opnar for nye tiltak.

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
LS 1	Ortnevik							SEFRAK registrerte bygg.
LS 2	Hest							Ligg delvis innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LS 4	Massnes							Ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. SEFRAK bygg.
LS 5	Lavikdalen							Grensar til rik kulturlandskapssjø. Ligg delvis innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LS 6	Lavikdalen							Mogleg støy og ureining frå nærliggande næringsområde.
LS 7	Klævold							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LSF 3	Furehaugen							Område ligg innanfor omsynssona for havnivåstigning/stormflo, samt ras- og skredfare.
LSF 4	Lavik							Delar av området ligg innanfor omsynssona ras- og skredfare.
LSF 5	Bruås							
LSF 6	Rå							Område ligg innanfor omsynssona for havnivåstigning/stormflo, samt ras- og skredfare.
LSF 7	Ullebø							Område ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.
LSF 8	Guddal							Område ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare.
LSF 9	Guddal							Delar av område ligg innanfor omsynssona for ras- og skredfare. Grensar til våtmarksområde.
LSF10	Frivik							Område ligg delvis innanfor omsynssona for havnivåstigning /stormflo, samt ras- og skredfare.
LSF	Synken/Ulldal							Ligg innanfor nedslagsfeltet for

15								drikkevatn.
LSF 16	Breidal							Delar av området ligg innanfor nedslagsfelt drikkevatn.
LSF 19	Raa							

6.3.8 Nye område for fritids og turistføremål

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
BFT12	Torvund							Ligg i nærleiken til lokalt viktig naturtype.

6.3.9 Nye område for akvakultur

ID	Område	ROS						Utfyllande merknader
		NM	VR	UR	BR	IS	AF	
VA11	Bjønnspjotneset							

6.4 Oppsummerande tabell

Konsekvens	Sannsynleg			
	Lite sannsynleg	Noko sannsynleg	Sannsynleg	Svært sannsynleg
Ubetydeleg	F100, Høyanger (Sæbø), B95, BKB9, LS1, LSF5, LSF10, BFT12	F95, LS6,		Kvernhaugtunnelen, Hovdetunnelen, LSF19.
Ein viss fare	F98, B96, B97, F91, F93, LS2, LS5,	F97, F94, F96, F99, N28, BKB8		
Alvorleg	B99, N29, LS4, LS7, LSF3, LSF4, LSF6, LSF7, LSF8, LSF9,	F92, N30, N27, B98, F102, LSF15, LSF16,	N31, SH5, F101	
Kritisk	N32	N26, N25		
Katastrofalt				

For område avsett til utbygging i gul risikosone er det krav om at forhold avdekka i ROS - analysen blir vurdert nærmare i reguleringsplan eller ved søknad om tiltak. Ev. risikoreduserande tiltak skal gjennomførast.

For alle område som ligg innanfor omsynssone faresone i plankartet, og som er nemnt i ROS analysen at ligg innanfor omsynsone for ras- og skredfare, samt havnivåstigning og stormflo, eller generell flaumfare, skal det gjerast eigne vurderingar om behov for å gjennomføre tiltak jf. *Forskrift om tekniske krav til byggverk TEK 10, kap. 7. Sikkerheit mot naturpåkjenningar.* Dette gjeld sjølv om dei er plassert i grønt felt med akseptabel risiko utifrå akseptkriteria definert av Høyanger kommune.

7. Arealrekneskap

Føremål PBL 2008	Eksisterande		Framtidig	
Areal er gitt i daa (1000m²).				
1. Bygningar og anlegg				
Bustadar	B1 – 94	1.784	B95 - 99	50
Fritidsbusetnad	F1 – 90	1.707	F91-102	278
Sentrumsformål	BS1 - 2	35	BS3 – 10	115
Forretningar	FO1 - 3	65		
Offentleg eller privat tenesteyting	BOP1 – 26	271		
Fritids- og turistføremål	BFT1 – 11	197	BFT12	6
Råstoffutvinning	BRU1 - 6	272	BRU7	6
Næringsverksemd	N1 – 25	552,6	N26 – 32	87,2
Idrettsanlegg	BIA1 - 6	512		-
Andre typar bygningar og anlegg	BAB1 – 36*	58		
Grav- og urnelund	BGU1 - 5	21		
Kombinert byggje- og anleggsformål	BKB1 – 7	34	BKB8 - 9	13
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
Areal	S1 - 7	34		
Hamn	SH1 - 4	8	SH5	5
Kollektivknutepunkt	SK1	6		
Parkering	SP1 - 15	53		
3. Grønstruktur				
Grønstruktur	G1 - 6	65	G7 – 8	4
Naturområde			GN1	22
Turdrag	GTD 2	90		
Friområde	GF1 – 18GF29	340	GF19 - 27	44,2
Park	GP1	4	GP2	8
4. Forsvaret				
Forsvaret				
5. Landbruks-, Natur- og friluftsformål og reindrift				
LNFR		830.788	L1 - 8	110
LNFR spreidd – generell	LS1 – 8	494		
LNFR spreidde bustader	LSB1 - 2	64		
LNFR spreidd fritidsbusetnad	LSF1 - 18	1.641	LSF19	12
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone				
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.		264.169		
Ferdsel	VFE1-VFE3	718		
Småbåthamn	VS1 - 9	65		
Fiske	VFI - 8	4701		
Akvakultur	VA1 – 10 (+12)	1022	VA11	33
Drikkevatn	VD1 - 5	6672		
Friluftsområde	VFR1- 7	92		
Kombinert	VKA1 – 2, VKA4	185	VKA3	20
*Naustområder***		*14*		

Omsynssoner PBL 2008			Framtidig
Arealene er gitt i daa (1000m²).			
KpFareSone			
Ras- og skredfare (310)	H310_1		
Flaumfare (320)	H320_1	1596	
Skytebane (360)	H360_1 – H360_4	205	
KpGjennomføringSone			
Fornying (830)	H830_1 – H830_3	48	
KpAngittomsynSone			
Omsyn landskap (550)	H550_1	170	
Bevaring naturmiljø (560)	H560_1	872	
Bevaring kulturmiljø (570)	H570_1 – H570_14	323	
KpBandleggingSone			
Bandl. etter lov om naturvern (720)	H720_1 – H720_2	81949	
Bandl etter lov om kulturminner (730)	H730_1 – H730_3	40	
Bandl. etter andre lover (740)	H740_1 - H740_2	686	H740_3 + H740_4 937
KpDetaljeringSone			
Reguleringsplan gjelder fortsatt (910)	H910_planid (17stk)	1344	
KpBestemmelseOmråde			
Krav om reguleringsplan	#1 - #3	73	
Forhold som skal avklarast og belysast	#4	14	
KpSikringSone			
Nedslagfelt drikkevatn	H110_1 - H110_5	63722	

*BAB1-7 Naust, BAB8-24 Komtek, BAB25-35 Kraftproduksjon, BAB36 Telekom.

**Avsett som andre typar bygningar og anlegg og merka med Naust i plankartet. 14 daa ligg i summen for BAB.

*** F46 er teke ut av planen etter 1. gangs høyring.

**** GTD1 er teke ut av planen etter 1. gangs høyring.

***** H570_12 er blitt ein del av H570_11 etter 1. gangs høyring.

Føresegner - Kommuneplanen sin arealdel

RETTSVERKNADAR AV KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

Kommuneplanen skal leggast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i planområdet og bindande for tiltak som er nemnd i Plan og bygningslova (PBL.) § 1-6, samt § 20-1, første ledd bokstav a til m.

Tiltak kan ikkje setjast i verk om dei er i strid med fastsatt arealbruk i kommuneplanen sin arealdel, gjeldande kommunedelplanar eller gjeldande reguleringsplanar. Dette gjeld også tiltak som kan vere til ulempe for gjennomføring av planen.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. PBL. § 11-6. Planomtalen er rettleiande og representerer kommunen sine ønskjer for framtidig utvikling og skal leggast til grunn i all arealplanlegging og byggesakshandsaming.

Kommuneplanen sin arealdel gjeld ved motstrid framføre eldre reguleringsplanar og kommunedelplanar jf. PBL § 1-5 om ikkje anna er vist i kartet jf. PBL § 11-8, bokstav f eller lista opp i tabell nedanfor.

Avvik frå fastsett arealbruk eller føresegner må handsamast som dispensasjonssak.

Følgjande planar skal gjeld framføre kommuneplanen sin arealdel ved ev. motstrid;

PlanID	***Plannavn***	***Vedtaksdato***
200202	Reguleringsplan Vadheim Nord	12.02.2002
200401	FV 92 Matre – Bjordal Parsell Furuhaugen – Nyebrufjell	25.05.2004
200403	Reguleringsplan delar av Østerbø Gnr. 16 bnr. 5, 10 og 18	17.06.2004
200503	Reguleringsplan Torvund - Teigen	20.12.2005
200701	Hytteområde på Klævoldneset	13.03.2008
200703	Reguleringsplan for kraftstasjon og skytebane ved Eiriksdal kraftverk – området ved K2	21.06.2007
200705	Hjetland trafikk og industriområde	03.10.2007
200803	Kommunedelplan for Stordalen 2008 – 2019	16.12.2008
200901	Reg. end. E39 Torvund – Teigen, pars. Norevik Fagernes	16.06.2009
200903	Kveiteoppdrettsanleg Slantevika	24.09.2009
200904	Reguleringsplan for Vamråk, gnr bnr 1 og 6 m.fl.	24.09.2009
201001	Småbåthamn, Norevik	17.12.2010
201201	Reguleringsplan for E 39 Lavik ferjekai	21.06.2012
201202	Detaljregulering Ortnevik sentrum	23.10.2012
201302	Detaljreguleringsplan for Midtneset	25.04.2013
201305	Lavik, Område B/F/K 3	13.06.2013
201304	Næringsområde Øvre Sæbø	13.06.2013

KAP. 1 GENERELLE FØRESEGNER PBL § 11-9.

§ 1.1 Krav om reguleringsplan (PBL. § 11-9 nr. 1)

1.1.1. I område avsett til eksisterande eller framtidig bygg og anlegg etter PBL. § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter PBL. § 11-7 nr. 2 kan det ikkje gjennomførast tiltak nemnd i PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l før det føreligg reguleringsplan.

1.1.2 Kravet til plan gjeld ikkje mindre område og tiltak (inntil 3 tomter for einebustad eller 3 tomter for fritidsbusetnad) så lenge;

- *Området ikkje ligg innanfor byggegrense mot sjø jf. kommuneplanen sitt arealplankart.*
- *Tiltaket ikkje inneberer store terrenginngrep.*
- *Tiltaket ikkje inneberer vesentlege endringar og/eller konsekvensar/ulemper for nærområdet med omsyn til trafikkavvikling, tilkomst og anna infrastruktur.*
- *Tiltaket ikkje inneberer vesentlege endringar og/eller konsekvensar med omsyn til leikeplass/uteareal og fritids – og rekreasjonsmoglegheiter.*
- *Tiltaket ikkje inneberer fare for forureining og utslepp, samt ras, flaum, radon, osv.*
- *Tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for landbruksdrift.*

1.1.3 Tiltak som ikkje krev reguleringsplan skal ikkje overstig maks BYA 35% for einebustadtomter og maks BYA 20% for fritidsbustadtomter med storleik opp til 1000m2. Ved større tomter skal 1000m2 leggjast til grunn for utrekning av BYA. For fritidsbustadar er maks bruttoareal 200 m2, maks gesimshøgde 4m og maks mønehøgde 7 m. For einebustadar er maks mønehøgde 9m.

1.1.4 I område fastsatt i arealplankartet med omsynssone jf. PBL. 11-8 bokstav e, kan det ikkje gjennomførast tiltak nemnd i PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l før det føreligg reguleringsplan for det aktuelle området.

1.1.5 Innafor område avsett til sentrumsføremål kan det stillast krav om reguleringsplan uavhengig av storleik på prosjekt /-tiltak i dei tilfelle der prosjektet eller tiltaket vil få konsekvensar for vidare utvikling av området.

1.1.6 Arealoverføring jf. matrikkellova § 15, samt tiltak jf. PBL § 20- 1 bokstav m kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan. For sistnemnde gjeld fritak frå krav om reguleringsplan tiltak vurdert av Høyanger kommune som mindre vesentlege.

§ 1.2 Krav om utbyggingsavtale (PBL. § 11-9 nr. 2)

1.2.1 Ved gjennomføring av vedteken kommuneplan eller reguleringsplanar, eller ved vesentleg endring av reguleringsplanar skal behov for utbyggingsavtale vurderast opp mot tiltakets omfang, infrastrukturbelastning og planprosjektet sin kompleksitet. Det er eit krav om utbyggingsavtale i tilfelle der kommunen skal overta teknisk infrastruktur, og/eller andre typar anlegg.

Retningslinjer;

Ein utbyggingsavtale kan innehalde;

- Krav til opparbeiding av teknisk infrastruktur (veg, parkeringsplassar, vatn, avløp, el- og telekablar, fjernvarme, gang og sykkelvegar, brann- og renovasjonsordningar).
- Krav om tilrettelegging av grøn infrastruktur (stiar og skiløyper, leikeareal, friområde og anna grønstruktur, samt framtidige avtalar som sikrar drift og vedlikehald).
- Vilkår knytt til bustadpolitiske tiltak, tal bustadar og bygningens utforming (fordeling av type bustad, storleik og minstestorleik, krav til utforming, krav til kvalitet, tilpassing til ulike brukargrupper).
- Krav til gjennomføring av andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtaket (spesielle infrastrukturtiltak, miljøtiltak, kulturtiltak, organisatoriske tiltak, utbyggingstakt og utbyggingsrekkefølgje).

Prinsippet for kostnadsdeling;

- Hovudprinsippet er at utbyggjar må dekke kostnadar innanfor planområdet som har direkte samanheng med eiga utbygging.
- Utbyggjar må også forvente å delta heilt eller delvis i finansiering av eksterne kostnadar som har direkte samanheng med utbygginga.
- Utbyggjar kan ikkje påleggjast å koste sosial infrastruktur.
- I høve der det er urimeleg å krevje at utbyggjar skal dekke heile kostnaden ved gjennomføring av plan, eller der planen kan sjåast som sentral for å oppnå vedtekne målsettingar for samfunnsutvikling i kommunen kan kommunen etter forhandlingar bidra til finansiering.

Avtaleprosessen;

- Krav om utbyggingsavtale skal avklarast i samband med oppstart av planarbeidet.
- Oppstart av forhandlingar og utbyggingsavtale skal kunngjerast, og partar som blir råka har rett til å komme med merknadar.
- Forslag til avtale skal leggast ut til offentleg ettersyn i 30 dagar.
- Utbyggingsavtalen er ikkje bindande før etter av kommunestyret har vedtatt arealplan for det aktuelle området.

§ 1.3 Krav til løysing for vassforsyning, avlaup, veg og anna transport (PBL. § 11-9 nr. 3)

1.3.1. For krav til veg gjeld Statens vegvesen sine vegnormalar, så langt ikkje anna er fastlagt i reguleringsplan.

1.3.2. Vegframføringar skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon. Store vegfyllingar skal så langt som mogleg unngåast.

1.3.3. Anlegg for vatn og avløp skal vere tilfredstillande etter Høyanger kommune sitt skjønn, og gjeldande lovverk. Ved etablering av tre einingar eller meir skal felles anlegg vurderast.

§ 1.4 Rekkefølgjekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønstruktur (PBL. § 11-9 nr. 4)

1.4.1 Tiltak jf. PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l kan ikkje setjast i verk før kommunikasjons-, vassforsynings-, elektrisitets -og avlaupstilhøva, samt vegtilkomst er tilfredsstillande etter Høyanger kommune sitt skjønn.

1.4.2. I alle område med potensiell fare for skred vist i aktsemdskart frå NVE er det krav om nærmare ras- og skredfarekartlegging før det kan gjennomførast ny utbygging med rom for varig opphald. Kravet gjeld ikkje for tiltak på eksisterande bygg med rom for varig opphald, med mindre tiltaket fører til auka tal brukseiningar.

§1.5 Byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav (PBL. § 11-9 nr. 5)

Retningslinjer;

I alle nye byggjeområde som ligg innanfor forventa havnivåstigning, og er utsett for stormflo (3 moh) skal det vurderast behov for sikringstiltak eller spesielle tiltak m.o.t. utforming av bygningsmasse.

§ 1.6 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur (PBL. § 11-9 nr. 6)

1.6.1 Ny utbygging skal i minst mogleg grad føre til at sårbare dyre- og planteartar går tapt. Biologisk viktige område skal ikkje reduserast.

1.6.2 Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei god arkitektonisk utforming når det gjeld utbyggingsmønster, volum, stiluttrykk, materialbruk, takform og fargar, samt ta utgangspunkt i god, lokal byggjeskikk. Bygningar og anlegg plasserast med best mogleg tilpassing til landskap og terreng og omgivnadar.

1.6.3 Ved ny utbygging skal eksisterande terreng og vegetasjon i størst mogleg grad takast i vare.

§ 1.7 Omsyn til bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø (PBL. § 11-9 nr. 7)

1.7.1 Ved tiltak nær eit kulturminne/kulturmiljø skal det leggast særleg vekt på ei heilskapleg vurdering med målsetting om å ta i vare kulturminnet/kulturmiljøets kvalitetar. Nye tiltak skal forholda seg til eksisterande utbyggingsstruktur og primært underordne seg kulturminne/kulturmiljøet. Tilstrekkeleg avstand til kulturminne skal vektleggast. Vegetasjon som gamle markante tre skal forsøkast bevarast.

1.7.2. Historisk, arkitektonisk eller anna kulturell verdi som knyter seg til ein bygning sitt ytre eller omliggande miljø, skal så langt som mogleg takast i vare jf. PBL § 31-1. Skilt og reklameinnretningar skal i grafisk utforming, materialbruk, utføring og fargar vere underordna desse omsyna.

1.7.3. Ved handsaming av tiltak på SEFRAK – registrerte bygningar skal det gjerast ei særskilt vurdering av verneverdi. SEFRAK – registrerte bygningar kan setjast i stand under føresetnad av at målestokk, takform, fasadar, vindaugsinndeling, dør- og vindaugsutforming i størst mogleg grad vert oppretthalden eller tilbakeført.

§ 1.8 Forhold som skal avklarast og belysast i vidare reguleringsplanarbeid (PBL. § 11-9 nr. 8)

1.8.1 Ved all utbygging skal skred, ras, flaum, alle typar ureining og anna risiko vurderast. Om tvil skal området vurderast av sakkyndig, og det skal lagast sluttrapport.

1.8.2 Ved all bustadutbygging skal ein vurdere, samt avklare behovet for areal til leik og rekreasjon.

1.8.3 I alle nye utbyggingsområder som potensielt ligg innafor forventa havnivåstigning og som kan bli råka av stormflo (3 m.o.h.) skal behov for sikringstiltak eller andre førebyggjande tiltak vurderast og avklarast.

KAP. 2 FØRESEGNER TIL AREALFØREMÅL ETTER PBL §§ 11-7 NR. 1, 2 OG 3.

§ 2.1 Bygg og anlegg

2.1.1 Bustad

2.1.1.1. Føremålet gjeld byggjeområde for bustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna felles- og leikeareal. PBL. 11-7 nr. 1

2.1.1.2. I bustadområde B82 Parken er det ikkje tillate med tiltak som bryt med eksisterande bygningsmiljø. Nye tiltak skal innarbeidast i ein heilskapleg plan for området. Planen skal godkjennast av Riksantikvaren. PBL. § 11-9 nr. 7.

2.1.1.3. For delar av bustadområde B74 på Austreim jf. omsynssone #2 for føresegnområde er det krav om reguleringsplan før tiltak nemnd i PBL. § 20-1 kan gjennomførast. Reguleringsplanen skal sikre tilkomst til og langs strandsona. PBL. 11-9 nr. 1.

2.1.1.4. For delar av bustadområde B 74 på Kyrkjebø jf. Omsynssone #4 for føresegnområde er det ikkje krav om reguleringsplan. Det skal utarbeidast situasjonsplan for heile området før tiltak jf. PBL. 20-1 kan setjast i verk. PBL 11-9 nr.1.

2.1.1.5. For delar av bustadområde B 54 Hovland i Vadheim jf. omsynssone #1 for føresegn-område er det krav om reguleringsplan før det kan setjast i verk tiltak jf. PBL 20-1. PBL 11-9 nr. 1.

2.1.2 Fritidsbustad

2.1.2.1 Føremålet gjeld byggjeområde for fritidsbustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal jf. PBL 11-7 nr.1

2.1.2.2. I område avsett til fritidsbustad skal tal interne vegar haldast på eit minimum. Parkering skal i størst mogleg grad samlokaliserast. PBL § 11-9 nr. 3.

2.1.2.3. I fritidsbustadområde F97 er det krav om at ein i reguleringsplan tek spesielt omsyn til naturverdien Sørestrandvatnet utgjer. Tiltak skal utformast med sikte på minst mogleg innverknad/skade på naturreservatet. PBL 11-9, nr.6.

2.1.2.4. For fritidsbustadområde F87 er det krav om reguleringsplan før nye tiltak kan setjast i verk. PBL11-9, nr1.

2.1.2.5. Innanfor område avsett til eksisterande fritidsbustad kan det oppførast tiltak på tomter frådelt til føremålet. Fortetting er ikkje tillete. PBL §11-9, nr.5.

Retningslinjer fritidsbustadar;

Kode	*Områdenamn*	***Maks tal nye einingar***
F91	Ortnevik	**20**
F92	Bjordal	**13**
F93	Åkre	**3**
F94	Åkre	**3**
F95	Lavik/YtreHellefjord	**3**
F96	Øvre Værholmen	**4**
F97	Øvre Lavikdal	**7**
F98	Torvund	**5**
F99	Norevik	**3**
F100	Merket	**5**
F101	Bjordal	**5**
F102	Tredal	**3**

2.1.3 Sentrumsføremål

2.1.3.1. Føremålet gjeld sentrumsområde med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som forretning, tenesteyting, bustad, grøntareal, infrastruktur, hotell/overnatting og kulturtilbod jf. PBL § 11-7 nr.1. Det er ikkje tillate med industri, eller anna verksemd som kan føre til vesentleg trafikk- eller miljømessige ulemper, eller som er til fare eller sjenanse for omgivnadane.

2.1.3.2. I område avsett til sentrumsføremål er det tillat med kombinerte bygg for ulike sentrumsfunksjonar. I den grad det er mogleg skal publikumsretta aktivitet leggast til gatenivå og vere planlagt i tråd med krav til universell utforming. PBL § 11-9 nr. 5.

2.1.3.3. I sentrumsområde BS 8, jf. Omsynssone #3 for føresegnsområde, i Høyanger sentrum, skal eksisterande kvartalstruktur oppretthaldast. Bygningar skal orientere seg mot gate, og lukka fasadar mot tilstøytande gate er ikkje tillate. PBL § 11-9 nr. 5.

2.1.3.4. For sentrumsområde BS 4 og BS 6 i Vadheim skal det utarbeidast reguleringsplan før tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l kan setjast i verk. PBL § 11-9 nr.1.

2.1.4. Forretningar

2.1.4.1. Føremålet omfattar areal og bygningar for detaljhandel. Privat eller offentleg tenesteyting er også tillate. PBL §11-7 nr.1.

2.1.4.2. Bygningar skal orientere seg mot gate, og lukka fasadar mot tilstøytande gate er ikkje tillate. PBL § 11-9 nr. 5.

2.1.5 Offentleg eller privat tenesteyting

2.1.5.1. Føremålet omfattar areal og bygningar for ulike former for privat eller offentleg tenesteyting. PBL §11-7 nr.1.

2.1.6 Fritids- og turistformål

2.1.6.1 Føremålet omfattar utleigehytter og andre typar overnattingsanlegg som drives i kommersiell samanheng. PBL §11-7 nr.1.

2.1.7 Næring

2.1.7.1 Føremålet omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. PBL §11-7 nr.1.

2.1.7.2. Det er ikkje tillate med etablering av daglegvare eller detaljvarehandel. Mindre forretningsverksemd eller tenesteyting som ei forlenging av eksisterande aktivitet er tillate. PBL §11-9 nr.5.

2.1.7.3. Nye verksemder skal ikkje plasserast slik at dei er til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet. PBL §11-9 nr.6.

2.1.7.4 For næringsområde N28 skal reguleringsplan ta særskilt omsyn til naturtypen Østerbøvatnet utgjer for slik å minimere skade på førekomsten sin økologiske tilstand. Elveosen i vest skal i størst mogleg grad takast i vare, og utforming skal ha ei form tilpassa dagens strandlinje. PBL 11-9, nr.6.

2.1.8 Råstoffutvinning

2.1.8.1. For område avsett til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg utviding av eksisterande uttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som er nemnt i PBL § 20-1 eller gjennomførast frådeling til slike føremål før området går inn i ein reguleringsplan. PBL § 11-9 nr. 1.

2.1.8.2. Reguleringsplan skal innehalde krav om driftsplan. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden, og det skal gå fram korleis området skal sjå ut etter ferdig uttak. Område med lausmassar skal i størst mogeleg grad førast tilbake til opphavleg bruk. PBL § 11-9 nr. 1.

2.1.9 Idrettsanlegg

2.1.9.1 Føremålet omfattar større idrettsanlegg som skibakkar, stadion, og liknande. PBL § 11-7 nr. 1.

2.1.10 Andre typar bygg og anlegg

2.1.10.1 Føremålet omfattar areal og bygningar for kommunaltekniske anlegg, samt område for andre større terrenginngrep som ulike typar kraftanlegg (vindkraft og små vasskraftverk) PBL § 11-7 nr. 1.

2.1.11 Grav og urnelund

2.1.11.1. Føremålet omfattar kyrkjegardar og offentlege gravplassar som går inn under lov om kyrkjegardar. Det omfattar også gravplassar for trussamfunn utanom den norske kyrkja. PBL § 11-7 nr. 1.

2.1.12 Kombinert bygge – og anleggsføremål

2.1.12.1. I område BKB 1 er det tillate med kombinasjon av bustad/fritidsbustad.

2.1.12.2 I område BKB 2 er det tillate med kombinasjon av forretning/næring.

2.1.12.3. I område BKB3er det tillate med kombinasjon av næring/forretning/tenesteyting/bustad.

2.1.12.4. I område BKB 4 er det tillate med kombinasjon av næring og småbåthamn/naust

2.1.12.5. I område BKB 5 er det tillate med kombinasjon av bustad og næring.

2.1.12.6. I område BKB 6 er det tillate med kombinasjon av bustad og næring/forretning.

2.1.12.7. I område BKB 7 er det tillate med kombinasjon av næring/forretning og tenesteyting.

2.1.12.8. I område BKB8 er det tillate med kombinasjon av næring/forretning/tenesteyting/bustad

2.1.12.9. Område BKB9 er det tillate med kombinasjon av næring/forretning/tenesteyting/bustad.

§ 2.2 samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Hamn

2.2.1.1 Ved oppføring, plassering og utforming av tiltak innanfor område SH5, med tilhøyrande vegsystem, skal det takast særskilt omsyn til førekomsten av den utvalde naturtypen for å unngå forringing av naturtypen si utbreiing og førekomsten sin økologiske tilstand PBL §11-9 nr. 6. Før regulering skal det gjerast ei undersøking/kartlegging av fagkunnig biolog innanfor naturtypelokaliteten jf. PBL § 11-9 nr. 8.

2.2.1.2 For område SH5 med tilhøyrande vegsystem er det krav om reguleringsplan før tiltak jf. PBL § 20-1 kan setjast i verk. PBL §11.

§ 3 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) PBL § 11-7 NR. 5

§3.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde

3.1.1 Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar, jf. PBL § 11-7 nr. 5 bokstav a

3.1.2 Naudsynte bygningar og anlegg for landbruk og gardsbasert næringsverksemd kan oppførast i 100 – metersbeltet langs sjø dersom bygning/anlegg vert plassert i tilknyting til eksisterande tunskipnad. Dette er ikkje til hinder for tiltak med sjøretta funksjon. jf. PBL § 11-11 nr. 4

3.1.3 Det er tillate med oppføring av våningshus/kårhus på garden i tilknyting til eksisterande gardstun. Det er ikkje tillate å etablere ny tilkomst eller avkjørsle utan at det føreligg særskilte grunnar til dette.

Retningslinje;

- Fritidsbusetnad skal ikkje forståast som gardsbasert næringsverksemd. Dette gjeld også oppføring av anna bygningsmasse tenkt nytta til utleige for kommersielle føremål.
- Oppføring av stølsbygningar er tillate.
- Særskild grunn til å få etablert ny avkjørsle kan til dømes vere grunna i trafikktryggleik, ureiningsproblematikk (støy), og liknande.

§3.2. LNF - areal for spreidd bustad-, fritids-, eller næringsbygg

3.2.1. I område sett av til LNF spreidd er det ikkje krav om reguleringsplan. I tillegg til nødvendige tiltak for landbruk- og gardsbasert næringsverksemd kan det oppførast bustad-, fritids, - og/eller næringsbygg. PBL § 11-11 nr. 2.

3.2.2. Tal bygningar som kan oppførast innanfor det enkelte LNF spreidd område er definert i eiga opplisting. Utbygging skal ha karakter av å vere spreidd, og skje gjennom oppføring av enkeltståande bygg. Nye bygg skal som hovudregel plasserast i tilknyting til eksisterande bygg og infrastruktur, og trekkjast så langt som rå tilbake frå strandkanten. PBL § 11-11 nr. 1.

3.2.3. Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast situasjonsplan som viser plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysingar, materialbruk og høgder på terreng og bygg. PBL § 11-11 nr. 1.

3.2.4. Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet jf. PBL. 11-11 nr. 1.

3.2.5. For alle einebustadtomter i LNF spreidd gjeld BYA maks 35% for tomtestorleik opp til 1000m2, og maks mønehøgde 9m. Ved større tomter skal 1 daa leggjast til grunn for utrekning av BYA. For fritidsbustad gjeld tilsvarande, men BYA maks 20%, bruttoareal maks 200m2, gesimshøgde maks 4m og mønehøgde maks 7 m. PBL § 11-9 nr.5.

3.2.5. Nye tiltak jf. PBL 20-1 må ikkje plasserast slik at dei fører til ulemper for landbruksdrift. PBL § 11-11 nr. 1.

3.2.6. Påbygg/tilbygg/endring av eksisterande bygningsmasse er tillate. PBL § 11-11 nr. 2.

3.2.7. Det er ikkje tillate med frådeling eller oppføring av bustad/fritidsbustad innanfor byggegrensa til sjø og vassdrag, sjå kap. 4. Nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd, samt oppføring av landbruksbygningar er tillate. PBL § 11-11 nr. 5.

Oversikt område for LNF spreidd- generell

Kode	*Områdenamn*	*Eksisterande*	***Nye***
LS 1	Ortnevik	3	**2**
LS 2	Hest	5	**2**
LS 3	Osland	3	**0**
LS 4	Massnes	5	**3**
LS 5	Lavikdalen	6	**2**
LS 6	Lavikdalen	3	**1**
LS 7	Klævold	16	**5**
LS 8	Frivik	4	**0**

Oversikt område for LNF spreidd bustad

Kode	*Områdenamn*	*Eksisterande*	***Nye***
LSB 1	Ortnevik	3	**0**
LSB 2	Lavikdalen	4	**0**

Oversikt område for LNF spreidd fritidsbusetnad

Kode	*Områdenavn*	*Eksisterande*	***Nye***
LSF 1	Ortnevik vest	2	**0**
LSF 2	Værholmen/Lerketun	3	**0**
LSF 3	Furehaug	6	**2**
LSF 4	Lavik	6	**2**
LSF 5	Bruås	4	**2**
LSF 6	Rå	4	**4**
LSF 7	Ullebø	10	**2**
LSF 8	Guddal	13	**3**
LSF 9	Guddal	7	**2**
LSF 10	Frivik	11	**3**
LSF 11	Tronvik	3	**0**
LSF 12	Kyrkjebø	5	**0**
LSF 13	Kyrkjebø	4	**0**
LSF 14	Austreim	9	**0**
LSF 15	Synken/Ulldalen	6	**4**
LSF 16	Breidalen	8	**4**
LSF 17	Måren	5	**0**
LSF 8	Høgsvatn	6	**0**

§ 4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE PBl § 11-7 nr.6

§4.1 Byggegrense strandsone

4.1.1. Funksjonell strandsonegrense vist i plankartet utgjer bygge- og deleforbodsgrense mot sjø innanfor område definert som byggjeområde eller område for LNF spreidd utbygging. Strandlinja målast i horisontalplanet ved alminneleg høgvatn. PBL 11-9. nr.5.

4.1.2. Byggegrense fastsett gjennom reguleringsplan gjeld framføre kommuneplanen. PBL 11-9. nr.5.

Retningslinje;
Funksjonell strandsone i LNF område vist som eiga linje i plankartet er retningsgivande med omsyn til behandling av dispensasjonssøknadar og søknad om frådeling.

§4.2 Byggegrense vassdrag

4.2.1 Om ikkje anna er synleggjort i plankartet er det ei generell bygge- og deleforbodsgrense på 30 meter lang alle vassdrag. Der offentleg veg kjem innanfor utgjer den byggegrense. PBL 11-9. nr.5.

4.2.2. Byggegrense fastsett gjennom reguleringsplan gjeld framføre kommuneplanen. PBL 11-9. nr.5.

4.2.3. Bygge- og deleforbodsgrensa er ikkje til hinder for;

1. *Tiltak jf. PBL § 20-1 bokstav c og e.*
2. *Tiltak jf. PBL § 20-2. bokstav a til d.*
3. *Tiltak jf. PBL § 20-3. bokstav a til f.*
4. *Tiltak som naturleg må ligge til vassdrag.*
    a. *Naust, småbåthamn, felles kai/brygge, osv.*
5. *Frådeling ved innløysing av allereie utbygd festetomt etter tomtefestelova.*

§4.3 Fiske

4.3.1 I sjøområde som i kommuneplanen er avsett til låssetting av fisk eller Fiske har tradisjonelt fiske prioritet framføre anna aktivitet. Det må ikkje komme installasjonar i låssettingsplassane som kan hindre utøving av fiske.

§.4 Akvakultur

4.4.1 Akvakulturanlegg skal plasserast innanfor dei avgrensingar som er vist i kartet. Fortøyingar og forankringar kan strekkjast utanfor avsett areal, likevel ikkje slik at det kjem i konflikt med tilgrensande arealbruk eller hindrar og/eller sperrar ferdsel på sjøen langs strandsona. Dette gjeld også tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk og hovudfarled/bifarled.

KAP. 5 OMSYNSSONE JF. PBL § 11- 8 BOKSTAV A – F

5.1 Sikrings-, støy- og faresone

5.1.1 I omsynssone H360_1 til H 360_4 –Skytebane, kan det ikkje gjennomførast tiltak etter PBL. §§§ 20-1, 20-2 og 20-3. PBL. 11-8 a)

5.1.2 I omsynssone H310_1, Ras og skredfare, skal det før gjennomføring av tiltak etter PBL § 20-1 gjennomførast tilstrekkeleg kartlegging og vurdering av ras- og skredfare, samt nødvendige sikringstiltak. Resultatet av kartlegginga kan føre til at delar av områda ikkje kan oppretthaldast med kommuneplanens arealbruk utbyggingsføremål. PBL. 11-8 a)

5.1.2 I omsynssone H110_1 til H110_5 skal fritidsbustadar ikkje ha innlagt vatn. Fritidsbustadar skal ha godkjent biologisk toalett, forbrenningstoalett eller anna løysing godkjent av Høyanger kommune. Omsyn til drikkevatn sin kvalitet skal vege tungt ved søknad om tiltak.

5.2 Særleg omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.

5.2.1 I omsynssone H570_1 til H570_14 – Bevaring kulturmiljø skal eksisterande kulturmiljø takast i vare. Nye tiltak skal lokaliserast og utformast slik at eksisterande byggverk og landskap sin karakter oppretthaldast. PBL. 11-8 c).

5.2.2. I omsynssone H 560_1 – Bevaring naturmiljø skal det takast spesielt omsyn til naturverdiar og eksisterande terreng ved skjøtsel og tiltak. Tiltak skal utformast med sikte på minst mogleg skade på naturreservat. PBL. 11-8 c)

Retningslinje; For omsynssone H570_11 bygningsmiljø i Høyanger sentrum skal *rettleiar for ombygging/vedlikehald av eksisterande hus innan 5 ulike homogene soner i Høyanger sentrum* vere rettleiande for gjennomføring av nye tiltak.

5.3 Bandleggingssone (bandlagt etter PBL. eller andre lover)

5.3.1 Areal innanfor omsynssone H720_1 – er bandlagt etter lov om naturvern. PBL. 11-8 d)

5.3.3. Areal innanfor H740_1- omsynssone bandlagt etter anna lovverk er det tillate med anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi jf. PBL § 1-3.pkt. 2. PBL. 11-8 d)

5.3.2. Areal innanfor omsynssone H730_1 til H730_3 er bandlagt etter kulturminnelova. Pbl.11-8 d)

5.4 Sone med krav om felles planlegging.

5.4.1 Innanfor omsynssone H 830_1 kan det ikkje gjennomførast tiltak etter PBL. § 20-1, første ledd bokstav a til m før området inngår i ein samla reguleringsplan. PBL § 11-9 nr. 1.

5.4.2. Innanfor omsynssone H 830_1 kan det ikkje gjennomførast tiltak etter PBL. § 20-1, første ledd bokstav a til m før området inngår i ein samla reguleringsplan. PBL § 11-9 nr. 1.

5.4.3 Innanfor omsynssone for føresegnområde # 1 til # 3 er det krav om reguleringsplan før tiltak etter PBL. § 20-1, første ledd bokstav a til m kan setjast i verk. PBL § 11-9 nr. 1.

5.4.4 Innanfor omsynssone for føresegnområde #4 er det ikkje krav om reguleringsplan. Det skal utarbeidast situasjonsplan for heile området før tiltak jf. PBL 20-1 kan setjast i verk. PBL 11-9 nr.1.

5.5 Sone kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.

5.5.1 Innanfor omsynssone H 910_planid skal eksisterande reguleringsplan gjelde framføre kommuneplanen sin arealdel. PBL. §11-8 f)



76/18
Høyanger kommune

Koordinat
61,15807°N 5,54332°Ø

Høyde
308 m.o.h

Areal
4 987 m²

Eiendomsnavn

Adresse
Avedalvegen 150

Del eiendom

Lag naboliste

Lag eierliste

Eierforhold

Kartlagsinfo for valgt punkt

Eigedom

Eiendom

Sjekk flere kartlag



76/18
Høyanger kommune

Koordinat
61,15807°N 5,54332°Ø

Høyde
308 m.o.h

Areal
4 987 m²

Eiendomsnavn

Adresse
Avedalvegen 150

Del eiendom

Lag naboliste

Lag eierliste

Eierforhold

Kartlagsinfo for valgt punkt

Eigedom

Eiendom

Sjekk flere kartlag



76/18
Høyanger kommune

Koordinat
61,15807°N 5,54332°Ø

Høyde
308 m.o.h

Areal
4 987 m²

Eiendomsnavn

Adresse
Avedalvegen 150

Del eiendom

Lag naboliste

Lag eierliste

Eierforhold

Kartlagsinfo for valgt punkt

Eigedom

Eiendom

Sjekk flere kartlag



76/18
Høyanger kommune

Koordinat
61,15807°N 5,54332°Ø

Høyde
308 m.o.h

Areal
4 987 m²

Eiendomsnavn

Adresse
Avedalvegen 150

Del eiendom

Lag naboliste

Lag eierliste

Eierforhold

Kartlagsinfo for valgt punkt

Eigedom

Eiendom

Sjekk flere kartlag



76/18
Høyanger kommune

Koordinat
61,15807°N 5,54332°Ø

Høyde
308 m.o.h

Areal
4 987 m²

Eiendomsnavn

Adresse
Avedalvegen 150

Del eiendom

Lag naboliste

Lag eierliste

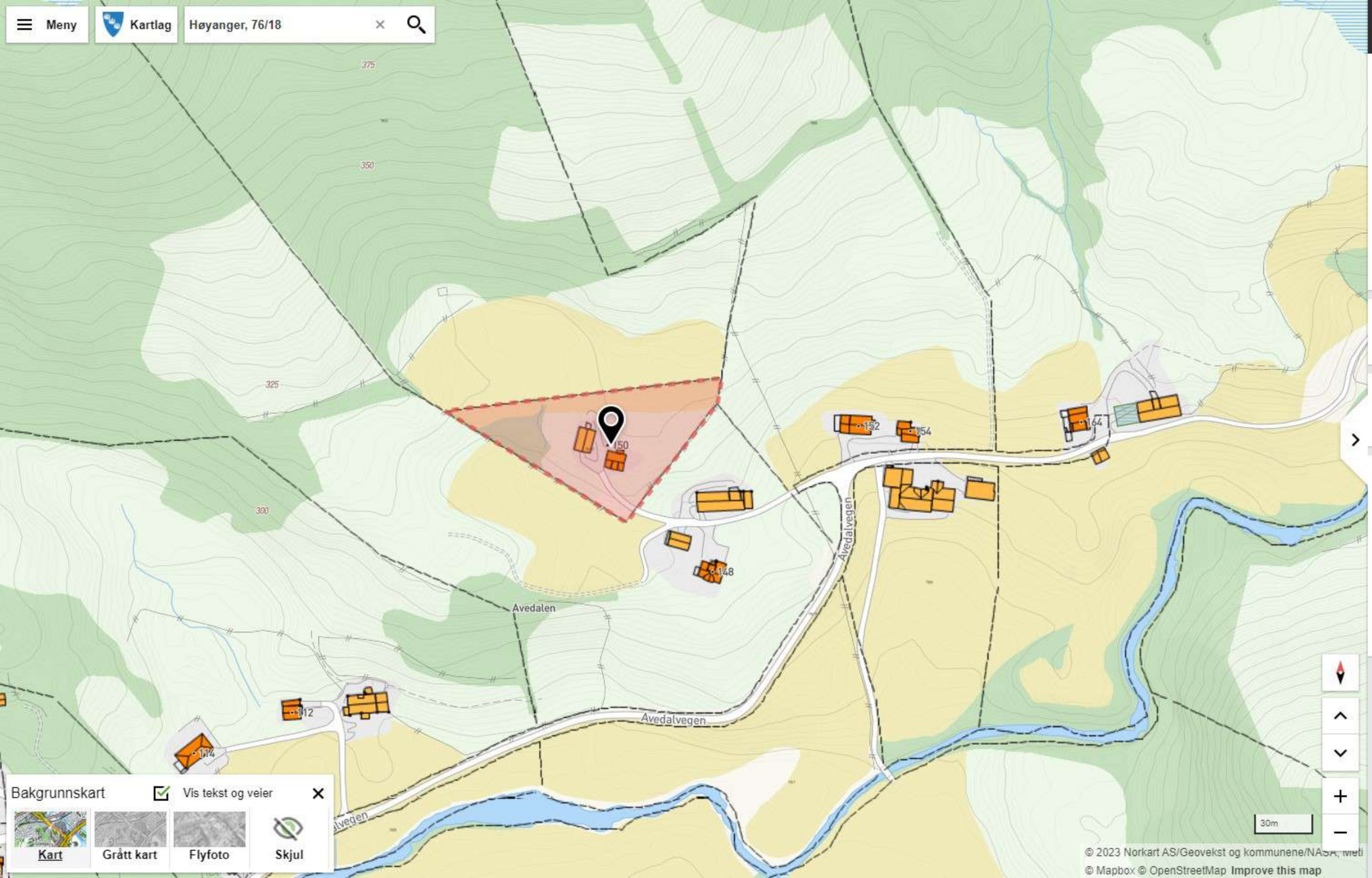
Eierforhold

Kartlagsinfo for valgt punkt

Eigedom

Eiendom

Sjekk flere kartlag



76/18
Høyanger kommune

Koordinat
61,15807°N 5,54332°Ø

Høyde
308 m.o.h

Areal
4 987 m²

Eiendomsnavn

Adresse
Avedalvegen 150

Del eiendom

Lag naboliste

Lag eierliste

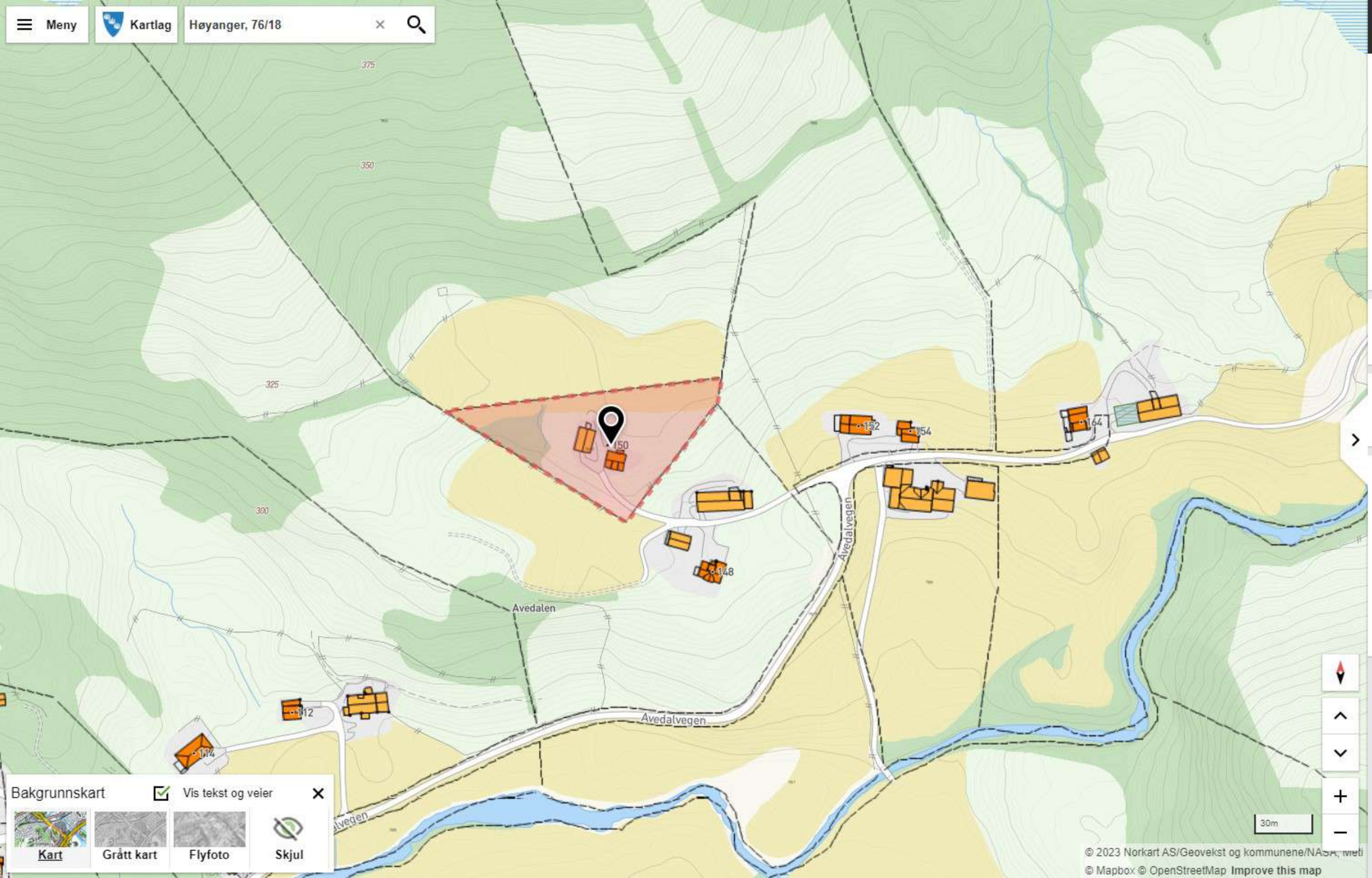
Eierforhold

Kartlagsinfo for valgt punkt

Eigedom

Eiendom

Sjekk flere kartlag



76/18
Høyanger kommune

Koordinat
61,15807°N 5,54332°Ø

Høyde
308 m.o.h

Areal
4 987 m²

Eiendomsnavn

Adresse
Avedalvegen 150

Del eiendom

Lag naboliste

Lag eierliste

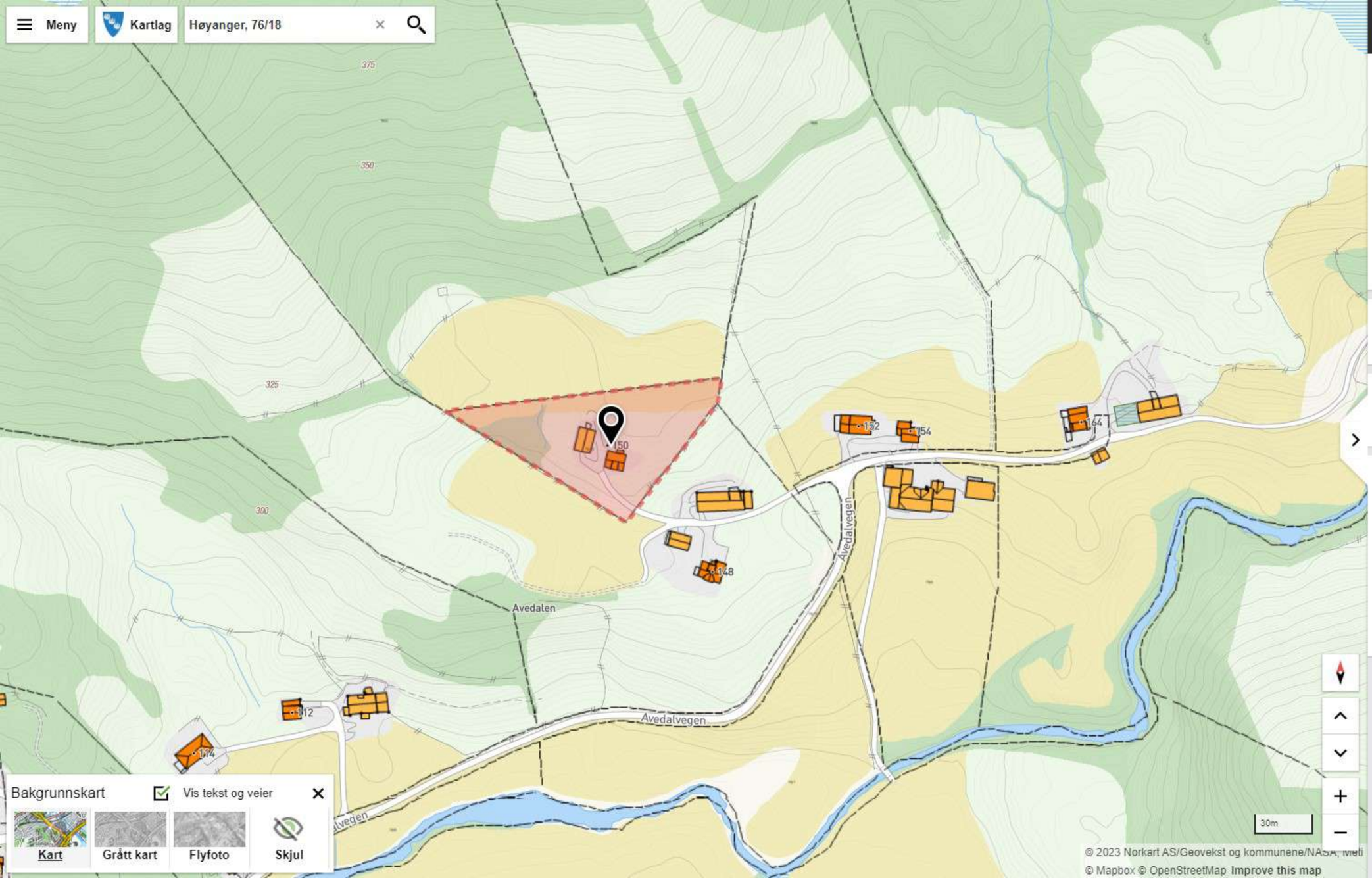
Eierforhold

Kartlagsinfo for valgt punkt

Eigedom

Eiendom

Sjekk flere kartlag



76/18
Høyanger kommune

Koordinat
61,15807°N 5,54332°Ø

Høyde
308 m.o.h

Areal
4 987 m²

Eiendomsnavn

Adresse
Avedalvegen 150

Del eiendom

Lag naboliste

Lag eierliste

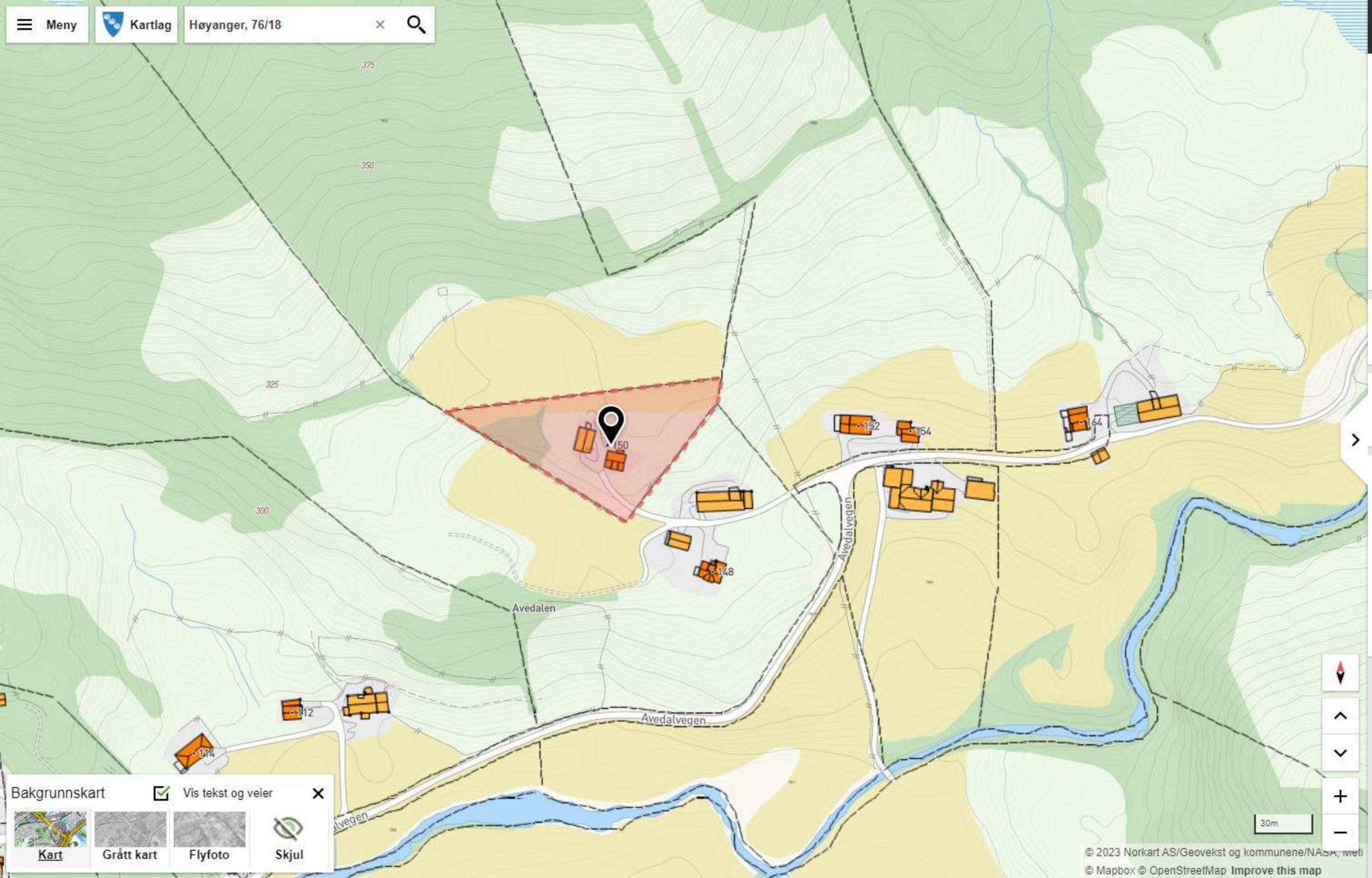
Eierforhold

Kartlagsinfo for valgt punkt

Eigedom

Eiendom

Sjekk flere kartlag



76/18
Høyanger kommune

Koordinat
61,15807°N 5,54332°Ø

Høyde
308 m.o.h

Areal
4 987 m²

Eiendomsnavn

Adresse
Avedalvegen 150

Del eiendom

Lag naboliste

Lag eierliste

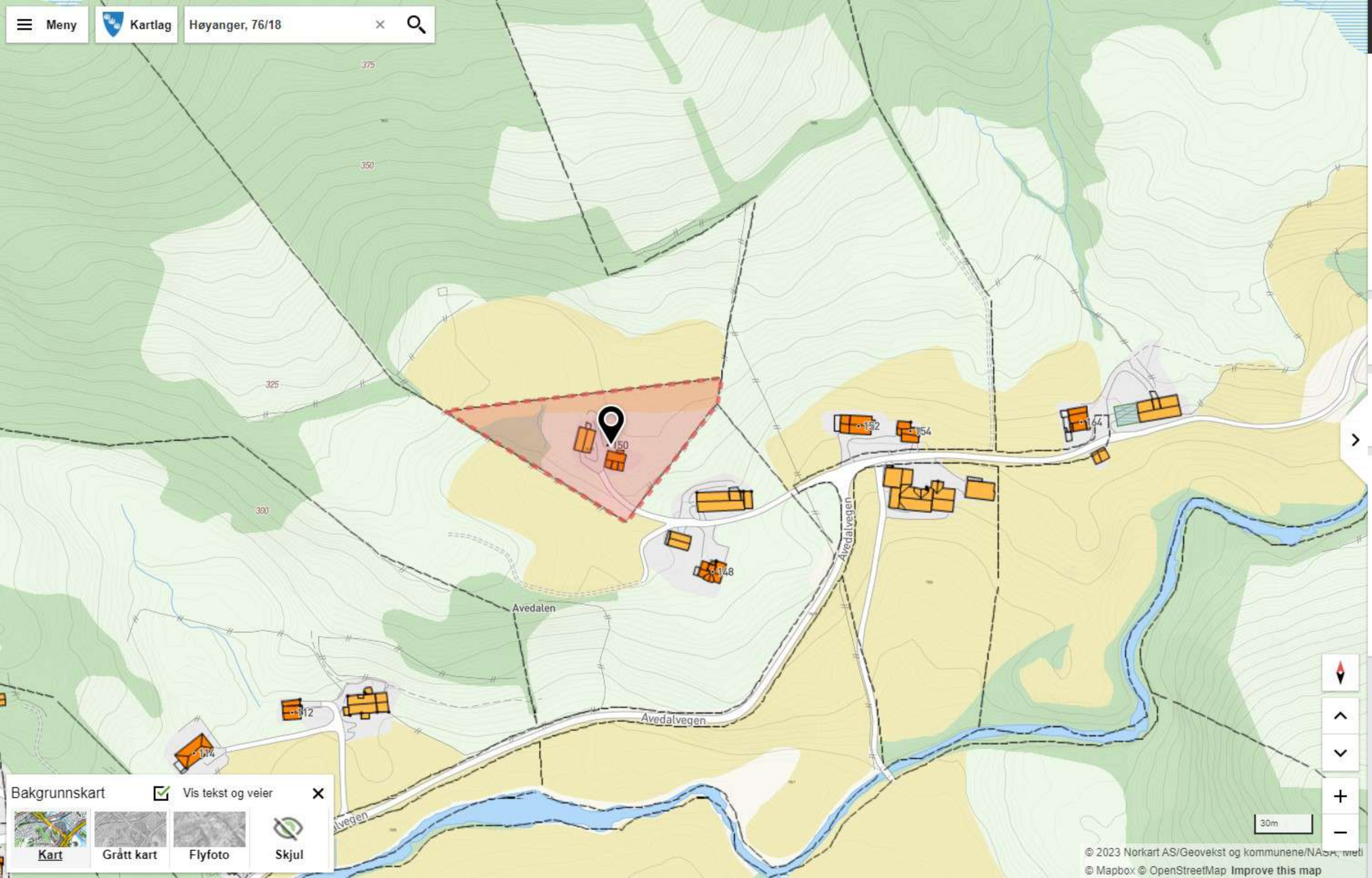
Eierforhold

Kartlagsinfo for valgt punkt

Eigedom

Eiendom

Sjekk flere kartlag



76/18
Høyanger kommune

Koordinat
61,15807°N 5,54332°Ø

Høyde
308 m.o.h

Areal
4 987 m²

Eiendomsnavn

Adresse
Avedalvegen 150

Del eiendom

Lag naboliste

Lag eierliste

Eierforhold

Kartlagsinfo for valgt punkt

Eigedom

Eiendom

Sjekk flere kartlag

06.06.2025 Ref **nhi4z**

OPPDRAGSGIVER
Ann Mari Lepsøe
innmari81@gmail.com
926 07 413



Befaring utført 04.06.2025

AVEDALVEGEN 150, 6947 LAVIK

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 76 BNR 18 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4638 HØYANGER GRUNNKRETS Lavikdal

Meglers verdivurdering

1 100 000

Ekskl. fellesgjeld

0	1 100 000
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	106 m²	178 m²	-	-	-	-
Tomt					4986,6 m²	

Byggeår	1954
Soverom	4
Etasje(r)	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Hovlandsvegen 2, 6996 Vadheim	09.09.2024	600 000	0	600 000	1920	87 m²
2	Åfjordvegen 650, 6958 Sørbøvåg	04.10.2024	1 080 000	0	1 080 000	1975	176 m²
3	Staurdalsvegen 395, 6953 Leirvik I Sogn	16.01.2025	700 000	0	700 000	1946	60 m²

Eldre enebolig i landlige omgivelser i Avedalen, Høyanger kommune.

Boligen har gjennomgående eldre enkel standard på overflater og innredninger.
Hovedplan er innreda med soverom, stue og kjøkken, loftsplan har flere soverom og kjelleren er innreda med bla. bad, vaskerom, bod og kjellerstue.

På tunet er det oppført en mindre driftsbygning som brukes til lager. Bygningen går over to plan + eldre møkakjeller som brukes til garasjerom.

Eiendommen er av god størrelse med tomt på ca. 5 daa. som består av gruslagt tun og adkomstveg, hage rundt boligen samt dyrka mark på øvrig del av tomta. Hagen rundt boligen (på oppsiden av boligen) er gravd opp og det er lagt ned ny fuktsperre. Det gjenstår noe mindre arbeid.

Eiendommen ligger i landlige omgivelser øverst i Avedalen. Her er det ingen gjennomgangstrafikk. Til bygdesenteret i Lavik med skule, barnehage, butikk mm. er det ca. 15km.

E-taksten baserer seg på synfaring, innhentet opplysninger, og opplysninger fra eier om eiendommen. Det blir lagt til grunn at det ikke er feil og mangler ved bygg, eiendommen eller reguleringsmessige forhold ut over det vi har fått kjennskap til. Vi gjør oppmerksom på at oppgitte areal er stipulert og ikke kontrollmålte og det kan derfor være avvik. Grunnboka og reguleringsforhold er ikke gått gjennom. E-taksten er gitt på bakgrunn av kjennskapen vår til markedet slik markedet er i dag. Den må likevel ikke oppfattes som ei øvre eller nedre grense for verdiutviklinga.

Christoffer Sæle Mæsvik
Fjordane Eiendomsmegling AS
csm@fjordmegler.no
415 89 170

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

EIERSKIFTERAPPORT™

BUSTADHUS MED FJØS/LØE

AVEDALVEGEN 150, 6947 LAVIK



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
1	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
6	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
12	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Geir-Jonny Folkestad
Abrahamhjellen 15
6814 Førde
geir@sunnfjordtakstservice.no
Tlf: 91106452

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brannteknisk anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:76, Bnr: 18
Hjemmelshaver:		Anne Mari Lepsø
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		I følge kommunekart 4 986 m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		PRIVAT
Vann:		PRIVAT
Avløp:		PRIVAT
Regulering:		LNF området
Offentl. avg. pr. år:		Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:		If forsikring standard.
Ligningsverdi:		Ikkje opplyst
Byggeår:		1954

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		17.07.2023, Oppdatert 03.12.2025
Forutsetninger:		Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfelle nytta på forhold og bygningsdelar som ikkje har synlege svekkelsar, men der normal gjenverende levetid er marginal eller har ein usikker restlevetid. Bygningen sin tettheit, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikkje lar seg oppdage/konstatere med mindre huseigar etterspør hulltaking i konstruksjonar. Det er ikkje tatt med manglar/skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningen sin verdi, og som er visuelt synlege for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikkje i oppdraget, men kan hentast inn i enkelte tilfeller. På grunn av bustaden sin alder og vedlikeholdsmessige tilstand vil det ved rehabilitering og ombygging kunne avdekkast skjulte feil og manglar som ikkje tilfredstiler dagens føreskrifter og krav. Takkonstruksjonar og utlufting vil i nokon tilfeller vere vanskeleg å vurdere, då det kun blir gjort stadvis/visuelle kontrolleringar på yttertak. Skjulte feil og skadar kan ein ikkje utelukke. Dersom bygningsdelar er dekka til med snø på synfaringsdagen er det avgrensa moglegheit for observasjonar som følgje av dette. Lekkasje og avrenning på tak og takrenner m.m. er ikkje mogleg å vurdere når det er opphaldsvêr og tørt på synfaringsdagen. Baderom blir vurdert ut i frå visuelle observasjonar og ved stadvis søk med fuktindikator i tilstøtende rom og hulltaking frå tilstøtande rom vist det vert gitt tilatelse frå hjemelshaver. Opplysninger frå seljar blir også ein del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller vere vanskeleg å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss, tilgroing etc. Det vil alltid frå takstmannen si side tilrå løysningar som tilseier at vannbruk direkte på overflater reduserast. Tomtestørrelse er henta inn frå kommunen sitt register/Statens kartverk. Opplysningar om årgangar på bygningsdelar og anna informasjon om bustaden blir henta inn frå seljar. Forutsetning for rapporten er at desse opplysningane er riktige. I nokon tilfeller kor det ikkje blir gitt opplysningar til takstmann vil dette vere antydning/vurdering frå takstmann og her kan det avvike frå faktiske forhold. Hjemelshaver/rekvirenten skal lese gjennom rapporten og gje tilbakemelding til takstmannen før bruk dersom det fins feil/manglar i rapporten. Rapportens gyldigheit er 12 månader, ved bruk av rapporten etter 12 månader bør takstmannen kontaktast for ny synfaring og oppdatering av rapporten.
Oppdragsgiver:		Anne Mari Lepsø
Tilstede under befaringen:		Anne Mari Lepsø
Fuktmåler benyttet:		Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus og Protimeter MMS2

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Skråande sørvendt tomt som er opparbeid med bustadhus og fjøs/løe.
Tomta er opparbeidet med gruslagt tilkomstvei og tun med plass til parkering av flere bilar. Ved inngangspartiet er det parti med dekke av betongheller og en gråsteinsmur mot terreng.
Øvrig del av tomta består i hovedsak av slåttemark som tidligere har vært del av gårdsbruket eiendommen er utskilt frå.

PARKERING.
Parkering på tun til eigendomen.

OM BYGGEMETODEN:

Einebustad over 3 plan med kjeller og loft. Grunnmur av støypte konstruksjonar med innvendig pussa overflater og tresementplater. Gulv i kjelleretasjen og tilbygg for vindfang på hovedplan er av betong. Etasjeskille mellom etasjane er av trebjelkelag.
Ytterveggene over grunnmuren er oppført med lafta tømmerplank med utvendig kledning av trepanel. Taket har saltakkonstruksjon med takoppløft mot sør, bygget opp av taksperr. Utvendig tekka med skiferheller og undertak av rupanel. På tilbygg ved inngangsparti er skråtak
tekka av aluminiumsplater. Vinduer har 2-lags glass i trekarmer fra varierende årstall mellom 1979-2002, samt enkelte eldre vindu med enkle glass, antatt fra byggeår. Ytter og kjellerdør i trevirke med malte overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden ble oppført i 1954 og er forventa bygd etter byggeskikk og forskrifter frå byggeår, byggemetode frå byggeår tilfredstiller ikkje dagens krav for utførelse og isolasjonsevne. Rehabilitering og bruksendring av bustaden vil kunne medføre nye offentlege påbud og krav. Det er utført noko vedlikehold og oppgraderingar av bustaden etter byggeår som t.d. maling av nokon veggar og lagt nytt golvbelegg, ein må likevell pårekne ytterlegare vedlikehold og oppgraderingar av bustaden som er komentert lengre nede i rapporten.
Bustaden blir vurdert til å framstå med elde og slitasje moden for rehabilitering, det er t. d. registrert nokon feil og manglar i våtrom som vil kunne føre til fuktskade i veggkonstruksjonane.

Bustader med denne alder har i utgangspunktet gjennomgåande TG2 pga. alder og slitasje på bygningsdeler, unntaksvis kan vere bygningsdeler som er oppgradert, fornya eller har lang restlevetid og framstår i god stand på synfaringsdagen.

EGENERKLÆRING.
Viser også til hjemelshavers egenerklæring om ‘‘kjente feil eller mangler ved boligen’’.
Egenerklæringar og vedlegg til egenerklæring skal laggast ved Eigarskifterapport ved salg av bustaden.

VERKTØY.
Følgende instrument/verktøy blei brukt under befaringa:
- Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus.
- Protimeter MMS2.
- Laser avstandsmålar Leica D210.
- Strek laser Hilti PMC 36.
- Meterstokk.

TIL INFORMASJON.
Takstmann som utarbeider denne rapporten skriv teksten på nynorsk, det kan likevel førekome tekstar på bokmål då desse tekstane er henta frå standard pluktekstar som ligg i takstprogramet.

ANNET:

OPPVARMING BUSTADEN.
Varmekabler på bad, ildsted i stove.

SKJEGGKRE OG ANDRE SKADEDYR.
Hjemelshaver opplyser at det er registrert mus i bustaden.

ROMHØGDE.
Kjeller. Soverom 1,86m, gang 1,86m, bad 1,86m, vaskerom 1,86m, bod 1,86m.
1 etasje. Soverom 2,33m, innergang 2,37m, yttergang 1,85m kjøkken 2,34m, stove ved kjøkken 2,31m, stove ved soverom 2,36m.
Loft. Soverom mot øst 2,28m, Soverom mot vest 2,28m, Soverom mot sør 2,28m, gang 2,26m.
Alle mål er tatt til flate tak.

PLANHET PÅ GOLV.
Kjeller: 45-47mm
1 Etasje: 33-35mm
Loft: 75-77mm.
Det er vesentleg rettningsavvik på golv i bustaden som bør utbetrast.
Rettningsdifferanse er målt tilfeldige plassar på etasjeskille med laser og meter, og det kan derfor vere større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.

DOKUMENTKONTROLL:

- Matrikkelbrev.
- Målbrev.
- Teikningar.
- Kart med info.
- Egenerklæringar.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

OVERFLATE KJELLER.
Gulv: Våtromsbelegg på bad, støypt golv med tilfaregolv på vaskerom, støypt ubehandla golv i bod, golvbelegg på soverom og gang.
Vegg: Slette baderomsplater på bad, ubehandla panel og malte murveggar i gang, soverom og bod.
Tak: Tak-ess på bad, ubehandla panel i gang, malt panel på soverom, malte slette plater på vaskerom og bod.

1 ETASJE.
Gulv: Laminat i stove ved kjøkken, lakka tregolv i stove ved soverom, golvbelegg i øvrige golv.
Vegg: Ubehandla tømmerveggar i stove ved kjøkken og tapet på vegg mot kjøkken, tapet i stove ved soverom, malt panel og tapet på soverom, malt panel i yttergang, kinapanel i innergang, mlte slette veggar på kjøkken, og ubehandla panel i bod.
Tak: Malt panel i yttergang og innergang, malte slette flater med mønster av spiler i øvrige rom.

2 ETASJE.
Gulv: Ubehandla tregolv på soverom mot øst og vest, lakka tregolv i øvrige rom.
Vegg: Malt panel og malte slette flater på soverom mot vest, malt panel, tapet og malte slette flater på soverom mot øst, og tapet på soverom mot sør.
Tak: Malte slette flater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

OVERFLATER I BUSTADEN.
Overflater framstår generelt med eldre standard og blir vurdert som moden for oppgradering.
Det er registrert nokon monteringshull i veggar.
Det er utført noko oppgradering dei siste åra som t.d. nytt golvbelegg på soverom i 1 etasje og nokon malte veggar.
I gang i 1 etasje blir det registrert fuktskade i tak og vegg mot kjøkken og stove.
Det er ikkje mogleg å flytte på møblar, tepper eller liknande for kontroll på synfaringsdagen, det er kun tilgjengelige overflater som er kontrollerte.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å framstille de byggtekniske forhold som er relevante ved eierskifte.

Denne rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eierskifte.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemelshaver opplyser:

2002 - Bytta vv-tank.
2023 - Bytta golvbelegg på soverom i 1 etasje.
2025 - Skifta drenering, fuktsikra, og isolert grunnmur til terreng mot nord, øst og vest.
2025 - Skifta vindauger i underetasje mot sør.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 665 000,-	
- Fradrag:	2 345 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 320 000,-	**1 320 000,-**
Verdi fjøs/løe som ny i dag:	920 000,-	
- Fradrag:	590 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	330 000,-	**330 000,-**
Tomteverdi:		**200 000,-**
Markedsverdi (normal salgsverdi):		**= 1 250 000,-**
Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):		*1 000 000,-*

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Beregning av markedsverdi er gjort utifrå dei forhold som er nevnt i takstrapporten når det gjeld beliggenhet og teknisk tilstand av bustaden. Det er i taksverdien føretatt ein vurdering av erfaringsmessig frådrag for elde, slitasje og utidsmessigheit, samt forhold vedrørande vedlikehold etc. som er registrert på synfaring. I frådraget inngår også normale avvik frå dagens byggeforskrifter, samt eit erfaringsmessig anslått frådrag for evt. skjulte feil og manglar.

Ein gjer oppmerksom på at normal salgsverdi er det takstmannen anser som sansynleg at fleire enn en er villig til å betale for eigendommen. Det vil ikkje nødvendigvis være det same som oppnåelige pris i markedet. Den angitte markedsverdien er å anslå som veiledende ved omsetning av bustaden.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Loft	35			
1 etasje	66			
SUM BYGNING	101			
SUM BRA	101			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Driftsbyggning:				
Løe/fjøs		76		
Låve		42		
Gjødselkjeller		21		
SUM BYGNING		139		
SUM BRA	139			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 Etasje.
Soverom (11,4m²), innergang med trapp (7,6m²), yttergang (3,6m²) kjøkken (8,6m²), stove ved kjøkken (19,9m²), stove ved soverom (11,2m²), bod (1,7m²).

Loft.
Gang med trapp (3,8m²), Soverom mot vest (11,0m²), Soverom mot sør (8,0m²), Soverom mot øst (10,3m²).

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt med laser på plassen.

Arealer er opplista under BRA-i og BRA-e rom og er nettoareal for kvart rom. Areal som opptas av vegger er derfor ikkje medregnet i dette arealet men er medtatt i totale mål for SUM BRA i arealoppstillinga.

Areala er berekna og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av kva som er godkjent av bygningsmyndigheitene.

Sidan det er eigne målereglar for loft med skråtak, må ein vere merksam på at golvareal på loft ikkje er det same som BRA-i. BRA-i (bruksareal) er det måleverdig areale på loft som kan brukast til opphald og tel med i total bruksareal, medan golvarealet på loft omfattar heile golvet inkludert areal under skråtak som ikkje er målbart.

Boder på loft er ikkje tatt med i areal oppstillinga då boder ikkje har måleverdige areal i henhold til målereglar for loft.

Kjeller er ikkje tatt med i arealoppstillinga då kjeller ikkje tilfredsstiller krav for bustadareal og ikkje har måleverdige areal pga. lav takhøgde.

GARASJE / UTHUS:

Føs/løe er frå 1955 i følge tidligare takst.
Føs/løe med bruksareal på ca. 139m².
Fjøs/løe er oppført med støypt grunnmurar og ytterveggar til fjøsrommet av betongsteinsmur med pussa overflater. Over grunnmurar er veggar oppført som uisolert grindebygg med ståande trekledning på fasade med utapåliggande stålplater.
Etasjeskille over gjødselkjeller av trebjelkelag med golvbord, og fjøsrom av støypt golv.
Takkonstruksjon av taksperre med saltaksform tekka med eternittplater og eit felt med bølgjeblekkplater. Vinduer med 1-lags glass.

Fjøs/løe med standard frå byggeår framstår med elde og slitasje og har behov for oppgradering, det er registrert bl.a. sprekker i grunnmur, knuste vindu, veggar dører framstår som malingslitt med fukt og råteskader, og taktekking av stålplater på tak er rusta.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Geir-Jonny Folkestad

Byggmester og Takstmester med over 25 års erfaring innanfor byggebransjen, og fagskuleingenør innan byggfag.

24/02/2026



Geir-Jonny Folkestad

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

I følgje Norges Geologiske Undersøkelse ligg eigendomen i området med tynn morene.

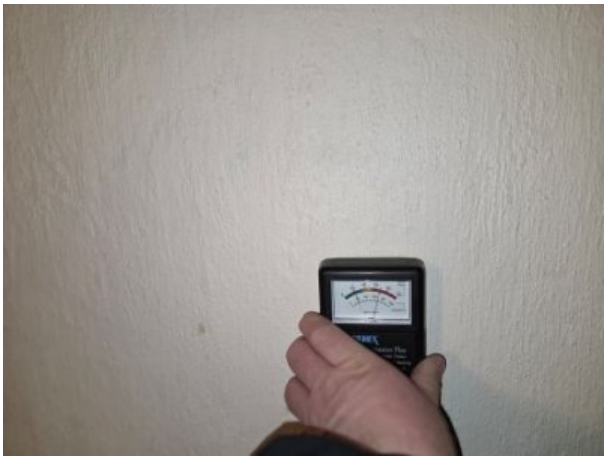
Fundamentering er ikkje vurdert då den ligger under bakkenivå.
Det bemerkes at utfora veggar under utvendig terrengnivå er eit kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.
og
Det er viktig med utvendig isolering av grunnmur, fuktsikring av grunnmur mot terreng og god drenering rundt grunnmuren.

Følgende forhold er observert:
- Grunnmur er oppført av sparesteinsmur som er innvendig pussa og malt.
- Det er registrert noko sprekker i grunnmur enkelte plassar og maling som flassar.
- Det er ikkje registrert fuktsikring av grunnmur og topplist mot terreng ved visuell synfaring.
- Det er registrert fukt på innside av grunnmur der det er tilkomst til grunnmur for kontroll.
- Fukt på innside av grunnmur kan og kome av manglande utvendig isolasjon som fører til kondensering, eller at det ikkje er tilstrekkeleg fuktsikring/drenering rundt grunnmur.
- Det er registrert fukt i golv mot grunn som kan komme av fuktvandring i betonggolv frå grunn dersom det manglar fuktsperre i golvet.
- Ved ny synfaring i samband med oppdatering av rapporten blir det opplyst at drenering og fuktsikring mot nord, aust og vest er skifta, samt at det er utført utvendig isolering av grunnmur.
- Heimelshavar opplyser at drenering rundt tilbygg mot nord ikkje er skifta, då ringmur og drenering er støypt direkte på fjell.
- Ved fuktsøk etter utbetring av drenerin, fuktsikring og utvendig isolering av grunnmur blir det framleis registrert fukt på innside av grunnmur mot terreng.

Merknader:

Drenering: Forventet levetid på 30 år.

Ein avgrensa del av grunnmursvegg mot terreng er utfora på innsida, knytt til bad.
Utfora konstruksjonar mot terreng har generelt redusert uttørkingsevne samanlikna med open mur.
Ved fuktsøk etter utbetring av drenerin, fuktsikring og utvendig isolering av grunnmur blir det framleis registrert fukt på innside av grunnmur mot terreng. Dette kan ha samanheng med at det har gått kort tid sidan tiltak blei utførte, slik at konstruksjonen ikkje har fått tilstrekkeleg tid til å tørke ut, eller at drenering, isolering og fuktsikring ikkje er utført rundt ringmur til tilbygg mot nord.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Hjemelshaver opplyser at det ikkje er krypkjeller tilknytt til bustaden.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er vurdert til å ikkje vere tilfredstillande terrengforhold nord for bustaden.
Det er terrengfall mot bustaden som vil påføre grunnmur, drenering, fuktsikring og byggegrunn økt fuktbelastning.
Forholdet er observert ved visuell synfaring av tilgjengelige terrengflater.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut frå grunnmuren.
Overflatevatn skal hurtigast mogleg vekk for å unngå unødige fuktbelastningar på utvendig fuktsikring og drenering.
Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk frå husets grunnmur.

Merknader:

Vurderingen er basert på visuell befaring av tilgjengelige terrengflater. Det er ikke foretatt måling av fallgrader eller inngrep i grunnen. Beskrivelse av anbefalt terrengutforming er gitt på generelt grunnlag.



2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Sjølve veggkonstruksjonen blei ikkje kontrollert då det er ein lukka konstruksjon.
For kontroll krevst det destruktive opningar, noko som ikkje blir utført på synfaringsdagen.
Det kan difor ikkje utelukkast at det kan førekomme fukt- eller råteskadar i konstruksjonen bak kledninga der det allereie er registrert skadar i kledningen.

Følgende forhold er observert:
- Usolerte tømmerveggar som er utvendig kledd med liggande trekledning på fasade.
- Utvendig kledning framstår med elde og slitasje og har behov for vedlikehold/utskifting.
- Det er registrert spredt fukt/råteskader og nokon sprekker i veggkledning og hjørnebord.
- På vegg mot vest er det registrert fukt/råteskader på innside av vegg og golv.

Merknader:

Veggkonstruksjonen er lukka og ikkje kontrollert bak kledninga.
Fukt/råteskade tilseie at det er vannlekasje inn i veggkonstruksjonen og at det mest sansynleg er fukt/råteskader i sjølve konstruksjonen.
For nærmare kontroll krevst det destruktive åpningar i veggkonstruksjonen, noko som ikkje blei utført på synfaringsdagen.

TG IU pga. veggkonstruksjonen ikkje er mogleg å kontrollere då det er ein lukka konstruksjon.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauge med trekarmar og 2-lags glas frå perioden mellom 1979 og 2002, samt nokre eldre vindauge med trekarmar og enkle glas.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i bustaden.
Vindauge i underetasje mot sør er skifta i 2025.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Det ble registrert nokon punkterte vindusglass på synfaringsdagen.

Følgende forhold er observert:
Vindu framstår med elde, slitasje og fuktskader, og er modne for utskifting.

DØRER.
Ytterdør med glassfelt og tett kjellerdør frå 1954.

Følgende forhold er observert:
Ytterdører framstår med elde, slitasje, fukt, og knust vindu og er modne for utskifting.
Kjellerdør framstår med elde, slitasje og fukt og er modne for utskifting.

Det er videre registrert avvik ved beslag, vannbord, omramming og vindaugslister, herunder tett montering mot vannbord og manglande dryppkant.
Fleire vindauger og ytterdører har synlig slitasje og fuktpåvirkning i overflater.

Merknader:

Vinduer og ytterdører med glass: Forventet levetid på 40

Vurderingen er basert på visuell befaring og enkel funksjonstesting av tilfeldig utvalgte vinduer og dører. Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll alene.

Det er registrert fuktskjolder i enkelte i vindaugskarmar på synfaringsdagen som bør kontrollerast nærmere av fagperson med kompetanse innen tømrer- og bygningsarbeider. Bakomliggende konstruksjoner er ikke åpnet eller kontrollert med destruktive inngrep.



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak takkonstruksjon med taktekking av skiferstein og plater av metall på tilbygg, og undertak av suetaksbord.
Taktekking er frå byggjeår og tilbyggningsår.
Takkonstruksjon og taktekking er synfart frå bakken og kaldtloft, det er overskya og nedbør på synfaringsdagen.

Følgende forhold er observert:
- Det er registrert noko svai/svankar i takkonstruksjonen noko som kan vere tegn til at takkonstruksjonen er underdimensjonert.
- Det er registrert fuktskjolder og tegn til soppdannelse i takkonstruksjonen på kaldtloft og i bad bak knevvegg på loft.
- Det er registrert fuktskjolder rundt takgjennomføringer på kaldtloft.
- Det er ikkje luftespalter under takutstikk, og øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep.
- Det er ikkje montert snøfangar på tak.
- Det er observert ekskrementer etter mus på kaldtloft.

Merknader:

Takpapp/ shingel: Forventet levetid på 25 år.
Undertak: Forventet levetid på 30 år.

Det er påvist fukt og fuktskjolder i tilgjengelege delar av takkonstruksjonen, dette gir grunnlag for TG3.

Manglende snøfangere er vurdert som et sikkerhetsforhold og er ikke hovedgrunnlaget for tilstandsgraden.

Vurderinga er basert på visuell synfaring utan inngrep. Fuktskjolder kan være påvirka av både lekkasjer og kondensforhold, og årsak kan ikkje fastslåast entydig utan vidare undersøkelsar.



TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1954

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Skifer som taktekking på hovedtak og stålplater som taktekking på tilbygg.

Undertak, lekter, taktekking, beslag, tekking på takgjennomføringar, innfesting og overganger er ikkje inspisert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmesig forsvarleg å klatre på tak på synfaringsdagen.

Det er registert noko moser på takktekking som over tid vil kunne forårsake lekkasje i taktekking, og det er registrert sprekker og nokon knekte skiferheller.

Undertak har brukt opp sin forventa brukstid, og blir vurdert som moden for utskifting.

Pipe og høgde på pipe er ikkje kontrollert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmesig forsvarleg å kontrollere på synfaringsdagen, ved visuell synfaring frå bakken kan det sjå ut som at pipe tilfredstiller krav til høgde.

Merknader:

Undertak: Forventet levetid på 30 år.

Vurderinga er basert på visuell synfaring uten bruk av stige, lift eller sikringsutstyr. Tilstanden på undertak, beslag, takgjennomføringar og pipe er derfor ikke kjent (TG iu).
Takrennesystemet er vurdert ut frå synlige lekkasjer og alder. ????

5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftskonstruksjonen er oppført samtidig med bustaden.
Konstruksjonen er inspisert fra tilgjengelige inspeksjonspunkter, herunder kaldt loft.

Følgende forhold er observert:
- Det er registrert utett og uisolert loftsluke med luftlekkasje mot kaldt loft.
- Konstruksjonen framstår med begrensa luftig på synfaringsdagen.
- Det er ikkje registrerast tilstrekkeleg luftespalte i overgang mellom bjelkelag og undertak, og det er ikkje ventil i endevegger for lufting av kaldtloft.
- Det er registrert fukt og antatt soppdanelse i undertak og takkonstruksjonen.
- Det er videre registrert mangelfull isolasjonstilpasning i etasjeskillet.
- Det er registrert ekskrement etter mus på kaldloft.

Ventiler i endevegger er til stede.

Det er ikkje montert dampseperre på loft til kald sone og loftsluke tettar ikkje tilstrekkeleg mot tak noko som fører til luftlekkasje og varmetap til kaldtloft, noko som kan vere årsak til fukt og soppdannelse i konstruksjonane.

Merknader:

Kaldloftet er inspisert frå tilgjengelege inspeksjonspunkt.
Lufting, dampsperre og konstruksjonsdetaljar er ikkje fullt synlege utan destruktive inngrep.

Vurderingen er basert på visuell befaring uten inngrep.



6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet i underetasje er med ukjent byggjeår, men blir vurdert til å vere av eldre standard.
Vegger er utført med slette baderomsplater. tak er utført med tak-ess takplater.
Badet er utstyrt med dusjhjørne, servant med benkeskap og gulvmontert toalett.

Følgende forhold er observert:
- Underkant av baderomsplater er ikkje fuga mot våtromsbelegg. noko som kan forårsake fukt i veggkonstruksjonar,
- Baderomsplater er ikkje forsegla med våtromssilikon.
- Røyrgjenomføringar i vegg er ikkje tetta med våtromssilikon.
- Det er registrert fuktskade på nedre del av baderomsplater og i nokon takplater.
- Baderomsplater er brukt som vindusforing og er limt til vindusflate med silikon, noko som ikkje er forskriftsmessig utførelse.

Elketrisk vifte i vegg, det er ikkje registrert luftespalte i dør for tilluft frå tilstøtande rom.

Merknader:

Kun lett synlige og tilgjengelige flater og installasjoner er kontrollert. Rørføringer bak innredning samt tettesjikt bak overflater er ikke kontrollert, da dette krever destruktive inngrep (TG iu).

Badet blir vurdert til å ha nådd forventet teknisk levetid basert på alder og utførelse.



TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvet på badet er utført med støypt golv mot grunn og våtromsbelegg på golv.

Våtromsbelegget er med eldre standard med ukjent byggjeår og blir vurdertt til å ha brukt opp sin forventa brukstid.

Følgende forhold er observert:
- Våtromsbelegg er ikkje sveisa i skøytar og er løsna frå golv og bular, det er registrert sprekker i våtromsbelegg i dusjsone.
- Våtromsbelegget er med eldre standard og blir vurdertt til å ha brukt opp sin firventa brukstid.
- Det er ikkje tilstrekkeleg med fall til sluk.

Oppheva dør med våtromsbelegg opp under dørterskel.

Merknader:

Badet blir vurdert å vere oppført etter eldre standard men med ukjent byggjeår, der det ikkje var konkrete krav til fall på golv eller terskelhøgd slik som i dagens regelverk. Dersom badet er etablert etter byggteknisk forskrift som stiller krav til fall mot sluk, blir fallet vurdert til ikkje å vere tilstrekkeleg. Vurderinga er basert på visuell synfaring av tilgjengelege flater.



TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg, tettesjikt og sluk på badet er med ukjent alder.
Sluk og klemring er utført i plast. Våtromsbelegg er ført til sluk.

Det er registrert flere avvik i utførelsen av tettesjiktet:
- Våtromsbelegg har løsna frå underflate og bular.
- Mansjetter ved rørgjennomføringer er ikke registrert.
- Toalett er innfestet gjennom våtromsbelegget.

Det er utført fuktmåling med egnet måleverktøy.
Målt fuktinnhold i treverk var 20,4 vekt%.

Treverk bør ha fuktinnhald under 15 vekt%.
Treverk er utsatt for skadleg fukt ved 18 vekt% noko som aukar risikoen for råte og muggsoppvekst betydeleg.
Fibermetningsgrad for treverk er 26 vekt%, noko som betyr at treverket då er metta og inneheld fritt vatn.

Arbeidet blir vurdert til å framstå med feil utførelse og ikkje vere fagmessig utført med tanke på påpeika feil og manglar.

Det er føretatt hulltaking i vegg frå vaskerom der det er registrert fukt i vegg ved fuktmåling.

Merknader:

Vinylbelegg til våtrom: Forventet levetid på 25 år.
Sluk: Forventet levetid på 50 år.

Det er utført fuktmåling og hulltaking frå tilstøytande rom, der det er påvist fukt i veggkonstruksjon.
Våtrommet viser tegn til vere bygd etter bustaden sitt byggeår, men alder på våtrommet er ikkje kjent og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Krav til dokumentasjon for våtrom ble først innført med TEK10. Sluk og våtromsbelegg har nådd eller nærmer seg forventet teknisk levetid.

Vurderingen er basert på visuell befaring, utført fuktkontroll og begrensede undersøkelser uten destruktive inngrep.



7.2 Vaskerom

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom i underetasje er med ukjent byggjeår, men blir vurdert til å vere av eldre standard.
Vegger er utført med malte murveggar og ubehandla panel. Tak er utført med malte slette flater.
Badet er utstyrt med dusjhjørne, servant med benkeskap og gulvmontert toalett.

Følgende forhold er observert:
- Murveggar er ikkje malte med våtromsmaling.
- Murveggar framstår med riss/sprekker og avskalling enkelte plassar.
- Det er registrert fukt i nedre del av murveggar.
- Dører er ikkje av egna materiale og det trekker vaten inn ved dør.
- Veggar har ikkje godkjente overflater for våtrom og framstår med behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Det er ikkje tilstrekkeleg ventilering av våtromet, det er ikkje registrert luftespalte i dør for tilluft frå tilstøtande rom.

Merknader:

Kun lett synlige og tilgjengelige flater og installasjoner er kontrollert. Skulte rørføringer er ikke kontrollert, da dette krever destruktive inngrep (TG iu).
Våtrommet blir vurdert til å ha nådd forventet teknisk levetid basert på alder og utførelse.



TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

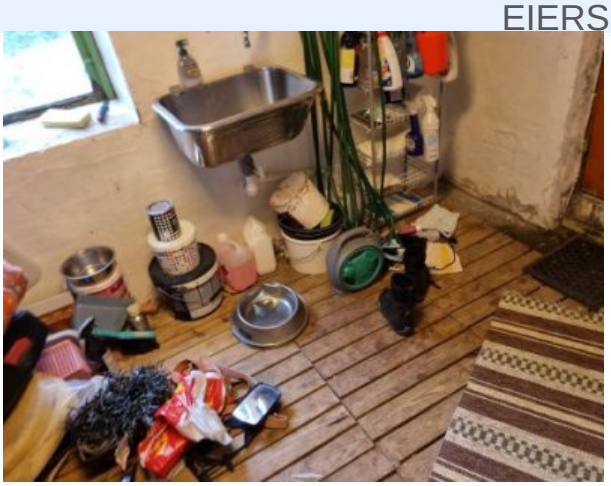
Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvet på vaskerommet er utført med støypt ubehandla golv mot grunn med treflakar.

Følgende forhold er observert:
- Støypt golvoverflate uten godkjent tettesjikt.
- Det er ikkje mogleg å kontrollere om det er riss/sprekker i golv mot grunn på synfaringsdagen.
- Det er ikkje tilstrekkeleg med fall til sluk.
- Det er ikkje registrert tilstrekkeleg høgdeforskjell frå topp sluk til topp golv ved dør.

Merknader:

Badet blir vurdert å vere oppført etter eldre standard, der det ikkje var konkrete krav til fall på golv eller terskelhøgd slik som i dagens regelverk. Dersom badet er etablert etter byggteknisk forskrift som stiller krav til fall mot sluk, blir fallet vurdert til ikkje å vere tilstrekkeleg. Vurderinga er basert på visuell synfaring av tilgjengelege flater.



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er uten godkjent tettesjikt på golv og veggar.
Sluk er ikkje tilgjengeleg for kontroll på synfaringsdagen.

Følgende forhold er observert:
- Golv og veggar har ikkje godkjente overflater for våtrom.
- Det er registrert noko fukt og saltutslag på golv.

Arbeidet blir vurdert til å framstå med feil utførelse og ikkje vere fagmessig utført då det ikkje er godkjent tettesjikt på golv og veggar.

Det er ikkje praktisk mogleg å føreta hulltaking i vegg frå tilstøtande rom.

Merknader:

Sluk: Forventet levetid på 50 år.

Arbeidet blir vurdert til å framstå med feil utførelse og ikkje vere fagmessig utført då det ikkje er godkjent overflater for våtrom på veggar og golv, det er ikkje tilstrekkeleg fall på golv til sluk, og det ikkje er tilstrekkeleg høgdeforskjell frå topp sluk til topp mambran ved dør.

Våtrommet har behov for oppgradering til dagens standard og krav.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1954

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet har vanninstallasjoner frå byggjeår, utført med kobberør vannforsyning og plastavløp i kjøkkenbenk.
Plassbygd kjøkkeninnredning frå byggeår med malte slette frontar, samt frittståande kvitevarer.

Følgende forhold er observert:
- Kjøkkenet framstår med eldre standard og bruksslitasje.
- Det registrerast noko lavt vasstrykk frå vasskran.
- Rørføringer og koblinger som ikke er synlige uten demontering av innredning er ikke kontrollert.
- Golvbelegg har løsna i skøytar ved kjøleskap og oppvaskekum.
- Det er registrert knirk i golv enkelte plassar.

Det er ikke registrert fuktutslag ved fuktsøk rundt kjøleskap eller andre vanninstallasjonar på synfaringsdagen.
Rørføringer og koblinger som ikke er synlige utan demontering av innredning er ikkje kontrollert.

Merknader:

At golvbelegg har løsna i skøytar ved kjøleskap og oppvaskekum kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Sjølv om det ikke ble påvist aktiv fukt på synfaringsdagen, kan skjult fukt i underliggende konstruksjoner ikke utelukkast der overflater viser tegn til fuktskade. Omfang og årsak til fuktpåvirkningen er ikkje fullt ut avklart utan nærmere undersøkelser.
Røyrføringar og koplingar som ikkje er synlege utan demontering av innreiing, er ikkje kontrollerte.



9. Rom under terreng

9.1 Underetasje.

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger og himlinger i underetasjen har overflater av malt murveggar og slette baderomsplater, samt Tak-ess, ubehandla panel, malt panel, malte slette plater i himling.
Det er ikkje registrert ventil i veggar og vindu, det er montert elektrisk vifte på bad.

Følgende forhold er observert:
- Det er registrert maling som flassar, fukt og saltutslag på innside av murveggar.
- Det er registrert nokon sprekker på innside og utside av grunnmur.

Vegger mot terreng på bad er utfora og kledd innvendig. Innvendig kontroll av grunnmur og diffusjonssperre er ikkje mogleg uten destruktive inngrep.
Det er observert el-boksar, ventil og røyrgjennomføring i yttervegger. Det var ikkje mogleg å kontrollere om gjennomføringane er tilstrekkeleg tetta.

Merknader:

Utfora veggar mot terreng er å rekne som ein risikokonstruksjon. Avgrensa ventilering og manglande moglegheit for kontroll av diffusjonssperre gir auka risiko for skjult fukt.
Når det er registrert fukt i øvrige murveggar i bustaden må ein anta at det er fukt i grunnmur og påfora veggar på bad.

Det er sett TG 2 for "Veggenes og himlingens overflater".
Det er sett TG 3 og kostnadsestimat under bygningsdelen "Grunnmur", og forholda her er vurderte som overlappande for å unngå dobbel kostnadsføring.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvene i underetasjen består av støpt betonggulv mot grunn.
Overflatene er utført med våtromsbelegg, støypt golv med tilfaregolv, støypt ubehandla golv, og golvbelegg.

Følgende forhold er observert:
- Det er registrert fukt i golv mot terreng ved visuell synfaring og fuktsøk.

Golv er ikkje fullstendig kontrollert pga. tunge møblar, lagring og tilfaregolv.

Støypt golv mot grunn er en utsatt konstruksjon, med hensyn til kapillærsug frå grunnen ved dårleg drenerande masser under golv.
Skjulte deler av gulvkonstruksjonen er ikke tilgjengelige for inspeksjon uten destruktive inngrep.

Merknader:

Støpt golv mot grunn er å rekne som ein risikokonstruksjon.

Skjulte delar av golvkonstruksjonen er ikkje tilgjengelege for kontroll utan destruktive inngrep.

Det er registrert forhold som kan indikere konstruktiv svikt i tilfarergulv. Tilstanden kan ikke avklares nærmere uten åpning av gulvkonstruksjonen. ???

Det er sett TG 2 for "Gulvets overflate".
Det er sett TG 3 og kostnadsestimat under bygningsdelen "Grunnmur", og forholda her er vurderte som overlappande for å unngå dobbel kostnadsføring.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er ikkje foretatt hulltaking i påforet vegg mot terreng i underetasjen då det er veggar med våtromsplater og tettesjikt.
Når det er registrert fukt i øvrige murveggar i bustaden må ein anta at det er fukt i grunnmur og påfora veggar på bad.

Fuktsøk på grunnmursveggar mot terreng blir det registrert forhøga fuktverdiar på innside av grunnmur.
Fukt på innside av grunnmur kan og kome av manglande utvendig isolasjon som fører til kondensering.
Det er registrert fukt i golv mot grunn.

Skjulte deler av konstruksjonene er ikke tilgjengelige for kontroll uten destruktive inngrep.

Ventilasjonen i underetasjen fremstår som manglande.

Merknader:

Utfora veggar mot terreng er å rekne som ein risikokonstruksjon.
Det er påvist fukt i grunnmurar og golv mot terreng. På bakgrunn av påvist skadelig fukt kan det ikke utelukkes at skadeomfanget er mer omfattende enn det som er avdekket.
Avgrensa ventilering og manglande moglegheit for kontroll av diffusjonssperre gir auka risiko for skjult fukt.

Det er sett TG 2 for "Fuktmåling og ventilasjon".
Det er sett TG 3 og kostnadsestimat under bygningsdelen "Grunnmur", og forholda her er vurderte som overlappande for å unngå dobbel kostnadsføring.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1954
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VANNRØYR.
"Kobber rør" vannforsyning frå 1954.

Bygningsdelen er vurdert ut fra visuell kontroll og tilgjengelige flater på synfaringsdagen. Undersøkelsen er gjennomført uten destruktive inngrep, og vurderingen bygger på alder, materialbruk, synlige forhold og normal slitasje sett opp mot forventet levetid.

Følgjande forhold er observert:
- Vannrøyr er montert på innside av grunnmursveggar og er ikkje isolerte.
- Det er registrert tegn til noko korrosjon i koblinger til vannrøyr av kobber.
- Stoppekran er lokalisert under trapp i kjeller og er funksjonstesta.
- Det er trykkpumpe under trapp i kjeller.
- Det er registrert varmekabler til vannrøyr noko som er tegn på at vannrøyr kan fryse til på vinterhalvåret.
- Det er ikkje kontrollert om varmekabler fungerer.
- Det er montert fordelerskap for rør i rør på vegg mot bad på vaskerom.
- Det er ikkje registrert drenering frå vannskap for evt. lekkasjevann.
- Vassrøyr har brukt opp sin forventa brukstid.

AVLØP.
Avløpsrøyr av plast frå 1954.

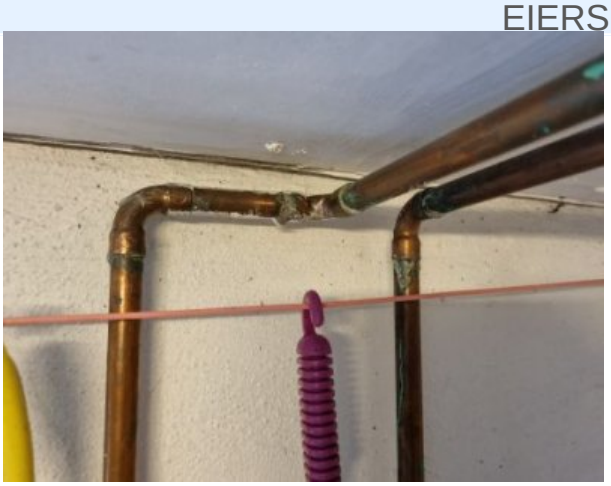
Følgjande forhold er observert:
- Stakeluke for avløpsrøyr er ikkje lokalisert.
- Avløpsrøyr er delvis tilgjengelege for kontroll, utan påviste teikn til lekkasje på synfaringsdagen.
- Vassrøyr har brukt opp sin forventa brukstid.
- Stakeluke for avløpsrøyr er ikkje lokalisert.

Merknader:

Vann og avløpsrør: Forventet levetid på 50 år.
Sluk: Forventet levetid på 50 år.

Det er forhold ved bygningsdelen som avviker frå dagens standard eller forventa tilstand ut fra alder og bruk. Enkelte konstruksjoner eller detaljer har begrensa inspeksjonsmoglegheiter, noko som medfører usikkerheit knytta til skjulte forhold.

Vvs-anlegg er ikkje fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er vvs-fagmann, fullstendig kontroll av vvs-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag blir det anbefalt gjennomgang av vvs-anlegg frå aut. røyrleggar ved salg/eigarskifte for vurdering om evt. nødvendige tiltak som vedlikehald eller utskifting av bygningsdelar.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder frå 2002 med kapasitet på ca. 198 liter, plassert på vaskerom.

Følgjande forhold er observert:
- Beredaren er montert i rom med sluk uten tettesjikt på golv.
- Beredaren er lekkasjesikra med røyr frå sikkerhetsventil til sluk.
- Plassering av vv-tank blir vurdert som ikkje tilfredstillande pga. lang tappetid til kjøkkenkran for varmtvatn.

Varmtvannsbereder har brukt opp sin forventa levetid.

Merknader:

Varmtvannsbereder: Forventet levetid på 20 år.

Varmtvannsberedar er plassert i rom med sluk, men utan våtromsbelegg. Det blei ikkje registrert aktive lekkasjar på synfaringsdagen. Vurderinga er basert på visuell kontroll og tilgjengelege flater. Berederen er ikke utstyrt med automatisk lekkasjesikring. Dette er ikke et krav og vurderes ikke som et avvik.
Beredaren er lekkasjesikra med røyr til sluk, noko som reduserer skadeomfang ved lekkasje, men erstattar ikkje krav til tett golvkonstruksjon.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Hjemelshaver opplyser at det ikkje er nedgravd oljetank på eigendomen.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1954

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Bustaden har ventilar i nokon vindauger.

Bustaden er oppført etter bygningsregelverket frå 1924. Det var på denne tida ikkje detaljerte krav til ventilasjon slik som i dagens byggtekniske forskrifter. Ventilasjonen er derfor vurdert ut frå byggjeår og vanleg byggeskikk for perioden.

Merknader:

Ventilasjonsløysinga er i samsvar med byggjeskikk og krav på oppføringstidspunktet, men med avgrensa kapasitet samanlikna med dagens standard.
Løysinga tilfredsstiller ikkje dagens krav til ventilasjon.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1954

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget er frå byggjeår (1954)
Det er gjennomført visuell kontroll av tilgjengelige deler av anlegget.
Dette inkluderer sikringsskap, stikkontakter, brytere og synlige kabelføringer.

Følgjande forhold er observert:
- Det er observert enkelte løse kabler/ledninger som ikkje er tilstrekkelig festa.
- Det er ikkje montert beskyttelse deksel i sikringsskap som framstår med berøringsfare.
- Skrusikringar frå byggeår er bytta ut til automatsikringar som framstår med ukjent alder.
- Det er ikkje lagt fram samsvarserklæring på arbeid, det er krav ti arbeid som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

Det er ikke registrert tegn til varmgang, svidde komponenter eller synlige skader på anlegget.
Det er meir enn fem år siden siste tilsyn.

El-anlegg i bustaden er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er el-fagmann, fullstendig kontroll av el-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

Merknader:

ÅRSAK.
Det elektriske anlegget er i hovudsak frå byggjeår 1954.
Utskifting av skrusikringar til automatsikringar er eit inngrep i anlegget som krev dokumentasjon etter regelverket gjeldande etter 01.01.1999.
Manglande beskyttelsesdeksel i sikringsskap skuldast mangelfull avslutning eller ettermontering.
Lause kablar kjem av utilstrekkeleg mekanisk feste av leidningar i anlegget.

RISIKO.
Manglande deksel i sikringsskap gir berøringsfare.
Lause kablar kan føre til mekanisk skade og feil på leidningar.
Manglande samsvarserklæring gir uvisse om arbeidet er fagmessig utført.
Alder på anlegget aukar risiko for skjulte feil som ikkje er synlege ved visuell kontroll.

KONSEKVENS.
For kjøpar inneber dette risiko for personskade og driftsproblem i det elektriske anlegget.
Avvik kan medføre behov for utbetring eller oppgradering etter overtakelse.
Manglande dokumentasjon kan gi avvik ved el-tilsyn og ved framtidig sal.

ANBEFALTE TILTAK.
Elektrisk anlegg bør gjennomgåast av autorisert elektrikar.
Beskyttelsesdeksel i sikringsskap må monterast.
Lause kablar bør festast forskriftsmessig.
Det bør utførast kontroll av anlegget og utarbeidast nødvendig dokumentasjon der dette manglar.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

BRUKSENDRING.
Matbod i kjeller er omgjort frå s-rom til p-rom.
Deler av matbod er tatt med som bad og deler av matbod er tatt med som gang.

Tilbygg til gang mot nord i 1 etasje er ikkje innteikna på tilsendte byggemeldte teikningar, og det blir vurdert til at tilbygg ikkje er byggemeldt noko som er eit krav.

Bruksendring frå tilleggsdel (eks bod) til hovuddel (eks bad, soverom etc.) var meldepliktig jmf. Plan- og bygningsloven
før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endra til søknadspliktig. Bruksendringar frå tilleggsdel til hovuddel gjennomført
etter 2008 er derfor søknadspliktig.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE.
Det er ikkje utferda ferdigattest/brukstillatelse på bustaden. Manglande ferdigattest inneber at kommunen ikkje har dokumentert at bygget er ferdigstilt i samsvar med gjeldande krav på oppføringstidspunktet. Dette skapar usikkerheit om det kan vere avvik mellom byggesøknad, utføring og faktisk bruk. Manglande ferdigattest kan òg få betydning ved sal, refinansiering eller ved nye byggjesøknader. Dersom det heller ikkje ligg føre bruksløyve, kan bustaden i verste fall bli rekna som ulovleg å ta i bruk.

INNVENDIG TRAPP.
Rekkverkshøgde tilfredstiller ikkje dagens krav for rekkverkshøgde.
Rekkverkshøgde på trapp til loft ca. 73cm (krav 90cm).
Rekkverkshøgde på trapp til kjeller ca. 77cm (krav 90cm).

SNØFANGER.
Det er ikkje montert snøfangar på tak, der det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.
Krav til snøfanger på tak ved:
- Glatt tak 3-14°,
- Middels glatt tak 14-27°,
- Ru tak (shingel, Decra) 27° +

TILKNYTNING VANN.
Privat brønn på nabobruket sin eigedom. I taksten er det lagt til grunn at vassretten med rett til å vedlikehalde brønn og vassleidning vert tinglyst.
Vasskvaliteten er ukjent.

TILKNYTNING AVLØP.
Privat eldre avløpsanlegg med slamavskiljar av betong. Slamavskiljaren er ikkje registrert med kommunal tømming.

ADKOMSTVEG:
Frå kommunal veg er det om lag 130m privat gardsveg med gruslagt dekke. Vegen går gjennom tunet til nabobruket. Det er ikkje lagt fram opplysningar om vegretten og eventuell fordeling av vedlikehaldet av vegen.
.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler nærmare kontroll i kommunen sine byggningsarkiv om s-rom som er omgjort til p-rom er søkt om til kommune.

Anbefaler nærmare kontroll i kommunen sine byggningsarkiv om tilbygg til gang mot nord i 1 etasje er søkt om til kommune.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

8.1 Kjøkken Kjøkken

ÅRSAK.
Kjøkkenet er oppført med vassinstallasjonar frå byggjeår.
Vassforsyninga er utført med koparrøyr og avløp av plast.
Alder på installasjonar og innreiing gir naturleg slitasje over tid.
Golvbelegg kan ha losna som følgje av punktvis fuktpåverknad og normal bruk.

RISIKO.
Eldre røyrinstallasjonar har auka risiko for slitasje og lekkasje over tid.
Lågare vasstrykk kan indikere avgrensingar i vassforsyninga.
Losna golvbelegg kan gi auka risiko for vidare skade på golv.
Skjulte røyrføringar kan ikkje vurderast fullt ut utan demontering.

KONSEKVENS.
For kjøpar inneber dette at kjøkkenet har avgrensa teknisk restlevetid.
Det kan oppstå behov for vedlikehald eller utskifting av installasjonar og overflater.
Skjulte feil kan ikkje utelukkast i område som ikkje er tilgjengelege for kontroll.

ANBEFALTE TILTAK.
Anbefaler kjøkken oppgradert til dagens standard.
Ved oppgradering bør røyrinstallasjonar skiftast ut.
Losna golvbelegg bør utbetrast for å hindre vidare skade.
Vasstrykk og vassforsyning bør vurderast ved behov.

9.1.1 Underetasje. Veggenes og himlingens overflater

ÅRSAK.
Murveggar mot terreng er utsette for fuktpåverknad frå omkringliggande massar.
Manglande eller avgrensa ventilering reduserer uttørking av konstruksjonane.
Utforing av vegg mot terreng på bad hindrar innsyn og naturleg uttørking.
Når fukt er registrert i øvrige murveggar i bustaden, er det sannsynleg at same påverknad også gjeld grunnmur og påfora veggar på bad.
Gjennomføringar i yttervegg kan vere utette, utan at dette har vore mogleg å kontrollere.

RISIKO.
Vidare fuktpåverknad kan føre til oppsamling av fukt i mur og påfora konstruksjonar.
Skjulte forhold kan utvikle seg utan å bli oppdaga tidleg.
Manglande ventilering aukar risiko for saltutslag, overflateavskalling og dårleg inneklima.

KONSEKVENS.
For kjøpar inneber dette risiko for skjulte fuktskadar bak kledning og overflater.
Skadar kan krevje oppfølging og utbetring ved seinare tiltak.
Bruken av romma kan bli påverka dersom fuktproblema utviklar seg vidare.

ANBEFALTE TILTAK.
Ventilering i underetasjen bør vurderast for å betre uttørking.
Ved framtidig oppgradering bør påfora veggar mot terreng opnast lokalt for kontroll.
Gjennomføringar i yttervegg bør kontrollerast og tettast ved tiltak.
Tiltak bør sjåast i samanheng med vurdering og utbetringar av grunnmur.

MERKNAD.
Utfora veggar mot terreng er å rekne som ein risikokonstruksjon.
Avgrensa ventilering og manglande moglegheit for kontroll av diffusjonssperre gir auka risiko for skjult fukt, sjølv om det ikkje er påvist aktive skadar på synfaringsdagen.

9.1.2 Underetasje. Gulvets overflate

	ÅRSAK. Golvkonstruksjonen er utført som støpt betonggolv direkte mot grunn. Slike konstruksjonar er avhengige av fungerande drenering og fuktsperre for å hindre fuktpåverknad. Dersom fuktsperre manglar eller er svekt, kan fukt trekkje opp i golvet ved kapillærsug frå grunnen. Registrert fukt i golv mot terreng indikerer påverknad frå underliggande massar. RISIKO. Vidare fuktpåverknad kan føre til oppfukting av golvoverflater og eventuelle tilfarargolv. Skjulte delar av golvkonstruksjonen kan utvikle skadar utan å bli oppdaga tidleg. Fukt i golv kan påverke inneklima og tilstøytande bygningsdelar. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for behov for utbetring av golvkonstruksjon og overflater. Ved vedvarande fukt kan golvbelegg og tilfarargolv bli skadde. Tiltak kan bli aktuelle ved vidare bruk eller oppgradering av underetasjen. ANBEFALTE TILTAK. Golv mot terreng bør vurderast i samanheng med grunnmur og drenering. Ved framtidige tiltak bør det vurderast nærare undersøking av golvkonstruksjonen. Eventuelle utbetringar bør baserast på samla vurdering av fuktforhold i underetasjen.
9.1.3	Underetasje. Fuktmåling og ventilasjon
	ÅRSAK. Grunnmursveggar mot terreng er delvis påfora og kledd innvendig på bad i underetasjen. Hulltaking er ikkje utført då veggane er utførte med våtromsplater og tettesjikt. Fuktsøk på tilgjengelege grunnmursflater viser forhøga fuktverdiar. Manglande eller utilstrekkeleg utvendig isolering kan føre til kondensering på innsida av grunnmur. Manglande ventilasjon i underetasjen reduserer uttørking av konstruksjonane. Når det er registrert fukt i øvrige murveggar i bustaden, må det reknast med tilsvarande påverknad i påfora veggar på bad. RISIKO. Skjulte delar av veggkonstruksjonen kan vere fuktpåverka utan å vere synlege. Manglande ventilasjon kan føre til vidare fuktopphoping. Fukt i grunnmur og påfora veggar kan over tid gi grobotn for mugg og nedbryting av materiale. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette usikkerheit knytt til faktisk tilstand bak innvendige overflater. Skjulte fuktskadar kan krevje inngrep ved seinare oppgradering eller bruksendring. Tiltak kan bli meir omfattande dersom fuktproblematikk får utvikle seg over tid. ANBEFALTE TILTAK. Forholda bør vurderast samla i samband med tiltak på grunnmur og drenering. Ventilasjonen i underetasjen bør forbetrast for å betre uttørking. Anbefaler utbetring av fukt i grunnmursveggar og påfora grunnmursveggar. Ved oppgradering bør veggkonstruksjonar mot terreng opnast lokalt for kontroll.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	ÅRSAK. Vassforsyninga er utført med synlege kobberrøyr frå byggjeår, som har naturleg aldring og slitasje. Manglande isolering av kobberrøyr i kjellar aukar risiko for kondens og frostpåverknad. Behov for varmekablar på vassrøyr indikerer at røyrføringa er utsett for låg temperatur. Korrosjon i koblingar skuldast alder og langvarig fuktpåverknad. Manglande drenering frå vasskap aukar risiko for at eventuell lekkasje ikkje blir leidd trygt bort. Avløpsrøyr av plast frå byggjeår har nådd forventa levetid. Manglande stakeluke har redusert moglegheita for kontroll og vedlikehald av avløpssystemet. RISIKO. Aldrande kobberrøyr med korrosjon kan utvikle lekkasje. Uisolerte vassrøyr kan bli utsette for kondens og frostskadar. Manglande kontroll av vasskap og samlestokk gir auka risiko for skjulte lekkasjar. Avløpsrøyr med oppbrukt levetid har auka risiko for sprekkar, lekkasje eller tett avløp. Manglande stakeluke gjer tilsyn og vedlikehald av avløpssystemet vanskelegare. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for vass- og fuktskadar i kjellar og tilstøytande konstruksjonar. Lekkasjar frå vassrøyr eller koblingar kan føre til skade på golv og veggar. Svikt i avløpssystemet kan føre til driftsproblem og behov for utbetringar. Eventuelle feil kan utvikle seg utan å bli oppdaga tidleg. ANBEFALTE TILTAK. Vassrøyr i kjellar bør isolerast. Kobberrøyr og koblingar bør vurderast for utskifting. Vasskap og samlestokk bør kontrollerast og vurderast for utbetring eller utskifting. Det bør vurderast å etablere drenering frå vasskap. Avløpssystemet bør vurderast av fagperson, og det bør vurderast å etablere stakeluke.
10.2	Varmtvannsbereder
	ÅRSAK. Varmtvannsberedar er frå 2002 og har naturleg aldring utover forventa teknisk levetid. Plassering på vaskerom med sluk, men utan godkjent tettesjikt på golv, gir redusert sikring ved lekkasje. Lang avstand til kjøkken gir lang tappetid for varmtvatn og indikerer lite gunstig plassering i høve bruksmønster. RISIKO. Beredar med oppbrukt levetid har auka risiko for intern svikt og lekkasje. Manglande tettesjikt på golv kan medføre at lekkasjevatn ikkje blir tilstrekkeleg avgrensa. Lang tappetid kan gi redusert komfort og auka vass- og energibruk. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for vasskade på golv og tilstøytande konstruksjonar ved lekkasje. Det kan bli behov for utskifting av beredar på kort sikt. Plasseringa kan gi ulemper i dagleg bruk, særleg ved tapping av varmtvatn på kjøkken. ANBEFALTE TILTAK. Varmtvannsberedar bør vurderast skifta ut grunna alder og oppbrukt levetid. Ved utskifting bør plassering vurderast med tanke på kortare tappetid til kjøkken. Det bør vurderast å etablere godkjent tettesjikt på golv eller alternativ plassering med betre lekkasjesikring.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	ÅRSAK. Grunnmuren er oppført som sparesteinsmur som er innvendig pussa og malt. Konstruksjonstypen har naturleg høgare fuktopptak enn moderne murkonstruksjonar. Opphavleg byggjeperiode hadde ikkje krav til samanhengande utvendig isolering og fuktsikring. Ein avgrensa del av grunnmursvegg mot terreng er utfora på innsida, knytt til bad. Drenering, fuktsikring og utvendig isolering er nyleg fornya rundt delar av bygningen. Drenering rundt ringmur til tilbygg mot nord er ikkje fornya, då ringmur er støypt direkte på fjell. Fukt registrert etter utbetring kan skuldast restfukt etter arbeida eller manglande tiltak rundt tilbygget. RISIKO. Sparesteinsmur er meir utsett for fuktpåverknad frå terreng. Utfora grunnmur har redusert uttørkingsevne samanlikna med open mur. Ufullstendig drenering rundt delar av bygningen kan gi lokal fuktbelasting. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for fukt i rom mot terreng. Over tid kan dette påverke overflater og inneklima, særleg i rom der grunnmuren er utfora. Vidare tiltak kan bli aktuelle dersom fuktforholda ikkje stabiliserer seg. ANBEFALTE TILTAK. Fuktforhold i grunnmur og golv mot grunn bør følgjast over tid. Effekten av utførte drenerings- og isoleringstiltak bør vurderast etter ein periode med normal nedbør. Ved vedvarande fukt bør det vurderast nærare undersøking av ringmur og drenering rundt tilbygg mot nord.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.3	Terrengforhold
	ÅRSAK. Terrenget på nordaustsida heller inn mot bustaden. Overflatevatn blir dermed leia mot grunnmuren i staden for bort frå bygningen. Manglande fall vekk frå grunnmur aukar fuktbelastninga på terreng, grunnmur og drenering. RISIKO. Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur, drenering og utvendig fuktsikring, særlig i perioder med nedbør og snøsmelting. KONSEKVENS. For kjøper innebærer forholdet at bygningen kan være mer utsatt for fuktpåvirkning i konstruksjoner mot terreng. Dette kan medføre behov for oppfølging og eventuelle utbedringer av terreng, drenering eller fuktsikring for å redusere fuktbelastningen. ANBEFALTE TILTAK. Det anbefales å få terrengforholdene vurdert nærmere av fagperson med kompetanse innen terrengarbeider, drenering og utvendig fuktsikring. Formålet er å avklare behov og omfang for tiltak som kan redusere fuktbelastningen mot bygningen. Vurderingen bør ses i sammenheng med øvrige vurderinger av fuktforhold i konstruksjoner og rom under terreng.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
2.1	Yttervegger

	ÅRSAK. Ytterveggane er utførte som uisolerte tømmerveggar. Tømmerkonstruksjonen er utvendig kledd med liggjande trekledning. Konstruksjonen manglar moderne fuktsperre, lufting og isolering etter dagens standard. Alder på kledning og utsett detaljutforming gjer at vatn kan trenge inn bak kledninga. Når vatn først kjem inn i ein uisolert og lukka vegg, kan uttørking gå seint. RISIKO. Vatn som trengjer inn bak kledninga kan føre til vidare fukt- og råteskadar. Skadar i kledninga kan vere teikn på tilsvarande skadar i underliggjande veggkonstruksjon. Manglande tilkomst til veggkonstruksjonen gir uvisse om omfanget av skjulte skadar. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for skjulte fukt- og råteskadar i yttervegg. Over tid kan dette føre til behov for meir omfattande utbetring enn rein utskifting av kledning. Skadar kan påverke både bereevne og levetid på ytterveggane. ANBEFALTE TILTAK. Skadde parti av kledning bør opnast for å avklare tilstanden på veggkonstruksjonen bak. Vidare tiltak bør vurderast basert på faktisk skadeomfang. Ved framtidig rehabilitering bør ytterveggane oppgraderast med betre fuktsikring og lufting.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	ÅRSAK. Vindauga er hovudsakleg frå perioden 1979–2002 og er utførte med trekarmar og 2-lags glas. Nokre vindauge er eldre og har enkle glas. Alder på materiala gir naturleg slitasje på karmar, tettingar og glas. Over tid kan isolergassen i 2-lags glas lekke ut, noko som fører til punktering. Trekarmar er utsette for fuktpåverknad når overflatebehandling og detaljutforming svekkast. Ytterdører frå 1954 har ikkje konstruksjon eller tettheit etter dagens standard. RISIKO. Punkterte glas har redusert isolasjonsevne og kan føre til meir kondens. Fuktskadar i trekarmar kan utvikle seg vidare ved vidare fuktpåverknad. Svekt tetting rundt vindauge og dører kan gi trekk og varmetap. Skadar i dører kan gi redusert funksjon og tryggleik. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette auka energitap og redusert komfort. Vidare fuktskadar kan føre til behov for utskifting av vindauge og dører. Skadar kan også påverke tilstøytande konstruksjonar over tid. ANBEFALTE TILTAK. Vindauge med punktert glas og påviste fuktskadar bør skiftast ut. Øvrige vindauge bør vurderast med tanke på alder, tilstand og restlevetid. Ytterdører med omfattande slitasje og skadar bør skiftast ut. Ved utskifting bør det veljast løysingar som gir betre isolasjon og tettheit. MERKNAD. Det er utført enkel funksjonstest av tilfeldig utvalde vindauge. Punkterte glas kan vere vanskelege å avdekke utan spesialutstyr. Vindauge i underetasje mot sør er skifta i 2025.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

	ÅRSAK. Taktekkinga er utført med skifer på hovudtak og metallplater på tilbygg. Taktekking og undertak er frå byggjeår og tilbyggingsår. Alder på tekking og undertak aukar risiko for svekt tettheit over tid. Svai og svankar i takkonstruksjonen kan skuldast underdimensjonering etter datidas byggeskikk eller langvarig belastning. Manglande luftespalter ved takutstikk gir redusert lufting av takkonstruksjonen. Når ventilering er utilstrekkeleg, kan fukt bli ståande i konstruksjonen. Fukt rundt gjennomføringar kan skuldast utettheiter i tekking eller beslag. RISIKO. Vidare fuktpåverknad kan føre til utvikling av sopp og råte i undertak og konstruksjon. Manglande ventilering kan gi vedvarande fuktbelasting på kaldtloft. Svai i konstruksjonen kan over tid påverke bereevne og stabilitet. Avgrensa tilkomst gjer at delar av takkonstruksjonen ikkje er kontrollert. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for skjulte skadar i takkonstruksjonen. Over tid kan dette føre til behov for omfattande utbetringar av undertak og berekonstruksjon. Dersom fuktforholda ikkje blir utbetra, kan levetida på taket bli vesentleg redusert. ANBEFALTE TILTAK. Takkonstruksjonen bør undersøkast nærare, med særleg fokus på ventilering, gjennomføringar og område med fuktskjolder. Skadde delar av undertak og konstruksjon bør opnast og vurderast. Ventilering av kaldtloft bør etablerast eller forbetrast. Tiltak bør vurderast samla før eventuell utskifting av taktekking.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	ÅRSAK. Loftskonstruksjonen er oppført samtidig med bustaden. Konstruksjonen manglar dampsperre mellom oppvarma rom og kald sone. Loftsluke er ikkje tilstrekkeleg lufttett. Dette gjer at varm og fuktig inneluft kan lekke opp i kaldtloft. Manglande luftespalter og ventilering i overgang mellom bjelkelag og undertak reduserer uttørking. Når fuktig luft møter kalde flater, kan det oppstå kondensering i undertak og konstruksjon. RISIKO. Vedvarande fuktpåverknad kan føre til vidare utvikling av sopp og råte i undertak og takkonstruksjon. Manglande ventilering aukar risikoen for at fukt blir ståande over tid. Skadedyr på kaldloft kan føre til skade på isolasjon og konstruksjonar. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for redusert levetid på takkonstruksjonen. Skadar kan utvikle seg skjult og medføre behov for omfattande utbetringar. Fukt og sopp kan også påverke inneklimaet i bustaden. ANBEFALTE TILTAK. Ventilering av kaldloft bør etablerast eller forbetrast. Loftsluke bør gjerast lufttett og isolerast mot kald sone. Det bør vurderast nærare undersøking av undertak og konstruksjon for å avklare omfang av fukt og mogleg soppdanning. Tiltak mot skadedyr bør gjennomførast.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

	ÅRSAK. Badet er av eldre standard med ukjent byggjeår. Tettesjikt og detaljløysingar er utførte etter eldre byggeskikk. Manglande fuging og forsegling i overgangar gir moglegheit for fuktinntrenging. Uttette røyrgjennomføringar og bruk av baderomsplater som vindusforing gir svake punkt i veggkonstruksjonen. Manglande tilluft reduserer effektiv ventilering av rommet. RISIKO. Fukt kan trenge inn i vegg- og takkonstruksjonar over tid. Mangelfull ventilering kan føre til auka fuktbelasting i rommet. Skjulte skadar kan utvikle seg utan å bli oppdaga tidleg. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for vidare fuktskadar i veggar og tak. Skadar kan krevje opning av konstruksjonar ved utbetring. Badet kan ha behov for oppgradering for å oppnå tilfredsstillande fuktsikring. ANBEFALTE TILTAK. Badet bør vurderast for oppgradering til meir robuste og fuktsikre løysingar. Tettesjikt, røyrgjennomføringar og overgangar bør utførast etter gjeldande praksis. Ventilering og tilluft til rommet bør forbetrast. Ved tiltak bør konstruksjonar opnast for å avklare eventuell skjult skade.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	ÅRSAK. Golvet er utført som støpt betonggolv direkte mot grunn. Overflata er utført med våtromsbelegg av eldre type. Våtromsbelegget er ikkje sveisa i skøytar og har lausna frå underlaget. Langvarig fuktpåverknad frå underlaget og naturleg aldring av materialet har svekka heft og tettheit i belegget. Manglande eller utilstrekkeleg fall mot sluk heng saman med utføring etter eldre standard. RISIKO. Uttett og lausna våtromsbelegg gir risiko for at vatn kan trenge ned i golvkonstruksjonen. Manglande fall kan føre til at vatn blir ståande på golvoverflata. Fukt kan over tid påverke betonggolv og tilstøytande konstruksjonar. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for vidare fuktpåverknad i golv og veggar. Skadar kan utvikle seg skjult og krevje inngrep ved utbetring. Badet blir vurdert til å ha behov for oppgradering for å sikre tilfredsstillande fuktsikring. ANBEFALTE TILTAK. Våtromsbelegget bør skiftast ut. Golvet bør etablerast med korrekt fall mot sluk. Ved utbetring bør golvkonstruksjonen kontrollerast for eventuell fuktskade. Tiltak bør utførast etter gjeldande krav og anbefalt praksis for våtrom.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

	ÅRSAK. Våtromsbelegg og tettesjikt er av ukjent alder og utan dokumentasjon på fagmessig utføring. Manglande mansjetter ved rørgjennomføringar fører til at vatn kan trenge direkte inn i vegg- og golvkonstruksjon. Innfesting av toalett gjennom våtromsbelegg har punktert tettesjiktet. At våtromsbelegget har løyst seg frå underlaget og bular, indikerer svekt heft og mogleg fuktpåverknad over tid. Forhøga fuktinnhald i treverk viser at fukt allereie har påverka konstruksjonen. RISIKO. Vidare bruk av badet kan føre til ytterlegare fuktinntrenging i golv- og veggkonstruksjon. Forhøga fuktinnhald aukar risiko for utvikling av råte og muggsopp. Manglande dokumentert og heilskapleg tettesjikt gir høg risiko for skjulte skadar. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar. Skadar kan utvikle seg vidare utan å vere synlege. Det kan bli behov for omfattande utbetring eller full rehabilitering av badet. ANBEFALTE TILTAK. Badet bør takast ut av normal bruk til tilstanden er avklart. Det bør gjennomførast nærare undersøking av omfanget av fuktskadar. Badet bør rehabiliterast med nytt, dokumentert tettesjikt utført av fagperson.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	ÅRSAK. Vaskeromet er av eldre standard med ukjent byggjeår. Murveggar er utførte utan overflatebehandling tilpassa våtrom. Manglande våtromsmaling gjer at murvegger tek opp fukt frå romlufta og vasspåverknad. Riss, sprekkar og avskalling i murvegger gir opningar der fukt kan trenge inn. Dørmateriale og utføring rundt dør toler ikkje fuktbelasting. Manglande tilluft gir dårlege føresetnader for uttørking av rommet. RISIKO. Vedvarande fukt i murvegger kan føre til vidare fuktoppsamling og nedbryting av overflater. Manglande ventilering aukar risiko for kondens og høg fuktbelasting i rommet. Vatn som trekkjer inn ved dør kan påverke tilstøytande konstruksjonar over tid. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette risiko for vidare fuktskadar i veggar og nærliggande bygningsdelar. Overflater kan få redusert levetid og krevje utbetring eller utskifting. Vaskeromet tilfredsstiller ikkje dagens krav til våtromsutføring. ANBEFALTE TILTAK. Veggflater bør oppgraderast med overflater godkjende for våtrom. Ventilering bør etablerast eller forbetrast, med sikring av tilluft. Dør og overgangar mot golv og vegg bør utbetrast med fuktbestandige løysingar. Ved oppgradering bør det vurderast heilskapleg løysing etter dagens standard.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv

	ÅRSAK. Golvet er utført som støypt, ubehandla betonggolv direkte mot grunn. Det er ikkje etablert godkjent tettesjikt på golvoverflata. Manglande tettesjikt gjer at golvet står i direkte kontakt med fukt frå rom og grunn. Utføringa har ikkje gitt tilstrekkeleg fall mot sluk. Høgdeforskjell mellom topp sluk og golv ved dør er ikkje tilstrekkeleg. RISIKO. Vatn kan bli ståande på golvoverflata ved bruk av badet. Fukt kan trekkje ned i betonggolvet og vidare til tilstøytande konstruksjonar. Manglande fall og terskelhøgd aukar risiko for vasspreiing til andre rom. Skjulte sprekkar eller fuktforhold i golv mot grunn kan utvikle seg utan å bli oppdaga. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette auka risiko for fuktskadar i golvkonstruksjonen. Vatn kan påverke nærliggande bygningsdelar og føre til behov for utbetring. Badet tilfredsstiller ikkje krav til våtromsutføring etter dagens standard. ANBEFALTE TILTAK. Golvkonstruksjonen bør oppgraderast med godkjent tettesjikt. Fallforhold og høgdeforskjell ved dør bør utbetrast i samsvar med gjeldande krav. Ved utbetring bør også tilstanden på golv mot grunn vurderast heilskapleg.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	ÅRSAK. Våtrommet er utført utan dokumentert eller godkjent tettesjikt på golv og veggar. Overflater er ikkje utførte som vass- og fuktsikre våtromsoverflater. Manglande tettesjikt gjer at fukt frå bruk av rommet kan trengje direkte inn i konstruksjonane. Sluk er ikkje tilgjengeleg for kontroll, og utføringa rundt sluk kan difor ikkje vurderast. RISIKO. Fukt kan trekkje inn i golv- og veggkonstruksjonar ved normal bruk av rommet. Manglande tettesjikt aukar risiko for skjulte fuktskadar over tid. Avgrensa moglegheit for kontroll gjer at skadeutvikling kan gå føre seg utan å bli oppdaga. KONSEKVENS. For kjøpar inneber dette auka risiko for fukt- og bygningsskadar. Skadar kan utvikle seg i golv, veggar og tilstøytande konstruksjonar. Våtrommet tilfredsstiller ikkje krav til utføring etter gjeldande standard. ANBEFALTE TILTAK. Våtrommet bør oppgraderast med godkjent tettesjikt på golv og veggar. Sluk og tilslutningar bør kontrollerast og utførast i samsvar med gjeldande krav. Våtrommet har behov for oppgradering til dagens standard og krav.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

PropCloud

Risikorapport

Adresse:

4638-76-18-0-0

Avedalvegen 150, 6947 LAVIK

Rapport generert:

24. februar 2026

Risikorapport

111	3
Vurderte kartlag	Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (3)

86 Rn

Radon



Arealressurskart

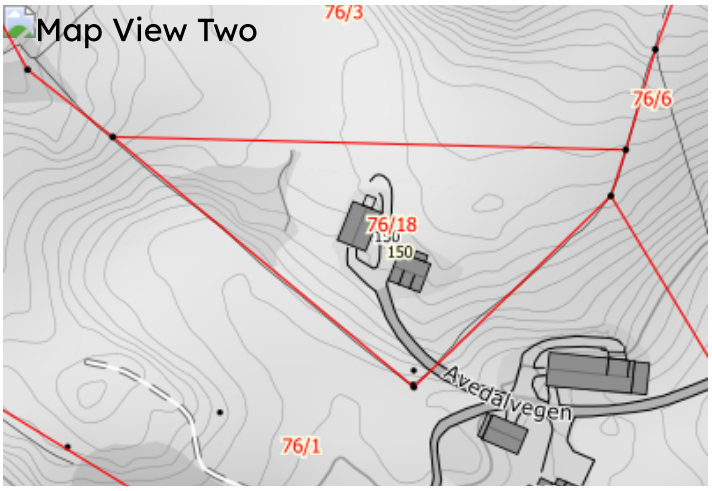


Arealressurskart grunnforhold

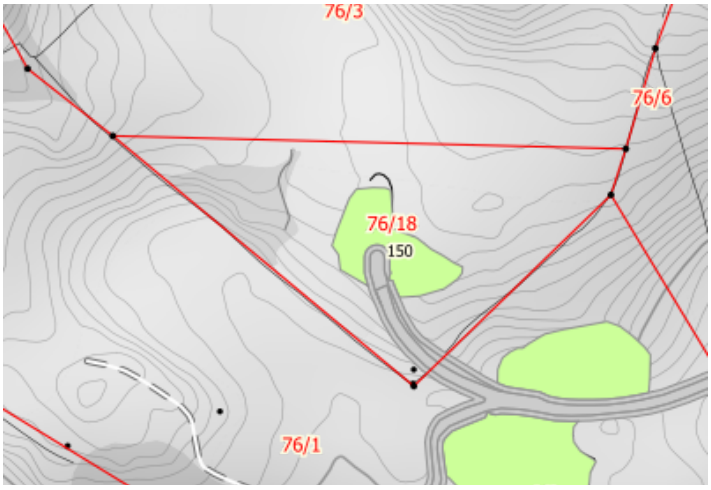
Kartoversikt



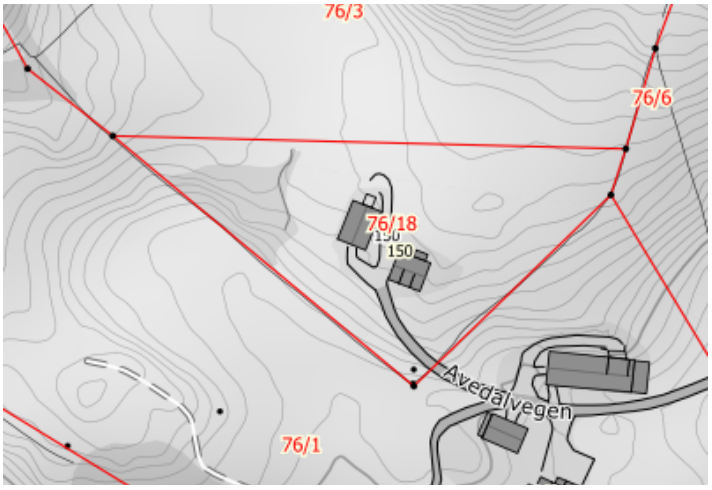
Satellittfoto



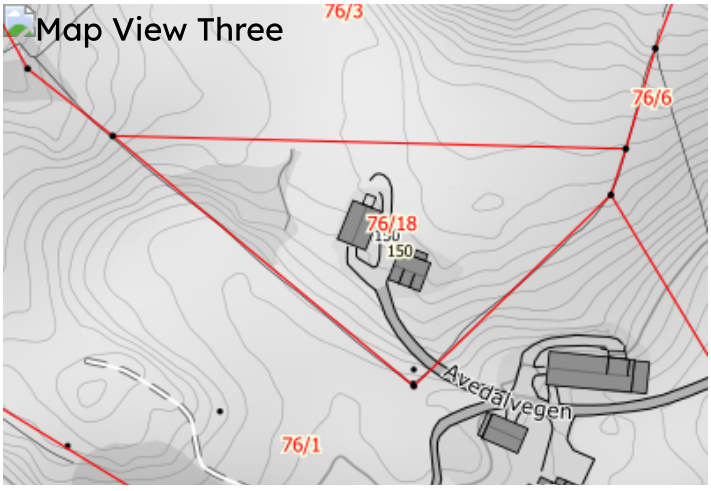
Reguleringsplaner



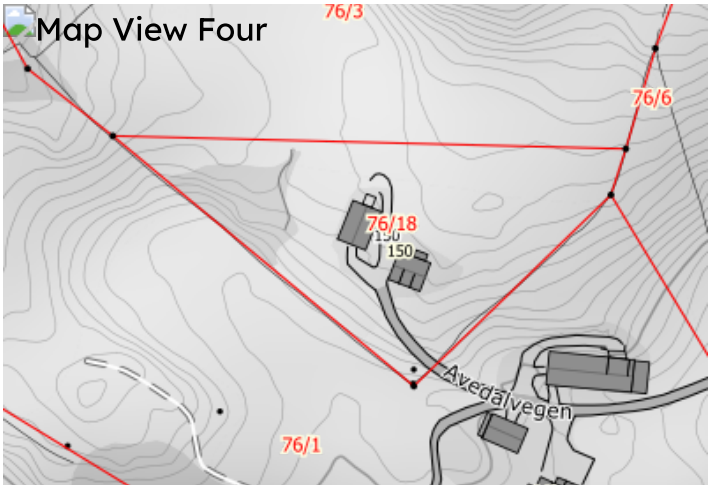
SSB Arealbruk



Vanlig kart



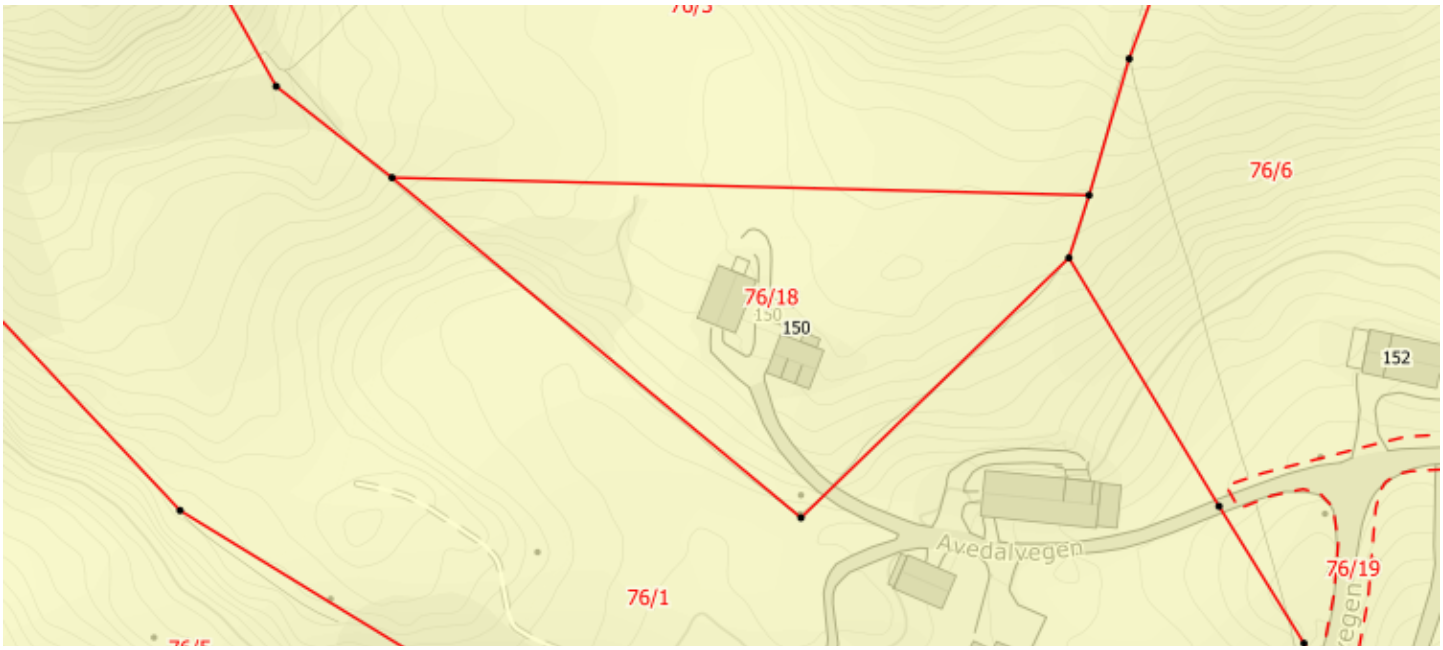
Kommuneplan



Kommunedelplan

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



Særlig høy | Høy | Moderat til lav | Usikker

Om kartlaget

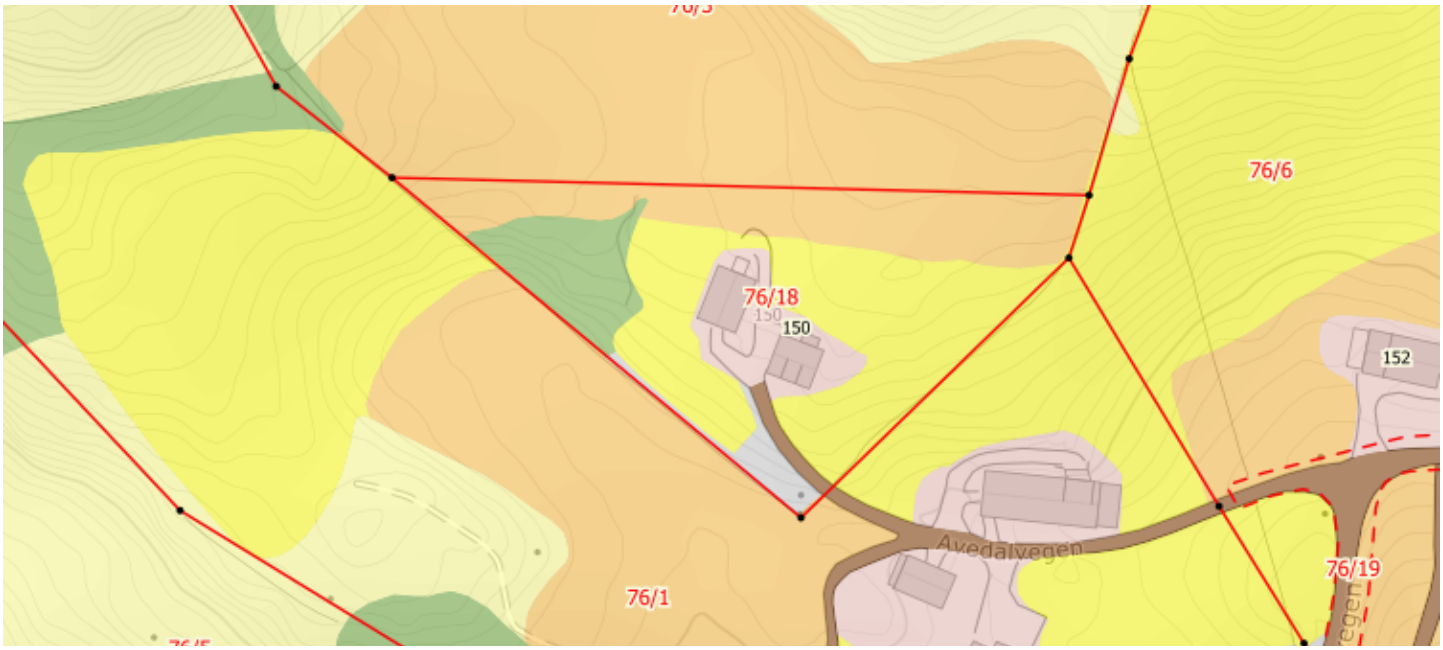
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



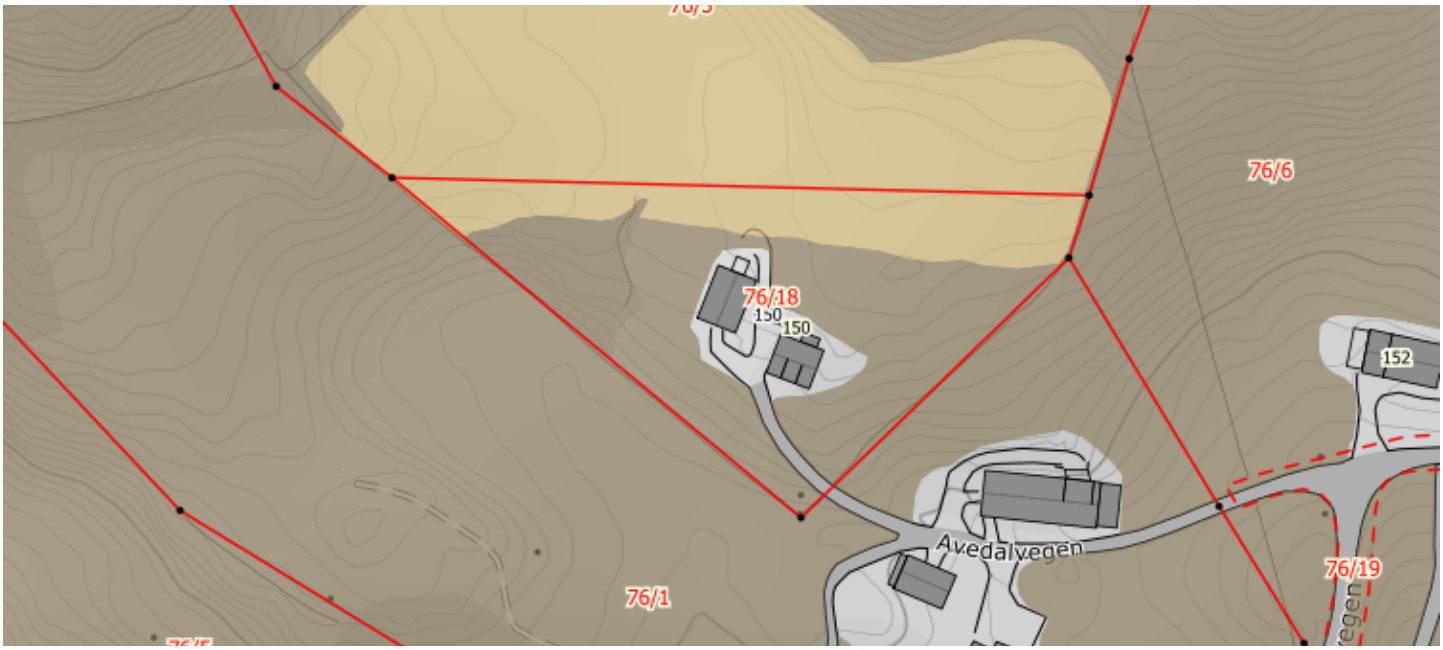
Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Skog | Myr | Åpen fastmark
Ferskvann | Hav | Bre | Bebygd | Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert | Organiske jordlag | Jorddekt | Grunnlendt | Fjell i dagen | Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.