



Balestrand kommune

## Kommuneplan for Balestrand kommune 2010 - 2020

### Arealdelen



Balestrand 25.03.2010.  
Vedteke av kommunestyret i sak 12/10

# Innhold

<b>Kap. 1 Bakgrunn for planen .....</b>	<b>s 3</b>
<b>Kap. 2 Mål og føringar for planarbeidet .....</b>	<b>s 4</b>
2.1 Bygeområde .....	s 4
2.2 LNF-område .....	s 8
2.3 Områder for råstoffutvinning .....	s 10
2.4 Andre områder som er bandlagde .....	s 10
2.5 Områder for særskild bruk og vern av sjø og vassdrag .....	s 10
2.6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet .....	s 10
<b>Kap. 3 Planprosess og plandokument .....</b>	<b>s 11</b>
3.1 Planprosess .....	s 11
3.2 Plandokument .....	s 12
<b>Kap. 4 Juridisk verknad av planen .....</b>	<b>s 13</b>
4.1 Om verknad av plankart, føresegner og retningslinjer .....	s 13
4.2 Forhold til reguleringsplanar .....	s 13
<b>Kap. 5 Føresegner og retningslinjer .....</b>	<b>s 15</b>
5.1 Bygeområde .....	s 15
Bygeområde, bustader .....	s 17
Bygeområde, erverv .....	s 22
Bygeområde, fritidsbustader .....	s 29
Bygeområde, andre byggeområde (naust) .....	s 36
5.2 LNF-område for spreidd bygging .....	s 37
5.3 Område for råstoffutvinning .....	s 44
5.4 Andre områder som er bandlagde .....	s 45
5.5 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet .....	s 46
5.6 Retningslinjer til gjeldande reguleringsplanar .....	s 48

## Kap. 1 Bakgrunn for planen

Balestrand kommune har ein gjeldande kommuneplan, arealdel som vart vedteke så langt tilbake som i 1991. Det er etter dette vedteke ein eigen kommunedelplan for Esefjorden i 1996. Desse planane er det planmessige utgangspunkt for utarbeiding av ny plan.

Det har vidare vore helde folkemøte om, og kommunen har motteke mange innspel til endra arealbruk. Med utgangspunkt i dette og egne vurderingar om framtidig arealbruk er det utarbeida faglege temautgreiingar og gjennomført konsekvensvurderingar av potensielle utbyggingsområde. Desse dokumenta er del av dokumentasjonen som følgjer planen

Nye overordna mål og retningsliner for utarbeiding av ny plan er felt ned i *Planprogrammet* til planen, samt nedfelt i utkast til *Kommuneplan, langsiktige mål og retningsliner*.

## Kap. 2 Mål og føringar for planarbeidet

For dei einiskilde aralbrukskategoriane er det sett ned mål og retningsliner i *Planprogrammet* til planen, samt nedfelt i utkast til *Kommuneplan, langsiktige mål og retningsliner*. I dette kapitlet vert slike mål og føringar som er lagt til grunn for planarbeidet gjennomgått:

### 1. Byggeområde (§20-4, 1)

#### Bustadområde

##### Mål i kommuneplanen

Tilrettelegging av buområde med høg kvalitet i alle delar av kommunen er eit overordna mål i kommuneplanen. Det er aktuelt å leggje rammer for fleire buområde:

- Sentrumsnære buformer med livsløpsstandard
- Buområde i meir ordinære bustadområde, men med vekt på store og fine tomter
- Buområde med naturgevrne kvalitetar (tilgang til sjø, storleik o.l)

#### Utdjuping av måla knytt opp mot arealdelen

##### **Sentrumsnære buformer med livsløpsstandard**

Enkelte areal som er regulert til forretningsområde bør vurderast i større grad nytta til bustad, gjerne i kombinasjon med bustad over 1. etasje. Det er eit relativt stort potensiale til vidare utnytting av allereie regulert areal. Det kan vere aktuelt med retningsliner på dette punktet i arealdelen, som seinare vert teke omsyn til ved endring av reguleringsplanane.

##### **Buområde i meir ordinære bustadområde, men med vekt på store og fine tomter**

Det er aktuelt å vurdere omfang og kvalitet på avsette areal til meir tradisjonelle bustadfelt.

##### **Lånefjorden**

Område i vedteken reguleringsplan for Bolstad vert teke inn.

##### **Nessane**

Nytt areal vert lagt inn i tilknytting til Gjerde bustadfelt.

##### **Kvamsøy**

Bustadområde oppom ungdomshuset vert noko utvida.

##### **Balestrand tettstad**

Nye sentrumsnære bustadområde i planperioden er aktuelt. Dei kommunale tomtene som er tilgjengelege er i hovudsak bratte og vanskeleg å bygge ut. Nye tomter må ha høg kvalitet. Aktuelt nye område klarert til bustadbygging er:

- Området mellom Fjærestadfeltet, Kreklingen bustadfelt og riksvegen.
- Område på Hittun avgrensa av Lærargata, Balestrand helsetun og Kong Beles veg.
- Område langs Balavegen
- Området i fortsetting av Brattland bustadfelt inn mot Balestrand sentrum.

Det kan vere aktuelt å realisere eit kommunalt bustadfelt på eit av desse areala. Det er vidare aktuelt å legge til rette for bygging av større bygg med leilegheiter, gjerne i kombinasjon med forretningsføremål.

##### **Lunde/Dragsvik**

Ikkje behov for nye areal ut over det som ligg inne oppom Lunde bustadfelt.

##### **Torsnes**

Nye areal er lagt inn ved ei lita utviding av Hatlehaugen bustadfelt (to tomter), nytt område oppom riksvegen ved skulen i samsvar med gjeldande kommuneplan og noko utviding av sjønært område ved eksisterande busetnad nær skulen.

##### **Ulvastad**

Liten utviding av eksisterande bustadområde.

## Fritidsbustader

### Mål i kommuneplanen

Det skal tilretteleggast område til fritidsbustader fleire stader i kommunen, også i attraktive område med tilgang til sjø.

Gjennomgang av om det er i plansamanheng er aktuelt å skilje mellom utleigehytter i næringsssamanheng og ordinære fritidsbustader i nokre område.

### Utdjuping av mål i forhold til kommuneplanen arealdelen

Det er etterspurnad etter hyttetomter i kommunen. Dette både til utleigeføremål og som private hytter. For utleigehytter er det avgjerande at hyttene ligg nær fjorden for at det skal vere akseptabel økonomi for eigar. Det er slik ein vurderer det viktig å prioritere eventuell bruk av sjønære område til slik næringsretta verksemd. I plansamanheng er det aktuelt å gje slike område eit **næringsføremål** i staden for byggeområde for fritidsbustader. Det er då mogeleg å ha reglar i føresengene om at einingane ikkje skal kunne delast i frå og seljast som private hytter.

Det er i tillegg også etterspurnad etter private tomter. Også for private hytter er sjønære område attraktive. Mangel på tilrettelagde tomter har også ført til eit visst press på bustadeigedomar i sentrum. Det kan ut i frå dette vere aktuelt å legge til rette for eit sentrumsnært område for fritidsbustader.

### Område som er lagt inn hyttebygging:

Område	I gjeldande kommuneplan	Storleik (ca da)	Merknad
Gaularfjellet	ja		Hytte frå før. Fjellområde.
Vetlefjorddalen,	nei		Ca 15 hytter
Vetlefjorden, Grytnes	ja		Delvis utbygd, utviding
Sværefjorden	nei		Sjønært. Nytt område.
Dale	nei		Ligg inn mot stølsområde. Delvis utbygd frå før.
Dragsvik/Lunde	nei		Dels hytter frå før nedom riksvegen.
Kvalheim	nei		Ligg oppom riksvegen.
Ese	ja		Eksisterande
Ytre Ese	ja		Litt utviding. Hytte frå før.
Bruhjell	nei		Sentrumsnært, vanskar med tilkomst. Nytt område.
Tue	nei		Sentrumsnært og sjønært. Nokre hytter frå før.
Tuftadalen	nei		Skogsområde.
Saurdal	ja		Nytt område. Fjellnært område.
Kvamsøy	ja		Er bustadområde i gjeldande kommuneplan.
Dananaset	nei		Nytt område
Lindane	nei		Nytt område oppom riksvegen.
Nessane, Kvitehelen	nei		Sjønært. Nytt område. Friluftsområde ned mot strand. Ferdlekorridor for å sikre tilkomst til strand/svaberga.
Lånefjorden, Bolstad	ja		Utviding i tråd med reguleringsplan for Bolstad.

### Merk)

Område og einskildhytter som er utbygd i tråd med tidlegare planar eller etter einskildvedtak er ikkje med i dette oversynet. Dette er i all hovudsak område som det ikkje er ledige nye tomter i. Desse vil bli lagt inn i planen som eksisterande område. Dersom der er einskildtomter som er frådelt til føremål fritidsbustad, men der utbygginga ikkje er gjennomført, vil som hovudregel desse einskildtomtene bli lagt inn som hytteområde i planen.

## Næringsareal (Erverv)

### Mål i kommuneplanen

Klargjøre areal til næringsområde i alle delar av kommunen.

### Utdjuping av mål i forhold til kommuneplanen arealdelen

Det er næringsareal i gjeldande kommuneplan som er disponibelt. Nokre av desse areala er små og vanskeleg å utnytte og er teke ut. Andre areal kan igjen utvidast noko. I kommuneplanen kan næringsareal ha kategori erverv (generell) eller følgjande underoppdelingar forretning, kontor, industri eller lager.

Det er ei utfordring å finne nye areal til industri og lager, og helst med ein viss storleik, som gjer at ein kan samle fleire verksemder. For ordinære forretningsareal og kontor er det ledige lokale og areal knytt til Balestrand sentrum. For desse areala er det i stor grad opna for kombinasjon med bustadføremål, noko som ytterlegare bør leggast til rette for (jf. Målsetjing om sentrumsnær busetnad). Det er sett av areal som erverv til utvikling av nokre kompleks av utleigehytter (sjå oversyn)

**Det er lagt inn følgjande nye areal, utvidingar av areal samt areal som ligg inne i gjeldande plan og som ikkje er utbygd for næring (erverv):**

Område	Gjeldande Kommune plan	Areal. (daa)	Merknad
Lånefjorden v/tunnelen	ja	10	Ikkje utbygd. Litt justering i høve til gjeldande kommuneplan. Lagt inn i samsvar med godkjent ny reguleringsplan. Føremål industri/lager
Nessane (Gunnargarden)	nei	10	Nytt areal. Føremål industri/lager
Sæle	nei	19	Eksisterande verksemd er lagt inn, samt areal til ny/utvida verksemd i området. Føremål industri/lager
Kvamsøy, utleigehytter	nei	12	Nytt område for utleigehytter.
Kvamsøy	ja	2	Eksisterande sagbruk. Kan utnyttast betre. Potensiale med utbygging av servicenæring i samband med kai og småbåthamn.
Hanevik	nei	14	Nytt område for utleigehytter.
Stokkabø	nei	2	Nytt område for utleigehytter.
Sjøtun	nei	2	Nytt område for utleigebustader. Landbruksområde i gjeldande reguleringsplan (retningsline).
Sentrum - Holmamyrane	ja	14	Lagt inn i samsvar med ny reguleringsplan. Vert utvida mot med ca 4 da mot nord.
Esebotn	nei	12	To område som er tenkt nytta som reine lagerareal for massar og reint treavfall.
Veganeset	nei	19	Nytt område for utleigehytter. I hovudsak som erstatning for hytteområde og campingplass i gjeldande reguleringsplan. (retningsline)..
Dale	nei	9	Nytt område for lager/kai
Dale	nei	5	Nytt område for utleigehytter.
Torsnes	ja	18	Delvis nytta av Fleksibo i dag. Vert utvida mot vest med ca 13 da.
Menes	nei	61	Nytt område for utleigehytter.
Vetlefjorddalen (Meel)	ja	6	Beheld eksisterande areal. Arealet har lege inne i gjeldande plan men er ikkje teke i bruk.

Det er i tillegg ca 25 da unytta forretningsareal på Holmamyrane og i Balestrand sentrum. Det er også ledige lokale i eksisterande forretningsbygg. Det er ikkje gjort framlegg om nye areal til dette føremålet.

**Offentlege bygg**

Areal til offentlege bygg i gjeldande kommuneplan og reguleringsplanar er lagt inn. Det er ikkje vurdert å vere trong for nye areal til offentlege bygg.

**Bygg med allmennyttig føremål**

Areal til allmennyttige føremål i gjeldande kommuneplan og reguleringsplanar er lagt inn. Det er ikkje vurdert å vere trong for nye areal til bygg med allmennyttig føremål.

**Kommunaltekniske anlegg**

Areal til kommunaltekniske anlegg i gjeldande kommuneplan og reguleringsplanar er lagt inn. Det er i tillegg sett av nye areal til:

- Anlegg i samband med miljøstasjonen på Veganeset (I samsvar med vedteken reguleringsplan)
- Balestrand vassverk i Esebotn og på Skåsheim. (I samsvar med gjennomført frådelling)

**Friområde**

Friområde i gjeldande kommuneplan og reguleringsplanar er lagt inn. Det er ikkje vurdert å vere trong for nye areal til friområde.

**Andre byggeområde**

Andre byggeområde i gjeldande kommuneplan og reguleringsplanar er lagt inn.

Det er vurdert som viktig å leggje til rette for naustområde og båt plassar ut i frå eit ynskje om å styrkje busetjing og gje eit grunnlag for av nokre næringar. Det er ut i frå dette lagt inn lagt inn følgjande nye naustområde

- Lånefjorden, Bolstad
- Kvist
- Nessane, Naustviki
- Nessane, Osen
- Lindane
- Kvamsøy
- Sjøtun
- Ytre Ese
- Ese (2 område)
- Torsnes

## 2. Landbruks, friluftsliv- og naturområde (§20-4, 2)

### Område for spreidd bygging

#### Mål i kommuneplanen

Tilrettelegging av buområde med høg kvalitet i alle delar av kommunen er eit overordna mål i kommuneplanen. Det er aktuelt å leggje rammer for fleire buområde:

- Sentrumsnære buformer med livsløpsstandard
- Buområde i meir ordinære bustadområde, men med vekt på store og fine tomter
- Buområde med naturgjevne kvalitetar (tilgang til sjø, storleik o.l)

#### Utdjuping av måla knytt opp mot arealdelen

For å nå målsetjinga om å kunne tilby tomter med naturgjevne kvalitetar ynskjer ein å klargjere for spreidd utbygging i einskilde område i LNF-området. Dette gjeld både bygging av bustad og fritidsbustad. Til grunn for å avgrense desse områda har vore temautgreiing om bruk av LNF-områda, vurdering av strandsone, og vurdering av rasfare. Dei aktuelle områda har vidare vore vurdert i konsekvensvurdering for nye potensielle utbyggingsområde på line med andre byggeområde. Ut i frå dette er det lagt opp til bygging av bustader og fritidsbustader i følgjande område:

Område	I gjeldande kommuneplan	Tomter	Merknad
Nessali	nei	5	Bustader. Tilpasse bygg til byggeskikk/kulturlandskap
Sæle	ja	5	Bustader. Tilpasse bygg til byggeskikk/kulturlandskap
Kvamsøy	nei	5	Bustader. Tilpasse bygg til byggeskikk/kulturlandskap
Målsnes	ja	3	Bustader. Tilpasse bygg til byggeskikk/kulturlandskap
Tue	ja	5	Bustader. Tilpasse bygg til byggeskikk/kulturlandskap
Bakkeviki Tjugum	nei	5	Bustader. Tilpasse bygg til byggeskikk/kulturlandskap Rasfare må vurderast nærare i samband med søknad.
Farnes	ja	5	Bustader.
Dale	nei	3	Bustader.
Dalsdalen	Nei	5	Fritidsbustader.
Menes	nei	3	Bustader. Tilpasse bygg til byggeskikk/kulturlandskap

Desse områda er lagt inn både på temakart og som underinndeling av LNF-området på plankartet. Tal tomter gjeld for planperioden eller fram til denne vert rullert. Det vert lagt opp til at det vert høve til bygging av bustader i desse områda, og fritidsbustader i Dalsdalen. Desse områda er i all hovudsak klarerte ut i frå andre interesser. I samband med byggeløyve eller før det vert frådelt tomt må følgjande bli avklart:

- ✓ Godkjent avkjørsle og byggegrense til riksveg dersom ikkje kommunal veg kan nyttast
- ✓ Godkjent avløpsløyving
- ✓ Godkjent vassforsyning

Det vert sett krav om utbyggingsplan ved utbygging eller frådelling av fleire enn 2 tomter på same stad.



### Område med spesielle verdier for landbruk, natur og friluftsliv

I kommuneplanen er det ikkje høve til å splitte opp landbruks, natur og friluftsområde på same måte som i reguleringsplan. Det er derimot høve til å lage ei tematisk underoppdeling på plankartet som viser område med viktige verdier for kvart av tema. Ut i frå tematisk utgreiing av LNF-områda er følgjande lagt til grunn:

#### Viktige produksjonsareal for landbruket (L)

Dette er dei viktigaste produksjonsareala til jordbruksføremål. Arealane er samanhengande og av ein viss storleik. Dette gjev grunnlag for ordinær jordbruksdrift for bruka med desse areala. I desse områda skal det vere streng haldning til annan arealbruk og bygging utover stadbunden næring. Følgjande areal er teikna inn på temakart for LNF-område og plankart (underinndeling):

- |               |                   |
|---------------|-------------------|
| ✓ Lånefjorden | ✓ Sværen          |
| ✓ Ese         | ✓ Vetlefjorddalen |

#### Viktige naturområde (verneverdier) (N)

Er område med viktige naturkvalitetar. Dette kan vere store landskapskvalitetar eller naturområde med særskilde biologiske kvalitetar. Følgjande område er lagt inn på temakart:

- ✓ Esefjorden med fjellområda kring (landskap)

For område med biologiske kvalitetar vert vist til kartlegging av biologisk mangfald i Balestrand kommune, rapport frå Miljøfagleg utredning AS 23.01.2003. Jostedalen Nasjonalpark og naturreservat på Vetlefjordøyra er bandlagt område etter PBL § 20.4 4 ledd.

#### Viktige friluftsområde (F)

Deler av LNF-området er viktige friluftsområde. Verdi og funksjon av desse områda skal vektleggast ved bruk og eventuell endra bruk av desse areala, t.d ved bygging av fritidsbustader. Sambruk i høve til landbruk eller naturverdier er oftast uproblematisk. Ein gjer merksam på at område med parkliknande opparbeiding eller som har spesielt store kvalitetar er lagt ut som "friområde" i planen. Denne vurderinga er samordna med grunnlaget i Kommunedelplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet for Balestrand kommune 2008-2011. Følgjande areal er teikna inn som friluftsområde på temakartet og som underinndeling på plankartet:

- ✓ Kongsnes (strandsone)
- ✓ Røyrvikneset (strandsone)
- ✓ Nessane (strandsone)
- ✓ Nessadalsvatnet
- ✓ Breistølen og Hesjedalen
- ✓ Norddalen
- ✓ Tussvik, gamlevegen (strandsone)
- ✓ Haukedalsneset (strandsone)
- ✓ Hasleviki (strandsone)
- ✓ Dananeset (strandsone)
- ✓ Målsnes (strandsone)
- ✓ Målsnes, Hakkespettskogen.
- ✓ Saurdal
- ✓ Hestviknes (strandsone)
- ✓ Balestrand tettstad, skog og fjellområda
- ✓ Esebotn (strandsone)
- ✓ Dragsvik, Tjugatoten
- ✓ Vetlefjorddalen med Kulturminneløypa på Meel og Trolløyane



*Leirplass ved Ja-steinen i naturleike området oppom Sagatun skule*

### 3. Område for råstoffutvinning (§20-4, 3)

Det er sett av område til råstoffutvinning på Dale. Det er to sand og grustak og er i aktiv drift. Planen sikrar eksisterande sand og grustak, og set av areal til framtidig utviding.

### 4. Andre områder som er bandlagt (§20-4, 4)

#### Naturvernområde (Verna etter naturvernlova)

Jostedalsbreen nasjonalpark og Vetlefjordøyra naturreservat er lagt inn som eksisterande bandlagde område .

#### Kulturvernområde

Alle fornminne som er freda etter kulturminneloven er lagt inn på plankartet. Grunnlag er rapport frå universitet i Bergen om registrerte automatisk freda kulturminne i Balestrand kommune (1977/1998), samt økonomisk kartverk som har markert desse registreringane i på sitt kartverk. Det er utarbeida eit eige temakart som knyter saman kart og data i rapporten.

#### Plan og bygningsloven

Følgjande område er lagt inn:

##### Klausuleringssoner til Balestrand vassverk

Balestrand vassverk i Esebotn i samsvar med vedtekne kalusuleringsbestemmingar.

##### Friområde – idrettsanlegg Trolløyane

Det er i tillegg lagt inn eit nytt friområde – idrettsanlegg i Trolløyane i Vetlefjorden med føremål å legge til rette for motorsportbane. Anlegget skal samordnast med skiløype i tilgrensande LNF-område mellom anna med sesongmessig drift (ikkje drift om vinter/skisesong). Det vert sett krav om reguleringsplan for området.

#### Vassdrag

Følgjande område er verna mot vasskraftutbygging i Verneplan for vassdrag:

Gaularvassdraget  
Tennalsvassdraget

### 5. Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (§20-4, 5)

#### Område i sjø knytt til friområde, badeplassar

Det er sett av sjøområde for å ivareta og sikre bruken av friområde og badeplassar på følgjande stader

Bolstad, Hellevik, Kvamsøy friområde, Balestrand tettstad, Gamleheimsfjæra, Sjøtunsfjæra, Hittunsfjæra, Esefjorden, Veganeset, Langasva og Stølsberg

#### Område til oppdrett

Det er sett av sjøområde som kan egne seg for oppdrett av skjel og på følgjande stader

- Mellom Koldingsnes og Eitreneset
- Lånefjorden
- Mellom Fureneset og Haslevika

### 6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4, 6)

#### RV 55

Det er sett av naudsynt areal til rassikring av RV 55 i eksisterande trase. Gangveg langs riksvegen mellom Fjærestad og Skåsheimselva.

## Kap 3. Planprosess og plandokument

### 3.1 Planprosess

Arbeidet med kommuneplanen, arealdelen var først sett i gang i april 2005. Det var då utarbeidd eit planprogram, gjennomført folkemøte, motteke innspel frå lokale interesser, samt at arbeidet med faglege temautgreiingar var sett i gang. Det vart vanskeleg å halde framdrift i dette arbeidet av fleire grunnar.

Det vart difor avgjort å setje planarbeidet formelt i gang på nytt i februar 2008, då i saman med arbeidet for kommuneplanen, langsiktige mål og retningslinjer. Planprogrammet var justert noko og endeleg vedteke i 27.08.2008. Planarbeidet som har vore gjennomført fram til ferdigstilte temautgreiingar, konsekvensvurderingar og eit utkast til ny kommuneplan, arealdel, bygger på tidlegare fagutgreiingar og tidlegare innspel følgjer saka. Meir detaljert har arbeidet følgd følgjande prosess:

Aktivitet	Tid	Ansvar	Merknader
<b>Første runde</b>			
Vedtak av planprogram - arealdelen	13.04.2005	Formannskapet	
Kunngjering av oppstart og folkemøte	31.03.2005	Rådmannen	
Folkemøte Vettlefjorden	04.04.2005	Formannskapet	
Folkemøte Balestrand sentrum	05.04.2005	Formannskapet	
Folkemøte Nessane	06.04.2005	Formannskapet	
Temautgreiingar sett i gang	Sommar 2005	Rådmannen	
Innspel - 22 skriftlege innspel (følgjer saka vidare)	2005-2007	Rådmannen	Er vurderte og følger saka vidare
<b>Andre runde</b>			
Sak - vedtak om igangsetting av planarbeid for både kommuneplanen langsiktige mål og retningslinjer og kommuneplanen - arealdelen	13.02.2008	Formannskapet	
Kunngjering av oppstart og folkemøte	19.02.2008	Rådmannen	
Sak - handsaming av utkast til planprogram (revidert i høve planprogrammet i 2005 og der også kommuneplan, langsiktige mål og retningslinjer er med)	26.03.2008	Utval for plan og utvikling	
Sak - handsaming av utkast til planprogram	27.03.2008	Formannskapet	
Folkemøte Vettlefjorden	08.04.2008	Formannskapet	
Folkemøte Nessane	09.04.2008	Formannskapet	
Folkemøte Balestrand sentrum	10.04.2008	Formannskapet	
Sak - drøfting av plangrunnlag	18.04.2008	Formannskapet	
Sak - drøfting av plangrunnlag	14.05.2008	Utval for plan og utvikling	
Sak - drøfting av plangrunnlag	15.05.2008	Formannskapet	
Planprogram til høyring	16.05.2008	Rådmannen	
Sak - drøfting av plangrunnlag	10.06.2008	Utval for oppvekst og omsorg	
Møte i Planforum	11.06.2008	Rådmannen	
Sak - drøfting av plangrunnlag	20.06.2008	Formannskapet	
Mottek 6 innspel i samband med planprogrammet	- 22.07.2008		
Sak – vedtak av planprogram	27.08.2008	Formannskapet	
Mottek 8 nye innspel vedk. arealdelen	2008 – 03.2009		Følgjer saka
Ferdigstilling av plandokument og konsekvensutgreiingar	25.03.2009	Rådmannen	
Sak – utlegging av planframlegg til offentleg ettersyn, utsending på høyring.	02.04.2009	Formannskapet	
Høyring, offentleg ettersyn	10.04.2009 - 01.06.2009		
Sak – gjennomgang og drøfting av innkomne merknader	25.08.2009	Formannskapet	
Dialogmøte mellom kommunen, Sogn og Fjordane Fylkeskommune, Fylkesmannen miljøvern- og Fylkesmannen landbruksavdelinga	15.09.2009	Ordførar	
Vedtak om justering av planen og ny utlegging til offentleg ettersyn.	03.12.2009	Formannskapet	
2. gongs off. ettersyn/høyring	04.12.2009 – 29.01.2010	Rådmannen	
Dialogmøte mellom kommunen, Sogn og Fjordane Fylkeskommune, NVE	16.03.2010		
Framlegg til vedtak av kommuneplanen ..	18.03.2010	Formannskapet	
Vedtak av kommuneplanen 2009-2020	25.03.2010	Kommunestyret	

### 3.2 Plandokument

Plandokumenta for kommuneplanen er

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Kommuneplan – arealdel, tekstdokument | 25.03.2010 |
| 2. Kommuneplanen – arealdel, plankart    | 25.03.2010 |

#### Tematiske utgreiingar

Følgjande tematiske utgreiingar er lagt til grunn for utarbeiding av planen. Desse vil i tillegg til moent som er teke inn i dei juridisk bindande føresegene, gje retningsliner for arealbruken i kommunen. Alle desse dokument er vedlegg til planen.

Tematisk utgreiing	Type utgreiing	Dato
Konsekvensvurdering av nye potensielle utbyggingsområde	Lokal utgreiing	04.02.2009
Strandsoneanalyse for Balestrand kommune	Lokal utgreiing	25.11.2008
Vurdering av LNF-områda i Balestrand kommune	Lokal utgreiing	25.11.2008
Vurdering av gode buområde i Balestrand kommune	Lokal utgreiing	10.12.2008
Vurdering av bustadområde i sentrum	Lokal utgreiing	10.10.2009
Risiko og sårbarhetsanalyse knytt til arealdelen Skred, flaum og høg vasstand.	Lokal utgreiing	23.01. 2009
Delrapport ROS-analyse; Rasvurderingar av potensielle utbyggingsområde i samband med kommuneplanen Med temakart for rasområde.	Lokal utgreiing	25.03.2010
Temakart for Freda kulturminne i Balestrand kommune	Eksisterande registreringar	25.03.2009
Temakart inngrepstfrie soner	Eksisterande registreringar	25.03.2009
Biologisk mangfald i Balestrand kommune, miljøfaglig Utredning, rapport 2003	Eksisterande registreringar	23.01.2003
Naturbasen på internett ( <a href="http://dnweb5.dirnat.no/nbinnsyn">http://dnweb5.dirnat.no/nbinnsyn</a> )	Eksisterande registreringar	
EDNA-registeret	Eksisterande registreringar	
FRIDA -registeret	Eksisterande registreringar	
Fylkesplan for arealbruk	Eksisterande registreringar	
Kulturlandskap og kulturlandskapstypar i Balestrand kommune.	Eksisterande registreringar	
Miljøstatus på internett ( <a href="http://miljostatus.no/sognogfjordane">http://miljostatus.no/sognogfjordane</a> )	Eksisterande registreringar	
Fylkesatlas ( <a href="http://fylkesatlas.no">http://fylkesatlas.no</a> )	Eksisterande registreringar	

## Kap. 4 Juridisk verknad av planen

Arealdelen av kommuneplanen skal vere eit overordna styringsdokument for arealbruken i kommunen. Delar av arealdelen er juridisk bindande, medan delar er retningsgjevande og gjev føringar for løysingar og sakshandsaming.

### 4.1 Om verknad av plankart, føresegner og retningslinjer

#### Plankart og føresegner er juridisk bindande

I arealdelen av kommuneplane er det *plankart* og *føresegner* i tekstdokumentet juridisk bindande. Dette betyr at planen på desse punkta har ein direkte rettsleg verknad som ei forlenging av plan og bygningslova. Dette gjev bindande rammer for arealbruken som både eigar/tiltakshavar og kommunen som lokal plan og byggesaksstyremakt må halde seg til. På same måte må også andre styremakter som fylkeskommune, Fylkesmann, Statens Vegvesen m.v halde seg til desse rammene.

Arealbruk vist på plankartet er gjevne med heimel i Plan og bygningslova § 20-4 første ledd. Føresegnene i dette plandokumentet er gjevne med direkte heimel i Plan og bygningslova § 20-4 andre ledd. For å gjere føresegnene tydelege er desse markerte med ramme og gjevne ein grøn bakgrunnsfarge.

#### Retningslinjer og annan tekst

Retningslinjene er som det går fram av namnet retningsgjevande. Desse skal gje føringar for kva som skal leggjast vekt på i vidare sakshandsaming.

På same måte vill annan tekst som forklarar bakgrunn for planen kunne gje føringar for korleis planen skal forståast. Også dei tematiske utgreiingane vil gje faglege innputt og vere retningsgjevande ved handsaming av detaljerte planar eller til handsaming av einskildsaker.

### 4.2 Forhold til reguleringsplanar

Reguleringsplanar er sjølvstendige planar med rettsleg verknad som på line med kommuneplanen sin arealdel. For dei reguleringsplanane som framleis skal gjelde, vil arealdelen av kommuneplanen ikkje gjelde eller ha juridisk verknad. Desse planane er opplista nedanfor, og på plankartet er desse områda gjevne ein eigen skravur.

Kommuneplanen kan likevel gripe inn i gjeldande reguleringsplanar på to måtar;

- Ein del av reguleringsplanen vert oppheva og kommuneplanen gjeld framfor denne på det oppheva området. Dette vil då gå fram av opplistinga under, og området vil ikkje vere skravert på plankartet.
- Det er gjevne retningslinjer til eit område med gjeldande reguleringsplan. Slike retningslinjer vil då berre vere førande ved framtidig rullering av reguleringsplanen. Desse retningslinjene sett opp som siste punkt i "Kap 5 Føresegner og retningslinjer".

## Følgjande reguleringsplanar skal framleis gjelde:

Område	Plannamn	Vedtak	Planen gjeld delvis/ Reningsliner v/rullering
<b>Reguleringsplan</b>			
Fjordane – Sentrum	Breiskreda	05.05.2002	
	Grønlund gbnr. 26/4	29.04.1999	
	Bustadfelt på Grønlund	14.06.2001	
	Farnes	14.03.2007	
	Veganeset miljøstasjon	20.06.2007	
	Veganeset	15.02.1990	Gjeld delvis
	Bustadfelt i Lundsviki	14.09.2004	
	Lunde Bustadfelt	27.02.1996	
	Tjugum Kyrkje	29.08.1991	
	Sentrum	Hamnen-Storesva	26.02.1976
Strandområde sentrum		28.04.1994	
Balestrand sentrum		09.07.1987	
Balestrand sentrum – Holmamyrane		10.09.1997	Retningsline
Holmamyrane næringsområde		14.02.2008	
Holmamyrane aust		17.12.1997	Retningsline
Område Midtnes pensjonat		07.05.1976	Gjeld delvis
Skule og idrettsområde på Kreklingen		04.03.1981	
Bustadfelt Kreklingen		14.05.1985	Gjeld delvis
Reguleringsplan Bala		21.12.1995	
Hittun		07.12.1994	
Sjøthun		18.02.1993	Gjeld delvis
Fjærestad-Sjøthun		05.03.1998	
Fjærestad		11.06.1975	
Brattland-Øvre Sande		09.11.1981	Gjeld delvis
Sogn Fruktpark		24.06.1999	Gjeld delvis
Del av Skaasheim		27.04.1995	
Askelund-Sjøthun	17.11.1977	Retningsline	
Sentrum – Lånefjorden	Hyttefelt på Målsnes	14.09.2004	
	Kvamsøy, rasteplass og friområde	18.09.1992	
	Sagen	02.12.1993	
	Lindane steinbrot	17.10.2002	
	Gjerde	28.06.1990	Gjeld delvis
	Bustadfelt på gbnr. 82/17	21.03.2001	
	3 tomter gbnr. 81/3	19.11.1997	
	Hellevik	22.05.2007	
	Bolstad	22.05.2007	
	Krysset RV55-Koldingsnesvegen	22.05.2007	
<b>Utbyggingsplanar</b>			
	Småbåthamna og parken i Balestr.	12.05.1999	

## Kap. 5 Føresegner og retningslinjer

### Generelt

Føresegnene er gjeve med heimel i plan og bygningslova § 20-4 andre ledd. Føresegnene er knytt til eit konkret planområde eller ei samla gruppe planområde med same arealbruksføremål. Det er i tillegg gjeve retningslinjer for vidare plan og/eller byggesakshandsaming til områda/gruppe av planområde.

For at det skal vere eintydig kva område føresegner og retningslinjer gjeld for, er det sett inn ei kartskisse direkte frå plankartet samt ein kort omtale av planområdet. Områda er i tillegg gjeve namn og ikkje nummer for at det skal vere enkelt å endre planen i samband med handsaming eller i ettertid ved rullering.

### 5.1 Byggeområde (§ 20-4,1)

#### Felles

##### Føresegener

###### Byggegrense til vassdrag

Det er ei generell byggegrense på 50 meter til vassdrag.

###### Plankrav i sentrumsområdet

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) for alle nye tiltak i strandsone i sentrumsområdet slik det er merkt på plankartet. For alle byggeområde i sentrum kan det føresett at området inngår i reguleringsplan etablerast murar, kaier og mindre moloar for å få ein god terrengmessig avslutning mot sjø, samt sikre tilkomst til sjø og at det vert teke omsyn til eksisterande kulturmiljø og kulturminne i sjø.

Det er vidare krav om reguleringsplan (detaljregulering) for alle større tiltak i sentrumsområdet slik det er merkt på plankartet. Med større tiltak er meint oppføring av nybygg som krev løyve etter plan og bygningsloven § 20-1.

###### Plankrav for område som er potensielt utsette for skred

Det er plankrav til alle uregulerte byggeområde som er potensielt utsette for skred, jf aktsemdkarta.

###### Krav om rasvurdering

Det er krav om rasvurdering til alle plan- og byggesaker om dokumentasjon på tryggleik i, jf PBL §68 og TEK §7-32, i område som vert omfatta av temakart aktsemdkart skredfare, jf aktsemdkart på [www.skrednett.no](http://www.skrednett.no) (steinsprang, stein- og snøskred) , der det ikkje er avklart som rassikkert i "Delrapport ROS-analyse, Rasfarevurdering av potensielle utbyggingsområde i samband med kommuneplanen, arealdelen 21.01.2009" eller andre rasrapportar

#### Retningslinjer

##### Universell utforming

Alle nye bygg og anlegg bør så langt som råd ha universell utforming og tilgjenge for alle.

##### Sikring mot høg vasstand/springflod

Ny utbygging bør ikkje skje under 3,0 meter over middelasstand. Dette gjeld ikkje naust eller andre bygg og konstruksjonar som er tilpassa/ikkje tek skade av tidvis å kunne stå under vatn.

**Sentrumsområdet**

Det er avmerkt eit sentrumsområde på plankartet .. I dette området skal sentrumsfunksjonar prioriterast. Dette gjeld tilrettelegging av bustadutbygging, nærings og forretningsmessig verksemd, offentlege bygg og anlegg og eit veg og trafikksystem der med prioritering av trygge og gode løysingar for gang og sykkeltrafikk. Vidare utbygging skal bygge vidare på den særleine byggeskikken og utbyggingsmønsteret i sentrumsområdet. Det er aktuelt å utarbeide ei stadanalyse for heile sentrumsområdet;

**"Forholdet til stadanalyser**

*Reguleringsplanar og byggjesakar bør så langt som mogeleg følgje opp stadanalyser som ligg føre innanfor det aktuelle området. Saman med planframlegg og byggesøknad bør val av arkitektursvar bli grunngeve - korleis det ivaretek dei kvalitetar som stadanalyse legg vekt på som viktige for utforming av bygg og omgjevnader."*

**Plankrav i sentrumsområdet**

Det kan stillast krav om reguleringsplan for andre tiltak som krev løyve etter plan og bygningsloven § 20-1 dersom tiltaket er avgjerande for ei samla utnytting av området eller er med på å gje området ein vesentleg endra karakter.



## Byggeområde - bustader

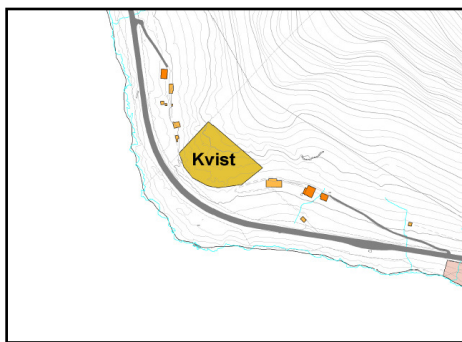
### Generelle retningslinjer

Nye bygg tilknytt bustadområde skal bli ha god estetisk utforming og vere tilpassa eksisterande bygg i området, samt vert tilpassa landskap og terreng. For nye bygg i området nedom riksvegen i Balestrand tettstad (mellom Skåsheimselvi og Storasva) skal det takast særskild omsyn til kringliggjande byggeskikk.

Også uteareala som er ein viktig del av eit bustadanlegg skal bli gjeve ei god estetisk og funksjonell utforming med vekt på gode stader for opphald og leik. Nye bygg bør søkje energieffektive og klimavenlege løysingar. Tilkomstvegar og avkjørsler bør samordnast der det ligg til rette for det.

### Einskilde område

#### Kvist, bustadområde



#### Om planområdet

Planområdet er eit nytt bustadområde på Kvist mellom Lånefjorden og Nessane vest i Balestrand kommune. Storleik ca 5 da.

#### Føresegner

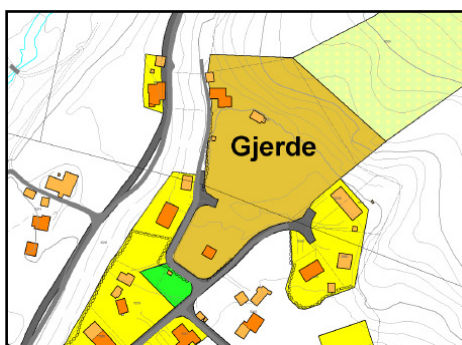
Innanfor området vert det tillate småhus med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal må ikkje overstige BYA=25. På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m<sup>2</sup>.

Før utbygging kan skje skal det vere opparbeidd godkjent felles avkjørsle og tilkomstveg frå riksveg.

#### Retningslinjer

Tilkomstveg bør samordnast med ny felles tilkomstveg til eksisterande gardsbruk.

### Gjerde, bustadområde



#### Om planområdet

Planområdet er eit nytt bustadområde på Gjerde på Nessane. Storleik ca 12 da. Området har tidlegare inngått i reguleringsplan for Gjerde som landbruksområde. Området ligg i tilknytning til eksisterande bustadområde og kan nytte eksisterande infrastruktur.

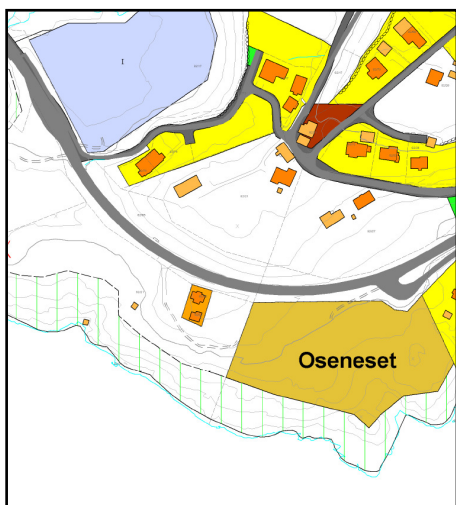
#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Det skal leggast til rette for utbygging av småhus som einebustader eller rekke- eller tunløysingar. Steingjerda i området skal i størst mogeleg grad bli teke vare på.

#### Retningslinjer

Høgspantlina i området må takast omsyn til. Løysing med kabling skal vurderast.

### Oseneset, bustadområde



#### Om planområdet

Planområdet er eit nytt bustadområde nedom riksvegen på Nessane. Storleik ca 11 da.

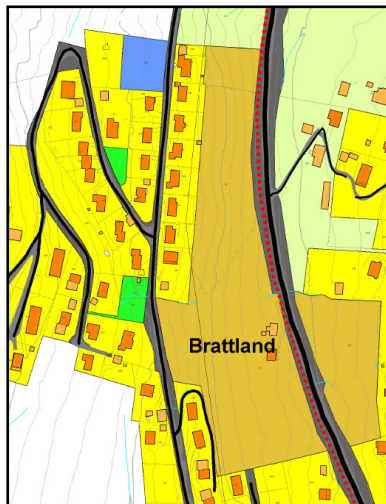
#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Det skal leggast til rette for utbygging av småhus som einebustader eller rekke/tunløysingar. Det skal leggast til rette for ferdsløysingar ned til friområdet ved sjøen, særskild mot neset mot aust rett nedom bustadområdet.

#### Retningslinjer

Avkjørsle skal vere frå vegen ned til industriområdet ved Nesseplast. Skal vurdere gangvegtilkomst i retning skuleområdet.

### Brattland, bustadområde



#### Om planområdet

Ligg innanfor definert sentrumsområde. Planområdet er eit nytt bustadområde i fortsetjing av Brattlandfeltet inn mot Sentrum. Storleik ca 32 da. Området har tidlegare inngått i reguleringsplan for Brattland - Øvre Sande og kommuneplanen som landbruksområde/LNF-område.

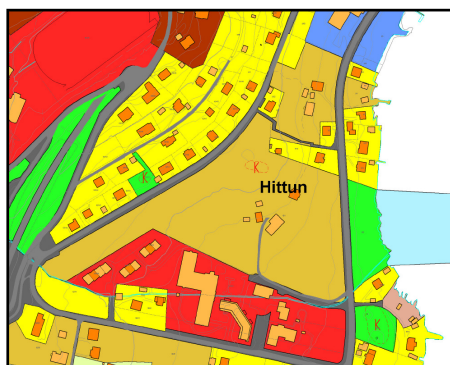
#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Ved etablering av avkjøring til riksveg er det krav om tilrettelegging av gangveg langs riksvegen i retning av Balestrand sentrum før området vert teke i bruk. Det skal leggast til rette for utbygging av småhus som einebustader eller rekke/tunløysingar.

#### Retningslinjer

Avkjørsle bør vere direkte frå riksvegen nord i området. Det er samstundes krav om gangveg langs riksvegen fram til eksisterande gangveg på Fjærestad. Alternativ løysing er tilkomst frå Brattlandfeltet.

### Hittun, bustadområde



#### Om planområdet

Ligg innanfor definert sentrumsområde. Planområdet er eit nytt bustadområde i mellom Kong Beles veg og Lærargata. Området har tidlegare inngått kommuneplanen som LNF-område, og dels i reguleringsplan for Område ved Midtnes pensjonat som jordbruksområde. Storleik ca 40 da. Område med høg bukvalitet.

#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Det skal takast omsyn til registrert kulturminne (gravrøys) ved lokalisering av bygg og anlegg. Det skal leggast til rette for utbygging av småhus som einebustader eller rekke- eller tunløysingar.

### Retningslinjer

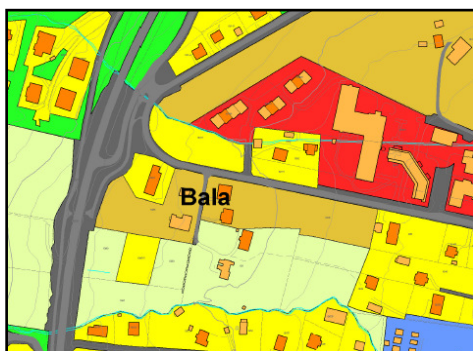
Avkjørsler kan vere både til Lærargata og Kong Beles veg. Ferdselekorridorar bør etablerast der det er naturleg, t.d. i retning mot sentrum og skulen dersom det ikkje er ordinære vegar og avkjørsle her.

Det skal leggast til rette for utbygging av småhus som einbustader eller rekke/tunløysingar. Då dette er eit sentrumsnært område med god bukvalitet og god arrondering, bør det leggast opp til tunløysingar med bygg med fleire bueiningar og større utnyttegrad enn i ordinære bustadfelt.

Ein skal forsøke å ivareta bygningsmiljøet kring tunet på Hittun ved detaljregulering og utbygging av området

Området skal sjåast i samanheng med friområde på nedsida av Kong Beles veg der det kan bli lagt opp til leike- og opphaldsareal. Friområde nedom vegen skal sjåast i samanheng med bustadområdet og skal kunne tilretteleggast som friområde i kombinasjon med småbåtanlegg m/molo. Reguleringsplan skal vise detaljert utforming.

### Bala, bustadområde



#### Om planområdet

Ligg innanfor definert sentrumsområde. Planområdet er eit nytt bustadområde langs med Balavegen. Området har tidlegare inngått i reguleringsplan for Bala som landbruksområde. Storleik ca 9 da.

#### Føresegner

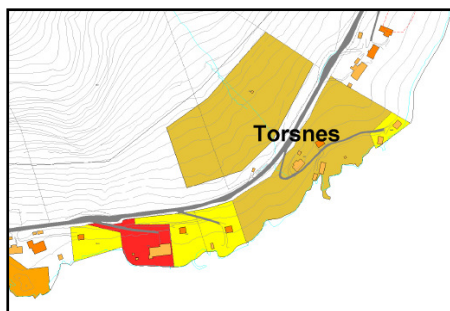
Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering)

Innanfor området vert det tillate småhus som einbustader eller rekke/tunløysingar med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal må ikkje overstige %-BYA=25. For kvart husvære det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m<sup>2</sup>.

#### Retningslinjer

Avkjørsler vert til kommunal veg.

### Torsnes, bustadområde



#### Om planområdet

Planområdet er eit nytt bustadområde på Torsnes i mellom Sværefjorden og Vetlefjorden. Området oppom riksvegen har lege inne i kommuneplanen tidlegare som byggeområde bustader. Storleik ca 41 da.

#### Føresegner

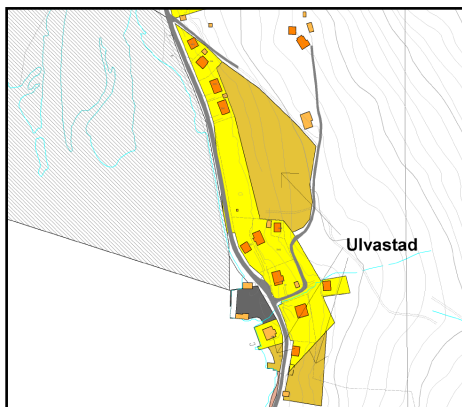
Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Avkjørsler skal kombinerast med eller lokaliserast nærast mogeleg avkjørsla til skulen. Alternativt skal det vere direkte gangveggar/ferdsleveggar til skulen. Området kan regulerast og byggast ut etappevis. Det skal leggjast til rette for utbygging av småhus som einebustader eller rekke- eller tunløysingar.

#### Retningslinjer

Reguleringsplan skal vise avkjørsle, tomtedeling, krav til utnyttingsgrader og utforming av bygg.

### Ulvastad, bustadområde



#### Om planområdet

Planområdet er eit delvis nytt bustadområde på Ulvastad i Vetlefjorden. Delar av unytta område i nord har lege inne i kommuneplanen tidlegare. Storleik ca 12 da.

#### Føresegner

Innanfor området vert det tillate småhus som einebustader eller rekke/tunløysingar med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal må ikkje overstige %-BYA=25. For kvart husvære det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m<sup>2</sup>.

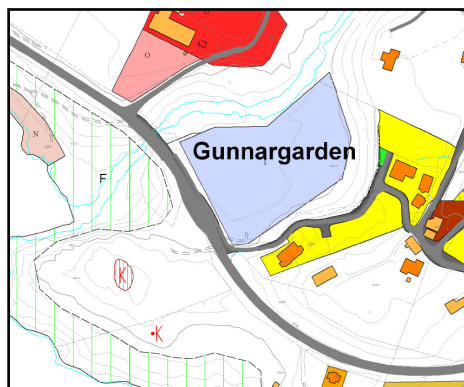
Før området kan bli teke i bruk som utbyggingsområde er det krav om godkjenning av plan og ferdigstilling av kanal/ledevoll, jf PBL §68 og TEK §7-32 og tråd i tråd med rammer sett i ROS analysen for området

#### Retningslinjer

Avkjørsler vert til kommunal veg.

## Byggeområde – erverv

### Gunnargarden, næringsområde (industri)

**Om planområdet**

Planområdet ligg på Nessane aust for riksvegbrua. Er eit nytt område for næring. Storleik ca 10 da.

**Føresegner**

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Før området kan byggast ut må området vurderast med omsyn på flaumfare frå elva i samsvar med delrapport til konsekvensutgreiingane "Rasvurdering av potensielle utbyggingsområde"

**Retningslinjer**

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, opparbeiding av området, utforming av bygg og type verksemder.

### Sæle, næringsområde (erverv)

**Om planområdet**

Planområdet ligg i tilknytning til Sæle sag på Sæle og er ein utviding av dette arealet. Storleik ca 19 da.

**Føresegner**

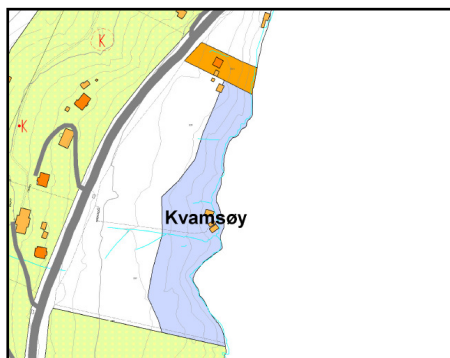
Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

**Retningslinjer**

Reguleringsplanen skal vise detaljert bruk av areala, opparbeiding av området med interne vegar, utforming av bygg og type verksemder (industri/lager, forretning, utleige).

Avkjørsle vert frå eksisterande avkjørsle. Kulturminne skal takast vare på.

### Kvamsøy, utleiehytter (forretning)



#### Om planområdet

Planområdet ligg på Kvamsøy ved garden Kvamme. Er eit nytt område for utleiehytter. Storleik ca 12 da.

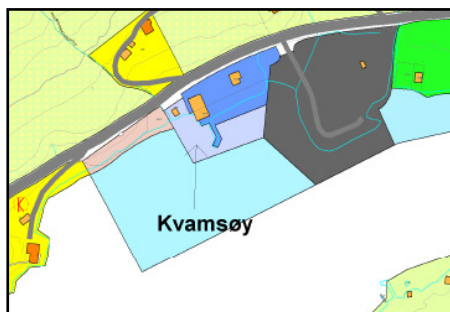
#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Lokalisering av hyttene skal vere i bakkant av området opp mot dyrkamarka og ikkje ned mot og på svaberga. Det skal opparbeidast felles tilkomstveg ned til naustområdet. Naustområdet skal vere allment tilgjengeleg opphaldsareal. Naustområdet kan setjast i stand og det kan etablerast brygger og båtplassar i området.

#### Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise opparbeiding av området, utforming av bygg. Type verksemd skal vere utleiehytter/utleieeiningar med tilhøyrande anlegg. Anlegget skal framstå som eit samla anlegg, der det ikkje vert lagt opp til seinare frådeling/oppdeling i private hytter. Avkjørsle vert frå eksisterande jordbruksavkjørsle nord for området.

### Kvamsøy, næringsområde (ervert)



#### Om planområdet

Planområdet ligg på Kvamsøy ved rasteplassen og Kvamsøy friområde. Er ein utviding av eksisterande næringsområde. Storleik ca 2,5 da.

#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

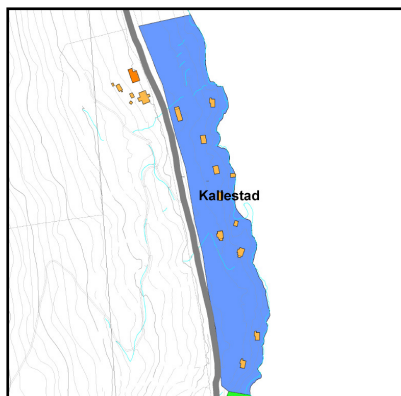
#### Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise opparbeiding av området, utforming av bygg og type verksemd. Området kan fyllast ut i samsvar med planen, og avslutning mot sjø skal vere mur, plastring eller kai. Avkjørsle vert frå eksisterande felles avkjørsle til rasteplass, friområde og dette næringsområdet. Grensene for ervertsområdet kan om ein finn det naudsynt ved utarbeiding av reguleringsplan utvidast mot aust inn i den delen av trafikkområdet som i dag ikkje er utfyllt i sjø.

#### Utfyllande tekst

Eksisterande bruk er sagbruksverksemd. For framtidig bruk kan næringsverksemd knytt opp til småbåthamn, service, utleie vere aktuell bruk av området.

### Kallestad, utleiehytter (forretning)



#### Om planområdet

Planområdet ligg på Kallestad, ca 1 km innanfor Målsneset. Er eit eksisterande område for utleiehytter. Storleik ca 36 da.

#### Føresegner

Området kan byggast ut med inntil 4 nye utleiehytter. Nye bygg/anlegg skal tilpassast eksisterande hytter samt tilpassast til terreng/landskap.

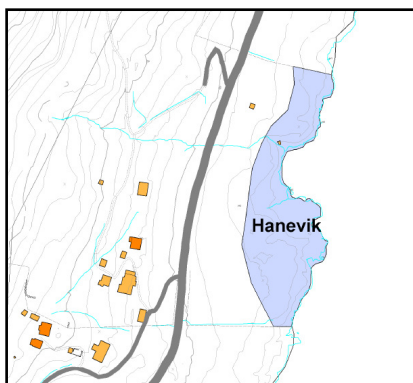
#### Retningslinjer

Avkjørsle vert frå eksisterande avkjørsle til området.

#### Utfyllande tekst

Området er eit eksisterande hytteanlegg bygd ut gradvis over lengre tid. Hyttene er fint lagt til rette, og området har vore ein leveveg for eigaren i fleire tiår. Området har ikkje detaljplan. Då området i hovudsak er utbygd finn ein ikkje grunn til å krevje detaljplan, men opne for noko auka utnytting direkte ut i frå kommuneplanen

### Hanevik, utleiehytter (forretning)



#### Om planområdet

Planområdet ligg på Hanevik innom Kallestad. Er eit nytt område for utleiehytter. Storleik ca 14 da.

#### Føresegner

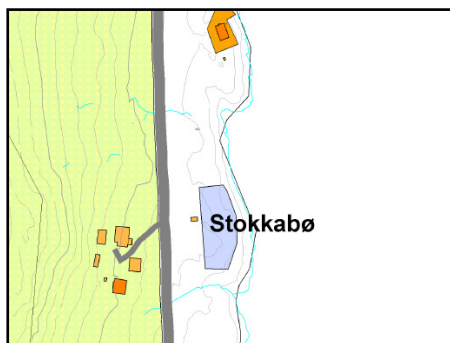
Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Lokalisering av hyttene skal vere i bakkant av området opp mot dyrkamarka og ikkje ned mot og på svaberga. Det kan opparbeidast felles tilkomstveg ned til stranda midt i området. Stranda og området kring denne skal vere allment opphaldsareal. Det kan etablerast brygger og båtplassar i området.

#### Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise opparbeiding av området, utforming av bygg. Type verksemd skal ver utleiehytter/utleieeiningar med tilhøyrande anlegg. Anlegget skal framstå som eit samla anlegg, der det ikkje vert lagt opp til seinare frådeling/oppdeling i private hytter. Avkjørsle vert frå eksisterande jordbruksavkjørsle aust for området.



### Stokkabø, utleiehytter (forretning)



#### Om planområdet

Planområdet ligg nedom riksvegen på Stokkabø. Er eit nytt område for utleiehytter. Storleik ca 2 da.

#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

#### Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise opparbeiding av området, utforming av bygg. Type verksemd skal vere utleiehytter/utleieeiningar med tilhøyrande anlegg. Anlegget skal framstå som eit samla anlegg, der det ikkje vert lagt opp til seinare fradeling/oppdeling i private hytter. Avkjørsle vert frå eksisterande jordbruksavkjørsle nord for området.

### Sjøtun, utleiebustader (forretning)



#### Om planområdet

Planområdet ligg i Balestrand tettstad vis av vis Sjøtun Camping. Er eit nytt område for utleiebustader. Storleik ca 2 da.

#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

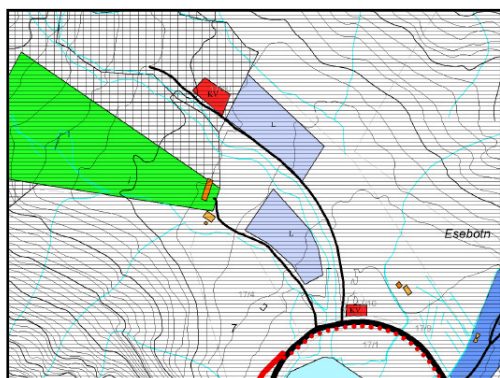
Innanfor området vert det tillate hus med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 27 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal må ikkje overstige %-BYA=30. På kvar bueining det vere minimum 1 oppstillingsplassar for bil. Det skal leggjast stor vekt på utforming av bygg og uteareal slik at dette tek omsyn til bygningsmiljø og hagemiljø i området

#### Retningslinjer

Avkjørsle vert frå kommunal veg. Parkeringskrav kan løysast på tilgrensande areal.

Området kan både nyttast til kortsiktig utleie som t.d. i samband med campingplassen eller meir langsiktig utleie og bruk som bustad.

### Esebotn, lager



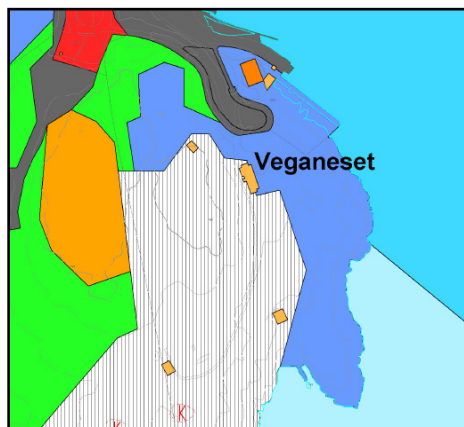
#### Om planområdet

Gjeld to område i Esebotn. Eit nytt område på nordaustsida av elva og eit på sørvestsida opp mot skytebana som er delvis i bruk i dag. Storleik ca 7 og 5 da.

#### Føresegner

Områda kan nyttast til lagring og mellomlagring av massar og naturleg hage- og treavfall. Området på nordaustsida av elva kan fyllast opp til nivå med vegen langs elva. Områda skal ha ein god avslutning mot sør/søraust med tilpynta skråning/vegetasjonsskjerm. Det er ikkje høve til å føre opp bygg i områda. Tilkomst skal vere frå eksisterande vegar, dvs. frå vegen på austsida av elva og frå vegen opp til skytebana.

### Veganeset, utleiehytter (forretning)



#### Om planområdet

Planområdet ligg på austsida av Veganeset. Er i gjeldande reguleringsplan for Veganeset dels forretningsområde, campingplass og landbruk. Kommuneplanen vil etter vil etter vedtak gjelde framfor reguleringsplanen på dette området. Storleik ca 19 da.

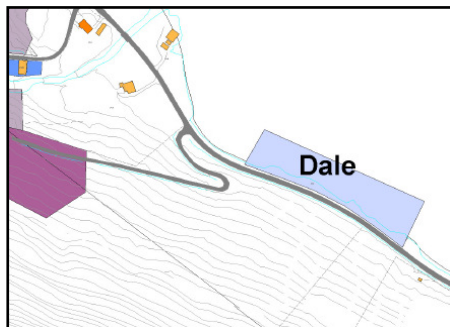
#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

#### Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise opparbeiding av området, framføring av kjøre- og gangvegar og utforming av bygg. Type verksemd skal vere utleiehytter/utleieeiningar med tilhøyrande anlegg. Anlegget skal framstå som eit samla anlegg, der det ikkje vert lagt opp til seinare frådeling/oppdeling i private hytter. Avkjørsle vert frå eksisterande avkjørsle til området.

### Dale, næringsområde/kai (lager)



#### Om planområdet

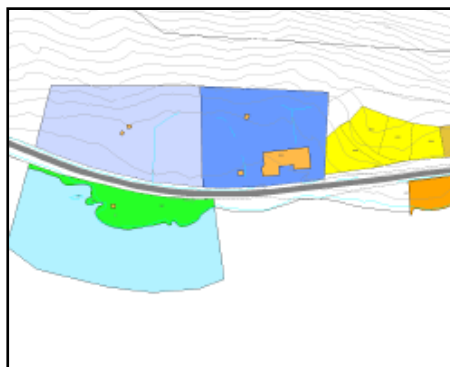
Planområdet ligg på Dale nedom sandtaka. Er eit nytt område for næring. Storleik ca 9 da.

#### Føresegner

Området kan fyllast ut og byggast ut med kai og tilhørande areal for lager. Det kan tillast reine lagerbygg på området.

Før området kan bli teke i bruk som utbyggingsområde er det krav om rasvurdering som dokumentasjon på tryggleik, jf PBL §68 og TEK §7-32.

### Torsnes, næringsområde (industri)



#### Om planområdet

Planområdet ligg på Torsnes i Sværefjorden. Området er ei utviding av eksisterande næringsområde for Fleksibo. Storleik ca 14 da.

#### Føresegner

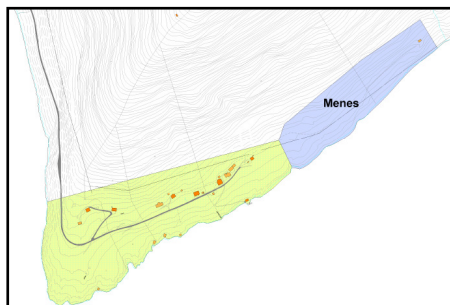
Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Før området kan bli teke i bruk som utbyggingsområde er det krav om rasvurdering som dokumentasjon på tryggleik, jf PBL §68 og TEK §7-32.

#### Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise opparbeiding av området, utforming av bygg, type verksemd, avkjørsle og ev. rassikringstiltak.

### Menes utleigehytter (forretning)



#### Om planområdet

Planområdet ligg på Menes. Er eit nytt område for utleigehytter. Storleik ca 61 da.

#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Lokalisering av hyttene skal vere i bakkant av området med minimumsavtand 30 meter til sjø. Det kan opparbeidast felles tilkomstveg ned sjø. Område ved sjø skal vere allment tilgjengeleg opphaldsareal. Det kan etablerast naust, brygger og båtplassar i området.

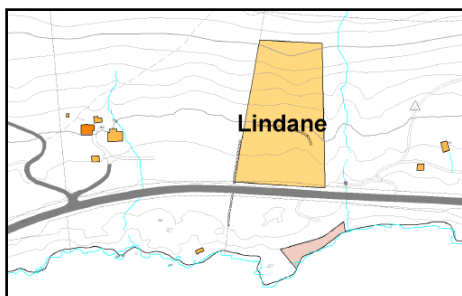
Før området kan bli teke i bruk som utbyggingsområde er det krav om rasvurdering som dokumentasjon på tryggleik, jf PBL §68 og TEK §7-32.

#### Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg. Type verksemd skal vere utleigehytter/utleigeeiningar med tilhøyrande anlegg. Anlegget skal framstå som eit samla anlegg, der det ikkje vert lagt opp til seinare frådelling/oppdeling i private hytter. Avkjørsle vert frå eksisterande jordbruksavkjørsle i enden av fylkesvegen.

## Byggeområde - fritidsbustader

### Lindane, hytteområde



#### Om planområdet

Planområdet er eit nytt hytteområde på Lindane. Storleik ca 7 da.

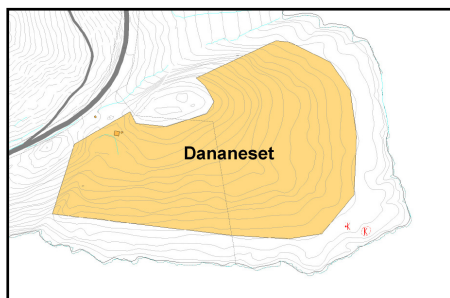
#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

#### Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg. Avkjørsle riksveg er i utgangspunktet tenkt plassert eksisterande jordbruksavkjørsle ca 50 m aust for området.

### Dananeset, hytteområde



#### Om planområdet

Planområdet er eit nytt hytteområdet på Dananeset vest for Kvamsøy. Området er eit større samanhengande område som kan byggast ut etappevis. Planlagt veg i tilknytning til godkjent småkraftverk er tenkt nytta i samband med utnytting som hytteområde. Storleik ca 125 da.

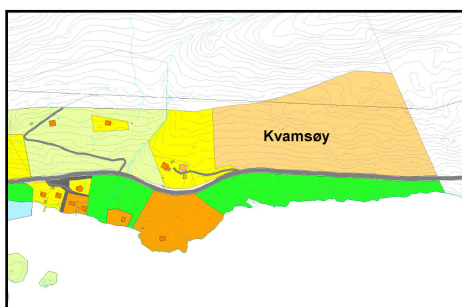
#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Tilkomst for allmenta til friluftsområde i strandsone skal sikrast gjennom reguleringsplanen.

#### Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg. Avkjørsle riksveg vert frå eksisterande jordbruksavkjøring nordvest i området.

### Kvamsøy, hytteområde



#### Om planområdet

Planområdet er eit del av eit område som var bustadområde i tidlegare kommuneplan. Området er eit større samanhengande område som eignar seg betre til fritidsbustader. Tilkomst er planlagt via kombinert gardsveg og skogsveg til Engum (vest for området, jf kartskissa. Storleik ca 40 da.

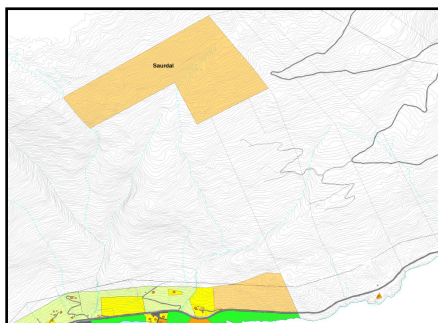
#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering)..

#### Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg. Avkjørsle riksveg vert frå eksisterande tilkomstveg til gardsbruk og skogsveg på Engum. Skogsvegen skal nyttast som tilkomstveg til hytteområdet.

### Saurdal, hytteområde



#### Om planområdet

Planområdet ligg i Saurdal med tilkomst frå Saurdalsvegen. Hytteområdet er planlagt knytt til skiområdet med ein eigen skiløypetrase. Storleik ca 330 da.

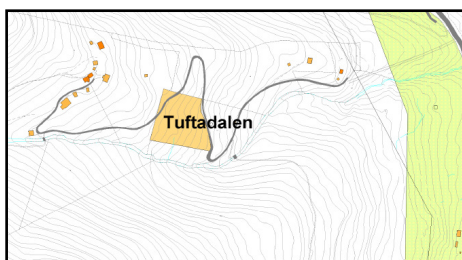
#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

#### Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstvegar, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg. Avkjørsle vert frå Saurdalsvegen. Det skal leggjast til rette for skiløypetrase frå øvre delar av feltet og austover til skiområdet i Saurdal. Denne traseen skal kunne vere lysløype.

### Tuftadalen, hytteområde



#### Om planområdet

Planområdet ligg opp langs vegen til Tuftadalen. Avkjøring frå Riksvegen ved Flesje i Saurdal med tilkomst frå Saurdalsvegen. Hytteområdet er planlagt knytt til skiområdet med ein eigen skiløypetrase. Storleik ca 8 da.

#### Føresegner

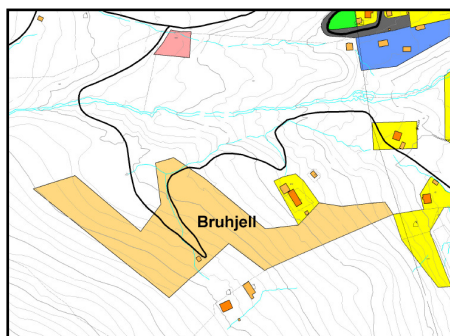
Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Før området kan bli teke i bruk som utbyggingsområde er det krav om geoteknisk rasvurdering som dokumentasjon på tryggleik, jf PBL §68 og TEK §7-32.

#### Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg. Avkjørsle vert frå Tuftadalsvegen.

### Bruhjell, hytteområde



#### Om planområdet

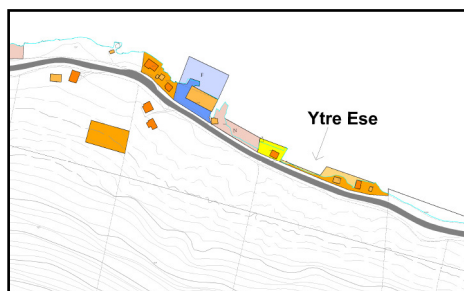
Planområdet oppom riksvegen på Bruhjell like sør for Balestrand tettstad. Storleik ca 25 da.

#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg

### Ytre Ese, hytteområde



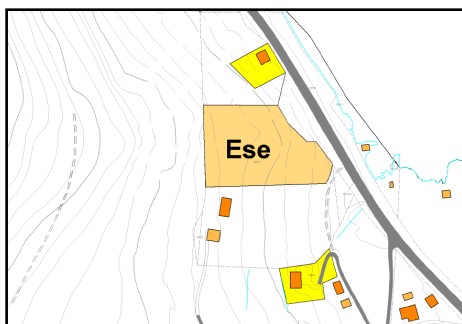
#### Om planområdet

Planområdet ligg nedom riksvegen på Ytre Ese like utom Ese Bygg. Er hytteområde/sjøareal i gjeldande kommunedelplan. Storleik ca 0,5 da.

#### Føresegner

Området kan byggast ut med inntil 1 ny hytte. Lokalisering om lag der løe står i dag. Området kan fyllast ut i line med utfylling for eksisterande nabotomt mot aust, og bli gjeve ei god avslutning med mur eller kai mot sjø. Avkjørsle/tilkomstveg skal samordnast med naboeigedom mot aust. Hytte skal ha maks BYA=100m<sup>2</sup>, vert det tillate hus med maksimal gesimshøgde 5 meter og mønehøgde 7 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 27 grader, og møneretning skal vere normal eller parallell med riksvegen. Det skal vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil. Det kan vidare tilretteleggast for naust og båtplass i området mot vest. Det skal leggjast vekt på god utforming av bygg og uteareal.

### Ese, hytteområde



#### Om planområdet

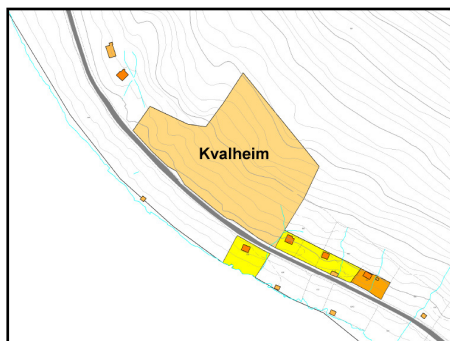
Planområdet ligg oppom riksvegen i Ese. Er eit hytteområde som har lege inne i gjeldande plan, men som ikkje er utbygd. Storleik ca 6 da.

#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein *reguleringsplan (detaljregulering)*. Reguleringsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg.



### Kvalheim, hytteområde



#### Om planområdet

Planområdet oppom riksvegen på Kvalheim på nordsida av Esefjorden. Er eit nytt hytteområde. Storleik ca 22 da.

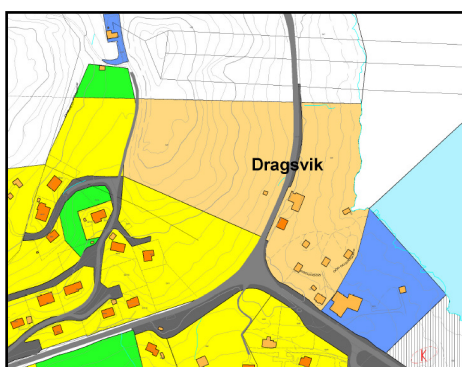
#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Før området kan bli teke i bruk som utbyggingsområde er det krav om rasvurdering som dokumentasjon på tryggleik, jf PBL §68 og TEK §7-32.

#### Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg og eventuelle rassikringstiltak.

### Dragsvik, hytteområde



#### Om planområdet

Planområdet ligg på Dragsvik, på begge sider av riksvegen nord for rundkøyringa. Er eit nytt hytteområde. Storleik ca 39 da.

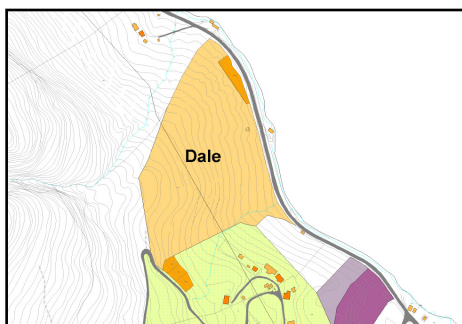
#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

#### Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg.

### Dale, hytteområde



#### Om planområdet

Planområdet ligg oppom riksvegen på Dale i Sværefjorden. Er eit nytt hytteområde. Storleik ca 65 da.

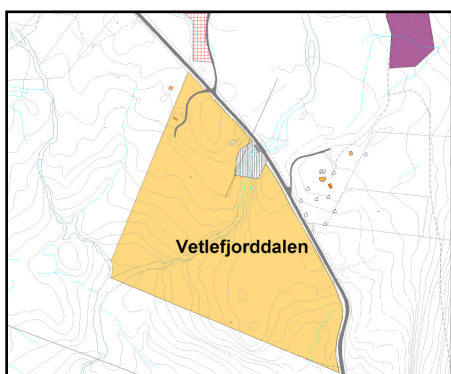
#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Før området kan bli teke i bruk som utbyggingsområde er det krav om godkjenning av plan og ferdigstilling av rasvoll, jf PBL §68 og TEK §7-32 og tråd i tråd med rammer sett i ROS analysen for området

#### Retningslinjer

Utbyggingsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg. Avkjørsle et tenkt frå riksveg søraust i området.

### Vetlefjorddalen, hytteområde



#### Om planområdet

Planområdet ligg i Vetlefjorddalen like før oppstinga til Gaularfjell. Er eit nytt hytteområde. Storleik ca 106 da.

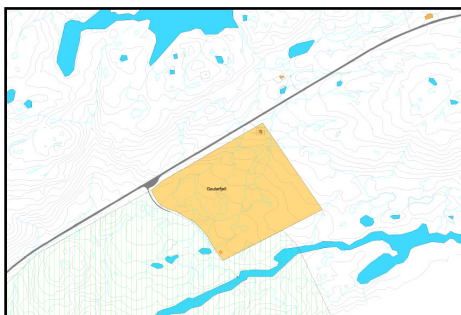
#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

#### Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg.

### Gaularfjell, hytteområde



#### Om planområdet

Planområdet ligg nedom riksvegen på Gaularfjell. Er eit nytt hytteområde. Vert lagt inn i staden for det store området på 167 da frå gjeldande kommuneplan. Storleik på dette nye ca 100 da.

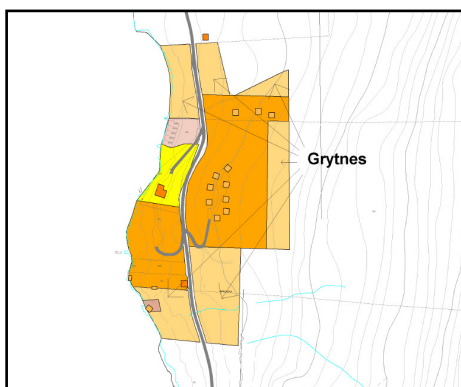
#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Området kan plangodkjennast og byggast ut etappevis.

#### Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg.

### Grytnes, hytteområde



#### Om planområdet

Planområdet ligg på Grytnes på austsida av Vetle fjorden. Er noko utviding av eksisterande hytteområde. Storleik ca 18 da.

#### Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Området kan plangodkjennast og byggast ut etappevis.

Før området lengst i sør kan bli teke i bruk som utbyggingsområde er det krav om godkjenning av plan og ferdigstilling av rasvoll, jf PBL §68 og TEK §7-32 og tråd i tråd med rammer sett i ROS analysen for området

#### Retningslinjer

Utbyggingsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg. Det må takast omsyn til tilkomst til naustområdet ned mot sjøen.

## Byggeområde - Naust (andre byggeområde)

### Om planområda

Føresegnene og retningslinene gjeld for alle nye/framtidige naustområde i kommuneplanen.

- Lånefjorden, Bolstad
- Kvist
- Nessane, Naustviki
- Nessane, Osen
- Lindane
- Kvamsøy
- Sjøtun
- Ytre Ese
- Ese (2 område)
- Torsnes

### Føresegner

Før det kan byggast naust må områda inngå i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Nausta skal vere reine båtnaust. Det er ikkje høve å ta desse i bruk som hytter eller annan form for bueining. Nausta i eit område skal framstå som eit samla anlegg med god utforming, tilpassing til terreng/landskap og tilpassing til kulturminneverdiar i området.

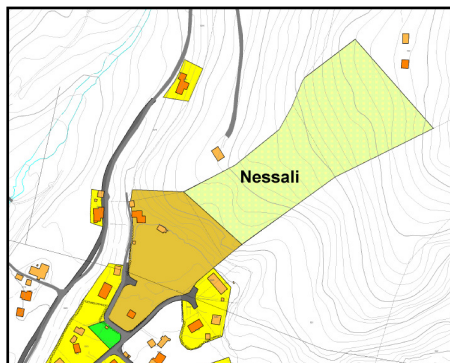
### Retningslinjer

Utbyggingsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle. Nausta skal ha ein tradisjonell og enkel utforming. Er det naust i nærområdet frå før kan desse nyttast som utgangspunkt for utforming.

Det kan vere aktuelt med arkeologiske registreringar i område AB2 Naustviki, naustområde

## 5.2 LNF-område, med spreidd utbygging (§ 20-4,2)

### Nessali, spreidd bygging



#### Om planområdet

Planområdet ligg på Nessane oppom Gjerde bustadfelt. Er eit nytt område for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 61 da.

#### Føresegner

Det kan byggast inntil 5 bustader i området i planperioden.

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hus/hytter samla.

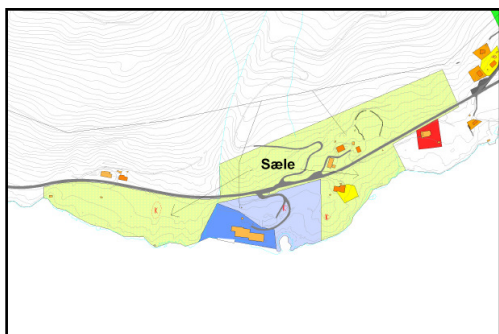
Innanfor området vert det tillate småhus eller hytter med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal inklusive garasjar, veranda og liknande som inngår i "bebygd areal (BYA)" etter NS 3940, må ikkje overstige  $BYA=220$  m<sup>2</sup>. På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m<sup>2</sup>.

#### Retningslinjer

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle.

Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

### Sæle, spreidd bygging



#### Om planområdet

Planområdet ligg på Sæle i tilknytning til Sæle sag og nytt næringsområde. Er eit nytt område for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 112 da.

**Føresegner**

Det kan byggast inntil 5 bustader i området i planperioden.

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hus/hytter samla.

Lokalisering av bygg skal vere minst 30 meter frå sjø.

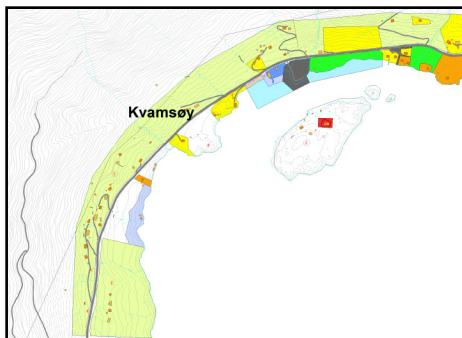
For bygging i LNF-områda gjeld generelt ei byggegrense på 50 meter til automatisk freda kulturminne. Dette er ein minimumsavstand og avstanden må i kvart tilfelle vurderast konkret av ansvarleg fagmyndigheit (Sogn og Fjordane fylkeskommune, kulturavdelinga).

Innanfor området vert det tillate småhus eller hytter med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal inklusive garasjar, veranda og liknande som inngår i "bebyggd areal (BYA)" etter NS 3940, må ikkje overstige BYA=220 m<sup>2</sup>. På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m<sup>2</sup>.

**Retningslinjer**

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle.

Bygging må ikkje komme i konflikt med registrerte kulturminne på området. Dersom ny eller endra bruk av avkjøring er ein føresetnad, må dette takast opp og avklarast med Statens vegvesen før bygging eller frådøling til tomt kan bli gjennomført. Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

**Kvamsøy, spreidd bygging****Om planområdet**

Planområdet ligg på Kvamsøy og vil opne for å bygge inn mellom den eksisterande bebyggelsen i grenda. Er eit nytt område for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 360 da.

**Føresegner**

Det kan byggast inntil 5 bustader i området i planperioden.

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hus/hytter samla.

Lokalisering av bygg skal vere minst 30 meter frå sjø.

For bygging i LNF-områda gjeld generelt ei byggegrense på 50 meter til automatisk freda kulturminne. Dette er ein minimumsavstand og avstanden må i kvart tilfelle vurderast konkret av ansvarleg fagmyndigheit (Sogn og Fjordane fylkeskommune, kulturavdelinga).

Innanfor området vert det tillate småhus eller hytter med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal inklusive garasjar, veranda og liknande som inngår i "bebyggd areal (BYA)" etter NS 3940, må ikkje overstige BYA=220 m<sup>2</sup>. På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m<sup>2</sup>.

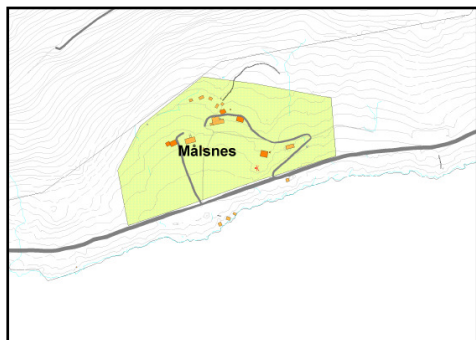
### Retningslinjer

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle.

Bygging må ikkje komme i konflikt med registrerte kulturminne på området.

Dersom ny eller endra bruk av avkjøring er ein føresetnad, må dette takast opp og avklarast med Statens vegvesen før bygging eller frådelling til tomt kan bli gjennomført. Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

### Målsnes, spreidd bygging



#### Om planområdet

Planområdet ligg på Målsnes. Er eit eksisterande område frå tidlegare kommuneplan for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 94 da.

#### Føresegner

Det kan byggast inntil 3 bustader i området i planperioden.

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hus/hytter samla.

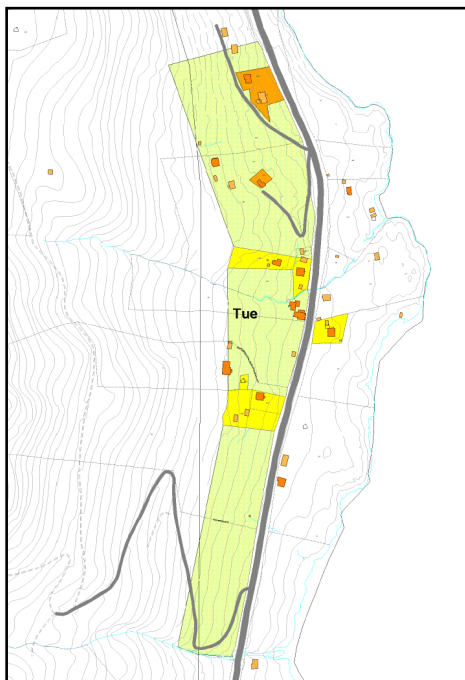
For bygging i LNF-områda gjeld generelt ei byggegrense på 50 meter til automatisk freda kulturminne. Dette er ein minimumsavstand og avstanden må i kvart tilfelle vurderast konkret av ansvarleg fagmyndigheit (Sogn og Fjordane fylkeskommune, kulturavdelinga).

Innanfor området vert det tillate småhus eller hytter med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal inklusive garasjar, veranda og liknande som inngår i "bebyggd areal (BYA)" etter NS 3940, må ikkje overstige  $BYA=220$  m<sup>2</sup>. På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m<sup>2</sup>.

### Retningslinjer

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle. Bygging må ikkje komme i konflikt med registrert kulturminne på området. Det er ein føresetnad at eksisterande avkjørsler vert nytta. Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

## Tue, spreidd bygging



### Om planområdet

Planområdet ligg på Tue . Er eit eksisterande område frå tidlegare kommuneplan for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 70 da.

### Føresegner

Det kan byggast inntil 5 bustader i området i planperioden.

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hus/hytter samla.

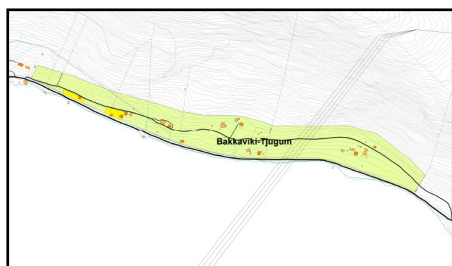
Innanfor området vert det tillate småhus eller hytter med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal inklusive garasjar, veranda og liknande som inngår i "bebygd areal (BYA)" etter NS 3940, må ikkje overstige BYA=220 m<sup>2</sup>. På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m<sup>2</sup>.

### Retningslinjer

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle.

Dersom ny eller endra bruk av avkjøring er ein føresetnad, må dette takast opp og avklarast med Statens vegvesen før bygging eller frådelling til tomt kan bli gjennomført. Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

## Bakkaviki-Tjugum, spreidd bygging



### Om planområdet

Planområdet ligg på nordsida av Esefjorden mellom Bakkaviki og Tjugum. Er eit nytt område for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 162 da.



**Føresegner**

Det kan byggast inntil 5 bustader i området i planperioden.

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hus/hytter samla.

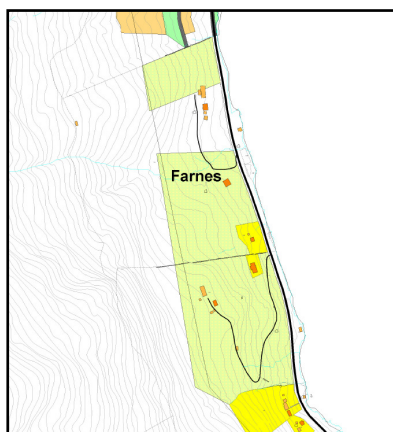
Innanfor området vert det tillate småhus eller hytter med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal inklusive garasjar, veranda og liknande som inngår i "bebygd areal (BYA)" etter NS 3940, må ikkje overstige BYA=220 m<sup>2</sup>. På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m<sup>2</sup>.

Før det kan bli gjeve løyve til frådelling eller bygging av bustad eller fritidshus er det krav om rasvurdering som dokumentasjon på tryggleik, jf PBL §68 og TEK §7-32..

**Retningslinjer**

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle.

Dersom ny eller endra bruk av avkjøring er ein føresetnad, må dette takast opp og avklarast med Statens vegvesen før bygging eller frådelling til tomt kan bli gjennomført. Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

**Farnes, spreidd bygging****Om planområdet**

Planområdet ligg på Farnes mellom Dragsvik og Sværefjorden. Er eit eksisterande område frå tidlegare kommuneplan for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 122 da.

**Føresegner**

Det kan byggast inntil 5 bustader i området i planperioden.

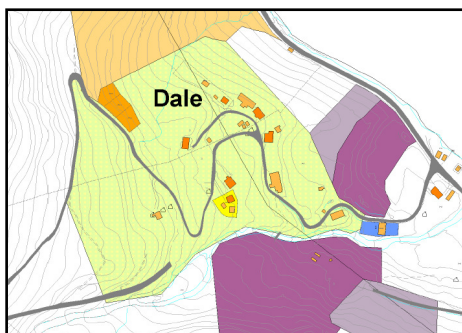
Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hus/hytter samla.

Innanfor området vert det tillate småhus eller hytter med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal inklusive garasjar, veranda og liknande som inngår i "bebygd areal (BYA)" etter NS 3940, må ikkje overstige BYA=220 m<sup>2</sup>. På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m<sup>2</sup>.

**Retningslinjer**

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle. Dersom ny eller endra bruk av avkjøring er ein føresetnad, må dette takast opp og avklarast med Statens vegvesen før bygging eller frådelling til tomt kan bli gjennomført. Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

### Dale, spreidd bygging



#### Om planområdet

Planområdet ligg på Dale i tilknytning til busetnaden i grenda. Er eit nytt område for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 82 da.

#### Føresegner

Det kan byggast inntil 3 bustader i området i planperioden.

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hus/hytter samla.

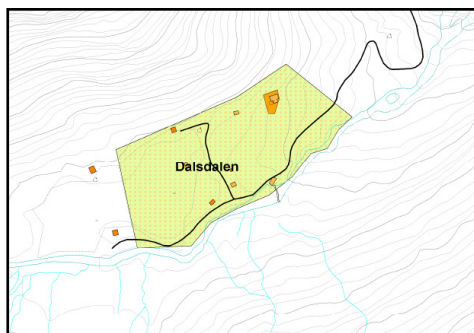
Innanfor området vert det tillate småhus eller hytter med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal inklusive garasjar, veranda og liknande som inngår i "bebyggd areal (BYA)" etter NS 3940, må ikkje overstige  $BYA=220$  m<sup>2</sup>. På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m<sup>2</sup>.

#### Retningslinjer

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle.

Det er ein føresetnad å nytte eksisterande tilkomst veg til Dale som avkjørsle frå riksveg. Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

### Dalsdalen, spreidd hyttebygging



#### Om planområdet

Planområdet ligg oppe i Dalsdalen i tilknytning til eksisterande område med stolar/hytter. Er eit nytt område for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 45 da.

**Føresegner**

Det kan byggast inntil 5 hytter i området i planperioden.

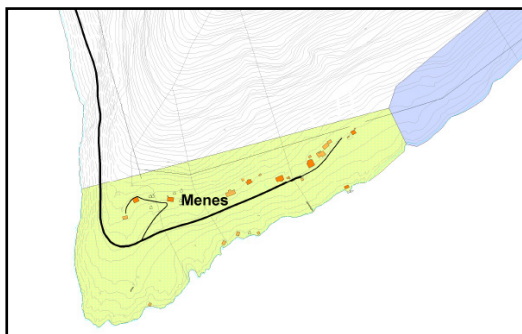
Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hytter samla.

Innanfor området vert det tillate hytter med maksimal gesimshøgd 3 meter og mønehøgd 5 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal må ikkje overstige %-BYA=25, eller BYA=100 m<sup>2</sup>. Fargebruk skal vere dempa.

**Retningslinjer**

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle.

Det er ein føresetnad å nytte eksisterande tilkomst veg til Dale som avkjørsle frå riksveg. Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

**Menes, spreidd bygging****Om planområdet**

Planområdet ligg på Menes mellom Vetlefjorden og Fjærlandsfjorden. Er eit nytt område for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 142 da.

**Føresegner**

Det kan byggast inntil 3 bustader i området i planperioden.

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hus/hytter samla.

Lokalisering av bygg skal vere minst 30 meter frå sjø

Innanfor området vert det tillate småhus eller hytter med maksimal gesimshøgd 7 meter og mønehøgd 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal inklusive garasjar, veranda og liknande som inngår i "bebyggd areal (BYA)" etter NS 3940, må ikkje overstige BYA=220 m<sup>2</sup>. På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m<sup>2</sup>.

**Retningslinjer**

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle.

Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

Bebyggd areal er det arealet som en bygning dekker av terrenget

## 5.3 Områder for råstoffutvinning (§ 20-4, 3)

### Dale, sand og grustak



#### Om planområda

Gjeld to område på Dale. Gjeld utviding av eksisterande sand og grustak. Storleik på utvidingsområda er ca 4,5 og 10 da.

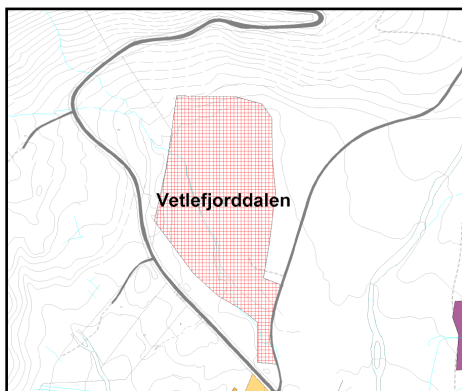


#### Føresegner

Det er krav om reguleringsplan ved vesentleg utviding av eksisterande sand og grustak og før planlagt nye område vert teke i bruk. Reguleringsplanen skal minimum vise uttak og utforming og bruk av terrenget etter uttak.

## 5.4 Bandlagde område (§ 20-4, 4)

### Vetlefjorddalen, motorsport



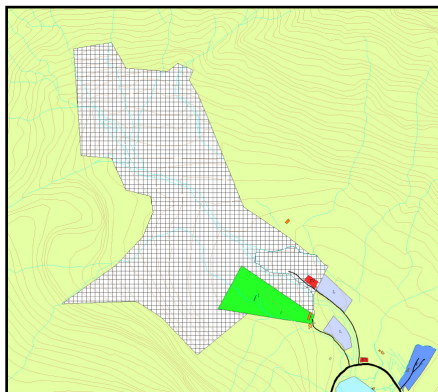
#### Om planområdet

Planområdet ligg i Vetlefjorddalen ved oppkjøringa til Gaularfjell. Er eit nytt område som er bandlagt til vidare regulering til motorsportføremål. Storleik ca 62 da.

#### Retningslinjer

Det må utarbeidast ein reguleringsplan (detaljregulering) for området før det kan takast i bruk som permanent område for motorsport. Det må bli gjort eigne støyvurderingar som skal ligge til grunn for utforming av reguleringsplanen. Reguleringsplanen skal vise plassering av bygg og anlegg og ha føresegner som klargjer reglar og ev avgrensingar i bruken av området. Det skal takast særskild omsyn til skiområdet som ligg inntil det planlagde motorsportområdet, samt til planlagt hytteområde sør for motorsportområdet.

### Esebotn, kalusuleringsområde til Balestrand vassverk.



#### Om planområdet

Planområdet ligg i Esebotn. Området startar med brønnane og vert avgrensa av nedslagsfeltet til desse opp i terrenget til ca kote 300 (sjå kart). Området er delt inn i sone 1 med storleik ca 20 da og sone 2 med storleik 410 da. .

#### Retningslinjer

Området skal sikre vassforsyninga til Balestrand vassverk. Området skal bli delt inn i sone 1 og 2. I følgje avtale vedteken av kommunestyret i sak skal det vere følgjande restriksjonar i desse sonene:

##### Sone 1

I dette området vil følgjande aktivitetar ikkje vere tillate:

- Oppføring av bygningar utom det som høyrer til vassverksanlegget
- Uttak av jord og lausmassar
- All bruk av plantevernmidlar i jord og skogbruk
- Spreiing og lagring av avløpsvatn, slam eller husdyrgjødsel
- Lagring og deponering av avfall
- Flatehogst og bruk av hogstmaskinar
- Motordrivne kjøretøy utanom rein nyttetraffikk
- Lagring og fylling av oljeprodukt, drivstoff etc.

Eksisterande dyrka mark i sone 1 kan nyttast til grasproduksjon med bruk av normale mengder handelsgjødse. Eventuell skogsdrift kan drivast som normalt basert på plukkhogst og med etablering og vedlikehald av nødvendige traktorveggar.

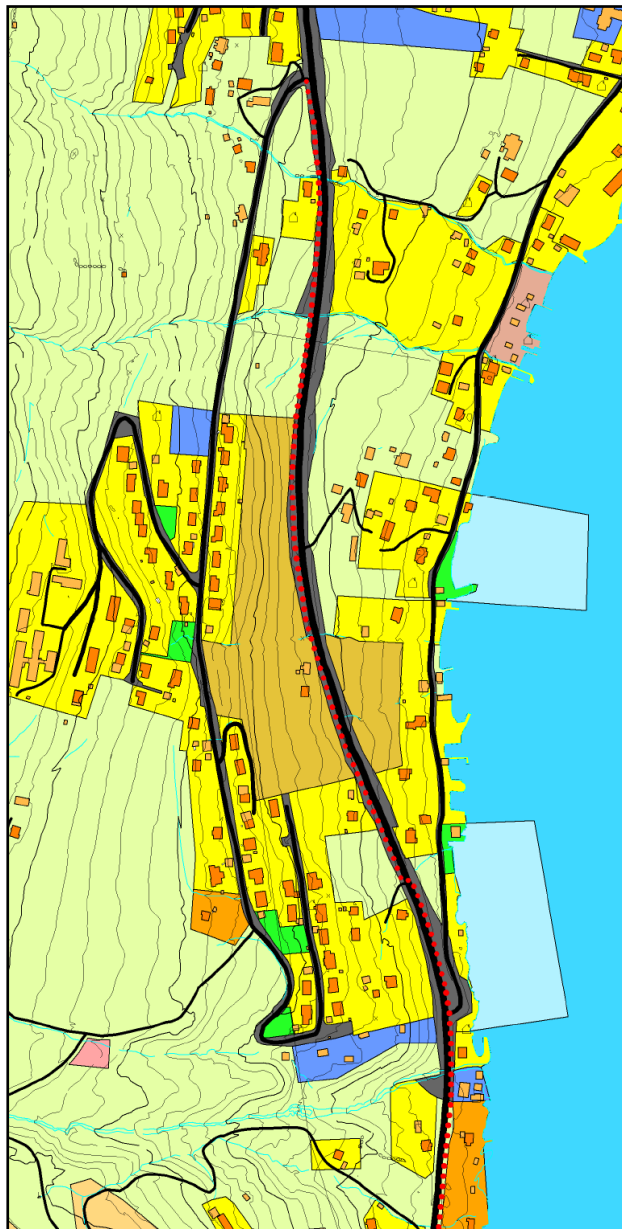
##### Sone 2

Restriksjonane i sone 2 vil vere dei same som i sone 1, men vassverkeigar står friare til å vurdere unntak frå reglane etter særskild søknad

Bandlegginga vert følgt opp med reguleringsplan.

## 5.5 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4, 6)

### Gangveg langs RV 55 i Balestrand tettstad



#### Om planområdet

Planområdet ligg langs RV 55 i frå Fjærestad til utom Skåsheimselva. Ligg inne i tidlegare kommuneplan. Lengde ca 1200 m.

#### Føresegner

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) for området før det kan takast i bruk som gangveg..

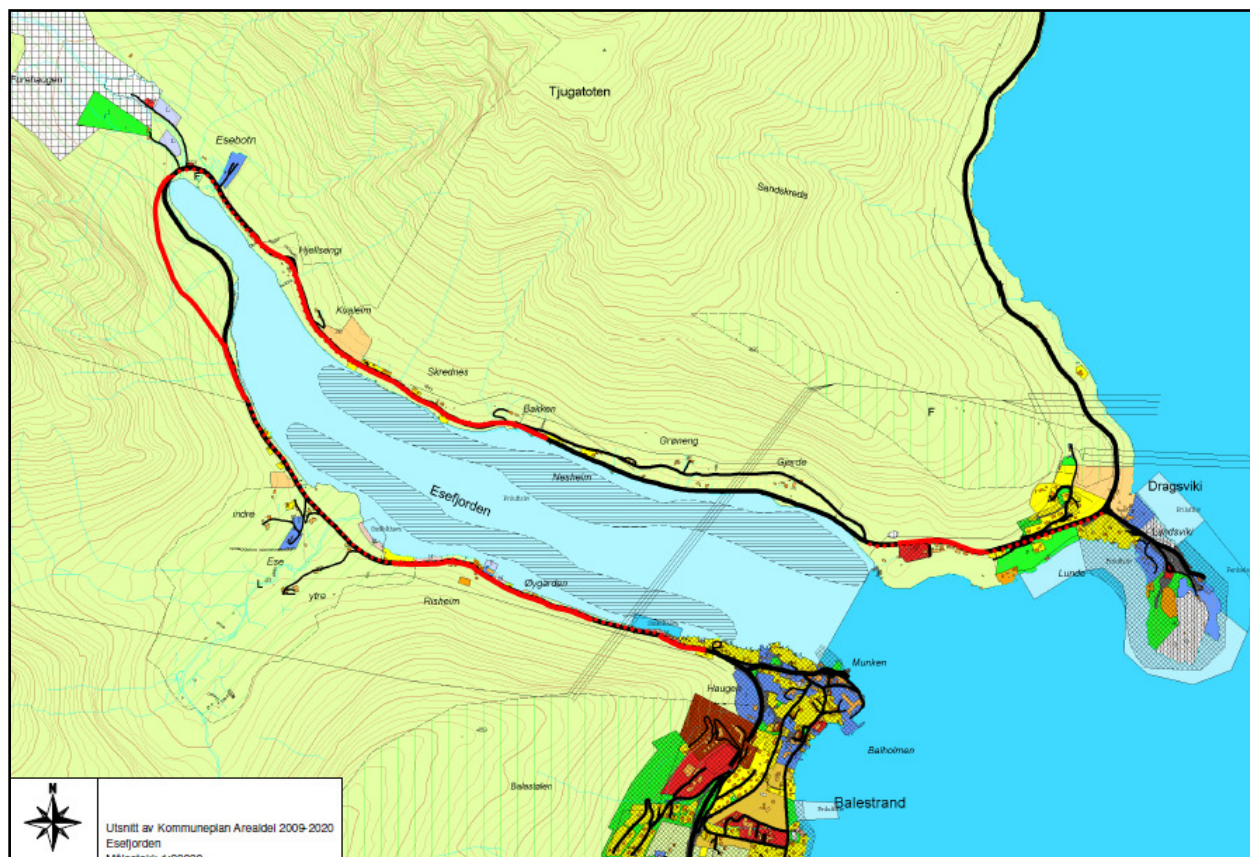
#### Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise plassering av gangvegen, eksakt kryssing av riksvegen samt forming av skråningar og murar mot terrenget utom gangvegen.

## Utbetring og rassikring av RV 55 på strekninga Balestrand sentrum - Dragsvik

### Om planområdet

Planområdet ligg langs RV 55 i frå Balestrand sentrum rundt Esefjorden og til Dragsvik. Planlagt vegtrase er i samsvar med traseen som har lege inne i gjeldande kommunedelplan for Esefjorden, og ligg i hovudsak langs eksisterande trase med små justeringar nokre stader for å få betre lineføring.



### Føresegner

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) for området før arbeid med utbygging/utbetring av RV 55 vert sett i gang. Reguleringsplanane kan utarbeidast og vedtakast etappevis i tråd med behovet for utbygging.

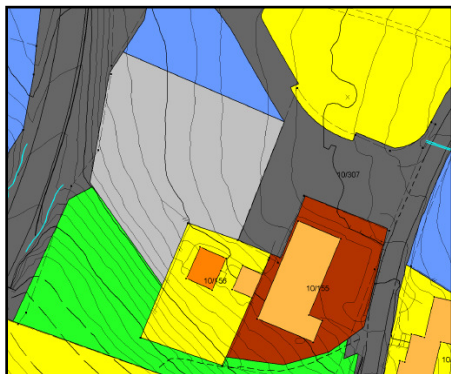
### Retningslinjer

Reguleringsplanen skal som minimum vise plassering av vegen, gangveggar, samt forming av skråningar og murar mot terrenget utom gangvegen.

## 5.6 Retningslinjer til gjeldende reguleringsplanar

Desse areala skal framleis bli styrt av reguleringsplanen. Retningslinjene som vert gjeve her er førande for framtidig reguleringsendring og har ikkje eigen juridisk verknad.

### Reguleringsplan for Holmamyrane, aust – område for parkering



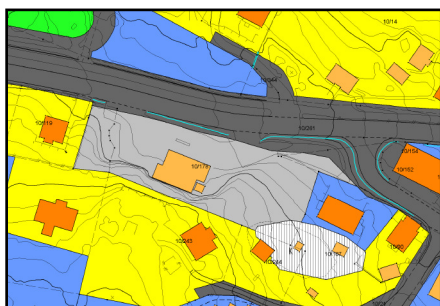
#### Om planområdet

Planområdet ligg mellom RV 55 og Balestrand bygdahus. Er forretningsområde i gjeldande reguleringsplan. Storleik ca 2 da.

#### Retningslinjer

Det kan vurderast areal til parkering på arealet oppom eksisterande parkeringsplass ved Balestrand bygdahus og opp til RV55. Arealet skal då løyse behovet for parkering av bussar knytt til turistverksemdar. Arealet bør i så fall vere privat parkeringsareal og ha tilkomst frå Lærargata (kommunal veg). Eksakt avgrensing av arealet må vurderast og det vil vere naturleg å justere planlagt offentleg veg inntil dette arealet.

### Reguleringsplan for Balestrand sentrum – Holmamyrane – område for parkering



#### Om planområdet

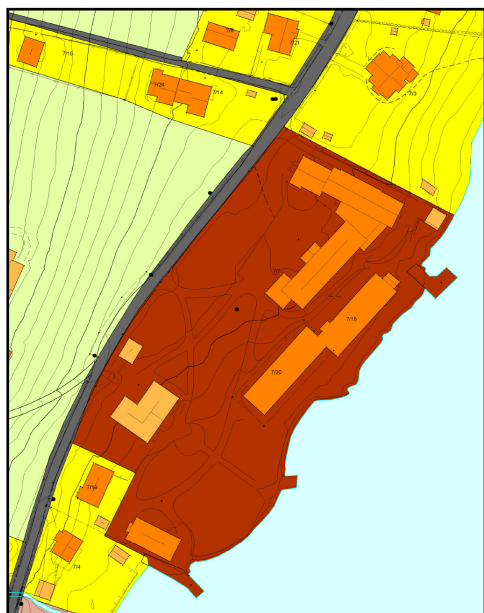
Planområdet ligg ved nedkjøringa til Balestrand sentrum ved Gamle Essostasjonen. Er forretningsområde i gjeldande reguleringsplan. Storleik ca 2,5 da.

#### Retningslinjer

Det kan vurderast areal til parkering på arealet. Det kan vurderast kombinasjon med næringsføremål og/eller bustadføremål.



## Reguleringsplan for Askelund – Sjøtun - område for bustadføremål



### Om planområdet

Planområdet ligg i Balestrand tettstad på nedsida av Villavegen og gjeld eigedomen for tidlegare Askelund folkehøgskule. Er allmennyttig område i gjeldande reguleringsplan. Storleik ca 13,5 da.

### Retningslinjer

Det kan vurderast endring til bruk som bustadføremål eventuelt i kombinasjon med forretningsføremål. Dette er i samsvar med gjeldande bruk i dag. Futegarden bør vidare få eit vernestatus i samsvar med vern av bygget etter kulturminnelova.