

GENERELL DEL

§ 1 Før 1.gangs behandling av reguleringsplanar skal det utarbeidast fagkyndig ROS analyse jf. PBL § 4.3, og det skal gjerast ei vurdering av konsekvensane av tiltaket for kulturminner, naturmangfold og vannmiljø.

§ 2 I område der det ikkje er krav om reguleringsplan, skal det utarbeidast ei ROS-analyse, og det skal gjerast ei vurdering av konsekvensane av tiltaket for kulturminner, naturmangfold og vannmiljø, før det gis løyve til deling og bygging.

§ 3 Framstilling reguleringsplanar skal skje i tråd med den til ei kvar tid gjeldande kart- og planforskrift, samt malar jf Smart-kommune-samarbeidet.

§ 4 Ved saksbehandling av nye reguleringsplanar skal ein leggje særskilt vekt på omsynet til Risiko og sårbarheit ROS, overvannshandtering, natur- og landskapskvalitetar, vannmiljø, eksisterande bygningsmiljø, barn- og unges interesser, trafikktryggleik, kulturminne og universell utforming/tilrettelegging for alle. For Hjelmeland sentrum skal ein leggje særskild vekt på føringane gitt i samfunnsdelen for sentrum.

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5 Plankrav

I område for bebyggelse og anlegg kan arbeid og tiltak som nemnt i PBL § 20-1 samt frådeling til slike føremål ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan. Det kan likevel tillatast oppført nye bygningar til erstatning for gamle, òg gjenoppføring etter brann, utan at dette utløyser plankrav.

Til 1.gongsbehandling av reguleringsplanar skal det inngå rammeplan for veg, vatn og avløp. Planen skal vise prinsippøysingar for veg, vatn og avløp for utbyggingsområdet, samt samanheng med ev eksisterande system. Overvannshandtering og alternative flaumvegar + løysing for brannvatn skal visast i rammeplan.

§ 6 Unntak frå plankrav

Unntak frå plankrav i nåværande uregulerte byggjeområde dersom følgjande vilkår er oppfylt:

- 1) utbygginga er å rekne som enkel fortetting/utbygging med inntil 2 nye einingar.
- 2) utbygginga ikkje forringar viktige fellesareal, grøntareal, leikeareal eller automatisk freda kulturminne. Der det er automatisk freda kulturminne skal søknader sendast på høyring til Rogaland Fylkeskommune.
- 3) utbygging ikkje er i strid med viktige samfunnsinteresser.
- 4) tilfredsstillande veg og parkeringsløysingar er sikra.
- 5) utbygginga underordnar seg eksisterande bygningar m.o.t. høgde, volum, utnyttingsgrad
- 6) utbygginga kan nytte seg av eksisterande infrastruktur og transportsystem
- 7) fagkyndig ROS-analyse jf TEK 17

Til bustader skal det leggjast til rette for to parkeringsplassar pr. bueining. Krav om leikeplass gjeld like fullt, jf § 12

§ 7 Rekkefølgekrav

Utbygging av regulerte felt kan ikkje skje før tekniske anlegg som veg/parkering, vann og avløp samt energiforsyning er tilfredsstillande ordna

Fellesareal som t.d. felles parkeringsplassar, tilkomstvegar, båtanlegg, friområde og leikeplassar, skal opparbeidast og ferdigstillast til bruk samstundes med at tomtene blir bygd ut.

I område der offentleg vann og avløp er, eller blir gjort, tilgjengeleg er det tilknytningsplikt jf plan-og bygningslova §§ 27-1 og 27-1, 2. og 4. ledd. Dette gjeld òg for fritidsbebyggelse jf pbl § 30-6. Ved tilknytning til offentleg vatn og avløp er det krav om definerte løysingar jf kommunen si til ei kvar tid gjeldande regelverk.

§ 8 Utbyggingsavtale

Ved utbygging av felt for bustad, fritidsbustad eller næringsområde, der det vert lagt opp til kommunal infrastruktur, kan det inngåast utbyggingsavtale i tråd med prinsippvedtak i kommunestyret i sak 06/07, samt plan- og bygningslova kap. 17.

§ 9 Generelle krav

I alle reguleringsplanar for byggeområde i 100-metersbeltet er det krav om særskilt tilrettelegging for allmenn ferdsel/gangvegar samt opphalds/rekreasjonsareal for allmenta. Ved behov for båtplassar skal desse leggjast i fellesanlegg.

Forbodet mot tiltak i strandsona pbl §1.8.2. ledd gjeld ikkje i område som i kommuneplanen er definert som byggeområde der byggegrense mot sjø framgår av plankartet

Det tillatast vedlikehald og nytetableringar til navigasjonsmessig bruk innanfor planområdet jf plan – og bygningslova 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4.

For alle byggeområde der sjø, vatn og vassdrag blir berørt, skal ein vurdere tiltaket sin effekt på den økologiske tilstanden til vatnet og leggja denne vurderinga til grunn for tiltaket. For byggeområde ved sjø, vann og vassdrag som per i dag ikkje har god økologisk tilstand, skal kommunen vurdere miljøforbetrande tiltak med sikte på å nå god økologisk tilstand.

Utbygging skal ikkje kome i konflikt med automatisk freda kulturminne, eller gjere desse mindre tilgjengelege. Kulturminne skal sikrast i reguleringsplan ved bruk av omsynssone d) jf pbl. §11-8. Rogaland Fylkeskommune vil ta stilling til omsynssona si utstrekning på reguleringsplannivå.

§ 10 Risikoforhold

Ved alle byggeprosjekt som medfører at opne bekkar blir lagt i rør eller at bekkar blir snevra inn eller endra, skal det leggjast fram fagkunnig dokumentasjon som viser at det er dimensjonert for ekstremnedbør. Tryggleiksnivå er gitt i byggt teknisk forskrift § 7.2

Innvendig golv i nye bustader og fritidsbustader skal minimum liggje på kote + 2,3 m. Dersom det kan dokumenterast tiltak som sikrar inntrenging av vatn ved auka havnivå og stormflo, kan det i særskilte høve tillatast bygg lågare.

I område under marin grense som kan vere utsett for kvikkleire er det forbode å setje i gong bygge- og anleggstiltak med mindre det ligg føre ei geoteknisk utgreiing om denne faren. Dersom det blir påvist kvikkleire, må områdestabiliteten for faresona dokumenterast. Dokumentasjonen frå geoteknikar må vise at det vil være tilfredsstillande tryggleik både i anleggsfasen og permanent, og avbøtande tiltak må skildrast/dokumenterast. Tryggleiksnivå er gitt i byggtknisk forskrift § 7-3.

Viser elles til Kap 6.1 omsynssone fare § 34 og 35.

Retningslinjer

Lokalisering og utforming av nye bygg bør utformast slik at dei harmonerer med eksisterande bygningsmiljø, når det gjeld tomteplassing, struktur, volum, takform, materialbruk og farge. Det bør nyttast materiale som høver saman med omgjevnad. Bygningane må òg kunne gjenspegla preg og byggeskikk frå si tid.

Nye bygningar skal plasserast skånsamt i terrenget slik at landskapsbiletet ikkje blir endra vesentleg. Terrenginngrep skal samlast og minimaliserast. Landbruksjord og landskapselement som bekkar, kantvegetasjon, grøntdrag, friområde og andre naturareal bør bevarast. Masseuttak i byggeområde, spesielt masseuttak som vil vere synleg frå sjøsida, bør vere minst mogleg. Bortsprenging av terreng som gir synlege skjeringar bør unngåast. Omsynet til automatisk freda kulturminne og naturmangfaldet skal ivaretakast.

1.1 Bustader

§ 11 Rekkefølgekrav

Årdal B7 Bøen: Krav om tilkopling til offentleg vann og avløp

Fister B9 Solstrand : kommunal slamavskiljar og g/s langs hovudvegen må vere etablert før utbygging. Krav om tilknyting kommunalt vatn og avlaup.

Hjelmeland: Før det kan byggjast ut meir enn 15 bustader jf **R153 Områdeplan Sæbø :**

- skal kjøretilkomst over Vågabrua utbetrast, jf kommunestyrevedtak 58/18
- skal Burmavegen vere oppgradert/opparbeidd.

§ 12 Leikeplassar

Ved utforming av bustadfelt skal ein ta særskilt omsyn til barns oppvekstvilkår og trygge/trafikkisikre løysingar . Leike- og opphaldsplassar ute skal inngå i reguleringsplanar for bustadfelt.

Desse skal ha ei skjerma plassering og ikkje vere skyggelagt større delar av dagen. Leike- og opphaldsplassar ute skal ikkje plasserast i nærleiken av høgspent kraftleidning.

For kvar åttande bustadeining i tettbygd område skal det finnast ein opparbeidd nærleikeplass. Det gis ikkje byggjeløyve til nye bustader i område der denne føresegna ikkje er oppfylt.

Ved utbygging av bustadfelt skal det etablerast nærleikeplass. Storleik skal tilpassast tal bueiningar i bustadfeltet: 1-10 bueiningar: min 150 m², 11-25 bueiningar: 400 m², eller ei kvalitetsmessig like god løysing som er tilfredsstillande i høve til barn, unge og universell utforming. For kvar bueining over dette: auke med 10 m². Nærleikeplassar skal plasserast i trygg, sentral og relativt solrik del av bustadfeltet og vere skjerma for miljøulemper som td: vind/trafikk/støy/forureining/bratte skrentar. Beliggenhet og eventuelle offentlege leikeplassar i nærleiken skal òg vurderast i forhold til kravet om nærleikeplass.

Nærleikeplassen skal minimum ha benk, sandkasse og noko fast dekke. Leikeplassar skal ha universell utforming og vere tilpassa variert leik og opphald for ulike aldersgrupper. Ein skal bevare naturleg vegetasjon og naturelement av verdi som kvalitetsskapande element på leikeplassen og som supplement til leikeapparat. Plan for nærleikeplass skal godkjennast av kommunen.

Framtidige område for bustader med retningslinjer

Nr	Gnr/ Bnr	Stad	Bygd	Retningslinjer	Retningslinje /kopling til småbåthamn
B1	86/1,2 m.fl	Sigmundstad	Fister	Krav om felles reguleringsplan for fleire eigedommar. Maks 3 hus som fortetting i området.	Regulert/ekst småbåthamn
B2	109/1,108/ 1	Høiland	Årdal		
B3	19/5	Nesvik	Jøsneset	Det må i planfasen påvisast båtplassar.	
B4	75/3	Sandvik	Fister	Gangveg mellom dagens driftsbygning og to bustader, pluss tilrettelegging av fri ferdsel/sti vidare sørover.	Eksisterande båthamn skal inngå i plan, og kan utvidast innover på land
B5	106/2	Dalane III	Årdal	Krav om vegtilkomst frå nord	
B6	74/2,3,9, 14 og 49	Fister sentrum	Fister	Krav om samla reguleringsplan for alle delområda. Så langt som råd unngå dyrka mark. Totalt max 20 bueiningar.	
B7	102/1	Bøen	Årdal	Krav om tett utnyttingsgrad av området. Det skal primært byggjast leiligheiter/rekkjehus. Krav om tilrettelegging for friområde	
B8	85/1	Mosnes	Fister	Krav om samla reguleringsplan og for eksisterande bustader og friluftsområde	
B9	74/7	Solstrand	Fister	Reguleringsplan for begge sider av fylkesvegen inkl båthamn, felles rekreasjonsareal v/sjø gangtilkomstar og g/s-veg. Byggegrense 15 m frå fylkesveg.	Krav om kopling til småbåthamn S3
B10	1/7,33	Ølesund	Randøy		

EKSISTERANDE BUSTADFELT UTAN REGULERINGSPLAN

Nr	Gnr/ Bnr	Stad	Status/Vurdering	Retningslinjer
BE 1	59/m fl	HAGEBYEN OG RAMSBU Hjelmeland sentrum	I utgangspunktet ganske stort fortettingspotensiale. Pga skredrapport frå Norconsult med korrigert aktsomhetsgrense er byggeområdet redusert, og endra til friområde; dvs ikkje rom for så mykje fortetting som tidlegare.	Området forvaltaast direkte etter kommuneplanen dvs jf § 13.
BE 2	63/m fl	PUNDSNES Hjelmeland sentrum	Tidlegare regulert. Ferdig utbygd.	Forvaltaast direkte frå kommuneplan jf § og 13
BE 3	58/1 mfl	ALMENNINGEN Hjelmeland sentrum	Området er redusert ift 2011 planen. Litt fortettingspotensiale	Forvaltaast direkte frå kommuneplan jf § 13
BE 4	58/m fl	FLÅTENE VEST Hjelmeland sentrum	Litt fortettingspotensiale.	Nedre del: med tilkomst via regulert veg via Hjelmeland Panorama, Rekkefølgjekrav. Øvre del: ei tomt tilkomst via Burmaveg,
BE 5	65/21 mfl	ASKVIK ved sjøen	Litt fortettingspotensiale	Forvaltaast direkte frå kommuneplan jf § 13
BE 6	65/17	ASKVIK ved samfunnshuset		Forvaltaast direkte frå kommuneplan jf § 13
BE 7	102/10 mfl	MELE Årdal		Forvaltaast direkte frå kommuneplan jf § 13
BE 8	100/39 mfl	ÅRDAL ved sjøen		Forvaltaast direkte frå kommuneplan jf § 13 , obs byggegrense frå sjø
BE 9	1/33 mfl	ØLESUND Randøy		Forvaltaast direkte frå kommuneplan jf § 13 , obs byggegrense frå sjø

§ 13

I desse områda er fortetting av nye bustadeiningar i tråd med plan; og dette kan skje som ordinære byggesaker dersom fortettinga følgjer vilkåra i § 6. Bustadar i desse områda kan ha eit bebygd areal inntil 200 m² og totalt bruksareal inntil 300 m². Garasje er tillete med bebygd areal inntil 50 m² og 70 m² bruksareal

EKSISTERANDE/REGULERTE BUSTADFELT I HJELMELAND SENTRUM MED RETNINGSLINJER:

PLAN ID	GNR	PLANNAMN	STATUS OG VURDERING	RETNINGSLINJE
R38	58/	Åno Svarteberget, Hjelmeland	Stort sett ferdig utbygd. Litt fortetningspotensiale	Reguleringsplan vidareførast for alt areal nord for bevaringsområdet. Bevaringsområdet i sør nærast Vågen inngår i gjennom-føringsone for felles plan G1 gjennom planprogram for områdeplanen skal ein vurdere behov for evt endringar og/eller presiseringar av gjeldande plan for bustadområdet, sjå òg tab i kap 7.6 og føringar for områdeplan i kap 7.4. Fortetting er ønskeleg i områda nord for bevaringsområdet, men må behandlast som reguleringsendring.
R153	58/1, 2	Områdeplan Sæbø-Flåtene	Ubebygd potensiale for 120-140 bustader. Krav om påfølgjande detaljreguleringsplan før utbygging.	Reguleringsplanen gjeld, med unntak av rekkefølgjekrav § 11 i kommuneplanen som overstyrer rekkefølgjeføresegn i R153
R136	58/2 9,30	Hjelmeland Panorama	Ubebygd potensiale for ca 55 bustader.	Reguleringsplanen gjeld. Rekkefølgjekrav ift infrastruktur gjeld, dvs Burmavegen skal vere ferdig utbygd og Vågabrua utbetra.
R39	58/8 2	Nordbygda, Hjelmeland	Ikkje fortetningspotensiale	Reguleringsplanen gjeld
R166	59/5	Solvang Bustader	13 ubebygde bustader	Reguleringsplanen gjeld
R41	59/	Prestegarden I, Hjelmeland	Tre delområde i planen som omfattar bustader. Ein del av dei regulerte tomtene (R41-1) går inn i korrigert aktsomhetssone jf skredrapport, og ein tilrår at denne del av reguleringsplanen blir oppheva/og eller overstyrt av kommuneplanen; dvs ferdig utbygd/ikkje rom for fleire bustadeiningar.	Delar av reguleringsplanen opphevast og/eller overstyrt av kommuneplanen: ikkje rom for meir utbygging her før det føreligg nye rasvurderingar, nærare vurderingar av sikringstiltak og reguleringsendring.
R42		Endring i Prestegarden I	Skredanalysen viser korrigert aktsomhetssone dels inn i regulert areal; men hovuddelen av bustadtomtene går klar, mesteparten regulert til friområde	Reguleringsplanen gjeld for mindre tiltak, men feltet er ferdig utbygd ift tal hus
R43	59/	Prestegarden II, Hjelmeland	5 ubebygde bustadtomter	Reguleringsplanen gjeld, med unntak av søndre del som blir overstyrt av kommuneplanen med friområde/omsynssone natur.

R44	59/	Elveosen – Nøkling, Hjelmeland	2-3 ubebygde bustadtomter.	Delar av planen blir overstyrt av kommuneplanen i strandsone og til sentrumsformål. Fortetting er ønskeleg, men må behandlast som reguleringsendring. Retningslinjer for dei ulike delområda framgår av tabell i kap 7.3 under R44.
R145	60/1 mfl	Hamrane, Tuntland	Ca 15 ubebygde bustader	Reguleringsplanen gjeld.
R45	62/	Breidablikk, Hjelmeland	2 ubebygde bustadtomter.	Reguleringsplanen gjeld.
R144	62/8	Breidablikk Bustad - tennistomta	2 ubebygde bustadtomter.	Reguleringsplanen gjeld
R46	62/	Nøkling – Sande, Hjelmeland	Delar av planen blir overstyrt av kommuneplanen til grøntstruktur/gangveg, og til forretning F1. Gjenværande bustadformål : gjeldande reguleringsplan gir rom nokre få nye hus. Store tomter med store hagar; eplehagepreget er ønskeleg å oppretthalde; dermed ikkje ytterlegare fortetting	Den del av reguleringsplanen som ikkje blir overstyrt av kommuneplanen gjeld vidare.
R47	62/	Sande, Hjelmeland	Regplan inneheld kun 1 eksisterande bustad	Reguleringsplanen gjeld.
R48	63/2	Pundsnes	Regplanen gir rom for 8 nye bustader.	Reguleringsplanen gjeld.

1.2 Fritidsbustadar

Utbygging av fritidsbustader i Hjelmeland skal skje i regulerte felt. Spreidd hyttebygging i LNF - områda er det berre unntaksvis gitt rom for .

§ 14 Rekkefølgjekrav

Før H12 Gudlåsen kan byggjast ut, skal Sandangervågen hyttefelt vere utbygd jf R90B

§ 15 Kopling med båthamner

Der det i kommuneplanen er kopling mellom hyttefelt og båthamn skal reguleringsplanen omfatte både hyttefelt og båthamn og det skal leggjast inn rekkjefølgjekrav om at båthamnene skal etablerast før eller samstundes med utbygging av hyttefeltet.

§ 16 Aktivitetsområde

I hyttefelt skal det setjast av areal til aktivitetsområde for barn. Nærare utforming av slike område vert det tatt særskild stilling til i aktuell reguleringsplan.

Framtidige område for fritidsbustader med retningslinjer

Nr	Gnr/ Bnr	Stad	Maks ant. nye hytter	Retningslinjer	Retningslinje for kopling til felles småbåthamn
H1	23/1	Indre Eiane, Jøsenfjorden	4	Unngå dyrka mark og 100-mbeltet. Eksisterande og nye hytter skal ha felles båtanlegg tilknytt eksisterande molo. Krav om reguleringsplan for nytt og gammalt hytteområde + fellesfunksjonar	S5
H2	19/12	Porsberg- Nesvik, Jøsneset	1	Krav om reguleringsplan for heile det gamle hytteområdet for 19/1 og 19/12. Krav om avklaring vedr parkering og felles tilkomstveg via FV 656. Det er ikkje rom for fellesanlegg for båt tilknytt feltet.	
H3	13/1	Knutsvik sør, Jøsneset	4	Vesentleg endring av reguleringsplanen før utbygging, jf sak 43/02, A-nemda. Båtplassar til sjø må vere på plass før vidare utbygging kan skje.	Felles småbåthamn skal etablerast innanfor regulert område R21.
H4	6/1 og 4/5	Rosså, Ombo	30	Krav om tilkomst frå vest, samt felles plan og grunneigarsamarbeid m.o.t. veg/avkjørsel og båthamn. Hyttestorleik skal følgje dei generelle føresegnene, dvs 90 m2. Hyttene skal terrengtilpassast. Det skal aktivt leggjast til rette for allmenn ferdsel. Omsynssone felles plan.	Felles småbåt- hamn skal anten etablerast innanfor regulert båt /naustområde i R 12 el i regulert område ved

					Vestersjø kai R9
H5	1/32	Øyehabn, Randøy	1	Krav om reguleringsplan for heile eigedomen. Hytta skal plasserast utanfor 100-m-beltet. Båtplass skal etablerast i eksisterande kai/brygge.	S6
H6	11/3	Helgaland, Ombo	10		
H7	8/13, 11/8	Gunnstølvatnet Ombo	3		
H8	18/4	Fosså, Jøsneset	3	Alle hytter over kote 50 + vilkår om båtplasser og felles tilkomstveg.	
H9	4/3,4 mfl	Vestersjø, Ombo	5 + ekst hytter	Krav om felles plan for fleire eigedommar. Planen skal òg inkludere eksisterande hytter i området. Dersom ein skal ha båtplasser må desse knytast opp til regulert/godkjent båthamn aust for Vestersjø kai.	Regulert båthamn v/ Vestersjø kai
H10	47/2	Breilandsvatnet Vest, Hjelmeland	10	Ta omsyn til vassdraget m.o.t plassering av nye hytter/veg.	
H11	4/5	Vestersjøåsen	10 (+7 regulererte)	Dersom ein skal ha båtplasser må desse knytast opp til regulert/godkjent båthamn aust for Vestersjø kai.	Regulert båthamn v/ Vestersjø kai
H12	91/1	Gudlåsen, Randøy	Max 30	I reguleringsplan må ein avklare maks tal hytter, kor det skal vere grøntområde og gode løysingar for ulike trafikantgrupper	Regulert/ekst båthamn i Sandangervåg
H13	82/1	Nordskår, Fister	Tal hytter skal tilpassast båtanlegg.	Krav om samla plan for heile området inkl, båthamn, friområde mm Krav om tilrette-legging rekreasjonsområde og turstiar. Stranda friområde. Mål om at alle hytter skal ha båtplass; tal hytter tilpassast kapasitet. To eksisterande bygg (driftsbygg og tidlegare sagbruk) kan omdisponerast til reiseliv.	Krav om fellesanlegg båthamn
H14	72/6	Moldfallet, Hjelmeland.		2 hytter, fri ferdsel langs sjøen	Godkjent ROS analyse er føresetnad for utbygging
H15	85/4	Eikelid, Fister	4 hytter som foretting	Det blir gitt rom for fortetting av 4 nye hytter og ev endring av småbåthamn som vesentleg reguleringsendring. Vilkår: omsyn til naturkvalitetar på land/sjø og landskapsmessig tilpassing ift eksponering	Ev endring av småbåthamn skal behandlast saman med fortettinga som vesentleg planendring. Krav om utgreiing av konsekvens for tareskog.
H16	13/9	Knutsvik, Jøsneset	10	Todelt felt med LNF omsynssone H730 og turveg mellom. Max 10	Krav om felles båthamn, jf S17

				hytter. Krav felles plan og rekkefølgekav ift med småbåthamn, sjå retningslinjer S17.	
H17	33/1	Segadal, Jøsenfjorden	3	Hyttene skal plasserast utanfor 100 m-beltet , tilpassast terrenget og ikkje vere for sterkt eksponert frå sjø. Dei skal ikkje plasserast på dyrka mark. Aktiv tilrettelegging for ferdsel.	Krav om fellesanlegg ved sjø i tilknytning til eksisterande naust/brygge.

Retningslinjer for fritidsbustader

1. Maksimalt bebygd areal for nye fritidsbustader skal fastsetjast i samband med reguleringsplan for hyttefelt.
2. For fritidsbustader skal det nyttast materiale som er tilpassa omgjevnadane og stadeigne trekk i byggeskikken. Fritidsbustader skal vere i naturtilpassa fargar. Nye einskildtomter bør ikkje overstige 1 dekar.
3. Fritidsbustader skal gis ei mest mogleg skjerma plassering i terrenget. Plassering på høgdedrag skal unngåast. Terrengarbeid knytt til fritidseigedom skal avgrensast til eit minimum. Fritidsbustad bør plasserast slik at mest mogleg av eksisterande vegetasjon kan bevarast.
4. I nye felt for fritidsbustader i sjønære område skal det aktivt leggjast til rette for fri ferdsel langsmed sjø, samt opparbeiding av fellesanlegg. Generelle føresegnar i kap 4.2 skal gjelde òg for hyttefelt. Ved plassering av fritidsbustader skal det takast omsyn til tomte si utforming og allmenta si historiske rett til ferdsel i området. I 100 m-beltet vil det ikkje bli gitt løyve til å setje opp gjerde/sperringar som hindrar allmenta tilgang på strandsona. Gjerde, dominerande trapper, eksponerte luftstrekk for straum/telefon o.l. bør ikkje tillatast.
5. I regulerte hytteområde skal utbygging skje i samsvar med gjeldande reguleringsplan, med mindre ein gjennom kommuneplanen har opna opp for fortetting eller andre endringar, jf. tabelloversikt bak i teksteftet. Slike endringar av allereie regulerde område skal behandlast som ei vesentleg reguleringsendring.

Retningslinje eksisterande byggeområde for hytter

For hytter som ligg i uregulerte byggeområde fritidsbustad er det tillate å oppretthalde og utvide hytter etter føresegn § 25. Fortetting, ny utbygging, formålsendringar eller andre større endringar innan desse områda, er ikkje tillate, og vil eventuelt utløyse krav om reguleringsplan jf §§ 5 og 6.

1.3 Sentrumsformål

§ 17 Sentrumsområde - Hjelmeland sentrum

I sentrumsområda er det tillate å kombinere formåla forretning, kultur, tenesteyting og kontor med bustad. Bustadeininga skal etablerast i plan over 1.etasje då nedre plan skal nyttast til kunderetta formål. Nytt, reint bustadformål er ikkje tillate.

Framtidige sentrumsområde med retningslinjer

Feltnr	Stad	Tiltak	Retningslinjer
SE1	Vågen v/ kommunehuset	Sentrumsfunksjonar som td handel, kultur, kafè og andre kunderetta formål	Inngår som del av omsynssone gjennomføringssone med krav om samla områdeplan saman med sentrumsformål SE2 inkl koplingane mellom dei to sentrumsområda + tilgrensande areal, sjå nærare retningslinjer for G1 i kap 7.3. Området skal innehalde kunderetta formål på bakkeplan, som td detaljhandel, kafear, samt kultur, tenesteyting -og almenneretta formål, Bustadformål er tillate i etasje over terrengnivå . I sentrumsområdet skal omsynet til barn/unge ivaretakast, og området skal utviklast med respekt for stadidentiteten og kulturarven som Vågen representerer. Det skal vurderast utfylling mellom eksisterande kai og småbåthamna i sør. Kjøreveg til Nordbygdvegen og kaien skal oppretthaldast. Det skal tilretteleggjast attraktive uterom/torg/park/leikeareal td bak kommunehuset, og grønne forbindelsar mellom andre attraktive uterom og S2 . Parkeringsstrategi skal inngå som del av områdeplanen, og ein skal unngå nye store parkeringsflater på bakkenivå Krav om nærare ROS-analyse I områdeplanen, herunder vurdering av faren for stormflo/havnnivåstigning Bevaringsområdet ireguleringsplan R38 Åna-Svartaberget skal oppretthaldast.
SE2	Vågen v/SPAR og banken	Sentrumsfunksjonar som td handel, kultur, kafè og andre kunderetta formål	Inngår som del av omsynssone gjennomføringssone med krav om samla områdeplan saman med sentrumsformål SE1

			inkl koplingane mellom dei to sentrumsområda + tilgrensande areal; sjå nærare retningslinjer for G1 i kap 7.3. Området skal kunne fortettast med konsentrert detaljhandel/ forretning/ kundebasert næring på bakkeplan ut mot fylkesveg. Bustadformål er tillate i etasje over terrengnivå . I denne del av sentrum ønskjer ein tett bygningstruktur med utbygging tettare mot fylkesvegen. Parkeringsstrategi skal inngå som del av områdeplanen og ein skal unngå nye store parkeringsflater på bakkenivå. Krav om å samle parkering bak kunderetta fasadar og/eller inn i terreng. I den del av gjeldande reguleringsplan R41 som er regulert til forretning (i Spar- og bankområdet) kan forretningstiltak etablerast utan krav om områdeplan, dersom ein bygg tettare mot fylkesvegen, løyser parkering i bakkant og at utbygginga elles er i tråd med målsetningane i samfunnsdelen kap 1 for sentrum. Østlige del av Prestegardshagen skal frihaldast/regulerast som park; integreras som del av kopling/tverrforbindelsen til S1 Vågen og som viktig landskapsestetisk element ift kyrkja
--	--	--	--

1.4 Forretning

Framtidige forretningsområde med retningslinjer

NR	Gnr/ Bnr	Stad	Retningslinjer
F1	62/7 62/1 9	Sande aust Hjelmeland sentrum	I F1 tillatast ikkje bustadformål og/eller forretningsverksemd i direkte konkurranse med detaljhandel i sentrumsområdet SE1 Vågen. Sal av varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer kan tillatast. Krav om

			reguleringsplan inkl ekst forretningsbygg . Tilkøst og parkering via eksisterande anlegg. Arealeffektiv parkeringsstrategi; gjennom vidare planlegging skal ein vurdere parkering som integrert del av bygg. Forretnings-og næringsdrift i eksisterande bygg Sandetorjå kan halde fram + utviding mot sjø jf reguleringsplan R 170 Sande.
F2	74/3	Fistervågen	Forretning , Gardsutsal o.l

1.5 Tenesteyting

Dei fleste bygningar og anlegg til offentleg og privat tenesteyting inngår i regulererte område

Skular Barnehagar

Hjelmeland barne-og ungdomsskule Hjelmeland idrettshall Hjelmeland barnehage Årdal barneskule og barnehage Fister barneskule og barnehage	Inngår i reguleringsplanar, og blir forvalta etter gjeldande reguleringsplanar, jf liste bak i tekstheftet.
Jøsenfjorden barnehage	Forvalta direkte etter kommunenplanen § 18

Kyrkjer/bedehus

Kyrkjer og bedehus inngår i dette føremålet, og blir vist på plankartet. Gravplassar er eit eige formål, men gravplassar som ligg inntil kyrkje eller bedehus blir inkludert i same området.

Stad
Hjelmeland kyrkje og bedehus: Inngår i gjennomføringssone G1 med krav om felles områdeplan med sentrumsformålet. I områdeplanen skal ein vurdere om det eventuelt er behov for endringar av gjeldande reguleringsplanstatus.
Fister kyrkje og bedehus
Årdal: gammel og ny kyrkje+bedehus. Gravplass utvida mot vest inn til planlagd veg – område T2.
Jøsenfjorden kapell og gravplass
Sandanger bedehus
Jøsneset bedehus og gravplass: inkludert p-plass
Øye bedehus og gravplass
Furutangen misjonssenter
Vormedal bedehus og Vormedalen gravplass
Askvik bedehus
Dalen bedehus

Forsamlingshus

Hjelmeland Samfunnshus	Forsamlingslokale
Spinneriet, Hjelmeland	Forsamlingslokale, Utstillingslokale, kulturhus, konsert/kafè mm Inngår i reguleringsplan R37 Burmavegen + inngår i sentrumsformål S1 herunder krav om felles plan G1, jf kap 7.3

Nessa ungdomshus	Ligg dels i industriområde, kan òg nyttast til næringsmessig formål
Årdal aktivitetshus	Regulert til næring, så kan òg nyttast/endrast til næringsformål
Vormedalen skule	Skule er nedlagd: nå forsamlingslokale/grendehus
Fjellgardane Forsamlingshus, Ingvaldstad	
Jøsneset grendahus	Skule/barnehage er nedlagd. Arealet er regulert til offentlig formål, men er i kommuneplanen endra til tenesteyting/almennyttig formål; primært forsamlingslokale/grendehus, men kan òg nyttast til næringsformål/enkel tilrettelegging turisme som ikkje krev nybygg td bubilparkering /enkel overnatting/kafèdrift
Randøy skule/barnehage	Skule/barnehage er nedlagd. Arealet 1/79 og 58 er uregulert allmenntillegging formål, som primært er forsamlingslokale/grendehus, men kan òg nyttast til næringsretta tiltak
Fjordahuset Jøsenfjorden	Barnehagen er i eine delen av bygget, medan andre del av bygget (tidlegare skule) fungerer som forsamlingslokale/grendahus.

Område lagt ut til Framtidig tenesteyting i plankart:

T1	Utviding Hjelmeland skule/barnehage	Krav om reguleringsplan før utbygging
T2	Utviding Årdal gravplass	Krav om reguleringsplan før utbygging inkludert framtidig samleveg mellom Meleveg og Kyrkjevegen

§ 18 Tjenesteyting

Enkel utviding og tilrettelegging innanfor området jf retningslinjene kan skje utan plankrav. Uteareala rundt bygga skal frihaldast til leik, opphald og aktivitet, og skal ikkje byggast ned.

For framtidige tenesteytingsområde T1 og T2 er det plankrav

1.6 Fritids- og turistformål - Reiseliv

Framtidige fritids/turistområde med retningslinjer

NR	Gnr/Bnr	Stad	Tiltak	Retningslinjer	Forholdet til jordlova
RL1	109/1	Høiland Gard, Årdal	Gardshotell utleige-hytter/	I kommuneplanen er det gitt rom for utviding av eksisterande anlegg. Utviding utover det som går fram av	Jordlova § 9 og 12 skal gjelde

			konferanse	gjeldande reguleringsplan R22, krev ny reguleringsplan.	
RL2	63/5	Pundsnes, Hjelmeland	Utleige-hytter	Fellesbrygge, 4 hytter	Jordlova § 9 og 12 skal gjelde
RL3	35/1	Tøtlandsvik, Vormedalen		Spesielt omsyn til elvefaret og strandsone. Ved utbygging skal ikkje elvefaret endrast, og det skal leggjast vekt på å få til estetisk gode løysingar	Jordlova § 9 og 12 skal gjelde
RL4	19/5	Nesvik, Jøsneset		Det kan etablerast inntil 6 reiselivsbygningar.	
RL5	2/1	Øyehabn, Randøy	Vertshus, båtservice, overnatting, småbåthamn, aktivitetstiltak	All utbygging skal skje innanfor byggegrense inne i vika v/tun. På vestsida av vågen er det ikkje tillate med faste bygg, men mindre/ midlertidige overnattingseiningar som telt/lavoar/campingvogner/ bubilar er tillate + aktivitetsfremjande tiltak som td grillplasser, felles gapahuk, leikeplass, aktivitetsløyper, tilrettelegging for kajakk ol	
RL6	59/47	Gamle Heradstova, Hjelmeland sentrum	Reiseliv	Kommuneplanen overstyrer gjeldande reguleringsplan R44 for eksisterande bygg. Bygget kan endrast til reiselivsformål på vilkår av at bygget sin bevaringsverdi blir ivareteke. Det tillatast ikkje riving. Ikkje plankrav for oppgradering/istandsetting av bygget til reiselivsformål..	
RL7	62/29	Sande, Hjelmeland sentrum	Camping/ telt-og bubilplass, med nokre faste overnattingsbygg og servicebygg Aktivitetspark	Krav om reguleringsplan for begge delområda ink grøntstruktur mellom samt friområde i sør. Retningslinjer for planarbeidet framgår av G3 i tabell kap 7.3	

§ 19 Jordlova § 9 og 12 skal gjelde for :

RL1 Høiland, RL2 Pundsnes, RL3 Tøtlandsvik

Eksisterande fritids/turistområde med retningslinjer

R40	58/ 47	SpaHotellet Hjelmeland sentrum	Hotell	Inngår i reguleringsplan R40 Hotel Velvære som vidareførast, med unntak av ny gangveg bak hotellet ned mot ekst gangveg. Gangveg kan etablerast etter planendring av R40. Eventuelt tettare utnytting av reiselivsfunksjonar inn mot fylkevegen må løysast via reguleringsendring av R40 HotelVelvære
R46	62/2	Nøkling Hjelmeland sentrum	Gjestgiveri/camping	Inngår i regplan R 46 Nøkling-Sande, som vidareførast med unntak av gangveg og ev meir reiselivsbygg langsmed sjøen (jf krav om felles plan jf kap 7.3)

Retningslinje eksisterande utleigehytter

For eksisterande utleigehytter som ligg i uregulerte område utanfor 100m-beltet er det tillate å oppretthalde og utvide hytter etter føresegn § 25. Fortetting, ny utbygging, formålsendringar eller andre større endringar innan desse områda, er ikkje tillate, og vil eventuelt utløyse krav om reguleringsplan jf §§ 5 og 6.

1.7 Råstoffutvinning

Framtidige råstoffutvinningsområde med retningslinjer

Nr.	Gnr/bnr	Stad	Bygd	Tiltak	Retningslinje
RS1	64/3	Kleppaheia	Hjelmeland	steinbrot	
RS2	6/1	Rosså	Ombo	steinbrot	
RS3	88/ 1 og 2	Randåsen vest	Randøy	skifer	Uttak i området skal ta særskild omsyn til registrert naturkvalitet i området jf Naturbasen– kystfuruskog.
RS4	35/1	Vikemoen, Tøtlandsvik	Vormedalen	grus	Plankrav for ev nytt uttak.
RS5	32/1	Littlemo v/ Moldbakken	Jøsen- fjorden	grus	Krav om plan for meir uttak
RS6	134/4	Tysdalsvatnet	Årdal	Grus	Eksisterande uttak i drift
RS7	70/3	Mjølhus	Hjelmeland	Steinbrot	Plankrav det m.a. landskapsomsyn og avbøtande tiltak for ev risiko skal sikrast
RS8	29/2	Krossleite/ Kromshagen	Jøsenfjorden	Grus	Krav om KU før regulering. Krav om at ein finn gode landskapsmessige løysingar ift fylkesveg/elv i aust.
RS9	139/10	Svadberg	Årdal	Grus	Masseuttaksområde RS10 og industriområde I14 må sjåast i ein sammenheng. Ein må i tillegg til masseuttak og utviding av næringsareal ta høgd for Årdalstunnelen og areal til lagring av tunnelmasse. Her må det lagast ein detaljreguleringsplan som gir rom for masseuttak for så å allokere areal til landbruk, næring, ny veitrasé hensyntatt fornminner. Ta omsyn til eksisterande tilkomstveg til beite/camping. Krav om KU/ROS før regulering
RS 10	100/3, 101/17 100/4 100/18	Mele	Årdal	Grus	Krav om KU før detalj-regulering. Ta omsyn til god avgrensing ift bustader og landskap. Ivareta moglegheita

					for god landskaps-og støyskjerming til framtidig vegtrasè RV13; sjå desse tiltaka i samanheng.
--	--	--	--	--	--

Retningslinjer

1. Ved regulering til uttak må det takast omsyn til landskapsbilete og sikre estetisk gode løysingar. Randsoner og kantvegetasjon, spesielt inntil vassdrag, skal takast vare på.
2. Ved regulering til råstoffutvinning må tryggleiksomsynet til nærmiljøet vere ivaretatt og sikra.
3. Områda skal tas ut etappevis, og det skal utarbeidast tilbakeføringsplan av uttaka til landbruksformål når uttaket opphøyrer.

1.8 Næringsverksemd

Framtidige næringsområde med retningslinjer :

Nr.	Gnr/ Bnr	Stad	Tiltak	Retningslinjer
11	71/1	Viganeset, Hjelmeland	Utviding austover frå allereie regulert industriområde	Sjølve Essvika skal haldast fri, og det skal tas omsyn til kaste- og låssettingsplassen i reguleringsplanen. Samla avkjørsel med industriområdet i vest.
12	86/1	Sigmundstad, Fister	Næring	Det er ikkje krav om reguleringsplan. Skal legge til rette for allmenta
13	7/6	Vestersjø, Ombo	Næring/lettindustri	Området er lite, og kan utviklast utan plankrav
14	8/27	Skår/Aukland, Ombo	Lager og utskipingsområde for framtidig råstoffutvinning på Aukland.	Ved regulering av industriarealet skal det leggjast vekt på at fornminnet i området vert sikra. Fornminnet skal vere ein del av reguleringsplanen og industriarealet skal halde god avstand til fornminnet. Industriarealet skal opparbeidast på ein estetisk god måte, der inngrepa i strandsona skal vere minst moglege.
15	142/ 3	Steinsvika, Nessa	Havbruk	Skal berre nyttast til føremål som er knytta til oppdrettslokaliteten i området.
16	63/1, 18,77	Pundsnes, Hjelmeland sentrum	Lettindustri	Området kan fortettast og vidareutviklast/utvidast som lettindustri, produksjonsverksemd, byggevare og liknande. Detaljhandel og bustad er ikkje i tråd med formålet. § 6 blir erstatta med eige unntak: enkel fortetting kan skje utan plankrav, men kravet slår inn ved større utbyggingar som td krev omlegging infrastruktur
17	6/1	Saltøy, Rosså Ombo	Næring-og forskningstasjon, hummer	Kopling til S13. Ved etablering av kaien skal det tas omsyn til tareskogen.
18	81/3	Hetlandsbygd Fister	Industriområde	
19	18/ 15, 16	Fosså, Jøsneset	Industriområde Produksjonslokaler og lager/lettindustri	Mikal Laks ligg i området frå før. Mindre utvidingar/endringar på 18/14 kan gjerast utan plankrav. Industriområdet kan utvidast på bnr 15 og 16 med plankrav
110	30/2	Haugevika, Jøsenfjorden	Industriområde Lager/lettindustri	Ubebygd/tidlegare sanduttak. Plankrav
111		Almenningen Hjelmeland sentrum	Bilverkstad/ Lager/lettindustri	Området er ferdig utbygd men kan vidareutviklast som næringsområde. Ev nybygg skal ROS-vurderast og ev

				avbøtande tiltak avklarast. Området skal sjåast i samanheng med næringsområdet I12, og kryssing av elv med gangbru er ønskjeleg.
I12	59/1, 57 og 102	Osa Bru, Ålakjibå, Hjelmeland sentrum	PG Installasjon inkl utviding på visse vilkår	Det tillatast meir utbygging nordvest for ekst næringsbygg, men ikkje nærare elv og/eller vatn jfr byggegrense. Resten av næringsområdet kan nyttast til lager/maskinpark oa. Enkel fortetting kan skje utan plankrav, men vilkår om ROS-vurdering av grunnforhold og flaumfare i enkeltsakar. Krav om plan slår inn ved større utbyggingar som td krev omlegging infrastruktur. Området skal sjåast i samanheng med næringsområdet I11, og kryssing av elv med gangbru er ønskjeleg. Tilrettelegging for gangferdsel og opphald langsmed elv/vatn er ønskjeleg.
I13		Melsøyane Årdal	Industriområde Lager/lettindustri	Utviding på austside av vegen
I14	139/10	Svadberg Årdal	Utviding av eksisterande industriområde	Samla detaljreguleringsplan for heile Svadberg inkludert masseuttaksområde RS 10 og eksisterande/regulert industriområde. 50m- beltet mot Storåna skal sikrast som vegetasjonsbelte. Må ta høgde for flaumfaren i området – setje krav om minimumshøgde for byggplassering Tett utnyttingsgrad Matjord skal flyttast til uproduktive areal på gnr 100 bnr 3
I15	73/1	Barnevik industriområde	Utviding av eksisterande ind. område	Krav om felles reguleringsplan med reguert areal i R56. Krav om at strandsone mellom veg og sjø blir regulert til grøntstruktur eller LNF, og at det blir regulert inn ca 20 m brei sone på oppside av veg til grøntstruktur. Dypvannskaiaen skal vere tømmerkai.

1.9 Idrettsanlegg

Dei fleste idrettsanlegg i kommunen ligg i regulerte område, og blir forvalta i tråd med desse.

Framtidig idrettsområde med retningslinje:

Gnr/ Bnr	Stad	Bygd	Tiltak	Retningslinje
79/1	Ingvaldstad	Hjelmeland	Skytebane	
71/5,7	Viganeset	Hjelmeland	Aktivitets park	Området skal regulerast til aktivitetspark som td gocart, R/C-bane, ATV og eller paintball. Det tillatast ikkje store bygg. Ved regulering skal omsynet til kulturminne sikrast.

1.10 Andre typer bebyggelse-Naust, brygger og småbåthamner

I dette arealbruksformålet har ein samla all utbygging av fellesanlegg som er knytt til naust, brygger og småbåthamner, både på land- og sjøareal. Det er krav om reguleringsplan til desse byggeområda. Der det er kopling til konkrete hytte- eller bustadområde, er det krav om ein felles plan for både hyttefelt/bustadfelt og fellesanlegg ved sjø.

Framtidige småbåthamnrområde med retningslinjer

Nr	GNR BNR	Stad	BYGD	Retningslinjer	Retnings- linje for kopling til bygge- område
S1	19/3	Nesvik	Jøsneset	I tilknytning til kommunal kai. Ikkje knytt til spesielt byggefelt: skal vere open for andre.	B3
S2	63/1	Pundsnes,	Hjelmeland Sentrum	Utvikling av eksisterande båthamn inkl fellesbygg på land kan skje utan reguleringsplan. Større utvidingar /endringar medfører plankrav. Fellesanlegg.	
S3	74/3 m.fl	Fistervågen	Fister	Krav om at felles småbåthamn inngår i plan for Solstrand bustadfelt, sjå vilkår for B9. Fokus på skikkelege fellesanlegg for båt; ev. òg felles bod/naustanlegg. Allmenn ferdsel og friområde/bading skal òg prioriterast	B9

S4	141/4, 11 mfl 142/1	Nessa ved og sør forkaien	Nessa	Naust og bryggeområde som kan vidareutviklast gjennom samla plan for heile området. Reiseliv kan etablerast i området nord for kaien. Rom for fellesanlegg for båt i form av flytebrygger nordvest for kaien. Anlegget skal vere opent for alle. Parkering må avklarast, Ta omsyn til kommunal vannledning	
S5	23/1	Indre Eiane	Jøsenfjorden	Her er det gitt rom for fortetting av hytter. Krav om felles anlegg i eksisterande molo. Småtrafikk til småbåthamna skal styrast unna K/L	H1
S6	1/32	Øyehabn	Randøy	Krav om felles anlegg i tilknytning til eksisterande brygge. Trafikk til småbåthamna skal styrast unna K/L	H5
S7	2/1	Øyehabn	Randøy	I tilknytning til framtidig område for fritids- og turistføremål, men kan òg nyttast som fellesanlegg for andre. Det er ikkje tillatt med faste steinfyllingar. Trafikk til småbåthamna skal styrast unna K/L	RL6
S8	33/1	Segadal	Jøsenfjorden	Fellesanlegg for nye og eksisterande fritidseiningar. Lokalisering i tilknytning til eksisterande anlegg/naust.	H17
S9	100/1	Årdal Båthamn	Årdal	Utviding av eksisterande felles båthamn for Årdal. Båtgarasje/naust skal vere relativt låge og delast opp i mindre bygningsgrupper, slik at det ikkje blir ein samanhengande vegg. Maks 30 m2 pr eining. Analyse av grunnforholda i sjø i reguleringsplanprosessen. Friområde sør for nausta.	
S 10	32/1	Haugevika	Jøsenfjorden	Utvidinga må skje vestover; inn i terrenget, ikkje meir fylling. Ikkje knytt til spesielt byggeområde, skal vere open for alle. Småbåttrafikken skal styrast unna K/L-plassen	
S 11	27/1	Østerhusvika	Jøsenfjorden	Ikkje rom for private naust, men utviding og oppgradering av dagens småbåthamn som felleshamn/open for alle + tilrettelegging for ferdsel/opphald langs sjøen.	

				Reguleringsplanen må innehalde føresegner for skjøtsel av den sårbare arten skjeggknoppurt.	
S 12	64/4	Kleppa	Hjelmeland	Fellessanlegg for fastbuande og andre i området	
S 13	6/1	Saltøyyna, Rosså,	Ombo	Kai for nærings- og forskningsstasjon.	I6
S 14	100/5, 26,123	Melslia Naustområde	Årdal	Krav om samla plan for heile naustområdet. Max 5 nye naust i tillegg til eksisterande. Nye naust max 30 m2, enkle brygger max 10 m lengd. Tilrettelegge for fri fersel. Sjå elles føresegnene nedanfor.	
S 15	8/6	Aukland	Ombo	1 båtgarasje, maks 45 m2	
S 16	82/1	Nordskår	Fister	Krav om samla plan for heile området, inkl hytter og båthamner. Båthamnene skal vere fellessanlegg for ekst og nye hytter.	H13
S 17	13/9	Knutsvik	Jøsneset	Krav om samla reguleringsplan med H16, inkl rekkefølgekrav. Det tillatast ikkje inngrep i sjø eller strandsona med unntak av innseglinga i vika. Svadberg sør og nord skal bevarast urørte. P-plass og tilkomstveg skal vere felles med eksisterande/regulert småbåthamn i nord , R112. Massehandteringstrategi skal inngå som dokumentasjonsgrunnlag.	H16
S 18	58/75	Hjelmelandsvågen	Hjelmeland sentrum	Utviding og oppgradering av eksisterande småbåthamn til felles gjestehamn inkl felles bodanlegg med særskilt tilrettelegging for gjesteplasser. Det skal òg vurderast mogleg utfylling i sjø mellom småbåthamn og eksisterande kai, slik at det kan vere kailinje òg på utsida av småbåthamna. Plankrav og særskild tilrettelegging for uteopphald, universell utforming og gode	

				koplingar til grøntstrukturen rundt kai/kommunehus/elveosen Må setta av plass til fiskefartøy, ta omsyn til anadromt vassdrag. Plassering og dimensjonering må ta omsyn til flaum, stormflo grunnforhold og bæremne sjø. S20 inngår i område for områdeplankrav for sentrumsområdet/G1 med tilhøyrande utgreiingskrav	
--	--	--	--	--	--

§ 20 Naust, brygger og småbåtanlegg

Nye naust-, brygge- og småbåtanlegg bør samlast i fellesanlegg for fleire eigedommar gjennom reguleringsplan; eventuelt som del av reguleringsplan for nytt byggjeområde jf tabell. Nye anlegg skal fortrinnsvis lokalisert inntil eksisterande anlegg.

Det skal leggjast særskilt vekt på god estetisk utforming både av brygge/mol oanlegg og av eventuelt tilhøyrande fellesbygg. Det tillatast ikkje tilfeldig dumping av stein for å opparbeide molo: stein skal løst/plastrast å få ei estetisk tilfredsstillande utforming.

Det skal leggjast vekt på å opparbeide anlegga òg som trivelege felles møteplassar for nærmiljøet. T.d. skal ev. nærliggjande areal egna til bading/opphald leggjast til rette for og sikrast til dette formål.

Fellesbygg t.d. i form av fellesnaust/fellesbodar/sjøbodar o.l. er ønskjeleg i tilknytning til store hytte/bustadfelt. Det skal ikkje leggjast til rette for opphald i desse bygga; dei skal ha rein lager- og servicefunksjon knytt til bruk av båt.

Naust(definisjon) er eit lagringsbygg for båt, plassert på land. For einskild naust på enkelteigedom i byggjeområde skal bebygd areal ikkje overstige 30 m². For brygge på einskildeigedom skal bebygd areal ikkje overstige 15 m², og breidde på toppdekket ikkje overstige 1,8 m. Det kan gjerast unntak ved behov knytt til næringsverksemd.

Båtgarasje (definisjon) er ein lagringsplass/bygg for båt, plassert i sjø, slik at båtane kan kjøre direkte inn under tak. Båtgarasje skal ha ei estetisk god utforming, utan større vindauge. Båtgarasjar skal som hovudregel inngå i fellesanlegg, og der naust av andre grunnar er mindre høveleg. Retningsgjevande storleik for båtgarasjer vert sett til 45m² BYA.

Fellesbygg inndelt med boder i tilknytning til felles båtanlegg kan vere større enn private naust, men storleik må først og fremst tilpassast terreng og landskap. Bygga skal ikkje vere større enn tenleg og naudsynt i forhold til tal einingar og lagerbehovet. Storleik på fiskeribaserte naust vurderast særskild

Eventuelle naust skal gis ei fasadeutforming som samsvarer med bruken og utformast etter lokal byggjeskikk. Bygningen skal ha enkel kledning og skal ikkje isolerast. Kvist blir ikkje godkjent. Det skal nyttast materiale som er tilpassa omgjevnadane og stadeigne trekk i byggjeskikken

Brygge for enkelteigedom skal vere nøkternt utforma og bør avgrensast til det nødvendige for å sikre eigedommen sin tilkomst. Brygger skal gis ei god terrengtilpassing. Sprengingstiltak i samband med brygge, vert normalt ikkje tillete.

Naust, brygger, fortøyingar o.l. skal lokaliserast slik at ein tar omsyn til ålmenta og vanleg ferdsel i strandsona.

1.11 Grav- og urnelund

Gravplassar i tilknyting til kyrkje eller bedehus blir lagt inn saman med desse under føremålet kap.

4.2.4. Tenesteyting

Stad	Retningslinje
Jøsenfjorden	Arealet kan utvidast mot nord, som òg inkluderar tilkomstarealet/ev parkering. Opparbeidinga kan skje utan plankrav.
Vormedalen	Avgrensing slik at det blir naturleg mot dyrka mark rundt.
Kåda/Sandanger	
Årdal	Det er lagt inn utvidingsareal vestover med plankrav
Hjelmeland	Ligg i tilknyting til Hjelmeland kyrkje og inngår i tenesteyting jf kap 1.5. , og er regulert. Arealet inngår i omsynssone gjennomføringssone krav om felles områdeplan med sentrum. Ev framtidige behov for utviding og/eller anna endringsbehov skal avklarast gjennom planprogram til områdeplan G1. Dersom det ikkje er endringsbehov vil reguleringsplan R41 framleis gjelde.

1.12 Kombinert bebyggelse og anlegg.

KB1	82/1	Sanitas	Årdal	På Sanitaseigedommen kan det drivast kombinert næring reiseliv/privat tenesteyting.
-----	------	---------	-------	---

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1Veg

2.1.1 Riksveg 13