2.10 Anna bebyggelse og anlegg

Temanotat

Forarbeid til kommuneplanens arealdel

HJELMELAND KOMMUNE – HØYRINGSUTKAST 2026

Innhald

1. Innleiing 2
2. Generelle innspel 3
3. Kartfesta innspel 3

Politisk innspel – Valvik, utviding av båthamn 4

4. Planvask – vurdering av områda i gjeldande kommuneplan 7

S1 – 19/3, Nesvik – Jøsneset 8

S2 – 63/1, Puntsnes – Hjelmeland 9

S3 – 74/3, Fistervågen – Fister 10

S4 – 141/11 mfl, Nessa ved og sør for kaien – Nessa 12

S5 – 23/1, Indre Eiane – Jøsenfjorden 13

S6 – 1/32, Øyehabn - Randøy 14

S7 – 2/1, Øyehabn – Randøy 15

S8 – 33/1, Segadal - Jøsenfjorden 16

S9 – 100/1, Årdal båthamn – Årdal 17

S10 – 32/1, Haugevika – Jøsenfjorden 18

S11 – 27/1, Østerhusvika – Jøsenfjorden 19

S12 – 64/4, Kleppa – Hjelmeland 20

S14 – 100/5, Melslia naustområde– Årdal 21

S16 – 82/1, Nordskår – Fister 22

S17 – 13/9, Knutsvik – Jøsneset 23

S18 – 58/75, Hjelmelandsvågen – Hjelmeland 24

5. Oppsummering/arealrekneskap 25

1. Innleiing

Innanfor føremål «Andre typer bebyggelse og anlegg» har ein samla all utbygging av fellesanlegg som er knytt til naust, brygger og småbåthamner, både på sjø og land. I ein del høve er det kopling mellom båthamner og hytteområde, og krav om felles reguleringsplan for desse.

Frå vegleiar til kommuneplanens arealdel:

> *4.5.2.2.12 Andre typer bygge- og anleggstiltak*
> Dette omfatter en lang rekke ulike bygge- og anleggstiltak om man ser på underinndelingen som er definert på reguleringsplannivå i vedlegg I til kart- og planforskriften. Dette er en samlekategori, jf. bruken av annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg i nevnte opplisting. Formålet underinndeles ikke i kommuneplan, men omfatter blant annet alle typer kommunaltekniske anlegg (vann, avløp, renovasjon med videre), godsterminaler/-lager, ulike energianlegg, telekommunikasjonsanlegg, småbåtanlegg, støyvoller, massedeponier og områder for andre større terrenginngrep med videre.
>
> Type bygge- eller anleggstiltak, eksempelvis renseanlegg, massedeponi støyvoll med videre, kan vises med påskrift på kartet som tilleggsinformasjon til angivelse i planbestemmelse.

Arealstrategi

Den utbygginga som er lagt til dette føremålet har ikkje vore prioritert tema ved rullering av kommuneplanen, og inngår heller ikkje i særleg grad i føringane i arealstrategien. Som ei generell føring står det:

- Me skal ha ei restriktiv haldning i 100-metersbeltet langs sjø. Det skal likevel kunne leggast til rette for kystbasert næringsutvikling og natur- og kulturbasert næringsutvikling.

Områda for småbåthamner og naust har i utgangspunktet ikkje vore gjenstand for vurdering ved rullering av arealdelen. I gjeldande kommuneplan er det gitt kopling mellom småbåthamner og hytteområde. Det ein har tilrådd å ta ut hytteområda, har ein også tilrådd å ta ut tilhøyrande båthamn.

2. Generelle innspel

Det er ikkje kome generelle innspel for temaet.

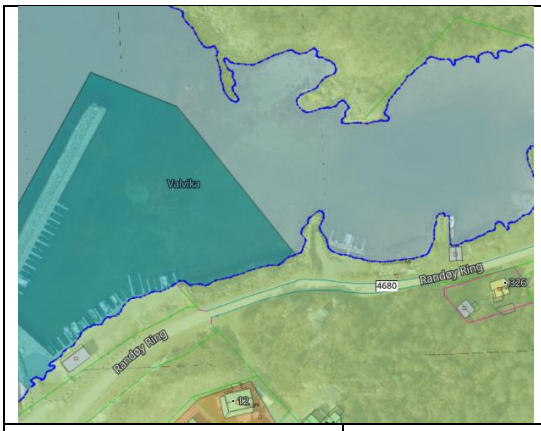
3. Kartfesta innspel

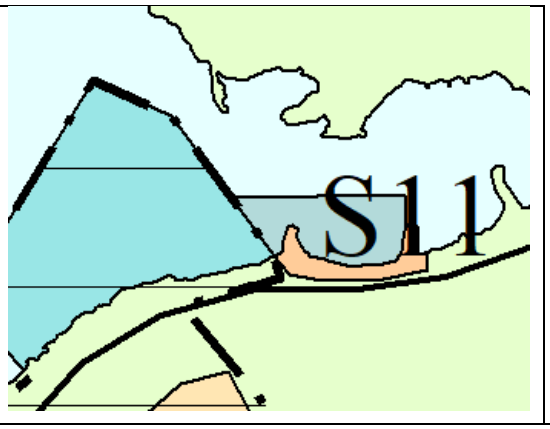
Her følgjer innspel som er kome inn i forbindelse med rullering av kommuneplanen.

Formannskapet (FKS) gjorde i mars 2026 (sak 040/26) vedtak om kva innspel som skulle prioriterast å ta med vidare til konsekvensutgreiing (KU) og ROS vurdering. Det vart då vedtatt at innspel om naust og småbåthamner ikkje skulle prioriterast for vidare vurdering. Områder som allereie ligg i kommuneplanen, men ikkje er omfatta av reguleringsplan, må KU/ROS- vurderast dersom dei ikkje skal takast ut.

Innspelsnummer	**Stad**	
40	Nessa	Naust, båtgarasje og båtplassar
86	Akstervika, Fister	Naust
112		Naust

Politisk innspel – Valvik, utviding av båthamn





Forslagsstillar	
Eigar	
Stad. Gnr/Bnr	1/5
Gjeldande kommuneplan	LNF/ Bruk og vern av sjø og vassdrag
Gjeldande reguleringsplan	Ikkje regulert
Skildring av området	Strandområde, dels opparbeid med eldre brygger/moloar
Skildring av forslag	Utviding av område for småbåthamn
Arealstorleik	2,4 daa i sjø, 0,9 daa på land.
0-alternativ	Dagens arealbruk

Vurdering
Kommunestyret sitt vedtak ved 1. gangs handsaming
Innspelet er tatt inn i forslag til ny arealdel.

Tema	Konsekvens	Forklaring/kommentar
Miljø- og naturresursar		
Naturmangfald		Kartlagd Ålegras. Ingen andre registreringar for lokaliteten.
Naturresursar		
Jordbruk		
Skogbruk		
100-metersbeltet		
Landskap		
Kulturminne, kulturlandskap og kulturmiljø		
Friluftsliv og nærmiljø		Strandsone nært busetnad og hyttefelt.
Vasskvalitet og vassmiljø		Ei båthamn vil påverke massmiljøet lokalt. Utvidinga er relativt lita i høve til eksisterande område.
Forureining og klimagass		Ingen kjend ureining.
Samfunn		
Tettstadsutvikling		
Bumiljø og folkehelse		
Born og unge		
Teknisk infrastruktur		Ligg nært fylkesvegen og inntil eksisterande båthamn.
Sosial infrastruktur		
Transportbehov/ trafikkmengd		
Næring og sysselsetjing		
Beredskap		

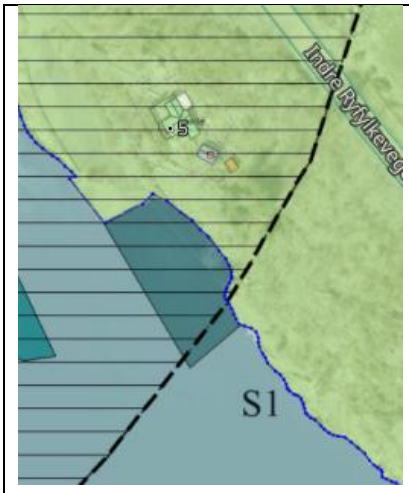
Risiko og sårbarheit - Tryggleik og beredskap		
	Sannsyn, konsekvens	**Kommentar**
Grunnforhold, kvikkleire	2,2	Under marin grense – potensiale for kvikkleire
Erosjon	1,1	Ingen særskild risiko
Rasfare	1,1	Ingen skredfare
Flaumfare	1,1	Ingen flaumfare
Klima	1,1	Ingen særskild risiko
Trafikktryggleik	1,2	Ligg nært fylkesvegen, men ingen direkte risikoauke som følgje av tiltaket.
Forureining	2,2	Potensiale for mindre ureining
Tørkesituasjonar, skog-/lyngbrann	1,1	Ingen risikoendring
Radon	1,1	Ikkje relevant

Samferdselsårer	1,1	Ligg nært fylkesvegen, men ingen direkte risikoauke som følgje av tiltaket.
Offentleg tenester/ beredskap		
Samlokalisering		
Storulykke, farleg stoff		
Andre risikoforhold		

4. Planvask – vurdering av områda i gjeldande kommuneplan

OMRÅDE I GJELDANDE KOMMUNEPLAN			
Nr	**Stad**	**Status**	**Vurdering**
S1	Nesvik	Gml. reg. plan R25 er her overstyrt av kommuneplan	Ta ut
S2	Puntsnes		Vidareføre
S3	Fistervågen	Mesteparten av sjøområdet inngår i R162.	Fleire endringar: Sjå tilråding
S4	Nessa		Vidareføre
S5	Indre Eiane	Knytt til hytteområde H1 som er føreslått tatt ut.	Ingen endring
S6	Øyehabn	Knytt til H5 som er foreslått tatt ut	Ta ut
S7	Øyehabn	Tilknytt område for fritids og turistføremål	Ingen endring
S8	Segadal	Knytt til H17 som er tilrådd å ta ut	Ta ut
S9	Årdal båthamn		Ingen endring
S10	Haugevika		Ingen endring
S11	Østerhusvika		Ingen endring
S12	Kleppa		Ingen endring
S14	Melslia naustområde		Ingen endring
S16	Nordskår	Inngår i R175	Ikkje behov for vidare vurdering
S17	Knutsvik		Ta ut
S18	Hjelmelandsvågen	Inngår i R179	Ikkje behov for vidare vurdering

S1 – 19/3, Nesvik – Jøsneset





Område	S1 – Framtidig småbåthamn
Eigedom	19/3
Kommuneplanen	S1 ligg i området som inngår i gamle reguleringsplan R25 Nesvik, dvs. kommuneplanen overstyrer reguleringsplanen her.
Føringar i Kommuneplanen	Krav om felles plan med byggeområde B3. Skal vere open for alle.
Status område	Ikkje realisert
Storleik	0,8 daa
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering
Har vore i kommuneplanen sidan 2006, utan å bli realisert. Byggeområde B3 som båthamna er knytt til er føreslått tatt ut av kommuneplanen.
Kommunedirektøren si tilråding
Ta ut S1 og tilbakeføre til bruk og vern av sjø og vassdrag.

S2 – 63/1, Puntsnes – Hjelmeland

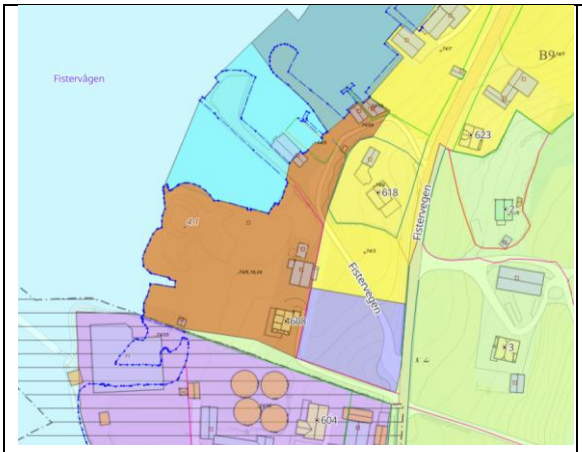




Område	S2 – framtidig småbåthamn
Eigedom	63/1
Kommuneplanen	
Føringar i Kommuneplanen	Utvikling av eksisterande båthamn inkl. fellesbygg på land kan skje utan reguleringsplan. Større utvidingar/endringar medfører plankrav. Fellesanlegg.
Status område	Området er utbygd med båthamn og fellesbygg.
Storleik	
Tidlegare KU/ROS	

Vurdering
Ingen endringar i plan knytt til båthamna.
Kommunedirektøren si tilråding
Ingen endring.

S3 – 74/3, Fistervågen – Fister

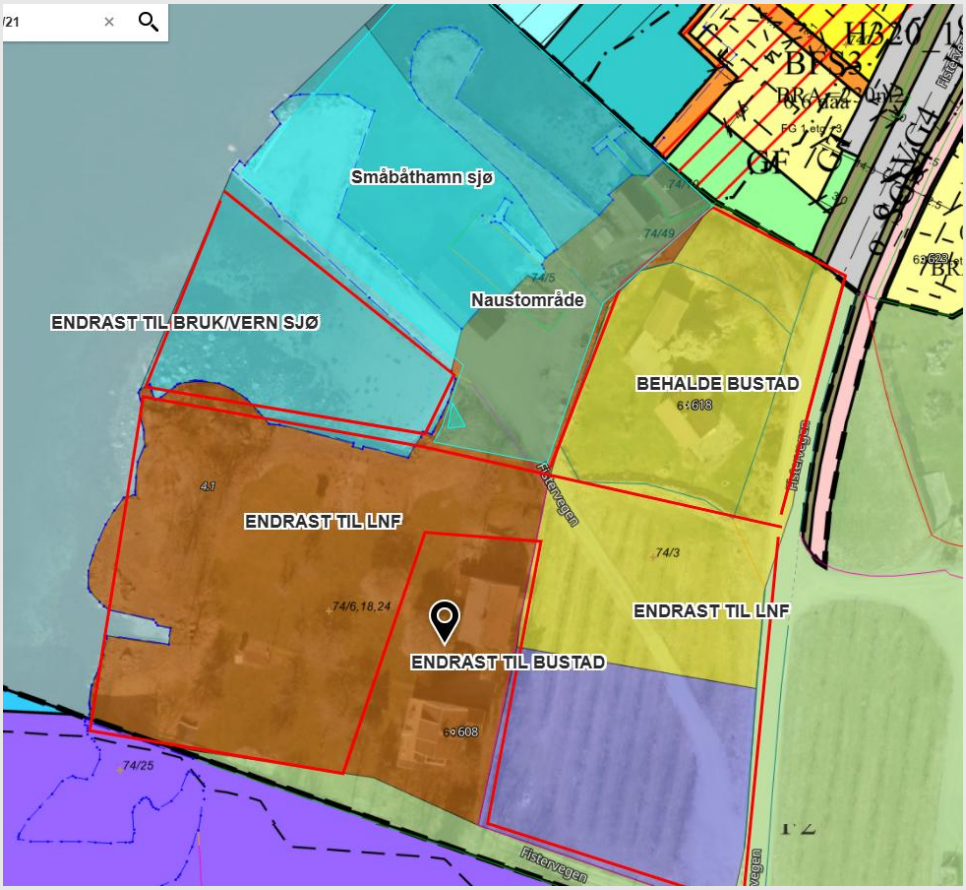




Område	S3 – Framtidig småbåthamn i sjø + Framtidig naustområde på land (brun farge)
Eigedom	74/3 med fleire
Kommuneplanen	
Føringar i Kommuneplanen	Krav om at felles småbåthamn inngår i plan for Solstrand bustadfelt, sjå vilkår for B9. Fokus på skikkelege fellesanlegg for båt; ev. òg felles bod/naustanlegg. Allmenn ferdsel og friområde/bading skal òg prioriterast
Status område	Nordre del er regulert. I den uregulerte delen er det store moloanlegg og ein del naust og brygger
Storleik	
Tidlegare KU/ROS	

Vurdering
Størsteparten av området i nord inngår nå i reguleringsplan Solstrand. Den regulerte småbåthamna i Solstrand er tiltenkt framtidige bustader i det feltet I restarealet av S3 i sørvest ligg det ein stor eksisterande molo og ei brygge, og vidare sørvestover ein enda større eksisterande molo, samt brygge og båtgarasje. Ettersom dette området allereie er sterkt bebygd både på sjø og på land, tilrår ein å leggje eit litt utvida sjøområde ut som framtidig felles småbåthamn, med tilhøyrande byggeformål naustanlegg på land. Fellesanlegg vil vere prioritert for området. Område for forretning og bustad – sjå eige temadokument
Kommunedirektøren si tilråding
Ein tilrår følgjande endringar slik òg vist i kartskisse under: Eksisterande moloar med eit tilhøyrande naustområdet på land blir lagt ut som småbåthamn og naustformål, med plankrav fellesanlegg.

Eksisterande bustad bak naustområdet behaldast som bustadformål med byggegrense
Framtidig forretning, framtidig bustad og store delar av naustformålet i sør blir tilbakeført til LNF av omsyn til jordvern og strandsone .
Eksisterande bustad i sør endra til bustadformål med byggegrenser.



S4 – 141/11 mfl, Nessa ved og sør for kaien – Nessa



Område	S4 – Framtidig småbåthamn
Eigedom	141/11 m.fl.
Kommuneplanen	
Føringar i Kommuneplanen	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 vassleidning
Status område	
Storleik	
Tidlegare KU/ROS	

Vurdering
Det er ikkje gjort endringar i planar knytt til båthamna.
Kommunedirektøren si tilråding
Vidareførast med krav om felles plan, slik som i dagens plan.

S5 – 23/1, Indre Eiane – Jøsenfjorden

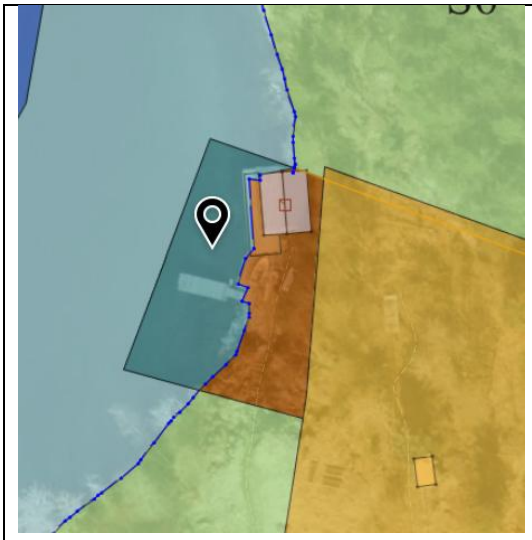




Område	S5 – Framtidig småbåthamn
Eigedom	23/1
Kommuneplanen	
Føringar i Kommuneplanen	Her er det gitt rom for fortetting av hytter. Krav om felles anlegg i eksisterande molo. Småtrafikk til småbåthamna skal styrast unna K/L
Status område	
Storleik	
Tidlegare KU/ROS	

Vurdering
Hytteområdet som båthamna er knytt til er foreslått tatt ut, men området har fleire hytter som skal forvaltast via kommuneplanen. Ettersom området utanfor er fiske i kommuneplanen, er det naturleg å behalde eit skilje mellom arealbruken.
Kommunedirektøren si tilråding
Området vert lagt som eksisterande småbåthamn og naustområde, utan rom for utviding.

S6 – 1/32, Øyehabn - Randøy





Område	S6 – Framtidig småbåthamn
Eigedom	
Kommuneplanen	
Føringar i Kommuneplanen	Krav om felles anlegg i tilknyting til eksisterande brygge. Trafikk til småbåthamna skal styrast unna K/L. Kopla til hytteområde H5.
Status område	
Storleik	
Tidlegare KU/ROS	

Vurdering
Hytteområdet som båthamn er kopla til er foreslått tatt ut av kommuneplanen, og det er dermed naturleg å også ta ut område for småbåthamn og naust. Eksisterande anlegg kan vedlikehaldas men ikkje utvidast.
Kommunedirektøren si tilråding
S6 vert tatt ut. Området vert lagt som hhv. Bruk og vern av sjø og vassdrag og LNF.

S7 – 2/1, Øyehabn – Randøy

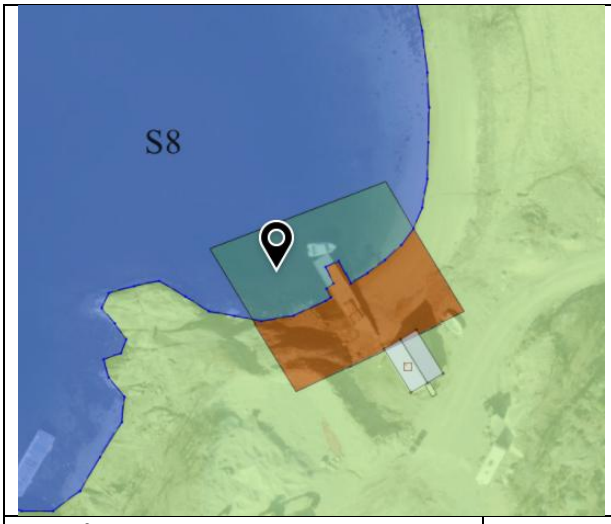




Område	S7 – Framtidig småbåthamn
Eigedom	
Kommuneplanen	
Føringar i Kommuneplanen	I tilknyting til framtidig område for fritids- og turistføremål, men kan òg nyttast som fellesanlegg for andre. Det er ikkje tillate med faste steinfyllingar. Trafikk til småbåthamna skal styrast unna K/L. Knytt til RL5
Status område	
Storleik	
Tidlegare KU/ROS	

Vurdering
Området er knytt til framtidig reiselivsområde (RL5) som er tilrådd å vidareføre. Småbåthamn og naust vert derfor ikkje endra.
Kommunedirektøren si tilråding
Vert vidareført med kopling til RL5.

S8 – 33/1, Segadal - Jøsenfjorden





Område	S8 – Framtidig småbåthamn
Eigedom	
Kommuneplanen	
Føringar i Kommuneplanen	Fellesanlegg for nye og eksisterande fritidseiningar. Lokalisering i tilknyting til eksisterande anlegg/naust.
Status område	
Storleik	
Tidlegare KU/ROS	

Vurdering
Hytteområde er føreslått tatt ut av kommuneplanen, det er derfor naturleg å også ta ut område for småbåthamn og naust. Eksisterande anlegg kan vedlikehaldas men ikkje utvidast.
Kommunedirektøren si tilråding
Område i sjø inngår i føremål Fiske, område på land tilbakeførast til LNF.

S9 – 100/1, Årdal båthamn – Årdal

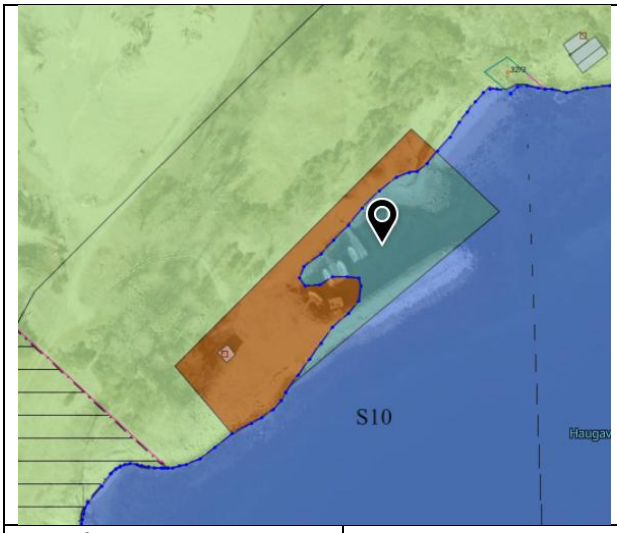




Område	
Eigedom	
Kommuneplanen	
Føringar i Kommuneplanen	Utviding av eksisterande felles båthamn for Årdal. Båtgarasje/naust skal vere relativt låge og delast opp i mindre bygningsgrupper, slik at det ikkje blir ein samanhengande vegg. Maks 30 m2 pr eining. Analyse av grunnforholda i sjø i reguleringsplanprosessen.
Status område	Ikkje etablert utviding.
Storleik	
Tidlegare KU/ROS	

Vurdering
Det er ikkje gjort endring i planar knytt til området, det vert derfor tilrådd vidareført utan endring.
Kommunedirektøren si tilråding
Vidareførast utan endring.

S10 – 32/1, Haugevika – Jøsenfjorden

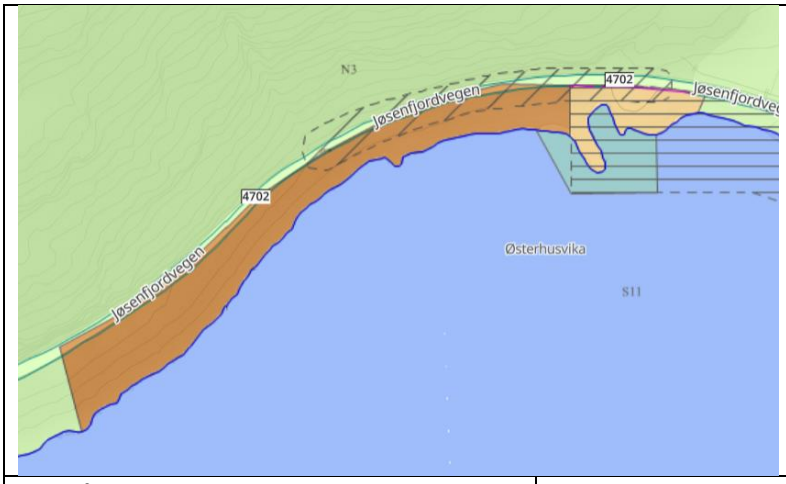




Område	S10 – Framtidig småbåthamn
Eigedom	
Kommuneplanen	
Føringar i Kommuneplanen	Utvidinga må skje vestover; inn i terrenget, ikkje meir fylling. Ikkje knytt til spesielt byggeområde, skal vere open for alle. Småtbåttrafikken skal styrast unna K/L-plassen
Status område	
Storleik	
Tidlegare KU/ROS	

Vurdering
Ikkje knytt til noko byggeområde, ingen vesentlege endringar knytt til området. Tilrår derfor at det vert vidareført utan endring.
Kommunedirektøren si tilråding
Vidareføre slik det ligg i dag, med same føring for utviding.

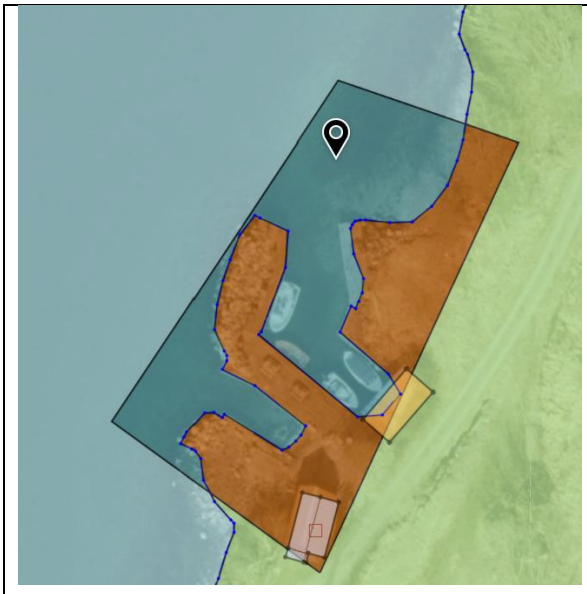
S11 – 27/1, Østerhusvika – Jøsenfjorden



Område	S11 – Framtidig småbåthamn og naustområde
Eigedom	27/1
Kommuneplanen	
Føringar i Kommuneplanen	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.
Status område	Delvis omfatta av R27
Storleik	
Tidlegare KU/ROS	

Vurdering
Ingen endringar relatert til bruken av området, tilrår derfor å vidareføre utan endring.
Kommunedirektøren si tilråding
Vidareføre slik det ligg, men same føringar.

S12 – 64/4, Kleppa – Hjelmeland





Område	
Eigedom	
Kommuneplanen	
Føringar i Kommuneplanen	Fellesanlegg for fastbuande og andre i området
Status område	
Storleik	
Tidlegare KU/ROS	

Vurdering
Eksisterande anlegg, kan vidareførast slik det ligg.
Kommunedirektøren si tilråding
Vidareføre utan rom for utviding.

S14 – 100/5, Melslia naustområde– Årdal

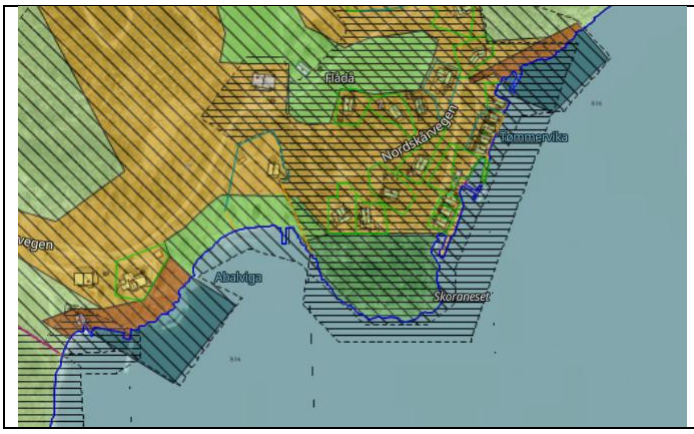




Område	S14 – Andre typer bebyggelse og anlegg
Eigedom	
Kommuneplanen	
Føringar i Kommuneplanen	Krav om samla plan for heile naustområdet. Max 5 nye naust i tillegg til eksisterande. Nye naust maks. 30 m2, enkle brygger maks. 10 m lengd. Legge til rette for fri ferdsel. Sjå elles føresegnene nedanfor.
Status område	Ikkje utbygd
Storleik	
Tidlegare KU/ROS	

Vurdering
Ingen endring i planar knytt til området, tilrår derfor å vidareføre slik det ligg i dag.
Kommunedirektøren si tilråding
Vidareførast med fortsatt krav om samla plan.

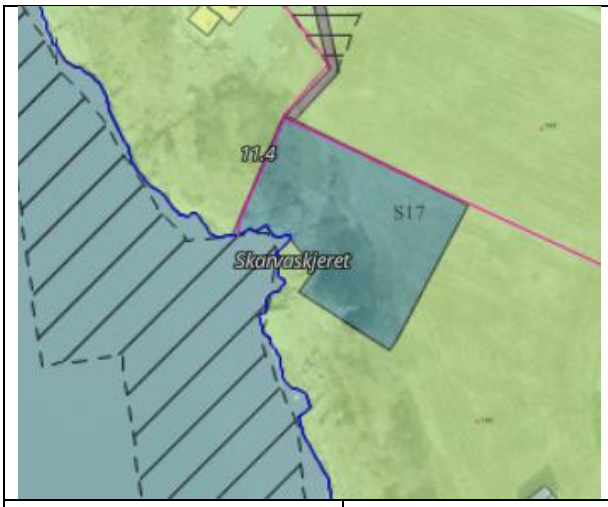
S16 – 82/1, Nordskår – Fister



Område	
Eigedom	
Kommuneplanen	
Føringar i Kommuneplanen	Krav om samla plan for heile området, inkl hytter og båthamner. Båthamnene skal vere fellesanlegg for ekst og nye hytter.
Status område	Regulert i R175 der realisering er starta
Storleik	
Tidlegare KU/ROS	

Vurdering
Inngår i reguleringsplan R175, krev derfor ikkje nærare vurdering.
Kommunedirektøren si tilråding
Inngår som del av gjeldande plan

S17 – 13/9, Knutsvik – Jøsneset

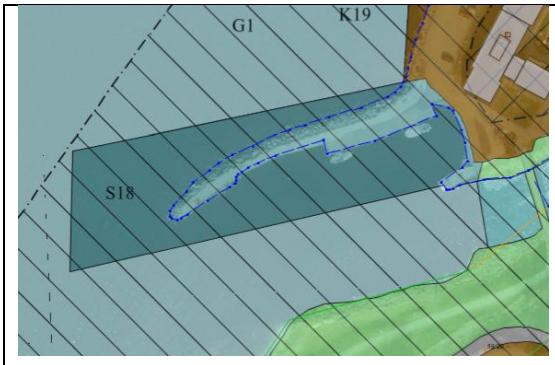


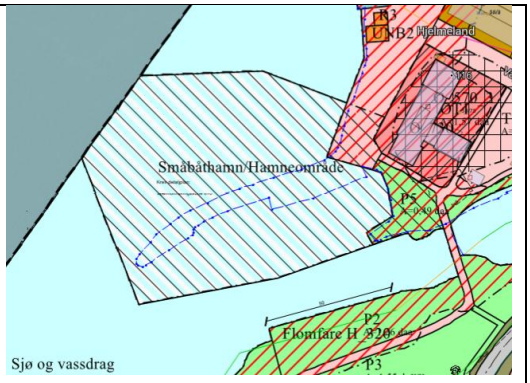


Område	S17 – Framtidig småbåthamn
Eigedom	
Kommuneplanen	
Føringar i Kommuneplanen	Krav om samla reguleringsplan med H16, inkl rekkefølgjekrav. Det tillatast ikkje inngrep i sjø eller strandsona med unntak av innseglinga i vika. Svadberg sør og nord skal bevarast urørte. P-plass og tilkomstveg skal vere felles med eksisterande/regulert småbåthamn i nord , R112. Massehandteringstrategi skal inngå som dokumentasjonsgrunnlag.
Status område	Ikkje realisert
Storleik	
Tidlegare KU/ROS	

Vurdering
Området er knytt til hytteområde H16 som er tilrådd å ta ut, det er derfor naturleg å også ta ut område for småbåthamn. Den er i tillegg i strid med jordvernomsyn.
Kommunedirektøren si tilråding
Området vert tatt ut og tilbakeført til LNF.

S18 – 58/75, Hjelmelandsvågen – Hjelmeland





Område	S18 – Framtidig småbåthamn
Eigedom	58/75
Kommuneplanen	
Føringar i Kommuneplanen	Utviding og oppgradering av eksisterande småbåthamn til felles gjestehamn inkl. felles bodanlegg med særskilt tilrettelegging for gjesteplassar. 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 grønnstrukturen 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
Status område	Inngår i områdeplan Hjelmeland sentrum
Storleik	
Tidlegare KU/ROS	

Vurdering
Inngår i områdeplan for Hjelmeland sentrum og treng derfor ikkje noko nærare vurdering.
Kommunedirektøren si tilråding
Del av områdeplan Hjelmeland sentrum.

5. Oppsummering/arealrekneskap

Dei endringane som er gjort er i hovudsak knytt til endringar gjort for hytteområde som småbåthamn/naust er knytt til.

Område	**Tilråding**	**Vedtatt ved 1.gangs handsaming**	**Arealendring (på land)**
S1 Nesvik	Oppheve	Som tilråding	
S2 Puntsnes	Ingen endring	Som tilråding	
S3 Fistervågen	Delvis oppheve	Som tilråding	- 4,5 daa
S4 Nessa	Ingen endring	Som tilråding	
S5 Indre Eiane	Ingen endring	Som tilråding	
S6 Øyehabn	Oppheve	Som tilråding	- 0,2 daa
S7 Øyehabn	Ingen endring	Som tilråding	
S8 Segadal	Oppheve	Som tilråding	- 0,4 daa
S9 Årdal båthamn	Ingen endring endring	Som tilråding	
S10 Haugevika	Ingen endring	Som tilråding	
S11 Østerhusvika	Ingen endring	Som tilråding	
S12 Kleppa	Ingen endring	Som tilråding	
S14 Melslia naustområde	Ingen endring	Som tilråding	
S16 Nordskår	Ingen endring	Som tilråding	
S17 Knutsvik	Oppheve	Som tilråding	- 2,5 daa
S18 Hjelmelandsvågen	Ingen endring	Som tilråding	
NY Utviding Småbåthamn Valvik		Takast inn	+ 0,8 daa