



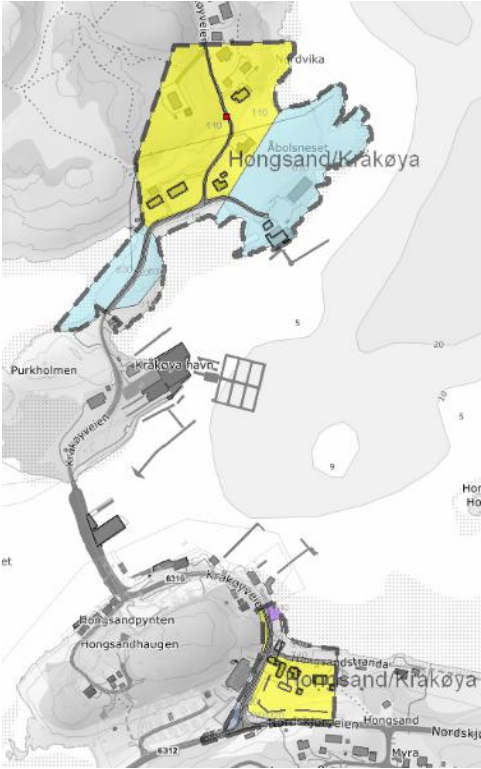
ÅFJORD
KOMMUNE

Evaluering av gjennomførte reguleringsplaner –Roan

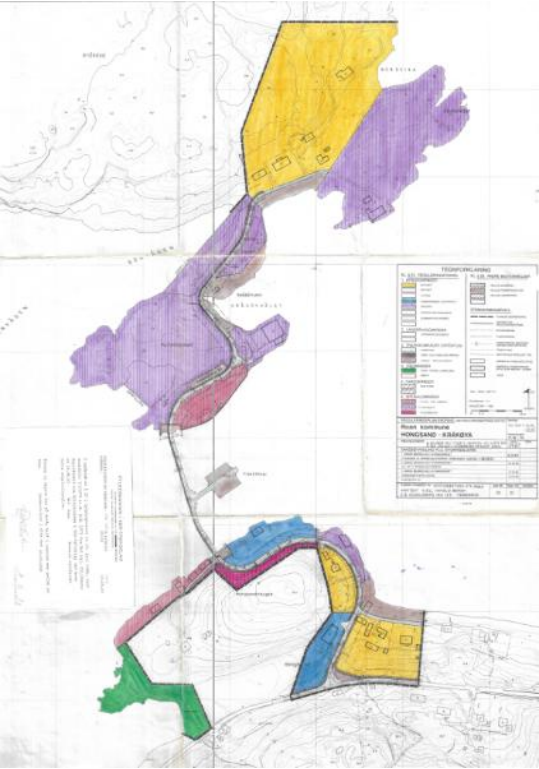


Plan-ID/plannavn: 1983-002 Hongsand/Kråkøya	Vedtaksdato: 10.03.1983
Hjemmelshaver/planeier: Nils Bjørnar Sørgård, Randi Terning Antonsen, Tore Oddvar Terning	Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
Arealformål: Bolig, forretning, industri, friområde, trafikkområde, spesialområder (fiskebruk, steinbrudd, plass for sjøhus)	

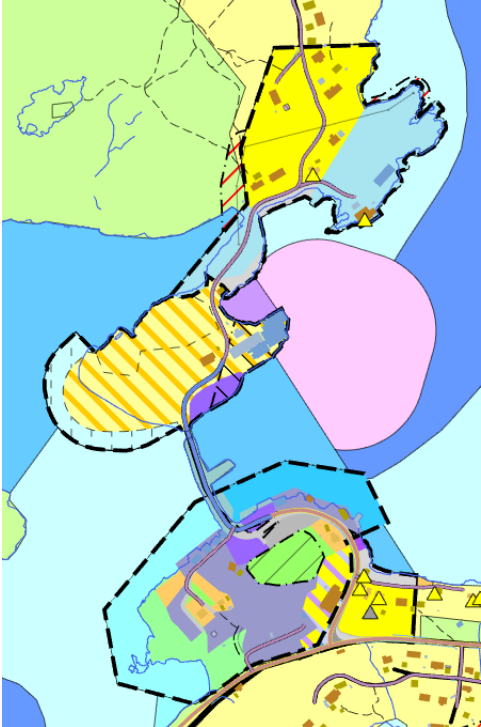
Reguleringsplan:



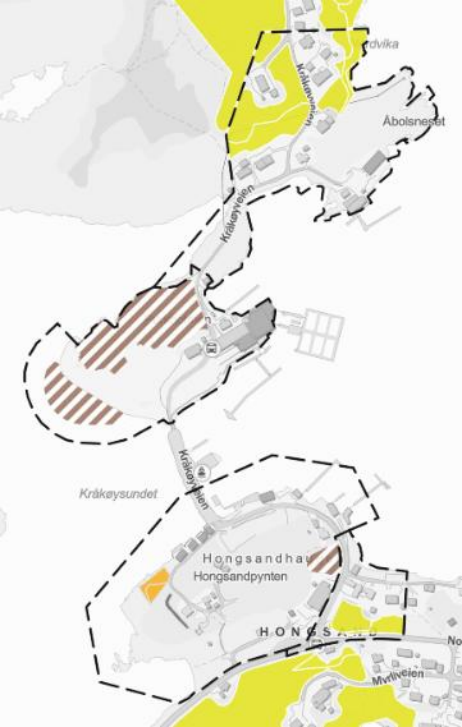
Plankart:



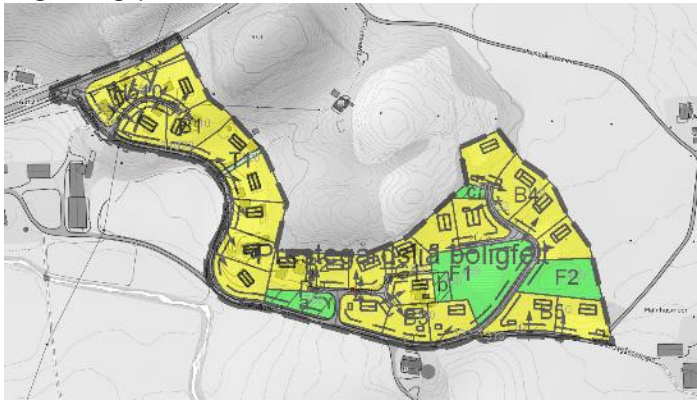
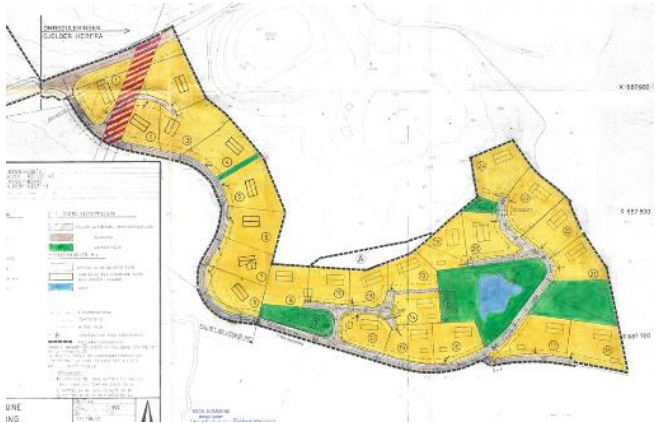
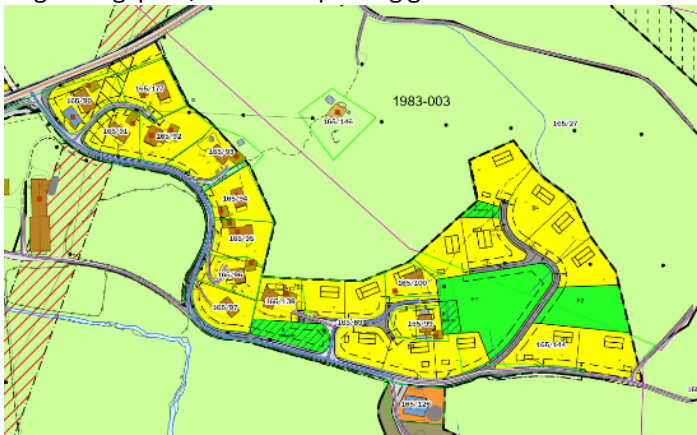
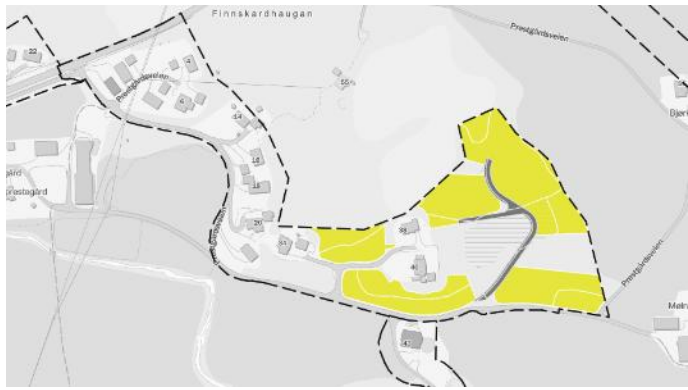
Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart:



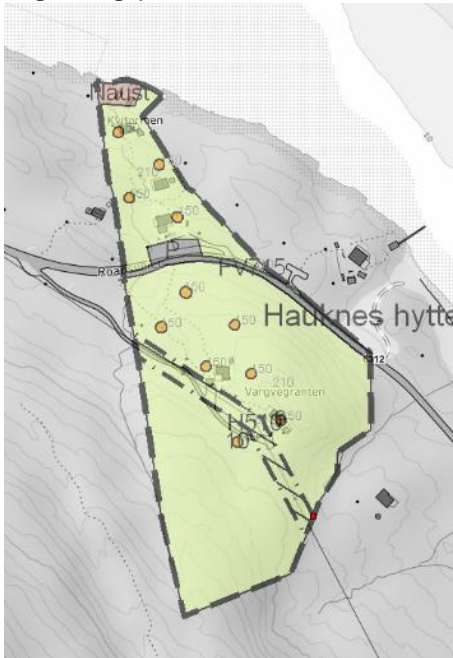
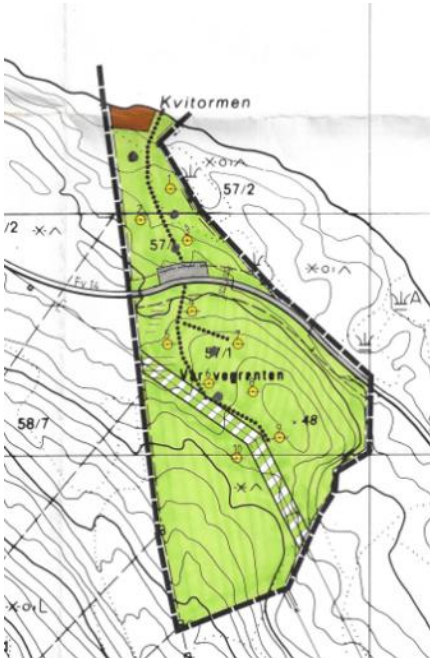
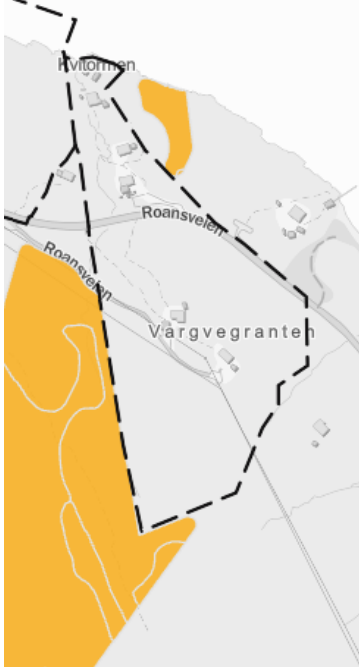
Planreserve:



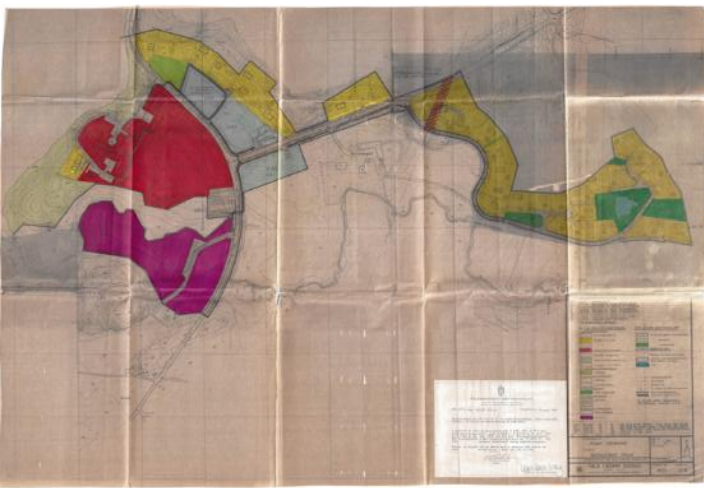
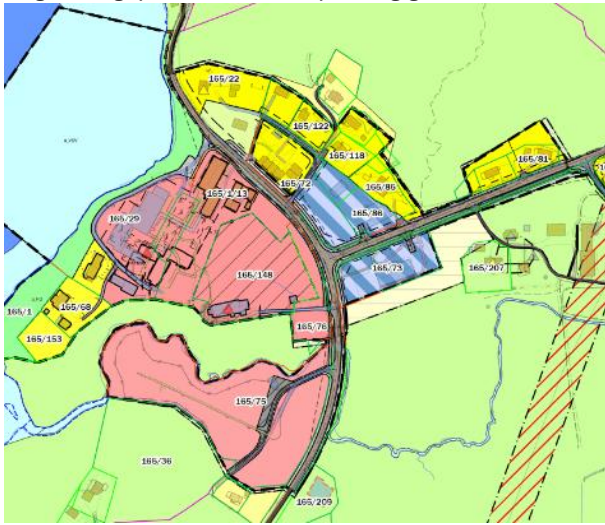
Samlet utbyggingsreserve: 13 dekar bolig til sammen i de to områdene.	
Vurderingskriterier:	Beskrivelse og vurdering
Dispensasjoner: Antall og typer	
Plankvalitet	
• Har arealplanen digitalt plankart?	Ja
• Er utbyggingen i samsvar med plankartet?	Ja
• Har planen byggegrenser mot offentlig veg?	Nei
• Har planen byggegrenser mot sjø?	Nei
• Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei
• Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	
• Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Annet	-Bebyggelsen kan føres opp inntil 1 ½ etasje eventuelt med sokkel der terrenget etter bygningsrådets mening ligger til rette for dette. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset.
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	Ingen kartlagte i området, men område med kystlynghei grenser til planområdet.
Samfunnssikkerhet: • Flom: • Stormflo (200-årsflo for boliger og fritidsboliger): • Kvikkleire: • Skred: • Annen naturfare:	-Område med aktsomhetsfare for kvikkleire der det er ledig areal for bolig i den sørlige delen av planen.
Annet: «Før videre boligutbygging på Kråkøya starter, skal det utarbeides detaljert reguleringsplan for boligområdet.» Planen er erstattet av en rekke ulike planer i ettertid.	
Konklusjon	
Endring av planen: • Bør planen endres? • Kan planen videreføres uendret i KPA? • Forenklet endringsprosess? Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	Planen bør oppheves. De bebygde og fradelte tomtene/områdene gis rett formål i KPA. Resterende areal gis LNFR.

Plan-ID/plannavn: 1983-003 Prestegårdslia boligfelt		Vedtaksdato: 15.07.1983
Hjemmelshaver/planeier: Eivind Birger Bremnes, Jonny Ingebrikt Søberg		Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
Arealformål: boliger, friområde		
Reguleringsplan:		Plankart:
		
Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart:		Planreserve:
		
Samlet utbyggingsreserve: 13 boligtomter, 16 dekar.		
Vurderingskriterier:		Beskrivelse og vurdering
Dispensasjoner: Antall og typer		
Plankvalitet		
• Har arealplanen digitalt plankart?	Ja	
• Er utbyggingen i samsvar med plankartet?	Ja	
• Har planen byggegrenser mot offentlig veg?	Ja	
• Har planen byggegrenser mot sjø?	Nei	
• Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei	
• Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?		
• Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?		

Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Annet	-I området kan oppføres frittliggende eneboliger i en etasje, eventuelt en etasje med sokkel eller to etasjer der bygningsrådet finner dette forsvarlig. -I samme gateflukt eller gruppe kan bygningsrådet kreve at bygningen skal ha samme takvinkel.
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser? •	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	
Samfunnssikkerhet: • Flom: • Stormflo (200-årsflom for boliger og fritidsboliger): • Kvikkleire: • Skred: • Annen naturfare:	-Deler av det ubebygde boligomtådet dekkes av aktsomhetsflate for kvikkleire. -Et registrert kvikkleireområde nord vest for planområdet.
Annet: 3 av 16 tomter etablert.	
Konklusjon	
Endring av planen: • Bør planen endres? • Kan planen videreføres uendret i KPA? • Forenklet endringsprosess? Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	Planen bør oppheves. De bebygde tomtene videreføres som boligformål, areal som ligger på 165/89 (tomt 10, 11, 12, 15 og halve 16) avsettes til boligformål, felles lek a gis formål uteoppholdsareal , resterende areal gis LNFR i KPA.

Plan-ID/plannavn: 1986-003 Hauknes hyttefelt		Vedtaksdato: 23.01.1986
Hjemmelshaver/planeier: Oene Van Duk, Petra Heegstra		Lovreferanse: Plan- og bygningsloven 1985 eller før
Arealformål: fritidsboliger, jordbruk/skogsområder		
Reguleringsplan:		Plankart:
		
Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart:		Planreserve:
		
Samlet utbyggingsreserve: 6 tomter ledig, 5 utbygd. Hyttene ligger ikke plassert på punktfestene, så ifg kartet er det 10 ledige.		
Vurderingskriterier:		Beskrivelse og vurdering
Dispensasjoner: Antall og typer		

Plankvalitet	
• Har arealplanen digitalt plankart?	Ja
• Er utbyggingen i samsvar med plankartet?	Nei, kun en av de 5 utbygde hyttene ligger til dels over et punktfeste. Ikke anlagt parkering der det skal, ligger vest for planområdet.
• Har planen byggegrenser mot offentlig veg?	Nei
• Har planen byggegrenser mot sjø?	Nei
• Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Naust maks 20m ² . Ingen opplysning ang størrelse på hyttene.
• Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	
• Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Annet	-I områdene for hyttebebyggelse kan det oppføres hytter i en etasje. -Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terrengnivå er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skråning. Største tillatte innvendig høyde ved raft er 210 cm. -Det er ikke tillatt med gjerder o.l. å hindre allmenn ferdsel langs den viste stien. -Hyttne skal ha saltak med takvinkel på 22 grader. Taktekking skal gjennomføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser? •	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	-Ingen kartlagte
Samfunnssikkerhet: • Flom: • Stormflo (200-årsflom for boliger og fritidsboliger): • Kvikkleire: • Skred: • Annen naturfare:	-Område med aktsomhetsflate for flom -Område med aktsomhetsflate for kvikkleireskred
Annet: Hyttene er ikke plassert der de skal ifg planen, dette ødelegger mulighetene for de resterende tomtene.	
Konklusjon	
Endring av planen: • Bør planen endres? • Kan planen videreføres uendret i KPA? • Forenklet endringsprosess? Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	Planen bør oppheves. De bebygde og fradelte tomtene videreføres som fritidsformål, naustarealet videreføres ut i fra faktisk situasjon, resterende areal LNFR i KPA.

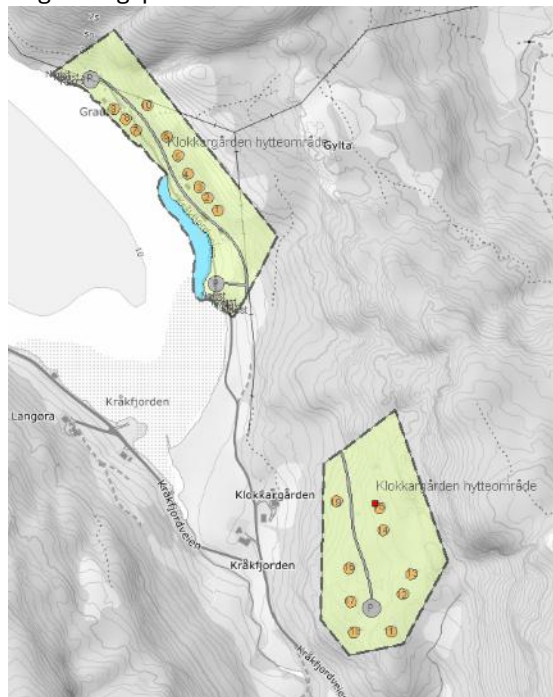
Plan-ID/plannavn: 1986-004 Roan sentrum		Vedtaksdato: 06.11.1986
Hjemmelshaver/planeier: Åfjord kommune m. fl.		Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 1985
Arealformål: boliger, offentlige bygninger, grav- og urnelund, forretning/kontor		
Reguleringsplan:		Plankart:
		
Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart:		Planreserve:
		
Samlet utbyggingsreserve:		
Vurderingskriterier:		Beskrivelse og vurdering
Dispensasjoner: Antall og typer		
Plankvalitet		
• Har arealplanen digitalt plankart?		Ja
• Er utbyggingen i samsvar med plankartet?		Ja, ganske
• Har planen byggegrenser mot offentlig veg?		Ja
• Har planen byggegrenser mot sjø?		

• Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	
• Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	
• Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Annet	
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser? •	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	
Samfunnssikkerhet: • Flom: • Stormflo (200-årsflom for boliger og fritidsboliger): • Kvikkleire: • Skred: • Annen naturfare:	-Størstedelen av planen er dekket av aktsomhetsflate for kvikkleire. Ligger et registrert kvikkleirefelt rett ved planområdet.
Annet: Gjelder planid 1983-003 over denne planen? Vanskelig å sammenligne dem helt. Kanskje dette er en planendring? I såfall burde 1983-003 være opphevet? Planen er for det meste utbygd. Eneste ledige areal er på tomte der bilverkstedet ligger.	
Konklusjon	
Endring av planen: • Bør planen endres? • Kan planen videreføres uendret i KPA? • Forenklet endringsprosess? Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	Planen bør oppheves. Den er tilnærmet utbygd, og delvis erstattet av andre planer. De bebygde tomtene gis rett formål ut i fra faktisk situasjon i KPA.

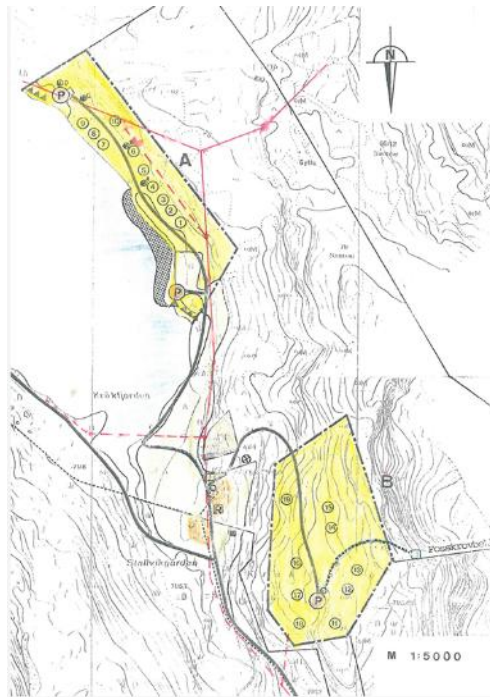
Plan-ID/plannavn: 1987-001 Klokkargården hytteområde	Vedtaksdato: 26.11.1987
Hjemmelshaver/planeier: Sverre Ivar Steen	Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 1985 eller før

Arealformål: fritidsbebyggelse, jord- og skogbruksområder

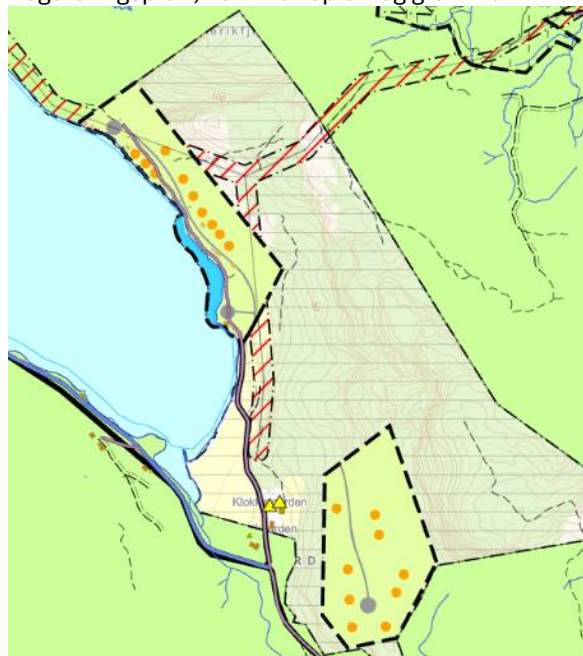
Reguleringsplan:



Plankart:



Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart:



Planreserve:

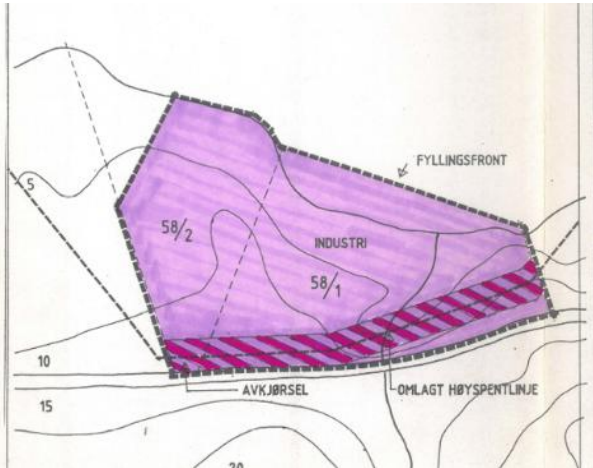
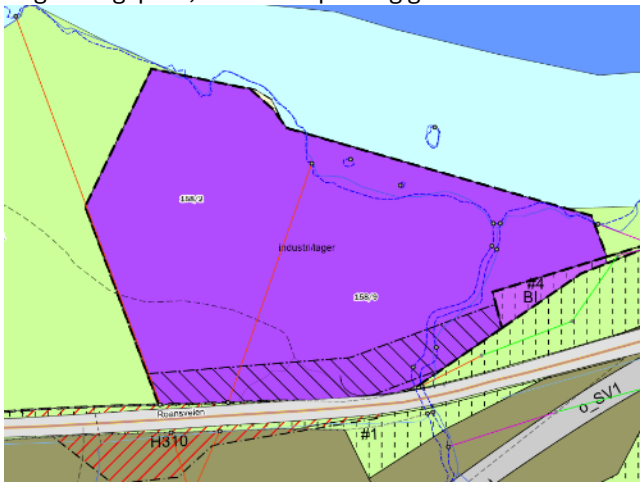
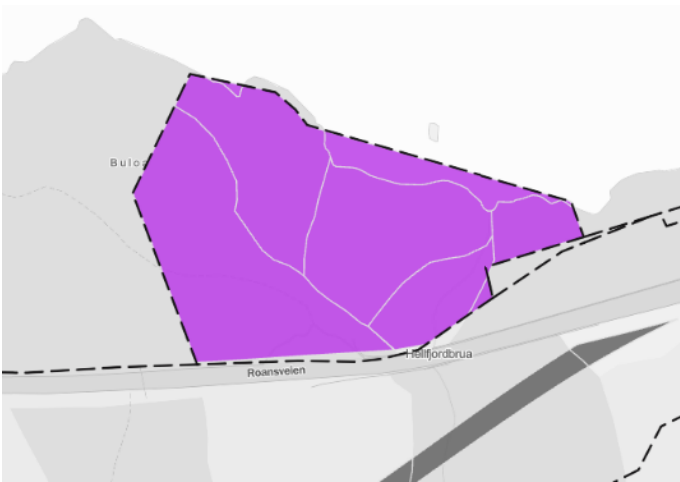


Samlet utbyggingsreserve: 19 hyttetomter. Det er 5 hytter i den nordlige delen, men ingen av dem ligger innenfor punktbeste. Planreserven er på 14 tomter.

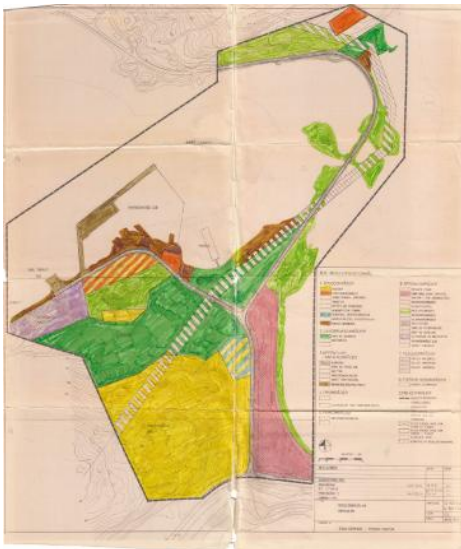
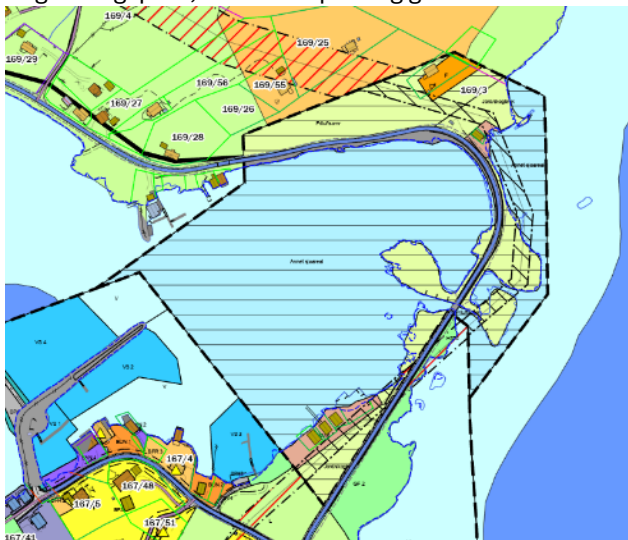
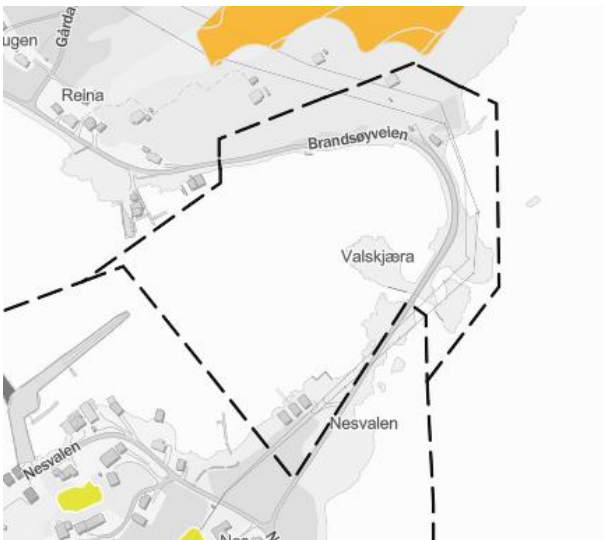
Vurderingskriterier:

Beskrivelse og vurdering

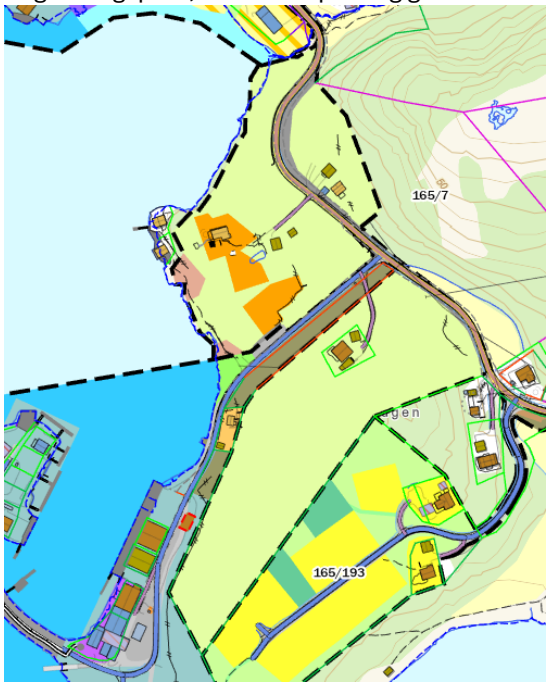
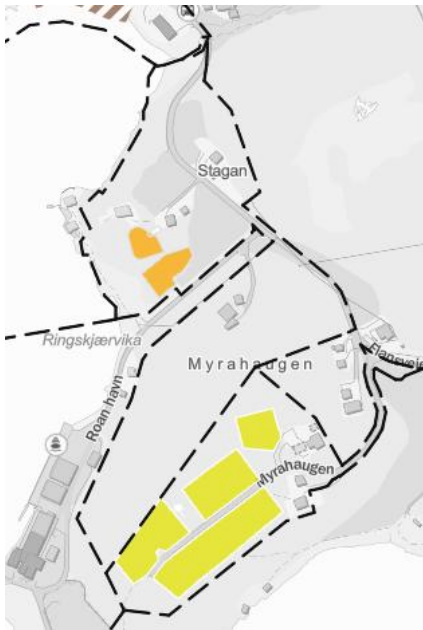
Dispensasjoner: Antall og typer	
Plankvalitet	
• Har arealplanen digitalt plankart?	
• Er utbyggingen i samsvar med plankartet?	Nei. På den nordlige delen ligger alle 5 hyttene anlagt utenfor tiltenkt punkt.
• Har planen byggegrenser mot offentlig veg?	
• Har planen byggegrenser mot sjø?	
• Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	
• Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	
• Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Annet	-Separat uthus bør unngås. -Utgravet kjeller ventileres godt med min. 6" ventiler. -Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppført.
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser? •	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	
Samfunnssikkerhet: • Flom: • Stormflo (200-årsflom for boliger og fritidsboliger): • Kvikkleire: • Skred: • Annen naturfare:	Noen områder med aktsomhetsflate for jord- og flomskred. Noen områder med aktsomhetsflate for kvikkleireskred.
Annet: Ingen av hyttene i den nordlige delen ligger der de skal ifg planen. Ingenting i den sørlige delen av planen er utbygd.	
Konklusjon	
Endring av planen: • Bør planen endres? • Kan planen videreføres uendret i KPA? • Forenklet endringsprosess? Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	Planen bør oppheves. De bebygde og fradelte tomtene gis fritidsformål, passende areal rundt det bebygde naustet videreføres, resterende areal gis LNFR i KPA.

Plan-ID/plannavn: 1988-001 Hellfjorden industriområde		Vedtaksdato: 18.04.1989
Hjemmelshaver/planeier: Frank solli, Maria Tørhaug, Olav Ramsøskar		Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
Arealformål: Industri		
Reguleringsplan:		Plankart:
		
Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart:		Planreserve:
		
Samlet utbyggingsreserve:		
Vurderingskriterier:		Beskrivelse og vurdering
Dispensasjoner: Antall og typer		
Plankvalitet		
• Har arealplanen digitalt plankart?		Ja
• Er utbyggingen i samsvar med plankartet?		Ikke utbygd
• Har planen byggegrenser mot offentlig veg?		Ja
• Har planen byggegrenser mot sjø?		Ja
• Har planen opplysning om utnyttingsgrad?		

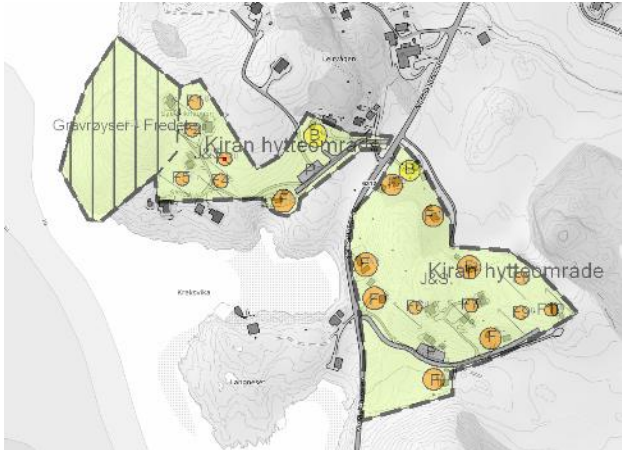
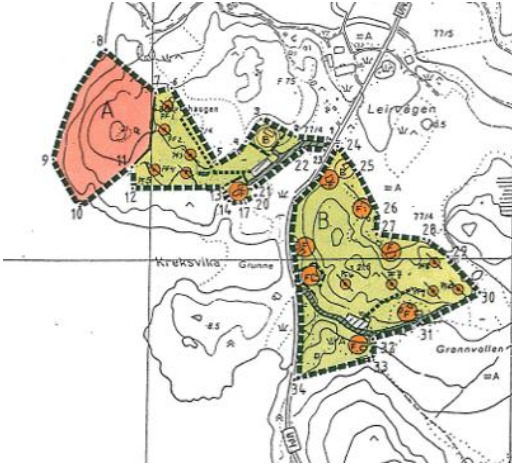
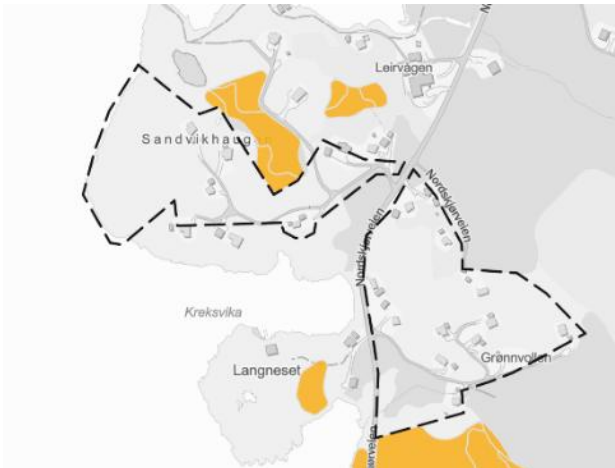
• Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	
• Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Annet	
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser? •	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	
Samfunnssikkerhet: • Flom: • Stormflo (200-årsflom for boliger og fritidsboliger): • Kvikkleire: • Skred: • Annen naturfare:	Hele planområdet dekkes av aktsomhetsflate for kvikkleire, noe steinsprang, samt stormflo nærmest kysten.
Annet:	
Konklusjon	
Endring av planen: • Bør planen endres? • Kan planen videreføres uendret i KPA? • Forenklet endringsprosess? Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	Planen bør oppheves. Ingen utbygging gjennomført. Hele planområdet gis LNFR i KPA.

Plan-ID/plannavn: 1993-002 Nesvalen		Vedtaksdato: 26.01.1995
Hjemmelshaver/planeier: Helmer Helmersen		Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 1985
Arealformål: Boligområde, fritidsbebyggelse, industri, naust og rorbuer, friluftsområde, jordbruk/skogbruk.		
Reguleringsplan:		Plankart:
		
Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart:		Planreserve:
		
Samlet utbyggingsreserve: 0		
Vurderingskriterier:		Beskrivelse og vurdering
Dispensasjoner: Antall og typer		
Plankvalitet		
• Har arealplanen digitalt plankart?		Ja
• Er utbyggingen i samsvar med plankartet?		
• Har planen byggegrenser mot offentlig veg?		
• Har planen byggegrenser mot sjø?		Nei

• Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei
• Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	
• Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Annet	-Byggeområde for fritidsbebyggelse -Bebyggelsen kan bare beboes over kortere tidsrom og skal ikke tjene som fast bosted i noen periode.
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	Område med sørvendte berg og raskarker (viktig insektsbiotop)
Samfunnssikkerhet: • Flom: • Stormflo (200-årsflom for boliger og fritidsboliger): • Kvikkleire: • Skred: • Annen naturfare:	-Stormflo 200 årsperiode
Annet:	
Konklusjon	
Endring av planen: • Bør planen endres? • Kan planen videreføres uendret i KPA? • Forenklet endringsprosess? Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	Planen bør oppheves. Planen er delvis erstattet. De områdene som er igjen i planen (naust og fritidsformål) er fullt utbygd. De utbygde områdene gis rett formål, resten gis LNFR i KPA.

Plan-ID/plannavn: 1997-001 Stagan ferie- og fritidssenter		Vedtaksdato: 19.12.1997
Hjemmelshaver/planeier: Lene Marie Quenlid, Linda Merete Svanholm		Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
Arealformål: Fritidsboliger, landbruksområder, naust		
Reguleringsplan:		Plankart:
		
Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart:		Planreserve:
		
Samlet utbyggingsreserve: 5 fritidsboliger pluss naust. Ingen av fritidsboligene og naustene er utbygd.		
Vurderingskriterier:		Beskrivelse og vurdering
Dispensasjoner: Antall og typer		
Plankvalitet		
Har arealplanen digitalt plankart?		Ja
Er utbyggingen i samsvar med plankartet?		En fritidsbolig bygd etter at planen ble vedtatt, den er ikke bygd på avsatt område.

• Har planen byggegrenser mot offentlig veg?	
• Har planen byggegrenser mot sjø?	
• Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	
• Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	
• Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Annet	-Største tillatte høyde på grunnmur: 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. -Taket skal utformes som saltak med takvinkel mellom 20-30 grader. -Eksisterende steingjerde i området skal bevares.
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	
Samfunnssikkerhet: • Flom: • Stormflo (200-årsflom for boliger og fritidsboliger): • Kvikkleire: • Skred: • Annen naturfare:	-Lite område med aktsomhetsflate for kvikkleire, påvirker ingen av tomtene.
Annet: Ligger to fritidsboliger helt ned ved sjøkanten, i et område mellom planen og kommuneplanen. Detaljeringssone – reguleringsplan skal fortsatt gjelde.	
Konklusjon	
Endring av planen: • Bør planen endres? • Kan planen videreføres uendret i KPA? • Forenklet endringsprosess? Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	Planen bør oppheves. Bebygd areal gis rett formål i KPA, resterende areal gis LNFR.

Plan-ID/plannavn: 1997-002 Kiran hytteområde		Vedtaksdato: 21.04.1997
Hjemmelshaver/planeier: Guro Maaø Nilssen		Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
Arealformål: Fritidsboliger, boliger, landbruksområde		
Reguleringsplan:		Plankart:
		
Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart:		Planreserve:
		
Samlet utbyggingsreserve: 8 fritidsboliger egentlig.		
Vurderingskriterier:		Beskrivelse og vurdering
Dispensasjoner: Antall og typer		Ja, de fleste hyttene ligger plassert utenfor tiltenkt punkt.
Plankvalitet		
• Har arealplanen digitalt plankart?	Ja	
• Er utbyggingen i samsvar med plankartet?	Nei	
• Har planen byggegrenser mot offentlig veg?	Nei	
• Har planen byggegrenser mot sjø?	Nei	
• Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Maks. tillatt bebygd areal til hytte: 95m ² , inkl. terrasse. Maks. tillatt størrelse på uthus: 20 m ² .	
• Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?		

• Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Annet	-Hyttene kan oppføres med maksimal mønehøyde 5 m og skal ha saltak med en takvinkel på 22-35 grader. -Avstanden mellom hytte og uthus skal være minimum 4 m. -Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terrengnivå er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skråning. -Største tillatte innvendig høyde ved raft er 220 cm.
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	Ingen kartlagte.
Samfunnssikkerhet: • Flom: • Stormflo (200-årsflom for boliger og fritidsboliger): • Kvikkleire: • Skred: • Annen naturfare:	Område med aktsomhetsflate for kvikkleire påvirker 2 av hyttetomtene.
Annet: Ingen av fritidsboligene på det vestre feltet ligger der de skal ifg planen. Hvis man ser på antall hytter i planområdet er planen fult utbygd.	
Konklusjon	
Endring av planen: • Bør planen endres? • Kan planen videreføres uendret i KPA? • Forenklet endringsprosess? Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	Planen bør oppheves. De bebygde fritidseiendommenes faktiske plassering videreføres som fritidsformål, og resterende areal gis LNFR i KPA.

Plan-ID/plannavn: 1998-002 Deler av Roan sentrum		Vedtaksdato: 04.05.1998
Hjemmelshaver/planeier: Åfjord kommune		Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 2008
Arealformål: Boliger		
Reguleringsplan:		Plankart:
		
Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart:		Planreserve:
		
Samlet utbyggingsreserve:		
Vurderingskriterier:		Beskrivelse og vurdering
Dispensasjoner: Antall og typer		
Plankvalitet		
• Har arealplanen digitalt plankart?		Ja
• Er utbyggingen i samsvar med plankartet?		
• Har planen byggegrenser mot offentlig veg?		Ja, men byggene er bygd nærmere vei enn byggegrensen.

• Har planen byggegrenser mot sjø?	Nei
• Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	
• Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	
• Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Annet	Ingen planbestemmelser eller vedtak til denne planen ligger på arealplaner.no
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	
Samfunnssikkerhet: • Flom: • Stormflo (200-årsflom for boliger og fritidsboliger): • Kvikkleire: • Skred: • Annen naturfare:	Hele planområdet ligger innunder aktsomhetsflate for kvikkleire.
Annet: Planendring fra planID 1908-004 , var da regulert som næring.	
Konklusjon	
Endring av planen: • Bør planen endres? • Kan planen videreføres uendret i KPA? • Forenklet endringsprosess? Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	Planen bør oppheves. Den er utbygd. Arealet gis bolig i KPA.

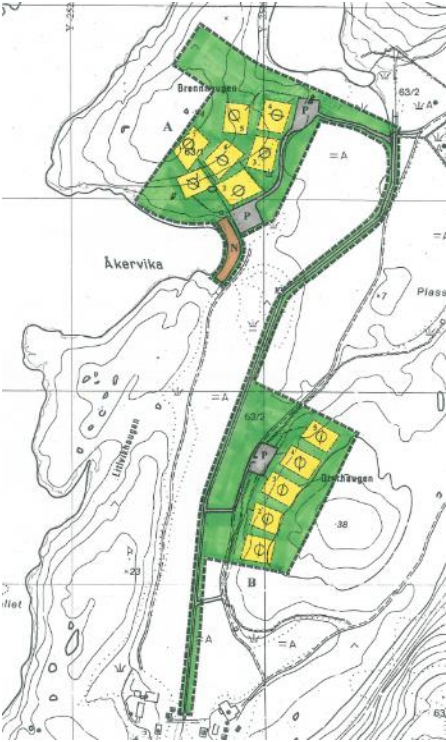
Plan-ID/plannavn: 2003-001 Brennhaugen/Oterhaugen hyttefelt	Vedtaksdato: 17.03.2003
Hjemmelshaver/planeier: Nathalie og Anders Haavimb-Jystad	Lovreferanse: PBL 1985

Arealformål:

Reguleringsplan (fysak):



Plankart:



Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart (origo):

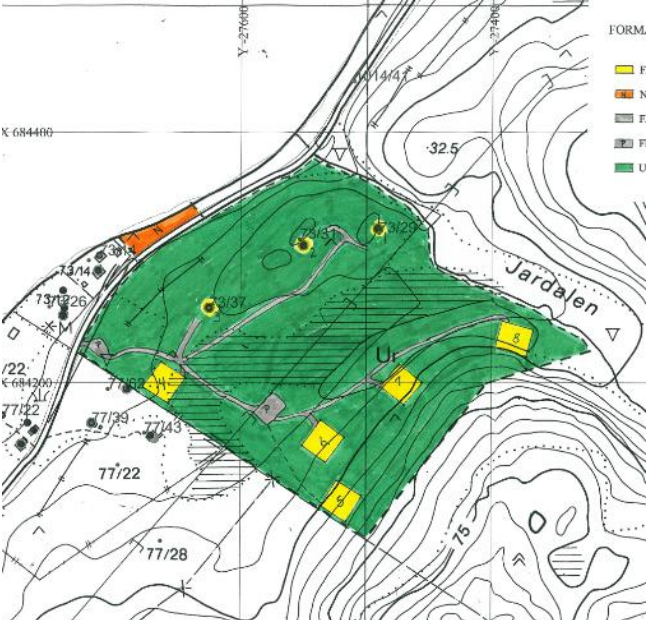


Planreserve (arcgis/arealregnskap):

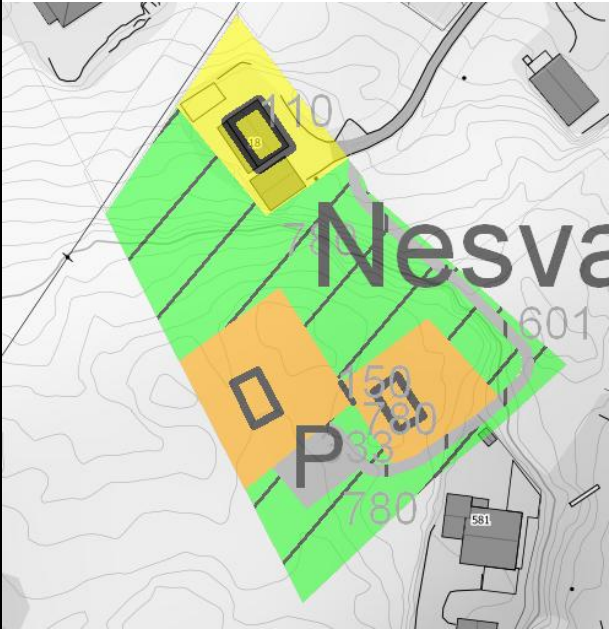
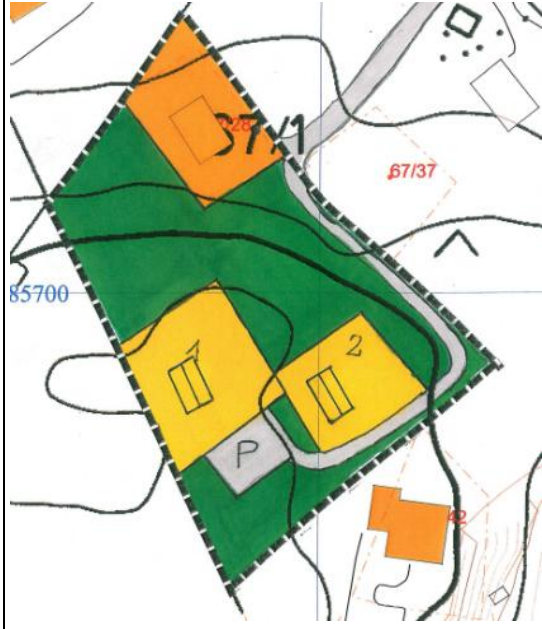
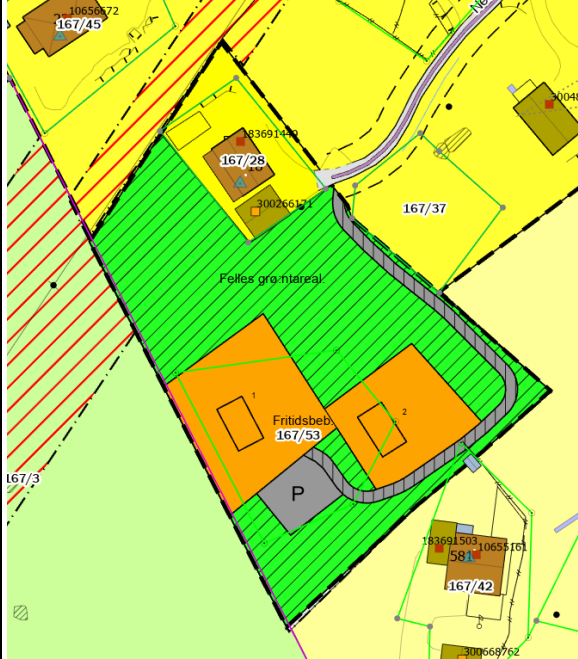


Samlet utbyggingsreserve: Tre tomter for fritidsbebyggelse (fradelt).	
Vurderingskriterier:	Beskrivelse og vurdering
Dispensasjoner: Antall og typer	
Plankvalitet	
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja
Er utbyggingen i samsvar med plankartet?	Veien ligger ikke der den skal i følge planen. Parkeringsplassene er ikke anlagt. De fradelte tomtene stemmer ikke helt overens med planen, men så å si. Naustområdet ligger også noe utenfor avsatt areal.
Har planen byggegrenser mot offentlig veg?	Nei
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ja
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Hytter maks BYA 80 m ² og uthus 25 m ² .
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? - Bevaring - Høydeangivelse - Estetikk - Annet	-Største tillatte grunnmur/pilarhøyde over terreng er 30 cm i flatt terreng og 70 cm i skråning. Største tillatte rafthøyde 220 cm. Maks. tillatte mønehøyde 5,5 m. -Hyttene skal ha saltak med en takvinkel mellom 25-30 grader.
Forholdet til KPA: - Avvikende arealformål? - Avvikende bestemmelser?	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	
Samfunnssikkerhet: - Flom: - Stormflo (200-årsflom for boliger og fritidsboliger): - Kvikkleire: - Skred: - Annen naturfare:	-Aksomhetsflate for kvikkleire i naustområdet og til dels innenfor avsatt areal A2 og A3 (tomtene ligger er anlagt lenger vest, og omfattes derfor ikke av aksomhetsflaten).
Annet:	
Konklusjon	

Endring av planen: • Bør planen endres? • Kan planen videreføres uendret i KPA? • Forenklet endringsprosess? Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	Planen bør oppheves. Bebygde og fradelte fritidseiendommer videreføres med fritidsformål, naustområdet videreføres ut i fra faktisk plassering, og resterende areal gis LNFR i KPA.
---	--

Plan-ID/plannavn: 2004-002 Jardalen hyttefelt		Vedtaksdato: 05.02.2004
Hjemmelshaver/planeier: Inger Lise Eian		Lovreferanse: PBL 1985
Arealformål: Fritidsbebyggelse, jord-/skogbruk, naust		
Reguleringsplan (fysak):		Plankart:
		
Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart (origo):		Planreserve (arcgis/arealregnskap):
		
Samlet utbyggingsreserve: Tre tomter (fradelt, ikke helt samsvarende plassering).		
Vurderingskriterier:		Beskrivelse og vurdering
Dispensasjoner: Antall og typer		
Plankvalitet		
Har arealplanen digitalt plankart?		Ja

• Er utbyggingen i samsvar med plankartet?	Nei, ikke helt. Veien opp til tomt 6 er lagt noe utenfor der den er planlagt. Mesteparten av hytte er også satt opp utenfor det avsatte området. Naustene er også satt opp noe utenfor avsatt område (det avsatte området går ikke helt ned til sjøkanten)
• Har planen byggegrenser mot offentlig veg?	
• Har planen byggegrenser mot sjø?	
• Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei
• Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	
• Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Annet	Vage bestemmelser
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	
Samfunnssikkerhet: • Flom: • Stormflo (200-årsflom for boliger og fritidsboliger): • Kvikkleire: • Skred: • Annen naturfare:	-Flom aktsomhetsflate påvirker tomt 3, den var bebygd før planen ble vedtatt. -Naustarealet påvirkes av stormflo.
Annet: Deler av planen overlappes av kommuneplanens arealdel.	
Konklusjon	
Endring av planen: • Bør planen endres? - Kan planen videreføres uendret i KPA? - Forenklet endringsprosess? Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	Planen bør oppheves. Bebygde og fradelte fritidseiendommer videreføres med fritidsformål, naustområdet videreføres ut i fra faktisk plassering, og resterende areal gis LNFR i KPA.

Plan-ID/plannavn: 2005-002 Nesvalen hyttefelt	Vedtaksdato: 16.11.2005
Hjemmelshaver/planeier: Hans Kristian Næss, Kari Irene Kvemo, Maria Holthe	Lovreferanse: PBL 1985
Arealformål: Bolig, fritidsformål, jord- og skogbruk	
Reguleringsplan (fysak): 	Plankart: 
Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart (origo): 	Planreserve (arccgis/arealregnskap): 
Samlet utbyggingsreserve: To tomter pluss veien, altså hele planen. (en tomt er fradelt, samsvarer ikke med det regulerte arealet)	
Vurderingskriterier:	Beskrivelse og vurdering

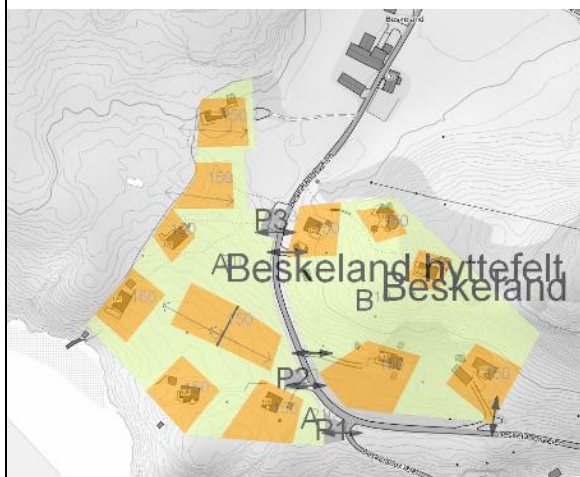
Dispensasjoner: Antall og typer	
Plankvalitet	
• Har arealplanen digitalt plankart?	Ja
• Er utbyggingen i samsvar med plankartet?	Ingen utbygging utført
• Har planen byggegrenser mot offentlig veg?	Nei
• Har planen byggegrenser mot sjø?	Nei
• Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei
• Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	
• Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Annet	
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	Ingen registrert.
Samfunnssikkerhet: • Flom: • Stormflo (200-årsflom for boliger og fritidsboliger): • Kvikkleire: • Skred: • Annen naturfare:	Ingen registrert.
Annet: Ingen utbygging gjennomført.	
Konklusjon	

Endring av planen: • Bør planen endres? • Kan planen videreføres uendret i KPA? • Forenklet endringsprosess? Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	Planen bør oppheves. Ingen utbygging gjennomført. Boligtomt videreføres som bolig, fradelt tomt gis fritidsformål, og resterende areal gis LNFR i KPA.
--	---

Plan-ID/plannavn: 2006-001 Beskeland hyttefelt	Vedtaksdato: 29.06.2006
Hjemmelshaver/planeier: John Kristiansen	Lovreferanse: PBL 1985

Arealformål: Fritidsbebyggelse, jord- og skogbruk

Reguleringsplan (fysak):



Plankart:



Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart (origo):



Planreserve (arcgis/arealregnskap):



Samlet utbyggingsreserve: Kun en av de fire fritidseiendommene som ble etablert via denne planen er utbygd. Altså bare en ny hytte etter planen kom.

Vurderingskriterier:	Beskrivelse og vurdering
Dispensasjoner: Antall og typer	
Plankvalitet	
• Har arealplanen digitalt plankart?	Ja
• Er utbyggingen i samsvar med plankartet?	Ja
• Har planen byggegrenser mot offentlig veg?	
• Har planen byggegrenser mot sjø?	Nei
• Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	-Maks. tillatte tomtestørrelse er 1500 m ² -Maks tillatte brutto areal pr. hytte er 80 m ² i 1. etg. Maks tillatte areal uthus er 25 m ²
• Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	
• Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Ja
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Annet	-Største tillatte grunnmur/pilarhøyde over terreng er 30 cm i flatt terreng og 70 cm i skråning. Største tillatte utvendig rafthøyde 220 cm. Det kan oppføres hytter i feltet med en maks. mønehøyde på 5,0 m. -Hyttene skal ha saltak, med en takvinkel mellom 25-30 grader. Taktekkingen skal utføres med materialer som har en matt og mørk virkning. Torvtak kan benyttes. -Hytte og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialbruk og farge.
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	-Ingen kartlagte
Samfunnssikkerhet: • Flom: • Stormflo (200-årsflom for boliger og fritidsboliger): • Kvikkleire: • Skred: • Annen naturfare:	-Liten del av tomt 1 påvirkes av aktsomhetsflate for kvikkleireskred
Annet: Planen ble utarbeidet for å legge til rette for 4 nye hyttetomter, kun 1 er etablert. Hytte på 159/16 har fått tilleggsareal som går inn i areal avsatt til tomt 2, gjør den mindre relevant å bygge ut. Lengst øst i område B ligger et bolighus i areal avsatt til fritidsbebyggelse (grunneier eier).	
Konklusjon	

Endring av planen: • Bør planen endres? • Kan planen videreføres uendret i KPA? • Forenklet endringsprosess? Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	Planen bør oppheves. Fradelte og bebygde tomter videreføres ut i fra faktisk situasjon, resterende areal gis LNFR i KPA.
---	---

Plan-ID/plannavn: 2006-002 Solvika næringsområde	Vedtaksdato: 29.06.2006
Hjemmelshaver/planeier: Menz eiendom AS, Vidar Larsen	Lovreferanse: Pbl 1985
Arealformål: Næring, småhus for utleie, naustrekke, parkering, bolig, felles grøntareal	
Reguleringsplan (fysak):	Plankart: 
Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart (origo): 	Planreserve (arcgis/arealregnskap):
Samlet utbyggingsreserve: 3 naust (1 tomt fradelt), 1 småhus	
Vurderingskriterier:	Beskrivelse og vurdering
Dispensasjoner: Antall og typer	
Plankvalitet	
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja
Er utbyggingen i samsvar med plankartet?	Ja
Har planen byggegrenser mot offentlig veg?	Nei
Har planen byggegrenser mot sjø?	Nei

• Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Næringsbygg maks 220 m2 brutto areal grunnflate. Småhus for utleie maks 50 m2 brutto areal grunnflate. Naust. Maks 42 m2 brutto gulvflate.
• Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	
• Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Annet	-Alle bygninger skal ha saltak. Utvenig tak skal bestp av sorte takplater. -Alle naust og småhus skal males i rød farge utvendig. -Næringsbygget skal kles med røde veggplater. Div bestemmelser om mønehøyde ol. Se bestemmelsene.
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	Ingen registrerte.
Samfunnssikkerhet: • Flom: • Stormflo (200-årsflom for boliger og fritidsboliger): • Kvikkleire: • Skred: • Annen naturfare:	-Aktsohmetsflate for kvikkleireskred i området avsatt til næring, småhus og naust. -Naustområdet påvirkes av stormflo.
Annet: Et av de utbygde småhusene er registrert som naust. Småhusene for utleie ligger kun 20 m fra sjøkanten.	
Konklusjon	
Endring av planen: • Bør planen endres? • Kan planen videreføres uendret i KPA? • Forenklet endringsprosess? Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	Planen bør oppheves. Passende areal rundt de tre utbygde småhusene for utleie videreføres som fritid/turistformål. Naustområdet videreføres. Boligtomten videreføres som bolig, næringstomten som næring og resterende areal gis LNFR i KPA.

Plan-ID/plannavn: 2006-003	Vedtaksdato: 26.06.2008
Hjemmelshaver/planeier: Tormod Bakken	Lovreferanse: Pbl 1985
Arealformål: Hytter, jordbruk/skogbruk, felles parkering	
Reguleringsplan (fysak):	Plankart:
	
Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart (origo):	Planreserve (arcgis/arealregnskap):
Samlet utbyggingsreserve: 4 hyttetomter (1 av dem er fradelt)	
Vurderingskriterier:	Beskrivelse og vurdering
Dispensasjoner: Antall og typer	
Plankvalitet	
• Har arealplanen digitalt plankart?	Ja
• Er utbyggingen i samsvar med plankartet?	Ja (et anneks delvis plassert mellom parkering og tomt 6)
• Har planen byggegrenser mot offentlig veg?	Nei
• Har planen byggegrenser mot sjø?	Nei
• Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Maks. tillatte areal pr. hytte er 80 m ² i 1. etg.
• Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	

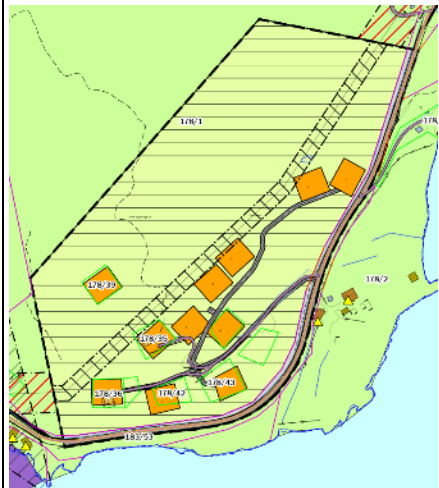
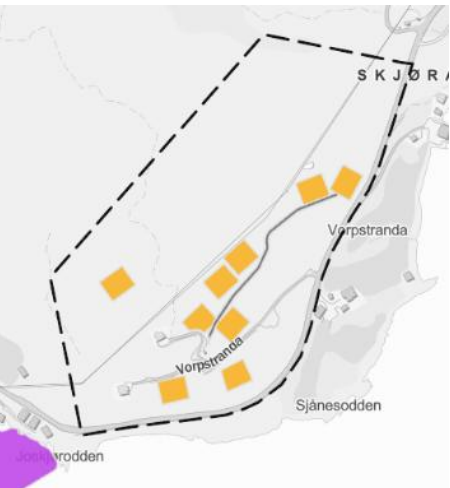
• Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Annet	-Evt. Boder/uthus må inngå i hytta. Unntatt fra dette er derimot tomtene 1 og 6, hvor det kan gis tilltelse til oppføring av garasje eller uthus. -Største tillatte grunnmur/pillarhøyde over terreng er 30 cm i flatt terreng og 50 cm i skråning. -Det kan oppføres hytter i feltet med en maks. mønehøyde på 4,5 m. -Hyttene skal ha valmet tak med en takvinkel 22.
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	Ingen kartlagte
Samfunnssikkerhet: • Flom: • Stormflo (200-årsflom for boliger og fritidsboliger): • Kvikkleire: • Skred: • Annen naturfare:	Liten del av innkjørselen til planområdet påvirkes av aktsomhetsflate for jord og flomskred.
Annet:	
Konklusjon	
Endring av planen: • Bør planen endres? • Kan planen videreføres uendret i KPA? • Forenklet endringsprosess? Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	Planen bør oppheves. Bebygde og fradelt tomt videreføres som fritidsformål, resterende areal gis LNFR i KPA.

Plan-ID/plannavn: 2006-004	Vedtaksdato: 02.11.2006
Hjemmelshaver/planeier: Glør Jostein Stai, Kari Lykke Stai	Lovreferanse: Pbl 1985
Arealformål: Bolig	
Reguleringsplan (fysak):	Plankart: 
Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart (origo): 	Planreserve (arccgis/arealregnskap):
Samlet utbyggingsreserve: 1 boligtomt	
Vurderingskriterier:	Beskrivelse og vurdering
Dispensasjoner: Antall og typer	
Plankvalitet	
• Har arealplanen digitalt plankart?	Ja
• Er utbyggingen i samsvar med plankartet?	Ja
• Har planen byggegrenser mot offentlig veg?	Ja
• Har planen byggegrenser mot sjø?	Nei

• Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei
• Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	
• Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Annet	-Det kan oppføres boliger i 1 eller 1 ½ etasje. Boligene skal ha saltak med en takvinkel mellom 25 – 35 grader.
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	Ingen kartlagte
Samfunnssikkerhet: • Flom: • Stormflo (200-årsflom for boliger og fritidsboliger): • Kvikkleire: • Skred: • Annen naturfare:	Hele arealet påvirkes av aktsomhetsflate for kvikkleireskred.
Annet:	
Konklusjon	
Endring av planen: • Bør planen endres? • Kan planen videreføres uendret i KPA? • Forenklet endringsprosess? Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	Planen bør oppheves, hele arealet gis bolig i KPA.

Plan-ID/plannavn: 2007-001 Joskjør hyttefelt	Vedtaksdato:
Hjemmelshaver/planeier: Magnus Lothe	Lovreferanse: PBL 1985
Arealformål: Fritidsbebyggelse, jord- og skogbruk	

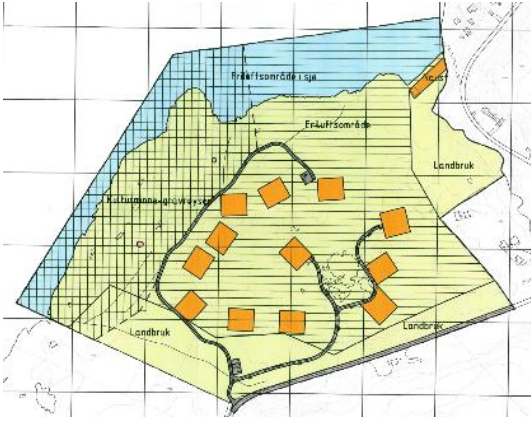
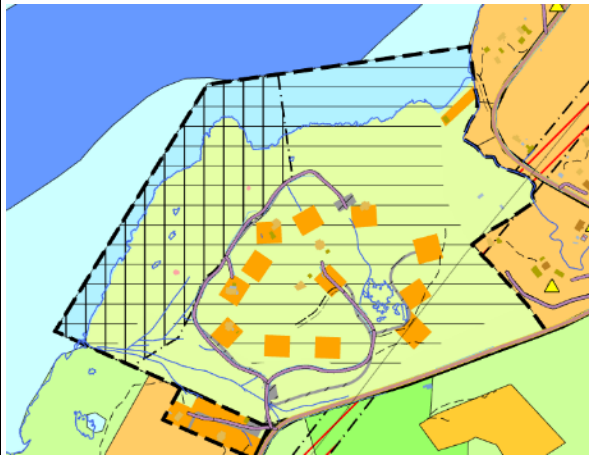
Reguleringsplan (fysak):	Plankart:
	

Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart (origo):	Planreserve (arccgis/arealregnskap):
	

Samlet utbyggingsreserve: 2 av 11 tomter er bebygd, 4 tomter er fradelt uten å være bebygd, 5 tomter ligger som total reserve.

Vurderingskriterier:	Beskrivelse og vurdering
Dispensasjoner: Antall og typer	
Plankvalitet	
• Har arealplanen digitalt plankart?	Ja
• Er utbyggingen i samsvar med plankartet?	Ja
• Har planen byggegrenser mot offentlig veg?	Nei
• Har planen byggegrenser mot sjø?	Nei
• Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Maks BYA 20%

• Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	
• Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Annet	-Takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader. -Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terreng er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. -Fritidsboligens gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m og mønehøyden ikke over 5,5 m, målt i forhold til gjennomsnittelig terrengnivå. -Det er ikke tillatt å gjerde inn tomta. Den bebygde del av tomta kan inngjerdes, dvs. det kan settes opp gjerde mellom hyttebygning, uthus og anneks.
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	-Ingen registrerte
Samfunnssikkerhet: • Flom: • Stormflo (200-årsflom for boliger og fritidsboliger): • Kvikkleire: • Skred: • Annen naturfare:	-Ingen registrerte
Annet: Tomt 178/44 (omfatter tomt 3 og jord-/skogbruksareal) og 178/44 (ligger kun på jord-/skogbruksareal er fradelte til boligformål, men ingen av dem er bebygd. Nærmeste regulerte hyttefelt er på Kiran, se an behovet for fritidsbebyggelse innerst i Skjøråfjorden. Kanskje denne planen bør videreføres.	
Konklusjon	
Endring av planen: • Bør planen endres? • Kan planen videreføres uendret i KPA? • Forenklet endringsprosess? Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	Planen bør oppheves. Bebygde og fradelte tomter gis rett formål (se annet), resterende areal gis LNFR i KPA.

Plan-ID/plannavn: 2008-002 Flyhaugen hytteområde		Vedtaksdato: 11.12.2008
Hjemmelshaver/planeier: Karel Kristian Søberg		Lovreferanse: PBL 1985
Arealformål: Fritidsformål, friluftsområde, landbruk, hensynssone kulturminne		
Reguleringsplan (fysak):		Plankart:
		
Reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart (origo):		Planreserve (arcgis/arealregnskap):
		
Samlet utbyggingsreserve: 8 tomter, men tror det er 6 pga unøyaktig plassering av 2 tomter. Hyttefeltet skal ifg. Planen bestå av 12 hytter, det er 12 fradelte tomter, 6 som ikke er bebygde.		
Vurderingskriterier:		Beskrivelse og vurdering
Dispensasjoner: Antall og typer		Flere.
Plankvalitet		
• Har arealplanen digitalt plankart?		Ja
• Er utbyggingen i samsvar med plankartet?		Til dels. To av hytter er plassert helt utenfor avsatt areal, og to er plassert delvis utenfor. Veien er ikke anlagt helt der den skal ifg. Planen.
• Har planen byggegrenser mot offentlig veg?		Nei

• Har planen byggegrenser mot sjø?	Nei
• Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Største tillatte bebygd areal for hytte er 130 m ² BYA. Uthus skal ligge i tilknytning til hytta og skal ikke overstige 30 m ² BYA.
• Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	
• Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Annet	-Mønehøyde 4,8 m -Takvinkel skal være mellom 22 og 32 grader. (-Avstand fra underkant bjelkelag til raft skal ikke overstige 2,5 m for hytte og 2,2 m for uthus. Avstand fra underkant bjelkelag til møne skal ikke overstige 4,3 m for hytte og 3,8 m for uthus. Alle bygninger skal ha saltak, og takvinkel skal være mellom 22 og 27 grader. -Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terrengnivå er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skråterreng.)
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	
Naturmangfold (kartlagte naturtyper):	-Ingen kartlagte
Samfunnssikkerhet: • Flom: • Stormflo (200-årsflom for boliger og fritidsboliger): • Kvikkleire: • Skred: • Annen naturfare:	-Aktsonhetsflate for flom rundt tjernet og opp mot deler av 177/127 -Aktsonhetsflate for kvikkleireskred og for flom i arealet avsatt til naust (den ubebygde delen).
Annet:	
Konklusjon	
Endring av planen: • Bør planen endres? • Kan planen videreføres uendret i KPA? • Forenklet endringsprosess?	Planen bør oppheves. Bebygde og fradelte tomter videreføres ut i fra faktisk plassering. Naustareal videreføres. Resterende areal gis LNFR i KPA. Obs hensynssone kulturminne videreføres.
Oppheving av planen: • Bør planen oppheves? • Forenklet opphevingsprosess?	

