HJELMELAND
KOMMUNE

PLANVASK

REGULERINGSPLANAR



Kommuneplanen sin arealdel 2027-2039

Høyringsutkast 2026

Innhald

1 Innleiing og bakgrunn....4
1.1 Kva er planvask ? 4
1.2 Reguleringsplanar aktuelle for planvask....4
1.3 Prinsipp og føringar 4
1.4 Forklaring og kopling til kommuneplanen sin arealdel....6
2 Reguleringsplan foreslått å oppheve....7
2.1 R3 – «1/1 Dalen, Randøy»....7
2.2 R4 – «1/7 – Ølesund hytter», Randøy....8
2.3 R8 – «Breivik, Randøy» 9
2.4 R21 – «13/1 Knutsvik, Jøsneset» 11
2.5 R23 – «14/9 Jøsneset skule» 13
2.6 R24 – «18/5, 21/1 Ytre Eiane, Jøsneset» 15
2.7 R25 – «19/3, Nesvik», Jøsneset 17
2.8 R30 «39/4,5,6 Litlevik, Fundingsland»....19
2.9 R31 – «35/1 – Tøtlandsvika, Vormedalen»....20
2.10 R35 – «52/1 – Bjødnabu», Hjelmeland....22
2.11 R36 – «53/1 Gåsavatnet», Fjedlet....24
2.12 R49 – 65/3 mfl – «Askvika-Hundsnes bustadfelt», Hjelmeland 26
2.13 R52 – «Askvikholmen», Hjelmeland 27
2.14 R54 – 71/ Viganeset industriområde - Sør 28
2.15 R55 – «71/ Viganeset industriområde, nordre del»....30
2.16 R57 – «73/1 Barnevik, Fister»....33
2.17 R62 – «74-3 Midtre Fister» 35
2.18 R84 – «89/15,26 Børøy aust» 37
2.19 R87 – 90/1,5 – «Grimsneset», Randøy 39
2.20 R95 – Gnr 102 og 103 - Årdal skule 40
2.21 R128 – «47/4 Storaneset», Breilandsvatnet 42
2.22 R101 – «128/1-2 Kaltveits utmark» - Lyngsheia 43
2.23 R106 – «142/21 – Nessa» 44
2.24 R117 – «138 mfl Soppeland» 45
2.25 R133 – «22/1 Bastbergeneset, RV13», Indre Ryfylkevegen....47
2.26 R126 – «28/1 Melandsmoen/Vadla» - Jøsenfjorden....48
2.27 R134 «142/1 mfl Nessavatnet hyttefelt»....50
2.28 R136 -58/29,30 «Hjelmeland Panorama Bustadfelt», Hjelmeland 52
2.29 R147 Gullbergvika bustadfelt – Randøy 53

2.30 R153 -58/1,2 «Områdeplan Sæbø- Flåtene», Hjelmeland 55
3 Reguleringsplanar foreslått redusert/endra 56
3.1 R43 – «59/ Prestagarden 2» – Hjelmeland 56
3.2 R47 – «62/ Sande», Hjelmeland 58
4 Reguleringsplanar foreslått vidareført 59
4.1 R123 – 39/2 – Giskelid», Vormedalen 59
4.2 R56 – «73/1, Barnevik tømmerkai», Fister 62
4.3 R28 – «28/6 – Mælandsmoen bustadfelt», Jøsenfjorden 64
4.4 R 114 – 1/11 Øye bustadfelt - delområde sørvest, Randøy 68
4.5 R129 – «106/2 – Dalane II», Årdal 72
4.6 R121 – «32/3 Skorpemyr-Haugavika, Jøsenfjorden» 74
4.7 R119 – «129/4 – Leitet», Årdal 77
4.8 R122 – «32/29 – Haugevika, Jøsenfjorden» 79
4.9 R22 – «13/4 – Søre Knutsvik, Jøsneset» 82
4.10 R48 – «63/2 – Pundsnes», Hjelmeland 84
5 Oversikt planar tilrådd å oppheve -heilt eller delvis 87
6 Liste - Reguleringsplanar som ikkje er planvaska 89

1 Innleiing og bakgrunn

1.1 Kva er planvask ?

Planvask går ut på å oppdatere og revidere arealplanar ved å vurdere, endre og eventuelt oppheve planar for kva eit område skal nyttast til, eller korleis det kan byggjast i området.

Dette er i tråd med plan- og bygningslova § 12-4, femte ledd, som krev oppdatering av eldre planar ved byggjesøknader i nye utbyggingsområde.

Føremålet med dette er å sikre at plangrunnlaget er oppdatert med omsyn til dagens kunnskap, lovverk og vedteken arealstrategi. Planvaskarbeidet knytast til revisjon av kommuneplanen sin arealdel (KPA), og der ein foreslår oppheving av reguleringsplanar blir dette følgt opp med endringar i KPA.

1.2 Reguleringsplanar aktuelle for planvask

I følgje formannskapsvedtak 040/26 18.03.2026, om grovsiling og planvask for kommuneplanen sin arealdel skal urealiserte regulerte felt eldre enn 15 år og urealiserte felt som har vore i kommuneplanen meir enn to planperiodar vurderast planvaskast ut, særskild planar med andre formål enn bustad og næring/industri (som er prioriterte tema i KPA)

Totalt har me i Hjelmeland 98 reguleringsplanar som er eldre enn 15 år (vedteke før 01.01.2012)

Dei planane som er definert som ferdig realisert blir ikkje planvaska, dvs planar som er ferdig utbygd eller i all hovudsak er ferdig utbygd. Dette gjeld 59 planar (av dei 98) – desse er lista opp i kap. 5 i dette dokument..

Dette notatet omhandlar resten av dei 98 planane, dvs **42 planar**: Desse er ikkje realisert, ikkje starta utbygging eller som framleis har mykje urealisert areal i planen. Det kan vere visse unntak frå dette, td fordi planformålet i reguleringsplanen ikkje stemmer med kommuneplan eller dagens arealbruk, eller at det kartlagd viktig natur eller andre årsaker som går fram av den konkrete vurderinga i den enkelte plan

Generelt er det slik at kommunane står fritt til å endre eller oppheve arealføremål i KPA eller gamle reguleringsplanar utan å verta erstatningspliktige. Kommunane kan ta opp til vurdering arealbruken i godkjente reguleringsplanar så lenge det ikkje er gitt løyve til å bygge/ igangsette tiltak i planområdet (så lenge løyvet er gyldig dvs. igangsett seinast 3 år etter løyvet er gitt). Det same gjeld utbyggingsføremål som ligg i kommuneplanen sin arealdel som er bygd eller ubygd.

1.3 Prinsipp og føringar

Viser til **arealstrategi** i Kommuneplanen sin samfunnsdel, vedtatt av Kommunestyret juni 2025.

Viser til formannskapssak 040/26 18.03.2026, om grovsiling og planvask for kommuneplanen sin arealdel:

> 1. **Planvask**: urealiserte regulerte felt eldre enn 15 år og urealiserte felt som har vore i kommuneplanen meir enn to planrevisjonar skal vurdarast planvaskast ut, særskild planar med formål som ikkje er prioritert ift opplistinga under.

I planvaskprosessen skal altså både framtidige område i kommuneplanen og regulerte felt vurderast. Dette dokumentet omhandlar **reguleringsplanane**.

I vurderinga om planane skal vidareførast eller ikkje er det lagt vekt på:

- Alder: primært planar eldre enn 15 år
- Ikkje realisert eller delvis realisert/lite interesse for realisering. Kva har skjedd i planområdet etter vedtak?
- Sannsynlegheit for realisering: legg planen til rette for at den lar seg realisere?
- Kommunen sin vedtekne arealstrategi og nasjonale føringar for planlegging
- Behov: t.d. sjå i lys av planreserven for fritidsbustader i kommunen jf. vedtatt arealstrategi
- Planteknisk: me har mange gamle unøyaktige rasterplanar utarbeidd på grovt unøyaktig kartgrunnlag eller ortofoto som ikkje tilfredsstiller dagens krav til planframstilling.
- Utbygd situasjon samsvarer ikkje med plan: det heng ofte saman med alder og planteknisk standard, gamle unøyaktige kart og tidlegare praksis/mindre presisjon i bygge/delesaker. I slike tilfelle kan reguleringsplan vere lite hensiktsmessig å oppretthalde.
- Interessekonflikt: t.d. konflikt til omkringliggjande arealbruk som t.d. er vedteke i ettertid
- Samsvar med gjeldande kommuneplan? Dersom motstrid kan ein vurdere oppheving av detaljreguleringsplan
- Arealtype/Markslag: t.d. vil utbygging på fulldyrka jord vere i strid med vedtatt arealstrategi
- Tidlegare KU/ROS: krav til risiko- og konsekvensutgreiing var på eit enklare nivå tidlegare, og for eldre planar heilt manglande. Ny kunnskap og nye utgreiingskrav kan gjere at utbygginga ikkje tilfredsstiller dagens krav til planlegging.
- Kartlagde naturverdiar eller andre interesser som planen ikkje ivaretek.

Oppheving av planar følgjer dei same reglane som ved utarbeiding av nye planar, jf. plan- og bygningslova § 12-14, første ledd. Dette inneber at berørte partar skal få høve til å uttale seg før planen vert oppheva. Når ein reguleringsplan vert oppheva, vil kommuneplanens arealdel gjelde for området.

1.4 Forklaring og kopling til kommuneplanen sin arealdel

I dette notatet er planane sortert i kapittel etter korleis ein tilrår å handtere dei vidare:

Kapittel 2: Planane som blir tilrådd å oppheve og ta ut av kommuneplanen

Alle planar som blir tilrådd å ta ut av kommuneplanens arealdel blir foreslått endra frå utbyggingsformål til LNF eller grovtolka til andre «erstatningsformål». Dette er for å sikre at eksisterande bygningar og anlegg som ligg i reguleringsplanen i dag ikkje skal få vesentleg ulempe. Då vil kommuneplanen blir direkte styringsverktøy. Dette går fram av tilrådinga til kvar enkelt plan «gjere følgjande i kommuneplanen».

Det blir sett i gong eigen prosess for oppheving av reguleringsplan, jf plan-og bygningslova kapittel 12.

Kapittel 3: Planane som blir tilrådd redusert/endra

For desse planane kan det vere aktuelt å oppheve delar av planområdet, medan andre deler kan vidareførast som utbyggingsformål med ev krav om ny regulering.

Det er gjort ei grovtolking av reguleringsplanformåla, og dei ein finn det tenleg å vidareføre, blir desse innarbeidd i KPA med rett formål og tilhøyrande tabell med forklaring.

Det kan td gjelde vidareføring av føresegner oa til området (td storleik hytter) som kan vere tenleg å oppretthalde. Området vil då kunne forvaltast etter KPA.

Kapittel 4: Planar tilrådd vidareført

Arealet markert som «detaljeringssone reguleringsplanen gjeld» og tilhøyrande påskrift reguleringsplan-ID.

2 Reguleringsplan foreslått å oppheve

2.1 R3 – «1/1 Dalen, Randøy»





Årstal planvedtak	1996, planendring 2006
Føremål	Fritidsbustadar
Status realisering	Delvis urealisert: 1 av 5 tomter bygd, denne er utleigehytte. Dei 4 ubebygde tomtene er frådelt
Ubebygd areal (planreserven)	Ca 4 daa (4 tomter)
Markslag (ar5) for planreserven	Skog, grunnlendt, berg i dagen
Status gjeldande kommuneplan	Detaljeringssone: reguleringsplanen gjeld. Byggegrense lagt inn kun rundt eksisterand hytte
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering
Planen er 30 år gammel og kun ei av fem tomter er realisert. Den bygde hytta er ikkje frådelt, og er registrert som utleigehytte.

Dei fire resterande tomtene er kun frådelt, ikkje utbygd. Området er svært bratt, og ligg direkte i strandsona. Utbygginga vil medføre ein god del terrenginngrep, både ift hyttebygget, men òg ifm teknisk infrastruktur. Utbygging så nært sjøen er i strid med nasjonale føringar/eigen arealstrategi.

Planen tilfredsstiller ikkje dagens krav til planlegging; ikkje utført KU/ROS eller naturkartlegging

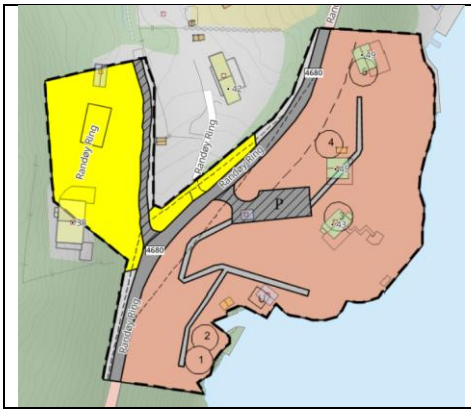
Tilråding

Oppheve planen.

Gjere følgjande i kommuneplanen:

- Legge byggeformål fritidsbustad med byggegrense rundt eksisterande hytte.
- Tilbakeføre resten til LNF.

2.2 R4 – «1/7 – Ølesund hytter», Randøy





Årstal planvedtak	1991
Føremål	Utleigehytter og bustad
Status realisering	Delvis realisert - Bustad og 3 av 5 hytter bygd.
Ubebygd areal (planreserven)	Ca 5 daa
Markslag (ar5) for planreserven	Skog/bebygd
Status gjeldande kommuneplan	Detaljeringssone «reguleringsplanen gjeld» Byggeområde fritidsbebyggelse , Lagt inn byggegrense. Ekisterande bustad ligg i LNF.
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Planen er 35 år, delvis realisert, men dei tre bygde hyttene er ikkje utleigehytter slik reguleringsplan tilsa, og bustadhuset er ikkje plassert i tråd med plan/dels utanfor planområdet. Planen tilfredsstiller ikkje dagens krav til plan verken planteknisk eller innhaldsmessig /dokumentasjonskrav. Det er regulert to urealiserte hytter; desse ligg heilt i strandkanten, i svært bratt terreng rett nedanfor fylkesvegen. Vanskeleg terreng og tilkomst. Hyttene er ikkje i tråd med dagens strandsoneforvaltning og arealstrategi.

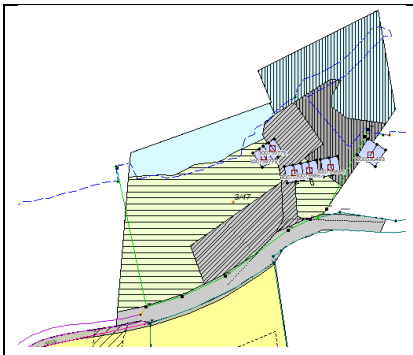
Tilråding

Oppheve planen.

Gjere følgjande i kommuneplanen.:

- Eksisterande hytter/hus/naust: leggjast inn som byggeformål. Byggegrense mot sjø
- Eksisterande brygge og naust: leggjast inn som byggeformål
- Legg inn byggegrense korrigert mot formål
- Ubebygde areal blir tilbakeført til LNF

2.3 R8 – «Breivik, Randøy»





Årstal planvedtak	2003 - siste delområde igjen etter større plan for hytter og hus
Føremål	Felles småbåthamn land/sjø, felles parkeringsplass, friluftsområde land og friområde sjø/badeplass
Status realisering	Det er berre dette arealet/regulert båthamn mm som er igjen av opphavleg reguleringsplan, og småbåthamn og naustanlegg er bygd. Bustad og hyttefelt er delvis realisert og erstatta av nye reguleringsplanar.
Ubebygd areal (planreserven)	Mesteparten bebygd, dvs ingen planreserve
Markslag (ar5) for planreserven	Mesteparten bebygd
Status gjeldande kommuneplan	Detaljeringssone : Reguleringsplan gjeld, lagt inn byggegrense. Kplan: Friområde og småbåthamn land/sjø: Men formåla i regplan og kplan stemmer ikkje heilt overeins. Temakart snøras
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Planen er 23 år gammal, og for så vidt realisert. Men planen tilfredsstiller ikkje dagens krav til plan verken planteknisk eller innhaldsmessig /dokumentasjonskrav og utbygd situasjon samsvarer ikkje heilt med byggeformål avsett til dette. Dermed har planen liten forvaltningsverdi. Innregulert parkeringsplass er ikkje etablert; då truleg ikkje behov for dette, men veg ned til sjøen er i strid med planen. Heile planområdet er delt frå som eigen eigedom.

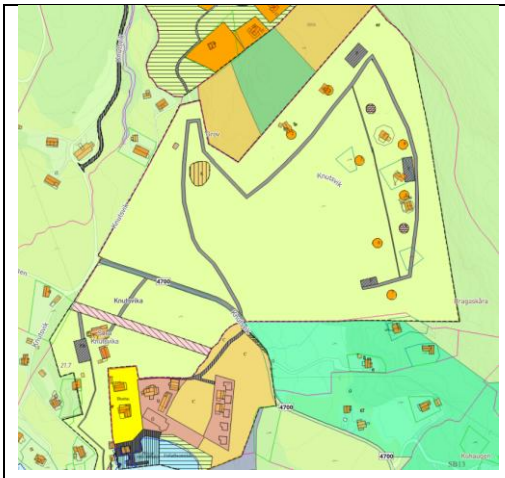
Tilråding

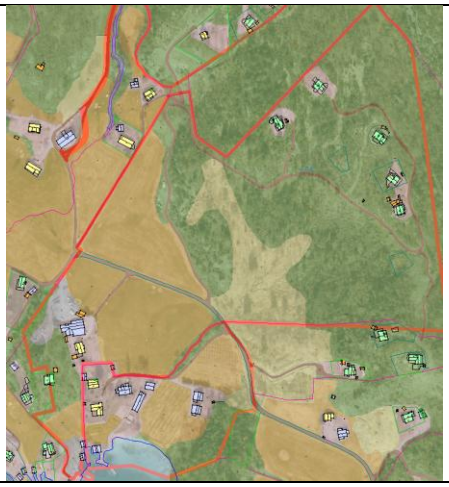
Oppheve planen.

Gjere følgjande i kommuneplanen:
- Eksisterande småbåthamn/naust/tilhøyrande veg: leggjast inn som eksisterande byggeområde småbåthamn/naust, og vil få generell føresegn Naust, brygger, småbåtanlegg.

- Byggegrense reduserast til å kun omfatte utbygde tiltak naust, småbåthamn med veg
- Resten tilbakeførast til LNF med omsynssone friluftsliv

2.4 R21 – «13/1 Knutsvik, Jøsneset»





Årstal planvedtak	1997
Føremål	Fritidsbustadar med tilhøyrande anlegg som køyreveg, småbåthamn, parkering.
Status realisering	Delvis realisert: 5 av 7 hytter bygd , 2 resterande er frådelte tomter.
Ubebygd areal (planreserven)	Ca 2 daa (to frådelte tomter).
Markslag (ar5) for planreserven	Skog
Status gjeldande kommuneplan	Byggeområde fritidsbustad med detaljeringssone: Reguleringsplan gjeld. Temakart steinsprang, snøras for deler av området
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Planen er 29 år gammal, og svært skjematisk, grov og unøyaktig og dårleg rasterplan. Planen tilfredsstiller ikkje dagens krav til planlegging verken planteknisk eller ift dokumentasjonsgrunnlag. Tomtedelinga og hytteplasseringane, vegtrasear mm stemmer ikkje med plankartet. Det er to urealiserte hytter som er frådelt, men tomteplasseringa stemmer ikkje med plankart. Planen er såleis uansett eit dårleg forvaltningsgrunnlag. Det er regulert inn småbåthamn ved gamlekaien Knutsvik. Den er ikkje realisert, det ligg ei steinfylling i sjøkanten. Eitt eksisterande naust er regulert inn. I førre planperiode 2019 blei det godkjent fortetting av området – nytt framtidig felt H3 med plankrav. H3 og H16 er føreslått tatt ut av kommuneplanen av omsyn til mogleg framtidig masseuttak for Knutsvikheia.

Ettersom det er opparbeidd infrastruktur til dei to planlagde/urealiserte hyttene, kan desse grovtolkast inn i kommuneplanen som byggeformål fritidsbustad.

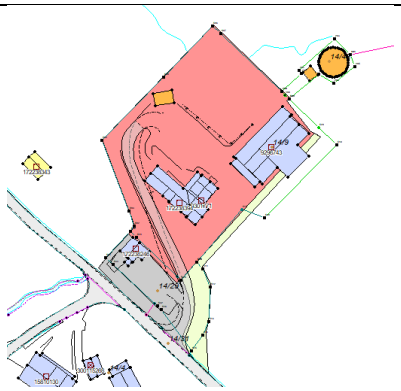
Tilråding

Oppheve reguleringsplan

Gjere følgjande i kommuneplanen:

- Hyttene blir liggande i byggeområde fritidsbustad som var H2 i gjeldande kplan.
- Eksisterande regulert naust leggjast inn som anna byggeområde/naust m/generell føresegn
- Småbåthamn utgår og endrast «bruk og vern av sjø og vassdrag»
- Resten (herunder tunet) endrast til LNF

2.5 R23 – «14/9 Jøsneset skule»





Årstal planvedtak	1982
Føremål	Offentleg formål, skule
Status realisering	Realisert og utbygd
Ubebygd areal (planreserven)	0
Markslag (ar5) for planreserven	Ikkje aktuelt
Status gjeldande kommuneplan	Detaljeringssone: reguleringsplanen gjeld. Arealet er lagt ut som byggeformål offentleg/privat tenesteyting Kommuneplanen overstyrer delvis: Jf kap. 1.5 tenesteyting : «*Skule/barnehage er nedlagd. Arealet er regulert til offentleg formål, men er i kommuneplanen endra til tenesteyting/ allmennyttig formål; primært forsamlingslokale/grendehus, men kan òg nyttast til næringsformål/enkel tilrettelegging turisme som ikkje krev nybygg td bubilparkering /enkel overnatting/kafèdrift*» Temakart: Jord-og flaumskred, snøskred og steinsprang
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

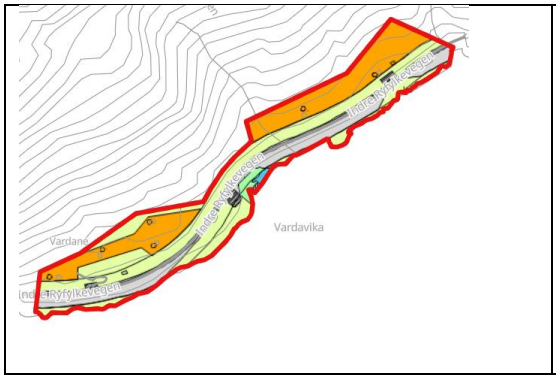
Hovudformålet i planen (offentleg skule) er opphøyrd; skule/barnehage er nedlagd. Planen er 44 år, og formålet er ikkje relevant ift dagens arealbruk. Bygga i planområdet er kommunale, og er pr i dag Jøsneset grendahus (to bygg; gymsal og gammalt skulebygg) + uteanlegg/ballbane med scene og leikeplass + branngarasje. Funksjonen grendahus og branngarasje er framleis aktuelt, men området kan forvaltast gjennom kommuneplan

Tilråding
Oppheve planen.

Gjere følgjande i kommuneplanen:

- Arealet vidareførast som byggeområde eksisterande offentleg eller privat tenesteyting med justert avgrensing ift reell arealbruk; følg eigedomsgrenser og ta med offentleg høgdebasseng vatn. Utvidingsområdet inn på 14/5 endrast til LNF, og arealet over fylkesveg korrigerast.
- Vidareføre føresegn og retningslinje ift bygg, uteområde òg branngarasje.

2.6 R24 – «18/5, 21/1 Ytre Eiane, Jøsneset»





Årstal planvedtak	1984
Føremål	Fritidsbustadar
Status realisering	Delvis realisert: 6 hytter av 17
Ubebygd areal (planreserven)	Ca 10 daa
Markslag (ar5) for planreserven	Skog/fjell
Status gjeldande kommuneplan	Eksisterande hytter ligg som byggeområde fritidsbustad. Kommuneplanen overstyrer: Feltet ferdig utbygd
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Planen er 42 år gammal. Sjølv om delar av planen er realisert, dvs. 6 av 17 planlagde hytter er bygd, tilfredsstiller den ikkje dagens krav til plan verken planteknisk eller innhaldsmessig /dokumentasjonskrav. Det er ikkje utført KU/ROS eller naturkartlegging. Dessutan har Statens vegvesen gjennom tidlegare kommuneplanrulleringar kravd at planen skal sjåast på som ferdig utbygd; dette framgår av våre to siste kommuneplanar, sist KPA 2019. Dette pga at planområdet ligg på begge sider av RV13, hyttene på oppside og friområde/badeplass/båtplass på nedside.

Reguleringsplanen er allereie grovtolka inn i kommuneplanen ved at eksisterande hytter ligg i byggeområde fritidsbustad med byggegrense mot sjøen, og resten er LNF.

Det er opparbeidd to avkjørsler til eksisterande bygde hytter på nordsida av RV13. Mot sørsida av RV13 er det ei eksisterande avkjørsel og ein open plass (regulert rasteplass) opparbeidd av Statens Vegvesen. Denne er sommaren 2026 under oppgradering med tilhøyrande Nasjonal Turistveg-kunstprosjekt. Det er elles ein enkel sti ned til regulert friområde.

Tilråding

Oppheve reguleringsplanen.

Gjere følgjande til kommuneplanen:
- Eksisterande hytter : Oppretthalde grovtolkinga som byggeformål eksisterande fritidsbustad

med tilhøyrande byggegrense.
- Regulert vegformål: samferdselslinje RV13
- Regulert rasteplass: samferdselsanlegg parkering
- Vidareføre resten som reint LNF.

2.7 R25 – «19/3, Nesvik», Jøsneset





Årstal planvedtak	1998 Store deler av den opphavlege planen er erstatta av nye reguleringsplanar: R171 Nesvik ferjekai og 202601 Nesvik bustadfelt: tre framtidige bustadtomter
Føremål	I restområdet av planen: Ein bustad, tre fritidsbustader, naustområde, landbruk/friområde(badeplass) og offentleg veg
Status realisering	Alt som er igjen av det opphavlege planområdet er realisert, med unntak av eitt naust.
Ubebygd areal (planreserven)	Ingen (berre eksisterande bygg inngår i plan)
Markslag (ar5) for planreserven	Ikkje aktuelt
Status gjeldande kommuneplan	Detaljeringssone: Reguleringsplanen gjeld. I tillegg er planen grovtolka , det lagt byggegrense rundt eksisterande hytter, hus og naust i 100-m beltet. Kommuneplanen overstyrer i aust med framtidig småbåthamn ved gamlekaien, S1, og eit par mindre utvidingar av eksisterande/regulert småbåthamn
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Planen er 28 år gammal, og blei i si tid laga for forretningsområde og småbåthamn ved ferjekaien mm. Forretningsområdet blei regulert ut ved ny plan for ferjekaien, og småbåthamna er realiserert/inngår òg i ny plan. Det er kun mindre deler igjen av den opphavlege planen, og det som er igjen er eksisterande bebyggelse (hytter, hus, naust) + friområde/badestrand.

Planen tilfredsstiller ikkje dagens krav til planlegging verken planteknisk/framstilling (er heller ikkje digitalisert) eller dokumentasjonsgrunnlag. Det er ikkje utført KU/ROS eller naturkartlegging.

Det er allereie gjort noko grovtolking i kommuneplanen ift formål.

Tilråding

Oppheve reguleringsplan

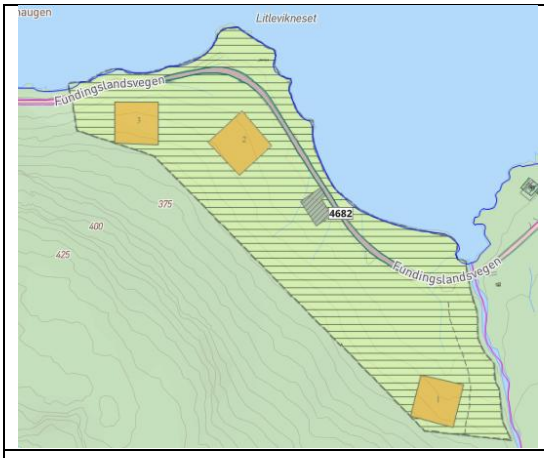
Gjere følgjande i kommuneplan:

- Eksisterande bustad/fritidsbustad/naust: inn som eksisterande byggeformål, med byggegrenser for dei som er i 100 m beltet frå sjø
- Naustområdet: ta òg med framtidig naust med generell føresegn

- RV13,fylkesveg og kommunal veg: leggjast inn som samferdselslinje

- Friområde/badeplass land: oppretthalde som friområde
- Badeområde i sjø: friområde/friluftsområde
- Resten inkl tunet : LNF

2.8 R30 «39/4,5,6 Litlevik, Fundingsland»





Årstal på planvedtak	2005
Føremål	Fritidsbustadar – hytter, 3 stk
Status realisering	Utbygging ikkje påbegynt
Ubebygd areal (planreserven)	Ca 3 daa som er regulert til byggeføremål i planen
Markslag (ar5) for planreserven	Skog, og fylkesveg som går gjennom området
Status gjeldande kommuneplan	Reguleringsplan gjeld, med omsynssone verna vassdrag og faresone for temakart snøras
KU/ROS	Ikkje gjennomført etter dagens standard

Vurdering:

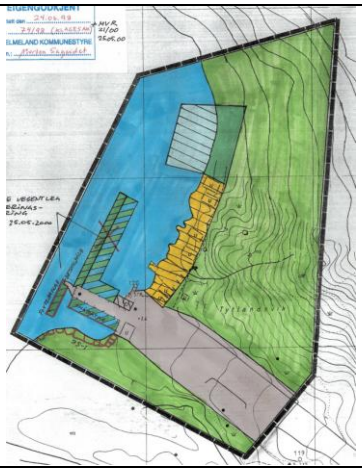
21 år gammal, urealisert plan like ved Fundingslandsvatnet. Ligg i eit område med lite inngrep/bebyggelse og i sone for verna vassdrag Vormo. Ikkje gjennomført KU/ROS etter dagens standard og det er nok planreserve i kommunen for fritidsbustadar.

Tilråding:

Oppheve planen

Gjere følgjande i kommuneplanen: tilbakeføre arealet til LNF

2.9 R31 – «35/1 – Tøtlandsvika, Vormedalen»





Årstal planvedtak	1998 + mindre endring 2000
Føremål	Småbåthamn, friområde/badeplass, bevaringsområde for naust
Status realisering	Planen blei endra med anna plassering av småbåthavn i 2000: denne er realisert.
Ubebygd areal (planreserven)	Området er utbygd – planreserve er difor 0. Reguleringsplan fins berre på papir. Byggeområde avsett i kommuneplan: 4,6 daa (båthamn + naustområde)
Markslag (ar5) for planreserven	Ingen planreserve. Markslag i plan består av hav og open fastmark
Status gjeldande kommuneplan	Detaljeringssone: Reguleringsplan gjeld, men overstyrt av kommuneplan i vest (reiseliv), byggegrense framgår av KPA. Temakart jord-og flaumskred, steinsprang/snøskred.
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Planen er 28 år. Alderen på planen er i seg sjølv kriterie for å vurdere oppheving. Den tilfredsstiller ikkje dagens krav til planteknisk framstilling eller dokumentasjon. Hovudformålet med planen var nok småbåthamna. Plassering på denne er endra, og den er realisert. Elles legg ikkje planen opp til meir utbygging, snarar tvert imot. Den legg opp til bevaring av dei 6 nausta (ingen nye) og badeplass. Planen er overstyrt av kommuneplanen i vest der det er lagt inn framtidig reiseliv. Med unntak av naustområdet og badeplassen er det lite som stemmer mellom plan og eksisterande situasjon.

Men det er seks eksisterande/bevaringsverdige naust, friområde og eksisterande felles småbåthamn i planen er viktig å oppretthalde. Dette kan gjerast gjennom kommuneplan.

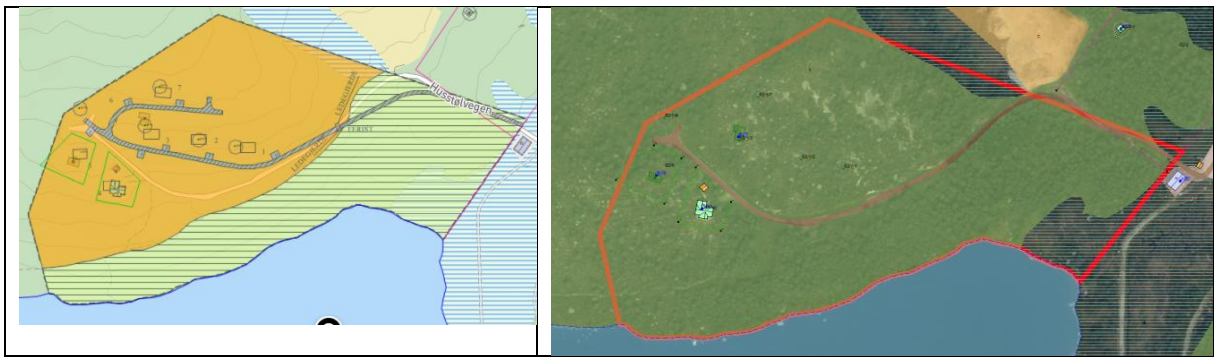
Tilråding

Oppheve planen

Gjere følgjande i kommuneplanen:

- Nausta: eksisterande byggeområde naust + omsynssone kulturmiljø, tabell med eiga føresegn.
- Stranda i aust : oppretthalde som friområde land/sjø
- Eksisterande småbåthamn med tilhøyrande landareal: blir oppretthalde som eksisterande småbåthamn, byggegrense korrigerast rundt eksisterande anlegg.
- Kai og veg: oppretthaldast som vegareal/felles p-plass
- Trafikkområde sjø: oppretthaldast som «bruk og vern av sjø og vassdrag»
- Resten av planområdet i vest dvs det arealet som er reiseliv RL3 i kommuneplanen: oppretthaldast som reiseliv, men med reduksjonar mot sjø og elv .
  Byggegrense legges i formålsgrense.
- Resten, dvs regulert landbruksområde bak naust: blir LNF

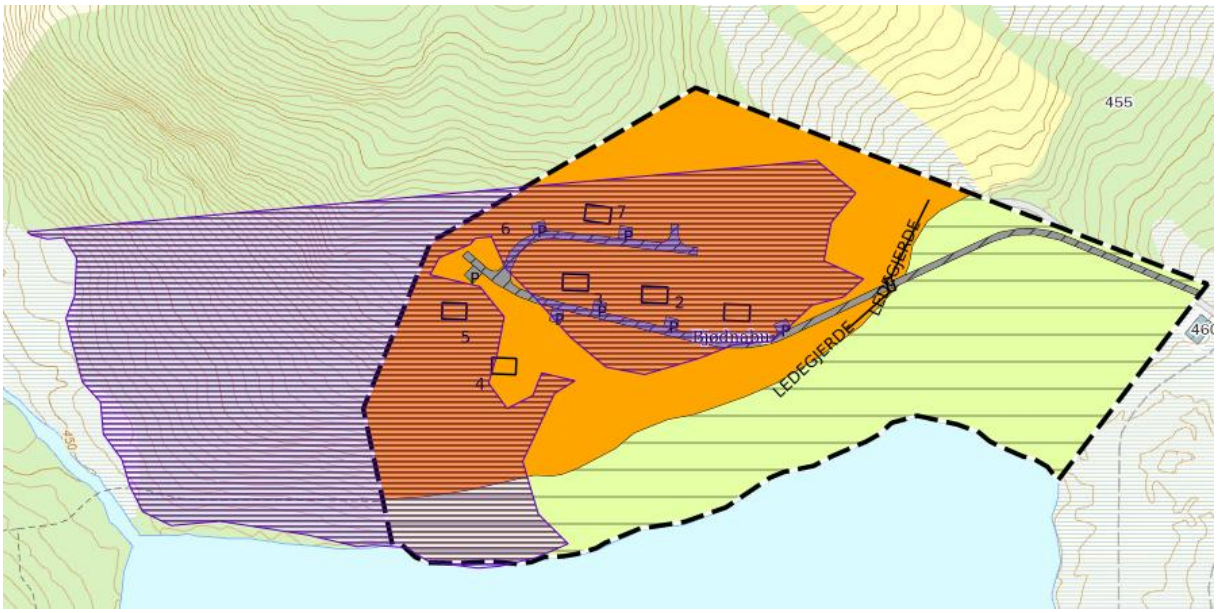
2.10 R35 – «52/1 – Bjødnabu», Hjelmeland



Årstal planvedtak	2002
Føremål	Fritidsbustadar og friluftsformål
Status realisering	Delvis realisert: 3 av 7 hytter bygd
Ubebygd areal (planreserven)	Ca 4 daa som ikkje er bebygd (4 tomter) Ca 29 daa innafor det gule området som ikkje er bebygd
Markslag (ar5) for planreserven	Skog
Status gjeldande kommuneplan	Detaljeringssone: reguleringsplanen gjeld. Omsynssone friluftsliv ved vatnet. Nåværande turvegtrase gjennom planområdet.
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Det er delt frå/bygd tre hytter, derav to i den seinare tid.
Vegen er opparbeidd i strid med planen, og vil skape utfordring for etablering av nye tomter, fordi tomteplassering må endrast tilpassast vegen (eller vegen byggjast om). Det har vore vist interesse for vidare realisering i feltet nå i seinare tid, men dette vil krevje planendring – har hatt møter med utbyggjar/grunneigar om dette. Det er òg nyleg registrert verdifullt naturområde (kystlynghei) i planområdet, som kjem i konflikt med nokre av dei regulerte tomtene – og som krev omsyn. Dei tre eksisterande hyttene ligg i kartlagd naturområde.



Utsnittet viser kartlagd kystlynghei – utvald naturtype

Tilråding

Oppheve reguleringsplan

Gjere følgjande i kommuneplanen:

Eksisterande 3 hyttebygg: leggjast inn som eksisterande byggeformål fritidsbustad
Ikkje gi rom for utviding av hyttene pga omsyn natur
Dei resterande tomtene/byggeformålet endrast til LNF
Kartlagd natur/kystlyngheia: leggjast inn som omsynssone natur
Regulert friluftsområde endrast til LNF og omsynssone friluftsliv korrigerast.

2.11 R36 – «53/1 Gåsavatnet», Fjedlet





Årstal planvedtak	1998, med mindre planendring 2001 (flytting hyttepunkt/parkering)
Føremål	Landbruk og fritidsbustadar med felles p-plasser
Status realisering	Delvis realisert. 3 av 6 hytter bygd, men desse er ikkje bygd slik plasseringa i reguleringsplan viser.
Ubebygd areal (planreserven)	Ca 3 daa (3 tomter)
Markslag (ar5) for planreserven	Skog
Status gjeldande kommuneplan	Grovtolka i to delområde/byggeområde fritidsbustad med LNF mellom. Reguleringsplan skal gjelde.
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Planen er 28 år, delvis realisert sjølv om det er store avvik mellom planen og det som er bygd. Det er òg gjort endring i planen som planteknisk ikkje er innarbeidd i planen. Gammalt unøyaktig kartgrunnlag. Planen tilfredsstiller ikkje dagens krav til plan verken planteknisk eller innhaldsmessig /dokumentasjonskrav. Ikkje utført ROS og/eller naturkartlegging. Planen er uansett eit dårleg forvaltningsgrunnlag. Grunneigar har nyleg ytra ønskje om å realisere fleire av de regulerte hyttene, men dette er vanskeleg utan planendring, då det er mykje som ikkje stemmer i gjeldande plan. Kommunedirektøren har i dialog med grunneigar òg uttalt at ein kan vere positiv til å få realisert dei tre ubebygde hyttene, men at desse må samlast meir i nordaust, ved eksisterande infrastruktur. Dette kan ikkje gjerast utan reguleringsplanendring.

Tilråding

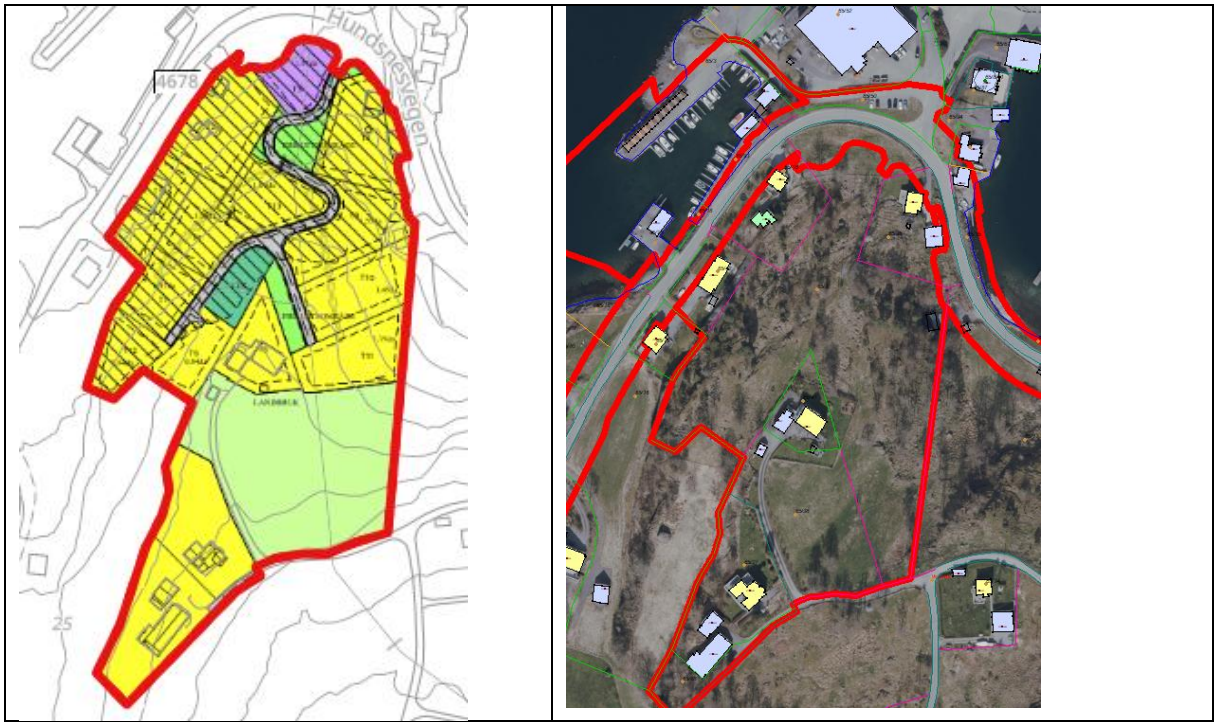
Oppheve planen

Gjere følgjande i kommuneplanen:

Nordre del med eksisterande hytter: legg ut som framtidig byggeområde fritidsbustad med krav om ny reguleringsplan og fortetting, maks 3 nye hytter.

Tilbakeføre resten av området til LNF

2.12 R49 – 65/3 mfl – «Askvika-Hundsnes bustadfelt», Hjelmeland



Årstal planvedtak	1995. Siste endringar 2008 og 2014. I endring som er vedteke 2014 blei planen fortetta med to nye bustadtomter og justering av vegtraseen. Planen omfatta tidlegare også naust og fiskeribruk i sjø, men området nord for fylkesvegen inngår nå i andre planar - fylkesveg(R164), induustri (R51) og småbåthamn (R167)
Føremål	Bustad. Ei tomt regulert til kontor.
Status realisering	5 av 12 tomter i nordre felt har eldre bebyggelse. I sør er ein eldre bebygd eigedom. Det er ikkje bygd ut nytt innafor planområdet i etter reguleringsplan.
Ubebygd areal (planreserven)	9 daa regulert til bustad og 1 daa regulert til veg som ikkje er bebygd
Markslag (ar5) for planreserven	skog
Status gjeldande kommuneplan	Reguleringsplanen gjeld.
Tidlegare KU/ROS	I 2012 blei det laga støyrapport for planområdet og ros-vurdering for tomt nr 12.

Vurdering

Området er vurdert under innspel 3 og 20 i Tema_Bustad. Der er det konkludert med å ta ut bustadområdet m.a. på grunn av nærleik til industri og utfordringar med infrastruktur.

Tilråding

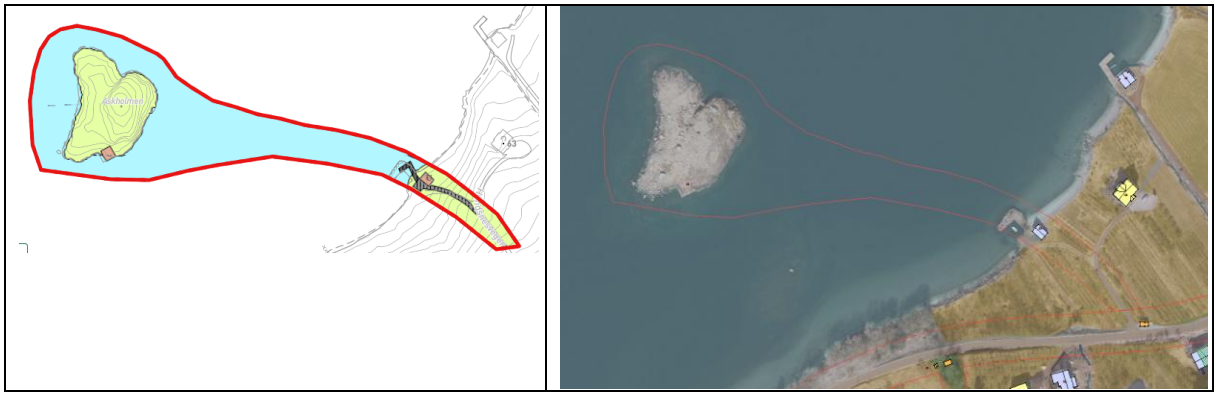
Oppheve planen jf vurdering i Temanotat bustad

Gjere følgjande i kommuneplanen :
Eksisterande bustader : leggjast inn som byggeformål bustad med generell føresegn, inkludert byggegrense sjø.

Byggegrenser lang fylkesvegen leggjast inn i kommuneplankartet

Resten av arealet endrast til LNF

2.13 R52 – «Askvikholmen», Hjelmeland



Årstal planvedtak	1995
Føremål	1 hytte på holmen, eitt eksisterande naust og molo
Status realisering	Landsida: delvis realisert, molo, naustet stod før reguleringsplanen blei vedteke Holmen: Hytte ikkje bygd.
Ubebygd areal (planreserven)	Ca 0,74 daa som er regulert til hytte på holmen.
Markslag (ar5) for planreserven	Open fastmark
Status gjeldande kommuneplan	Detaljeringssone: Gjeldende reguleringsplan, men ifl tabell kap 6.7: kommuneplanen overstyrer reguleringsplanen. Landsida: byggegrense rundt molo, Holmen: LNF utan byggegrense rundt hytte (betyr i praksis at regulert hytte er i strid med kplan. Temakart – Jord- og flomskred, snøras (på land)
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Planen er 31 år. Alderen på planen og planteknisk standard er i seg sjølv kriterier for å vurdere oppheving. Den tilfredsstiller heller ikkje dagens krav til dokumentasjon. Manglar ROS og naturkartlegging. Det har ikkje vore vist interesse for utbygging på holmen. I strid med nasjonal strandsoneforvaltning og kommunen sin arealstrategi.

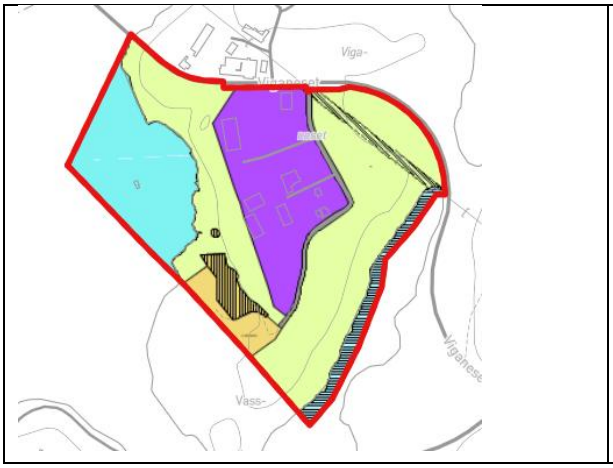
Tilråding

Oppheve planen

Gjere følgjande i kommuneplanen:
Holmen: endre til LNF + omsynssone natur (viktig hekkeområde for sjøfugl)

Landsida: Eksisterandenaust og brygge som blir lagt ut som eksisterande «anna byggeområde naust» med tilhøyrande byggegrense og generell føresegn . Resten LNF.

2.14 R54 – 71/ Viganeset industriområde - Sør





Årstal planvedtak	1998
Føremål	Industri + landbruk, bevaringsområde kulturmiljø og spesialområde avfallsanlegg
Status realisering	Industriområdet er delvis realisert/under realisering; dvs alle eigedommane er seld ut til private næringsaktørar og anten bygd ut eller brukt som lagerareal/depot. Areala er ikkje intensivt utbygd. Truleg fortettingspotensiale.
Ubebygd areal (planreserven)	Alt byggeareal er opparbeida, dvs planreserve = 0
Markslag (ar5) for planreserven	Ingen planreserve. Stort sett open fastmark eller bebygd innafor regulert industriområde
Status gjeldande kommuneplan	Detaljeringssone : reguleringsplanen gjeld, NB: Delar av planområdet er overstyrt av kommuneplanen: idrettsanlegg på 71/7 i sør, akvakulturanlegg i sjø
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Planen er 28 år gammal, og er altså den opphavlege planen for heile Viganeset industriområde (også nordre del) . Det har pågått og pågår industribygging/utvikling på arealet kontinuerlig, og det har kome innspel om utviding både i vest og aust (heile Viganeset òg lengre aust Rophammar)

Næringsformålet er i tråd med kommuneplanen sin samfunnsdel og vedtatt arealstrategi, der det er prioritert som eitt av dei to viktigaste industriområda i kommunen (saman med Svadberg/Årdal). Området ligg mot fjorden, men industriformålet strekk seg ikkje ned til strandlinja og det er ikkje kaiareal. Det er pågåande drift i akvakulturanlegget kveite i sjøområdet i vest, like utanfor industriområdet.

Men det er òg **utfordringar for vidare utvikling** av dette området:
Planen er gammal, relativ dårleg reint planteknisk, basert på eldre kartgrunnlag og det er ein del som ikkje stemmer mellom plan og utført situasjon, og det er noko avvik mellom reguleringsplan og kommuneplanen. Planen manglar òg KU/ROS, som er relativt utfordrande for eit såpass stort industriområde under utvikling. Det er kome ønskje om kjøp av kommunalt areal i sør, der det er regulert både til bevaring/kulturminne og eldre avfallsplass. Status for desse areala må avklarast nærare.

Det blei utført ei overordna ROS-analyse for heile nordre del av Viganeset nord industri i samband med planarbeidet for fornying av 11 daa R142. Denne ROS-analysa omfatta ikkje sørlege del, men utfordringane ift standard tilkomstvegar frå RV13 til industriområdet er lik her som på nordre del av Viganeset. Dette tek reguleringsplanane for området ikkje høgde for.

Det er vedtatt i samfunnsdelen 2025 kap. **arealstrategien at Viganeset er prioritert som industri**. Ein viktig følgje av dette bør vere å sørge for oppdaterte reguleringsplanar, slik at arealbruken blir føreseieleg for aktuelle aktørar og for omgjevnaden rundt. Det er viktig for kommunen å ha tilstrekkeleg industriareal, men samstundes òg viktig å ha oppdaterte planar etter dagens gjeldande regelverk.

Det er òg viktig at ein i kommuneplansamanheng ser areala i samanheng; dvs med nordre del og eventuelle utvidingsareal jf mottekne innspel om utviding av industriformålet konkret her og behovet for tenlege næringsområde generelt sett kommunen.

«Gamle R54» er relativt dårleg i forvaltningssamanheng, og dersom det i kommuneplansamanheng nå blir opna for utviding av industriarealet, er det relevant å utarbeide ein ny reguleringsplan for heile Viganeset. Gjennom ein ny, heilskapleg plan kan ein avklare risikotema, gi føringar for betre og meir strukturert utnyttingsgrad og ta stilling til kva type næringsverksemd ein vil ha i området (og kva ein ikkje vil ha), og avklare interessemotsetnader og utfordringar jf KU/ROS under.

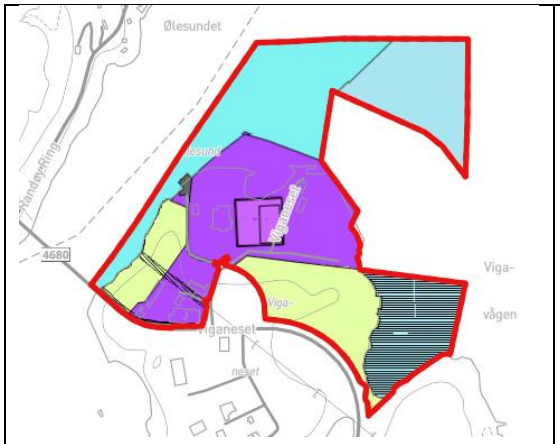
Viser elles til vurdering av R55 og til temanotat Næring, jf utvidingsforslag Viganeset + eige KU/ROS- notat for heile Viganeset utført av Vial

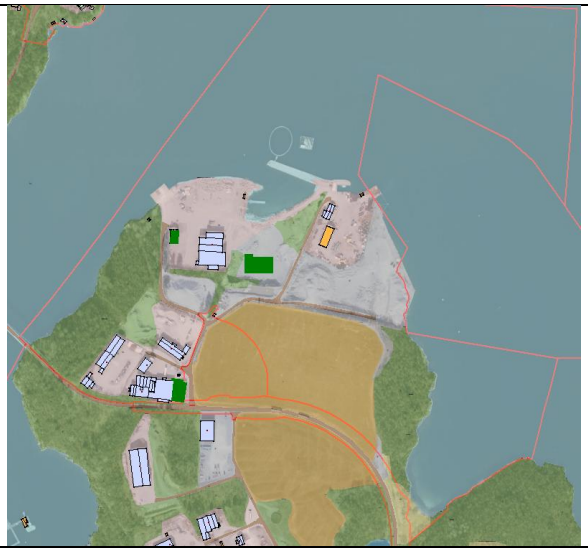
Tilråding

Kommunedirektøren tilrår at arealet blir sett på i ein større samanheng for heile Viganeset inkludert utvidingsområde. Målet må vere at startar ein ein prosess med ny Omårdeplan for heile Viganeset straks etter at ny kommuneplan er vedtatt, og ein indirekte følgje av det er at dei gamle reguleringsplanane blir opphevas, og erstatta av ein ny/samla områdeplanen

Gjere følgjande i kommuneplanen:
Reguleringsplan R55 blir satt på lista over planar som skal opphevast.
Ta bort detaljeringssone reguleringsplan gjeld.
Legge området inn som framtidig industri/næringsområde med gjennomføringssone: Krav om ny felles områdeplan for eit større område.

2.15 R55 – «71/ Viganeset industriområde, nordre del»





Årstal planvedtak	2002
Føremål	På land: Industri + landbruk I sjø: trafikkområde,fiskeoppdrett, friluftsområde .
Status realisering	Denne planen er 24 år gammal, og eigentleg del av eldre/opphavleg plan for heile Viganeset, sør og nord, frå 1998. Endringa av nordre del i 2002 gjekk ut på å utvide industriområdet nordover med ca 16 daa fylling i sjø + nærare avklaring av sjølve sjøområdet. Regulert industriområde er delvis realisert med pågåande næringsdrift på fleire delar av planområdet. Kommunen eig veg-og kaiareal + strandlinje mot Ølesund. Elles er eigedommane eigd av private næringsaktørar. Heile industriarealet er sprengt ut/planert og opparbeidd med vegstruktur. Planen gir altså òg rom for stor fylling i sjø dvs utviding næringsområde ift dagens areal. Det er pr nå etablert molo/pir og mindre kaiareal. Planen gir rom for meir næringsutvikling/utbygging både på land og i/ved sjø. Området er

	ikkje intensivt utnytta pr i dag. Ein del masselagring på arealet. Delar av det opphavlege planområdet frå 2002 er endra med nyare reguleringsplanar: For sjøområdet i aust: Ny reguleringsplan **R169 Viganeset sjøområde**, som gir rom for akvakulturbasert næring/ventemerdar knytt til anlegg for fiskeslakteri (som dengong var planlagd på landsida) For landområdet ved kryss fylkesveg: Ny reguleringsplan for ca 11 daa blei erstatta med ny reguleringsplan R142 i 2014, som nå er stadfesta fornya i 2026: **planID 202403 Viganeset nord del av 71/1**, vedtatt 28.05.26.
Ubebygd areal (planreserven)	Alt byggeareal er opparbeida, dvs planreserve = 0
Markslag (ar5) for planreserven	Ingen planreserve. Arealet innafor byggeområdet stort sett av open fastmark eller bebygd
Status gjeldande kommuneplan	Detaljeringssone: Reguleringsplanen gjeld. Byggegrense mot sjø i formålsgrense industri. NB: Kommuneplanen overstyrer for landbruksteig i aust – lagt inn som framtidig industri - I1 (ikkje regulert)
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering
Planen er 24 år gammal, og er langt på veg realisert – under realisering. Det har pågått industribygging/utvikling på arealet kontinuering, siste nye er pågåande utbygging av oksygenfabrikk på nordre del. Kommunen eig ein kai vest i området der det pågår hydrogenbunkring.

Næringsformålet er i tråd med kommuneplanen sin samfunnsdel og vedtatt arealstrategi, der det er prioritert som eitt av dei to viktigaste industriområda i kommunen (saman med Svadberg/Årdal). Området ligg mot fjorden, og det er viktig å ha sjøretta næringsområder disponibelt, og arealet er her allereie tilrettelagd/planert ut (dvs «grått areal»/ikkje uberørt)
Det er såleis aktuelt og viktig å oppretthalde som næringsområde.

Men det er òg **utfordringar for vidare utvikling** av området:
Planen er gammal, relativ dårleg reint planteknisk, basert på eldre kartgrunnlag og det er ein del som ikkje stemmer mellom plan og utført situasjon og òg delvis avvik mellom reguleringsplan og overordna kommuneplan (som td jordbruk i reguleringsplan som er industri I1 i kommuneplanen) . Planen manglar òg KU/ROS, som er relativt utfordrande for eit såpass stort industriområde under utvikling.

Det blei utført ei overordna ROS-analyse i 2026 for heile nordre del av Viganeset nord industri i forbindelse med planarbeidet for fornying av 11 daa R142. Det blei avdekka utfordringar mellom

anna knytt til vegstandar på tilkomstvegar til industriområdet her og brann/eksplosjons-fare/farleg stoff var tema. Avbøtande tiltak som td rekkefølgjekrav og føringar for type verksemd er forøvrig ikkje innarbeidd i R55, og berre delvis i ny R142 (ny planID 202403)

Det er viktig for kommunen å ha slike sjøretta industri/næringsområde, men samstundes òg eit svært viktig fortrinn å ha oppdaterte planar etter dagens gjeldande regelverk og kunnskapsgrunnlag.

Arealet i aust er i denne eldre reguleringsplanen er regulert til **landbruk**, men overstyrt av kommuneplan 2019 med **framtidig industri**, I1. Her har det gjennom mange år vore ein pågåande arealbrukskonflikt mellom viktige næringar: landbruk og industri. Det er viktig at ein i kommuneplansamanheng igjen ser desse areala i samanheng; og òg i samanheng med Viganeset sør og i samanheng med mottekne innspel om utviding av industriformålet her på Viganeset og om «jakta» på tenlege næringsområde generelt sett.

Det er vedtatt i samfunnsdelen 2025 kap **arealstrategien at Viganeset er prioritert som industri**, og føringa for dette planarbeidet er at dette skal oppretthaldast som industri i neste arealdel. Ein viktig konsekvens av dette bør vere å sørge for oppdaterte reguleringsplanar, slik at arealbruken blir føreseieleg for aktuelle aktørar og for omgjevnaden rundt.

Ettersom «gamle R55» er relativt dårleg i forvaltningssamanheng, kan det vere relevant å sjå arealet i ein større samanhang, både med areala i sør og eventuelle utvidingsbehov , og sørge for å få utarbeidd ein ny heilskapleg plan for heile Viganeset. Dette kan vere ein områdeplan, slik òg Statforvaltaren har forventningar til (jf uttale i nyleg vedteken fornying av eit mindre område regplan 202403)

Det er òg andre tema i planen som kan vere viktig å ta endeleg stilling til; som td sjøområdet i Essvika : der er det i kommuneplanen lagt inn både som fiskeriområde FO 23 og friluftsområde, medan det i den gamle reguleringsplanen R55 er vist som reint friluftsområde (dvs ikkje samsvar mellom reguleringsplan og kommuneplan).

Som ein ser av KU/ROS nedanfor er det mange utfordringar og interessemotsetnader å ta stilling til, som då vil bli tema for avklaring gjennom ein ny/oppdaterte plan

Viser elles til vurdering av R55 og til temanotat Næring, jf utvidingsforslag Viganeset + eige KU/ROS- notat for heile Viganeset utført av Vial

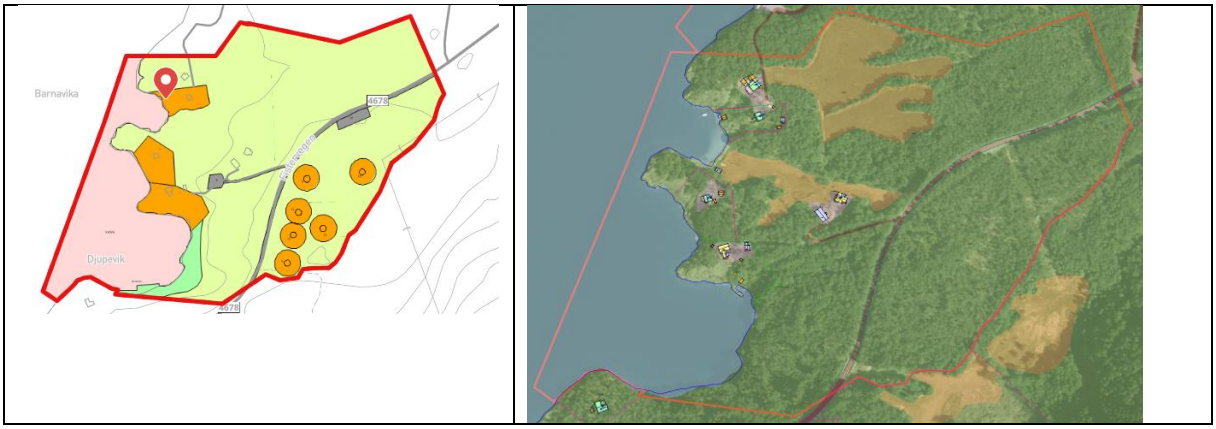
Tilråding

Kommunedirektøren tilrår at arealet blir sett på i ein større samanheng for heile Viganeset inkludert utvidingsområde. Målet må vere at startar ein ein prosess med ny Omårdeplan for heile Viganeset straks etter at ny kommuneplan er vedtatt, og ein indirekte følgje av det er at dei gamle reguleringsplanane blir opphevas, og erstatta av ein ny/samla områdeplanen

Gjere følgjande i kommuneplanen:
Reguleringsplan R55 blir satt på lista over planar som skal opphevast.
Ta bort detaljeringssone reguleringsplan gjeld.

Legge området inn som framtidig industri/næringsområde med gjennomføringssone: Krav om ny felles områdeplan for eit større område.

2.16 R57 – «73/1 Barnevik, Fister»



Årstal på plan	1987
Føremål	Fritidsbustadar - hytter
Status på plan	3 av 9 hytter frådelt og bebygd 6 ubebygde hytter på oppside av fylkesveg 4678. Tunet på 73/1 ligg òg inne i planområdet, men er regulert til landbruk. Båtahamn regulert inn i sør: ikkje realisert
Ubebygd areal (planreserven)	Ca 10 daa som ikkje er utbygd(6 tomter) og utgjer planreserven.
Markslag (ar5) for planreserven	Skog
Status gjeldande kommuneplan	Detaljeringssone: Reguleringsplan gjeld, overstyrt med byggegrenser rundt dei 3 bygde tomtene + ekst naust ved sjøen
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Planen er 39 år gammal. Dei tre hyttene ved sjøen er eldre hytteeigedommar og var etablert då planen blei vedtatt. Ei fjerde hytte ved sjøen på 73/18 inngår ikkje som byggeområde i planen, men ligg i regulert landbruksområde. Det planen eigentleg la opp til av nye tiltak var etablering av 6 nye hytter på austsida av fylkesvegen + tilhøyrande båthamn. Dette er ikkje realisert.

Planen tilfredsstiller ikkje dagens krav til plan verken planteknisk eller innhaldsmessig /dokumentasjonskrav. Det har ikkje vore vist interesse for realisering sidan planen vedtatt.

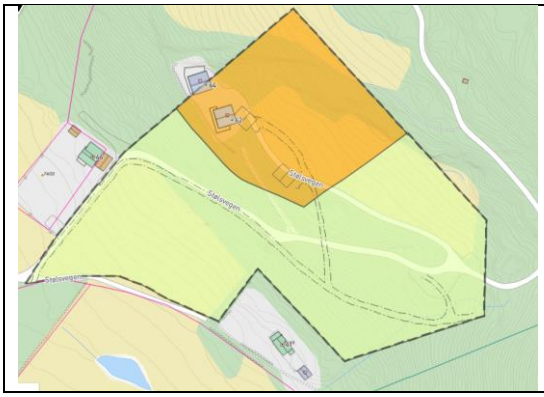
Tilråding

Oppheve planen

Gjere følgjande i kommuneplanen:

- Ved sjøen/vestside fylkesveg: Eksisterande hytter blir lagt inn som byggeformål med byggegrenser og generell føresegn om storleik. Eksisterande naust blir lagt inn som byggeformål naust med generell føresegn. Resten til LNF
- Austsida av fylkesvegen: hyttefelt, parkering og friområde: tilbakeførast til LNF
- Båthamn – endrast til vanleg sjøområde dvs. «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone»

2.17 R62 – «74-3 Midtre Fister»





Årstal på plan	1995
Føremål	Fritidsbustadar – to hytter
Status på plan	Ferdig utbygd
Ubebygd areal (planreserven)	6 daa
Markslag (ar5) for planreserven	3 daa skog og 3 daa fulldyrka innanfor planreserveren. To hytter er bygd, og her er arealtype «bebygd»
Status gjeldande kommuneplan	Reguleringsplan gjeld. Temakart jord-og flaumskred og steinsprang og snøras.
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Planen er 31 år, realisert, men dei to bygde hyttene er ikkje plassert i tråd med plankartet/dels utanfor planområdet. Planen la opp til at det skulle vere utleigehytter, og slik er desse registrert. Står i planen at jordlova skal gjelde (ikkje kunne delast i frå).

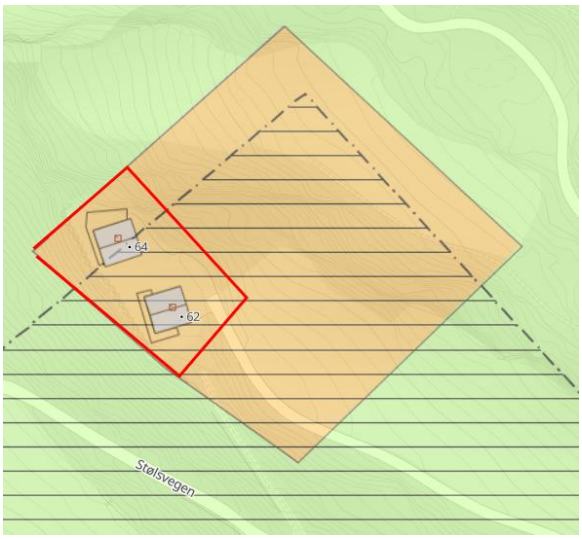
Planen tilfredsstiller ikkje dagens krav til plan verken planteknisk eller innhaldsmessig /dokumentasjonskrav, og kan vere vanskeleg å tolke då utbygd situasjon ikkje stemmer med planen. Såleis har den begrensa forvaltningsverdi

Tilråding

Oppheve planen.

Gjere følgjande i kommuneplanen:

- Eksisterande hytter: leggjast inn som byggeformål fritidsbustad : generell føresegn 110 m2
- Ubebygde areal: endrast til LNF



Figur2 1 Foreslått endring jf svart strekn -

2.18 R84 – «89/15,26 Børøy aust»





Årstal planvedtak	1996
Føremål	Fritidsbustadar
Status realisering	Delvis realisert: 2 av 3 hytter bygd.
Ubebygd areal (planreserven)	2 daa (1 tomt)
Markslag (ar5) for planreserven	Skog
Status gjeldande kommuneplan	Byggeformål fritidsbustad med detaljeringssone reguleringsplan gjeld + byggegrense mot sjø rundt dei to eksisterande hyttene .
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Planen er 30 år gammal, og veldig unøyaktig og dårleg planteknisk, utarbeidd på gammalt ØK-kartgrunnlag. Planen tilfredsstiller ikkje dagens krav til planlegging verken plantekniske eller ift dokumentasjonsgrunnlag. Tomtedelinga og hytteplasseringane stemmer ikkje med plankart, og realisering av ei eventuell ny hytte vil uansett medføre planendring. Planen er såleis pr nå uansett ikkje eit godt forvaltningsverktøy. Framtidig utbygging ligg direkte i strandsona, og i strid med nasjonale føringar/arealstrategi. Samstundes er det slik at det er to frådelte/bebygde hyttetomter med tilhøyrande felles brygge/naust.

Tilråding

Oppheve reguleringsplan

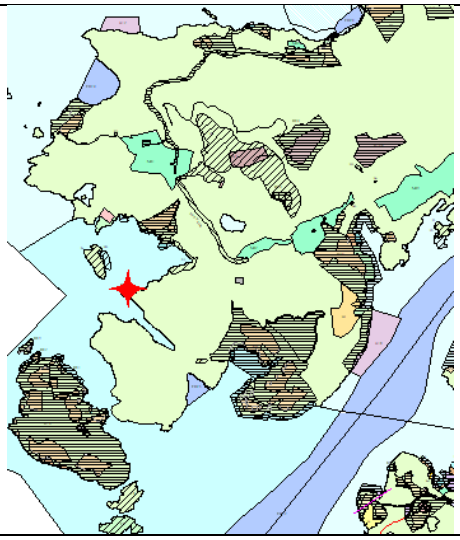
Gjere følgjande i kommuneplanen:

- Legge dei to eksisterande hyttene inn som eksisterande byggeformål fritidsbustad, med justering av byggegrense i gjeldande KPA viser mot sjø, og elles tilpassa eigedomsgrenser. Areal mellom og i vest endrast til LNF.
- Eksisterande naust/brygge leggjast inn som byggeformål «annet byggeformål» naust + byggegrense rundt med generell føresegn.

- Endre formål langs sjøen og utanfor byggegrensene til LNF
- Føresegn: Legge inn ny føresegn for eksisterande byggeområde for hytter og naust/brygge.

2.19 R87 – 90/1,5 – «Grimsneset», Randøy





Årstal planvedtak	1999. Mindre endring 2007
Føremål	Fritidsbustad - 2 stk, naust og brygge
Status realisering	Ei hytte er bygd samt naust. Planen fins berre på papir og er heller ikkje i målestokk – difor vanskeleg å tolke.
Ubebygd areal (planreserven)	0 daa – område avsett til byggeføremål (i kommuneplan) er allereie planert og opparbeida
Markslag (ar5) for planreserven	0 (sidan definert som bebygd allereie)
Status gjeldande kommuneplan	Reguleringsplanen gjeld. Byggegrenser rundt byggeføremål fritidsbustad i kommuneplan
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Planen er 27 år gammal. Reint planteknisk tilfredsstiller ikkje planen gjeldande regelverk, den er vanskeleg å tolke og er ikkje tilknytt offentleg kartgrunnlag.

Tilråding

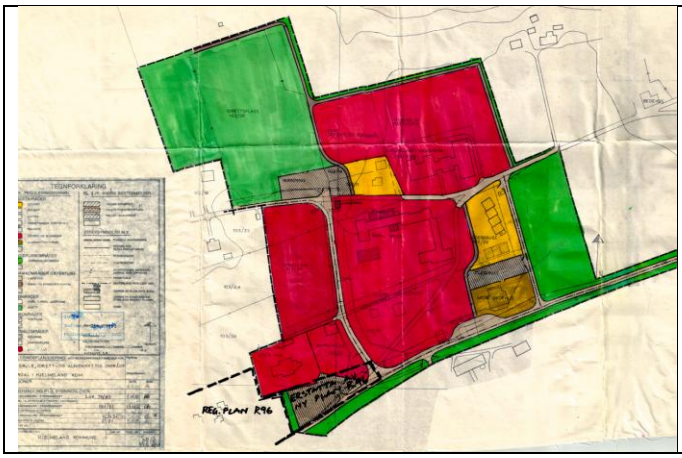
Oppheve planen

Gjere følgjande i kommuneplanen :

Eksisterande hytte kan oppretthaldast som byggområde fritidsbustad; avgrensast mot sjø + byggegrense og føresegn jf tabell.
Eksisterande naust og molo/brygge leggjast inn som byggeformål naust/brygge/småbåthamn med generelle føresegner.

Resten LNF

2.20 R95 – Gnr 102 og 103 - Årdal skule





Årstal planvedtak	1984
Føremål	Offentleg formål: skule, barnehage, kyrkje, gravplass, omsorgsenter(eksisterande og utvidingsområde i nord) Idrettsformål: fotballbane (eksisterande og utvidingsområde vest) Bustadformål og almennyttig formål(bedehus) + vegstruktur
Status realisering	Stort sett heile planområdet er realisert. Det ligg inne to urealiserte utvidingsområde, men desse er allereie overstyrt av kommuneplanen , gjeld idrettsformål i vest og offentleg formål/omsorgsenter i nord.
Ubebygd areal (planreserven)	0 daa
Markslag (ar5) for planreserven	Ca 8 daa fulldyrka jord: idrettsformål og ca 10 daa offentleg formål/institusjo
Status gjeldande kommuneplan	Mesteparten er lagt ut som tenesteyting + idrettsformål.
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Planen er 42år gammal, og stort sett realisert. Den gamle reguleringsplanen inneheld mange av dei sentrale offentlege funksjonane i tettstaden Årdal, og har i så måte gjennom åra vore eit godt styringsdokument. Delar av planområdet blei endra i 2014 for å leggje om veg og gi rom for ny barnehage.

Delar av planområdet er allereie overstyrt av kommuneplanen, og det er såleis ikkje heilt samsvar mellom overordna plan og denne gamle planen. Det er uheldig.

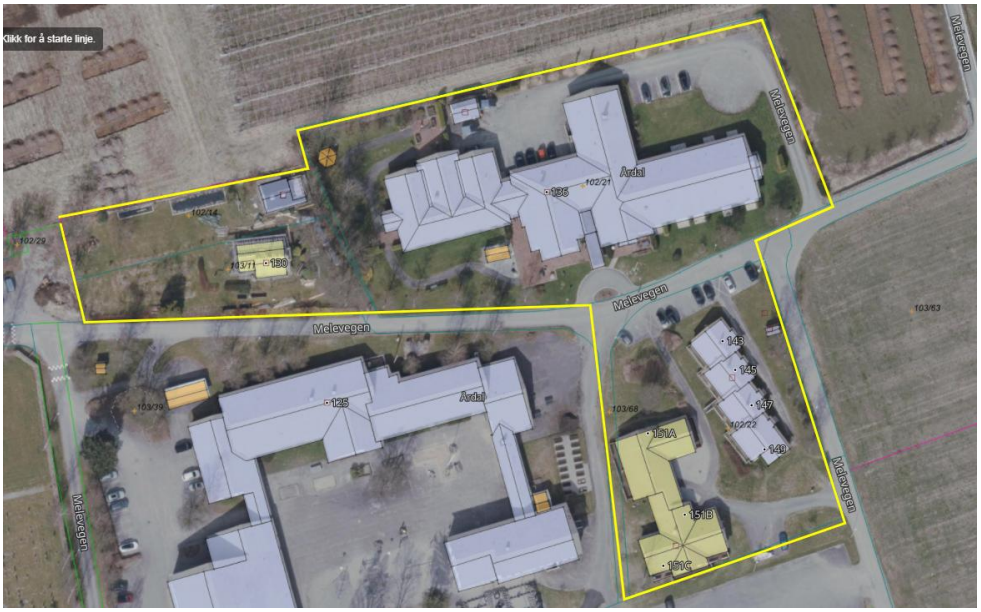
Nå er helse- og omsorgstenestane i kommunen under omorganisering, og kommunen sjølv foreslår at dagens Omsorgssenter skal endrast til bustadformål saman med dei kommunale bustadane Såleis må det uansett gjerast ei større endring av den gamle planen. Ein ser det som vel så hensiktsmessig å få «rydde» i planbasen ved å oppheve denne gamle planen, gi rom for vidareutvikling på delar av planområdet og oppretthalde andre realiserte funksjonar gjennom forvaltning direkte etter kommuneplanen.

KU/ROS av endring til bustadformål: sjå temanotat 2.1 Bustad

Tilråding
Oppheve planen

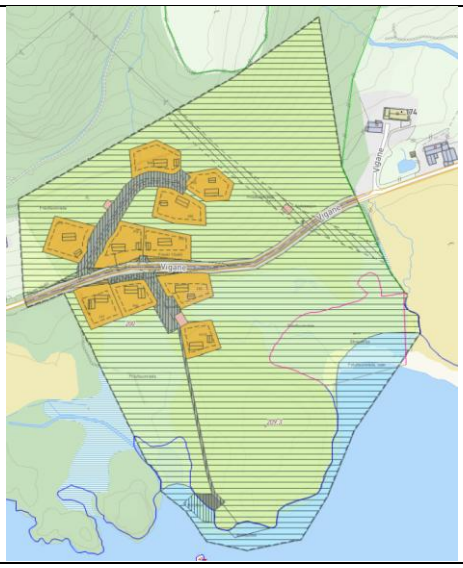
Gjere følgjande i kommuneplanen:

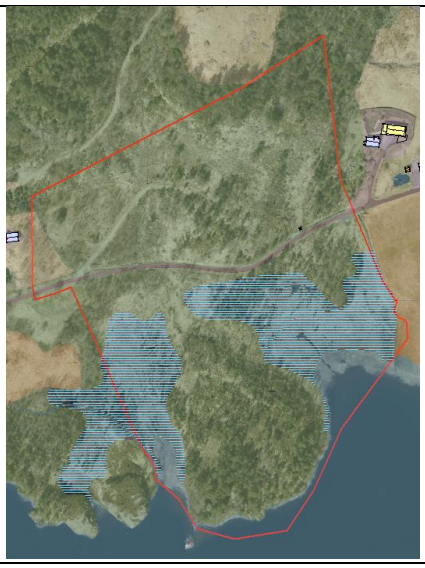
Eksisterande/realiserte funksjonar kyrkje, barnehage og skule med tilhøyrande uteanlegg: Blir oppretthalde som tenesteyting med føresegner. Krav om felles plan for kyrkje, gravplass dersom framtidig gravplass T2 skal regulerast.
Bedehus: leggast som allmennyttig formål /bedehus med generell føresegn
Omsorgsenter og kommunale bustader: endrast frå tenesteyting til bustadformål, med krav om felles regulering for dei to tomtearala; samordne ift tilkomst og parkering td.
Bustadtomtene 102/11 og 14 leggjast ut som bustad, med føresegn om fortettingsmoglegheit og eventuelt krav om felles plan med dei to andre bustadformåla.



Eksisterande parkeringsplass og fotballbane: leggjast ut som idrettsformål.
Utvidingsområda i vest og nord: endrast til LNF

2.21 R128 – «47/4 Storaneset», Breilandsvatnet





Årstal planvedtak	2009
Føremål	Fritidsbustadar – 10 tomter
Status realisering	Teknisk plan godkjent i 2010. Veg i nordre del er bygd. Ingen hytter bygd.
Ubebygd areal (planreserven)	11 daa (regplan) til hytter
Markslag (ar5) for planreserven	Skog
Status gjeldande kommuneplan	Reguleringsplan gjeld. Temakart snøras og jord/flaum-skred
Tidlegare KU/ROS	ROS-analyse til KPA 2006, men tilfredsstiller ikkje dagens krav. ROS-analyse til reguleringsplan 2009 – KonSul

Vurdering

Planen er 17 år gammal. Det er kun opparbeidd ein ca 100 m lang veg i nordre del av feltet, elles ikkje frådelt/utbygde tomter. Særleg dei fire tomtene på sørsida av vegen ligg sårbart til i forhold til vatn/våtmark – område.

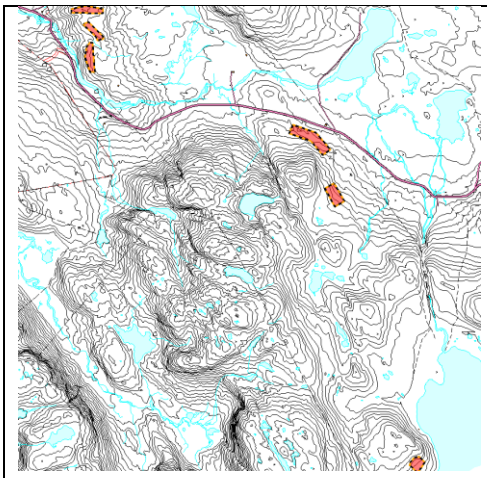
Dersom feltet skulle vore vidareført måtte det vore utført ny ROS og naturkartlegging

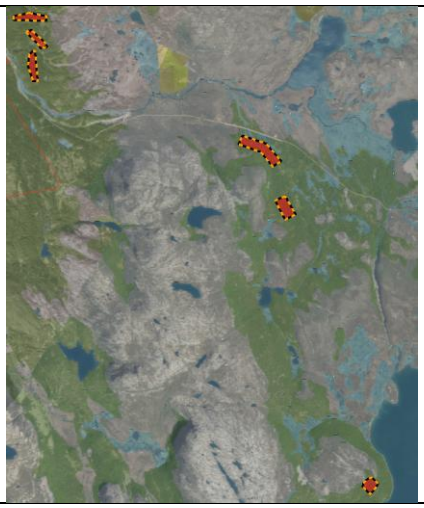
Det er enda planreserve hyttetomter i Breilandsområdet i påbegynt feltutbygging, td R33 Breilandsvatnet vest

Tilråding
Oppheve planen

Gjere følgjande i kommuneplanen:
- tilbakeføre arealet til LNF.

2.22 R101 – «128/1-2 Kaltveits utmark» - Lyngsheia





Årstal planvedtak	1987
Føremål	Fritidsbustadar – 6 delområde med totalt 17 hytter
Status realisering	Delvis realisert: 7 hytter bygd fordelt på 4 av delområda
Ubebygd areal (planreserven)	10 ubebygde tomter, dvs ca 10 daa av planen som utgjer planreserven. Byggeområde avsett i kommuneplan er på 104 daa. Reguleringsplan fins berre på papir
Markslag (ar5) for planreserven	Skog, men noko myr.
Status gjeldande kommuneplan	Reguleringsplan gjeld
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Planen er 39 år gammal, er laga på gammalt/grovt/unøyaktig kartgrunnlag/dels flyfoto. Tilfredsstiller ikkje dagens krav til plan verken planteknisk eller innhaldsmessig /dokumentasjonskrav. Sjølv om delar av planen er realisert, dvs 7 av 17 planlagde hytter er bygd, tar ein likevel planen opp til planvask-vurdering då plangrunnlaget er gammalt og dårleg og denne type spreidd hyttebygging er ikkje i tråd med dagens føringar for arealplanlegging.

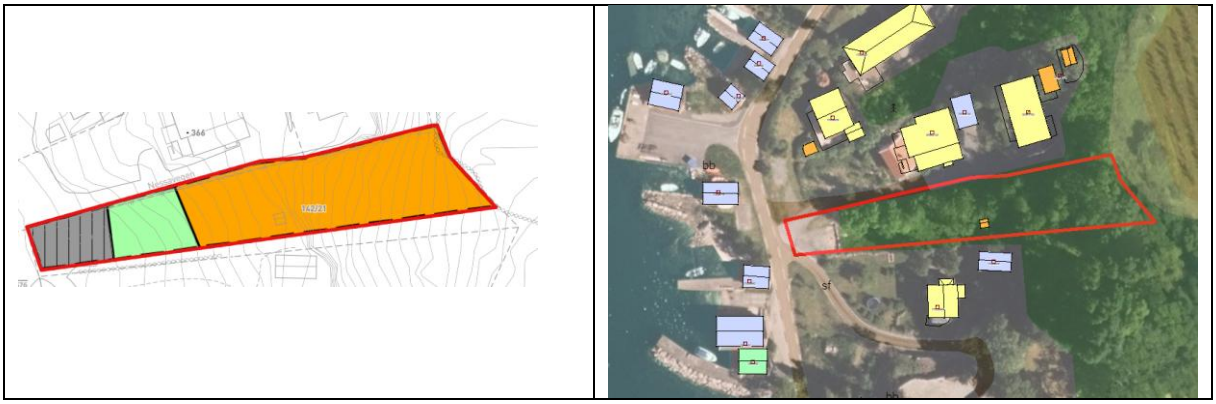
Tilråding

Oppheve planen.

Gjere følgjande i kommuneplanen:

- dei hyttene som er bebygd: leggjast inn som eksisterande byggeområde, med nummerering og tilhøyrande førsegner for utnyttingsgrad.
- tabell/nr : oppretthalde føresegner storleik 75m2
- dei delfelta som ikkje er bebygd: tilbakeførast til LNF

2.23 R106 – «142/21 – Nessa»



Årstal planvedtak	2001
Føremål	Fritidsbustadar, 2 tomter
Status realisering	Ikkje realisert
Ubebygd areal (planreserven)	1,4 daa til hytter
Markslag (ar5) for planreserven	skog
Status gjeldande kommuneplan	Reguleringsplan skal gjelde
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Planen er 25 år. Alderen og plantekniske standar på den er i seg sjølv kriterier for å vurdere oppheving. Den tilfredsstiller heller ikkje dagens krav til dokumentasjon og framstilling. Det har ikkje vore vist interesse for utbygging. Det ligg LNF-spreidd bustad på begge sider av eigedommen.

Tilråding

Oppheve planen

Gjere følgande i kommuneplanen:

Implementere arealet inn i LNF-spreidd bustad SB16; sjå eiga vurdering.

2.24 R117 – «138 mfl Soppeland»



Årstal planvedtak	2007
Føremål	Masseuttak/råstoffutvinning med krav om tilbakeføring til landbruk.
Status realisering	Ikkje realisert, masse er ikkje tatt ut. Det er pågåande landbruksdrift. Det er rekkefølgjekrav om arkeologisk undersøking før uttak på deler av området
Ubebygd areal (planreserven)	Ikkje relevant (ikkje planlagd til bebyggelse)
Markslag (ar5) for planreserven	Ikkje relevant. Men mesteparten innafor planområdet er fulldyrka jord.
Status gjeldande kommuneplan	Framtidig råstoffutvinning og detaljeringssone om at reguleringsplanen skal gjelde. Grøntstruktursone langs Storåna.
Tidlegare KU/ROS	? Truleg ikkje....når kom den inn KPA? 2006 var den inne...

Vurdering

Planen er 19 år gammal og urealisert dvs ressursen er ikkje tatt ut.

Det er rekkefølgjekrav om arkeologisk utgraving før uttak, herunder vesentlege kostnader, som kan vere noko av årsaken til at ressursen enda ikkje er tatt ut. Det føreligg heller ikkje driftskonsesjon frå Direktoratet for mineralforvaltning og/eller driftsplan /MOP for uttaksområdet.

Planformålet som er brukt er ikkje lengre eit gyldig formål jf PBL, dvs planen er regulert til kombinert formål rekkefølgje masseuttak – jordbruk. Dette er ikkje i tråd med dagens standard, Ein vurderer såleis ikkje planen som tilstrekkeleg oppdatert som grunnlag for gjennomføring. Betyr at den uansett må fornyast/ gjennom ei vesentleg planendring/ for å kunne realiserast. Planformål som etter nyare forskrift er : råstoffutvinning/masseuttak.

Det er heller ikkje heimla rekkefølgjekrav om opparbeiding av g/s-veg langsmed RV 13 , sjølv om den er regulert inn.

Men eksisterande næring herunder råstoffutvinning sand/grus er ei prioritert og ressursen er her framleis med same verdi.

Kommunedirektøren vurderer det difor som at det er relevant å oppretthalde arealet som framtidig råstoffutvinning, men med krav om ny reguleringsplan før uttak.

Tilråding:
Oppheve den gamle reguleringsplanen

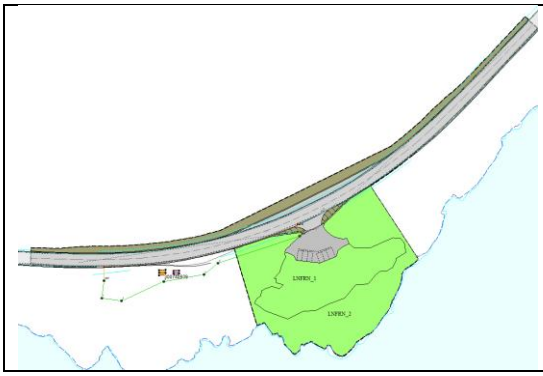
Gjere følgjande i kommuneplanen

Leggje arealet inn som framtidig råstoffutvinning med krav om ny reguleringsplan.

Føringar til planarbeidet:
Sikre/ta omsyn til vassdragssoner/Storåna. gang/sykkelveg langs RV13 må inngå i planen med rekkefølgjekrav ift uttaket.

KU/ROS: sjå temanotat Råstoffutvinning, der er det gjort KU/ROS av det framtidige ressursområdet.

2.25 R133 – «22/1 Bastbergeneset, RV13», Indre Ryfylkevegen





Årstal planvedtak	2011
Føremål	Utkikkspunkt langs RV13
Status realisering	Ikkje realisert
Ubebygd areal (planreserven)	Under 1 daa
Markslag (ar5) for planreserven	Veggrunn, open fastmark
Status gjeldande kommuneplan	Detaljeringssone: reguleringsplan skal gjelde
Tidlegare KU/ROS	Ja ifm med regulering

Vurdering

Planen legg til rette for eit stoppunkt på nasjonal turistveg RV13 med parkering, toalett og trappekonstruksjon ned til sjøen for å dekke over eksisterande sprengsteinsfylling i området. Avkjørsel ut frå RV13. Det var Statens Vegvesen som initierte reguleringsplanen, då det på det tidspunkt var arkitektkonkurranse om utforming av arealet.

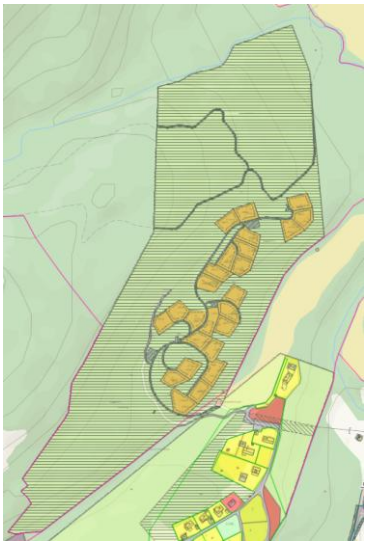
Statens Vegvesen har gått vekk frå den regulerte løysinga, og realiserer eit litt tilsvarande tiltak lengre vest ved RV13 (stopp-plass med kunstinstallasjonen «Vardafletta»). Viser til dispensasjonsvedtak AFU 026/26, sak 26/94, der det er omtalt at denne reguleringsplanen kan opphevast.

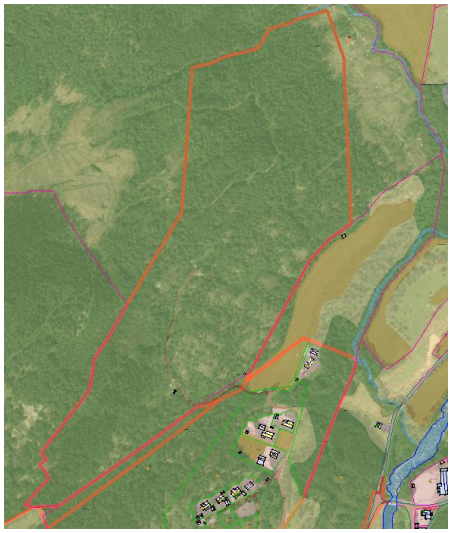
Tilråding

Oppheve planen

Gjere følgjande i kommuneplanen :
-RV13: blir lagt inn som samferdselslinje
- Tilbakeføre resten til LNF

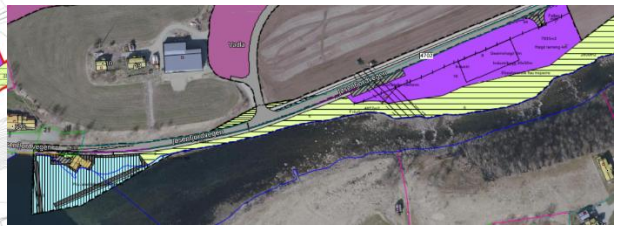
2.26 R126 – «28/1 Melandsmoen/Vadla» - Jøsenfjorden





1. Hyttefeltet v/Melandsmoen





2. Småbåthamn og industriområde – Vadla

Årstal planvedtak	2009
Føremål	Planen er delt i to ulike område: Melandsmoen: Fritidsbustadar, 25 tomter + friluftsområde Vadla: industriområde og småbåthamn, fortau langs FV 4702
Status realisering	Utbygging ikkje påbegynt
Ubebygd areal (planreserven)	25 daa er regulert til fritidsbustadar, ca 7 daa industri og småbåthamn snautt 50 båtplasser
Markslag (ar5) for planreserven	Hyttefeltet: Skog/berg Industri: mesteparten/ca 5 daa dyrka mark, resten bebygd Småbåthamn: sjøområde + land: bebygd
Status gjeldande kommuneplan	Detaljeringssone «Reguleringsplan gjeld»
Tidlegare KU/ROS	ROS-vurdert til kommuneplan 2006. Tilfredsstiller ikkje dagens krav. ROS-vurdert i reguleringsplan 2007: Tilfredsstiller ikkje dagens krav

Vurdering:
Det har ikkje registrert interesse for realisering av feltet på dei 17 år sidan planen blei vedtatt, verken i hyttefelt eller industri/småbåthamn. Planen må KU/ROS-vurderast på nytt dersom den skal vidareførast. Naturkartlegging ikkje utført.

Hytter:

Feltet ligg i eit kupert område med mykje opne berg/fjellknausar. Utbygginga vil medføre relativt store terrenginngrep. Det er i tråd med arealstrategi om å oppheve eldre/urealiserte planar., og i tråd med strategi ift arealreserve for fritidsbustadar. Det er andre påbegynte/regulerte felt i Jøsenfjorden. Hyttebygging her kan bli i interessekonflikt med innspel om masseuttak på naboeigedom, som ifl grovsilingsvedtak 40/26 skal prioriterast.

Industri:
konflikt med arealstrategi jordvern, men i tråd med føring om næring. Men industriformålet her var primært knytt til lagring/tenester knytt til småbåthamna/hyttefeltet, og planformåla her heng såleis saman. Det er forøvrig to regulerte næring/industriformål i/ved Haugevika, slik at det framleis er ein reserve for formålet i planperioden.

Småbåthamn og fortau:

Småbåthamna er stor, og dimensjonert for ca 50 båtar, dvs halvparten knytt til hyttefeltet, men òg til andre/opne plasser. Hamna ligg på ein værhard/utfordrande stad i osen av elva Ulla, stort inngrep sjølv om det var tenkt som eit flytebryggeanlegg.

Gang-og sykkelveg langsmed fylkesvegen
dette inngår òg i denne planen, og kunne for så vidt vore hensiktsmessig å vidareført. Men g/s-vegen ligg på motsett side av resten av innregulert g/s-veg i retning Fjordahuset. Det mest tenlege var at g/s-vegen blei samanhengjande på same side. Dersom industriområdet utgår er det heller ikkje hensiktsmessig å ha g/s-vegen på sørsida.

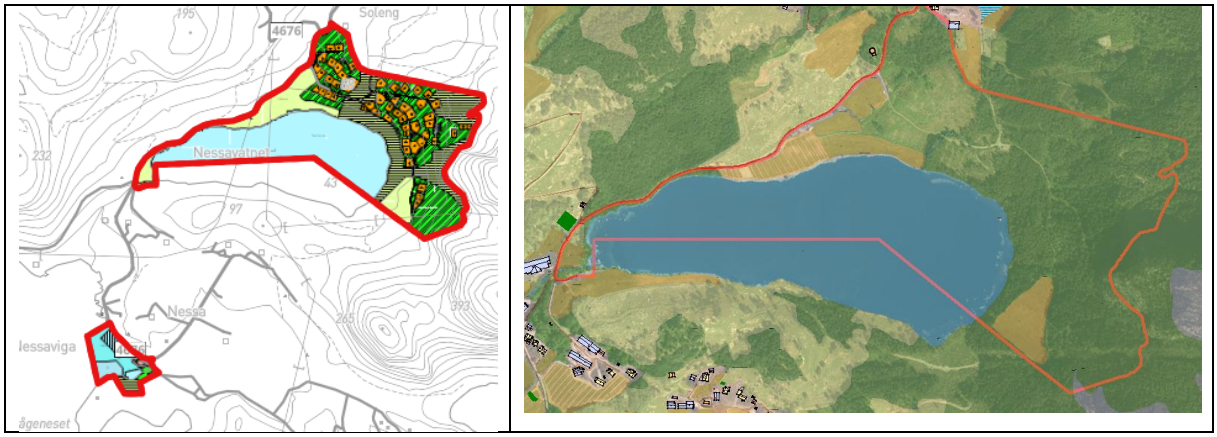
Tilråding:

Oppheve planen.

Gjere følgjande i kommuneplanen:
Eksisterande naust leggjast inn som anna byggeområde naust, med byggegrense og føresegn § generell Naust/brygger/småbåtanlegg.

Resten på land: Tilbakeførast til LNF
Småbåtanlegg i sjø endrast til Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

2.27 R134 «142/1 mfl Nessavatnet hyttefelt»



Årstal på plan	2011
Føremål	Planen er delt i to delområde: Nord for Nessavatnet: hyttefelt 54 hytter + friluftsområde/landbruk og g/s-veg langsmed fylkesveg 4676. Ved/i sjøen: småbåthamn og g/s-veg langs fylkesveg 4676
Status på plan	Utbygging ikkje påbegynt
Ubebygd areal (planreserven)	44 da regulert til fritidsbustadar
Markslag (ar5) i planreserve	Hyttefelt: skog Landareal ved sjø: hovudsak innmarksbeite
Status gjeldande kommuneplan	Detaljeringssone: Reguleringsplan gjeld Temakart steinsprang og snøskred, jord og flaumskred for deler av området
KU/ROS	ROS-vurdert til kommuneplan 2006. Tilfredsstiller ikkje dagens krav. ROS-vurdert til reguleringsplan 2007: fokus på skred, men totalt sett tilfredsstiller ikkje ROS-en dagens krav.

Vurdering:

Etter at planen blei vedtatt har det ikkje blitt sett igong realisering. Deler av regulert hyttefelt ligg i område aktsomhetssone for snøras og jord/og flaumskred som ikkje var del av ROS-vurderinga ved regulering, men det er lagt inn rekkefølgjekrav om skredsikring på ein del av hyttene. Dersom hyttefeltet skal vidareførast må det føretas KU/ROS etter dagens standard, og planen må fornyast.

Det er ein etter måten detaljrik og gjennomarbeidd reguleringsplan, og den sikrar òg viktige fellesgoder som td friområde/friluftsformål, g/s-veg langs fylkesveg oa. Planen inneheld eit stor tal hytter 54 stk, og er tilknytt relativt omfattande/kostnadskrevjande infrastruktur med rekkefølgjekrav. Både endringar i hyttemarknaden sidan 2011 kombinert med omfattande rekkefølgjekrav (som td krav om strekningsvis utviding av fylkesveg, g/s-veg, båtplasser, kryssutbetring, rassikring av hytter, offentleg friområde) kan vere medverkande årsak til at planen ikkje er blitt realisert.

Det er elles mykje godt i planen, td g/s-veg langs deler av fylkesvegstrekninga. Men utan den auka trafikken som eit såpass stort hyttefelt ville ha generert, er det mogleg at behov for denne infrastruktur òg blir redusert.

Ettersom det ikkje har vore vist interesse for realisering og planreserven for framtidige hytter i Hjelmeland elles er relativt god, tilrår ein ut frå ei totalvurdering å oppheve planen.

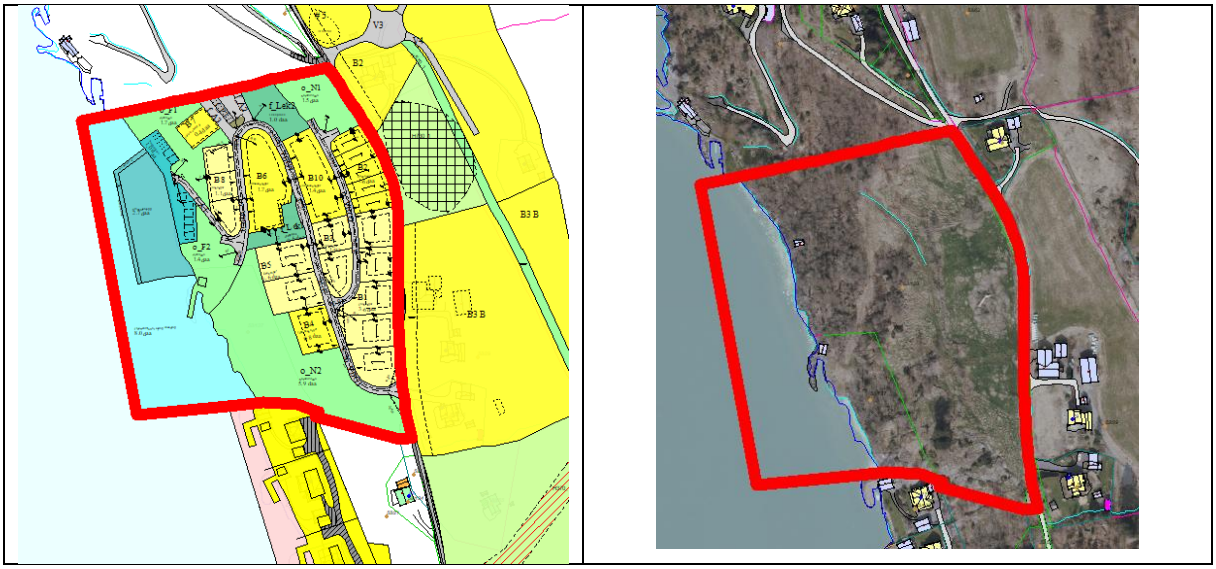
Tilråding:

Oppheve planen

Gjere følgjande i kommuneplanen sin arealdel:

Delområdet i nord: Hyttefelt mm: Tilbakeførast til LNF
Delområde i sør ved sjøen:
- eksisterande bebyggelse/naust/brygger (langs ekisterande vannlinje): leggjast inn som anna byggeområde/naust/brygger/småbåtanlegg, med generell føresegn
- Framtidig naust N1, parkeringsplassar, privat småbåtanlegg land og g/s-veg endrast til LNF
- Fri/friluftsområde leggjast inn som LNF med omsynssone friluftsliv
- Kaste/låssettingsplass : endrast til fiskeområde som i gjeldande kommuneplan
- framtidig småbåthamn sjø og trafikkområde sjø endrast til «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone»

2.28 R136 -58/29,30 «Hjelmeland Panorama Bustadfelt», Hjelmeland



Årstal planvedtak	2012
Føremål	Bustad – inntil 50 bueiningar og småbåthamn
Status realisering	Ikkje starta opp
Ubebygd areal (planreserven)	14 daa (bustad og veg)
Markslag (ar5) for planreserven	Fulldyrka: 5 daa Innmarksbeite: 8 daa Skog 1 daa
Status gjeldande kommuneplan	Reguleringsplanen gjeld. Temakart Snøras, Temakart Kulturminne
Tidlegare KU/ROS	Ja, i reguleringsplanprosessen. Mellom anna grunnboring og skredanalyse. Likevel usikkert om samla ROS tilfredsstiller dagens krav.

Vurdering

Planen er 14 år gammal, og såleis ikkje innanfor kriteriet «eldre enn 15 år», men den er urealisert. Arealet til bustadfeltet er delt frå garden, og er nå eigd av Hjelmeland tomteutvikling AS.

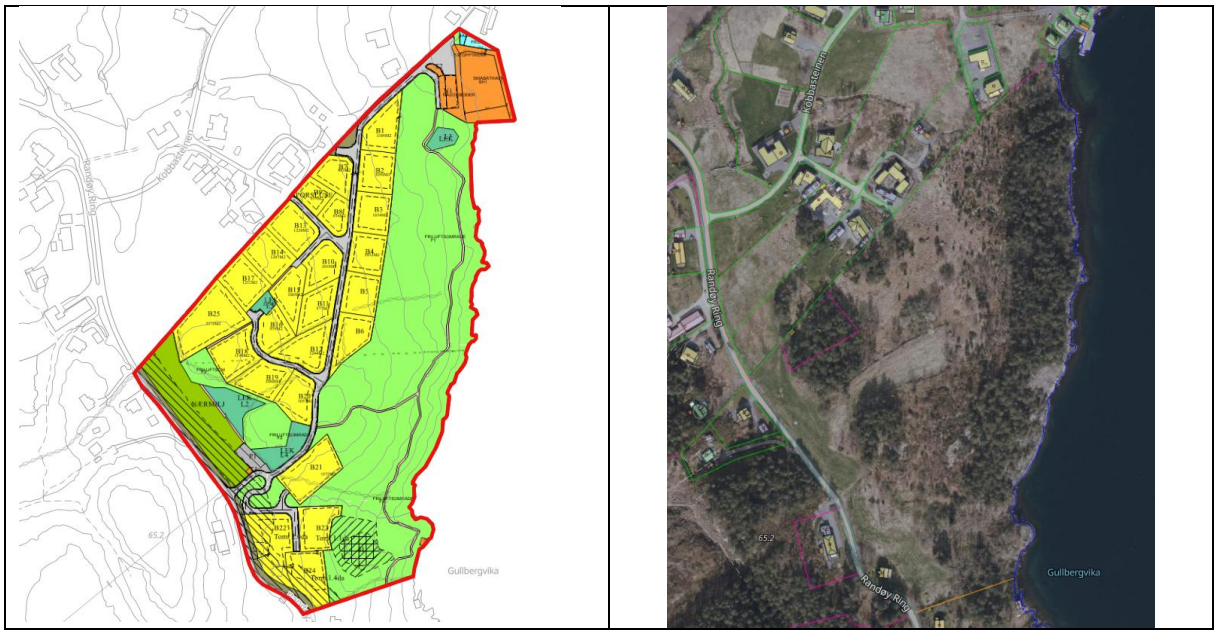
Feltet har vore tema under planprosess for oppgradering av Burmavegen veg, vatn, avløp-prosjekt, som pågår nå. Formannskapet har i den samanheng vedteke at fortau ikkje skal regulerast lengre enn til Burmavegen 53, og at det ikkje skal skje utbygging av VA lengre nordover. Ei konkret følgje av dette er at både bustadfelt Hjelmeland Panorama og utbyggingsfelta i OmrådeplanSæbø-Flåtene utgår som bustadfelt. Viser til formannskapsvedtaka 45/25 og Desse vedtaka er òg stadfesta i formannskapet sitt grovsilingsvedtak til kommuneplanen, sak 40/25 og 67/25

Tilråding
Oppheve planen

Gjere følgjande i kommuneplanen :
Alt på land endrast til LNF

Småbåthamn endrast til «bruk og vern av sjø og vassdrag»

2.29 R147 Gullbergvika bustadfelt – Randøy

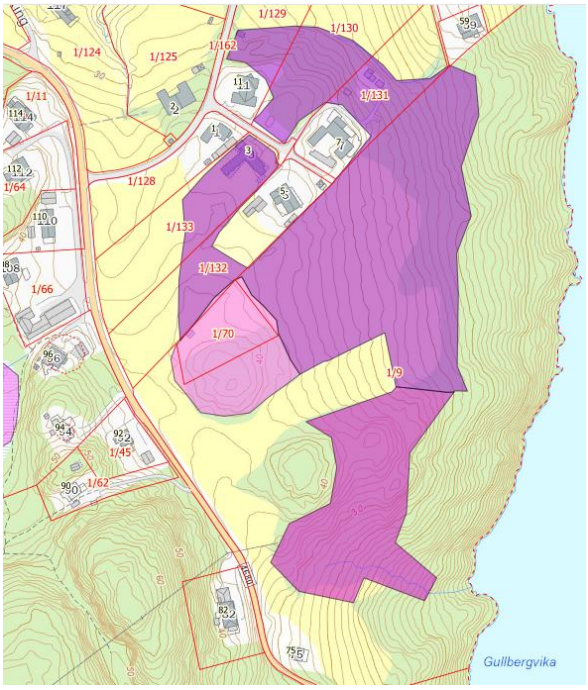


Årstal planvedtak	2015
Føremål	Bustadfelt med 23 framtidige einebustader og eitt leilegheitshus med 6 einingar; dvs tilsaman 30 nye bueiningar. Tilhøyrande småbåthamn. Strandsona regulert til friluftsformål, med gangveg langs sjøen. Tilkomst frå fylkesveg.
Status realisering	Ingen planlagde tiltak er utbygd eller realisert. Tomtene er heller ikkje frådelt.
Areal til byggeføremål i plan /planreserve	Ca 35 daa
Markslag ubebygd areal (planreserven)	Innmarksbeite ca 13 daa Fulldyrka jord ca 11 daa Snautt 15 daa skog, høg bonitet.
Status gjeldande kommuneplan	Bustadformål med detaljeringssone reguleringsplan gjeld.
Tidlegare KU/ROS	Ja, men tilfredsstiller truleg ikkje dagens standard.

Vurdering

Denne reguleringsplanen er «kun» 11 år gammal, og såleis ikkje innanfor aldreskriteriet for planvask (eldre enn 15 år) .

Men heile området er urealisert, og det er gjort naturkartlegging i området som viser artsrik eng; kartlagd: Engaktig sterkt endra fastmark i 2018, med høg og moderat kvalitet + beiteskog med låg kvalitet. Difor er det gjort ei vurdering om mogleg planvask at planområdet.



Omsynet til naturverdien veg tung her, og dessutan ser ein ikkje behov for desse 30 nye bustadtomter på Randøy. Ein har frigjeve/regulerte tomter i nærområdet, td Øye bustadfelt (sjå vurderinga av den i kap 4.6) og òg eksisterande bustadområde med rom for fortetting + LNF spreidd andre stader på Randøy, tilsaman ca 30 bustader (altså 60 viss ein inkluderer dette feltet)

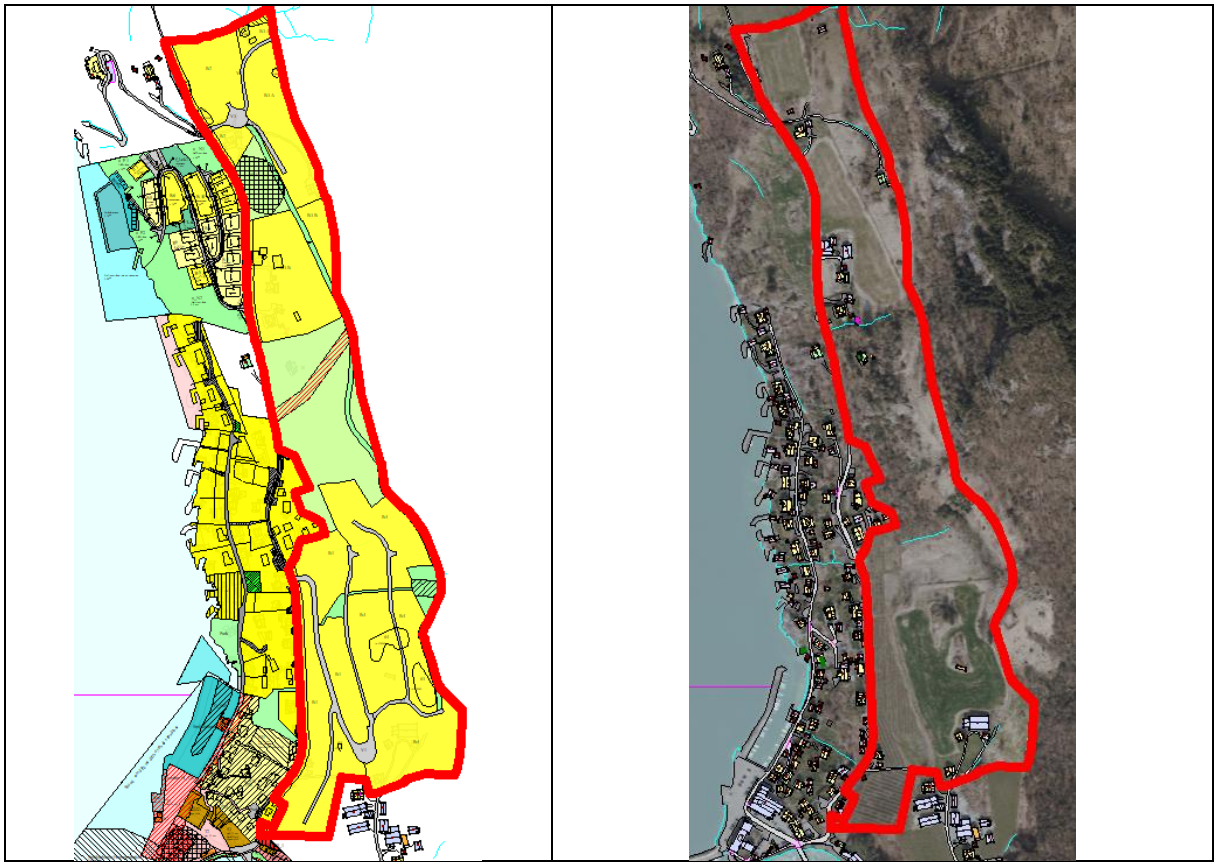
Ein vurderer det som behov for areal for bustadbygging såleis er ivareteke for Randøy, og oppheving av reguleringsplanen vil vere i tråd med arealstrategien : «*vurdere eksisterande bustadreserve i forhold til gjeldande folketal og forventa utvikling i den aktuelle bygda, dvs. meir samsvar mellom reserve og behov*».

Tilråding

Oppheve planen

Gjere følgjande i kommuneplanen:
Landområdet: Endre til LNF
Sjøområdet: ta ut småbåthamn, endre til «bruk og vern av sjø og vassdrag»

2.30 R153 -58/1,2 «Områdeplan Sæbø- Flåtene», Hjelmeland



Årstal planvedtak	2016
Føremål	Bustad
Status realisering	
Ubebygd areal (planreserven)	72 daa (66 daa bustad + 6 daa samferdsel)
Markslag (ar5) for planreserven	Fulldyrka: 49 daa Innmarksbeite: 15 Skog: 6 Open fastmark: 1
Status gjeldande kommuneplan	Reguleringsplan gjeld Temakart snøras, Temakart kulturminne,
Tidlegare KU/ROS	

Vurdering

Det er i gjeldande kommuneplan rekkefølgjekrav knytt til utbetring av Burmavegen før etablering av meir enn 15 nye bueiningar. I samband med handsaming av ny reguleringsplan for Burmavegen vedtok formannskapet (FSK sak 042/25 og 067/25) at vegen ikkje skal utvidast med fortau og tilstrekkeleg breidde til å imøtekome rekkefølgjekrava i kommuneplanen. Det vart samtidig vedtatt at del av områdeplan Sæbø – Flåtene skulle opphevast i samband med rullering av kommuneplanen. Tilrådinga følgjer dette vedtaket. Vedtaket vart stadfesta i sak 040/26 om grovsiling av innspel til rullering av kommuneplanen.

Tilråding

Oppheve reguleringsplanen

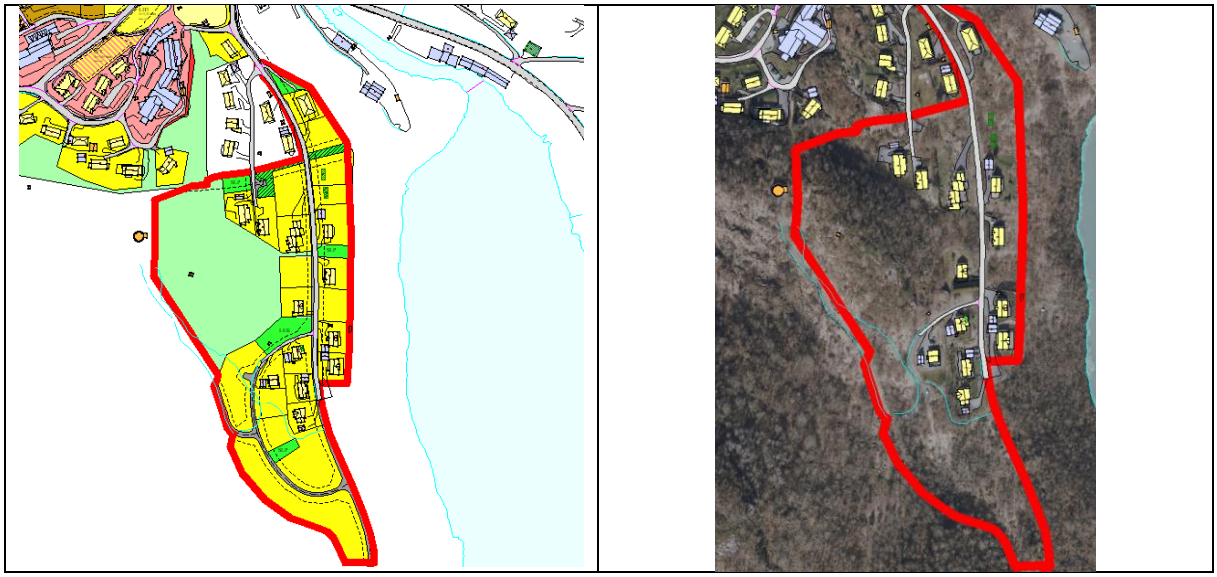
Gjere følgjande i kommuneplanen :
Eksisterande bustader (som ikkje er del av landbrukseigedommar) blir oppretthaldne som bustadformål med generelle føresegner

Det delområdet som omfattar påbegynt detaljreguleringsplan **R188 Sæbø bustadfelt** blir vidareført som bustadformål (med plankrav)

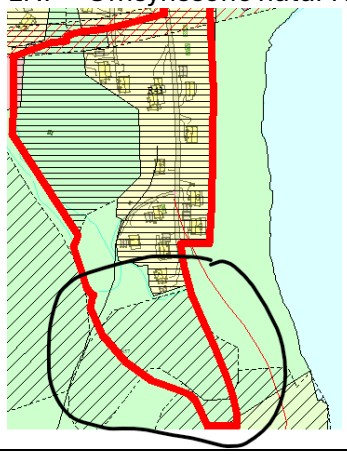
Resten av arealet blir tilbakeført til LNF

3 Reguleringsplanar foreslått redusert/endra

3.1 R43 – «59/ Prestagarden 2» – Hjelmeland



Årstal planvedtak	1979
Føremål	Bustadfelt med tilhøyrande veganlegg
Status realisering	Mestepartene av tomtene er realisert i nord. 4 ledige tomter i nord. 14 urealiserte bustadtomter i sør
Ubebygd areal (planreserven)	Ca 15 daa, derav 11 i søndre del av reguleringsplan, som er overstyrt av kommuneplanen.

Markslag (ar5) for planreserven	Skog og innmarksbeite
Status gjeldande kommuneplan	Kommuneplanen overstyrer i sør – arealet er alt endra frå bustad til LNF + Omsynssone natur N 57. rik sump og kildeskog. 
Tidlegare KU/ROS	Nei.

Vurdering

Denne planen er 57 år gammal, men er framleis eit forvaltningsverktøy for nordre del. Optimalt sett burde ein hatt ein ny/oppdatert plan på heile området; men i nordre del gjenstår det kun fortetting med få tomter, og infrastruktur er på plass

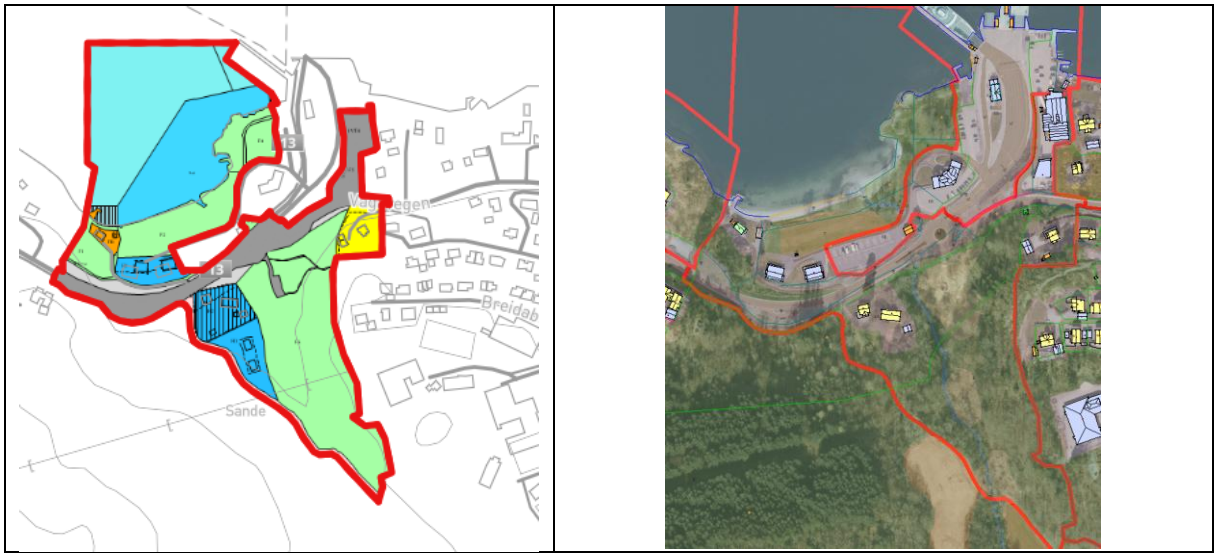
Dei 14 ubebygde tomtene i sør er eigentleg i realiteten allereie vaska ut gjennom gjeldande kommuneplan frå 2019, men reint formelt er ikkje denne delen av den gamle reguleringsplanen oppheva. Dette tomtearealet ligg på kommunal grunn, og det er eigentleg ein formalitet å få korrigert planbasen med å oppheve denne delen av reguleringsplanen.

Tilråding

Oppheve den del av planen som gjeld dei 14 ubebygde tomtene i sør med tilhøyrande tilkomstveg. Ein må såleis starte opphevingsprosess på planen.

Gjere følgjande i kommuneplanen :
Delområdet i sør er allereie korrigert i gjeldande kommuneplan, LNF.

3.2 R47 – «62/ Sande», Hjelmeland



Årstal planvedtak	1999, Store/sentrale deler av den opphavlege planen er erstatta av ny reguleringsplanar:R170 Sande ferjkai, 2018.
Føremål	I restområdet for planen: Forretning, friområde/par/badeplass, turisme/utleigehytter, hytte, bustad, vegformål,
Status realisering	Delvis realisert med unntak av reiselivsområde i sør.
Ubebygd areal (planreserven)	Ca 3,5 daa (reiseliv i sør)
Markslag (ar5) for planreserven	skog
Status gjeldande kommuneplan	Delvis overstyrt av kommuneplan: Den del av R47 som ligg på nordsida av RV13 + bustadtomt på sørsida gjeld vidare Den del av R47 som ligg på sørside av RV13 blir lagt ut som framtidig reiseliv RL7 og friområde, og blir overstyrt av kommuneplanen. Der er det krav om felles plan for større område. Mindre tiltak i tunområdet er tillatt jf gjeldande R47, sjå retningslinje for RL 7.
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Store delar av planen er uansett overstyrt av kommuneplanen, med plankrav for søndre del. Ein tilrår difor å oppheve reguleringsplanen på den delen som ligg på sørsida av RV13

Tilråding

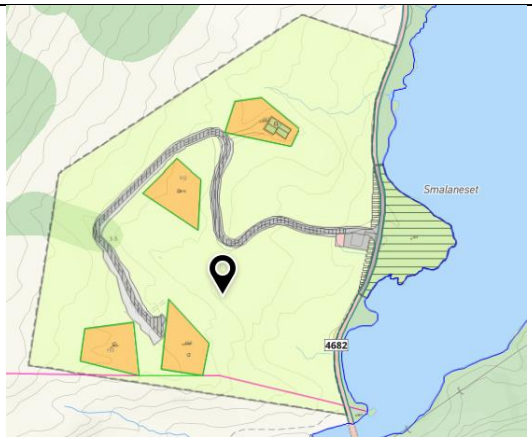
Splitte reguleringsplanen, behalde reiseliv med krav om reguleringsplan
Behalde planen på nordsida med formåla RV13, forretningsområdet
Slette deler av plan på sørsida av RV13

Gjere følgjande i kommuneplanen:

Nordside av RV13: Reguleringsplan R47 oppretthaldast
Sørside av RV13: Behalde formåla som i gjeldande kommuneplan, dvs reiseliv og grøntstruktur og bustadtomt (inkl byggegrense mot Fylkesveg/generelle føresegn
Ta bort detaljeringssone «reguleringsplan gjeld» for denne del.

4 Reguleringsplanar foreslått vidareført

4.1 R123 – 39/2 – Giskelid», Vormedalen





Årstal planvedtak	2008
Føremål	Hytter
Status realisering	Delvis realisert: Alle 4 tomter er frådelt, men berre 1 hytte er bygd. Det er bygd veg til alle tomtene
Areal til byggeføremål i plan /planreserve	Planreserven på dei tre ubebygde tomtene utgjer 3 daa
Ubebygd areal (planreserven)	Open fastmark
Status gjeldande kommuneplan	Detaljeringssone: Reguleringsplan gjeld. Omsynssone: Verna vassdrag, temakart_Snøras,
Tidlegare KU/ROS	ROS- sjekkliste 2008

Vurdering

Det er starta realisering av planen, og veg er allereie opparbeidd. Det er ei relativ beskjeden utbygging med kun fire tomter. Er ikkje direkte i strid med føringar. Tomtene ligg klar for utbygging. Planen er enkel og det er samsvar mellom plan og utførte tiltak. Arealet var innanfor omsynssone verna vassdrag òg når den blei godkjent, og arealbruken er såleis avklart ift dette omsyn.

Tilråding

Vidareføre planen

KU/ROS:

Tema	Konsekvens	Forklaring/kommentar
Miljø- og naturresursar		
Naturmangfald		**Ikkje kartlagd**, delar av området er kartlagd som naturskog etablert før 1940.
Naturresursar		Rådyr, hjort og elg?
Jordbruk		Open fastmark i AR5
Skogbruk		Liten del av området har barskog av middels bonitet.
100-metersbeltet		Ikkje relevant
Kulturminne, kulturlandskap og kulturmiljø		Ingen registreringar kulturminne, Viktige landskap i Rogaland – Området rundt Fundingsland
Friluftsliv og nærmiljø		Ingen kjent konflikt.
Vasskvalitet og vassmiljø		Vorma – Verneplan for vassdrag
Forureining og klimagass		Ingen kjent konsekvens.
Tettstadsutvikling		Ikkje relevant.
Bumiljø og folkehelse		Hytter, god tilgang til natur og friluftsliv. Ikkje universelt utforma
Born og unge		Natur og leik
Teknisk infrastruktur		Straum, men ikkje vatn.
Sosial infrastruktur		Ikkje relevant
Transportbehov/ trafikkmengd		FV4682, 300 ÅDT (18% lange køyretøy) Truleg betydeleg lågare tall ved området.
Næring og sysselsetjing		Ikkje relevant
Beredskap		20,3 km til brannstasjon

Risiko og sårbarheit - Tryggleik og beredskap		
Grunnforhold, kvikkleire		Ikkje relevant
Erosjon		Ikkje kartlagd lausmasser i kommunen
Rasfare	3,2	Jord- og flaumskred, snøskred og delvis steinsprang.
Flaumfare	3,1	Aktsemdsområde flaum. Området er på øvre sida av vegen, og er derfor ikkje flaumutsett frå Giskelivatnet, men fare frå lia.
Klima	1,1	Ingen spesiell risiko?
Trafikktryggleik	1,3	Lite trafikkert veg, men smal og 80 sone. Relativt oversikteleg ved innkøyrsel.
Forureining	1,1	Ingen spesiell risiko
Tørkesituasjonar, skog-/lyngbrann	1,3	Ingen spesiell risiko
Radon	1,2	Moderat til låg
Samferdselsårer	1,1	Ingen spesiell verknad
Offentleg tenester/ beredskap	1,1	Ingen spesiell verknad
Samlokalisering		Ikkje relevant
Storulykke, farleg stoff		Ikkje relevant
Andre risikoforhold		

4.2 R56 – «73/1, Barnevik tømmerkai», Fister





Årstal planvedtak	1999
Føremål	Industri og tømmerkai
Status realisering	Tømmerkai og veg er realisert, industri ikkje utbygd
Ubebygd areal (planreserven)	Ca 12 daa ubygd industriareal
Markslag (ar5) for planreserven	Skog
Status gjeldande kommuneplan	Industri. Detaljeringssone reguleringsplan gjeld + krav om felles regulering med framtidig utvidingsområde i aust , I15
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Området har vegtilkomst, og delvis tatt i bruk til pågåande næringsformål: tømmerkai/utskiping . Det ligg tett inntil framtidig industriområde I15, med krav om felles reguleringsplan. I kommuneplanen ligg òg moglegheit for utviding/forlenging av eksisterande kai. Næringsformålet er i tråd med kommuneplanen sin samfunnsdel og vedtatt arealstrategi, og det er viktig å ha sjøretta næringsområdet disponibelt. Dagens bruk av området verkar å være godt tilpassa og har få negative konsekvensar for andre omsyn. Ein bør samstundes være varsam med meir intensiv drift på området, då dette kan slå negativt ut på fleire område.

Tilråding

Vidareføre planen.

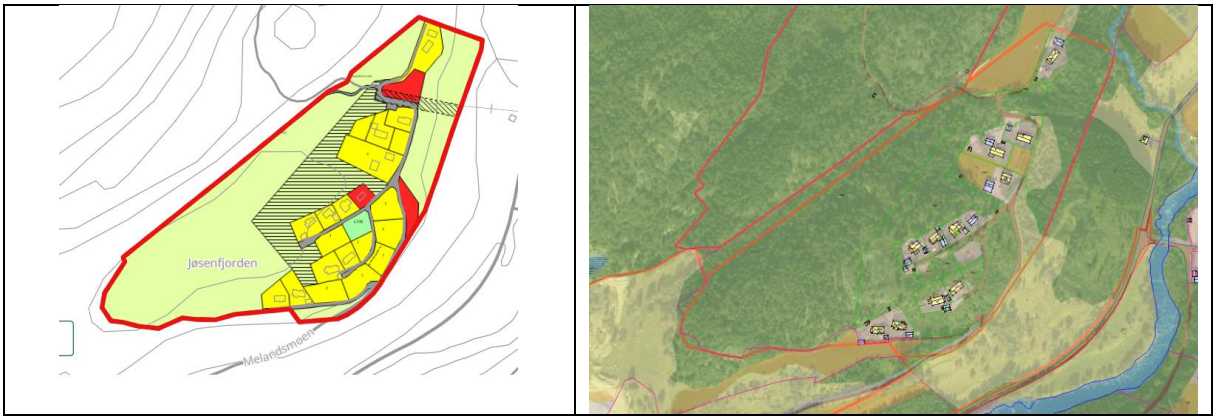
KU/ROS:

Tema	**Konsekvens**	**Forklaring/kommentar**
Miljø- og naturresursar		
Naturmangfald		**Ikkje kartlagd**
Naturresursar		Ingen spesielle observasjonar, litt usikker med tanke på sjø.
Jordbruk		Fulldyrka rett sør for området

Skogbruk		Lauvskog av varierande bonitet.
100-metersbeltet		Kai og industri ved sjøen
Kulturminne, kulturlandskap og kulturmiljø		Nasjonalt viktig landskap – Fisterøyane og austlege del av Fogn
Landskap		Området er godt synleg frå sjøsida og frå Randøy. Med dagens bruk er området ikkje spesielt pregande i landskapet, då det berre består av ei kai med låg profil. Ei vidare utbygging vil derimot ha potensial til å bli pregande i landskapsbiletet, særleg dersom det blir aktuelt med sprenging og utviding av arealet, samt oppføring av næringsbygg.
Friluftsliv og nærmiljø		Fisterfjorden – svært viktig friluftsområde
Vasskvalitet og vassmiljø		Vassførekomst Ølesundet, dårleg økologisk tilstand, tiltak må vurderast mot §12 i vassføreskrifta.
Forureining og klimagass		Ingen kjent risiko ved utbygging. Sjenerande industri vil kunne ha negative konsekvensar ved luft og støy forureining. Dagens bruk har liten negativ konsekvens, då det blir brukt til lagring og transport av tømmer.
Tettstadsutvikling		Ikkje relevant
Bumiljø og folkehelse		Fastbuande 250 meter i frå kai, hytte innanfor 100 m. Fleire hytter i området. Være forsiktig med sjenerande industri, men dagens bruk har liten negativ effekt.
Born og unge		Auka tungtrafikk vil potensielt ha negative effektar på tilknytte vegar og grender.
Teknisk infrastruktur		Straum i området, men ikkje vatn. Kapasitet straumnett?
Sosial infrastruktur		Ikkje relevant
Transportbehov/ trafikkmengd		FV4678, 473 ÅDT (13% lange køyretøy) Dårleg kollektivtilbod.
Næring og sysselsetjing		
Beredskap		8,1 km til brannstasjon
Risiko og sårbarheit - Tryggleik og beredskap		

Grunnforhold, kvikkleire	3,2	Deler av området i aktsemdsområde kvikkleireskred.
Erosjon		**Lausmasse ikkje kartlagd**
Rasfare	1,1	Ingen observasjonar
Flaumfare	1,2	Ved kraftig stormflo (200-års/1000-års) vil delar av området være utsett, særleg i eit framtidig klima.
Klima	1,1	Ingen kjent risiko
Trafikktryggleik	1,3	Innkøyrsle er oversikteleg, elles tidvis smal og uoversiktleg veg med 80 sone.
Forureining	1,3	Kjem an på type industri
Tørkesituasjonar, skog-/lyngbrann	1,3	Ingen spesiell risiko
Radon	2,1	Høg, men lite relevant for bruken
Samferdselsårer	2,2	Tungtrafikk i stor skala kan påverke trafikk på sjø og land.
Offentleg tenester/ beredskap	2,2	Avhengig av kva slags industri
Samlokalisering	1,1	Ingen annan industri i nærområdet
Storulykke, farleg stoff	1,3	Avhengig av industri
Andre risikoforhold		

4.3 R28 – «28/6 – Mælandsmoen bustadfelt», Jøsenfjorden



Årstal planvedtak	2001
Føremål	Bustad + offentleg formål og friluftsformål/landbruk
Status realisering	9 av 20 tomter som ikkje er bygd. 7 av dei er heller ikkje frådelt. Dei 2 austlegast områda for offentleg bebyggelse ikkje bygd på (uklart kvar som var formålet her) Dei urealiserte tomtene er eigd av Hjelmeland kommune
Ubebygd areal (planreserven)	13 daa av byggeformåla er ubebygd: 11 daa bustad og 2 daa offentleg formål
Markslag (ar5) for planreserven	Av planreserven på totalt 13 daa er det 2 daa fulldyrka og 11 daa skog
Status gjeldande kommuneplan	Detaljeringssone : Reguleringsplanen gjeld
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Planen er 25 år gammal rasterplan og delvis realisert. Det var kommunen som utarbeidde planen, og tomtearealet er kommunalt.

Planen er enkel i sin form, med lite føringar i føresegnene td ingen rekkefølgjekrav.

Tilrettelegging for bustadbygging i alle grender er i tråd med vedtatt arealstrategi. I dette tilfellet er tomtene byggeklare, då det er etablert infrastruktur. Her er òg realiseringa av planen kome langt, og reint planteknisk er planen ok, så ein ser det som hensiktsmessig å vidareføre planen.

Tilråding

Vidareføre planen.

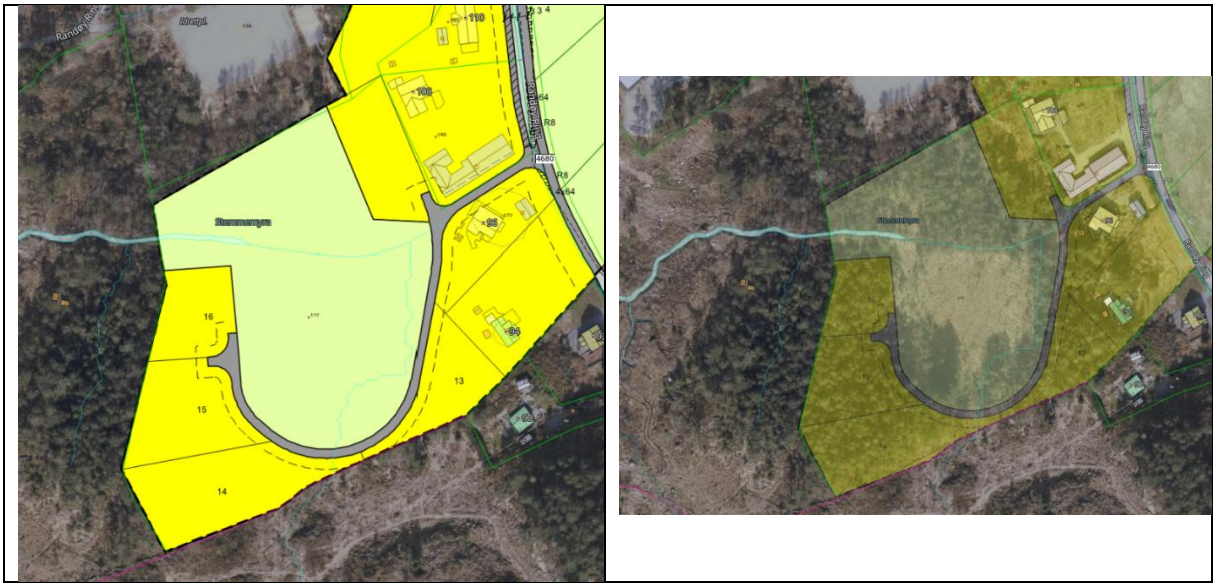
KU/ROS:

Tema	**Konsekvens**	**Forklaring/kommentar**
Miljø- og naturresursar		
Naturmangfald		**Ikkje naturkartlagd.** Naturskog etablert før 1940 nord-vest for utbygd område. Geologisk arv - Vadla
Naturresursar		Sand og Grus – Vadla, prioritert i KDP.
Jordbruk		Fulldyrka jord på området og sør for.
Skogbruk		Lauv og barskog av varierande bonitet

100-metersbeltet		Ikkje relevant
Kulturminne, kulturlandskap og kulturmiljø		Ingen observasjonar
Friluftsliv og nærmiljø		Lokalt merka tursti Åsen og Tysdal i området nord for bustadfeltet. Ingen kjend konflikt.
Vasskvalitet og vassmiljø		Bekk renn gjennom området i nord, men vidare utbygging av ledige tomter ikkje påverka i særleg grad. Langt frå elva Ulla.
Forureining og klimagass		Ingen kjent konsekvens
Tettstadsutvikling		Bustadfeltet ligg langt frå kommunesenteret Hjelmeland, ca 20 km + ferje
Bumiljø og folkehelse		Ikkje universelt utforma. Nærleik til natur/friluftsliv. Etablert bumiljø i feltet. Solforhold?
Born og unge		Gamle skulen/barnehagen. Usikker på kva som finst av tilbod her i dag. Langt og avhengig av motorisert transport til fritidstilbod andre plassar som Hjelmeland.
Teknisk infrastruktur		Offentleg VVA og straum er etablert.
Sosial infrastruktur		20,7 km til Nesvik ferjekai – ferjetur – 1,4 km til legekontor/omsorgssenter Hjelmeland. Bil/buss transport ca 20 km til barnehage og skule i Erfjord eller bil/buss/ferje ca 20 km til barnehage, barne & ungdomskule og idrettsanlegg på Hjelmeland. Kort avstand til gamle skulen. God kapasitet barnehage og skule
Transportbehov/ trafikkmengd		Fylkesveg m/ ca. 265 ÅDT (8 % lange køyretøy). Ingen kollektivtransport. Ca. 1 km til daglegvarebutikk Vadla langs kommunal veg.
Næring og sysselsetjing		
Beredskap		Lokal brannberedskap i Jøsenfjorden.
Risiko og sårbarheit – Tryggleik og beredskap		
Grunnforhold, kvikkleire	2,3	Aktsemdsområde kvikkleire, men synleg berg fleire plassar i området.

Erosjon		**Ikkje kartlagd**
Rasfare	1,1	Ingen aktsemdsområder.
Flaumfare	3,1	Ein bekk gjennom området i nord . Allereie etablert infrastruktur/veg her. Langt frå større vassdrag. Ikkje registrert
Klima	1,1	Ingen spesiell risiko
Trafikktryggleik	1,3	Smal veg med 60 sone, oversikteleg ned mot sjøen. Ingen gangfelt. Relativt lite trafikkert.
Forureining	1,1	Ingen spesiell risiko
Tørkesituasjonar, skog-/lyngbrann	1,3	Ingen spesiell risiko
Radon	2,2	Delar av området har høg aktsemdsgrad
Samferdselsårer	1,1	Ingen spesiell påverknad
Offentleg tenester/ beredskap	1,1	Ingen spesiell påverknad
Samlokalisering	1,2	Litt høgare risiko ved brann i bustadfelt
Storulykke, farleg stoff		
Andre risikoforhold		

4.4 R 114 – 1/11 Øye bustadfelt - delområde sørvest, Randøy



Årstal planvedtak	2010
Føremål	Bustadformål: 5 ubebygde bustadtomter med tilkomstveg + landbruk (myra)
Status realisering	Dette er del av ein større reguleringsplan for Øye bustadfelt. Nordaustre del av planområdet er ferdig utbygd med 10 tomter. I denne austre del er det òg nokre eldre bebygde bustadtomter langsmed vegen. Planvaskvurderinga gjeld dei 5 ubebygde tomtene rundt Stemmemyra.
Areal til byggeføremål i plan /planreserve	Snautt 10 daa
Markslag ubebygd areal (planreserven)	Skog høg bonitet
Status gjeldande kommuneplan	Bustadformål med detaljeringssone reguleringsplan gjeld.
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

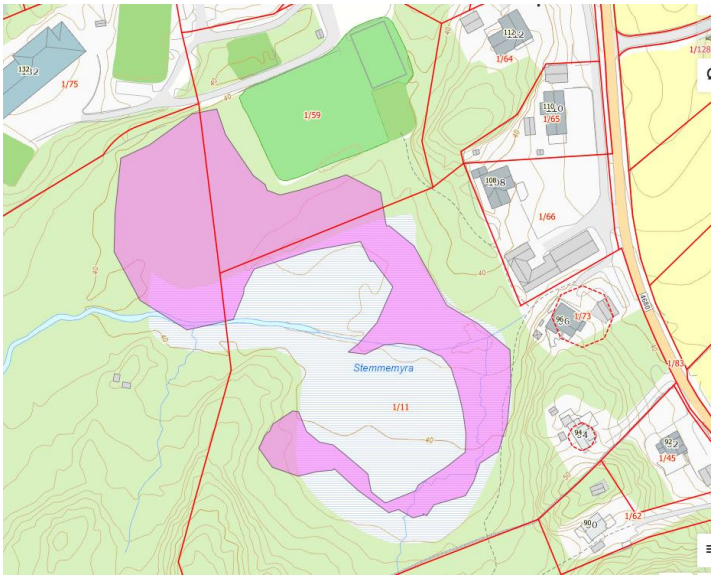
Planområdet på vestsida har vore under utvikling/utbygging sidan planen blei vedtatt for 16 år sidan, og det blei gitt byggeløyve på siste bustadtomt der nå i sommar 26. To av tomtene på vestsida er òg seld ut (1/139 og 140) men ikkje bebygd.

Planen er akkurat litt eldre enn 15 år, så av den grunn på lista over planar som skal vurderast, men den er langt på veg realisert, og for så vidt òg under realisering. Difor litt i grenseland i forhold til planvaskvurdering.

Grunneigar på dette siste delområdet i vest ønskjer nå å realisere desse fem siste ubebygde tomtene, og ønskjer å selje arealet til utbyggjar/utviklar.

Det er for så vidt ein naturleg utbyggingsretning, ettersom det ligg ei tomterekke langsmed fylkesvegen frå før; og det er betre å utvide areal som alt er bebygd enn å opne opp nye urørte areal. Det er kort veg til butikk og grendahus, og det er allereie etablert eit bumiljø i Øye/Ølesund-området.

Årsaken til at planen likevel er med i planvask-dokumentet nå er pga kartlagd naturverdi tett på tomtene/i det regulerte delfeltet som enda ikkje er utbygd, sjå utsnitt avgrensing under:



Sjølve Stemmyra er regulert til landbruk, og ligg midt inne mellom desse tomtene. NiN-kartlegginga viser flaummyr, myrkant og myrskogsmark, med lav kvalitet. I følgje tilstandsvurderinga ber skogen preg av ein del grøfteinngrep og består hovudsakleg av yngre produksjonsskog som gir ein dårleg tilstand.

Ein vurderer det som at naturkvaliteten ikkje blir vesentleg svekka av tomteutbygginga, då tomtene ligg i skråningane ovanfor myra dels på fast fjell.

Tilråding

Vidareføre reguleringsplanen

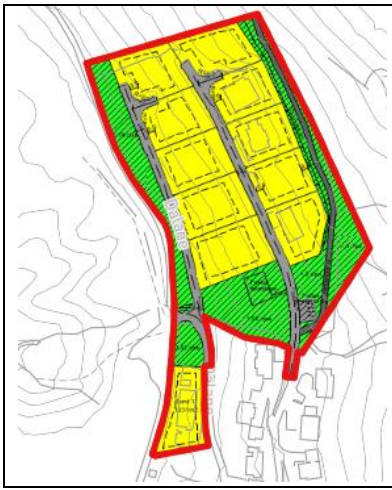
KU/ROS:

Tema	Konsekvens	Forklaring/kommentar
Miljø- og naturresursar		
Naturmangfald		Naturtype: Flommyr, myrkant og myrskogmark. Naturtypeområdet ligg i hovudsak i areal avsett til jord- og

		skogbruk, kun mindre område er i konflikt med utbyggingsareal. Ask (EN), ligg i jord- og skogbruksområde i reguleringsplanen.
Naturresursar		Jakt
Jordbruk		
Skogbruk		Barskog
100-metersbeltet		
Kulturminne, kulturlandskap og kulturmiljø		Ingen registreringar
Friluftsliv og nærmiljø		
Vasskvalitet og vassmiljø		Del av planområdet er myr, kan truleg byggast utan større påverknad.
Forureining og klimagass		Gul støysone langs veg.
Tettstadsutvikling		Ligg i tilknyting til eksisterande bustadområde.
Bumiljø og folkehelse		Nært tidl. Randøy skule med idrettsanlegg om samlingsplass.
Born og unge		Krev køyring til dei fleste aktivitetar. Nærleik til leikeområde og idrettsplass med ma fotballbane.
Teknisk infrastruktur		
Sosial infrastruktur		7,5 km til skule og barnehage på Hjelmeland. Nærbutikk på Ølesund.
Transportbehov/ trafikkmengd		Utbygginga gjev ei relativt liten auke i ÅDT. Lite kollektivtilbod ut over skulebuss, er stort sett avhengig av bil.
Næring og sysselsetjing		
Beredskap		6 km til brannstasjon på Hjelmeland.
Risiko og sårbarheit - Tryggleik og beredskap		
	Risiko/konsekvens	
Grunnforhold, kvikkleire	2,3	I aktsemdkart for kvikkleire
Erosjon	1,1	Ingen særskild risiko

Rasfare	1,1	Ingen faresoner
Flaumfare	2,2	Flaumfare for del av området
Klima	1,1	Ingen særskild risiko
Trafikktryggleik	3,2	Uoversiktleg og smal veg, men låg fart.
Forureining	1,1	Ingen særskild risiko
Tørkesituasjonar, skog-/lyngbrann	1,3	Ingen særskild risiko
Radon	2,2	Høg
Samferdselsårer	1,1	Ingen særskild risiko
Offentleg tenester/ beredskap	1,1	Ingen særskild risiko
Samlokalisering		
Storulykke, farleg stoff		
Andre risikoforhold		

4.5 R129 – «106/2 – Dalane II», Årdal





Årstal planvedtak	2009
Føremål	Bustadar
Status realisering	Delvis realisert: 5 av 11 tomter bygd, men alle tomter er frådelt
Ubebygd areal (planreserven)	6 daa innafor regulert bustadområde er ubygd
Markslag (ar5) for planreserven	Alt ubygd areal i planreserven (6 daa) ligg som open fastmark
Status gjeldande kommuneplan	Reguleringsplan gjeld. Temakart Snøras, Jord-og flomskred (for mindre del av planen)
Tidlegare KU/ROS	ROS til reguleringsplan v/ KonSul AS i 2009 med rekkefølgjekrav om avbøtande tiltak

Vurdering

Planen er 17 år gammal. Alle tomtene er delt frå, tre hus bygd og det er etablert teknisk infrastruktur VVA, og realiseringa er dermed godt i gang. Planen er ei vidareføring av eksisterande bustader i Dalane. Bustadformål er prioritert i arealstrategien. Det er betre å bygge vidare på de påbegynte området enn å opne opp nye, urørte areal.

Tilråding
Oppretthalde planen

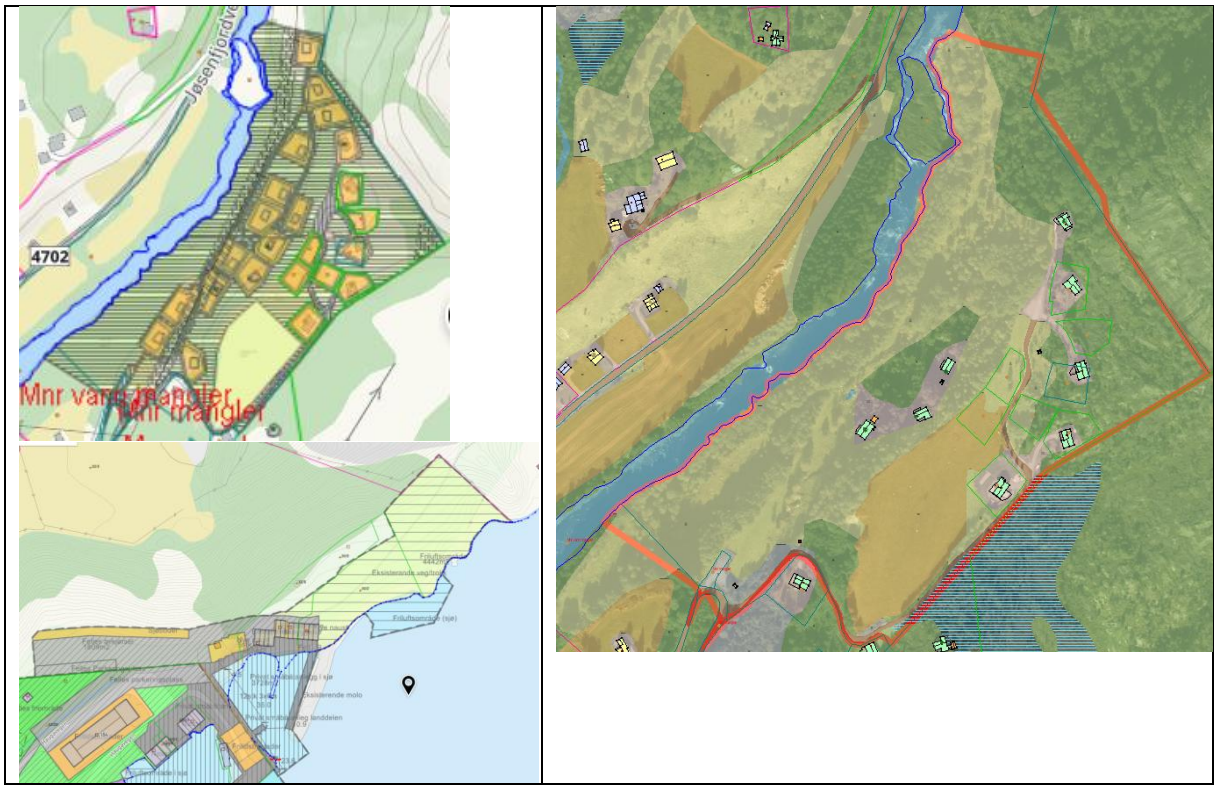
KU/ROS

Tema	Konsekvens	Forklaring/kommentar
Miljø- og naturresursar		
Naturmangfald		**Ikkje kartlagd**. Frå 2012 er det kartlagd naturbeitemark nord-aust for området.
Naturresursar		Ca. halve området ligg innanfor Årdal – sand og grus (usikker avgrensing)
Jordbruk		Fulldyrka mark vest for området.

Skogbruk		Open fastmark på store delar av området
100-metersbeltet		Ikkje relevant
Kulturminne, kulturlandskap og kulturmiljø		Ingen observasjonar
Landskap		Området ligg midt i lia og stikk ikkje særleg ut. Med tanke på at det er ein forlenging av Dalane 1, samt skog i og rundt området vil det ikkje ha særleg negativ konsekvens. Forutsett at utbygging følg arkitektonisk stil i området.
Friluftsliv og nærmiljø		Vegen på nedsida ledar opp til Eventyrskogen og Kaldavatnet turområde.
Vasskvalitet og vassmiljø		Bekk sør i området som ledar ut i Riskadalsvatnet som har moderat økologisk tilstand og dårleg kjemisk tilstand.
Forureining og klimagass		Ingen observasjonar
Tettstadsutvikling		2,3 km frå kyrkja og skulen. Bidrar til meir fragmentering av «tettstaden» Årdal. Sett i isolasjon av det tidlegare feltet er det ein naturleg utviding.
Bumiljø og folkehelse		Ikkje universelt utforma. Nærleik til natur/friluftsliv.
Born og unge		2,3 km til skulen og arenaer for leik og idrett. Ikkje gangfelt og smal veg, men 50 sone og oversikteleg. Natur og friluftsliv.
Teknisk infrastruktur		VVA og straum.
Sosial infrastruktur		2,3 km til skule, omsorgssenter, kyrkje og idrettsanlegg. 20,7 km til legekontor og omsorgssenter Hjelmeland. 20,1 km til ungdomskule og idrettsanlegg Hjelmeland.
Transportbehov/ trafikkmengd		FV4672 m/ 600 ÅDT (8% lange køyretøy). 2,9 km til Årdalstunet med dagligvare. Relativt bra kollektivtilbod frå Årdal skule, men 2,1 km gonge frå området.
Næring og sysselsetjing		
Beredskap		Brannstasjon i Årdal
Risiko og sårbarheit - Tryggleik og beredskap		
Grunnforhold, kvikkleire	1,3	Aktsemdsområde kvikkleire vest for området
Erosjon		**Ikkje kartlagd**
Rasfare	2,3	Aktsemdsområde jord- og flaumskred og snøskred på området.
Flaumfare	1,3	Flaumfare langs bekk sør i området
Klima	1,1	Ingen spesiell risiko
Trafikktryggleik	1,3	Smal veg utan fortau, men 50 sone og oversikteleg. Relativt lite tungtrafikk og 600 ÅDT.
Forureining	1,2	Forureining av bekk vil kunne ha negativ konsekvens for Riskadalsvatnet.
Tørkesituasjonar, skog-/lyngbrann	1,1	Ingen spesiell risiko

Radon	2,2	Høg aktsemdsgrad radon
Samferdselsårer	1,1	Ingen spesiell påverking
Offentleg tenester/ beredskap	1,1	Ingen spesiell påverking
Samlokalisering	1,2	Litt høgare risiko ved brann i bustadfelt
Storulykke, farleg stoff		Ikkje relevant
Andre risikoforhold		

4.6 R121 – «32/3 Skorpemyr-Haugavika, Jøsenfjorden»



Årstal planvedtak	2008
Føremål	Fritidsbustadar, hamn
Status realisering	Delvis realisert: 8 av 23 hytter bygd + fire frådelte tomter som ikkje er bebygd. Teknisk infrastruktur er etablert på deler av feltet + felles småbåthamn utbygd.
Ubebygd areal (planreserven)	17 daa av regulert fritidsbustad er ikkje bygd Båthamn er utbygd
Markslag (ar5) for planreserven	Av planreserven til fritidsbustad er 1 daa fulldyrka, 9 daa innmarksbeite og 8 daa skog

Status gjeldande kommuneplan	Byggeområde fritidsbustad og felles småbåthamn med detljaringssone : Reguleringsplanen gjeld. Temakart snøras og steinsprang (for deler av området)
Tidlegare KU/ROS	Ja, utført ROS ved regulering v/Multiconsult, med avbøtande tiltak ift skred/isslepp for nordlegaste hyttene

Vurdering

Området vurderast til å vere under utbygging. Det er etablert teknisk infrastruktur VVA og felles småbåthamn. Planteknisk er planen ok.

Tilråding

Vidareføre planen

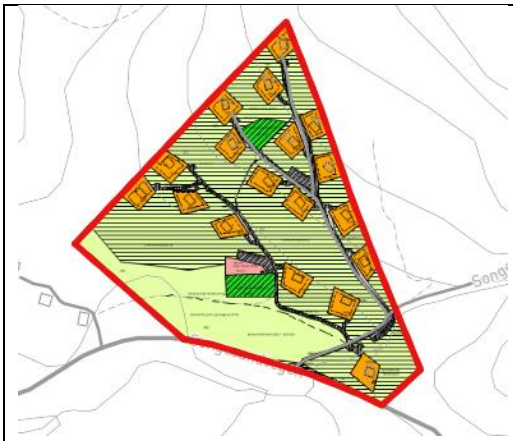
KU/ROS:

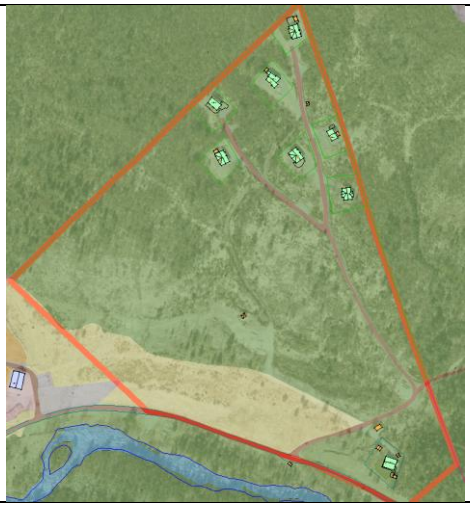
Tema	Konsekvens	Forklaring/kommentar
Miljø- og naturresursar		
Naturmangfald		**Ikkje kartlagd.** Delar av området har naturskog etablert før 1940, men i hovudsak ikkje der det er lagt opp til utbygging. Funn av raudlista art. Naturskog etablert før 1940 ved sjøen, men tvilsam. Hummar fredingsområde ved hamn. Geologisk arv – Vadla.
Naturresursar		Hauga – Sand og pukk ved sjøen
Jordbruk		Fulldyrka jord på ei av dei fråskilde tomtene.
Skogbruk		Lauvskog av varierande bonitet.
100-metersbeltet		Ikkje relevant hytter, men andre del av planen ligg alt innanfor.
Kulturminne, kulturlandskap og kulturmiljø		Automatisk freda kulturminne, tatt omsyn til i plan. Førre m/ Førrejuvet – regionalt viktig landskap (sjøen)
Landskap		Ikkje pregande for landskapet. Liten konsekvens.
Friluftsliv og nærmiljø		Ingen kjente konfliktar.

Vasskvalitet og vassmiljø		Stor myr aust for området.
Forureining og klimagass		Ingen spesiell påverknad. Forutsett at myr ikkje vært utbygd.
Tettstadsutvikling		Ikkje relevant
Bumiljø og folkehelse		Ikkje universelt utforma. Natur og friluftsliv.
Born og unge		Natur og leik.
Teknisk infrastruktur		Teknisk infrastruktur etablert på delar av området.
Sosial infrastruktur		Ikkje relevant.
Transportbehov/ trafikkmengd		Fylkesveg m/ ca. 265 ÅDT (8 % lange køyretøy). 1,8 km til hamn.
Næring og sysselsetjing		Ikkje relevant.
Beredskap		Brannstasjon i Jøsenfjorden.
Risiko og sårbarheit - Tryggleik og beredskap		
Grunnforhold, kvikkleire	2,3	Aktsemdsområde store delar av planområdet.
Erosjon		**Ikkje kartlagd.**
Rasfare	2,3	Nordlege del er spesielt utsett. Aktsemdsområde steinsprang, snøskred og jord- og flaumskred.
Flaumfare	1,1	Ingen spesiell risiko.
Klima	1,1	Ingen spesiell risiko.
Trafikktryggleik	1,3	Smale og svingete vegar, men relativt lite trafikk.
Forureining	1,1	Ingen spesiell risiko.
Tørkesituasjonar, skog-/lyngbrann	1,3	Ingen spesiell risiko.
Radon	2,2	Høg aktsemdsgrad på del av området, resten moderat til låg.
Samferdselsårer	1,1	Ingen spesiell risiko
Offentleg tenester/ beredskap	1,1	Ingen spesiell risiko

Samlokalisering	1,1	Ingen spesiell risiko
Storulykke, farleg stoff		Ikkje relevant.
Andre risikoforhold		

4.7 R119 – «129/4 – Leitet», Årdal





Årstal planvedtak	2008
Føremål	Fritidsbustadar
Status realisering	Delvis realisert – 8 av 18 tomter bygd
Ubebygd areal (planreserven)	11 daa regulert fritisbustad som ikkje er bygd
Markslag (ar5) for planreserven	skog
Status gjeldande kommuneplan	Byggeområde fritidsbustad med detaljeringssone: Reguleringsplanen gjeld. Aktsemdsone jord/flaumskred, snøras
Tidlegare KU/ROS	Enkel ROS/sjekkliste v/regulering v/Profil AS. Ikkje avdekka risiko, ingen avbøtande tiltak i plan

Vurdering

Området vurderast til å vere under utbygging. Det er etablert teknisk infrastruktur VVA. Planteknisk er planen ok.

Tilråding

Vidareføre planen

Tema	Konsekvens	Forklaring/kommentar

Miljø- og naturresursar		
Naturmangfald		**Ikkje kartlagd.** Geologisk arv – Sandvatn - Leitet
Naturresursar		Storvilt
Jordbruk		
Skogbruk		Hovudsakeleg lauvskog av høg og særs høg bonitet.
100-metersbeltet		Ikkje relevant
Kulturminne, kulturlandskap og kulturmiljø		Ingen observasjonar
Landskap		Litt usikker her
Friluftsliv og nærmiljø		Lyngsheia aust for området.
Vasskvalitet og vassmiljø		Ullestadåna sør for området med dårleg økologisk tilstand.
Forureining og klimagass		Ingen spesiell konsekvens
Tettstadsutvikling		Ikkje relevant
Bumiljø og folkehelse		Ikkje universelt utforma. Natur og friluftsliv
Born og unge		Natur og leik
Teknisk infrastruktur		vatn og straum.
Sosial infrastruktur		Ikkje relevant.
Transportbehov/ trafikkmengd		FV4668 m/200 ÅDT (10% lange køyetøy)
Næring og sysselsetjing		Ikkje relevant.
Beredskap		Brannstasjon i Årdal.
Risiko og sårbarheit - Tryggleik og beredskap		
Grunnforhold, kvikkleire	1,1	Utføre aktsemdsområde
Erosjon		**Ikkje kartlagd lausmasse.**
Rasfare	2,3	Aktsemdsområde snøskred over en god del av området, jord- og flaumskred i nedre del av feltet langs elv/bekk.

Flaumfare	3,1	Aktsemdsområde flaum i nedre del langs bekk/elv. Ingen spesiell risiko for større skadar.
Klima	1,1	Ingen spesiell risiko
Trafikktryggleik	1,3	Veldig smal og svingete veg, men relativt lite trafikk.
Forureining	1,1	Ingen spesiell risiko.
Tørkesituasjonar, skog-/lyngbrann	1,3	Ingen spesiell risiko.
Radon	2,2	Høg aktsemdsgrad radon
Samferdselsårer	1,1	Ingen spesiell risiko
Offentleg tenester/ beredskap	1,1	Ingen spesiell risiko
Samlokalisering	1,1	Ikkje spesiell risiko
Storulykke, farleg stoff		Ikkje relevant
Andre risikoforhold		

4.8 R122 – «32/29 – Haugevika, Jøsenfjorden»





Årstal planvedtak	2008
Føremål	Fritidsbustadar/næringsområde og småbåthamn
Status realisering	Området var bebygd når det blei regulert, men nye tiltak som planen la opp til : fritidsbustader på molo, ombygging fritidsleilegheiter i hovudbygg og næringsområdet er urealisert. Det er gitt midlertidig dispensasjon (til nov 25) for å bruke parkeringsarealet for etablerings av oppstillingsplass bubil 8 stk.
Ubebygd areal (planreserven)	0. (Området er allereie bebygd)

Markslag (ar5) for planreserven	0 – området ligg som bebygd i markslag
Status gjeldande kommuneplan	Byggeformål er grovtolka, Reguleringsplan gjeld, lagt inn byggegrenser
Tidlegare KU/ROS	ROS til reguleringsplan 2007.

Vurdering

Området er allereie bebygd. Det er gitt disp til bubilparkering, men dette er utgått. Det er gitt bruksendring for bygningen til fritidsbustad i samsvar med reguleringsplanen.

Tilråding

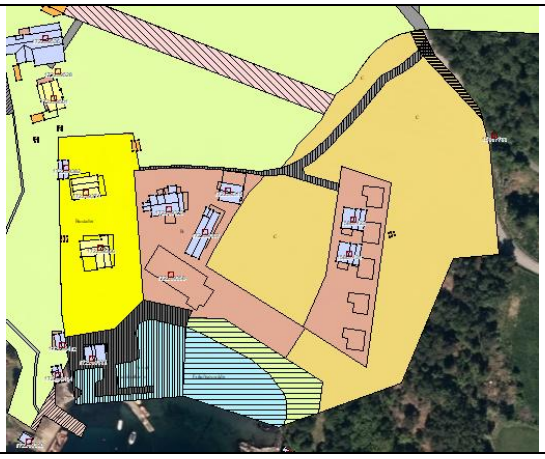
Oppretthalde planen

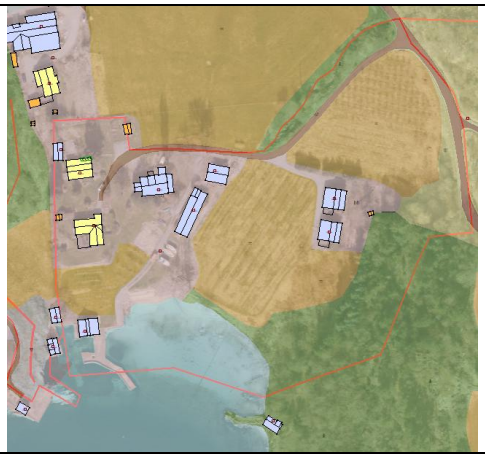
KU/ROS: Korleis skal denne vurderast?

Tema	**Konsekvens**	**Forklaring/kommentar**
Miljø- og naturresursar		
Naturmangfald		**Ikkje kartlagd**. Naturskog etablert før 1940 nord i området, men tvilsamt då det er i sandtaket. Geologisk arv – Vadla
Naturresursar		Hauga – sand og grus
Jordbruk		
Skogbruk		
100-metersbeltet		Heile området er i 100m beltet
Kulturminne, kulturlandskap og kulturmiljø		Ingen registreringar
Friluftsliv og nærmiljø		
Vasskvalitet og vassmiljø		
Forureining og klimagass		
Tettstadsutvikling		
Bumiljø og folkehelse		

Born og unge		
Teknisk infrastruktur		Avløp må oppgraderast dersom området skal utviklast.
Sosial infrastruktur		
Transportbehov/ trafikkmengd		Tilkomstveg må vurderast ved utvida bruk.
Næring og sysselsetjing		
Beredskap		
Risiko og sårbarheit - Tryggleik og beredskap		
Grunnforhold, kvikkleire	2,3	Aktsemdområde for kvikkleire
Erosjon	1,1	Ingen særskild risiko
Rasfare	2,3	Aktsemdområde for snøskred og steinsprang
Flaumfare	2,2	Stormflo
Klima	2,2	Eksponert for vind
Trafikktryggleik	2,2	Smal tilkomstveg, men låg risiko så lenge bruken er relativt låg.
Forureining	1,1	Ingen registreringar eller særskild riisko
Tørkesituasjonar, skog-/lyngbrann		Ingen særskild risiko. Stort sett harde flater og grus rundt.
Radon	1,1	Moderat til låg risiko
Samferdselsårer	1,1	Ingen særskild risiko
Offentleg tenester/ beredskap	1,1	
Samlokalisering		
Storulykke, farleg stoff		
Andre risikoforhold		

4.9 R22 – «13/4 – Søre Knutsvik, Jøsneset»





Årstal planvedtak	2001
Føremål	Reiseliv
Status realisering	Delvis realisert
Ubebygd areal (planreserven)	Ca 8,5 daa
Markslag (ar5) for planreserven	Ca 2 daa fulldyrka ligg innafor byggeområde 1 og 2 (gult og rødt). Ca 6,5 daa fulldyrka ligg innafor område C (lysebrunt- turistanlegg)
Status gjeldande kommuneplan	Reguleringsplan gjeld.
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Reiseliv er i tråd med arealstrategien i samfunnsdelen

Tilråding

Oppretthalde planen

KU/ROS:

Tema	**Konsekvens**	**Forklaring/kommentar**
Miljø- og naturresursar		
Naturmangfald		**Ikkje kartlagd.** Slåttemark av viktig verdi kartlagd i 2007 rett vest for bustadfelt. Observasjon av raudlista fuglar. Ålegras i vika.
Naturresursar		Ingen kjente verdiar
Jordbruk		Store delar av ubygd areal er fulldyrka mark.
Skogbruk		Lauvskog av varierande bonitet.

100-metersbeltet	??	Store delar av området innanfor 100m beltet. Vidare utbygging av hytter ned mot sjøen, kan få negative konsekvensar på bruk av strand og strandsona. Litt usikker på denne, er stranda privat? Er tilgang til stranda frå utmark frå austsida, men er dette aktuelt? Frå vestsida er tilgangen meir tvilsam, då den er over fulldyrka mark.
Kulturminne, kulturlandskap og kulturmiljø		Fleire SEFRAK-bygg i området vest for feltet
Landskap		Neset vest for området er utbygga og er meir synleg i landskapet, vil ha liten negativ konsekvens dersom føresegna vert følgt.
Friluftsliv og nærmiljø		Båtliv og turområde i området rundt. Ingen spesielle konfliktar.
Vasskvalitet og vassmiljø		Bekk vest for innkøyrsle, som går i røyr under området? Liten konsekvens?
Forureining og klimagass		Ingen kjent konsekvens.
Tettstadsutvikling		Ikkje relevant.
Bumiljø og folkehelse		Ikkje universelt utforma Sjø og natur
Born og unge		Sjø og natur
Teknisk infrastruktur		Vatn og straum, jf. føresegn.
Sosial infrastruktur		Ikkje relevant. (for utleigehyttebygginga)
Transportbehov/ trafikkmengd		FV4700 m/240 ÅDT (7% lange køyretøy)
Næring og sysselsetjing		Ikkje relevant.
Beredskap		Brannstasjon Jøsneset
Risiko og sårbarheit - Tryggleik og beredskap		
Grunnforhold, kvikkleire	2,3	Aktsemdsområde kvikkleire
Erosjon		**Ikkje kartlagd lausmasse**
Rasfare	2,3	Jord- og flaumskred og snøskreds aktsemdsområde.
Flaumfare	3,1	Flaumfare langs bekk/elv på område.

Klima	1,1	Ingen spesiell risiko
Trafikktryggleik	1,3	Smal og tidvis uoversiktleg veg, men lite trafikkert.
Forureining	1,1	Ingen spesiell risiko
Tørkesituasjonar, skog-/lyngbrann	1,3	Ingen spesiell risiko
Radon	2,2	Høg aktsemdsgrad radon
Samferdselsårer	1,1	Ingen spesiell risiko
Offentleg tenester/ beredskap	1,1	Ingen spesiell risiko
Samlokalisering	1,2	Ingen spesiell risiko, landbruk og bustad/fritidsbustad.
Storulykke, farleg stoff		Ikkje relevant
Andre risikoforhold		

4.10 R48 – «63/2 – Pundsnes», Hjelmeland





Årstal planvedtak	2004
Føremål	Bustadar og felles småbåthamn
Status realisering	Delvis realisert – 4 av 12 tomter bygd. Småbåthamna er ikkje realisert (Sist aktivitet 2013 B9)
Ubebygd areal (planreserven)	Ca 11 daa
Markslag (ar5) for planreserven	10 daa fulldyrka mark og 2 daa beite
Status gjeldande kommuneplan	Bustadformål , friområde og småbåthamn. Detaljeringssone: reguleringplan gjeld.
Tidlegare KU/ROS	Nei

Vurdering

Byggeområdet er ei naturleg utviding av eksisterande bustadfelt på Puntsnes, men framtidige bustadtomter er lagt på fulldyrka jord, og såleis i strid med nasjonale føringar/eigen arealstrategi. Tomtene ligg òg nært RV13, kan vere ulemper ift støy. Enkelte tomter kan vere vanskeleg å realisere pga plassering byggegrense (B8), og manglande sikring av regulert tilkomst (B3 og B4). I enkelte deler av planområdet er det ikkje samsvar mellom plan og situasjon.
Men bustadformål er prioritert tema i kommuneplanen, og ein treng bustadtomter nær Hjelmeland sentrum. Fem av tomtene kan la seg realisere relativt enkelt.

Tilråding

Vidareføre planen

KU/ROS:

Tema	**Konsekvens**	**Forklaring/kommentar**
Miljø- og naturresursar		
Naturmangfald		**Ikkje kartlagd.**
Naturresursar		Ingen observasjonar.
Jordbruk		Stor del av området er på fulldyrka jord.
Skogbruk		Lauvskog av varierande bonitet.
100-metersbeltet		God del av området er i 100m beltet, inkl. **småbåthamn**.
Kulturminne, kulturlandskap og kulturmiljø		Ingen observasjonar. Regionalt viktig landskap - Hjelmelandsvågen
Landskap		Dei mest synlege bustadane nede ved sjøen er allereie utbygd. Feltet på dyrkamark er mindre pregande, og blir ei utviding av byggefeltet. Relativt liten konsekvens ved vidare utbygging.
Friluftsliv og nærmiljø		Svært viktig friluftsområde – Sande rett aust for område. Utbygging av småbåthamn kan ha negative konsekvensar.
Vasskvalitet og vassmiljø		Felles avløp utføre Sandebukta.
Forureining og klimagass		Støy frå RV.
Tettstadsutvikling		Utviding og av Puntsnes. Nære butikk og gangavstand til borne og ungdomskule, samtidig i utkanten av det som reknast som sentrumsområde for Hjelmeland.

Bumiljø og folkehelse		Ikkje universelt utforma. Støy frå veg? Nære skule og idrettsanlegg, samt Sande. Etablert bustadmiljø. Solfattig på delar av området?
Born og unge		Gangavstand skule og idrettsanlegg. Manglar overgangsfelt, men elles fortau til sosialisering og leik.
Teknisk infrastruktur		Vatn og straum.
Sosial infrastruktur		Nær barnehage, barneskule, ungdomskule, legekontor og omsorgssenter.
Transportbehov/ trafikkmengd		RV13 m/2000 ÅDT (11% lange køyretøy). Busstopp rett ved og relativt godt tilbod. Kort avstand til butikk og tilbod.
Næring og sysselsetjing		Ikkje relevant.
Beredskap		Brannstasjon rett ved, ambulanse Hjelmeland og legekontor.
Risiko og sårbarheit - Tryggleik og beredskap		
Grunnforhold, kvikkleire	2,3	Aktsemdsområde kvikkleire på heile området
Erosjon		**Ikkje kartlagd lausmasse**
Rasfare	1,1	Ingen aktsemdsområde
Flaumfare	3,1	Stormflo molo? Ingen spesiell risiko
Klima	1,1	Ingen spesiell risiko
Trafikktryggleik	2,3	Overgang over RV har ikkje gangfelt og har relativt mykje trafikk. Med tanke på mengde trafikk og ferjekø (særleg på sommaren), sett i samanheng med framtidig og eksisterande bygningsmasse vert sannsyn for ei ulykke her vurdert til 2. Tenker spesielt på risikoen til barn og unge i vurderinga.
Forureining	1,1	Ingen spesiell risiko
Tørkesituasjonar, skog-/lyngbrann	1,3	Ingen spesiell risiko
Radon	2,2	Høg aktsemdsgrad radon
Samferdselsårer	1,1	Ingen spesiell risiko

Offentleg tenester/ beredskap	1,1	Ingen spesiell risiko
Samlokalisering	1,2	Utviding av byggefelt, relativt tett bebyggelse.
Storulykke, farleg stoff		Ikkje relevant.
Andre risikoforhold		

5 Oversikt planar tilrådd å oppheve -heilt eller delvis

Planid/ namn	**Hovudføremål**	**Utgår**	**Byggeområde som utgår**	**Vidare forvaltning**
R3 Dalen	Fritidsbustad	4 tomter	3,5 daa fritid	
R4 Ølesund hytter	Utleigehytter og bustad	2 tomter for utleigehytter	1 daa fritid	
R8 Breivik	Småbåthamn mm			
R21 Knutsvik	Fritidsbustad, småbåthamn mm			
R23 Jøsneset skule	Offentlig føremål, skule			
R24 Ytre Eiane	Fritidsbustad	11 tomter		
R25 Nesvik	Ulike byggeformål			
R30 Litlevik	Fritidsbustad	3 tomter	3 daa fritid	
R31 Tøtlandsvika	Småbåthamn mm			
R35 Bjødnabu	Fritidbustad	4 tomter	29 daa fritid	
R36 Gåsavatnet	Fritidsbustad			
R49 Askvika – Hundsnes	Bustad	7 tomter	12 daa bustad	
R52 Askvikholmen	Fritidsbustad	1 hytte	0,74 daa fritid	
R54 Viganeset industri Sør	Næring			Vidareførast i kommuneplanen med krav om ny plan
R55 Viganeset industri Nord	Næring			Vidareførast i kommuneplanen med krav om ny plan
R57 Barnevik	Fritidsbustad	6 tomter	10 daa	

R62 Midtre Fister	Fritidsbustad			
R84 Børøy aust	Fritidsbustad	1 tomt	2 daa	
R87 Grimsneset	Fritidsbustad			
R95 Årdal skule	Tenesteyting			Vidareførast i kommuneplanen med krav om ny plan
R128 Storaneset	Fritidsbustad	10 tomter	11 daa	
R101 Kaltveits utmark	Fritidsbustad	10 tomter		
R106 Nessa	Fritidsbustad	2 tomter	1,4 daa	
R117 Soppeland	Råstoffutvinning			Vidareførast i kommuneplanen med krav om ny plan
R133 Bastbergeneset	Utkikkspunkt v RV 13		0,3 daa	
R126 Melandsmoen/Vadla	Fritidsbustad/ industri og småbåthamn	20 tomter + 50 småbåtplassar	25 daa fritid, 7 daa industri	
R134 Nessavatnet	Fritidsbustad	54 tomter + småbåthamn	44 daa	
R136 Hjelmeland panorama	Bustad	50 bueiningar + småbåthamn	14 daa	
R147 Gullbergvika	Bustad	30 bueiningar	35 daa	
R153 Sæbø – Flåtene	Bustad		72 daa	Delområde R188 Sæbø vidareførast med plankrav og rom for inntil 15 bustadar.
R43 Prestagarden 2	Bustad	14 tomter	11 daa	Kun del av planen som opphevast
R47 Sande	Forretning, reiseliv mm			Søndre del av planen vidareførast i kommuneplanen med krav om ny plan

Totalt sett:

129 framtidige hyttetomter og 101 bustadtomter utgår av planane.

Totalt 284 daa utbyggingsareal blir frigjort til LNF

6 Liste - Reguleringsplanar som ikkje er planvaska

Planar som er eldre enn 15 år, men som er definert som ferdig realisert har ikkje vore planvaska og er føreslått vidareført. Dette gjeld følgjande 62 planar:

nr	Plan id	Plannamn	føremål	realisert	Vedtaks-dato
1	R41	Prestegarden 1	bustad	realisert	1977
2	R43	59/ Prestegarden II	bustad	realisert, kplan overstyrer i sør	1979
3	R104	Svadberg industriområde	industri	Realisert Kun eit restområde av gml industriplan	1986
4	R60	74 - Fister skule	Offentleg skule	realisert	1989
5	R92	Mælslia	bustad	realisert, men to ledige tomter. Mindre endring 2012	1990
6	R38	Åno Svarteberget	Bustad	realisert. Delvis erstatta av R179	1991
7	R79	Børøy	Hytter	Realisert. Planendring 2017. Store avvik	1991
8	R44	59 Elveosen Nøkling	bustad	realisert. Kplan overstyrer delvis. Deler av plan erstatta av nye planar	1992
9	R46	Nøkling-Sande, Hjelmeland	bustad og reiseliv	realisert. Kplan overstyrer delvis. Avvik i plan	1992
10	R69	Kjelevika	badeplass	realisert	1993
11	R97	105/12 RV13 - Austigard	bustad/RV13	realisert	1993
12	R80	Børøy p-plass	parkering	realisert	1993
13	R83	Lauvholmen, Børøy	hytter	realisert	1995
14	R103	Grimslia	Hytter	realisert, (5 hytter) men store avvik	1995
15	R39	Nordbygda, Hjelmeland	bustad	realisert	1996

16	R68	Fv 631-634, Fister kyrkje	bustad/veg/kyrkje mm	realisert	1996
17	R67	Fister kai, II	hytter/naust/forretning	realisert	1996
18	R27	Østerhusvika	havn	realisert	1997
19	R82	Børøy nord	hytter	realisert	1997
20	R45	62/ Breidablikk	Bustad/offentleg	realisert. Sist endring 2018	1998
21	R29	Haugevika	båthamn	realisert	1998
22	R105	Svadberg camping	camping	realisert	1998
23	R42	Endring av Prestegarden 1	bustad	realisert	1999
24	R70	Øvrehus	bustad	realisert	1999
25	R98	Dalane, Årdal	bustad	realisert	1999
26	R19	Øygarden 2, Jøseneset	hytter	realisert	1999
27	R34	47/2 Breilandsvatnet vest	hytter	realisert	1999
28	R81	Kuneset, Børøy	hytter	realisert	1999
29	R40	Hotell Velvære	hotell	Realisert	2000
30	R94	Mælsøyrane	industri	realisert	2000
31	R99	Høyland gard, Årdal	reiseliv	realisert	2000
32	R20	Øygarden 3, Jøseneset	hytter	realisert (1 ubebygd)	2001
33	R63	Fisterhammaren	bustad	realisert (11 av 13 bygd)	2002
34	R26	Sandvik	hytter	realisert (3 av 4 bygd)	2002
35	R100	Holmane	Hytter	realisert	2003
36	R1	Askvik- Pundsnes	vegplan	realisert	2003
37	R90	Sandangervågen, Randøy	bustad	Delvis realisert, 4 av 5 bygd	2004
38	R73	85/1 Mosnes	bustad	realisert (1 ubebygd)	2004
39	R5	Breiabø og Padl	bustad og hytter	realisert	2004
40	R37	Burmavegen	bustad/offentleg/veg	realisert. Planforslag for å erstatte denne ligg ute.	2004
41	R88	Krossdal, Randøy	hytter	realisert, kplan overstyrer med byggegrenser	2004
42	R2	Sambindingsveg, Randøy	Veg - FV650	realisert	2004
43	R66	Fisterneset	hytter	realisert	2005
44	R51	Hundsnes Industriområde	industri	realisert	2005

45	R90B	Bebyggelsesplan Sandanger	hytter	realisert	2006
46	R110	130/4,5 Øvre Valheim/Tveit	Masseuttak	realisert	2006
47	R115	Røgjelstad	barnehage	realisert	2007
50	R114	Gnr 1 bnr 11 Øye	bustad	realisert (men 7 ubebygde)	2007
51	R58	Lid, Fistervågen Fister	naust	realisert	2007
52	R127	Røgjelstad idrettsanlegg	idrett	realisert	2009
53	R124	27/1, 28/1, 30/5 Vadla-Lundaneset	masseuttak	realisert (i drift)	2009
54	R74	85/2 Grønvik	hytter	realisert (3 ledige)	2010
55	R131	137/1, 138/1 mfl - Tjentlandsmoen	næring	realisert	2010
56	R135	84/1 og 85/1 Veg/bru, Mosnes-Helgøy	veg	realisert	2011
57	R96	Bøen-Kirkhus	Bustadfelt	Realisert (4 ledige)	1997
58	R102	129/3-14 Risåsen	Hyttefelt	Realisert 5 av 8 tomter	1991 + plan-endring 2004 og 2015
59	R75	85/5 Solvåg	Hytter/hus/turisme	10 urealiserte tomter	2011 med endringar 2021
60	R112	13/2 Knutsvik	Hyttefelt	13 av 14 tomter realisert	2007
61	R118	87/1,2 Randa	Hyttefelt	11 av 13 tomter er realisert	2007
62	R33	46/1,2,3 Breilandsvatnet aust	Hyttefelt	19 av 38 tomter realisert	2007