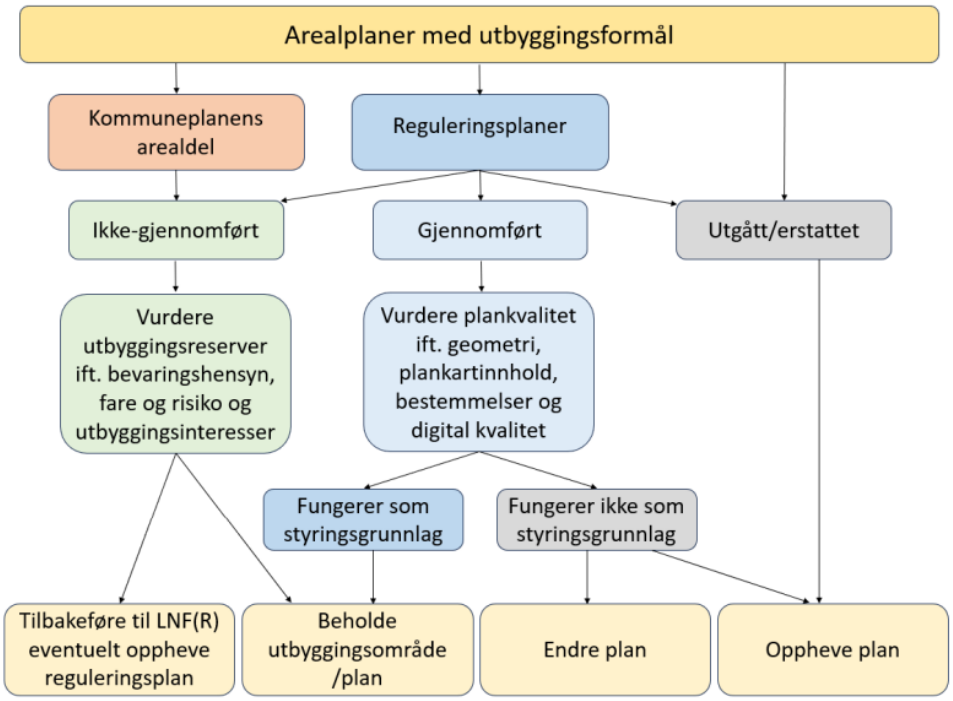
Notat:
Planvask kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplanar

09.04.2025, revidert 06.08.2025

1.1 Prinsipp planvask utbyggingsareal i KPA 3
1.1.1 Metode og sjekkliste planvask KPA 5
1.1.2 Døme på planvask KPA 6
1.2 Prinsipp planvask av reguleringsplanar 9
1.2.1 Metode planvask reguleringsplanar 9
1.2.2 Døme på planvask reguleringsplanar 10

Innleiing og bakgrunn

Planvask går ut på å oppdatere og revidere arealplanar ved å vurdere og ev. endre kva eit område skal nyttast til eller korleis det kan byggjast i området. Føremålet med dette er å sikre at plangrunnlaget er oppdatert med omsyn til dagens kunnskap, lovverk og politikk. Dette er eit arbeid knytt til både kommuneplanen sin samfunnsdel (KPS), kommuneplanens arealdel (KPA) og gjeldande regulerings-planar.



Figur 1 Utklipp frå rapporten; Utredning – Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner. Utarbeidet av: Holth & Winge, Henning Larsen, NINA, Norkart og Rambøll Management Consulting.

Kommunane står fritt til å endre eller oppheve arealføremål i KPA eller 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.

Kommuneplanen sin arealdel (KPA) i Bømlo er 12 år gamal (vedteken 18.03.2013), medan samfunnsdelen (KPS) vart nyleg vedteke, 16. juni 2025. Arealbruken kan på mange område vera utdatert både med omsyn til nye nasjonale/regionale føringar og retningslinjer, samt heimelsgrunnlag. Mellom anna har rammene for å ta i vare jordbruksareal, strandsone, myr/karbonrike areal og naturmangfald vorte innskjerpa. I tillegg legg klimaendringar, samordna bustad, areal- og transportplanlegging, statlege planretningsliner, nasjonal jordvernstrategi og T-2/16 (*nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltnings innsigelsespraksis*), viktige føringar for arealforvaltninga. Det er såleis behov for gjennomgang og vurdering av om arealbruken er i samsvar med nasjonale føringar og det som er ønska utvikling av areal og samfunn i kommunen. Akkurat dette er grunnlaget for ein del av motsegnene frå offentleg mynde til kommuneplanen sin arealdel. Tiltaket for å kunne løyse desse motsegnene er å gjennomføre ei vurdering av og ev. revisjon av gjeldande arealbruk (planvask).

I dette arbeidet er det nødvendig å vurdere alle utbyggingsareal konkret med omsyn til kjent kunnskap og føringar. Det er ikkje nødvendigvis slik at alle areal som er i konflikt med kjente registreringar eller føringar skal endrast, men det skal gjerast ei vurdering og grunngjeving dersom areal som er i konflikt vert vidareført.

Ein fordel med å gjennomføre analysane er at kommuneplanen sin arealdel då vil regulere arealbruk som i større grad er *reell og realistisk*. På den måten vil det seinare kunne verta ein lettare prosess i byggesak eller sak med reguleringsplan. Dette er ein fordel for både kommunal handsaming, og for grunneigar som har ein forventning om å kunne bygge på areal som er gitt utbyggingsføremål.

I kommuneplanen sin arealdel er det i overkant av 1000 flatar med utbyggingsføremål som ikkje er detaljregulert. Mellom anna er det nesten 300 areal avsett til bustadføremål og nesten 200 areal avsett til fritidsføremål. Ein del av desse er heilt eller delvis bygd ut. Datasett frå Vestland fylkeskommune viser areal som er reell planreserve, dvs. areal som er avsett til utbygging men som er ubygd, sjå nettsida her for bakgrunnsinformasjon. . Areal som har ein låg og vurdert som ferdig utbygd, blir vidareført i KPA..

KPS 2025 legg grunnlaget for ønska areal- og samfunnsutvikling i kommunen. Det er naturleg å kople KPS og ny KPA i arbeidet med planvask av gjeldande planar. KPS 2025 stadfestar at Bømlo kommune som planmynde og lokal mynde på forureining, har eit stort ansvar for å leggja føringar for ei klima- og miljøvennleg samfunnsutvikling. Kommuneplanen sin arealdel er eit viktig verktøy for å avgrense naturtapet på land og i strandsona, der ein kan sikre verdiane gjennom varige og langsiktige utbyggingsgrenser/-føremål og omsynssonar. KPS 2025 er tydeleg på at det skal gjennomførast planvask av KPA mellom anna med omsyn på naturverdiar, matjord, myr og andre område med viktige kultur- og/eller naturverdiar.

KPS viser til at kommunen har mål om å vera mest mogleg arealnøytral og at kommunen skal bidra til å overhalda det nasjonale jordvernmålet om omdisponering av dyrka jord. I tillegg til dette ønsker kommunen at ny konsentrert bustadbygging (bustadfelt) skjer kring lokalsentra. Dette er viktig for å kunna utnytta eksisterande infrastruktur og utbygd areal.

1.1 Prinsipp planvask utbyggingsareal i KPA

Det er svært ressurskrevjande å gjennomføre ein detaljert planvask av alle utbyggingsføremåla i KPA. Det er difor gjort ei strategisk vurdering av kva fagområde eller type utbyggingsføremål som skal vurderast noko meir i detalj og grundigare enn andre. Prinsippa er laga for å lettare gjera vurderingar og prioriteringar, samt sikre mest mogleg lik handsaming av kvart enkelt areal. Bakgrunnen for prinsippa er mål, arealoppfølgingar og strategiar KPS 2025.

<u>Overordna arealoppfølgingar og prinsipp:</u>

Endring av utbyggingsføremål til LNF skal vurderast ifht. omfang av arealkonflikt med nasjonale interesser med utgangspunkt i følgjande prinsipp:

- Alle ubygde areal innanfor utbyggingsføremål i KPA skal vurderast om dei skal endrast til LNF, og dersom utbyggingsføremål med høg arealkonflikt skal vidareførast, skal det liggje føre særleg viktige grunnar. Døme på dette kan vera samfunnsnyttige føremål som offentlege føremål, samferdsel, sentrumsutvikling og næring.
- Det skal gjennomførast detaljerte vurderingar for utbyggingsføremål som ligg i strandsona (100-metersbeltet til sjø). Vurderingane vil følgje hovudprinsippet om at inngrepsfrie areal (natur-område) som ligg i ytterkant av utbyggingsføremål vert endra frå utbyggingsføremål til LNF. Utbyggingsføremål som ligg innimellom bygd situasjon, og areal som er grå opparbeida areal (område med tiltak/inngrep) skal vidareførast. Om desse areala kan byggjast på skal avklarast i reguleringsplan. Ein vil også nytte byggjegrense til 1.gangshandsaming som kunnskapskjelde i vurderingane.
- Det skal gjennomførast detaljerte vurderingar for LNF-spreidd føremåla for å avgrense arealkonflikt med naturmangfald, myr, jordbruk og kulturminne, samt naturfare, for å avgrense utløysing av krav til detaljreguleringsplan.
- LNF-spreidd føremål skal vurderast strengt med omsyn til direkte arealkonflikt med automatisk freda kulturminne. For andre utbyggingsføremål skal det vurderast om forhold til kulturminne kan avklarast i reguleringsplan.

  Arbeid med å definere nye omsynssoner for kulturmiljø kring kjente kulturminne må gjennomførast som del av ny KDP kulturminne, og vert difor ikkje tema for planvask i denne KPA rulleringa.
- I utgangspunktet er det tilrådeleg å vidareføre utbyggingsføremål som gir grunnlag for fortetting av etablerte felt og som gir grunnlag for utbygging av grå opparbeida areal (område med tiltak/inngrep).
- I utgangspunktet bør utbyggingsføremål endrast til LNF for areal som ligg i område utan tiltak/ inngrep og det manglar infrastruktur (*sjå andre kulepunkt for utbyggingsføremål i strandsona og siste punkt for fritid).

- I utgangspunktet kan utbyggingsføremål som er omfatta av aktsemdsoner for skred og flaum vidareførast, då dette er forhold som skal avklarast i reguleringsplan. Unntak er areal avsett til LNF-spreidd.
- Utbyggingsføremål til fritidsbustad skal endrast til LNF, dersom arealet går til sjø (den nære strandsona) og opnar for utbygging i område utan tiltak/inngrep. Dette med bakgrunn av føringar i KPS 2025 om at bygging av fritidsbustader skal skje i felt, bort frå den nære strandsona (ned til kystkonturen), med eventuelle fellesanlegg til sjø, og at utbygging i strandsona skal skje med ålmenta sine interesser som gjennomgåande krav. Dette er og i samsvar med statleg planretningsline for strandsoneforvaltning, regionale planar og retningslinjer.

I arbeidet med utbyggingsareal i kommuneplanen vil ein i første omgang vurdere direkte arealkonflikt etter hovudprinsippa vist ovanfor. Resultatet frå dette arbeidet vil avdekke og avklare situasjonen til konkrete nasjonale/regionale føringar for arealbruk. Areala vil også verta vurdert i lys av samfunns-messige forhold og politiske rammar gitt i KPS 2025. Dette omfattar ei vurdering av m.a. bustadbehov og fordeling av bustadreserve i kommunen, politiske innspel på prioriterte områder for bustad fortetting/bustadfelt, og samfunnsmessig *kostnad* som omhandlar kommunale tenester som helse-tenester, beredskap, skule og skuleskyss, teknisk infrastruktur og trafikktryggleik.

<u>Prinsipp for areal som er omfatta av pågåande reguleringsplanprosessar</u>
Alle reguleringsplanar skal vurderast på lik linje som andre utbyggingsføremål, også dei som er i prosess. Det vil sei reguleringsplanar som har hatt oppstartsmøte, politisk prinsippsak til handsaming, varsla oppstart på, der planforslaget ikkje er levert for 1.gangshøyring, samt alle planar som har vore på offentleg ettersyn.

<u>Prinsipp for areal avsett til akvakultur i KPA:</u>
KPS 2025 legg føringar for at KPA må sikre særleg sårbare områder i sjø og at utbyggingsføremål inkl. akvakultur i sjø vert justerte eller tekne heilt ut, om ny kunnskap viser at dei ikkje lenger er eigna for tiltenkt aktivitet. KPS 2025 legg vidare føringar om at akvakultur må bli sikra eigna areal, og at nye akvakulturområde ikkje kan gå på bekostning av kystfiske sine behov for t.d. kaste- og låssettingsplassar. KPS 2025 viser også til at akvakulturareal må vera opne for oppdrett av nye artar, og konsekvensutgreidd for aktuell bruk.

Det er ein ressurskrevjande prosess å gjennomgå alle akvakulturføremåla i kommunen (ca. 100 areal) og dette krev betre kunnskapsgrunnlag enn ein har tilgjengeleg i dag. Det er også nødvendig med grundig prosess med offentleg mynde og oppdrettsnæringa i eit slikt arbeid. Basert på desse forholda vil akvakultur verta handsama på ein annan måte enn utbyggingsføremål på land. Ein vil gjennomføre følgjande analysar som grunnlag for planvask av akvakulturføremål:

- Areal knytt til lokalitetar med godkjent løyve skal vidareførast. Av alle andre areal skal det gjerast ei overordna vurdering av arealkonflikt med kjente registreringar i offentleg databasar for følgjande tema; 1) fiskeplassar med aktive reiskap, 2) kast- og låssettingsplassar, 3) gyteområde, 4) ankringsområde/riggplass/ opplag 5) forslag marint verneområde, 6) marine naturtypar og 7) Ferdsel på sjø (navigasjonsinnretningar der kvitsektor skal oppretthaldast til fri ferdsel).

- Areal som offentleg mynde har motsegn eller tilrådingar til skal vurderast grundig med grunnlag i motsegna/tilrådinga.
- Ein vil ikkje gjennomføre planvask basert på verknad for vill anadrom fisk og vassmiljø. Desse tema er ikkje spesifikk for konkrete område og skal utgreiast som del av overordna konsekvensutgreiing.

1.1.1 Metode og sjekkliste planvask KPA

Det er laga ei sjekkliste som viser kva kjelder ein har nytta for dei enkelte fagtemaa. Dersom det ikkje finst registrering av kjelde x, t.d. naturtype NiN-metodikk, er dette ikkje omtala i vurderinga av kvart enkelt utbyggingsføremål. Planvask skal gjennomførast utbyggingsføremål for utbyggingsføremål, t.d. kapitel 1 er bustadføremåla, kapitel 2 er fritidsføremåla etc.

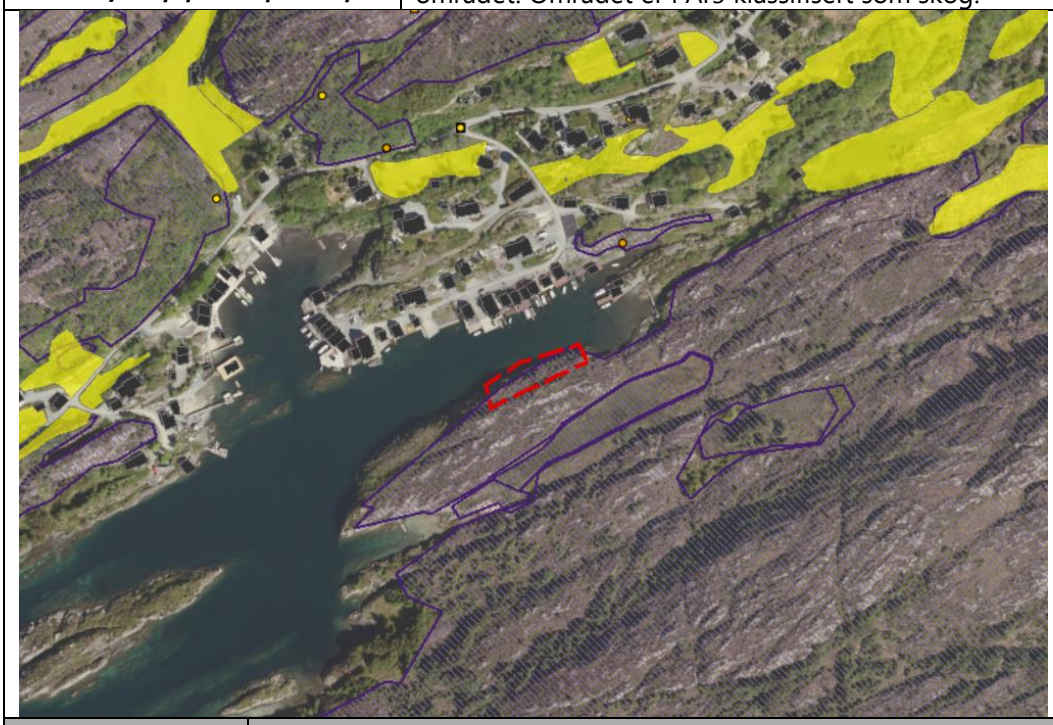
Fagtema	Datakjelde
Natur-mangfald	Naturtypar - Kartlegging etter handbok 13 - Kartlegging etter NiN-metodikk - Kystlyngheikartlegging 2012 (Fylkesmannen i Hordland) Marine naturtypar Artsførekomstar Flyfoto
Myr	Ar5 og flyfoto
Jordbruk	Ar5
Kulturminne	Freda kulturminne i databasen Askeladden Omsynssoner frå kommunedelplan for kulturminne
Strandsone	100-metersbeltet Tilgjengeleg strandsone jf. SSB Grunnkart og 3D kart som grunnlag for vurdering av landskapsverknad
Naturfare	Aktsemdskart - Flaum - Skred - Aktsemdskart for kvikkleire/områdestabilitet
Samfunn og infrastruktur	Grunnkart Avgrensing av senterstruktur i Bømlo

1.1.2 Døme på planvask KPA

Her er nokre døme på korleis ein vil gjennomføre planvask i samband med utbyggingsføremål i KPA, og utfallet av arealprinsippa synt tidlegare i kapitel 1.1.

1.1.2.1 NAUSTFØREMÅL Vestvik/Kallavåg

Vestvik/Kallavåg, Langevåg **Gnr. 48/1-4,6,11-12,15-18,20**	Ubygd naustføremål. Område utan infrastruktur i eller fram til området. Området er i Ar5 klassifisert som skog.



Fagtema	**Registreringar**			**Areal-konflikt**
Naturmangfald	Heile arealet ligg i kystlynghei med høg kvalitet, moderat tilstand og stort naturmangfald. Kartlagd i 2020			Ja
Myr	Ikkje arealkonflikt			Nei
Jordbruk	Ikkje arealkonflikt			Nei
Kulturminne	Ikkje arealkonflikt.			Nei
Strandsone	Ja, strandsone definert som potensiell tilgjengeleg. Behov for større terrenginngrep og vegtilkomst.			Ja
Naturfare	Ingen konflikt med unntak av flaumfare for potensiell vegtilkomst.			
Samfunn og infrastruktur	Etablert felt	Infrastruktur	Tilbod mjuke trafikantar	Senternært
	Nei	Vassleidning i sjø, elles ikkje infrastruktur	Nei	Nei
Samla verknad og vurdering	Stor konflikt med nasjonale interesser for naturmangfald og strandsone. Ny utbygging vil medføre store landskapsinngrep på eit areal som er utan tiltak/inngrep i dag.			
Tilråding	Vidareføre	Redusere	**Endre heile til LNF**	
			X	

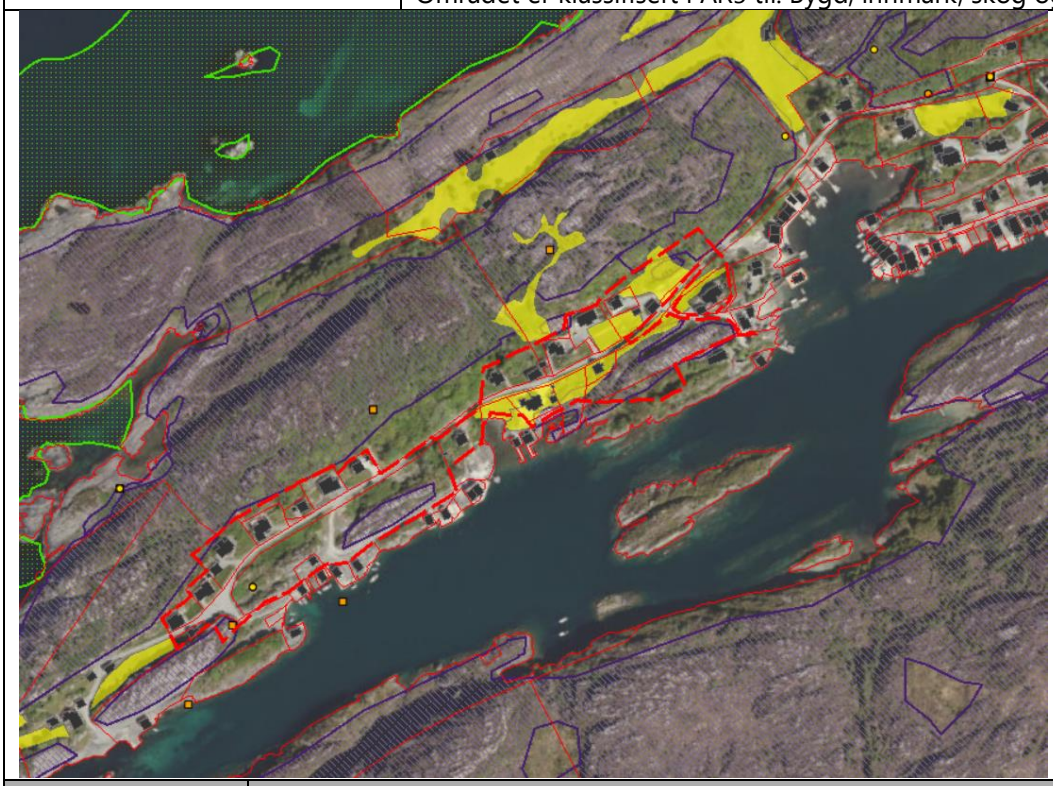
1.1.2.2 FRITIDSFØREMÅL, Aust for Goddevegen, sør for Simonsvika

Aust for Goddevegen **Gnr. 94/2**	Ubygd fritidsføremål i sjøkanten. Området er utan inngrep i dag. Området grenser i sør til etablert fritidsområde. Like nord er det også etablert fritidsområde heilt i sjøkanten. Området er i Ar5 klassifisert som skog.

Fagtema	**Registreringar**				**Areal-konflikt**
Naturmangfald	Ikkje arealkonflikt med kjente registreringar. Naturområde utan inngrep i strandsona.				Ja
Myr	Ikkje arealkonflikt				Nei
Jordbruk	Ikkje arealkonflikt				Nei
Kulturminne	Ikkje arealkonflikt				Nei
Strandsone	Ja. Store deler av strandsona er definert som potensiell tilgjengeleg. Behov for større terrenginngrep heilt i sjøkanten for byggeland og vegtilkomst.				Ja
Naturfare	Ingen konflikt				
Samfunn og infrastruktur	Etablert felt	Infrastruktur	Tilbod mjuke trafikantar	Senternært	
	Nei, men nærleiken av hyttefelt	Vassleidning i sjø forbi området	Nei	Nei	
Samla verknad og vurdering	Konflikt med nasjonale interesser for strandsone og at føremålet opnar for utbygging i urørt natur. Ny utbygging vil medføre store landskapsinngrep på eit areal som er utan tiltak/inngrep i dag.				
Tilråding	Vidareføre	Redusere	**Endre heile til LNF**		
			X		

1.1.2.3 LNF-spreidd bustad

Vestvik/Kallevåg, Langevåg **ID i plankart: LSB 104**	Delvis bygd ut LNF-spreidd område. Kvote i forslag til ny KPA er 2 ny einingar. Området er klassifisert i AR5 til: Bygd, innmark, skog og samferdsel



Fagtema	**Registreringar**	**Areal-konflikt**
Naturmangfald	Overlappar med fleire naturtyperegistreringar, frisk lågurtedellauvskog, naturbeitemark og kystlynghei	Ja
Myr		Nei
Jordbruk	Overlapp med innmarksbeite, overflatedyrka og fulldyrka mark	Ja
Kulturminne		Nei
Strandsone		Ja
Naturfare	Aktsemd kvikkleire	

Samfunn og infrastruktur	Etablert felt	Infrastruktur	Tilbod mjuke trafikantar	Senternært
	Ja	Ja	Nei	Nei

Samla verknad og vurdering	Ubygde område er i konflikt med nasjonale interesser for naturmangfald, jordvern og strandsone. Ny utbygging vil kunne medføre ein del landskaps-inngrep på eit strandsonenært areal.		
Tilråding	Vidareføre	**Redusere**	Endre heile til LNF
		X	
	Endring: Redusere arealet ifht. dyrka mark, naturtypar, og føreslått byggegrense. Vil gi arealmessig opning for 2-3 nye einingar. Til informasjon: I endeleg rapport vert det lagt inn kartutnsitt som viser tilrådd endring.		

1.2 Prinsipp planvask av reguleringsplanar

I samband med rulleringa av kommuneplanen sin arealdel skal kommunen vurdera alle reguleringsplanar for å vurdere om planane bør opphevast, for å oppdatere plangrunnlaget og forenkle saksbehandlinga. Dette er m.a. i tråd med plan- og bygningslova § 12-4, femte ledd, som krev oppdatering av eldre planar ved byggjesøknader i nye utbyggingsområde.

For å systematisere vurderingane er det utarbeidd eit meir detaljert evalueringsskjema enn arbeidet som vart gjort til 1.gangshandsaming/høyring av kommuneplanen. Dette er òg ein del av oppfølginga av Statsforvaltaren si motsegn, som peika på behovet for å oppheve planar som ikkje samsvarar med dagens krav. Dette vil òg gjere sakshandsaminga meir effektiv. Per april 2025 har kommunen om lag 264 godkjente reguleringsplanar,

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. Alle registrerte eigarar av eigedomar innanfor det aktuelle planområdet vil difor bli varsla gjennom brev.

Når ein reguleringsplan vert oppheva, vil kommuneplanen sin arealdel gjelde for området. Det vil bli gjort ei vurdering av om eksisterande arealføremål frå reguleringsplanen vert vidareført, justert eller endra frå utbyggingsføremål til LNF. Grunneigarane vil få meir utfyllande informasjon i varslingsbrevet om opphevinga.

Alle reguleringsplanar som ikkje vert oppheva som del av arbeidet med planvask vil framleis gjelde i samspel med kommuneplanen og vil bli vist med generelle arealføremål, føresegnområde #5 og tilhøyrande reguleringsplan-ID.

1.2.1 Metode planvask reguleringsplanar

Vurdering av reguleringsplanar skal gjennomførast med omsyn til 1) Plankvalitet og 2) Arealkonflikt med nasjonale interesser, sjå figur på side 1. Bakgrunnen er å vurdere om reguleringsplanen er eit godt styringsgrunnlag og -verktøy for eksisterande og ny arealbruk i planområdet. I tillegg vil også areala verta vurdert i lys av samfunnsmessige forhold og politiske rammar gitt i KPS 2025. Dette omfattar ei vurdering av m.a. bustadbehov og fordeling av bustadreserve i kommunen, politiske innspel på prioriterte områder for bustad fortetting/bustadfelt, og samfunnsmessig *kostnad* som omhandlar kommunale tenester som helsetenester, beredskap, skule og skuleskyss, teknisk infrastruktur og trafikktryggleik.

I arbeidet med reguleringsplanane vert det vurdert om planen har eit digitalt plankart, om det er gjort mindre planendringar, og om det er registrert dispensasjonar frå planen. I tillegg, kvalitet på føresegnene og om det er sett byggegrense til sjø og veg. Desse forholda er knytt til kvalitet på reguleringsplanen. Samstundes vert det gjennomført ei vurdering av relevante fagtema som naturmangfald og myr, kulturminne, landbruk (jord-/skogbruk), landskap, friluftsliv, naturfarar og fiskeri. Desse forholda er vurdert med omsyn til arealkonflikt med nasjonale interesser. Samla er desse vurderingane viktige for å sikre eit oppdatert og heilskapleg plangrunnlag.

I vurderingsarbeidet for arealkonflikt har ein nytta m.a. NVE sin kartbaserte rettleiar og kartsida Naturbase frå Miljø-direktoratet. I arbeidet er følgjande kartlag vore nytta for å sikre ein grundig og oppdatert vurdering av reguleringsplanane:

- **Naturmangfald (område):** Alle naturvernområde, foreslått naturvernområde, natur i verneområde (NiN), naturtypar, utvalde naturtypar, naturtypar med KU-verdi, Miljødirektoratets instruksjonar, DN-handbøker (13 og 19), myrinformasjon (DMK), geologisk arv, inngrepsfrie naturområde (INON), kartleggingseiningar – NiN, Kystlyngheikartlegging 2012 (Fylkesmannen i Hordland)
- **Artar:** Arter av nasjonal forvaltningsinteresse, gyteområde og -felt
- **Landskap:** Verdifulle kulturlandskap, utvalde kulturlandskap
- **Friluftsliv:** Kartlagde friluftslivsområde, statleg sikra friluftsområde, tilgjengeleg strandsone (SSB), tur- og friluftsruter
- **Kulturminne:** Bygningar, kulturminne, kulturmiljø
- **Forureining og støy:** Forureina grunn, støy frå veg
- **Jordbruk og arealressursar:** AR5, dyrkbar jord, mineralressursar og grus/pukk (NGU)
- **Skogbruk og fiskeri:** Miljøregistreringer i skog, akvakulturlokaliteter, låssettingsplassar
- **Naturfare, aktsemdsområde:** Flaum, ras og skred, kvikkleireskred/marin grense

1.2.2 Døme på planvask reguleringsplanar

Eit døme på korleis ein vurderer om ein reguleringsplan skal opphevast eller ikkje, kan sjåast nedanfor:

PlanID	Plan-namn	Vedtaksdato	Hovud arealføremål
Eit døme	Tullevik	03.12.2000	Bustad

Mindre reguleringsendring	Dispensasjon	Digitalt plankart	Utbygging i samsvar med plankartet	Byggjegrense til sjø/veg	Utnyttingsgrad	Kvalitet på føresegnene
0	2	Nei	Hovudsakleg, men med nokre avvik	Det er berre byggjegrense mot veg	Ja, i føresegna	Dårleg, føresegna for planen er mangelfulle og utdaterte

Naturmangfald	Kystlynghei
Artar	Det er registrert fugl tårnseiler (nær trua art), samt karplante: fagerrogn (nær trua art) i planområdet.
Landskap	Det er ikkje registrert verdifull kulturlandskap i området.
Friluftsliv	Det er registrert strandsone i planområdet.
Kulturminne	Det er registrert nokon kulturminne i planområdet, samt nokon SEFRAK-registreringar.
Forureining og støy	Det er registrert gul og raud støysone langs hovudvegen i planen.
Jordbruk og arealressursar	Det er registrert ope fastmark, innmarksbeite, fulldyrka jord, ferskvatn, samferdsel, samt deler av planområdet er bygd.
Skogbruk og fiskeri	Det er ikkje registrert noko fiskeri eller skogbruk i planområdet.
Naturfare, aktsemdsområde	Det er registrert Aktsemdsområde for kvikkleireskred (områdeskred) i planområdet.
Tilråding	**Opphev reguleringsplanen.**

	Tilrådd endring i plankartet: Areal for leik og grøntareal blir lagt inn i KPA i tråd med reguleringsplanen. Bustadføremålet blir justert til eksisterande utbygging, inkl. veg.
Kommentar	Planen er utdatert, og det finst mange kulturminne i planområdet som reguleringsplanen ikkje tek omsyn til. I tillegg er det registrert fulldyrka jord og fleire førekomstar av kystlynghei. Planområdet er liten grad bygd ut. Lokalisering av bustadareal som ligg lengre unna sentera/grendesenter. Det er høg samfunnsmessig kostnad (kommunale tenester) å opne for ytterlegare bustadbygging i området.