

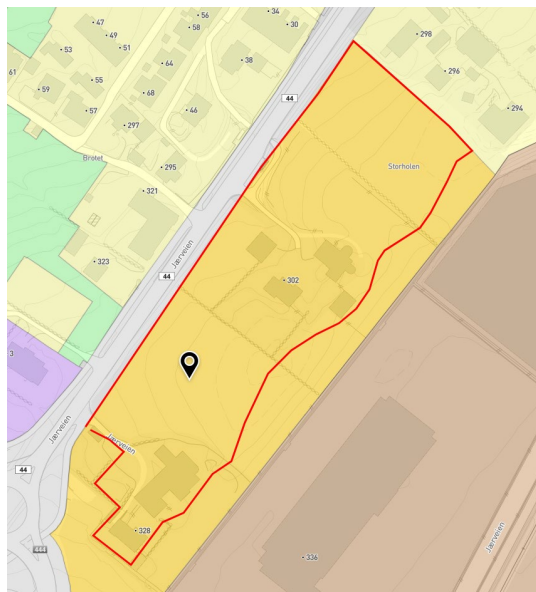
Planvask  
Sandnes Kommune  
2026

Vurdering av enkeltområder

## Områder som ikke er regulert:

### Storholen – område vest for godsterminalen

Status kommuneplan:	Avsatt til bebyggelse og anlegg. Bestemmelser om at tiltak skal være tilknyttet godsterminalen.
Reguleringsplan:	Ikke regulert
Status:	Ikke utbygd



#### Vurdering og tilrådning:

Området er avsatt til fremtidig utvidelse av godsterminalen eller til aktiviteter som er tilknyttet denne. Dette vurderes til å være i tråd med gjeldende og ny arealstrategi.

Utbygging av området medfører nedbygging av 25 da fulldyrka jord. Det er lite konflikter i forhold til andre vurderte interesser. Moderat konflikt med kulturminner, som kan ivaretas ved regulering.

Det foreligger ikke ny kunnskap knyttet til risiko og sårbarhet som medfører at området ikke er egnet til formålet.

Kommunedirektøren anbefaler at området **oppretholdes som utbyggingsareal**.

#### Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi	Utbygging av området er i tråd med arealstrategi og langsiktig utvikling av godsterminalen.	
---------------	---	--

#### Landbruk:

Jordvernmål	Utbygging av området medfører nedbygging av 25 da fulldyrka jord av god kvalitet.	
-------------	---	--

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Jærveien er registrert som kulturminner linje: Den vestlandske Hovedveg fra omtrent 1800. Gjør oppmerksom på behov for buffersone ved nye tiltak.	
-----------------------------	---	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Ingen.	
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	Liten konsekvens (<100 tCO2e totalt)	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Ingen vesentlig konsekvens	
Verneområder	Berører ikke verneområder	
Naturgoder	Drenering fra området endres	
Vannmiljø	Ingen vesentlig konsekvens	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Nei
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Ja
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Ja
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Nei
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Ja
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Ja
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre kjente risikofaktorer?	Nei

### Samlet vurdering ROS:

Sjekklisten viser at utbygging av området i tråd med kommuneplanen kan medføre:

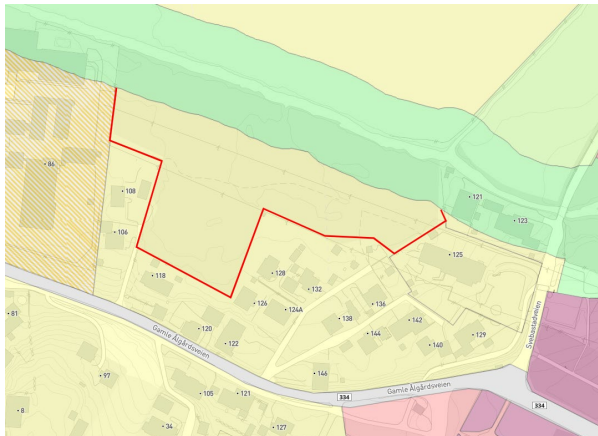
- overflateflom i nedenforliggende områder,
- økt støy for nærliggende boligområder,
- økt risiko for trafikkulykker i området.

I tillegg vil nærhet til godsterminalen gir risiko for at området kan påvirkes av ulykker med farlig gods.

Kommunedirektøren vurderer at de identifiserte faktorene vil kunne løses ved detaljregulering, og at området derfor har akseptabel risiko.

## Tronsholen – øst for Lyse/Lnett

Status kommuneplan: Avsatt til boligformål  
Reguleringsplan: Ikke regulert  
Status: Ikke utbygd



### Vurdering og tilrådning:

Området har stor risiko knyttet til flom, og oversvømmes ved stor nedbør. Høylandsåna/Storåna er allerede utsatt for flom og nedbygging av arealer langs vassdraget vil øke både omfang og gjentakintervaller for flom. Dette vil igjen forsterke flomproblematikken i sentrum og ved Skeiane. Høyspentlinje over området vil også begrense utviklingsmulighet.

Området ligger utenfor prioritert byakse.

Det er vesentlig konflikt med vurderte naturverdier.

Det er tidligere gjort forsøk på å utarbeide reguleringsplan for området. Planinitiativ ble avvist av UBS i desember 2018.

**Kommunedirektøren vurderer at området ikke er egnet til utbygging og anbefaler skifte av formål fra bolig til grønnstruktur med underformål blågrønn struktur.**

### Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi	Ligger utenfor prioritert byakse, men i nærhet til høyverdig kollektiv i Gamle Ålgårdsvei. Kommunen prioriterer ikke ny boligvekst i denne retningen.	
---------------	---	--

### Landbruk:

Jordvernmål	16 da <u>dyrkbare</u> jord med høg bonitet. Har tidligere vore fulldyrka.	
-------------	---	--

### Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner.	
-----------------------------	---------------------------------	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Hele arealet er karbonrikt, med vegetasjon og kratt.	
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	Lavt (<100 tCO <sub>2</sub> e), men taper opptaksevne.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Dagens arealformål er negativt for naturmangfold i og langs vassdraget (Høylandsåna). Høylandsåna er et anadromt vassdrag med laks og sjøørret, men bestandene er dårlig, bla. på grunn av arealpress på vassdraget som fører til avrenning med negative effekter på habitat. Arealformålet vil kunne medføre økt partikkelforurensning til Høylandsåna og ytterligere negative konsekvenser for vannmiljøet og biologisk mangfold i vassdraget.	
Verneområder	Avrenning til Storånavassdraget (Høylandsåna) som forvaltes som verna vassdrag. Påvirker verneverdien i Stokkelandsvatnet fuglefredningsområde.	
Naturgoder	Arealet har høy evne til karbonopptak og -lagring. Arealet fordrøyer store mengder vann, og virker flomdempende for flom i Høylandsåna.	
Vannmiljø	Drenerer til Storåna, som har dårlig tilstand og allerede stor belastning.	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Ja
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Ja
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Ja
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Ja
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Nei
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre kjente risikofaktorer?	Nei

**Samlet vurdering ROS:**

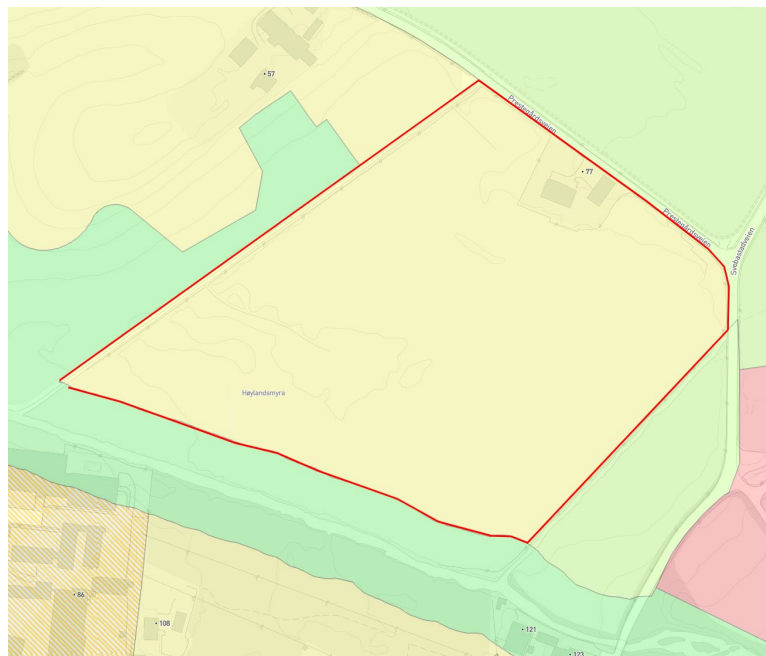
Området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, og fungerer i dag som flomområde ved stor nedbør. Høylandsåna/Storåna er allerede utsatt for flom og nedbygging av arealer som drenerer til denne vil øke både omfang og gjentakintervaller for flom spesielt i nedre deler av vassdraget (Skeiane og sentrum).

Høyspentlinje krysser gjennom området.

Kommunedirektøren mener at området har **uakseptabel** risiko. Kommunedirektøren vurderer at dette **ikke** kan avbøtes i tilstrekkelig grad på reguleringsplannivå.

## Høylandsmyra – Au24

Status kommuneplan: Avsatt til boligformål  
Reguleringsplan: Ikke regulert  
Status: Ikke utbygd



### Vurdering og tilrådning:

Området har stor risiko knyttet til flom, og store deler av arealet oversvømmes ved stor nedbør. Høylandsåna/Storåna er allerede utsatt for flom og nedbygging av arealer langs vassdraget vil øke både omfang og gjentaksintervaller for flom. Dette vil igjen forsterke flomproblematikken i sentrum og ved Skeiane. Det er også funnet andre risikofaktorer som slår negativt ut.

Området ligger utenfor prioritert byakse.

Området har 60 daa fulldyrka areal. Utbygging er i strid med jordvernmål.

Det er vesentlig konflikt med vurderte naturverdier og det er kulturminneinteresser som må ivaretas.

**Kommunedirektøren vurderer at området ikke er egnet til utbygging og anbefaler skifte av formål fra bolig til LNF.**

### Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi	Utenfor prioritert byakse, men gangavstand til kollektiv i Gamle Ålgårdsvei. Kommunen prioriterer ikke ny boligvekst i denne retningen.	
---------------	---	--

## Landbruk:

Jordvernmål	Utbygging av området medfører tap av 60 da fulldyrka areal. Arealet utgjør en stor del av driftsgrunnlaget til leietager.	
-------------	---	--

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Prestegårdsveien er registrert som kulturminner linje. Et av de eldste ferdselsmønstrene i Høyland.	
-----------------------------	---	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	60 daa karbonrike arealer – jordbruksareal med organisk grunnforhold.	
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	Svært høyt (160 tCO <sub>2</sub> e per daa, 9800 tCO <sub>2</sub> e totalt)	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Dagens arealformål er negativt for naturmangfold i og langs vassdraget (Høylandsåna). Høylandsåna er et anadromt vassdrag med laks og sjøørret, men bestandene er dårlig, bla. på grunn av arealpress på vassdraget som fører til avrenning med negative effekter på habitat. Tiltaket vil kunne medføre økt partikkelforurensning til Høylandsåna og ytterligere negative konsekvenser for vannmiljøet og svekke muligheten for oppnåelse av god økologisk vannkvalitet jf. Vannforskriften.	
Verneområder	Avrenning til Storånavassdraget (Høylandsåna) som forvaltes som verna vassdrag. Påvirker verneverdien i Stokkelandsvatnet fuglefredningsområde.	
Naturgoder	Arealet er karbonrikt. Arealet fordrøyer svært store mengder vann, og virker flomdempende.	
Vannmiljø	Drenerer til Storåna, som har dårlig tilstand og allerede stor belastning.	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Ja
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Ja
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Ja
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei

2.6	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
2.7	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Ja
3	<b>Transport:</b>	
3.1	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
3.2	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
4	<b>Andre forhold:</b>	
4.1	Er det andre kjente risikofaktorer?	Nei

#### Samlet vurdering ROS:

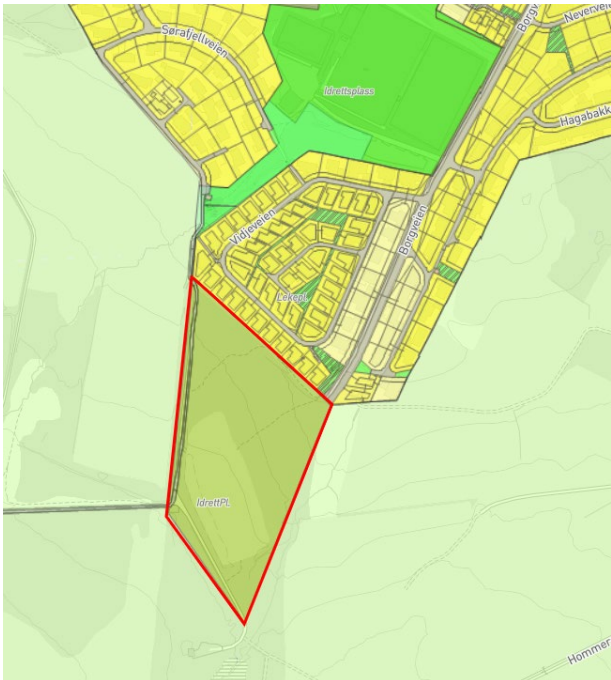
Området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, og fungerer i dag som flomområde ved stor nedbør. Høylandsåna/Storåna er allerede utsatt for flom og nedbygging av arealer som drenerer til denne vil øke både omfang og gjentaksintervaller for flom spesielt i nedre deler av vassdraget (Skeiane og sentrum).

Det er kun en adkomstmulighet for brannbil.

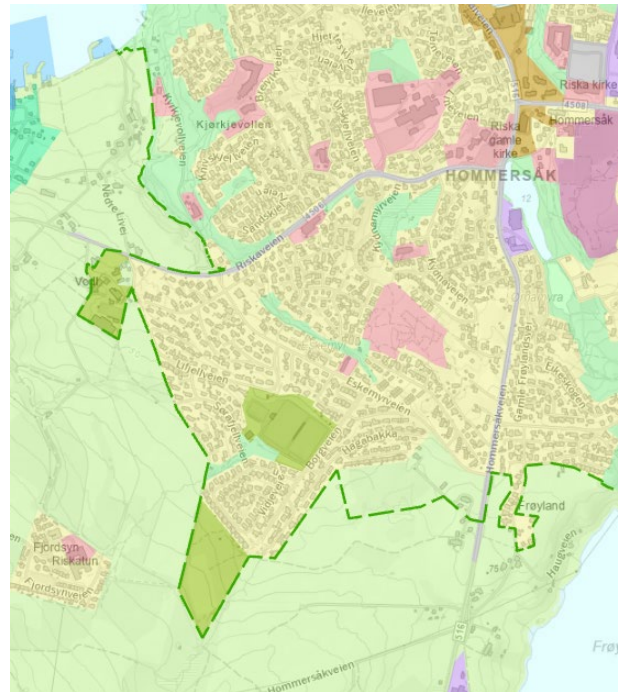
Kommunedirektøren mener at forslaget har **uakseptabel** risiko. Kommunedirektøren vurderer at dette **ikke** kan avbøtes i tilstrekkelig grad på reguleringsplannivå.

## Idrett – Borgveien, Riska

Status kommuneplan: Avsatt til idrettsformål.  
Reguleringsplan: Ikke regulert  
Status: Ikke utbygd



Figur 1: Vurdert område.



Figur 2: Forslag langsiktig grense

### Vurdering og tilrådning:

Området har 9 da fulldyrka jord, og utbygging vil være i strid med jordvernmål. Det er også vist vesentlige konflikter med naturverdier.

I prosjektet langsiktig grense for landbruk har kommunedirektøren anbefalt at grensen settes utenfor dette arealet, med hensikt om å opprettholde en langsiktig boligreserve på Riska.

Området har vært i kommuneplankartet siden 2007 (eller tidligere), uten at det har blitt regulert eller bygd ut. Kommunedirektøren legger derfor til grunn at behov for idrettsarealer i Riska bydel er løst andre steder.

Det foreligger ikke ny kunnskap om risikoforhold som gjør at området er uegnet til utbygging.

**Kommunedirektøren vurderer at området bør tilbakeføres til LNF.** Langsiktig grense mot landbruk legges likevel utenfor dette området. Fremtidig utvikling av tettstedet Hommersåk vil avgjøre om det blir behov for området eller ikke. Endring til LNF vil gi en større terskel for senere utbygging.

### Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi

Ikke prioritert for utbygging nå, men en del av den langsiktige arealreserven i Riska bydel. På rett side av langsiktig grense landbruk.

## Landbruk:

Jordvernmål	Arealet inneheld 9 dekar fulldyrka jord, og 38 dekar skog av høg bonitet. Heile arealet er dyrkbart. Skogen er viktig for hjortevilt.	
-------------	---	--

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner.	
-----------------------------	---------------------------------	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	20 daa skog med høg bonitet.	
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	Høyt (38 tCO <sub>2</sub> e per daa, 1099 tCO <sub>2</sub> e totalt). Fjerner opptaksevne i arealet på -19 tCO <sub>2</sub> e per daa).	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Ifm. planlegging av discgolfanlegg ble området kartlagt i 2025, med følgende viktige funn: <ul style="list-style-type: none"><li>- Totalt ble det funnet tre rødlistede arter innenfor planområdet, henholdsvis ask (EN), gulspurv (VU) og gjøk (NT). Fuglene har skogen innenfor planområdet som sitt funksjonsområde</li></ul> Hvilket idrettsformål området skal brukes til vil være førende for hvordan naturmangfoldet påvirkes. Enklere tiltak som discgolf vil ha mindre konflikt enn en full utbygging av området.	
Verneområder	Ingen verneområder blir berørt	
Naturgoder	Deler av arealet er karbonrikt. Skogsarealet har høy evne til karbonopptak og -lagring, og arealet fordrøyer store mengder vann, og vil slik forebygge overvann i boligområdet nedenfor.	
Vannmiljø	Tiltaket vil kunne medføre økt partikkelforurensning til Riskabekken og ytterligere negative konsekvenser for vannmiljøet, leveområder for sjørret, og svekke muligheten for oppnåelse av god økologisk vannkvalitet jf. Vannforskriften.	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Nei
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Ja
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei

<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Nei
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Ja
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre kjente risikofaktorer?	Nei

#### Samlet vurdering ROS:

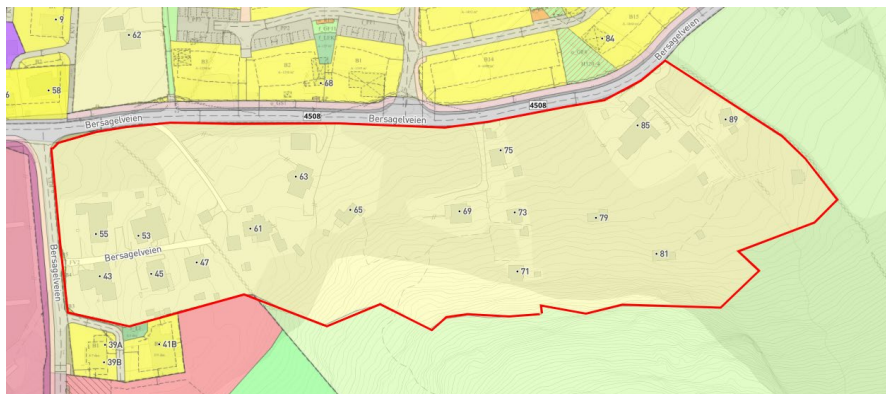
Sjekklisten viser at utbygging av området i tråd med kommuneplanen kan medføre:

- overflateflom i nedenforliggende områder,
- økt avrenning til Riskabekken,
- økt risiko for trafikkulykker i området (økt trafikk i Borgveien).

Kommunedirektøren vurderer at de identifiserte faktorene vil kunne løses ved detaljregulering, og at området derfor har akseptabel risiko.

## Bersagelveien - Riska

Status kommuneplan: Avsatt til boligformål  
Reguleringsplan: Ikke regulert  
Status: Delvis bebygd med eldre bebyggelse.



### Vurdering og tilrådning:

Det er ikke vesentlige konflikter med naturverdier eller landbruk. Og området vurderes til å være i tråd med arealstrategi.

Utover en henvendelse om regulering av noen få av tomtene i 2017 er det ikke startet arbeid med regulering av området. Det er spredt boligbebyggelse i området i dag.

Det foreligger ikke ny kunnskap om risikoforhold som gjør at området er uegnet til utbygging.

Kommunedirektøren anbefaler at området **oprettholdes** som utbyggingsareal.

### Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi	Området er ikke regulert, men bebygd med boliger. Det er plass til flere boliger i en langsiktig arealreserve.	
---------------	--	--

### Landbruk:

Jordvernmål	Ingen konflikt	
-------------	----------------	--

### Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner.	
-----------------------------	---------------------------------	--

### Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Halve arealet nedbygd. Flekkvis skog med høy bonitet.	
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	Medium høyt (14 tCO <sub>2</sub> e per daa, 625 tCO <sub>2</sub> e totalt). Fjerner opptaksevne i arealet.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Kartlagt (NiN) kystlynghei i en liten del sør i planområdet. Denne har lav lokalitetskvalitet.	
Verneområder	Ingen konsekvens for verneområder	
Naturgoder	Skog i planområdet med høyt opptak av CO2. Skogen har høy vannfordrøyningssevne, og hindrer avrenning videre til infrastruktur og bebyggelse i nord. Deler av skogen er også skredforebyggende.	
Vannmiljø	Økt avrenning til Frøylandsbekken,	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
1.1	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Ja
1.2	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Ja
1.3	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Ja
1.4	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
1.5	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
1.6	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
2.1	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
2.2	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
2.3	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
2.4	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
2.5	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
2.6	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
2.7	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Ja
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
3.1	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
3.2	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
4.1	Er det andre kjente risikofaktorer?	Nei

### Samlet vurdering ROS:

Sjekklisten viser at utbygging av området i tråd med kommuneplanen kan medføre:

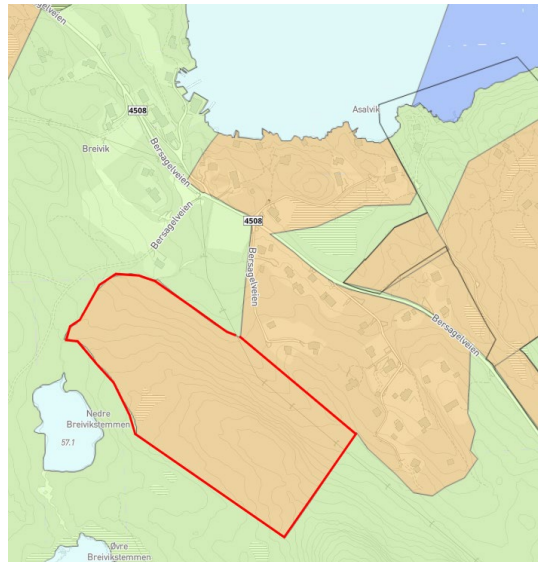
- overflateflom i nedenforliggende områder,
- økt avrenning til Frøylandsbekken,
- økt fare for spredning til terreng, dersom brann.

Området ligger innenfor aktsomhetsområde for ras og snøskred.

Kommunedirektøren vurderer at de identifiserte faktorene vil kunne løses ved detaljregulering, og at området derfor har akseptabel risiko.

# Breivik sør

Status kommuneplan: Avsatt til fritidsbebyggelse  
Reguleringsplan: Ikke regulert  
Status: Ikke utbygd



## Vurdering og tilrådning:

Det foreligger ikke ny kunnskap om risikoforhold som tilsier at området ikke er egnet til utbygging.

Området ble lagt inn i kommuneplanen 2019 etter forslag fra grunneier. Det er ikke startet arbeid med reguleringsplan.

Det er vesentlig konflikt med naturverdier og utbygging vil medføre et stort utslipp av klimagasser.

**Med bakgrunn i stor konflikt med naturverdier og klimahensyn vurderer kommunedirektøren at området bør tilbakeføres til LNF.**

## Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi	Området ligger inn og opp, og avlaster presset på strandsonen. Det vil fremstå uryddig om kommunen allerede nå foreslår tilbakeføring til LNF. Kan vurderes neste KP dersom det ikke er kommet reguleringsinitiativ.	
---------------	--	--

## Landbruk:

Jordvernmål	Ingen konflikt med jordvernet.	
-------------	--------------------------------	--

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner.	
-----------------------------	---------------------------------	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Tilnærmet hele arealet er skog med høy bonitet.	
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	Høyt (46 tCO <sub>2</sub> e per daa, 3426 tCO <sub>2</sub> e totalt). Fjerner opptaksevne i arealet.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Området er blitt kartlagt for naturtyper (NiN), men uten funn. Området har ifølge naturskogkart indikasjoner for naturskog pga. skogens alder og at skogen ikke har blitt flatehogd. Naturskog har ofte et rikt biologisk mangfold. Nedbygging vil medføre store inngrep med medfølgende store negative konsekvenser for områdets kvaliteter for naturmangfoldet.	
Verneområder	Ingen negative konsekvenser for verneområder	
Naturgoder	Planområdet inneholder karbonrike arealer i form av skog og våtmark/myrområder. Nedbygging vil medføre store utslipp av CO <sub>2</sub> , og fjerne opptaksevne i arealet. Nordlig del av planområdet grenser til et aktsomhetsområde for flom. Skogen har en viktig funksjon ved å holde på vann og minimere flom nord for planområdet (infrastruktur og bebyggelse langs Bersagelveien).	
Landskap	Området ligger inne i et hittil uberørt landskapsrom. Utbygging vil medføre store og irreversible terrenginngrep.	
Vannmiljø	Området drenerer til Nedre Breiksstemmen og til Breivikbekken. Nedbygging vil kunne medføre økt avrenning og partikkelforurensning til vassdraget.	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Ja
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Ja
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Ja
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Ja
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> </ul>	Ja

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre kjente risikofaktorer?	Nei

#### Samlet vurdering ROS:

Sjekklisten viser at utbygging av området i tråd med kommuneplanen kan medføre:

- overflateflom i nedenforliggende områder,
- økt avrenning til vassdrag,
- økt fare for spredning til terreng, dersom brann.

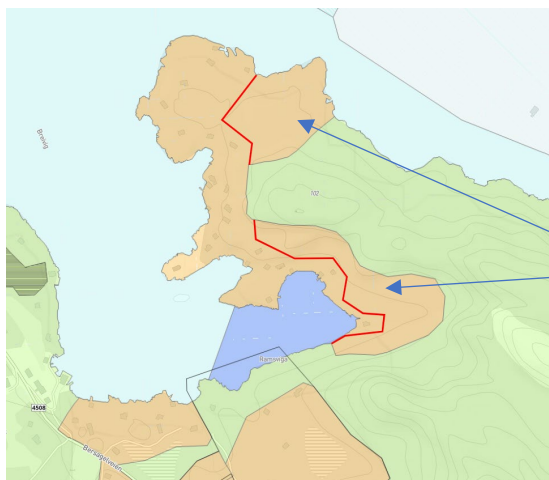
Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for ras og snøskred.

Det går en strømlledning gjennom nordre del av området.

Kommunedirektøren vurderer at de identifiserte faktorene vil kunne løses ved detaljregulering, og at området derfor har akseptabel risiko.

## Breivik øst

Status kommuneplan: Avsatt til fritidsbebyggelse  
Reguleringsplan: Ikke regulert  
Status: Ikke utbygd



### Vurdering og tilrådning:

Naturgitte risikoforhold vil sannsynligvis redusere bebyggbart areal vesentlig.

Det er vesentlig konflikt med naturverdier og utbygging vil medføre et stort utslipp av klimagasser.

Området har vært i kommuneplan i hvert fall siden 2007, og det er ikke startet arbeid med reguleringsplan. Deler som ikke er tatt med i vurderingen har spredt fritidsbebyggelse.

**Med bakgrunn i stor konflikt med naturverdier og klimahensyn vurderer kommunedirektøren at området bør tilbakeføres til LNF.**

### Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi	Avsatt før KP 2015, uten at det er regulert. Det nordlige området berører strandsonen. Er store områder i umiddelbar nærhet avsatt til fritidsbebyggelse som delvis er bebygd.	Yellow
---------------	--	--------

### Landbruk:

Jordvernmål	Ingen konflikt.	Green
-------------	-----------------	-------

### Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner. Gjør oppmerksom på siktlinje fra sjø.	Green
-----------------------------	---	-------

### Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Store deler av arealet er karbonrike arealer, i form av skog med varierende bonitet, og noe innslag av myr.	Red
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	50 tCO <sub>2</sub> e per daa, 4240 tCO <sub>2</sub> e totalt fra arealet. Fjerner vesentlig opptaksevne i arealet (-14 tCO <sub>2</sub> e per daa).	Red

## Naturverdier:

Naturmangfold	Området er blitt kartlagt for naturtyper (NiN), men uten funn. Området har ifølge naturskogkart indikasjoner for noe naturskogpreg pga. skogens alder og at skogen ikke har blitt flatehogd. Naturskog har ofte et rikt biologisk mangfold. Nedbygging vil medføre store inngrep med medfølgende negative konsekvenser for områdets kvaliteter for naturmangfoldet.	
Verneområder	Ingen negative konsekvenser for verneområder	
Naturgoder	Karbonrike arealer. Arealer har høy evne til karbonopptak og -lagring, og har høy vannfordrøyningssevne.	
Landskap	Området ligger inne i et hittil uberørt landskapsrom. Utbygging vil medføre store og irreversible terrenginngrep.	
Vannmiljø	Ingen vesentlig konsekvens	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
1.1	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Ja
1.2	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Nei
1.3	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Ja
1.4	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
1.5	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
1.6	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
2.1	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
2.2	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
2.3	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
2.4	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
2.5	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
2.6	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
2.7	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Ja
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
3.1	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
3.2	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
4.1	Er det andre kjente risikofaktorer?	Nei

### Samlet vurdering ROS:

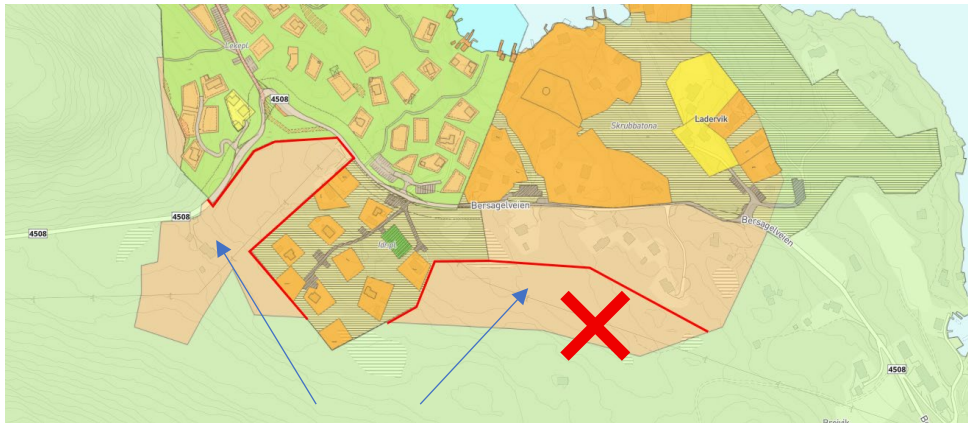
Sjekklisten viser at utbygging av området i tråd med kommuneplanen kan medføre:

- økt fare for spredning til terreng, dersom brann.

Ulike deler av området ligger også innenfor aktsomhetsområde for ras og snøskred, aktsomhetsområde for kvikkleire og aktsomhetsområde for flom. Kommunedirektøren vurderer at de identifiserte faktorene hver for seg vil kunne løses ved detaljregulering, men at dette sannsynligvis vil redusere utbyggbart areal vesentlig.

## Øvre Sletten

Status kommuneplan: Avsatt til fritidsbebyggelse  
Reguleringsplan: Ikke regulert  
Status: Ikke utbygd



### Vurdering og tilrådning:

Del i sørvest ble lagt inn i KP 2019. De øvrige områdene er lagt inn før 2011. Det er ikke startet arbeid med regulering.

Områdene har konflikt med naturverdier.

Det foreligger ikke ny kunnskap om risikoforhold som gjør at området er uegnet til utbygging.

**Kommunedirektøren anbefaler å tilbakeføre østre del til LNF. Vestre del anbefales opprettholdt som utbyggingsområde.**

### Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi	Grenser opp til et relativt tett fritidsbebyggelsesområde. Hyttestrategien innebærer å samle fritidsbebyggelsen fremfor å spre utover.	
---------------	--	--

### Landbruk:

Jordvernmål	Ingen konflikt.	
-------------	-----------------	--

### Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner.	
-----------------------------	---------------------------------	--

### Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Store deler av arealet er skog med høy bonitet, med innslag av myr.	
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	Høyt (40,5 tCO <sub>2</sub> e, 2185 tCO <sub>2</sub> e totalt). Vil fjerne opptaksevne i arealet.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Området er blitt kartlagt for naturtyper (NiN), uten funn. Området har ifølge naturskogkart indikasjoner for noe naturskogpreg pga. skogens alder og at skogen ikke har blitt flatehogd. Naturskog har ofte et rikt biologisk mangfold. Nedbygging vil inngrep med medfølgende negative konsekvenser for områdets kvaliteter for naturmangfoldet.	
Verneområder	Berører ikke vernede områder	
Naturgoder	Planområdet inneholder karbonrike arealer i form av skog. Deler av barskogen i nordlige del av planområdet befinner seg i aktsomhetsområde for jord- og flomskred og aktsomhetsområde for flom. Skogen har funksjoner som bidrar til å minimere flom og jord- og flomskred til nærliggende infrastruktur og bebyggelse.	
Landskap	Utbygging vil medføre store og irreversible terrenginngrep.	
Vannmiljø	Området drenerer til bekk ned til sjøen. Nedbygging vil kunne medføre økt avrenning og partikkelforurensning til vassdraget.	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
1.1	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Nei
1.2	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Ja
1.3	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Ja
1.4	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
1.5	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
1.6	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
2.1	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Ja
2.2	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
2.3	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
2.4	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
2.5	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
2.6	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
2.7	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Ja
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
3.1	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
3.2	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
4.1	Er det andre kjente risikofaktorer?	Ja

### Samlet vurdering ROS:

Sjekklisten viser at utbygging av området i tråd med kommuneplanen kan medføre:

- overflateflom i nedenforliggende områder,

- økt fare for spredning til terreng, dersom brann.

Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred.

Kraftledning krysser gjennom området.

Kommunedirektøren vurderer at de identifiserte faktorene vil kunne løses ved detaljregulering, og at området derfor har akseptabel risiko.

# Lensmannsberget - Bersagel

Status kommuneplan: Avsatt til fritidsbebyggelse  
Reguleringsplan: Ikke regulert  
Status: Ikke utbygd



## Vurdering og tilrådning:

Det foreligger ikke ny kunnskap om risikoforhold som tilsier at området ikke er egnet til utbygging.

Det er vesentlig konflikt med naturverdier og utbygging vil medføre et stort utslipp av klimagasser. Innenfor kulturmiljø Kulturlandskap Hamre, Bersagel og Eskeland.

Med bakgrunn i stor konflikt med naturverdier og klimahensyn. Det er starte et arbeid for å finne en helhetlig løsning for fritidsbebyggelse i dette området. Kommunedirektøren anbefaler at konfliktene belyses i dette arbeidet.

## Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi	Del av et større område avsatt til fritidsbebyggelse før 2015. Grunneier har initiativ på gang og har bedt om at arealet beholdes som fritidsformål.	
---------------	--	--

## Landbruk:

Jordvernmål	Medfører ikke nedbygging av jordbruksareal.	
-------------	---	--

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Innenfor kulturmiljø Kulturlandskap Hamre, Bersagel og Eskeland. To registrerte kulturminner i ytterkanten av området: usikker tuft etter husmannsplass Engevik, og ruin etter sommerfjøs Engevik. Tiltak må underordne seg kulturmiljøet og landskapet, husk siktlinjer fra sjø.	
-----------------------------	---	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Tilnærmet hele arealet er karbonrikt areal – skog med høy og middels bonitet.	
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	Høyt (64 tCO <sub>2</sub> e per daa, 3610 tCO <sub>2</sub> e totalt). Fjerner stor opptaksevne i arealet.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Planområdet er i konflikt med kartlagt kystlynghei. Kystlynghei er en truet naturtype, vurdert som Sterkt truet (EN) på Norsk rødliste for naturtyper (2018). Kystlynghei er også definert som utvalgt naturtype, noe som fører til at naturtypen alltid får <i>svært høy verdi</i> i KU-verdisetting. I øst grenser planområdet til flere kartlagte hule eiker verdisatt til stor verdi. Utvalgt naturtype er i <a href="#">rundskriv Nr: T-2/16 - revisjon mai 2025</a> definert som nasjonale og vesentlig regionale interesser på klima- og miljøområdet som skal legges til grunn ved vurdering av planforslag. Rundskrivet legges til grunn for miljøforvaltningens innsigelsespraksis.	
Verneområder	Ingen negative konsekvenser for verneområder	
Naturgoder	Arealet er karbonrikt, og har høy evne til karbonopptak og -lagring.	
Landskap	Utbygging vil medføre store og irreversible terrenginngrep.	
Vannmiljø	Ingen vesentlig konsekvens	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Nei
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Ja
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Ja
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Ja
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	

4.1	Er det andre kjente risikofaktorer?	Nei
-----	-------------------------------------	-----

**Samlet vurdering ROS:**

Sjekklisten viser at utbygging av området i tråd med kommuneplanen kan medføre:

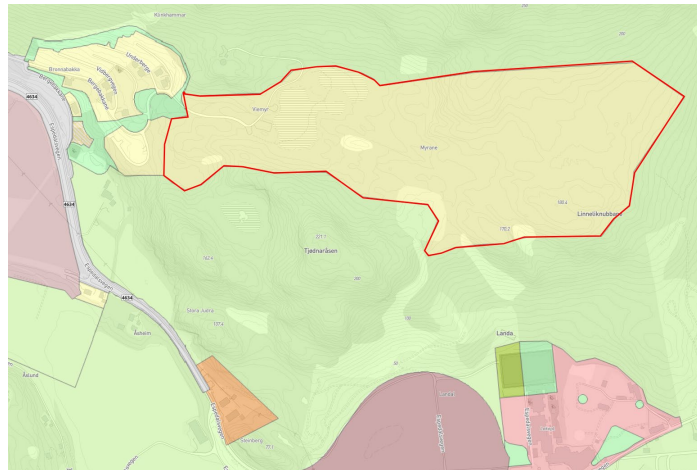
- overflateflom i nedenforliggende områder,
- økt fare for spredning til terreng, dersom brann.

Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Kommunedirektøren vurderer at de identifiserte faktorene vil kunne løses ved detaljregulering, og at området derfor har akseptabel risiko.

## Bergebakkene øst - Forsand

Status kommuneplan: Avsatt til boligbebyggelse  
Reguleringsplan: Ikke regulert  
Status: Ikke utbygd



### Vurdering og tilrådning:

Det er stor konflikt med naturverdier, og utbygging av området vil medføre et stort utslipp av klimagasser.

Det er ikke på noe tidspunkt startet arbeid med reguleringsplan for dette området. Området har vært inne i kommuneplanen for Forsand fra 2008 eller tidligere.

Det foreligger ikke ny kunnskap om risikoforhold som tilsier at området ikke er egnet til utbygging.

**Med bakgrunn i stor konflikt med naturverdier og klimahensyn vurderer kommunedirektøren at området bør tilbakeføres til LNF.**

Boligreserven på Forsand er veldig stor i forhold til behov. Foreslått ny avgrensning av sentrum tilfører også ny boligreserve. Kommunedirektøren vurderer at dette området er et typisk eksempel hvor boligreserve ligger på feil plass og med lav realisme. Området er i strid med arealstrategi om å bygge lokalsentrene innenfra og ut. **Området bør tilbakeføres til LNF også av disse grunnene.**

### Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi	Ikke i tråd med hvor vi ønsker fremtidig utvikling på Forsand. Et stort areal det ikke er behov for. I strid med strategi om bygge lokalsentrene innenfra og ut.	
---------------	--	--

### Landbruk:

Jordvernmål	Medfører ikke nedbygging av jordbruksareal	
-------------	--	--

### Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner i området. Gjør oppmerksom på siktlinjer og buffersoner til kulturmiljø på Landa og Esmarkmorenen.	
-----------------------------	---	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Tilnærmet hele arealet er skog av høy bonitet, med innslag av myr. Svært stort karbonlager.	
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	Svært høyt (85 tCO <sub>2</sub> e per daa, 24200 tCO <sub>2</sub> e totalt). Svært høy opptaksevne i arealet.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Planområdet er ikke kartlagt for naturtyper (NiN). Pga. av planområdets størrelse og medføre terrenginngrep vil konsekvensene for naturmangfold bli store, uavhengig om området har kartlagte naturtyper etter NiN eller ikke.	
Verneområder	Ingen negative konsekvenser for verneområder	
Naturgoder	Området har skog med høyt evne til karbonopptak og -lagring. Vest i planområdet finnes det myr og våtmark. Nordlige del befinner seg delvis i aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Her finnes det løvskog i aktsomhetsområde som bidrar til å minimere risikoen for jord- og flomskred.	
Landskap	Utbygging vil medføre store og irreversible terrenginngrep.	
Vannmiljø	Økt avrenning til nedenforliggende områder. Lokale vannforekomster vil berørt.	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
1.1	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Ja
1.2	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Nei
1.3	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Ja
1.4	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
1.5	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
1.6	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
2.1	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
2.2	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
2.3	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
2.4	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
2.5	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
2.6	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
2.7	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Ja
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
3.1	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
3.2	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
4.1	Er det andre kjente risikofaktorer?	Nei

**Samlet vurdering ROS:**

Sjekklisten viser at utbygging av området i tråd med kommuneplanen kan medføre:

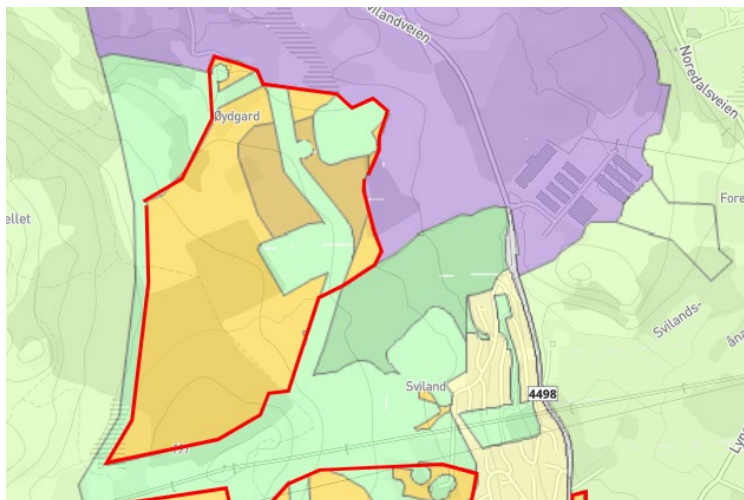
- overflateflom i nedenforliggende områder,
- økt fare for spredning til terreng, dersom brann. Forsand har begrenset brannberedskap.

Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for skred og for snøskred.

Kommunedirektøren vurderer at de identifiserte faktorene vil kunne løses ved detaljregulering, og at området derfor har akseptabel risiko.

## Sviland Fase 2

Status kommuneplan: Avsatt til bebyggelse og anlegg (underformål ikke fastsatt)  
Reguleringsplan: Ikke regulert  
Status: Ikke utbygd



### Vurdering og tilrådning:

Avhengig av fremtidig bruk av området kan tiltak medføre en rekke risikoforhold. Fremtidig bruk er ikke avklart i dag. Kommunedirektøren vurderer at forholdene vil kunne løses ved regulering, eventuelt med nødvendige rekkefølgekrav, og at området derfor har akseptabel risiko.

Det er stor konflikt med naturverdier og med jordvernmål. Nedbygging vil medføre stort utslipp av klimagasser. Det er flere fortidsminner i området.

Kommunedirektøren ser store interessekonflikter knyttet til utbygging av området. Ved revisjon av kommuneplanen 2023 ble de tilgrensende arealene i nord og øst avsatt til næringsområde for areal- og kraftkrevende næringer (grønn industri). Kommunedirektøren vurderer at fremtidig behov for næringsareal ikke er tilstrekkelig avklart, og anbefaler derfor at **området beholdes som en fremtidig arealreserve**. Kommunedirektøren anbefaler at området opprettholdes som utbyggingsområde ved denne kommuneplanrevisjonen.

### Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi	Utbygging av boliger i dette omfanget er ikke i tråd med arealstrategien for boligutvikling. Ble gjort et grep med næringsareal sist KP. Bør vurdere å beholde som en del av en arealreserve på lang sikt.	
---------------	--	--

### Landbruk:

Jordvernmål	Utbygging vil medføre tap av et sammenhengende jordbruksareal. En mosaikk av fulldyrka og innmarksbeite. Store deler av det som ikke er dyrka i dag, er dyrkbart.	
-------------	---	--

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Flere fortidsminner i området. Ingen registrerte kulturminner som forvaltes etter PBL.	
-----------------------------	--	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	1/3-del av arealet er skog av høy bonitet, med noe innslag av myr.	
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	Høyt (45 tCO <sub>2</sub> e per daa, 27400 tCO <sub>2</sub> e totalt). Fjerner høy opptaksevne i arealet.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Planområdet er i konflikt med kartlagt kystlynghei. Kystlynghei er en truet naturtype, vurdert som Sterkt truet (EN) på Norsk rødliste for naturtyper (2018). Kystlynghei er også definert som utvalgt naturtype, noe som fører til at naturtypen alltid får <i>svært høy verdi</i> i KU-verdisetting. I nordøst er det kartlagt naturbeitemark med høy lokalitetskvalitet og stor KU-verdi. Utvalgt naturtype er i <a href="#">rundskriv Nr: T-2/16 - revisjon mai 2025</a> definert som nasjonale og vesentlig regionale interesser på klima- og miljøområdet som skal legges til grunn ved vurdering av planforslag. Rundskrivet legges til grunn for miljøforvaltningens innsigelsespraksis. Negativt for fugler tilknyttet landbruksområder.	
Verneområder	Økt avrenning til Svilandsåna kan potensielt påvirke Kydlesvatnet naturreservat og verneverdiene der	
Naturgoder	Areal med høy evne til karbonopptak og -lagring. Deler av arealet har høy fordrøyningsevne.	
Landskap	Utbygging vil medføre store og irreversible terrenginngrep.	
Vannmiljø	Økt partikkelforurensning og avrenning til gråbeinsbekken og andre småbekker som renner ut i Svilandsåna. Potensielt negative konsekvenser for vannmiljø og biologisk mangfold i Svilandsåna.	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Ja
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Ja
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Ja
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Ja
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Ja
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Ja

<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Ja
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Ja
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre kjente risikofaktorer?	Nei

#### Samlet vurdering ROS:

Sjekklisten viser at utbygging av området i tråd med kommuneplanen kan medføre:

- Overflateflom og vassdragsflom i nedenforliggende områder,

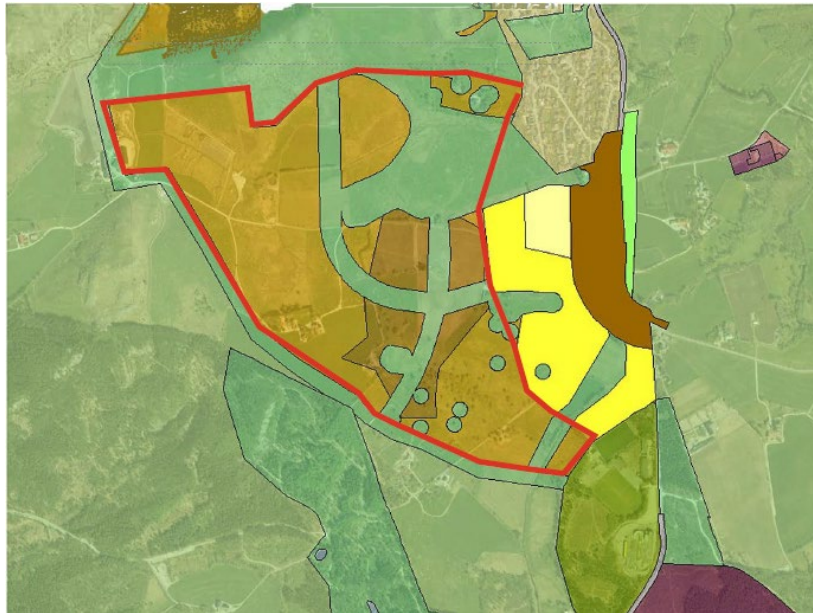
Mindre deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for vassdragsflom. Kraftlinjer krysser rett sør for området (mellom fase 2 og fase 3).

Avhengig av fremtidig bruk av området kan tiltak medføre en rekke risikoforhold. Fremtidig bruk er ikke avklart i dag.

Kommunedirektøren vurderer at de identifiserte faktorene vil kunne løses ved regulering, eventuelt med nødvendige rekkefølgekrav, og at området derfor har akseptabel risiko.

## Sviland Fase 3

Status kommuneplan: Avsatt til bebyggelse og anlegg  
Reguleringsplan: Ikke regulert  
Status: Ikke utbygd



### Vurdering og tilrådning:

Området var en del av den store satsningen på Sviland som ny utviklingsretning som kom inn i kommuneplanen i 2015. Etter dette har det skjedd en begrenset boligutbygging på Sviland. Det er ikke startet reguleringsarbeid på denne delen av Sviland (Fase 3).

Området har noe konflikt med naturverdier og medfører et moderat utslipp av klimagasser. Det er vesentlig konflikt med jordvernmål. Det er flere fortidsminner i området.

Det foreligger ikke ny kunnskap om risikoforhold som gjør at området er uegnet til utbygging.

Kommunedirektøren vurderer at dette området er et typisk eksempel hvor boligreserve ligger på feil plass og med lav realisme. Området er i strid med arealstrategi om å bygge lokalsentrene innenfra og ut.

Det er i 2025 utført en lokalsenterutredning for Sviland. Utredningen peker på områder sør for skolen som anbefalte for utbygging.

**Kommunedirektøren anbefaler at området tilbakeføres til LNF.** Området fremkommer av lokalsenterutredningen for Sviland anbefales opprettholdt som utbyggingsområde.

### Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi	Storstilt boligbygging her er ikke en del av arealstrategien. Dette er mye mer areal enn det vil være behov for. Bør beholdes noe areal i tilknytning til foreslåtte lokalsenteravgrensning, som sikrer utviklingsmuligheter på lang sikt.	
---------------	--	--

## Landbruk:

Jordvernmål	Utbygging vil medføre tap av et sammenhengende jordbruksareal. En mosaikk der det aller meste av arealet er jordbruksjord, fulldyrka og innmarksbeite. Mykje av det som ikkje allereie er dyrka er dyrkbart.	
-------------	--	--

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Flere fortidsminner i området. En kulturminner linje gjennom området: Trasé for Svilandsbrækken fra før 1838. Ved nye tiltak, vær oppmerksom på buffersoner og siktlinjer og kulturmiljø Svilandkrossen.	
-----------------------------	--	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Området består av noe skog og myr, men hovedsakelig jordbruksarealer.	
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	Medium høye utslipp (15 tCO <sub>2</sub> e per daa, 9500 tCO <sub>2</sub> e totalt).	

## Naturverdier:

Naturmangfold	NiN-kartlagt med noen små forekomster av kystlynghei som blir berørt av planområdet. Planområdets størrelse og medførende terrenginngrep vil ha negative konsekvenser for naturmangfoldet.	
Verneområder	Økt avrenning til Svilandsåna kan potensielt påvirke Kydlesvatnet naturreservat og verneverdiene der	
Naturgoder	Noen karbonrike arealer. Noen arealer har høy vannfordrøyningssevne.	
Vannmiljø	Økt partikkelforurensning og avrenning til småbekker som renner ut i Svilandsåna. Potensielt negative konsekvenser for vannmiljø og biologisk mangfold i Svilandsåna.	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Ja
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Ja
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Ja
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Ja
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Ja

<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Ja
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Ja
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre kjente risikofaktorer?	Nei

#### Samlet vurdering ROS:

Analysen bygger på at antatt fremtidig arealbruk er bolig.

Sjekklisten viser at utbygging av området i tråd med kommuneplanen kan medføre:

- overflateflom og vassdragsflom i nedenforliggende områder,
- økt fare for spredning til terreng, dersom brann,

Deler av området ligger tett ved Sviland skole. Økt trafikk kan gi redusert trafiksikkerhet forbi skolen.

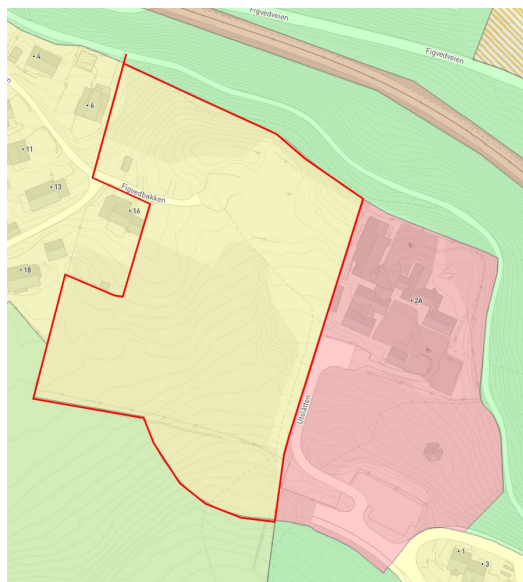
Kraftlinjer krysser rett nord for området (mellom fase 2 og fase 3). Det er nærhet til planlagte næringsområder for kraftkrevende industri.

Kommunedirektøren vurderer at de identifiserte faktorene vil kunne løses ved regulering, og at området derfor har akseptabel risiko.

## Områder som er helt eller delvis regulert:

### Fi 04 - Figgjo

Status kommuneplan: Avsatt til boligformål  
Reguleringsplan: Reguleringsplan vedtatt 2015  
Status: Ikke utbygd



#### Vurdering og tilrådning:

Utbygging av området har konflikt med naturverdier og vil medføre stort utslipp av klimagasser.

Området bryter med arealstrategi, men ligger likevel tett på allerede utbygde områder. I prosjektet langsiktig grense for landbruk, foreslås det å sette grensen utenfor dette området.

Det foreligger ikke ny kunnskap om risikoforhold som gjør at området er uegnet til utbygging.

Reguleringsplan er vedtatt i 2015. Det er uklart hvorfor området ikke er bygd ut.

**Kommunedirektøren anbefaler at området opprettholdes som utbyggingsområde.** Før utbygging må det vurderes om vedtatt reguleringsplan har tatt høyde for nye framskrivinger av klimaendringer.

#### Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi	Ikke i tråd med utviklingsretning i arealstrategien, lokalsenteret er på andre siden av elva. Innenfor 500 meter til kollektiv med 30 minutters frekvens. Er en del av den langsiktige arealreserven på Figgjo.	
---------------	---	--

## Landbruk:

Jordvernmål	Medfører ikke nedbygging av jordbruksareal. Det meste av arealet er skog av høg bonitet, som er dyrkbar. 3 dekar har vore dyrka tidligere.	
-------------	--	--

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner. Vær oppmerksom på kulturminner linje Ålgårdsbanen som er like ved området, og kulturmiljø Figgjo Trikotasjefabrikk. Bufferoner og siktlinjer er viktig ved nye tiltak.	
-----------------------------	--	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	2/3-deler av arealet er skog med høy bonitet.	
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	Høyt (46 tCO <sub>2</sub> e per daa, 646 tCO <sub>2</sub> e totalt). Fjerner opptaksevne i arealet.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Området er ikke kartlagt for naturtyper eller har andre registreringer av f.eks. arter. Deler av området har relativt ung skog (muligens plantet på midten av 90-tallet). Østlige del har ifølge flyfoto blitt slått helt frem til starten av 2000-tallet. Alder på skog og skjøtsel tilsier ikke en rikt biologisk mangfold, men nedbygging vil likevel medføre tap av leveområde for en rekke arter.	
Verneområder	Ingen konsekvenser for verneområder	
Naturgoder	Arealet har høy evne til karbonopptak og -lagring.	
Landskap	Varig og irreversibelt terrenginngrep	
Vannmiljø	Ingen vesentlig konsekvens	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
1.1	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Nei
1.2	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Ja
1.3	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
1.4	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
1.5	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
1.6	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
2.1	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
2.2	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
2.3	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
2.4	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
2.5	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
2.6	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
2.7	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"><li>• Storbrann</li></ul>	Ja

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre kjente risikofaktorer?	Nei

#### Samlet vurdering ROS:

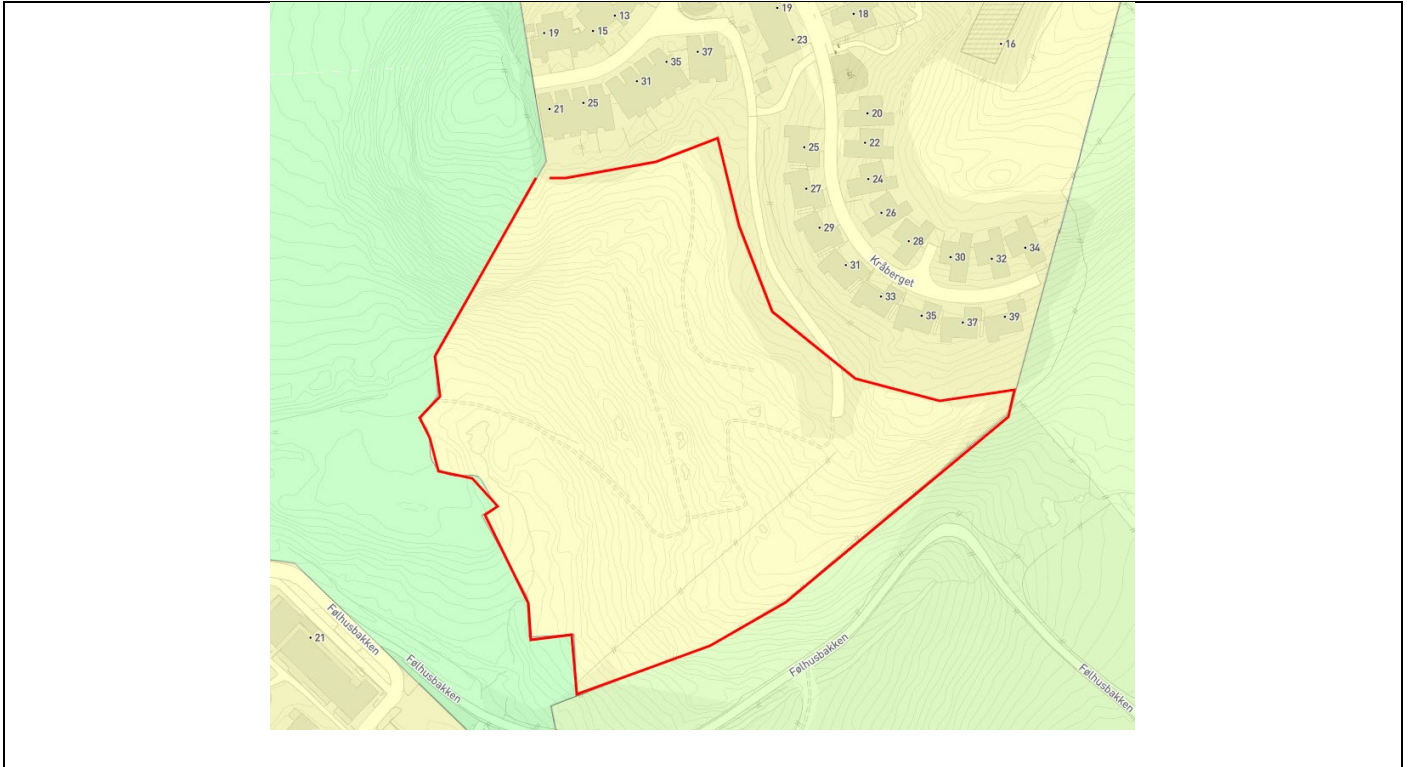
Sjekklisten viser at utbygging av området i tråd med reguleringsplan kan medføre:

- overflateflom og vassdragsflom i nedenforliggende områder,
- økt fare for spredning til terreng, dersom brann,

Kommunedirektøren vurderer at de identifiserte faktorene er løst eller vil kunne løses ved regulering, og at området derfor har akseptabel risiko. Før utbygging må det vurderes om vedtatt reguleringsplan har tatt høyde for nye framskrivinger av klimaendringer.

## Del av Vedafjell

Status kommuneplan: Avsatt til boligformål  
Reguleringsplan: Reguleringsplan vedtatt 2014.  
Status: Ikke utbygd



### Vurdering og tilrådning:

Det er noe konflikter med naturverdier. Ingen konflikt med jordvernmål og utbygging medfører lite utslipp av klimagasser.

Det foreligger ikke ny kunnskap om risikoforhold som gjør at området er uegnet til utbygging.

Det er usikkert hvorfor området ikke er utbygd. Utbygging i Skarlaia og Kleivane har pågått over lang tid og dette området fremstår som siste utbyggingstrinn.

**Kommunedirektøren anbefaler at området opprettholdes som utbyggingsareal.**

### Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi	Ikke prioritert byakse, men innenfor 500 meter til høyverdig kollektiv. Del av større reguleringsplan som er i ferd med å bygges ut.	
---------------	--	--

### Landbruk:

Jordvernmål	Ikkje jordbruksjord.	
-------------	----------------------	--

### Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner.	
-----------------------------	---------------------------------	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Ingen	
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	0 tCO <sub>2</sub> e.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Området er ikke kartlagt for naturtyper (NiN). Området har reduserte naturkvaliteter pga. byggevirkosomhet på begge sider og traktorvei tvers gjennom området. I dag fungerer området som en åpen korridor for vilttrekk fra vest til øst (Svebestad → Vedafjell og østover). Denne korridoren blir svekket dersom det bygges ut her.	
Verneområder	Avrenning til Kleivanebekken og videre til Høylandsåna som forvaltes som verna vassdrag. Påvirker verneverdien i Stokkelandsvatnet fuglefredningsområde.	
Naturgoder	Området har allerede utfordringer med overvann og er et av de utvalgte områdene i skybruddsplanen, hvor det er foreslått behov for mer overvannshåndtering i form av grønstruktur.	
Landskap	Medfører store og irreversible terrenginngrep.	
Vannmiljø	Drenerer til Kleivanebekken, som igjen renner ut i Høylandsåna, som har dårlig tilstand og allerede stor belastning. Kleivanebekken har allerede stor belastning pga. utbyggingen på Kleivane.	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Nei
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Ja
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støv eller støv?	Nei
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Ja
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Ja
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	

<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre kjente risikofaktorer?	Nei

#### Samlet vurdering ROS:

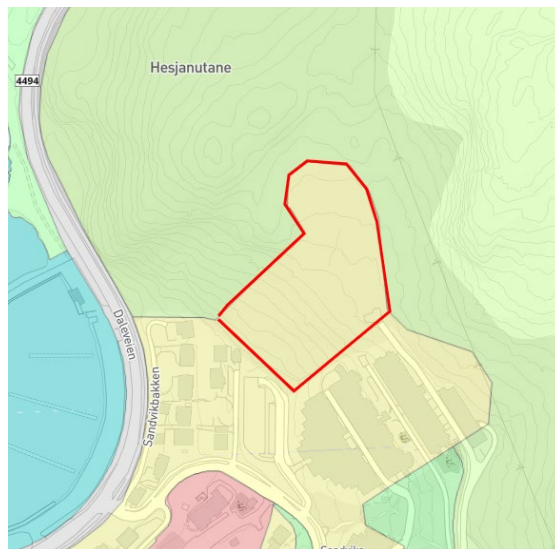
Sjekklisten viser at utbygging av området i tråd med reguleringsplan kan medføre:

- overflateflom og vassdragsflom i nedenforliggende områder,
- økt fare for spredning til terreng, dersom brann,

Kommunedirektøren vurderer at de identifiserte faktorene er løst eller vil kunne løses ved regulering, og at området derfor har akseptabel risiko. Før utbygging må det vurderes om vedtatt reguleringsplan har tatt høyde for nye framskrivinger av klimaendringer.

# Sandvika

Status kommuneplan: Avsatt til boligformål  
Reguleringsplan: Reguleringsplan vedtatt 1986  
Status: Ikke utbygd



## Vurdering og tilrådning:

Det er høy konflikt med naturverdier og utbygging vil medføre store utslipp av klimagasser.

Det foreligger ikke ny kunnskap om risikoforhold som gjør at området er uegnet til utbygging.

Det er usikkert hvorfor området ikke er utbygd. Reguleringsplanen er vedtatt så langt tilbake som 1986. Det ble gjort et arbeid med omregulering i 2018, som ble avsluttet samme år.

**Kommunedirektøren anbefaler at området tilbakeføres til LNF**, og at det startes arbeid med å oppheve den ubebygde delen av reguleringsplanen.

## Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi	Utenfor prioritert byakse og høyverdig kollektiv. Eldre reguleringsplan (1986) som ikke er bygd ut.	
---------------	---	--

## Landbruk:

Jordvernmål	Inneholder ikke jordbruksareal	
-------------	--------------------------------	--

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner.	
-----------------------------	---------------------------------	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Hele arealet er skog med høy bonitet.	
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	Høyt (63 tCO <sub>2</sub> e per daa, 763 tCO <sub>2</sub> e totalt). Fjerner opptaksevne i arealet.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Planområdet er i konflikt med kartlagt kystlynghei i vestlige del. Kystlynghei er en truet naturtype, vurdert som Sterkt truet (EN) på Norsk rødliste for naturtyper (2018). Kystlynghei er også definert som utvalgt naturtype, noe som fører til at naturtypen alltid får <i>svært høy verdi</i> i KU-verdisetting. Innenfor planområdet er kartlagt flere store eiketrær verdsatt til stor KU-verdi, samt to hule eiker som automatisk får svært stor verdi pga. dette er en utvalgt naturtype. Utvalgt naturtype er i <a href="#">rundskriv Nr: T-2/16 - revisjon mai 2025</a> definert som nasjonale og vesentlig regionale interesser på klima- og miljøområdet som skal legges til grunn ved vurdering av planforslag. Rundskrivet legges til grunn for miljøforvaltningens innsigelsespraksis.	
Verneområder	Ingen negative konsekvenser for verneområder	
Naturgoder	Areal med høy evne til karbonopptak og -lagring, og høy vannfordrøyningssevne.	
Landskap	Utbygging vil medføre store og irreversible terrenginngrep. Inngrep vil være svært synlig fra vei og sjøsiden.	
Vannmiljø	Økt avrenning	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Nei
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Ja
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Ja

<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre kjente risikofaktorer?	Nei

#### Samlet vurdering ROS:

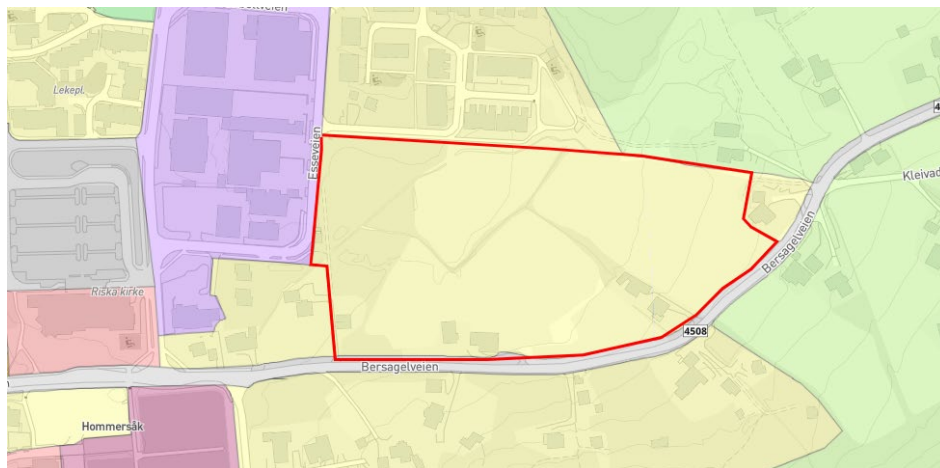
Sjekklisten viser at utbygging av området i tråd med reguleringsplan kan medføre:

- overflateflom og vassdragsflom i nedenforliggende områder,
- økt fare for spredning til terreng, dersom brann,

Kommunedirektøren vurderer at de identifiserte faktorene vil kunne løses ved regulering, og at området derfor har akseptabel risiko. Vedtatt reguleringsplan er veldig gammel, og før utbygging må løsninger i planen vurderes opp mot konsekvenser av klimaendringer.

## Ho 14 – Bersagelveien, Riska

Status kommuneplan: Avsatt til boligformål  
Reguleringsplan: Reguleringsplan vedtatt 2014.  
Status: Ikke utbygd



### Vurdering og tilrådning:

Området har vesentlig konflikt med jordvernmål og konflikter knyttet til naturverdier og klimautslipp. Kulturminner like ved området.

Det foreligger ikke ny kunnskap om risikoforhold som gjør at området er uegnet til utbygging.

Det er usikkert hvorfor området ikke er utbygd. Sandnes Kommune er kjent med at det pågår forberedelser for utbygging.

Kommunedirektøren ser konfliktene i området, men ønsker med grunnlag i oppstart av arbeid med utbygging å **beholde arealet som utbyggingsformål**. Kan vurderes ved neste kommuneplanrevisjon dersom dområdet fremdeles ikke er utbygd. Kommunedirektøren anbefaler at området opprettholdes som utbyggingsareal. Før utbygging må det vurderes om vedtatt reguleringsplan har tatt høyde for nye framskrivninger av klimaendringer.

### Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi	Utenfor prioritert byakse. Deler av området innenfor 500 meter til kollektivtilbud. < 1 km til lokalsenteret.	
---------------	---	--

### Landbruk:

Jordvernmål	Vil medføre nedbygging av 29 dekar fulldyrka jord.	
-------------	--	--

### Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	To kulturminner rett utfor området: driftsbygning, Nygård og heimahus Nygård.	
-----------------------------	---	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Deler av arealet er karbonrike, i form av skog med høy bonitet, og jordbruksjord med organisk grunnforhold.	
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	Høye utslipp fra jordbruksjorden (88 tCO <sub>2</sub> e per daa, 3700 tCO <sub>2</sub> e totalt). Fjerner noe opptaksevne.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Har blitt kartlagt for naturtyper (NiN) uten funn. Skogsområdene er del av restareal i landbruket og en grønn korridor for vilt i et ellers nedbygd området. Ytterligere nedbygging vil medføre tap av leveområder og korridorer.	
Verneområder	Ingen negative konsekvenser for verneområder	
Naturgoder	Karbonrike arealer. Noe evne til karbonopptak og -lagring i arealet. Arealet har høy vannfordrøyningssevne, og er foreslått blågrønnstruktur i kommunedelplan for blågrønne strukturer.	
Landskap	Varig landskapsendring	
Vannmiljø	Det går to bekker/kanaler gjennom planområdet. Utbygging vil kunne medføre økt partikkelforurensning og avrenning til Frøylandsbekken nedre del.	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
1.1	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Ja
1.2	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Ja
1.3	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
1.4	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
1.5	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
1.6	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
2.1	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
2.2	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
2.3	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
2.4	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
2.5	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
2.6	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
2.7	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Ja
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
3.1	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
3.2	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
4.1	Er det andre kjente risikofaktorer?	Nei

**Samlet vurdering ROS:**

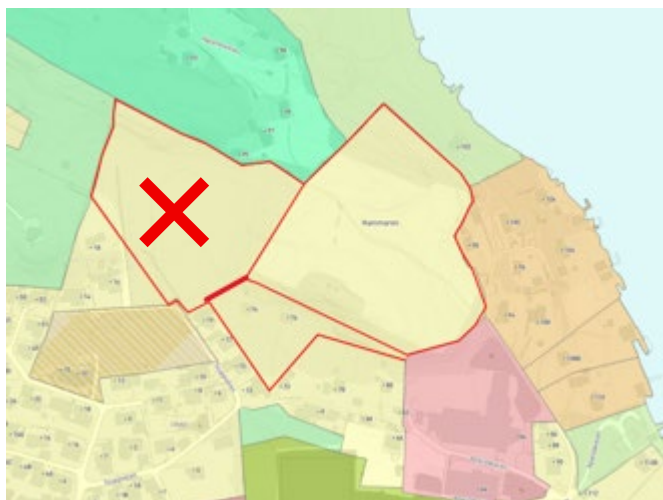
Sjekklisten viser at utbygging av området i tråd med reguleringsplan kan medføre:

- overflateflom og vassdragsflom i nedenforliggende områder,
- økt fare for spredning til terreng, dersom brann,

Kommunedirektøren vurderer at de identifiserte faktorene er løst eller vil kunne løses ved regulering, og at området derfor har akseptabel risiko. Før utbygging må det vurderes om vedtatt reguleringsplan har tatt høyde for nye framskrivinger av klimaendringer.

## Hammaren - Høle

Status kommuneplan:	Avsatt til boligformål
Reguleringsplan:	Reguleringsplan for østre del vedtatt i 2016. Søndre del er under regulering. Vestre del er ikke regulert.
Status:	Ikke utbygd



### Vurdering og tilrådning:

Det er konflikt med naturverdier og moderat konflikt med jordvernmål. Utbygging medfører moderat utslipp av klimagasser. Viktige kulturmiljø i nærheten av området.

Det foreligger ikke ny kunnskap om risikoforhold som gjør at området er uegnet til utbygging.

Det er usikkert hvorfor den regulerte delen av området ikke er utbygd. Trolig er betalingsvilligheten for boliger på Høle for lav for investeringen som kreves. Vestre del er heller ikke regulert.

Høle har en stor boligreserve i forhold til behov. Boligreserven er vesentlig høyere enn historisk etterspørsel. Kommunedirektøren vurderer at det ikke vil være til hinder for bosetting å redusere boligreserven. Redusert boligreserve vil snarere styrke gjennomføringsevnen til gjenværende boligområder.

**Kommunedirektøren anbefaler at vestre del (uregulert) tilbakeføres til LNF.** Del som er regulert og del som er under regulering nå anbefales opprettholdt som utbyggingsområde.

Før utbygging må det vurderes om vedtatt reguleringsplan har tatt høyde for nye framskrivinger av klimaendringer.

### Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi	Utenfor prioritert byakse og begrenset kollektivtilbud. En langsiktig arealreserve for vedlikeholdsvekst i bydelen. Men boligreserven er relativt sett høy på Høle.	
---------------	---	--

## Landbruk:

Jordvernmål	21 dekar beita, deler av arealer dyrkbart. Medfører ikke nedbygging av jordbruksareal av særleg verdi.	
-------------	--	--

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner. Vær oppmerksom på siktlinjer fra land (kulturmiljø Høle gamle sentrum og kulturmiljø Høle kyrkjegard) og fra sjø.	
-----------------------------	---	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	9 daa uproduktiv skog.	
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	Middels utslipp (20 tCO <sub>2</sub> e per daa, 602 tCO <sub>2</sub> e totalt). Fjerne opptaksevne i arealet.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Området er kartlagt for naturtyper (NiN) med funn av naturbeitemark med svært lav lokalitetskvalitet. Pga. at naturbeitemark er oppført som truet på rødlista og har en sentral økosystemfunksjon er det blitt verdsatt til middels verdi. Deler av skogen rundt hammeren har ifølge naturskogkart indikasjoner for naturskog pga. skogens alder og at skogen ikke har blitt flatehogd. Naturskog har ofte et rikt biologisk mangfold. Planområdets størrelse og medfølge inngrep må sees i sammenheng med gjenværende grønnstruktur i sentrum av Høle. Planområdets størrelse vil medføre tap av leveområder og grønne korridorer for vilt.	
Verneområder	Ingen negative konsekvenser for verneområder	
Naturgoder	Til dels karbonrikt areal. Skog med noe evne til karbonopptak og -lagring. Beltet med skog rundt arealet har høy vannfordrøyningssevne, og fjerning av denne vil kunne føre til økt avrenning ned til infrastruktur og bebyggelse.	
Landskap	Store og irreversible naturinngrep	
Vannmiljø	Økt avrenning	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Nei
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Ja
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Ja
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei

<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Ja
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre kjente risikofaktorer?	Nei

### Samlet vurdering ROS:

Sjekklisten viser at utbygging av området i tråd med reguleringsplan kan medføre:

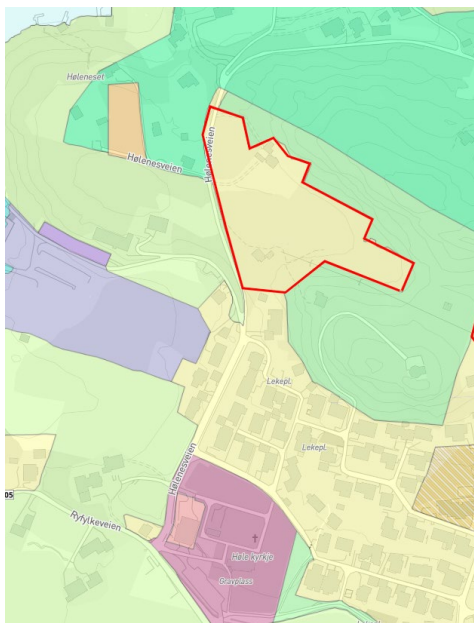
- overflateflom i nedenforliggende områder,
- økt fare for spredning til terreng, dersom brann,

Mindre deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Kommunedirektøren vurderer at de identifiserte faktorene er løst eller vil kunne løses ved regulering, og at området derfor har akseptabel risiko. Før utbygging må det vurderes om vedtatt reguleringsplan har tatt høyde for nye framskrivinger av klimaendringer.

# Høleneset

Status kommuneplan: Avsatt til boligformål  
Reguleringsplan: Reguleringsplan vedtatt 1973  
Status: Ikke utbygd



## Vurdering og tilrådning:

Det er konflikt med naturverdier og utbygging vil medføre et stort utslipp av klimagasser. Viktige kulturmiljø i nærheten av området.

Det foreligger ikke ny kunnskap om risikoforhold som gjør at området er uegnet til utbygging.

Det er usikkert hvorfor området ikke er utbygd. Reguleringsplanen er vedtatt i 1973. Sandnes kommune er hjemmelshaver sammen med andre private grunneiere innenfor området. Sandnes tomteselskap så på muligheten for å få realisert planen for en stund tilbake. Etter møter med berørte grunneier fant en da ut at det ikke var god nok oppslutning fra de andre grunneierne til å få realisert planen.

Høle har en stor boligreserve i forhold til behov. Boligreserven er vesentlig høyere enn historisk etterspørsel. Kommunedirektøren vurderer at det ikke vil være til hinder for bosetting å redusere boligreserven. Redusert boligreserve vil snarere styrke gjennomføringsevnen til gjenværende boligområder.

**Kommunedirektøren anbefaler at området tilbakeføres til LNF, og at det startes arbeid med å oppheve reguleringsplanen.**

## Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi	Utenfor prioritert byakse og begrenset kollektivtilbud. En langsiktig arealreserve for vedlikeholdsvekst i bydelen. Men boligreserven er relativt sett høy på Høle. Urealisert reguleringsplan fra 1973, ville uansett krevd ny regulering.	
---------------	---	--

## Landbruk:

Jordvernmål	Skog av høgbonitet, mindre areal som tidligere har vore innmarksbeite.	
-------------	--	--

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ett registrert kulturminne rett utfor området: bolighus Hølenesveien 30. Vær oppmerksom på siktlinjer fra land (kulturmiljø Høle gamle sentrum og kulturmiljø Høle kyrkjegard) og fra sjø.	
-----------------------------	--	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Deler av arealet er skog med høy bonitet.	
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	Høyt (49 tCO <sub>2</sub> e per daa, 837 tCO <sub>2</sub> e totalt). Fjerner opptaksevne i arealet.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Se vurdering av <i>Hammaren – Høle</i> (overfor)	
Verneområder	Se vurdering av <i>Hammaren – Høle</i> (overfor)	
Naturgoder	Se vurdering av <i>Hammaren – Høle</i> (overfor)	
Vannmiljø	Se vurdering av <i>Hammaren – Høle</i> (overfor)	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Nei
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Nei
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"><li>• Storbrann</li><li>• Utrykningstid</li><li>• Spredning til terreng</li></ul>	Ja
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei

<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre kjente risikofaktorer?	Nei

#### **Samlet vurdering ROS:**

Sjekklisten viser at utbygging av området i tråd med reguleringsplan kan medføre:

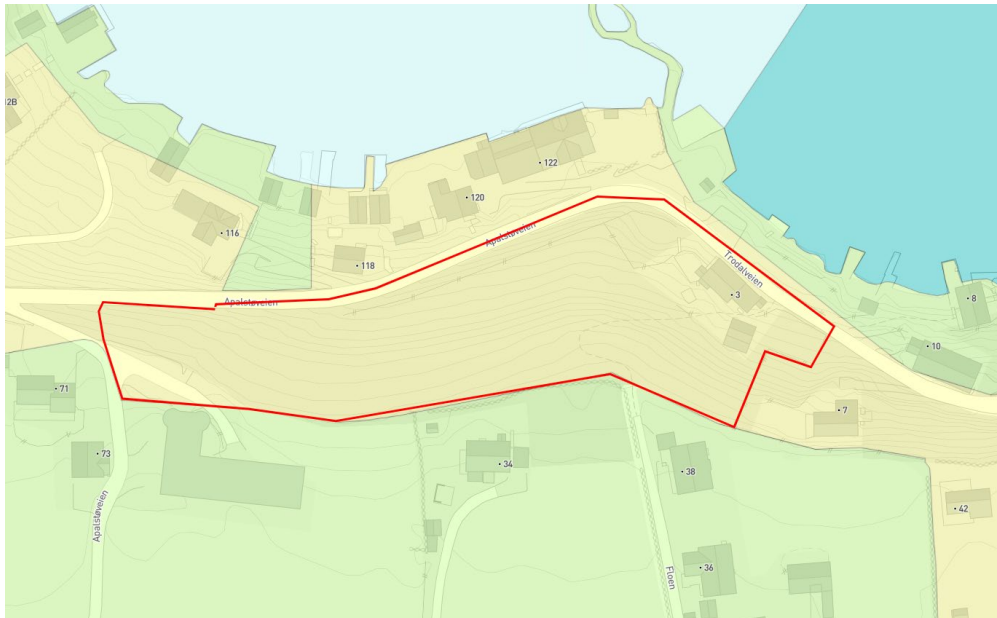
- økt fare for spredning til terreng, dersom brann,

Mindre deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Kommunedirektøren vurderer at de identifiserte faktorene er løst eller vil kunne løses ved regulering, og at området derfor har akseptabel risiko. Før utbygging må det vurderes om vedtatt reguleringsplan har tatt høyde for nye framskrivinger av klimaendringer.

# Apalstø - Høle

Status kommuneplan: Avsatt til boligformål  
Reguleringsplan: Reguleringsplan vedtatt 2015  
Status: Ikke utbygd



## Vurdering og tilrådning:

Området har moderat konflikt med naturverdier og utbygging vil medføre moderate klimagassutslipp. Det er ikke konflikt med jordvernmål. Det er vesentlig konflikt med viktig kulturmiljø.

Det foreligger ikke ny kunnskap om risikoforhold som gjør at området er uegnet til utbygging.

Det er usikkert hvorfor området ikke er utbygd.

Høle har en stor boligreserve i forhold til behov. Boligreserven er vesentlig høyere enn historisk etterspørsel. Kommunedirektøren vurderer at det ikke vil være til hinder for bosetting å redusere boligreserven. Redusert boligreserve vil snarere styrke gjennomføringsevnen til gjenværende boligområder.

Høle har en stor boligreserve og utbygging er i konflikt med kulturminner. Kommunedirektøren anbefaler likevel at **området opprettholdes som utbyggingsområde**. Før utbygging må det vurderes om vedtatt reguleringsplan har tatt høyde for nye framskrivninger av klimaendringer og hensynet til kulturminner.

## Forhold til arealstrategi:

Arealstrategi	Utenfor prioritert byakseakse og begrenset kollektivtilbud. En langsiktig arealreserve for vedlikeholdsvekst i bydelen. Men boligreserven er relativt sett høy på Høle.	
---------------	---	--

## Landbruk:

Jordvernmål	Ikkje jordbruksjord.	
-------------	----------------------	--

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Innenfor kulturmiljø Apalstø. Omtalt som det viktigste handelsstedet i Høgsfjorden, og med offentlig dampskipbrygge. Ett kulturminne innenfor området: bolighus, Tingstova, Apalstø. Flere kulturminner like utenfor området. To kulturminner linjer i området: Apalstøveien og Snarvei fra Floen til tingstova. Tiltak må underordne seg kulturmiljøet og landskapet, husk siktlinjer fra sjø.	
-----------------------------	---	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Noe karbonholdig areal, hovedsakelig jordbruksareal.	
Klimagassutslipp som følge av utbygging av arealet	55 tCO <sub>2</sub> e per daa, 387 tCO <sub>2</sub> e totalt. Usikkerhet i beregningen, som viser skog, men satellittbilder viser hovedsakelig jordbruksarealer.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Området har blitt NiN-kartlagt uten funn. Titalls trær i planområdet bidrar til gi området en verdi for naturmangfoldet.	
Verneområder	Ingen negative konsekvenser for verneområder	
Naturgoder	Noe karbonholdig areal. Fjerner noe opptaksevne i arealet.	
Landskap	Noe terrenginngrep	
Vannmiljø	Økt avrenning	

## Ny kunnskap om ROS.

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Nei
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Nei
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Ja
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei

<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre kjente risikofaktorer?	Nei

#### **Samlet vurdering ROS:**

Sjekklisten viser at utbygging av området i tråd med reguleringsplan kan medføre:

- økt fare for spredning til terreng, dersom brann,

Mindre deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Kommunedirektøren vurderer at de identifiserte faktorene er løst eller vil kunne løses ved regulering, og at området derfor har akseptabel risiko. Før utbygging må det vurderes om vedtatt reguleringsplan har tatt høyde for nye framskrivinger av klimaendringer.