



**Ullensvang
kommune**

Ullensvang kommune

Dykkar ref.

Vår ref.

20/4468-164
/VIOSTA/25/23096

Arkiv:

Plan-1228-
2015010, HISTSÅK-
009/1238

Dato

07.07.2025

3. gongs handsaming av områdereguleringsplan for Røldal: planID 1228-2015010

Utval for samfunn, plan og næring har i møte 04.06.2025 09:00 fatta følgjande vedtak i sak 045/25:

I tråd med plan- og bygningslova § 12-10 legg utval for samfunn, plan og næring områdereguleringsplan for Røldal, planID: 1228-2015010 ut på offentlig ettersyn i minimum seks veker.

Det er mogleg å klaga til kommunen på dette vedtaket. Klagefristen er 3 veker rekna frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen på 3 veker.

Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, beskrive kva vedtak det blir klaga på, den eller dei endringar ein ønskjer, og grunngjeving for klagen. Dersom det blir klaga så seint at det kan vere uklart for oss om det er klaga i rett tid, ber vi om at det blir oppgjeve når denne meldinga kom fram.

Helsing

Viola Starr
samfunnsplanleggjar

Dokumentet er godkjend elektronisk og har difor ikkje signatur.

Ring oss

Telefon: 53 65 40 00
Sentralbord: 09.00 – 15.00
Org.nr 920 500 633

Kontakt oss

Opheimsgata 31
5750 Odda
postmottak@ullensvang.kommune.no

Besøk oss

Besøk innbyggjartorga i
Jondal, Odda og Kinsarvik
www.ullensvang.kommune.no





SAKSGANG

Utval	Møtedato	Saksnr. i utval
Utval for samfunn, plan og næring	04.06.2025	045/25

Saksbehandlar:	Arkivsak – dok.nr	20/4468 – 160
Viola Starr	Journalpostnr.	Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.Journalpost

3. gongs handsaming av områdereguleringsplan for Røldal: planID 1228-2015010

Vedlegg
12282015010 Røldal Plankart 52200697-20250514
12282015010 Røldal Føresegner 52200697-20250522
12282015010 Røldal Planskildring 52200697-20250522
12282015010 Røldal ROS 52200697_D06_20250519
Stadanalyse
Plankonsept_B08
TREKLANG_A3
Kulturhistoriske registreringar 2023
Kulturhistoriske registreringar 2020
Skredrapport Røldal Skred AS 3441750
Skredrapport Røldal Norconsult 3443763
52500662_HYD-R01_Flomfarevurdering Røldal_D01
Revidert skjøtselsplan for kantvegetasjon langs Storelva_Rev. 03
52200697 Fagutredning naturmangfold vA01 2022-10-25
Samledokument Merknader Røldal etter 2. gongs off. ettersyn 2020
Rådmannen sin vurdering av innkomne merknader etter offentlig ettersyn 2020-2025 – områdeplan Røldal

Saka blir avgjort av:

Utval for samfunn, plan og næring (USPN)

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL)

Tilråding frå rådmannen:

I tråd med plan- og bygningslova § 12-10 legg utval for samfunn, plan og næring områdereguleringsplan for Røldal, planID: 1228-2015010 ut på offentlig ettersyn i minimum seks veker.

Utval for samfunn, plan og næring 04.06.2025

Habilitet:

Andre Botnen (Ap) sa seg inhabil som del av administrasjonen som har utarbeidd saksgrunnlaget.

Andre Botnen vart samrøystes røysta inhabil jfr KommuneLOVA 11-10.

Varamedlem Solfrid Horne Moe møtte.

Røysting:

Tilrådinga frå rådmannen vart samrøystes vedteke.

USPN – 045/25 Vedtak

I tråd med plan- og bygningslova § 12-10 legg utval for samfunn, plan og næring områdereguleringsplan for Røldal, planID: 1228-2015010 ut på offentlig ettersyn i minimum seks veker.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Saka gjeld 3. gongs handsaming av framlegg til Områdereguleringsplan for Røldal sentrum, planID 1228-2015010.

Sentrumsplanen har lang historikk, frå oppstart i 2009.

Det er gjort ein del endringar sidan 2. gongs handsaming, den 30.06.2020. Dette er skildra i kapittel 1.3 *Endringar og nye føremål i planen* i planskilddinga. Dette for å ivareta historikken i prosessen, samstundes som ein ønskjer å halde saksutgreiinga til akseptabel lengde. I saksutgreiinga er det ei generell og kortfatta oppsummering.

Plandokumenta frå førre høyring er prega av ein lang og kompleks saksgang. Det reviderte planframlegget er bygd opp på nytt frå grunnen, for å gje oversiktlege dokument til ny handsaming. Oversikt over arealbruksendringar sidan førre høyring er gjengjeve i kap. 1.3 *Endringar og nye føremål i planen* i planomtalen.

Planforslaget i korte trekk

Ny områdeplan for Røldal sentrum legg til rette for langsiktig utvikling og fortetting av kjernen i bygda, i tillegg til å regulere inn dagens faktiske arealbruk i og rundt sentrumsområdet. Røldal er i gjeldande kommuneplan for Ullensvang kommune definert som lokalsenter, noko som betyr at staden har tilbod som butikk, helseinstitusjon, barnehage og grunnskule. Planen som vert lagt fram no legg til rette for ei vidare utvikling av Røldal som lokalsenter i Ullensvang kommune.

Planen opnar for bustadbygging og næringsutvikling, eit meir konsentrert sentrum, og bevaring av dei særeigne trekka bygda har. Det er gjort ei kartlegging av viktige kulturminne og det er fokus på å bevare det særeigne landbrukspreget. Ein har også tatt omsyn til dagens bygnadstypologi i bygda og gjennom føresegnene sikra at ny utvikling vert tilpassa eksisterande tilhøve.

Det er gjennomført ein stadanalyse relativt tidleg i prosessen. Denne har lagt rammar og føringar for vidare arealvis utvikling av sentrumskjerna. Det har vore jobba spesielt med utvikling av sentrum, der offentlege og private funksjonar kan samlokalisert samtidig som det vert lagt til rette for etablering av bustader. Ein har også jobba for å betre trafikktryggleik og tilhøve for mjuke trafikantar.

Planområdet er no på om lag 660 daa. Ved førre høyringsrunde i 2017 hadde planområdet ein storleik på rett i underkant av 3000 daa. Reduksjonen i areal skuldast uttak av areal på grunn av ulike omsyn. Ein har gjennom planprosessen erfart at den opphavlege planavgrensinga er altfor stor for eit arbeid der det primære føremålet er sentrumsutvikling. Ein har òg måttet innskrenka arealet som følgje av omsyn til tema som kulturmiljø og kulturminne, naturmangfald (mogleg golfbane langs Storelva) og som følgje av utfordringar med naturfare.

Det er òg teke omsyn til kommunetekniske anlegg og funksjonar, t.d. vassanlegg og miljøstasjon. Det er sett nærare på plassering av Røldal beredskapssenter/ brannstasjon, der det gjennom planprosessen har vore vurdert ulike tomtealternativ.

Elles har plan- og utviklingsarbeidet ikkje vore tiltaksretta, men arealretta. Det inneber at konkrete tiltak ikkje har vore utgangspunkt for arealarbeidet. Planen er utforma som ein overordna utviklingsplan for areala innanfor området. Største delen av endringar som er lagt inn i planarbeidet er stadfesting av eksisterande bruk av områda, resten av endringane som er lagt inn legg til rette for mogleg utvikling i bygda i eit langsiktig perspektiv.

Arbeidet er ei oppfølging av prioriteringar gjort gjennom kommuneplanen og seinare kommunal strategi. Utgangspunktet for planarbeidet er behov som følgje av reisemålsutviklinga i Håradalen og Seljestad samt den seinare utviklinga i bygda Røldal. Arbeidet er ei oppfølging av kommuneplanen og ein del av utviklingsarbeidet "Røldal 2020".

Planarbeidet er gjennomført av Ullensvang kommune. Norconsult AS har vore fagkyndig plankonsulent som har utarbeidd plandokument i tett dialog med kommunen. Det er også bestilt og utført ei rekke relevante rapportar og fagutgreiingar, om mellom anna tema naturfare og naturmangfald, der det har vore behov for slike utgreiingar.

Planprosess og tilhøvet til gjeldande planar

Det er vedteke 9 reguleringsplanar i området i perioden 1981 – 2008.

- Røldal sentrum, planID 1228-1999001
- Saltvold, planID 1228-1981006
- Gryting, planID 1228-1984002
- Gryting, planID 1228-2000001
- Gryting, planID 1228-1982007
- Gryting, planID 1228-2008001
- Bergshagen, planID 1228-1990003
- Hauge, planID 1228-1983002
- Forretningsområdet Røldal, planID 1228-2002001

Oppsummeringa av føremål i dei ovannemnde plana er skissert i planskilddinga under pkt. *2.4 Reguleringsplanar.*

Planen vart 1. gongs handsama i Utviklingskomiteen 07.06.17.

Det er gjort fleire endringar etter at planen var på høyring i 2017, og planen vart 2. gongs handsama i Utvalet for samfunn, plan og næring 19.06.20.

Etter 2020 har rådmannen sin oppgåve i denne saka vore å implementere oppdatert informasjonsgrunnlag, som t.d. nye utgreiingar knytt til t.d. naturfare, naturmangfald og kulturmiljø, samt innarbeide endringar som kom fram frå merknader før ny høyringsrunde i 2025.

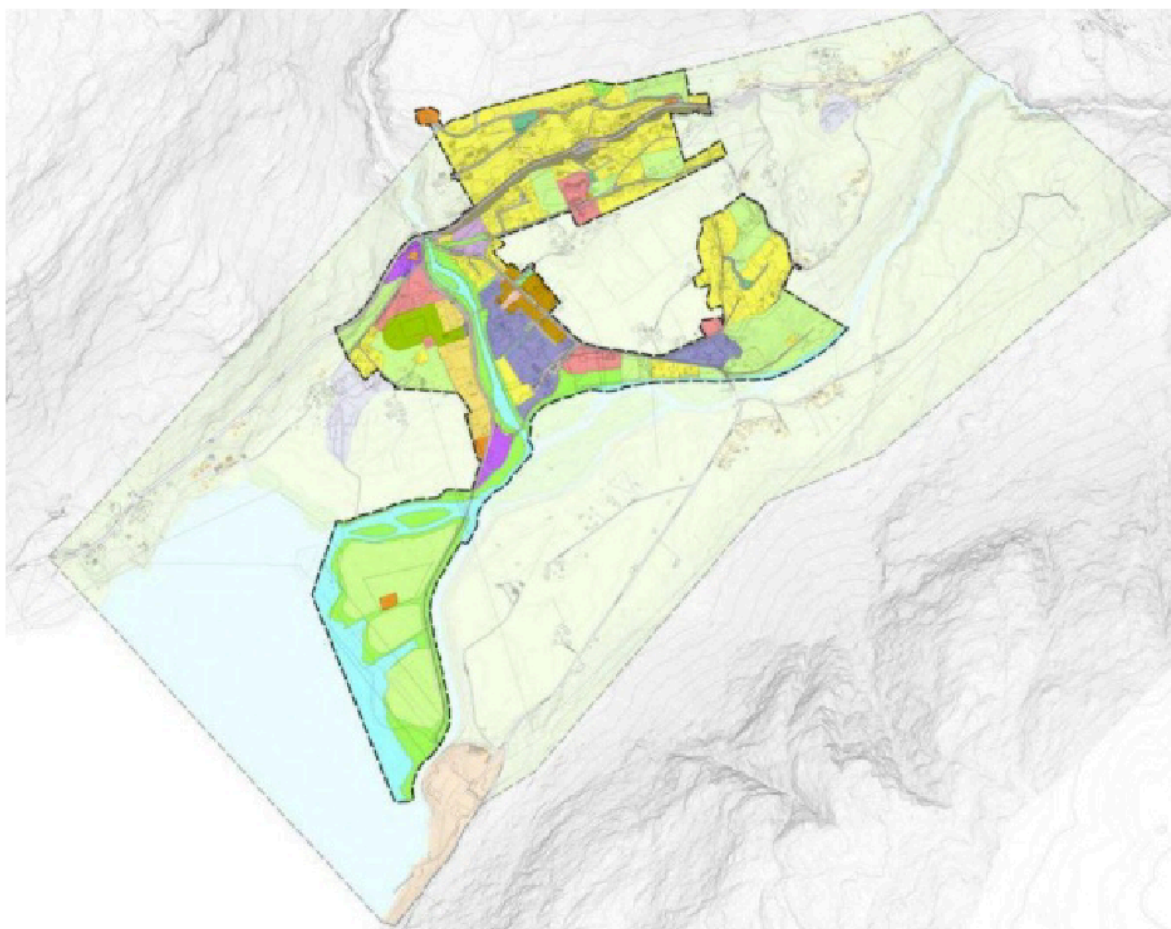
Utval for samfunn, plan og næring si oppgåve i denne saka er å vurdere om planen kan leggst ut på ny høyring etter handsaming og implementering av innkomne merknader etter 2. gongs offentlig ettersyn.

Merknader etter offentlig ettersyn

Det er i perioden 2020–2024 kome inn 49 merknader. Merknadene er kort attgjeve og kommenterte i planskildringa, og ligg i sin heilskap som vedlegg til saka, saman med ein merknadsvurdering.

Avgrensning av planområdet

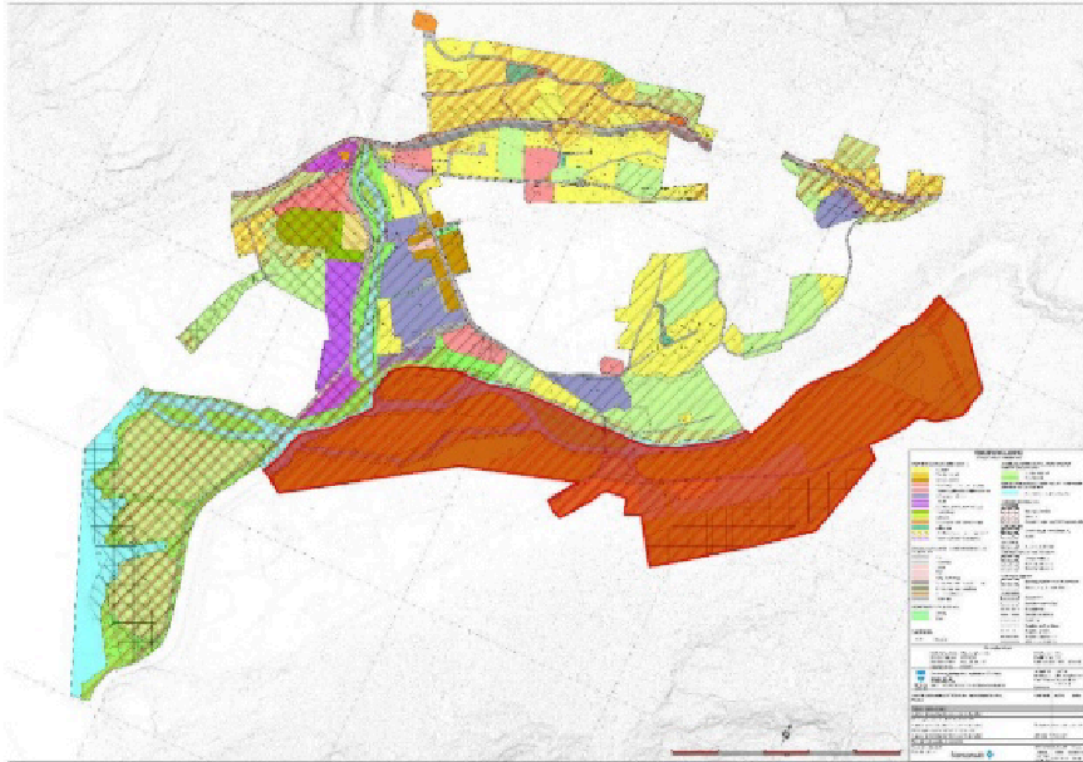
Som tidlegare omtalt, har planområdet av ulike årsaker vorte redusert sidan den førre høyringsrunden i 2017. På illustrasjonen under ser man den gamle planavgrensinga i bakgrunnen og den nye planavgrensinga i forgrunnen.



Uttaka er gjort på bakgrunn av kulturminne/miljøomsyn, som følgje av naturfare eller etter innspel frå grunneigarar. Område som er teke ut av planen etter 2022 er markert med raudt i illustrasjonane under, saman med ei kort forklaring.

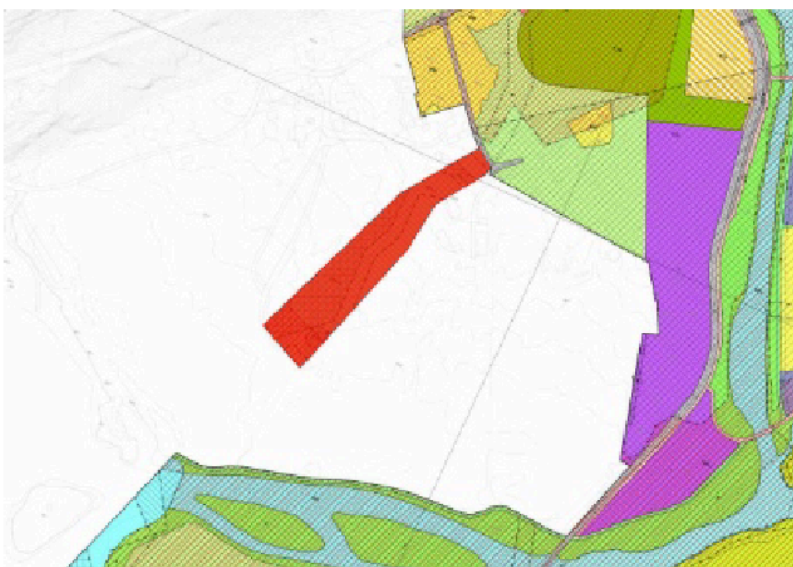
- Området for potensielt golfbaneanlegg
 - Teke inn i planen etter verbalvedtak i budsjettvedtak desember 2022 og teke ut igjen i USPN 24.01.24
 - Areal på ca. 250 daa

- Teke ut for å ikkje komplisere saksgangen og ikkje forsinke arbeidet med sentrumsplanen etter funn av problemstillingar knytt til naturmangfald, kulturminne og naturfare
- Skilt ut til ein eigen reguleringsplan, planID 46182024003

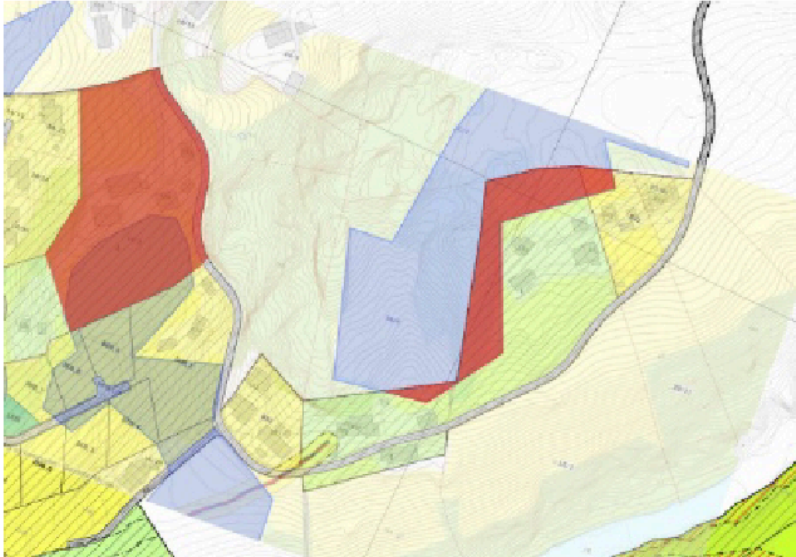


- Området på Seim

Tidlegare flaumveg, konflikt med kulturminne, teke ut ettersom flaumvegen ikkje er vurdert til å vere relevant i planarbeidet, slik det tidlegare vart skissert



- Området på Juvet
 - Teke ut på grunn av undersøkingsplikt i høve arkeologiske registreringar og motvilje frå grunneigarar til å gjennomføre desse



- Området på Hagen–Rabba
 - Området på Hagen–Rabba og delar av Juvet, markert med raudt på vedlagt kart, har ikkje blitt vurdert for naturfare
 - det er tinga separat naturfarerapport for området
 - For å ikkje forsinka prosessen med sentrumsplanen ytterlegare, har ein teke arealet ut frå sentrumsplanen
 - Området består i hovudsak av eksisterande bustadar og campingplass, og det er vurdert at det ikkje vil ha konsekvens for bruken av desse i dag
 - Området vert konsekvensutgreidd gjennom kommuneplanen sin arealdel (KPA), med føremål Landbruk, natur og friluftsliv – Spredt utbygging Bustad (LNF–S Bustad), og Turist og fritidsføremål
 - vedtak i USPN 22.01.2025

problematikk på samtlege tomter knytt til skred og flaum, ikkje tilfredsstillande adkomst, og vanskeleg terreng/ lokalisering av tomt. Ein har difor på dette tidspunktet lagt til rette for at brannstasjonen/ beredskapsbygget kan etablerast på eit større område gjennom kombinerte føremål, i staden for å regulere inn ei konkret tomt med bestemt føremål.

Under kjem ei kort oversikt over nokon av hovudtema i høve planets innhald. Dei tema som ikkje er omtala her finst under Kap. 3 *Skildring av innhaldet i planen* i planomtalen.

Sentrum

Generelt sett er ikkje det lagt opp til store endringar i sentrumsplanen, samanlikna med planforslaget frå 2020. Det har hovudsakleg vert gjort ein del mindre endringar knytt til arealbruk, infrastruktur og parkering. Ein har i dette framlegget forsøkt å sikre ei ønska sentrumsutvikling gjennom tydelegare føresegnar knytt til utforming av sentrumsrom og bygg.

Det vert lagt til rette for at Kyrkjevegen skal oppgraderast til ei sentrumsgate ned mot stavkyrkja. I dag er Kyrkjevegen trafikkfarleg, og det er svært mange mjuke trafikantar som ferdast langs denne vegen. Sjølv om planen i hovudsak legg opp til at det skal etablerast ei gate i Kyrkjevegen, opnar planen òg for utvikling kring SF6. Utvikling kring SF6 vil vere ein god kvalitet då det er i nærleiken av eksisterande tilbod og funksjonar i Røldal sentrum. Utvikling her vil og føre til etablering av eit "torg". "Torget" vil fungere som eit felles, attraktiv opphaldsrom, der det vil vere naturleg å opphalde seg når ein er i sentrum. Slik rådmannen ser det er eit område som er ein del bruk for opphald i dag, plenen mellom SF6 og SF3.

Planen må sjåast på som ein langsiktig utviklingsplan som trekker opp ei retning for vidare utvikling. Planen føreset investeringar for utvikling av sentrum med tilhøyrande veganlegg og grøntområde. Det er ikkje utarbeidd kalkyler for desse tiltaka, men investeringane er så store at ein vil vera avhengig av både private og offentlege tiltak for å realisera planen over tid. Det vil difor vere viktig at kommunen og private gjennom avtalar samarbeider om å rusta opp offentlege rom/gater, ved utvikling av nye sentrumsfunksjonar og -bygg.

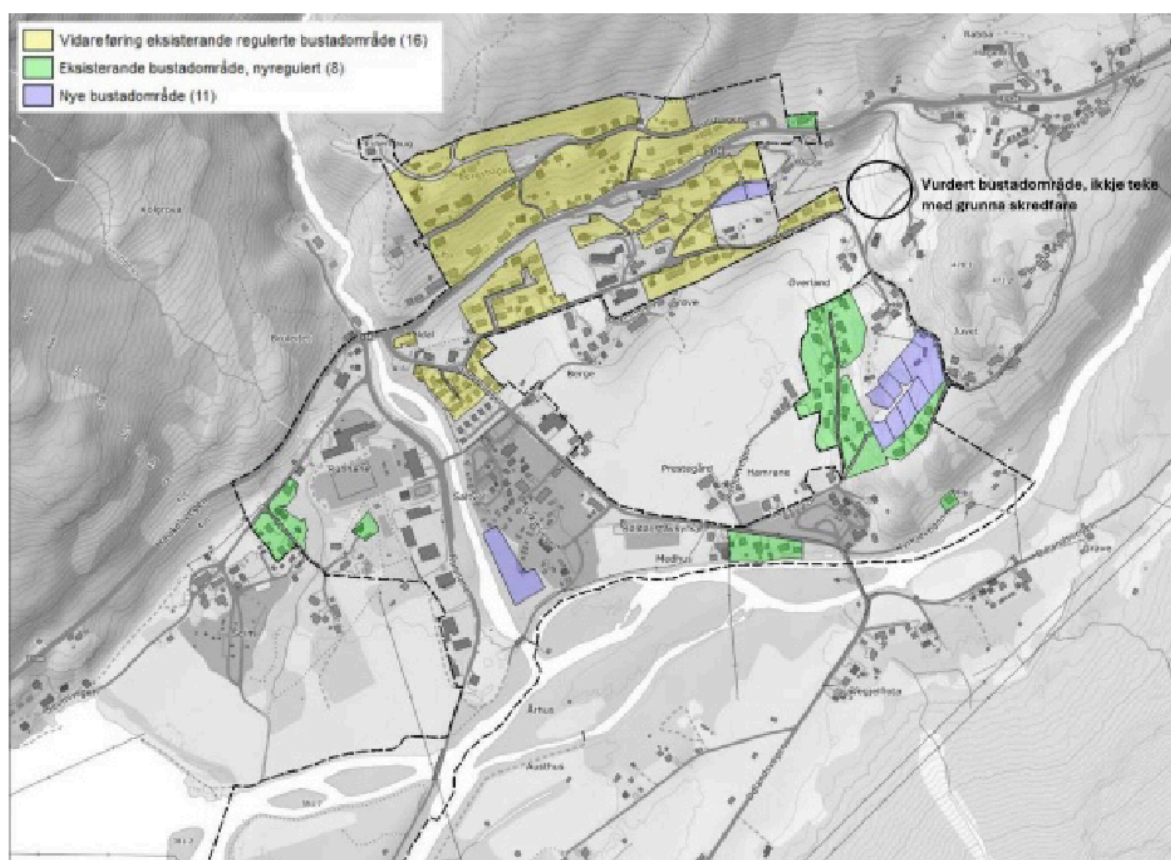
Areal som i dag er teke i bruk til næring er vidareført i planen. Hovudtyngda av nytt næringsareal er lokalisert i sentrum. Innanfor planområdet er det ei rekke campingplassar. I stadanalysen er det trekt fram at ein ved planlegging av spesielt nye campinghytter, bør ta utgangspunkt i eksisterande typologi i Røldal, spesielt når det gjeld dimensjonar og form, men utan å laga kopiar. Dette er sikra i føresegnene.

Det er lagt inn rekkjefølgjekrav i planen om at parkeringsplassar og utomhusareal skal opparbeidast før det kan verte gjeve bruksløyve for tiltak i sentrumsområda SF1–6. Rekkjefølgjekrava er sikra i føresegnene. Planen legg til rette for utbygging over fleire år. Område som er sett av til utbygging *må* ikkje byggjast ut, men planen legg til rette for at dei kan byggjast ut i framtida. Ein områdeplan som denne har gjerne eit tidsperspektiv på

fleire tiår, og det er mykje som kan endrast på desse åra. Det er difor viktig at planen opnar for vekst i bygda, og er føreseieleg fleire år fram i tid.

Bustad

Sidan 2020 har ein lagt til rette for omregulering og etablering av ein del eksisterande og nye bustadområde i Røldal. Den primære utfordringa har vore vanskelege topografiske forhold med naturfare, landbruksinteresser (t.d. dyrka/dyrkbar mark) og kulturminne. Likevel har ein fått regulert inn nokon nye bustadområde med tilhøyrande føresegner. For oversikt over bustadområde (vidareførte, eksisterande og nye), sjå illustrasjonen under. Temaet bustad er omtalt nærare under kap. 3.4 *Bustad* i planomtale.

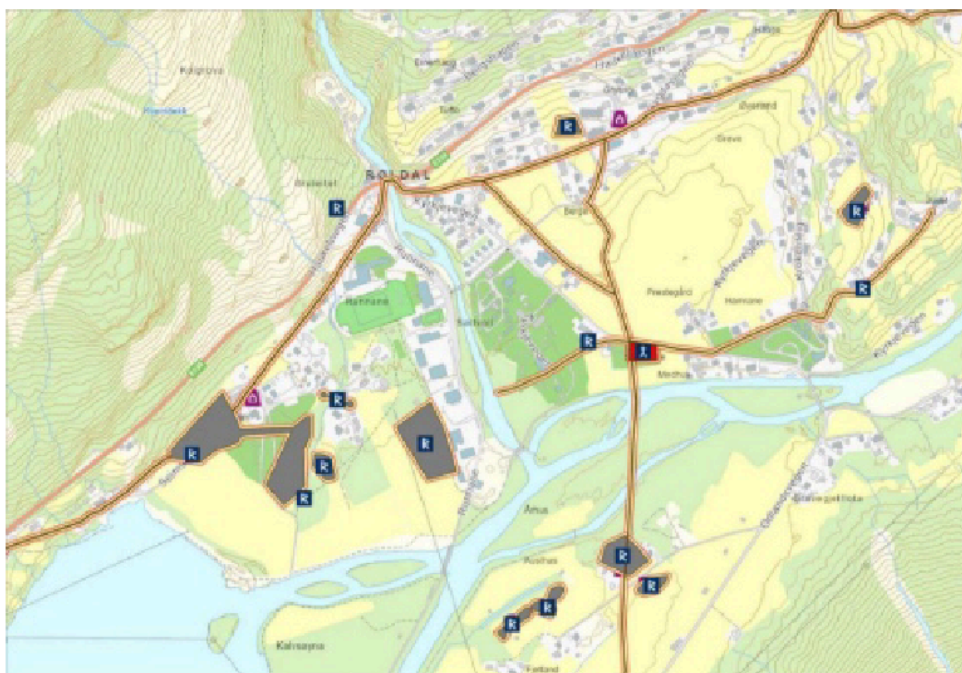


Kulturmiljø og kulturminne

Røldalsbygda er rik på kulturminne og kulturmiljø. Det er registrert gravrøys på Seim, Fjetland og Skarpeteigen, hustuft på Fjetland, båtstø på Seim og ei rekkje ferdselsvegar som er freda. Røldal stavkyrkje med pilegrimsvegen/Ålmannavegen er freda. Det må merkast at det er avdekt at på mange strekker er det få/eller ingen spor att av Ålmannavegen. I tillegg er det inn mot området fleire andre ferdselsårar. På Seim er det stort gravfelt (området er ikkje lenger med i planen). Kulturminne finn ein i heile bygda og særleg på gardane. Det er ofte spor etter busetnad og aktivitet frå tidlegare tider.

Vestland Fylkeskommune har vert med på å utføre arkeologiske registreringar i området med heimel i undersøkingsplikta etter kulturminnelova §9. Byantikvaren har synfart og utarbeidd rapport om Ålmannvegen i 2015. Desse har vore tillagt betydeleg vekt både ved utforming av planframlegget og vurdering av konsekvensane for kulturmiljø.

I høve arbeid med sentrumsplanen i perioden 2020–2025, har Vestland Fylkeskommune påpeikt og/eller registrert ein del nye kulturminne i området, mellom anna på Juvet, på Seim, bustadane på Krokenteig og på Saltvold. Illustrasjonen under syner dei ulike registrerte lokalitetane. Desse er teke omsyn til i plan gjennom fortløpande dialog med kulturminnemynde v/ Vestland Fylkeskommune/Riksantikvaren, og har fått omsynssonar/ båndleggingssonar og føresegner i plan, etter råd og uttale frå kulturminnemynde.



Landbruks-, natur- og friluftsføremål

Utbygginga det vert lagt til rette for er i nærleiken av eksisterande sentrum og utbyggingsområde, og skal bidra til eit meir konsentrert og variert sentrum. Det takast mest mogleg omsyn til å bevare landbruks-, natur- og friluftsiinteresser.

Det er eit ynskje å sikre areal til turvegområde langs både Tuftaelva og Storelva. Samanhengande turveg frå sentrum langs Storelva til Seim og Hamre, areal til grønstruktur i sentrum og friluftsområde langs både vatnet, Tuftaelva og Storelva utgjør bruk for ålmenta.

Naturmangfald

Landbruksareala som dekker det meste av flatene i bygda er artsfattige. Det er registrert restar av gamle slåtteenger rundt bygda, vegetasjonstypar som inneheld mange blomeartar og som er avhengige av skjøtsel, og mindre gjødsling enn moderne jordbruksland. Desse aukar artsmangfaldet i bygda, og er viktige å behalde for å oppretthalde naturverdiane som knyt Røldal til tidlegare tiders landbrukslandskap.

Det er lite kartleggingar av dyreliv i Røldal tidlegare. Landbruksareala er relativt artsfattige og gjev liten artsrikdom for større pattedyr og fuglar. Likevel vil ein kunne finne ein del artar som finn seg til rettes i nisjer, og artar slik som hjortedyra vil nytte dei dyrka markene som beite. Dyrka mark er på den måten viktige for viltet.

Utover å vere dominerande landskapselement, er elvene i Røldal viktige grøne korridorar for ei rekkje planter og dyr. Vegeterte kantsoner til vassdraga er òg viktige i høve erosjon og flaumdemping. Innanfor planområdet er elvekanten til Tufteelva i stor grad fysisk sikra og det er såleis mindre naturleg kantvegetasjon ned til elva.

Storelva har eit lengre og slakare løp gjennom Røldal. HydroLyse har fått utarbeida skjøtelsplan for kantvegetasjon langs Storelva (Multiconsult 2023). I samband med dette er det utarbeidd naturtypekartlegging. Ullensvang kommune har òg gjennomført naturtypekartlegging på områda i og sør for Storelva, i samband med prosess rundt mogleg golfbane der.

Kartleggingane syner verdifulle forekomstar av naturtype C20 «flomskogmark» i, og sør, for elva, altså like utanfor planområdet. Kantvegetasjonen på nordsida av Storelva (delområde A i skjøtelsplanen) inngår i planområdet for områdereguleringsplanen.

Dei to kartleggingane tilrår ei rekke skjøtselstiltak, desse er nærare omtalt under kap. 4.4 *Naturmangfald* i planomtale.

Naturfare

Naturfare har vore eit stort fokus i planarbeidet. Både bygg med viktige samfunnsfunksjonar og fleire mindre bustadområde er lokalisert i område med potensiale for skred- og flaumhendingar jamfør NVE sine aktsemdskart. Det har sidan 2020 vore føreteke fleire naturfarevurderingar når det gjeld naturfare i området.

Flaum

Skred AS har tidlegare utarbeidd både skred- og flaumvurderingar for delar av området. Desse har seinare vore erstatta av ei ny samla flaumfarekartlegging for Røldal frå Norconsult AS, datert til 06.05.2025. Denne rapporten tek for seg vannføring i både Storelva og Tufteelva og dannar grunnlag for utforming av nye flaumfaresonar i sentrumsplanen.

I den nye rapporten er det gjort vurdering i høve 20-, 200-, og 1000-årsflaum. Gjenntaksintervalla korresponderer såleis med sikkerheitsklassane i teknisk forskrift. Dette

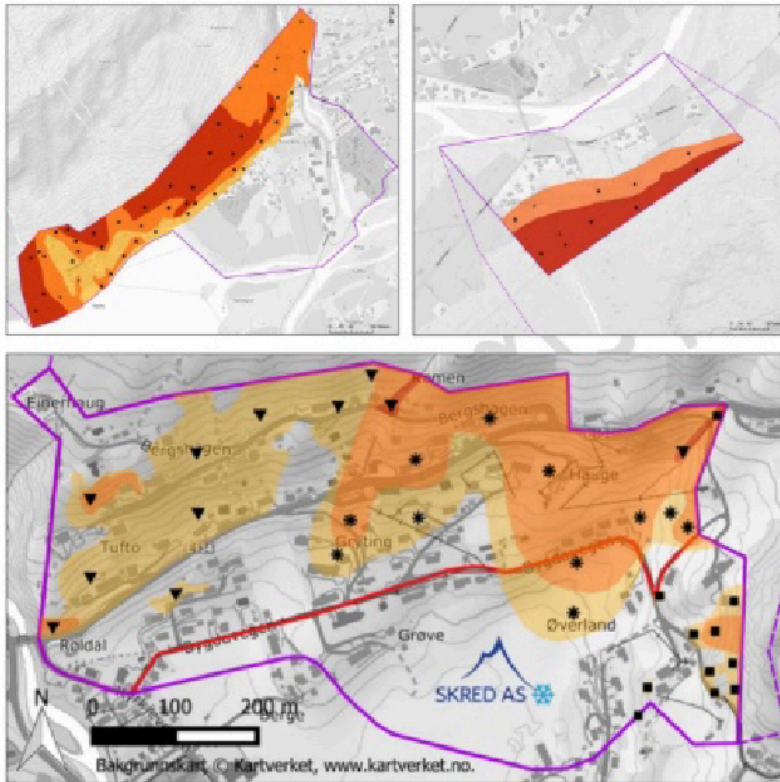
dannar grunnlag for faresonene i reguleringsplanen. Dei ulike faresonene dannar grunnlag for restriksjonar for nye byggetiltak i tråd med krava i teknisk forskrift. I plankartet er flaumsona for 200-årsflaum, inkl. klimapåslag, lagt inn som faresone, jf. illustrasjonen under.



Skred

Det er utarbeidd eit nytt skredrapport for Rødal sentrum – RA-INGGEO–01 *Skredfarevurdering Rødal og Hamre, Ullensvang kommune*, datert til 04.12.2024. Rapporten dekkar noverande planområde og er tilpassa for å saumløst kunne brukast saman med den utvida skredrapporten for Bergshagen –24282 *Ullensvang, Rødal – utvidelse av skredfarevurdering i Bergshagen*, datert til 08.10.2024.

Det er gjennom planprosessen utarbeidd fleire faresonekart. Desse er innarbeidd i plankartet som fareområder. Faresonene som er lagt til grunn er utan eventuell skogeffekt. Det vil vere krav om sikring før gjennomføring av eventuelle tiltak innanfor faresonene. Det vert ikkje lagt til rette for nye utbyggingsområde med uakseptabel skredfare i høve krava i teknisk forskrift.



Konsekvensar av planframlegget

Det er utarbeidd ei vurdering av konsekvensane av planen. Fokuset gjennom planarbeidet har vore på endringane som planen legg til rette for. Vurderingane er gjort med utgangspunkt i noverande og planavklara bruk.

Planprosessen har gått over lang tid og forskrift om konsekvensutredninger er blitt endra undervegs. Ved vurdering av verknader er det teke utgangspunkt i framgangsmåten i Statens vegvesen si handbok V712 (2014). Val av metodikk er eit resultat av ein reguleringsplanprosess som har gått over svært lang tid, med fleire versjonar som har vore på offentlig høyring. Når omfanget av planen no i siste versjon er redusert, er ikkje konsekvensutgreiing utarbeidd frå grunnen av, men versjonen frå førre offentlege ettersyn er blitt tilpassa og innhaldsmessig forbetra. Dette etter ynskje og bestilling frå rådmann/planmynde.

Det er gjort ei vurdering av mellom anna landskap, kulturmiljø, naturressursar med vekt på landbruk, naturmangfald, nærmiljø og friluftsliv, utbyggingsmønster, helse og universell utforming, naturmangfaldslova og samfunnstryggleik. Etter motteke innspel frå DSB vert mineralressursar lagt inn som eit tema i konsekvensutgreiinga.

Dei negative konsekvensa varierarar gjennomgåande frå “middels negativ” til “ubetydeleg”. Kategorien “ubetydeleg” er klart breiare enn “middels negativ”. For nærare vurderingar, sjå kap. 4 *Konsekvensar av planframlegget* i planomtale.

Økonomiske konsekvensar:

a. Driftskonsekvensar

Vedtaket om utlegging av planen til offentleg ettersyn fører ikkje direkte til økonomiske konsekvensar.

b. Investeringskostnader

Ikkje relevant.

c. Finansiering

Ikkje relevant.

Risiko- og sårbarheitsanalyse

Analysa har hatt som formål å gje ei brei, overordna, representativ og vedtaksrelevant framstilling av risiko for tap av verdier knytt til liv og helse, ytre miljø (forureining) og materielle verdier.

Arbeidet med risiko- og sårbarheitsanalysen har avdekka avgrensa utfordringar i høve samfunnstryggleik. Det er i 2024–25 utført nye og oppdaterte skred- og flaumfarevurderingar. Gjennom dette planarbeidet har ein fått betydeleg betre kontroll over risiko for flaum og skred.

I områda der skredfare ikkje er kartlagt, er det stilt krav om detaljreguleringsplan og eventuelt rapport om relevant farevurdering, før vidare utbygging. Det er føresett at den reelle faren vert avklart gjennom arbeidet med detaljreguleringsplan. Før avklaring av skredfaren kan det innanfor desse områda berre gjennomførast vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering, for å trygge at funksjonalitet vert teke vare på i samsvar med § 31–2 i plan- og bygningslova.

Samandrag konklusjon:

Planarbeidet har pågått over svært lang tid. Undervegs i prosessen har det kome til nye ønskje og ny informasjon som kommunen har forsøkt å ivareta. Planen opnar for ei rekke moglegheiter, samtidig som det er avdekka nokre utfordringar i høve naturbasert sårbarheit og spesielt det som gjeld flaum og ras. Nye rapportar er utarbeidd, som saman med ny sentrumsplan danner eit solid og oppdatert informasjonsgrunnlag for framtidens utvikling i Røldalsbygda.

Det er mange kulturminne og kulturmiljø i området. Dei er søkt ivareteke gjennom omsynssoner og føresegnene til planen.

Samla finn rådmannen at utfordringane som planarbeidet har reist er løyst på ein situasjonstilpassa måte i planen, og rår til at planen vert lagt ut på høyring i minimum 6 veker.