



Informasjonsnotat/orientering

Til:

Hilde-Lill Våge

Ove Sæbø

Frå:

Ragnhild Lønningdal

Notat om regulering av næringsområde N03 Raunekleiva

Saknr/Journalnr

22/733/22/7685//RLØ

Arkivkode

FA-L12

Dato:

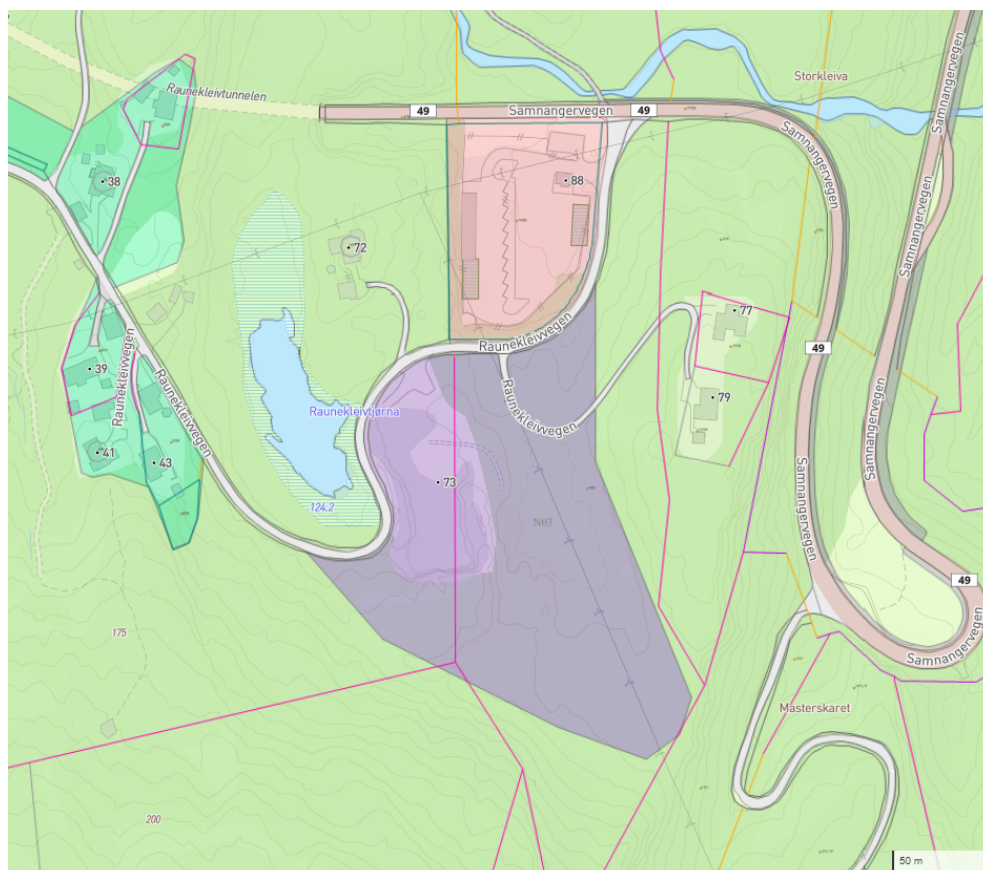
30.09.2022

Gards- og bruksnummer: 9/1 og 17/5

Arealføremål i kommuneplanens arealdel: Næring

Områdekode og -namn: N03 Raunekleiva

Storleik: 27 dekar



Plankrav og kommuneplanføresegner

Det må utarbeidast reguleringsplan for området før det kan takast i bruk, jf. kommuneplanføresegn 1.1 og 20.2. I kommuneplanens arealdel har det områdekode N03 og det er synt gjennomføringssone (H810_29) med krav om felles planlegging for heile arealet. I føresegnene til gjennomføringssona går det fram at det er krav om å gjera ei støyvurdering mot nærliggjande bustad.

Føresegnene 20.1 til 20.6 gjeld for alle næringsområda i kommunen, og her er det meir generelle krav til planlegging og/eller byggjesakshandsaminga.

I følgje føresegnspunkt 1.7 under kapittelet Generelle føresegner – Plankrav går det fram at det er krav om ein handelsanalyse dersom detaljreguleringsplan legg opp til 3 000 m² nytt bruksareal for detaljhandel (mi utheving):

*«1.7. Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillate i sentrumsområde. Det kan likevel tillatast regulert ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m² samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter. **Det kan også tillatast regulert ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular. Om nytt bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m² skal det utarbeidast handelsanalyse. Om samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m² skal det vurderast handelsanalyse Heimel §11-9, nr. 5 og 8»***

Kravet om handelsanalyse har sitt grunnlag i krav stilt i «Regional plan for attraktive senter», som framleis er gjeldande, inntil Vestland fylkeskommune ferdigstiller den nye planen «Regional plan for senterstruktur og berekraftige lokalsamfunn». Handelsanalysen må utførast i tidleg fase av reguleringsplanarbeidet, slik at den ligg til grunn for det vidare arbeidet.

Vegtilkomst

Tilkomst til området frå fylkesveg 49 er via den kommunale vegen Raunekleivvegen. Krysset mellom dei to er lokalisert ved Bir sin gjenvinningsstasjon. Reguleringsplanen må utgreia alle relevante problemstillingar omkring trafikkflyten mellom næringsområdet og fylkesveg 49. Det er uvisst kva type utbetring av kryssløysinga mellom kommunal veg og fylkesveg det vil vera krav til. Då området vart teke med i kommuneplanens arealdel i 2017 stod det følgjande om temaet infrastruktur i konsekvensutgreinga:

	Konsekvens	Datagrunnlag	Skildring
	-3 til + 3	Dårleg – Middels – Godt	
Infrastruktur	-1	Godt	God nærleik til fv 7, avkøyrsløkk ok. Ikkje noko kommunalt VA-nett.

Det kom ingen merknader frå Statens vegvesen eller Hordaland fylkeskommune på denne vurderinga.

Høgspenn

Høgspenn luftleidning som går gjennom området er ein fordyrande faktor for utnytting av området. Me har vore i kontakt med BKK nett, som skisser ut at saka har to element:

- handsaming av trasé

- straumforsyning til ny næring

Løysinga vert truleg å leggje traséen i bakken gjennom næringsområdet med ein ny trafo i felt, slik at begge elementa vert løyst i eitt prosjekt.

Terrenghandsaming

Tilrettelegging av området til næringstomter krev mykje sprenging. Terrenghandsaming og landskapspåverknad må vera tema i reguleringsplanen. Slik kan ein få stilt dei rette krava til utføring av tiltak i reguleringsføresegnene, som igjen kan følgjast opp i byggjesaksprosessen.