2.4 Forretning

Temanotat

Forarbeid til kommuneplanens arealdel

HJELMELAND KOMMUNE -HØYRINGSUTKAST 2026

Innhald

1. Innleiing 1
2. Arealreserven i Hjelmeland kommune 2
3. Generelle innspel 2
4. Kartfesta innspel 2
5. Planvask – vurdering av områda i gjeldande kommuneplan 3
   F1 – 62/7,19 – Sande aust, Hjelmeland sentrum 3
   F2 – 74/3, Fistervågen 5
6. Oppsummering/arealrekneskap 6
7. Konsekvensutgreiing og ROS vurderingar 7
   F1 – 62/7,19 – Sande aust, Hjelmeland sentrum 7

1. Innleiing

I vegleiar til kommuneplanens arealdel, frå Kommunal og distriktsdepartementet, er Forretning definert på følgjande måte:

> *4.5.2.2.5 Forretninger*
> Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel.
>
> Detaljhandel omfatter all form for varesalg til private sluttbrukere.
>
> Noen former for arealbruk som naturlig hører under næringsbebyggelse (for eksempel håndverksvirksomhet eller utsalg av gårdsprodukter) eller tjenesteyting (salg av tjenester), kan også tillates på arealer som er satt av til formålet forretninger. Det vil være klargjørende å presisere dette nærmere i planbeskrivelsen og eventuelt bestemmelsene der en slik bruk er aktuell.
>
> Forretninger inngår også i formålene kjøpesenter og sentrumsformål.

Frå arealstrategien

«Me skal leggja til rette for auka busetjing og god trivsel i kommunen gjennom å vidareutvikla grendene som attraktive møteplassar. Hjelmeland skal vidareutviklast som eit framtidsretta og fleirfunksjonelt kommunesenter der ein finn gode service- og kulturtilbod.»

2. Arealreserven i Hjelmeland kommune

Det er i gjeldande kommuneplan to områder for framtidig forretning, desse utgjer til saman 5,6 daa. Resterande areal er omfatta av reguleringsplanar.

3. Generelle innspel

Innspel 79

Innspel gjeld å legge til rette for servicetilbod og varehandel på Nesvik, det vert nemnd dømer som gardsutsal, kiosk eller butikk. Det er ei generell oppmoding, utan konkrete arealforslag.

På Nesvik er det avsett eit område (om lag 0,6 daa) for forretning ved sida av ferjekaien. Det er ikkje ynskjeleg å legge til rette for større varehandel/butikk o.l., men for mindre tiltak som kiosk e.l. vurderer kommunen at dette området kan dekke behovet.

4. Kartfesta innspel

Det er ingen kartfesta innspel om nye forretningsområde til rullering av kommuneplanen. Forretning er heller ikkje prioritert tema ved rullering av kommuneplanen jf. Formannskapssak 040/26.

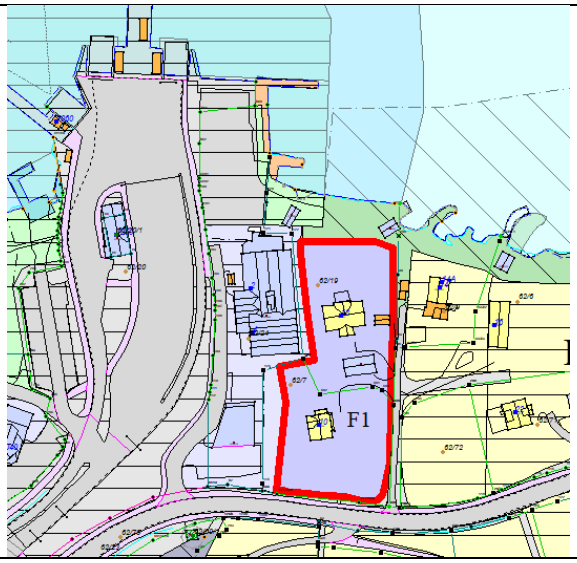
4. **Sentrumsformål/forretning**: Ikkje prioritert tema i denne planrevisjon

5. Planvask – vurdering av områda i gjeldande kommuneplan

Det er to urealiserte forretningsområde i kommunen: F1 og F2.

OMRÅDE I GJELDANDE KOMMUNEPLAN			
Nr	**Namn**	**Status**	**Tilråding**
F1	Sande aust	Urealisert	Vidareføre
F2	Fistervågen	Urealisert	Ta ut

F1 – 62/7,19 – Sande aust, Hjelmeland sentrum

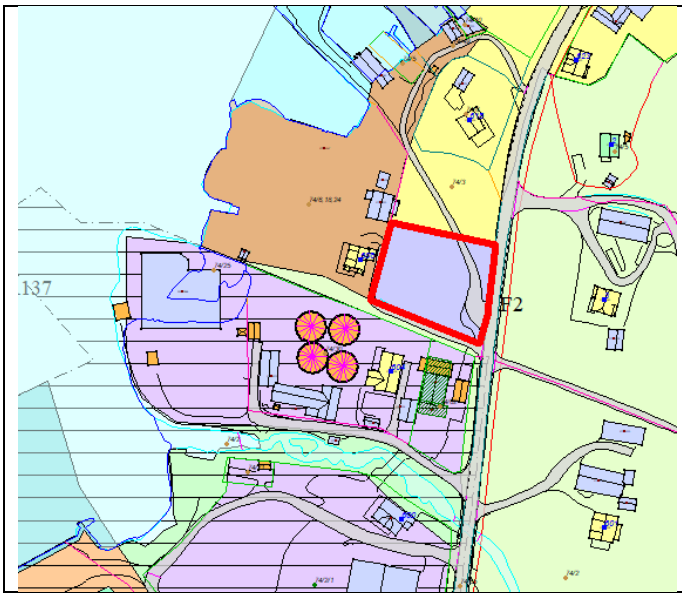


Område	F1 – Framtidig forretning
Eigedom	62/7,19
Kommuneplanen	Kom inn i planen i 2019. Krav om KU/ROS-vurdering før ev vidareføring
Føringar i Kommuneplanen	I F1 tillatast ikkje bustadformål og/eller forretningsverksemd i direkte konkurranse med detaljhandel i sentrumsområdet SE1 Vågen. Sal av varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer kan tillatast. Krav om reguleringsplan inkl ekst forretningsbygg . Tilkomst og parkering via eksisterande anlegg. Arealeffektiv parkeringsstrategi; gjennom vidare planlegging skal ein vurdere parkering som integrert del av bygg.

	Forretnings- og næringsdrift i eksisterande bygg Sandetorjå kan halde fram + utviding mot sjø jf. reguleringsplan R 170 Sande.
Status område	Bebygd. Er i dag bustadområde og regulert til bustad som del av reguleringsplan R46. Kommuneplanen frå 2019 overstyrer med framtidig forretningsområde.
Storleik	4 daa
Ubebygd areal (planreserven)	0 – alt er opparbeida/definert som bebygd
Markslag (AR5) i planreserven	bebygd
Tidlegare KU/ROS	Kommuneplanen 2019

Interessekonfliktar
Det er ingen større allmenne interessekonfliktar. Området består imidlertid av to bebygde bustadeigedommar, som må vike ved ei eventuell utviding.
Vurdering
Området kjem greitt ut på både KU og ROS. Utforming av området må ta omsyn til landskapsverknad og avrenningsfare, og har elles lite allmenne konfliktar. Hjelmeland har tilstrekkeleg bustadareal, men for dei aktuelle eigarane av eigedommane vil ei ev endring til forretning vere ein stor inngripen. Dersom ein ynskjer utviding av/i tilknyting til eksisterande forretningsverksemd på Sande så er dette det einaste aktuelle området. Det vert derfor tilrådd å behalde denne utvidingsmoglegheita.
Kommunedirektøren si tilråding
Vidareføre forretningsområdet slik det ligg med endra retningslinjer. Krav om felles plan med eksisterande forretningsområde/veg.
Kommunestyret sitt vedtak ved 1. gangs handsaming
Som tilrådd.

F2 – 74/3, Fistervågen



Område	F2 – Framtidig forretning
Eigedom	74/3
Kommuneplanen	Kom inn i planen i 2019. Krav om KU/ROS-vurdering før ev vidareføring
Føringar i Kommuneplan	Forretning, gardsutsal og liknande.
Status område	Går ein veg gjennom eit elles ubebygd jordbruksareal. I førre kommuneplan låg området som del av framtidig naust- og bryggeområde. Samt noko næringsareal i sør.
Storleik	1,6 daa
Ubebygd areal (planreserven)	Fylkeskommunens arealrekneskap: 0 daa oppført Men då ikkje noko er bebygd så vil planreserven vere 4 daa
Markslag (AR5) i planreserven	0 i følgje fylkeskommunens rekneskap. Men arealet har 1,5 daa fulldyrka
Tidlegare KU/ROS	Kommuneplanen 2019

Vurdering
Området er fulldyrka jordbruksareal i drift. Bruk til forretning er ikkje i tråd med jordvernomsyn.
Kommunedirektøren si tilråding
Området vert tatt ut som forretningsområde og tilbakeført til LNF.
Kommunestyret sitt vedtak ved 1. gangs handsaming
Som tilrådd.

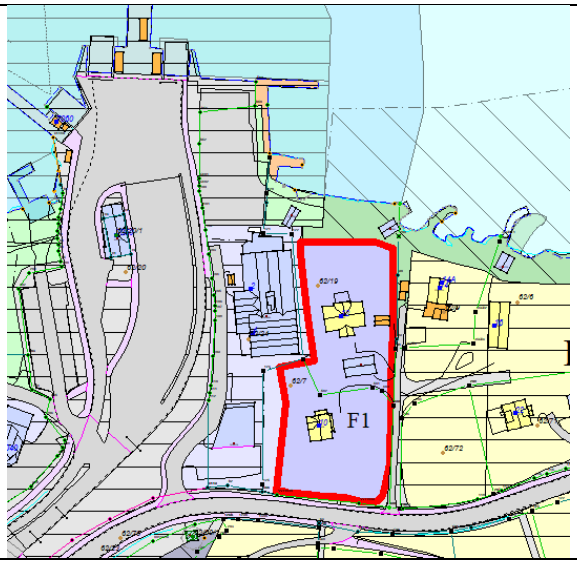
6. Oppsummering/arealrekneskap

Det er ikkje tatt inn nye område for forretning. Framtidig utvidingsområde på Sande vert vidareført, medan framtidig forretningsområde F2 Fistervågen vert tilbakeført til LNF.

Forretningsområde			
Område	**Arealreserve**	**Føreslått endring**	**Arealendring**
F1	4 daa		
F2	1,6 daa	Ta ut	-1,6 daa

7. Konsekvensutgreiing og ROS vurderingar

F1 – 62/7,19 – Sande aust, Hjelmeland sentrum



Område	F1 – Framtidig forretning
Eigedom	62/7,19
Kommuneplanen	Kom inn i planen i 2019. Krav om KU/ROS-vurdering før ev vidareføring
Føringar i Kommuneplanen	I F1 tillatast ikkje bustadformål og/eller forretningsverksemd i direkte konkurranse med detaljhandel i sentrumsområdet SE1 Vågen. Sal av varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer kan tillatast. Krav om reguleringsplan inkl ekst forretningsbygg . Tilkomst og parkering via eksisterande anlegg. Arealeffektiv parkeringsstrategi; gjennom vidare planlegging skal ein vurdere parkering som integrert del av bygg. Forretnings-og næringsdrift i eksisterande bygg Sandetorjå kan halde fram + utviding mot sjø jf reguleringsplan R 170 Sande.
Status område	Bebygd. Er i dag bustadområde og regulert til bustad som del av reguleringsplan R46. Kommuneplanen frå 2019 overstyrer med framtidig forretningsområde.
Storleik	4 daa
Ubebygd areal (planreserven)	0 – alt er opparbeida/definert som bebygd
Markslag (AR5) i planreserven	bebygd
Tidlegare KU/ROS	Kommuneplanen 2019

KU/ROS:

Tema	Konsekvens	Forklaring/kommentar
Miljø- og naturresursar		
Naturmangfald		Observasjon av vipe (CR). Ingen andre registreringar. Området er ikkje kartlagd.
Naturresursar		
Jordbruk		
Skogbruk		
100-metersbeltet		Heile området ligg i 100metersbeltet.
Landskap		Området ligg til sjø og er eksponert frå avstand. Samtidig er det allereie bebygd, og ligg inntil eksisterande forretning og ferjekai. Endringa vil dermed likevel ikkje gje dramatiske landskapsendringar.
Kulturminne, kulturlandskap og kulturmiljø		Ingen registreringar
Friluftsliv og nærmiljø		Området er i dag privat hage og ikkje naturleg nytta friluftsliv eller almen topphald.
Vasskvalitet og vassmiljø		Nærleik til sjø. Ein må ta omsyn til avrenning frå harde flater. Ingen bekker i området.
Forureining og klimagass		Ingen registrert ureining. Ligg dels i gul støysone, men det er ikkje problematisk ifht forretnigngsverksemd.
Samfunn		
Tettstadsutvikling		Vidareutvikling av forretning i sentrumsområda støttar opp om tettstadsutviklinga.
Bumiljø og folkehelse		
Born og unge		
Teknisk infrastruktur		Grensar til eksisterande forretningsområde der infrastruktur er etalert.

Sosial infrastruktur		
Transportbehov/ trafikkmengd		Vil gje auka trafikk, men på vegnett som tåler belastninga.
Næring og sysselsetjing		Kan bidra til næringsutvikling og auka sysselsetjing, avhengig av kva verksemd som vert etablert/utvidar,
Beredskap		
Risiko og sårbarheit - Tryggleik og beredskap		
	Risiko, konsekvens	**Kommentar**
Grunnforhold, kvikkleire	3,2	I aktsemdsområde for kvikkleire
Erosjon	1,1	Ingen kjend risiko
Rasfare	1,1	Ingen registrert fare
Flaumfare	1,1	Ingen registrert fare
Klima	1,1	Ingen kjende risikoforhold
Trafikktryggleik	2,1	Utforming av området og avkøyring til fv 4682 er avgjerande for trafikktryggleiken. Det vert lagt til grunn at eksisterande avkøyring til forretningsområdet må endrast.
Forureining	1,1	Ingen særskild risiko
Tørkesituasjonar, skog-/lyngbrann	1,1	Ingen særskild risiko
Radon	2,1	Høg risiko for radon, men formålet legg ikkje opp til langtidsopphald
Samferdselsårer	1,1	Ingen særskild risiko
Offentleg tenester/ beredskap	1,1	Ingen kjende risikoforhold
Samlokalisering		
Storulykke, farleg stoff		
Andre risikoforhold		