

O. Drage Utvikling AS

► Detaljreguleringsplan Pynten

Planomtale

Planid.:4647-20210003

Oppdragsnr.: **5195220** Dokumentnr.: **001** Versjon: **J06** Dato: **2022-01-21**



Oppdragsgjevar: O. Drage Utvikling AS
Oppdragsgjevars kontaktperson: Jørgen Drage
Rådgjevar Norconsult AS, Fjellvegen 11, NO-6800 Førde
Oppdragsleiar: Ane Marie Gjerland
Fagansvarleg: Arne Kringlen (plan)
Christina Kvamme (utbyggingskonsept og arkitektur)
Andre nøkkelpersonar: Bjørn Anders Steinsund (VA)
Bilde på framsida Illustrasjon utarbeidd av Xform AS v/Christina Kvamme

J06	2022-01-21	Justert etter off. høyring	AnMGj	JoHM	AnMGj
J05	2021-09-29	Justert etter møte med kommunen 29.09.2021	AnMGj	ArKri	AnMGj
J04	2021-09-22	Justert iht. mottakskontroll	AnMGj	JoHM	AnMGj
J03	2021-04-09	For bruk - endeleg versjon. (Oppdragsgjevar sine kommentarar er ivareteke/avklart).	AnMGj	TMK	AnMGj
C02	2021-03-30	For gjennomgang hjå oppdragsgjevar.	AnMGj	TMK	AnMGj
A01	2021-03-15	Til intern bruk - disposisjon og innhald	AnMGj		
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengelig på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.

► Forord

Xform AS og Norconsult AS har på oppdrag frå O. Drage Utvikling AS utarbeidd framlegg til reguleringsplan for Pynten. Planen er utarbeidd som detaljreguleringsplan i samsvar med § 12-3 i plan- og bygningslova.

Planarbeidet er ei oppfølging av føringane i vedteken kommuneplan og rammene i kommuneplan der området er sett av til framtidig bustadføremål. Gjennom planframlegget er det lagt til rette for oppføring av inntil 10 nye bustadeiningar, med tilhøyrande parkering og privat og felles uteoppphaldsareal. Samla legg planen til rette for etablering av eit salbart bruksareal utan parkering på i overkant av 2000 m². Byggehøgda i området er sett til 2 og 3 etasjar.

Planen er i samsvar med arealbruken i kommuneplanen. Arbeidet er ikkje vurdert fanga opp av verkeområdet til forskrifa om konsekvensutgreiingar.

Planen omfattar:

- Detaljreguleringsplan med tilhøyrande planførerseigner i samsvar med § 12-3 i plan- og bygningslova.
- Planomtale som klargjer mål, prinsipp og planen sine vesentlege verknader i forhold til miljø, samfunn og råka partar, interesser og omsyn i samsvar med § 4-2 i plan- og bygningslova.
- Risiko- og sårbarheitsanalyse utarbeidd i samsvar med § 4-3 i plan- og bygningslova. Resultata/funna i ROS-analysen er summert opp i kapittel 5.1 i denne planomtala, og har gjeve føringar for utforming av planframlegget.

Plankartet er utarbeidd i Focus arealplan og kan eksporterast til SOSI nivå 4.5, teikn. nr 5195220-01.

Planomtalen er utarbeidd i Word.

Xform AS ved Christina Kvamme har utvikla byggkonseptet og har hatt fagansvaret for dei arkitektoniske kvalitetane som er innarbeidd i planen. I Norconsult AS har arealplanleggarane Arne Kringlen og Ane Marie Gjerland gjennomført planarbeidet.

► Innhold

1	Innleiing	6
1.1	Lokalisering og avgrensing av planområdet	6
1.2	Dagens situasjon og bindingar mot offentlege planar	7
1.3	Bindingar til pågåande planarbeid	10
1.4	Fråvik frå kommunale føringer og kompenserande tiltak	10
1.5	Kort om prosessen	11
2	Planar og føringer for planarbeidet	12
2.1	Nasjonale forventningar	12
2.2	Regionale føringer	12
2.3	Lokale føringer	12
2.4	Kommuneplanen – arealdelen	12
2.4.1	<i>Reguleringsplan</i>	13
3	Planframlegget	14
3.1	Byggetomta – Bustadføremål	14
3.1.1	<i>Val av bygningsstruktur og omsyn til omgjevnadane</i>	16
3.1.2	<i>Arkitektonisk uttrykk/utforming</i>	17
3.2	Vegsystem	18
3.3	Parkering	18
3.4	Grønt- og utomhusareal	19
3.5	Sti/gangsamband til Kyrklevegen	19
3.6	Eigedomssstruktur	21
3.7	Vatn, avlaup og overvatn	21
3.8	Energiforsyning	22
3.9	Arealbruk	22
4	Verknader av planframlegget	23
4.1	Landskap	23
4.2	Nærmiljø, friluftsliv og omsynet til barn og unge	23
4.3	Naturmangfold	25
4.4	Kulturmiljø	25
4.5	Naturressursar	26
4.6	Framkomme, trafikktryggleik og parkering	26
4.7	Renovasjon	26
4.8	Støy og forureining	26
4.9	Eigedomssstruktur	27
4.10	Sosial infrastruktur	27
4.11	Teknisk infrastruktur	27
4.12	Tilgjengelege bustader	27
5	Vurdering mot omsyn og føringer for planarbeidet	28
5.1	Risiko og sårbarheit	28
5.2	Dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova	28

5.3	Nasjonale forventninger og statlege planretningslinjer	29
5.4	Lokale utviklingsmål nedfelt i kommuneplanen	29
5.5	Økonomiske konsekvensar	29
5.6	Oversikt over avbøtande og risikoreduserande tiltak	29

1 Innleiing

Xform AS og Norconsult AS har på oppdrag frå O. Drage Utvikling AS utarbeidd reguleringsplan for Pynten. Planområdet femnar i hovudsak om eigedom gnr. 21, bnr. 38 i Sunnfjord kommune. Mindre delar av eigedomane gnr. 21, bnr. 381, 401, 403, 406, 410, 418 og 421 er inkludert i planområdet for å sikre tilstrekkeleg areal avsett til samferdselanlegg og teknisk infrastruktur fram til det planlagde utbyggingsområdet.

Mindre delar av planområdet er tidlegare regulert i reguleringsplanen for Presteholten (Planid.: 1432-19750012).

Spørsmålet om planarbeidet fell innanfor verkeområdet til forskrifa om konsekvensutgreiingar (KU) vart vurdert ved oppstarten til planarbeidet. Konklusjonen var at planarbeidet ikkje vart fanga opp av dei særskilde handsamingsreglane i forskrifa om konsekvensutgreiingar. Vurderinga følgjer av eige notat og låg ved varselet om oppstart av planarbeidet. Forslagsstilla fekk ikkje merknadar til vurderinga.

1.1 Lokalisering og avgrensing av planområdet

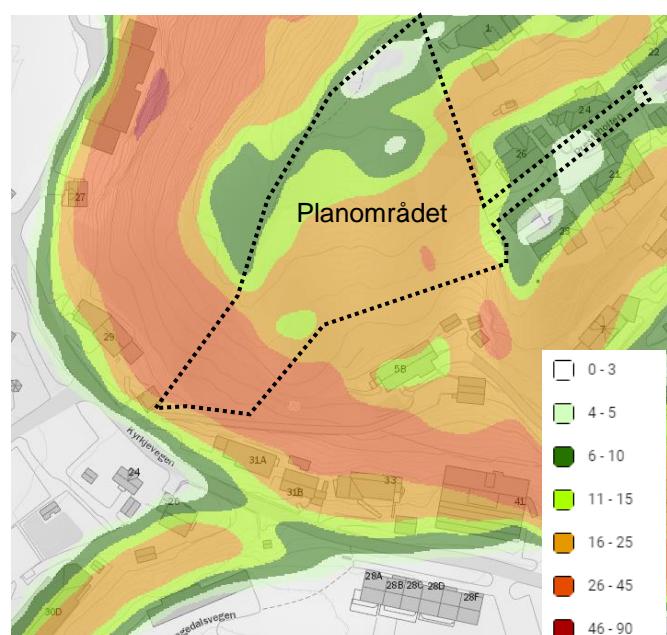
Planområdet er lokalisert i forlenginga av eksisterande bustadfelt i Presteholten. Området ligg nær Førde sentrum, innanfor rimeleg gangavstand både til barnehagar, barneskule og ungdomsskule. På nordsida av planområdet er tilgjenga god til eit større område godt eigna for rekreasjon og utøving av friluftsliv.

Som det går fram av brattheitskartet i figur 1.1 er topografien i området er krevjande i høve utbygging. Lengst sørvest i planområdet ved Kyrkjevegen, er terrenget på ca. 15 moh. Vidare oppover mot nordaust stig planområdet bratt oppover til ca. 63 moh mot eksisterande bustadfelt i Øvre Presteholten. Det gjev ein høgdeskilnad på ca. 50 meter over ein avstand på 150 meter. All planlagt bygnad er søkt etablert i områda med helling mellom 0 – 25 grader. Det bratte partiet ned mot Kyrkjevegen er teke med for å sikre etablering av ein gangbar sti mellom planområdet og Kyrkjevegen i vest. Denne gangforbindelsen vil vere kortaste veg frå feltet til barnehagar, barne – og ungdomsskule.

Planområdet har sentral plassering både i forhold til fv. 601 Angedalsvegen og Kyrkjevegen i sørvest. Angedalsvegen er knytt saman med Rv. 5 som har funksjon som ei nord-/sørgåande trafikkåre gjennom Førde sentrum. Kyrkjevegen er knytt saman med Langebruvegen som har tilknyting til den overordna aust-vestgåande trafikkåra gjennom sentrum, E39.

Området har god tilgjenge til sentrum via samlevegen Presteholten og fv. 601 Angedalsvegen. Tiltaka i Førdepakken vil ytterlegare forbetre tilgjenga til området direkte frå dei overordna sambanda i Førde. I Angedalsvegen er det fleire kollektivhaldeplassar nær planområdet der bybussen har hyppige avgangar mellom kollektivknutepunktet ved Firda Billag i sentrum og sentralsjukehuset på Vie som er ein viktig arbeidsplass for mange.

Planen er tiltaksretta og legg til rette for oppføring av inntil 10 nye bustadar, med tilhøyrande infrastruktur, parkering, og areal avsett til leik og uteopphold.

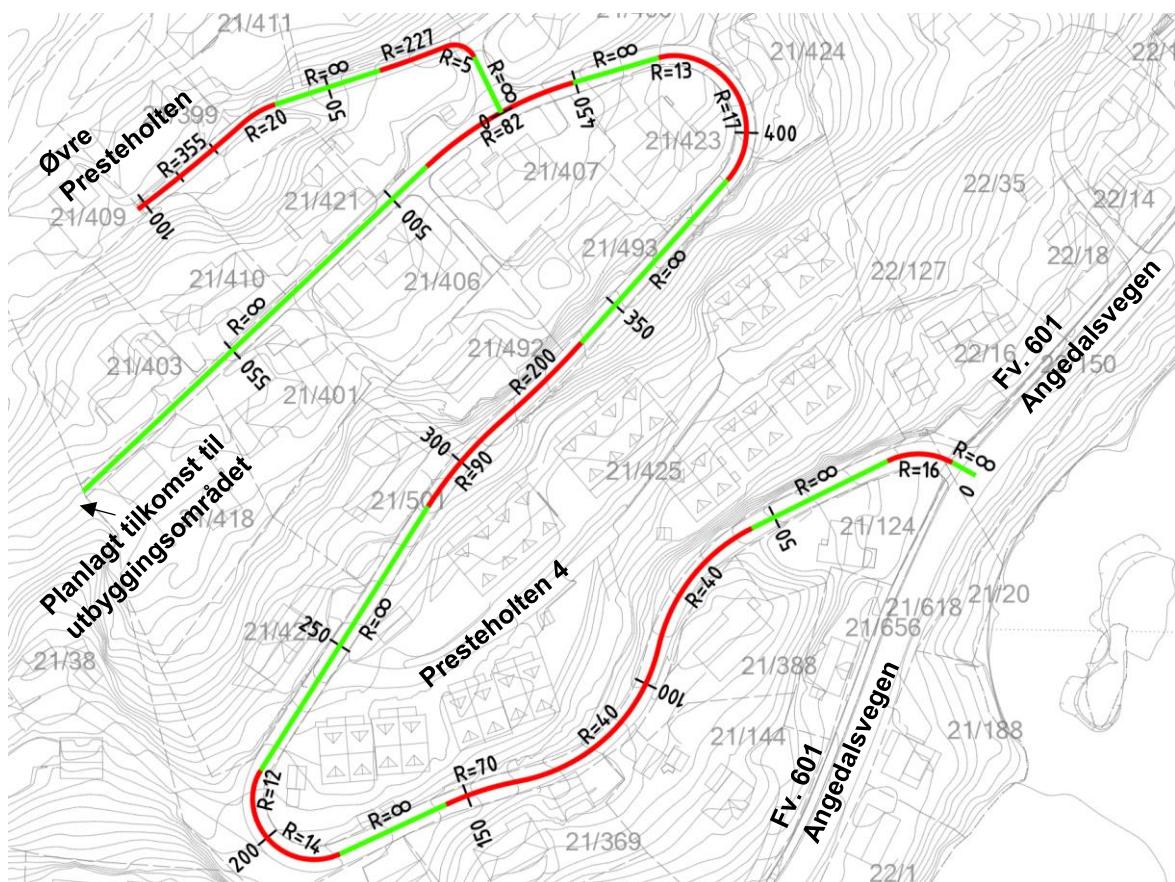


1.2 Dagens situasjon og bindingar mot offentlege planar

Eksisterande bustadfelt i Presteholten, blei etablert på slutten av 70-talet. Feltet består i hovudsak av einebustadar med tilhøyrande garasje og utomhusareal. Området er opparbeid i tråd med gjeldende reguleringsplan for området, vedteken i 1974 med planid.: 1342-19750012.

Området har tilgjenge via den kommunale vegen Presteholten frå fv. 601 Angedalsvegen. Samlevegen er i stor grad etablert i samsvar med gjeldande plan for området. Frå fv. 601 er vegen opparbeidd med ei vegbreidd på 6 meter opp til avkjørsla til rekkehusa (Presteholten 4). Vidare oppover i feltet er vegbreidda redusert til 4,5 meter. Ved avkjøringa til Øvre Presteholten er vegen ytterlegare innsnevra til 3,0 meter. Det gjeld både for vegen i Øvre Presteholten og vegen fram til det planlagde utbyggingsområdet. I reguleringsplanen frå 1974 er det verken sett av areal til opparbeiding av fortau eller anna trafikkareal med mål om å sikre rom for opparbeiding av grøfter eller plass til snøopplag.

Frå Angedalsvegen har eksisterande veg i Presteholten stadvis stigning opp mot 10% (1:10) og ein horisontalkurvatur med radiusar heilt ned i 12, 13 og 14 meter. Samla sett gjev det ein samleveg i feltet som er krevjande, både med omsyn til stigningsforhold, kurvatur og vegbreidd. I tillegg er fleire av husa, garasjane og hekkane i feltet, etablert tettare på køyrevegen enn det byggjegrensene i reguleringsplanen for feltet tillét. Resultatet av dette er at sikta langs vegen mange plassar er redusert, det er krevjande å passere andre bilar, samtidig som vegen vert nytta både av mjuke og harde trafikantar.



Figur 1.2: Kartutsnitt av Presteholten og Øvre Presteholten. Horisontalkurvaturen til veglinja er teikna opp med kurver (raud farge) og rettstrekkjer (grøn farge). Radiusen på linjeelementa og profilnummer går fram av figuren.

For utbyggingsområdet er planlagt tilkomst via vegen i Presteholten ved gbnr. 21/403 og 21/418, vurdert som beste alternativ. Her kan vegen gå relativt flatt innover i feltet, før den leggast i kurve og går med stigning opp mot 10% mot toppen av Pynten. Planområdet er i dette området så smalt at ein ikkje klarer å stette kravet til horisontalkurvatur i handbok N100 (Statens vegvesen). Tilkomstvegen i feltet er difor planlagt

opparbeidd med ein vegstandard som samsvara med stigninga og horisontalkurvaturen på samlevegen i eksisterande felt. Dvs. maks stigning på 10% og minste horisontalradius kring 13 meter. I tillegg er vegen trygga god breiddeutviding i overkant av 6 meter i den krappast kurva og plass til naudsynt rekkverksrom. Dette vil tryggje framkome for renovasjons- og utrykkingskøyretøy.

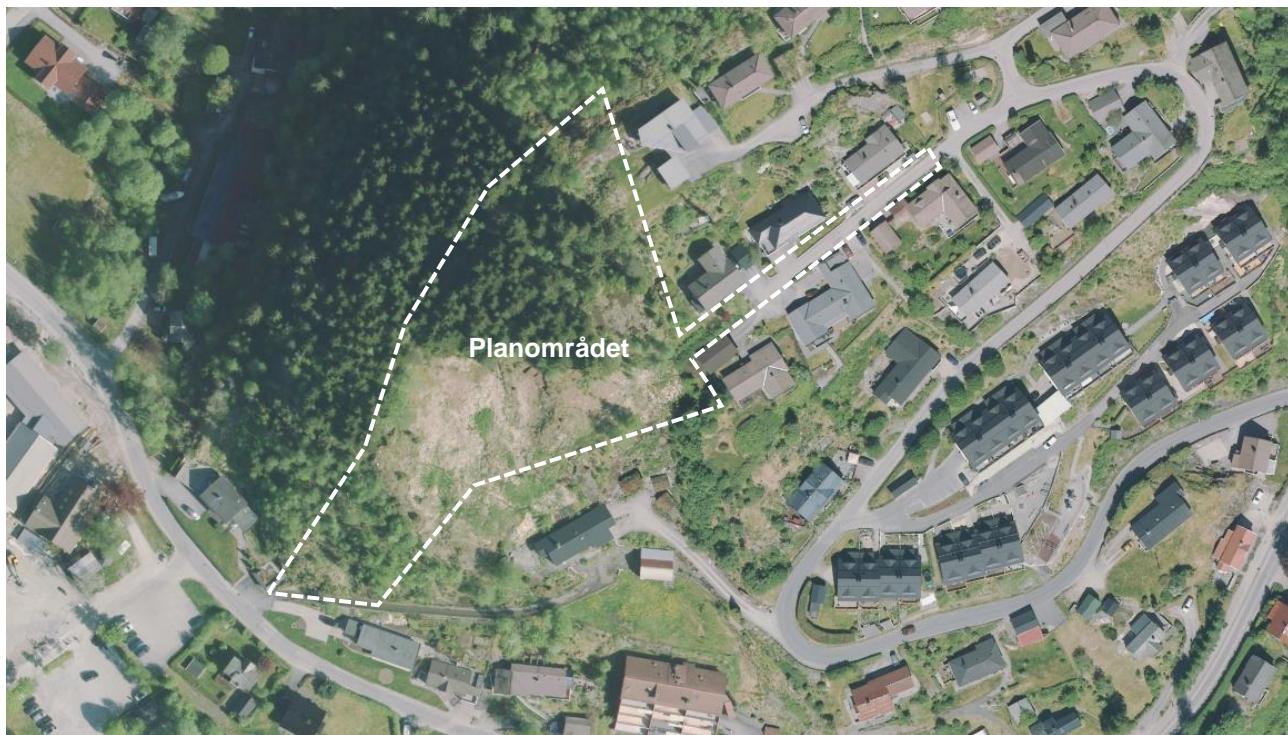
Vegen i eksisterande felt er kommunal og vert difor drifta av kommunen. Standarden og tilstanden på vegen, er typisk for tilsvarende bustadfelt i område, etablert kring 70-talet. På synfaring i området sumaren 2020, opplyste representantar frå kommunen at tilstanden på denne vegstrekninga ikkje er verre enn for andre tilsvarende samlevegar i kommunen.

For nærmare omtale av den kommunale vegen opp i Presteholten vert det synt til notat; «*Vurdering av tilkomstveg til planområdet Pynten*», datert 09.12.2019, utarbeidd av Norconsult AS.

Gjennom etablering av tiltak 1, 15 og 19 i Førdepakken vil tilgjenga til området til m.a. idrettsanlegga i Hafstadparken, Førde huset, Førde sentralsjukehus og andre viktige funksjonar verte ytterlegare betra. Særleg tiltak 15 og 19 – Fv. 601 Angedalsvegen, del 1 og 2 vil vere viktige for planområdet, då tiltaket inneber etablering av sykkelveg med fortau på fv. 601 mellom Førdehuset i vest og Slåtten skule i aust. Målsettinga med tiltaket er m.a. å trygge gåande og syklande langs strekninga, samt å gje god framkome for kollektive transportmidde.

Byggetomta ligg i utkanten av områda kommuneplanen definerer som sentrum og sentrum pluss. Frå byggetomta er det likevel kort avstand til ei rekke offentlege funksjonar, som barne- og ungdomsskule, barnehage, kulturhus og idrettsanlegg med store samanhengande grønt- og utomhusareal.

Den kortaste vegen til dei offentlege funksjonane i området, er sørvestover mot Kyrkjevegen. Her er terrenget bratt og kupert og 50 høgdemeter skil områda lengst sør i feltet frå områda lengst nord. Dette gjer det krevjande å etablere eit fullgott gangsamband. Det er difor føresett etablert ein gangbar stil frå utbyggingsområdet.



Figur 1.3: Ortofoto av området som syner planavgrensing med kvit stipla linje (Kjelde: Norgebilder.no).

Nærmaste opparbeidde leikeplass er lokalisiert rett aust for Presteholten 22, ca. 100 meter frå utbyggingsområdet (sjå raud markør i fig. 1.3). Det er òg etablert ein leikeplass noko lengre sør, ved

Presteholten 4. I luftlinje ligg denne leikeplassen ca. 150 meter fra feltet. Avstanden til skular og barnehage er mellom 500 – 600 meter fra området, noko avhengig av valt rute. I tillegg ligg Førdehuset, Festplassen og Hafstad idrettspark innanfor rimeleg gåavstand fra feltet. Desse områda har varierte uteoppahaldsareal.



Figur 1.4: Illustrasjon som syner planområdet si plassering i høve ei rekke offentlege funksjonar og tilgjengelege grøntområde.

Bygetomta er lokalisert sentralt i forhold til kollektive transportmidler, med hyppige bussavgangar mellom rutebilstasjonen i sentrum og sentralsjukehuset via fv. 601 Angedalsvegen. Om lag 40 – 50 turar per døgn.

Området er frå før av ikkje utbygd og ligg i enden av vegen opp i Presteholten. Trafikkmengda i gata er difor avgrensa. Lengre nedover Presteholten aukar trafikkmengda. Skilta fartsgrense for vegen i Presteholten er 30 km/t. For fv. 601 Angedalsvegen, er trafikkmengda (ÅDT) i 2019 oppgjeven til å vere 4250 kjt. Skilta fart på fylkesvegen er 40 km/t.

Utbyggingsområdet ligg langt utanfor støysonene for fv. 601 Angedalsvegen. Som følgje av eksisterande trafikk og planlagt tilført trafikk inn i det nye feltet, vil noko støy vere ventet. Både trafikken og utnyttinga av området er avgrensa.

Planområdet er trygga tilkomst direkte frå vegen i Presteholten.

Bygetomta/planområdet er frå før av ikkje prega av tiltak og består i dag av skog med høg og særskilt høg bonitet. Det ligg ikkje føre informasjon om registrert naturmangfold og kulturminne innanfor bygetomta.

Vatn og avlaupsleidningar går forbi planområdet i eksisterande bustadfelt. Vassleidningen har dårleg trykk og kapasitet. Avstand til nærmeste brannhydrant er på om lag 100 meter. Ved utbygging er det behov for ny hydrant i området.

Eksisterande bustadfelt har el-forsyning via nettstasjonen rett aust for gbnr. 21/421. Feltet er forsynt via jordkabel.

1.3 Bindingar til pågående planarbeid

Eksisterande felt i Presteholten er frå før av regulert i reguleringsplan frå 1974. Planen har gjentekne gonger vore gjenstand for mindre endringar og justeringar.

Tiltak 15 og 19 – Fv. 601 Angedalsvegen i Førdepakken gjeld tiltak langs Fv. 601. Vegen opp i Presteholten er ein av fleire kommunale vegar som har avkjøring til fv. 601 og som vert råka av tiltaka i reguleringsplanen vedteken i oktober 2020. Regulert avkjørsle frå Fv. 601 er i reguleringsplanen foreslått flytta ut mot elva Jølstra, slik at ein oppnår tilstrekkeleg plass i krysset. I planomtala står det skrive at det vil vere naturleg å heve gangfeltet ved Presteholten, samt at ev. fartsdumpar bør vurderast i byggeplan.

Tiltaket er ikkje vurdert til å få konsekvensar for det planlagde arbeidet i Angedalsvegen.

1.4 Fråvik frå kommunale føringar og kompenserande tiltak

Gjennom prosessen har ein søkt å ivareta føringane som ligg i dei generelle føresegnene til kommuneplanen og i dei spesifikke føringane for området.

Planen legg opp til fråvik frå kommuneplan sine føresegner knytt til:

1. Redusert standard på skuleveg/gangsti
2. Horisontalkurvatur på tilkomstvegen internt i feltet
3. Privat utomhusareal
 - krav om 100 m² privat utomhusareal
 - krav til storleik (7x5 m)
4. 30% tilgjengelege bueiningar

Fråvika er grunna i:

1. Vegen i eksisterande bustadfelt i Presteholten er kommunal, utan areal avsett til fortau og/eller gang- og sykkelveg. I tillegg er mange av bustadhusa og garasjane på eigedomane langs samlevegen stadvis etablert svært tett på køyrebanen. Det er difor vanskeleg å etablere nytt gangsamband langs samlevegen i Presteholten, både med omsyn til konsekvensane av tiltaket, men også med omsyn til planlagt utbygging som er avgrensa til inntil 10 nye bueiningar.
2. Terrenget i planområdet, storleiken på utbyggingsområdet og ynskje om eit konsept som vidarefører bygningstypologien i eksisterande felt, har gjort det krevjande å imøtekommе kravet til horisontalkurvatur på tilkomstvegen i området. Dette gjeld både kravet til stigning og horisontalkurvatur.
3. Planområdet er bratt og kupert. Dette har gjeve utfordringar knytt til krava om tilstrekkeleg areal avsett til privat utomhusareal (100 m²) og kravet til størrelse (5 x 7m). Private uteophaldsareal er i hovudsak er lagt til balkongar og terrassar som har gode kvalitetar i høve sol og utsikt. Bakgrunnen for fråvika er ynskje om å avgrense terrenngrepa i områda kring bygningane, samtidig som det har vore viktig å trygge at felles uteophaldsareal vert lagt til område med gode kvalitetar. på dei areala som er sett av til føremålet i planen.
4. Bygningskonseptet som planen er basert på, legg til grunn at to av ti bueiningar stettar kravet om tilgjengeleg bueining. Orsaka til dette er at dei to nordlegaste einebustadane i området er planlagt etablert med hovudfunksjonane i plan 2 med mål om at desse skal få utsikt over husrekka som ligg på motsett side av vegen. For dei to andre einebustadane er inngangspartiet lagt på same plan som hovudfunksjonane då desse har kjellar. Konsekvensen av dette er at to av ti einingar stettar kravet om tilgjenge, dvs. 20% og ikkje 30% slik som kommuneplanen legg opp til.

Kompensande tiltak:

1. Kommunen ynskjer å sjå nærmare på kva krav dei kan pålegge grunneigarane langs vegen, med mål om å betre sikttilhøva langs vegen. Delar av eksisterande veg som er del av planområdet er føresett regulert med ei vegbreidd på 4,5 meter, og areal avsett til grøfter/snøopplag, med mål om å kunne utbetre delar av strekninga på sikt. Som eit alternativ til krav om fortau/gang-/sykkelveg er det planlagt etablert ein ny gangbar sti frå utbyggingsområdet til Kyrkjevegen i sørvest. Stien vil av omsyn til terrenget i området ikkje stette krava til ein fullt opparbeidd gangveg/gangsti, men vil ha funksjon som ein tidseffektiv gangforbindelse til viktige målpunkt som barnehage, skule og ungdomsskule.
2. Framkome i feltet er føresett tryggja gjennom naudsynt breiddeutviding på vegen og ein vendehammar i enden av vegen som vil lette tilhøva for små og store køyreterøy som ynskjer å snu i feltet.
3. Kravet om felles uteoppahaldsareal er føresett løyst på «Pynten» lengst vest i planområdet. Dette området ligg på den flottaste delen av planområdet, og er difor tryggja svært god utsikt og gode soltilhøve. Areala er førsett opparbeidd med gode kvalitetar som kompensasjon for avviket knytt til samla areal ($100 m^2$) og størrelse på private utomhusareal ($5 \times 7m$). Privat utomhusareal er primært føresett løyst som del av private balkongar og/eller terrassar. Føreseggnene stiller krav om godkjent situasjonsplan som syner korleis utomhusarealet vert endeleg vert løyst.

1.5 Kort om prosessen

Det er gjennomført oppstartsmøte med kommunen.

På oppstartsmøtet vart det avklara at planarbeidet ikkje vert fanga opp av verkeområdet til forskrifa om konsekvensutgreiingar. Gjennom varsel om oppstart og uttalene er det ikkje kome fram supplerande informasjon som endrar konklusjonen. Framleggsstillar si vurdering følgde av eige notat som var vedlegg til varsel om oppstart av planarbeidet.

I oppstartsmøtet vart det identifisert at følgjande måtte følgjast opp

- Bygningsform og volum - tilpassing i høve eksisterande situasjon/terrenget (illustrasjoner)
- Bratt terrenget jf. § 1.6 nr. 4 i kommuneplanen sin arealdel
- Status på eksisterande kommunal veg
- Trafikktryggleik
- Tilgjenge til eksisterande kollektivløysing

Av meir generell karakter må det gjennom planarbeidet retta fokus mot: bygnad og byform, arkitektur, fjernverknad, utnyttingsgrad, terrenget, lokalklima, energiløysingar, biologisk mangfold, grønstruktur, friluftsliv, landskap, høgder, lokalklima, energiforsyning, grønstruktur, friluftsliv, landskap, terregnbehandling og massebalanse, utomhusareal, trafikk, trafikktryggleik, parkering og mjuke samband, kollektivtrafikk, omsynet til barn og unge, leike- og opphaldsareal, kulturminne, -miljø og -landskap, støy, geotekniske tilhøve, lokalklima, samfunnstryggleik, brann, nabotilhøve, levekår, bygge- og anleggsperioden, tilgjenge, kriminalitetsførebyggande tiltak, folkehelse, renovasjon, tekniske anlegg, samt handtering av overflatevatn.

Ovannemnde er svart ut gjennom omtala av dagens situasjon i kap. 1.2, skildringa av planframlegget i kap. 3 og omtala av verknadane av planen i kap. 4 og 5.

I tillegg til oppstartsmøte er det gjennomført fleire undervegsmøter og synfaring i eksisterande felt. Formålet med møta har m.a. vore å komme fram til løysing med kommunen ang.:

- Vegstandard i utbyggingsområdet og for delar av eksisterande kommunal veg som inngår i planområdet.
- Val av utbyggingskonsept (frittliggende småhus og/eller samankjeda rekkehus).
- Terrengutforming
- Endeleg planavgrensing (grensesnitt mellom planområdet og eksisterande bustadfelt).

Føringane som kommunen har gjeve i oversende notat og gjennomførde møter er i stor grad teke til følgje i planframlegget.

Innkommne merknadar til varsel om oppstart er kort summert og kommentert i eige vedlegg.

2 Planar og føringer for planarbeidet

Det er gjeve føringer både på nasjonalt og regionalt nivå i tillegg til dei konkrete føringane som kommunen har trekt opp for planarbeidet.

Det overordna lokale plangrunnlaget er:

- Kommuneplanen for Førde kommune – Areal- og samfunnsdelen
- Vedtekne reguleringsplanar i området

2.1 Nasjonale forventningar

Det ligg føre ei rekke sentrale føringer som er klarlagt i ulike stortingsmeldingar, rikspolitiske retningslinjer og statlege planretningsliner. Desse femnar om ei rekke nasjonale og regionale mål, bl.a. med omsyn til berekraftig areal- og samfunnsutvikling samt attraktive og klimavennlege by- og tettstادområder. Nye nasjonale forventningar vart vedteke 14. mai, 2019. Forventingane trekk særskilt fram omgrepene berekraft både i høve velferd, klima, sosialt samt omsynet til tryggleik. I tillegg er det retta fokus mot effektive planprosessar som inneber at naudsynte avklaringar vert gjort til rett tid i prosessen.

2.2 Regionale føringer

I tillegg til ovannemnde nasjonale føringer ligg det føre ei rekke regionale føringer som er klarlagt i ulike planar. Sentrale tema er bl.a. folkehelse, vilkår for oppvekst, klima, arealbruk og samfunnstryggleik.

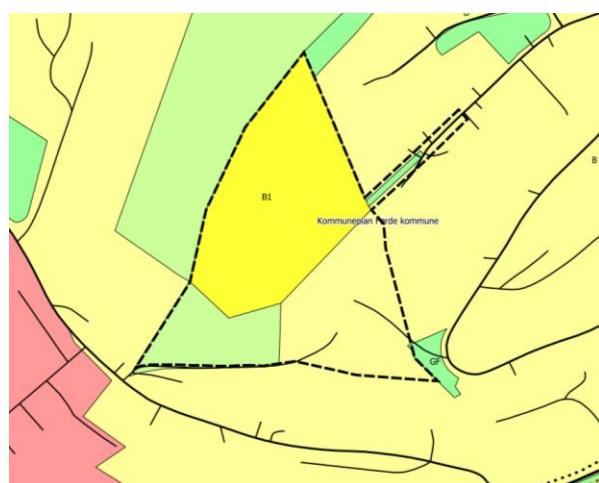
2.3 Lokale føringer

Samfunnsdelen med dei overordna strategiane for utvikling, arealdelen samt ei rekke temaplanar dreg opp føringer som påverkar arbeidet.

2.4 Kommuneplanen – arealdelen

I kommuneplanen er utbyggingsområdet lokalisert delvis innanfor areal sett av til framtidig bustadområde (B1) Skei/Toene. Av føresegnene går det m.a. fram at minimum 30% av alle bueiningane i reguleringsplanar for småhus skal ha alle hovudfunksjonane på inngangsplanet, og at uteoppahaldsarealet knytt til desse bustadane skal vere universelt utforma. Vidare skal omsynet til trafikksikker skuleveg avklarast.

Den vesle parsellen mot eksisterande veg i Presteholten i aust, er avsett til friområde (GF). Eksisterande bustadfelt er avsett til formålet noverande bebyggelse (B).



Figur 2.1: Utsnitt av kommuneplan for Førde kommune, vedteken av kommunestyret den 26. september 2019 i sak 19/043.

For friområde skal tiltak ut over enkel tilrettelegging og mindre terregnarbeid avklarast i reguleringsplan. Ved opparbeiding og tilrettelegging for bruk av allmenta skal tiltaket så langt som råd svare til krava om universell utforming.

I sørvest er området avsett til LNRF (L) i kommuneplanen.

2.4.1 Reguleringsplan

Planområdet grensar til, og overlappar delvis, reguleringsplan for Presteholten. Planen blei vedteken 25. september 1974 (planid.: 1432 19750012).

I planen er områda sett av til frittliggende småhusbebyggelse, offentleg friområde og offentleg trafikkområde. Langs vegen i Presteholten er det på begge sider av dei offentlege trafikkområda teikna inn byggegrenser i reguleringsplanen med ein avstand på 6,5 m frå ytterkant veg. Friområde er typisk plassert på tvers av vegsambanda og i ytterkantane av planområdet, med mål om å sikre viktige tverrforbindelsar forbindelsar mellom gatene og tilgang på friområde og områda utanfor planområdet.



Figur 2.2: Kart som syner arealbruk i vedteken reguleringsplan for Presteholten frå 1974 (planid: 1432 19750012).

3 Planframlegget

I referatet frå oppstartmøtet går det fram at omsynet til bygnad, arkitektur, fjernverknad, grad av utnytting, terren, klima, energi, type bustader og parkering er tema som må skildrast i omtalen av planframlegget. Illustrasjonane som følger planframlegget, synt i denne omtalen syner ei mogleg utbygging opp mot det maksimale av det planen opnar for. Illustrasjonane er ikkje juridisk bindande.

3.1 Byggetomta – Bustadføremål

Tomta har sentral plassering i høve viktige funksjonar som barnehage, skule, kollektivtrafikk og privat-/offentleg service. Tilgangen til møteplassar er god og det er kort veg til kulturtilbod og idrettsanlegg m.a. ved Førdehuset og Hafstadparken. I nord grensar området til eit større grøntområde godt tilrettelagt for turar og utøving av friluftsliv.

Innanfor områda sett av til bygg og anlegg i reguleringsplanen med underformål bustad, er det opna for etablering av inntil 10 bueiningar. Bygningskonseptet baserer seg på fire frittliggende einebustadar øvst i feltet, og tre frittliggende tomannsbustadar lengst nede.

All parkering er føresett løyst som del av byggetomtene i carportar og på private oppstillingsplassar mellom husa og tilkomstvegen til feltet. For den nedste husrekka er det sett av minimum 6 meter mellom veggliv i plan 1 og ytterkant veg. Grepet er gjort med mål om å sikre best mogleg sikt framfor og mellom husa langs tilkomstvegen.

Privat og felles areal til uteopphold, er føresett løyst i form av private balkongar og terrassar i tilknyting til kvar enkelt bueining og i felles opparbeid areal plassert lengst vest på «Pynten». Alle uteopphaldsareala er på denne måten tryggja gode soltilhøve, god skjerming frå trafikkareala og moglegheit for universell utforming.



Figur 3.1: Utarbeidd bygningskonsept for Pynten i samsvar med føringane i planen. Her synt som 4 frittliggende einebustadar øvst i feltet og 3 frittliggende tomannsbustadar nedst i feltet (Xform AS).

Konseptet synt i planomtala syner eit konsept som let seg gjennomføre innanfor utbyggingsområdet, og illustrerer ei mogleg utbygging innanfor rammene i planen. Krav til utnyttingsgrad, byggehøgd, utomhusareal

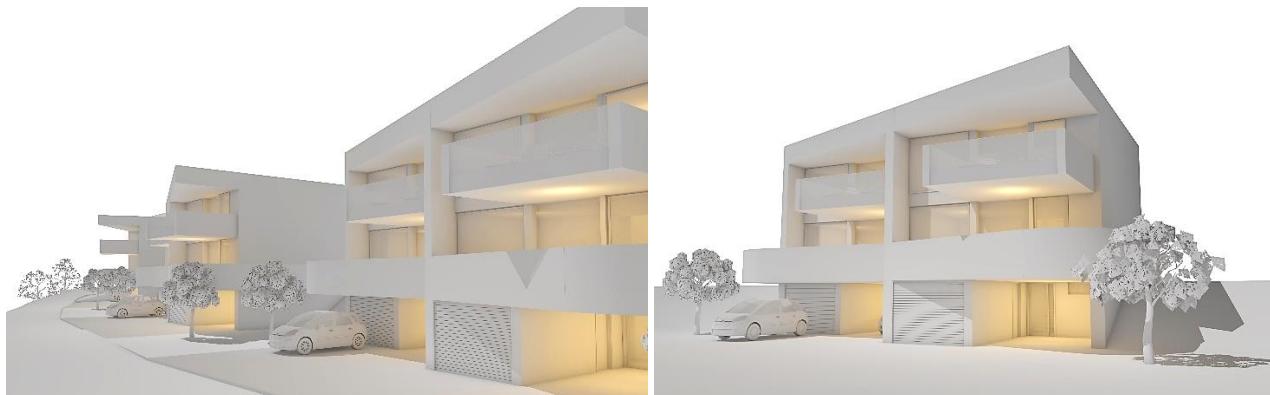
og parkering i planen, legg naudsynte føringar med mål om å styre planlagt utbygging i samsvar med overordna føringar i kommuneplanen.

Planlagt konsept vidarefører i stor grad bygningskarakteristikken i eksisterande felt i Presteholten, i form av frittliggende småhus. Alle bygga er orienterte mot gata slik som for området elles. Vegen inn i feltet vil bidra til å forlenge eksisterande gateløp, før den svingar oppover i høgde med husa i Øvre Presteholten.

Grep som er gjort i konseptet, er grunna i målet om å tilpasse bustadane til terrenget i området, gje god tilknyting til tilkomstvegen der einingane er plassert på ulike høgder og for å unngå brot i landskapssiluetten på «Pynten». Sjå figur 3.5 på neste side. Dette er òg grunnen til at det i planen er stilt krav om flatt tak (mellan 0-5 grader) og maks to etasjar for einebustadane på toppen av feltet.

Med omsyn til tilgjenge, stiller planen krav om at 20% av bueiningane i feltet skal stette krava om tilgjenge. Det vil sei at minst to av einebustadane på toppen av feltet er føresett utforma på ein måte som stettar krava om tilgjengeleg bueining.

Bygga på den nedste rekka er tomannsbustadar, og er planlagt etablert over 3 etasjar. For å sikre tilstrekkeleg manøvreringsareal i framkant av bustadane, er garasjane og oppstillingsplassane for bil trekt lengst mogleg bakover frå tilkomstvegen i feltet. Dette bidreg til å tryggje naudsynt manøvreringsareal på eiga tomt. Sjå figur 3.2 under. Hovudinngangen på alle bueiningane er føresett etablert på bakkeplan, med direkte tilknyting til tilkomstvegen.



Figur 3.2: Syner bygningskonseptet for tomannsbustadane nedst i feltet. Parkering er føresett løyst i carport og i framkant av bygget mot gata. Oppstillingsplassane er ikke til hinder for friskta slik som dei ligg føre i konseptet.

Både private- og felles uteoppahaldsareal er føresett etablert i områda orientert mot sør og vest med gode soltilhøve. Dei semi-private forhagane mellom bygga gjev liv til gata og areala rundt bygningane. Sjå figur 3.2 og illustrasjonsplanen i figur 3.10.

Frå planområdet yst på «Pynten» vil bustadane ha fin utsikt over store delar av sentrum og områda på Vie og Hafstad. Sjå bileta tekne frå planområdet mot vest og sørvest i figur 3.3. og 3.4.

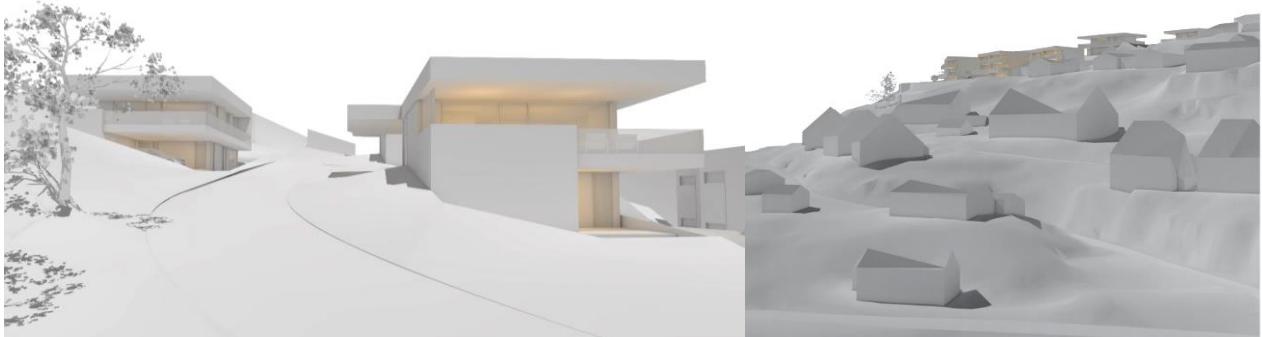


Figur 3.3: Utsikta frå utbyggingsområdet mot vest.



Figur 3.4: Utsikta frå utbyggingsområdet mot sørvest.

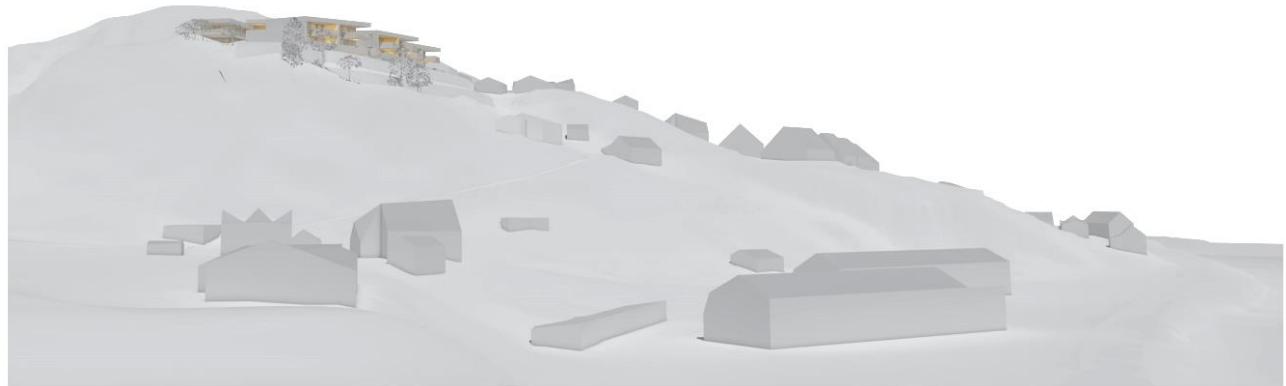
Einebustadane øvst i feltet er føresett etablert med to etasjar. På denne måten vil alle einebustadane få utsikt over den nedanforliggende husrekka i andre etasje, samtidig som taka føl ryggen på «Pynten». Dette er eit viktig grep for å ta i vare landskapsforma og redusere fjernverknaden til feltet. Sjå figur 3.5 og 3.6.



Figur 3.5: Dei to illustrasjonane syner korleis den framtidige bygningsmassen er søkt tilpassa både terrenget, veg og landskapet i området (Xform AS).

3.1.1 Val av bygningsstruktur og omsyn til omgjevnadane

Valt bygningsstruktur vil gje lite belastning på eksisterande bustadområde, då konseptet legg opp til inntil 10 nye bueiningar. Legg ein til grunn at kvar bueining genererer 3,5 turar per døgn, vil utbygginga gje ei auka belastning på inntil 35 køyretøy per døgn.



Figur 3.6: Illustrasjonen syner fjernverknaden sett fra sørvest (Xform AS).

Planområdet ligg eksponert ute på ein «pynt» og er difor godt synleg frå andre nær- og fjerntliggjande bustadområde. For å redusere fjernverknaden er det valt ein småskala bygningsstruktur som ikkje bryt siluetten på «Pynten» og bygnaden er underordna landskapsforma.

Kammen området ligg på, manglar ein rygg. Ei meir konsentrert utbyggingsform ville difor brote landskapsforma i området på ein heilt annan måte enn det valt bygningskonseptet legg opp til. Sjå figur 3.5 og 3.6.

Arkitekten (Xform) har utvikla eit bustadkonsept for å bidra til auka attraktivitet i området. Bustadane er moderne i uttrykket og utforma med omsyn til aktive barnefamiliar som ynskjer å busette seg i nærleiken av sentrum med god tilgang til offentlege funksjonar.

3.1.2 Arkitektonisk uttrykk/utforming

Kvar bustadtype er individuelt tilpassa topografiens området, med omsyn til plassering og høgde. Bustadane føl terrenget, er differensiert i høgde og «trappar» seg oppover feltet. På denne måten vil kvar bustad oppnå utsikt og gode soltilhøve frå uteoppahldsarealet og terrassane.

Uttrykket er tilpassa skalaen i eksisterande bustadmiljø, men tilfører området eit meir moderne arkitektonisk formspråk. I skisseprosjektet som planen byggjer på, skal bygningane ha tilnærma flatt tak med ein hovudetasje og ein underetasje. Bustadane har flate tak for ikkje å ruve i landskapet. Tilkomstane og høgda på ferdig golv er tilpassa kotehøgdene på vegen. Sjå figur 3.1 og 3.6. Føresegne stiller vidare krav om god tilpassing til eksisterande terrenget, bygningar og omgjevnadane, og at området skal ha eit heilskapleg uttrykk.

Tomannsbustadane er føresett etablert over tre etasjar med maksimal tillate gesims- og mønehøgd på 10 og 11 meter, målt frå ferdig golv i underetasje. Dei er i tillegg trekt tilbake i terrenget for å redusere fjernverknaden og frigjere plass på framsida av bygga. Sjå figur 3.7.

Delar av det private uteoppahldsarealet for denne bustadtypen er lagt til dei private balkongane. Frå bustadane er desse tryggja god tilgjenge, med utsikt mot sør og vest. I bygningskonseptet som ligg til grunn for planarbeidet, er den største balkongen for tomannsbustadane 25-35 m² og godt tilpassa soltilhøva i området.

I plankartet er det både teikna inn byggjegrensene og føresegnområde. Byggjegrensene går fram av plankartet. Føresegnområde #1 markerer yttergrensene til tomannsbustadane på plan 1. Grepet er gjort med mål om å sikre tilstrekkeleg plass til biloppstilling og manøvrering i framkant av bustadane, utan å avgrense utnyttinga av byggetomtene meir enn naudsynt.

Maksimalt tillat %-BYA er for BFS1 – BFS4 er sett til 40% og for BFS5 til 45%.



Figur 3.7: Illustrasjonen viser bygningskonseptet for dei planlagde tomannsbustadane i området (Xform AS).

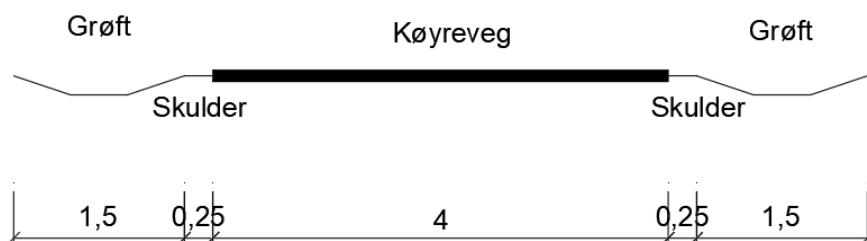


Figur 3.8: Illustrasjonen viser bygningskonseptet for dei planlagde einmannsbustadane i området (Xform AS).

3.2 Vegsystem

Området har tilkomst via fv. 601 Angedalsvegen og eksisterande kommunal veg i Presteholten. Vegen er ferdig opparbeidd fram til eidegom 21/403 og 21/418. Med mål om å løyse tilkoplinga mellom eksisterande og nytt bustadfelt, regulerer planen ei vegstrekning på ca. 80 meter av eksisterande veg i Presteholten. Vegstrekninga er i planen regulert med ei vegbreidd på 4,5 meter, i tillegg til 1 meter grøfteareal på begge sider av vegen. Det er i planen stilt krav om breiddeutviding, asfaltering og opparbeiding av gatelys langs eksisterande veg. Det er ikkje stilt krav om opparbeiding av regulert areal avsett til annan veggrunn, då dette arealet er naudsynt til å løyse tilkomstane langs vegen.

Vidare innover i feltet er vegen regulert med ein einsarta standard. Samla vegbreidd er 4,5 meter. Her inngår 4,0 meter avsett til køyreveg og dobbelsidig vegskulder på 0,25 meter. På nedsida av vegen er det regulert inn 1,0 meter avsett til anna veggrunn for å mogleggjer etablering av rekverk. Byggegrenser langs områda avsett til utbyggingsformål tryggjer naudsynt areal til opparbeiding av grøfter der vegen ligg i skjering. Sjå figur 3.9 under.



Figur 3.9: Regulert tverrsnitt som syner breidda på dei ulike sonene langs vegen inn i det planlagde utbyggingsområdet. Iht. kommunen sine krav av brev «Standard på veg i nytt bustadfelt Pynten» datert 18.02.2020.

Planen legg til rette for at vegen skal vidareutviklast som bustadgate med fartsgrense lik 30 km/t. I føresegndene er det stilt krav om gatelys langs delar av eksisterande som manglar belysning, samt langs ny tilkomstveg i feltet. Avkjørslene er tilpassa stigningstilhøva på vegen.

Vegen er søkt tilpassa terrenget i området. Veglinja følgjer i stor grad terrenget fram til profil 55. Derifrå ligg vegen på fylling fram til profil 175. Vidare ligg vegen med noko skjering opp mot toppen av feltet. Stigninga på vegen er på det brattaste 10,15% og minste horisontalkurveradius er i den krappaste kurva R=13 m.

Plan- og lengdeprofilet til veg SKV1 går fram av vedlegg D.

3.3 Parkering

Området er planlagt bygd ut med eine- og tomannsbustader.

Parkeringsplass vert løyst som del av bygningskroppen på eiga tomt. For kvar bueining skal det leggast til rette for minimum 2 biloppstillingsplassar med takoverbygg. Gjesteparkering vert løyst i framkant av bygnaden ut mot tilkomstvegen i feltet. Det er i TEK 17 på veg inn krav om ladepunkt. Forskrifta er lagt til grunn for gjennomføring av planen.

Sykkelparkering skal løysast på eiga tomt.

Tabell 3.1: Parkering for utbyggingsområdet.

Krav i Sone 2	Eigen parkering	Felles parkering	Sekundærleilegheit	Bil	Sykkel
Bil	2,0	1,7	1,0		
Sykkel	2,5		1,0		
Frittliggende småhusbusetnad					
Tal einingar	10	(0)	(0)		
Bil (parkeringsplassar)	20	0	0	20	

Sykkel (oppstillingsplassar)	25	0	0		25
Sum				20	25

3.4 Grønt- og utomhusareal

Innanfor området er det sett av areal både til felles- og privat oppholdsareal. Bygga skjermar dei private utomhusareaala frå innsyn då desse i stor grad er plassert på balkongar/terrassar og delvis i områda mellom bustadane. Plasseringa gjev gode soltilhøve, særleg frå vest og sør.

Grøntareaala krev planering og opparbeiding med mål om å sette krava til kvalitet. I planen er det sett av areal som er eigna for uteopphold, med omsyn til utsikt, sol og skjerming frå trafikkareal. Tilgjenge har òg vore eit viktig moment knytt til plassering av områda.

Endeleg fordeling og plassering av arealet avsett til privat og felles uteopphold, vert endeleg løyst i detaljprosjektert bygningskonsept. Konseptet som ligg føre, legg til rette for at krava til felles utomhusareal vert teke i vare. Utfordringa er å løyse tilstrekkeleg privat utomhusareal knytt til tomannsbustadane i felt BSF5, utan å gjere store uynskte inngrep i terrenget. På bakgrunn av dette er det i planen føresett eit avvik knytt til privat uteoppaldsareal (krav om 100 m²) for områda BSF5 og for krav om storleik (5 x 7m). For felt BFS5 er det difor stilt krav om 70 m² privat utomhusareal for kvar bueining, med ynskje om at arealet kan opparbeidast med gode kvalitetar, framfor å verte plassert i bakkant av tomtene med behov for høge skjeringar og fyllingar.

Kravet til felles utomhusareal er føresett løyst i planen, der desse arealet er lagt til nokre av dei mest solrike områda i planområdet. I tillegg vil det vere god utsikt frå «pynten» mot sørvest. Områda skal opparbeidast med gode kvalitetar, tilrettelagt for opphold. Utover dette har planområdet elles god tilgang på fjell- og naturområde som kan nyttast til utøving av friluftsliv.

Tabell 3.2 syner krava til privat og felles utomhusareal i kommunal norm.

Tabell 3.2: Oversikt over felles og private areal.

Område	Tal eininger	Kommunal norm ***	Ivareteke i plan				
		Privat (m ²)	Felles (m ²)	Privat	Felles	Offentleg	Leikeplass**
BFS1-4 Einebustad***	4	100	50	Ja*	Ja*	Nei	Ja
BFS5 Tomannsbustad***	6	100	50	Nei*	Ja*	Nei	Ja
Sum	10	1000	500				

* Føreset at terrenget vert opparbeidd på ein måte som gjev tilstrekkeleg areal og kvalitet.

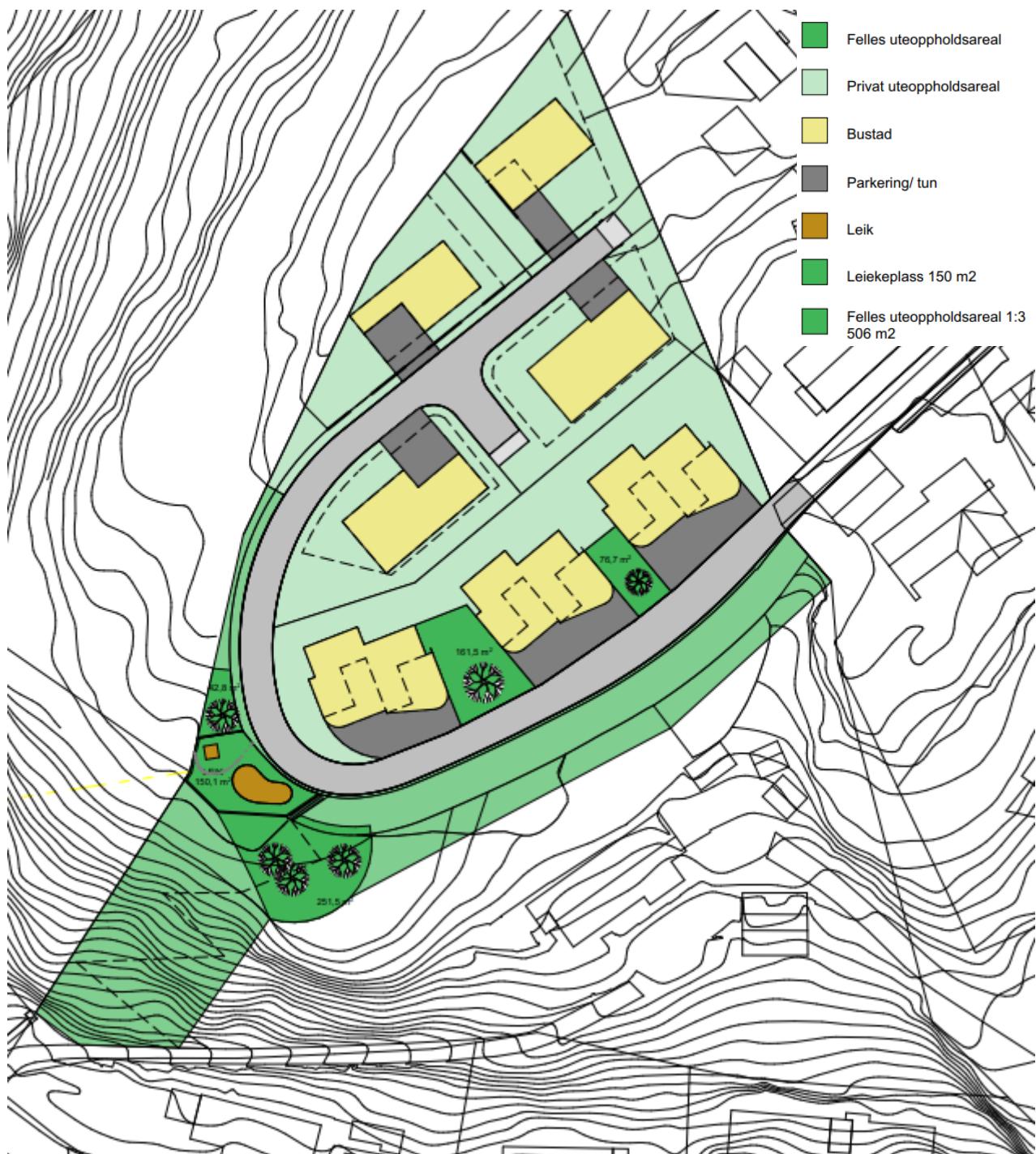
** Kvartalsleikeplass og grendeleikeplass – krava til storleik og avstand er ivareteke.

*** Krav til privat og felles uteoppaldsareal i kommunal norm for uteoppaldsareal. Arealet i norma er oppgitt i kvadratmeter for høvesvis privat-/felles uteoppaldsareal.

Det er ikkje krav om kvartals- og grendeleikeplass for planar som legg til rette for inntil 10 bueiningar. Kravet er ivareteke utanfor planområdet.

3.5 Sti/gangsamband til Kyrkjevegen

Planlagt sti/gangsamband til Kyrkjevegen er planlagt etablert i området avsett til grøntstruktur i planen. Terrenget er i dette området bratt (mellan 20 – 40 grader). I enkelte parti vil det bli behov for etablering av trapper med mål om å ta opp naudsynte høgdemeter. Kor mange trapper og nøyaktig linjeføring av stien vil bli klarlagt som del av detaljprosjekteringen av området. Krav til opparbeiding går fram av planføresegnene.



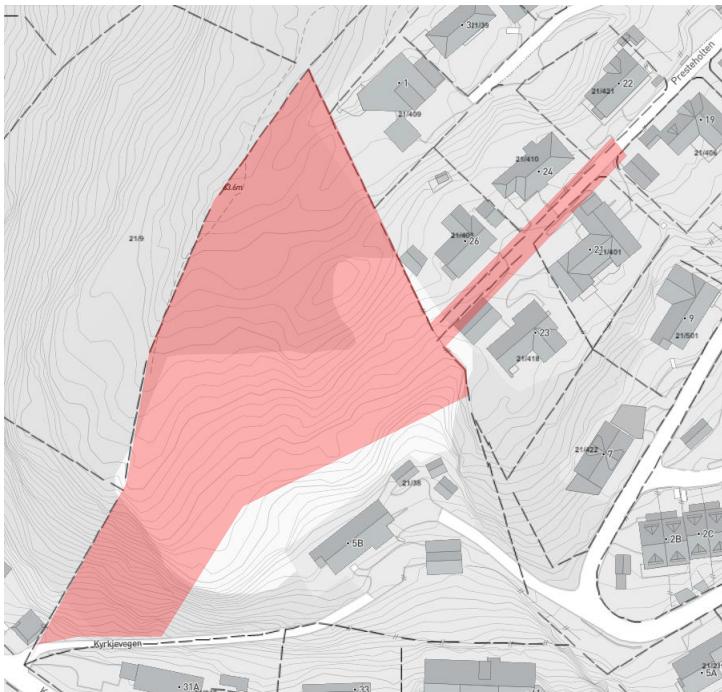
Figur 3.10: Illustrasjonsplan som syner areal avsett til uteoppholdsareal på bakken (Kjelde: Xform AS).

Planområdet er lokalisert sentralt med gangavstand til offentlige parker, idrettsanlegg, skuleanlegg og leikeplassar.

Illustrasjonsplanen i figur 3.10 syner potensialet for tilrettelegging av felles- og privat uteoppholdsareal i planområdet. For tomannsbustadane kan 25 - 35 m² av arealet avsett til privat uteoppholdsareal løysast som del av terrassane. Einebustadane har noko meir areal på sine terrassar.

Det er føresett etablert nærleikeplass på minst 100 m² innanfor området «leik» i illustrasjonsplanen i figur 3.10.

3.6 Eigdomsstruktur



Figur 3.11: Kart som syner eigedomane innanfor planområdet.

Byggetomta femnar om del av eigedommane gnr. 21, bnr. 38 samt del av 381, 401, 403, 406, 410, 418 og 421 i Sunnfjord kommune.

For eigedom 21/403, 410, 421, 418, 401 og 406 gjeld arealet som inngår i planområdet framtidig offentleg trafikkareal. Innleminga er gjort for å mogleggjere framtidig utbetring av eksisterande kommunal veg i Presteholten, med omsyn til veggbreidde og areal avsett til grøfter og snøopplag.

Sjå figur 3.11 for nærmere informasjon.

3.7 Vatn, avlaup og overvatn

Området er planlagt forsynt med vatn via det kommunale leidningsnettet i Kyrkjevegen. Der ligg det ein 200 mm vassleidning med 6 bar trykk. Ved å etablere eit borehol frå det kommunale nettet opp i området, vil den nye forsyninga ha kapasitet til å forsyne planlagt utbygging i området, inkl. naudsynt brannvasskapasitet.

Tilstrekkeleg brannvassforsyning må tryggast gjennom etablering av ein ny brannhydrant, sentralt plassert i utbyggingsområdet. Myndighetskrav er føresett ivaretake gjennom vidare detaljprosjektering. Tilknytinga til det kommunale leidningsnett i Kyrkjevegen vil bidra til å ivareta kravet til brannvassforsyning mht. tilstrekkeleg kapasitet og trykk.

I følgje overvassnorma til kommunen skal overvatn primært handterast på eiga tomt, slik at tilgrensande areal ikkje vert utsett for ulempe som følgje av endra overvass-situasjon. Omsynet til overflatevatn er særskilt vurdert i kap. 4 i VAO-rammeplan som følgjer planframlegget.

Avlaupsvatn og overvatn frå utbyggingsområdet vil verte handtert via den same leidningstraséen som vatnet og er planlagt tilført det kommunale nettet i Kyrkjevegen.

Utbyggingsområdet vil difor ikkje ha påverknad på den eksisterande forsyninga i bustadfeltet i Presteholten og Øvre Presteholten, men får forsyning via eige system. Ein unngår i så måte å knyte seg til eit eksisterande nett der kapasiteten og trykket er krevjande, grunna den store skilnaden i høgde internt i feltet.

Den kommunale overvassleidningen og avlaupsleidningen i Kyrkjevegen har ein diameter på høvesvis 250 og 160 mm. Det er ikkje kjent at det kommunale nettet ikkje har kapasitet til å handtere auka spill- og overvassmengd som følgje av etableringa av 10 nye eininger ved Pynten.

3.8 Energiforsyning

Det er ikke kjent at det er behov for ny nettstasjon i området. Planen legg til rette for at nettstasjon kan etablerast i område avsett til bygg og anlegg dersom dette skulle synse seg naudsynt.

3.9 Arealbruk

Tabell 3.3: Oversikt over arealbruk og areal.

Hovedformål	Formål	Areal
Bygninger og anlegg	Bustader – frittliggjande-småhus (BFS)	4,1 daa
	Renovasjonsanlegg (BRE)	0,02 daa
	Uteoppholdsareal (BUT)	0,5 daa
	Leikeplass (BLK)	0,2 daa
Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur	Køyreveg (SKV)	1,5 daa
	Annan veggrunn – grøntareal (SVG)	1,4 daa
	Annan veggrunn – teknisk anlegg (SVT)	0,3 daa
Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindrift	Friluftsformål	0,8 daa
Totalt		8,8 daa

4 Verknader av planframlegget

I oppstartmøtet vart det særskilt trekt fram at det var viktig å sjå på verknadene av planen opp mot; naturmangfold, grønstruktur, friluftsliv, landskap og utomhusareal, trafikk og trafikktryggleik, parkering, mjuke samband, kollektivtrafikk, barn og unge, samt leike- og uteoppholdsareal og kulturmiljø. I tillegg er omsynet til nærmiljø og helse trekt fram.

Det er i kommuneplanen krav om reguleringsplan. Gjennom planarbeidet er det teke utgangspunkt i det etablerte utbyggingsmønsteret og utviklingsstrategien for sentrum. Arealbruken er i samsvar med bruken i overordna plan. Høgda på bygga er differensiert for å tilpasse det eksisterande bygningsmasse og områdekarakteren med opp- og nedtrapping av byggehøgder. Krav i kommunal norm for parkering vert ivaretake.

Planframlegget er vurdert til å vere i samsvar med dei overordna måla i kommuneplanen sin arealdel og bidreg positivt til ei utvikling i samsvar med føringane/måla i kommuneplanen.

Vesentlege punkt er:

4. Planen bidreg til utfylling av ledig areal som tilfører området bygg og anlegg med høg kvalitet og forsiktig utnytting med omsyn til terrenget.
5. Det vert etablert 10 nye bueiningar i eit attraktivt område med relativt kort avstand til kollektive transportmiddel, samt privat og offentleg service.
6. Planen tilfører eksisterande bustadområdet ein ny gangforbindelse via planlagt sti til Kyrkjevegen som vil bidra til å korte ned avstanden til skule og barnehage kortare for dei som allereie bur i området.

4.1 Landskap

Området er lokalisert i overgangssona mellom det utbygde bustadområdet og dei samanhengande landbruks, natur og friluftsområda. Planområdet er i hovudsak skogkledd, dominert av lauvskog med mindre innslag av gran og furu.

Området er søraustvendt med utsikt mot Hafstadparken, sentralsjukehuset og Kronborg. Høgdeforskjellen i planområdet er ca. 50 meter, med ei helling frå 10 til 35 prosent innanfor området. Det lågaste partiet ligg på ca. kote +15 og det høgste punktet i nord på ca. kote +65 moh.

For å unngå høge murar er det føresett at fyllingane skal avtrappast. Internt i planområdet skal busetnaden ta opp delar av høgdeskilnaden med mål om å kunne opparbeide relativt flate parti mellom einingane som er eigna for uteopphold.

Den nye internvegen knyter seg til eksisterande veg, Presteholten og har ei maksimal stigning på 10%. Vegen opp i Presteholten har ei stigning på inntil 12,5%. Dersom tilkomstvegen internt i feltet vart lagt med større fall/stigning ville det vore mogeleg å avgrense inngrepa og trygga betre samspel mellom tiltak og terrenget ytterlegare.

4.2 Nærmiljø, friluftsliv og omsynet til barn og unge

Synfaring i området har ikkje avdekt spor etter barn og unge sin bruk av området. Langs den nordlege delen av planområdet går det ein sti oppover mot friområdet i reguleringsplanen for Presteholten (planid.: 1432-19750012). Over eksisterande bustadfelt møtast to av stiane før dei går vidare mot friområdet nord for Øvre Presteholten.

Kommunen si norm for uteoppholdsareal og føringar i plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrift stiller krav til plassering, storlek og kvalitetar. Planframlegget føreset at det skal opparbeidast areal avsett til uteoppholdsareal, men vil ikkje fullt ut stette krava til areal og storlek i norma til kommunen.

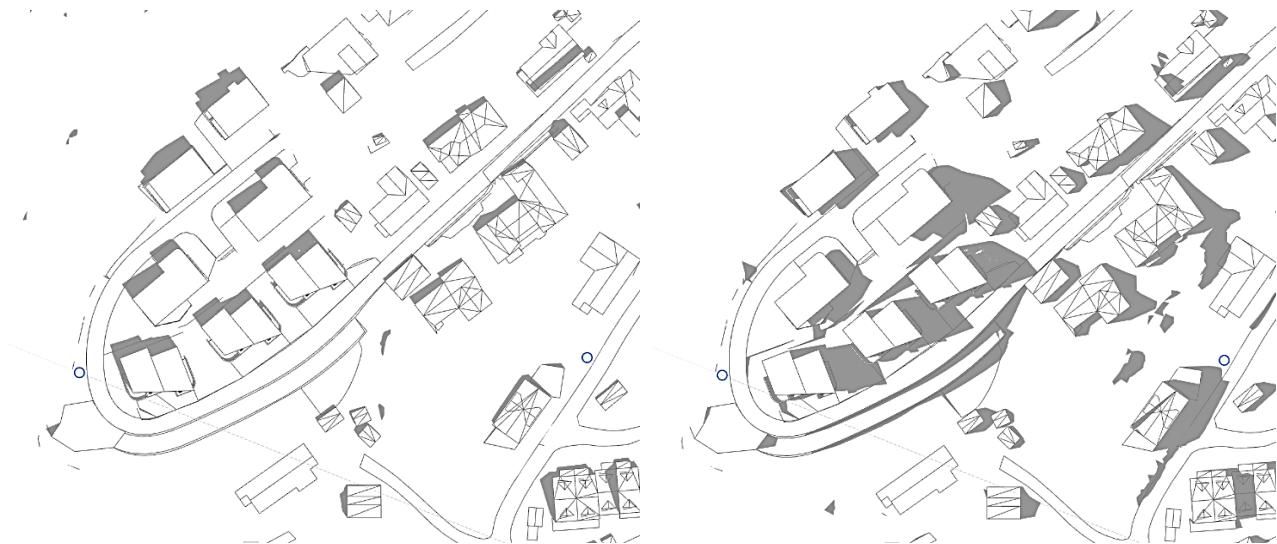
Området har fleire områdekvalitetar som er viktige. Mellom anna kort veg til skogsområde, leikeplassar, samt kort avstand og tilfredsstillande samband med sti som skal opparbeidast til Kyrkjevegen i retning av skulane og barnehagane som ligg i nærleiken.

Området er vendt mot sørøst og har gode soltilhøve på dagtid. Dei planlagde bygga vert tilført uteoppholds-/leikeareal som er godt skjerma frå trafikkområda som gjev gode moglegheiter for aktivitet og leik.



Figur 4.1: Sol-/skyggeanalyse for 21. mars klokka 15:00 (Kjelde: Xform AS).

Tilgjenge og samband mot resterande delar av sentrum og offentlege funksjonar med skule og barnehage samt parkar og grøntområde vert vesentleg betra gjennom etablering av ny sti til Kyrkjevegen. Avstanden både til Barneskule, ungdomsskule og vidaregåande er på 300 til 800 meter i luftlinje, og vil verte sikra som følgje av etablering av den planlagde stien frå området. Det same gjeld for barnehage, park og idrettsanlegg med tilhøyrande bibliotek og kulturtilbod.



Figur 4.2: Sol-/skyggeanalyse for 21. juni klokka 12:00 (til venstre), og 18:00 (til høgre) (Kjelde: Xform AS).

Det er ikkje registrert spesielle kvalitetar for born og unge som planen direkte vil påverke negativt. Etablering av leike- og uteoppahldsareal er sikra i planframlegget i samsvar med norma til kommunen. Soltihøve på leike- og uteoppahldsareal mellom bygga er dokumentert gjennom soldiagram i figur 4.1 og figur 4.2.

Figur 4.1 og 4.2 syner kva verknader dei planlagde bygg vil kunne få for nabobygga. Forma, orientering og plassering av bygga gjer at konsekvensane for nabo er avgrensa.

Det sentrale fellesarealet mellom dei planlagde bygg er plassert slik at dei får optimalt med sol om sommaren då denne typen areal er mest nyttig.

Fellesarealet på tak vil ikkje verte påverka av skygge. Privat og felles areal som vender seg mot nord får ikkje mykje direkte sollys i løpet av dagen, men får kveldssol og utsikt til solnedgangen om sommaren.

Det endra utbyggingsvolumet vil ikkje verke inn på moglegheitene for bruk av området. Etablering av ny gate vil tilføre området nye kvalitetar. Planframlegget er vurdert til å tilføre området gode nærmiljøkvalitetar.

4.3 Naturmangfold

Korkje området eller tilgrensande område er verna. Det ligg ikkje føre informasjon om at det er registrert utvalde naturtyper eller prioriterte artar i eller ved området. Planområdet er heller ikkje ein del av verna vassdrag (Kjelde: Miljødirektoratet sin Naturbase).

Det er ikkje registrert eller mistanke om grunnforureining i og ved planområdet (Kjelde: Grunnforureiningsbasen på Miljøstatus). Det har ikkje vore eller er i dag ikkje verksemder/aktivitet som gjer at området er eksponert for grunnforureining.

4.4 Kulturmiljø

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet (Kjelde: Kulturminnesok.no).

4.5 Naturressursar

Naturressursane vert normalt delt inni hovudkategoriane; vassressursar, jord- og skogressursar samt grus- og pukkressursar. Området er i kommuneplanen sett av til utbyggingsformål. Det er i området registrert skog med høg og særskilt høg bonitet.

4.6 Framkomme, trafikktryggleik og parkering

Planen opnar for etablering av inntil 10 bustadar i eit område lokalisert i utkanten av sentrum med kort veg til privat og offentleg service. Mellom anna i form av barnehagar, barneskule og ungdomsskule.

All parkering er føresett løyst som private oppstillingsplassar innanfor kvar enkelt byggetomt.

I kommuneplanen er det for område B1 (Pynten) opna for etablering av inntil 70 bueiningar. I så måte er planlagt utbygginga svært avgrensa, samanlikna med det kommuneplanen opnar for.

I Presteholten er det i dag 66 bueiningar som nyttar den kommunale vegen som samleveg. Når ein bereknar venta trafikkmengd er det normalt å legge til grunn at kvar bueining i snitt genererer 3,5 – 5,0 turar per døgn (ÅDT). Legg ein til grunn 5 turar per eining per døgn, utgjer eksisterande trafikk ein ÅDT på 330 køyretøy. Den planlagde utbygginga er-venta å generere ein ÅDT 35 og 50 køyretøy. Auken i trafikk som følgje av den planlagde utbygginga, utgjer ei trafikkauke på den kommunale vegen på ca. 15%.

SWEKO Norge AS utarbeidde i 2016 ei risikovurdering av krysset Presteholten – Angedalsvegen etter krav frå Statens vegvesen om risikovurdering av krysset ved planlagt utbygging [1]. Vurderinga la til grunn auka trafikk som følgje av 12 nye bustadar tilknytt vegen i Presteholten. SWEKO vurderte den totale risikoen for ulykker med alvorlege konsekvensar i krysset som akseptabel, sjølv med auka trafikk frå 12 nye bueiningar. Vidare skriv SWEKO i vurderinga si; «En økning av trafikken i krysset vil ikke gjøre at Statens vegvesen sin 0-visjon blir vanskeligere å oppnå».

Den mest utsette delen av krysset, knyter seg til risiko for ulykke mellom køyretøy og sykkel. SWEKO vurderer òg at denne risikoen vil vere akseptabel etter planlagt utbygging, gitt at tre avbøtande tiltak vert utført i påvente av ny utforming av krysset som følgje av planlagt tiltak i Førdepakken. Føresegnene stiller krav om gjennomføring av tiltak som sikrar god og trygg framkome for fotgjengarar og syklistar langs Presteholten og i krysset Presteholten x Angedalsvegen (fv. 601).

Dei trafikale tilhøva og framkoma me i Angedalsvegen er i framtida venta å verte ivareteke gjennom tiltak 15 og 19 i Førdepakken.

4.7 Renovasjon

Det er lagt inn to område for renovasjonsanlegg (BRE) der det kan etablerast bygg for oppstilling av avfallsdunkar. Områda er felles for den øvste og nedste delen av planområdet.

4.8 Støy og forureining

Retningslinjene for handsaming av støy i arealplanlegginga, T-1442, klargjer 2 støysoner, ei gul vurderingssone og ei raud restriktiv sone. Sonene gjev signal om at støy må vere tema i planer for nye støyomfintlege bygg (bustader, fritidsbustader, skular, barnehagar) i området.

Området ligg langt utanfor raud og gul støysonene i støyvarslingskartet til Statens vegvesen for fv. 601 Angedalsvegen.

[1] SWEKO Norge AS, 2016, Notat Førde Risikovurdering av kryss

Anleggsarbeid vil medføre mellombels auke i støyulempene som følgje av anleggsarbeid og spesielt sprenging. På same måte som i forhold til støy, vil auka utslepp av klimagassar vere ein naturleg konsekvens av anleggsarbeidet. Verknadane vil vere lokale og avgrensa til anleggsperioden.

Søl frå anleggs- og vedlikehaldsutstyr i form av diesel/bensin/olje vil kunne førekommme.

4.9 Eigedomssstruktur

Framleggsstillar har avtale med grunneigarane i området.

4.10 Sosial infrastruktur

Området har ein godt utbygd sosial infrastruktur. Dei fleste servicetilboda finst innanfor gangavstand. Storleiken på utbygginga vil ikkje ha betydning for tenestetilbodet i området.

4.11 Teknisk infrastruktur

Området er knytt til offentleg anlegg. Det vert ikkje planlagt tiltak som vil vesentleg påverke behovet for vatn, avlaup eller brannvassforsyning. Rammene for detaljprosjektering er definert i eigen VAO-rammeplan som følgjer planframlegget.

Overflatevatn skal i utgangspunktet handterast på eigen grunn. I planførersegnene er det stilt krav til overvasshandtering. Omsynet er føreset dokumentert og ivareteke gjennom dei ordinære søknadsrutinane ved gjennomføring av tiltak.

Alle myndighetskrav er føreset ivareteke.

Det er i samband med varsel av oppstart av planarbeidet ikkje motteke informasjon om at tiltaket medfører behov for etablering av ny trafo/nettstasjon i området.

4.12 Tilgjengelege bustader

Tomtene nedst i feltet kan etablerast med trinnfri tilkomst og relativt flate utomhusareal i framkant av bygga.

Løysingane i planen føreset å ivareta krav i teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Det er i planen stilt krav om at 20 prosent av bustadane skal vere tilgjengelege bueiningar.

5 Vurdering mot omsyn og føringer for planarbeidet

5.1 Risiko og sårbarheit

Analysen har hatt som formål å gje ei brei, overordna, representativ og vedtaksrelevant framstilling av risiko for tap av verdiar knytt til liv og helse, stabilitet og materielle verdiar.

Analyseområdet framstår generelt, som lite sårbart.

Det er identifisert følgjande risikoreduserande tiltak:

Fare	Sårbarheits- og risikoreduserende tiltak
Kvikkleireskred/stabilitet	Det er føresett at vidare detaljprosjektering vert utført etter gjeldande regelverk og at geoteknisk prosjektering vert utført i samsvar med § 10-2 i TEK17. Lausmassestabilitet, samt stabilitet for eventuelle bergskjeringar skal difor vurderast og dokumenterast i samband med forprosjekt eller detaljprosjektering.
Møteulykke på samlevegen	Tydeleg markering av kryssingspunkt mellom vegar. Fjerning av sikthindringar ev. kombinert med fartsregulering.
Påkjørsel av mjuk trafikant ved uoversiktlege tilkomstar/utkjørsler	Fjerning av sikthindringar og utbetring av tilkomstar langs samlevegen.
Ekstremnedbør og handtering av overflatevatn	Forventningar om periodevis ekstremnedbør krev lokale og gode løysingar for handtering av overvatn. Det er føresett ivaretake gjennom detaljprosjektering av dei tekniske anlegga og utforming av området, samt trygging av naudflaumvegar.

5.2 Dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova

Naturmangfaldslova femnar om all natur og alle sektorar som forvaltar natur eller som fattar vedtak som kan ha konsekvensar for natur. Gjennom lova er det, bl.a. innført forvaltningsmål for naturtypar og artar, krav til kunnskapsgrunnlag og rettslege prinsipp for natur (føre-var, samla belasting m.m.).

Formålsparagraf (§ 1) i lova har følgjande ordlyd:

«*Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved berekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.*»

Av § 8, første leidd i naturmangfaldslova går det fram at vedtak som rører naturmangfaldet skal bygge på vitkapeleg kunnskap om artar sin bestandsituasjon, naturtypar si utbreiing og økologisk tilstand samt effekten av påverknad.

Føre-var-prinsippet og kostnader etter §§ 9 og 11 i naturmangfaldslova er vurdert til ikkje å vere aktuelt, då verdiar ikkje vert direkte rørt.

Det er ikkje avdekt omsyn gjennom dette planarbeidet som inneber at det bør stillast krav om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar etter § 12 i naturmangfaldslova (Kjelde: Miljødirektoratet sin naturbase).

5.3 Nasjonale forventningar og statlege planretningslinjer

I dei Nasjonale forventningane som vart fastsett i mai 2019 er omsynet til berekraft, forenkla og føreseieleg prosessar samt kostnadseffektivisering trekt fram. Omsynet til berekraft er både knytt opp mot velferdssamfunnet, klima og sosial tryggleik.

Fokusområde knytt til omgrepet berekraft er ivareteke gjennom plassering av området som gjer seg nytte av etablert infrastruktur og kort avstand til privat og offentleg service, samtidig som det i prosjektet er innarbeidd kvalitetar som bygger opp om sosiale behov. Omsynet til tryggleik er ivareteke gjennom kvalitetane som er i tiltak 12 i Førdepakken og kvalitetane i prosjektet.

Det er ikkje avdekt vesentlege utfordringar knytt til føringer i statlege planretningslinjer.

5.4 Lokale utviklingsmål nedfelt i kommuneplanen

Sunnfjord kommune jobbar med utvikling av sentrum. Planen legg til rette for utfylling av ledig areal i nær tilknyting til sentrum.

Bustadområdet vil tene fleire formål:

- Bygge opp om kollektivaksen mellom sentrum og sentralsjukehuset
- Auke tilgjenga til området gjennom etablering av nytt gangsamband mellom to eksisterande bustadfelt i utkanten av sentrum
- Utvikle eit variert butilbod i utkanten av sentrum med kort avstand til både privat og offentleg service
- Grunnlag for utnytting av investeringane som er lagt i tilrettelegging for utvikling av sentrum og områda rundt (tiltak 15 og 19 i Førdepakken).

Utviklinga vil vere med å bygge opp om mål både i kommuneplan og konkrete utviklingsmål i kommunen.

5.5 Økonomiske konsekvensar

Planen legg til rette for utviding av eksisterande bustadfelt. Det er lagt til grunn at området skal knytast til offentlege tekniske anlegg. Det er ikkje avdekt at det er behov for investeringstiltak på eksisterande offentleg anlegg.

Framleggsstilar og ansvarleg for planen er O. Drage Utvikling AS. O. Drage Utvikling AS vil vere tiltakshavar for tiltaka som planen legg til rette for og tek alle kostnader ved gjennomføring av tiltaket.

5.6 Oversikt over avbøtande og risikoreduserande tiltak

Det er ikkje avdekt behov for å gjennomføre avbøtande tiltak ut over dei som følgjer av planføresegnene til planframlegget.

Vedlegg A; Merknadar til varsel om oppstart av planarbeidet

Oppstart av planarbeidet er kunngjort i lokalavisa Firda. I tillegg vart grunneigarar og offentlege etatar direkte tilskrivne i brev av 5. mars 2019. Frist for merknader var sett til 10. april 2019.

Det er gjennomført ordinær planprosess som femnar om varsel om oppstart av planarbeidet, oppstartsmøte samt undervegsmøte med kommunen og Førdepakken.

I samband med varsel om oppstart av planarbeid Pynten er det kome inn ei rekke merknadar på vegne av naboane i området. Gjennomgangen syner at dei er urolege for verknadane av planen, særleg knytt til tilkomsten til området. Tilhøve som vert trekt opp er mellom anna stigning, breidda på vegen, uoversiktlege kryss, samt lite areal langs vegen som legg til rette for snøopplag og utbetring av vegen.

På vegne av forslagsstiller har Norconsult (NO) summert opp merknadane og gjeve dei våre faglege vurderingar. Vurderingane vert òg førande for arkitekten sitt vidare arbeid med utviklingskonsept i området.

Tabell 5.1: I tabellen er innkomne merknadar summert opp og kommentert.

	Merknad	Kommentar
Statens vegvesen (SVV)	<p>Viser til uttale i høve bruk av eksisterande kryss frå fv. 601 til Presteholten og understrekar at det i uttala ligg til 15 bueiningar og ikkje eventuelle uteigeleilegheiter eller hyblar.</p> <p>Oppmodar elles til tett dialog med Førdepakken ved anleggsarbeid som påverkar trafikken i krysset mellom kommunal veg og Presteholten.</p> <p>Det går òg fram av uttala at Staten vegvesen oppmodar vegeigar om å pålegge søkjær til å betre tilhøva for mjuke trafikantar.</p> <p>Kommunalvegen er bratt og smal med lite tilrettelagt areal for mjuke trafikantar.</p> <p>Det vert òg peika på trafikkauken som 15 nye bueiningar vil generere i området, og transport av tyngre køyretøy som følgje av behov for massetransport og transport av utstyr og materiell.</p>	<p>Det er for dette planarbeidet snakk om etablering i underkant av 15 bueiningar, utan uteigeleilegheiter eller hyblar.</p> <p>Teke til følgje.</p> <p>Det er for planarbeidet lagt til grunn at det skal etablerast ein ny gangsti frå det nye utbyggingsområdet til Kyrkjevegen i sørvest.</p> <p>Dette vert handsama som del av utbyggingsfasen og vil inngå i utarbeidninga av ein arbeidsvarslingsplanen som skal godkjennast av Statens vegvesen.</p>
NVE	<p>Generell orientering knytt til NVE sitt mynde og korleis saksområda skal takast omsyn til.</p> <p>Oppmoding om bruk av NVE sine rettleiarar og verktøy i planarbeidet.</p>	<p>Teke til følgje.</p>
Fylkesmannen i Sogn og Fjordane	<p>Generell orientering om Fylkesmannen sitt ansvar og sentrale tema i den nasjonale og regionale areal- og miljøpolitikken.</p> <p>Viser generelt til eige skriv om aktuelle fagtema. Av desse er t.d. naturmangfold, friluftsliv, folkehelse, landskap/estetikk, grønstruktur, born og unge, universell utforming, samfunnstryggleik og beredskap og støy lista opp som aktuelle tema for dette konkrete planarbeidet.</p> <p>Vidare oppmodar fylkesmannen om at temaet støy vert omtala og at ei eventuell endring av støysituasjonen for dei som bur langs den planlagde tilkomstvegen vert greia ut som ein del av reguleringsplanprosessen.</p>	<p>Teke til følgje.</p> <p>Det er samleveg med låg skilta fart og avgrensa trafikk. Det er utarbeidd støyvurdering for Angedalsvegen. I området er det ikkje andre kjende kjelder. Låg fart og avgrensa trafikk gjer</p>

	<p>Knytt til omsynet til born og unge, rår fylkesmannen til at utforming og tidspunkt for opparbeiding av leikeareal vert sikra gjennom krav i føresegnene, samt at leikeareal t.d. får sandkasse, benk, noko fast dekke og inngjerding. Vidare må planen sikre god trafikktryggleik og eventuelle fråvik i høve kravet til skuleveg og universelt utforma samband må gjerast greie for og alle relevante fakta må synleggjera.</p> <p>Fylkesmannen oppmodar om at det vert regulert areal til ev. snarveg/sti til Kyrkjevegen. Under temaet folkehelse er viktigheita av gode uteoppahaldsareal trekt fram. Viktige stikkord her er struktur, utforming, tilhøyrslle, identitet, trivsel, sosial kontakt, livsutfalling og tilrettelegging for born og unge - så vel som eldre.</p> <p>Ved høyring bør kommunen legge planen ut på internettkartet for å sikre betre og enklare medverknad.</p>	<p>at støy normalt ikkje rekna som ei vesentleg utfordring langs slike samlevegar. Trafikkauken vil frå 15 bueiningar vil vere avgrensa og endrar ikkje vesentleg omsynet til støy</p> <p>Teke til følgje.</p>
	<p>Viser til at vegen opp i Presteholten er bratt, uoversiktleg og smal. At den har fleire knappe kurver og uoversiktlege kryss. Vegen er med dette vurdert som lite rusta for ei trafikkauke. Vidare er risikoen som følge av utbygging vurdert som aukande - ikkje berre i ein anleggsfase, med òg etter gjennomført utbygging.</p> <p>I merknaden trekk grannelaget fram 6 kritiske punkt frå Angedalsvegen og opp til tilkoplingspunktet mellom eksisterande felt og det planlagde utbyggingsområdet. For nærmare omtale av dei 6 punkta vert det vist til vedlagt samanstilling av merknadane.</p> <p>Avslutningsvis er følgjande moment og forslag til planarbeidet lagt fram:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trafikkauke er ikkje ynskt gjennom feltet. • Stiller krav om gang- og sykkelsti med tilfredsstillande krav til trafikktryggleik for born og vaksne dersom det vert trafikkauke. <p>Forslag til planarbeidet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gang- og sykkelsti frå Presteholten og ned til Kyrkjevegen • Tilkomst til det nye feltet via tilkomsten til Presteholten 5B (Kyrkjevegen) (alternativet krev felles parkeringsløysing og heistilkommst til området) 	<p>Teke til følgje.</p> <p>Det er føresett regulert areal til ny sti frå planområdet til Kyrkjevegen.</p> <p>Teke til følgje.</p> <p>Teke til følgje.</p>
Presteholten Grannelag	<p>Viser til at vegen opp i Presteholten er bratt, uoversiktleg og smal. At den har fleire knappe kurver og uoversiktlege kryss. Vegen er med dette vurdert som lite rusta for ei trafikkauke. Vidare er risikoen som følge av utbygging vurdert som aukande - ikkje berre i ein anleggsfase, med òg etter gjennomført utbygging.</p> <p>I merknaden trekk grannelaget fram 6 kritiske punkt frå Angedalsvegen og opp til tilkoplingspunktet mellom eksisterande felt og det planlagde utbyggingsområdet. For nærmare omtale av dei 6 punkta vert det vist til vedlagt samanstilling av merknadane.</p> <p>Avslutningsvis er følgjande moment og forslag til planarbeidet lagt fram:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trafikkauke er ikkje ynskt gjennom feltet. • Stiller krav om gang- og sykkelsti med tilfredsstillande krav til trafikktryggleik for born og vaksne dersom det vert trafikkauke. <p>Forslag til planarbeidet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gang- og sykkelsti frå Presteholten og ned til Kyrkjevegen • Tilkomst til det nye feltet via tilkomsten til Presteholten 5B (Kyrkjevegen) (alternativet krev felles parkeringsløysing og heistilkommst til området) 	<p>Konsekvensane av planen og utbygginga er ei direkte følgje av ei dei avvegingane og prioriteringane som kommunen har gjort gjennom arbeidet med utarbeiding og godkjenning av kommuneplanen.</p> <p>Området ligg inne i kommuneplanen med tilrådd tilkomst via eksisterande felt i Presteholten. Planen er i samsvar med føringane som er gjevne av kommunen.</p> <p>Sti frå det nye feltet vert etablert som del av tiltaket.</p> <p>Alternative tilkomstar er vurdert i notat av 8.desember 2019. Felles parkeringsløysing og heistilkommst krev ei langt høgare uthytting av området enn det som dette planarbeidet legg</p>

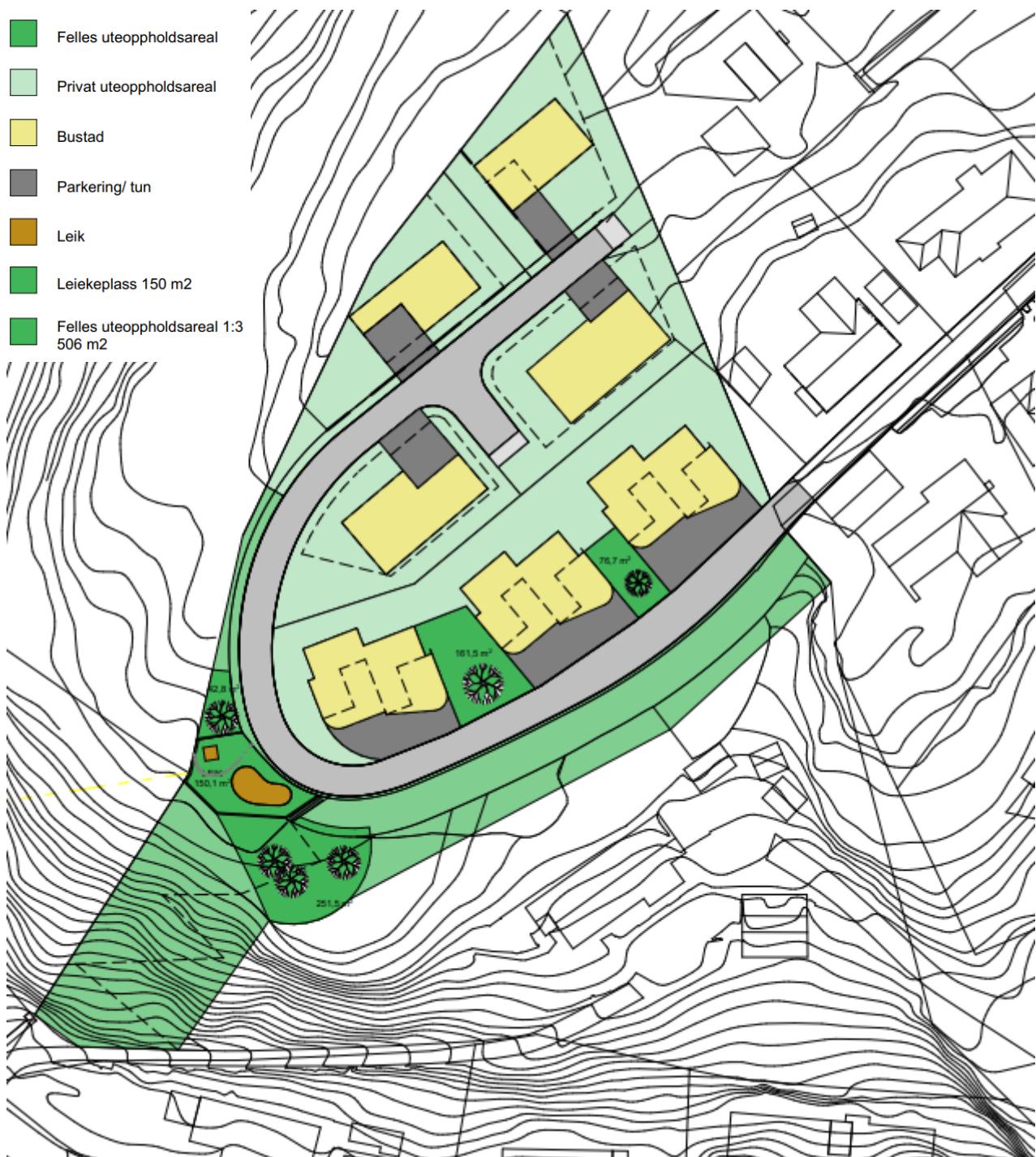
	<ul style="list-style-type: none"> To tilkomstvegar (ein mellom Presteholten 23 og 26 og ein ved Presteholten 5B). 	opp til. Valt tilkomst er i samsvar med dei føringane som går fram av kommuneplanen.
Styret i Gravdalsberget Burettslag	<p>Stiller spørsmål ved manglande varsling ifm. oppstart av planarbeidet. Uttrykker bekymring knytt til planane om utbygging i området grunna vegstandard i Presteholten og venta trafikkauke som ein konsekvens av utbygginga.</p> <p>Stiller spørsmål knytt til vegstandard og ev. lastpåkjennung som følgje av naudsynt tungtransport i utbyggingsfasen. Viser til sprekker i betongmur. Vegen i Presteholten vert beskrevne som smal, uoversiktleg og utan tilbod for mjuke trafikantar. Stiller seg spørjande til korleis trafikktryggleiken for mjuke trafikantar skal takast i vare under byggeperioden, og i tida etter at inntil 15 nye bueiningar er etablert i området.</p> <p>Vedlagt merknaden ligg eit kartutsnitt som syner forslag til trasé for gjennomgående gang-/sykkelveg.</p>	<p>Varsel om oppstart er sendt ut til alle som var lista opp i adresselista som forslagsstillar har motteke frå kommunen. Konsekvensane av planen og utbygginga er ei direkte følgje av avvegingane og prioriteringane som kommunen har gjort gjennom arbeidet med utarbeiding og godkjenning av kommuneplanen.</p> <p>Vert handsama som del av anleggfasen.</p> <p>Ny gangsti skal etablerast frå det nye feltet til Kyrkjevegen i sørvest. Forslaget til trasé for gjennomgående gang- og sykkelveg ligg i eit område som har svært krevjande stigningstilhøve.</p>
Gbnr. 21/409 v/Einar Solheim og Marianne Lundekvam	<p>Kommenterer planane i området og uttrykker ynskje om at planane kan gjennomførast på ein måte som vil komme alle partar til gode. Viser elles til tilhøve som kan bidra til å forringe deira bukvalitet i området og ynskjer at dette kan takast omsyn til i det vidare planarbeidet. Herunder er forhold som innsyn, støy og lys frå køyretøy nemnt. Vidare utfordringar knytt til vasstrykk i området omtala.</p>	<p>Dette samsvara med forslagsstillar sitt ynskje for området.</p> <p>Dette er tilhøve som det er ynskeleg å arbeide vidare med, og som ein kan finne gode løysingar på. Forslagsstillar er frå før av kjent med utfordringane knytt til vasstrykk.</p>
Gbnr. 21/492 og 493 v/Anne og Johan Magerøy og Stian Solheim og Alice Nikkinen	<p>Viser til referat frå oppstartsmøte og omtale av auka risiko i kryss Angedalsvegen og Presteholten, og peikar på at risikoen vil auke som følgje av auka trafikk ikkje berre i anleggspersonen men òg som følgje av utbygginga i alle kryss og skarpe svingar oppover Presteholten. Det vert her vist til smal vegbreidde, skarpe svingar, uoversiktlege kryss og bratt veg. I merknaden vert utvidinga med inntil 15 nye bueiningar skildra som ei betydeleg forverring av risikobiletet. I det vidare er den kommunale stikkvegen til Presteholten 15 og 17 og vegen som er tenkt nyttja som tilkomstveg inn til det nye feltet skildra. Krysset er beskrive som trøngt, uoversiktleg og bratt. Eigarane av gbnr. 21/492 og 21/493 oppmodar om å vurdere konsekvensane for</p>	<p>Kommunal veg, der det vert lagt til rette for inntil 15 einingar med turproduksjon på 3,5 turar pr dag. Det gjev trafikkauke på ca. 50 turar dagleg - om lag halvparten av det som er tilrådd i tilkomstvegar og vesentleg under det samlevegar normalt vert dimensjonert for.</p> <p>Skildringa av stikkvegen til Presteholten 15 og 17 samsvara i stor grad med situasjonen i området. Utfordringa er knytt til dagen situasjon, endra myndigheitskrav og drift/vedlikehald.</p>

	<p>trafikken i dette krysset og i krysset mellom Presteholten og Øvre Presteholten i samband med planarbeidet.</p>	<p>Konsekvensane av planen og utbygginga er ei direkte følgje av ei dei avvegingane og prioriteringane som kommunen har gjort gjennom arbeidet med utarbeiding og godkjenning av kommuneplanen.</p>
Gbnr. 21/418 v/Thomas C. Jarning (Harald Indrebø)	<p>Ber om at planområdet vert utvida, og at ein som leidd i planarbeidet får vurdert alternative tilkomstar via Øvre Presteholten eller via gbnr. 21/38.</p> <p>Vidare vert ulempene for eigedomen knytt til tilhøva kring støy, innsyn og sjenanse trekt fram – særleg m.o.t. til anleggspersonen.</p> <p>For tilkomstvegen vert det vist til føresegne i kommuneplanen som seier at nye offentlege vegar og gater skal opparbeidast etter reglar for veg og gater, jf. § 1.3.3. Arealet mellom Presteholten 23 og 26 har ei breidd på tre meter. Dette stettar ikkje krava som går fram av føresegne og det vert oppmoda om å sjå etter andre alternative tilkomstar. I det minste må forslagsstiller som eit leidd i planarbeidet gjere greie for og dokumentere at det er gjort vurderingar av alternative tilkomstvegar til feltet. Vegen i Presteholten stettar ikkje dagens krav/standar for nye vegar/gater og manglar fortau. Ber om utgreiing av konsekvensane knytt til auke i trafikken og at denne får avgjerande betydning for utbyggingsomfang. Dette bør òg gjelde for ulempene som utbygginga vil medføre for eigaren av denne eigedomen.</p> <p>Garasjen på eigedomen vart byggemeldt og reist i 2008. For bruken av eigedomen har denne stor verdi. Tilkomsten til området må løysast på andre måtar enn ved erver av grunn på eigedom med gbnr. 21/418. Held fast ved at den beste løysinga vil vere å sikre område tilkomst via alternativ trasé.</p>	<p>Alternative tilkomstar er allereie vurdert som ein innleiande del av planarbeidet i notat av 8.desember 2019. Sjå oppsummering for ytterlegare informasjon.</p> <p>Teke til følgje.</p> <p>Det er opp til kommunen å fastsetje kva for vegbreidd som skal leggast til grunn på vegen inn i det nye feltet, innanfor den opparbeidingsplikt som følger av plan- og bygningslova.</p> <p>Sjå tidlegare kommentar.</p> <p>Kommunal veg, der det vert lagt til rette for inntil 15 einingar med turproduksjon på 3,5 turar pr dag. Det gjev trafikkauke på ca. 50 turar dagleg. Det er om lag halvparten av det som er tilrådd i tilkomstvegar og vesentleg under det samlevegar normalt vert dimensjonert for.</p> <p>Sjå tidlegare kommentar.</p>
Gbnr. 21/211, 369, 144, 388 og 124 v/Magne Devig, Oddny Veberg Devig, Gunnar Johansen og Olaug Skrøppa	<p>Uttrykkjer bekymring for planar om utbygging på Pynten på grunn av vegstandard og trafikkauke i nedre delar av Presteholten. Vegen er smal, uoversiktleg og manglar fortau. Tre av eigarane opplever tilkomstane til eigedomane sine som krevjande med dagens trafikk og viser til ei betydeleg auke i trafikkbildet ved etablering av inntil 15 nye einingar. Murane som skil vegen og eigedomane ligg tett i merket og det manglar areal avssett til snøopplag. Dei stiller seg spørjande til korleis trafikktryggleiken til dei mijuke trafikantane skal takast i vare under anleggspersonen og i tida etter utbygging. Vidare</p>	<p>Konsekvensane av planen og utbygginga er ei direkte følgje av ei dei avvegingane og prioriteringane som kommunen har gjort gjennom arbeidet med utarbeiding og godkjenning av kommuneplanen.</p> <p>Utfordringa er knytt til dagen situasjon, endra myndighetskrav og drift/vedlikehald.</p>

	<p>vert det òg reist spørsmål om det er gjort vurderingar m.o.t. dimensjoneringa av dagens vegstandard, framkome for tunge køyretøy og om vegen toler den auka belastinga i anleggspериoden.</p> <p>Viser til at krysset mellom Presteholten og Angedalsvegen er lite oversiktleg, og vert farlegare som følgje av den venta utbygginga.</p> <p>Ber om at det vert gjennomført ei utgreiing/analyse av støy.</p> <p>Stiller seg spørjande til om vegen stettar krava for utrykkingskøyretøy, renovasjon mfl. og spør om det er forsvarleg å ha så mange bueiningar med berre ein tilkomstveg. Vegen vert beskriven som på grensa til kva som er forsvarleg, og dei syner til at trafikkbiletet er vesentleg endra sidan feltet blei bygd ut på 70-talet, med fleire og større bilar per husstand.</p> <p>Av ovannemnde årsaker ynskjer avsendarane ikkje auke i trafikken i området, og dei rår forslagsstillar til å vurdere tilkomst via Kyrkjevegen og Presteholten 5B.</p>	<p>Vert handsama som del av anleggfasen.</p> <p>Krysset inngår som del av tiltak 15 i Førdepakken. Statens vegvesen ser det ikkje som problematisk at det vert opna for ei fortetting av Presteholten med inntil 15 bueiningar.</p> <p>Det er samleveg med låg skilta fart og avgrensa trafikk. Det er utarbeidd støyvurdering for Angedalsvegen. I området er det ikkje andre kjende kjelder. Støy vert normalt ikkje rekna som ei vesentleg utfordring langs slike samlevegar.</p> <p>Valt tilkomst er ein direkte konsekvens av dei avvegingane og prioriteringane som er gjort gjennom arbeidet med revisjon og godkjenning av kommuneplanen.</p> <p>15 bueiningar gjev normalt ein turproduksjon på 3,5 turar per dag. På ein dag utgjer det ei trafikkauke på ca. 50 turar. Det er om lag halvparten av det som er tilrådd i tilkomstvegar og vesentleg under det samlevegar normalt vert dimensjonert for.</p> <p>Alternative tilkomstar er vurdert i notat av 8. desember 2019. Vidare er konsekvensane av planen og utbygginga ei direkte følgje av ei dei avvegingane og prioriteringane som kommunen har gjort gjennom arbeidet med utarbeiding og godkjenning av kommuneplanen.</p>
Gbnr. 21/410	<p>Stiller seg positive til planarbeidet, men ser òg nokre utfordringar.</p> <p>Viser til pågåande generasjonsskifte i området og stiller spørsmål ved kommunen si vurdering knytt til auke i trafikken på vegen i Presteholten.</p> <p>Ynskjer vurdert angrepsveg via serpentinersvingen opp mot løysing via Presteholten 23 og 25.</p> <p>Ber om tilrettelagt trygg skuleveg dersom tilkomsten går gjennom heile feltet.</p> <p>Viser vidare til utfordringar knytt til privat avkjørsle på eigedomen og ber om at ev. tap av parkeringsplassar, grøntområde eller tilkomst til garasje som følgje av planarbeidet vert refundert.</p>	<p>Løysinga er vurdert i notat av 8.desember 2019.</p> <p>Det er planlagt etablert ny gangsti frå det nye feltet til Kyrkjevegen.</p> <p>Utbygginga fører ikkje til tap av tilkomst til garasje slik som planane no ligg føre.</p> <p>Ev. tap av parkeringsplassar og grøntområde vert handsama som ein del av gjennomføringa av planen.</p>

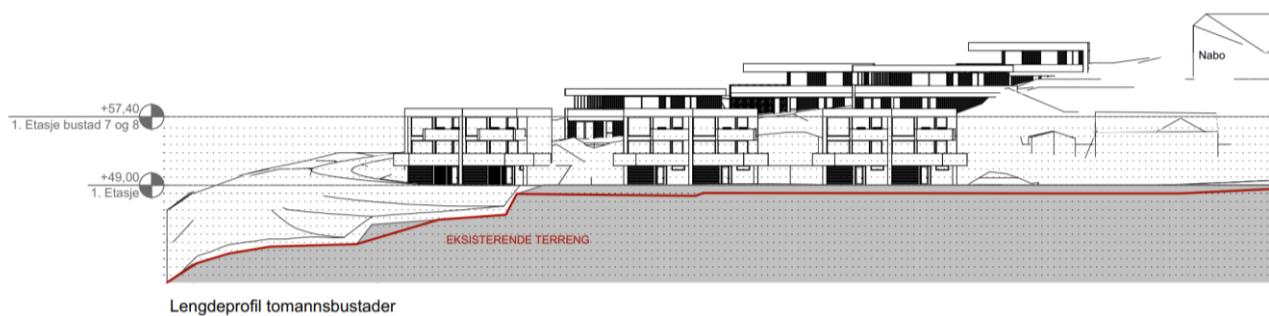
Vedlegg B: Utomhusplan for arealet på bakken.

- [Green square] Felles uteoppholdsareal
- [Light green square] Privat uteoppholdsareal
- [Yellow square] Bustad
- [Grey square] Parkering/ tun
- [Brown square] Leik
- [Dark Green square] Leiekeplass 150 m²
- [Medium Green square] Felles uteoppholdsareal 1:3 506 m²



Figur 5.1: Utomhusplan for arealet på bakken (Xform AS).

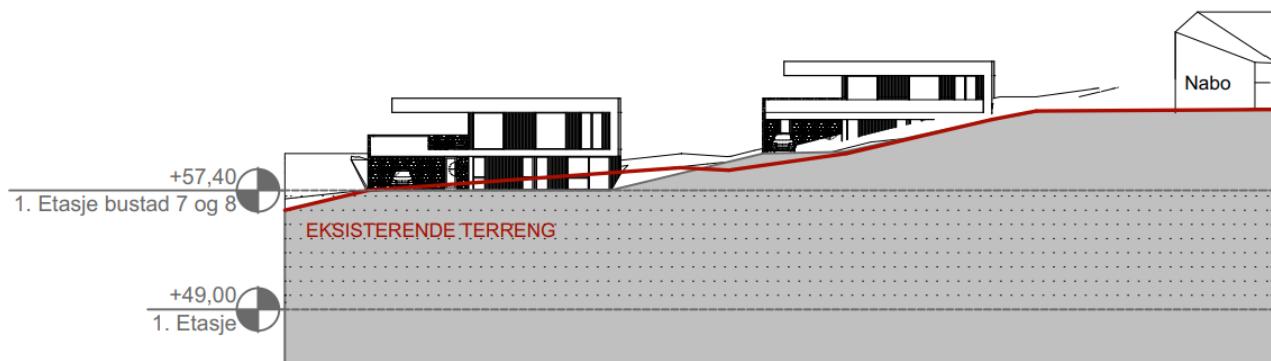
Vedlegg C, Fasadar/snitt



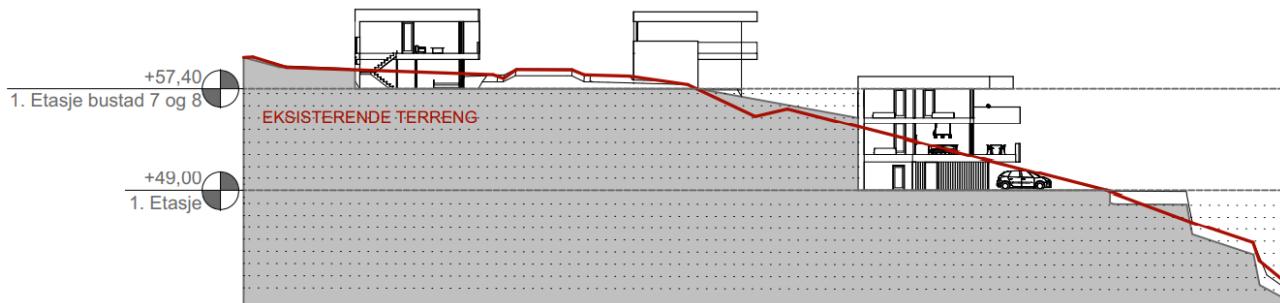
Figur 5.2: Snitt fra sør. Alle bustadene.



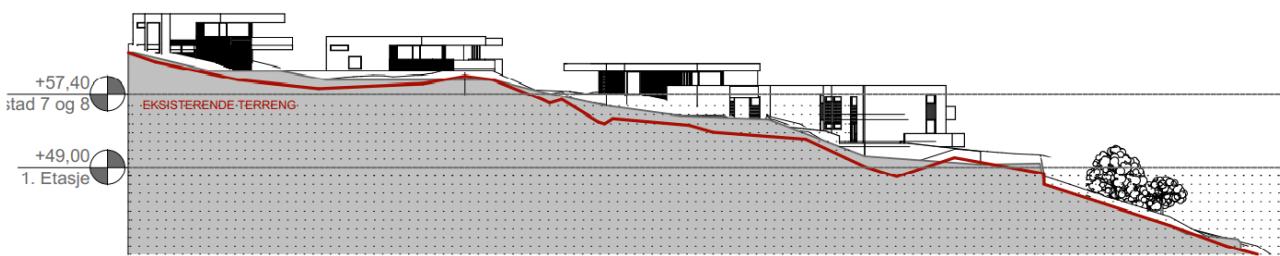
Figur 5.3: Snitt fra sør. Einebustad 7 og 8.



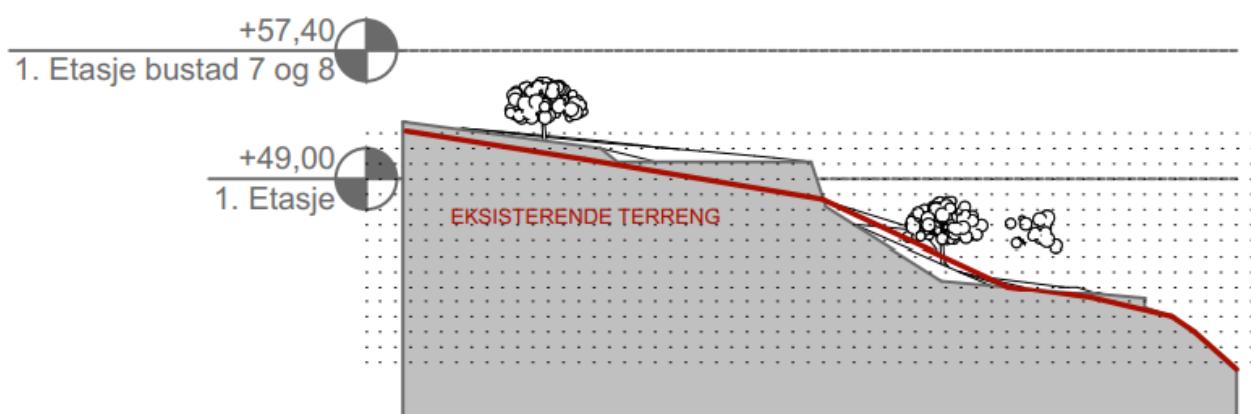
Figur 5.4: Snitt fra sør. Einebustad 9 og 10.



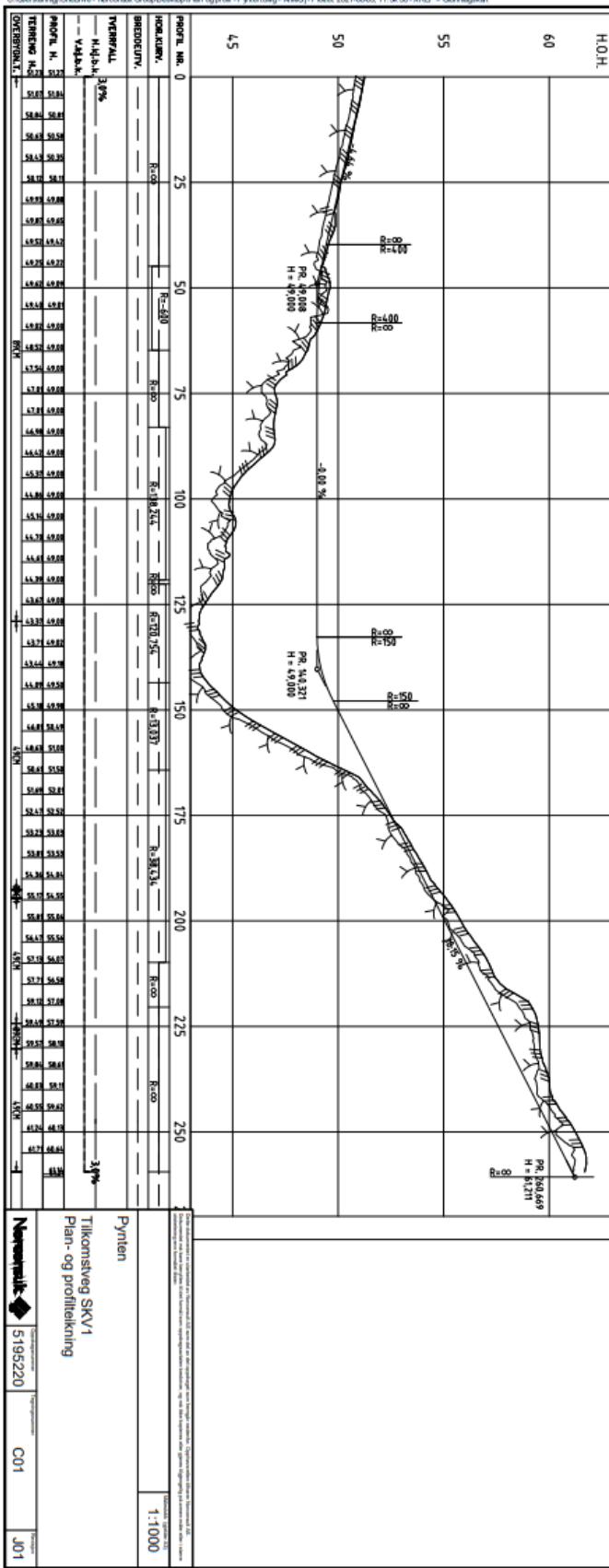
Figur 5.5: Tverrprofil frå vest.



Figur 5.6: Tverrprofil frå vest.



Figur 5.7: Tverrprofil frå vest.

Vedlegg D, Plan og profilteikning


Vedlegg E, Planteikning og snitt 70 – 97