

Oppdragsgjevar: Ankerløkken Eigedom AS

Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: [Document Number]

Planinitiativ - områderegulering Ytre-Ytre Øyrane

Planinitiativ for	<i>Områderegulering Ytre-Ytre Øyrane, Førde</i>
Utarbeidet av	<i>Norconsult Norge AS</i>
Datert	<i>06.05.2025</i>

Innhald

1	Formål med planen	2
2	Planområdet	3
3	Gjeldande planar og føringar	13
4	Planlagt utbygging	19
5	Interesser som blir påverka av planinitiativet	23
6	Samfunnssikkerheit	24
7	Prosess	25
8	Vurdering av behov for konsekvensutgreiing	27

1 Formål med planen

1.1 Bakgrunn for planinitiativet

Ankerløkken Eigedom AS ønskjer at det blir opna for transformasjon til ein kombinasjon av bustad- og næringsformål for eit avgrensa område lengst vest på Ytre Øyrane.

Innspelet til ein slik arealbruk blei gitt i samband med revisjon av kommuneplanens arealdel KPA. Innspelet blei ikkje tatt til følgje i KPA, men formannskapet tilrådte i møte den 09.11.2023 at endringa blir gjennomført i form av ei områderegulering. Dette planinitiativet er ei oppfølging av vedtaket i formannskapet.

Det ligg ikkje føre konkrete utbyggingsplanar for området, men det er gjort prinsipielle vurderingar av volum og utnytting i kapittel 4.

1.2 Platype og arealformål

Det er lagt opp til at planen blir utarbeidd som ei områderegulering, som skal gi overordna rammer for utbygging. Nærare avklaringar knytt til byggeprosjektet (krav til utforming, organisering på tomte, inngangar, materialbruk m.m.) må skje gjennom ei seinare detaljregulering med tilhøyrande skisseprosjekt.

Formålet med planinitiativet er å opne for bustadformål på eit overordna nivå for to av byggeformåla innanfor områdereguleringsplanen for Ytre Øyrane; BKB1 og BKB2. Foreslått arealformål er bustad/næring.

Intensjonen er at det skal vere mogleg å etablere næring i nedste etasje av bygga, men at det ikkje skal vere eit krav. Det er dermed ønskeleg at planen òg opnar for rein bustadutbygging.

Sidan planområdet allereie er avsett til byggeformål (næringsverksemd og tenesteyting), har planinitiativet fokus på kva som må til for å kunne bruke området til bustadformål og konsekvensar av det

Oppdragsgjevar: Ankerløkken Eigedom AS
 Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: [Document Number]

2 Planområdet

2.1 Lokalisering og forslag til planavgrensing

Planområdet ligg lengst vest på Ytre Øyrane, vest for Førde sentrum.

Det er byggeareala BKB1 og BKB2 i gjeldande områderegulering for Ytre Øyrane som er ønska endra, og forslag til planavgrensing omfattar desse areala.

Planen omfattar eigedom 21/649, og delar av eigedom 21/305. Arealet innanfor plangrensa er på 36,5 dekar.



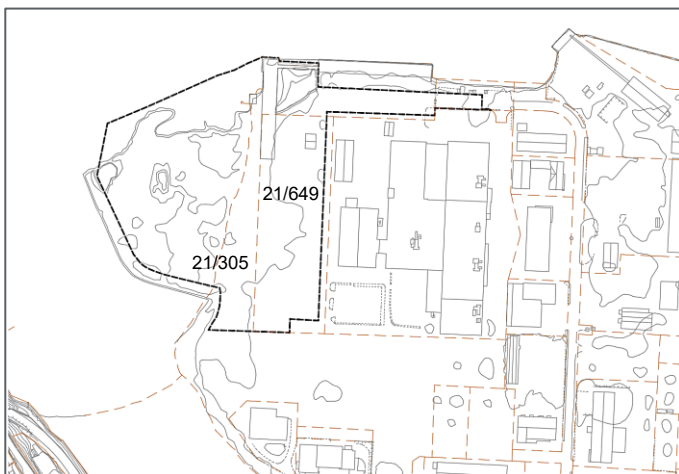
Figur 1. Planområdet er lokalisert på Ytre Øyrane i Førde.

2.2 Eksisterende situasjon

Landskap og topografi

Planområdet ligg vestvedt ved munninga av elva Jølstra med utsyn over Førdefjorden. Landskapet er flatt og prega av elveavsetningar frå Jølstra og nyare tids utfylling. Terrenget i planområdet ligg på kote +2.

Planområdet omfattar både areal fylt ut på 70-talet i samband med etableringa av Ankerløkken verft, og areal som er fylt ut i nyare tid der utfylling framleis pågår. Det er frå før ikkje bygningar innanfor området.



Figur 2. Forslag til planavgrensing.



Figur 3. Sørleg del av planområdet, sett mot aust. Skaparhuset ligg til venstre i bildet, med Hellenes i bakgrunnen.

Oppdragsgjevar: Ankerløkken Eigedom AS

Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: [Document Number]



Figur 4. Ytre del av planområdet sett mot nordvest.



Figur 5. Nordre del av planområdet sett mot aust.

Arealbruk

Ytre Øyrane er i dag nytta til ulik næringsverksemd, mellom anna knytt til bygg og anlegg og logistikk. I nyare tid har det kome til andre og meir publikumsretta funksjonar. T.d. Sunnfjord skaparhus (undervisning, forskning og innovasjon) som er etablert rett aust for planområdet. Vidare husar Ytre Øyrane mellom anna leikeland, trampolinepark og ein kajakk-klubb. Sør for planområdet etablerer Nordea nye kontorlokale.

Utomhusareala på Ytre Øyrane er prega av store opne flater i form av vegar, parkering og utandørs lager, og trafikk til og frå verksemdene. På nordsida av Ytre Øyrane er det etablert kai og småbåtanlegg.

Langs mesteparten av elva Jølstra på sørsida av Ytre Øyrane er det samanhengande grøne belte, i stor grad med parkmessig utforming. På delar av strekinga er det etablert gangveg langs elva.



Figur 6. Planavgrensing og arealbruk i nærområdet.

Sjølve planområdet er tidvis og delvis nytta til utelagring, mellom anna til mellomlagring av tømmer før lastning på båt. For yste delen av planområdet pågår det framleis utfylling i sjø.

Tilkomst og vegnett

Både i eksisterande situasjon og i regulert vegløyning er det to hovudvegar til Ytre Øyrane frå Rv5 Naustdalsvegen; veg Øyrane i sør og Firdavegen i nord. Begge vegane er kopla til Rv5 gjennom rundkøyningar.

Planområdet har i dag tilkomst frå sør via veg Øyrane. Øyrane er opparbeidd som avgrensa køyreveg frå rundkøyninga ved Rv5 fram til Førde Bilbergning/Førde Kranutleige; ei strekning på om lag 800 m. Her er det tidvis noko uklare grenser mot tilliggjande parkeringsareal, medan køyrevegen i hovudsak er klart definert. Vidare mot vest og nord er det òg køyrbar trasé, men vegen løyser seg opp i store opne flater. Planlagt tilkomst til planområdet frå Firdavegen i nord er berre delvis opparbeidd, og stoppar noko før planområdet.



Figur 7. Etablerte gangsamband er vist med heiltrekt grøn linje. Stipla grøn linje viser regulerte gangsamband som førebels ikkje er opparbeidde.

Gangvegnettet er opparbeidd langs delar av Ytre Øyrane, med gangveg langs elva og fortau på mindre strekningar. Nærast planområdet er det ikkje etablert eigne areal for mjuke trafikkantar, med unntak av fortau inn mot Skaparhuset.



Figur 8. Etablerte køyresamband er vist med blå heiltrekt linje. Stipla linje viser regulerte køyreveggar som førebels ikkje er etablert. Den stipla linja merka med * er eit etablert gangsamband som er køyrbart, men er stengt for gjennomkøyring. Blå prikkja linje viser eit areal som ikkje er regulert som køyreveg, men som blir nytta til gjennomkøyring.

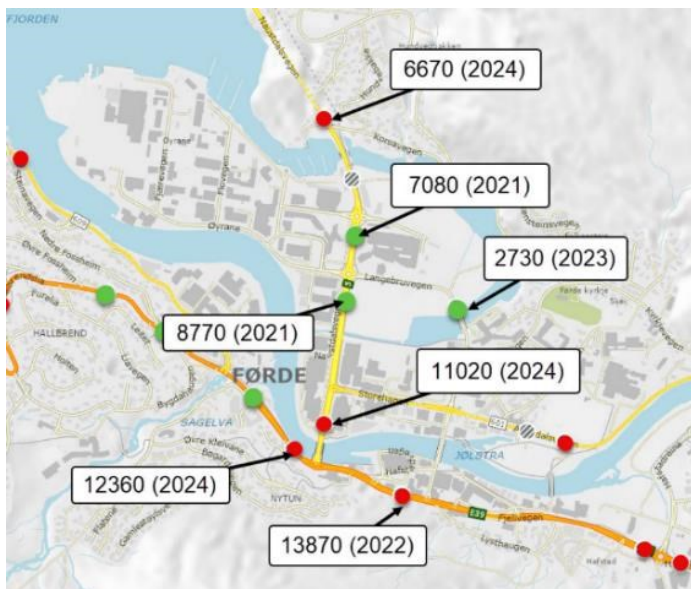
Trafikk

Det er avgrensa trafikkmengder nær planområdet og på tilkomstvegen Øyrane i dag. Trafikkdata på vegvesenet sin kartportal viser ein årsdøgntrafikk ÅDT på 1200 for Øyrane, med 10% lange køyretøy (2022).

For rv5 sør for krysset med Øyrane er det oppgitt ein ÅDT på 8770. For strekninga på rv5 nord for krysset, mellom dei to rundkøyringane er det oppgitt ein ÅDT på 7080. Kjelde: www.trafikkdata.no.

I samband med planinitiativet blei det i november 2024 gjennomført trafikkteljingar ved krysset Øyrane x Firdavegen og ved rundkøyringa rv.5 x Øyrane. Trafikkteljingane viser ei relativt stor retnings skeivheit i morgonrush, der 70-80 prosent av trafikken køyrer til Øyrane. I ettermiddagsrush går trafikkstraumen i motsett retning.

Som grunnlag for planinitiativet er det utarbeidd ei trafikkanalyse for Ytre Ytre Øyrane, (Norconsult, 18.02.2025). Trafikkanalysen er nærmare omtalt i kapittel 2.3.1.



Figur 9. Trafikktalet i form av årsdøgntrafikk ÅDT på sentrale vegar nær planområdet. Kjelde: SVVs teljepunkt (www.trafikkdata.no).

Naturverdiar

Det er gjort registreringar av ei rekke naturtypar i og nær planområdet. Det er ikkje kjent at nokon av artane som er registrerte har planområdet som habitat, og/eller brukar planområdet i forbindelse med næringsøk.

Dei fleste naturtypane knyter seg anten til Jølstra si elvebreidd (dvergsivaks og firling), Jølstra sitt utløp (strandeng og strandsump), grunne og næringsrike sjøområde (fleire fuglearter og karplanten stilkvasshår) og Indre Øyrane (brakkvassdelta).

Planen er føresett å legge rammer for tiltak i eit område som tidlegare er fylt ut (primært fyllmassar) med avgrensa verdi for natur.

Naturfarar

Planområdet er utsett for flaumfare og stormflo. Yste del av fyllinga ligg òg som del av aktsemdsone for kvikkleireskred i NVE sin kartdatabase. Området er fylt ut og områdestabiliteten er tidlegare vurdert i samband med utfyllinga.

Forureining

Oppdragsgjevar: Ankerløkken Eigedom AS

Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: [Document Number]

Den tidlegare arealbruken i området knytt til Ankerløkken verft førte med seg forureining av grunnen. I 2014 blei det gjort ei opprydding, der om lag 450 tonn massar blei fjerna og levert til godkjent deponi/Sunnfjord Miljøverk.

I 2020 blei ytterlegare 342 tonn massar fjerna frå området i samsvar med tiltaksplanen for Øyrane (Cowi, november 2019).

Etter den siste oppryddinga blei registrert forureiningsgrad i databasen *Grunnforurensning* endra frå 'påverknadsgrad 3 – ikkje akseptabel forureining og behov for tiltak' til 'påverknadsgrad 2 – akseptabel forureining med dagens areal- og resipientbruk'.

I delar av planområdet er det framleis forureining som er tildekt med reine massar. Ved endra arealbruk til bustadformål må det gjerast nye vurderinga med omsyn til grunnforureining.

Støy

Området er utsett for støy både frå næringsverksemd, kai og vegtrafikk.

Ved utarbeiding av områdereguleringsplanen blei det gjort vurderingar av støy frå Veolia og Kolo Veidekke (asfaltverk), samt trafikk. Resultata synte at det ved etablering av bruksformål som er følsame for støy må vurderast tiltak.

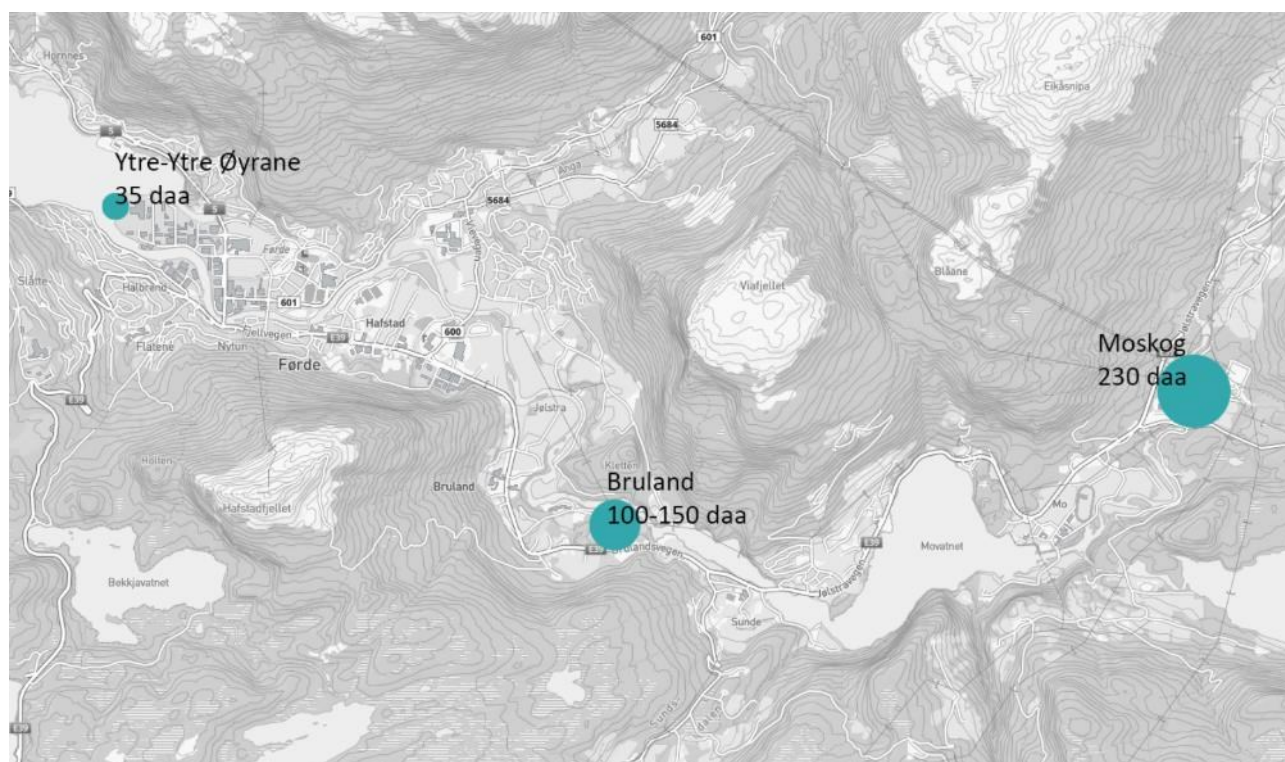
I ettertid har verksemda Veolia, no Norsk Gjenvinning, endra drifta til mindre støyande aktivitetar. I tillegg har asfaltverket fått restriksjonar med omsyn til drift, og kaia som grensar til planområdet i nord er stengt for aktivitet mellom klokka 23 og 06.

2.3 Endringar i tilgjengeleg næringsareal i Førde

Etter at områdeplanen for Ytre Øyrane blei godkjend i 2018, og det blei opna for utfylling til næring innanfor arealet som planinitiativet omfattar, har tilgangen på næringsareal i Førde endra seg. Lenge var Øyrane einaste tilgjengelege næringsareal av ein viss storleik, medan det dei seinare åra kome til fleire store næringsområde.

På Moskog er Sunnfjord næringspark etablert. Heile parken med grøntareal utgjør 300 dekar, og den opparbeidde delen med tomteareal er på om lag 230 dekar. Første byggetrinn blei opna i 2020, og fleire teigar er opparbeidde og gjort tilgjengelege for næringsetablering. Næringsparken skal ferdigstillast i løpet av 2025.

I tillegg er eit nytt næringsareal på Bruland under opparbeiding, samt eit sandtak som er planlagt fylt ut i samband med vedtatt utbygging av Hafstadfjell-tunnelen (del av E39). Her vil det kome mellom 100-150 dekar næringsareal når området er fullført. Halvparten av arealet er allereie klart og tatt i bruk. Resten vil kome på plass i løpet av få år.



Figur 10. Tilgjengeleg næringsareal i Førdeområdet. Avstanden mellom Moskog og Førde sentrum er om lag 10 km.

2.4 Gjennomførte kartleggingar og vurderingar

2.4.1 Trafikkanalyse

I samband med dette planinitiativet er det gjennomført trafikktejingar og utarbeidd ei trafikkanalyse for Ytre Ytre Øyrane (Norconsult, 18.02.2025), sjå vedlegg til planinitiativet.

Trafikktejingane er utført i november 2024, ved krysset Øyrane x Firdavegen og ved rundkøyringa rv.5 x Øyrane. Tejingane viser ei relativt stor retnings skeivheit i morgonrush, der 70-80 prosent av trafikken køyrer til Øyrane. I ettermiddagsrush går trafikkstraumen i motsett retning.

Kapasiteten for begge kryssa er berekna, og tilseier god avvikling og lite kø i begge rushperiodane. Berekingane tilseier også vesentleg restkapasitet med dagens trafikk.

For morgonrushet samsvarar dette godt med observasjonar gjort under trafikktejingane. I ettermiddagsrushet viste trafikktejingane stillestående kø og forseinkingar. Det skuldast ikkje dårleg kapasitet i rundkøyringa, men tilbakeblokkering og kø forårsaka lengre sør i Førde sentrum.

Eit konsept med forslag til utbygging i planområdet er skildra i kapittel 4. Her er det lagt til grunn ei utbygging med 500 bueiningar på Ytre Ytre Øyrane. I tillegg til generell trafikkvekst vil ei slik utbygging gjere at antatt framtidig trafikk langs Øyrane i 2024 vil auke frå dagens ca. 5000 til ca. 8500 køyretøy per døgn.

Berekningar viser at trafikkveksten fram mot 2045 vil auke belastningsgraden i rundkøyringa ved rv.5 x Øyrane frå 0,6 til 0,8 i morgonrush, og frå 0,35 til 0,55 i ettermiddagsrush. Berekningsresultata viser kun marginale forskjellar mellom alternativa med og utan 500 bustadar. Sjølv med den planlagde auken i trafikken er det venta god avvikling i rundkøyringa, sjølv om det kan oppstå lengre køar og noko forseinkingar i korte periodar.

Det er vidare gjort følsamheitsberekningar av framtidig situasjon. Berekingane viser ein teoretisk restkapasitet i rundkøyringa, sjølv med framtidige trafikkta.

Trass god kapasitet i rundkøyringa ved rv.5 x Øyrane, er det som nemnt allereie i dag problem framkomelegheit gjennom Førde sentrum. Utbyggingsprosjektet Førdepakken vil føre til ei betring i trafikksituasjonen i Førde sentrum, særleg ved etablering av nye vegsamband utanom sentrum.

Tidlegare trafikkanalysar har vist at rundkøyringa ved rv.5 og Øyrane er ein flaskehals for trafikkavviklinga, og det er lagt inn rekkefølgekrav i gjeldande områdeplan for Ytre Øyrane som skal sikre fleire felt inn i rundkøyringa. Kravet er grunna i altfor høge tal for turproduksjon frå Ytre Øyrane. Tala er justert i nyare trafikkanalysar utført i samband med Førdepakken. Det vil dermed ikkje vere behov for breiddeutviding og kapasitetsauke inn mot rundkøyringa.

2.4.2 Støyvurdering

Som del av arbeidet med planinitiativet er det gjennomført synfaring og støyvurdering for planområdet (Norconsult, 09.04.2025), sjå vedlegg til planinitiativet. Skissekonseptet omtalt i kapittel 4.1 er lagt til grunn for støyvurderinga.

Følgande støykjelder vil særleg påverke planområdet:

- Vegtrafikk til og frå Ytre-Ytre Øyrane
- Øvrig vegtrafikk (Fv609) og andre lokale vegar på Ytre Øyrane
- Manøvrering / transport / parkering på arealet sør for Skaparhuset og Hellenes Yard
- Fjordvarme
- Reinseanlegg
- Næraste båtkai
- Asfaltverk på nordsida av Ytre Øyrane
- Norsk Gjenvinning (avfallssortering og utelager)

Basert på modellberekningar for vegtrafikk- og industristøy er det konkludert slik i støyvurderinga:

- Mesteparten av planområdet ligg utanfor gul sone for vegtrafikk- og industristøy med $L_{den} \leq 55$ dB. Store delar av arealet mellom bygningane vil dermed vere eigna som felles uteopphaldsareal.
- Nokre fasadar vil ha støy nivå i den nedre delen av gul støysone (L_{den} 56-60 dB). Det gjeld både for vegtrafikk i den sørlege delen av planområdet og for industristøy på nordaustsida av planen.
- Vurdering av sumstøy vil vere aktuelt for nokre bueningar i den sørlege delen av prosjektet, slik at ein sikrar at den samla støybelastninga ikkje overskrider tilrådde nivå.
- Med god planlegging, der alle bueningar får privat uteopphaldsareal, opphaldsrom og helst minst eitt soverom mot stille side, vil alle kvalitetskriteria i T-1442 kunne bli oppfylt.

2.4.3 Tidlegare undersøkingar

Grunnundersøkingar

Før utfylling i planområdet blei det utført grunnundersøking av Sunnfjord Geo Consulting AS (2013). Undersøkinga viste at grunnen består av faste sandmassar med aukande innhald av silt med aukande sedimentdjupne. Det øvste laget bestod av gytje, som blei fjerna før utfylling. Det er påvist fjell på om lag kote 50 muh. Det blei utført 4 stabilitetsvurderingar av fyllinga under utfylling og etter ferdigstilling (Sunnfjord Geo Center, juni 2021). Stabilitetsvurderingane viser at fyllinga er stabil.

Forureining

Den tidlegare verftsaktiviteten i planområdet har ført til grunnforureining. Det har blitt arbeidd med å løyse problema med forureining, og nye massar som har blitt nytta til utfylling er reine.

Statsforvaltaren har hatt oppfølging av området ved tidlegare Ankerløkken verft som eit "prioritert skipsverft" på land og i sjø. Statsforvaltaren avslutta oppfølginga av Ankerløkken-eigedommen i desember 2022. Ein føresetnad for vurderingane som er gjort var at areala skulle nyttast til næringsformål.

Oppdragsgjevar: Ankerløkken Eigedom AS

Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: [Document Number]

Det er utført miljøgeologiske undersøkingar og utarbeidd tiltaksplan for Ankerløkken Verft (Rambøll, 2011 og Cowi, 2019). I rapporten «*Utvidet miljøteknisk undersøkelse og tiltaksplan*», Rambøll, 09.01.2011, blei risiko for helse og spreining av forureining ved utvikling til eit område med meir sensitiv arealbruk (t.d. bustadføremål) vurdert. Det går fram at det ved slik bruk er aktuelt å fjerne/kapsle inn forureina massar i tilstandsklasse 3 og høgare i overflatejord (0-1 m) og alle massar i tilstandsklasse 4 og høgare i djupareliggande jord (>1 m). Massar i tilstandsklasse 2 kan ligge igjen eller omdisponerast fritt på området så lenge det ikkje vert planlagd barnehage eller dyrking av frukt og grønsaker i området.

Sluttrapporten for opprydding på land blei godkjent av Statsforvaltaren i 2020. Det er ikkje målt sterk forureining i sjøbotnsedimenta utanfor det tidlegare verftet, bortsett frå TBT. Statsforvaltaren legg til grunn at elva Jølstra også har og vil bidra til naturleg restitusjon, ved at finstoff/elvesand har dekkja til dei forureina sjøbotnsedimenta. Statsforvaltaren vurderer at det ikkje er uakseptabel høg risiko forbunde med tilstanden i sjøområda utanfor tidlegare Ankerløkken verft.

Biologisk mangfald

I samband med områderegulering av Ytre Øyrane blei det gjennomført ei konsekvensutgreiing for naturmangfald (*Konsekvensvurdering for biologisk mangfald, Rådgivende Biologer AS, 13.02.14 og Supplerande kartlegging av terrestrisk miljø, Rådgivende Biologer AS, datert 08.09.14*). Planområdet inngår i området som blei konsekvensutgreidd.

Vurderingane som blei gjort i 2014 var basert på eksisterande kunnskap, synfaring med prøvetaking og undersøkingar av marint biologisk mangfald. Det biologiske mangfaldet blei vurdert til generelt å ha stor verdi, først og fremst grunna den registrerte naturtypen brakkvassdelta med fleire raudlista karplantar, og Jølstra si betydning for anadrom fisk.

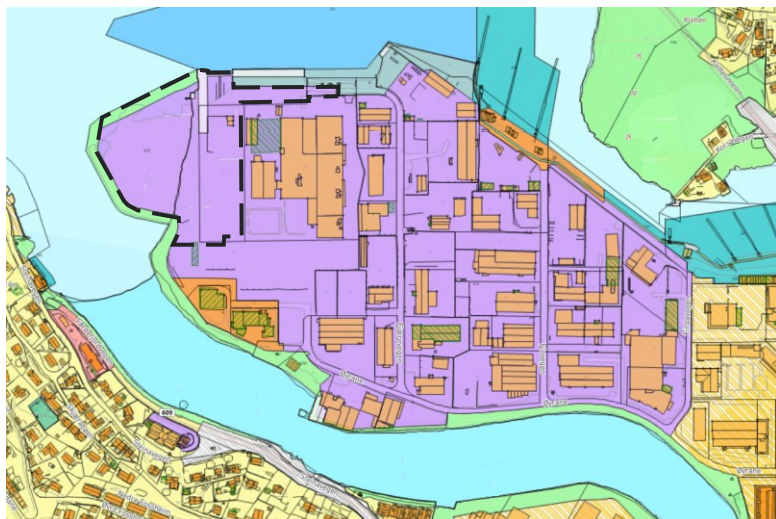
Utfyllinga i sjø er gjort i samsvar med områdeplanen og er no i den avsluttande fasen.

Konsekvensutgreiing - områderegulering Ytre Øyrane

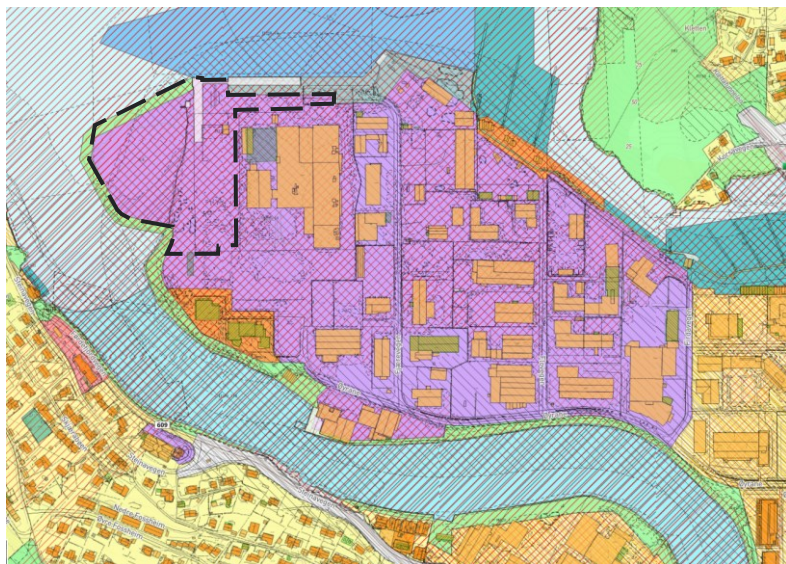
I samband med utarbeiding av områdereguleringsplan for Ytre Øyrane, omtalt i kapittel 3.2, blei det gjennomført ei konsekvensutgreiing. Konsekvensutgreiinga blei gjennomført for to ulike alternativ for utfyllingsareal i sjø, der alternativ 1 omfatta utfylling til kombinert formål bustad/næring og alternativ 2 omfatta utfylling til næringsformål. Alternativ 2 blei vedtatt, men mykje av vurderingane som blei gjort for alternativ 1 vil vere relevant for arealet som er omfatta av dette planinitiativet.

3 Gjeldande planar og føringar

3.1 Kommuneplanen sin arealdel 2025-2035



Figur 11. Utsnitt av arealformål i kommuneplanens arealdel KPA, vedtatt juni 2024. Planområdet er merka med stipla linje.



Figur 12. Utsnitt av KPA med faresoner, omsynssoner og infrastrukturene. Planområdet er merka med stipla linje.

Arealformål

I gjeldande KPA for Sunnfjord kommune (juni 2024) er Ytre-Ytre Øyrane sett av til næringsformål. Langs elva og sjøen er det sett av eit 15 meter breitt friområde. Friområdet er forlenga langs nordspissen av Ytre Øyrane, samanlikna med friområdet i områdereguleringa omtalt i kapittel 3.2. Planinitiativet omfattar det utvida friområdet, i tillegg til avsett næringsareal.

Arealbruken næring er fastsett ut frå eit behov for næringsareal i kort avstand frå sentrum. Samtidig er det i planomtalen til KPA kapittel 3.2.3 slått fast at Ytre Øyrane vil vere eit transformasjonsområde i tida framover, men at området truleg ikkje vil vere modent for bustadutvikling før etter 2030.

Vidare heiter det i planomtalen at det i førekant av ein transformasjon må utviklast betre tilhøve for mjuke trafikantar, blågrøn struktur langs elv og fjord, men også utflytting av støvande, støvande og luktande verksemdar frå Ytre Øyrane.

I planomtalen er vedtak i Formannskapet 09.11.2023 lagt til:

«Det er politisk vilje til transformasjon på Ytre Øyrane. Dette bør vere tydeleg i KPA og følgast opp med ny område-regulering. Formannskapet overlét til ei framtidig områderegulering å legge til rette for anna føremål enn næring».

Planinitiativet følgjer opp formannskapet sitt vedtak av 09.11.2023.

Fareområde

Oppdragsgjevar: Ankerløkken Eigedom AS

Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: [Document Number]

Planområdet er del av følgjande faresoner i kommuneplanen sin arealdel:

- H310_5 Fare-/aktsemdsone kvikkleire
- H320_1 Faresone flaum
- H390_1 Faresone stormflo 20 år
- H390_2 Faresone stormflo 200 år
- H390_3 Faresone stormflo 1000 år
- H390_10 Faresone grunnforureining

Infrastruktursone

Planområdet er del av infrastruktursone H410, konsesjonsområde for fjernvarme.

Omsynssoner

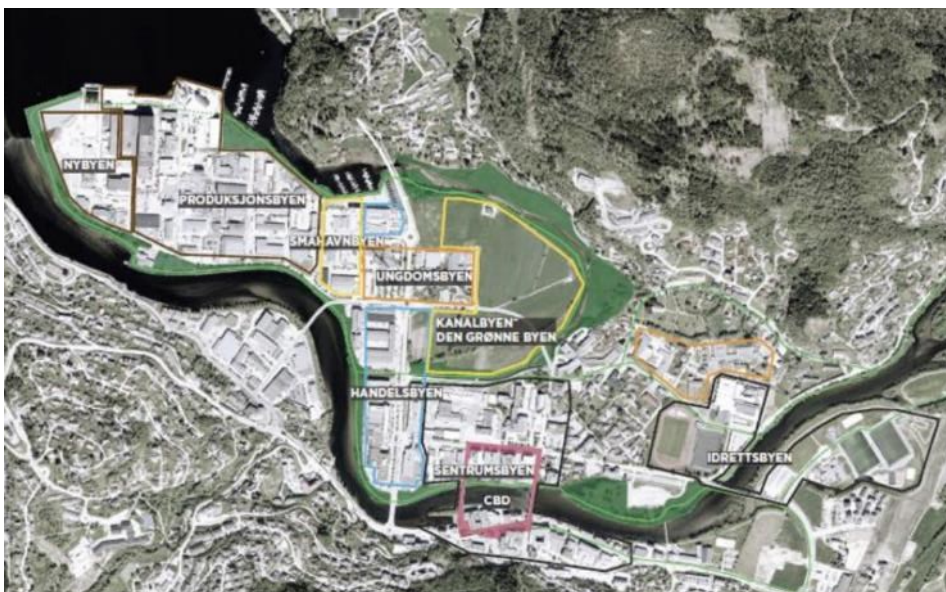
Planområdet er del av omsynssone:

- H560 Naturmiljø, naturtypar
- H560 Naturmiljø, anadrom elv, elvemusling.

I tillegg er det nord for planområdet eit føresegningsområde i sjø og sør for planområdet er det ei sikringsone H190_1 for fjernvarmetrase.

Byutviklingsretning i Førde

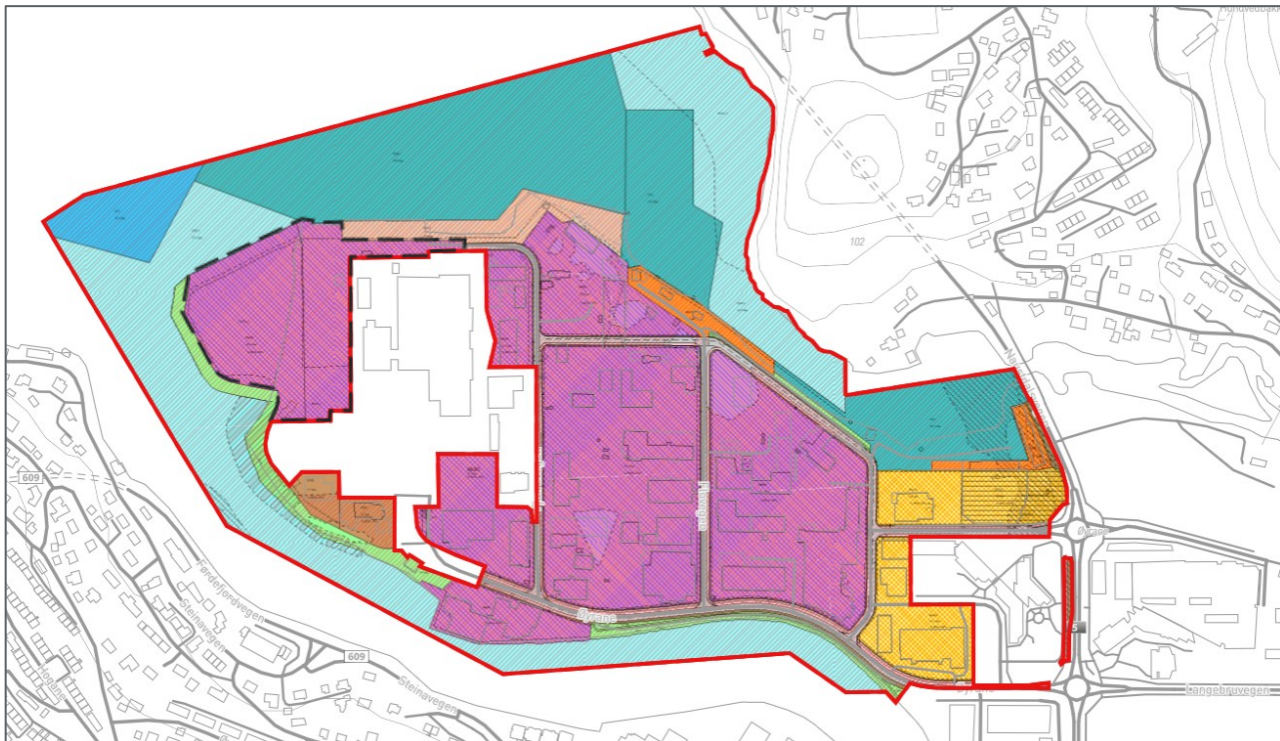
Rapporten Byutviklingsretning i Førde, Vista Analyse og Dyrvik Arkitekter, 09.12.22 er utarbeidd som eit underlag til arealplanen. I rapporten er arealet lengst vest på Ytre Øyrane omtalt som Nybyen. Rapporten peikar på at området er godt eigna for bustadutbygging, og at det med utsikt over fjorden vil vere naturleg attraktivt å bygge bustadar, på same måte som i mange norske byar for tida.



Figur 13. Utsnitt av Byutviklingsretning i Førde (Vista Analyse/ Dyrvik arkitekter 2022).

Vidare heiter det at føresetnaden for å ta området i bruk for bustadar ligg i å ferdigstille den grønne turvegen langs Jølstra, noko som er viktig for å skape god kontakt med sentrum. Det bør også etablerast uteareal langs sjøen som kan nyttast for allmenta.

I rapporten er det ei tilråding å ferdigstille dei andre bustadfeltene før Nybyen blir tatt i bruk.



Figur 25. Områderegleringsplan for Ytre Øyrane (2018).



Figur 16. Detaljreguleringsplan for Ytre Øyrane, gbnr. 21/302 m.fl. (2020).



Figur 2. Detaljreguleringsplan for Ytre Øyrane/ Skaparhuset, gbnr 21/648 (2021).

3.2.1 Rekkefølgjekrav i områdereguleringsplanen

Områdeplanen stiller krav om at areal sett av til bygg og anlegg ikkje skal takast i bruk før naudsynt teknisk infrastruktur er sikra etablert. Det er krav om utbyggingsavtale med kommunen.

Regulert køyreveg med fortau og sykkelveg skal opparbeidast fram til den enkelte eigedom.

Vidare er det før bruksløyve for nye bygg krav om sikring av tiltak på Rv5 i samsvar med trafikkanalyse i rapporten *Trafikkanalyse i Førde 2024 – basert på Aimsun, 11.01.2018*, samt at det blir gjennomført ny trafikkanalyse innanfor tidsramme/utbyggingstrinn som gitt i rapporten.

I samband med planarbeidet som no er sett i gang er det utført ei ny trafikkanalyse, basert på oppdaterte trafikkta. Sjå omtale av denne i kapittel 2.4.1 og som vedlegg til planinitiativet.

3.3 Pågåande planarbeid

Arbeid med detaljregulering gang-/sykkelveg langs veg Øyrane starta opp våren 2023, og har lagt ute til offentlig ettersyn i januar - februar 2025. Formålet med planarbeidet er å endre regulert løysing langs vegen Øyrane frå sykkelveg med fortau til kombinert gang-/sykkelveg, og flytte denne sør for veg Øyrane.



Figur 18. Reguleringsplan under arbeid: Detaljregulering gang-/sykkelveg langs veg Øyrane.

3.4 Førdepakken

Førdepakken er eit utbyggingsprosjekt under bygging. Pakken inneheld 20 prioriterte delprosjekt på riks-, fylkes- og kommunevegar i Førde.

Tiltak 20 i Førdepakken omfattar ny veg over Halbrend søyra, ny bru over Jølstra og tilkopling til eksisterande kommunal veg på Øyrane med samband til rundkøyring og rv. 5. Ny veg og bru er planlagt med tosidig fortau. Når tiltaket blir etablert vil det gi betre tilkomst til Ytre Øyrane, og verke inn på den samla trafikksituasjonen i området.

Oppdragsgjevar: Ankerløkken Eigedom AS

Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: [Document Number]

Reguleringsplan for tiltaket er under utarbeiding. Byggestart og tidspunkt for ferdigstilling er uavklart.

Kjelde: www.fordepakken.no



Figur 39. Illustrasjon av planlagt nytt vegsamband til Ytre Øyrane. Illustrasjon: Førdepakken.

4 Planlagt utbygging

4.1 Skissekonsept

Arki Arkitektar AS har utarbeidd eit skissekonsept for ei mogleg utbygging i planområdet, som blir førande for planarbeidet. Skissekonseptet tar utgangspunkt i regulert vegsystem og grøntstruktur i gjeldande reguleringsplanar.



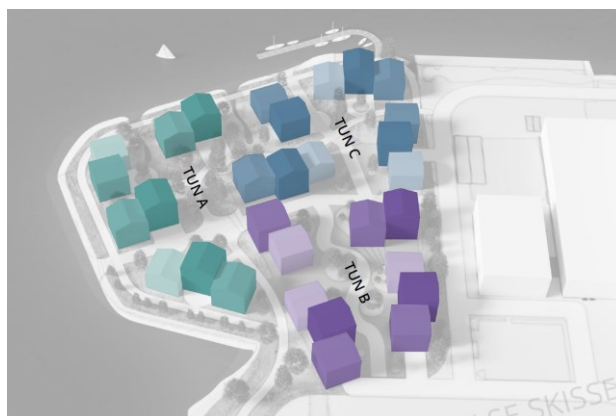
Figur 20. Førabels skissekonsept for utbygging av planområdet, med tilkopling til gangsti langs elva.

4.1.1 Utbyggingsvolum og byggehøgder

Skissekonseptet viser ei utbygging i 3-5 etasjar, utforma som tre tun med sentralt plasserte uterom. Maksimale byggehøgder tar utgangspunkt i gjeldande områderegulering. Bygga er høgast mot næringsområdet i aust, og trappar seg ned mot sjøen. Den skisserte utbygginga gir rom for om lag 500 bueiningar med gjennomsnittleg storleik 70 m².

Områdereguleringsplanen vil avklare overordna føringar for utnyttingsgrad, byggegrenser, byggehøgder, krav til parkeringsdekning, storleik på leikeplassar og uteopphaldsareal, rekkefølgekrav, krav til sikringstiltak med meir.

Ein seinare detaljreguleringsplan vil g endelege rammer for volum, plassering og utforming av framtidig bygningsmasse, plassering og utforming av leike- og uteopphaldsareal, gangvegar, inngangsparti, materialbruk med meir.



Figur 21. Skissekonseptet viser ei løysing der bygga er grupperte i tun med tilhøyrande uterom.

4.1.2 Arealbruk

Området er tenkt utbygt med bustadar. Det skisserte konseptet er svært fleksibelt, og kan tilpassast fleire ulike buformer og storleikar på bueiningane.

Området er mellom anna godt eigna til meir alternative buformer, der fleire bueiningar delar på fellesfunksjonar og fellesareal, og den enkelte leiligheita er av avgrensa storleik. Dette er ein type buform som kan førebyggje einsemd og som kan vere godt eigna til å møte behov knytt til utviklinga med fleire eldre og eit aukande tal på aleinehushaldningar.

4.1.3 Innpassing av næringsareal

Ved behov kan næringsareal innpassast i det skisserte konseptet. Det mest aktuelle området vil vere mot aust, i overgangen mot eksisterande næringsareal. Det er fleire moglegheiter for utforming av overgangssona, frå ein ledig oppbroten struktur som skissekonseptet viser, eller ei meir kompakt løysing.

4.1.4 Parkering

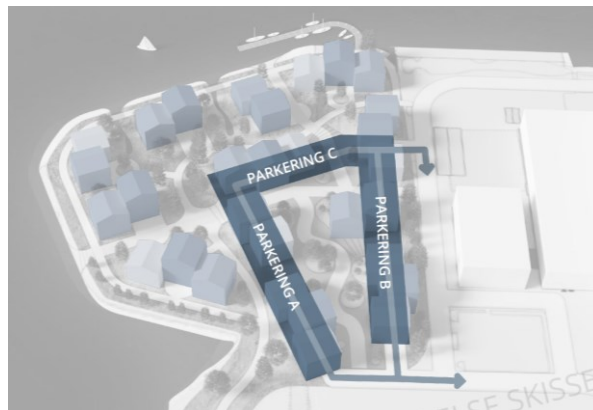
Parkering er tenkt plassert under bygg i søraustre del av området. Parkering i første etasje på flatt terreng gir eit avvisande uttrykk på bakkenivå. Ein fullstendig nedgraven parkeringsetasje er ei kostnadskrevjande løysing så nær sjøen og elva.

Her er det planlagt ei mellomløysing, der parkeringa blir lagt ein halv etasje under bakkenivået, og terrenget blir heva inn mot bygga slik at bustadane her blir liggande som ein høg i første etasje. Grepet gjer bustadane meir attraktive enn om dei skulle ligge på nivå med terrenget utanfor med tanke på innsyn. Samtidig gjer ei delvis nedgraven løysing at parkeringa står fram som lite dominerande.

4.1.5 Leike- og uteopphaldsareal

Parkering under bakkenivå og ei gruppering av bygningsmassen i tun legg til rette for bilfrie, attraktive uteopphalds- og leikeareal, med god kopling til overordna grønstruktur.

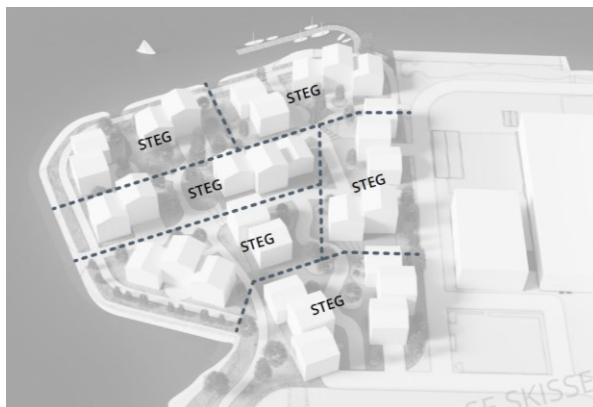
Nødvendig biltillkomst for personar med forflyttingsvanskar og blålysetatar blir ivaretatt gjennom køyrbare gangveggar.



Figur 22. Prinsipp for parkering.



Figur 53. Tunkonseptet saman med parkering under bakken legg til rette for attraktive uteopphaldsareal.



Figur 54. Konseptet kan tilpassast ei trinnvis utbygging.

4.1.6 Trinnvis utbygging

Konseptet er enkelt å dele inn i fleire utbyggingsfasar, og legg godt til rette for ei trinnvis utbygging.

4.1.7 Berekraftsmål

Føringar i statlege planretningslinjer for klima-, energiplanlegging og klimatilpassing vil bli lagt til grunn i planen. Målet er å bygge miljøvenleg og med lågt energiforbruk, med framtidssretta løysingar for energisparing for å oppnå eit så lågt klimaavtrykk som mogleg.

Tiltaket inneber utnytting av allereie etablert utbyggingsareal, og vil ikkje bygge ned urørt natur eller dyrka mark. Med den sentrale plasseringa blir også allereie utbygd infrastruktur utnytta, med nødvendig grad av supplering. Bustadar her vil bli sentrumsnære, og på den måten bidra til å styrke sentrum samanlikna med utvikling av meir perifere bustadområde.

Planarbeidet vil ta utgangspunkt i dei tre hovudperspektiva for FNs berekraftsmål:

- Økonomisk berekraft
- Miljømessig gode løysingar inklusiv energibruk
- Løysingar som ivaretar innbyggjarane sine krav til livskvalitet og varierte behov

4.1.8 Universell utforming og folkehelse

Universell utforming vil bli forankra i planen, i samsvar med TEK17.

Utbygginga kan legge til rette for utvikling av gangvegsambanda i området. Gangvegar i natur og langs blågrøne korridorar er vurderte som meir attraktive enn gangvegar i grå omgivnadar, og stimulerer til slik aktivitet og bevegelse. Ei opprusting langs elveaksen kan ha gunstige effektar for folkehelsa for eit større område enn området som er planlagt utbygd.

4.2 Planområdet i ein overordna samanheng

4.2.1 Endringar i tilgang på næringsareal

Delar av planområdet omfattar utfyllingsareal i sjø, og utfyllinga pågår framleis. Bakgrunnen for regulering av dette utfyllingsarealet (områdereguleringsplan for Ytre Øyrane, 2018) var eit stort behov for nytt næringsareal i Førde. Denne situasjonen har no endra seg. Tilgangen på næringsareal i Førde har auka m.a. gjennom etablering av næringsområda på Bruland og Moskog. Behovet for nytt næringsareal er derfor mindre enn tidlegare.

Dette gir grunnlag for omdisponering av planområdet frå næring til bustad.

4.2.2 Transformasjon av Ytre Øyrane

Transformasjon av Ytre Øyrane er i gang, og området vil vere eit viktig sentrumsnært transformasjonsområde i mange år framover. Endringane skjer primært langs Jølstra og sørsida av Ytre Øyrane, og ei bustadutbygging lengst vest kan vere ein katalysator for vidare utvikling og opprusting langs elveaksen.

I rapporten Byutviklingsretning i Førde (Vista Analyse og Dyrvik Arkitekter, 2022) er arealet lengst vest på Øyrane vurdert som godt eigna for bustadutbygging. I planomtalen til KPA er det skrive at det i førekant av

Oppdragsgjevar: Ankerløkken Eigedom AS

Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: [Document Number]

bustadbygging må utviklast betre tilhøve for mjuke trafikantar, blågrøn struktur langs elv og fjord, og utflytting av støyande, støvande og luktande verksemder frå Ytre Øyrane. Det er estimert at området først er modent for bustadutvikling etter 2030.

Under føresetnad av at utfordringar knytt til støy, støv og lukt kan løysast, meiner vi at bustadbygging på Ytre-Ytre Øyrane kan vere eit verkemiddel for å få på plass eit nødvendig kvalitetsløft i eit område der transformasjonen har starta, og det delvis er ny bruk, men der omgivnadane ikkje har halde tritt med bruksendringa (utflytande asfaltflater, utrygt for mjuke trafikantar, ingen utomhusareal med kvalitet/grønt). Bustadar her vil vere sentrumsnære og det flate området kan leggast til rette med universell tilkomst, og ein type sjønære bustadar som manglar i Førde i dag.

Samtidig vil mykje av næringa som er etablert på Ytre Øyrane i dag halde fram med å vere lokalisert i dette sentrumsnære området også i framtida. Vi meiner at utvikling av Ytre Øyrane kan skje på ein god og langsiktig måte ved å tenke funksjonsdeling og utvikling i eit nord-sør-perspektiv. På den måten kan ein på sikt utvikle sørsida og vestenden av Ytre Øyrane som ein grøn akse med bustadar, attraktive rekreasjonsareal og uteopphaldsareal mot elva, medan ein kan oppretthalde reine næringsareal mot nord. På sikt kan den regulerede vegtraseen for Firdavegen utviklast til å bli hovudtilkomst for næringsareala i nord, medan vegen Øyrane blir tilkomst for dei transformerte områda i sør og vest.



Figur 65. Tiltaksområdet ligg i forlenginga av ein påbegynt transformasjon/byutvikling langs Jølstra.

Oppdragsgjevar: Ankerløkken Eigedom AS

Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: [Document Number]

5 Interesser som blir påverka av planinitiativet

Bustadutbygging på Ytre-Ytre Øyrane vil innebere ei endring i bruken av området, og kan få verknadar for fleire samfunnsområde.

Naturmangfald blei konsekvensutgreidd i samband med at det no omsøkte området blei regulert til byggeareal i områdereguleringsplan for Ytre Øyrane, og aktuelle avbøtande tiltak blei innarbeidd i planen.

Omsynet til støy og trafikk er utgreidd innleiingsvis, som omtalt i kapittel 2.3, men vil vere viktige tema også vidare i planprosessen.

Førebelse vurderingar tilseier at interesser knytt til følgande tema vil bli påverka av planinitiativet:

- Sentrumsutvikling
- Bumiljø
- Næringsliv og hamneområde
- Trafikk
- Støy
- Luktproblematikk
- Grunnforureining
- Barn og unge

Oppdragsgjevar: Ankerløkken Eigedom AS

Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: [Document Number]

6 Samfunnssikkerheit

Følgande tema er vurdert som særleg relevante for samfunnssikkerheita, og vil bli utgreidd i ein risiko- og sårbarheitsanalyse:

- Kvikkleire: Delar av planområdet ligg innanfor fare-/aktsemdsone for kvikkleire.
- Flaum: Heile planområdet er omfatta av faresone for flaum.
- Stormflo: Heile planområdet ligg innanfor fareområde for stormflo.
- Grunnforureining: Delar av planområdet ligg innanfor fareområde for grunnforureining.
- Trafikksikkerheit: Konsekvensar av endra trafikkbilde i eit område med mykje tungtransport og dels manglande opparbeiding for gåande, syklande og køyrande må utgreiast.
- Trafikkflyt: Verknadar på overordna vegnett må vurderast.
- Klimaendringar og -tilpassing: Omfattar mellom anna verknadar av auka nedbør og havnivåstigning.
- Verksemdsrisiko: Det må vurderast om det er potensiell risiko knytt til verksemdar i området.
- Kapasitet på straum og vassforsyning må vurderast.

Temaa må vurderast nærmare og nødvendige avbøtande tiltak omtalast.

7 Prosess

7.1 Oppstartsvarsel

Aktuelle offentlege organ og andre interessentar som skal varslast ved planoppstart:

- Statsforvaltaren i Vestland
- Vestland fylkeskommune
- NVE Region Vest, Førde
- Statens vegvesen Region vest
- Mattilsynet
- Brannvesen
- BKK
- Eviny
- Skyss (kollektivselskap)
- Sunnfjord Miljøverk IKS (SUM IKS)
- Telenor Networks/Telenor servicesenter
- Narturvernforbundet i Sogn og Fjordane
- Vestland idrettskrets
- Indre Sunnfjord turlag
- Sunnfjord Kajakklubb
- Førde industri og næringssamskipnad (FINS)
- Sunnfjord utvikling AS
- Grunneigarar, naboar og andre interessentar

7.2 Medverknad

Det vil bli lagt opp til medverknad i samsvar med plan- og bygningslova og forskrift om konsekvensutgreiingar. Offentlege mynde, naboar, grunneigarar og organisasjonar vil bli varsla direkte om igangsetting av planarbeidet og høyring av forslag til planprogram, med seks vekers frist for å gi innspel. Innkomne innspel vil bli oppsummert og vurdert.

Samrådsmøter med relevante partar i forhold til utgreiingstema blir avtalt undervegs i planprosessen. Det vil bli lagt opp til dialogmøte med naboar til planområdet og næringsaktørar på Ytre Øyrane.

Når komplett planforslag med konsekvensutredning er utarbeidd og behandla av planavdelinga i kommunen, blir det fatta vedtak om planforslaget skal leggest ut til offentlig ettersyn og sendast på høyring i minimum seks veker.

Oppdragsgjevar: Ankerløkken Eigedom AS

Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: [Document Number]

7.3 Framdrift

Det er lagt opp til ei vidare framdrift slik det kjem fram av tabellen under.

Vidare framdrift	2025												2026											
	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	
Vurdering støy og trafikk																								
Ferdigstilling planinitiativ																								
Oppstartsmøte med kommunen																								
Eventuelle justeringar av konsept og plangrenser																								
Dialogmøte med statsforvaltar																								
Utarbeiding av planprogram																								
Oppstartsvarsel og høyring av planprogram (6 veker)																								
Merknadsvurdering, evt endring av planprogram																								
Politisk fastsetting av planprogram																								
Teknisk planlegging (veg, VAO)																								
Utarbeiding av fagrapportar og KU av konsept etter fastsett planprogram																								
Samanstilling av KU og avveging av konsekvensar																								
Evt bearbeiding av konsept/ innarbeiding avbøtande tiltak																								
Utarbeiding av plandokument og ROS-analyse																								
Oversending av reguleringsplan, evt justering																								
Saksbehandling og politisk behandling																								
Offentleg ettersyn (6 veker)																								
Merknadsgjennomgang, avklaringar																								
Justering av plandokument																								
Oversending til kommunen																								
Vedtak av plan i planutval og kommunestyre																								

Oppdragsgjevar: Ankerløkken Eigedom AS

Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: [Document Number]

8 Vurdering av behov for konsekvensutgreiing

I kapittel 2 i Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854 er det definert kva planar og tiltak som blir omfatta av forskrifta. Det er skilt mellom planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram (§ 6), og planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, men som ikkje skal ha planprogram (§ 8).

Områderuleringsplanar fell inn under § 6 a: (...) *områderuleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.* Relevante punkt i Vedlegg I er:

Nr. 25: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

I regjeringa sin rettleiar om konsekvensutgreiing for planar etter plan- og bygningslova (2021) er det lagt til grunn at nye bustad- og fritidsbustadområde må vere av ein viss storleik for at kravet om konsekvensutgreiing skal slå inn. Departementet vurderer at 15 dekar kan vere eit passande utgangspunkt for kva som kan definerast som eit område av ein viss storleik. Planområdet som her blir regulert er på 36,5 dekar, og dermed klart over denne grensa. Planen må dermed konsekvensutgreiast, og det er krav om utarbeiding av planprogram.

Revisjon	Dato	Omtale	Utarbeida	Fagkontrollert	Godkjent
	29.04.2025	Planinitiativ – områderegulering Ytre-Ytre Øyrane	GREBLI		
	06-05.2025	Planinitiativ – områderegulering Ytre-Ytre Øyrane	GREBLI	ANGJER	GREBLI

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