

Ankerløkken Eigedom AS

Planprogram

Områdereguleringsplan for Ankerløkken Øyrane, gbnr. 21/649 m.fl.

Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: PLAN-RAP-01 Revisjon: J02 Dato: 2025-12-10



Planprogram

Områderegeringsplan for Ankerløkken Øyrane, gbnr. 21/649 m.fl.
Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: PLAN-RAP-01 Revisjon: J02

Oppdragsgjevar: Ankerløkken Eigedom AS
Oppdragsgjevars kontaktperson: Geir Opseth
Rådgjevar: Norconsult Norge AS
Oppdragsleiar: Grete Valen Blindheim
Fagansvarleg: Grete Valen Blindheim
Andre nøkkelpersonar: Ane Marie Gjerland

Revisjon	Dato	Omtale	Utarbeida	Fagkontrollert	Godkjent
C01	05.11.2025	For gjennomgang	G. Blindheim	A. Gjerland	G. Blindheim
J02	10.12.2025	For bruk	A. Gjerland		G. Blindheim

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.

Planprogram

Områdereguleringsplan for Ankerløkken Øyrane, gbnr. 21/649 m.fl.
Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: PLAN-RAP-01 Revisjon: J02

Forord

Ankerløkken Eigedom AS ønskjer at eit område lengst vest på Ytre Øyrane blir endra til bustadformål, med krav om detaljregulering før området kan byggast ut.

Innspelet til ein slik arealbruk blei gitt i samband med revisjon av kommuneplanen sin arealdel (KPA). Innspelet blei ikkje tatt til følge i KPA, men formannskapet tilrådde i møte den 09.11.2023 at endringa blir gjennomført i form av ei områderegulering. Denne planprosessen er ei oppfølging av vedtaket i formannskapet.

Det er avklart i oppstartsmøtet at planen skal utgreiast etter Forskrift om konsekvensutredning. Dette dokumentet er eit forslag til planprogram, som skildrar formålet med planarbeidet, det aktuelle området, det planlagde tiltaket og kva for tema som skal utgreiast.

Forslag til planprogram for områdereguleringsplan for Ankerløkken Øyrane, gbnr. 21/649 m.fl. er utarbeidd av Norconsult Norge AS, på oppdrag frå Ankerløkken Eigedom AS, og i samråd med Sunnfjord kommune.

Forslaget til planprogram blir lagt ut på høyring i seks veker, samtidig som det blir varsla om oppstart av planarbeidet. Etter høyringa vil planprogrammet bli vurdert og eventuelt justert i samsvar til uttaler som har kome inn. Deretter blir planprogrammet fastsett av Sunnfjord kommunestyre.

Spørsmål og merknadar til planprogrammet kan rettast til Norconsult v/oppdragsleiar Grete Valen Blindheim grete.valen.blindheim@norconsult.com eller Sunnfjord kommune v/sakshandsamar Berit Holme berit.holme@sunnfjord.kommune.no.

Innhald

1	Innleiing	4
1.1	Forslagsstillar og plankonsulent	4
1.2	Formål med planen	4
1.3	Planområdet	5
1.4	Vurdering av utgreiingsplikt og krav til planprogram	9
2	Gjeldande planar og føringar	10
2.1	Nasjonale føringar	10
2.2	Regionale føringar	10
2.3	Kommunale føringar	13
2.4	Gjeldande reguleringsplanar	15
2.5	Førdepakken	16
3	Omtale av tiltaket og alternativ	18
3.1	Drøfting av alternative plangrep	18
3.2	Alternativ 1 – forslagsstillar sitt plangrep	20
3.3	Alternativ som ikkje blir utgreidd vidare	21
3.4	Nullalternativet	22
4	Tema som er vurdert innleiingsvis i planarbeidet	23
4.1	Støy	23
4.2	Trafikk	23
5	Vurdering av utgreiingsbehov	25
5.1	Innleiing	25
5.2	Tema etter M-1941	25
5.3	Andre relevante tema som vil inngå i planarbeidet	30
5.4	Samfunnstryggleik	31
5.5	Oppsummering – relevante tema for planarbeidet	32
6	Framdrift og medverknad	33
6.1	Oppstartsvarsel	33
6.2	Medverknad	33
6.3	Framdrift	34

1 Innleiing

1.1 Forslagsstillar og plankonsulent

Områdeplan for Ankerløkken Øyrane, gbnr. 21/649 m.fl. blir utarbeidd i samsvar med vedtak i Sunnfjord kommunestyre, sak 069/25. Framlegg til planprogram er utarbeidd av Norconsult Norge AS, på oppdrag frå Ankerløkken Eigedom AS, og i samråd med Sunnfjord kommune.

Kontaktpersonar i Sunnfjord kommune er Odd-Harry Strømslid og Berit Holme.

Kontaktperson i Ankerløkken Eigedom AS er Geir Opseth.

Kontaktpersonar i Norconsult Norge AS er Grete Valen Blindheim og Ane Marie Gjerland.

Planmyndigheit for fastsetting av planprogrammet er kommunestyret i Sunnfjord kommune. Det fastsette planprogrammet skal ligge til grunn for planprosessen og endeleg planforslag. Ansvarleg styresmakt for godkjenning av områdereguleringsplanen er Sunnfjord kommunestyre.

1.2 Formål med planen

Planen omfattar eit avgrensa areal lengst vest på Ytre Øyrane. Dette arealet blei sett av til næring/tenesteyting i områdereguleringsplanen for Ytre Øyrane frå 2018, med opning for utfylling i sjø. Bakgrunnen 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.

Ankerløkken Eigedom AS ønskjer at det blir opna for transformasjon av planområdet til bustadformål, med moglegheit til å etablere næring i nedste etasje. Formålet med planen er å opne for bustadformål på eit overordna nivå, med krav om detaljregulering før området kan byggast ut.

1.2.1 Målsetting

Målet med planarbeidet er å etablere eit sentrumsnært, sosialt og framtidsretta bumiljø ved sjøen, med attraktive bustadar og grøne uteopphaldsareal med høg kvalitet.

Følgjande delmål er sett for utbygginga:

- **Bukvalitet og nabolag**
Det skal leggjast til rette for ulike bustadtypar og buformer, tilpassa menneske i ulike livsfasar og hushald. Området skal planleggast med eit heilskapleg preg, og med ein bygnadsstruktur som legg til rette for inndeling i mindre soner og uterom med ulik storleik og utforming.
- **Uterom**
Området skal planleggast med universelt utforma og offentleg tilgjengelege uteopphaldsareal skjerna frå trafikk. Uteområda skal utformast slik at dei inviterer til opphald, aktivitet og godt naboskap. God balanse mellom private, semiprivate, semioffentlege og offentlege rom skal vektleggast. Bygg og uterom skal utformast med omsyn til godt mikroklima, gode soltilhøve og skjerming mot vêr og vind.

- **Tilrettelegging for gåande og syklende**

Det skal vere enkelt og attraktivt å gå og sykle, både i samband med daglege gjeremål og rekreasjon. Det skal leggst til rette for attraktive og trygge gang- og sykkelsamband, kopla saman med eksisterande vegnett for gåande og syklende.

1.3 Planområdet

Planområdet ligg vest for Førde sentrum, lengst vest på Ytre Øyrane, ved munninga av elva Jølstra. Ytre Øyrane er i dag hovudsakleg nytta til ulik næringsverksemd, mellom anna knytt til bygg og anlegg og logistikk.

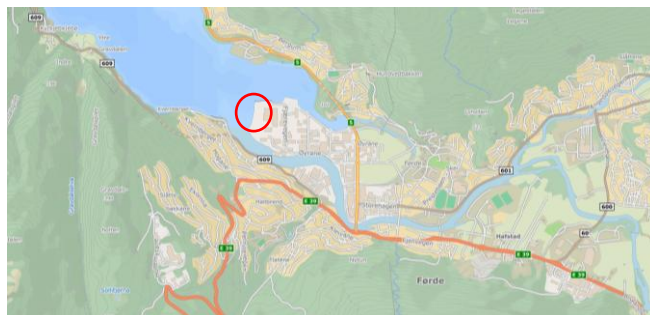
I nyare tid har det kome til andre og meir publikumsretta funksjonar, og ein transformasjon av området er i gang. Primært skjer endringane langs Jølstra og sørsida av Ytre Øyrane.

Planområdet omfattar eigedom 21/649, og delar av eigedom 21/305 og 21/652. Eigedomsgrensa for yste del er endra som følgje av utfylling i forhold til oppmålt grense, og må avklarast/justerast. Arealet innanfor plangrensa er på 36,5 dekar, og omfattar både areal fylt ut på 70-talet, og areal som er fylt ut i nyare tid og framleis pågår. Det er ikkje etablert bygningar innanfor planområdet.

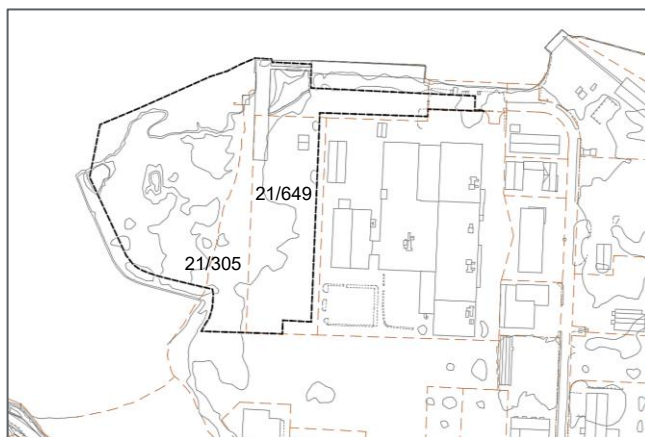
Planområdet gir tilkomst til ei kai tilgrensande planområdet i nord, og er tidvis og delvis nytta til utelagring, mellom anna til mellomlagring av tømmer før lasting på båt. For yste delen av planområdet pågår det framleis utfylling i sjø

Landskapet i området er flatt og prega av elveavsetningar og nyare tids utfylling. Mellom bygga er det store opne flater i form trafikkareal og utelager. Langs elva Jølstra i sør er det grøne belte, i stor grad med parkmessig utforming og med gangveg på delar av strekninga. På nordsida av Ytre Øyrane er det etablert kai og småbåtanlegg.

Det er to hovudvegar til Ytre Øyrane frå Rv5 Naustdalsvegen; vegen Øyrane i sør og Firdavegen i nord. Planområdet har tilkomst frå sør via Øyrane. Gangvegnettet er opparbeidd langs delar av Ytre Øyrane, med gangveg langs elva og fortau på mindre strekningar.



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



Figur 1-2. Avgrensing av planområdet.

Planprogram

Områderegeringsplan for Ankerløkken Øyrane, gbnr. 21/649 m.fl.
Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: PLAN-RAP-01 Revisjon: J02



Figur 1-3. Ytre del av planområdet sett mot nordvest.



Figur 1-4. Nordre del av planområdet sett mot aust.

Planprogram

Områdereguleringsplan for Ankerløkken Øyrane, gbnr. 21/649 m.fl.
Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: PLAN-RAP-01 Revisjon: J02



Figur 1-5. Tiltaksområdet ligg i forlenginga av ein påbegynt transformasjon/byutvikling langs Jølstra.



Figur 1-6. Planavgrensing og arealbruk i nærområdet.

Planprogram

Områderegeringsplan for Ankerløkken Øyrane, gbnr. 21/649 m.fl.
Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: PLAN-RAP-01 Revisjon: J02



Figur 1-7. Etablerte gangsamband er vist med heiltrekt grøn linje. Stipla grøn linje viser regulerte gangsamband som ikkje er opparbeidde.



Figur 1-8. Etablerte køyresamband er vist med blå heiltrekt linje. Stipla linje viser regulerte køyrevegar som ikkje er etablert. Den stipla linja merka med * er eit etablert gangsamband som er køyrbart, men er stengt for gjennomkøyring. Blå prikkja linje.

1.4 Vurdering av utgreiingsplikt og krav til planprogram

Reguleringsplanen utløyser krav om konsekvensutgreiing og planprogram, jf. § 6 pkt. a i Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854: (...) *områderegeringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.*

Tiltaket kjem inn under punkt 25 i vedlegg I, planar som skal ha konsekvensutgreiing og planprogram:

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.

Reguleringsforslaget legger til rette for omdisponering av ca. 36,5 dekar næringsareal i kommuneplanens arealdel til bustadformål. Planområdet som her blir regulert er dermed klart over denne grensa.

Krav om planprogram har heimel i plan- og bygningslova § 4-1, og § 6 i KU-forskrifta (KU-forskriften). Når planforslaget fell inn under vedlegg I i forskrifta, skal planen alltid konsekvensutgreiast og ha planprogram.

Ifølgje KU-forskrifta §14 skal eit planprogram innehalde ein omtale av:

- a) Planen eller tiltaket, det råka området og dei problemstillingane som i den konkrete saka blir sett på som viktige for miljø og samfunn.
- b) Forhold som etter kapittel 5 skal utgreiast, og kva for metodar som er tenkt nytta for å skaffe nødvendig kunnskap.
- c) Relevante og realistiske alternativ og korleis desse skal vurderast i konsekvensutgreiinga.
- d) Plan- eller søknadsprosessen, med fristar i prosessen, deltakarar og plan for medverknad frå særleg råka grupper og andre.

Planprogrammet skal også innehalde kart over det råka området. Dette dokumentet skal dekke desse krava.

2 Gjeldande planar og føringar

2.1 Nasjonale føringar

Følgjande nasjonale mål i *Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging (2023-2027)* er vurdert som relevante for planarbeidet:

- Det er eit nasjonalt mål å utvikle berekraftige byar og lokalsamfunn.
- Det skal leggjast til rette for verdiskaping og næringsutvikling ved at det blir planlagt tilstrekkeleg bustadbygging og næringsutvikling med vekt på gode regionale løysingar.
- Planlegging skal fremje helse, miljø og livskvalitet.
- Planlegginga skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslepp og eit klimatilpassa samfunn.
- Planlegging skal bidra til ivaretaking av kulturmiljø og naturmangfald, samt redusere tapet av dyrka mark, natur-, og friluftsområde, samt karbonrike areal.

I tillegg til Plan- og bygningslova (pbl) og Forskrift om konsekvensutgreiingar vil planforslaget måtte ta omsyn til sektorlover som har føresegnar om disponering av areal og naturressursar.

Under følgjer ei liste over nasjonale lover, planar og retningslinjer som vil/kan få innverknad på planarbeidet.

- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023–2027
- Forureiningslova med forskrifter
- Naturmangfaldlova
- Folkehelselova
- Vassressurslova
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- Statlege planretningslinjer for klima- og energi
- Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- Statens vegvesen sine vegnormalar og rettleiarar

2.2 Regionale føringar

2.2.1 Strategi for tettstadutvikling og senterstruktur 2018-2022

I Regional planstrategi 2016–2020 er det vedteke at det skal utarbeidast ein strategi for senterstruktur og tettstadutvikling. Strategien er laga for å styrkje tettstadene våre, og for å utvikle sterkare bu-, arbeids- og serviceregionar (BAS-regionar) i fylket. Strategien er tenkt å vere eit grunnlag og styringsverktøy innan regional utvikling.

Gjennom prosessen er det utforma retningslinjer knytt mot

- attraktive tettstader
- attraktive bustader
- sterkare bu-, arbeids- og serviceregionar

I retningslinjene for attraktive bustader er det lagt til grunn at det bør leggjast til rette for eit variert bustadtilbod, med utgangspunkt i kommunane si venta demografiske utvikling og at bustadområde bør plasserast i tilknytning til eksisterande kollektivknutepunkt og/eller trasear.

2.2.2 Berekraftig verdiskaping – regional plan for innovasjon og næringsutvikling 2021-2033

Berekraftig verdiskaping – regional plan for innovasjon og næringsutvikling har som hovudmål at Vestland skal vere det leiande verdiskapingsfylket basert på berekraftig bruk av naturressursar, grøn næringsutvikling og innovasjon.

Næringsplanen har fire hovudsatsingar som er bransjenøytrale og gjeld for alle næringane:

- Innovative og inkluderande samfunn: Innovative samfunn fornyar seg og skapar verdi for verksemdar, samfunn og innbyggjarar. Inkluderande samfunn tek vare på mangfald og motverkar utanforskap.
- Grøn næringsutvikling: Produksjon og næringsaktivitet skal utviklast i ei retning som er meir berekraftig for miljø og klima, og i tråd med FN sine berekraftsmål.
- Areal til næringsutvikling: Omfattar korleis vi nyttar naturressursar, og korleis vi legg til rette areal for ny næringsutvikling.
- Kompetanseutvikling i arbeidslivet: Bygge den rette kompetansen for framtida, både i privat og offentleg sektor. Det er viktig å bruke kompetansen vi allereie har, samtidig som nye verdikjeder og forretningsområde set krav til ny kompetanse.

2.2.3 Regional plan for folkehelse 2015-2025

Folkehelseplanen skal gje retning for aktørane som ynskjer å bidra til ei betre helse og betre trivsel for folk i Sogn og Fjordane. Visjonen, hovudmåla og framtidsbilete for fylket, skal gje oss retning og inspirasjon for kva type effektar vi ynskjer å sjå.

Visjonen er «*saman for god helse og trivsel*», medan hovudmåla er;

1. Fremje trivsel, deltaking og meistring som, saman med gode levekår, gjev god helse og livskvalitet for innbyggjarane i Sogn og Fjordane.
2. Få folkehelse inn i alle politikkområde for å skape helsefremmande lokalsamfunn, jamne ut sosiale helseskilnadar, sikre berekraft, føre-var tenking og medverknad («helse i alt vi gjer»).
3. Utvikle gode system og rutinar for å førebygge sjukdom, skade eller liding.
4. Utvikle gode system for utvikling og bruk av kunnskap om helse og førebyggjande faktorar i samfunnet.

Eitt av dei 5 satsingsområda for folkehelsearbeidet er *gode bu- og nærmiljø*. I planen er nærmiljøet beskrive som bustader, parkar, plassar, vegar, gater, leikeplassar, natur- og friområde og kulturlandskap, og institusjonar for barnehagar, skular og sjukeheim.

Vidare er måten utemiljøet, bygningane og det offentlege rommet vert utforma på beskrive som avgjerande for grada av tilgjenge, fysisk aktivitet, tryggleik, psykisk helse og deltaking i sosiale aktivitetar. Fysisk tilrettelegging bidreg òg til å førebygge ulykker og er avgjerande for i kva grad ulike grupper meistrar kvardagen og kjenner seg inkludert som del av samfunnet. Tettstader og byar må vere tilrettelagt for heile breidda av innbyggjarar. Alle må kunne «kjenne seg heime» der, på tvers av alder, funksjonsnivå, økonomisk status, religion og bakgrunn m.m..

2.2.4 Regional transportplan – Strategi for mjuke trafikantar

Strategi for mjuke trafikantar er eit grunnlagsdokument for RTP 2022–2033, og er eit strategisk dokument som legg føringar for korleis fylkeskommunen skal jobbe for å nå målet om auka tal gåande og syklende i fylket.

Sentrale føringar i arbeidet er utviklingsplan for Vestland 2020–2024 og Nasjonal transportplan. Formålet med arbeidet er å legge til rette for at fleire skal velje å gå og sykle i staden for å nytte bil.

Hovudutval for samferdsel og mobilitet vedtok 12. januar 2020 at strategien skal ha fire delstrategiar, med kvar sine delmål:

- Sykkelbruk på fylkesveggar med særleg merksemd på Bergen og andre byar / større tettstader
- Gange
- Barnas transportplan
- Mikromobilitet

Hovudmål: Fleire skal gå eller sykle i staden for å nytte bil

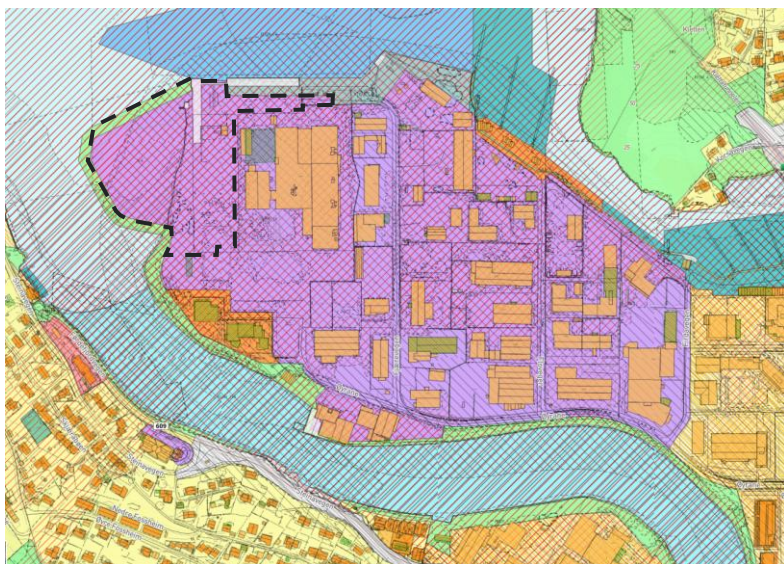
- Delmål 1: Sykkel skal vere føretrekt reisemåte i byar og større tettstader
- Delmål 2: Gåande skal kjenne seg trygge og få tilrettelagde snarveggar
- Delmål 3: 80 % av elevar utan ordinær skuleskyss skal gå eller sykle til skulen. Avstandssulempene for å bu i distriktet skal reduserast.
- Delmål 4: Energieffektive framkomstmiddel til dagleg bruk og erstatning for bil.

2.3 Kommunale føringar

2.3.1 Kommuneplanen sin arealdel 2025-2035



Figur 2-1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel KPA for Sunnfjord, utan fare-, omsyns- og infrastrukturesoner. Plangrense for det omsøkte området er merka med stipla linje.



Figur 2-2. Utsnitt av KPA med faresoner, omsynssoner og infrastrukturesoner. Planområdet er merka med stipla linje.

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

Arealformål

Planområdet inngår i eit større område sett av til næringsformål i gjeldande KPA for Sunnfjord kommune (juni 2024). Langs elva og sjøen er det sett av eit 15 meter breitt friområde. Friområdet er i KPA forlenga langs nordspissen av Ytre Øyrane, samanlikna med friområdet som ligg inne i områdeplanen omtalt i kapittel 2.4. Planområdet omfattar det utvida friområdet, i tillegg til avsett næringsareal. Ønska arealbruk ikkje er i samsvar med KPA.

Fareområde

Planområdet inngår i følgjande faresoner i KPA:

- H310_5 Fare-/aktsemd 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

Infrastrukturesoner

Planområdet inngår i infrastrukturezone H410_2, konsesjonsområde for fjernvarme.

Omsynssoner

Planområdet inngår i følgjande omsynssoner:

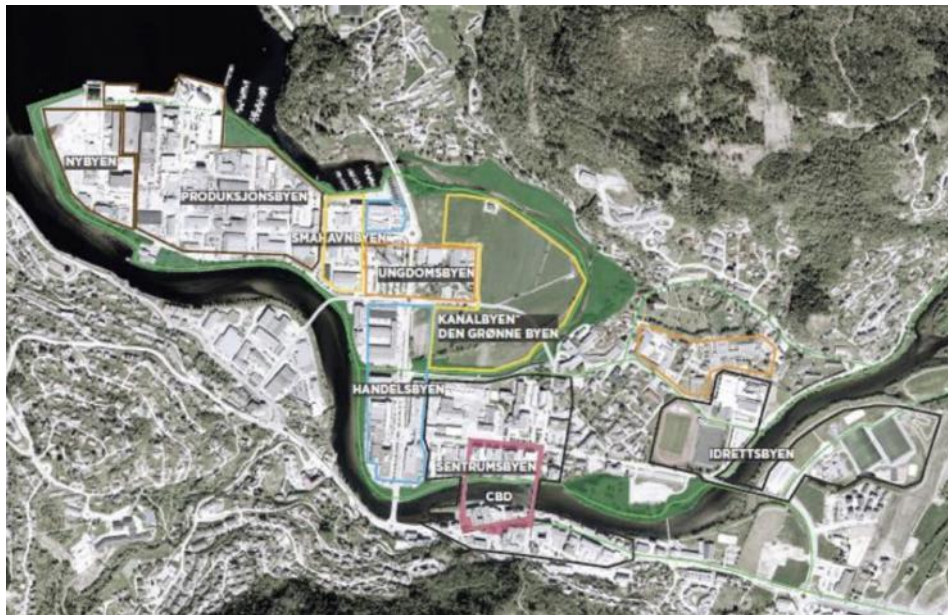
- H410_2 Konsesjonsområde for fjernvarme
- H560_310 Bevaring naturmiljø, Kvernbergvika
- H560_57 Bevaring naturmiljø, Jølstra sitt utløp.

Planprogram

Områdereguleringsplan for Ankerløkken Øyrane, gbnr. 21/649 m.fl.
Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: PLAN-RAP-01 Revisjon: J02

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.

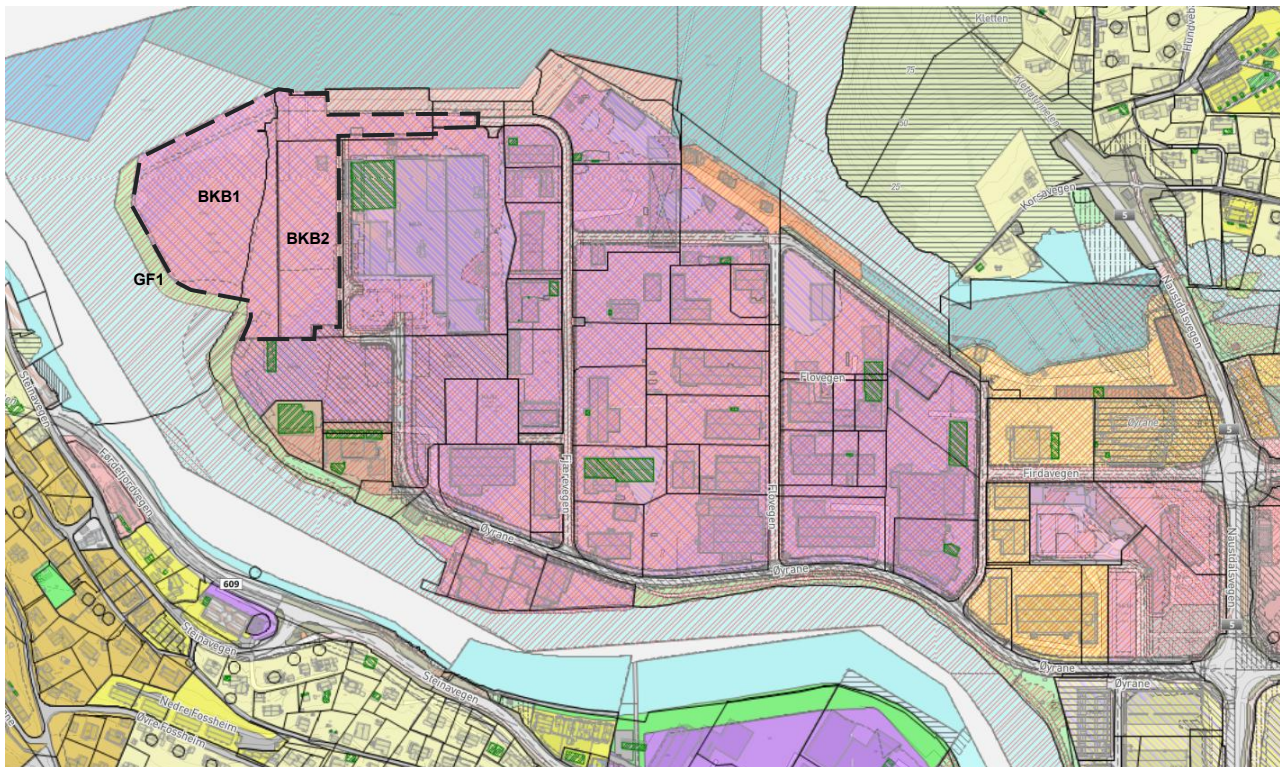


Figur 2-3. Utsnitt av Byutviklingsretning i Førde (Vista Analyse/ Dyrvik arkitekter 2022).

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.

2.4 Gjeldande reguleringsplanar



Figur 2-4. Gjeldande reguleringsplanar, samanstillt.

Områdereguleringsplan for Ytre Øyrane

For planområdet gjeld områdereguleringsplan for Ytre Øyrane frå 2018. Områdeplanen legg til grunn at Ytre Øyrane skal transformerast til ein næringspark utan verksemdar som fører med seg ulemper som støy og forureining. Vegsystemet er tilpassa framtidig fortetting og utbygging, og det er lagt vekt på at gåande og syklande skal få tilfredsstillande tilhøve i heile området.

Planinitiativet omfattar byggeareala BKB1 og BKB2 (næring/tenesteyting) i områdeplanen. BKB1 og BKB2 har ei fastsett maksimal byggehøgde på kote 19 (kote 21 for tekniske installasjonar), og ein maksimal utnyttingsgrad på BYA=80%.

I områdeplanen er det regulert inn eit friområde langs elva og sjøen; GF1. Området skal opparbeidast som eit grønt naturprega parkdrag, som skal kunne nyttast til fritidsaktivitetar som til dømes bading og soling. I KPA er friområdet forlenga, sjå kapittel 2.3.1.

Det er regulert inn eit overordna vegsystem med 2-felts køyreveggar på Ytre Øyrane. Hovudtilkomst er regulert inn frå vegen Øyrane langs elva, og det er sett av areal til sykkelveg og fortau/gangveg langs delar av vegen.

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.

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.

Tilgrensande reguleringsplanar

Tre nyare detaljreguleringsplanar grensar til planområdet i aust:

- Detaljregulering Ytre Øyrane, planID 20200004, stadfesta 24.09.2020. Legg til rette for ei forlenging av det offentlege gatenettet med løysing for fotgjengarar og syklistar, og for utbyggingsareal for næring og tenesteyting.
- Detaljregulering Ytre Øyrane/Skaparhuset, Gbnr 21/648, planID 20200005, stadfesta 23.06.2021. Legg til rette for skule/undervisning og tilhøyrande funksjonar som kantine.
- Detaljreguleringsplan Ytre Øyrane, gang- og sykkelveg, planID 20230001, stadfesta 27.05.2025. Planen omfattar ei detaljregulering av køyrevegen Øyrane, inkludert løysing for gåande og syklande langs sørsida av vegen.

Andre reguleringsplanar

Rv5 er omfatta av fleire reguleringsplanar, mellom anna områderegulering for Indre Øyrane (2019) og Indre Øyrane – Langebruvegen (2017). I krysset Rv5/ Øyrane er det regulert ekstra tilfartar inn i rundkøyringa.

2.5 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 Halbrendsøyra, 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.

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

Planprogram

Områdereguleringsplan for Ankerløkken Øyrane, gbnr. 21/649 m.fl.
Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: PLAN-RAP-01 Revisjon: J02

Kjelde: www.fordepakken.no



Figur 2-5. Illustrasjon av planlagt nytt vegsamband til Ytre Øyrane. Illustrasjon: Førdepakken.

3 Omtale av tiltaket og alternativ

3.1 Drøfting av alternative plangrep

Arki Arkitektar AS har utarbeidd eit skissekonsept, som drøftar ulike plangrep for bustadbygging innanfor planområdet. Det er trekt fram tre prinsipp for utbygging, illustrert i Figur 3-1:

- «Parken» med frittliggende enkeltstående bygg med opne grønne areal mellom.
- «Hagen» med gruppering av bygningar kring tun, der dei grønne mellom bygga områda får ei tydeleg avgrensing.
- «Gaten» med bygningar strukturert etter eit gateprinsipp.



Figur 3-1. Ulike prinsipp for utbygging av planområdet. Illustrasjon: Arki Arkitektar AS.

Innanfor kvart av desse tre prinsippa er det fleire måtar løyse utbygginga på, som illustrert i figur Figur 3-2. I det følgjande er utbyggingsprinsippa drøfta opp mot målsettingane i kapittel 1.2.1.

Parken

Dei frittliggende bygga i utbyggingsprinsippet Parken kan gi bustadar med gode planløyser, tilpassa menneske i ulike livsfasar og hushald. Prinsippet kan også svare ut målet om god tilrettelegging for gåande og syklende. Uteromma kan få gode solforhold, men prinsippet legg i liten grad til rette inndeling i klart definerte soner og uterom med ulik storleik og utforming. Dette kan gjere det meir utfordrande å skape gode uterom skjerma mot vind og ver og som inviterer til opphald.

Hagen

Utbyggingsprinsippet Hagen har med sitt tunprinsipp gode føresetnadar for å etablere ei inndeling av uteromma i klart definerte soner med ulik storleik og utforming. Prinsippet legg godt til rette for å svare ut målsettinga knytt til bukvalitet og nabolag, uterom og tilrettelegging for gåande og syklende.

Planprogram

Områdereguleringsplan for Ankerløkken Øyrane, gbnr. 21/649 m.fl.
Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: PLAN-RAP-01 Revisjon: J02

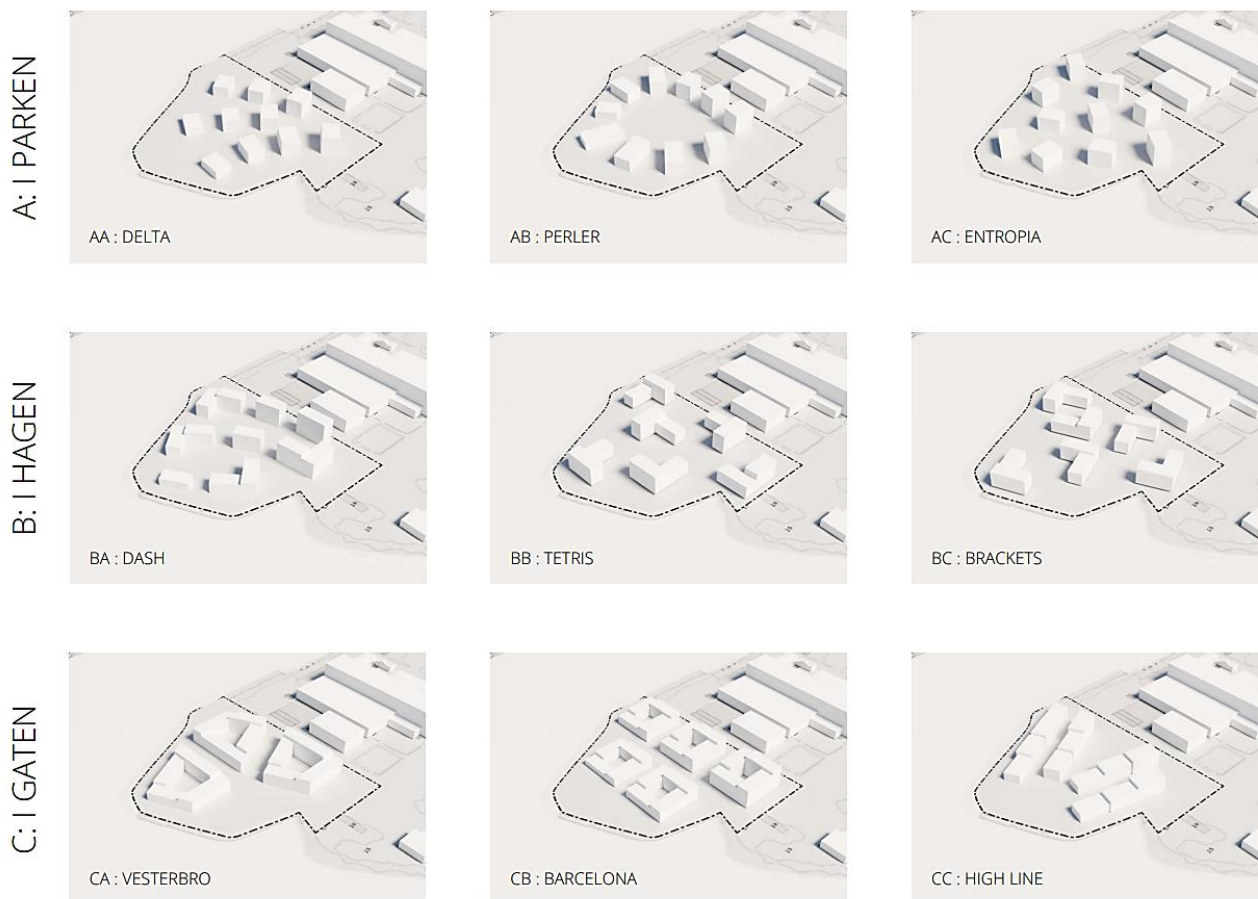
Gaten

Utbyggingsprinsippet der bygningar er strukturert etter eit gateprinsipp har også potensiale for gode og varierte bustadtyper, og god tilrettelegging for gåande og syklende. Prinsippet har gode føresetnader for å skape klart definerte uterom innanfor ein kvartalstruktur, men det kan vere utfordrande å få etablert god samanheng med offentlig tilgjengelege uteareal.

Konklusjon

Halde opp mot målsettingane i kapittel 1.2.1, er det vurdert at tunprinsippet Hagen har størst potensial til å forme allment tilgjengelege uteoppholdsareal, som samtidig kan inndelast i fleire uterom med storleik og utforming som inviterer til opphald, aktivitet og deltaking i sosiale aktivitetar. Utbyggingsprinsippet Hagen blir derfor lagt til grunn for planarbeidet. Dette plangrepet er omtalt i kapittel 3.2. Utbyggingsprinsippa Parken og Gaten blir ikkje vurdert nærare.

Ifølgje KU-forskrifta §14 skal planprogrammet skildre relevante og realistiske alternativ til tiltaket. Det er lagt til grunn at drøftinga av plangrep svarar ut krava til alternativsvurdering i KU-forskrifta.



Figur 3-2. Eksempel på ulike utbyggingsmønster innanfor kvart av dei tre prinsippa vist i figur Figur 3-1.

3.2 Alternativ 1 – forslagsstillar sitt plangrep

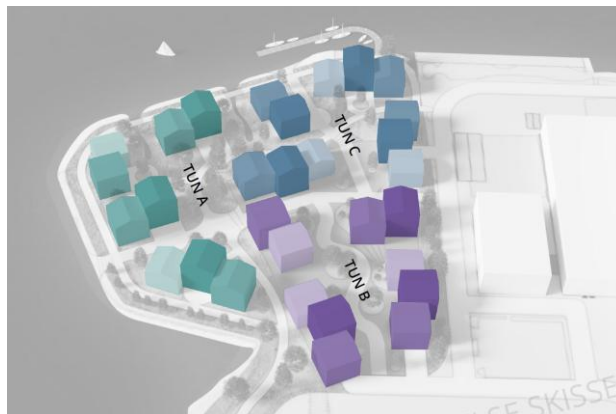
Alternativ 1 baserer seg på eit plangrep utarbeidd av Arki Arkitektar AS, som tar utgangspunkt i organiseringsprinsippet «Hagen» omtalt i kapittel 3.1. Prinsippet inneber gruppering av bygningar kring tun, der dei grøne områda mellom bygga områda får ei tydeleg avgrensing.

Plangrepet tar utgangspunkt i vegsystem og grøntstruktur i gjeldande reguleringsplanar.

Plangrepet viser ei utbygging med bustadar 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.

Plangrepet er svært fleksibelt, og kan tilpassast fleire ulike buformer og storleikar på bueiningane.

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



Figur 3-3. Plangrepet viser ei utbygging gruppert i tun, med klart avgrensa grøne uteareal mellom bygga. Illustrasjon: Arki Arkitektar AS.



Figur 3-4. Forslagsstillar sitt plangrep for utbygging av planområdet, med tilkopling til gangsti langs elva. Illustrasjon: Arki Arkitektar AS.

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 dei nedste bustadane 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.

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

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

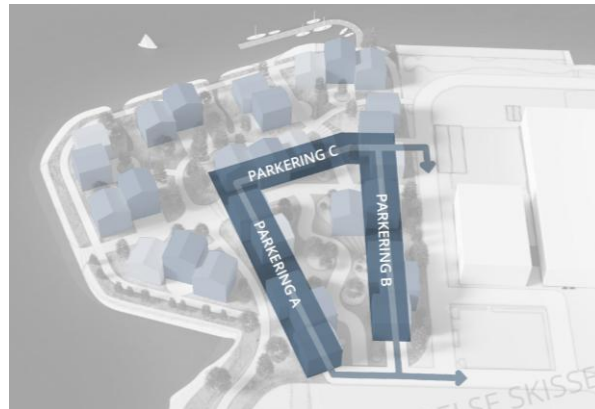
Plangrepet er enkelt å dele inn i fleire utbyggingsfasar, og legg godt til rette for ei trinnvis utbygging.

3.3 Alternativ som ikkje blir utgreidd vidare

Det er i kapittel 3.1 gjort greie for alternative prinsipp for utbygging i form av «Parken», med frittliggande enkeltståande bygg med opne grøne areal mellom, og «Gaten», med bygningar strukturert etter eit gateprinsipp.

Samanlikna med forslagsstillar sitt plangrep er desse planprinsippa i mindre grad enn forslagsstillar sitt plangrep vurdert å legge til rette for å kunne svare ut målsettingane i planen, gitt i kapittel 1.2.1.

Alternativa blir derfor ikkje utgreidd vidare.



Figur 3-5. Prinsipp for parkering. Illustrasjon: Arki Arkitektar AS.



Figur 3-6. Plangrepet med parkering under bakken legg til rette for attraktive bilfrie uteopphaldsareal. Illustrasjon: Arki Arkitektar AS.



Figur 3-7. Plangrepet kan tilpassast ei trinnvis utbygging. Illustrasjon: Arki Arkitektar AS.

3.4 Nullalternativet

Ifølgje KU-forskrifta § 20 skal konsekvensutgreiinga skal innehalde ei skildring av den noverande miljøtilstanden i planområdet, og ei oversikt over korleis miljøet er antatt å utvikle seg dersom planen eller tiltaket ikkje blir gjennomført. Dette er omtalt som null-alternativet, og vil vere samanlikningsgrunnlaget som foreslått løysing blir målt opp mot i konsekvensutgreiinga.

Nullalternativet vil ofte vere ei framskriving av dagens situasjon. I følgje til Miljødirektoratet sin rettleiar M-1941 kan reguleringsplanar som er vedtatt i løpet av dei siste fem åra leggst inn i nullalternativet. Også eldre reguleringsplanar kan leggst inn, dersom det er sannsynleg at dei blir gjennomført. Samtidig er det presisert at nullalternativet ikkje inkluderer områdeplanar.

Planområdet er omfatta av områderegeringsplan for Ytre Øyrane, og er her sett av til byggjeareal for næring/tenesteyting. Sidan dette er ein områderegeringsplan skal ikkje gjeldande reguleringsplan leggst til grunn for nullalternativet.

Nullalternativet blir dermed lik dagens situasjon i planområdet, som omtalt i kapittel 1.3.

4 Tema som er vurdert innleiingsvis i planarbeidet

Det er to forhold som har vore avgjerande å få utgreidd og vurdert innleiingsvis:

- Om gjeldande krav til støynivå for bustadområde kan tilfredsstillast innanfor planområdet.
- Om tiltaket sin verknad på trafikkforholda i Førde sentrum er akseptable.

Dersom dette ikkje kunne dokumenterast, ville grunnlaget for planen vere svekka. Det er derfor utført eit innleiande arbeid knytt til vurdering av støy og trafikk, som er nærare omtalt i dette kapittelet.

4.1 Støy

Det er gjennomført synfaring og støyvurdering for planområdet i rapporten *Områderegulering Ytre Ytre Øyrane, Vurdering av eksterne støyforhold* (Norconsult, 09.04.2025). Skissekonseptet omtalt i kapittel 3.2 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 støynivå 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 bueiningar i den sørlege delen av prosjektet, slik at ein sikrar at den samla støybelastninga ikkje overskrid tilrådde nivå.
- Med god planlegging, der alle bueiningar får privat uteopphaldsareal, opphaldsrom og helst minst eitt soverom mot stille side, vil alle kvalitetskriteria i T-1442 kunne bli oppfylt.

4.2 Trafikk

Det er gjennomført trafikkteljingar og utarbeidd ei trafikkanalyse i rapporten *Trafikkanalyse, Områderegulering Ytre Øyrane* (Norconsult, 18.02.2025).

Trafikkteljingane er utført i november 2024, ved krysset Øyrane x Firdavegen og ved rundkøyringa rv.5 x Øyrane. Teljingane viser ei relativt stor retningsскеivheit 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. Berekningane 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. Berekningane 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 rekkefølgjekrav 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.

5 Vurdering av utgreiingsbehov

5.1 Innleiing

Det planlagde tiltaket utløyser som omtalt i kapittel 1.4 krav om konsekvensutgreiing (KU), jf. plan- og bygningslova § 4.2 og forskrift for konsekvensutgreiing. Utgreiingstema og metode skal ifølgje forskrifta tilpassast prosjektet sitt omfang og behov, og innehalde det som er relevant for ei kunnskapsbasert avgjerd i saka. Konsekvensutgreiinga skal tydeleggjere kva påverknad tiltaket vil kunne ha for miljø og samfunn. Det er ikkje nødvendig å utgreie tema som ikkje blir vesentleg påverka.

Miljødirektoratet sin rettleiar M-1941 blir lagt til grunn som metode for konsekvensutgreiingane. I denne metodikken inngår følgjande klima- og miljøtema: Naturmangfald, vassmiljø, kulturmiljø, friluftsliv, landskap, støy, luftforureining, forureina grunn, klimagassutslepp og verdsarv.

I det følgjande er rettleiaren M-1941 nytta for å vurdere aktuelle utgreiingstema. I tillegg vil andre relevante tema i planen bli vurdert, anten i eigne fagrapportar eller i planomtalen, og inngå i det samla avgjerdsgrunnlaget. Krav til risiko- og sårbarheitsanalyse blir ivaretatt.

5.2 Tema etter M-1941

5.2.1 Naturmangfald

I referatet frå oppstartsmøtet er det opplyst at temaet naturmangfald skal konsekvensutgreiast.

I følgje rettleiar M-1941 er naturmangfald eit aktuelt utgreiingstema dersom det er grunn til å tru at tiltaket eller planen kan få vesentlege verknadar for område som er naturprega, påverkar hydrologi i nærleiken av natur som har vatn som føresetnad (til dømes vassdrag), eller omfattar geologisk mangfald.

Naturtypen *strandeng og strandsump* er registrert som svært viktig ved austre del av Jølstra si elvebreidd, inn mot sørleg del av planområdet. Sjølve elva og området ved utløpet inngår i naturtypen *blautbotnomsråde i strandsona*, vurdert som viktig. Førdefjorden inngår i eit regionalt viktig gyteområde for kysttorsk, og er registrert som nasjonal laksefjord. Plante- og fugleartar av nasjonal forvaltningsinteresse er registrert i og i nærleiken av planområdet. Det same gjeld framandartar. Kjelde: Naturbase.

Utbygging innanfor planområdet blei konsekvensutgreidd i samband med områderegering av Ytre Øyrane. Då blei det gjennomført ei konsekvensutgreiing for naturmangfald (*Konsekvensvurdering for biologisk mangfold, Rådgivende Biologer AS, 13.02.14 og Supplerande kartlegging av terrestrisk miljø, Rådgivende Biologer AS, datert 08.09.14*).

Vurderingane som blei gjort i 2014 var basert på eksisterande kunnskap, synfaring med prøvetaking og undersøkingar av marint biologisk mangfald. Utfyllinga i sjø innanfor planområdet er utført i samsvar med områdeplanen og dei vilkåra som blei sett i konsekvensutgreiinga. Utfyllinga er no i den avsluttande fasen.

Planområdet ligg innanfor regulert byggeareal som blei konsekvensutgreidd i 2014. Det er ikkje planlagt å ta i bruk areal utanfor regulerte byggeareal. Sidan gjeldande reguleringsplan opnar for utbygging i tiltaksområdet, er det ikkje grunn til å tru at planen kan få vesentlege verknadar for naturmangfaldet, ut over det som er omfatta av konsekvensutgreiinga frå 2014.

Temaet blir derfor ikkje konsekvensutgreidd, i samsvar med M-1941.

Planomtalen vil omfatte ei vurdering etter Naturmangfaldsloven §§8-12.

5.2.2 Vassmiljø

Planområdet ligg nær utløpet av elva Jølstra, og har grense mot Førdefjorden.

I følge M-1941 er vassmiljø eit aktuelt utgreiingstema dersom planen eller tiltaket kan bidra til å påverke miljøtilstanden i ein vassførekomst negativt. Vassmiljø skal utgreiast dersom det er planlagt utbygging i område med resipientar eller vassførekomstar som kan bli råka av utbygginga, dersom avrenning og utslepp frå utbygginga vil påverke fysiske forhold, vassstemperatur eller kjemiske forhold i vassførekomsten, og/eller dersom utslepp frå utbygginga kan endre miljøtilstanden i vassførekomst i nærleiken, eller påverke moglegheitene for å nå miljømåla i vassforskrifta.

Indre del av Førdefjorden har moderat økologisk tilstand og dårleg kjemisk tilstand. Miljømål er minst god økologisk og god kjemisk tilstand, jfr. vassforvaltningsforskrifta § 4. Kjelde: vann-nett.no.

Elva Jølstra er ein sterkt modifisert vassførekomst. Elva har god kjemisk tilstand og moderat økologisk potensial. Miljømål er minst godt økologisk potensial og god kjemisk tilstand, jfr. vassforvaltningsforskrifta § 5. Kjelde: vann-nett.no

Vassmiljø er ikkje konsekvensutgreidd tidlegare. Det er grunn til å tru at tiltaket kan påverke miljøtilstanden i ein vassførekomst negativt.

Temaet skal derfor konsekvensutgreiast i samsvar med M-1941. Utgreiinga skal utarbeidast av fagkyndig.

Utgreiingsprogram vassmiljø:

Kunnskapsgrunnlag	Eksisterande kunnskapsgrunnlag omfattar tidlegare utførte undersøkingar og offentlege databasar som Vann-nett, Vannmiljø, Kystinfo og Havforskningsinstituttets strømkatalog.
Metode	Konsekvensutredning skal utførast i samsvar med rettleiar M-1941.
Utgreiingsbehov	Det skal gjerast greie for tiltaket sin verknad på vassførekomstane sin økologiske og kjemiske tilstand. Basert på planlagt tiltak si plassering og utstrekning er det ikkje vurdert som nødvendig med supplerande feltarbeid for innhenting av informasjon. Utgreiinga vil derfor basere seg på eksisterande kunnskapsgrunnlag.
Dokumentasjon	• KU-rapport i samsvar ned M-1941. • Utdrag frå KU i planomtale.

5.2.3 Kulturmiljø

Det er ikkje ingen registrerte kulturminne innanfor planområdet, eller i tilgrensande område. Det er listeført ein arbeidarbustad frå første kvartal av 1800-talet om lag 150 m aust for planområdet, men dette bygget er rive. Kjelde: Riksantikvarens database kulturminnesok.no.

Det er ikkje grunn til å tru at tiltaket kan få vesentlege verknadar for automatisk freda, vedtaksfreda eller forskriftsfreda kulturminne eller kulturmiljø.

Temaet blir derfor ikkje konsekvensutgreidd, i samsvar med M-1941.

5.2.4 Friluftsliv

I referatet frå oppstartsmøtet er det opplyst at temaet friluftsliv skal konsekvensutgreiast.

I følgje rettleiar M-1941 er friluftsliv eit aktuelt utgreiingstema dersom det er grunn til å tru at tiltaket eller planen kan få vesentlege verknadar for registrerte friluftsområde, statleg sikra friluftsområde, område innanfor markagrensa, eller for nærare definerte etablerte ferdselsårer eller frilufts- eller naturområde.

Rettleiaren peikar vidare på at det må gjerast ei konkret vurdering av om planen eller tiltaket råkar friluftsliv i så stor grad at temaet er relevant. Vurderinga gjeld både verknadar knytt til direkte arealbeslag og påverknad frå aktivitet. Som eksempel er det nemnt at ei skytebane som blir planlagt ved eit friluftsområde ikkje vil gi direkte arealbeslag, men at sjølve aktiviteten kan skape støy og støv som påverkar friluftslivet.

Det er ikkje registrert kartlagde eller verdisette friluftsområde, verken innanfor planområdet eller i nærområdet. Kjelde: Naturbase. I den grad friluftsliv vil vere aktuelt i nærområdet, vil det vere knytt til ferdsel langs elva og bruk av sjøen til båtliv.

Det er ikkje grunn til å tru at tiltaket kan få vesentlege verknadar for friluftsliv, verken som følgje av arealbeslag eller som konsekvens av den planlagde aktiviteten i planområdet.

Temaet blir derfor ikkje konsekvensutgreidd, i samsvar med M-1941.

I planomtalen vil det bli gjort ei vurdering av planområdet si kopling mot overordna grøntstruktur i nærområdet, samt korleis planen kan legge til rette for rekreasjon og ferdsel.

5.2.5 Landskap

Planområdet inngår i landskapstypen *Relativt opent fjordlandskap med tettstad*. Det er ikkje registrerte verdifulle eller utvalde kulturlandskap i området Førde/ Førdefjorden. I følgje rettleiar M-1941 er landskap eit aktuelt utgreiingstema dersom det er grunn til å tru at planen eller tiltaket kan få vesentlege verknadar for landskapet sin karakter.

Landskap blei konsekvensutgreidd i samband med utarbeiding av områdeplanen for Ytre Øyrane, der området som no blir regulert var lagt inn som utbyggingsområde. Det er ikkje vurdert at foreslått ny arealbruk til bustad vil representere noko endring i negativ retning for landskapet, i forhold til bygningsmassen som blei konsekvensutgreidd i 2014.

Landskap blir derfor ikkje konsekvensutgreidd, i samsvar med M-1941.

Landskapsmessige verknadar av tiltaket; fjernverknad og nærverknad, vil bli vurdert i planomtalen.

5.2.6 Støy

I følgje rettleiar M-1941 er støy eit aktuelt utgreiingstema dersom det blir planlagt støyfølsam busetnad eller støyande anlegg og verksemder omtalt i T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging". Støy skal utgreiast dersom det blir planlagt utbygging av bustadar i eit område der det er grunn til å tru at det er støy over grenseverdiane i T-1442, men der det ikkje er kartlagt støy.

Planområdet er utsett for fleire støykjelder som vil påverke planområdet, sjå kapittel 4.1. Støy er ikkje tidlegare kartlagt for planområdet.

Temaet skal derfor konsekvensutgreiast i samsvar med M-1941.

Utgreiingsprogram støy:

Støy	
Utredningsbehov	Det skal avklarast korleis tiltaket blir påverka av vegtrafikkstøy og støy frå nærliggande verksemdar og aktivitet. Eventuelle behov for tiltak skal skildrast.
Kunnskapsgrunnlag	Støysoner langs hovudvegnettet. Trafikktal frå Statens vegvesen si kartløyising og frå Trafikkanalyse for Områderegulering Ytre Øyrane, Norconsult 18.02.25. Synfaring i området.
Analysemetode	Konsekvensutredning etter M-1941. Støyberekning i samsvar med metode skildra i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).
Dokumentasjon	- Fagrapport berekningar etter T-1442/2021 - KU-rapport i samsvar med M-1941 - Utdrag frå KU og fagrapport i planomtale.

5.2.7 Luftforureining

Luftforureining er eit aktuelt utgreiingstema dersom det blir planlagt utbygging i område med luftforureining, eller dersom det blir planlagt utbygging av anlegg eller verksemdar som kan gi auka luftforureining. Dette er omtalt i T-1520, Retningslinje for luftforureining i arealplanleggingen.

Miljødirektoratet har kartlagt lokal luftkvalitet basert på konsentrasjonar av grovt og fint svevestøv (PM₁₀) og nitrogendioksid (NO₂). Kartlegginga er oppsummert i kart som viser raud og gul sone med luftforureining.

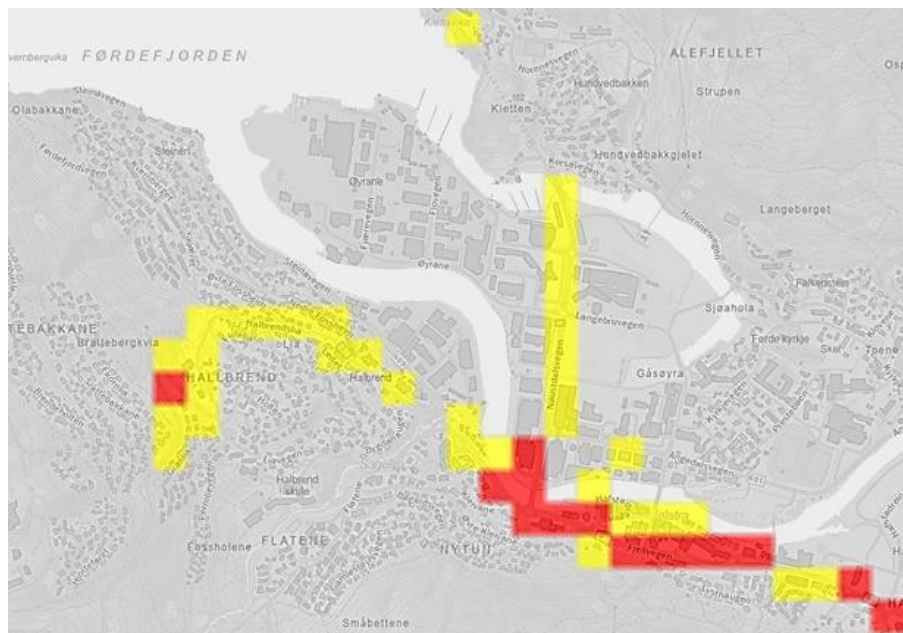
Hovudregelen er at det ikkje bør etablerast bustadar eller annan sårbar busetnad eller forureinande verksemd innanfor raud sone. I gul sone bør det gjerast ei nærmare vurdering av luftkvaliteten ved planar om ny utbygging.

Utsnitt av luftsonekart for Sunnfjord kommune, vist i Figur 5-1, viser at dei einaste områda med dårleg luftkvalitet i og omkring Førde sentrum er knytt til trafikk langs E39 og rv. 5. På Ytre Øyrane er det ikkje registrert dårleg luftkvalitet.

Temaet blir derfor ikkje konsekvensutgreidd i samsvar med M-1941.

Sidan planområdet ligg tett på ulike industriaktørar vil det bli utført ei vurdering av luftforureining etter T-1520 i ein eigen fagrapport.

Lukt vil inngå i fagrapporten om luftforureining. Det vil bli gjennomført egne modelleringar for lukt basert på tilgjengeleg data frå området, som vert vurdert etter TA-3019. Konklusjonar frå fagrapporten vil bli innarbeidd i planomtalen.



Figur 5-1. Luftsonekart basert på meteorologi i 2019-2023. Kjelde: Miljødirektoratet.

5.2.8 Forureina grunn

Den tidlegare arealbruken i planområdet knytt til Ankerløkken verft har ført til at delar av planområdet har forureining i 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 dermed framleis forureining som er tildekt med reine massar. Ved endra arealbruk til bustadformål må det gjerast nye vurderinga med omsyn til grunnforureining.

I rettleiar M-1941 går det fram det at forureina grunn vanlegvis blir handtert i samband med byggesak. Forureina grunn skal konsekvensutgreiast i de tilfella der forureininga så krevjande å handtere at det er må avklarast om forureiningssituasjonen kan handterast på en akseptabel måte, eller om det er så store tekniske utfordringar at det ikkje er realistisk å rydde opp til et akseptabelt nivå av restforureining. Det er ikkje sannsynleg at dette er tilfelle her.

Temaet blir derfor ikkje konsekvensutgreidd i samsvar med M-1941.

Forureining vil bli vurdert i planomtalen, og nødvendige krav og tiltak vil bli innarbeidd planføresegnene.

5.2.9 Klimagassutslepp

Klimagassutslepp er et aktuelt utredningstema dersom det er grunn til å tru at planen eller tiltaket fører til ei auke i klimagassutslepp på over 2 000 tonn CO₂-ekvivalenter.

Sidan planområdet er allereie opparbeidd som næringsareal, vil det ikkje vere utslepp knytt til arealbruksendring. Men den planlagde arealbruken opnar for ei omfattande utbygging, som kan gi store utslepp frå materialbruk og anleggsarbeid (massetransport, produksjon og transport av materiale).

Temaet skal derfor konsekvensutgreiast i samsvar med M-1941.

Klimagassutslepp	
Utredningsbehov	Det skal vurderast og dokumenterast kva for klimagassutslepp det planlagde tiltaket kan føre til, og kva for konsekvens dette vil ha. Utgreiingane skal gjennomførast for nullalternativet og planforslaget. Det skal utgreiast korleis utsleppa blir fordelt over tid, og korleis disse blir summert over levetida. Det skal utarbeidast forslag til avbøtande tiltak, som kan leggjast til grunn for neste fase (detaljregulering).
Kunnskapsgrunnlag	Kunnskapsgrunnlag blir henta frå databasar og kartgrunnlag.
Analysemetode	Berekningane skal utførast i samsvar med rettleiaren M-1941.
Dokumentasjon	- KU-rapport i samsvar med M-1941 - Utdrag frå KU-rapport i planomtale

5.2.10 Oppsummering av tema etter M-1941

Følgjande tema blir dermed konsekvensutgreidd i samsvar med rettleiar M-1941:

- Vassmiljø
- Støy
- Klimagassutslepp

Følgjande tema i M-1941 blir vurdert i planomtalen:

- Naturmangfald
- Kulturmiljø
- Friluftsliv
- Landskap
- Luftforureining (eigen fagrapport)
- Forureina grunn

5.3 Andre relevante tema som vil inngå i planarbeidet

I tillegg til fagtema i M-1941 er det fleire andre tema som er relevante for planarbeidet, og som vil bli vurderte som ein del av planprosessen. Desse er omtalt kort i det følgjande.

5.3.1 Mobilitet

I samband med planarbeidet som no er sett i gang er det utført ei ny trafikkanalyse, basert på oppdaterte trafikktalet. Sjå omtale av denne i kapittel 4.24.2 og som vedlegg til planinitiativet. Konklusjonane i trafikkanalysen vil bli innarbeidd i planomtalen.

I tillegg skal parkering, tilgang til kollektivtransport, trafikktryggleik og tilhøve for gåande og syklende vurderast i planomtalen.

5.3.2 Byutvikling

Det skal i planomtalen vurderast korleis foreslått arealbruk i planområdet verkar inn på utvikling av Førde sentrum. Sentrale spørsmål som må vurderast vil vere:

- Kva konsekvensar vil tiltaket ha for bustadområde i og rundt sentrum?
- Korleis passar tiltaket inn i ein større samanheng?
- Konsekvensar for nærliggjande næringsaktørar:
 - Korleis kan tiltaket påverke attraktiviteten i området, særleg med omsyn til etablerte aktørar?
 - Korleis handtere etablering av nye næringsaktørar nær tiltaket?
- Korleis kan den ønska transformasjonen i ein større del av området skje?
- Kva vil tidsramma for utbygginga vere, og kva rekkefølge er aktuell?

5.3.3 Barn og unges interesser

Planomtalen skal skildre dagens situasjon for barn og unge, og verknadar av det planlagde tiltaket skal vurderast. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser og Sunnfjord kommune si norm for uteopphaldsareal skal leggjast til grunn for vurderingane.

5.3.4 Bukvalitet og uteopphaldsareal

Faktorar som vil påverke bukvalitet og bumiljø på overordna nivå skal skildrast i planomtalen. Dette omfattar forhold som lokalklima, solforhold, utsikt, fellesfunksjonar og møteplassar. Temaet omfattar også kva krav som blir sett til kvalitet på og tilgang til uteareal - både private uteareal, og offentlege uterom med tilrettelegging for leik og sosiale møteplassar på tvers av aldersgrupper.

Sunnfjord kommune si norm for uteopphaldsareal skal leggst til grunn for vurderingane.

5.3.5 Folkehelse

Det vil i planomtalen bli vurdert korleis det planlagde tiltaket kan skape gode rammer for helse og livskvalitet, i samsvar med krava i folkehelseloven og plan- og bygningslova. Temaet omfattar også eldre sine interesser i form av aldersvenleg by- og stadutvikling, og eit helsefremjande miljø som stimulerer til fysisk aktivitet.

5.3.6 Universell utforming

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

5.3.7 Teknisk infrastruktur

Det vil bli utarbeidd ein overordna rammeplan for vatn, avlaup og overvatn. Rapporten vil som gjere greie for vatn- og avlaupshandtering, flaumvegar og overvasshandtering, og viser prinsipp for plassering av leidningsnett og eventuelt areal til pumpestasjon.

Det vil bli utarbeidd renovasjonsteknisk plan, som gjer greie for planlagt renovasjonsløyising i planområdet.

Eit samandrag av rapportane vil bli innarbeidd i planomtalen.

Planen vil sikre tilkomst og oppstillingsplass for brannbil, og løyising med sløkkevatn.

5.4 Samfunnstryggleik

Det blir utarbeidd ROS-analyse for planområdet, i samsvar med til krav gitt av § 4.3 i plan- og bygningslova. ROS-analysen blir gjennomført i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin rettleiar *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*, og hovudprinsippa i *NS5814:2021 Krav til risikovurderinger*.

I samsvar med til plan- og bygningslova § 4-3 skal analysen vise alle risiko- og sårbarheitsforhold som har innverknad på om arealet er eigna til utbyggingsformål, og eventuelle endringar i forhold som oppstår som følge av planlagt utbygging. Forhold til forventa framtidig klima er ein integrert del av analysen.

5.5 Oppsummering – relevante tema for planarbeidet

Tabell 1 gir ei oversikt over korleis ulike tema blir behandla i planen.

Tema	Kommentar	Konsekvens- utgreiing	Fagrapport	Vurdering av verknader i planomtalen
Naturmangfald	Svarer ut naturmangfaldlova.			x
Vassmiljø		x		
Kulturmiljø				x
Friluftsliv				x
Landskap				x
Støy		x		
Luftforureining			x	
Forureina grunn				x
Klimagassutslepp		x		
Mobilitet	Omhandlar trafikale forhold knytt til biltransport, varelevering, kollektivtilbod sykling og gange.		x	x
Byutvikling				x
Bukvalitet og uteoppholdsareal				x
Folkehelse				x
Barn og unges interesser				x
Universell utforming				x
Teknisk infrastruktur	VAO-rammeplan og renovasjonsteknisk plan blir utarbeidd.		x	
Risiko og sårbarheit			x	

Tabell 1 Tabellen viser ei oversikt tema som blir konsekvensutgreidd, tema det blir utarbeidd fagrapportar for, og tema der verknadane berre blir omtalt i planomtalen.

6 Framdrift og medverknad

6.1 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)
- Kystverket
- Alden Hamneområde v/Flora Hamn
- FFO Sogn og Fjordane Funksjonshemmedes fellesorganisasjon
- Telenor Networks/Telenor servicesenter
- Narturvernforbundet i Sogn og Fjordane
- Forum for natur og friluftsliv FNF Sogn og Fjordane
- Vestland idrettskrets
- Indre Sunnfjord turlag
- Sunnfjord Kajakklubb
- Førde industri og næringssamskipnad (FINS)
- Sunnfjord utvikling AS
- Grunneigarar, naboar og andre interessentar

6.2 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 veker 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 leggjast ut til offentlig ettersyn og sendast på høyring i minimum seks veker.

Planprogram

Områderegeringsplan for Ankerløyken Øyrane, gbnr. 21/649 m.fl.
Oppdragsnr.: 52406751 Dokumentnr.: PLAN-RAP-01 Revisjon: J02

6.3 Framdrift

Det er lagt opp til ei vidare framdrift slik det kjem fram av Figur 6-1.

Vidare framdrift	2025					2026																
Aktivitet	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Juni	Juli
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																						

Figur 6-1. Estimert framdrift.