

Oppdragsgjevar: **Hellenes Yard AS**
Oppdragsnr.: **5196475** Dokumentnr.: **001**

Til: Anders Haugen
Frå: Johannes Henrik Myrmel
Dato 2020-06-22

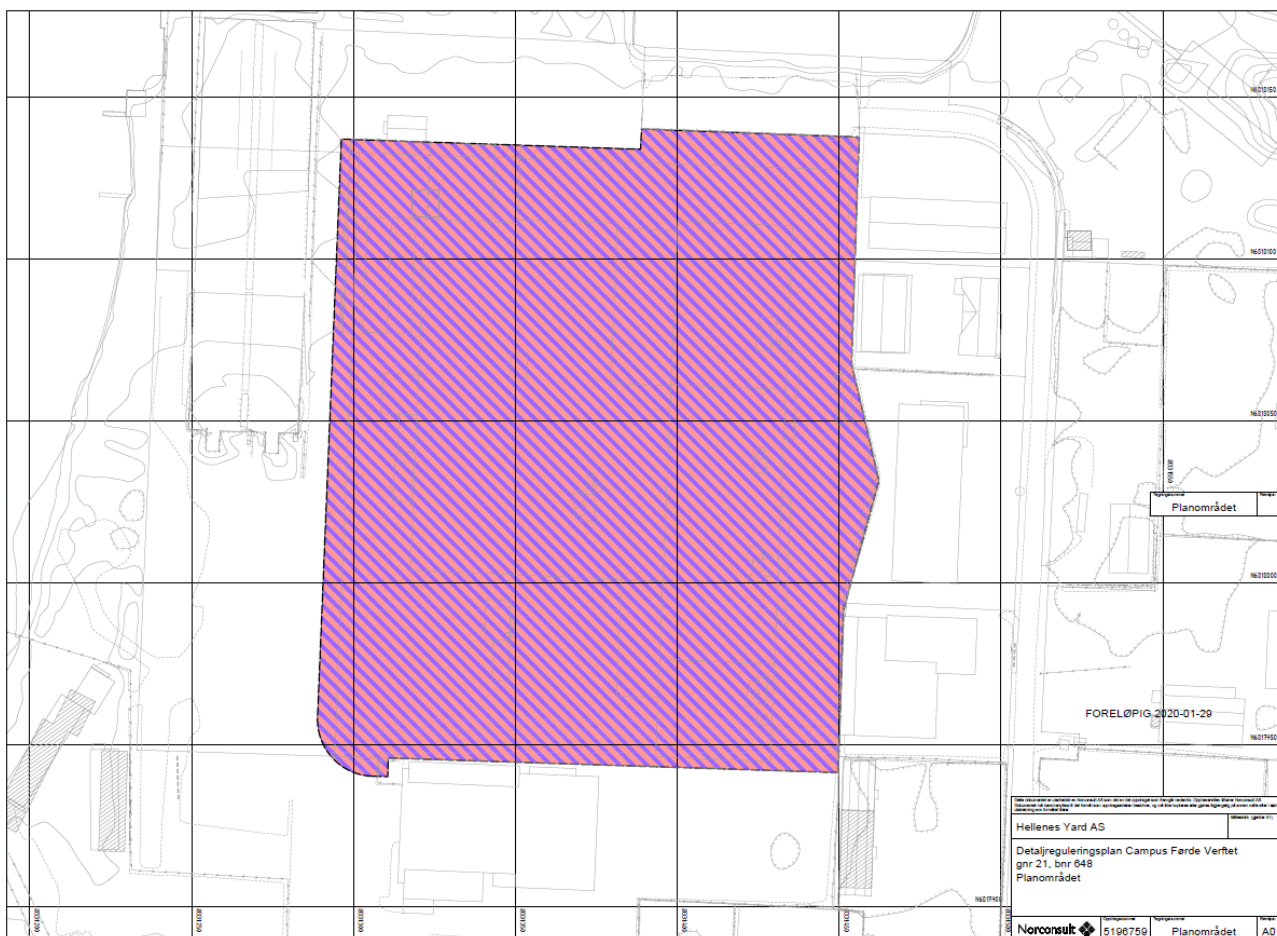
► Detaljreguleringsplan Ytre Øyrane/Skaparhuset gbnr. 21/648

Innleiing

I samsvar med forskrift om konsekvensutgreiingar av juni 2017, § 4 skal forslagsstillar til ein reguleringsplan sjølv vurdere om planen fell innanfor forskrifta sitt saklege verkeområde, omtalt i §§ 6, 7 og 8 i forskrifta. På bakgrunn av opplysningane gjeve av forslagsstillar skal ansvarleg mynde (Sunnfjord kommune) ta stilling til om planarbeidet fell innanfor verkeområdet til forskrifta. Konklusjonen til ansvarleg mynde skal grunngjevast.

Forslagsstillar for dette planarbeidet er Hellenes Yard AS. Vurderinga er gjort på vegne av forslagsstillar og er utarbeidd av Norconsult AS.

Planområdet og tiltaket planen legg til rette for



Figur 1: Kart som syner framlegg til planavgrensing for planområdet.

Formålet med planarbeidet er regulering av gnr. 21, bnr. 648, der arealet vert detaljregulert til formåla tenesteyting/næring i samsvar med arealbruken i vedteken områdereguleringsplan. Arbeidet er ei direkte oppfølging av føringane for områdereguleringsplanen, nedfelt i fastsett planprogram og planomtalen med tilhøyrande konsekvensutgreiing som klargjer at det på Ytre Øyrane skal leggast til rette for utvikling av teknologiklynga på Øyrane.

Eigedomen gnr. 21, bnr. 648 er på om lag 29 daa. Planområdet skal femne om heile eigedommen, samt mindre del av gbnr. 21/305 og 649.

Arealet femnar om eit eldre industriområde der det tidleg på 1970-talet vart etablert verft med tilhøyrande servicefunksjonar. Næringsarealet under tak er på ca. 18.000 m².

Bygningsmassen/areala vert nytta til:

- Næring – industriell produksjon
- Undervisning, forskning og utvikling
- Fritidstilbod med bl.a. Reodorklubben som har fokus på å auke fokus og interesse for realfaga

Det er etablert samarbeid om teknologisatsing i Førde. Fylkestinget har vedteke å godkjenne ein samarbeidsavtale mellom Sogn og Fjordane fylkeskommune og Høgskulen på Vestlandet om etablering og utvikling av Campus Førde verftet, mellom anna som eit ledd i å styrke utviklinga av Fagskulen i Sogn og Fjordane. Prosjektet skal bruke delar av verftsområdet på Ytre Øyrane til å realisere ein utdannings-, forskings-, og innovasjonsstruktur i Førde. Eit mål er å styrke næringslivet sin tilgang på arbeidskraft innan tekniske fag, gjennom ei teknologisatsing i heile utdanningsløpet frå «Reodorklubb», vidare til grunnskule, vidaregåande opplæring, fagskule og høgskule.

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere området til tenesteyting og næring i samsvar med føringane i vedteken områdereguleringsplan, der det vert lagt til rette for samlokalisering av utdanningsinstitusjonar og næringslivsklynger.

Det skal vidare leggast til rette for vidareutvikling av ein møteplass som skal gje ein god arena for nettverksdanning, idéutvikling, knoppskyting og produktutvikling.

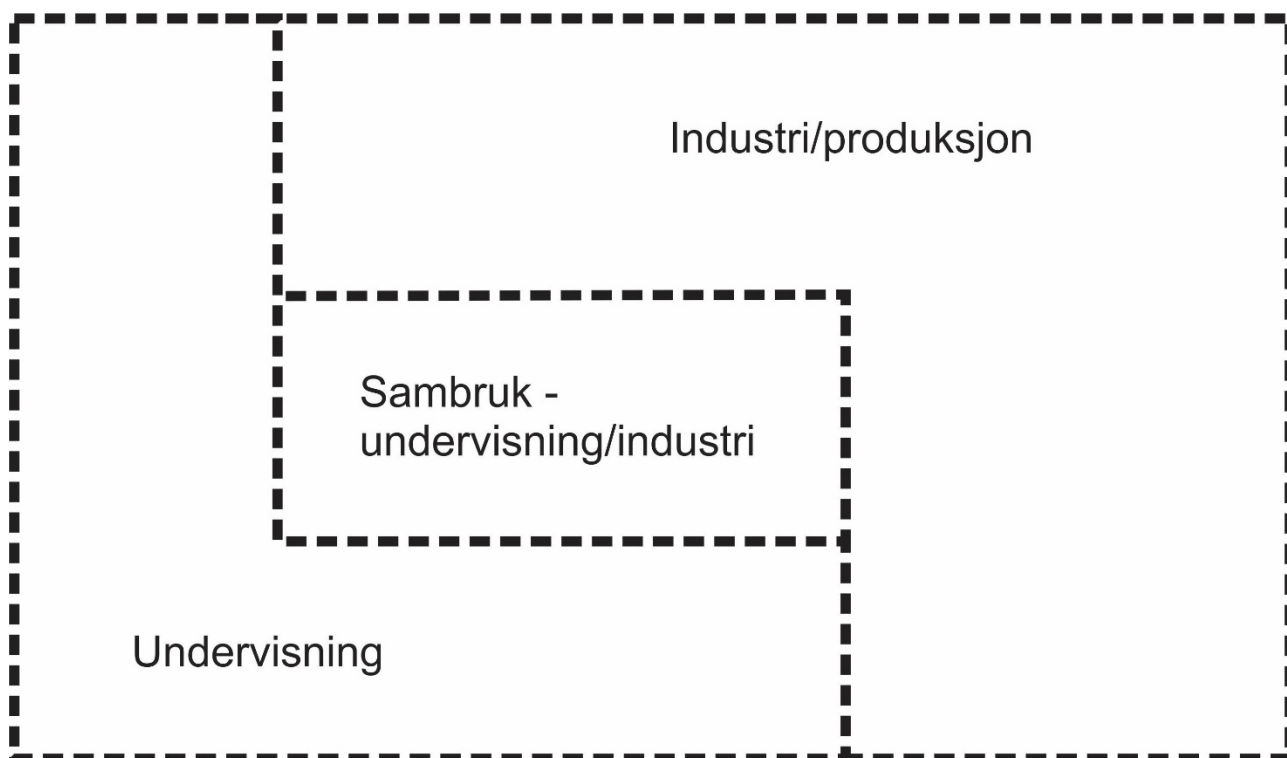
Planen skal legge rammene for framtidig bruk av området, utan at den er så detaljert at den vert avgrensa. Det inneber at det skal utarbeidast ein fleksibel og robust plan som kan tole utvikling over tid. I hovudsak vil arbeidet legge rammene for bruk av eksisterande bygningsmasse som over tid vil verte tilpassa endra behov innanfor arealbruksformåla næring og tenesteyting.

Tiltaka som planen skal legge til rette for, vil vere knytt til:

- «Modernisering» av areal (uendra bruk)
- Bruksendring for å tilpasse areala til leigetakarar
- Fasadeendringar med ev. ombygging for å gjere areal eigna til framtidig bruk/ivareta myndigheitskrav
- Opparbeiding av areala utomhus (grøntområde, samband og parkeringsanlegg)

Illustrasjonen i figur 2 syner ei prinsippsskisse for framtidig bruk (arealbruk) av eksisterande bygningsmasse.

Bruken av eksisterande bygningsmasse vil påverke bruken utomhus. Arki Arkitektur har utarbeidd eit førebels utviklingskonsept og teikningar for området. Planarbeidet skal baserast på utviklingskonsept/skisseprosjektet som gjennom prosessen vil verte vidareutvikla.



Figur 2: Prinsippkisse av noverande og framtidig bruk av eksisterande bygningsmasse.

Tilhøve til planer

Ytre Øyrane er i kommuneplanen definert som eit utviklingsområde. Området er i kommuneplanen avsett til arealformålet noverande næringsverksemd (BN). Gjennom føresegnene er det krav om områdereguleringsplan. Det er utarbeidd og vedteke områdereguleringsplan for Ytre Øyrane. Planen vart vedteken av Førde kommune den 23. november 2018 i sak BY-065/18 (planid.: 1432 20130001). I planen er området sett av til næring/tenesteyting, merka BKB2.

Planframlegg og verkeområde til forskrifta om KU

Forskrifta om konsekvensutgreiingar skil mellom planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast (§ 6), og planar og tiltak som skal vurderast nærmare (§ 8). Tiltak etter § 6 skal alltid utgreiast. Det er i tillegg krav om planprogram. Tiltak etter § 8 skal konsekvensutgreiast dersom planen eller tiltak som planen legg til rette for kjem i konflikt med eit eller fleire av kriteria i § 10 i forskrifta. Det er ikkje krav om planprogram for planar som fell innanfor verkeområdet til § 10 i forskrifta om konsekvensutgreiingar.

Det skal utarbeidast ein detaljreguleringsplan. Planområdet er på vel 30 daa. Det er lokalisert innanfor eit utbygd område som er i endring frå industri til tenesteyting/næring. Planen femnar ikkje om nytt område til utbyggingsformål. Planen skal vere tiltaksretta. Den legg ikkje til rette for tiltak i vedlegg I. Planarbeidet fell difor ikkje innanfor verkeområdet til § 6 i forskrifta.

Detaljreguleringsplanen legg til rette for næringsbygg som vert omfatta av vedlegg II, punkt 11, bokstav j i forskrifta (næringsbygg, bygg for offentleg og privat tenesteyting samt bruk til allmenntytige formål). Planen skal legg til rette for bruk av eksisterande bygningsmasse og tilbygg/ombygging til næring/tenesteyting. Den skal klargjere føresetnadene for bruk av eksisterande bygningsmasse til formål som vedteken

områderegeringsplan opnar for, dvs. produksjon (næring), samt forskning, undervisning og fritidsaktivitetar knytt til dei tekniske faga (tenesteyting). For å vurdere om planarbeidet fell innanfor verkeområdet til forskrifta skal den vurderast etter dei særskilde kriteria som følgjer av § 10 i forskrifta om konsekvensutgreiingar. Planarbeidet vert vidare vurdert i høve kriteria i § 10 i forskrifta.

Vurdering i høve kriteria i § 10 i forskrifta om konsekvensutgreiingar

I vurderinga av om planen kan få vesentlege verknader, skal det takast omsyn til eigenskapar ved planen eller tiltaket, lokalisering samt påverknad på omgjevnadene. I tillegg skal det sjåast på eigenskapane ved verknadene.

I den påfølgjande vurderinga av planarbeidet sitt tilhøve til kriteria, er det gjennomgåande nytta «planområdet». Det betyr planområdet med ei tilhøyrande buffersone som i praksis vil vere influensområde.

Eigenskapar ved planen og tiltaket som planen opnar for

Planområdet og byggetomta er på vel 30 daa . Det er utarbeidd plan som tryggjer etablering av framtidig offentleg veg til tomta frå sør. I tillegg er det regulert tilkomst til området i nord. Langs den framtidig offentlege vegen i sør er det regulert sykkelveg og fortau fram til tomta. Innanfor dei regulerte samferdsleanlegga i reguleringsplan for Ytre Øyrane kan det etablerast linje for buss med tilhøyrande haldeplass.

Eksisterande bygningsmasse på gnr. 21, bnr. 648 femnar om bygg med grunnflate under tak på om lag 18.000 m², med byggehøgde (gesimshøgde) som i hovudsak varierer frå 15 til vel 30 meter. Bygningsmassen er bygd ut i perioden frå 1970 og fram til tidleg på 2000-talet. Området er ein del av det tidlegare verftsområdet til Ankerløkken.

Planarbeidet skal legge rammene for bruk av eksisterande bygningsmasse til tenesteyting og næring.

Planarbeidet legg verken beslag på nye naturressursar eller føreset omdisponering av landbruksareal.

Det vert ikkje etablert funksjonar innanfor området som skapar utfordringar i høve avfall, forureining eller risiko for alvorlege ulykker og eller katastrofar. Forureining er registrert og handsama i form av at det er rydd opp iht. tiltaksplan.

Påverknad på omgjevnadene

Underpunkta for vurdering av påverknad gjev i liten grad presise kriterium, og det er dermed trong for bruk av skjønn. I vurderinga reknar vi med at terskelen for å rekne slike følgjer som er nemnt i forskrifta som «vesentleg» er forholdsvis høge, og at reguleringsplanar med «normal» konflikt- og kompleksitetsnivå ikkje fell inn under det saklege verkeområdet for utgreiings- og handsamingsreglane i forskrifta om konsekvensutgreiingar.

Vurderinga er basert på informasjon som er henta frå nasjonale databasar med stadfesta informasjon samt informasjon i områderegeringsplan for Ytre Øyrane med tilhøyrande konsekvensutgreiing.

Områderegeringsplanen vart vedteken i november 2018. Konsekvensutgreiinga vart utarbeidd som ein del av vedtaksgrunnlaget til områderegeringsplanen. Det har ikkje kome fram informasjon gjennom vurderinga som har gjort det naudsynt å drøfte særskilte problemstillingar med regionale- og statlege styresmakter.

Fleire av underpunkta kan vere relevante.

I § 10 står det at det skal gjerast ei vurdering av om planen/tiltak kan føre til eller komme i konflikt med (forskrifta sin ordlyd er rykka inn og angitt med kursiv skrift).

pkt. a)

verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven

Øyrane er ein del av eit større oppfylt og utfylt område som frå 1970-talet har vore verftsområde/industriområde. Førdefjorden er definert som Nasjonal Laksefjorden. Jølstra er laks- og sjøauførande. Det er ikkje registrert førekomst av utvalde eller trua naturtypar, verdfulle naturtypar, trua artar eller prioriterte artar innanfor planområdet i tilgjengelege nasjonale databasar med stadfesta informasjon. Innanfor/ved områderegeringsplanen Ytre Øyrane er det registrert kvalitetar. Omsynet til desse kvalitetane vart avklart gjennom arbeidet med områderegeringsplan for Ytre Øyrane. Mellom planområdet og høvesvis Jølstra og Førdefjorden er det veganlegg og delvis utbygd næringsareal.

pkt. b)

truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv

Ytre Øyrane er delvis oppfylt og utfylte område. Det er ikkje registrert førekomst av utvalde eller trua naturtypar, verdfulle naturtypar, trua artar eller prioriterte artar i og ved planområdet i tilgjengelege nasjonale databasar med stadfesta informasjon. Registrerte kvalitetar er lokalisert sør for planområdet. Omsynet til desse kvalitetane vart avklart gjennom arbeidet med områderegeringsplan for Ytre Øyrane. Ein må rekne med at «verdfulle» landskap mv. vil ha kvalitetar og eigenskapar ut over vanleg norske landskap og natur, sjølv om den som regel ålment er verdfull. Omsynet til kulturminne er føresett ivareteke i samsvar med dei ordinære handsamingsrutinane for slike saker i plan- og bygningslova samt kulturminnelova.

pkt. c)

statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.

I nord ligg delar av området innanfor 100-metersbeltet til sjø. Jølstra er ikkje verna vassdrag. Mellom vassdrag og sjø er det etablert samferdsleanlegg og utbyggingsområde/næringsområde for produksjon av asfalt. Området er i det vesentlege bygd ut. I vedteken områderegeringsplan er arealet sett av til utbyggingsformål. Gjennom omtala av området i kommuneplanen, er området peikt ut som eit «hovudutviklingsområde» for vidare utvikling av næringsareal ved sentrum. Planarbeidet er i samsvar med både rikspolitiske retningslinjer for areal og transport og statlege planretningslinjer om arealbruk.

pkt. e)

økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet

Det er verken i nasjonale databasar eller konsekvensutgreiinga for Ytre øyrane avdekt område der fastsette miljøkvalitetssandardar er overskride. Tiltaksplan i høve ureining er utarbeidd. Eigar har med utgangspunkt i tiltaksplan rydda opp i forureiningsutfordringane i området.

pkt. h)

risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom

Området er lokalisert under marin grense. Det ligg ikkje føre planer om oppføring av vesentleg ny bygningsmasse. På Ytre Øyrane er det gjennomført fleire grunnundersøkingar kring området. Føreliggande informasjon indikerer ikkje at ein står over for utfordringar som gjer området ueigna til utbygging. Området er utsett for flaum. Omsynet til grunn og overfløyming er føresett følgt opp og ivareteke gjennom den vidare planlegging og detaljprosjektering av tiltak.

Dei andre punkta i § 10 i forskrifta gjeld kriterium som ikkje er vurderte til å vere relevante for planområdet.

Konklusjon

Området er på same måte som det resterande arealet på Ytre Øyrane utsett for flaumfare. Utbygging føreset geoteknisk prosjektering. Tilhøva vil verte følgt opp gjennom det ordinære planarbeidet.

Vår samla vurdering vert ut frå ovannemnde, at planområdet er eit område der dei særskilde utgreiings- og handsamingsreglane for konsekvensutgreiingar ikkje gjer seg gjeldande.

Det utelukka ikkje at Sunnfjord kommune eller andre mynde kan stille bestemte krav til forslagsstillar om utgreiing osv. for å få saka tilstrekkeleg opplyst før den vert lagt fram til handsaming.

J02	2020-06-22	Justert etter oppstartmøte med kommunen, der grenda for planområdet vart justert for å trygge regulering av samferdsleanlegg mot tilgrensande eigedommar.	JoHM	AnMGj	JoHM
J01	2019-12-03	For bruk.	JoHM	AnMGj	JoHM
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrar Norconsult AS. 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.

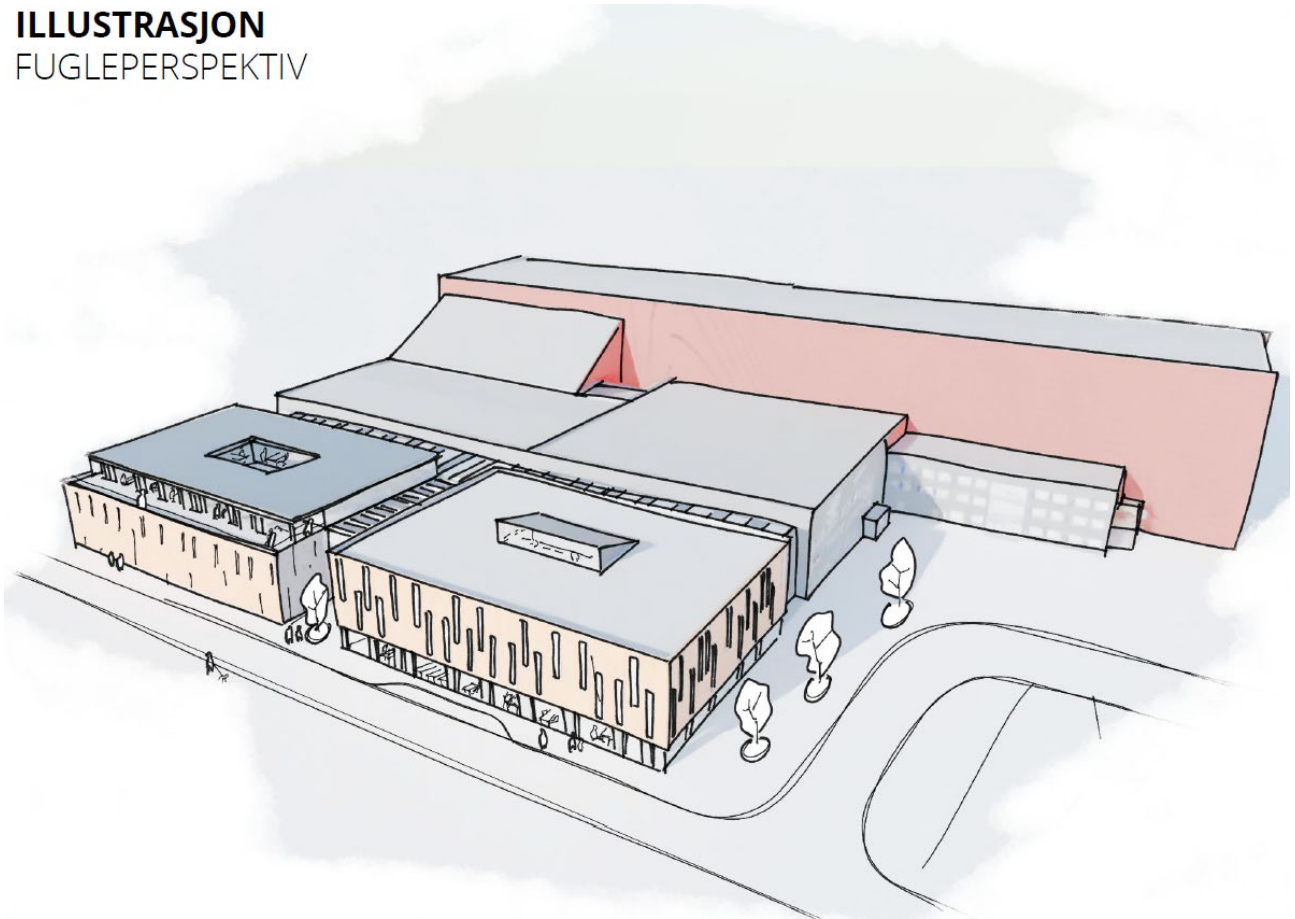
Notat

Oppdragsgjevar: **Hellenes Yard AS**

Oppdragsnr.: **5196475** Dokumentnr.: **001**

Vedlegg: **Konseptskisser frå førebels utviklingskonsept utarbeidd av Arki arkitektur as**

ILLUSTRASJON FUGLEPERSPEKTIV



Notat

Oppdragsgjever: **Hellenes Yard AS**

Oppdragsnr.: **5196475** Dokumentnr.: **001**

ILLUSTRASJON MELLEMRUMMET

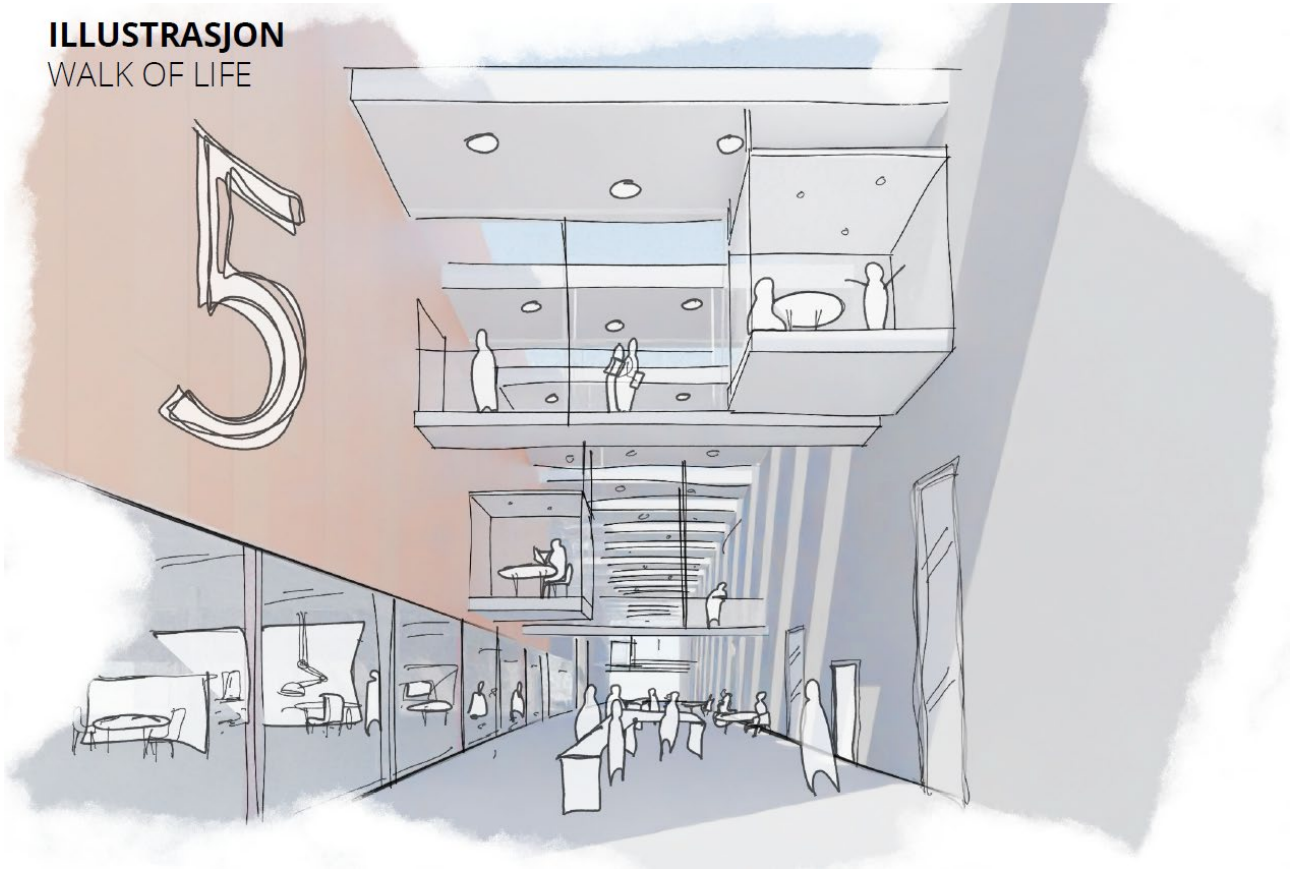


Notat

Oppdragsgjevar: **Hellenes Yard AS**

Oppdragsnr.: **5196475** Dokumentnr.: **001**

ILLUSTRASJON WALK OF LIFE



Notat

Oppdragsgjevar: **Hellenes Yard AS**

Oppdragsnr.: **5196475** Dokumentnr.: **001**

ILLUSTRASJON

FRA BAKKEN

