

Oppdragsgjevar: **Førde Handelspark AS**
Oppdragsnr.: **5196774** Dokumentnr.: **003**

Til: Dagfinn Storevik, Else Andersen
Frå: Johannes Henrik Myrmel
Dato 2021-09-20

► Detaljreguleringsplan Indre Øyrane, gbnr. 21/576

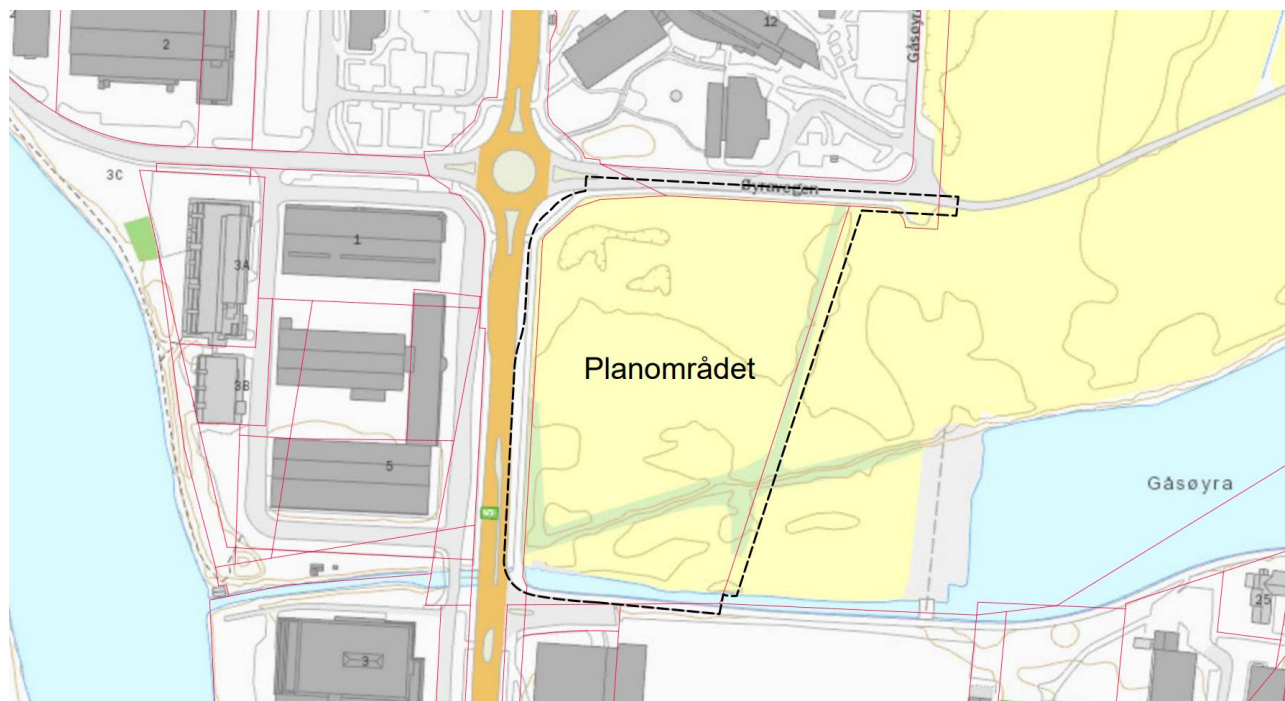
Innleiing

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 gitt av forslagsstillar skal ansvarleg mynde (Sunnfjord kommune) ta stilling til om planarbeidet fell innanfor verkeområdet til forskrifta. Konklusjonen til ansvarleg mynde skal grunnleggjast.

Forslagsstillar for dette planarbeidet er Førde Handelspark AS. Vurderinga er utarbeidd av Norconsult AS for forslagsstillar.

Planområdet og tiltak planen skal legge til rette for

Formålet med planarbeidet er regulering av del av gnr. 21, bnr. 576 m.fl. der areala sett av til bygg og anlegg vert regulert til kjøpesenter og kombinert – bustad/forretning/kontor. Planområdet er på ca. 25 daa og er lokalisert på Indre Øyrane i Førde sentrum. Det grensar i sør mot Løken, i vest til rv.5 og i aust til landbruksareal der vedteken områdereguleringsplan regulerer areala til bustad og grøntområde. I nord er det regulert ny gate som knyt rv.5 saman med Langebruvegen, dvs. tiltak 12 i Førdepakken.



Figur 1: Kart som viser førebels framlegg til avgrensing av planområdet med svart stipla linje.

Innanfor området skal det leggest til rette for etablering av forretningsareal/kontor med bebygd areal på ca. 10.000 m², samtidig som det vert lagt til rette for ca. 100 bustader.

I trafikkanalysen som var grunnlaget for områdereguleringsplanen for Indre Øyrane var det lagt til grunn 9.000 m² med næring og 128 bustader. Omfanget i planen er avgrensa til omfanget i trafikkanalysen.

Tilhøve til planar

Arealet er regulert i reguleringsplan for Indre Øyrane og femnar om områda BKB5, BKB6 og BKJ samt tilgrensande samferdsleanlegg. Samferdsleanlegga femnar om køyreveg, fortau, torg, gangveg/gangareal og anna vegggrunn. Samferdsleanlegga er sett av som framtidig offentleg anlegg.

Planarbeidet er føresett tilpassa kommunale føringar med fråvika handsama av kommunestyret i sak 11/21 den 18. februar 2021, samt samordna med anna overordna plan- og utgreiingsarbeid som pågår i sentrum.

Planframlegget 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 planer som fell innanfor verkeområdet til § 10 i forskrifta om konsekvensutgreiingar.

I punkt 24 i vedlegg I går det fram at reguleringsplan som legg til rette for utviding av næringsbygg og bygg for offentleg og/eller privat tenesteyting, samt allmenntilgjengelege formål med bruksareal på meir enn 15.000 m², vert fanga opp av verkeområdet. Samla bruksareal med bustad og parkering vil verte på over 15.000 m². Parkering inngår ikkje i oppramsinga. Dette vert stadfesta av rettleiaren til føresegnene om konsekvensutgreiingar frå november 2006, der det i kap. 7.2, går fram at parkeringshus og garasje ikkje skal reknast med i bruksarealet. Planframlegget skal legge til rette for eit bebygd areal til næring utan parkering på mellom 9.000 og 12.000 m². Bruksareal utan sokalla tenkt plan vert på inntil 9.000 m². Planarbeidet fell difor ikkje innanfor verkeområde til § 6 i forskrifta.

Detaljreguleringsplanen legg til rette for oppføring av næringsbygg/kjøpesenter. Det er tiltak som fell innanfor vedlegg II, punkt 10, bokstav b og punkt 11, bokstav j i forskrifta. For å vurdere om planarbeidet kan få vesentlege verknader, skal den vurderast etter dei særskilde kriteria 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 omgjevningane. 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 influensområdet.

Eigenskapar ved planen og tiltaket som planen opnar for

Planområdet er ein del av eit hovudutviklingsområde på Indre Øyrane der det i områdereguleringsplanen er opna for oppføring av bustader, forretning og kontor. Planen skal legge til rette for utbygging av golvareal

Oppdragsgjevar: **Førde Handelspark AS**
Oppdragsnr.: **5196774** Dokumentnr.: **003**

(bebygd areal) på inntil 9.000 m² nytt forretningsareal og ca. 100 bustader, samt parkering og tilhøyrande uteopphaldsareal. I vedteken plan er det i tillegg sett av areal til gangveg/gangareal og torg.

Planarbeidet er i samsvar med arealbruken og områderegeringsplan der det er avklart at landbruksarealet/dyrkamarka skal omdisponerast til utbyggingssområde og samferdsleanlegg.

Det ligg ikkje føre planar om etablering av funksjonar innanfor området som skapar utfordringar i høve avfall, forureining eller risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar.

Påverknad på omgjevnadene

Underpunkta for vurdering av påverknad gjev i liten grad presise kriterium. Det er dermed trong for bruk av skjønn. I vurderinga reknar vi med at terskelen for å rekne følgjer som er nemnt i forskrifta som «vesentlege» er forholdsvis høg, og at reguleringsplanar med «normalt» 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 og konsekvensutgreiinga som følgde områderegeringsplanen for Indre Øyrane. 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 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

Området vert nytta til grasproduksjon. Verken området eller tilgrensande område er verna. Det ligg ikkje føre informasjon om at det er registrert utvalde naturtypar eller prioriterte artar i eller ved området. Planområdet er ikkje ein del av verna vassdrag. Løken er knytt til den Nasjonale laksefjorden Førdefjorden. Jølstra er ikkje nasjonalt laksevassdrag.

I nasjonale databasar er det ikkje gjort registreringar av kulturminne.

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 særleg viktige for friluftsliv

Planområdet femnar om delar av naturtypen Løken (id. BN00026148). Naturtypen er registrert som brakkvassdelta med verdi svært viktig. Løken er den einaste større brakkvassmeanderen som er att i midtre og ytre strøk av fylket. Her veks m.a. dei raudlista pusleplantar dvergsvaks (*Ereocharis parvula*, VU) og firling (*Crassula aquatica*, VU). Dette er små planter som er avhengige av rett vassutskifting/-overfløyning og fint slam. Vidare er dette eit viktig hekke-, raste- og overvintringsområde for våtmarksfugl, ender og vadarar. Mellom anna er det registrert vipe (*Vanellus vanellus*, EN), storspove (*Numenius arquata*, VU) og hettemåsar (*Chroicocephalus ridibundus*, VU).

Oppdragsgjevar: **Førde Handelspark AS**
Oppdragsnr.: **5196774** Dokumentnr.: **003**

Den delen av planområdet som er lokalisert innanfor naturtypen er i vedteken områdereguleringsplan sett av til torg og naturområde i sjø og vassdrag. Det er utarbeidd forvaltningsplan for Løken. Generelt tilrår den tiltak for betring av vassgjennomstrauminga. Konkrete tiltak er ikkje foreslått i den delen som fell innfor planområdet.

I vedteken områdereguleringsplan er arealet innanfor naturtypen sett av til offentlig torg/gangareal. Etablering av torg/park/gatetun (offentleg rom) er styrt via rekkefølgjeføresegnene i områdereguleringsplanen. Planarbeidet vil difor ikkje reise nye vesentlege utfordringar knytt til dette arealet som er lokalisert innanfor arealet som i områdereguleringsplanen er regulert/sett av til torget. Konsekvensane for naturtypen er ei direkte følgje av dei prioriteringane som kommunen gjorde gjennom arbeidet med områdereguleringsplan for Indre Øyrane.

Det er ikkje registrert kulturminne innanfor området.

Omsynet til nærmiljø og friluftsliv er særskilt vurdert i konsekvensutgreiinga som følgde reguleringsplanen for Indre Øyrane. Samla er områdereguleringsplanen som planområdet er lokalisert innanfor vurdert å få positive verknader for nærmiljø og friluftsliv.

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 omtalen til kommuneplan, er planområdet peikt ut som eit «hovudutviklingsområde» for vidare utvikling av bu- og sentrumsfunksjonar med tenesteyting, forretning, kontor og bustad. Området er lokalisert innanfor den sokalla sentrums pluss sona i revidert kommuneplan, vedteken hausten 2019. Formåla planen legg til rette for er i samsvar med arealbruksformåla i områdereguleringsplan for Indre Øyrane. Arealbruksformåla er vurdert til å bygge opp om mål i rikspolitiske retningslinjer for areal, transport og statlege planretningslinjer om arealbruk.

Fylkeskommunen vedtok hausten 2019 justert regional planføresegn etter § 8-5 i plan- og bygningslova om handel. Føresegna definerer Førde som senter i BAS-region. Innanfor det definerte senterområdet legg ikkje føresegna avgrensingar i etablering av handel/kjøpesenter. Vi legg til grunn at med sentrumsområdet i handsføresegna så er det meint både sentrum og sentrum pluss slik areala er definert og avgrensa i kommuneplanen til Førde kommune (no Sunnfjord kommune).

I tillegg må det trekkast fram at vedteken områdereguleringsplan opnar for at det vert lagt til rette for handel/kjøpesenter innanfor byggetomtene som skal regulerast. Ved planen følgde det eiga vurdering¹ der det vart tilrådd at det kunne etablerast handel/kjøpesenter innanfor byggetomta.

Kommunen har gjennom handsaming av planspørsmålet i 2021 ikkje gitt signal planen har eit omfang som gjer at planen vil vere i strid med statlege planføresegner, statlege planføresegner eller regionale planføresegner samt rikspolitiske retningslinjer.

pkt. f)

konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning

Planen vil ikkje legge til rett for nye tiltak som vil kunne få vesentlege konsekvensar for helse.

¹ Multiconsult, 2018. Vurdering av lokalisering av kjøpesenter i Indre Øyrane (Dokumentkode: 616602-PLAN-NOT- 0020).

pkt. g)

vesentlig forurensning eller klimagassutslipp

Det er ikkje registrert ureina massar i grunnen. Arealet er dyrka mark som vert nytta i grasproduksjon.

pkt. h)

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

Området er lokalisert under marin grense. Det ligg føre grunngranskingar. Tiltak føreset geoteknisk prosjektering. Omsynet til stabilitet vert ivareteke gjennom den ordinære detaljprosjekteringa av tiltak. I tillegg ligg området lågt og delar av det er utsett for flaum/stormflo.

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

Konklusjon

Det ligg ikkje føre informasjon som indikerer at planarbeidet får vesentlege verknader.

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	2021-09-20	For bruk.	JoHM	AnMGj	JoHM
A01	2021-09-19	Til intern bruk – disposisjon og innhald i dei ulike kapittel.	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.