

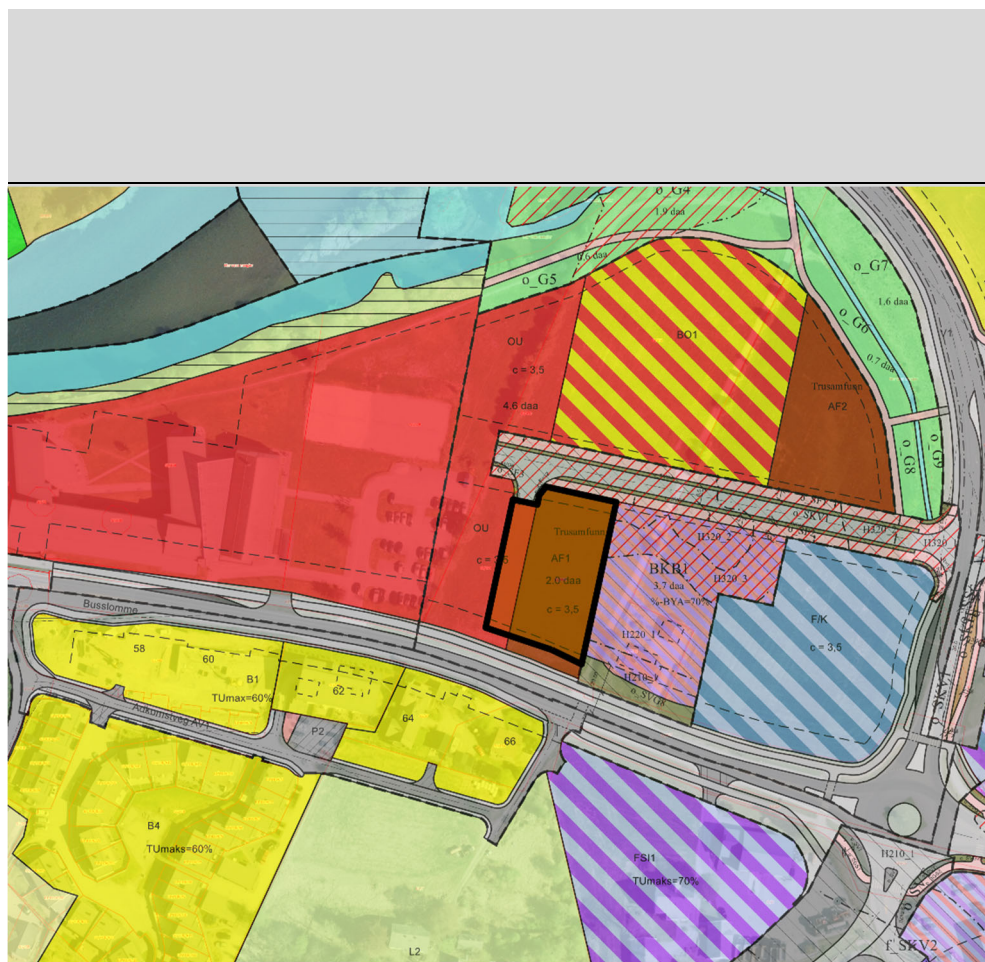
# Detaljreguleringsplan for Hafstad bydel gbnr. 61/485

**Tiltakshavar:** Kjeilen Hus AS  
**Planrådgjevar:** Nordplan AS  
**Prosjekt nr.** 19295

**Kommune:** Sunnfjord kommune  
**Plantype:** Detaljreguleringsplan  
**Plan-ID:** 464720200009


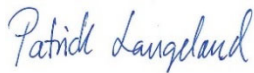
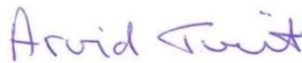
**Dato:** 18.02.2020

Planprogram



<b>Innhald:</b>	<b>side</b>
<b>1 Innleiing</b>	<b>4</b>
1.1 Bakgrunn for saka	4
1.2 Føremål med prosjektet og planprogram	4
Prosjektet	4
Planprogram	4
1.3 Lokalisering av planområdet	4
<b>2 Planprosess og medverknad</b>	<b>6</b>
2.1 Lovgrunnlag og krav til prosess	6
Lovheimel	6
Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing	6
Krav til prosess	7
2.2 Organisering av planprosess	7
Samarbeid	7
Medverknad og informasjon	7
Framdriftsplan	7
<b>3 Overordna planar og føringar</b>	<b>8</b>
3.1 Overordna planar og føringar	8
3.2 Planprogram og konsekvensutgreiing	9
3.3 Andre utførte registreringar	10
<b>4 Eksisterande situasjon</b>	<b>10</b>
4.1 Bruk av området	10
Tekniske anlegg	10
Tilkomst/trafikk	10
<b>5 Framtidig bruk</b>	<b>10</b>
Reguleringsføremål	10
Infrastruktur	10
<b>6 Metode og omfang</b>	<b>10</b>
6.1 ROS-analyse	11
6.2 Utgreiingsbehov – oppsummert	11
<b>7 Konklusjon</b>	<b>12</b>

*Framsida: Eksisterande reguleringsplanar i og kring aktuelt planområde. (svart markering)*

		Prosjekt nr.: <b>19295</b>		Dato: <b>18.02.2020</b>	
Status / Rev:	Rev. gjeld:	Dato:	Sign:	KS:	
0	Utkast	12.02.2020	PL	AT	
0	Til 1. handsaming				
1	Revisjon – i samsvar med innspel i 1. høyringsfasen				
2	Revisjon – etter innspel frå VK, supplerande info og illustrasjonar				
Kontaktinformasjon: Nordplan AS Pb 224 6771 Nordfjordeid Tlf: 57 88 55 00 <a href="http://www.nordplan.no/">http://www.nordplan.no/</a>			Kundeinformasjon: Kjeilen Hus AS v/Raymond Kjeilen Indre Hornnesvika 11 6809 Førde Tlf: 57 62 31 00 <a href="https://vhsunnfjord.no/">https://vhsunnfjord.no/</a>		
Prosjektleder: Arvid Tveit					
Utarbeidd av: Patrick Langeland			Sign: 		
Kontrollert av: Arvid Tveit			Sign: 		

## 1 Innleiing

Framlegget til planprogrammet er utarbeida av Nordplan AS på vegne av tiltakshavar Kjeilen Hus AS. Ansvarleg styresmakt for handsaming og godkjenning av planprogrammet er Sunnfjord kommune.

Eventuell synspunkt, merknadar og innspel til planarbeidet skal sendast til:

E-post: [pl@nordplan.no](mailto:pl@nordplan.no) eller Post: Nordplan AS v/Patrick Langeland  
Postboks 685, 6804 Førde

Eventuelle spørsmål kan rettast til Patrick Langeland på mobil nr.: 917 06 943

### 1.1 Bakgrunn for saka

Føremålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for eit område med arealformål bustad og forsamlingslokale. Område er i dag regulert til forsamlingslokale – trusamfunn.

*Sjå kap. 3 for meir informasjon om overordna planar og føringar for området.*

### 1.2 Føremål med prosjektet og planprogram

Den aktuelle eigendommen er i gjeldene overordna plan, Førde kommune sinn arealdel, avsett til offentlig eller privat tenesteyting og er i reguleringsplan for Hafstad bydel regulert som forsamlingslokale – trussamfunn.

#### Prosjektet

Målet med prosjektet er å leggje til rette for å utvikle planområdet vidare, på ein slik måte at ein fremjar grunneigarane og kommunen sine intensjonar. I dette ligg at ein vil tilby attraktive bumiljø og samstundes ta vare på dei kvalitetane og funksjonane som er mest nytta i området i dag.

#### Planprogram

Aktuell plan fell inn under nr.25 i vedlegg I, *Nye bustad- og fritidsbustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan*. Gjeldene detaljreguleringsplan etter plan- og bygningslova skal dermed ha planprogram og konsekvensutgreiing, der formålet er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under utarbeiding av planen og når det blir tatt stilling til om og på kva vilkår planen skal gjennomførast.

Føremålet med planprogrammet er å:

- avgrense planoppgåva
- klargjere konsekvensar og problemstillingar
- avklare utgreiingsbehov i forhold til miljø og samfunn
- fastsetje rammer og føringar for planarbeidet
- gje høve til tidleg medverknad
- sikre ei politisk forankring

### 1.3 Lokalisering av planområdet

#### Lokalisering

Planområde ligg i Sunnfjord kommune, nærmare bestemt i nærleiken av Førde sentrum, Hafstad bydel og i samband med gbnr. 61/485. Sjå oversiktskart under:



Oversiktskart, Førde sentrum – Lokalisering vist med raud pil på utsnitt henta frå <http://www.fylkesatlas.no/>.



Annonisert plangrense.

Planområdet omfattar gbnr. 61/485 og delar av gbnr. 61/470 er inkludert i annonsert plangrense, i samvar med aktuell tilkomstveg. Planområdet i nord og aust er avgrensa av eigendomsgrrensa til gbnr. 61/485, medan avgrensinga i vest er definert med utgangspunkt i regulert tilkomstveg i nord-vest og i sør definert av forslag til utforming av gang- og sykkelveg frå Førdepakken.

## 2 Planprosess og medverknad

### 2.1 Lovgrunnlag og krav til prosess

#### Lovheimel

Utarbeiding av reguleringsplan skjer med heimel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningslova) kapittel 12, § 12-8 *Oppstart av reguleringsplanarbeid*, der forslagsstillar skal varsle om oppstart i minst ei avis som er alminneleg lest på staden og gjennom elektroniske plattformar. I tillegg skal registrerte grunneigarar, festarar samt andre rettigheits havarar, offentlege myndigheiter og naboar kring planområde på ein hensiktsmessig måte informerast om at planarbeidet skal starte. Varsel om oppstart vert kunngjort i:

Avis: Firda

Elektronisk plattform: [www.sunnfjord.kommune.no](http://www.sunnfjord.kommune.no) og [www.nordplan.no/kunngjeringar](http://www.nordplan.no/kunngjeringar)

Varselbrev:

- Registrerte naboar og heimelshavarar vert tilsendt varselbrev i posten
- Offentleg myndigheiter og interesseorganisasjonar ol. tilsendt varselbrev per e-post

#### Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing

Kva planar og tiltak som er omfatta av forskrifta om konsekvensutgreiingar går fram av Kap.2, §§ 6, 7 og 8. For denne planen blir forskrifta gjeldande i samsvar med § 6:

§ 6. *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding*

*b) Reguleringsplanar etter plan- og bygningslova for tiltak i vedlegg I. Unntatt frå dette er reguleringsplanar der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreia i ein tidlegare plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidlegare planen*

**VEDLEGG I.** *Planer etter plan- og bygningslova og tiltak etter anna lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutgreiing:*

- **25.** *Nye bustad- og fritidsbustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan.*

I samband med at området er regulert som trussamfunn, vurderer ein dermed at ein utløyser krav om KU-vurdering og planprogram, i tråd med at ein no ynskjer å regulere område til forsamlingslokale og bustadar, og nr. 25 i vedlegg 1, som ein kan sjå i utdraget frå forskrift om konsekvensutgreiing ovanfor.

#### Konklusjon

Aktuell plan fell dermed inn under nr.25 i vedlegg I, *Nye bustad- og fritidsbustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan*. Gjeldene detaljreguleringsplan etter plan- og bygningslova skal dermed ha planprogram og konsekvensutgreiing, der formålet er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under utarbeiding av planen og når det blir tatt stilling til om og på kva vilkår planen skal gjennomførast.

Vurderinga er gjort på grunnlag av vår informasjon og den kunnskapen som offentlege interesseorganisasjonar har gjort tilgjengeleg som kjeldemateriale. Ut i frå denne gjennomgangen ser ein at det i samsvar med forskrifta er krav om planprogram og KU.

Forslag til planprogram og aktuelle tema for konsekvensutgreiing vil bli vurdert i samarbeid med aktuell planmyndigheit, som i dette tilfelle er planavdelinga i Sunnfjord kommune, og sendt ut i samband med varsel om oppstart.



### Krav til prosess

Ein har gjennom dialog med Sunnfjord kommune kome fram til at det kan utarbeidast ein detaljreguleringsplan for planområde med vilkår om utarbeiding av planprogram og konsekvensutgreiing.

Det er vurdert at det skal utførast ei generell konsekvensutgreiing om kva konsekvensar det nye bustadformålet kan medføre for miljø og samfunn, i tråd med at område ikkje er regulert som bustadområde i tidlegare planar.

## 2.2 Organisering av planprosess

### Samarbeid

Detaljreguleringsplanen vil bli utarbeidd i samarbeid med tiltakshavar, planrådgjevar og planavdelinga i Sunnfjord kommune og handsama politisk i Sunnfjord kommune.

Det vart den 28. januar 2020 gjennomført eit oppstartsmøte med planavdelinga i Sunnfjord, representert av Annikken Heggedal, der ein blei samd om å varsle om oppstart med framlegg til planprogram. Vurderinga av planen i høve KU-forskrifta blei også oversendt til kommunen, som var samd i konklusjon om krav til planprogram og konsekvensutgreiing.

Det er også lagt opp til eit undervegs møte med kommunen før detaljreguleringsplanen blir sendt til politisk handsaming i Sunnfjord kommune. Samarbeid med andre offentlege instansar vil i hovudsak skje i form av innspel i samband med høyringar og oppstartvarsel, eller i møte ved behov.

### Medverknad og informasjon

Varsel om oppstart vert kunngjort i lokalavisa Firda, [www.sunnfjord.kommune.no](http://www.sunnfjord.kommune.no) og [www.nordplan.no/kunngjerigar](http://www.nordplan.no/kunngjerigar). Varslingsbrev vert sendt ut direkte til naboar og aktuelle styresmakter.

- Frist for å komme med innspel og merknader er sett til **6. april 2020**. (6 veker)

Varslingsliste over aktuelle naboar, grunneigarar, organisasjonar, offentlege instansar m.m. går fram av varslingliste vedlagt varselbrevet, datert 11.02.2020.

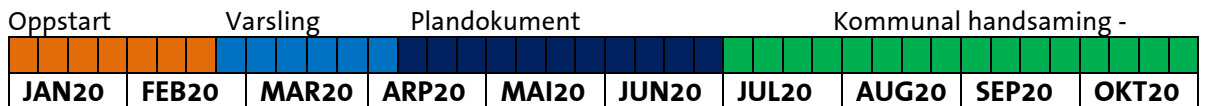
### Framdriftsplan

Tabellen under gir ei oversikt over berekna framdrift i arbeidet. Behandlingstidspunkt og framdrift er blant anna avhengig av kapasitet i kommunen, innkomne merknadar, politiske avgjersler m.m.

Fasar i planarbeidet – gjennomført og planlagt	Samarbeid og medverknad	Behandling	Framdrift
Oppstartsmøte med Sunnfjord kommune	Kommunen, tiltakshavar og Nordplan	Sunnfjord kommune	29.01.2020 - gjennomført
Utarbeiding av forslag til planprogram	Kommune, fylke, utbyggjar	Nordplan AS	Februar 2020
Kunngjering oppstart av planarbeid	Kunngjering og brev til partar	Nordplan AS og Sunnfjord kommune	Februar 2020
Høyring av forslag til planprogram	Kunngjering og brev til partar	Nordplan AS og Sunnfjord kommune	Februar-Mars 2020 (6 veker)
Fastsetting av planprogram		Sunnfjord kommune	April-Mai 2020

Utarbeiding av detaljreguleringsplan, plankart, KU, ROS og føresegner. VAO-rammeplan.	Grunneigarar, utbygger, offentlege og private partar	Nordplan AS	April-Juni 2020
Kommunal handsaming	Sunnfjord kommune, Nordplan AS	Sunnfjord kommune	Juni-September 2020 (12 veker)
Politisk handsaming	Sunnfjord kommune	Sunnfjord kommune	September -Oktober 2020
Offentleg ettersyn detaljplan	Kunngjering og brev til partar	Sunnfjord kommune	November - Desember 2020
Behandling av merknader	Kommunen	Nordplan AS	Januar 2021
Revidering av plankart og planomtale.	Kommunen og Nordplan AS	Nordplan AS	Januar 2021
Vedtak av detaljreguleringsplan		Sunnfjord kommune	Februar 2021
Kunngjering av plan vedtak	Sunnfjord kommunen	Sunnfjord kommune	Februar 2021

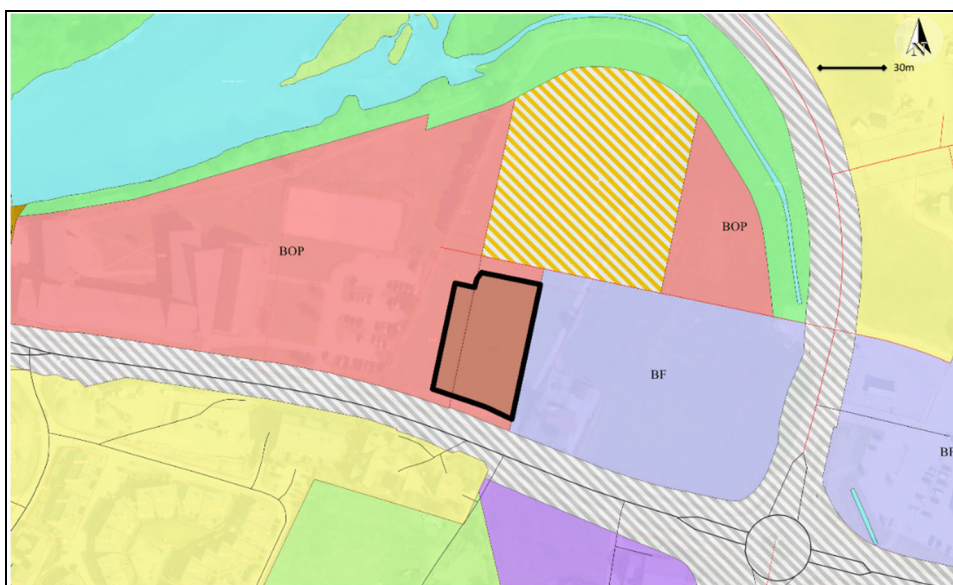
Under er ei forenklar oversikt over framdriftsplan:



### 3 Overordna planar og føringar

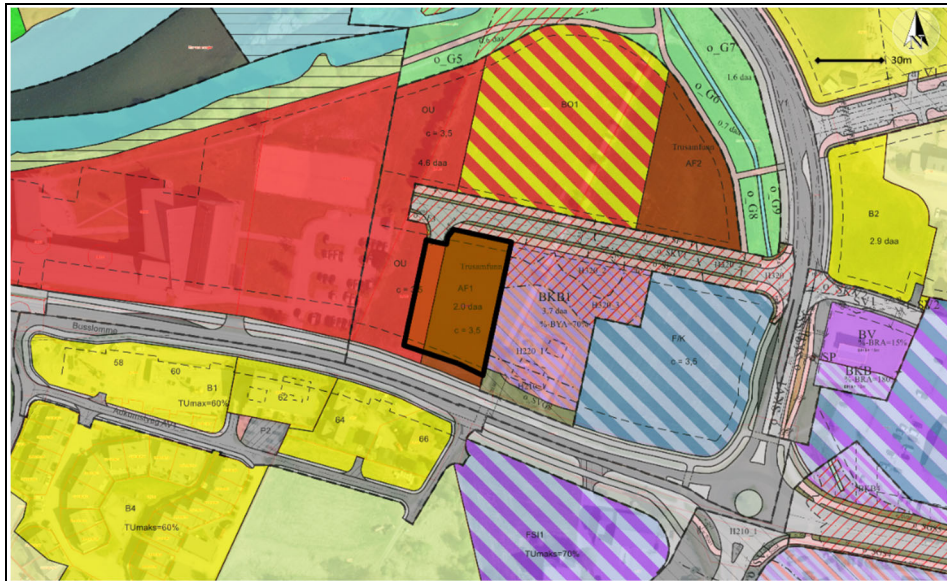
#### 3.1 Overordna planar og føringar

Kommuneplan for Førde kommune 2019-2030 legg i dag arealdelen føringar for område, der det aktuelle planområde er avsett til offentleg eller privat tenesteyting. Reguleringa legg dermed opp til ei fråvik frå denne planen, med formål om regulering til bustad og forsamlingslokale.



Gjeldande kommuneplan og aktuelt planområde (svart avgrensing). <http://www.fylkesatlas.no/>.



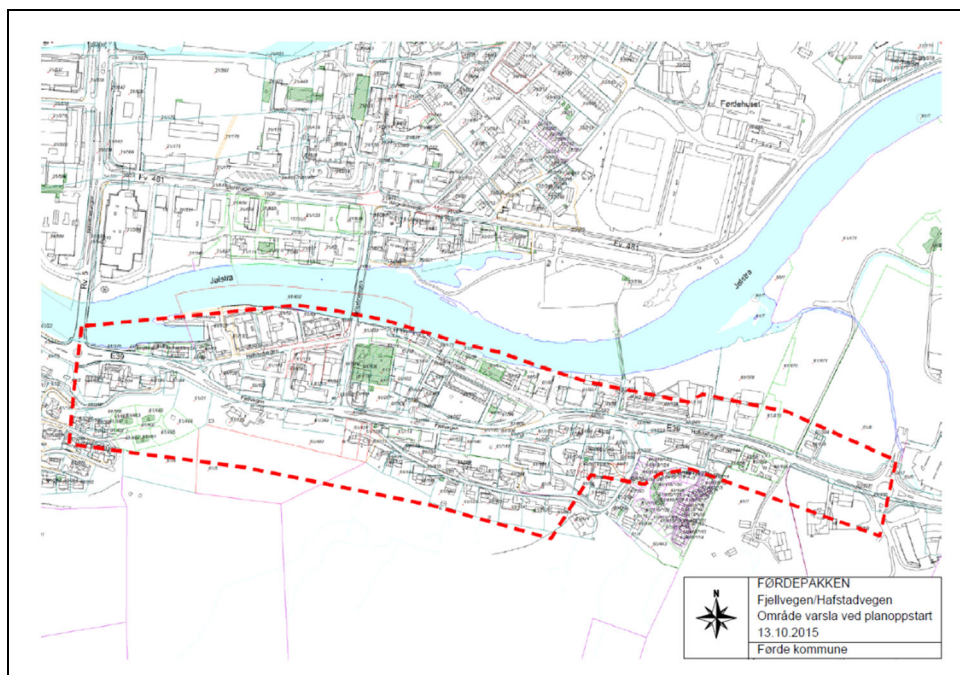


Vedtatt reguleringsplanar og aktuelt planområde (svart avgrensing). <http://www.fylkesatlas.no/>.

Reguleringsplan for Hafstad bydel regulert til allmenntilgjengelig formål – forsamlingslokale (AF1) – Trussamfunn. Føresegn til gjeldene reguleringsplan seier følgjande om det aktuelle byggeområde:

#### 4.6 Område for allmenntilgjengelig formål, Trussamfunn AF1/AF2

4.6.1 I området skal set setjast opp bygg for allmenntilgjengelig formål som trussamfunn med parkeringsanlegg og tilhøyrande anlegg.



Statens vegvesen. Varsla planområde for tiltak 14.

Førdepakken har også varsla om oppstart av tiltak 14 – Fjellvegen/Hafstadvegen som omfattar det aktuelle planområdet. Ein er dermed kjend med at det i samband med Førdepakken er planar som er aktuelle for det nye tiltaket i denne plan.

### 3.2 Planprogram og konsekvensutgreiing

Det eksisterar så vidt planrådgjevar ikkje konsekvensutgreiing for det aktuelle planområdet.

### 3.3 Andre utførte registreringar

I samband med vedtatt reguleringsplan «Hafstad del av gbnr. 61/8» og etablering av ny tilkomstveg, er det gjort ei vurdering i høve flaumfare, der den nye tilkomstvegen vil kunne medføre redusert flaumfare for det aktuelle planområde, som følgje av at terrenget blir heva.

Statens Vegvesen har utarbeida støykart i samband med trafikkmengda langs E39 som er aktuelle for det nye tiltaket, samt at ein kjem til å ha ein dialog med Førdepakken med tanke varsla oppstart for tiltak 14.

Elles er det er så vidt planråd gjevar beskjent ikkje utført andre registreringar i det aktuelle planområde.

## 4 Eksisterande situasjon

### 4.1 Bruk av området

Planområde er i dag i hovudsak nytta som jordbruksareal med fulldyrka jord. Planområde er ikkje del av lokalt viktig friluftsområde og i liten grad nytta til nærfriluftsliv, og ligg i eit sentrumsnært og til dels bymessig område. At planområde og tilstøytane område er tenkt utbygd i gjeldene kommune- og reguleringsplan tilseier at dette er areal som er sett på som eit framtidig utbyggingsområde.

#### Tekniske anlegg

Det er ikkje etablert infrastruktur eller anna teknisk anlegg som vatn, avløp og straumforsyning til planområde, men det ligg teknisk anlegg og anna infrastruktur i nærleiken.

#### Tilkomst/trafikk

Tilkomst til planområde for bilistar er tenkt gjennom ny regulert og tilkomstveg nord for planområde, med stikkveg frå denne og ned i parkeringskjellar i underetasjane av bustadblokkene. Tiltaket ligg tett på E39.

Det er i dag etablert gang- og sykkelveg mellom planområde og E39, som vil bli ytle gare oppgradert i samband med Førdepakken. Nord for planområde går det også fleire gang- og sykkelstiar, samt planlagt bru over Jølstra, både for bilistar, fotgjengarar og syklistar.

## 5 Framtidig bruk

### Reguleringsføremål

Formålet med detaljreguleringsplan for Hafstad bydel gbnr. 61/485 er legge til rette for eit framtidig bustadaområde samt eit forsamlingslokale. Aktuelle føremål i tillegg til nødvendig infrastruktur som vegar m.m. er lista opp under. Lista er ikkje uttømmende.

- Bustadar
- Forsamlingslokale
- Parkering og -kjellar
- Leikeplass

### Infrastruktur

Gjennom arbeidet med reguleringsplanen skal ein avklare avkøyringspunkt til planområde, samt tilknytingspunkt for vatn og avløp, samt støyforhald.

## 6 Metode og omfang

Planprogrammet er nytta til å drøfte kor vidt det vil vere grunn til å gjennomføre konsekvensutgreiing for enkelte tema, i tråd med føringar i *Forskrift om konsekvensutredningar*

for planer etter plan- og bygningsloven, av 01.01.2019. Omfang av vidare planarbeid kjem fram i kap.6 og 7. I tillegg har ein lagt vekt på å identifisere konfliktpunkt og problemstillingar som må handsamast nærare i planomtalen.

Tiltaket vil bli skildra i detalj i planomtalen og skal teiknast opp med plankart i samsvar med gjeldande kartforskrifter. Ønska regulering inneber noko avvik i forhold til gjeldande kommuneplan og regulering. Ein oppfattar elles føremålet med arbeidet til å vere i samsvar med kommunen sine intensjonar om Hafstad bydel som eit framtidig utviklingsområde.

Aktuelle avbøtande grep og/eller trong for oppfølgande undersøkingar vert gjort greie for i dei enkelte tema og i samanstillinga på slutten av dokumentet. På grunnlag av det som er kome fram i planarbeidet vil ein i lag med tiltakshavar kome med ei tilråding for korleis ei mogeleg utbygging kan skje.

Konsekvensutgreiinga (KU) skal gjennomførast i tråd med føringar i forskrift om konsekvensutredningar av 01.01.2019. KU skal bygge på eksisterande fagleg kunnskap og om naudsynt innhenting av nye data, eventuelt oppdatering av eksisterande.

### 6.1 ROS-analyse

I samband med oppstarten av planarbeidet er sjekklister for ROS gjennomgått, med sikte på å identifisere problemstillingar som vil krevje ekstra merksemd i planarbeidet, som ein enkel silingsrapport. Det skal som del av planarbeidet utarbeidast ein meir omfattande ROS-analyse for arealbruk i samsvar med plan- og bygningslova § 4-3. Metodikken for arbeidet er basert på direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin rettleiar *Samfunnssikker arealplanlegging*.

Problemstillingar som er identifisert i ROS-gjennomgangen/førebuaende arbeid med planen:

- Elveflaum
- Overflatevatn/klimaendringar/nedbørutsett
- Landskaps og -tilpassing
- Trafikktryggleik
- Trafikkstøy
- Naturmangfald
- Samfunn
- Landbruk

### 6.2 Utgreiingsbehov – oppsummert

Kva som vert utgreidd nærare i planarbeidet går fram under dei ulike punkta i kap. 6.2. Ei samanstilling av moglege konsekvensar og utgreiingsbehov er skjematisk framstilt i tabellen under for å gje ei samla oversikt. Samla verknader av planen vert også eit emne som skal omtalast i planutkastet.

Aktuelle tema	Datakjelder	Mogleg omfang/ innverknad	Utgreiingsbehov i planomtale/ROS/KU
<b>Elveflaum</b>	Offentlege data, NVE Atlas, Fylkesatlas m.m.	Middels	<b>Planomtale/ROS.</b> Sikre tilfredsstillande løysingar og ev. tiltak eller krav.
<b>Overvatn/klimaendringar/nedbørutsett</b>	Offentlege data,	Middels	<b>Planomtale/ROS.</b> Sikre tilfredsstillande løysingar, både på

	Fylkesatlas m.m.		lokalisering av tiltaket og dimensjonering av avleiing.
<b>Landskap og -tilpassing</b>	Tilgjengeleg kart og lokal kunnskap	Liten	<b>Planomtale/ROS.</b> Omtale tiltakets tilpassing i landskapet.
<b>Trafikktryggleik</b>	Statens Vegvesen, Fylkesatlas	Middels	<b>Planomtale/ROS.</b> Sørge for at trygge trafikkføysingar, særleg med omsyn til gang- og sykkel.
<b>Trafikkstøy</b>	Statens Vegvesen, Fylkesatlas	Middels	<b>Planomtale/ROS.</b> Vurdere trafikkstøy og eventuelle tiltak.
<b>Naturmangfald</b>	Fylkesatlas, Miljøstatus	Liten	<b>Planomtale/ROS.</b> Verknadar vert vurdert i planomtalen.
<b>Samfunn</b>	Tilgjengeleg kart og lokal kunnskap	Liten	<b>KU.</b> Vurdering om kva eventuelle konsekvensar det nye bustadformålet vil ha for samfunnet/område.
<b>Landbruk</b>	Fylkesatlas	Liten - Middels	<b>Planomtale/ROS.</b> Gjere greie for eventuelle verknadar tiltaket vil ha for landbruksinteresser i område.

## 7 Konklusjon

Det vert gjennomført ei generell utgreiing i høve kva konsekvensar det nye bustadformålet kan medføre for miljø og samfunn, i tråd med at område ikkje er regulert som bustadområde i overordna planar. Denne konsekvensutgreiinga blir ein del av planomtalen.

Ytlegare tema og vurderingar vert handtert og omtalt gjennom planomtale og ROS-analyse.