

PLANINITIATIV

DETALJREGULERING FOR OSPEHAUGEN NÆRINGSOMRÅDE
GBNR 205/17 OG DEL AV GBNR 205/4 I SUNNFJORD KOMMUNE

PLAN-ID: UKJENT



KÅRSTAD EIENDOM AS

DATO: 27.02.2025

FLATAKER LANDSKAP, 6015 ÅLESUND

Innhald

1	Grunnlag, målsetting og premisser for planarbeidet.....	3
1.1	Føremål	3
1.2	Lokalisering og plangrense	3
1.3	Vurdering av krav til konsekvensutgreiing (KU)	3
1.4	Dagens situasjon	4
1.5	Planlagt utbygging, anlegg og andre tiltak	4
1.6	Verknader i og utanfor planområdet.....	5
1.7	Tilhøve til arealdelen til kommuneplanen 2024-2035.....	7
1.8	Tilhøva til gjeldande reguleringsplanar og pågåande planarbeid	8
1.9	Ivaretaking av samfunnstryggleik	9
1.10	Varsling av planoppstart.....	9
1.11	Samarbeid med fagmynde, grunneigarar og andre interessegrupper	9

Vedlegg 1:

MU2024-N23-Ospehaugen i Sunnfjord naturmangfald, av Miljøfaglig Utredning AS 23.10.2024

1 Grunnlag, målsetting og premisser for planarbeidet

1.1 Føremål

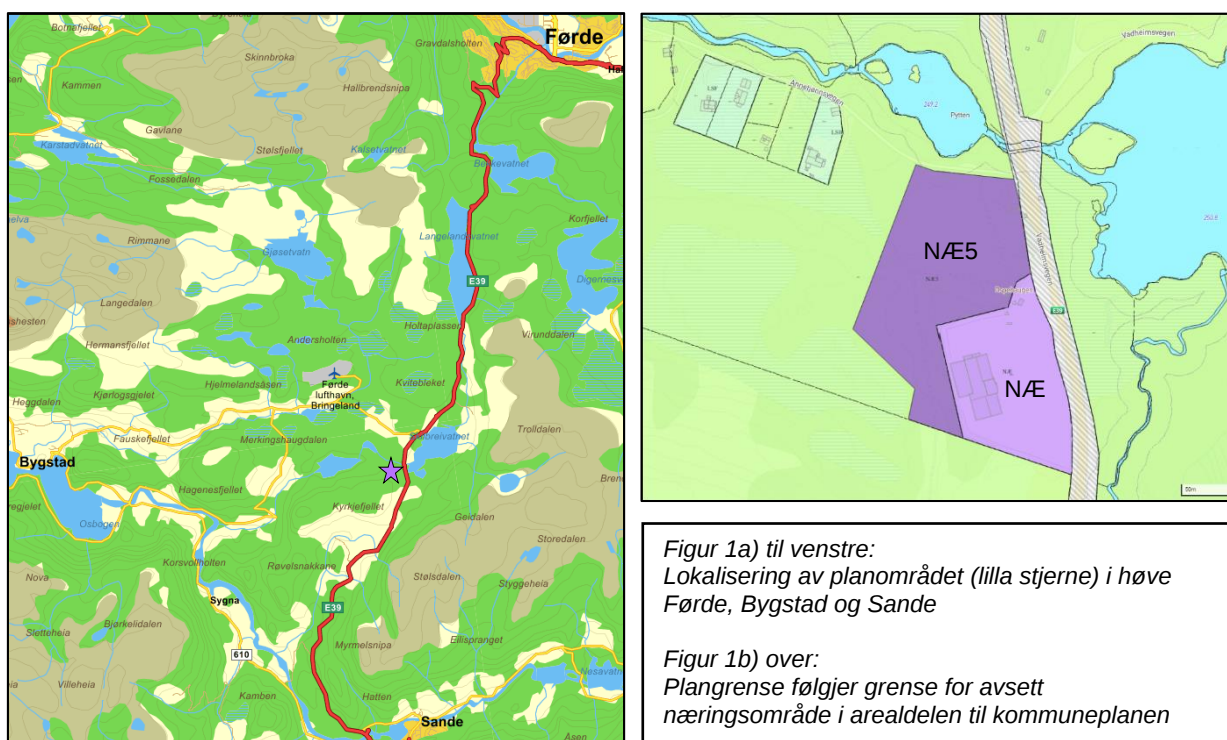
Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for utviding av dagens næringsareal ved Ospehaugen, gbnr 205/17 i Sunnfjord kommune. Utvidinga omfattar del av 205/4 nord og vest for dagens næringsareal, i tråd med område namnsett NÆ5 i arealdelen til kommuneplanen.

Planarbeidet vil bli utført av Flataker Landskap på vegne av forslagsstiller Kårstad Eiendom AS.

1.2 Lokalisering og plangrense

Planområdet er lokalisert til høgdedraget mellom Førde og Sande, like sør for krysset E39 x Bygstadvegen og vest for søndre del av Skilbreivatnet. Planområdet grensar inn til E39 i aust, jf lilla stjerne i figur 1a. Plangrense for detaljreguleringa følgjer grensene til avsett næringsområde i arealdelen, jf figur 1b der lys lilla viser dagens næringsområde (NÆ) og mørkare lilla viser utvidingsarealet (NÆ5).

Planområdet har ein storleik på vel 40 dekar og er vist med svart stipla strek i figur 6.



1.3 Vurdering av krav til konsekvensutgreiing (KU)

Detaljreguleringa vil bli utarbeidd i samsvar med overordna plan.

Område NÆ5 er konsekvensutgreidd i samband med rulleringa av arealdelen, under namnet Ospehaugen. Under samla vurdering er det lagt vekt på at arealet kan sjåast på som ei utviding av eksisterande næringsareal og ligg langs E39 med etablert tilkomstveg. Vidare at det ligg viktige naturområde og fritidshytter i nærleiken som bør takast omsyn til i samband med regulering og at vegmynda har vore tydelege på at utviding av næringsarealet må nytte eksisterande tilkomstveg. Det vert vist til at arealet vart betydeleg redusert i prosessen, frå 175 dekar til om lag 40 dekar.

Med bakgrunn i dette vil ikkje planarbeidet utløyse krav om konsekvensutgreiing (KU). Verknadane av planen vil bli skildra i planomtalen då det ikkje er krav til planprogram.

1.4 Dagens situasjon

På dagens næringsareal er det i vestre del ført opp bygg med om lag 2000 m² grunnflate. Bygget er i 2 plan og inneholdt kontor og terminal for distribusjon av varer. Der er også oppstilling for storbilar, og energianlegg for bensin og diesel.



Figur 2: Dagens situasjon ved innkøyring fra E39

Kjelde: streetview foto 2024



Figur 3: Dagens situasjon, søndre del av tomte sett fra E39

Kjelde: streetview foto 2024

1.5 Planlagt utbygging, anlegg og andre tiltak

Det er utarbeidd ein førebels illustrasjon som utgangspunkt for planarbeidet, jf figur 4. Innhald og utforming vil finne si avklaring i planprosessen.

Tilkomst frå E39

Ein ønskjer å behalde dagens tilkomst frå E39 og samstundens regulere inn ny tilkomst nord i området, kun for innkøyring. Dette for å oppnå hensiktsmessig trafikkflyt for store køyrety inne i området. Løysinga må avklarast i dialog med vegmynda.

Arealdisponering og aktuelle føremål

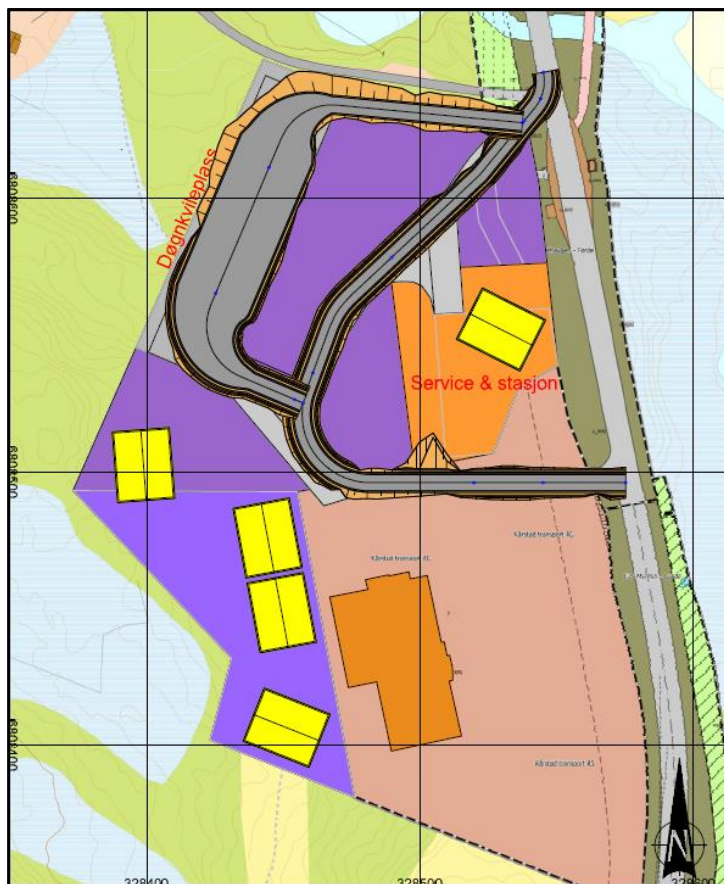
Detaljreguleringa skal i hovudsak legge til rette for transportretta næring, døgnparkering for langtransport og vidareutvikling av dagens energistasjon til ein fullverdig stasjon med sal av bensin, diesel, elektrisitet og gass. Vest for etablert næringsbygg kan det vere aktuelt å legge til rette for anna type næring, til dømes mindre verksemdar som småindustri, lager og logistikk utan at ein har spesifisert dette nærare på det noverande tidspunkt. Aktuelle føremål kan vere bensinstasjon/vegserviceanlegg (sosi 1360) og næringsbebyggelse (sosi 1300).

Utnyttingsgrad og byggehøgder vil bli avklart som del av prosessen og fastsett i føresegnene.

Arrondering og massebalanse

Der er rundt 10-12 meters høgdeskilnad frå planert næringsareal og opp mot Ospehaugen i nord og tilsvarande mot vestre del av utvidingsarealet. Det vil vere aktuelt å planere tilleggsarealet i ulike nivå for å avgrense masseoverskotet på tomte. Her vil mellom anna stigning på interne vegar, oppstilling-plass for større bilar og kopling mot funksjonane i etablert næringsområde legge føringar for arealdisponeringa.

Det vil bli arbeidd vidare med illustrasjonsplan som grunnlag for detaljreguleringa for mellom anna å avklare arealbruk, interne vegar, arrondering og massebalanse.



Figur 4: Førebels illustrasjon av framtidig situasjon, haust 2024

1.6 Verknader i og utanfor planområdet

Landskap og omgjevnader

Dagens næringstomt ligg i hovudsak på høgde 254 m.o.h. og i nivå med E39. Der er bratte skjerningar i yttergrense mot nord og vest og delvis mot sør. Der er ingen vegetasjon då heile tomte er i bruk til bygg, lager, køyre- og oppstillingsareal.

Planlagt utbygging vil gjere næringsområdet meir dominerande i landskapet enn slik det er i dagens situasjon. Fritidseigedomane i nordvest ligg med buffersone på vel 70 meter frå planområdet slik at skog og delvis høgdeskilnad mot området i stor grad vil redusere negativ fjernverknad sett frå desse.

Planen legg ikkje opp til særskilt støyande eller støvande aktivitet, men omfattar i første rekke transportretta verksemdar og logistikk retta mot E39. Trafikk til og frå området vil medføre noko auke i støy, men dette vil i liten grad påverke omkringliggande areal sidan næringsområdet allereie er etablert og støyrelatert aktivitet vil bli søkt lagt inn mot E39.

Føresegnene vil ivareta føringar i overordna plan og ein vil legge vekt på å fastsette nødvendige krav samstundes som ein ivaretek naudsynt fleksibilitet.

Naturmangfald

Som del av planarbeidet vart det hausten 2024 utført vurdering av naturverdiar for området. Miljøfaglig Utredning stod for arbeidet og notat 2024-N23 datert 23.10.2024 følgjer som vedlegg 1 til planinitiativet. Vurderingane er gjort med grunnlag i Naturmangfaldlova §§ 8-10, med følgjande konklusjon:

"I utgreiingsområdet vart det registrert 1 nedbørsmyr. Lokaliteten ligg innanfor LNF-området, med andre ord eit stykke vest for område regulert til næring. Tiltaket vil ikkje medføre noko betydeleg effekt på den registrerte nedbørsmyra, men vil påverke fattig jordvassmyr (som ikkje er noko naturtype etter Miljødirektoratets instruks). Samla sett vurderast tiltaka å medføre ubetydeleg miljøskade (0) for den registrerte naturtypen og området som heilskap. Kunnskapsgrunnlaget vurderast å være godt, både for naturtypar og artar. Noko uvisse er knytt til påverknaden, ettersom tiltaka framleis er tidleg i planleggingsfasen. Viktigaste avbøtande tiltak er å unngå unødige midlertidige fysiske inngrep, inkludert å plassere maskinar eller lausmassar på stader som ikkje skal bli varig fysisk påverka."

Verknader for naturmangfald vil bli omtala i plandokumenta.



Figur 5: Flyfoto av næringsområdet

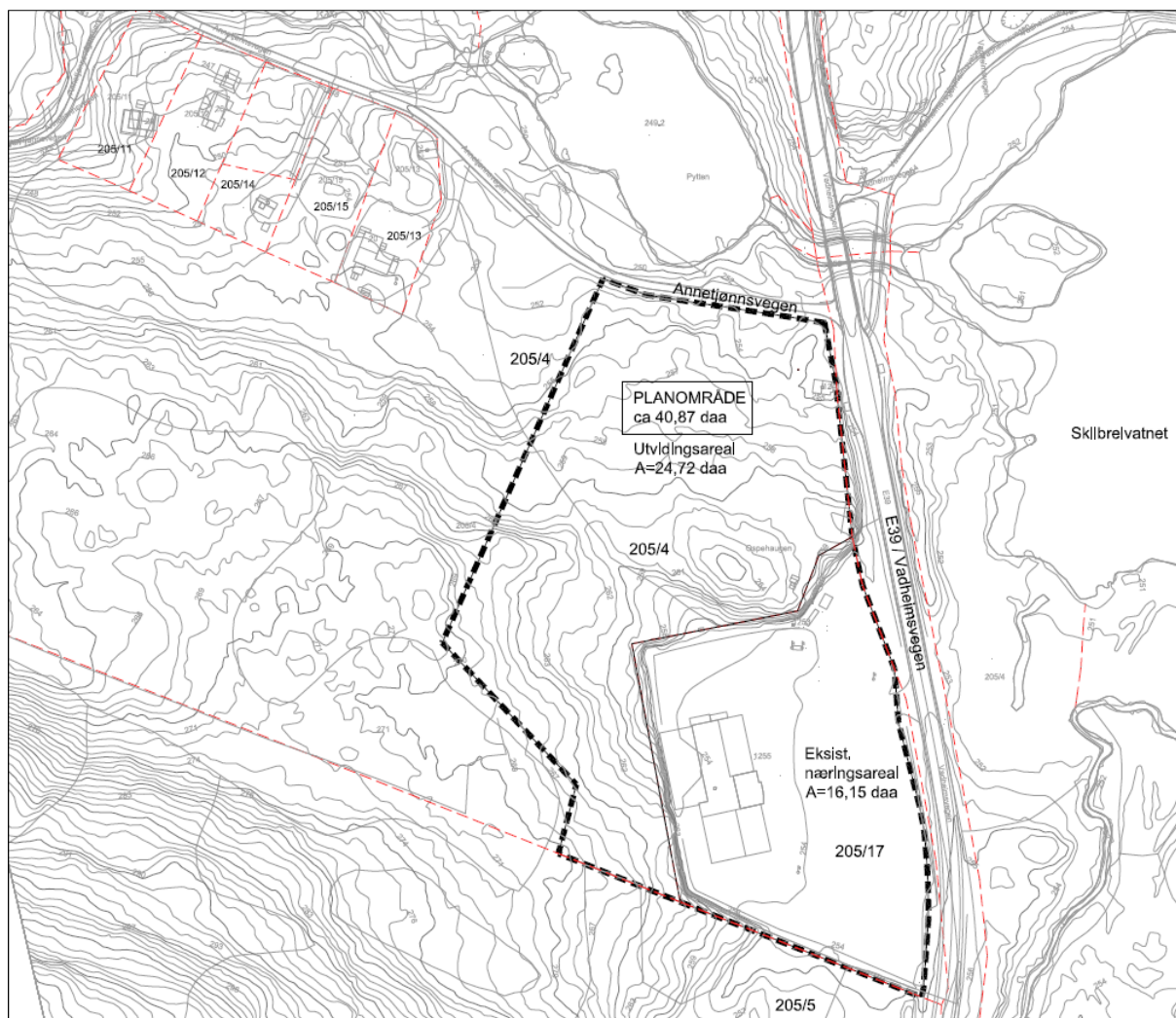
Kjelde: kommunekart.com

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Næringsområdet vil behalde si sentrale plassering langs E39 også etter at planlagd omlegging av E39 med tunnel gjennom fjellet frå Førde er gjennomført, då søndre utløp for Hafstadfjelltunnelen vert liggande vel 2 km nord for planområdet.

Den planlagde utvidinga vil lette tilkomst til området for store køyrety noko som er viktig for bedrifta si vidare utvikling. Der er etablerte busshaldeplassar i begge retning ved E39 like utanfor nordaustre del av planområdet.

Tiltaka vil elles ikkje vere til hinder for utvikling av andre eigedomar i området og ein kjenner ikkje til at der er spesielle interesser som vil bli påverka av tiltaka i planen.



Figur 6:
Plangrense vist med svart stipla strek på grunnkartet. Raudstipla linjer er eigedomsgrenser og viser også dei nemnde fritidseigedomane på gbnr 205/11-15.

1.7 Tilhøve til arealdelen til kommuneplanen 2024-2035

Arealdelen til kommuneplanen for Sunnfjord kommune 2024-2035 vart vedteken 20.06.2024.

Etablert næringsareal er namnsett NÆ og det nye næringsarealet er namnsett NÆ5.

I føresegner og retningslinjer til arealdelen gjeld m.a. følgjande:

4.8 Næringsbygningar

3. *Effektiv arealutnytting skal ivaretakast gjennom høg tettleik tilpassa omgivnadane, tilgjenge til området og type verksemd. Alle planforslag skal vise korleis plassering og utforming av bygningar og tilkomst kan bidra til maksimal utnytting av tomte.*
4. *Det bør i størst mogleg grad planleggast for bransjevis samlokalisering*

I arealdelen er det fastsett at følgjande reguleringsplanar i området som skal gjelde framfor arealdelen:

- E39 Storehaugen – Førde, planID 4647_20230008 (ikraft 16.02.2023)
- E39 Myrmel – Lunde, planID 143020150002 (ikraft 28.06.2016)

1.8 Tilhøva til gjeldande reguleringsplanar og pågåande planarbeid

Nednfor følgjer omtale av gjeldande reguleringsplanar i området.

Reguleringsplan Kårstad Transport (1998)

Etablert næringsområde på gbnr 205/17 er omfatta av eldre reguleringsplan namnsett Kårstad Transport AS (06.01.1998), jf figur 7a.

Området er regulert til transportverksemd (T) og i følgje føresegnene kan tomte nyttast til kontor, verkstad, lager, vaskehall, carport og liknande (3.1.1). Bygningsmassen kan ha eit samla bruksareal (BRA) på inntil 30% av tomtearealet (TU=30%), (3.1.2). Bygningar kan oppførast i 2 etasjer, med ei maksimum høgde til gesims/raft på 6,2 m, og til topp møte på 8,6 m (3.3.1).

Detaljregulering for Ospehaugen næringsområde vil erstatte reguleringsplan av 1998.

Detaljregulering E39 Storehaugen – Førde (2023)

Reguleringsplanen vart vedteken av Sunnfjord kommune 16.02.2023 og inneber ei større endring av E39 slik at trafikken vert lagt utanom Førde sentrum. Anlegget omfattar ein ny 7,5 km lang tunnel gjennom Hafstadfjellet.

Langs vestsida av E39 er det i område NÆ5 regulert eit 15 meter breidt LNF-areal definert som 'midlertidig område for bygg og anlegg', vist med blå stjerne i figur 7b.

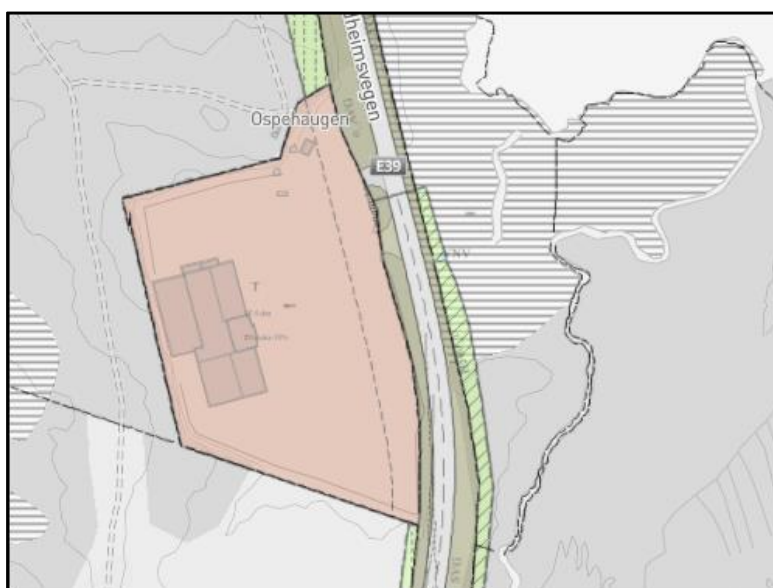
I føresegnene står det følgjande:

5.2.1 I anleggsperioden kan alle område merka med mellombels anleggsområde på plankartet nyttast til rigg- og anleggsområde. Området kan også nyttast til utbetring av overvassgrøfter, utskifting av overvass-/drensløysingar, kablar og naudsynte geotekniske sikringstiltak m.m.

5.2.2 Områda skal ryddast og settast i stand innan eit år etter at heile veganlegget er ferdig.

5.2.3 Med unntak av område som nemnt i punkt 3.3.2 (#9), skal områda settast i stand att og tilbakeførast til den bruk som var før veganlegget starta. På felt #9 skal dyrka mark settast i slik stand som før anleggsarbeidet starta og skogmark kan opparbeidast til dyrkbar mark.

Ein har innlemma det midlertidige anleggsarealet i planområdet, slik at plangrensa vert liggande i grensa for anna vegføremål E39, jf figur 6. Ein reknar med det vil vere kurant at dette arealet går over til næringsføremål i staden for LNF når det midlertidige anleggsområdet i reguleringsplanen er frigitt.



Figur 7a: Reguleringssplan Kårstad Transport av 06.01.1998 (raudbrun)



7b) Regplan E39 med 'midlertidig område for bygg og anlegg' (blå stjerne)

Regplan E39 Myrmel – Lunde, planID 143020150002 (ikraft 28.06.2016)

Reguleringsplanen vart vedteken av Gaular kommunestyre 28.06.2016. Planen har si nordgrense like nord for avkøyrsla til dagens næringsområde og omfattar E39 med tilhøyrande sideareal i ei strekning på vel 1,6 km sørover til Myrmel.

Anna planarbeid

Ein kjenner ikkje til at der er andre reguleringsprosessar i gang i området på noverande tidspunkt.

1.9 Ivaretaking av samfunnstryggleik

Det vil bli utført ROS-analyse der alle risikofaktorar blir vurderte og avbøtande tiltak vil bli innarbeidd i i den grad det er trong for det.

1.10 Varsling av planoppstart

Plangrense for detaljreguleringa vil i utgangspunktet vere som vist med svart stipla strek i figur 4 og følgjande offentlege instansar vil bli varsla:

- Statens vegvesen
- Statsforvaltaren i Vestland
- Vestland fylkeskommune
- BKK
- SUM
- NVE
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Mattilsynet?

I tillegg vil ein varsle private grunneigarar, naboar og interessegrupper, etter liste frå kommunen.

1.11 Samarbeid med fagmynde, grunneigarar og andre interessegrupper

Planarbeidet vil følgje ordinære rutinar for varsling og offentlig ettersyn. Ein vil avklare aktuelle spørsmål med administrasjonen i kommunen og statens vegvesen i løpet av planprosessen. Ein ser ikkje trong for særskild medverknad ut over dette.