

Oppdragsgjevar: Ankerløkken Eigedom AS

Oppdragsnr.: 5206751 Dokumentnr.: [Document Number]

Til: Sunnfjord kommune
Frå: Grete Valen Blindheim
Stad, dato: Ålesund / 2025-08-22
Kopi til: Ankerløkken Eigedom AS

Supplerande vurderingar til planinitiativ OR Ytre-Ytre Øyrane

Innhald

1	Bakgrunn	2
2	Vurdering av planavgrensing	3
2.1	Planavgrensing i planinitiativet	3
2.2	Kommuneadministrasjonen si tilbakemelding etter oppstartsmøtet	4
2.3	Strandsone, sjø og vassdrag	4
2.4	Bumiljø/eksisterande verksemder	5
2.5	Trafikkløysing	7
2.6	Aktivitet på kaia	9
2.7	Medverknad	9
3	Om kvifor planprosessen blir starta no	10

Oppdragsgjevar: Ankerløkken Eigedom AS

Oppdragsnr.: 5206751 Dokumentnr.: [Document Number]

1 Bakgrunn

Ankerløkken Eigedom AS ønskjer ei endring av gjeldande reguleringsplan for eit avgrensa område lengst vest på Ytre Øyrane, slik at det blir mogleg å bygge ut området med ein kombinasjon av bustad- og næringsformål. Norconsult utfører planarbeidet på vegne av Ankerløkken Eigedom.

Det blei halde eit innleiande og uformelt møte med Sunnfjord kommune 11.09.2024, der ei slik reguleringsendring blei drøfta. Basert på tilbakemeldingar i dette møtet blei eit planinitiativ med tilhøyrande skisseprosjekt, trafikkanalyse og støyyvurdering oversendt til Sunnfjord kommune 04.05.25.

Oppstartsmøte blei halde den 06.06.25. Som del av møtet gav kommunen tilbakemelding om at foreslått planavgrensing måtte utvidast for å ivareta nødvendige omsyn og andre forhold som ikkje var tilstrekkeleg avklart blei omtalt.

Kommunen opna i brev datert 13.06.2025 for innsending av utfyllande opplysningar innan 25.08.2025. Dette notatet med utfyllande opplysningar er utarbeidd som eit supplement til planinitiativ for områdereguleringsplan for Ytre-Ytre Øyrane.



Figur 1. Planområdet er lokalisert lengst vest på Ytre Øyrane.

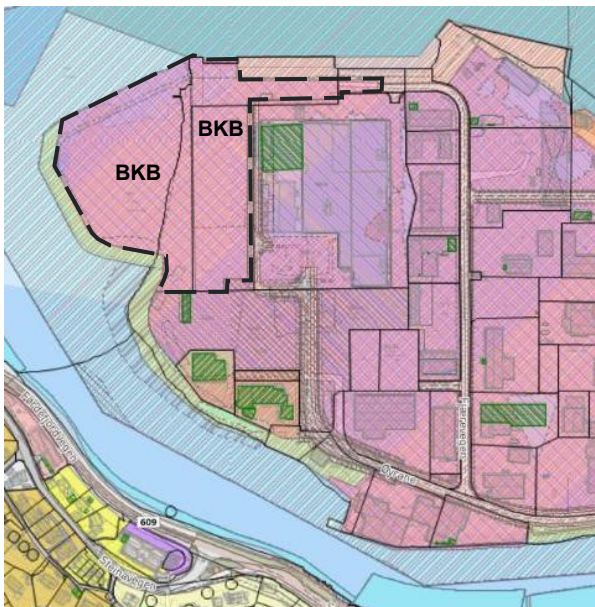
2 Vurdering av planavgrensning

2.1 Planavgrensning i planinitiativet

Forslag til plangrense i planinitiativet er vist i figur 1, og omfattar byggeområda BKB1 og BKB2 i områdereguleringsplan for Ytre Øyrane.

Målet med planarbeidet er å få løyve til å etablere bustadar yst på Øyrane, samt moglegheit til næring i første etasje. Som del av planinitiativet blei det utarbeidd eit skissekonsept som illustrerer korleis ei slik utbygging kan sjå ut. Skissekonseptet er førebelse tankar som illustrerer eit anslag over tal på bustadar, byggehøgder, utnyttingsgrad og prinsipp for organisering på tomte. Det er lagt opp til krav om detaljregulering på eit seinare tidspunkt som vil fastsetje tal bustadar, utforming av bygga og uteareala med materialbruk, inngangar, parkering, leikeareal osv. Skissekonseptet illustrer båtar og småbåthamn i sjø. Slik bruk av sjøen er ikkje føresett avklart som del av områdereguleringsplanforslaget.

Utgangspunktet for plangrensene no er eit ønskje om å ikkje gjere planarbeidet meir omfattande enn nødvendig, slik at ein unngår unødige kostnads- og tidsbruk. Det er allereie konsekvensutgreidd og avklart at områda kan byggast ut. Planarbeidet bør derfor ha fokus på forhold som må utgreiast og ivaretakast som følgje av at området blir bygd ut bustadar og eventuelt næring i 1. etasje, i staden for ei utbygging til næring/tenesteyting.



Figur 2. Utsnitt av gjeldande reguleringsplanar, med avmerking av det omsøkte planområdet på Ytre-Ytre Øyrane.



Figur 3. Skissekonsept for planområdet viser utbygging i 3-5 etasjar med om lag 500 bustadar. Skissekonseptet er nærare omtalt i kapittel 4.1 i planinitiativet. Illustrasjon: Arki arkitektar.

2.2 Kommuneadministrasjonen si tilbakemelding etter oppstartsmøtet

Kommunen skriv følgjande i si tilbakemelding etter oppstartsmøtet:

Nye bustader på Ytre Øyrane vil verke inn på tilhøve for eksisterande verksemder i området. Det vil derfor vere viktig at verknadane for desse vert avklara i områdeplanen, og eventuelle avbøtande tiltak vert sikra i plan. Mellom anna er det uklart om aktiviteten knytt til kai i området kan halde fram eller må flyttast til anna stad. Det vil vere ulike føresetnader og rammer utanfor framlegget til planområdet som må sikrast før nye tiltak kan gjennomførast. Planområdet må omfatte desse områda. Forslagsstillar må gjere ei vurdering på kor stort planområdet må vere for å sikre at verknadane på eksisterande område vert tilfredsstillande, og kor omfattande planarbeidet med områdeplanen vil bli. Desse vurderingane må sendast kommunen før 25.08.2025.

Vi er samde i at utbygging med bustadar gir andre behov og utfordringar enn utbygging med næring/tenesteyting, og at nødvendige avbøtande tiltak må sikrast. Samtidig er det ikkje eit krav at eit planområde må omfatte alt areal der det er aktuelt å gjere tiltak. Det er høve til å stille rekkefølgjekrav til område som ligg utanfor plangrensene, gitt at krava er i tråd med ein gjeldande reguleringsplan.

Spørsmålet blir derfor ikkje om endringa frå næring til bustad vil krevje kompenserande tiltak utanfor planområdet, men om gjeldande planar utanfor planområdet gir tilfredsstillande heimel for nødvendige tiltak. Vår vurdering er at dette er tilfelle, og at nødvendige omsyn kan ivaretakast gjennom plangrensene som ligg i planinitiativet.

Sentrale problemstillingar og tema som det blei peika på i oppstartsmøtet er;

- Grøntområde, areal langs Jølstra og fjorden, vassområde
- Bumiljø og potensiale for konflikt med eksisterande verksemder
- Trafikkløysing

2.3 Strandsone, sjø og vassdrag

I referatet frå oppstartsmøtet går det fram at kommunen meiner at planområdet må omfatte strandsona og sjø-/vassområde, slik at det er tydeleg kva tiltak/aktivitetar som kan skje der.

Gjeldande reguleringsplan viser eit 15 meter breitt friområde langs elva og sjøen. I føresegnene er det sagt at området skal opparbeidast som eit grønt naturprega parkdrag, som skal kunne nyttast til fritidsaktivitetar som til dømes bading og soling. I kommuneplanens arealdel KPA er friområdet er forlenga mot nord. Denne utvida delen ligg innanfor foreslått plangrense.

Det er ikkje vurdert at bustadar vil generere andre aktivitetar, eller gi behov for anna opparbeiding av friområdet, enn det føresegnene i gjeldande reguleringsplan opnar for. Det er lagt opp til at det utvida friområdet i KPA blir sikra med same arealformål og føresegner som i reguleringsplanen.

Tilgrensande areal i sjøen og elva er i dag regulert til naturområde i sjø og vassdrag. Det er ikkje foreslått endringar i arealformål eller tiltak i sjø.

Sidan foreslått tiltak ikkje inneber endringar i sjø eller strandsone i forhold til gjeldande planar, er det etter vår vurdering ingen grunn til å utvide planområdet mot sjø.

2.4 Bumiljø/eksisterande verksemder

I referatet frå oppstartsmøtet peikar kommunen på konflikhtar mellom verksemder på Ytre Øyrane og eksisterande busetnad i nord, knytt til tilhøve som støy, støv og lukt. Nye bustadar i området føreset eit godt bumiljø, noko kommunen meiner kan føre til at eksisterande og nye verksemder vegrar seg for å etablere seg i området. Kommunen vektlegg å ha sentrumsnært næringsareal som er attraktive både for nye og eksisterande verksemder, og skriv at det må vurderast om gjeldande reguleringsplanar set tilfredsstillande rammer i høve ny etablering både innan næring og busetnad.

Eit viktig bakteppe for planinitiativet er at den miljøbelastande aktiviteten på Ytre Øyrane har blitt vesentleg redusert i nyare tid. Asfaltverket har m.a. bygd inn delar av si verksemd, og med det redusert støy- og støvplagene vesentleg. Vidare har Norsk gjenvinning avslutta tidlegare støyande aktivitet t.d. med frakting av bilvrak med skip.

Som del av planinitiativet er det utført ei støyvurdering som dokumenterer at tiltaket kan utformast slik at alle kvalitetskriteria for bustadar i støyretningslinje T-1442 kan oppfyllest (*Områderegulering Ytre Ytre Øyrane - Vurdering av eksterne støyforhold, Norconsult 2025*).

Gjeldande reguleringsplanar på Ytre Øyrane legg til rette for etablering av næring og tenesteyting. Det er tre reguleringsplanar med byggeareal i nærleiken av planområdet, og alle desse har tydelege føringar og avgrensingar knytt til kva type verksemd og aktivitet som kan etablerast. Dei tre reguleringsplanane er:

- Detaljreguleringsplan for Ytre Øyrane, gbnr. 21/302 m.fl. (2020)
- Detaljreguleringsplan for Ytre Øyrane/ Skaparhuset, gbnr 21/648 (2021)
- Områdereguleringsplan for Ytre Øyrane (2018)

Vidare er det gått nærare inn på relevante føresegnar i den enkelte plan.

Detaljreguleringsplan for Ytre Øyrane, gbnr. 21/302 m.fl.

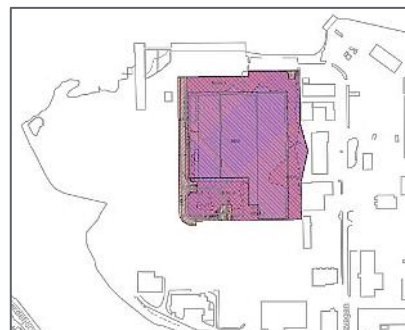
- Det kan førast opp bygningar for industri, verkstader, lager, kontor knytt til verksemd og garasjeanlegg som etter kommunen sitt syn ikkje vil bli til ulempe eller sjenanse tilgrensande område.
- Det skal ikkje vere høve til å etablere følgjande nye funksjonar på Ytre Øyrane: Kjøpesenter, storhandelskonsept og liknande som baserer seg på «billig-bygg». Varehandel og tenesteyting som naturleg høyrer heime i sentrum.
- Verksemder som det er grunn til å tru vil føre med seg særlege ulemper, kan visast til bestemte delar av arealet, eller til andre industriområde.
- Alle verksemder skal gjennomføre nødvendige tiltak for å hindre at verksemda er til bry for naboar og andre.
- Ved etablering av ny støyande verksemd og for arealbruk rundt eksisterande støyande verksemd skal støygrenser gitt i rettleiar T1442, eller seinare retningslinjer som erstattar denne, vere gjeldande.



Figur 4. Detaljreguleringsplan for Ytre Øyrane, gbnr. 21/302 m.fl.

Detaljreguleringsplan for Ytre Øyrane/ Skaparhuset, gbnr 21/648

- Grenseverdiane gitt i tabell 3 i støyretningslinje T-1442/2016 skal leggst til grunn ved etablering av nye støykjenslege bygg.
- Areal- og kvalitetskrava for uteoppholdsareal skal oppfyllest. For uteoppholdsareal knytt til undervisningsformål gjeld grenseverdien for gul sone for brukstid (Ld eller Lde).
- Arealet skal nyttast til næring, herunder industri, handverk, messehall, konferansesenter, bevertning og lagerverksemd, samt tenesteyting med sal av tenester/varer, undervisning, aktivitets-/treningscenter, administrasjon og leikeland.



Figur 5. Detaljreguleringsplan for Ytre Øyrane/ Skaparhuset, gbnr 21/648.

Områdereguleringsplan for Ytre Øyrane

- Ved etablering av ny støyande verksemd og for arealbruk rundt eksisterande støyande verksemd skal støygrenser gitt i rettleiar T1442, eller seinare retningslinjer som erstattar denne, vere gjeldande.
- Det kan innanfor BKB1–BKB 8 førast opp bygningar for industri, verkstader, lager, kontor knytt til verksemd og garasjeanlegg som etter kommunen sitt syn ikkje vil bli til ulempe eller sjenanse tilgrensande område.



Figur 6. Områdereguleringsplan for Ytre Øyrane.

Samanstillinga viser at det i gjeldande reguleringsplanar allereie er nedfelt tydelege føringar som skal hindre at næringsverksemd er til ulempe eller sjenanse for naboar og andre. Det er vidare nedfelt krav som knytter seg til estetiske forhold; som tiltalande opparbeiding av ubygde areal og føringar for utelagring.

Vi kan ikkje sjå at det er behov for ytterlegare føringar for tilgrensande næringsareal for å ivareta krava til godt bumiljø i det planlagde tiltaket. Dermed er det ikkje behov for å utvide planområdet av omsyn til bumiljøet.

2.5 Trafikkløysing

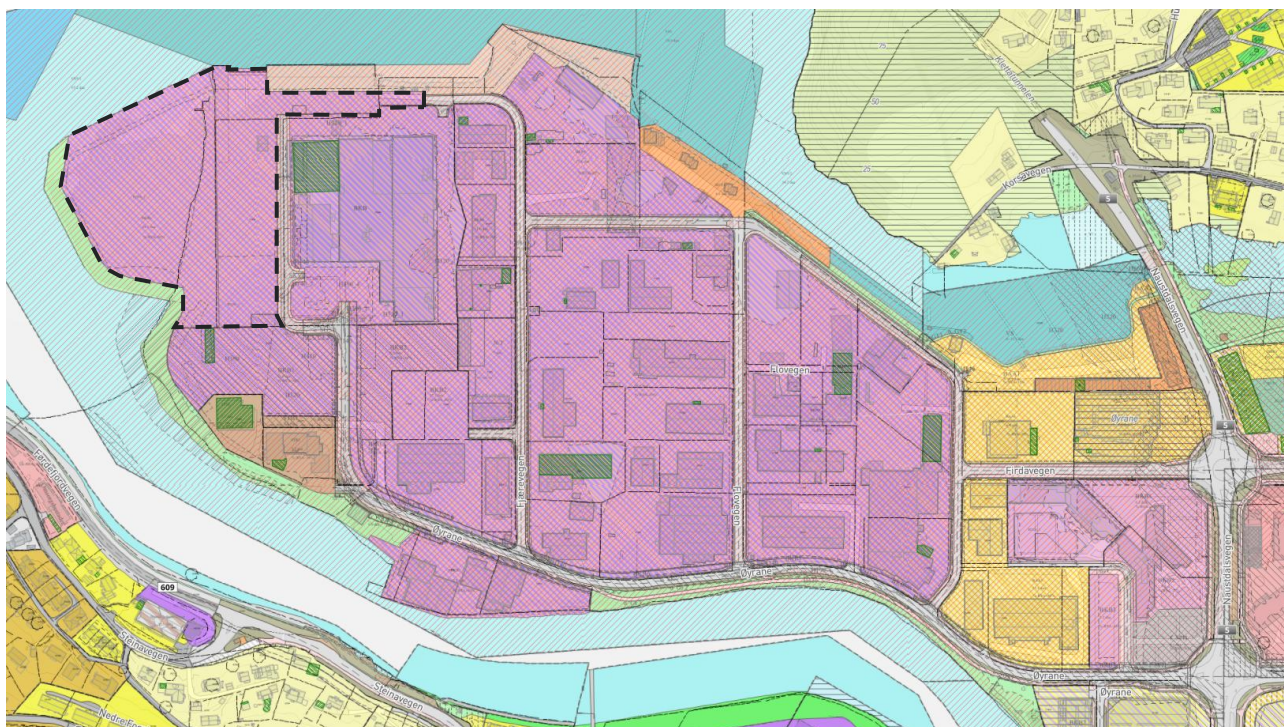
I referatet frå oppstartsmøte er det peika på følgjande forhold knytt til trafikkløysing for køyrande og gåande/sykklande:

Det er ikkje opparbeidd samanhengande trafikkløysing for mjuke trafikkantar i området. Det må dokumenterast at regulert gang-/sykkelveg sør for Øyravegen er eigna og tilstrekkeleg for utbygging av 500 nye bueiningar i området. Den kortaste strekninga til nærmast daglegvare er på nordsida av Øyrane. Korleis kan tilkomst til dette løysast?

Gjeldande reguleringsplanar på Ytre Øyrane viser eit samanhengande nett av køyreveggar og gang- og sykkelveggar. På nordsida er det i områdeplanen innregulert ein ny køyreveg med tilhøyrande fortau. Køyrevegen til planområdet; Øyrane, med tilhøyrande gang- og sykkelveg er regulert i Detaljreguleringsplan Ytre Øyrane, gang- og sykkelveg, vedtatt 27.05.2025. Denne planen strekk seg frå riksveg 5 heilt fram til foreslått plangrense. Veg Øyrane er regulert med 6,5 m breidde, og gang-/sykkelvegen langs Jølstra er regulert med 3 m breidde. Gang-/sykkelvegen går over til fortau frå gbnr. 21/319, fram til og langs planområdet. Fortauet har òg breidde 3 m. Dimensjonane er i tråd med løysingar for gater i vegvesenets handbok N100.

I tillegg er det lagt inn eit føresegnsområde langs nordsida av køyrevegen Øyrane, der det kan etablerast sykkelveg og fortau, i samsvar med løysingar i områdeplanen frå 2018.

Det er ikkje noko som tilseier at trafikkløysingane i gjeldande reguleringsplanar har for små dimensjonar eller av andre grunnar må regulerast på nytt. Ved utarbeiding av plan for det omsøkte tiltaket er det høve til å stille rekkefølgjekrav til opparbeiding av nødvendig infrastruktur. Behovet for rekkefølgjekrav, og omfanget av desse, må avklarast gjennom reguleringsprosessen.



Figur 7. Utsnitt av gjeldande reguleringsplanar. Planområdet er markert med stipla linje.

Oppdragsgjevar: Ankerløkken Eigedom AS

Oppdragsnr.: 5206751 Dokumentnr.: [Document Number]

Kommunen peikar på at den kortaste strekninga til næraste daglegvare er på nordsida av Øyrane, og stiller spørsmål om korleis tilkomst kan løysast.

Vi har gjort målingar av avstanden til Rema 1000 ved Øyrane Senter og Coop Extra Førdegården og finn at skilnaden i avstand til desse om lag utgjør 100 meter. Då er det i tillegg lagt til grunn at vegsambandet på tvers av gjødselterminalen til Felleskjøpet i Fjærevegen 10 er etablert.

Regulert gangveg langs sørsida av veg Øyrane, går stort sett i grøne omgjevnadar langs Jølstra, separert frå bil- og tungtrafikk. Via denne gangvegtraséen er det om lag 1,2 km frå midt i planområdet til næraste daglegvare, Coop Extra Førdegården.

Eit gangsamband på nordsida vil i tillegg måtte krysse kaiareal som blir nytta til næringsaktivitet. Ei slik løysing er ikkje realistisk med den aktiviteten og dei verksemdene som er i dette området i dag. På lang sikt kan ei slik løysing vere mogleg.

Det er fleire forhold enn lengde på strekninga som avgjer om eit gangsamband blir opplevd som attraktivt eller ikkje. Mellom anna er stigningsforhold, grad av tilrettelegging og opplevingskvalitetar viktige. I dette tilfellet vil begge traséane vere tilnærma flate. Forskjellen i gangavstand er liten, og sjølv med tilrettelegging og opparbeiding av ein gangveg langs nordsida, vil gangvegen langs elva ha heilt andre kvalitetar enn løysinga på nordsida av Ytre Øyrane.

Det kan òg nemnast at det ligg føre planforslag som skal legge til rette for ny daglegvarebutikk på Indre Øyrane, som enkelt kan nåast via regulert gang- og sykkeltrase langs sørsida av Øyrane.

Samla sett meiner vi at det er regulert tilstrekkelege løysingar for mjuke trafikantar på Ytre Øyrane i gjeldande reguleringsplanar, òg med omsyn til ev. tilkomst til daglegvarebutikk.



Figur 8. Lokalisering av dei to daglegvareforretningane som ligg nærast planområdet.

Oppdragsgjevar: Ankerløkken Eigedom AS

Oppdragsnr.: 5206751 Dokumentnr.: [Document Number]

2.6 Aktivitet på kaia

Kommunen skriv i si tilbakemelding at det er uklart om aktiviteten knytt til kai i området kan halde fram, eller om den må flyttast til ein anna stad.

Støyvurderinga som er utarbeidd som del av planinitiativet har tatt utgangspunkt i aktiviteten som er i området i dag. Som tidlegare nemnt er det dokumentert at bustadane kan organiserast og utformast slik at kvalitetskrava knytt til støy kan ivaretakast.

Dagens aktivitet ved kaia kan dermed halde fram, uavhengig av om planområdet blir bygd ut med bustadar, med unntak av utskiping av tømmer. Planområdet er i periodar nytta til mellomlagring av tømmer, og etter ei utbygging vil ikkje lengre dette arealet vere tilgjengeleg.

2.7 Medverknad

Kommunen skriv i tilbakemeldinga etter oppstartsmøtet at det vil vere viktig at alle på Ytre Øyrane får opplysningar og kan vere med i planprosessen med kommentar og innspel.

Vi er samde i kommunen si vurdering og vil legge opp til brei medverknad. Opplegg for medverknad kan involvere innbyggjarar, verksemdar og andre interesserte, uavhengig avplangrensa som blir sett.

3 Om kvifor planprosessen blir starta no

Kommunen viser i sitt brev til at planinitiativet ikkje er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel eller områdereguleringsplanen for Ytre Øyrane, samt at statsforvaltar hadde motsegn til foreslått arealbruk mellom anna fordi utfylling på Ytre Øyrane blei akseptert under føresetnad av at området skulle nyttast til næringsareal. Kommunen opnar for å kome med utfyllande opplysningar om kvifor det er rett å kome med dette no.

Planinitiativet er sendt inn med bakgrunn i følgjande forhold:

- **Planinitiativet følgjer opp eit politisk vedtak.**

Formannskapet vedtok 09.11.2023 følgjande: «*Det er politisk vilje til transformasjon på Ytre Øyrane. Dette bør vere tydeleg i KPA og følgast opp med ny områderegulering. Formannskapet overlét til ei framtidig områderegulering å legge til rette for anna føremål enn næring*».

- **Utvida tilgang på næringsareal i Førde**

Tilgangen på sentralt næringsareal har endra seg mykje sidan områdereguleringsplanen blei vedtatt:

- Sunnfjord næringspark, Moskog: Om lag 285 dekar tomteareal. Første byggetrinn blei opna i 2020, næringsparken skal ferdigstillast i løpet av 2025.
- Næringsareal på Bruland, under opparbeiding. I tillegg er delar av sandtaket på Bruland planlagt fylt ut i samband med vedtatt utbygging av Hafstadfjell-tunnelen. Totalt 100-150 dekar nytt næringsareal, der ca. halvparten er ferdigstilt.

- **Planområdet eignar seg svært godt til bustadar.**

Det er vår vurdering, og same vurdering er gjort i Rapporten Byutviklingsretning i Førde (Vista Analyse/ Dyrvik Arkitekter, 2022), som er utarbeidd som eit underlag til kommuneplanens arealdel. Området er sentrumsnært, enkelt å tilrettelegge med universell utforming og med flott utsikt over fjorden.

- **Framdrift**

Planprosessar tar lang tid og i dette tilfellet er det lagt opp til ein prosess i fleire trinn:

- 1) Områderegulering med mål om å avklare dei overordna premissa, for eksempel bustadformål, byggegrenser, byggehøgder, rekkefølgekrav med meir.
- 2) Detaljregulering; avklaring av endeleg tal på bustadar, utforming av bygg og uteareal med materialbruk, inngangar, parkering, leikeareal og andre detaljar.
- 3) Byggesøknad utarbeidd på grunnlag av vedtatt detaljreguleringsplan.

I kommuneplanens arealdel er det slått fast at området truleg ikkje vil vere modent for bustadutvikling før etter 2030. Det er det berre fem år til, og fem år går fort i plansamheng.

Oppdragsgjevar: Ankerløkken Eigedom AS

Oppdragsnr.: 5206751 Dokumentnr.: [Document Number]

Revisjon	Dato	Omtale	Utarbeida	Fagkontrollert	Godkjent
	22.08.2025	Supplement til planinitiativ – OR Ytre-Ytre Øyrane	GREBLI	AMGJER	

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.