

Detaljregulering for Hornnesvegen 36-42

PLANBESKRIVELSE

PlanID: 143220190012

Rev 03



22.01.2021

Innholdsfortegnelse

1 SAMMENDRAG	4
2 BAKGRUNN	5
2.1 Nøkkelopplysninger	5
2.2 Planarbeidets hensikt	5
3 PLANPROSESSEN	6
3.1 Kunngjøring og varsling oppstart	6
3.2 Medvirkningsprosess	6
3.3 Etter 1. gangs behandling og offentlig ettersyn	6
4 GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE BETINGELSER	8
4.1 Kommunale føringer	8
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	11
4.4 Fylkeskommunale føringer	12
4.5 Nasjonale føringer	13
5 PLANOMRÅDET - EKSISTERENDE FORHOLD	14
5.1 Beliggenhet	14
5.2 Arealbruk	16
5.3 Stedets karakter	16
5.3.1 Bebyggelse	16
5.4 Kulturminner/ Kulturverdi	19
5.5 Naturmiljø	20
5.6 Rekreasjonsverdi og uteområder	20
5.7 Landbruk	20
5.8 Trafikkforhold	20
5.9 Barns og unges interesser	22
5.10 Sosial infrastruktur	23
5.11 Universell tilgjengelighet	23
5.12 Teknisk infrastruktur	23
5.13 Grunnforhold	24
5.14 Støyforhold	25
5.15 Luftforurensing	25
5.16 Næring	25
5.17 ROS-kartlegging	25
6 PLANFORSLAGET	27

6.1 Innledning	27
6.2 Reguleringsformål.....	27
6.3 Planlagt bebyggelse	30
6.5 Uteoppholdsareal.....	40
6.6 Trafikkløsning.....	45
6.7 Universell tilgjengelighet.....	46
6.8 Tilgjengelighet for syklende og gående.....	47
6.9 Sosial infrastruktur.....	47
6.10 Teknisk infrastruktur	48
6.11 Støy	49
6.12 Miljø	50
7 VURDERINGER OG KONSEKVENSER	50
7.1 Overordnede planer	50
7.2 Landskap, steds karakter, sol og naboer.....	50
7.4 Kulturminner og kulturmiljø.....	52
7.5 Naturmiljø og naturforhold.....	52
7.6 Rekreasjonsinteresser/ uterom	53
7.7 Trafikkforhold.....	53
7.8 Barn og unges interesser.....	53
7.9 Sosial infrastruktur.....	53
7.10 Universell tilgjengelighet.....	53
7.11 Energibehov – energiforbruk.....	54
7.12 ROS-vurderinger	54
7.13 Jordressurser og landbruk	55
7.14 Teknisk infrastruktur	55
7.15 Konsekvenser for kommunen.....	56
7.16 Konsekvenser for næringsinteresser	56
8 KONSEKVENsutREDNING OG PLANPROGRAM	56
9 INNKOMNE INNSPILL	56
9.1 Merknader til varsling av oppstart.....	56
9.2 Merknader til offentlig ettersyn, 1.gangsbehandling	62
10 LISTE OVER PLANMATERIELL MED VEDLEGG	71

1 SAMMENDRAG

Forslaget til *Detaljregulering for Hornnesvegen 36-42* er utarbeidet av Tippetue Arkitekter AS på oppdrag fra BOB Eiendomsutvikling.

Planområdet omfatter deler av eiendom g/bnr. 22/90 og hele eiendom g/bnr. 21/297. Videre er omkringliggende veier og kryss som kan påvirkes av tiltaket inkludert for å ivareta trafikksikkerhet i området. Totalt utgjør planområdet 11.2 daa.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for etablering av ny boligbebyggelse på deler av eiendom med g/bnr. 22/90. Planforslaget tar utgangspunkt i Murihagen, et skisseprosjekt utarbeidet av Tippetue Arkitekter AS i forbindelse med planarbeidet.

Innenfor planområdet er det per i dag oppført 4 bygg. Disse var frem til 2017 benyttet som asylmottak, men står nå tomme og er preget av forfall.

I overordnet plan, Kommuneplanens Arealdel 2019-2030 (KPA2030), er planområdet avsatt til boligbebyggelse og friområde. Formål i planforslaget samsvarer med dette. Formål for boligbebyggelse er foreslått med en høy utnyttelsesgrad for å imøtekomme kommunens forfettingspolitikk for sentrumsnære strøk.

Det tilrettelegges for riving av eksisterende bebyggelse og etablering av inntil 69 nye enheter fordelt på 3 blokker og 9 småhus med tilhørende infrastruktur og skjult parkeringsanlegg. Bebyggelsen skal oppføres i tun-struktur, med et sentralt, grønt gårdsrom som vil være et knutepunkt og en møteplass for beboere så vel som naboer. Intensjonen ved plangrepet er å ivareta de hensyn som inngår i kommuneplanen og å tilrettelegge for etablering av gode, varierte boliger i et prosjekt som bidrar til å ivareta et godt nabolagsmiljø.

2 BAKGRUNN

2.1 NØKKELOPPLYSNINGER

Gårds-/ Bruksnummer	22/90, 21/297 m.fl.
Gjeldende planer (formål)	Kommuneplanen sin arealdel 2019-2030 (Boligbebyggelse/ Friområde) Detaljregulering Bergum – Hornnes, 1975 (Forretning/ Blokk/ Friområde/Kjøreveg)
Forslagsstiller	BOB Eiendomsutvikling AS Nygårdsgaten 13/15 5015 Bergen
Grunneier	
Plankonsulent	Tippetue Arkitekter AS Sandviksbodene 5 5035 Bergen
Hovedformål ny plan	Tilrettelegging for bygging av bolig
Areal planområde (daa)	11,2 daa
Ny bebyggelse (BRA)	%-BRA bolig (B1, vertikalnivå 2) = 146 % m ² %-BRA parkering (BG1, vertikalnivå 1) = 100 %
Aktuelle problemstillinger	Byggehøyder, uteoppholdsareal, utnyttelsesgrad
Krav om konsekvensutredning	Nei
Kunngjøring oppstart, dato	28.06.2019

2.2 PLANARBEIDETS HENSIKT

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å legge til rette for etablering av ny boligbebyggelse på eiendom med g/bnr. 22/90, med tilhørende tilkomst, parkering og utearealer. Planområdet er i *Kommuneplanen sin Arealdel 2019-2030* (KPA2019) satt av til boligformål og friområde. Arealformålene i planforslaget vil underordne seg formål i KPA2019.

Eiendommen har gode lys- og solforhold, med utsikt mot Førdefjorden og nær tilknytning fjellandskap i nord (Hornnesstølen m.fl.). Nærområdet har variert bebyggelse som tilbyr et godt bo- og nabolagsmiljø. Forslagsstiller har på bakgrunn av dette et ønske om å utvikle tomten for å bedre dra nytte av dens potensiale.

Per i dag er det oppført 4 bygg på aktuelle eiendom, som skal rives. Frem til 2017 huset bebyggelsen noe næring samt et mottakssenter for asylsøkere.

Ny reguleringsplan vil erstatte deler av følgende planer for området:

- Bergum – Hornnes Nord (1975)
- Del av Bergum – Hornnes (2003)

For øvrig er det ikke varslet annet planarbeid i området.

3 PLANPROSESSEN

3.1 KUNNGJØRING OG VARSLING OPPSTART

Det ble avholdt oppstartsmøte med Sunnfjord (tidligere Førde) kommunes avdeling for byggesak og arealforvaltning 05.06.2019

Oppstart av arbeidet med reguleringsplanen ble varslet med annonse innrykket i Firda og notis publisert på kommunens og plankonsulents hjemmesider 28.06.2019.

Varslingsbrev ble utstedt til berørte parter, naboer, interessenter og offentlige høringsinstanser 20.06.2019 med frist for innspill satt til 26.08.2019.

3.2 MEDVIRKNINGSPROSESS

Gjennom varsling og annonsering er publikum og berørte parter gitt anledning til å sende inn innspill og merknader i forbindelse med varsling av oppstart, samt til å kommentere fullstendig forslag til planmaterieell gjennom offentlig høring etter 1. gangs behandling.

Mottatte merknader til varsel om oppstart og offentlig høring er vedlagt planbeskrivelsen og kommentert i kapittel 9.

3.3 ETTER 1. GANGS BEHANDLING OG OFFENTLIG ETTERSYN

I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn merknader og uttaler til planforslaget. Disse er kommentert og oppsummert i kap. 9.2, og kan leses i sin helhet i vedlegg 16.

Etter offentlig ettersyn er planmaterialet med tilhørende skissemateriale justert, og i grove trekk er følgende endringer gjort:

- Parkeringsgarasjen er flyttet fra gårdsrommet til under blokkbebyggelsen slik at felles uteoppholdsareal kan etableres på terreng i gårdsrommet.
- Antall boenheter er redusert fra 85 (inkl. 10 utleieenheter), til maks. 69 boenheter. BRA-m² er redusert med ca. 550 m².
- Bestemmelsene er supplert med krav om maks. antall etasjer i tillegg til maks. kotehøyde.
- Byggehøyder, blokk: De delene av blokkbebyggelsen som var 6 etg. er redusert til 5. etg. Antall etasjer for blokkbebyggelsen varierer mellom 4 og 5. På grunn av terrenget mot nordøst vil ikke alle etasjene være synlig for bebyggelsen ovenfor (i Stranda). Byggehøyden styres i bestemmelsene gjennom både maksimal kotehøyde for gesims og gjennom et maksimalt antall etasjer. Maks. kotehøyde angis i kartet. Det er i tillegg gjort en spesifikk vurdering mht. skyggekast og innsyn / oversyn til naboeiendommers hager. For vurdering av utsyn og innsyn er det utarbeidet egne snitt for de enkelte eiendommene, som blant annet redegjør for avstand mellom planlagt og eksisterende bebyggelse. Det finnes ingen regler mht. visuell avstand mellom bygninger og eiendom, annet enn kravet om min. 4 meter fra eiendomsgrensen. For å best kunne belyse situasjonen mht. utsyn og innsyn har vi definert en intimitetsgradient. Se snitt vedlagt planforslaget. Intimitetsgradienten starter ved utsynspunktet, og angir at grad av intensitet og ubehag mht. innsyn og intimitet er avtagende med større avstand. Det psykologiske rundt behov for personlig avstand er individuelt, og slik sett ikke lett å måle. Tallet 18 meter er valgt med bakgrunn i ulike parameter deriblant at avstanden skal være reel, at det går en bilveg mellom eiendommene, at bebyggelsen / hagearealet ligger på ulike høyder i terrenget og at ansiktsmimikk og samtaler ikke kan ses eller høres med slik avstand. Med bakgrunn i dette synes det som om utsyn fra planlagt bebyggelse til den private sfære (hage og bolig) på motsatt side av veien ikke vil kunne oppleves som unormalt forstyrrende eller inngripende. Se kap. 7.2 for vurdering / redegjørelse.
- Byggehøyder, rekkehus: 7 bygg med maks. 2 etasjer og 2 bygg med maks 3 etasjer. Byggehøyden er oppgitt i plankartet som maks. gesimshøyde. Maks. planeringshøyde oppgis også i plankartet. I bestemmelsene er det i tillegg satt krav til maks. antall etasjer for de ulike byggene.

- Uteoppholdsareal: krav i bestemmelsene er justert iht. kommunal norm for uteoppholdsareal både for privat og felles. Iht. norm kan inntil 50 % legges på tak. Tunlekeplass og kvartalslekeplass som definert i normen skal ligge på terreng. Planforslaget imøtekommer norm for uteoppholdsareal.
- Parkering: bestemmelsene angir at krav i gjeldende norm for parkering skal gjelde for planforslaget.
- Bestemmelses om radon er skrevet om, og forkortet. Radon er et forhold som må utredes og iverksettes tiltak for iht. TEK17 og trenger strengt tatt ikke en egen bestemmelse i planforslaget, men da den har vært del av planforslaget så langt tas den med videre, men med annen formulering.
- Energi, miljø og bærekraft: Prosjektet skal sertifiseres iht. BREEAM-NOR 2016 standard «Very good.» Dette er et operativt miljøstyringssystem hvor prosjektet må levere iht. definerte parameter og kriterier. Kravene for “very good” vil være strengere enn minste standard i byggeforskrifter og annet regelverk. Dette skal være godt dekkende for prosjektets miljø- og klimaprofil, og det er følgelig ikke tatt inn øvrige bærekrafts- og klimakrav.
- I plankartet er det satt av «annen veggrunn - grøntareal» med 1.5 meters bredde på begge sider av Stranda og Hornnesvegen, der det er mulig. Dette har medført en justering av kjøreveg og fortau i plankartet (KSV1, KSV2, SF2-SF5). Kjørebane, avkjørsler og fortau er vist i kartet iht. de føringer som kommer frem av Statens vegvesen N100 kap. B.6 og trafikkanalysen. Innføring av arealformålet «annen veggrunn» på begge sider av veg har medført en reduksjon av arealformålet B1, som er årsak til en marginal økning i %-BRA fra 145 % til 146 %.
- Bestemmelsene åpner for at prosjektet kan bygges ut trinnvis. Hvordan må defineres i forbindelse med byggesøknad. Bestemmelsene sikrer hvordan dette skal gjøres, og hvordan de ulike hensynene og øvrige krav i bestemmelsen skal ivaretas. Det er ikke hensiktsmessig å detaljere dette ytterligere i planforslaget, men det er tatt inn som krav i rekkefølgebestemmelsene slik at alle forhold ivaretas på best mulig måte

4 GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE BETINGELSER

4.1 KOMMUNALE FØRINGER

Det aktuelle planområdet er avsatt til boligformål og friområde i *Kommuneplanen sin arealdel 2019-2030* (KPA2019).



I kommuneplanen er det definert 3 konkrete målsettinger som premiss for arbeidet med arealdelen som skal vektlegges i vurderinger for fremtidig arealbruk (KPA2019 Planomtale, kapittel 5.1.1):

1. Førde skal vokse
2. Førde skal være en kompakt by
3. Førde skal være et godt sted å bo.

Overordnet beskrives følgende føringer og utviklingstrekk for boligbebyggelse:

«Gode bustadtilbod til alle er viktig for levekåra til innbyggjarane, og korleis Førde vert oppfatta av utanforståande som ønskjer å flytte hit. Førde er ein forholdsvis kompakt småby med kort avstand mellom heim og arbeid, variert tilbod av service og teneste m.m. Vekst i folketalet, samansetting av alder, storleik på hushald verkar inn på behovet for bustader.»

KPA2019 Planomtale s. 21, kapittel 5.1.1

Om grøntstruktur, herunder friområde, beskrives følgende intensjon:

«Samfunnsdelen seier m.a. at i Førde kommune skal alle ha ein god stad å bu, med trygge og gode oppvekstvilkår. For å sikre dette må det etablerast gode butilhøve med attraktive møteplassar, grøne korridorar, tilgang til park-, leike- og rekreasjonsareal. Nærleik til park, grøne område, som skog, mark, vegetasjonsbelte, stiar og grøndrag langs vassdrag m.m. er viktige kvalitetar ved buområda. I alle utbyggingsområde er det viktig å sikre grøne korridorar. Areal har stor verdi for rekreasjon, leik-/

uteopphald, tilkomst til skog, mark og vassdrag. I tillegg kan grøntområde tene som skjerming for andre byggeområde. Auka fokus på fortetting stiller ekstra krav til å ta vare på dei grøne areala som finst i områda.»

KPA2019 Planomtale s. 22, kapittel 5.2

Under er relevante bestemmelser og retningslinjer i KPA2019 gjengitt.

KPA2019 suppleres videre av følgende veiledere som legger føringer for planarbeidet : *Reglar for parkering, Frikjøp parkering, Reglar for veg og gate, Reglar for vatn og avlaup og Reglar for uteopphaldsareal.*

Generelle bestemmelser og retningslinjer

- Minst 30% av ny boligbebyggelse skal utformes som tilgjengelig boenhet.
- Alle tiltak i etablerte områder skal innordne seg med hensyn til volum, høyde og materialbruk i området, med mindre avvik er godkjent gjennom tilstrekkelig utredning og synliggjøring.
- Krav til parkering er gitt i norm *Reglar for parkering*.
- Krav til uteoppholdsarealer er gitt i norm *Reglar for uteopphaldsareal*.
- Nedgravde avfallsøsninger skal legges til rette for.
- Landskap og arkitektur skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med åsprofil/bakkekant eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk. Det skal foreligge illustrasjonsplan i 3D med skildring som viser tiltak i sammenheng med eksisterende omgivelser.
- Soldiagram skal foreligge for detaljregulering.
- Byggets lengderetning skal som regel være parallell med høydekoter.
- Det skal sikres tilkomst til LNF-områder.

Bestemmelser og retningslinjer for aktuelle formål

Bustad (Bygningar og anlegg – PBL §11-7 nr. 1)

1. Framtidige bustadområde (ikkje vedtekne reguleringsplanar) med krav til bustadtype og særskilde plankrav er lista i tabell.
2. I prosjekt for konsentrerte bustader skal det sikrast ein brei variasjon i type og storleik av husvære.
3. Innanfor Førde tettstad skal tomter til einebustader vere mellom 600-800 m².
4. Utanfor Førde tettstad skal tomter til einebustader ikkje vere større enn 2000 m².
5. Det må liggje føre løyve frå kommunen for å slå saman eller dele opp bustader eller husvære til hyblar.
6. Påbygg inkludert balkong i kjeda-, rekkjehus og blokk skal planleggast og visast i heilskap for heile bygningen og området.
7. Areal til felles uteopphald, sykkelparkering og parkering skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve.
8. I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30% av bueiningane ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og uteopphaldsarealet knytt til desse bueiningane skal vere universelt utforma.
9. Det skal ikkje setjast i gong regulering av nye bustadområde før det er avklart trafiksikker skuleveg.
 - a) Med småhus meinast einebustader, to- til firemannsbustader, rekkjehus og kjeda-hus.
Med hovudfunksjoner meinast stove, kjøkken, soverom, bad og toalett jf. Veileder for Grad av utnytting.
 - b) Einebustader kan innehalde eitt sekundærhusvære, ev. to hyblar.

Friområde (Grønstruktur – PBL §11-7 nr. 3)

1. Områda kan opparbeidast og leggst til rette for almen bruk og ferdsel, så langt råd med universell utforming.
2. Tiltak ut over enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid skal vera avklara i reguleringsplan.

4.1.1 Temakart

I forbindelse med KPA2019 er det utarbeidet temakart for sikrings- og hensynssoner. Figurer under viser utsnitt fra kommunekart.com med fare- og hensynssoner. Rød stiple linje viser planområdet for det aktuelle planforslaget.



Figur 2

HENSYNSSONE H310

Potensiell skredfare som omfatter snø- og steinsprang, jord- og flomskred, steinsprang og marine avsetninger (H310)

Planområdet ligger delvis innenfor hensynssone H310 – Ras- og skredfare.

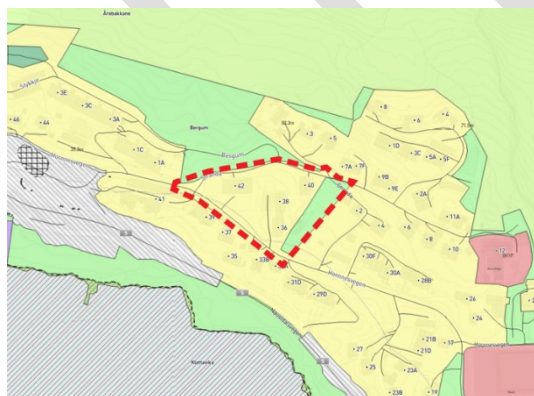


Figur 3

HENSYNSSONE H210/H220

Hensynssone for virksomhetsfare viser støysoner (H210/220)

Planområdet ligger utenfor, men i nærhet til, hensynssoner H210/220 – støy fra Rv5



Figur 4

ØVRIGE HENSSYNSONER

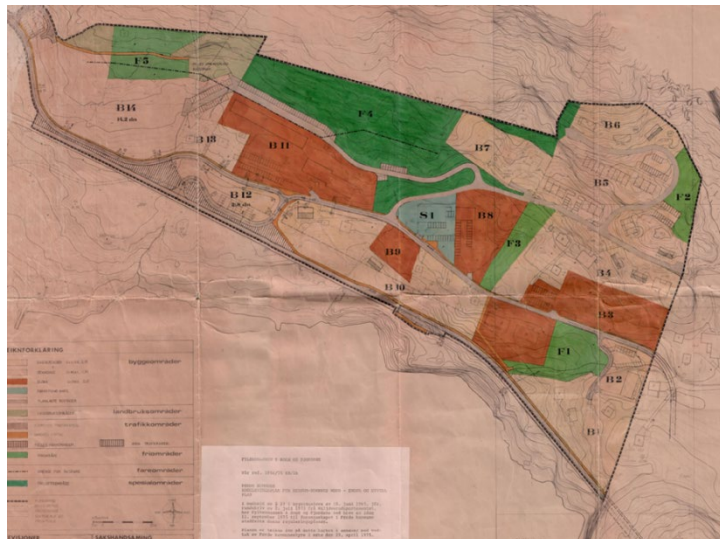
Omsynssoner for sikring og båndlegging viser drikkevatt (H110), andre sikringssoner (H190), infrastruktursoner (H410), regionale og statlige overføringslinjer for strøm (H740) og gjennomføringssoner (H810), båndleggingssoner for vernet natur- og kulturmiljø (H720, H730) og hensynssoner med særlige hensyn til landbruk (H510), friluftsliv (H530), naturmiljø (H560) og kultur og kulturmiljø (H570), hensynssoner for naturfare, viser flomfare der det er kartlagt (H320), skytefelt (H360), eksplosjonsfare (H350), høyspentlinjer (H370) og militær aktivitet (H380). Planområdet er ikke berørt av eller i nær tilknytning til overforstående hensyns- og sikringssoner.

4.2 GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Planen vil erstatte deler av følgende detaljreguleringsplaner:

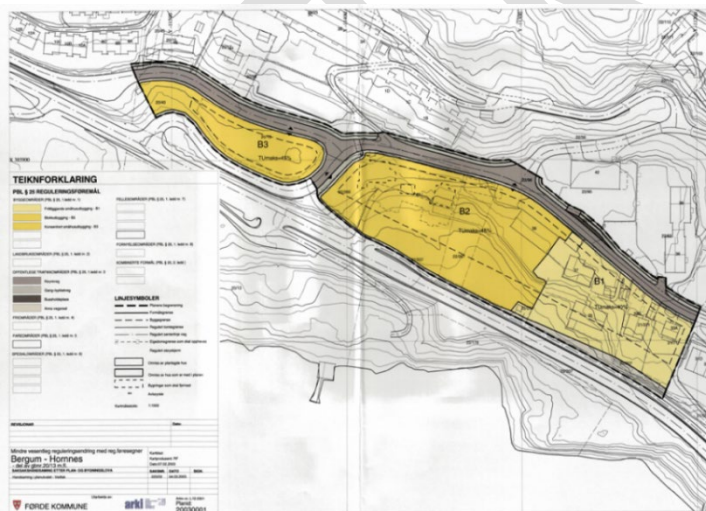
- Bergum – Hornnes Nord (1975)
- Del av Bergum – Hornnes, endring – del av g bnr. 20/13 (2003)

Det aktuelle planområdet er primært regulert i *Bergum – Hornnes Nord* (1975) til henholdsvis forretning (S1), blokkbebyggelse (B8) og offentlig friområde (F3).



Figur 5 - Plankart for reguleringsplan Bergum - Hornnes Nord (1975)

Del av Bergum – Hornnes, endring – del av g bnr. 20/13 (2003) omfatter deler av Hornnesvegen som inngår i ny plan. For øvrig er arealer syd for Hornnesvegen og det aktuelle planområdet avsatt til boligformål.



Figur 6 - Plankart for reguleringsplan Del av Bergum - Hornnes, endring - Del av g/bnr. 20 / 13 (2003)

4.3 Tilgrensende reguleringsplaner og pågående planarbeid

Det foreligger ikke tilgrensende reguleringsplaner til det aktuelle planområdet. Omkringliggende areal inngår i gjeldende planer kommentert under 5.5 *Gjeldende reguleringsplaner*.

4.4 FYLKESKOMMUNALE FØRINGER

Det er gitt fylkeskommunale retningslinjer som skal være førende for detaljreguleringsplaner utarbeidet i fylket. De følgende retningslinjene sees som relevante for planarbeidet i Hornnesvegen 36-42:

- Regional Planstrategi 2016-2020
- Regional plan for klimaomstilling 2018-2021
- Regional plan for folkehelse 2015-2025
- Regional transportplan 2018-2027

Under følger en kort oppsummering av retningslinjene:

Regional planstrategi 2016-2020

Den regionale planstrategien er utarbeidet av Sogn og Fjordane fylkeskommune, med særskilt fokus på følgende tema som sentrale punkter i utviklingen av fylket:

- Globalisering og sentralisering
- Migrasjon og inkludering
- Kvinner, utdanning og arbeidsmarked
- Verdiskaping og utvikling av kunnskapssamfunnet
- Klimaendringene

Regional plan for klimaomstilling 2018-2021

Sogn og Fjordane fylkeskommune satser på en klimapolitikk for å skape en smartere, tryggere og grønnere kommune ved å møte klimautfordringene på en helhetlig måte. Regional plan for klimaomstilling 2018-2021 består av en kunnskapsdel, en plandel og en handlingsdel med mål om å forenkle og tydeliggjøre viktige føringer i klimaarbeidet. Følgende tema fremheves som prekære:

- Energiforsyning
- **Energibruk i bygg**
- **Areal og transport**
- Næringsliv og teknologi
- Klimavennlig landbruk
- **Klimatilpasning**
- Forbruk
- Klimakunnskap og klimakommunikasjon

Tema i fet skrift er vurdert som særlig relevant for planarbeidet, og det er med bakgrunn i dette viktig at man innenfor planområdet vurderer løsninger som ivaretar disse interessene.

Regional plan for folkehelse 2015-2025

Fylkeskommunen har definert 5 satsingsområder for folkehelsearbeidet:

1. Lærende organisasjoner i plan og samfunnsutvikling
2. **Gode bo- og nærmiljø**
3. **Helsefremmende oppvekstmiljø i hjem, barnehage og skole**
4. Trivselsfremmende fritid
5. Helsefremmende arbeidsliv

All planlegging skal fremme befolkningen sin helse, utjevne sosiale helseforskjeller og forebygge kriminalitet. Det skal derfor i planforslaget vektlegges universell tilgjengelighet, gode og nære uteoppholdsareal/grøntareal, støyproblematikk og kriminalitetsforebyggende tiltak.

Regional transportplan 2018–2027

Transportplanen er fylkeskommunen sin langsiktige strategiplan for utvikling av transportsektoren i Sogn og Fjordane.

Planen består av et kunnskapsgrunnlag som ser på utviklingstrekk og framtidige utfordringer innenfor samferdselsområdet og transportsektoren. I tillegg har Regional transportplan 2018–2027 et plandokument og et 4-årig handlingsprogram med oversikt over planlagte investeringer i perioden. Det er også utarbeidet en supplerende gå- og sykkelstrategi for å fremme gåing og sykling i Sogn og Fjordane. Denne strategien er et ledd i målsetting om å redusere biltrafikken i tettstedene i fylket og dermed redusere utslipp fra biltransporten.

4.5 NASJONALE FØRINGER

4.5.1 Forventninger til regional og kommunal planlegging

Staten gir overordnede retningslinjer som kommunene skal ta til følge i planleggingsarbeider. Følgende statlige planretningslinjer anses som relevante for planarbeidet i Hornnesvegen 36-42, og er beskrevet under:

- Statlig planretningsline for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlig planretningsline for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unges interesser (1995)

Statlig planretningsline for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse skal stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Statlig planretningsline for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2009)

Den statlige retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

Kommunene skal i kommuneplanen eller i en egen kommunedelfplan innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i tråd med denne retningslinjen.

Revisjon av planer som behandler klima- og energispørsmål, skal vurderes regelmessig og minst hvert fjerde år i forbindelse med kommunal planstrategi.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unges interesser (1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven

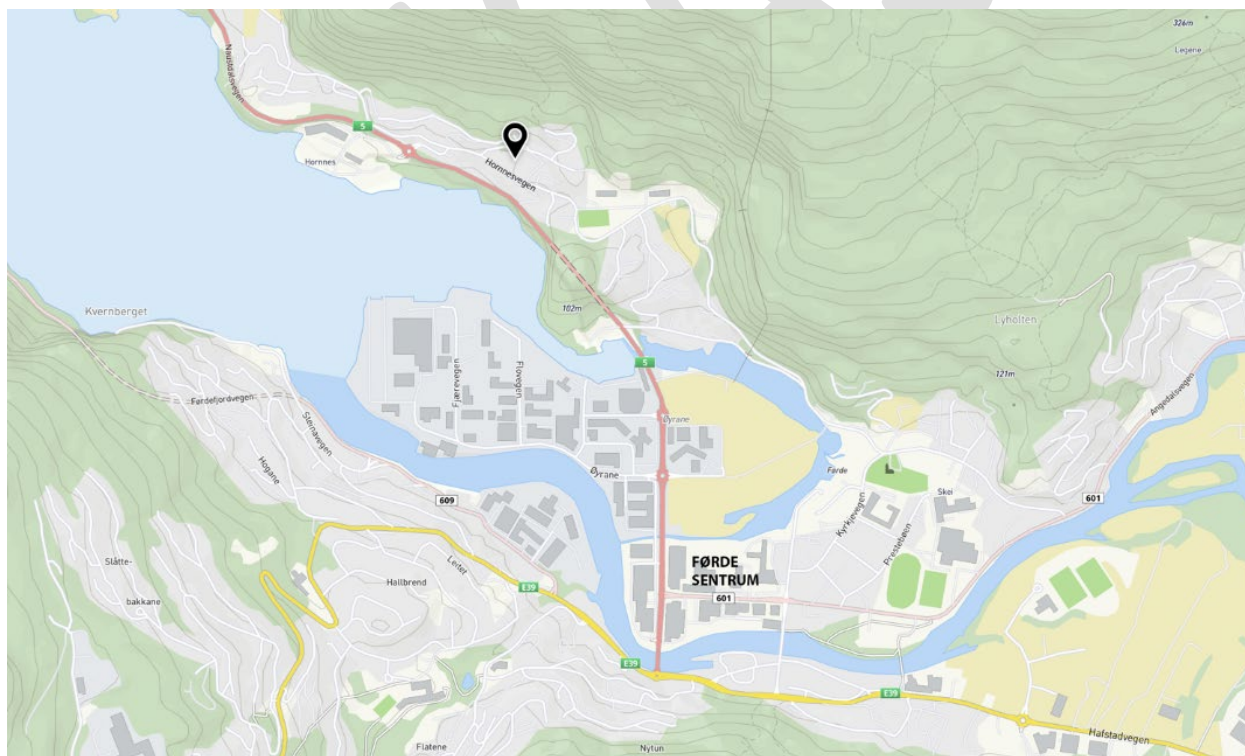
Kommunen skal bl.a. utarbeide retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, som skal sikres i planer der barn og unge er berørt.

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

5 PLANOMRÅDET - EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 BELIGGENHET

Planområdet ligger langs Hornnesvegen, en halv times gange nordvest for Førde sentrum. Areal for utbygging har nåværende adresse Hornnesvegen 36-42 (tidligere Bergum Mottakssenter). Eiendommene som ønskes regulert har gode lys- og solforhold, med utsikt mot Førdefjorden og nær tilknytning natur- og fjellandskap i nord (Eventyrstien, Hornnesstølen m.fl.)



Figur 7 – Planområdets beliggenhet, nord-vest for Førde sentrum



Figur 8 – Utsikt mot planområdet, sett fra Hafstadfjellet.

Planområdet er på om lag 11,2 daa og omfatter deler av eiendom g/bnr. 22/90 og hele eiendom g/bnr 21/297. For å ivareta trafiksikkerhet inkluderes i tillegg omkringliggende veger og kryss som vist i kartutklippet nedenfor.



Figur 9 - Planområdet for detaljregulering Hornnesvegen 36-42, eksisterende situasjon

5.2 AREALBRUK

5.2.1 Eksisterende arealbruk i planområdet

Per i dag er det oppført 4 bygg på g/bnr. 22/90 (og teig g/bnr. 22/62), som i senere tid har vært benyttet til mottakssenter for asylsøkere og til dels næring. Driften av mottakssenteret ble lagt ned i desember 2017, og eiendommens bebyggelse har siden dette stått tom og gradvis forfalt. Parkering for eiendommen er i dag etablert på bakkeplan, med avkjørsel fra Hornnesvegen.

På g/bnr. 21/297, øst for bebyggelsen, ligger et naturområde som strekker seg fra Stranda til Hornnesvegen. Eiendommen er tett vegetert og skaper en grønn tilknytning til fjellskapet i nord.

5.2.2 Tilstøtende arealbruk

Nærområdet består av variert boligbebyggelse med blokk-, rekkehus- og småhusbebyggelse. I gjeldende reguleringsplaner, KPA2019 er omkringliggende områder avsatt til boligformål og grønnstrukturer.



Figur 10 – Ortofoto av nærområde, planområdet i rødt.

5.3 STEDETS KARAKTER

5.3.1 BEBYGGELSE

Som bildene under illustrerer har områdene nordvest for Førde sentrum gjennomgått en betydelig transformasjon over de siste 50-60 årene, hvilket bebyggelsen rundt Hornnesvegen og Naustdalsvegen bærer preg av.



Figur 11 - Flyfoto fra 1965, planområdet markert i rødt



Figur 12 - Satellittbilde fra 2018, planområdet markert i rødt

Områdets arkitektoniske uttrykk, volum og utnyttelsesgrad er i dag preget av variasjon fra tradisjonelle eneboliger og rekkehus til blokkbebyggelse i forskjellig skala der plassering av bebyggelse i stor grad følger terrenget uten en tydelig definert struktur. Et utvalg av nærområdets bebyggelse vises nedenfor.

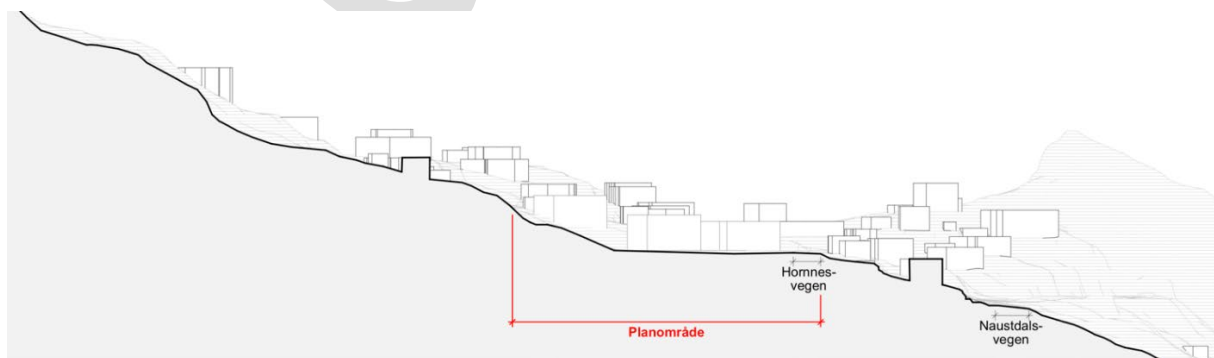




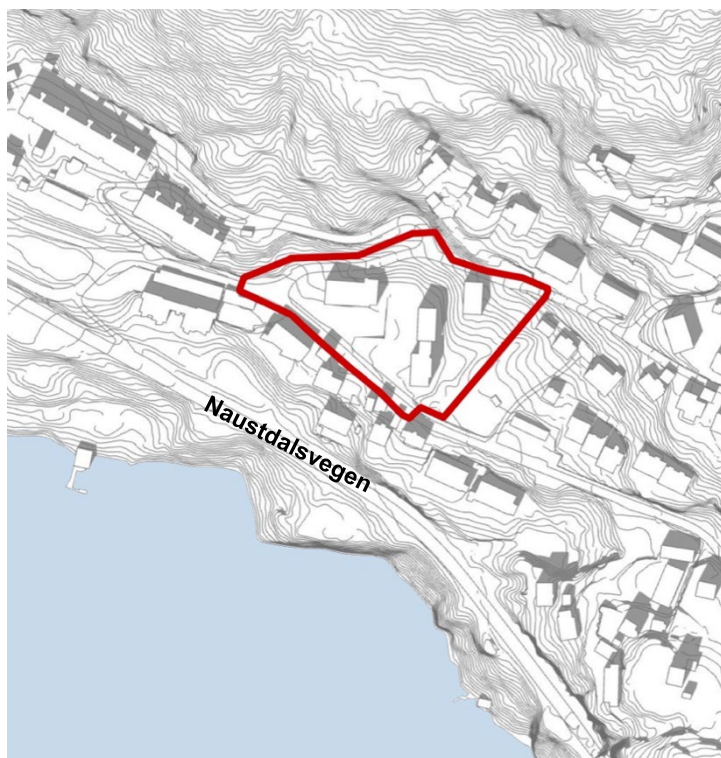
Figur 13 – Omkringliggende boligbebyggelse

5.3.2 Landskap, topografi og solforhold

Planområdet ligger i skrånet terreng mot sørvest med gode sol og utsiktsforhold. Her er også god tilknytning til både fjord og fjell. Omkringliggende bebyggelse ligger i stor grad konsentrert som et belte langs Hornnesvegen og Naustdalsvegen, med liten spredning mot fjorden og oppover fjellsiden. Plassering av veier og bebyggelse følger terrenget, hvilket skaper en bebyggelsesstruktur som underordner seg landskapets former, og gir en god fjernvirkning.



Figur 14 - Terrengsnitt fra foten av Hornnesstølen til Førdefjorden, gjennom planområdet (dagens situasjon)



Figur 15 - Solforhold eksisterende situasjon, vårjevndøgn kl. 15.00. Planområdet markert i rødt.

5.3.3 Strandsone

Nedre deler av planområdet ligger til dels innenfor 100-metersbeltet, men KPA2019 fastsetter tomten til boligformål. Planområdet er bebygd og ligger på oversiden av Hornnesvegen og bebyggelse mellom Hornnesvegen og Naustdalsvegen.

5.4 KULTURMINNER/ KULTURVERDI

Området har tidligere vært benyttet til jordbruk, men fremstår i dag som et boligområde uten betydelig kulturell verdi. Det foreligger ingen kjente kulturminner i planområdet eller i tett tilknytning. Nærmeste identifiserte kulturminne ligger ved rundkjøring i Bergumkrysset. Dette vil ikke påvirkes av planen.



Figur 16 – Kulturminne ved Bergumkrysset, planområdet i rødt.

5.5 NATURMILJØ

Innenfor planområdet ligger et areal satt av til friområde i KPA2019. Området er dels tett vegetert. Iht. naturbase.no finns ingen registrerte arter / naturtyper av forvaltningsinteresse innenfor planområdet.

5.6 REKREASJONSVERDI OG UTEOMRÅDER

Det ligger i dag to små lekeplasser i planområdet, som er preget av forfall. Planområdet ligger også i tett tilknytning til planlagt gang og sykkelvei som etableres som en del av Førde-pakken og turområder i bakenforliggende fjell/terreng, med tilkomst via Eventyrstien.

Merknad fra naboer i forbindelse med varsling av oppstart kommenterer at friområdet øst i planområdet tidligere har vært benyttet som akebakke, men i senere tid har tett vekst hindret aktivitet her. Videre er det nevnt at Hornnesvegen og veinettet rundt benyttes som turområde for eldre og bevegelseshemmede, som ikke har anledning til å ta seg opp i fjellområdene.

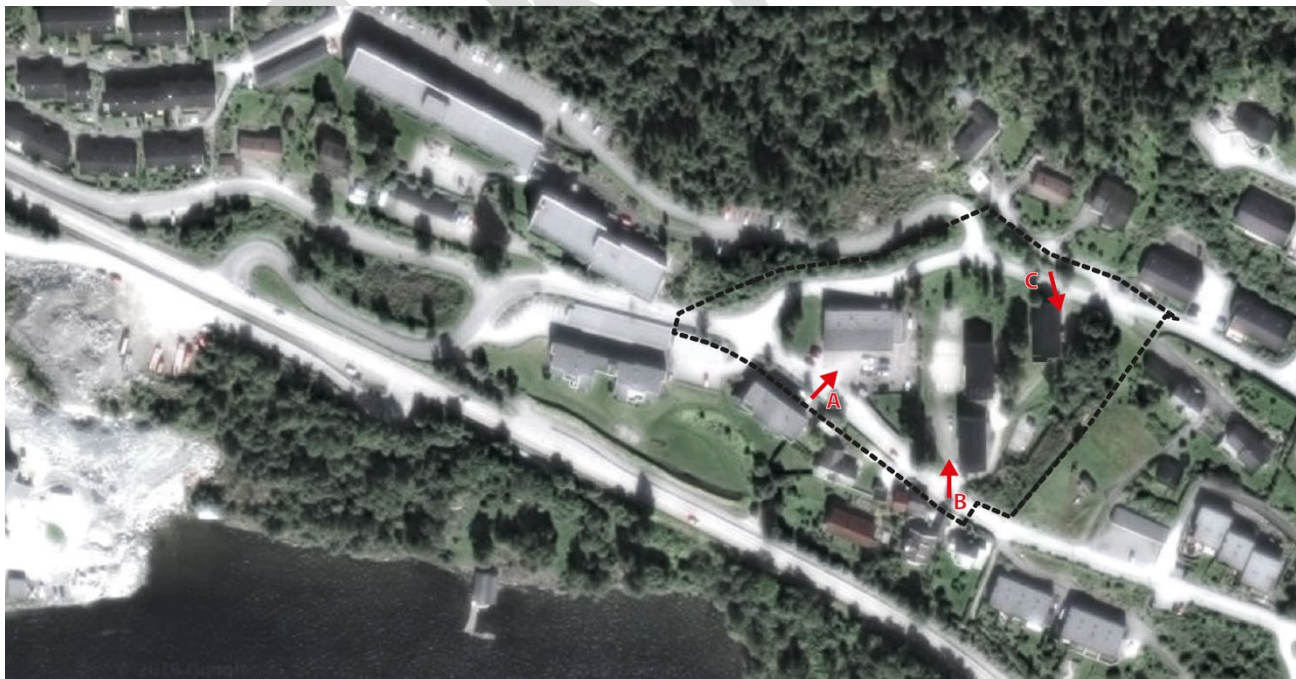
5.7 LANDBRUK

Areal i planområdet er ikke benyttet til eller i tilknytning til landbruk. Det er tilsynelatende heller ikke nærliggende områder som benyttes til landbruk, som vil påvirkes av eller ha påvirkning på planen.

5.8 TRAFIKKFORHOLD

5.8.1 Kjøreadkomst

Eiendom med g/bnr. 22 /90 har i dag adkomst fra Hornnesvegen og Stranda via nylig etablert kryss fra Naustdalsvegen. Pil A viser avkjørsel til felles parkeringsplass ved Hornnesvegen 42. Videre er det avkjørsel til Hornnesvegen 36/38 ved pil B og Hornnesvegen 40 ved pil C.



Figur 17 - Adkomst til etablert bebyggelse i planområdet

5.8.2 Overordnet veinett og trafikkmengder

Hornnesvegen er en kommunal vei, men det foreligger ikke registrerte ÅDT-tall i NVDB. Basert på trafikktellinger i krysset mellom Hornnesvegen og Stranda, utført av Norconsult på oppdrag for BOB onsdag 11. september 2019 mellom klokken 15 og 16:30, er ÅDT for Hornnesvegen og Stranda som følgende:

Vei	Beregnet ÅDT
Stranda	720
Hornnesvegen, vest for krysset	1360
Hornnesvegen, øst for krysset	850

Figur 18 - Beregnet ÅDT basert på korttidstelling.

Det lokale veinettet har en kjørebanebredde på mellom 3,5 – 6 meter, med fortau på nordlig side av Hornnesvegen. Fortauet har en bredde mellom 1,5 – 2 meter. Skiltet hastighet er i stor grad 30 km/t på boligveiene, og langs Naustdalsvegen Rv5 er skiltet hastighet 50 km/t. I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en trafikkanalyse som vurderer dagens veistandarder i planområdet iht. Statens Vegvesens håndbok N100. Her konkluderes det med at dagens veisituasjon i planområdet, som inkluderer deler av Hornnesvegen, Stranda og kryss mellom Hornnesvegen/Stranda, har en standard som er innenfor kravene.

Det er en bussholdeplass like ved planområdet, i retning mot vest. Adkomsten til planområdet skjer i stor grad via den nye rundkjøringen i Naustdalsvegen Rv5.



Figur 19 - Hornnesvegen, dagens avkjørsel (kilde: Google Maps)



Figur 20 - Gatebilde Hornnesvegen (kilde: Google Maps)



Figur 21 - Kryss Hornnesvegen/Stranda (kilde: Google Maps)



Figur 22 - Stranda mot Hornnesvegen (kilde: Google Maps)

5.8.3 Kollektivtilbud

Like ved innkjørsel til eksisterende parkeringsplass ligger busstopp Bergum som tjener linje 441 Bybuss i Førde, med hyppige avganger til Førde sentrum og omkringliggende strøk. Busstopp Bergum Rv5, som tjener linje 441, 601, 602, 612, ligger i Naustdalsvegen 300 m fra planområdet.



Figur 23 - Busstopp ved innkjøring til g/bnr. 22/90. (Kilde: Google Maps)

5.8.4 Gang- og sykkelvei

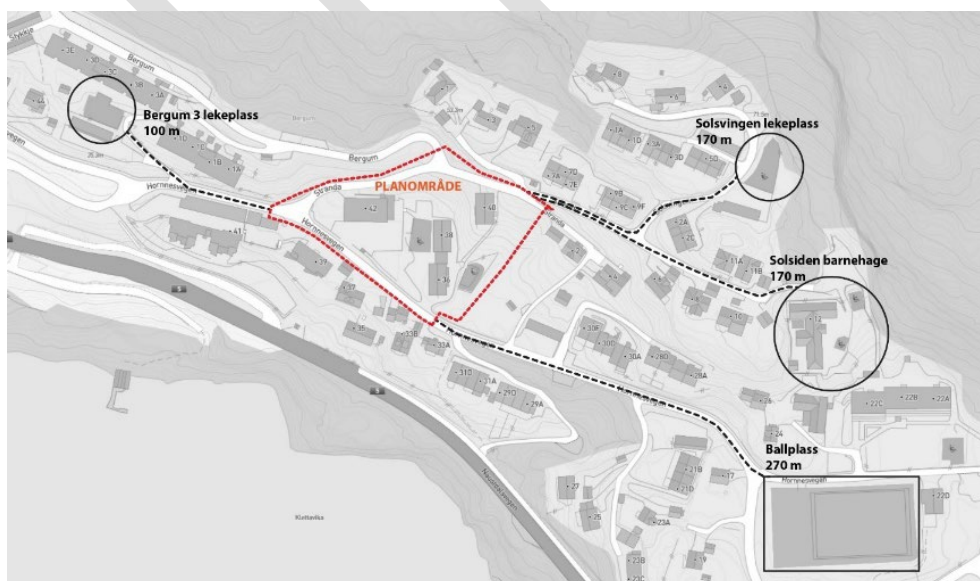
Det er etablert ensides fortau langs Hornnesvegen for å ivareta sikkerhet for gående. Fortauet er smalt og ikke i tråd med retningslinjer gitt av Statens Vegvesen i håndbok N100. Det finnes ikke adskilt sykkeltrasé i planområdet.

I forbindelse med Førde-pakken planlegges det gang- og sykkel tunnel (Kletten) som vil bedre tilkomst for gående og syklende mellom Bergum/ Hornnes og sentrum.

5.9 BARN OG UNGES INTERESSER

Planområdet har i dag liten grad av tilrettelegging for barn og unge. Se kapittel 6.6.

I nærområdet langs Hornnesvegen finnes lekeareal i tilknytning til blokkbebyggelsen i Bergum 3 og rekkehusbebyggelsen i Solsvingen, ballplass ved Hornnesvegen 22 og lekeareal i tilknytning til Solsiden Barnehage. Avstander er vist i figur under. Det er også rikelig med naturområder godt egnet for lek og rekreasjon i nærområdet.



Figur 24 Avstand fra planområdet til nærliggende lekeareal.

5.10 SOSIAL INFRASTRUKTUR

5.10.1 Skolekapasitet

Nærmeste barneskole til planområdet er Førde Barneskule (2 km), med ca. 250 elever. Nærmeste ungdomsskole er Førde Ungdomsskule (2 km), med ca. 300 elever. Iht. Kommunalsjef for skole og barnehage i Førde er det tilstrekkelig med skolekapasitet for byggeprosjektet i område. Se uttale nedenfor.

Uttale til skulesituasjonen knytt til utbygging av boliger på g/bnr 22/90 i Hornnesvegen.

Denne delen av Førde høyrer til Førde barneskule/Førde ungdomsskule. Begge skulane har kapasitet til å ta inn 15-20 elevar pr. årskull, og det vil difor ikkje vere noko problem å få plass til elevar som bur i dei omtala byggeprosjekta.

5.10.2 Barnehagekapasitet

Førde har 15 offentlige barnehager, hvorav flere ligger i nærhet til planområdet. I tillegg har kommunen 3 private barnehager. Nærmeste barnehage til planområdet er Solsida Barnehage (400 m). Følgende uttalelse er mottatt fra Førde Kommune v/ konstituert rådmann Lise Mari Haugen vedrørende kapasitet for Solsida Barnehage:

Dersom ein ser på kapasitet for Bergum, altså Solsida barnehage avdeling Haugum fordeler tala seg slik pr. 19.08.19:

- Avdeling a: 17 barn i alderen 3 – 5 år
- Avdeling b: 5 barn i alderen 1 – 2 år
- Avdeling c: 11 barn i alderen 2 – 4 år
- Barnehagen har pr. same dato ledig 3 små plassar (1 – 3 år) og 4 store plassar (3 – 5 år).
- Plassar totalt kvart år varierer etter alderssamansetjing, basert på søkjarmassen.

5.11 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

Planområdet er per i dag ikke universelt tilgjengelig. Adkomst til bebyggelse har trinn, og arealer mellom bebyggelse er oppstykket og preget av nivåforskjeller og ujevnt underlag.

5.12 TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.12.1 Vann og avløp

Beskrivelser under tar utgangspunkt i utarbeidet VAO-rammeplan for planområdet. Fullstendig rammeplan med ytterligere redegjørelse for eksisterende situasjon er vedlagt.

Vannforsyning

Eksisterende vannforsyning i planområdet kommer fra den kommunale ledningstraseen i Hornnesvegen. Fra hovedvannledningen har planområdet et eget avstikk som kun betjener bebyggelsen i planområdet. Det ligger også en vannledning nord i planområdet som tjener en brannhydrant og går videre oppover stranda.

Nord for planavgrensningen langs Stranda (på kote +48) ligger en pumpestasjon etablert for vannledningsnett som forsyner boligene i ovenforliggende områder. Det ligger også i dag tre uttak av slukkevann i nærhet til planområdet, hvorav to ligger langs Stranda og ett ligger langs Hornnesvegen.

Avløp

Området er i dag tilknyttet det kommunale avløpsnett i Hornnesvegen. Stikkledningen inn i området håndterer avløpsvann fra etablert bebyggelse i planområdet alene.

Overvann

Deler av planområdet er utbygget og stedvis opparbeidet med flater av ulike overflatekarakteristikk. Sør i planområdet er det opparbeidet større, asfalterte flater for biloppstilling. I øst er det også etablert et område for lek og opphold som er opparbeidet med grusdekke. De grønne områdene består primært av naturlige flater som gress med innslag av vegetasjon. Flatene i området har dermed ulike evner til å infiltrere, fordøye og forsinke regnvann tilført området. Naturområdene har gode egenskaper samtidig som asfalterte arealer og takflater har dårlige egenskaper med hensyn til overvannshåndtering. I dagens situasjon bidrar grønnstruktur til noe fordøyning av vann, mens overflatevann fra tettere flater håndteres gjennom konvensjonelle overvannsledninger som samler vann i lukkede systemer under bakken.

5.12.2 Trafo

Vest for busslommen er det oppført en trafokiosk/ nettstasjon som betjener området. Sunnfjord Energi kommenterer følgende om transformatoren:

«Det er ført opp en prefabrikkert nettstasjon innafor planområdet (like nord for Hornnesvegen). Transformatoren er på 630 KVA (22/ 0,24 kV), og forsyner eksisterende kundar i nærområde. Denne har ein restkapasitet på om lag 250 kW. (...) Dagens nettstasjon har plass til ein transformator på inntil 1000 KVA.

Dersom samla effektbehov for heile området vert meir enn 1000 KVA, må det førast opp ein ny nettstasjon innafor planområdet. Sunnfjord Energi ynskjer at å få flest mogleg nye kundar over på 400 V. Det vil gje auka kapasitet og betre utnytting av nettet samanlikna med tradisjonell 230 V spenning. Den nye nettstasjonen vil difor få 400 V sekundærspenning.»

5.12.3 Renovasjon

I dag benyttes en avfallsløsning med standard renovasjonskonteinere som tømmes av Sunnfjord Miljøverk. Det pågår arbeid med utvikling av nedgravde avfallsløsninger i kommunen, og nye reguleringsplaner skal legge til rette for dette jfr. KPA2019.

5.12.4 Energiforsyning

Sunnfjord Energi har etter energiloven områdekonsesjon i tidligere Førde kommune, hvilket innebærer etablering og drift av strømmettet i kommunen. Førdefjorden energi leverer fjordvarme til større bygg og boligprosjekt i Førde, men planområdet ligger utenfor fjordvarmeanleggets rekkevidde. Sunnfjordenergi og BKK har fusjonert i løpet av planprosessen.

5.13 GRUNNFORHOLD

5.13.1 Miljøteknisk vurdering

I forbindelse med planarbeidet har Norconsult på oppdrag for BOB utarbeidet en miljøteknisk vurdering av eksisterende grunnforhold i planområdet. Med bakgrunn i områdets historiske bruk konkluderes det med at det er lite sannsynlig jord- og fyllmasser innenfor planområdet overskrider grenseverdier for planlagt arealbruk *boligområde*, jfr. Miljødirektoratets veileder TA-2553/2009 – *Tilstandsklasser for forurenset grunn*.

Det er likevel anbefalt at det utføres miljøteknisk undersøkelse med prøvetaking sørvest i planområdet, og i området under eksisterende parkeringsareal før igangsettelsestillatelse utstedes for en eventuell utbygging.

5.13.2 Ledninger

I tilknytning til transformatoren i Hornnesvegen foreligger det nettanlegg i grunnen innenfor planområdet som må vurderes ved utbygging.

5.13.3 Rasfare

I kartlegging gjort i forbindelse med KPA2019 ligger deler planområdet innenfor hensynssone H310 – Ras- og skredfare. NVE har også utarbeidet en mer detaljert kartlegging av faresoner for skred i området for Førde kommune (nå Sunnfjord kommune). Iht. siste kartlegginger er planområdet utenfor hensynsonene. For utfyllende vurdering av skredrisiko i planområdet se kapittel 4.2.1 i vedlagt ROS-analyse.

5.13.4 Kvikkleire

Planområdet ligger innenfor marin grense og område for marine avsetninger. I den forbindelse har Norconsult på oppdrag fra BOB utarbeidet en vurdering av sikkerhet mot områdestabilitet i planområdet. Her vurderes det at det ikke er mulighet for områdeskred/ kvikkleireskred som følge av lokaltopografi, terrengtiltak, grunnforhold eller annet relevant grunnlag, med utgangspunkt i evaluering av eksisterende materiell, nye prøvetakinger og befaring. Videre er det vurdert med bakgrunn i beliggenhet til marin grense, observert berg på oversiden av tomten og grunnforhold på nedsiden av det aktuelle området at tomten ikke ligger i en utløpsone for kvikkleireskred.

Norconsults vurdering kan leses i sin helhet i eget vedlegg.

5.14 STØYFORHOLD

Planområdet ligger utenfor registrerte støysoner langs Rv5 Naustdalsvegen.



Figur 25 – Støysoner for Rv5 Naustdalsvegen, planområdet i rødt. T.v er kartutklipp fra «Støysoner for riks og fylkesveger» SVV 2017

5.15 LUFTFORURENSING

Iht. miljøstatus.no er planområdet i et område med lite luftforurensing, og videre liten eller ingen risiko for helseeffekter. Utendørs aktivitet i området anbefales dermed for alle grupper (generell befolkning/ astma og andre luftveissykdommer/ hjerte- og karsykdommer/ eldre/ gravide og barn).

5.16 NÆRING

Deler av Hornnesvegen 42 er i dag leid ut til næringsvirksomhet. Utover dette er det ikke næring i eller i tilknytning til planområdet.

5.17 ROS-KARTLEGGING

I forbindelse med planarbeidet ROS-analyse, datert 23.10.2019, utarbeidet for planområdet. ROS-analysen er vedlagt i sin helhet. Tabell under viser mulige risiko- og sårbarhetsforhold identifisert i ROS-analysen. Kapittel 7.12 redegjør for anbefalte risikoreducerende tiltak.

UØNSKEDE HENDELSER/ FORHOLD		RELEVANS	LIV/ HELSE	TRYGGHET	ØK. VERDI	FORKLARING
NATURGITTE FORHOLD						
6.	Ekstrem nedbør og overvann	Ja	x	Ja	x	Se kapittel 4.2.1 i ROS-analysen.
SÅRBARE OBJEKT						
9.	Vann- og avløpssystem, brudd.	Ja	x	Ja	x	Se kapittel 4.2.2 i ROS-analysen.
ANLEGG, NÆRINGSVIRKSOMHET						
19.	Forurenset grunn	Ja	x	x	Ja	Se kap. 4.2.3 i ROS-analysen for nærmere beskrivelse.
20.	Forurensning fra anleggsmaskiner	Ja	x	Ja	Ja	Det finnes ingen nærliggende anleggsvirksomhet, men det er gjort en vurdering av prosjektets anleggsfase. Se kap.4.2.4 i ROS-analysen
21.	Steinsprut ved sprengning	Ja	Ja	Ja	Ja	Det finnes ingen nærliggende anleggsvirksomhet, men det er gjort en vurdering av prosjektets anleggsfase. Se kap.4.2.5 i ROS-analysen
22.	Bore-, spreng- og anleggsstøv	Ja	x	Ja	x	Det finnes ingen nærliggende anleggsvirksomhet, men det er gjort en vurdering av prosjektets anleggsfase. Se kap.4.2.6 i ROS-analysen
TRAFIKKSIKKERHET OG TRANSPORT						
24.	Trafikkulykker, motorkjøretøy / myke trafikanter	Ja	Ja	x	Ja	Se kap. 4.2.7 i ROS-analysen.
25.	Trafikkulykker anleggstrafikk	Ja	Ja	x	Ja	Se kap. 4.2.8 i ROS-analysen.
HELSE						
27.	Trafikkstøy	Ja	Ja	x	x	Se kap.4.2.9 i ROS-analysen.

6 PLANFORSLAGET

6.1 INNLEDNING

Planen er utarbeidet av Tippetue Arkitekter AS på oppdrag for BOB Eiendomsutvikling AS. Planområdet ligger mellom Hornnesvegen og Stranda i underkant av 2 km sydvest for Førde sentrum, og er på 11,2 daa. Se plankart i fig. 26.

Planarbeidet legger til rette for et prosjekt som gjennom god tilpasning til landskap og omgivelser bidrar til å styrke områdets karakter og kvalitet. Videre er det vektlagt å skape felles uterom som også inkluderer og skaper møteplasser for nabolaget samt ivaretar grønne kvaliteter. Intensjonen ved plangrepet er å ivareta de hensyn som inngår i kommuneplanen og å tilrettelegge for etablering av gode, varierte boliger i et prosjekt som bidrar til å ivareta et godt nabolagsmiljø. Prosjektet skal BREEAM sertifiseres til standard «very good» og vil med det ha en tydelig, helhetlig og identifiserbar miljø- og bærekraftsprofil.

Prosjektet kan bygges ut trinnvis dersom det er det mest hensiktsmessige. Hvordan må detaljeres i forbindelse med søknad om igangsettelsestillatelse og iht. planbestemmelse §§ 5.2.1 og 5.3.

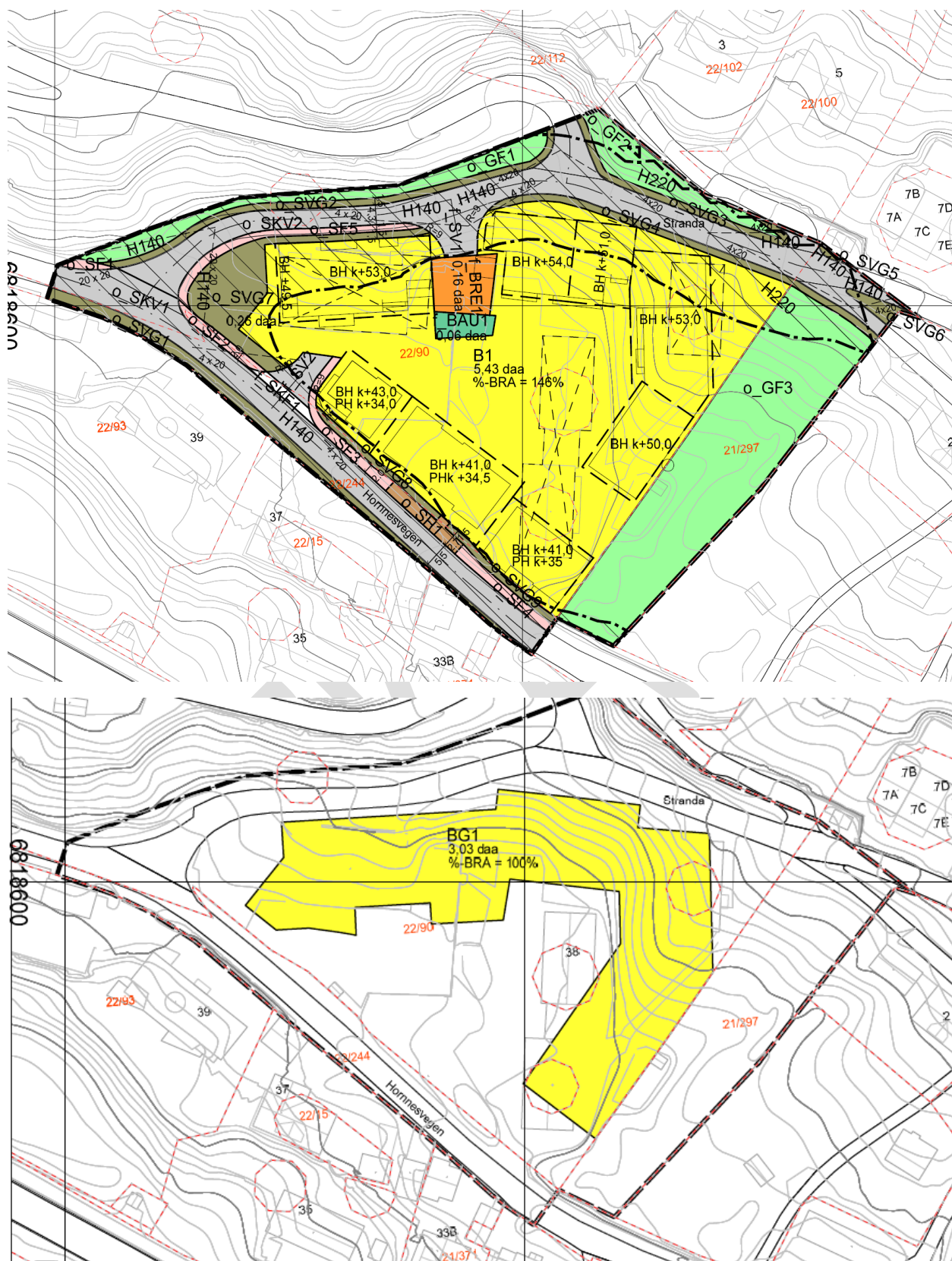
6.2 REGULERINGSFORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse / rekkehus og blokkbebyggelse. Bebyggelsen i nærområdet er fra ulike tidsepoker og i forskjellig format og byggehøyde.

Arealformål i det aktuelle planarbeidet samsvarer med overordnede formål i KPA2019.

Formål (SOSI-kode)	SOSI	Delområder	Areal
Bebyggelse og anlegg (jfr. PBL §12-5 nr. 1)			
Boligbebyggelse	1110	B1	5.43 daa
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	1119	BG1	2.95 daa
Annet uteoppholdsareal	1690	f_BAU1	0,063 daa
Renovasjonsanlegg	1550	f_BRE1	0,16 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. PBL § 12-5 nr. 2)			
Veg	2010	f_SV1, f_SV2	0.14 daa, 0.07 daa,
Kjøreveg	2011	o_SKV1, o_SKV2	0.73 daa, 1.14 daa
Fortau	2012	o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4, o_SF5	0.02 daa, 0.04 daa, 0.07 daa, 0.05 daa, 0.15 daa
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	2800	f_SKF1	0.03 daa
Holdeplass/ plattform	2025	o_SH1	0.06 daa
Annen veigrunn	2019	o_SVG1, o_SVG2, o_SVG3, o_SVG4, o_SVG5, o_SVG6, o_SVG7, o_SV8, o_SV9	0.24 daa, 0.16 daa, 0.09 daa, 0.10 daa, 0.008 daa, 0.004 daa, 0.26 daa, 0.051 og 0.046
Grønnstruktur (jfr. PBL § 12-5 nr. 3)			
Offentlig friområde	3040	o_GF1, o_GF2, o_GF3	0.32 daa, 0.25 daa, 1.57 daa
TOTAL REGULERINGSFORMÅL PLANOMRÅDE, Vertikalnivå 2			11.2 daa*
Totalt Reguleringsformål Planområde, VERTIKALNIVÅ 1 (Arealformål BG1)			3,03 daa*

*Avrundet til nærmeste hele tall fra 11212,3 dekar



Figur 26 - Foreslått plankart for Detaljregulering for Hornnesvegen 36-42. Vertikalnivå 2 øverst. Vertikalnivå 1 nederst.

6.2.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B1)

Reguleringsplanen legger til rette for rivning av eksisterende bebyggelse og etablering av nye boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse i rekker langs Hornnesvegen og boligblokker i nordlig del av planområdet, med tilhørende uteoppholdsareal iht. krav i bestemmelsene.

Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG1)

Det skal etableres felles parkeringsanlegg for bebyggelsen i B1, iht. krav i bestemmelsene. I formålet kan det også etableres trappe- og heisrom, nettstasjon / trafo og andre tekniske installasjoner samt boder.

Formålet BG1 er avgrenset iht. byggegrensen i vertikalnivå 2, som medfører at arealformålet er større enn det arealet som fremkommer i skissematerialet. Dette medfører også en fleksibilitet for forprosjekteringsfasen. Skissematerialet viser minimumskravet for bilparkering iht. parkeringsnorm kap. 2.3 (vedtatt i bystyret 26.09.2019).

Annet uteoppholdsareal (f BAU1)

Dette arealet angis som annet uteoppholdsareal da det er en flott flate/ et dekke på terreng tilgjengelig fra og tilknyttet til øvrig deler av uteoppholdsarealet via rampe eller trapp. Området er i forlengelsen av renovasjonsformålet og er utformet iht. brannvesenets krav til oppstillingsplass for brannbil med støttelabber. Arealet reguleres som annet uteoppholdsareal da brannvesenets bruk ikke vil være frekvent, og det innehar gode kvaliteter som uteoppholdsareal. Det kan ikke møbleres på en slik måte at det forhindrer oppstillingsfunksjonen, men er likeså verdifullt for opphold og lek i form av eksempelvis sykling, triksing, paradishopping, utsiktspunkt, ball-lek, boccia, strikkhopp og hoppetau, mobil grillplass eller annet gøy. For å sikre denne funksjonen og verdien reguleres arealet til f_BAU.

Renovasjon (f BRE1)

Det er avsatt areal for renovasjonsanlegg i gårdsrom ved avkjørsel fra Stranda. Iht. Sunnfjord Miljøverk IKS sitt utkast til veileder for Nedgravd avfallsløsning (datert 040219) så må tallet kontainere ved 50 – 70 boenheter vurderes i hvert enkelt tilfelle, i samråd med IKD ut ifra type bolig, planlagt bruk og lokalisering.

Planforslaget legger opp til maks. 69 leiligheter med variert leilighetsmiks, og faller derfor innenfor denne vurderingskategorien. I illustrasjonsmateriellet vedlagt planforslaget er det visst 5 kontainere som iht. en grov og veiledende dimensjonering skal gjelde for 15 – 60 boenheter. Se utklipp fra veileder for Nedgravd avfallsløsning nedenfor.

Tabell 1: Grov rettleiende dimensjonering

Tal bueiningar	Tal konteinarar				
	Restavfall	Matavfall	Papp/papir	Plast	Glas/metall
15-60	1	1	1	1	1
60-120	2	1	2	1	1

6.2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Tilkomst til planområdet (f SV1/f SV2)

Det planlegges ny avkjørsel til planområdet fra Stranda, som vil være forbeholdt nødetater, vedlikehold og renovasjon. Denne foreslås regulert til f_SV1.

Eksisterende avkjørsel fra Hornnesvegen beholdes som hovedatkomst og foreslås regulert til f_SV2.

Kjøreveg, fortau og annen veggrunn – grøntareal

I forbindelse med utbygging i planområdet skal eksisterende fortau og avkjørsel langs Hornnesvegen utbedres jfr. rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Eksisterende busstopp Bergum flyttes østover og opparbeides som kantstopp iht. Statens Vegvesens håndbok V123 Kollektivhåndboken.

Opparbeidelse av avkjørsel (f_SV1 og f_SV2), fortau (o_SF1- o_SF4 og f_SKF1) og busstopp (o_SH1) skal gjøres iht. Statens Vegvesens håndbøker N100 og V123, og Førde kommunes norm for vei og gate.

Fortau langs Hornnesvegen (o_SF1-o_SF4) videreføres med min. 2 meter bredde og nytt fortau med min. 1.5 meters bredde skal etableres langs Stranda (o_SF5). I tillegg er det satt av areal til annen veggrunn – grøntareal med min. 1.5 meters bredde på begge sider av Stranda og Hornnesvegen, men med unntak av de østligste deler av Hornnesvegen hvor avstanden mellom kjøreveg og planavgrensningen er mindre enn 1,5 meter. Annen veggrunn – grøntareal omfatter skråningsutslag, grøfteareal og kan beplantes.

Ved avkjørselen mellom Hornnesvegen og Stranda er et større areal regulert til f_SVG7. Her er det ikke planlagt nye tiltak blant annet da det går VA-ledninger i grunn. Bestemmelsene sikrer at eksisterende bjørketrær skal stå, eller at de erstattes med en mer allergivennlig sort som Osp eller tilsvarende. Grener som hindrer sikt må fjernes iht. det som fremkommer i bestemmelsene. Arealet skal fremstå grønt, og gjerne med en sti igjennom slik det åpnes for i bestemmelsene.

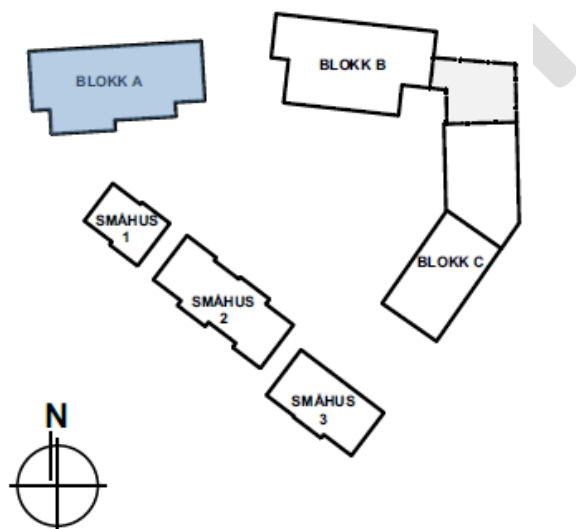
6.2.3 Grønnstruktur

Frrområde (o_GF1-3)

Formål o_GF1-o_GF3 ivaretas som frrområde i samsvar med tidligere regulering og overordnet formål i KPA2019. Frrområdene ønskes ivarettatt for å bevare tett tilknytning til omkringliggende natur og visuell sammenheng med fjellandskap.

6.3 PLANLAGT BEBYGGELSE

I forbindelse med reguleringsarbeidet er det utarbeidet et skisseprosjekt for Murihagen, g/bnr. 22/90. I dette arbeidet er det gjort kvalitative og kvantitative vurderinger og avveginger, og som utgjør grunnlaget for reguleringsarbeidet.



Figur 27 Lokalisering og benevnelse av de ulike byggene.

6.3.1 Utnyttelsesgrad

Planarbeidet legger til rette for etablering av boligbebyggelse innenfor formål B1 (vertikalnivå 2) og parkering innenfor BG1 (vertikalnivå 1).

Tabellen nedenfor oppgir arealer, byggehøyder og %-BRA iht. Murihagen skisseprosjekt, og hvilken utnyttelsesgrad (%-BRA) som fremmes i planforslaget.

	Størrelse formål	Vertikalnivå	Etasjer (min/ maks)	BRA Bolig-bebyggelse Parkeringskjeller	% - BRA iht. vedlagt skisse- og illustrasjonsmateriale	≈ %-BRA, planframlegg
B1	5430 m ²	2	2/5	7895	145,3 %	146 %
BG1	3029 m ²	1	1	2287,7	76 %	100 %

**Til 1. gangs høring var BRA for boligbebyggelsen = 8445 m² og BRA for parkering 3080 m². Bebyggelsesformålts areal (da BKB1), dvs. beregningsgrunnlaget for %-BRA, var 5586 m².*

Planforslagets utnyttelsesgrad for B1 settes til %-BRA = 146%. For vertikalnivå 1, BG1, settes utnyttelsesgraden lik %-BRA = 100 %.

Utnyttelsesgraden for B1 begrenses av bestemmelsenes krav til felles uteoppholdsareal og lekeareal, krav til sol på uteoppholdsareal, krav til byggehøyder og byggegrenser.

Arealformålet BG1 er som hovedregel avgrenset iht. byggegrensen i vertikalnivå 2 (innenfor B1), og viser derfor noe mer areal enn det som oppgis i foreløpig og vedlagt etasjeplan for parkeringsetasjen. Dette gir mulighet for å øke antall parkeringsplasser (både for bil og sykkel) dersom aktuelt i forprosjekteringsfasen.

Fra gårdsrommet til østre del av parkeringskjelleren må det iht. branntekniske krav etableres en adkomst via trapp for brannmenn. Trappeadkomstens plassering og utforming må defineres i detaljprosjekteringen og er ikke medregnet i planforslagets BRA, ei heller regulert inn i plankartet.

Det er planlagt en relativt høy utnyttelsesgrad for området for å imøtekomme kommuneplanens intensjoner om fortetting i sentrumsnære strøk. Det er videre vurdert at tomten er godt egnet for fortetting med utgangspunkt i følgende:

- Tomtens topografi og beskaffenhet. Gode lys og solforhold.
- Hensyn til sol- og utsiktsforhold for omkringliggende bebyggelse kan ivaretas på en god måte, også med blokkbebyggelse.
- Omkringliggende grønnstrukturer gir luft rundt prosjektet, avstand til eksisterende bebyggelse og tett tilknytning til naturområder.
- Fortettingen kan utføres uten betydelig økt belastning på omkringliggende vei- og teknisk infrastruktur, iht. vedlagt trafikkanalyse og VAO-rammeplan.
- Oppnå fortetting i nærhet til sentrum, iht. KPA2019, med fremtidig god tilknytning via ny gang- og sykkel tunnel (Kletten) og Naustdalsvegen

Følgende ambisjon er beskrevet i Planomtalen til KPA2019:

«Fortetting i eksisterende byggeområde er utbygging med auka bruksareal og/ eller auka tal bueiningar som nyttar eksisterande infrastruktur og grøntområde. Fortetting skal skje med kvalitet som skal ta vare på eller styrke eksisterande bumiljø og karakter...»

Planomtale KPA2019 s. 22, kapittel 5.1.2

Arealdelen legger også vekt på å legge til rette for et variert boligtilbud i kommunen, med stor grad av fortetting i sentrum og sentrumsnære områder. Samtidig setter samfunnsdelen fokus på fortetting og effektiv utnytting av areal.

6.3.2 Enheter og leilighetsfordeling

Reguleringsplanen åpner for maksimalt 69 leiligheter med varierende størrelse tilpasset et bredt marked for beboere i alle livsfaser- og situasjoner. 9 av boenhetene planlegges som småhusbebyggelse, mens de øvrige 60 leilighetene er fordelt i de tre blokkene. I tilhørende skissemateriell vises 20 enheter i blokken lengst vest (blokk A), 18 enheter i midterste blokk (blokk B) og 22 enheter i den østligste blokken (blokk c). Forslag til etasjeplaner er vedlagt planforslaget.

Enhetene har god variasjon i størrelse og antall rom. Når det gjelder leilighetsfordeling mht. rom så er det i skissematerialet lagt opp til størst andel 4+-roms og minst andel 3-roms; henholdsvis er 48 % av enhetene 4-roms eller større, 33 % er 2-roms og 19 % er 3-roms.

De enkelte leilighetenes BRA varierer fra 45 kvm til vel 140 kvm. I skissematerialet (blokk A) er det i tillegg satt av et areal til fellesareal som kan benyttes til bursdagsfeiringer, filmkvelder, fellesmiddager eller annet. Se vedlagt etasjeplaner.

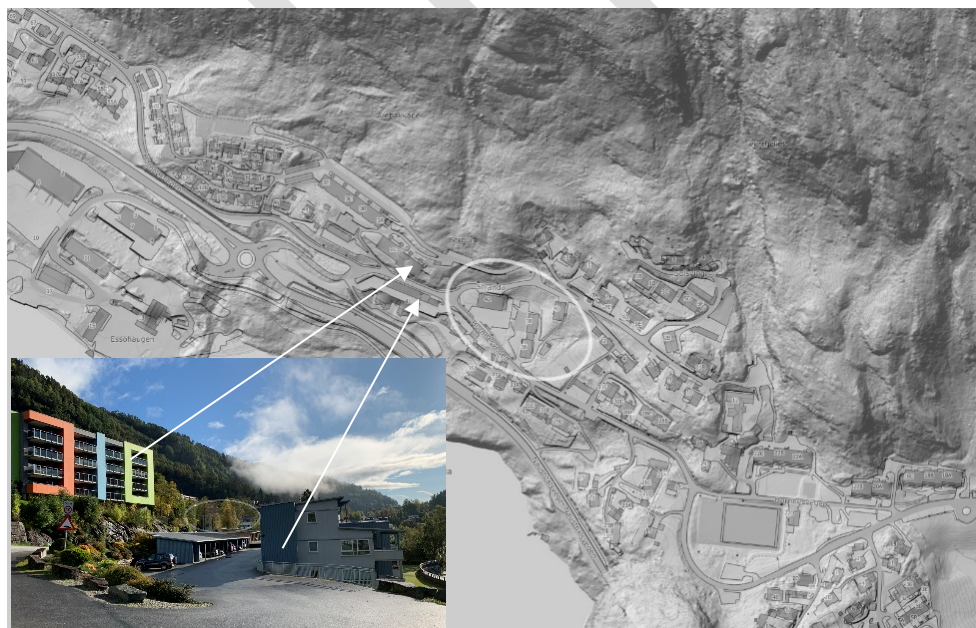
Det er ikke hensiktsmessig å gjøre prosjekteringstegninger bindende før forprosjekt og detaljprosjekt er ferdig, men det er lagt til ny tekst i § 3.2.2 som sikrer variasjon.

KONSENTRERT SMÅHUS- OG BLOKKBEBYGGELSE	ANTALL ENHETER
2 rom	23 (33 %)
3 rom	13 (19 %)
4 rom eller større	33 (48 %)
TOTAL	69

6.3.3 Plassering

Bebyggelsens plassering er i et allerede bebygd område omtrent 2 km fra Førde sentrum. Tomten ligger på østsiden av Førdefjorden i skråningen opp mot Tverrfjellet. Her er gode solforhold, godt med utsyn utover Førdefjorden og til bebyggelse og landskap på motsatt side av Fjorden.

Nærområdet er bebygd med blandet typologi; hovedsakelig boligbebyggelse i form av rekkehus og eneboliger fra ulike tidsepoker, men også blokkbebyggelse. Dette er nærmere omtalt i kap. 5.3.



Figur 28 Planområdet med omliggende bygningsstruktur og nærliggende leilighetsbygg mot vest.



Figur 29 Samme utsnitt som ovenfor med bygninger iht. skissematerialet tilhørende planforslaget.



Figur 30 Planforslagets bygningsstruktur. Blokk A t.v.(vest) - Blokk C t.h. (øst). Småhus 1 t.v. (vest) - Småhus 3. t.h. (øst).

Bebyggelsen i planforslaget er regulert i en tun-struktur med blokkbebyggelse i bakkant opp mot Stranda og konsentrert småhusbebyggelse i en rekke langs Hornnesvegen. I tråd med retningslinje i kapittel 1.6 i bestemmelser for KPA2019 er lengderetning på bebyggelsen som hovedregel plassert parallelt med høydekoter. Bebyggelsens plassering er illustrert i rendere nedenfor, se også fig. 27 og snitt i fig. 38.



Figur 31 Blokkbebyggelse i bakkant opp mot Stranda og konsentrert småhusbebyggelse langs Hornnesvegen.

Småhusbebyggelsen langs Hornnesvegen er lagt tett på veg for å skape et gatemiljø, og et skille mellom gårdsrommet og vegen som sikrer at uteoppholdsarealet mellom bebyggelsen er beskyttet mot støy, trafikk og innsyn. Innkjøring til parkering skimptes nord for rekkehusbebyggelsen. Parkeringsanlegg for bil og sykkel er planlagt i garasje under blokkbebyggelsen og på arealet mellom blokk C og rekkehusene.



Figur 32 Småhus og gatestruktur i Hornnesvegen

Arealene mellom rekkehusene og Hornnesvegen er små hageareal som kan beplantes og eksempelvis benyttes som kjøkkenhage og/eller vegetasjonsskjerm mot veg, men pga. liten størrelse og gul støysone er disse arealene ikke tatt med

i beregning av uteoppholdsarealet. Hagearealet langs veg er heller ikke gitt arealmessig prioritet da gårdsrommet og private takterrasser relativt sett vil tilby uteoppholdsareal av vesentlig høyere kvalitet og verdi.



Figur 33 Prosjektet sett fra Stranda ca. ved avkjørsel til Solsvingen.



Figur 34 Prosjektet sett fra Hornnesvegen ca. ved nr. 30

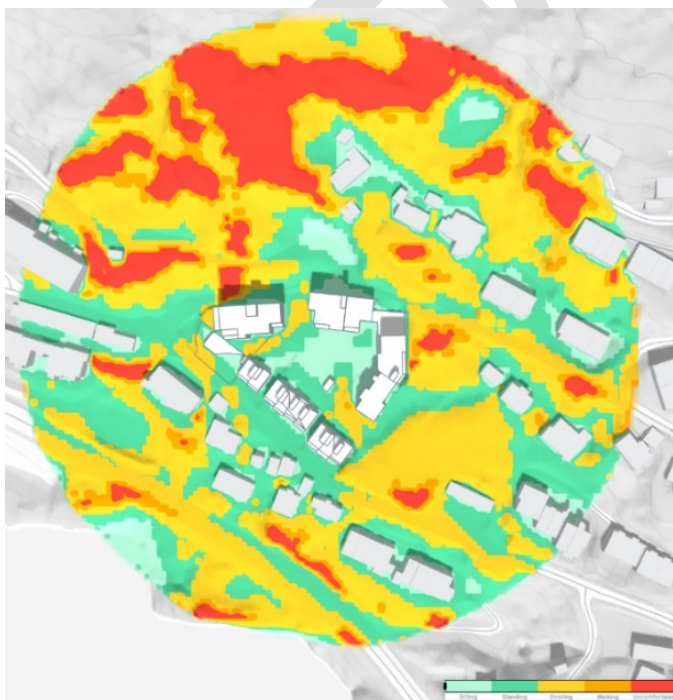
Felles uteoppholdsareal i tunet mellom bebyggelsen legges som hovedsak på terreng og huser blant annet areal til tunlekeplass og kvartalslekeplass iht. til de krav som gis i bestemmelsene, og i normen for uteoppholdsareal.

Tanken er at planområdet skal ha et grønt preg med referanse til omliggende grønnstruktur og tilgrensende friområde. Se fig. 35. Alle bygg har adkomst via gårdsrommet, men blokkbebyggelsen har også inngangsparti fra oppsiden / Stranda.

Arealet har en sikker og lun plassering med gode solforhold, som dokumentert i soldigrammene og nedenfor vindanalyse i fig. 36.



Figur 35 Utklipp fra landskapsplan som viser det sentrale uteoppholdsarealet mellom bebyggelsen. Konseptskisse.



Figur 36 Vindforhold hentet ut fra Spacemaker (kilde: artec.no). Planlagt bebyggelse illustreres med hvitt tak. Lysgrønn farge angir areal med minst vind. Rød angir mest vind og ukomfortabelt vindnivå.

6.3.4 Byggehøyder

Landskapet og strøkskarakteren i området er preget av en semi-urban bebyggelse i beltet mellom fjord og fjell, men med et tydelig grønt preg. Planlagt bebyggelse ivaretar disse karakteristikkene, og er utformet for å bidra til en helhetlig opplevelse av området som henvender seg både til omliggende blokkbebyggelse og småhusbebyggelse.

Blokkbebyggelsen er nøye plassert i skrånet terreng i bakkant av planområdet. Iht. bestemmelsene er det satt krav til variert form og variasjon i bygningshøyder, fasadeliv og materialbruk. På de østligste blokkene (blokk B og C) er det i plankartet vist en tverrgående byggegrense som indikerer nedtrapping fra maks. 5. etasjer til maks. 4 etasjer. Det er i bestemmelsene åpnet for at denne byggegrensen kan justeres med inntil 2 meter i forprosjekteringen. Byggehøyde er angitt i plankartet som maks. gesimshøyde, og i bestemmelsene. Planeringshøyde må sees i sammenheng med parkeringsgarasjen, hvis planeringsnivå gis av helling på SV2 (innkjøring til garasjen) fra Hornnesvegen (SKV1).

I den nordøstlige delen av planområdet legges bebyggelsen inn i terrenget slik at antall synlige etasjer mot Stranda vil være færre enn fra gårdsrommet. Ut mot gårdsrommet vil blokkbebyggelsen variere mellom 4 og 5 etasjer.

Småhusbebyggelsen sør i planområdet vil hovedsakelig ha 2 etasjer mot Hornnesvegen med unntak av to bygg som kan ha 3 etasjer. Mot gårdsrommet vil rekkehusene som hovedsak ha 1 etg. Unntaket er de to enhetene i småhus 1 (se fig. 27) ved innkjøringen til parkeringsgarasjen, som kan ha to etasjer mot gårdsrommet. Dette er et godt visuelt grep som trapper småhusbebyggelsen opp mot både planlagt og eksisterende blokkbebyggelse, og som gir gatestrukturen en tydelig ramme. Se vedlagt illustrasjonsmateriale. Maks. planerings- og byggehøyde for småhusbebyggelsen angis av plankartet.



Figur 37 Oversiktsbilde / skråfoto. Prinsipp for planlagt bebyggelse. Skisseprosjekt Murihagen.

Variasjon i byggehøyder og taklandskap, form og fasadeliv samt materialbruk bidrar til å minimere inntrykket av volumene. Varierte byggehøyder bidrar i tillegg til å ivareta utsikt og solforhold både i prosjektet og for omkringliggende bebyggelse. Byggehøydene har også en funksjon mht. vegstøy.



Figur 38 Gesimshøyden vises i snitt med svart påskrift. Dette er byggehøyden. Grå påskrift oppgir høyde inkludert rekkverk rundt takterrasse med høyde iht. krav i TEK 17. For rekkehusbebyggelsen vises også planeringsnivå. Maks. gesimshøyde angis i bestemmelser og i plankart, og rundes opp til nærmeste hele tall.

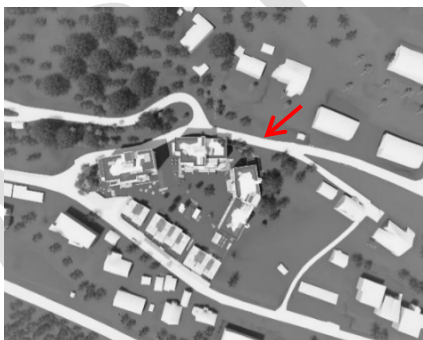
Planlagt bebyggelse tilfører nye moment i landskapet, og omliggende bebyggelse vil med det få endret utsikt. Nedenfor er enkle illustrasjoner som dokumenterer utsiktsforhold for nærliggende bebyggelse etter utbygging. Det presiseres at reell horisontlinje / landskapssilhuett i form av fjellformasjoner på motsatt side av Førdefjorden ikke kommer frem i illustrasjonene, og er vesentlig høyere.



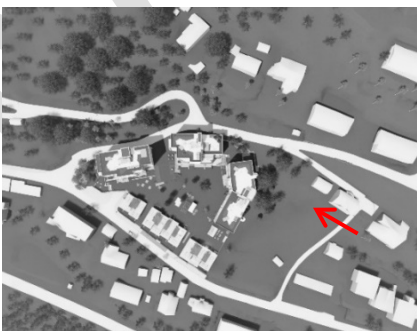
Figur 39 Utsikt fra Stranda 1



Figur 40 - Utsikt fra Stranda 5 - 7



Figur 41 - Utsikt fra Stranda 2 - 4.



Figur 42 – Utsikt fra bnr. 680 på oppsiden av Hornnesvegen.



6.4 Parkering

Det skal etableres felles parkeringsanlegg for sykkel og kjøretøy innenfor arealformål BG1 vist i plankartets vertikalnivå 1. Innkjørsel er fra Hornnesvegen via f_SV2.

Arealformålet til BG1 følger byggegrensen i vertikalnivå 2, som gir større arealtilgang enn skissematerialet viser, men dette gir også en fleksibilitet for eventuelle tilpasninger i forprosjekteringsfasen. Utnyttelsesgraden for BG1 settes derfor til maks %-BRA = 100%.

Kravene i kommunal parkeringsnorm (KPA 2019) er oppgitt nedenfor både for sykkel og bil, og varierer etter leilighetstype, dvs. antall rom. For sykkel er det iht. parkeringsnormen mulig med en oppstillingsplass pr. boenhet i utebod / sportsbod. Gjesteparkering er inkludert i de kravene som stedfestes av normen.

NORMER KPA2019		
KONSENTRERT SMÅHUS- OG BLOKKBEBYGGELSE	SONE 2 BIL, minimum.	SONE 2 SYKKEL, minimum
1 rom	0,4	1,0
2 rom	0,8	1,3
3 rom	1,1	2,0
4 rom eller større	1,2	2,5
Total		

Skissematerialet viser minimumskravet for bilparkering iht. gjeldende norm. Med den leilighetsmiks som fremkommer i skissematerialet skal det opparbeides minimum 140 oppstillingsplasser for sykkel og min. 72 oppstillingsplasser for biler. Nedenfor etasjeplan for parkeringskjeller viser 76*2 antall sykkelplasser da det tenkes og er satt krav til i bestemmelsene at sykkelstativ kan løses med stativ i to høyder. Disse plassene er i tillegg til oppstillingsplass for en sykkel pr. boenhet i sportsbod / utebod $\geq 5 \text{ m}^2$.



Fig 43 Utklipp av parkeringskjeller med anviste plasser for sykkelparkering i to høyder, som eksemplifisert til høyre.

Bestemmelsene sikrer at gjeldende parkeringsnorm er førende for utbygging innenfor planområdet. Det er satt konkret krav om at minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal være reservert for forflytningshemmede, og at minimum 6 % av plassene skal være tilrettelagt for lading av elektrisk motorvogn. Videre at en oppstillingsplass for sykkel kan være i sportsbod / utebod $\geq 5 \text{ m}^2$ samt at det skal legges opp til sykkelstativ i to høyder i parkeringskjelleren.

Utforming av parkeringsplasser skal være iht. Håndbok N100 «Veg- og gateutforming.» Teknisk forskrift (TEK 17) definerer kvalitetskrav for parkeringsanlegget.

6.5 UTEOPPHOLDSAREAL

I norm for uteoppholdsareal som supplerer KPA 2019 stilles det krav til privat og felles uteoppholdsareal ved etablering av boligbebyggelse. Hensikten med kravet er å sikre gode bomiljø og oppvekstvilkår, samt å skape gode møteplasser for sosial kontakt for barn og voksne. Felles uteoppholdsareal skal stimulere fysisk aktivitet, rekreasjon og sosialt samvær.

Tabell under viser arealkrav til uteoppholdsareal iht. KPA2019 og for planforslaget iht. bestemmelsene.

	Areal pr. enhet KPA 2019 (m ²)	Planforslaget; Arealkrav pr. enhet (m ²)
Privat uteoppholdsareal for enheter > 50 m ² på bakkeplan / 1. etg	4.5	6,5
Privat uteoppholdsareal for enheter i blokk	4.5	4.5
Privat uteoppholdsareal rekkehus/ småhus	50	50
Felles uteoppholdsareal	50	50

Arealkravet i planforslaget er som hovedsak iht. det som anføres i KPA 2019. Unntaket er for leiligheter i 1. etasje som har BRA over 50 m². For disse settes det krav til noe større privat uteoppholdsareal, som vil gi større mulighet til beplantning og skjerming mot tilgrensende felles uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal løses innenfor arealformålet B1 (boligbebyggelse) og en mindre andel innenfor f_BAU1 (annet uteoppholdsareal). Sist nevnte er lokalisert på et dekke i forlengelsen av renovasjonsformålet, og ligger på et nivå høyere enn uteoppholdsarealet innenfor B1. f_BAU skal være utformet og tilgjengelig for brannvesenets brannbil med støttelabber. Det er likeså et verdifullt aktivitetsområde / uteoppholdsareal og kan benyttes til alt fra ball-lek, sykling, paradishopping, utsiktspunkt, kritt-tegning, mobil grillplass, snølek blant mye annet. Brannvesenets bruk vil ikke være frekvent, og arealet ut forbi renovasjonsformålet reguleres derfor til f_BAU / annet uteoppholdsareal. Bestemmelsene sikrer at arealet ikke kan møbleres på en slik måte at det forhindrer oppstillingsfunksjonen for brannbil.

For uteoppholdsareal som omfattes av gul støysone skal det vurderes behov for avbøtende tiltak i form av akustikk rekkverk eller annen støydempende skjerming iht. bestemmelsen om støy.



I tillegg kan det nevnes at prosjektet grenser til g/bnr. 21/297 som er regulert til friområde i overordnet plan (KPA 2019). Dette arealet regnes ikke med i prosjektets uteoppholdsareal, men er likeså en grønn struktur av verdi i og for nærområdet. Bestemmelsene setter krav til at det skal lages en gjennomgang / adkomst via trapp fra B1 til friområdet. Se utklipp til venstre.

Figur 44: Utklipp fra kommuneplanen over flyfoto. Planlagt prosjekt innenfor hvit sirkel og tilgrensende bnr. 297 med arealformål friområde (grønn farge, KPA 2019).

6.5.1 Privat uteoppholdsareal

Normen til KPA 2019 stadfester at det skal etableres 4,5 m² privat uteoppholdsareal per enhet i blokkbebyggelse og 50 m² for rekkehusbebyggelse.

I planforslagets bestemmelser er krav til privat uteoppholdsareal for blokkbebyggelsen satt til minimum 4,5 m² iht til normen, men for boenheter over 50 kvm i 1. etasje på bakkeplan er det satt krav om min. 6,5 kvm og en dybde på minimum 1,6 meter. Dette for å gi noe mer romslighet mot fellesarealet i gårdstunet. Slik skissematerialet er utarbeidet i forbindelse med plansaken så har de aller fleste boenheterne privat uteoppholdsareal godt over kravet. For boenheterne i de tre blokkene er gjennomsnittlig størrelse for balkongene 9,2 kvm pr. boenhet. Illustrasjonsmateriale viser private terrasser mot gårdsrommet med inntil 1.8 meters bredde utenfor vegglivet. Bestemmelsene åpner for at terrasser kan krage utenfor veggliv/fasade med inntil 2 meter. Det samme gjelder for så vidt balkonger.

For rekkehusene langs Hornnesvegen løses privat uteoppholdsareal på takterrasser og på balkonger. Som det kommer fram av tabellen nedenfor har alle boenheterne tilgang til $\geq 50\text{m}^2$ privat uteoppholdsareal. Rekkehusene er nummerert fra sør mot nord langs Hornnesvegen i oversikten. For noen av balkongene og deler av takterrassene kan det være aktuelt med støydempende tiltak / skjerming av uteoppholdsareal. Balkonger på rekkehusene kan krage inntil 2,3 meter utenfor veggliv / fasade.

Rekkehusnr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Tak	52,4	46,7	59,3	55,9	57,2	56,1	58,1	50,6	37,4
Balkong	8,1	15,2	12,4	10,7	10,1	9,6	10,7	18	16,8
Privat uteoppholdsareal	60,5 m ²	61,9 m ²	71,7 m ²	66,6 m ²	67,3 m ²	65,7 m ²	68,8 m ²	68,6 m ²	54,2 m ²

6.5.2 Felles uteoppholdsareal

Ny bebyggelse skal etableres i en tun-struktur som gir et godt og skjermet uterom mellom husene der alle bygg har inngang fra gårdsrommet, og med kort avstand fra egen boenhet. Gårdsrommet er også lett tilgjengelig for naboer og det legges opp til flere tverrforbindelser / snarveier som kan benyttes eksempelvis til / fra busstopp og til / fra Stranda.

Gårdsrommet foreslås universelt utformet med tilgang via heis fra blokkene, fra parkeringsgarasjen og fra takterrassene, og via rampe som går langs med renovasjonsformålet f_BRE1 og annet uteoppholdsareal f_BAU1. Uteoppholdsarealet ligger skjermet fra støy, trafikk og vind. Her er gode solforhold og en stor grad av sosial kontroll da alle boenheterne kan se til gårdsrommet. Det kan være behov for støydempende skjerming / tiltak på mindre deler av felles uteoppholdsareal. Behov for støytiltak må vurderes i forbindelse med forprosjekteringen da det kun er de nedre verdier av gul sone som er aktuelle. Oppfølging av støy og ev. avbøtende tiltak er sikret i planforslagets bestemmelser.

Iht. bestemmelsene i planforslaget kan det etableres inntil 69 leiligheter, som iht. norm for uteoppholdsareal (KPA 2019) samlet utløser krav om minimum **3450 m²** felles uteoppholdsareal iht. kvalitetskrav.

Slik planforslaget foreligger oppnås **3458,8 m²** og arealkravet innfris.

Iht. normen kan inntil 50 % av felles uteoppholdsareal legges på tak dersom det er god fysisk og visuell tilgang til omgivelsene, dvs. inntil 1725 m² slik planmaterialet foreligger.

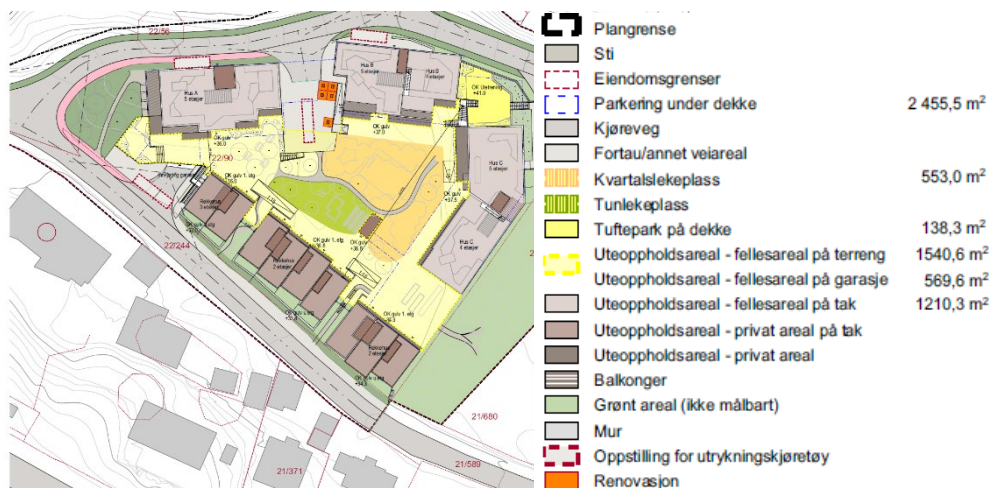
For alle blokkene, og fra gårdsrommet via blokkene, er det heis (og trappehus) til takterrassene. Det er også god visuell kontakt fra omliggende terreng, gater og omgivelser (innsyn), og fra takterrassene og utover gater, omgivelser og nabolag og til gårdsrom (utsyn). Dette gjelder for rekkehusene og for blokkene med høyere terreng i bakkant. Fellesarealet på takterrassene er et godt alternativ for de som skulle ønske å trekke seg tilbake, dersom gårdsrommet er for aktivt.

Følgende arealfordeling oppnås i planforslaget – se skjematisk illustrasjonsplan vedlagt og fig. 45:

- Felles uteoppholdsareal på terreng og dekke med direkte tilknytning til terreng: 2248,5 (65 %)
- Felles uteoppholdsareal på tak: 1210,3 (35%)
- Samlet felles uteoppholdsareal: **3458,8**

Gårdsrommet etableres på terreng, og bare mindre deler vil legges på dekke over parkeringskjeller. Det må fylles masser på terrenget. Dette må løses på en hensiktsmessig måte iht. de krav som gjelder for uteoppholdsareal og tilgjengelighet. Deler av uteoppholdsarealet skal opparbeides som lekeareal og iht. normen skal det opparbeides en kvartalslekeplass på minimum 500 m² for barn opp til 12 år og en tunlekeplass på minimum 100 m² for barn opp til 6 år. Dette kravet innfris i planforslaget. Som landskapsplanen viser er intensjonen at fellesareal tilgrensende private uteoppholdsareal eller private soner langs vindu og inngangsparti bør beplantes slik det er beskrevet i norm for uteoppholdsareal (s. 7).

I tillegg setter planforslaget krav til opparbeidelse av et område på minimum 100 m² uteaktivetsareal, som skal inviterer til aktivitet for ungdom og de mer voksne. Denne ligger på et eget nivå opp mot Stranda – mellom blokk B og C - og vil på lik linje med lekearealet ha en inviterende funksjon utover planområdet. Uteaktivetsarealet kan utformes på ulike vis og etter behov med eksempelvis klatrevegg, aktivitets- og treningsapparater, frukt- og bærbusker eller annet.



Figur 45: Utklipp fra skjematisk illustrasjonsplan med oversikt over uteoppholdsareal. Se vedlegg.

Iht. normen kan kvartalslekeplassen omfatte elementer som gressplen for lek, grusplass / dekke for ballaktiviteter, sittegrupper for rolig aktivitet og naturelementer som kratt og skogholt som eksempelvis friområdet. Videre kan kommunen godkjenne at felles uteoppholdsareal kan legges i offentlig friområde. Planforslaget tilbyr alt dette, men regner ikke med det tilgrensende Friområdet som del av uteoppholdsarealet eller kvartalslekeplassen. Bestemmelsene sikrer derimot at det etableres en adkomst fra B1 til friområdet.

Utover spesifikt utformet leke- og aktivitetsareal vil de resterende delene av gårdsrommet være godt egnet for sosialt samvær, opphold og aktivitet. I det sørøstre hjørnet av gårdsrommet kan det være behov for et trappehus for adkomst til en branntrapp som leder ned til parkering under bygg C. Denne er ikke regulert inn da plassering må løses som del av SØK og i dialog med brannvesenet. Takterrassene skal gis en variert utforming med ulike soner for opphold og dels grønne flater i form av eksempelvis eng og / eller Sedum. Øvrig beplantning på tak skal være i plantekasser og krukker.



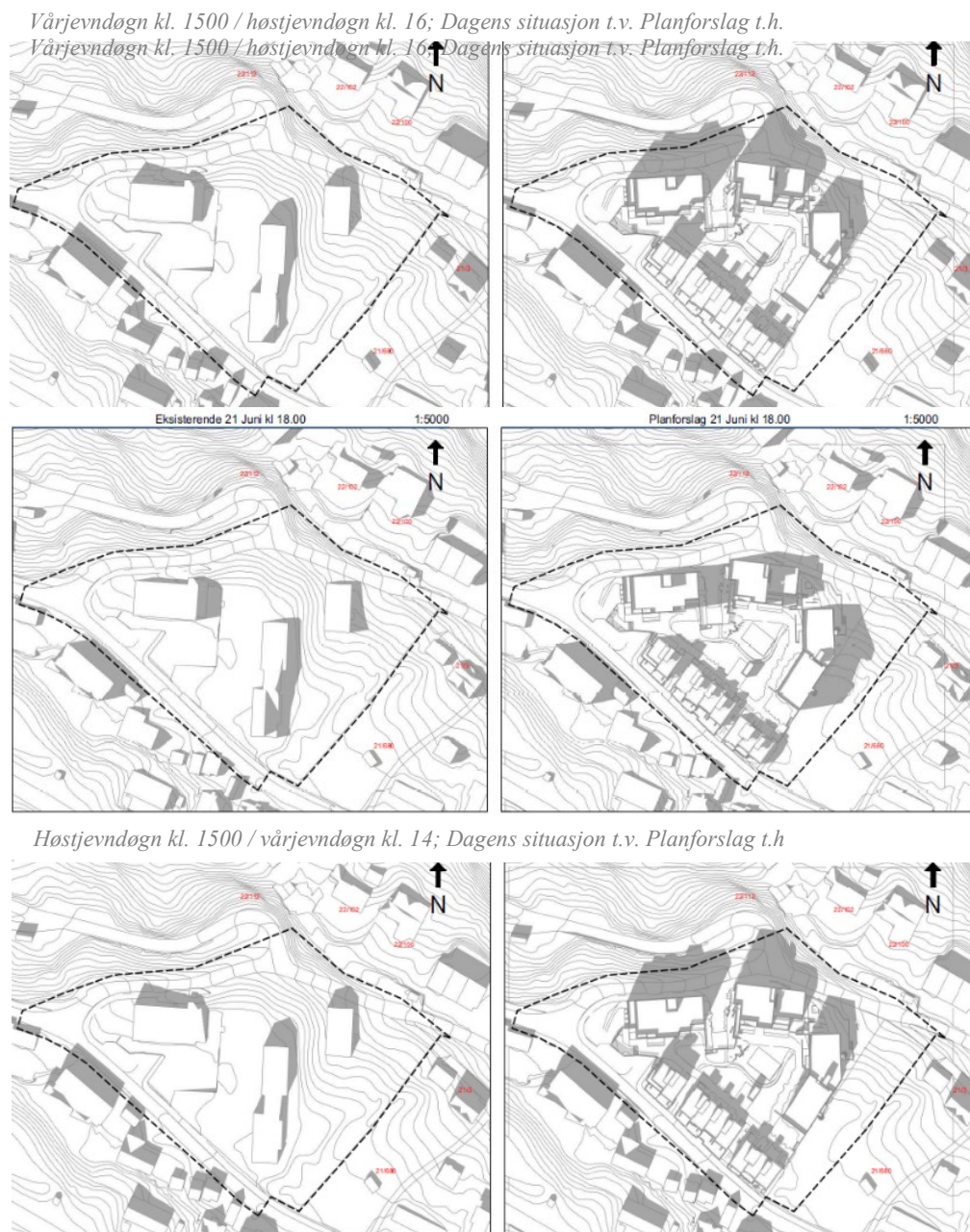
Figur 46: Illustrasjonsplan. Prinsipp for utforming av gårdsrom, takterrasser og øvrig uteareal med forslag til beplantningsstruktur. For å ivareta gode solforhold anbefales ikke for tett eller høy beplantning. Kilde: Bar bakke.

6.5.3 Solforhold

I norm for uteoppholdsareal (KPA 2019) stilles det krav til at 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol 2 av 3 følgende punkt; 21. mars / 21. september (høst- og vårjevndøgn) kl.15.00 og 21. juni kl. 18000. I tillegg henviser normen til at det bør være 5 timer sol i løpet av dagen dersom topografien tillater det.

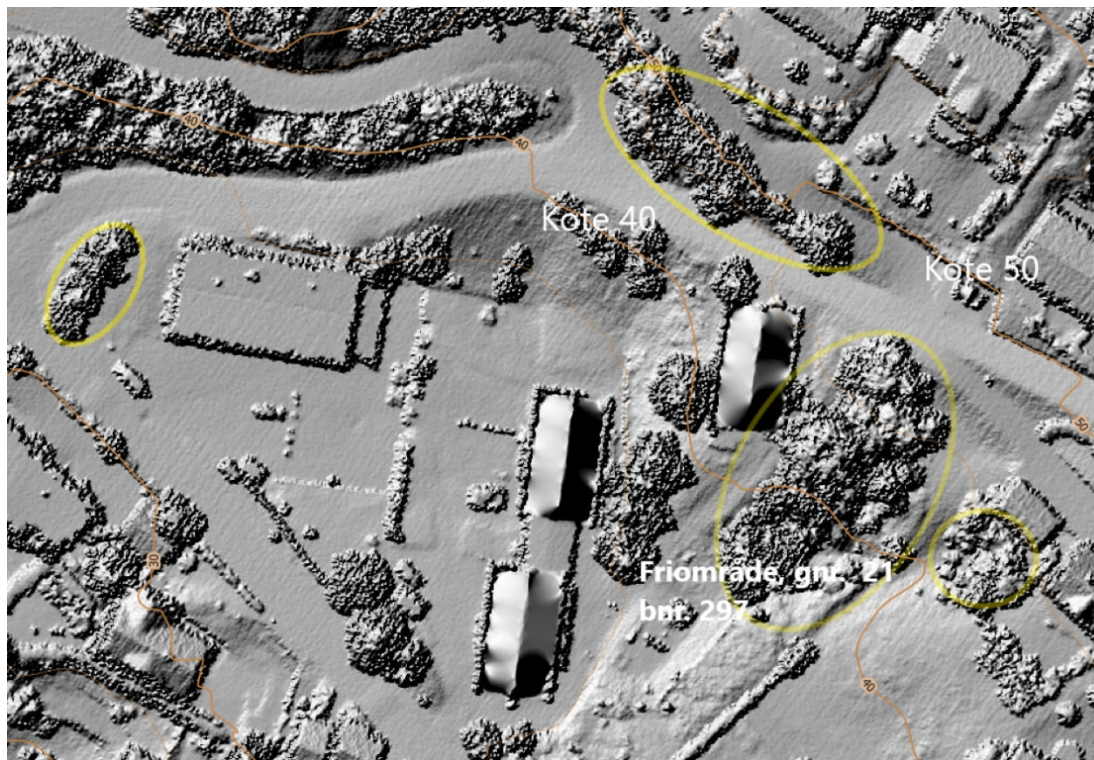
Planforslaget setter krav til at min. 50 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal ha sol vårjevndøgn kl. 1500. Som soldiagrammene viser vil 100 % at takterrassene ha sol samme tidspunkt. Kravet knyttes derfor til terreng.

Vedlagt solstudier viser solforholdene i planområdet i tillegg til skyggekast på naboeiendommer kl. 14 – kl. 19 vårjevndøgn og høstjevndøgn, i tillegg til kl. 1500 – kl. 1900 den 21 juni.



Figur 47 Soldiagrammer for vår- og høstjevndøgn kl 1500 samt 21. juni kl. 1800. Solforholdene er sær gode på tomten, også med foreslått bebyggelse. Planforslaget skaper kun marginalt med skyggekast på naboeiendommer. NB! Soldiagrammene viser ikke skyggekast fra eksisterende vegetasjon. Se figur 48 for hvilke eksisterende områder med høyt voksende trær / skogområder som vil påvirke skyggekast på naboeiendommer. Se komplett sol- og skyggestudie vedlagt.

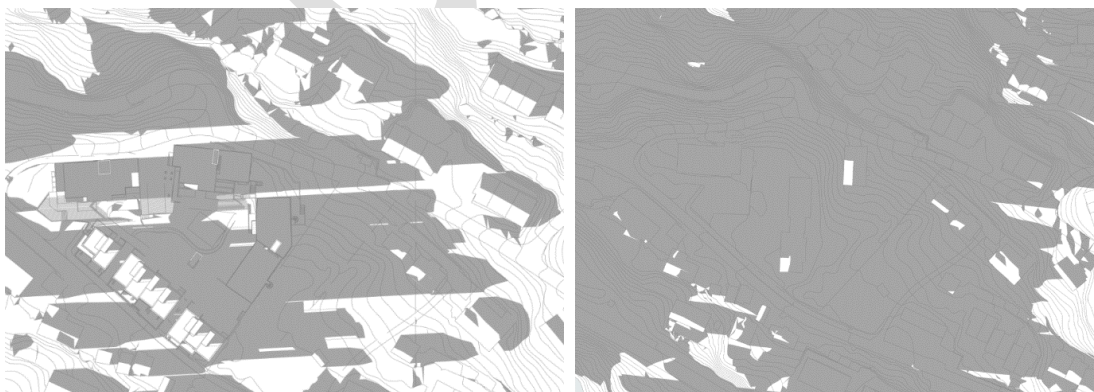
Soldiagrammene dokumenterer at det er særs gode solforhold i planområdet og i gårdsrommet i tillegg til på takterrassene. Soldiagrammene dokumenterer også at endret skyggekast ikke vil få vesentlige konsekvenser for nærliggende bebyggelse de aktuelle tidspunktene. Det presiseres at soldiagrammene ikke tar høyde for eksisterende vegetasjons skyggekast slik at det kan være mindre avvik sammenlignet med reelle sol- og skyggeforhold. Skogområder og vegetasjon som kan påvirke skyggekast vises i fig. 48.



Figur 48 Eksisterende vegetasjon som kan gi skyggekast på nærliggende eiendommer. Særlig gjelder dette området med relativt tett og høytvoksende vegetasjon på bnr. 297 / friområde, som vil kaste skygge mot Stranda 2 / bnr. 3.

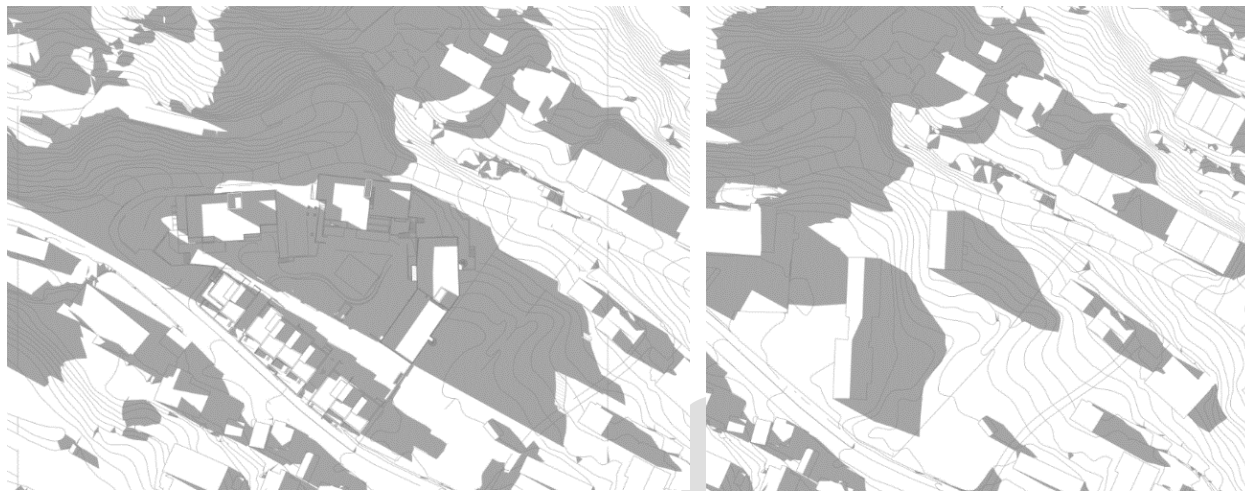
For å vurdere hvordan planlagt bebyggelse vil påvirke solforholdene på naboeiendommer er det særlig sett på Stranda 2, 3, 5 og 7. Det er i den forbindelse også laget noen ekstra sol- og skyggediagrammer. For Stranda 3, 5 og 7 er solforhold på bebyggelsen uendret frem til 1900 vårjevndøgn / kl. 2000 høstjevndøgn. Se vedlegg. For eneboligen på Stranda 2 fremkommer det at solen forsvinner noe tidligere som en konsekvens av utbyggingen. Dette er gitt at eksisterende vegetasjon ikke kaster skygge.

Som utklippene nedenfor viser, kan det være snakk om ca. 45 min forskjell fra dagens situasjon og planforslaget mht. hvilket klokkeslett Stranda 2 er skyggelagt på og rundt bolighuset vårjevndøgn. Reelt sett kan forskjellen være noe mindre da soldiagrammene ikke tar høyde for eksisterende vegetasjon på bnr. 297 og bnr. 3 / Stranda 2. Se fig. 49.



Figur 49 Planforslag, skyggekast 20.03.2020 kl 1830 (vårjevndøgn) t.v. Dagens situasjon 20.03.2020 kl. 1915 (vårjevndøgn) t.h.

For de nevnte naboeiendommene er det i tillegg vurdert et tidspunkt senere enn kl. 1800 den 21. juni. Dette for å gi et bilde av kveldssolen når den står på ca. sitt høyeste. Uten planlagt bebyggelse, dvs. dagens situasjon, den 21. juni kl. 21 har Stranda 2 noe skyggekast på det vestlige hjørnet av eiendommen. Det kan tenkes at vegetasjonen på bnr. 297 / friområdet også kaster noe skygge mot bolighuset på dette tidspunktet, noe som ikke kommer frem av diagrammene.



Figur 50 Planforslag 21. juni 2020 kl. 21:00 t.v. Dagens situasjon, 21 juni kl. 2100 t.h.

Som ovenfor gjennomgang dokumenterer vil ikke planlagt bebyggelse medføre vesentlige konsekvenser for Stranda 2, 3, 5 eller 7 mht. skyggekast. For Stranda 2 kan det være snakk om mer skyggekast på tomten, men i liten grad med konsekvenser for hageareal og bolighus.

6.5.4 Friområder

G/bnr. 21/297 og deler av g/bnr. 22/90 er i KPA 2019 definert til (offentlig) friområde. Dette er ivaretatt i planforslaget i formål o_GF1-o_GF3. Innenfor området er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med arealformålet.

6.6 TRAFIKKLØSNING

Det er foreslås regulert ny avkjørsel til g/bnr. 22/90 fra Stranda (formål f_SV1) for adkomst for nødetater og renovasjonsskjøretøy til gårdsrom. Svingradius som vist i plankartet tar høyde for lastebil/renovasjonsbil.

Eksisterende avkjørsel til 22/90 fra Hornnesvegen er ivaretatt (formål f_SV2) som tilkomst til parkeringsanlegg. Grunnet økt belastning på avkjørsel fra Hornnesvegen og etablering av ny avkjørsel til Stranda er det i bestemmelsene stilt rekkefølgekrav til utbedring/ etablering av avkjørsler før brukstillatelse kan gis. Videre er det satt krav til at detaljutforming av avkjørsler, veg, gate og busstopp skal utføres i samsvar med Statens Vegvesens normer (Håndbok N100) og Førde kommune sin norm for Veg og Gate (supplerende for KPA2019) ved innsending av rammetillatelse. I plankartet er kjørebane og fortau utformet iht. Statens vegvesens håndbok N100 kap. B.6, som definerer to standardnivå. Se nedenfor oversikt. Det bemerkes at det i utgangpunktet ikke er krav om fortau for Stranda iht. N100, men at planforslaget likevel regulerer fortau på nedre deler mot krysset til Hornnesvegen.

<i>Veistandard iht. N100, kap. B.6</i>	<i>Veg</i>	<i>Kjørebredde i plankart</i>	<i>Fortau i plankart</i>
<i>Boliggater / boligveier, krav:</i>	<i>Hornnesvegen</i>	<i>5,5 meter</i>	<i>2 meter</i>
<i>*Kjørebane 5,5 – 6 meter</i>			
<i>*Fortau min. 1,5 m bredde.</i>			
<i>Øvrig boliggate / boligveg, krav:</i>	<i>Stranda</i>	<i>4,3 meter</i>	<i>1,5 meter</i>
<i>*Kjørebane 3,5-4,5 meter</i>			
<i>*Fortau – ingen krav.</i>			

I tillegg er det satt av areal til «annen veggrunn – grøntareal» med min. 1,5 meters bredde på begge sider av Stranda og Hornnesvegen med unntak av et mindre strekke på vestsiden av Hornnesvegen hvor dette ikke er mulig pga. eksisterende tiltak / bebyggelse og planområdets avgrensning.

Flytting av busstopp og utbedring /etablering av fortau fastsettes som rekkefølgekrav i bestemmelsene, som også fastsetter at kjørebane og fortau i planområdet skal være utarbeidet i samsvar med krav fra Statens Vegvesens håndbok N100.

Som del av planarbeidet er det utarbeidet en trafikkanalyse som vurderer kapasiteten på Hornnesvegen, Stranda og krysset Hornnesvegen x Stranda. I rapport for analysen konkluderes det med at det ikke er behov for utbedringer av veg og kryss mellom Hornnesvegen og Stranda. Et utdrag fra trafikkanalysen følger nedenfor. Som det fremkommer ovenfor er det likevel gjort tilpasninger av kjørebredde og fortau slik at disse som minimum er i samsvar med krav i N100.

«Kapasitetsberegninger for krysset Hornnesvegen x Stranda viser at krysset er lite belastet, og at det er stor restkapasitet i krysset. Med tanke på trafikkavvikling tolerer krysset trafikkvekst.

Planforslaget er beregnet til å skape en bilturproduksjon på mellom 190 – 375 bilturer per døgn (tur/retur), og en makstimetrafikk på 30 – 55 bilturer. Basert på trafikkregistreringer antas det trafikkveksten i størst grad vil belaste Hornnesvegen mellom planområdet og rv.5.

Basert på krav til utforming av boligater/boligveier, gitt i Statens vegvesens håndbok N100, har Hornnesvegen i dag en standard som ligger innenfor disse kravene. Det vurderes derfor dithen at veien tåler den økte trafikken som utbyggingen medfører.»

Trafikkanalyse Hornnesvegen 36-42, Førde, s. 3

6.6.1 Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet for planområdet er uendret fra dagens situasjon, se kapittel 6.8.1. Eksisterende busstopp flyttes 20 meter østover og etableres som kantstopp med busskur, iht. Statens Vegvesens Håndbok V123 Kollektivhåndboken. I plankartet er det vist et areal for busskur, som del av arealformålet SH1.

Iht. bestemmelsen kan busskuret flyttes og gis en annen plassering langs SH1, dersom behov. Plasseringen slik den fremkommer i plankartet sikrer først og fremst den største tilgjengelige avstanden til planlagt bebyggelse, og nærhet til tverrforbindelse mellom rekkehusene.

ÅDT	Hastighet		
	30, 40, 50 km/t	60, 70 km/t	80 km/t**
< 1500	Kantstopp	Kantstopp/busslomme	Kantstopp/busslomme
1500-4000	Kantstopp	Kantstopp/busslomme	Busslomme
4000-12000	Kantstopp	Busslomme	Busslomme
> 12000	Busslomme*	Busslomme	På rampe/busslomme

* Ved 4-feltsveg kan det bygges kantstopp ved 30, 40, og 50 km/t også ved trafikkmengder over 12000. Der det er kollektivfelt kan det bygges kantstopp også uavhengig av ÅDT på vegen. Her er det antallet busser som er avgjørende.
 ** Ved hastighet 90 km/t bør busslomme bygges med refuge.

Tabell fra Statens Vegvesens håndbok V123 Kollektivhåndboka (2014), s. 15

6.7 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

KPA 2019 setter krav til at minimum 30% av de nye boenheter skal etableres som tilgjengelig boenhet. Krav om tilgjengelighet for boligene er fastsatt i bestemmelsene, og opprettholder minimumskravet på 30% i tråd med KPA 2019.

Felles uteoppholdsareal skal være universelt tilgjengelig iht. TEK17. Hvordan dette kan løses for planforslaget fremkommer av landskapsplan datert 21.10.20. Universell adkomst til uteoppholdsareal sikres via heis til / fra blokkene / garasjeanlegget, og rampe mellom de to vestligste blokkene (blokk A og B). 5% av parkeringsplassene som etableres i forbindelse med utbyggingen skal reserveres og dimensjoneres for bevegelseshemmede. Dette er i samsvar med KPA2019.

6.8 TILGJENGELIGHET FOR SYKLENDE OG GÅENDE

Det er foreslått etablert tre offentlig tilgjengelige adkomster til felles uteoppholdsareal i gårdsrom: (Se fig 49)

- a) Trapp via fortau o_SF3 nord får rekkehusene.
- b) Opparbeidet sti nord for den nordligste blokken (tilgrensende f_SVG7).
- c) Trapp og terreng mellom rekkehusene.
- d) Universell tilkomst / tilkomst for syklende via avkjørsel fra Stranda for syklende samt trapp fra f_BAU.
- e) Trapp og terreng mellom Stranda og gårdsrom (via området for utetrening.



51 Tilgjengelighet for syklende og gående inn og ut av området. Lilla pil = universelt tilgjengelig / sykkel. Rød pil = gående.

6.9 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Foreløpig skissert boligprosjekt består av en godt variert boligmiks, både i størrelse og gjennom kombinasjon av rekkehus- og blokkbebyggelse, for å tilrettelegge for forskjellige beboere fra førstegangskjøpere, enslige og små familier til større familier og eldre.

Gårdsrom mellom bebyggelse etableres med gode kvaliteter som tiltaler forskjellige brukere, variert bruk og samhandling men også dem som ønsker å trekke seg tilbake. Det tilrettelegges for gjennomgang / snarvei mellom Stranda og Hornnesvegen for allmennheten da det er ønske om et levende uterom som blir en ressurs for nærmiljøet.

Uteaktivitetsarealet opp mot Stranda har en strategisk plassering og funksjon opp mot Stranda og nabolaget, og er sammen med snarveiene / tverrforbindelsene et viktig bidrag i å åpne opp mot nabolaget på en inviterende måte.

6.10 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.10.1 Avfallsløsning

Avfallsløsning for planområdet betjenes av Sunnfjord Miljøverk (SUM). Planarbeidet legger til rette for etablering av nedgravde kontainere som håndterer avfall for hele planområdet.

I plankartet er formål f_BRE1 avsatt til renovasjonsanlegg. Midlertidig løsning med kontainere (dagens avfallsløsning i kommunen) kan etableres i formålet dersom system for nedgravde kontainere ikke er operativt ved utsteding av brukstillatelse. Dette er sikret i bestemmelsene. I tillegg sikres det at kontainere nærmere enn 5 meter fra f_BAU1 og fra luftinntak til oppholdsrom må benyttes til luktfritt brennstoff som papir eller plast.

For 60 – 120 boenheter skal antall kontainere vurderes i hvert enkelt tilfelle sammen med IKS/SUM og ut ifra type bolig. Planforslaget legger opp til maks. 69 boenheter som er i nedre grense av kategorien. Som utgangspunkt er det skissert opp 5 kontainere innenfor f_BRE1, som iht, veiledende dimensjonering gjelder for leilighetsbygg med 15 – 60 boenheter. Se skjematisk illustrasjonsplan for forslag til plassering av kontainere.

Tabell 1: Grov rettleiende dimensjonering

Tal bueiningar	Tal konteinarar				
	Restavfall	Matavfall	Papp/papir	Plast	Glas/metall
15-60	1	1	1	1	1
60-120	2	1	2	1	1

Ved 50 – 70 bueiningar og ved meir enn 120 bueiningar tilknytt, må talet konteinarar vurderast i kvart enkelt tilfelle i samråd med IKS ut frå type busetnad, planlagt bruk og lokalisering i høve til innsamlingsrutene.

6.10.2 Vann og Avløp

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet VAO-rammeplan som redegjør for eksisterende kapasitet og fremtidig behov. Se vedlagt fullstendig VAO-rammeplan med ytterligere redegjørelser (datert 23.10.2020). Rammeplanen skal være førende for planlegging og prosjektering av infrastruktur innenfor planområdet der:

- Tilknytningspunkt og dimensjon for anlegget må avklares.
- Plassering av brannhydranter må avklares.

Prosjektering skal også gjennomføres i samsvar med gjeldende VA- og overvannsnorm for Førde Kommune.

Vannforsyning og brannvann

Sitat fra VAO-rammeplan side 9.

Vassleidningen i Hornnesvegen har tilstrekkeleg kapasitet til å levere ei vassmengd på 10 l/s (2 x midl. forbruk) med eit trykk på 5,0 bar. Ved eit forbruk på 10 l/s til hushaldning og eit forbruk og 20 l/s til sprinklar, på til saman 30 l/s, vil driftstrykket verte ca. 2,7bar.

Med mål om å tilfredsstille kravet til sløkkevatn i TEK 17 vil det i samband med utbygginga i planområdet vere naudsynt å etablere minst eitt nytt uttak. ...

Slik området er utforma, må eitt nytt uttak etablerast ved vegkryss/innkøyringa til parkeringsanlegget frå Hornnesvegen, samt eit uttak ved innkøyringa til området, mellom blokk A og B (sjå reg. plan). på nordsida av planområdet. På den måten ligg uttaka i nærleiken til tilkomstvegane, samstundes som dei er strategisk plassert i.f.m. ei ev. utrykking i området.

Det er vidare foreslått at dagens brannhydrant nord for planområdet flyttes til adkomstområdet fra Stranda, for å løse tilstrekkelig forsyning av brannvann (fra nedre trykksone). Det vises til vedlagt rapport for større detaljer.

Avløp

Avløpsvann fra fremtidig utbygging av planområdet bør knyttes opp mot eksisterende avløpsledning i Hornnesvegen da denne kan legges med fall fra området. Eventuelt kan avløpsvann knyttes mot avløpsledning i Stranda, men her vil det være nødvendig å etablere pumpe.

Overvann

Beregninger gjort for fremtidig overvannssituasjon, med utgangspunkt i skisseprosjekt for detaljreguleringen, viser ikke en forverring i forhold til dagens situasjon. Enkle og grunnleggende prinsipp for håndtering av overflatevann vil være tilstrekkelig for å kunne oppnå en bedret situasjon. Økning i overvann vil ikke være en konsekvens av utbyggingen, men er likeså en forventet fremtidig trend som må håndteres.

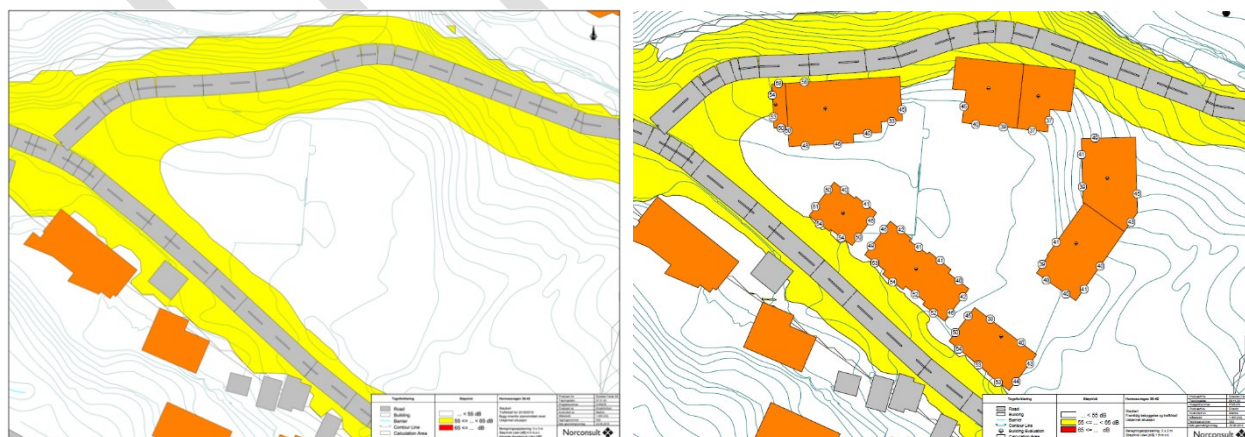
6.10.3 Trafo/ nettstasjon og elektrisk anlegg

Dagens nettstasjon for planområdet har ikke tilstrekkelig kapasitet ved fullt realisert utbygging. Det er i den forbindelse fastsatt i bestemmelsene at dagens nettstasjon skal flyttes inn i parkeringsanlegg og oppgraderes ved behov. Det skal ikke iverksettes tiltak i planområdet som forverrer tilkomsten til områdes elektriske anlegg. Ved behov for utbedringer eller andre tiltak på eksisterende ledningsnett, skal dette skje i samråd med Sunnfjord Energi.

I forbindelse med detaljprosjektering må Sunnfjord Energi komme med uttalelse på nettkapasitet, spenningsfall og eventuell ny nettstasjonsplassering.

6.11 STØY

Det er utarbeidet støyrapport for planområdet med utgangspunkt i skisseprosjektet, som kan leses i sin helhet i vedlegg. Iht. til denne vil støynivået minke med økende høyd oppover etasjene. Alle byggene vil ha fasadenivå på eller under nedre grense for gul støysone. Sjå fig. 52.



Figur 52 – Støykart for dagens støysituasjon uten bebyggelse (t.v.) og skisseprosjekt (t.h). Se vedlagt rapport.

Bebyggelse langs Stranda er mest utsatt for støy på fasader mot nord og nord-vest, og ligger i nedre grense for gul støysone med et støynivå mellom 54 dB – 60 dB på bakkeplan, og 53 – 50 dB 4 m over bakkeplan (nærmest

avkjørselen). Alle disse boenhetene kan prosjekteres slik at støykrav imøtekommes, og der følgende forutsetninger er oppfylt (se også bestemmelser):

- Bygningen skal ha en slik konstruksjon at innvendig støynivå samsvarer med krav i teknisk forskrift
- Boenheter skal være gjennomgående med minimum en stille side
- Bygningen skal ha balansert ventilasjon pr. boenhet.

Rekkehusene langs Hornnesvegen ligger for det meste i grensen til gul støysone. Her er fasadenivå fra 53 – 54 dB på bakkeplan og 52 dB - 54 dB 4 m over bakkeplan. Her er det strengt tatt ikke behov for avbøtende tiltak for å tilfredsstille støykrav, men det anbefales et akustisk tett rekkverk, som slutter tett på dekke, rundt balkonger og deler av takterrassene.

6.12 MILJØ

Fortetting i nærhet til sentrumssoner kan enkelt bidra til økt bruk av kollektiv transport. Likens vil utbedring av fortau for gående og tett tilknytning til ny gang- og sykkeltrase gjennom Knatten-tunellen gjøre det enklere å velge sykkel og gange i hverdagen. Sykkelvstand til Førde sentrum er 2 km, og godt passende for sykling.

I valg av materialer skal trevirke inngå som en del av prosjektet for å bidra til reduksjon av CO₂. Samtidig vil bruk av trematerialer ha en positiv effekt for innneklima som et miljømessig bærekraftig tiltak. Det er planlagt integrerte energidesign- og klimatiltak ved at alle leiligheter får maksimalt ut av fasader med mulighet for dagslys.

Ved rivning av eksisterende bebyggelse skal det iht. bestemmelsene foreligge en miljøsaneringsplan.

7 VURDERINGER OG KONSEKVENSER

7.1 OVERORDNEDE PLANER

Planforslaget er i samsvar med overordnede planer. (KPA2019)

7.2 LANDSKAP, STEDSKARAKTER, SOL OG NABOER.

Planforslaget ligger i skrånet terreng, i et etablert boligstrøk med eneboliger, konsentrert småhusbebyggelse og noe blokkbebyggelse. I nær tilknytning til området ligger både fjellandskap og fjord. Det eksisterende friområdet øst i planområdet er i dag et viktig grønt element i nærområde. Dette grøntdraget videreføres i planforslaget.

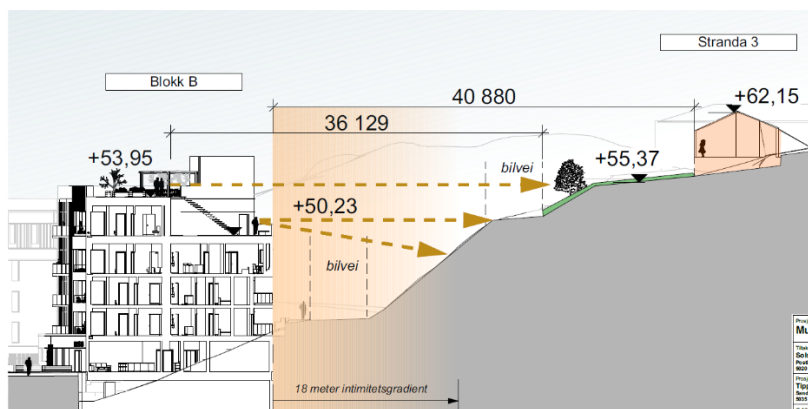
Stedets karakter er ikke preget av en tydelig overordnet bebyggelsesstruktur, men heller en variasjon. Som et sentrumsnært område vurderes det at eksisterende blanding av småhus- og blokkbebyggelse er en konsekvens av en påbegynt fortetting, hvilket er i tråd med Kommuneplanen. Planforslaget bygger videre på den variasjonen som finnes og den fortetting som er påbegynt. Med bakgrunn i dette og tomtens beskaffenhet legges det følgelig opp til en relativt variert bygningsform med høy utnyttelsesgrad, som dels kan endre stedets karakter, men også iverksette kommuneplanens ambisjon om fortetting. Ved utvikling av eiendommen vil det etableres et felles gårdsrom for beboerne, men som også skal være tiltalende og inviterende for nabolaget. Videre vil etablering av boligbebyggelsen sikre at flere får anledning til å bo relativt sentrumsnært, med de utmerkede kvalitetene sidsiden langs Hornnesvegen har å by på.

Byggehøyden er satt til et nivå som underordner seg eksisterende terrengformer og horisontlinjer, samt bakenforliggende bebyggelse. Lavere bebyggelse er planlagt ned mot Hornnesvegen mens de største volumene er planlagt opp mot Stranda. Byggegrensene og -høyden gitt i plankartet sikrer en gradvis opptrapping av taklandskapet som speiler eksisterende situasjon og spiller på lag med de naturgitte forholdene i fjellandskapet bak. I bestemmelsene settes det krav til maks. gesimshøyde og maks. antall etasjer (i tillegg til maks. utnyttelsesgrad %-BRA). Ergo kan man ikke bygge med lavere etasjehøyder for å oppnå flere etasjer og høyere utnyttelsesgrad.

Terrenget bidrar også med gode utsikts- og solforhold for både de etablerte boligene rundt planområdet og for planlagt bebyggelse. Byggehøyder og plassering av bygg er slik at solforhold og utsiktsforhold i stor grad blir opprettholdt for

bakenforliggende bebyggelse. Solforholdene og utsiktsforhold for planlagt bebyggelse er også gode. Se kap. 6.5.3 for mer om sol- og skyggeforhold. Det er lagt stor vekt på at prosjektet skal ivareta utsikt og solforhold i best mulig grad.

Bebyggelsen er planlagt med takterrasser. Fra disse vil det være godt utsyn og noe innsyn til naboeiendommene. For bøkene medfører en utbygging iht. maksimal gesimshøyde takterrasser med gulvnivå på i underkant av kote 50 – 54. Dette er omtrent på samme terrengnivå som hagearealet til boligene med adresse Stranda 3 og 5. Avstanden mellom planlagt bebyggelse og Stranda 3 og 5 er vel 40 meter. Avstand til Stranda 7 og Stranda 2 er opp mot 50 meter. Avstandsforholdet og situasjonen for innsyn mot eksisterende bebyggelse dokumenteres i egne snitt vedlagt planforslaget, og som eksemplifiseres i fig. 53 i tillegg til fig. 54 og fig. 55.



De aktuelle snittene (se vedlegg) viser til en intimitetsgradient, som sier noe om hvordan konflikten mht. innsyn er avtagende i intensitet med avstand fra utsynspunktet.

En avstand på mer enn 18 meter tilsier at intimitetssonen ikke utfordres vesentlig, og at utsyn fra planlagt bebyggelse til den private sfære (hage og bolig) på motsatt side av veien ikke vil kunne oppleves som unormalt forstyrrende eller inngripende. Intimitetsgradienten er forklart mer utførende i kap. 3.3.

Figur 53 Snitt som dokumenterer utsyn fra blokk B og innsyn mot Stranda 3 inkl. sone med intimitetsgradient og avstand til hage og eksisterende bygg. Se vedlegg til planforslaget for snitt som redegjør for øvrige eiendommer.



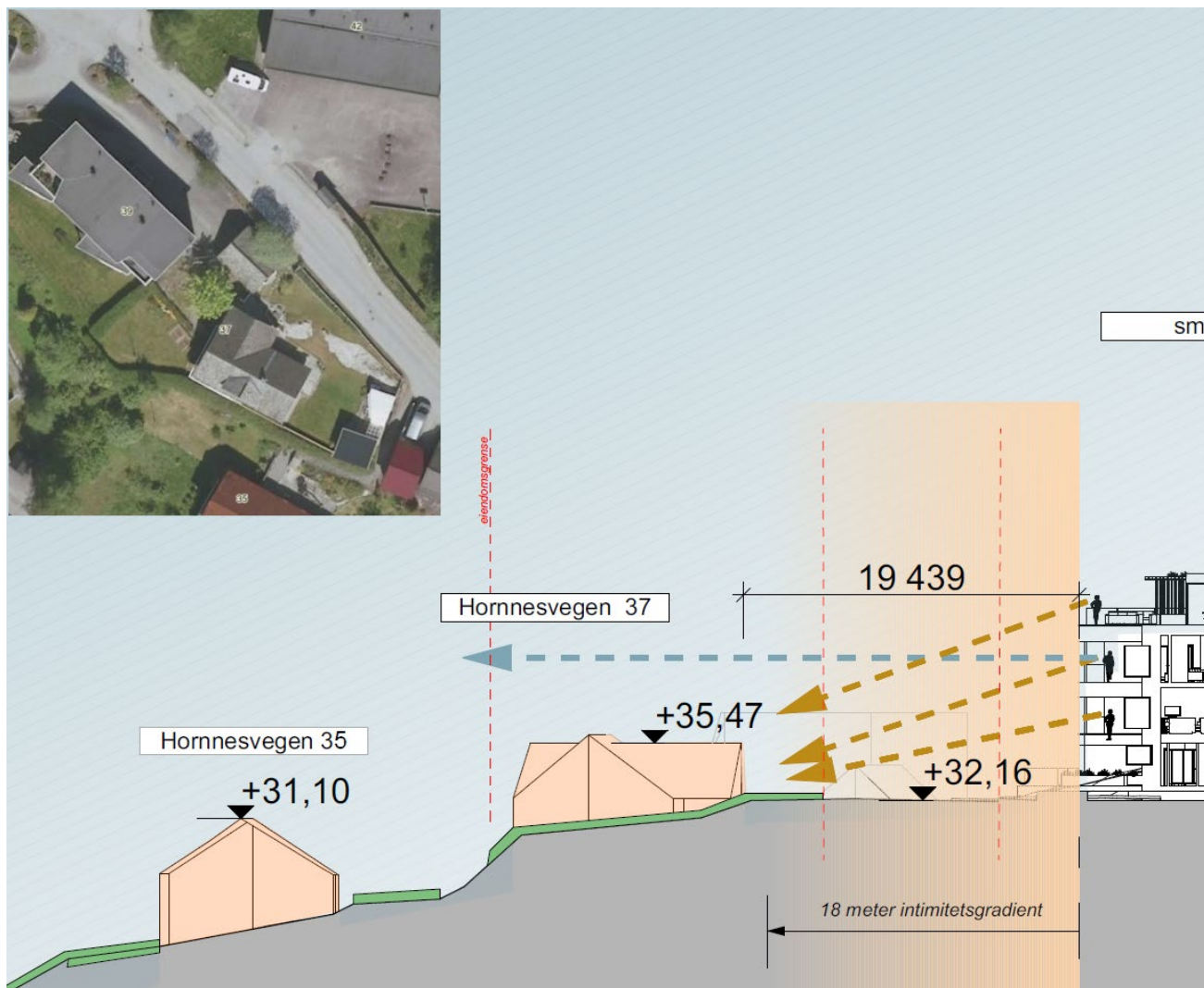
Figur 54 Perspektiv fra takterrasse på blokk B, øvre og nedre nivå, mot Stranda 1 – 9.



Figur 55: Utsyn/innsyn fra tektarresene mot Blokk B og Blokk C mot øst. Ytterligere visuell skjerming vil oppnås ved beplantning.

Tilsvarende snitt med intimitetsgradient er utarbeidet for bebyggelsen på vestsiden og nedsiden av Hornnesvegen, og med utsiktspunktet fra takterrassene på rekkehusene. Disse ligger nærmere planlagt bebyggelse enn eksisterende boliger på motsatt side av Stranda, men hagearealet ligger på fjordsiden av boligene og ikke opp mot Hornnesvegen. Dette gjelder til eksempel Hornnesvegen 33A, som får intimitetssonen ca. i fasaden mot Hornnesvegen. Unntaket er Hornnesvegen 37 (g/bnr. 22/15) som har hageareal langs Hornnesvegen mot sørøst. Men, ut ifra ortofoto synes det som om Hornnesvegen 37 også har et mer skjermet hageareal mot vest/sørvest på g/bnr 22/4. Se vedlagt snitt D-D.

Utsynet fra takterrassene vil som hovedsak være godt over og forbi bebyggelsen på motsatt side av Hornnesvegen. For å se direkte inn i de aktuelle hagene må man aktivt rette blikket nedover. I en normal situasjon hvor man oppholder seg noe mer tilbaketrukket på takterrassen, og gjerne sittende eller i bevegelse vil det ikke være vesentlig grad av innsyn fra takterrassen til nærliggende hager utover hva situasjonen vil være mellom to til-grensende eiendommer. Tilplantning og vegetasjon både eksisterende og ny beplantning bidrar også med å redusere innsynet fra planlagt bebyggelse, og vil gi en større grad av visuell skjerming enn det som kommer frem i illustrasjonsmaterialet. Det vises til vedlagt dokumentasjon i form av snitt, men også til aktuelle vurderinger i vedlegg med kommentarer til mottakskontrollen.



Figur 56: Snitt som illustrerer innsynsituasjon for Hornnesvegen 37 og Hornnesvegen 35. Se vedlegg for flere snitt.

7.4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet, og det kan ikke sees at planen vil påvirke kulturminner eller kulturmiljø i noen grad.

7.5 NATURMILJØ OG NATURFORHOLD

Området som bebygges er allerede bebyggt mens dagens friområde på g/bnr. ivaretas som det er per i dag. Vegetasjonen i friområdet har vokst til i senere tid, men iht. miljodata.no finnes det ikke arter eller naturtyper av forvaltningsinteresse i

eller nært planområdet. Med bakgrunn i dette er det vurdert at hensynene i kap. 2 i Naturmangfoldsloven er ivaretatt. Dette med særlig referanse til prinsippene i §§ 8 til 12.

7.5.1 Risiko for naturskade

Det er ikke identifisert særlig risiko for naturskade i planområdet. Generell skade fra vind, nedbør og annen klimapåvirkning sikres gjennom byggeforskriften. For øvrig vises det til vedlagt ROS-analyse utarbeidet i forbindelse med planarbeidet.

7.6 REKREASJONSINTERESSER/ UTEROM

Planområdet er per i dag i liten grad tilrettelagt for rekreasjon. Planforslaget fremmer en utbygging som i stor grad vil forbedre områdets verdi for bruk og rekreasjon ved å åpne for allment tilgjengelige gjennomganger / tverrforbindelse / snarveier via planområde, et sentralt og flott uteareal med lekeplass som også kommer nabolaget til gode. Planen stiller også krav til kvalitet og utforming av uterommet, og til etablering av lekeareal for barn og unge iht. den kommunale normens krav. I tillegg er det satt krav til etablering av et uteaktivitetsareal på min. 100 kvm, som ligger lett tilgjengelig fra Stranda. Friområdet helt høst i planområdet reguleres som friområde, og vil forbli en viktig grønn struktur i og for nærområdet.

7.7 TRAFIKKFORHOLD

Trafikk vil som resultat av utbygging og etablering av nye boenheter ikke øke belastningen på Hornnesvegen og kryss mellom Hornnesvegen og Stranda betydelig. Trafikksituasjonen er redegjort for i egen trafikkanalyse som konkluderer med at dagens trafikksituasjon, inkludert kryss mellom Hornnesvegen og Stranda, vil tåle den økte belastningen som følge av utbygging. Planforslaget setter likevel krav til utbedringstiltak som samlet sett vil gi en forbedret situasjon med bedre oversikt og tryggere ferdsel for trafikanter inkl. gående og syklende. Konkret gjøres følgende:

- Busstopp Bergum vil flyttes øst til formål o_SH1, og etableres som kantstopp istedenfor dagens busslomme, med økt avstand til avkjørsel fra Hornnesvegen og kryss mellom Hornnesvegen og Stranda.
- Fortau langs Hornnesvegen utvides til 2,7 m

Utbedringer og etablering av ny avkjørsel vil prosjekteres iht. Statens Vegvesens håndbok N100 og Førde kommunes veileder for Vei og Gate (supplerende norm til KPA2019).

7.7.1 Kollektivtransport

Kollektivtilbudet vil ikke påvirkes av utbyggingen, men i anleggsperioden vil busstopp Bergum bli stengt for en periode i forbindelse med utbedring av fortau og flytting av busstopp. I denne perioden kan busstopp ved Naustdalsvegen (Bergum Rv5), 300 m fra planområdet, benyttes. Busstopp Bergum Rv5 tjenes av samme bussforbindelse som busstopp Bergum (linje 441), samt linje 601, 602 og 612.

7.8 BARN OG UNGES INTERESSER

Tiltaket berører ingen eksisterende interesser. Etablering av gårdsrom vil tilrettelegge for lek og utfoldelse i trygge omgivelser isolert fra trafikk og støy, og gi en forbedret situasjon for barn og unge.

7.9 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Graden av utbygging vil iht. tilbakemelding fra kommunen ikke føre til betydelig konsekvens for skole- og barnehagekapasitet. Videre vil den bidra til økt aktivitet i nærområdet, tilføre nye møterom for nærmiljø og skape boliger for beboere på tvers av livsfaser.

7.10 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

Per i dag er ikke planområdet tilrettelagt for universell tilgjengelighet. Planforslaget stiller krav om tilretteleggelse med universell tilgjengelighet. Minimum 30 % av boenhetene skal utformes som tilgjengelig boenhet. Det er i planarbeidet lagt opp til heis til alle etasjer i blokkbebyggelsen, samt til takterrasser og parkeringskjeller og til gårdsrom via blokkbebyggelsen. Offentlig gangareal og felles uterom i formål B1 skal utformes for universell bruk jfr. TEK17. Det planlegges rampe ved blokk B og ned til gårdsrom. Det stilles også krav til at minimum 5% av parkeringsplasser skal være universelt tilgjengelig.

Universell tilgjengelighet i planområdet vil dermed betydelig bedres, og boforholdene vil være inkluderende.

7.11 ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK

Boenhetene vil tilkobles det kommunale strømmettet, driftet og etablert av Sunnfjord Energi (SE) / nå BKK. Dagens nettstasjon ligger langs Hornnesvegen, og har ikke kapasitet til nye boenheter dersom det tas utgangspunkt i foreliggende skisseprosjekt. Som del av utbyggingen vil eksisterende nettstasjon flyttes inn i garasjeanlegg og oppgraderes med kapasitet til å tjene nye boenheter. Etablering av ny nettstasjon er drøftet med SE, og vil skje i samråd med SE/BKK:

TEK17 stiller krav til energiløsninger for større bygg. Bygg med mer enn 1000 m² oppvarmet BRA skal ha energifleksible varmesystemer og tilrettelegges for bruk av lavtemperatur varmeløsninger. Mulighet for tilkobling til Førdefjorden Energis fjordvarmeanlegg er vurdert, men ettersom planområdet ligger utenfor anleggets rekkevidde er dette ikke et alternativ. Utover føringer gitt i TEK17 og at prosjektet skal BREEAM sertifiseres «very good» så legger ikke planforslaget føringer til energiløsning i planområdet.

Gjennom BREEAM-sertifiseringen vil prosjektet ha en tydelig, helhetlig og identifiserbar miljø- og bærekraftsprofil. Kriteriene er stort sett strengere enn minstestandardene i byggeforskrifter og annet regelverk. Kriteriene og ytelsesnivåene i BREEAM-NOR representerer god eller beste praksis for bærekraftig design og innkjøp, og omhandler i tillegg til energi også helse- og innemiljø, materialer, avfall, vann, arealbruk og økologi, transport og ledelse og administrasjon.

7.12 ROS-VURDERINGER

Under oppsummeres identifiserte, relevante hendelser/ forhold og anbefalte risikoreduserende tiltak som skal tas til følge, hentet fra vedlagt ROS-analyse.

ID nr.	Uønsket hendelse	Beskrivelse av anbefalte risikoreduserende tiltak	Forventet risiko- og sårbarhetsnivå etter tiltak.
6	Ekstrem nedbør og overvann	Bestemmelsene stiller krav til at VAO-rammeplan skal legges til grunn for videre prosjektering. TEK17 legges til grunn i byggesaken.	Tilfredsstillende.
9	Brudd på vann og avløp	Bestemmelse § 7.2.3 sikrer at plan for teknisk infrastruktur skal foreligge ved søknad om igangsettelsestillatelse. Videre at eksisterende VA- og elektrisk anlegg skal kartlegges i samråd med anleggseier. Dette må følges opp av plan- og byggesaksmyndighet iht. Pbl. samt teknisk forskrift.	Tilfredsstillende.
20	Forurensing fra anleggsmaskiner	Håndteres og sikres iht. næringens egne instruksjoner og iht. eget lovverk. Anleggsarbeid må utføres etter de normer og instruksjoner som gjelder for det aktuelle arbeidet, og de godkjennelsene som foreligger mht. bruk av kjemikalier og håndtering av disse.	Tilfredsstillende.
21	Steinsprut ved sprengning	Håndteres og sikres iht. næringens egne instruksjoner og iht. eget lovverk. Sikring av sprengningsarbeid skal	Tilfredsstillende.

		alltid utføres iht. Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff § 11-10.	
22	Bore-, spreng og anleggsstøv	Sikringstiltak må gjennomføres iht. gjeldende instruksjer og forskrifter. Som for pkt. 20 og 21.	Tilfredsstillende.
24	Trafikkulykker motorkjøretøy	Adkomst til planområdet utformet iht. Vegnormal. Sikre krysningspunkt for fotgjengere, iht. Vegnormal.	Tilfredsstillende.
25	Trafikkulykker anleggstrafikk	Bestemmelser setter krav om at det skal utarbeides en riggplan, som skal sikre en brukervennlig utforming av anleggsområde og avkjørsler. Skilting, sikring av gang- og sykkelveger og trafikkdirigering bør også omfattes av riggplanen.	Tilfredsstillende
Forhold som ikke egner seg for sannsynlighetsklassifisering			
ID nr.	Uønsket forhold	Beskrivelse av anbefalte avbøtende tiltak	Forventet risiko- og sårbarhetsnivå etter tiltak.
19	Forurenset grunn	Det er i bestemmelsene angitt at det skal foretas grunnundersøkelser med prøvetaking.	Tilfredsstillende.
33	Trafikkstøy	Utdrag frå vedlagt rapport om støy s. 13: <i>«Dei planlagde bygga skjermar bakkeplan mellom bygga godt, og gjer at uteområda på bakkeplan kjem utanfor gul støysone. Bygga nær opptil vegen Stranda får dei høgaste fasadenivåa på nord og nordvest sida av bygget. Etasjane av bygga som kjem nærast vegen får dei høgste nivåa. Støynivåa minkar med aukande høgd oppover etasjane. Dei andre bygga vert alle liggande med fasadenivå på eller under nedre grense for gul støysone.» ... «Alle uteopphaldsareala vil dermed vera på grensa til eller under nedre grense for gul støysone utan tiltak. Ingen tiltak er såleis nødvendige for å tilfredsstille krav.»</i> Retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442/2016) er gjort gjeldende for planområdet der annet ikke er angitt. Bestemmelsene omhandler støy, og sikrer at prosjektet skal ha tilfredsstillende støynivå ute og inne, der det skulle være nødvendig. Støykrav i TEK17 er også, og uansett, gjeldende.	Tilfredsstillende.

7.13 JORDRESSURSER OG LANDBRUK

Areal i planområdet er ikke benyttet til eller i tilknytning til landbruk. Det er tilsynelatende heller ikke nærliggende områder som benyttes til landbruk, som vil påvirkes av eller ha påvirkning på planen.

7.14 TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.14.1 Trafo/ nettstasjon

Planforslaget medfører en økt belastning på eksisterende nettstasjon. Ved behov for utbedring vil nettstasjonen oppgraderes og flyttes til parkeringsanlegg i formål BG1, etter nærmere dialog med anleggseier

7.14.2 Vann, avløp og overvannshåndtering

Det er utarbeidet VAO-rammeplan som skal legges til grunn for detaljprosjektering av planområdet. Rammeplanen konkluderer med følgende:

- Den planlagte bebyggelsen utløser behov for etablering av to nye uttak for slukkevann
- Forbruksvannforsyning kan løses ved påkobling til eksisterende ledningstrase i Stranda
- Avløpsvann fra fremtidig utbygging bør knyttes opp mot eksisterende avløpsledning i Hornnesvegen
- Overvannssituasjonen vil være uendret ved utbygging, men det vil være mulig å bedre dagens situasjon og minke belastning på lukkede rørsystemer ved integrering av gode blågrønne arealer for f.eks. fordøyning.

I detaljprosjekteringen må det avklares kapasitetsbehov for dimensjonering av VAO-anlegg i planområdet og tilknytningspunkt for anlegget.

I forbindelse med planlagt bebyggelse skal alle ledninger som ikke benyttes blir fjernet fra hovedledningstraseen i Hornnesvegen. Prosjektet VAO-anlegg skal være dimensjonert og utført i samsvar med Førde Kommunes VAO-norm.

7.15 KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planforslaget kan gi juridiske eller økonomiske konsekvenser for kommunen ved at man bygger ny infrastruktur i og nær planområdet som veg, vann og kloakk.

7.16 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Planforslaget medfører ingen konsekvenser for næringsinteresser.

8 KONSEKVENsutREDNING OG PLANPROGRAM

Det er vurdert at krav om planprogram og konsekvensutredning ikke trer i kraft etter *Plan- og bygningsloven* §§ 4-1 og 4-2 og *Forskrift om Konsekvensutredninger* § 6B, da reguleringsplanen underordner seg gjeldende formål i KPA 2019-2030.

9 INNKOMNE INNSPILL

9.1 MERKNADER TIL VARSLING AV OPPSTART

I forbindelse med varslingsplanoppstart er det mottatt totalt 8 merknader fra naboer, grunneiere, organisasjoner og offentlige instanser. Under følger oppsummering av innhold i merknadene og kommentar fra planlegger. Alle mottatte merknader er vedlagt i sin helhet.

9.1.1 Statlige og fylkeskommunale merknader

Merknad 1 – Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, 19.08.2019

Fylkesmannen kommenterer at referat fra oppstartsmøte mangler i oversendelse ved varslingsplanoppstart. Videre vises det til brev om rutinene til fylkesmannen for behandling av plan- og dispensasjonssaker datert 11.11.2015 med presisering av at tema i brevet anses som en del av uttalelsen deres til oppstartsvarselet og at det tydelig skal fremkomme av planbeskrivelsen hvordan relevante punkter i brevet er vurdert.

Planleggers kommentar:

Planbeskrivelsen tar for seg relevante tema i nevnte brev. Referat fra oppstartsmøte ble oversendt Fylkesmannen 20.08.2019.

Merknad 2 – Statens Vegvesen, 20.08.2019

Statens Vegvesen uttaler at den nye rundkjøringen på Bergum har tilstrekkelig veikapasitet for adkomst fra rv.5 til Hornnesvegen. Med tanke på videre tilkomst langs Hornnesvegen (kommunal veg) må veikapasitet vurderes i forhold til økt trafikkmengde som resultat av en utbygging. Det vises ellers til at nye veianlegg skal utføres i samsvar med vegnormaler gitt i håndbok N100.

Planleggers kommentar:

Det er utarbeidet trafikkanalyse og rapport for planområdet som vurderer belastning på Hornnesvegen og kryss mellom Hornnesvegen og Stranda. Her konkluderes det at eksisterende kjøreveier i planområdet har kapasitet for økt trafikk ved utbygging av inntil 75 enheter.

Utarbeiding/ oppgradering av avkjørsler, fortau og busstopp i reguleringsplanen er tegnet ut basert på normaler i N100, og krav til opparbeiding iht. N100 spesifisert i bestemmelser. Kryss og avkjørsler skal prosjekteres av konsulent med nødvendig kompetanse.

Merknad 3 – Sunnfjord Energi, 22.08.2019

Sunnfjord Energi (SE) har etter energiloven områdekonsesjon i Førde kommune (nå Sunnfjord kommune), hvilket innebærer etablering og drift av strømmett i kommunen. Det er per i dag oppført elektriske anlegg i det aktuelle planområdet, og følgende kommenteres:

1. Det må ikke iverksettes tiltak som forverrer tilkomst til anlegget eller vesentlig endrer terrengoverdekning over kabler eller høyde til luftledningsanlegg. Ved tiltak på høyspentnettet kan SE stille krav til når på året slikt arbeid skal utføres grunnet leveringsplikten i energiloven.
2. Ved fullt realisert utbygging må dagens transformator oppgraderes. Dersom totalt effektbehov for hele området overskrider 1000 KVA må det oppføres ny nettstasjon i planområdet. Alle nettstasjoner skal plasseres minst 5 meter fra bygninger med brennbare overflater.
3. SE vil vurdere nettkapasitet, spenningsfall og nettstasjonsplassering når detaljplan foreligger, for tiltak iverksettes av energiselskapet. Det vurderes at som minimum må eksisterende transformator byttes ut og nye lavspenningledninger legges til bebyggelse i planområdet.
4. Hensyn til strålefare skal tas ut ifra en varsomhetsstrategi, hvilket betyr å finne en fornuftig plassering for nettstasjonen, f.eks. å unngå å etablere nettstasjonen i områder der barn oppholder seg.
5. Varsomhet i byggefasen må vises av hensyn til eksisterende nettanlegg. SE vil påvise kabler ved forespørsel. Flytting av eksisterende kabler står for utbyggers regning.
6. Utbygger bør ta kontakt med nettselskapet for avklaring av behov for nettutbygging og utforming av dette i god tid før arbeid utføres.
7. SE ønsker å være involvert i den videre planprosessen.

Planleggers kommentar:

Planlegger har tatt kontakt med SE for veiledning i planleggingen av ny nettstasjon i planområdet. Mulighet for flytting av eksisterende nettstasjon. Kommentar om avstandskrav vil vurderes som en del av denne prosessen. For øvrig tas kommentarer til etterretning.

9.1.2 Private merknader

Mottatte merknader fra naboer viser en generell bekymring for byggehøyder, utnyttelsesgrad og plassering, leilighetsmiks/ mangel av større boenheter parkeringsdekning og omdisponering av friområde. Hver merknad er besvart særskilt under.

Det bemerkes at innspillene tar utgangspunkt i skisseprosjekt som forelå ved utarbeidelse av planinitiativet og oppstartsmøte. I siste innsending (til 1.gangsbehandling) er det gjort følgende overordnede justeringer:

- Friområdet er bevart i forslag til ny detaljregulering.
- Bebyggelse er flyttet lenger vest, hvilket skaper mer avstand til bebyggelse i øst
- Ny plassering av bebyggelse er bedre tilpasset terreng, hvilket resulterer i at synlige etasjehøyder mot omkringliggende veier vil variere fra 3-5 etasjer. Mot gårdsrom vil bare deler av blokk B bestå av 6 etasjer. Øvrige blokker vil være 4-5 etasjer. Variasjon i høyder er til dels et resultat av plassering i terreng.
- Maks antall enheter er redusert fra 86 til 75, mens det åpnes for at kapasitet på parkeringsanlegg kan ivaretas, hvilket gir mulighet for bedre parkeringsdekning.
- Areal for småhusbebyggelse er økt med 1 etasje for å etablere romsligere rekkehus med utleie-del i 1. etasje. Dette åpner for å utvide hoveddel ved behov, hvilket gir et mer langsiktig perspektiv for voksende familier.

På generelt grunnlag kan man forstå en grad av skepsis til utbygging av større boligprosjekter, da det ofte oppstår en frykt for forringelse av områder. Med foreslått plangrep tilrettelegges det for en utbygging som vil være et positivt tilskudd i området. Fortetting kan være et godt verktøy for å skape mer levende og sosiale nabolag. Planen tar sikte på å etablere en god miks av boliger for beboere i ulike livssituasjoner, og legger til rette for etablering av et godt, stort, trygt uteoppholdsareal som kan bli en ressurs for hele nærområdet.

Merknad 4 – Nabomerknad, ingen avsender, 16.08.2019

Merknadsbrevet er supplert med 71 innsamlede underskrifter fra naboer som stiller seg bak uttalelsene. Generelt kommenteres det at utbyggingen fremstår for massiv og konsentrert for området, basert på følgende:

1. Området er allerede sterkt fortettet og det er tilsynelatende ikke eksempler på en slik grad av utbygging andre steder i kommunen eller fylket. Utbygging av 86 enheter anses som ødeleggende for området og blokker på inntil 6 etasjer vil fremstå som et fremmedelement i området.
2. Høyden på blokkene vil føre til en sterk forringelse av bokvalitet og potensiell salgsverdi for omkringliggende bebyggelse da utbyggingen vil gi stor reduksjon i sol og utsikt.
3. Tidligere vedtak om utbygging i nærområdet har ført til en stor andel små enheter bebodd av enkeltpersoner eller små familier. Behovet for boliger for større familier anses som prekært for å jevne ut ubalansen i familiestruktur i området og videre skape større sosial stabilitet. Det kommenteres småhusbebyggelsen i planen bør bestå av større enheter enn 100 m² for familier med større barn.
4. Det stilles spørsmål ved om etablering av gårdsrom mellom blokkene vil være en fullgod erstatning for omregulering av friområdet øst i planområdet. Det kommenteres videre at friområdet tidligere var benyttet som akebakke av barn før arealet ble overgrodd.
5. Økt trafikkmengde i området er en bekymring på grunnlag av veibredde og parkeringsdekning, spesielt med tanke på kantparkering langs Stranda. Det kommenteres at planen legger opp til lav parkeringsdekning.
6. Det oppfattes som uheldig at området i sin helhet skal domineres av blokkbebyggelse, og det ytres et ønske om lavere utnyttelsesgrad, lavere bygg med færre, større boenheter for barnefamilier.

Planleggers kommentar:

1. Det antas at fortettingen i området er et resultat av kommunens ambisjon om å fortette i sentrumsnære områder. Områdene langs Hornnesvegen har gode sol og utsiktsforhold som tåler en høy grad av utbygging, og ligger i nær tilknytning med kollektivtransport samt satsingen på ny sykkelveg i Førde-pakken. Antall boenheter i innsending til 1.gangsbehandling er redusert til 75 enheter.
2. Utforming og plassering av bebyggelse i planområdet tar i svært stor grad hensyn til utsikt og sol for omkringliggende bebyggelse. Det vises til vedlagte sol- og skyggediagrammer og illustrasjoner av utsikt for omkringliggende bebyggelse, samt kapittel 6. Foruten om at Stranda 2 vil miste kveldssol 30 minutter tidligere i juli vil ikke utbyggingen påvirke solforhold for noen av naboene. Det bemerkes at bebyggelse i planområdet er flyttet lenger vest i foreliggende planmaterieell, og friområdet er nå ivaretatt.
3. I innsending av planmaterieell er byggehøyder for småhusbebyggelsen noe justert opp for å tillate etablering av rekkehus over 3 plan, beregnet for småbarnsfamilier og med mulighet for utleiedel i 1. etasje. Utforming av blokkene åpner for god variasjon og eventuell sammenslåing av flere mindre enheter til en større dersom det er behov.
4. Friområdet er i foreliggende forslag til detaljreguleringsplan ivaretatt. Gårdsrommet er likevel opprettholdt som en ressurs for nabolaget og beboere i prosjektet.
5. Det er utarbeidet særskilt, uavhengig rapport som vurderer økt belastning på veien, som viser at trafikkøkning som resultat av utbyggingen ikke vil tilføre betydelig belastning. Minimumskrav for parkeringsdekning i planen er i samsvar med kommunens retningslinjer.
6. Med bakgrunn i kommunens målsettinger om fortetting i sentrumsnære strøk i KPA, en satsing som også fremkommer av etablering av ny rundkjøring i Naustdalsvegen og ny sykkelvei gjennom Kletten-tunellen, vurderes etablering av blokkbebyggelse som en utvikling av området i tråd med overordnet plan. I reguleringsplan for området fra 1975 er også arealet avsatt til blokkbebyggelse/ næring.

Merknad 5 – Kletten Grendalag, 25.08.2019

Kletten Grendalag arbeider for fellesinteresser i nærområdet for å sikre godt bomiljø og trygge omgivelser for barn og voksne. Grendalaget er i utgangspunktet positive til planene og at området utvikles til nye boliger.

Følgende innstillinger fremkommer av merknaden:

1. Av hensyn til trafiksikkerhet for kjørende, gående og syklende kommenteres det at parkeringsdekning i planen bør være høyere enn kommunens minimumskrav for å unngå parkering langs veiene, da kravet erfaringsmessig ikke er tilstrekkelig.
2. Det ønskes lavere byggehøyder for blokk B og C for å unngå sjenanse for naboer, da spesielt Stranda 1, 2, 3, 5 og 7, der det vurderes at eksisterende bebyggelse vil få en ruvende vegg tett på seg. For øvrig er bryting av byggehøyder et positivt grep, men anses ikke som tilstrekkelig tiltak for de nærmeste naboene.
3. Kletten Grendalag kan ikke se å ha mottatt varsel om oppstart, og kommenterer at forslag til reguleringsplan ikke lå offentlig tilgjengelig på tidspunktet merknaden ble skrevet, og det kreves ny høring og kunngjøring.

Planleggers kommentar:

1. Det er utarbeidet særskilt, uavhengig rapport som vurderer økt belastning på veien, som viser at trafikkøkning som resultat av utbyggingen ikke vil tilføre betydelig belastning Minimumskrav for parkeringsdekning i planen er i samsvar med kommunens retningslinjer.
2. Utforming og plassering av bebyggelse i planområdet tar i svært stor grad hensyn til utsikt og sol for omkringliggende bebyggelse. Det vises til vedlagte sol- og skyggediagrammer og illustrasjoner av utsikt for

omkringliggende bebyggelse i kapittel 6.3.4. Det bemerkes at bebyggelse i planområdet er flyttet lenger vest i foreliggende planmaterieell, da friområdet nå er ivaretatt.

3. *Kletten Grendalag ble varslet via e-post, på adresse gitt i kommunens adresselister for varsling, den 28. juni 2019.*

Merknad 6 – Grunneiere, 18.08.2019

Kommentarer fremmer synspunkt for 11 grunneiere i området. Følgende kommenteres:

1. Etablert blokk- og rekkehusbebyggelse i området huser små boenheter, som resulterer i få familier med flere og større barn i området. Det er ønskelig at ny plan bidrar til å øke antallet større boenheter i området.
2. Det ønskes lavere utnyttelsesgrad, byggehøyder og antall enheter i planområdet.
3. For å sikre ivaretagelse av sol- og utsiktsforhold for nærliggende bebyggelse etterspørres solanalyser fra februar til november og illustrasjoner av ny utsikt for omkringliggende bebyggelse.
4. Bebyggelse i friområdet vil være forringende for boligbebyggelsen øst for planområdet, og være utfordrende for eventuell fremtidig utvikling av g/bnr. 21/680.
5. Stranda 4 vil miste utsikt mot vest og kveldssol.
6. Befolkningssøkning som resultat av utbygging vil medføre ulemper i området.
7. Ved omregulering av friområdet ønsker nåværende grunneiere selv å benytte arealet for å tilrettelegge for boligtomter.

Planleggers kommentar:

1. *I innsending av planmaterieell er byggehøyder for småhusbebyggelsen noe justert opp for å tillate etablering av rekkehus over 3 plan, beregnet for småbarnsfamilier og med mulighet for utleiedel i 1. etasje. Utforming av blokkene åpner for god variasjon og eventuell sammenslåing av flere mindre enheter til en større dersom det er behov.*
2. *Mottatt merknad tar utgangspunkt i forslag skissert i planinitiativ for oppstartsmøte med kommunen. I planforslaget er antall enheter redusert fra 86 til 75. Total utnyttelsesgrad av planområdet tilsvarer forslag i planprogram. Arealene er delvis omdistribuert for å bedre tilpasse volumene til omkringliggende terreng og bebyggelse. Blokk øst i formål BKB1 er redusert med en etasje mot Hornnesvegen, og småhusbebyggelse er økt med en etasje for å skape en bedre overgang mellom planområdet og bebyggelse syd for Hornnesvegen samt skape større boliger etter ønske uttrykt i samtlige nabomerknader. Videre er friområdet bevart hvilket skaper mer avstand mellom utbyggingen og naboer i øst, samt sikrer luft rundt prosjektet.*
3. *Se vedlagt solstudie.*
4. *I planinitiativet utarbeidet til oppstartsmøte var friområde omregulert til boligområde. I foreliggende innsending er friområdet bevart og blokkbebyggelse flyttet inn på tomt med g/bnr. 22/90, hvilket sikrer god avstand mellom bebyggelse i planområdet og nabobebyggelse i øst. Se forøvrig kapittel 6.3.4 og 6.5.3 i planbeskrivelsen.*
5. *Jfr. sol- og skyggestudier vil ikke naboer miste sol med unntak av Stranda 2 som vil miste kveldssol 20.30, 30 min tidligere enn dagens situasjon, i Juli. Naboer øst for planområdet vil miste noe utsikt mot eksisterende bebyggelse i vest. Noe utsiktstap anses som en naturlig konsekvens av en utbygging. I arbeidet med reguleringsplanen er ivaretagelse av utsikt sydover vektlagt for alle naboer. Det bemerkes likevel at eiendommene vil ha særdeles gode utsiktsforhold etter utbygging. Se kapittel 6.3.4 for illustrasjoner av nye utsiktsforhold for omkringliggende bebyggelse.*

6. *Befolkningsøkning er en del av en by i vekst som Førde, og det anses som naturlig at veksten skjer i sentrumsnære områder. Det vurderes videre at fordelene med fortetting og befolkningsøkning i dette tilfellet utveier eventuelle ulemper.*
7. *Friområdet er bevart i planforslaget, i tråd med overordnet arealplan, og inngår ikke som del av areal for utbyggingen.*

Merknad 7 – Nabomerknad, Hornnesvegen 35 og 37, 25.08.2019

Naboer i Hornnesvegen 35 og 37 er i utgangspunktet positive, og har følgende bemerkelser:

1. Det ønskes at krav til parkering i reguleringsplanen er høyere enn angitt minimumskrav i KPA2019 for å unngå parkerings langs veiene, da husstander i området erfaringsmessig har 2 biler.
2. Det ønskes lavere byggehøyder for blokk B og C for å unngå sjenanse for naboer, da spesielt Stranda 1, 2, 3, 5 og 7, der det vurderes at eksisterende bebyggelse vil få en ruvende vegg tett på seg. For øvrig er bryting av byggehøyder et positivt grep men anses ikke som tilstrekkelig tiltak for de nærmeste naboene.
3. Det ønskes tilrettelegging for etablering av større boenheter tilpasset familier med barn for å skape mer stabilitet i området, for å unngå gjennomtrekk av beboere i området og dermed et mindre stabilt bomiljø.
4. Naboer på sørsiden av Hornnesvegen (nr. 33, 35, 37 og 39) har ikke mottatt varsel, og kommenterer at dokument med forslag til reguleringsplan ikke ligger tilgjengelig på kommunen sine sider i forbindelse med varsel av oppstart.

Planleggers kommentar:

1. *Det er utarbeidet særskilt, uavhengig rapport som vurderer økt belastning på veien, som viser eksisterende veisituasjon har kapasitet til eventuell trafikkøkning ved utbygging. Minimumskrav for parkeringsdekning i planen er i samsvar med kommunens retningslinjer. Grad av utnyttelse satt gir likevel rom for bedre dekning, da antall enheter og areal over bakken er redusert i foreliggende skisser, mens parkeringsareal er ivaretatt.*
2. *I planinitiativet utarbeidet til oppstartsmøte var friområde omregulert til boligområde. I foreliggende innsending er friområdet bevart og blokkbebyggelse flyttet inn på tomt med g/bnr. 22/90, hvilket sikrer god avstand mellom bebyggelse i planområdet og nabobebyggelse i øst. Høyder er vurdert i forhold til bakenforliggende bebyggelse i Stranda for å i stor grad ivareta utsikt. Det vises til illustrasjoner i kapittel 6.*
3. *I ny innsending av planmaterieell er byggehøyder for småhusbebyggelsen noe justert opp for å tillate etablering av rekkehus over 3 plan, beregnet for småbarnsfamilier og med mulighet for utleiedel i 1. etasje. Utforming av blokkene åpner for god variasjon og eventuell sammenslåing av flere mindre enheter til en større dersom det er behov.*
4. *Det ble varslet i henhold til kommunens naboliste den 28. juni 2019. Kommunen er informert om at naboer mangler fra deres liste i underveismøte den 27. august 2019.*

Merknad 8 – Nabomerknad, Stranda 1, 22.08.2019

Det er mottatt merknad per e-post med følgende:

1. Det protesteres på høyden på blokkbebyggelsen og antall boenheter på bakgrunn av at bakenforliggende bebyggelse vil se rett i en vegg og miste all utsikt.
2. Det vil være fordelaktig med store leiligheter for familier med barn for å gi bedre stabilitet i området.

Planleggers kommentar:

1. Det vises til illustrasjoner av utsiktsforhold etter utbyggingen i kapittel 6.
2. Innsending av planmaterieell er byggehøyder for småhusbebyggelsen justert opp for å tillate etablering av rekkehus over 3 plan, beregnet for småbarnsfamilier og med mulighet for utleiedel i 1. etasje. Utforming av blokkene åpner for god variasjon og eventuell sammenslåing av flere mindre enheter til en større dersom behov.

9.2 MERKNADER TIL OFFENTLIG ETTERSYN, 1.GANGSBEHANDLING

I forbindelse med offentlig ettersyn etter 1.gangsbehandling er det mottatt totalt 14 merknader fra naboer, grunneiere, organisasjoner og offentlige instanser, derav er 4 fra offentlige instanser. Under følger oppsummering av innhold i merknadene og kommentar fra planlegger.

9.2.1 Uttaler fra offentlige instanser

1) Strategisk utvikling og digitalisering (SUD), Vestland Fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til at planen i for liten grad har tatt til følge tidligere innspill, og råder til at følgende tas til følge:

1. Utnyttelsesgrad bør reduseres for å bedre være i tråd med overordnet areal- og transportplanlegging, og øke bokvaliteten i prosjektet. Viser til at avstanden til sentrum (1.5 – 2 km) er slik at mange vil velge å bruke bil.
2. Byggehøyde bør reduseres for å bedre samsvare med omgivelser
3. Felles uteoppholdsareal er ønskelig på bakkeplan/ dekke over parkering. Det oppfordres til å følge kommunens norm for arealkrav til uteoppholdsarealer.
4. Lekeareal i planen bør være større enn minstekravet. Plankart må også angi plassering av lekearealet, samt må bestemmelser sikre kvalitetskrav og rekkefølgekrav
5. Det må stilles krav til antall plasser med lading for elbil, og tilrettelegging for installasjon av ladestasjoner på alle plasser for fremtiden.
6. Det bør stilles krav til materialvalg fra et miljø-perspektiv og mht. holdbarhet. Med bakgrunn i *Regional plan for klimaomstilling 2018-2021* (RPK 2018) for Sogn og Fjordane bør det legges en føring om at det skal etableres en fellesløsning for energi, med hensyn til miljø og klima.
7. Overvannshåndtering bør inngå i beskrivelse, bestemmelser og plankart, og areal til håndtering bør fremgå av kartet.
8. Tiltakshaver har varslingsplikt ved funn av kulturminne.
9. Nye veganlegg skal være utført i samsvar med vegnormalene i «Veg- og gateutforming – Håndbok N100.»

Planleggers kommentar:

1. Siden 1. gangs behandling / offentlig høring er planforslaget redusert med ca. 550 kvm BRA bolig. Antall enheter er redusert fra 75 + 10 utleieenheter til 69 boenheter. En sykkelavstand på inntil 2 km med greie stigningsforhold er ikke avskrekkende, særlig ikke med tanke på at bruk av el-sykler er økende også for transport av familier. Om alternativet er rush og kø i sentrum vil flere velge sykkel / el-sykkel.
2. Byggehøyder i prosjektet er redusert fra 5 – 6 etg. til maks. 4-5 etasjer for blokkbebyggelse og fra 3 etasjer til 2 etasjer for 7 av rekkehusene og 3 etasjer for 2 av rekkehusene. Maks. byggehøyde defineres i bestemmelsene av både maks. kotehøyde og maks. antall etasjer. Maks. kotehøyde oppgis i plankartet, og gjelder gesimshøyde. I nærområdet finns eneboliger, rekkehus, flermannsboliger og lavblokker, som medfører at området per i dag har varierte byggehøyder.
3. Revidert planforslag støtter kommunal norm for uteoppholdsareal. Det stilles nå krav til 50 kvm felles uteoppholdsareal per boenhet for både blokk og rekkehus. Iht. normen kan maks. 50 % av felles uteoppholdsareal etableres på tak / takterrasser. De resterende skal etableres på terreng i gårdsrommet.

Iht. bestemmelsen må lekeareal etableres på terreng. Det er satt krav til etablering av tunlekeplass og kvartalslekeplass iht. normen (henholdsvis min. 100 kvm + min. 500 kvm), i tillegg til et uteaktivitetsareal på min. 100 kvm.

Privat uteoppholdsareal er iht. normen for både blokk og konsentrert småhusbebyggelse / rekkehus, henholdsvis minimum 4,5 kvm pr. boenhet i blokk og min. 50 kvm for konsentrert småhusbebyggelse / rekkehus.

For boenheter ≥ 50 kvm i blokkenes 1. etasje er det krav om noe større privat uteoppholdsareal, dvs. min 6.5 kvm pr. boenhet. Gjennomsnittlig størrelse på privat uteoppholdsareal i blokk er vel 9 kvm pr. boenhet.

Parkeringsløsning er flyttet under blokkbebyggelsen slik at uteoppholdsarealet løses i all hovedsak på terreng. For foreslått arealfordeling se illustrasjonsplan, og planbeskrivelse for redegjørelse.

Planbestemmelsene stiller krav til uteoppholdsareal iht. føringer i normen. Det er satt rekkefølgekrav til opparbeidelsen av lekearealene og gårdsrommet i bestemmelse 5.1.2. Gjennomføring sikres i bestemmelse §5.3.4.

Plankartet angir ikke plassering av lekearealet, men bestemmelsene setter krav til at lekeareal skal etableres på terreng innenfor B1. Dette sammen med byggegrensen og krav til maks. bygningsvolum og byggehøyder synes å være tilstrekkelig for å sikre god plassering av lekeareal iht. normen i tillegg til at det gir rom for fleksibilitet ved avklaringer / eventuelle justeringer i prosjekteringsfasen. Det er også satt krav om at det ved søknad om tillatelse skal foreligge utomhusplan (§2.1.3) og at det skal benyttes landskapsarkitekt for utforming av felles uteoppholdsareal. Dette synes tilstrekkelig mht. å sikre nødvendig areal og kvalitet på lekeareal og generell kvalitet i og for boligområdet.

4. *Dette er innarbeidet i planmaterialet. Det stilles nå krav i bestemmelsene til at 6 % av plasser skal ha ladestasjon og at øvrige plasser skal være tilrettelagt for fremtidig installasjon av ladestasjon for elbil.*
5. *Se § 2.1.1. Bestemmelsene setter krav om at byggene skal BREEAM-sertifiseres. Se nedenfor.*
6. *Prosjektet skal BREEAM-sertifiseres etter standard «very good.» Dette er sikret i bestemmelsene, og vil gi en helhetlig vurdering av prosjektets bærekrafts-, miljø- og klimaprofil, også i et livsløpsperspektiv. Dette settes derfor ikke egne spesifikke bestemmelser knyttet til valg av fellesløsning for energi, materials holdbarhet osv. BREEAM – NOR er et miljøstyringssystem som setter krav til og definerer byggs miljøprestand for flere ulike kategorier blant annet energi og materialitet. Krav stilt til BREEAM-sertifisering overskrider krav i nasjonale forskrifter og regelverk, og det vurderes dermed at planen i tilstrekkelig grad ivaretar klima, miljø og bærekraft. TEK17 stiller også krav til energiløsninger for større bygg. Bygg med mer enn 1000 m² oppvarmet BRA skal ha energifleksible varmesystemer og tilrettelegges for bruk av lavtemperatur varmeløsninger.*
7. *Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en VAO-rammeplan som adresserer eventuell overvannsproblematikk. Det er i bestemmelsene gitt at rammeplanen skal legges til grunn for utbyggingen av området. Vi anser dermed denne problemstillingen som godt ivaretatt.*
8. *Tatt til etterretning. Se § 2.1.4.*
9. *Tatt til etterretning. Se § 3.6.*

2) Fylkesmannen i Vestland

1. Merknad fra NVE (se merknad 11) løses mellom kommune og NVE. På vilkår at utredning av fare følges opp og innarbeides i planen av kommunen, faller merknad bort. Etter innarbeiding, før planvedtak, skal NVE få vurdere planen på nytt.
2. Det er ikke satt av nok uteoppholdsareal og leikeareal i planområdet.
3. Støyhensyn må sikres ivaretatt i planen og det må vurderes om det skal stilles ytterligere støykrav i planen.
4. Planbeskrivelsen sier at det skal være balansert ventilasjon. Dette må følges opp i bestemmelsene.
5. Det må stilles rekkefølgekrav til eventuelle støyskjermingstiltak for f_BAU1

6. Oppstart av arbeidstid i anleggsperioden for lørdager bør justeres fra 7 til 8.
7. Byggehøyder og utnyttelsesgrad bør reduseres, og krav til uteoppholdsareal i norm bør ivaretas. Kvalitet for uteoppholdsareal er ikke tilstrekkelig sikret. Store deler av felles uteoppholdsareal er planlagt på tak, som er i strid med normen.
8. Parkeringsdekning må vurderes om er tilstrekkelig.
9. Plankart for vertikalnivå 1 er ønskelig
10. Avstand til lekeplasser i nærområde er ikke vist.
11. Kommunen må følge opp krav om Miljøteknisk undersøkelse fra Norconsult-rapport.
12. Det er ikke satt av nok leke- og uteoppholdsareal i planen. Bestemmelser må sikre nok areal og god nok kvalitet. Med bakgrunn i dette har fylkesmannen varslet at barn og unges interesser ikke er godt nok ivaretatt, og det fremmes derfor innsigelse til planen.

Planleggers kommentar:

1. *Norconsult har gjort en vurdering av faretema i NVEs merknad, og vurderer at området ligger utenfor fareområdet for kvikkleireskred. Se ellers kommentar til uttale fra NVE.*
2. *I revidert planframlegg er det satt krav om felles og privat uteoppholdsareal, tunlekeplass og kvartalslekeplass iht. de krav som fremkommer av kommunal norm for uteoppholdsareal. Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal kan etableres på takterrasse, men tun- og kvartalslekeplass skal etableres på terreng innenfor B1 – dvs. i gårdsrom - og kan ikke etableres på tak. Minimums størrelse er 100 kvm for tunlekeplass og 500 kvm for kvartalslekeplass. I tillegg skal det etableres et aktivitetsareal på min. 100 kvm mellom blokk B og C. Opparbeidelse av uteoppholdsareal, lekeareal og aktivitetsareal er sikret igjennom § 5.2.1 og 5.3.5. Gårdsrommet skal ha et grønt preg med ulike soner for lek og oppholds. Tilgrensende grønnstruktur er regulert til friområde. Barn og unges interesser er tilstrekkelig ivaretatt.*
3. *Som det fremkommer av støyvurderingen, vil gul støysone tendere mindre deler av felles og privat uteoppholdsareal samt noen fasader. Planforslagets bestemmelser stiller krav til maksimalt støynivå for uteoppholdsarealer, og sikrer at tilfredsstillende støynivåer må ivaretas også innendørs. Se §§ 2.2 og 4.2.1 §§ 5.2.1 og 5.3.5. Hvordan dette løses i detalj må vurderes og avgjøres i byggesaken da det i planfasen – før detaljprosjektering – ikke er gitt hvor eksempelvis alle private utearealer vil bli plassert.*
4. *Dette er tatt inn i bestemmelse 2.1.9 bokstav d.*
5. *f_BAU i planforslag til 1. gangs behandling er i revidert planforslag gitt arealformål o SVG7 «annen veggrunn – grøntareal» og skal ikke medregnes som uteoppholdsareal.*
6. *Tatt til følge, § 2.2.2.*
7. *BRA bolig over grunn er redusert med ca. 550 kvm sammenlignet med planforslag til 1. gangs behandling. Byggehøyder er redusert fra 5-6 til 4-5 etasjer for blokkbebyggelse og som hovedsak 2 etasjer for rekkehusene, men to av 2 av rekkehusene har 3 etasjer. I nærområdet finns eneboliger, rekkehus, flermannsboliger og blokker, som medfører at området per i dag har varierte byggehøyder. Maks antall enheter er redusert fra 85 (inkl. 10 utleieenheter) til 69 boenheter.*

Krav til uteoppholdsareal i norm er ivaretatt både for felles uteoppholdsareal og privat uteoppholdsareal, tunlekeplass og kvartalslekeplass. I tillegg er det satt krav til 100 kvm. aktivitetsareal innenfor B1. Bestemmelsene sikrer at tun- og kvartalslekeplass ikke kan etableres på tak, men må etableres på terreng. Da parkeringskjeller er flyttet under blokkbebyggelsen vil gårdsrommet være på terreng. Planbestemmelsene sikrer også at kvalitetskrav i gjeldende kommunal norm for uteoppholdsareal sammen med statlig veileder for lek- og uteoppholdsarealer er førende der planen ikke presiserer annet.

Iht. til kommunal norm kan inntil 50 % av felles uteoppholdsareal legges på tak med direkte tilgang via trapp eller heis. Som det kommer frem i vedlagt illustrasjonsplan er 1210 kvm dvs. 35 % av felles uteoppholdsareal vist på tak / takterrasse, og som redegjort for i planbeskrivelsen er det god fysisk og visuell kontakt mellom

takterrasse og omland / nærområde. Fellesarealet på tak kan være et godt alternativ for dem som ønsker å trekke seg tilbake, dersom gårdsrommet skulle være for aktivt. Øvrig areal er planlagt på terreng og en mindre andel på dekke med direkte tilgang til terreng. Se vedlagt illustrasjonsplan samt kommentar 3 til uttale fra Vlfk.

8. *Parkeringsdekningen er i henhold til krav i parkeringsnormen både for bil og sykkel. Bestemmelsene angir at gjeldende parkeringsnorm skal følges. Skissematerialet viser minimumskravet for bil, og noe mer for sykkel. Arealformålet BG1 åpner for å øke parkeringsdekningen i forprosjektet / detaljprosjekteringen da det settes av mer areal i plankartet (vertikalnivå 1) enn det som fremkommer av skissematerialet.*
9. *Plankart vertikalnivå 1 er utarbeidet til revidert planforslag.*
10. *Dette er nå innarbeidet i planbeskrivelsens kapittel 5.9.*
11. *Dette inngår i bestemmelsene og skal dermed følges opp i byggesaken.*
12. *Se kommentar til pkt. 2, 3 og 7.*

3) NVE

1. NVE fremmer innsigelse til planen grunnet utilstrekkelig utredning av fare for områdeskred av kvikkleire. Dersom farenivået utgreies og konklusjonen innarbeides i planen faller grunnlaget for innsigelsen bort.
2. Kvikkleire må også vurderes i ROS-analysen.

Planleggers kommentar:

1. *Norconsult har gjort en vurdering av kvikkleire og fare for områdeskred, som vurderer at området ligger utenfor fare for kvikkleireskred. Denne er omtalt i planbeskrivelsens kapittel 5.13.4*
2. *Vurdering av kvikkleire er supplert i ROS-analysen*

4) BKK Nett

BKK Nett har ikke ytterligere merknader, men ønsker å presisere at det vil være kostbart å flytte og oppgradere eksisterende nettstasjon i planområdet og at det derfor er mest fornuftig å ivareta denne. Det må likevel etableres ny nettstasjon med 400V sekundærspenning for forsyning av ny bebyggelse i området.

Planleggers kommentar:

I tråd med tidligere dialog med Sunnfjord energi tilrettelegger planen for flytting av eksisterende nettstasjon og etablering av ny nettstasjon i parkeringsanlegget. Kostnad ved flytting av nettstasjon og eventuelle detaljer rundt det kan dermed vurderes i byggesaken.

9.2.2 Private merknader

Det er mottatt en rekke merknader fra naboer og private interesseorganisasjoner i forbindelse med offentlig ettersyn etter 1.gangs behandling. Noen tema går igjen i flere merknader. Disse er listet opp og svart ut på generelt grunnlag. Ellers er hver merknad svart ut separat.

1. Byggehøyder er for høye

Byggehøyder er i revidert planforslag redusert til 4-5 etasjer for blokkbebyggelse (vs. 4 -6 etasjer i forslag til 1. gangs behandling). Rekkehusbebyggelsen er redusert fra 3. etasjer med saltak til 2 etasjer og flatt tak for 7 av byggene og 3 etasjer (og flatt tak) for 2 av byggene (se også pkt. 5 under).

2. Utnyttelsesgrad er fremdeles for høy

I ny innsending er BRA m² bolig redusert med ca. 550 kvm. Antall leiligheter er redusert fra 75 boenheter + 10 utleiedeler til maks. 69 boenheter.

3. Det er uttrykt en bekymring for at parkeringsdekning ikke er tilstrekkelig

Parkeringsdekning er etablert iht. gjeldende norm for parkering i sone 2, vedtatt i 2019. Vi kan ikke se at det er særskilte omstendigheter som tilsier at kommunens vurdering av parkeringsbehov for bil ikke skal være gjeldende, og vurderer videre at planområdets tilgang på kollektivtransport og passende sykkelavstand til Førde sentrum underbygger dette. Iht. til normen er gjesteparkering omfattet av parkeringskravet.

4. Det ønskes færre boenheter og flere større enheter

Antall boenheter er redusert til 69 enheter. I planforslag til 1 gangs behandling var det planlagt 85 boenheter der 10 av dem var planlagt med utleiemulighet. Omtrent halvparten av boenheteren er 4-roms eller større slik illustrasjonsmaterialet foreligger per nå. Endelig leilighetsmiks vil defineres i forbindelse med videre prosjektering etter vedtatt planforslag. Det er ikke hensiktsmessig å binde leilighetsmiks før forprosjektet er utarbeidet / gjennomført. Se også kap. 6.3.2 i planbeskrivelsen.

5. Mulighet for etablering av utleiedel i rekkehus oppfattes som etablering av 10 ekstra enheter

Antall boenheter er redusert til maks. 69 enheter derav 9 i småhusbebyggelsen / rekkehusene.

6. Det er uttrykt bekymring for etablering av kantstopp og for økt kantparkering langs Stranda/ Hornnesvegen som resultat av økt fortetting

Etablering av kantstopp er i henhold til Statens Vegvesens anbefalinger og i tråd med håndbok N100. Plattformen/holdeplassen er regulert i plankartet i forlengelsen av fortau. I tillegg, og etter krav fra kommunen, settes det av 1,5 meter areal til «annen veggrunn - grøntareal» på begge sider av både Stranda og Hornnesvegen (der det er mulig). For Stranda sin del er vegbanen strammet opp og gjort noe smalere enn dagens situasjon, som har både varierende form og bredde. Da det skal settes av 1,5 meter «annen veggrunn – grøntareal» langs kjørebane på begge sider i tillegg til fortau får kjørebane en bredde på 4,3 meter. Dette grepet vil fjerne mulighet for parkering langs og dels i veien samt også kunne bidra til redusert fart og tryggere ferdsel. Kryss, veier, avkjørsler, busstopp og fortau er regulert i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100.

5) Nabomerknad, Stranda 6

1. Ønsker flere større boenheter og kommenterer at utleiedel i rekkehusene gjør enhetene for små.
2. Syntes utbyggingen er for massiv og konsentrert for området. Viser til at enheter er redusert fra planinitiativet men at 10 utleiedeler er tatt inn. Syntes at 6 etasjer er for høyt for blokker og at 3 etasjer for høyt for småhus, samt at det er for lite avstand mellom husene
3. Bemerker at det er dårlig harmoni mellom parkering og antall enheter.

Planleggers kommentar:

1. *Leilighetsmiks i planen er en indikasjon på mulig løsning av planen, og endelig miks vil settes i forprosjekteringsfasen. Slik prosjektet er tegnet i revidert planforslag er ca. 50 % boenheterne 4-roms eller mer.*
2. *Se felles tilsvar ovenfor, dvs. pkt. 1, 2 og 4 i kap. 9.2.2.*
3. *Se pkt. 3 i felles tilsvar ovenfor.*

6) Nabomerknad, Stranda 1, 3 og 5

1. Blokkene er for høye, ønsker maks 4 etasjer. Bekymret for innsyn til private hager fra takterrasser.

2. Syntes det er for mange og for små enheter. Kan ikke se at enheter er redusert ettersom det åpnes for etablering av utleiedel i 10 enheter.
3. For lav parkeringsdekning.
4. Økt trafikkmengde og kantstopp for buss er utfordrende ettersom barn bruker veien til skole og barnehage, og tur. Det uttrykkes også bekymring for kantparkering av biler.

Planleggers kommentar:

1. *Blokkbebyggelsens høyde er redusert til maks. 4-5 etasjer, hvilket reduserer innsyn/oversyn til ovenforliggende naboer. Hager for bakenforliggende bebyggelse ligger fra kote +54 til kote +57, og er dels skjermet av vegetasjon. Beliggenhet, vegetasjon og avstand gjør sitt til at prosjektets takterrasser ikke overser de private hagene, og at innsyn følgelig ikke skulle være et problem. Innsyn til private hager er redegjort for i planbeskrivelsen, og illustrert i egne snitt vedlagt planforslaget. Se vedlegg 8 og kap. 7.2 i planbeskrivelsen. I disse snittene er det definert en sone for en intimitetsgradient. Denne er 18 meter og angir en sone hvor innsyn kan oppleves som utfordrende for naboers intimsoner / private sfære i hage og hjem. Med avstander på over 18 meter mellom utsynspunkt og annen mands private sfære vil ikke intimsone for innsyn utfordres i særlig grad. Nærmeste avstand fra planlagt bebyggelse til eksisterende bebyggelse på oppsiden av Stranda er vel 40 meter.*
2. Se pkt. 4 og 5 i felles tilsvare på s. 54-55.
3. Se pkt. 3 i felles tilsvare på s. 54-55.
4. Se pkt. 6 i felles tilsvare på s. 54-55.

7 Nabomerknad, Solsvingen 8

1. I utgangspunktet positive, men for høy utnyttelsesgrad
2. Det er for mange små boenheter, og ønskes flere familieboliger
3. Høy utnyttelse kan resultere i parkering langs vegen, som ikke er ønskelig. Dette kan særlig bli en utfordring i krysset til Stranda og i Stranda

Planleggers kommentar:

1. Se pkt. 1, 2 og 4 i felles tilsvare ovenfor.
2. Se pkt. 4 og 5 i felles tilsvare ovenfor.
3. Se pkt. 6 i felles tilsvare ovenfor.

8 Nabomerknad, Hornnesvegen 19

1. Utnyttelsesgraden i planen er for høy. Ellers er det mange gode sider med fremlegget.

Planleggers kommentar:

1. Se pkt. 1 og 2 i felles tilsvare ovenfor.

9 Nabomerknad, Stranda 9B

1. Det stilles spørsmål til manglende befarings av formannskapet.
2. Mener at 6 etasjer for høyt, mens 5 etasjer på en av blokkene er ok. Særlig for Stranda 9 forsvinner fjordutsikten ved høy bebyggelse.
3. Bilparkering kan bli et problem langs vegen.
4. Det oppfattes at formannskapet ikke tar hensyn til naboenes merknader til planinitiativet, og at utbygger blir hensyntatt i for høy grad.
5. Tung utbygging oppfattes som i strid med kommentar fra Fylkesmannen vedr. estetikk og landskap.

Planleggers kommentar:

1. *Dette er en vurdering som angår formannskapet, men det bemerkes at planen ble presentert til formannskapet 12. mars 2020, og at strenge koronarestriksjoner tredder i kraft fra dette tidspunktet.*
2. *Se pkt. 1 i felles tilsvare ovenfor. Fjordutsikten vil med stor sannsynlighet ikke forsvinne da landskapsrommet er relativt bredt og åpent, men selvsagt vil utsikten påvirkes. Det er utarbeidet fotomontasje som finnes i vedlegg 8, og som viser før og etter utbygging sett fra krysset mellom Strand og Solsvingen rett ved Stranda 9A – 9D. Som det fremkommer i denne fotomontasjen vil ikke fjordutsikten påvirkes vesentlig.*
3. *Se pkt. 6 i felles tilsvare ovenfor.*
4. *Det er i forbindelse med offentlig ettersyn etter 1.gangs behandling mottatt en rekke merknader og innspill til planen, fra både naboer og andre interesseorganisasjoner. Det ble gjort revideringer med bakgrunn i innspill til planinitiativet, og ytterligere revisjoner er gjort i respons til innspill på planfremlegget. Blant annet er følgende justeringer gjort i respons til naboers tilbakemeldinger:*
 - a. *Byggehøyder er redusert, utnyttelsesgrad er redusert*
 - b. *Antall enheter er redusert.*
 - c. *Krav til felles uteoppholdsareal og lekeareal er økt slik at kommunens norm imøtekommes.*
5. *Se kommentarer til uttale fra Fylkesmannen.*

10 Nabomerknad, Bergum Terrasse, Hornnesvegen 33-41

Beboere i Bergum Terrasse er positive til planene og at området utvikles, men har følgende merknader:

1. Parkeringsdekningen er ikke tilstrekkelig. Argumentasjon for minimum parkeringsdekning i henhold til norm grunnet nærhet til kollektivtransport og sentrum bestrides. Det ønskes 2 biler per boenhet.
2. Positiv til justering i høyder for blokker, men ønsker også reduksjon for småhus langs vegen da man ikke ønsker innsyn i egen hage og 2 etasjer harmoniserer bedre med «åpen småhusbebyggelse» langs Hornnesvegen.
3. Det ønskes familieboliger i blokkene, og stilles spørsmål ved om utleieleilighet eliminerer småhus som familiebolig.
4. Eksisterende bebyggelse i illustrasjoner gjenspeiler ikke det som er bygget.
5. Det er ønskelig at parkeringskjeller senkes så mye som mulig
6. Varsel er ikke mottatt og det bes derfor om ny behandling i formannskapet grunnet saksbehandlingsfeil.

Planleggers kommentar:

1. *Se pkt. 3 i felles tilsvare ovenfor (kap. 9.2.2).*
2. *Småhusbebyggelsen er redusert til 2 etasjer for 7 av boenhetene. 3 etasjer videreføres for 2 av boenhetene, men med flatt tak og takterrasse på tak. Når det gjelder innsyn så er det vurdert og illustrert i snitt som finnes i vedlegg 8t, og i planbeskrivelsens kap. 7.2. Beboerne på vestsiden av Hornnesvegen har i all hovedsak inngangsparti opp mot vegen, og selve hagearealet på nedsiden av bebyggelsen mot vest. Unntaket er*

Hornnesvegen 37, men som det kommer frem av vedlagt snitt vil ikke innsyn være utfordrende på et nivå utover det som er å forvente mellom naboer – både eksisterende og nye. Som snittene gjør rede for er avstanden mellom rekkehusene og eksisterende bebyggelse slik at situasjonen ikke skal oppleves som inngripende mht. intim- og privatsoner innomhus og i hage. Se også vurdering i kap. 7.2.

3. Se pkt. 5 i felles tilsvare ovenfor.
4. Dette er justert i sist revidert planforslag.
5. Parkeringskjeller er lagt under blokkbebyggelsen, og ligger så lavt som mulig.
6. Varsling om offentlig ettersyn av planfremlegget skjer etter 1.gangsbehandling i formannskapet, og vi ser dermed ikke at manglende varsel skal lede til ny behandling. Planarbeidet var også kunngjort i avis. Ettersom nabo har fått tilgang til materiellet og kommet med sin merknad til fremlegget i forbindelse med offentlig ettersyn, ser vi heller ikke grunn til at fristen for innspill og videre fremdrift skal utsettes.

11 Nabomerknad, grunneiere i øst

1. Området er allerede for sterkt fortettet med små enheter som fører til gjennomtrekk. Ønsker familieboliger/ større enheter for å rette opp den overordnede boligmiksen
2. For stort, og for mye utbygging i Førde totalt.
3. For høy bebyggelse som tar fjordutsikten. Bemerk at eksisterende bebyggelse ikke er ivaretatt i planen.
4. Spørsmål ved om reduksjon i antall enheter er reell mht. utleiemulighet i småhus, som øker gjennomtrekk.
5. For lav parkeringsdekning. Mener «hybler» må tas med i beregning av parkeringskravet.
6. Ønsker ikke at friområdet i øst er med i reguleringsplanen, da BOB ikke eier dette arealet.
7. Ønsker at byggegrense 4 m opprettholdes mot øst, delvis grunnet at tiltaket «vil kaste lange skygger innover gårdstunet»
8. Viser til tidligere underskriftskampanje og har fremdeles de samme bekymringene da de mener endringene er for små.

Planleggers kommentar:

1. Se pkt. 4 og 5 i felles tilsvare ovenfor (kap. 9.2.2).
2. Se pkt. 1 og 2 i felles tilsvare ovenfor (kap. 9.2.2).
3. Se pkt. 2 i felles tilsvare ovenfor (kap. 9.2.2). Det er gjort nøye vurderinger av konsekvenser for omkringliggende bebyggelse, som er redegjort for i planbeskrivelsen.
4. Se pkt. 5 i felles tilsvare ovenfor (kap. 9.2.2).
5. Det er ikke planlagt etablering av hybler. Se pkt. 3 og 5 i felles tilsvare ovenfor (kap. 9.2.2).
6. Friområdet er regulert iht. overordnet plan (KPA2019). Det er overordnet strategi å sikre grønnstruktur / friområder i kommunen.
7. Byggegrensen mot friområdet i øst opprettholdes. Som sol- og skyggeanalyser vedlagt planforslaget viser så påvirkes ikke gårdstunet av skyggekast i stor grad. Se også planbeskrivelsen kap. 6 for en mer spesifikk redegjørelse.
8. Det er gjort en rekke justeringer etter 1. gangs behandling for å ytterligere etterkomme naboers og interesseorganisasjoners innspill:

a. Byggehøyder er redusert, utnyttelsesgrad er redusert

b. Antall enheter er redusert

c. Krav til felles utearealer er økt. Krav til privat uteoppholdsareal for rekkehusene er økt.

12 Nabomerknad, Hornnesvegen 33A

Vedr. drenering og gang- og sykkelveg Hornnes:

1. Har problemer med tilslag av vann i hage etter utbedring av vei. Er bekymret for tilsvarende konsekvens ved utbygging/ sprengningsarbeid i planområdet.

2. Sykkelveg mellom 33A og 31D er smal og ikke tilstrekkelig dersom den skal være del av ny sykkelveg. Ønsker alternativ løsning for gang/sykkelveg-trase.

Vedr. detaljregulering:

3. For mange boenheter, ønsker reduksjon i antall boenheter.
4. Nok parkering må sikres av kommunen.
5. Ønsker tilbakeføring av fartshumper i Hornnesvegen for å sikre redusert fart.
6. Det må sikres at sprengningsarbeider og byggearbeider ikke får konsekvenser for hus i nabolaget.
7. Bekymret for støv i anleggsperioden, ønsker utbygger tar ansvar for nødvendig vasking av hus og varmepumper
8. Endret grunnvannsføring må unngås, eller nødvendige utbedringer må gjennomføres

Planleggers kommentar:

1. Utbygging i planområdet er underlagt alle gjeldende forskrifter som skal sikre kvaliteter, konsekvenser og tiltak under gjennomføringsfasen. Det er også utarbeidet VAO-rammeplan i forbindelse med planarbeidet for å sikre at håndtering vann/ avløp/ overvann ivaretas tilstrekkelig internt på tomten.
2. Sykkelvegen inngår ikke i planområdet.
3. Se pkt. 4 i felles tilsvare ovenfor (kap. 9.2.2).
4. Se pkt. 3 i felles tilsvare ovenfor (kap. 9.2.2).
5. Dette inngår ikke i plansaken, og bør tas opp med vegmyndighet direkte.
6. Gjeldende, overordnet regelverk og forskrifter skal følges på byggeplassen.
7. Gjeldende, overordnet regelverk og forskrifter skal følges på byggeplassen.
8. Notert. Håndtering av vann løses iht. VAO-rammeplan.

13 Førde pensjonistlag

1. Det ønskes etablering av rimelige familieboliger
2. Det ønskes lavere utnyttelsesgrad, tetthet og byggehøyder
3. Det bør etableres større leke og friareal enn det som er minstekrav i KPA

Planleggers kommentar:

1. Slik skissematerialet foreligger i planforslaget så er omtrent 50 % av boenhetene 4-roms leiligheter med god variasjon i størrelse, som også vil gjenspeiles i pris.
2. Se pkt. 1, 2 og 4 i felles tilsvare ovenfor (kap. 9.2.2).
3. Planforslaget legger til grunn kravene i KPA (norm for uteoppholdsareal). I tillegg er det satt krav om opparbeidelse av et aktivitetsareal på 100 kvm.

14 Kletten grendalag

1. Det ønskes høyere parkeringsdekning med 2 biler per boenhet.
2. Justering av blokker til 1.gangsbehandling er bra, men det ønskes lavere rekkehus mot Hornnesvegen
3. Illustrasjonene er misvisende ift. det som faktisk er av eksisterende bebyggelse. Det er derfor ønskelig med befaring.
4. Grendalaget har ikke mottatt varsel.

Planleggers kommentar:

1. Se pkt. 3 i felles tilsvare ovenfor (kap. 9.2.2).
2. Rekkehusenes er redusert til 2 etasjer for 7 av boenhetene. Øvrige 2 videreføres med 3 etasjer.
3. Illustrasjonene er oppdatert i sist revisjon.
4. Offentlig høring er administrert av kommunen, men det vises likevel til merknad 5 punkt 3.

10 LISTE OVER PLANMATERIELL MED VEDLEGG

Plankart, vertikalnivå 1 og vertikalnivå 2 datert 22.01.20

Planbestemmelser datert 22.01.21

Planbeskrivelse datert 22.01.21

Mottakskontroll med kommentarer datert 22.01.21

1. Illustrasjonsplan, skjematisk for uteoppholdsareal 22.01.2021 Tippetue Arkitekter AS
2. Landskapsplan, Bar Bakke landskapsarkitekter AS 21.10.21
3. Sol- og skyggeanalyse 04.11.2020 Tippetue Arkitekter AS
4. Terrengsnitt 22.01.2021 Tippetue Arkitekter AS
5. Dokumentasjon innsyn / utsyn, snitt og fotomontasje 22.01.21
6. Fasader 22.01.2021 Tippetue Arkitekter AS
7. Fotomontasje 05.11.2020 Tippetue Arkitekter AS
8. Rendere 05.11.2020 Tippetue Arkitekter AS
9. Etasjeplaner 26.10.2020 Tippetue Arkitekter AS
10. Parkeringsanlegg(/garasje) 22.10.2020 Tippetue Arkitekter AS
11. ROS-analyse, Tippetue Arkitekter AS 05.08.20
12. VAO-rammeplan. Norconsult 06.11.20
13. Vegstøy og akustikk, Norconsult 06.11.2020
14. Vurdering av sikkerhet mot områdestabilitet, Norconsult 06.07.20
15. Trafikkanalyse, Norconsult 12.12.19
16. Miljøteknisk vurdering, Norconsult 03.10.2019
17. Merknader og uttaler etter 1. gangs behandling (offentlig ettersyn)

Varslingsdokumenter og merknader / uttaler i forbindelse med varsling / kunngjøring av planstart er innsendt til 1. gangs behandling, og vedlegges ikke innsending til 2. gangs behandling.