

Sunnfjord kommune
Planavdeling

postmottak@sunnfjord.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.:
2016049-03/(jbs)

Florø
08.07.2021

Planinitiativ for Steinavegen 11-14, gbnr. 62/110, 62/258, m.fl., i Sunnfjord kommune

I samband med endringar i pågåande planarbeid med privat forslag til Detaljreguleringsplan for Steinavegen 11-14, gbnr. 62/110, 62/258, m.fl., i Sunnfjord kommune, vart det retta spørsmål til Sunnfjord kommune om planlagde endringar vil krevje nytt oppstartsmøte og evt. ny oppstartsvarsling av planarbeid.

I tilbakemelding frå planavdelinga er det vurdert at planlagde endringar krevjar nytt oppstartsmøte og ny varsling for å sikre ein god prosess og medverknad i det vidare planarbeidet. Med grunnlag i dette er det utarbeidd formelt planinitiativ for endring i planarbeidet, samstundes med førespurnad om oppstartsmøte etter plan- og bygningslova §12-8 første ledd andre punktum, jfr. Forskrift om handsaming av privat forslag til detaljregulering (handsamingsforskrifta).

Nedanfor følgjer ei kort omtale for tidlegare gitt premisser i pågåande planarbeid, med gjennomgang av planlagde endringar i det vidare planarbeidet.

Tiltakshavar for detaljreguleringa er Jostein Hillersøy. Plankonsulent er iVest Consult AS.

Pågåande planarbeid og tidlegare prosess

Formål i pågåande planarbeid har vært å legge til rette for tett bustadbygging med tilhøyrande infrastruktur og uteareal i nær tilknytning til sentrum av Førde.



Figur 1 og 2: Bilde frå 3D modell vise volum og perspektiv for bygg i fase 1 og 2 sett frå nordvest, og illustrasjon av plankart (Aaland Arkitektkontor as).

Tidlegare forslag til detaljreguleringsplan la til rette for å etablere inntil 35 nye bueiningar i to byggetrinn innanfor gbnr. 62/110. I fyste byggetrinn vart det lagt opp til etablering av bygg i 5

etasjar, med ein inntrekk 6. etasje, på nedre del mot Steinavegen. I 1. og 2. etasje på bygg vart det lagt til rette for parkeringsanlegg, og med bustadar i resterande 4 etasjar ovanfor.

I andre byggetrinn vart det opna for å kunne rive eksisterande pensjonat og etablere mindre bustadblokk også på øvre del av tomta. Hovudtilkomst til garasjeanlegg og bustadar vart her frå eksisterande avkøyrsløse frå Steinavegen, med mindre gjesteparkering frå ny tilkomst i Øvre Fossheim. Felles uteoppholdsareal var tenkt løyst på tun mellom bustadbygga, i tillegg til på tak, og med private uteoppholdsareal i tilknytning til kvar buening.

Etter administrativ behandling, og politisk behandling i planutvalet, ble det fatta positivt vedtak om offentleg høyring av planframlegget. Planforslaget vart utlagt til offentleg høyring i perioden 01.12.2018 – 31.02.2019. Ved offentleg ettersyn vart det fremma motsegn mot planforslaget frå Fylkesmannen i Vestland. Deira grunngjeving for motsegn går fram av punkt 1-3 nedanfor.

- Punkt 1, støy: blir det i motsegn frå Fylkesmannen sagt at; *fleire bueningar ikkje vil ha ei stille side der ein kan leggja soverom, då delar av etasjane ligg under bakkenivå. Planforslag var då tenkt at soverom på stille side på dei nedste etasjane, skulle løysast med lys-sjakt. Dette var eit moment også Førde kommune har vært kritisk til.*
- Punkt 2, uteoppholdsareal: i motsegn frå Fylkesmannen viser dei til fleire moment knytt til tidlegare plan sin løysing for uteoppholdsareal.
- Punkt 3, bukvalitet, viser Fylkesmannen til at; *Planområdet er utsett for støy og har i tillegg dårlege soltilhøve på ettermiddagen, dei stillar og spørsmål ved; kvaliteten og storleiken på uteoppholds-areala.* Med bakgrunn i desse momenta rår dei derfor til at utnyttingsgraden innanfor området vert sterkt redusert.

I etterkant av dette har det vert fleire møter og dialog mellom kommune, tiltakshavar og forslagsstillar, der det vart drøfta ulike løysingar for å imøtekomme merknadane frå Fylkesmannen, utan at det var konkludert med konkrete løysingar for tiltak, eller utarbeid nytt framlegg til revidert planforslag. I e-post datert 15.03.2019 blei det gitt skriftleg tilbakemelding frå Førde kommune at tid for handsaming av nytt planframlegg vert forlenga frå motsegna frå fylkesmannen til det vert samde om vidare handsaming av planframlegget, jf. pbl 12-10 fjerde avsnitt.

Skisserte endringar i planarbeidet er vurdert å kunne imøtekomme motsegn, i tillegg til at endring i planarbeidet representera ei reduksjon i utbygging og planavgrensing. Då skissearbeid for nytt bygg er i tidleg startfase, er omtala for bygg og planarbeidet ikkje på eit detaljert nivå, men er gitt ut frå det omfang vi antar at planarbeidet vil føre med seg, jfr. og merknadene i forskrifta vedr. §1 andre ledd.

a) Formål med planen

Formål i planarbeidet er som tidlegare, å legge til rette for tett bustadbygging med tilhøyrande infrastruktur og uteareal i nær tilknytning til sentrum av Førde, men med redusert utbyggingsvolum der planlagde tiltak no er tenkt å omfatte bare nedre del av gbnr. 62/110, mot Steinavegen (sjå utkast til planavgrensing i figur 4).

I tillegg til redusert utbyggingsvolum, er det no tenkt lagt til rette for å kunne etablere bygg for kombinert bustad- og næring formål.

Eksisterande bygningsmasse på øvre del av tomta (Førde pensjonat), vert vidareført, og er no planlagt tatt ut av planområdet.



Figur 3: Førebels illustrasjon som visar volum og plassering av nytt bygg med kombinert næring- og bustadformål mot Steinavegen (iVest Consult).

Næringsformålet vil vere i del av 1. og 2. etasje på nytt bygg, som og vil kunne omfatte parkeringsanlegg. Planlagt bygg vil ha tilkomst frå eksisterande avkøyrsløse i Steinavegen slik som ved tidlegare framlegg, og næring vil såleis ligge i tilknytning til næringsareala på Halbrendsøyra, på nordsida av vegen. Videre er det tenkt bustadar i tre etasjar over næringsareal og parkeringsanlegg, der antall

bueiningar vil bli vesentleg redusert i forhold til tidlegare forslag. Sjå enkel illustrasjon som visar volum og plassering av eit slikt bygg i figur 3.

b) Planområdet og eventuell verknad utanfor planområdet

Planområdet er tenkt redusert frå kring 12 daa til ca. 4,2 daa, og vil omfatte i hovudsak gbnr. 62/110, 62/39, i tillegg til mindre del av gbnr. 62/857, 62/863, 62/258. Evt. verknad utanfor planområdet, er venta å gjelde tilgrensande areal som då i hovudsak er vegareal og tilgrensande eigedomar rundt. Forslag til planavgrensing med redusert planområde er vist i figur 3.

c) Planlagde tiltak (bygg, anlegg og andre tiltak):

Legge tilrette for å kunne etablere kombinert bygg for bustad- og næringsformål, med tilkomst og tilhøyrande felles og privat uteopphaldsareal i tilknytning til bustadar. Nytt planframlegg vil ta omsyn til krav til uteopphaldsareal i overordna plan. Tidlegare planlagt gangtilkomst mellom Steinavegen og fortau langs E39 er tenkt vidareført i nytt planframlegg.



Figur 4: Forslag til planavgrensing med redusert planområde. Arealformåla er meint som illustrasjon (iVest Consult).



Figur 5: Førebels illustrasjon som visar volum og plassering av nytt bygg med kombinert nærings- og bustadformål på nedre del av gbnr. 62/110 (iVest Consult).

d) Utbyggingsvolum og byggehøgder:

Høgda på nytt bygg er planlagt på 5 etasjar og såleis redusert med ein etasje i forhold til tidigare forslag. Nytt bygg er også tenkt meir tilbaketrekt frå Steinavegen enn ved tidigare forslag. Nytt bygg er samstundes tenkt oppført med tilbaketrekt etasje over 2. plan, i tillegg til delt bygningskropp over nærings- og garasjeanlegg (over 2. plan). Redusert utbyggingsvolum, ny tilbaketrekt plassering i terreng, og utforming av bygg med avtrapping og oppdelt fasade slik som her tenkt, vil gjeve vesentleg mindre konsekvens for landskapsbildet i området, enn tidigare forslag.

Innanfor byggjeområde vil det vidare planleggjast for ein heilskapleg arkitektur, der tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar utforma i samspel med omgjevande i karakter og form, samt med omsyn til terreng og landskap.

Pensjonatet på øvre del av tomta skal vidareførast, og planlagt nytt bygg er derfor tenkt plassert slik i terrenget at drifta ved pensjonatet, samt utsikt, ikkje vert forringa.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet:

Det vil bli lagt vekt på god landskapstilpassing og funksjonelle løysingar med god arkitektur. Området har bratt topologi og bygningsvolum vil såleis underordne seg landskapet på ei god måte. Mot etablert fortau i Steinavegen er det tenkt avsett areal for grøntformål.

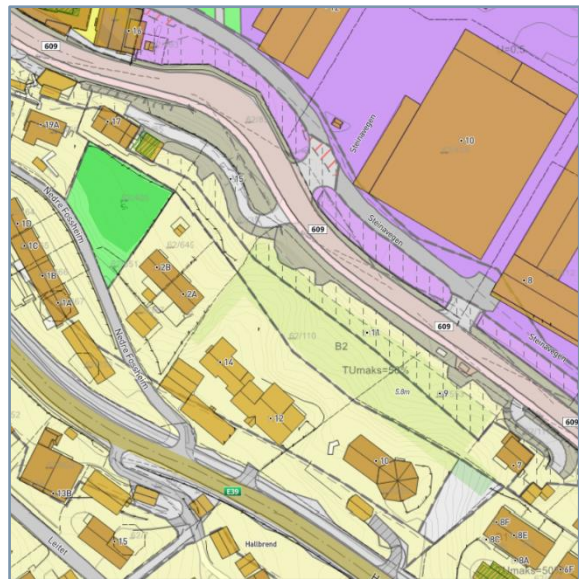
f) Tiltaket sin verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader:

Utforming av tiltak inkl. byggehøgde er vurdert i forhold til landskap og omgjevnadar, då òg nabotomter. Området har bratt topologi og bygningsvolum vil såleis underordne seg landskapet på ei god måte. Det er tenkt utarbeidd volumskisser/illustrasjonar til reguleringsplanfasen.

g) Forholdet til kommuneplan, evt. gjeldende reguleringsplanar og pågåande planarbeid:

Området er avsett til *boligbebyggelse* og regulert samferdsel som *veg, gang/sykkelveg, Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer* i Kommuneplanens arealdel, vedtatt 23.10.2019. Innanfor gbnr. 62/110 er areal regulert til frittliggande bustader i eldre planar, og til vegareal i ny plan for Steinavegen. Kartutsnitt i figur 6 viser planstatus i området. Ny plan vil erstatte delar av tidlegare/gjeldande planar for planområdet. Disse er:

- reguleringsplan Halbrend – Fossheim vedteken 1967
- reguleringsplan Rv. 14 Halbrendslia – gang og sykkelveg, vedteken 1991
- reguleringsplan Rv609 Steinavegen, vedteken i 1992
- detaljregulering E39xfv. 609, Halbrendssøyra – Steinen, vedteken 15.12.2016.



Figur 6: Eksisterande reguleringsplanar i området (kommunekart.no)

h) Vesentlege interesser som kan verte berørt av planinitiativet:

Planområdet ligg i tettbygd område der store delar er utbygd areal. Nytt bygg omfattar i hovudsak ubebygd areal innanfor gbnr. 62/110. Området ligg i bratt skråning og området vert i dag ikkje nytta til leik, rekreasjon eller anna friluftformål. Det er ingen kjende naturkvalitetar i planområdet. Området er prega av gjengroing med tett vegetasjon. Det er ingen kjende kulturminne eller verna bygg innanfor planavgrensing, eller i nær tilknytning til planlagde tiltak.

i) Korleis samfunnstryggleik er tenkt tatt ivare, mellom anna gjennom å forebygge risiko og sårbarhet:

Tilkomst vil vere som i tidlegare forslag, då frå eksisterande avkøyrsløse frå Steinavegen, og i samsvar med N100. Ved høyring av planframlegg gav Statens vegvesen positiv tilbakemelding til dette.

Planlagde bustadar i øvre del av gbnr. 62/110/mot E39 er no tatt ut. I tillegg er planlagt bygg no tenkt plassert lenger vekk frå Steinavegen. I følgje utarbeidd støyvurdering knytt til tidigare planframlegg, vil dette vere utanfor registrert støysoner for veg. Det vil bli utarbeidd ROS-analyse med forslag til avbøtande tiltak for eventuelle uønskete hendingar som kjem ut med høg risiko. Trafikktryggleik og støy er tema som vil bli særleg vurdert også i nytt planforslag.

j) Kva berørte offentlege organer og andre interesserte vert varsla om planoppstart:

Aktuelle offentlege fagmynde vil vere; Statsforvaltaren i Vestland, fylkeskommunen, vegvesenet, kommunen (teknisk, representantar born & unge/eldre/universell utforming/funksjonshemma), mfl.

k) Prosessar for samarbeid og medverknad (fagmynde, grunneigarar/naboar/andre)

Dersom Sunnfjord kommune vurderer det slik at endringar slik som skissert her vil krevje nytt oppstartsmøte etter plan- og bygningslova (pbl) §12-8 første ledd andre punktum, jfr. Forskrift om handsaming av privat forslag til detaljregulering (handsamingsforskrifta), og eventuell varsling, er det tenkt at fagmynde, grunneigarar/naboar mf.l vert inviterte til å kome med innspel gjennom ei forenkla varsling om endring planarbeid (brev, avisannonse og kommunens og forslagsstillar sine nettsidar).

l) Vurdering av om planen er omfatta av Forskrift om konsekvensutredningar, og korleis krava i tilfelle er tenkt tatt ivare

Førde kommune har tidigare vurdert at det ikkje vil vere naudsynt med konsekvensutgreiing knytt til planarbeidet då med grunnlag i at areal er avsett til bustadformål i overordna plan. Etter Forskrift om konsekvensutredningar for planer etter plan- og bygningsloven (KU-forskrifta)§ 1-5 ledd, skal den som fremjar forslag til plan etter plan og bygningslova sjølv vurdere om planen fell inn under forskrifta sitt saklege verkeområde. Påstarta planarbeid vart vurdert etter eldre forskrift (datert 19. desember 2014 nr. 1726) jf. §39 Overgangs bestemmelser i ny forskrift 1. juli 2017. Det vart då konkludert med at planarbeidet ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing og planprogram, jfr. Forskrift om konsekvensutgreiing §§ 2, 3 og 4, då planområdet er mindre enn 15 daa, og tiltak er i samsvar med formål og prinsipp i overordna plan (då gjeldande Kommuneplan for Førde 2015-2027).

Endring i planarbeid der det no er tenkt lagt til rette for bygg med kombinert bustad- og næringsformål, er delvis i samsvar med overordna plan. Formål med planarbeidet, og forslag til planformål, fell ikkje under tiltak lista opp i forskrifta §6, vedlegg 1. Planen gjeld tiltak etter plan- og bygningslova, og fell såleis heller ikkje inn under forskrifta §7. Vidare er det vurdert at plantiltak ikkje fell inn under vedlegg 2, at tiltaka ikkje vil føre med seg vesentleg verknad for miljø eller samfunn etter forskrifta §10, og at planen då heller ikkje fell inn under forskrifta §8. Planarbeidet er på dette grunnlag vurdert å ikkje falle inn under forskriftas saklege verkeområde, og dermed heller ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing (KU).

for iVest Consult as

Jane Berg Solheim

Landskaps- og Arealplanlegger

Mobil: +47 957 41 102

E-post: jbs@ivestconsult.no

<http://www.ivestconsult.no>

Kopi m/vedlegg: Jostein Hillersøy