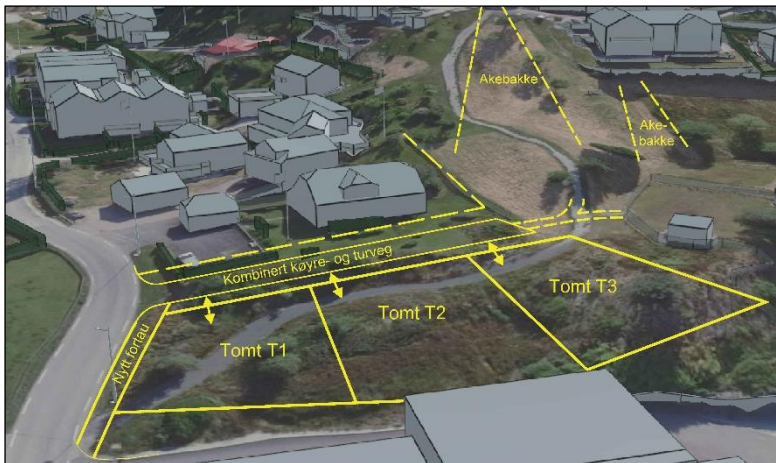


# PLANINITIATIV

DETALJREGULERING FOR VIE B14  
DEL AV GBNR 43/34 I SUNNFJORD KOMMUNE

PLAN-ID: UKJENT



**SUNNFJORD TOMTESELSKAP AS**

**DATO: 15.06.2026**

FLATAKER LANDSKAP, 6015 ÅLESUND

**Innhold**

1	Grunnlag, målsetting og premisser for planarbeidet.....	3
1.1	Føremål .....	3
1.2	Lokalisering og plangrense .....	3
1.3	Dagens situasjon .....	4
1.4	Tilhøve til arealdelen til kommuneplanen 2024-2035.....	6
1.5	Vurdering av krav til konsekvensutgreiing (KU) .....	6
1.6	Tilhøva til gjeldande reguleringsplanar og pågåande planarbeid .....	6
1.7	Planlagde tomter, anlegg og andre tiltak.....	7
1.8	Verknader i og utanfor planområdet.....	9
1.9	Varsling av planoppstart.....	9
1.10	Samarbeid med fagmynde, grunneigarar og andre interessegrupper .....	9

## Vedlegg:

1) Vie B14 illustrasjonsplan 1:500 (A3)

Flataker Landskap 29.05.2026

# 1 Grunnlag, målsetting og premisser for planarbeidet

## 1.1 Føremål

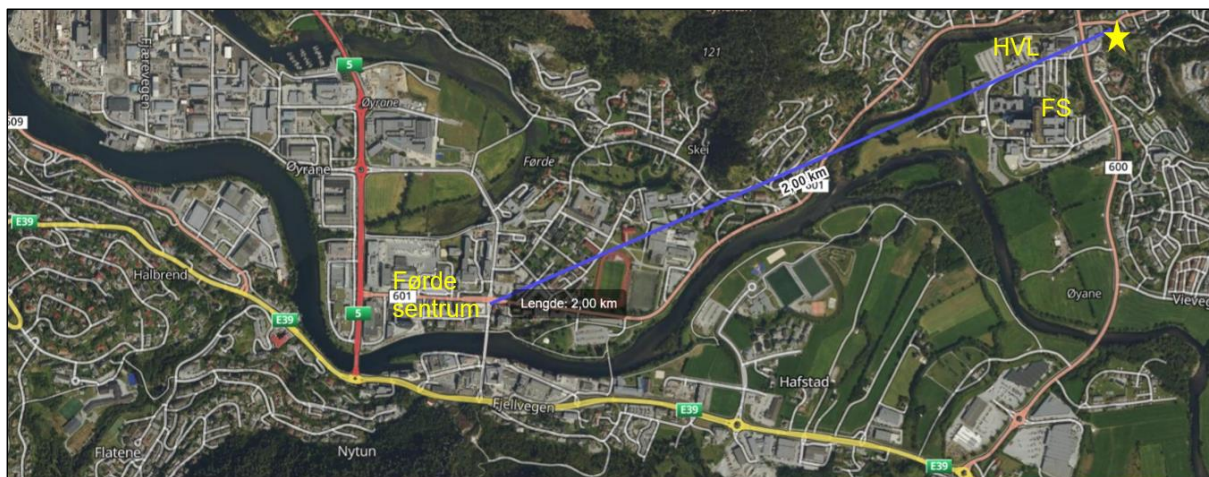
Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for bustadtomter på del av gbnr 43/34 i Sunnfjord kommune. Området er namnsett B14 i arealdelen til kommuneplanen. Planarbeidet vil bli utført av Flataker Landskap på vegne av forslagsstiller Sunnfjord Tomteselskap AS.

## 1.2 Lokalisering og plangrense

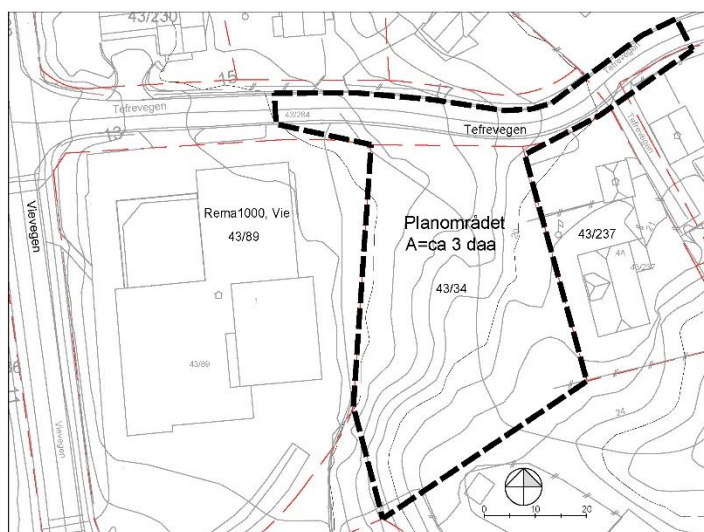
Område B14 ligg sentralt på Vie knapt 300 meter nordaust for sjukehuset (FS) og 100 meter aust for høgskulen (HVL). Avstand til Førde sentrum i luftline er om lag 2 km. Planområdet er markert med gul stjerne i figur 1.

Tomta er eigd av Sunnfjord kommune og grensar til forretningsområdet til Rema 1000 i vest, til Tefrevegen i nord, til etablert bustadområde i aust og til friområde og offentlig barnehage i sør-sørvest. Terrenget er nordvest-vendt med gjennomsnittleg stigning ca 1:7, frå kote +16 ved Tefrevegen i nord til ca +22,5 i sør.

Det viste planområdet har ein storleik på vel 3 dekar, jf figur 2 og 3.



Figur 1: Lokalisering B14 vist med gul stjerne om lag 2 km nordaust for Langebrua i Førde sentrum



Figur 2: Plangrense vist på grunnkart



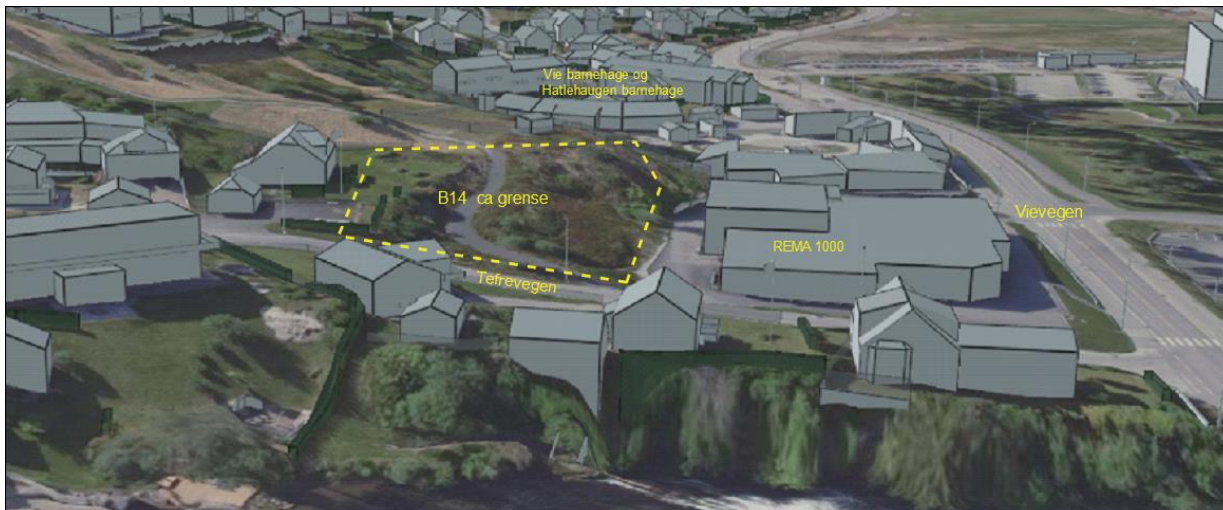
Figur 3: Plangrense på flyfoto

### 1.3 Dagens situasjon

Område B14 fungerer i dag som tilkomst til leike- og friarealet sør for planområdet, med etablert gangveg som viktig snarveg fra bustadområda til Vie senter med butikk, høgskule/campus og sjukehusområdet ved Vievegen.

Gangvegen har grusdekke av god kvalitet og tilfredsstillende breidde, men har stigning på opptil 1:6 i enkelte parti. Sideterrenget består av skråning med tilfeldig vegetasjon på vestsida og delvis privatisert hage på austsida.

Tefrevegen er fylkesveg med blanda trafikk og manglande fortau per i dag. Der er etablert gatelys ved starten av turvegen slik det er vist i figur 5 og 6.



Figur 4: Område B14 utgjør arealet mellom Tefrevegen og flata overfor barnehagane, jf gul stipla linje



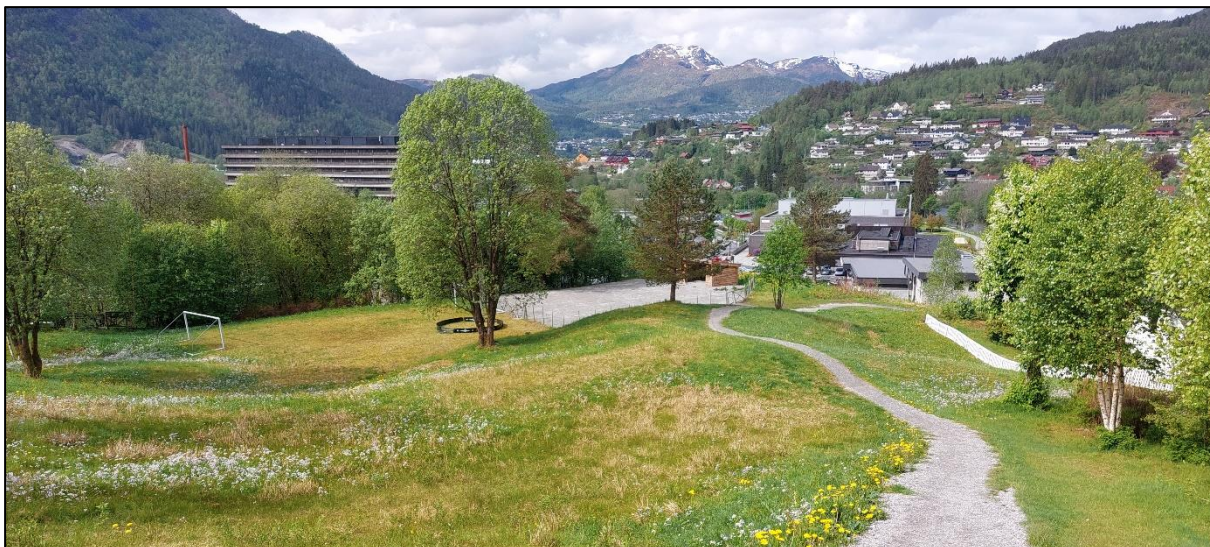
Figur 5: Turvegen ved påkopling Tefrevegen



Figur 6: Turvegen er også i bruk vinterstid



Figur 7:  
Frå søndre del av planområdet sett mot Tefrevegen i nord, gangvegen sentralt og REMA til venstre



Figur 8: Foto frå øvre del av friområdet mot Vieåsen, med utsikt vestover mot sjukehuset og sentrum

Planområdet grensar til eit større friområde som strekk seg oppover til bustadområda i Vieåsen. Gangvegen slynger seg oppover i terrenget, slik figur 8 viser. Herifrå er det fin utsikt vestover mot Førde sentrum og fjella i bakgrunnen.

Området nede på flata er delvis inngjerda og vert nytta som leikeområde for Vie barnehage. Barnehagen har ein 10-årig bruksavtale med kommunen som kompensasjon for at det ordinære uteområdet er for lite. Det er oppført gapahuk og sitteplassar, og store delar av flata har nyleg fått grusdekke.

Aust for gjerdet er det ei mindre grasslette med fotballmål. Dette området grensar til Hatlehaugen barnehage, som i likskap med Vie barnehage nyttar friområdet til turar og lek. Hatlehaugen barnehage har i følgje styrar, tilstrekkeleg med uteareal og dermed ikkje same behov for området.

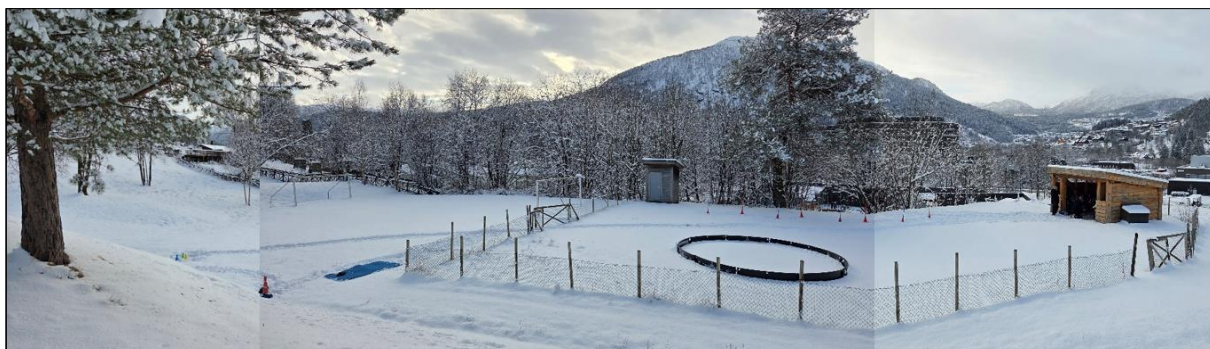


På vinterstid fungerer friområdet som ake- og skibakke, både med lengre bakke frå Hatlehaugen og mindre bakkar lenger nede i området.

Området verkar elles til å vere mindre nytta av barn og unge i nærmiljøet, truleg fordi det fins andre og meir attraktive aktivitetstilbod i nærleiken, mellom anna den store ballbingen ved Slåtten skule.

Figur 9 (til venstre):  
Akebakken sett mot Hatlehaugen

Figur 10 (nedanfor):  
Leikeområdet på sletta med gapahuk og ballbane



## 1.4 Tilhøve til arealdelen til kommuneplanen 2024-2035

Kommuneplanen sin arealdel for Sunnfjord kommune for 2024–2035 vart vedteken 20.06.2024. Område B14 er der sett av som framtidig bustadområde, slik det går fram av figur 11 og 12.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging stiller krav om at *'ved omdisponering av areal som i planar er avsett til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er eigna til leik, skal det skaffast fullverdig erstatning.'* (pkt 5d). Ei tilsvarende formulering er teken inn i føresegn 1.3.10 i arealdelen.

Vidare heiter det i føresegn 2.3 pkt. 5 i arealdelen at: *'Gjeldande reguleringsplanar som inneheld føremåla grønstruktur (med alle underføremål) areal til leik og uteopphald, spesialområde bevaring og omsynssone bevaring, naturvern gjeld ved motstrid i forhold til kommuneplanen.'*



Figur 11: B14 i arealdelen til kommuneplanen

Figur 12: B14 med omliggande bustad og grønt

## 1.5 Vurdering av krav til konsekvensutgreiing (KU)

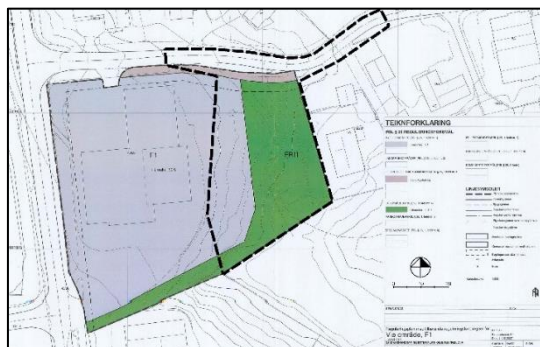
B14 er konsekvensutgreidd i samband med rullering av kommuneplanen sin arealdel (VI\_10). Det går fram at området også i forrige arealdel var sett av til framtidig bustadføremål og det er vurdert som positivt at arealet ligg nær eksisterande busetnad, daglegvarebutikk og andre sentrale funksjonar. Vidare er det omtalt at området er *'nytta som snarveg/tilkomstveg for leike- og friareal opparbeidd og nytta av Vie barnehage'*.

I konsekvensutgreiinga vert det tilrådd å tilbakeføre arealet til friområde og forretningsområde i tråd med gjeldande reguleringsplan. Dette mellom anna for å oppretthalde arealet som buffer mellom dei ulike arealføremåla, samt betre trafikktryggleiken i området på sikt.

Sjølv om konsekvensutgreiinga tilrådde tilbakeføring til friområde og forretningsområde, er området likevel sett av til framtidig bustadføremål i arealdelen etter ei samla vurdering på overordna plannivå. Det vert difor lagt til grunn at arealbruken er avklart gjennom kommuneplanen. Verknader knytte til mellom anna friområde, tilkomst, trafikktryggleik og bruk for barn og unge vil bli nærare vurderte og skildra i planomtalen.

## 1.6 Tilhøva til gjeldande reguleringsplanar og pågåande planarbeid

Reguleringsplan 'Vie område' av september 2007 gjeld for området. Som figur 13 viser er planområdet dels regulert til forretning (lilla farge) og dels til friområde FR11 (grønt).



Figur 13: Plangrense på 'Vie område' 2017

Friområdet som inngår i planområdet er av avgrensa storleik (ca 1,47 daa), er smalt (ca 25 meter) og har helling som gjer at det ikkje er aktivt i bruk til leik. Funksjonen er i all hovudsak gangtrafikk til og frå bustadane og tilkomst til friområdet mot Vieåsen.

Det smale grønne strekket ned til Vievegen sør for Rema er ikkje opparbeidd mellom anna på grunn av stor høgdeforskjell og høg mur. Det er regulert fortau langs sørsida av Tefrevegen, men dette er ikkje opparbeidd per i dag. Ein kjenner ikkje til at der er andre reguleringsprosessar i gang i området på noverande tidspunkt.



Køyrbar tilkomst er tenkt ført fram langs austgrensa til B14, med ny avkøyrsløse frå Tefrevegen som vist i figur 14. Tefrevegen er fylkesveg med fartsgrense 40 km/t og ÅDT 700, dvs. låg. Kommunal ledning for vatn går langs sørsida av Tefrevegen.

### Gangtilkomst og friområde

Dagens gang-/turveg gjennom planområdet vil bli ivareteken i kombinert løysing med den nye køyrevegen til tomtene. Dette vil betre stigningstilhøva for dei gåande då dagens turveg har parti med stigning rundt 1:5,5 og 1:6. Turvegen vidare oppover mot Vieåsen vil bli uendra i ny situasjon.

Det er utfordrande å finne erstatning for det regulerte friområdet då det ikkje er tilgang på areal her. Ein har difor hatt fokus på andre måtar å oppfylle krava knytt til erstatningsareal på, og har lagt vekt på å oppgradere og auke tilbodet på den flate sletta som vist i illustrasjonsplanen i figur 14 (vedlegg 1).



Figur 15: Tomteinndeling med reguleringsplan 'Vie område' som bakgrunn

## 5. Ivaretaking av samfunnstryggleik

### Aktsemdsone kvikkleire og gul støysone frå fylkesvegen

Plankartet til arealdelen viser fare- aktsemdsone kvikkleire for vestre del av B14, jf figur 16.

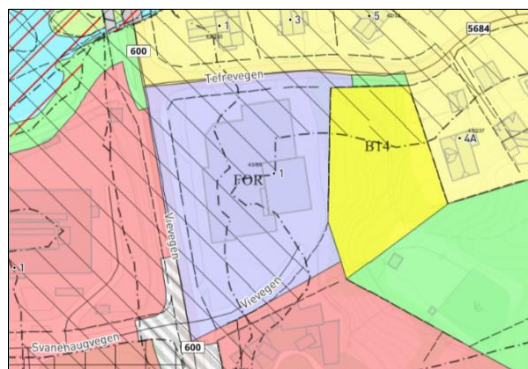
Vidare ligg nordre del av B14 i gul støysone frå fylkesvegen som vist i figur 17. Grunntilhøva og støytilhøva må utgreiast av fagkyndige som del av reguleringsarbeidet.

### ROS-analyse

Ein har per no ikkje avdekkja andre tema som treng utgreiing, men ved detaljregulering vil det bli utført ROS-analyse der alle risikofaktorar blir vurderte, og avbøtande tiltak vil bli innarbeidd i plankart og føresegnene i den grad det er trong for det



Figur 16: Aktsemdsone kvikkleire (raud skravur)



Figur 17: Gul støysone frå fylkesvegen (grå skravur)

## 1.8 Verknader i og utanfor planområdet

Nedanfor følgjer nokre førebelse vurdering knytt til verknader i og utanfor planområdet.

Arealbruk- og mobilitet: Planområdet er godt eigna til bustadbygging med kort avstand til mellom anna sentralsjukehuset, høgskulen, barnehage, butikk, og sykkelavstand til sentrum, så fortetting her vil vere eit godt grep i høve overordna arealbruk og mobilitet. Ved at planområdet grensar inn til etablert bustadområde vil ein kunne dra nytte av eksisterande infrastruktur. Det ligg også godt til rette for kollektivtransport då bybussen køyrer i Vievegen og har busstopp nær planområdet.

Folkehelse og friluftsliv: Det at området ligg nær viktige arbeidsplassar og sentrum gjer at fleire kan bu sentralt og ta seg fram som mjuke trafikkantar i kvardagen noko som er positivt for folkehelsa. I tillegg vil nærleiken til grøntområde og fjell gjere terskelen låg for å kome seg ut i naturen, for dei som blir buande her. Ei detaljregulering der ein ivaretek turvegen gjennom det store friområdet, vil ikkje legge hindringar for friluftslivet for andre. Ein meiner at tiltaka vil vere positive for folkehelse og friluftsliv.

Næringsliv og samfunn: Tiltaka i planen vil dra knytte av eksisterande infrastruktur og gje aktivitet i bygge- og anleggsbransjen i byggeperioden, noko som i seg sjølv vil vere god samfunnsøkonomi. Konsekvensen for næringsliv og samfunn vil vere positiv.

Friområdet som inngår i B14 vil ikkje bli erstatta av anna friareal, men 'erstatta' ved å oppgradere nærliggjande leikeområde, som omtalt på side 8. Dette meiner ein er eit godt grep då friområdet som inngår i B14 er av avgrensa storleik og verken eigna til, eller i bruk som leikeområde i dag. Funksjonen som tilkomst til friområdet vil bli i vareteke og leike-/friområdet vil bli oppgradert til nytte for barnehagane og bustadane i nærområdet.

### Andre tema

Tilhøva til etablerte naboar, naturmangfald, kulturminne, og risikofaktorar vil bli vurderte i planprosessen og avbøtande tiltak vil om naudsynt bli lagt inn i plandokumenta.

## 1.9 Varsling av planoppstart

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

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

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

## 1.10 Samarbeid med fagmynde, grunneigarar og andre interessegrupper

Planarbeidet vil følgje ordinære rutinar for varsling og offentlig ettersyn. Ein har hatt dialog med representantar for Vie barnehage og Hatlehaugen barnehage der ein har presentert førebelse planar og motteke informasjon om deira bruk av området.

Ein vil elles avklare aktuelle spørsmål med administrasjonen i kommunen i løpet av planprosessen og ser difor ikkje trong for særskild medverknad ut over dette.