



Planbeskrivelse OMRÅDEPLAN FOR BRULANDSVELLENE

Plan-ID: 4647-20200032
Plannavn: Områdeplan for Brulandsvellingene
Dato: 02.05.2023
Sist revidert: 02.12.2025



Innhold

Innhold	2
1. BAKGRUNN	4
1.1 Tiltakshaver og forslagsstiller	4
1.2 Planens intensjon	4
2. Planstatus og rammebetingelser	5
2.1 Statlige planretningslinjer	5
2.2 Regionale planer	5
2.3 Kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.09.2019	5
2.4 Gjeldende reguleringsplaner	7
2.5 Gjeldende utbyggingsplaner	11
2.6 Planprogram og konsekvensanalyse	11
2.7 Tilgrensende planer	14
2.8 Tilgrensende utbyggingsplaner	15
2.9 Planer under arbeid	Feil! Bokmerke er ikke definert.
3. beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	16
3.1 Berørte eiendommer	16
3.2 Avgrensning	17
3.3 Dagens arealbruk og bygninger	18
3.4 Tilstøtende arealer	18
3.5 Landskap og solforhold	18
3.6 Grunnforhold og flomfare	19
3.7 Bebyggelsesstruktur	19
3.8 Vernehensyn	19
3.9 Trafikkforhold	20
3.10 Infrastruktur	22
4. Beskrivelse av planforslaget	23
4.1 Planens dokumenter	23
4.2 Planavgrensning	23
4.3 Arealformål	23
4.4 Hensynssoner	27
4.5 Bestemmelsesområder	27
4.6 Trinnvis utvikling	27
4.7 Bebyggelsens plassering og utforming	28
4.8 Bebyggelsens høyde	28
4.9 Grad av utnyttning	29
4.10 Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal	29

4.11	Parkering	29
4.12	Tilknytning til infrastruktur.....	30
4.13	Trafikkløsninger	30
4.14	Planlagte offentlige anlegg.....	30
4.15	Universell utforming.....	31
4.16	Landbruksfaglige vurderinger.....	31
4.17	Kollektivtilbud.....	31
4.18	Kulturminner	31
4.19	Risiko- og sårbarhet.....	31
5.	Virkninger av planforslaget	32
5.1	Landskap.....	32
5.2	Stedets karakter	32
5.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	32
5.4	Grunnforhold.....	32
5.5	Forhold til Naturmangfoldloven.....	32
5.6	Friluftsliv	33
5.7	Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud	33
5.8	Beredskap og ulykkesrisiko	33
5.9	Barns interesser, SPR for barn og planlegging	33
5.10	Universell utforming.....	33
5.11	Jordressurser/landbruk	34
5.12	Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet.....	34
5.13	Konsekvenser for næringsinteresser.....	34
5.14	Interessemotsetninger	35
5.15	Konsekvenser for klima og det ytre miljø.....	35
5.16	Gjennomførbarhet for tiltak i planen.....	35
5.17	Avveininger av virkninger	36
5.18	Planlagt gjennomføring.....	36
6.	Planprosess og medvirkning.....	37
6.1	Om planprosessen.....	37
6.2	Oppsummering av innspillene.....	37
6.3	Merknader fra varsel om oppstart av planarbeid	37
6.4	Medvirkning i løpet av planprosessen.....	45
7.	Kilder og vedlegg	46
7.1	Kilder.....	46
7.2	Vedlegg.....	46

1. BAKGRUNN

1.1 Tiltakshaver og forslagsstiller

Planforslaget er utarbeidet av ARC arkitekter AS som forslagsstiller på vegne av tiltakshaver Citus AS. ARC Arkitekter har utarbeidet skisseprosjekt for utvidelsen av handelsparken.

1.2 Planens intensjon

Planens intensjon er å legge til rette for utvidelse av eksisterende handelspark på Brulandsvellingene til en stor handelspark for arealkrevende handelskonsepter. Dette er et ledd i målsettingen om å videreutvikle Førde til det største tyngdepunktet innen handel, kultur, administrasjon og helse mellom Ålesund og Bergen.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Statlige planretningslinjer

2.1.1. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.2014

Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre opphørte 1. juli 2018 etter 10 års varighet. Det er dermed ingen gjeldende SPB'er (statlige planbestemmelser) for tiden. De hensynene de rikspolitiske retningslinjene ivaretok dekkes nå av de statlige planretningslinjene for bolig-, areal- og transportplanlegging.

Målet med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskapning 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.

Retningslinjenes punkt 4.1 sier følgende:

Rammer for utbyggingsmønster og transportsystem bør fastsettes i regionale planer i tråd med disse retningslinjene. Planene bør avklare utbyggingsmønster, lokalisering av regionale handels- og servicefunksjoner og hovedtrekkene i transportsystemet, herunder knutepunkter for kollektivtrafikken

...

Punkt 4.5 handler spesifikt om handelsvirksomhet og andre publikumsrettede tjenestetilbud:

Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkterVirksomhetene må tilpasses omgivelsene med hensyn til størrelse og utforming.

Planforslagets forhold til den statlige planretningslinjen:

Det anbefales at rammer for utbyggingsmønster og transportsystem fastsettes i regionale planer. Kommende kapitler viser flere regionale planer som er aktuelle i området. Planforslaget er i tråd med disse regionale planene og kan dermed anses å være i tråd med de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

2.2 Regionale planer

2.2.1. Strategi for tettstedsutvikling og senterstruktur – Sogn og Fjordane fylkeskommune 2018-2022, vedtatt april 2018

Strategien omtaler generell befolkningsnedgang i tidligere Sogn og Fjordane fylke der bestemmelser og retningslinjer er utarbeidet i stor grad for å øke attraktiviteten av byer og tettsteder i fylket. Bestemmelsene angir derfor at fortetting i hovedsak legges til sentrum. Mest relevant for planforslaget er bestemmelsen om at detaljhandel bør lokaliseres innenfor sentrumsområdet (3.2, 3.ledd, pkt. 16) og bestemmelse om at det skal tas hensyn til matjord (3.2, 3.ledd, pkt. 13).

Planforslagets forhold til strategien

Strategien er veldig overordnet og tar ikke for seg enkeltsaker. Da det ikke planlegges for detaljhandel og det stilles vilkår om gjenbruk av matjord vurderes ikke planforslaget å være i direkte konflikt med strategien.

2.2.2. Handelsføresegn for Sogn og Fjordane, vedtatt 08.10.2019

Bestemmelsene angir vilkår for etablering av handel i tidligere Sogn og Fjordane fylke. Førde er angitt som både fylkes- og regionssenter. Brulandsvollene er omtalt særskilt som en handelspark som tillates utenfor sentrumsområde i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel (KPA).

Planforslagets forhold til bestemmelsene

Da det er satt konkrete føringer for planområdet, vurderes det til at planforslaget er i tråd med bestemmelsene da det også er i tråd med KPA.

2.3 Kommuneplanens arealdel 2024-2035, vedtatt 20.06.2024

I kommuneplanens arealdel (KPA) for Sunnfjord kommune er planområdet satt av til hovedsakelig forretningsbebyggelse – både nåværende og framtidig. Ut over det finnes formålene boligbebyggelse, andre typer bebyggelse og anlegg, kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer samt grønnstruktur og naturområder.

Det framtidige næringsområdet omfattes av hensynssone H510, som er kjerneområde landbruk. Videre er det flere områder innenfor planområdet som omfattes av hensynssone H320, faresone for flom langs Jølstra og Anga. Tilnærmet hele arealet innenfor planområdet ligger i gul støvsone iht. T-1442.

Kommuneplanens arealdel stiller krav om felles planlegging for alt næringsarealet på Brulandsvellingene, nord for E39. Det er dermed krav til områderegulering av arealet.



Figur 1: Utsnitt fra gjeldende kommuneplanens arealdel

I KPA er det i §4.4 pkt. 2 angitt følgende spesifikke bestemmelser for Brulandsvellingene:

«Innanfor forretningsområde Storhandelspark Brulandsvellingene er det løyve til å ha følgjande funksjonar/aktivitetar:

- *samling av større enkelt butikkar anten kvar for seg eller kjeda saman*
- *minimum storleik på butikkar er 1 500 m²*
- *store volum i enkle bygg og åtskilt kundetilkomst mellom forretningar*

Storhandelsvarer i denne samanhengen er varer som det primært vil vere trong for å transportere med bil:

- *daglegvarer*
- *byggevarer*
- *møblar og interiør*
- *planter*
- *kvite-/ brunevarar*
- *landbruksutstyr, fritidsbåtar*
- *drivstoff*
- *bil og bilrelaterte varer*

Det skal dette forretningsområde ikkje vere:

- *kjøpesenter*
- *kontor, med unntak av kontor knytt til drift av forretningsbygg*
- *tenesteyting.*

Brulandsvellingene kan berre utvidast austover når fortettingspotensiale i eksisterande Brulandsvellingene er avklara i områderegulering.»

I tillegg gis følgende retningslinje i §4.4, pkt. 2:

«Framtidig forretningsområde i aust bør ikkje takast i bruk før 60 % av fortettingspotensiale er utbygd.»

Planforslagets forhold til KPA:

Arealbruken i planforslaget er følger opp føringene som angitt i KPA. Unntaket er at retningslinjen om fortetting i eksisterende handelsområde ikke er hensiktsmessig å kreve i reguleringsplan. Dette fordi grunneiere av eksisterende virksomheter tidligere i prosessen ikke har hatt planer eller ønsker om å fortette deres eiendommer ytterligere.

På området for utvidelse av handelsarealet jobbes det med konkrete aktører og et tydelig konsept for et kompakt og arealeffektivt næringsområde. Forretningene er i stor grad kjedet sammen og ligger rundt sentralt plassert kundeparkering. Organiseringen og bygningsutformingen det legges opp til medfører synergieffekter og fordeler som gjør at aktørene ønsker å etablere seg her. Det anses som hensiktsmessig å åpne for denne utbyggingen før en eventuell fortetting av eksisterende forretningsområde. Det nye området kan tilby en ny type organisering og logistikk sammenlignet med eksisterende handelsområde og kan videre virke som en katalysator for økt framtidig etablering i området.

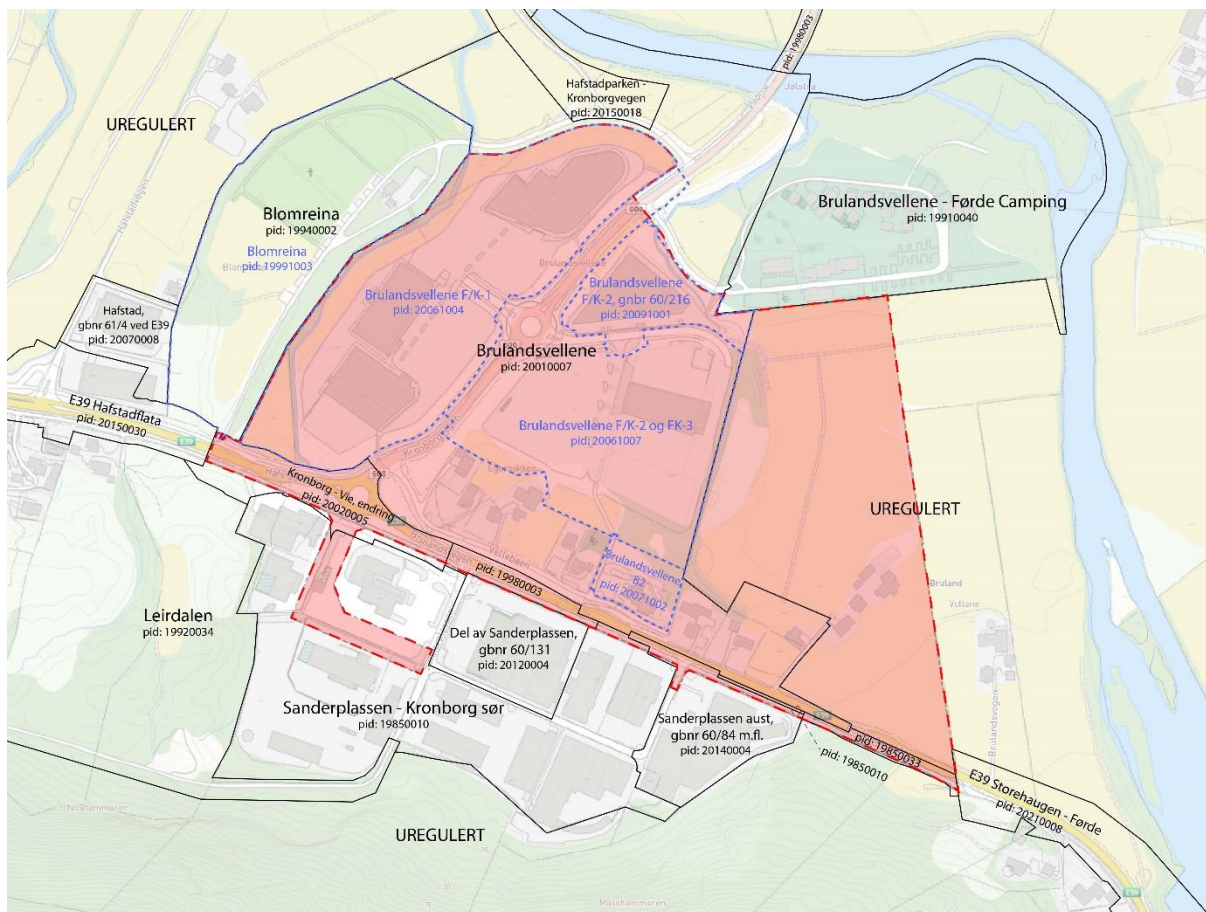
2.4 Gjeldende reguleringsplaner

Illustrasjonen under viser gjeldende reguleringsplaner i og ved planområdet. Illustrasjonen er orientert med nord oppover.



Figur 2: Utsnitt av gjeldende planer

Planforslaget overlapper flere av planene i området samt regulerer et større uregulert areal øst for reguleringsplan for Brulandsvellingene. I tillegg erstattes flere mindre vegplaner på E39 og binder sammen planene for E39 Hafstadflata og E39 Storehaugen – Førde.

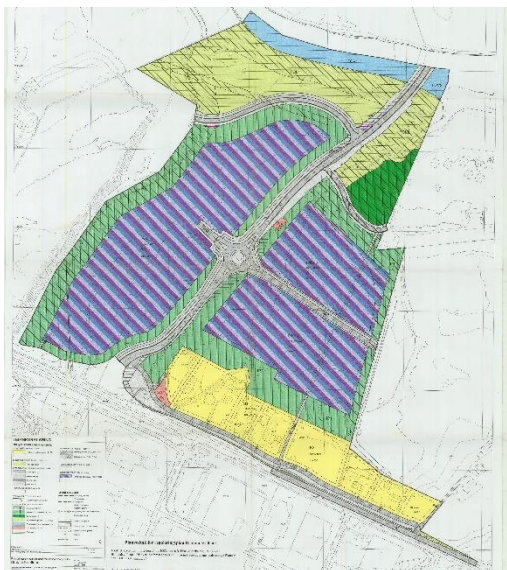


Figur 3: Forholdet til gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner

Følgende planer blir helt eller delvis erstattet av planforslaget:

Plannavn	Planid	Type	Berørt
Brulandsvellingen	20010007	Reguleringsplan (PBL1985)	Delvis erstattes
Brulandsvellingen F/K-1	20061004	Bebyggelsesplan (PBL1985)	Erstattes
Brulandsvellingen F/K-2 og F/K3	20061007	Bebyggelsesplan (PBL1985)	Erstattes
Brulandsvellingen F/K-2, gbnr 60/216	20091001	Bebyggelsesplan (PBL1985)	Erstattes
Brulandsvellingen B2	20071002	Bebyggelsesplan (PBL1985)	Erstattes
Kronborg – Vie, endring	20020005	Reguleringsplan (PBL1985)	Erstattes
Sanderplassen – Kronborg sør	19850010	Reguleringsplan (PBL 1985)	Delvis erstattes
Del av Sanderplassen, gbnr 60/131	20120004	Detaljregulering (PBL 2008)	Delvis erstattes
Sanderplassen aust, gbnr 60/84 m.fl.	20140004	Detaljregulering (PBL 2008)	Delvis erstattes
Kronborg – Vie, parsell	19980003	Reguleringsplan (PBL 1985)	Erstattes
Førde – Bruland Pars. A og C	19850033	Reguleringsplan (PBL1985)	Erstattes

2.4.1 Brulandsvollene, vedtatt 25.09.2003



Reguleringsplanen legger til rette for etablering av forretning/kontor/industri, et mindre område for boligbebyggelse, grøntområder og tilhørende infrastruktur.

Planforslagets forhold til gjeldende regulering:

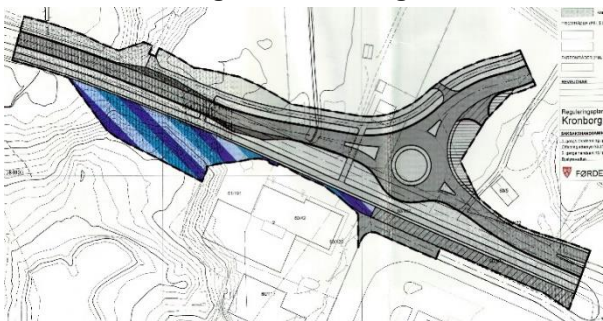
Planforslaget er hovedsakelig i tråd med gjeldende regulering for Brulandsvollene og erstatter deler av gjeldende plan. Planens østligste boligområde (eiendommene gnr/bnr. 60/39, 60/206, 60/83 og 60/200) erstattes av vegformål i form av ny rundkjøring med tilhørende sideareal og gang-/sykkelveg.

Planbestemmelsene i planforslaget bygger videre på planbestemmelsene i gjeldende reguleringsplan for Brulandsvollene. Gjeldene plan er hjemlet i PBL av 1985, så bestemmelsene justeres slik at de kan hjemles i ny lov (PBL av 2008).

Grad av utnytting fastsettes som BRA i stedet for %BYA som i gjeldende plan. Det er lagt opp til mulighet for fortetting innenfor byggeområdene.

Ved konstruksjon av plankart er det benyttet linjer og geometri fra bebyggelsesplanene for området der disse overlapper reguleringsplankartet, da utbyggingsplanene gjelder foran reguleringsplanen. De anses derfor som mest korrekt å forholde seg til ved konstruksjon av nytt plankart.

2.4.2 Kronborg – Vie, endring, vedtatt 19.02.2002



Formålet med reguleringen er å avklare plassering og utforming av E39, kryss, avkjørsler og gang- og sykkelveg.

Planforslagets forhold til gjeldende regulering:

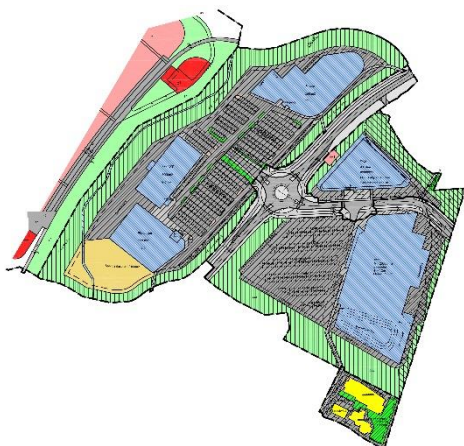
Det legges opp til etablering av en fjerde arm på rundkjøringen. Dette medfører behov for endring av planen med tanke på selve rundkjøringen og tiliggende arealer og funksjoner.

2.4.3 Sanderplassen – Kronborg sør, vedtatt 29.05.1985

Området er regulert til industriformål, veger, gangfelt, sykkelsti og grøntareal.

2.5 Gjeldende utbyggingsplaner

2.5.1 Brulandsvellingene F/K-1, F/K-2, F/K-3 og B2



Utbyggingsplanene er vedtatt iht. bestemmelse i reguleringsplan for Brulandsvellingene.

For F/K-1 er utbyggingsplan vedtatt 19.06.2006 med siste revisjon 07.07.2006.

Utbyggingsplan for F/K-2 og F/K-3 ble vedtatt 23.08.2006.

For F/K-2 ble det i tillegg vedtatt en ny utbyggingsplan 23.04.2009 med siste revisjon 15.05.2019.

Utbyggingsplanenes bestemmelser setter krav til utomhusplan og ellers utomhusarealer generelt.

Utbyggingsplan for B2 ble vedtatt 23.10.2008 med administrativt vedtak om planendring 14.10.2022.

Utbyggingsplanen regulerer mulighet for oppføring av bygninger på gnr/bnr 60/217, med bestemmelser knyttet til bruk, plassering og høyder, samt krav til fellesareal som parkering, garasjer og uteopphold.

Planforslagets forhold til gjeldende utbyggingsplaner:

Planforslaget setter krav til utarbeidelse av detaljregulering for de gjeldende byggeområdene (BKB 1-3) og opphever dermed utbyggingsplanene. Bestemmelsene knyttet til boligutvikling i B2 er videreført i planforslaget gjennom arealformål i plankartet og bestemmelser. Linjeføringen i utbyggingsplanene er i hovedsak videreført i plankartet, men tegnet opp etter arealformål i PBL2008 så avviker noe fra de tidligere planene som er regulert etter PBL1985.

2.6 Planprogram og konsekvensanalyse

2.6.1 Planprogram for Områderegulering Brulandsvellingene, fastsatt 24.04.2014

Det ble utarbeidet, og fastsatt, planprogram for områdereguleringen i 2014. Planprogrammet er laget for et planområde på ca. 350 daa der det er tenkt tilrettelagt for en stor regional handelspark for arealkrevende handelskonsepter med boliger på taket og parkering i kjeller. Det ble lagt opp til ca. 72 daa forretning, ca. 1550 parkeringsplasser og om lag 250 boliger. Temaene forholdet til kommuneplan og kommunale planstrategier, landbruk, handel, bokvalitet, trafikk, grunnforhold, flomsikring, kulturminner, landskap, forurensing, støy, forhold for barn og unge, energi, naturverdier, grønnstruktur, nærmiljø og friluftsliv samt ROS-analyse er angitt som utredningstemaer.

Det foreslåtte tiltaket var delvis i strid med gjeldende kommuneplan på tidspunktet der planprogrammet ble utarbeidet og fastsatt. Omstridte tema var omdisponering av dyrkamark og konsekvensene for Førde sentrum ved etablering av regional handelspark på Brulandsvellingene. Planprogrammet støtter seg imidlertid mot planstrategien der det legges til grunn at Førde skal bli enda mer attraktiv som tettsted, handels- og møtesenter samt at Førde skal styrke sin posisjon som regionsenter.

I forhold til landbruk omtaler planstrategien det faktum at det legges opp til omdisponering av dyrka mark i et av kjerneområdene for landbruk i Førde kommune. Omdisponering av matjord ble fremmet som et mulig avbøtende tiltak.

En handelsanalyse med en sammenfattende SWOT-analyse er beskrevet som et viktig verktøy i prosessen. Planprogrammet angir et forslag til opplegg for handelsanalyse for Førde, Sunnfjord og Sogn og Fjordane som kan belyse lokale og regionale virkninger av tiltaket. Handelsanalysen skal også vurdere alternative lokasjoner for nytt handelsareal.

Det angis at Førde kommune har et behov for om lag 1000 nye boliger fram til 2026. Tiltaket svarer på dette ved å legge opp til ca. 250 boliger på taket av handelsparken. Det listes opp enkelte fordeler ved etableringen samt flere punkter vedrørende bokvalitet som må vurderes.

Det opplyses om at der er utarbeidet en foreløpig trafikkanalyse for Brulandsvellingene og at det vil bli utarbeidet en ny analyse basert på det handelsvolum som foreslås i planen.

Grunnforholdene på stedet er kun avklart i tråd med informasjon fra NGU og opplysninger fra Førde kommune. Planprogrammet angir derfor at geotekniske undersøkelser og vurderinger skal gjennomføres samt at planens forhold til VA-nettet og håndtering av overvann beskrives.

NVEs flomsonekart viser at planområdet er utsatt ved en 200-årsflom. Det opplyses om at NVE skal kvalitetssikre kartet, et arbeid som ikke var ferdigstilt da planprogrammet ble utarbeidet. Nytt flomsonekart legges til grunn for videre vurdering av konsekvenser og avbøtende tiltak.

Det er et stort omfang av kulturminner i nærområdet og det må derfor foretas arkeologiske undersøkelser innenfor planområdet.

Landskapet beskrives og planprogrammet fastslår at det skal gjennomføres en landskapsanalyse gjennom 3D-modeller.

En eventuell forurensing i grunnen skal undersøkes og klarlegges av tiltakshaver iht. forurensingsforskriftens kap. 2 om Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

For behandling av støy skal retningslinje T-1442 benyttes for støyberegninger. Eksisterende trafikktegninger skal legges til grunn, da økt trafikkbelastning som følge av utbygging vil medføre økt støybelastning i området.

Konsekvenser for barn og unge skal vurderes, da spesielt i forbindelse med etablering av boliger innenfor planområdet.

Planprogrammet angir at det skal utarbeides en energiutredning som avklarer handelsparkens energibehov og gir anbefalinger for hva som er det mest hensiktsmessige systemet for alternativ oppvarming av bygningsmassen iht. krav i TEK10.

I forhold til naturverdier opplyses det om at planområdet består av allerede nedbygget areal og landbruksområder hvor det drives aktivt jordbruk. En nærmere konsekvensutredning vil belyse virkningen av foreslått tiltak på områdets naturverdier.

Temaet grønnstruktur, nærmiljø og friluftsliv anses ikke å bli vesentlig berørt av tiltaket, men at planen legger opp til ny grønnstruktur som vil bli beskrevet i planbeskrivelsen. Kote

Det opplyses om at det skal utarbeides en ROS-analyse der det henvises til tidligere utredninger eller vurderinger der dette er gjennomført.

Planforslagets forhold til planprogrammet:

Planforslaget legger opp til en mindre omfattende utbygging på Brulandsvollene enn det som lå til grunn for planprogrammet. Planområdets areal er redusert fra om lag 350 daa til ca. 235 daa. Boligene på taket og parkeringskjeller droppes. Forretningsarealet reduseres fra 72 daa til ca. 30 daa og antallet parkeringsplasser reduseres kraftig fra ca. 1550 plasser til ca. 170 plasser. Den store reduksjonen i antall parkeringsplasser skyldes delvis ny parkeringsnorm vedtatt i kommunen etter utarbeidelsen av planprogrammet og en vridning mot plasskrevende forretningsvirksomheter.

Etter at planprogrammet ble utarbeidet og fastsatt, er det vedtatt ny kommuneplan for Førde kommune. I den nye kommuneplanen er handelsparken på Brulandsvollene tatt inn, slik at formålet med planen ikke lenger strider mot overordnet plan. Planprogrammets omstridte tema omdisponering av dyrkamark og forholdet til Førde sentrum er dermed utredet på høyere plannivå og ikke lengere aktuelle i planarbeidet på annen måte enn at kommuneplanen skal følges.

Det er utarbeidet en omfattende handelsanalyse av Vista Analyse AS. Analysen konkluderer med at Førde, med sin beliggenhet, er fylkets viktigste handelssted. Det er et uutnyttet potensial i regionen gjennom underdekning på flere utsalgsvarer. Dette, sammen med en forventet forbruksvekst, gjør at en handelspark på Brulandsvollene kan motvirke trenden av at markedsandeler i handelsregionen tapes. Selv om rapporten er fra 2014, er lite som tilsier at handelslekkasjen ut av Förderegionen er demmet opp siden den tid da det pr. i dag fortsatt ikke er gjort tilsvarende etablering andre steder i regionen. Behovet for et regionalt handelssenter i Førde er fortsatt til stede og problemstillingene knyttet til type forretning og konkurranseforhold med Førde sentrum er fortsatt de samme. Rapporten vurderes derfor som fortsatt relevant selv om tallgrunnlaget er noen år gammelt.

Analysen omtales i handelsanalyse fra 2016 i forbindelse med utarbeidelse av "Strategi for tettstadsutvikling og senterstruktur 2018-2022", utarbeidet av Asplan Viak for Sogn og Fjordane Fylkeskommune. I analysen kommenteres det avvik mellom funn i analysen fra 2014 og utreders analyse i 2016. Særlig er det avvik i kartleggingen av dekningsgrad og utbyggingspotensial som

avviker. Utreder hevder i analysen at utbyggingspotensialet derfor egentlig er lavere og at det vil være mer hensiktsmessig at handelen i sentrum styrkes fremfor å utvide handelsparken på Brulandsvellingene. Valg av metode for beregning av dekningsgrad og potensial har uansett lite å si for planforslaget i og med at den totale utnyttningen er betydelig redusert siden utarbeiding av analysen i 2014 i forbindelse med rullering av KPA. At det ikke skal etableres mer handel på Brulandsvellingene blir derimot mer subjektivt, der det ikke er all type handel som er egnet i sentrum.

Det vises derfor til vedlegg til høringsutkast til ny KPA, "Byutviklingsretning i Førde", datert 09.12.2022, som angir ønsket retning for bl.a. handel i kommunen. I denne analysen anbefales det at storhandel samles på Brulandsvellingene og Sanderplassen.

Planforslaget inneholder kun muligheter for etablering av nye boliger i området i tråd med vedtatte planer. Planen vil dermed ikke bidra til målsetting om antall nye boliger i kommunen, men dette er i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel og dermed utredet på overordnet nivå.

Det er utarbeidet ny trafikkanalyse i tråd med anbefalingen i planprogrammet. Denne kan ses i planbeskrivelsens vedlegg 3.3 Trafikkanalyse.

Planens forhold til VA-nettet og overvannshåndtering er gjort rede for i VAO-planen i planbeskrivelsens vedlegg 3.2. Krav i TEK17 sikrer krav til geoteknisk prosjektering.

Konsekvenser og avbøtende tiltak i forhold til flomsoneer er vurdert i forhold til NVEs nyeste flomsonekart.

Arkeologiske undersøkelser viser at det ikke er kulturminner innenfor planområdet.

Det har vært bedrevet jordbruk på den ubebygde delen av planområdet og det anses derfor ikke som nødvendig å stille krav om undersøkelse av forurensing i grunnen ut over de krav som stilles i TEK17.

Da boligdelen er tatt ut av planen, er det ikke utarbeidet støyanalyse. Det er lagt inn bestemmelse om at tabeller i retningslinje T-1442 skal benyttes for vurdering av støy for eksisterende boliger som følge av nyetableringer i området.

Energiutredning, som omtalt i planprogrammet, er påkrevd i Teknisk forskrift (TEK17) og er derfor ikke tatt med som et krav i denne planen.

2.6.2 Konsekvensutredning for Brulandsvellingene Handelspark, datert 12.08.2014

Planens virkninger for miljø og samfunn er vurdert og beskrevet gjennom konsekvensutredning iht. pbl. § 4-2. Konsekvensutredningen er datert 12.08.2014 og tar for seg et planområde på ca. 348 daa. Innholdet i konsekvensutredningen er i tråd med kravet lagt i planprogrammet. Den tar for seg såkalte «ikke-prissatte konsekvenser» og omfatter temaene landskap, naturverdier, grønnstruktur, nærmiljø og friluftsliv, kulturminner og naturressurser.

Konsekvensutredningen konkluderer med at det er utbygging på dyrka mark som medfører vesentlige negative konsekvenser. Konsekvensene berører de tre temaene jordvern/matproduksjon, landskapet som kulturhistorisk referanse og nærmiljøet. Det foreslås et avbøtende tiltak i form av å benytte matjord for etablering av nytt landbruksareal eller til å forbedre jordkvaliteten på etablerte jordbruksområder. Forholdet til kulturminner er uavklart grunnet manglende arkeologiske undersøkelser og for de øvrige temaene er det små negative konsekvenser av tiltaket.

Planforslagets forhold til konsekvensutredningen:

Planområdet er redusert med om lag 115 daa og de nevnte konsekvensene gjelder dermed for et mindre område i planforslaget enn i konsekvensutredningen. Reduksjonen i areal gjelder først og fremst jordbruksområder slik at mengden jordbruksareal som bygges ut omtrent halveres. Som kompensierende tiltak er det stilt krav i planbestemmelsene om at matjord skal brukes i tråd med forslaget i konsekvensutredningen. Utgravninger i forbindelse med kulturminner er utført og det ble ikke gjort funn i marken. Ytterligere informasjon i forhold til tema kulturminner kan ses i planbeskrivelsens vedlegg 3.6 Kulturminneregistrering.

2.7 Tilgrensende planer

2.7.1 E39 Hafstadflata, vedtatt 26.10.2017

Området er regulert til byggeområde for boliger, offentlige trafikkområder, friområde- idrettsplass og tilhørende spesial- og fellesområder.



Planforslagets forhold til gjeldende regulering:

Planforslaget grenser til denne planens østre plangrense.

2.7.2 Hafstadparken – Kronborgvegen, gang- og sykkelveg, vedtatt 30.11.2017

Formålet med planen er å avklare plassering av gang- og sykkelveg på strekningen mellom Hafstadparken og Viebrua.



Planforslagets forhold til gjeldende regulering:

Planforslaget medfører ingen endringer i gjeldende regulering for gang- og sykkelvegen.

2.7.3 Brulandsvellingene – Førde Camping, vedtatt 21.08.1991

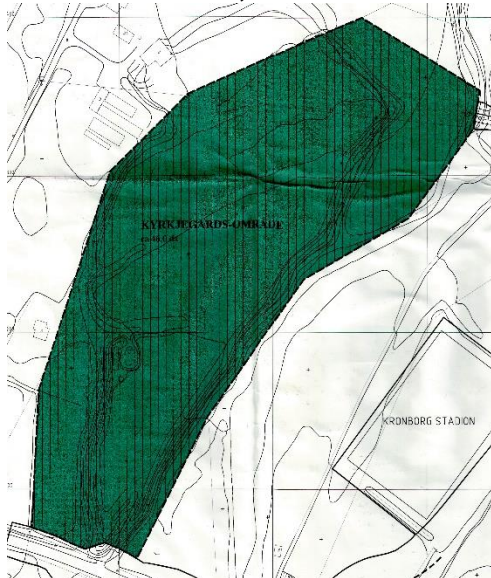
Formålet med planen er å sikre en kontrollert, helhetlig og flomsikret utbygging av campingplassen.



Planforslagets forhold til gjeldende regulering:

Planforslagets plangrense følger den sørlige plangrensens for reguleringsplanen for Førde Camping.

2.7.4 Blomreina, vedtatt 09.12.1998



Reguleringsplanen legger til rette for etablering av ny kirkegård i kommunen.

Planforslagets forhold til gjeldende regulering:

Planforslaget berører ikke reguleringsplanen for Blomreina.

2.8 Tilgrensende utbyggingsplaner

2.8.1 Blomreina



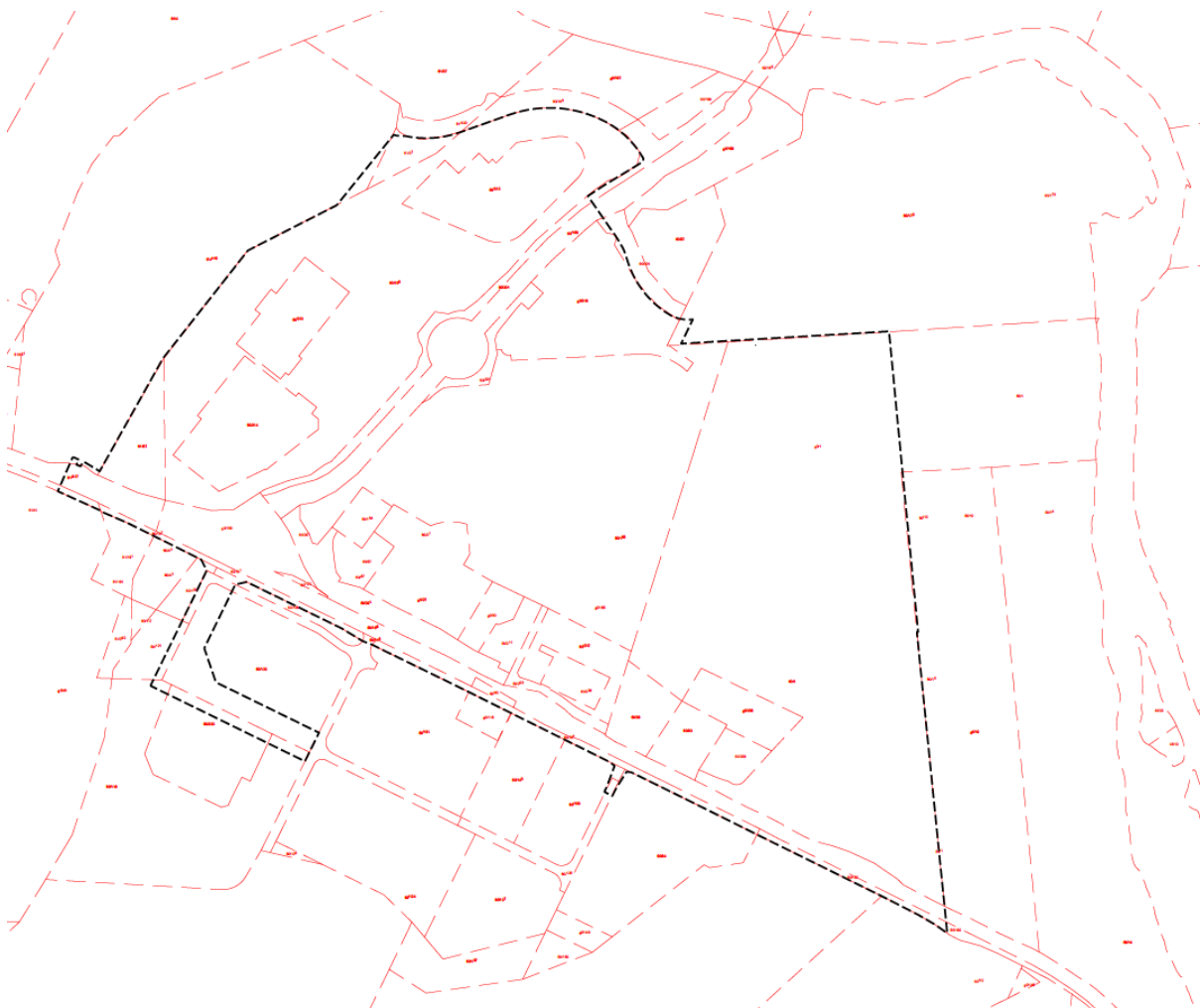
Utbyggingsplanen er vedtatt i tråd med krav i gjeldende reguleringsplan for Blomreina om utbyggingsplan. Utbyggingsplanen ble vedtatt 24.04.1998.

Planforslagets forhold til gjeldende regulering:

Planforslaget berører ikke utbyggingsplanen for Blomreina.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Berørte eiendommer

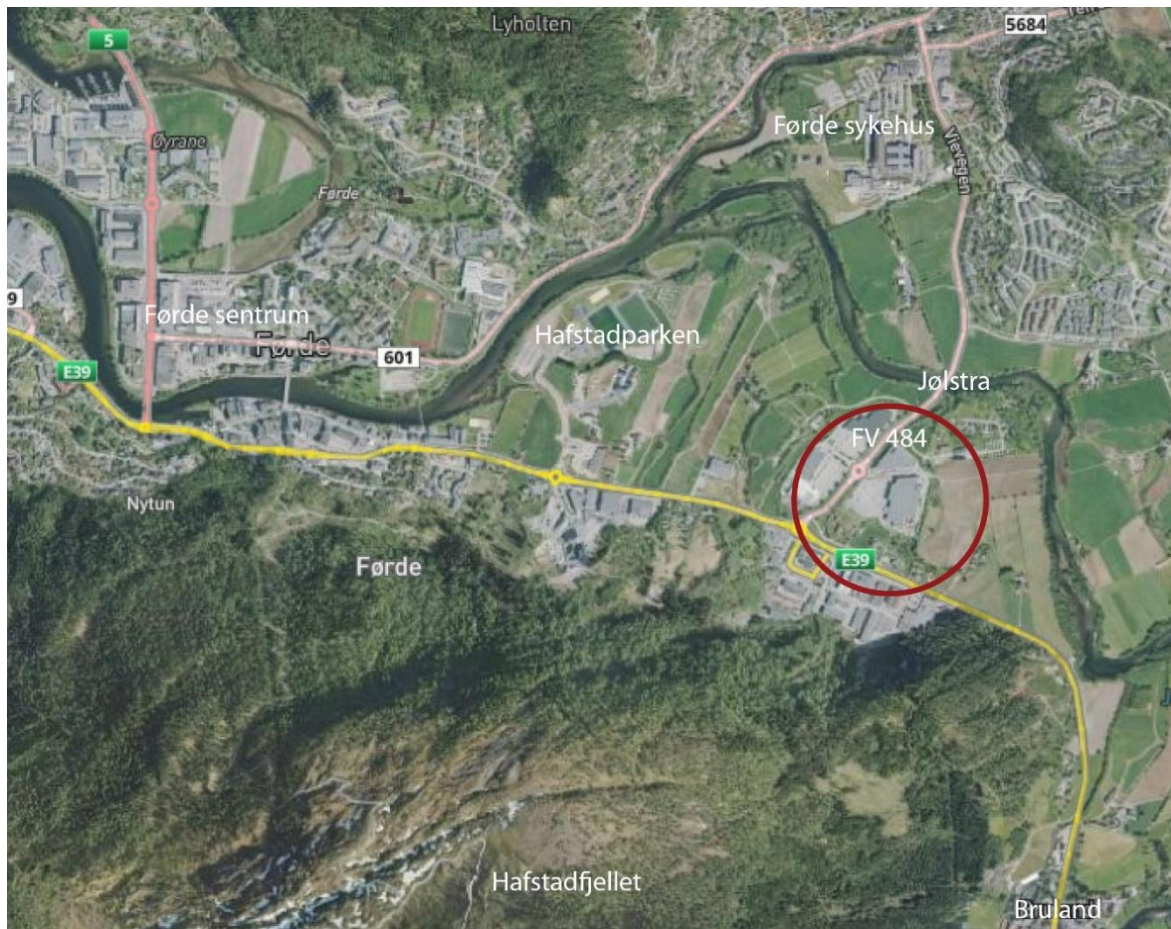


Figur 2: Planens avgrensning og eiendomsgrenser

Berørte eiendommer								
Gnr/bnr	Grunnareal	Berørt del	Gnr/bnr	Grunnareal	Berørt del	Gnr/bnr	Grunnareal	Berørt del
61/417	14 881 m ²	1 715 m ²	60/213	4 006 m ²	4 006 m ²	60/50	1 270 m ²	1 270 m ²
61/37	3 006 m ²	3 006 m ²	60/195	35 022 m ²	34 999 m ²	60/211	1 254 m ²	1 254 m ²
61/225	1 233 m ²	172 m ²	60/212	6 863 m ²	6 863 m ²	60/201	3 834 m ²	3 834 m ²
61/419	47 289 m ²	472 m ²	61/37	1 200 m ²	1 155 m ²	60/203	981 m ²	981 m ²
60/167	1 017 m ²	1 017 m ²	61/420	1 002 m ²	10 m ²	60/217	3 079 m ²	3 079 m ²
60/120	859 m ²	9 m ²	60/199	1 814 m ²	3 m ²	60/226	1 376 m ²	1 376 m ²
60/136	779 m ²	71 m ²	60/201	3 868 m ²	2 348 m ²	60/39	2 466 m ²	2 466 m ²
60/115	3 451 m ²	54 m ²	60/232	4 020 m ²	4 m ²	60/83	2 067 m ²	2 067 m ²
60/168	1 625 m ²	1 625 m ²	60/188	8 800 m ²	6 190 m ²	60/200	1 393 m ²	1 393 m ²
60/130	4 266 m ²	57 m ²	60/201	1 379 m ²	156 m ²	60/206	2 750 m ²	2 750 m ²
60/84	9 738 m ²	15 m ²	60/216	9 171 m ²	9 146 m ²	60/1	84 708 m ²	67 334 m ²
60/162	1 534 m ²	780 m ²	60/201	999 m ²	999 m ²	60/10	25 779 m ²	126 m ²
60/189	18 452 m ²	16 691 m ²	60/173	57 496 m ²	322 m ²	60/214	6 521 m ²	6 521 m ²
60/172	124 m ²	124 m ²	60/185	41 043 m ²	41 043 m ²	60/87	1 335 m ²	1 335 m ²
60/60	239 m ²	239 m ²	60/184	1 127 m ²	1 127 m ²			
SUM							230.204 m²	
Naboeiendommer								
60/198	60/42	60/131	60/118	60/143	60/13	60/14	60/10	61/41
60/122	60/27	60/197	61/37	61/191				

Tabell 1: Oversikt over grunneiere i planområdet

3.2 Avgrensning



Den røde ringen på illustrasjonen over viser planområdets plassering øst for Fårde sentrum, mellom Jølstra og Hafstadfjellet. Europaveg E39 krysser planområdet i øst-vest retning og fylkesveg FV600 krysser planområdet fra E39 og nordover. E39 knytter Fårde til Ålesund i nord og Bergen i sør. FV600 (Vievegen) gir adgang til Fårde sykehus fra E39. Nord er orientert oppover på illustrasjonen over.

Planområdet er på ca. 233 mål og omfatter eksisterende handelsområde på Brulandsvellingene i vest, et mindre boligområde i sør samt et eksisterende jordbruksareal i øst. I sør inngår E39 i planområdet og det grenser til næringsområdet Sanderplassen. Ellers grenser det mot Blomreina gravplass i vest, Fårde Gjestehus og Camping i nord og jordbruksarealer ved Jølstra i øst.

3.3 Dagens arealbruk og bygninger



Planområdet domineres av tre ulike typer arealbruk og to kjøreveger. Handelsområdet deles i to av Vievegen og består av 7 forretninger fordelt på 5 bygg med tilhørende flateparkering. Det eksisterende handelsområdet er utbygd med ca. 27 mål storhandel. I dag er kjedene Plantasjen, Sparkjøp, Biltema, Elkjøp, Jysk, Coop Extra og Coop Obs Bygg representert i området. Boligområdet ligger like nord for E39 og omfatter 12 boliger i småhusbebyggelse, primært eneboliger.

Jordbruksarealet lengst øst i planområdet består av et gårdsbruk med to registrerte postadresser og tilhørende driftsbygninger og dyrkamark. Inkludert gårdsbruket måler jordbruksarealet om lag 68 mål.

Europaveg E39 strekker seg fra øst til vest gjennom planområdets sørligste del og er hovedveg mellom Ålesund i nord og Bergen i sør.

Vievegen (FV600) strekker seg gjennom planområdet i nordlig retning. Den gir adkomst til det eksisterende handelsområdet og er adkomst til Førde sykehus og boligområdene nord for Jølstra.

3.4 Tilstøtende arealer

- Mot vest: Blomreina gravplass
- Mot nord: Førde Gjestehus og Camping
- Mot øst: Jordbruksarealer ved Jølstra
- Mot sør: Næringsområdet Sanderplassen

3.5 Landskap og solforhold

I planområdets sørøstre hjørne stiger terrenget mot sørøst med to skråninger avbrutt av ei flate. Totalt stiger terrenget med ca. 10 meter, der det flate partiet ligger på ca. kote 9. Bortsett fra denne nordvestvendte skråningen er terrenget innenfor planområdet relativt flatt.

Et bekkefar renner nordover mot Jølstra like øst for eksisterende handelsområde. Langs bekkefarene finnes det noe vegetasjon i form av trær og busker. Ut over det er det primært langs Vievegen og inne på eneboligtomtene at det vokser trær og busker.

Planområdet ligger i et landskapsrom som er ei flate omkranset av elva Jølstra i øst, vest og nord. Sør for denne flata stiger Hafstadfjellet bratt opp og har sitt høyeste punkt på om lag 700 moh. Førde

ligger innerst i Førdefjorden og omkranses av høye, bratte fjell i alle himmelretninger. Det er dalfører mellom disse fjellpartiene. Planområdets solforhold preges av både nærliggende fjell som Hafstadvjellet og Viafjellet, men også fjernere fjellområder som området ved Sandegga i sørøst og området ved Fauskevarden i vest begrenser mengden sol. Det er primært på sommerstid når sola står i sørøst at det er sol på planområdet. Ved midtsommer er dette på formiddagen fra ca. klokken 10.30 til om lag klokken 13.30. Ut over dette ligger store deler av planområdet primært i skygge fra fjellene. Selv midtsommer er dette tilfelle. Planområdet ligger primært i skygge hele døgnet ved vår- og høstjevndøgn.

3.6 Grunnforhold og flomfare

3.6.1 Geoteknisk

Innenfor planområdet består grunnforholdene av elveavsetninger i form av sand og grus iht. NGUs kart. I planprogramfasen ble det opplyst fra Sunnfjord kommune om forekomster av leire i grunn.

Det er utført grunnundersøkelser i området ved flere anledninger. Først ble det, i 1999, utført omfattende grunnundersøkelser på oppdrag for Statens vegvesen for FV 600 (daværende FV484) og E39 i nærliggende område. I planområdets vestlige byggeområde ble det utført grunnboringer i 2005 og 2006. Ved etablering av Coop i 2006, ble det boret 11 posisjoner med borerigg. Basert på de boringer som er utført, er det stor løsmassemekthet i området. Løsmassene kan noe forenklet deles inn i 6 lag; matjord/humusholdig sand opp til 0,9 m tykt, lag to er stort sett fast lagret i 0-5 m tykkelse og består av sand/grus, 1,5-8 m tykt lag som er løst/bløtt til middels fast bestående av leirig silt til sitig sand i 3. lag, 4. lag er 5-23 m tykt og varierer fra fast grusig sand/sandig grus til middels fast sandig silt/leirig silt, lag 5 er 11-30 m tykt med løst/bløtt til middels fast/fast bestående av siltig leire/leirig silt og toppen av lag 6 er registrert ved tilnærmet maksimal boreddybde og antas å bestå av fast morene.

Grunnundersøkelsen sammenfattes med at sålefundamentering i kombinasjon med gulv på grunn etter utført masseutskifting og oppfylling anses som dem mest aktuelle i området.

Ved utvidelse av planområdet for ny arm fra eksisterende rundkjøring på E39 mot Sanderplassen berører planområdet et mindre område med registrert forekomst av kvikkleire ved trafikkstasjonen.

3.6.2 Grunnforurensing

Det er ikke registrert forurenset grunn i Miljødirektoratets kart. Hele planområdet, inkludert eksisterende næringsområde, har historisk sett vært benyttet som jordbruksområde. Det er ikke gjort funn av forurensing i grunn ved utbygging av eksisterende næringsområde. Med bakgrunn i at hele området har hatt samme bruk før utbygging, er det ingen særlig grunn til at det skulle være risiko for forurensing i grunn på det ubebygde området heller.

3.6.3 Flomfare

Området øst for Coop Extra er flomutsatt ved 200-årsflom. Det er også en del av jordbruksarealet nord for gården som er registrert som lavpunkt i NVEs kart.

3.7 Bebyggelsesstruktur

Som nevnt i kapittel 4.3 er planområdet 3-delt når det kommer til arealbruk. Arealbruken preger også bebyggelsesstrukturen. Næringsområdene består av store volumer i en etasje. Bortsett fra Plantasjen og Biltema med sammensatte saltak, har bebyggelsen flatt tak. Byggene ligger henvendt mot Kronborgvegen med store, åpne parkeringsarealer mellom seg.

Boligområdet og den bebygde delen av jordbruksområdet består av frittliggende småskalabebyggelse. Det er primært saltaksbygg, men innslag av både flate tak og valmtak. Bebyggelsen er typisk småhusbebyggelse med trekledning og er orientert langs adkomstvegen Vellebøen.

3.8 Vernehensyn

3.8.1 Kulturminner

Det finnes flere kjente automatisk fredede kulturminner i planområdets nærhet. De fleste av disse i høyden øst for planområdet, og øst for Jølstra. I oktober 2015 ble det gjennomført en arkeologisk registrering på Brulandsvellingene. Ved maskinell sjakting ble det primært søkt etter spor av bosetning fra jernalderen. Det ble ikke gjort funn av, eller indikasjoner på, automatisk freda kulturminner i området. Utdypede informasjon finnes i planbeskrivelsens vedlegg 3.6, *Rapport frå kulturminneregistrering*.

3.8.2 Naturvern

Miljødirektoratets kartklient på nett viser enkelte registreringer av truede og fremmede arter. Like sør for campingplassen har det blitt registrert lav av type Gråsobeger, som klassifiseres som en truet art.

Denne registreringen ble gjort i 2002. En art av særlig stor forvaltningsinteresse, fuglen Storspove, ble i 2016 registrert ved E39 i planens østre del.

Ut over dette er det registrert tre fremmede arter i gruppen karplanter innenfor planområdet. Disse er Hagelupin (2009) og Alaskamjølke (2007).

3.8.3 Jordvern

Begrepet jordvern knytter seg først og fremst til arbeidet med å sikre jordbruksarealet for varig framtidig matproduksjon, og i størst mulig grad unngå at matjord omdisponeres og tas i bruk til andre formål. Innenfor planområdet finnes det om lag 67 daa dyrka mark. I tråd med sentrale mål om jordvern, er det viktig at planen stiller krav til omdisponering av den dyrka jorda grunnet etableringen av næringsarealene på dagens jordbruksareal.

3.9 Trafikkforhold

Det er to hovedveger som går gjennom planområdet. Den ene er E39 (Brulandsvegen) som går i en øst-vest retning gjennom hele planområdet. Fra rundkjøring på E39 går FV 600 (Vievegen) nordover, over elva, og mot bl.a. Førde sykehus. Ut over disse to hovedvegene finnes det enkelte mindre internveger som gir adkomst til bebyggelsen.

3.9.1 Adkomster

Fra E39 er det adkomst til næringsarealet Sanderplassen på sørsiden av vegen via to T-kryss. Gårdsbruket lengst øst i planområdet har direkte adkomst fra E39. Det samme gjelder de to boligtomtene som ligger nærmest gården. Totalt er det registrert 6 postadresser for eneboliger i Brulandsvegen (E39) i dette området.

Vest i planområdet er det en 3-armet rundkjøring på E39. Herfra strekker FV600 seg nordover. Internvegen Vellebøen, som betjener resten av boligene innenfor planområdet, har adkomst fra FV600 like nord for rundkjøringen. Videre gir FV600 adkomst til næringsbyggene som ligger på begge sider av vegen via en 4-armet rundkjøring. I dag gir denne rundkjøringen adkomst til om lag 27 350 m² (BRA) næringsformål. Hovedtyngden av dette er handel og arealene er fordelt med ca. 12 000 m² vest for vegen og 15 350 m² øst for vegen.

Lengst nord i planområdet er det adkomst til campingplassen som ligger på østsiden av FV600.

Det er utført trafikktegninger i kryssene, noe som kan leses i planbeskrivelsens vedlagte trafikkanalyse (vedlegg 3.3)

3.9.2 Kapasitet i vegnettet

Trafikktegninger viser at det er betydelig trafikk på både E39 og FV600. Fra de to områdene Brulandsvellingene og Sanderplassen er det hhv. 6000 biler/døgn fra Brulandsvellingene og 3000 biler/døgn fra Sanderplassen. Ytterligere informasjon om kapasitet i vegnettet kan leses i trafikkanalysen (vedlegg 3.3)

3.9.3 Kollektivtrafikk

Kollektivtransport internt i Førde utføres av transportselskapet Kringom i form av lokale og regionale bussruter. Den lokale bybussen kjører daglig med avganger mellom klokken 07.00 og 22.25 på hverdager, mellom 09.00 og 22.45 på lørdager, mellom 17.00 og 20.30 på søndager samt 10 avganger mellom midnatt og 03.00 natt til søndag. Bybussen stopper på Brulandsvellingene en gang i timen på hverdager fra klokken 08.30 til 17.30.

Det er 3 busstopp innenfor planområdet. To av disse er langs E39 og kalt Blomreina og Kronborg. Disse busstoppene betjenes av lokal- og regionalbusser. Blant annet Sogn og Fjordane ekspressen som går fra Førde til Oslo samt busser til Bergen, Ålesund og Sogndal.

Langs FV600 ligger busstoppet med navn Brulandsvellingene. Her stopper bybussen en gang i timen på alle hverdager mellom 8.30 og 17.30 i tillegg til ulike lokal- og regionalbusser.

Alle busstoppene er direkte koblet til gang-/sykkelveg på samme side av vegen som stoppet befinner seg. Dette gir gode muligheter for trafikksikker ferdsel for kollektivpassasjerer. Det er imidlertid ikke gangfelt over E39 ved Kronborg-stoppet. Der kan det dermed være risikabelt for passasjerene ved behov for å krysse vegen.

Følgende bussruter betjener stoppene innenfor planområdet:

VY 170 Sogn og Fjordane ekspressen (Førde – Skei – Sogndal – Gol – Drammen/Hønefoss/Gardermoen – Oslo)

441 Bybuss i Førde

505 Førde – Bergen

514 Førde – Nydal – Holsen – Gjerland/Mjell

520 Førde – Stryn – Ålesund

523 Ålesund – Nordfjordeid – Skei – Sogndal

524 Førde – Masdal – Digernes

526 Lærdal/Øvre Årdal – Sogndal – Førde

527 Selje/Raudeberg – Måløy – Nordfjordeid - Førde

540 Førde – Vassenden Sægrov

541 Skei - Førde

551 Førde – Grimeland – Botnen

Med noen ekstra minutters gange nord fra planområdet og over Viebrua, nås busstoppet Vie kryss som, blant annet, betjenes av flybussen.

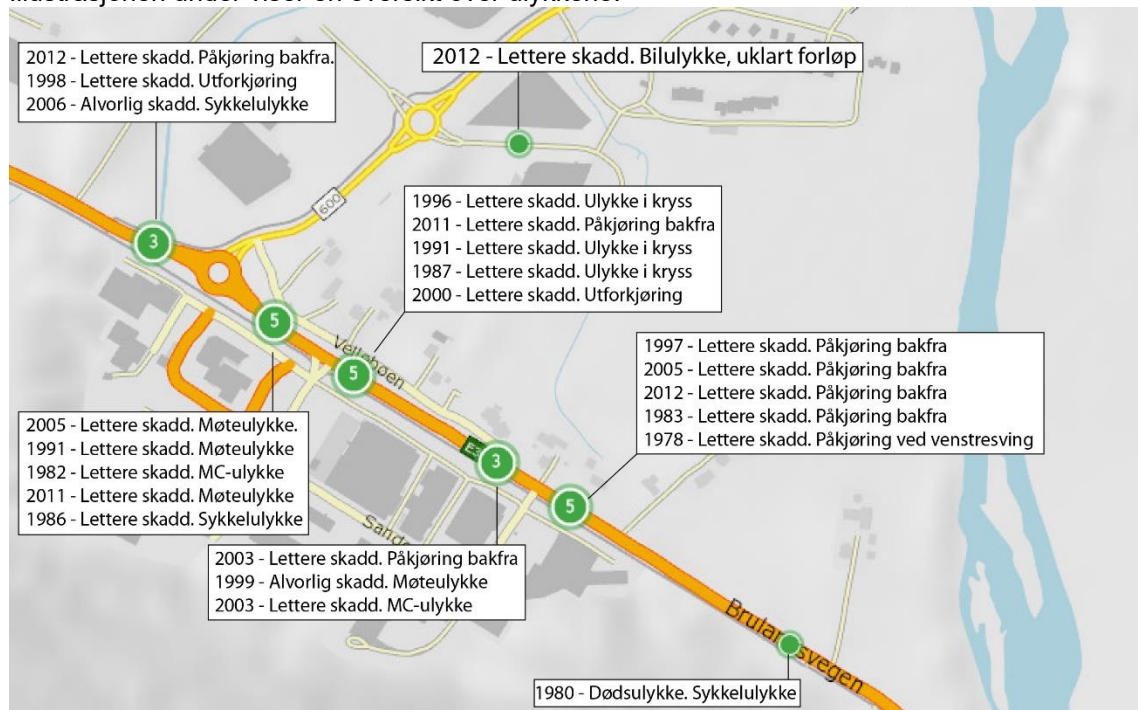
3.9.4 Gang- og sykkeltrafikk

Gang-/sykkelveg strekker seg hele vegen langs sørsiden av E39. På nordsiden av E39 er det bare gang-/sykkelveg vest for rundkjøringen. Denne strekker seg nordover langs vestsiden av FV600 gjennom hele planområdet og videre nord over Jølstra.

Det er gode forhold for myke trafikanter ved næringsområdene på Brulandsvellingene. Gang-/sykkelveg eller fortau strekker seg helt til markerte soner for myke trafikanter ved parkeringsplassene og fram til byggenes innganger. Det er også etablert snarveger fra enkelte av byggene til gang-/sykkelvegen langs FV600. Det er gangfelt over alle fire armene i rundkjøringen.

3.9.5 Trafikksikkerhet

Informasjon om personulykker innenfor planområdet er hentet fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). Illustrasjonen under viser en oversikt over ulykkene.



3.9.6 Vegstøy

Det er en del vegstøy fra E39 og FV600 i planområdet. Økt trafikk på E39 vil medføre behov for støyskjerming av eksisterende boliger i Vellebøen.



3.10 Infrastruktur

3.10.1 Vann og avløp

Det finnes en eksisterende vannledning Ø200 PVC mellom Jysk og Coop Extra (mellom område FOR2 og FOR3). I samme området ligger det også Ø160 PVC spillvannsledning.

Nordvest på eiendom gnr/bnr. 60/216 (nordvest for Elkjøp og Jysk, byggeområde FOR2) er det to utløp for overvannsledninger. Utløpet er i forkant av eksisterende bro for avkjørsel til Førde Gjestehus og Camping og er avrenning fra midtre del av Brulandsvellingene. Ved flomsituasjon vil overvann i tillegg blir ledet til grøft.

Området for den utvidede delen av handelsparken er i dag hovedsakelig gressdekket. Det vises for øvrig til rammeplan VAO, med tilhørende vedlegg, i planbeskrivelsens vedlegg 3.2.

3.10.2 Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme der det er tilknytningsplikt for fjernvarme. Dette innebærer plikt om å installere anlegg for oppvarming ved bruk av fjernvarme.

nødvendig kjøretøy for drift og vedlikehold av anleggene.

4.3.3 Forretning

Planen legger til rette for etablering av en regional storhandelspark og omfatter både eksisterende forretninger og arealer for etablering av nye forretninger. Innenfor formålet foreslås det storhandel, bilbutikker, bilverksteder og lignende. Kontorer i form av administrasjon til forretningene/industrien tillates, men rene kontorvirksomheter tillates ikke.

Med storhandel menes dagligvarer, byggevarer, møbler og interiør, planter, hvite- og brunevarer, landbruksutstyr og fritidsbåter, bil og bilerlaterte varer med tilhørende verksteder.

Storhandelsparken på Brulandsvellene skal være noe annet enn, og dermed ikke konkurrere direkte med, Førde sentrum. Det stilles derfor krav til at hver av foretakene må ha et minimums bruksareal (gulvareal) på 1 500 m². Hver av foretakene skal ha direkte kundeinngang utenfra og det tillates ikke direkte tilkomst/forbindelse mellom de ulike foretakene.

I eksisterende bebyggelse finnes det om lag 27.000m² **forretning** der det legges til rette for mulighet til ytterligere foretting av området med 9.000m² **forretningsareal** med usikkerhet rundt hvorvidt dette vil realiseres. Totalt sett forventes etablert om lag 32.500 m² **forretning** innenfor hele planområdet. Det gir en handelspark med om lag 59.500m² **forretningsareal**.

I tråd med bestemmelsene i gjeldene detaljregulering for Brulandsvellene, settes det krav til bygningenes plassering i terrenget i forhold til flomsone, maksimal byggehøyde og material- og fargebruk. For å skape et helhetlig uttrykk, er det tatt med bestemmelse om at material- og fargepalletten innenfor hvert byggeområde skal være helhetlig og tilpasset omkringliggende bebyggelse. For å unngå store asfalterte flater, settes det krav i planbestemmelsene om at det skal etableres vegetasjon på minimum 10% av arealet innenfor hvert byggeområde. Det skal også tilrettelegges for møteplasser og uteopphold innenfor alle byggeområder og gjennom bruk av ulike overflater skal det etableres tydelige visuelle skiller mellom fotgjengersoner og trafikkareal. I tilknytning til fotgjengersoner og parkeringsarealer skal det etableres belysning.

Det stilles krav til parkering for bil og sykkel innenfor formålet. Planen åpner for at det kan etableres parkering for oppfylling av krav til parkering på annet byggeområde enn der tiltaket etableres. For at parkeringsplasser på annet byggeområde skal være hensiktsmessig og brukbare, stilles det krav om at de skal plasseres hensiktsmessig i forhold til gangavstand til tiltakets hovedinngang.

Det tillates etablert inntil to nettstasjoner innenfor formålene. Disse skal fortrinnsvis plasseres sentralt i området.

4.3.4 Forretning/bensinstasjon

I tillegg til forretning som nevnt ovenfor tillates det også etablering av bensinstasjon i feltet KBA nærmest foreslått ny rundkjøring på E39. Ved etablering av bensinstasjon i dette feltet stilles krav til avstand til nærmeste nabobygg.

4.3.5 Pumpestasjon og renovasjonsanlegg

Det settes av et mindre område for ny pumpestasjon (o_VA3) og renovasjon (f_RA) for campingen med tilkomst fra ny adkomstveg til campingen i f_KV7. Renovasjonsanlegget er tatt med i planforslaget etter ønske fra campingen og behov for returpunkt for EL-avfall for eksisterende elektrovareforretning i FOR2. Etter avfallsforskriften plikter forhandler å motta, sortere og oppbevare EL-avfall forsvarlig. Dette innebærer at oppbevaringen ikke skal være skjæmmende eller innebære fare for forurensing eller skade på mennesker eller dyr. Oppbevaringen skal også hindre ulovlig henting. Det stilles derfor krav i bestemmelsene om at returpunktet skal etableres med låsbare containere eller skap, alternativt at dette inngjerdes. Det stilles krav om at avfall fra campingen skal etableres med enkel tilgang for campingens gjester og ansatte. Det forutsettes at nedkast skjer fra internveg på nordsiden av planområdet enten til fots eller at besøkende stopper i vegbanen på vei ut (eller inn) av campingplassen. Tømming av containerne forutsettes også fra nordsiden som illustrert i skisse under.



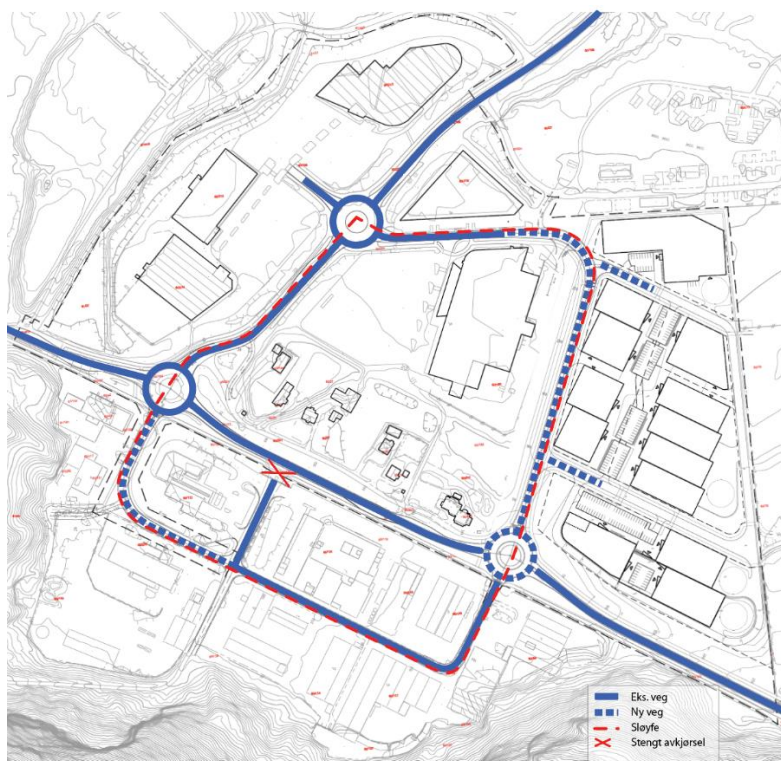
Skisse av tiltenkt bruk og kjøremønster.

4.3.6 Kjøreveg

Områdeplanen legger opp til en oppgradering av E39 i form av en ny rundkjøring og utvidelse av eksisterende rundkjøring i form av en fjerde arm som går inn til Sanderplassen. Disse hovedgrepene medfører behov for endring/justering av eksisterende kollektivholdeplass, gang-/sykkelveg og tilhørende annen veggrunn. Som følge av etableringen av ny rundkjøring i øst og ny adkomst i eksisterende rundkjøring i vest, forutsettes det at Sanderplassens eksisterende avkjørsel i vest stenges permanent.

FV 600 Kronborgvegen beholdes som den er, med rundkjøringen som gir adkomst til forretningsarealene på øst- og vestsiden av vegen.

Det legges opp til at vegen som i dag gir adkomst til Elkjøp og Coop forlenges gjennom det nye forretningsområdet øst for Coop frem til ny rundkjøring på E39. Vegen er foreslått offentlig som avlastning for det overordnede vegnettet og knytter sammen planområdet med Sanderplassen på tvers av E39. Dette gir en avlastende sløyfe for trafikken til og fra Brulandsvellingene og Sanderplassen.

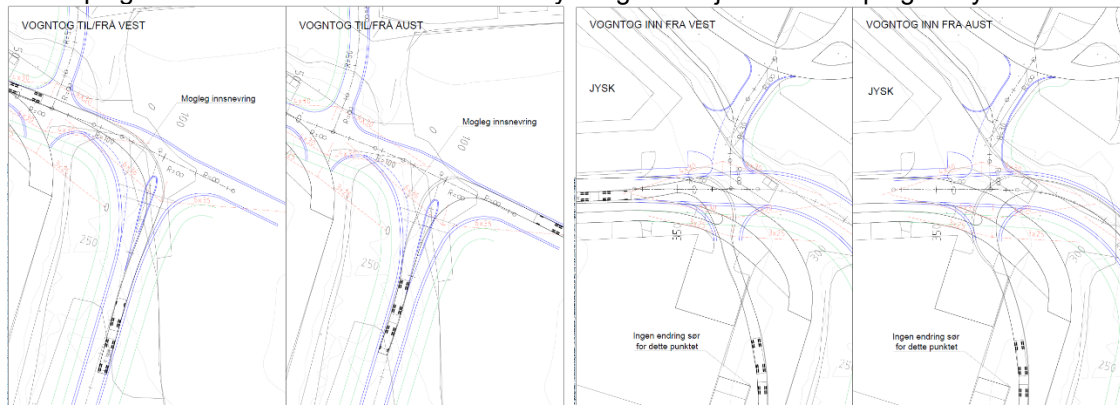


Eksisterende vegsystem er vist med heltrukket linje og foreslått avlastende vegsystem med stiplede linje. Eksisterende avkjørsel til Sanderplassen foreslått stengt er vist med rødt kryss.

Statens vegvesen har i løpet av prosessen ønsket vurdering av alternativ til ny rundkjøring på E39. Alternativene er utredet i trafikkanalyse og alternativsvurdering som følger planen, se vedlegg 3.3 og 3.4. Alternativsvurderingen konkluderer med at selv om rundkjøring gir noe forsinkelser i trafikken på E39 sammenlignet med vikeplikts-/lysregulert X-kryss, så er det den beste helhetlige løsningen for trafikkavviklingen i hele vegnettet.

Den nye bebyggelsen i planområdet østre del betjenes av egen internveg som har to avkjørsler fra den nye offentlige vegen. De to avkjørslene er forbundet i en sløyfe rundt foreslått ny bebyggelse der østre del er tiltenkt hovedsakelig for varelevering, men med mulighet for fremtidig videreføring til naboeiendom.

I tillegg legges det opp til mulighet for ny adkomst til campingen nord for planområdet som en felles adkomst med Elkjøp i eksisterende avkjørsel. Det er vurdert flere alternativer for utforming av avkjørsel for varelevering ved Coop og kryss med sideveg til ny bebyggelse i nord-øst, samt adkomst til campingen. Alternativene har inkludert forskyvning av avkjørsel til Coop og T-kryss mot sideveg.



Alternativ 1 – T-kryss

Alternativ 2 – forskjøvet avkjørsel

I dialog med kommunen konkluderes det med at samtlige alternativer har utfordringer og at det derfor er ønskelig å gå videre med opprinnelig utforming som foreslått av vegplanlegger.

Det er krav i bestemmelsene om at alle kjøreveger skal opparbeides med fast dekke og belysning.

Plankartet viser avkjørselspiler fra kjørevegene. I planbestemmelsene spesifiseres det at pilenes plassering er veiledende og at nøyaktig plassering skal avgjøres i forbindelse med byggesaken. Avkjørselspilene langs øst- og vestsiden av FOR5 og FOR 6 er forbeholdt varetransport. Publikumsadkomst til områdene skjer fra nord og sør.

For kapasitetsberegninger av hovedvegene innenfor planområdet, vises det til trafikkanalysen i planbeskrivelsens vedlegg 3.3.

4.3.7 Gang-/sykkelveg

Det er lagt opp til løsning for myke trafikanter i form av gang-/sykkelveg langs alle veger innenfor planområdet på en slik måte at alle forretninger kan nås på en trafiksikker måte. Kryssing av kjøreveger skjer via gangfelt inntegnet i plankartet. Gang-/sykkelveger skal opparbeides med fast dekke og belysning. Unntaket er gang- og sykkelveg (o_GS10) øst for ny rundkjøring på nordsiden av E39, der det ikke stilles rekkefølgekrav om opparbeiding. Dette fordi denne først blir nødvendig når og om det skal etableres gang- og sykkelveg videre østover på nordsiden av E39. Inntil det oppstår behov for opparbeiding av o_GS10 skal denne opparbeides som del av tilgrensende annen veggrunngrøntareal.

For å gi økt trafiksikkerhet for kryssing av E39 foreslås det etablert signalregulert kryssing i forbindelse med dagens busslommer.

4.3.8 Gangveg

Det er satt av areal til gangveg som snarveg mellom forretningsarealene og henholdsvis campingplassen i nord og boligområdet i sør.

4.3.9 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealer innenfor formålet settes av til sideareal for vegene i området. Det stilles krav om at disse områdene skal opparbeides med et urbant preg likt eksisterende tilsvarende arealer innenfor

planområdet.

4.3.10 Annen veggrunn – grøntareal

Arealer innenfor formålet settes av til grøftearealer og annet grønt sideareal for vegene i området. Det stilles krav om at disse arealene skal tilsås med gress og vedlikeholdes slik at de framstår grønne og estetisk tiltalende.

4.3.11 Kollektivholdeplass

Areal innenfor formålet settes av til kollektivholdeplass for buss som blir noe forskjøvet for å gi plass til signalregulert kryssing av E39.

4.3.12 Park

Parkområdene er ment å bidra til å skjerme forretningsområdene ved hjelp av vegetasjon samt å bevare vassdrag med tilhørende naturlig vegetasjon. I disse områdene skal eksisterende vegetasjon bevares og det tillates etablering av ny vegetasjon.

Parkområdene anses også som potensielle arealer for drenering av overflatevann. Det tillates derfor å lede overflatevann til disse områdene.

4.3.13 Overvannshåndtering

Innenfor området stilles det krav om etablering av grøft for drenering av overvann. Det stilles krav om at grøfta skal dimensjoneres for forventet framtidig nedbørsmengde. Gjennomførbarhet og anbefaling av tiltak er utredet i VAO-plan som følger planforslaget.

4.4 Hensynssoner

4.4.1 Frisiktsoner

Innenfor områder markert som frisiktsoner tillates det ikke gjerder, vegetasjon, skilting o.l. med høyde over 0,5 meter som kan være til hinder for frisikt i hensynssonen.

4.5 Bestemmelsesområder

4.5.1 Bekk i rør #F1

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres bekk i rør under samferdselsanleggene slik at bekkefaret i område f_PA5 kan fortsette på område f_PA4 og f_PA3 uten å bli hindret av samferdselsanleggene. Det stilles krav om at røret skal dimensjoneres for forventet framtidig nedbørsmengde og plasseres hensiktsmessig i forhold til bekkeløpets størrelse, form og dybde i de tilstøtende områdene. Gjennomførbarhet og anbefaling av tiltak er utredet i VAO-plan som følger planforslaget.

4.6 Trinnvis utvikling

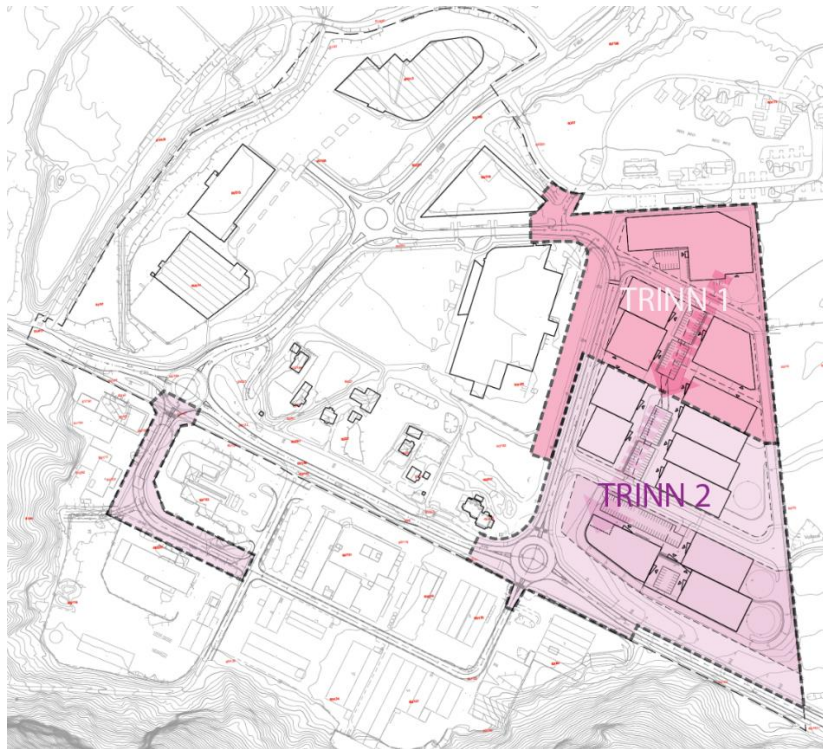
Det er ønskelig at planen er fleksibel samtidig som den sikrer at det blir opparbeidet sammenhengende områder som er ferdigstilte og kan fungere over tid i påvente av ferdigstilling av andre områder. Før det kan bygges innenfor det nye forretningsområdet, stilles det krav om etablering av offentlig veg som kan gi adkomst til alle byggeområdene. Da eksisterende vegstruktur fortsatt har noe kapasitet før behovet for ny rundkjøring på E39 inntreffer, legges det opp til at eksisterende veg mellom COOP (FOR3) og Elkjøp/Jysk (FOR2) benyttes for adkomst til ny bebyggelse i området. Det virker derfor mest hensiktsmessig å begynne utviklingen av nordre delene først da dette gir kortest veg til adkomst.

Det er viktig at når et område bygges ut, så har det tilstrekkelig parkeringskapasitet, trygge og gode ferdelsesområder for kundene/besøkende og oversiktlig situasjon for varemottak. Logistikken for både drift og besøkende for det utbygde området må kunne fungere godt. For å sikre dette, stilles det krav i bestemmelsene om at det må utarbeides en plan som viser hvordan det planlagte området kan fungere selvstendig i påvente av framtidig utvikling. Denne planen må være godkjent før det kan gis rammetillatelse for det ønskede byggetrinn.

Det stilles også krav i bestemmelsene om minste tillatte utbygde areal pr. byggetrinn. Dette arealet er oppgitt som minste tillatte bruksareal (BRA) for en bygning og omfatter ikke areal for parkeringsplasser. Bestemmelsen sikrer dermed at det ikke kan igangsettes utbygging av mindre enheter som vil stå som satellitter hver for seg på de ulike områdene.

I rekkefølgekravene stilles det krav om at de offentlige kjørevegene skal opparbeides etter planen før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor forretningsarealene. Det betyr at det må etableres ny rundkjøring på E39, anlegges en 4. arm på eksisterende rundkjøring på E39 og at

eksisterende avkjørsel fra E39 til Sandeplassen skal stenges før tillatelse kan gis. Alternativt at dette sikres opparbeidet gjennom utbyggingsavtale eller på annen måte bindende avtaler inntil kapasitetsgrensen i eksisterende vegnett nås. I planforlsgate er denne grensen satt på inntil 12.500m² BRA på grunnlag av trafikkanalyse som følger planforslaget. Overvannstiltak skal også opparbeides ferdig før det gis brukstillatelse i dette området. I tillegg skal det etableres gang-/sykkelveg som forbinder eksisterende gang-/sykkelveg nord for Coop med løsningene for myke trafikanter ved den nye rundkjøringen på E39.



Trinnvis utvikling fra nord til sør

4.7 Bebyggelsens plassering og utforming

Planforslaget omfatter både eksisterende bebyggelse og områder der det legges til rette for ny bebyggelse. Planens intensjon om tilrettelegging for regional handelspark for storhandelsvarer medfører bebyggelse i form av «big-boxes». Dette er enkle, rimelige bygninger med store arealer som er plassert med tanke på en mest mulig rasjonell og hensiktsmessig logistikk. Bebyggelsen har gjerne en tydelig butikkfront som henvender seg til kundene og annonserer kundeinngangen. Storhandel er hovedsakelig bilbasert og parkeringsplassene er sentralt plassert for best mulig flyt i kundenes handleopplevelse. Butikkfrontene henvender seg mot kundeparkeringen. Baksiden av byggene er tilrettelagt for rasjonelle, oversiktlige og trafikksikre varemottak. På den måten organiseres bebyggelsen med en driftsside og en besøksside adskilt fra hverandre. Bebyggelsen får en forside og en bakside.

I tråd med bestemmelsene i gjeldende detaljregulering for Brulandsvellingene, settes det krav til bygningenes plassering i terrenget i forhold til flomsoneer samt material- og fargebruk. Det stilles krav om at godt arkitektonisk uttrykk og varige materialer skal være utgangspunkt for bygg og anlegg. Fargevalget skal være dempet, gjerne mørke farger på tak og vegger. Det tillates ikke lyse farger eller reflekterende overflater. For å skape et helhetlig uttrykk, er det tatt med bestemmelse om at material- og fargepalletten innenfor hvert byggeområde skal være helhetlig og tilpasset omkringliggende bebyggelse.

For å unngå uønsket monotont uttrykk, stilles det krav om at fasader led lengde mere enn 40 meter skal brytes opp. Det skal også formidles visuell kontakt mellom inne og ute i fasader mot forretningens hovedinngang gjennom valgt materialbruk.

4.8 Bebyggelsens høyde

Eksisterende bebyggelse har en maksimal byggehøyde som varierer mellom kote 12,9 og 13,7. Etter bestemmelser i gjeldende plan skal byggene være etablert ca. på kote 7, noe som gir bygg som er mellom ca. 5,9 og 6,7 meter høye. Eksisterende bebyggelse består enten av flatt tak eller tak som er en samling av flere små saltak med liten variasjon mellom møne og gesims.

Det stilles krav om flatt tak i planen for å skape et mest mulig helhetlig område. Bebyggelsen innenfor det utvidede handelsområdet må plasseres på ulike kotehøyder basert på eksisterende terreng og flomfare. For å muliggjøre høy utnyttelse av planområdet legges det til rette for muligheten til etablering av forretningsvirksomhet i flere etasjer.

Maksimal tillatt byggehøyde er satt som maksimal kotehøyde i planbestemmelsene. For eksisterende byggeområde er det kote +17. På det utvidede forretningsområdet (FOR4-7/KBA) tillates det maksimal gesimshøyde fra kote +18 til kote +20. Maks byggehøyde varierer som resultat av varierende kotehøyde for bebyggelsens 1. etasje. For FOR7/KBA mot E39 er det en høydeforskjell mellom E39 og planområdet generelt som gir rom for noe høyere bebyggelse, der det derfor foreslås å tillate forretning over 2 plan.

4.9 Grad av utnyttning

På bakgrunn av type virksomhet som tillates etablert og begrensninger i kapasitet på vegnettet legges det opp til en moderat utnyttingsgrad der utnyttningen er skissert høyere på nye byggeområder (FOR4-7/KBA), men med et fortetningspotensiale i eksisterende byggeområder (FOR1-3). Det er i planforslaget angitt et tak på totalt 32.500m² BRA ny bebyggelse, ekskludert parkering på terreng. Det stilles ingen ytterligere konkrete krav til hvordan arealet skal fordeles mellom feltene utover minimumskrav til nye byggeområder og rammene for volum som er gitt av feltvise byggegrenser og byggehøyder. Illustrert utnyttning er angitt i tabell under.

Felt			Eks. (ca. m ² BRA)	%BRA
FOR1			12.000	32%
FOR2			3.600	60%
FOR3			12.000	44%
SUM FOR1-3			27.600	39%
Felt	Minimum (m ² BRA)	%BRA	Skissert (m ² BRA)	%BRA
FOR4	4.000	56%	4.500	63%
FOR5	6.000	53%	6.600	58%
FOR6	7.500	52%	7.500	52%
FOR7/KBA	6.000	38%	11.600	73%
SUM FOR4-7/KBA	23.500	32%	30.200	62%
SUM FOR1-7/KBA			57.800	48%

Tabell: Oversikt over utnyttning ihht. skissegrunnlag

4.10 Antall arbeidsplasser/størrelse på forretningsareal

Handelsanalysen som er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet viser at det er potensiale for utvikling av 30-35 000 m² nytt forretningsareal på Brulandsvellingene for å imøte fremtidige behov for forretningsarealer av denne typen. Eksisterende handelsområde er utbygget med relativt lav utnyttelse av arealene med store parkeringsarealer mellom bebyggelsen. Parkeringsdekningen er langt over kravene i gjeldende KPA. Kommunen har forespurt grunneiere i det eksisterende forretningsområdet om planer/ønsker om fortetting. Svarene som kom ut fra denne henvendelsen var at ingen så for seg utbygging i særlig grad innenfor sitt område. Det er allikevel satt en utnyttning i planforslaget som muliggjør fortetting innenfor byggeområdene FOR1 og 3. Det gir en robusthet i planen og muligheten til å etablere opp til 32 500 m² nytt forretningsareal på Brulandsvellingene i tråd med anbefalinger i handelsanalysen. Sammen med eksisterende forretningsareal på ca. 27 000 m² gir dette totalt ca. 59 500 m² forretning innenfor planområdet.

4.11 Parkering

Planforslagets bestemmelser til parkering er basert på ny KPA, der det er angitt et krav til minimum 0,3 og maksimalt 0,7 plasser pr. 100m² BRA, der parkeringsplasser i parkeringshus- og kjeller kan overstige kravet. Kravene er videreført i planforslaget som et generelt krav til all virksomhet i området. I tillegg videreføres kravet fra KPA vedr. sykkelparkering med et minimumskrav om 0,3 plasser pr. ansatt.

Basert på skissert utnyttning av FOR4-7/KBA gir dette følgende krav til parkering:

Felt	BRA (m ²)	Min. (bil)	Maks. (bil)	Skissert
FOR4	4.500	14	32	20
FOR5	6.600	20	46	96
FOR6	7.500	23	53	
FOR7/KBA	11.600	35	81	54
SUM FOR4-7/KBA	30.200	92	212	170

Tabell: Beregnet parkeringskrav til skissert bebyggelse i illustrasjonsplanen

Det er i illustrasjonsplanen skissert 170 plasser, som ligger innenfor rammene.

Det stilles krav om at minimum 5% av alle parkeringsplassene skal etableres for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Plassene skal plasseres nær bebyggelsens hovedinngang og være synlig skiltet i tråd med krav i TEK17 §8-8.

Biler til salg og reparasjon defineres som vare. Utendørs parkering for disse skal være markert og plassert på byggets bakside. Disse parkeringsplassene regnes som utendørslager og skal ikke inngå i antall biloppstillingsplasser ved utregning av parkeringsdekning.

4.12 Tilknytning til infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme med tilknytningsplikt til fjernvarme. Det er derfor satt krav i planbestemmelsene om tilknytningsplikten i tråd med KPA.

Området skal benytte det kommunale vannforsyningsnettet og det legges opp til påkobling til eksisterende vannledning Ø200 PVC mellom byggeområde FOR2 og FOR3. Også spillvann påkobles eksisterende i samme område. Hovedtraséen for rør er planlagt i veg vest for nytt handelsområde (o_KV4/o_KV5) med stikkledninger inn.

Det er planlagt minimum 4 brannhydranter i området og det legges opp til at spillvannet fra byggene lengst sør i området må pumpes. Det må også etableres olje- og bensinutskiller i tilknytning til eventuelle bensinpumper og vaskehall.

Overvann ledes til grøft midt i planområdet og renner derfra nordover til Jølstra. Det vises til rammeplan VAO i planbeskrivelsens vedlegg 3.2 og Overvannsberegning og -håndtering i planbeskrivelsens vedlegg 3.1 for ytterligere informasjon.

4.13 Trafikkløsninger

Adkomst til planområdet skjer fra E39 og FV600. E39 strekker seg gjennom planområdet i retning øst-vest, mens FV600 strekker seg fra E39 og gjennom planområdet i nordlig retning. Det legges til rette for etablering av en ny rundkjøring på E39 samt en 4. arm på eksisterende rundkjøring på vegen. Disse to rundkjøringene gir adkomst til både Brulandsvellingene på nordsiden av vegen og Sanderplassen på sørsiden av vegen. Det settes krav om at eksisterende vegkryss på E39 til Sanderplassen stenges.

Det forutsettes utvidet bruk av eksisterende rundkjøring på FV600. Sammen med den nye rundkjøringen på E39, vil handelparken på Brulandsvellingene ha to alternative adkomster. Det er utført trafikkanalyser med framskrivning til 2050 som viser at det er tilstrekkelig kapasitet for forventet trafikk med denne løsningen. I planbestemmelsene stilles det krav om at den nye rundkjøringen skal sikres opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til inntil 12.500m² BRA ny bebyggelse innenfor planområdet. Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse ut over dette skal ny løsning være ferdig etablert.

Internt i planområdet legges det opp til en offentlig veg som strekker seg fra den nye rundkjøringen på E39 til eksisterende veg som knytter seg på rundkjøringen på FV600. Denne vegen er lagt vest for byggeområde FOR5-7 med intern felles privat sløyfe østover der det gis mulighet for en eventuell framtidig utvidelse av handelparken i østlig retning. Vegen er planlagt med grøft på begge sider og gang-/sykkelveg som gir adkomst til byggeområdene. Fra den offentlige vegen er det adkomst både til kundeparkering og varemottak.

Trafikktall og beregninger kan ses i trafikkanalysen i planbeskrivelsens vedlegg 3.3.

4.14 Planlagte offentlige anlegg

Overordnet vegstruktur med tilgrensende sideareal foreslås offentlig med en utvidelse mellom ny rundkjøring på E39 og eksisterende rundkjøring på FV600 som avlastende på den totale trafikken i og gjennom planområdet.

Det finnes også formål for vann- og avløpsanlegg (o_VA1-3) innenfor planområdet samtidig som det åpnes for etablering av energianlegg innenfor byggeområdene gjennom planbestemmelsene.

4.15 Universell utforming

Planforslaget legger til rette for byggverk for publikum og arbeidsbygninger. Etter forskriften (TEK17) skal slike bygninger hovedsakelig være universelt utformet i tråd med forskriftens bestemmelser. Unntaket er dersom byggverket, eller deler av det, etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse.

I tillegg til at bebyggelsen skal utformes i tråd med kravene for universell utforming, skal også opparbeidede uteareal være universelt utformet i tråd med forskriften. Årsaken til dette er at utearealene er for allmenheten, for byggverk for publikum og for arbeidsbygninger.

Planområdet ligger på ei flate, noe som gir gode forutsetninger for å kunne oppfylle krav til universelt utformede utearealer. Det tillates bebyggelse med to etasjer, men slik skisseprosjektet foreligger vil det primært bygges en-etasjes bygg med stor etasjehøyde. Tydelig markering av kundeinnganger vil være et viktig tema innen universell utforming for å skape et oversiktlig og lesbart handelsområde.

4.16 Landbruksfaglige vurderinger

Områdeplanen legger til rette for nedbygging av landbruksareal, noe som er vurdert i konsekvensutregningen som finnes i vedlegg 3.7. Det vurderes som middels negativt at jordbruksområdet som et vesentlig element i nærmiljøet går tapt. Det er få kulturhistoriske elementer i Førde, og det anses som en liten negativ konsekvens at landbruksareal som kulturhistorisk referanse går tapt.

Tap av dyrka mark som naturressurs anses som en stor negativ konsekvens. Det legges derfor opp til tiltak som er ment å kompensere for tap av en viktig naturressurs. Det kompenserende tiltaket er krav om at matjord som bygges ned flyttes til andre områder for mulig videre bruk på annen lokasjon.

4.17 Kollektivtilbud

Det legges ikke opp til endringer i forutsetningene for kollektivtilbudet i planforslaget. Alle stoppene er bevart, det er kun plassering av Kronborg-stoppet som justeres på grunn av den nye rundkjøringen på E6. Det legges heller ikke inn nye stopp innenfor planområdet, da de eksisterende kan nås med få minutters gange fra alle steder innenfor planområdet. Planforslaget legger til rette for økt aktivitet på Brulandsvellingene, noe som muligens kan gi grunnlag for utvidet kollektivtilbud i området. Særlig gjelder det lokalbussen, som det kan være aktuelt å utvide tidsrommet for avgang/adkomst på Brulandsvellingene.

4.18 Kulturminner

På grunn av et stort omfang kulturminner i nærheten av planområdet, er det foretatt arkeologiske undersøkelser innenfor planområdet. Høsten 2015 ble området undersøkt ved maskinell sjakting, men det ble ikke gjort funn av automatisk freda kulturminner eller indikasjoner på slike. Mer utfyllende informasjon om undersøkelsen kan leses i «Rapport frå kulturminneregistrering» i vedlegg 3.6.

4.19 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med planarbeidet. Denne er utarbeidet etter veileder for Samfunnssikkerhet i kommunens planlegging (Utgitt av DSB) og finnes i planbeskrivelsens vedlegg 3.8. Det er ikke vurdert at det er hendelser/situasjoner i rød risikokategori, men det er vurdert at det finnes flere i både gul og grønn kategori. Det er vurdert at det finnes risiko i forbindelse med hendelser/situasjoner i kategoriene ekstremvær/floam, byggegrunn, naturmiljø, kulturminner, teknisk infrastruktur, sosial infrastruktur, ulykker på transportnett, forurensing og utslipp, gjennomføring og byggeprosess samt ulykker og hendelser.

Tiltakene er sikret gjennom vurderinger og analyser, plankartets utforming og planbestemmelser. Det er gjort spesifikke utredninger innenfor temaene kulturminner og trafikk. Disse utredningene finnes som vedlegg til planbeskrivelsen. Det vises for øvrig til ROS-analysen i planbeskrivelsens vedlegg 3.8.

5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 Forhold til gjeldende planer og overordnede føringer

Som beskrevet i 2.4 og 2.5 vil planforslaget erstatte gjeldende reguleringsplan for Brulandsvellingene med tilhørende bebyggelsesplaner. Hovedføringene fra disse er videreført i planforslaget både i plankart og bestemmelser.

Ut fra trafikkanalysen ligger det en begrensning på hvor mye nytt areal som kan tilføres området i sin helhet uavhengig av om dette bygges ut i eksisterende del eller ny del. Rækkefølgekravene som stilles til ny bebyggelse i planområdet vedr. utbedringstiltak gjelder derfor også ved utbygging på eksisterende byggeområder. Dette medfører at det stilles krav til utredning av fordeling av handelsareal og trafikkproduksjon totalt i planområdet ved detaljregulering av de eksisterende feltene FOR1-FOR3.

Da eksisterende handelsareal ligger relativt lavt i terrenget stilles det også krav til utredning av utbedringstiltak for flom og overvannshåndtering ved detaljregulering.

5.2 Landskap

Som beskrevet i planbeskrivelsens kapittel 3, ligger planområdet i et landskapsrom som er ei flate omkranset av elva Jølstra i øst, vest og nord. Sør for denne flata stiger Hafstadvfjellet bratt opp og har sitt høyeste punkt på om lag 700 moh. Denne flata ligger i hovedsak på kote 5 i det ubebygde området og er fylt opp til kote 7 i bebygde områder grunnet flomfare. I planen er det bestemmelser om at også nytt areal som skal bygges ut må fylles opp til kote 7-8 av samme grunn. Dermed vil landskapet endres noe ved at hele flata som naturlig lå på kote 5 heves med ca. 2-3 meter.

5.3 Stedets karakter

Som nevnt i beskrivelsen av planområdet, framstår det 3-delt både i forhold til arealbruk og bebyggelsesstruktur. Planforslaget vil medføre at stedet endrer karakter til et område som domineres av forretningsdrift med tilhørende store bygningsvolumer. Det legges til rette for utvidelse av forretningsdelen, noe som går på bekostning av landbruksarealene og deler av småhusbebyggelsen.

Dette medfører at Brulandsvellingene nord for E39 og Sanderplassen sør for E39 klart framstår som et relativt stort, sammenhengende forretningsareal i Førde.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget medfører tap av en del av det som det lokale historielaget anser som den mest synlige kulturhistorie i kommunen ved at deler av jordbruksarealet med tilhørende gårdstun bygges ned. Konsekvensutredningen konkluderer med at dette tapet er en liten negativ konsekvens som følge av reguleringen. Det skal nevnes at i forhold til planprogrammet og varselet om planoppstart, så er planområdets utstrekning redusert. Det ene av to gårdsbruk er tatt ut av planen og vil bestå som i dag. Konsekvensen er dermed redusert i forhold til konsekvensutredningen og forholdene ved varsel om planoppstart.

Det er ikke registrert funn av automatisk fredete kulturminner, selv ved arkeologiske undersøkelser. Planforslaget har dermed ingen konsekvenser for automatisk fredete kulturminner.

5.5 Grunnforhold

Som omtalt i planbeskrivelsens kap. 3.6.1 er det utført grunnundersøkelser i området ved flere anledninger. Grunnundersøkelse finnes i planbeskrivelsens vedlegg 3.9.

Utførte grunnundersøkelser i området viser stor løsmassemektighet. Basert på disse undersøkelsene, antas det at bebyggelsen i prinsippet kan sålefundamenteres direkte i kombinasjon med gulv på grunn etter utført masseutskiftning og oppfylling. Det er ikke avdekket kvikkleire i området. Geoteknisk prosjektering etter krav i TEK17 vil avdekke nødvendige tiltak i prosjekteringen av bebyggelsen.

For feltene FOR1 og FOR6-7 som er innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire stilles det plankrav med krav om utredning av områdestabilitet og eventuelt avbøtende tiltak.

5.6 Forhold til Naturmangfoldloven

Tiltak etter planen innebærer ingen kjente negative konsekvenser for naturens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold eller naturens økologiske prosesser. Utvidelsen og fortettingen av forretningsarealet utføres på allerede domestiserte områder i form av dyrka mark og

asfalterte parkeringsarealer. Naturområder mellom forretningsområdene ivaretar bekkefar og vegetasjon så langt praktisk mulig og bidrar til at naturen i området fortsatt gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel.

5.7 Friluftsliv

Ifølge turkartet ut.no fra Den norske Turistforening, inngår ikke Brulandsvellingene i noen registrerte turstier eller på annen måte inngår i friluftslivet i området. Det går flere turstier opp til de ulike fjelltoppene som omkranser planområdet og den planlagte utviklingen på Brulandsvellingene vil nok kunne være synlig fra disse toppene. Dette anses ikke som vesentlig betydning for friluftslivet og planen kan dermed ikke sies å ha vesentlig innvirkning på friluftslivet i Førde.

5.8 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Planforslaget medfører etablering av en ny rundkjøring på E39, etablering av en fjerde arm på eksisterende rundkjøring på E39 og stenging av eksisterende avkjørsel til Sanderplassen. Dette medfører noe justert kjøremønster på Sanderplassen. Rundkjøringene er tilpasset dagens vegstruktur på Sanderplassen og vil kunne koble seg direkte på denne. Kjøremønsteret på Sanderplassen vil bli noe endret, men ikke i stor grad.

Trafikken i området vil øke som resultat av etablering av handelparken. Gjennom etablering av den nye rundkjøringen på E39 vil kapasiteten i alle kryss være tilfredsstillende i forhold til de trafikkberegninger som er gjort fram til 2050. Vegen forbi Coop i retning øst-vest vil få økt trafikk, men det er forventet at trafikk til både det nye forretningsområdet og eksisterende forretningsområde vil fordele seg på de to rundkjøringene.

Det vil bli etablert en ny offentlig veg gjennom planområdet. Denne knytter den nye rundkjøringen sammen med eksisterende rundkjøring på FV600. I tillegg til den offentlige vegen, etableres det en egen ny intern vegsløyfe for adkomst og varelevering for ny bebyggelse. Internvegen er koblet på den offentlige vegen i to punkter, med mulighet for fremtidig utvidelse østover.

Kollektivtrafikken vil kunne passere området på samme måte som i dag. Alle eksisterende busstopp beholdes. Det er forventet at antall passasjerer som benytter seg av kollektivtilbud til Brulandsvellingene øker. [I den forbindelse stilles det krav til signalregulert kryssing av E39 mellom bussholdeplassene i øst- og vestgående retning.](#)

Det er lagt opp til gang-/sykkelveger gjennom hele planområdet og med adkomst til alle byggeområdene.

Det vises for øvrig til trafikkanalysen med tilhørende vedlegg i planbeskrivelsens vedlegg 3.3.

5.9 Beredskap og ulykkesrisiko

Brannvesenet i Førde – ca. 3,5 km unna → 8 min kjøring
Førde sentralsykehus – ca. 1,5 km unna → 3 min kjøring
Førde politistasjon – ca. 2 km unna → 5 min kjøring

Planområdet tilrettelegges med kjøreveger dimensjonert for større kjøretøy beregnet for vareleveranse til storhandelparken. Dette gir god tilgang til bebyggelsen også for utrykningskjøretøy. Planforslaget vil ikke medføre redusert beredskap eller økt ulykkesrisiko for øvrige funksjoner og arealer i området. Politistasjon, brannstasjon og sykehus ligger innenfor en 3,5-km radius fra planområdet og forventet maksimal kjøretid er under 10 minutter.

5.10 Barns interesser, SPR for barn og planlegging

Planforslaget omfatter et mindre eksisterende boligområde uten at det gjøres endringer av dette området. Det legges ikke til rette for etablering av nye boligområder innenfor planområdet. Derfor settes det ikke krav til, og legges ikke til rette for, etablering av lekearealer for barn.

Barn vil etter all sannsynlighet oppholde seg i handelparkens område. Det legges ikke spesielt til rette for dette, da det ikke er ønskelig at området skal eksplisitt tiltrekke seg barn. Området er preget av trafikk i form av både kundeferdsløp og varetransport og er dermed ikke et egnet område for å tiltrekke seg barn. Planen legger heller opp til oversiktlige uteområder og klare ferdsløp og -områder for barn og andre myke trafikanter.

5.11 Universell utforming

Det er ingen forhold ved planen som tilsier at lovpålagte krav om universell utforming ikke skal følges i

dette området. Terrenget er tilnærmet flatt og gir godt grunnlag for universelt utformede uterom med mulighet for trinnfri adkomst uten store høydeforskjeller mellom parkeringsareal og forretningsinnganger. Det legges opp til klare ferdselslinjer for både myke trafikanter og trafikanter i/på kjøretøy. Hovedinnganger orienterer seg mot kundeparkeringen slik at byggeområdene skal være enkle å orientere seg i og avstandene korte.

5.12 Jordressurser/landbruk

Planforslaget legger til rette for omdisponering av om lag 64 daa dyrket mark. Dette vil medføre reduksjon av jordbruksareal innenfor området definert som «kjerneområde for landbruk» i rapporten Kjerneområder for landbruk fra 2013. Ifølge tall i planbeskrivelsen til Kommuneplanens arealdel omfatter dagens jordbruksareal i Førde kommune totalt 20 959 daa. Reduksjonen på 64 daa utgjør da 0,3% av det totale jordbruksarealet i kommunen.

For å bøte på konsekvensene ved omdisponeringen, settes det krav i planen om at matjorda skal tas vare på og benyttes til jordbruksformål andre steder. Jordressursene vil på denne måten fortsatt være mulig å nyttiggjøre seg av for landbruket til tross for at jordbruksarealet reduseres.

Ved omdisponering av landbruksareal er det på et overordnet nivå krav om høy utnyttning. Hva som legges i høy utnyttning må forstås som forholdsmessig til den bruken det er tiltenkt. For planforslaget er denne bruken plasskrevende forretninger som generelt har behov for mye areal på bakkeplan til manøvrering av kjøretøy og god innvendig etasjehøyde. Varelogistikken er dermed avgjørende for hvor høy utnyttning som er hensiktsmessig, der det både leveranser, utlevering og transport til eget kjøretøy bør etableres på tilnærmet samme plan på grunn av varenes fysiske størrelser. Dette gir at det generelt er lite hensiktsmessig å bygge i høyden i stort omfang, og det er derfor lagt opp til hovedsakelig høye en-etasjes bygninger. Unntaket er helt i sør mot E39 der høydeforskjellen opp til vegen kan benyttes for å få til varelogistikk over to plan. Bebyggelsen forutsetter i stor grad at virksomhetene legges vegg-i-vegg og på den måten gir en bedre unyttelse enn med enkeltstående bygg. Planforslaget vurderes dermed til å ha en god utnyttning med tanke på den tiltenkte bruken.

Som konsekvensutredningen (vedlegg 3.7) konkluderer med, er det en middels negativ konsekvens at jordbruksområdet som et vesentlig element i nærmiljøet går tapt. Konsekvensutredningen vurderer også at tap av landbruksareal som kulturhistorisk referanse for nyere tids kulturminne er en liten negativ konsekvens av omdisponeringen. Det skal dog nevnes at konsekvensutredningen er utført for et større område der alt jordbruksarealet på Brulandsvellingene omdisponeres. Dette er ikke lengere tilfelle, da planområdet er redusert i areal og jordbruksarealene som blir omdisponert er redusert fra om lag 135 daa til nevnte 64 daa. Dermed vil det fortsatt finnes jordbruksareal i området selv om det er redusert i areal.

Gjennom handelsanalyse med alternativsvurderinger og vurderinger gjort i arbeidet med Kommuneplanens arealdel, er det konkludert med at den samfunnsmessige nytten av omdisponeringen er så stor at det kan forsvares. Det er vurdert som viktig får å oppfylle mål i Kommuneplanens samfunnsdel i forhold til at Førde skal vokse, være en kompakt by og et godt sted å bo.

5.13 Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet

Det legges opp til påkobling på eksisterende infrastruktur mellom byggeområdene FOR2 og FOR 3. Utvidelsen av byggeområdet vil medføre økt belastning på eksisterende infrastruktur som beskrevet i rammeplan for VAO i planbeskrivelsens vedlegg 3.2.

Gjennom detaljprosjektering og i samarbeid med Førdefjorden Energi AS, vil endelig valg av trasé, ledningsdimensjoner og systemløsning for fjernvarme.

Planen legger til rette for etablering av ny trafo ved behov.

5.14 Konsekvenser for næringsinteresser

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en handelsanalyse for å vurdere behovet for et avlastningssenter for plasskrevende virksomhet i området og påvirkningen et slikt senter vil ha for Førde sentrum. Kommunen har et mål om å styrke Førde som handelssted, styrke byen som regionalt senter og bidra til økt attraktivitet og boligvekst.

Handelsanalysen har utredet flere alternativer, der fortetting i sentrum er et av alternativene. Det har vært et sterkt engasjement rundt saken og mange frykter at etableringen vil medføre negative konsekvenser for Førde sentrum. Handelsanalysen konkluderer med at det er en handelslekkasje for

varekategoriene sport/fritid, planter, møbler og jern/bygg som med forventet forbruksvekst har behov for 30 000 m² nytt forretningsareal. Med ytterligere varekategorier som byggevarer og interiør, dagligvarer og bilforretninger konkluderes det med at det vil være viktig å tilrettelegge for en storhandelspark som kan vokse inn i framtiden. Ved å konsentrere slik virksomhet samlet, kan en skape grunnlag for kollektivdekning og effektivisering av arealbruk gjennom felles parkering.

Virksomheten det legges opp til kjennetegnes ved å være rimelig bygningsmasse på rimelige arealer. Bebyggelsen, gjerne omtalt som «big-boxes», bidrar til å lukke gaterom og reduserer gatenes attraktivitet for urban virksomhet. Slike bygg vil være lite egnet i sentrum der en ønsker urban struktur som er tett og kompakt med høy arealutnyttelse.

Det forventes ikke at tilrettelegging for et bredt tilbud innen prisgunstige varer på Brulandsvellingene vil gå på bekostning av tilbudet i sentrum. Det vil kunne gi økt konkurranse, men denne eksisterer allerede gjennom tilbud andre steder og økt netthandel. Det eksisterer en betydelig handelslekkasje i Florø-Förderegionen som er viktig å demme opp for. For å få til det, er det viktig at tilbudet er så bredt mulig. Jo bredere tilbud, desto færre handelsreiser ut av fylket og større sjanser for å trekke innbyggere fra Stryn og Sogndal til Førde. I tillegg til et bredt varetilbud og gunstige priser, er oppdemningen avhengig av at Førde er et hyggelig sted å reise til. Kulturtilbud og attraktivt sentrum blir stadig viktigere.

Storhandelsparken på Brulandsvellingene kan trekke kunder til Førde som kan bidra til at kjøpesentrene og strøgsgatevirksomheten i sentrum øker. Ved å utvikle attraktive møteplasser, gode gangakser, god sirkulasjon mellom viktige bruksområder, stimulere til et attraktivt kontormiljø ved Rådhuset og etablere boliger på strategisk viktige områder vil det kunne utvikles potensiale for økt bruk av sentrum. Handel, bespisning og kultur blir stadig viktigere for sentrum og med en kombinasjon av mange grep kan det stimuleres til urban utvikling av sentrum. Handelsanalysen konkluderer også med at Førde har et stort uutnyttet potensial for utvikling av kommersielle tilbud i bysentrum. Dagens trend indikerer at den øvrige forbruksveksten tas ut i form av tjenester som kafé, helse, trening, bespisning og kultur.

Oppsummert vil etableringen av storhandelsparken medføre økt konkurranse, men denne konkurransen finnes allerede andre steder. Det er forventet at den regionale handelsparken vil generere tilreisende til Førde og kanskje også nye innbyggere. Dette kan igjen kunne bidra til økte muligheter for urban utvikling av sentrum. Sammen vil Brulandsvellingene og sentrum kunne tilby et variert tilbud av offentlig service, handel, kulturtilbud og annen privat service.

5.15 Interessemotsetninger

Ved oppstart av planarbeid og utarbeidelse av planprogrammet er det registrert interessemotsetninger mellom ønsket om etablering av handelspark på Brulandsvellingene og forretningsaktører i Førde sentrum. Det er uttrykt stor bekymring for negative konsekvenser for Førde sentrum dersom det etableres handel på Brulandsvellingene. Denne problematikken er omtalt i handelsanalysen (planbeskrivelsens vedlegg 3.5), der det vises til at handelsparken heller vil kunne medføre positive konsekvenser og økt vitalitet i Førde generelt og dermed også Førde sentrum spesielt. Handelskonseptene som det legges til rette for på Brulandsvellingene i dette planforslaget krever en bygningsmasse og infrastruktur som ikke passer inn i et sentrumsområde. Big box-konseptet skaper ikke de gode byrommene og hyggelige møtestedene som et bysentrum bør ha. Ved å satse på ulike konsepter i sentrum og på Brulandsvellingene, kan disse områdene spille på lag og skape vekst som gagnar begge områdene og Førde generelt.

5.16 Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Tilrettelegging av bilbasert handel kan i seg selv anses som negativ miljømessig utvikling. Det er imidlertid et faktum at denne typen handel foregår, er påkrevd i samfunnet og vil pågå i framtiden. Det betyr at dersom handelsparken ikke anlegges på Brulandsvellingene, vil befolkningen skaffe seg varene på andre vis og steder. Folk vil dermed enten kjøre til byer eller steder der varene er å få tak i, noe som for de fleste i kundegrunnelaget vil være en lengere kjøretur, eller skaffe seg varer gjennom netthandel. Varer handlet på nett skal også fraktes fra nettbutikk/lager til sluttforbruker på et vis. Ved å samlokalisere flere varegrupper innen storvarekonseptet, legges det til rette for at det kan utføres flere typer ærend/handel på samme kjøretur. Plassering av handelsparken på Brulandsvellingene i Førde er sentralt for store deler av kundegrunnelaget og vil medføre kortere kjøreveg enn før. En slik tett struktur med sentral beliggenhet anses derfor som miljø- og klimavennlig arealutvikling av et samfunnmessig etterspurt tilbud som ikke nødvendigvis er miljøvennlig i seg selv.

5.17 Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Prosjektets gjennomførbarhet er avhengig av forretningsaktører og eventuelle vilkår for gjennomføring

som stilles i bestemmelsene (rekkefølgekrav). Målsetningen er å bidra til forsterket handel innen storvarekonseptet i Sunnfjordregionen. Planforslaget legger til rette for attraktive forretningslokaler som er tilpasset leietakernes behov.

5.18 Avveininger av virkninger

Planforslaget legger til rette for etablering av en regional storhandelspark i tråd med overordnede planer. Ankepunktene mot etableringen har hele veien vært motstand mot nedbygging av landbruksarealer innenfor kjerneområde for landbruk til fordel for utvikling av handel som kan virke truende for Førde sentrum. Gjennom planprogrammet, konsekvensanalyser, kommuneplanens arealdel og ulike andre analyser (som handelsanalyse) viser det seg å være en riktig utvikling av Førde som handelssted.

Tiltak etter planen vil medføre behov for nedbygging av jordbruksareal, men dette er allerede avklart på overordnet plannivå. Gjennom bestemmelsene stilles det krav om gjenbruk av matjord til jordbruksaktivitet andre steder slik at denne ressursen ikke går tapt. Totalt sett vil planforslaget bidra til at Førde kan forsterke sin posisjon som handelssentrum i området i tråd med regional målsetning og politikk.

5.19 Planlagt gjennomføring

Utbygging ønskes startet snarlig etter vedtatt områdeplan. Utbyggingen vil sannsynligvis foregå etappevis, der en ser for seg at første etappe omfatter i underkant av 12.500 m² forretningsareal. Planforslaget stiller ikke krav til rekkefølgen av utbyggingen. Det stilles krav i planbestemmelsene om at nødvendig infrastruktur skal være etablert eller sikret etablert før brukstillatelse kan gis.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1 Om planprosessen

Planprosessen har hatt følgende milepæler:

19.12.2013	Planoppstartsmøte
14.02.2014	Oppstart av planarbeid varslet til naboer og berørte parter
14.02.2014	Planprogram sendt ut på offentlig ettersyn til naboer og berørte parter.
24.04.2014	Planprogrammet fastsatt i Planutvalget

I forbindelse med varsel om planoppstart og offentlig ettersyn av planprogrammet kom det inn 20 innspill. Hovedtyngden av disse gjaldt planprogrammet og er referert og kommentert i det fastsatte planprogrammet.

6.2 Oppsummering av innspillene

Det har blitt registrert følgende innspill i planprosessen:

10.12.2013 Veronika Leknes

Etter varsel om oppstart av planarbeidet og offentlig ettersyn av planprogram:

Ukjent dato	Førde Bonde- og Småbrukarlag
Ukjent dato	Førde Bonde- og Småbrukarlag
17.02.2014	Norges Handicapforbund Nord Vest
21.02.2014	Sogn og Fjordane fylkeskommune
29.02.2014	Coop Vest SA
12.03.2014	FGH Invest AS
19.03.2014	NVE
22.03.2014	Førde historielag
24.03.2014	Naturvernforbundet i Indre Sunnfjord
25.03.2014	Siv og Torodd Bruland
27.03.2014	Førde Gjestehus og Camping AS
28.03.2014	Førde kirkelige fellesråd
28.03.2014	Statens vegvesen
31.03.2014	Sunnfjord Energi
31.03.2014	Forum for natur og friluftsliv i Sogn og Fjordane
31.03.2014	Sogn og Fjordane Bondelag
31.03.2014	Grethe og Sjur Wie
01.04.2014	Fylkesmannen i Sogn og Fjordane
23.04.2014	Ester-Johanne Sande

Alle innspillene retter seg primært mot planprogrammet og er referert og kommentert i det fastsatte planprogrammet.

6.3 Merknader fra varsel om oppstart av planarbeid

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, innspill datert 01.04.2014

Oppsummering av innspill:

Fylkesmannen skriver at det må regnes med innsigelse dersom planene ikke er i samsvar med retningslinjene for kjøpesenterstruktur i gjeldende fylkesdelplan for arealbruk og vurderes etter forskrift om rikspolitisk bestemmelse av kjøpesentre.

Det er sterke jordverninteresser i området. Det må greies ut andre utbyggingsalternativ med mer redusert og etappevis utbygging. Det må synliggjøres at den utvidede handelsparken er så viktig for kommunen og regionen at landbruksinteressene og jordvernet må vekte. Dersom konsekvensutredningen ikke kan dokumentere dette, vil de også fra jordverninteressene vurdere innsigelse mot planen.

Mener at naturmangfoldloven og hensyn til universell utforming bør omtales i planprogrammet.

Det må greies ut om planens innvirkninger på miljø og samfunn, og hvordan dette skal gjennomføres. Det anbefales å benytte håndbok 140 i konsekvensanalysen.

Fylkesmannen mener håndbok 140 er godt egnet som utgangspunkt for å greie ut om også de ikke-prissatte konsekvensene, og de anbefaler å benytte denne metoden for alle temaene.

ROS-analysen må være tilfredsstillende utført.

Merknadsvurderinger til planprogram:

Ingen merknader til planprogrammet.

Presiseringer i forhold til forventninger til de kommende utredningene tas til etterretning.

Forholdet til naturmangfoldloven og universell utforming er lovfeste og derfor ikke tatt inn i planprogrammet som noe særskilt for dette planarbeidet.

Håndbok 140 legges til grunn for konsekvensanalyse.

Merknadsvurdering til planforslag:

Førde kommune (Sunnfjord kommune fra 2020) vedtok ny Kommuneplanens arealdel for 2019-2030 høsten 2019. Her er storhandelsparken på Brulandsvollene tatt inn slik at planforslaget nå er i tråd med overordnet plan. Vurderinger mot fylkesdelsplaner og rikspolitiske bestemmelser er dermed utført på overordnet nivå og ikke lenger nødvendig i dette planarbeidet. Også når det gjelder jordvern og landbruksinteresser, gjelder det at planforslaget nå er i tråd med overordnet plan. Det kan nevnes at det er satt krav i planbestemmelsene om gjenbruk av matjord som befinner seg på eksisterende jordbruksarealer innenfor planområdet.

Forholdet til Naturmangfoldloven og universell utforming er omtalt i planbeskrivelsen.

Det er utarbeidet konsekvensanalyse som del av planarbeidet. Kravet til analysens innhold ble lagt i det fastsatte planprogrammet av 2014 og Statens vegvesens håndbok 140 er lagt til grunn for konsekvensutredningene. Konsekvensutredningen finnes i planbeskrivelsens vedlegg 3.7.

ROS-analysen er utarbeidet etter veileder for Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (2017) og baserer seg på kjent kunnskap fra overordnet planverk med utredninger, tilgjengelige kunnskapsbaser, slik som kartverk, temakart, o.l. og egne utredninger utført i forbindelse med planarbeidet.

Sogn og Fjordane fylkeskommune, innspill datert 21.02.2014

Oppsummering av innspill:

Fylkeskommunen viser til kjøpesenterforskriften, samt fylkesdelplan for arealbruk som skal legges til grunn for planarbeidet. Med bakgrunn i disse dokumentene mener fylkeskommunen det er formelle grunner til å avvise etableringen av et kjøpesenter på Brulandsvollene.

Hensynet til jordvern må veies opp mot samfunnsinteressene.

Spørsmålet om etablering av en handelspark hører hjemme i en kommuneplanprosess fordi en slik etablering vil ha konsekvenser både for bysentrum, handelsstrukturen i fylket i tillegg til jordvern, klima og miljø.

En regional handelsanalyse må svare på i hvilken grad og hvordan en handelspark vil påvirke handelsmønsteret i fylket, og om konkurransen med tilsvarende varehus i nabofylkene vil føre til mindre handelslekkasje og reiseaktivitet.

Planområdet har høyt potensiale for funn av rester av eldre gårdsbosetning fra bronse- og jernalder. Fylkeskommunen krever derfor at det skal gjennomføres arkeologiske registreringer innenfor planområdet.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Ingen merknader til planprogrammet.

Presiseringer i forhold til forventninger til de kommende utredningene tas til etterretning.

Arkeologiske registreringer er gjennomført.

Merknader til planforslaget:

Vedrørende overordnede planer, vises det til vår kommentar til Fylkesmannens innspill vedrørende samme tema. Det samme gjelder vurderinger mellom jordvern og samfunnsinteresser samt tema som hører hjemme i en kommuneplanprosess.

Det er utarbeidet handelsanalyse som grunnlag for planarbeidet. Denne kan finnes i planbeskrivelsens vedlegg 3.5.

Det er utført arkeologiske registreringer uten funn av rester etter eldre gårdsbosetninger fra bronse- eller jernalder. Rapport finnes i planbeskrivelsens vedlegg 3.6.

Statens vegvesen, innspill datert 28.03.2014

Oppsummering av innspill:

Statens vegvesen skriver at øvre grense for utnytting/full utbygging for hele planområdet skal legges til grunn for trafikkanalysen. Den må vise alternative løsninger, og hvordan det eksisterende vegnettet vil tåle belastningen som følge av full utbygging. Vegvesenet arbeider for å avgrense antall kryss på E39, og ber om utgreiing for andre løsninger uten adkomst fra E39. Eksisterende fra FV må gjøres greie for. Kryss og veglinker på eksisterende vegnett er nær ved kapasitetsgrensen og utbyggingen kan føre til en 4-feltsveg, som må vurderes i analysen. Analysen må inneholde vurderinger i forhold til gjeldende vegnormaler. Trafikk- og handelsanalyser vil være viktig i henhold til mål i RPR for samordnet areal- og transportplanlegging, og deres vurdering videre av områdereguleringen.

Merknadsvurderinger til planprogrammet:

Ingen merknader til planprogrammet.

Presiseringer i forhold til hva som må tas inn i trafikkanalysen tas til etterretning.

Merknadsvurdering til planforslaget:

Det vises til trafikkanalysen i planbeskrivelsens vedlegg 3.3 og videre dialog som beskrevet senere.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), innspill datert 19.03.2014

Oppsummering av innspill:

Norges vassdrags- og energidirektorat skriver at de er fornøyde med at det er lagt opp til et bredt belte langs Jølstra. Området bør gjøres allment tilgjengelig, og viser til Vannressurslovens § 11 om kantvegetasjon. Foreløpige flomsonekart viser at de nye utbyggingsområdene lengst øst i planområdet ligger forholdsvis trygt i forhold til flom. Det er likevel utsatt for flom, og det må tas hensyn til å få ut overvann fra nedbørsfelt sør for E39 gjennom løpet øst for dagens Coop Bygg. De støtter opp om at det må gjennomføres geotekniske undersøkelser og stabilitetsvurderinger for grunnforhold. Undersøkelsene bør også inkludere området mot elva og elvebredden.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Ingen merknader til planprogrammet.

Presiseringer i forhold til forventninger av de kommende utredningene tas til etterretning.

Merknadsvurdering til planforslaget:

Planområdet er redusert i forhold til det som opprinnelig ble varslet, noe som betyr at planområdet ikke lengere grenser til, eller omfatter, Jølstra.

Det settes krav i planbestemmelsene om utforming av bekkeløpet øst for dagens Coop Bygg for håndtering av overvann, også framtidige forventede nedbørsmengder.

Geotekniske vurderinger for området er å finne i planbeskrivelsens vedlegg 3.9.

Sunnfjord Energi AS, innspill datert 31.03.2014

Oppsummering av innspill:

Sunnfjord Energi AS gjør oppmerksom på at det er etablert nettanlegg innenfor området. Ved behov for 6-8 MW er det behov for 22 kV nettforsterkning fram til planområdet og flere nettstasjoner som bør vises i detaljplan. Trasé for inn- og utgående kabler må avklares. Det kan bli behov for ny tilkoblingsstasjon på Brulandsvellingene og det må settes av areal til dette. Det vises til strålefare og flomfare. Det ligger ved flyfoto som viser deres anlegg i området.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Ingen merknader til planprogrammet.

Innspill om kraftforsyning tas til etterretning.

Merknadsvurdering til planforslaget:

Forslagsstiller har hatt mailkorrespondanse med Arne Tefre i Sunnfjord energi vedrørende behov ifm. energianlegg. Planen åpner for etablering av energianlegg innenfor byggeområdene sentralt i det utvidede handelsområdet gjennom planbestemmelsene.

Den norske kirke ved Førde kirkelige fellesråd, innspill datert 28.03.2014

Oppsummering av innspill:

Den norske kirke ved Førde kirkelige fellesråd har hatt saken til behandling i møte den 27.03.2014. De ber om at det ikke blir omregulert til storhandel på Brulandsvellingene/Kronborg fordi Blomreina gravplass vil få forringet kvalitet. Intensjonen var å kunne tilby en gravplass med grønne og rolige omgivelser. En slik stor utbygging strider mot Førde kirkes «grønne profil», de ønsker å ta hensyn til klima, miljø og jordvern. Å legge opp til økt forbruk er etter deres mening forkastelig. Førde sentrum vil bli utarmet og gjøre Førde mindre attraktiv for innbyggere og tilreisende. De ber Førde bystyre holde seg til vedtatte planer for kjerneområde for landbruk, arbeide for å oppnå målene i delplan for energi, miljø og klima, og følge intensjonene i RP bestemmelser for kjøpesentra og bidra til å skape en levende og miljøvennlig by.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Ingen merknader til planprogrammet. Innspillet tas til etterretning.

Merknader til planforslaget:

Planforslaget utarbeides i tråd med kommuneplanens arealdel og tiltakshaver har ingen øvrige kommentarer til innspillet.

Førde Gjestehus og Camping AS, innspill datert 27.03.2014

Oppsummering av innspill:

Førde Gjestehus og Camping AS (FGC) har ingen merknader til planprogrammet. En eventuell utbygging må ikke være til hinder for at FGC kan ivareta HMS for sine gjester og ansatte. Det må ikke forverre flomsituasjonen for deres område, og at etableringen ikke medfører støy som vil være til sjenanse for overnatting i telt. De er opptatt av at 5-10-årsflom (der grenseskille mellom bruk 1 og 173 vil være en kanal) ikke gjør skade hos dem ved utbygging. De er bekymret for all heving av terreng siden FGCs område som i utgangspunktet skal benyttes som avlastningsområde for fortrenkte masser øst for Viebrua.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Ingen merknader til planprogrammet. Innspillet tas til etterretning. De problemstillingene som ble nevnt vil bli belyst i konsekvensutredningen.

Merknadsvurdering planforslag:

Det er utført en overvannsberegning og -håndtering i forbindelse med planarbeidet med hensikt å finne løsninger for å føre vann ut fra utbyggingsområdet. Det legges opp til omlegging og utvidet grøft like øst for dagens Coop Extra. Fra grøfta vil vannet ledes til Jølstra i nord. Ytterligere dimensjonering vil avklares ved detaljprosjektering. Det vises til Overvannsberegning og -håndtering i planbeskrivelsens vedlegg 3.1. I løpet av planprosessen har det også vært dialog omkring ny adkomst til campingen gjennom planområdet, der det nå er foreslått delt avkjørsel med Elkjøp og Jysk(BKB2).

Naturvernforbundet i Indre Sunnfjord, innspill datert 24.03.2014

Oppsummering av innspill:

Naturvernforbundet i Indre Sunnfjord skriver at utbygging etter planen vil ha store og negative konsekvenser ved alvorlig tap av dyrka mark, stimulans til vekst i biltrafikk og forbruk av fossil energi, funksjonshemming av eksisterende sentrum, gjør Førde til et mindre sammenhengende og mer uklart tettsted. Landskapet Førdeflatene blir omringet og innestengt med reduserte opplevelsesverdier. Dersom tiltakshaver skal bruke argument med større handelstilbud og flere butikker, må det komme dokumentasjon som forteller at det ligger vesentlige realiteter bak. Det må være klart hvilket handelstilbud som er vanlig i andre fylker og regioner. Veksten må være tjenlig for folket, være etterspurt, i tillegg til eksisterende. Mange opplysninger tilsier at prognosene om stadig høy vekst er vesentlig mere usikre enn før. Planen må gjøre rede for tallfestede utsikter for vekst i handelen under

ulike scenario for den generelle økonomiske veksten framover. Planen må gjøre rede for hvor mange flere som må reise til Førde for å handle for at kjøpesentra skal ha et eksistensgrunnlag og hvor langt de må kjøre.

Tanken om store varehus på Brulandsvellingene er i strid med rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging, RPR for kjøpesenter, kommunedelplan for energi-, miljø og klima, planen om Førde som sykkelby.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Ingen merknader til planprogrammet. Innspillet tas til etterretning. De problemstillingene som ble nevnt vil bli belyst i konsekvensutregningen.

Merknadsvurdering til planforslaget:

Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt etter at innspillet ble skrevet. Tiltakshaver har dermed ingen øvrige kommentarer til innspillet.

Forum for natur og friluftsliv (FNF), innspill datert 31.03.2014

Oppsummering av innspill:

Forum for natur og friluftsliv (FNF) viser til at området er definert som kjerneområde landbruk, og det er da uforståelig at kommunen selv skal gå inn for å bygge videre på handelsparken i området. En økning i lokal, regional og nasjonal matforsyning vil bli mer og mer nødvendig etter hvert som folketallet øker. Et viktig poeng i CO2-regnskapet er å produsere maten nærmest mulig der den blir benyttet slik at vi kan redusere CO2-utslippene. Nylig ble en samlet næringskomité på Stortinget enig om at det skal lages en strategi for å styrke jordvernet. Landbruksministeren har flere ganger sagt at det er et mål å øke selvforsyningsgraden og matproduksjonen, og Stortinget har enstemmig støttet disse målene. Det blir vist til Jordloven og formålet om å sikre at arealressursene blir brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Også av hensyn til framtidige generasjoner sine behov. De viser til at etablering av 1550 parkeringsplasser ikke rimer med å få ned bilbruken, fåtall vil benytte kollektivtrafikk til området. Minst trafikk får en ved å gi folk tilbud nær der de bor. Framlegget er ikke i samsvar med RPR for areal- og transportplanlegging. Den kommunale planstrategien og den foreslåtte utbyggingen peker hver sin veg og må innebære at det ikke blir noe av utbyggingen.

Tungtrafikk vil øke uavhengig av plassering av bygg. Økning i handel gir økning i ressursbruk og økt behov for transport. Dette fører igjen til sløsing og økt mengde avfall i stedet for forlenget brukstid og gjenbruk. Elva Jølstra med holmer og kantvegetasjon må ikke bli endret ved ei evt. videre utbygging, og evt. tursti må ligge utenfor kantvegetasjon. FNF vil på det sterkeste fraråde områderegulering for Brulandsvellingene først og fremst med hensyn til jordvern og matproduksjon, men også av hensyn til klimagassutslipp.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Ingen merknader til planprogrammet. Innspillet tas til etterretning. De problemstillingene som er nevnt vil bli belyst i konsekvensutredningen.

Merknadsvurdering til planforslaget:

Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt etter at innspillet ble skrevet. Planområdet er redusert siden varslingen og arealene langs Jølstra vil ikke lengere være berørt.

Førde historielag, innspill datert 22.03.2014

Oppsummering av innspill:

Førde historielag viser til veksten i folketall og utbyggingsareal som har skjedd i Førde siden 1970. Utbyggingen har vært spredt, lav utnyttingsgrad og store avstander. Med unntak av sentrum sør har Førde lite tett utbygging. De viser til stedsanalyse – sentrum, orienteringsgrad, særpreg, identitet, «stedets ånd», jf. Christian Nordberg-Schulz. Kraftig vekst og utbygging har gitt Førde et tilfeldig og noe forvirrende preg. Lite er igjen av de historiske holdepunktene. Det er tomt i sentrum etter stenetid. Landskapet gir muligheter for opplevelse og gir visse holdepunkt å orientere seg etter. Den dyrka marka på Bruland, Hafstad, Vie og Øyrane med gårdstunene er det mest synlige som Førde har av kulturhistorie. De planlagte handelshusene vil på uheldig måte stenge inn for det kulturhistoriske og landskapsestetiske rommet i dalbunnen.

De viser til RPR for areal og transportplanlegging, kjøpesenter og planstrategi for Førde kommune som er i konflikt med handelspark. Det vil bli mindre press i sentrum for utvikling.

De anser det som viktig å gjøre greie for konsekvensen for egenarten til Førdelandskapet – dal og fjord, ymse scenarier for konsekvenser for vitaliteten i sentrum under ulike vilkår.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Ingen merknader til planprogrammet. Innspillet om landskapsanalyse tas til etterretning.

Merknadsvurdering til planforslaget:

Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt etter at innspillet ble skrevet. Tiltakshaver har dermed ingen øvrige kommentarer til innspillet.

Sogn og Fjordane Bondelag, innspill datert 31.03.2014

Oppsummering av innspill:

Sogn og Fjordane Bondelag skriver at utvikling av handelsområdet på Brulandsvellingene vil medføre et behov for omdisponering av jordbruksareal som er totalt uakseptabel. De forventer at det blir gjort grundig utgreiing der det blir fremmet løsninger som ikke vil kreve ytterligere omdisponering av god matjord. Fortetting, utnyttning av eksisterende areal, ny etasje på eksisterende bygg, ledige areal i sentrum og nærheten til dagens handelsområde. Det må stilles krav om jordsmonnkartlegging for å synliggjøre verdien av matjorda. Det er verdt å merke seg næringskomiteen på Stortinget sine krav til at regjeringen skal utgreie en jordvernsstrategi, og legge den fram for Stortinget. Hensynet til matjorda er et selvstendig samfunnsbehov som i dette tilfellet må veies mot det som utbygger kaller behov for handel og utvikling. Utbygger må evt. sørge for finansiering av nydyrking og kartlegge i hvilken grad nydyrking kan være et avbøtende tiltak. Med utgangspunkt i at utbygger mener at det er hensynet til forbrukeren som er begrunnelsen for tiltaket mener de at det må stilles krav til å gjennomføre en spørreundersøkelse mellom forbrukerne.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Ingen merknader til planprogrammet.

De problemstillingene som er nevnt vil bli belyst i konsekvensutredningen, men det blir ikke lagt opp til særskilt spørreundersøkelse da en har mulighet til å gi uttale til planforslaget.

En særskilt jordsmonnregistrering skal gjennomføres.

Merknadsvurdering til planforslaget:

Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt etter at innspillet ble skrevet. Tiltakshaver har dermed ingen kommentarer vedrørende temaet omdisponering av jordbruksareal. Det er lagt inn krav i planen om at matjorda skal benyttes til jordbruksformål andre steder.

Førde Bonde- og Småbrukarlag, innspill udatert

Oppsummering av innspill:

Førde Bonde- og Småbrukarlag skriver at årsmøtet slutter seg til å sende inn innspill til planprogram. De ser på jordvern som en svært viktig sak for Førde kommune. Forslaget strider i aller høyeste grad mot samfunnsnyttens, som den matproduserende dyrka jorda står for. Området har potensiale for svært intensiv, rasjonell og moderne drift, og utgjør «indrefiletten» av jordbruksareal i kommunen. De er bekymret for presset på dyrka mark og for hvordan dette kan påvirke jordbruksnæringen i negativ retning. Årsmøtet kan ikke se at samfunnsnyttens av en handelspark her er tilstrekkelig stor nok til utbygging. De oppfordrer til å finne løsning innenfor eksisterende sentrum, gjennom fortetting og modernisering av bykjernen.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Ingen merknader til planprogrammet. De temaene som ble nevnt vil bli belyst i konsekvensutredningen.

Merknadsvurdering til planforslaget:

Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt etter at innspillet ble skrevet. Tiltakshaver har dermed ingen øvrige kommentarer til innspillet.

Førde Bondelag og Førde Bonde- og Småbrukarlag, innspill udatert

Oppsummering av innspill:

Førde Bondelag og Førde Bonde- og Småbrukarlag er svært urolige over at god matjord i sentrum blir ødelagt ved nedbygging av store industribygg for handel. Eksisterende Coop må utnyttes bedre f.eks.

ved å legge lokk på parkeringsareal med forretningsbygg over. E39 vil ta deler av området og framtiden er usikker for de som driver jorda i dag.

Flytting av handel og arbeidsplasser fra dagens sentrum til nytt på Bruland er ikke veien å gå. Folk drar til Bergen eller Ålesund for turen og opplevelsene. Netthandelen er den største trusselen mot økt handel i Førde. Dersom kommunen gir tillatelse for Coop å bygge på den ene siden av E39, kan de ikke nekte andre som også vil bygge ved siden av E39. Det er urovekkende at en så stor aktør som Coop Vest kommer inn og styrer mye av utviklingen i Førde. Kommunen må styre hvem som får etablere seg på arealet. Det er viktig å ta vare på lokale forretninger som er etablert i sentrum, som også vil holde på økonomien.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Ingen merknader til planprogrammet. De problemstillingene som er nevnt vil bli belyst i konsekvensutredningen.

Merknadsvurdering til planforslaget:

Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt etter at innspillet ble skrevet. Tiltakshaver har dermed ingen kommentarer vedrørende temaet omdisponering av jordbruksareal og etablering langs E39. Handelsanalysen som er utført i forbindelse med planarbeidet viser et potensiale for opp mot 30 – 35 000 m² nytt handelsareal på Brulandsvollene. Dette vil ikke være mulig å få til kun ved fortetting av eksisterende handelsområde og det legges dermed til rette for utvidelse av dette. Tiltakshaver har ingen kommentarer vedrørende framtiden for jordbruksarealer utenfor planområdet.

Norges handicapforbund, innspill datert 17.02.2014

Oppsummering av innspill:

Norges handicapforbund ber om at det blir tatt hensyn til universell utforming i hele området. Fra adkomst med kollektivtransport, egen rullestol/rullator og egen bil mm. til at alle bygg skal ha god og etter loven tilgjengelig for alle.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Ingen merknader til planprogrammet. Universell utforming er en lovpålagt del av planarbeidet.

Merknadsvurdering til planforslaget:

Universell utforming er lovpålagt i planleggingen og ved byggetiltak. Tiltakshaver har ingen øvrige kommentarer til innspillet.

FGH-Invest AS, innspill datert 12.03.2014

Oppsummering av innspill:

FGH-Invest AS skriver på vegne av 87 virksomheter og grunneiere i sentrum om at det vil bære en grunnleggende feil å flytte tyngdepunktet for handel til Brulandsvollene. Utviklingen må skje i sentrum. De ber kommunen merke seg hva som har skjedd andre steder som har laget seg handelspark – ødeleggende for sentrum. Viser til RPS bestemmelser om kjøpesenter. Utgreiing fra Nordplan viser rikelig areal og en unik mulighet til å utvikle Førde som by og fylkessenter i mange tiår framover. Det må være en balanse i tilrettelagt areal og kjøpekraft. De viser til korte avstander i sentrum og nærhet til busstasjon, mot økt biltransport i til Brulandsvollene. Beslutningene som blir tatt nå vil påvirke framtiden til Førde sentrum i mange tiår og utbygging på Brulandsvollene er ikke reversibelt. Nordplan har utarbeidet en fortettingsstudie i sentrum.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Ingen merknader til planprogrammet. De problemstillingene som er nevnt vil bli belyst i konsekvensutredningen.

Merknadsvurdering til planforslaget:

Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt etter at innspillet ble skrevet. Tiltakshaver har dermed ingen øvrige kommentarer til innspillet.

Underskriftskampanje med nærmere 700 underskrifter, sendt 16.02.2014

Oppsummering av innspill:

Underskriftskampanje med nærmere 700 underskrifter for «La Førde sentrum leve» og stopp utbygginga på Bruland. De ønsker at sentrum skal være et bærekraftig sentrum som tar vare på og utvider utbedringen som er startet. De ønsker ikke at sentrum skal dø ut pga. store utbygginger på Bruland, men et levende sentrum.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Ingen merknader til planprogrammet. De problemstillingene som er nevnt vil bli belyst i konsekvensutredningen.

Merknadsvurdering til planforslaget:

Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt etter at innspillet ble skrevet. Tiltakshaver har dermed ingen øvrige kommentarer til innspillet.

Coop Vest SA, innspill datert 29.02.2014

Oppsummering av innspill:

Coop Vest SA viser til planer om å skille byggevarer til eget bygg lokalisert på parkeringsplass. De trenger arealet til utvidelse, og det kan bli aktuelt med en konseptendring til OBS Hypermarked dersom handelsparken blir etablert. De er derfor positive til at eiendommen deres 60/185 får en høyere utnyttelse, men ber om at deres eiendom ikke blir vurdert til alternativ arealbruk enn Coop sine egne. De samarbeider med Citus AS om områderegulering og tidsperspektivene kan være ulike.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Ingen merknader til planprogrammet. Innspillet tas til etterretning.

Merknadsvurdering til planforslaget:

Tiltakshaver tar innspillet til etterretning. Det legges opp til mulighet for fortetting av byggeområdet i planen.

Vesla eiendom Førde AS

Oppsummering av innspill:

Vesla eiendom Førde AS ønsker å delta i arbeidet ved å bli informert og bidra konstruktivt til de trafikale forholdene på deres eiendom nord i planområdet.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Ingen merknader til planprogrammet. Innspillet tas til etterretning.

Merknadsvurdering til planforslaget:

Alle naboer og direkte berørte parter vil bli informert om planarbeidet og gis muligheter til innspill i tråd med loven.

Grete og Sjur Wie, innspill datert 31.03.2014

Oppsummering av innspill:

Grete og Sjur Wie ber om at de to holmene i Jølstra blir fjernet fra reguleringsplanen, da de ikke tilhører Bruland, men er eid av gnr/bnr. 43/10 og 22.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Førde kommune ønsker at holmene skal være en del av planområdet.

Merknadsvurdering til planforslaget:

Planområdet er redusert etter varsel om planoppstart og de to nevnte holmene er ikke lenger del av planområdet.

Veronica Leknes, innspill datert 10.12.2013

Oppsummering av innspill:

Veronica Leknes bor langs E39 sør for Coop og føler seg urettferdig behandlet i forhold til informasjon om planarbeidet på Brulandsvollene. Hun er urolig for framtiden og at eiendommen skal vurderes som alternativt utbyggingsområde for handel på Brulandsvollene. Hun stiller flere spørsmål vedrørende usikkerhet med flytting og verdi på husvær.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Ingen merknader til planprogrammet. Innspillet tas til etterretning. Det blir lagt vekt på god informasjon til alle som er berørt.

Merknadsvurdering til planforslaget:

Planarbeidet følger lovbestemte krav til varsling av berørte parter og naboer.

Siv og Torodd Bruland, innspill datert 25.03.2014

Oppsummering av innspill:

Siv og Torodd Bruland viser til at planlagt utbygging vil medføre en dramatisk endring av landskapet med store bygningsmasser og parkeringsplasser like utenfor stuedøra deres. I tillegg stor økning i trafikk med kunde- og varetransport. For de som bor her vil prosjektet bli en stor belastning, boforholdene blir vesentlig redusert og stort verditap på eiendommen. Kan bli aktuelt å kreve innløsning, og ønsker garanti på et tidlig tidspunkt. De savner beskrivelse angående eksisterende boliger i området og angående uttalelse om å ekspropriere 18 boliger ble for dyrt, jfr. møtereferat 19.12.2013. De viser ellers til trafikk, støy og landskap.

Merknadsvurdering til planprogrammet:

Forholdet til boliger vil bli omtalt inder landskap, støy, forhold til barn og unge samt grønnstruktur, nærmiljø og friluftsliv.

Spørsmålet om innløsning tas til etterretning.

Merknadsvurdering til planforslaget:

Planforslaget forholder seg til gjeldende Kommuneplanens arealdel, men legger opp til at eiendommen gnr/bnr. 60/39 omreguleres fra boligformål til andre formål. Det samme gjelder deler av eiendom gnr/bnr. 60/217. I tillegg vil eiendommene gnr/bnr. 60/83, 206 og 200 omreguleres fra boligformål i tråd med Kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver har ingen kommentarer vedrørende evt. innløsning av boligeiendommer.

6.4 Medvirkning i løpet av planprosessen.

Høringsmerknader

[Planforslaget ble behandlet i formannskapet 27.06.2024 og lagt ut på høring med frist for merknader 30.08.2024, der Statsforvalteren fikk utsatt frist til 15.09.2024. I høringsperioden kom det inn 11 merknader. Det ble fremmet innsigelse til planforslaget fra NVE, Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune. Planforslaget er siden høring bearbeidet for å imøtekomme innsigelsene, men det gjenstår fortsatt enkelte punkter i innsigelse fra Statens vegvesen. Merknadene er kommentert i eget vedlegg 6.3.](#)

Statens vegvesen, region vest

Det har i løpet av planleggingsprosessen vært dialog med Statens vegvesen vedrørende trafikale forhold på overordnet vegnett. Det er i tre omganger søkt fravik fra N100 for etablering av rundkjøring på E39. Første søknad ble avslått i 2021, begrunnet med at det ikke var ønskelig med at rundkjøringen ledet til privat adkomstveg for byggeområder.

I dialog med Sunnfjord kommune ble så den nye forbindelsen mellom E39 og FV600 tegnet om til offentlig veg, med en utforming som samsvarer med at forbindelsen er del av overordnet vegnett. Ny søknad om fravik fra N100 ble innsendt mars 2023 basert på endret vegstruktur og -hierarki, men også denne ble avslått. Begrunnelsen for avslaget er konsekvenser for fremkommelighet på riksvegen. I avslaget etterlyses vurderinger av alternative kryssløsninger der høyre-av-høyre-på trekkes frem.

[Det er etter høring utarbeidet alternativsvurdering og revidert trafikkanalyse, som etterspurt i forrige søknad, som ble lagt ved ny fravikssøknad som også ble avslått med grunnlag i innsigelse til planforslaget.](#)

Ny arm på eksisterende rundkjøring mot Sanderplassen

I forbindelse med planleggingen av ny arm fra eksisterende rundkjøring til Sanderplassen og stenging av eksisterende avkjørsel, har det vært flere dialogmøter med berørte grunneiere for å finne en løsning alle parter kan akseptere. Det er i stor grad trafikkstasjonen som har de største utfordringene da det bl.a. er store kjøretøy som skal inn på kontroll og har behov for areal til manøvrering og oppstilling. Detaljering av løsning i samråd med trafikkstasjonen og andre berørte eiendommer er en pågående prosess som går parallelt med planarbeidene. Arbeidene hittil viser at det er rom for å finne en løsning innenfor planforslagets rammer, men at det må jobbes videre med detaljering av endelig løsning.

7. KILDER OG VEDLEGG

7.1 Kilder

Planverk

- /1/ Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vedtatt 26.09.2014
- /2/ Regional planbestemmelse om lokalisering av handel og kjøpesenter, vedtatt 06.12.2016
- /3/ Felles planstrategi for Sunnfjord 2012
- /4/ Kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.09.2019
- /5/ Reguleringsplan for Brulandsvollene, vedtatt 25.09.2003
- /6/ Reguleringsplan for Kronborg – Vie, endring, vedtatt 19.02.2002
- /7/ Reguleringsplan for Sanderplassen – Kronborg sør, vedtatt 29.05.1985
- /8/ Reguleringsplan for Del av Sanderplassen, gbnr 60/131, vedtatt 10.07.2014
- /9/ Reguleringsplan for Sanderplassen aust, gbnr 60/84 m.fl., vedtatt 22.06.2015
- /10/ Planprogram for Områderegulering Brulandsvollene, fastsatt 24.04.2014
- /11/ Reguleringsplan for E39 Hafstadflata, vedtatt 26.10.2017
- /12/ Reguleringsplan for Hafstadparken – Kronborgvegen, gang- og sykkelveg, vedtatt 30.11.2017
- /13/ Reguleringsplan for Brulandsvollene – Førde Camping, vedtatt 21.08.1991
- /14/ Reguleringsplan for Blomreina, vedtatt 09.12.1998

Andre kilder

- /15/ Reguleringsplanveileder, Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- /16/ Kommunekart.com
- /17/ Miljøstatus: miljøstatus.no/kart
- /18/ Grad av utnytting, Veileder (H-2300), 2014

7.2 Vedlegg

1. Plandokumenter

- 1.1 Plankart
- 1.2 Bestemmelser
- 1.3 Planprogram

2. Illustrasjonsmateriale

- 2.1 Illustrasjonsplan
- 2.2 Illustrasjonssnitt
- 2.3 Fjernvirkning/nærvirkning
- 2.4 Prinsippkisser/diagrammer
- 2.5 Illustrasjoner – trinnvis utvikling

3. Utredninger

- 3.1 Overvassberegning og -handtering – Brulandsvollene Førde, Fjordvarme AS, 06.06.2023
- 3.2a Rammeplan VAO – Brulandsvollene Førde, Fjordvarme AS, 06.06.2023
- 3.2b VAO rammeplan-vedlegg, Fjordvarme AS, 06.06.2023
- 3.2c Flomberegning, Norconsult AS, 26.11.2025
- 3.3a Trafikkanalyse, Multiconsult, 06.06.2023
- 3.3b Trafikkanalyse- supplering T-kryss, Multiconsult, 08.12.2023
- 3.4 Notat vegsystem Brulandsvollene og Sanderplassen, Norconsult, 05.07.2020
- 3.4b Alternativsvurdering kryssløsning, ARC Arkitekter/Norconsult AS/Multiconsult AS, 19.03.2025
- 3.5 Førde som regionalt knutepunkt – handelens plass i sentrumsutvikling, Vista Analyse AS, 20.07.2014
- 3.6 Rapport fra kulturminneregistrering, Sogn & Fjordane Fylkeskommune, 13.11.2015
- 3.7 Konsekvensutredning for Brulandsvollene Handelspark, datert 12.08.2014
- 3.8 ROS-analyse Brulandsvollene, datert
- 3.9 Grunnundesøkelse Brulandsvollene, GeoVest-Haugland, datert 10.02.2016

4. Kunngjøringsmateriale

- 4.1 Varslingsbrev, Varsel om oppstart områderegulering og høring av framlegg til planprogram, 14.02.2014

5. Møtereferater

- 5.1 Referat fra oppstartsmøte, 19.12.2013

6. Innspill til planoppstart

- 6.1 [Innspill til oppstart](#)
- 6.2 [Høringsmerknader](#)

6.3 Kommentarer til merknader