



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
175/25	Formannskapet	18.09.2025
069/25	Kommunestyret	25.09.2025

Start av områderegulering for gbnr 21/305 og 21/649 Ytre Øyrane

Vedtak i Kommunestyret 25.09.2025:

1. Kommunestyret meiner at det er rett å starte opp arbeid med områdereguleringsplan i samsvar med planinitiativ datert 06.05.2025 frå Ankerløkken Eigedom AS, for å sikre ei heilskapleg utvikling av området i tråd med kommuneplanen sine ambisjonar
2. Planarbeidet skal gjennomførast som ei områderegulering i kommunal regi og skal leggje til rette for ei langsiktig transformasjon av området frå næring til bustad og blandingsføremål.
3. Planområdet skal omfatte yste delen av Ytre Øyrane, med grenser som vist i innsendt planinitiativ.
4. Planarbeidet skal ta omsyn til eksisterande næringsverksemd, behov for omstilling, trafikktryggleik og bukvalitet, og klimatilpassing.
5. Kommunedirektøren får fullmakt til å starte opp planarbeidet og gjennomføre medverknadsprosessar i tråd med plan- og bygningslova
6. Området har mange interessentar og områdereguleringsplan må sikre ei samordning av interessene.

Innstilling frå Formannskapet 18.09.2025:

1. Kommunestyret meiner at det er rett å starte opp arbeid med områdereguleringsplan for Ytre Øyrane for å sikre ei heilskapleg utvikling av området i tråd med kommuneplanen sine ambisjonar
2. Planarbeidet skal gjennomførast som ei områderegulering i kommunal regi og skal leggje til rette for ei langsiktig transformasjon av området frå næring til bustad og blandingsføremål.
3. Planområdet skal omfatte heile den vestlege delen av Ytre Øyrane inkludert tilgrensande areal som er relevante for infrastruktur og blågrøn struktur.
4. Planarbeidet skal ta omsyn til eksisterande næringsverksemd, behov for omstilling, trafikktryggleik og bukvalitet, og klimatilpassing.
5. Kommunedirektøren får fullmakt til å starte opp planarbeidet og gjennomføre medverknadsprosessar i tråd med plan- og bygningslova

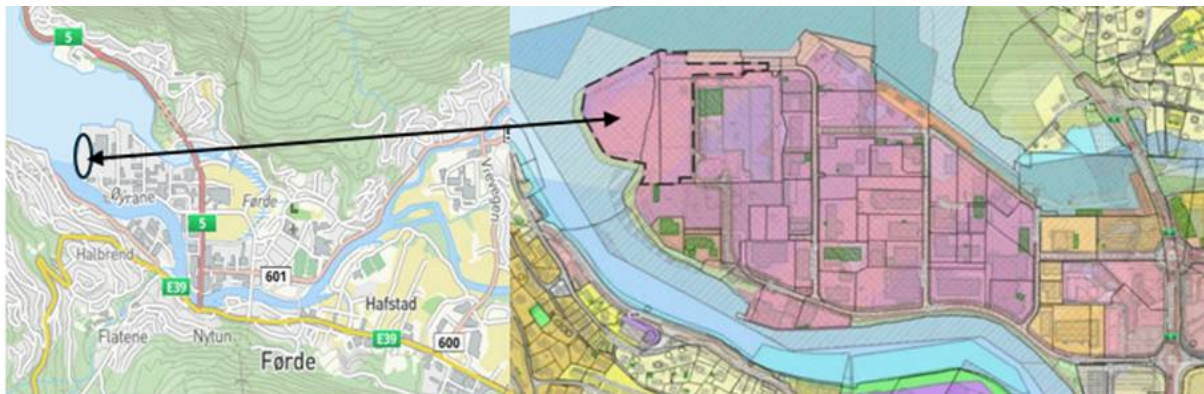
Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret meiner at det er rett å starte opp arbeid med områdereguleringsplan for Ytre Øyrane for å sikre ei heilskapleg utvikling av området i tråd med kommuneplanen sine ambisjonar

2. Planarbeidet skal gjennomførast som ei områderegulering i kommunal regi og skal leggje til rette for ei langsiktig transformasjon av området frå næring til bustad og blandingsføremål.
3. Planområdet skal omfatte heile den vestlege delen av Ytre Øyrane inkludert tilgrensande areal som er relevante for infrastruktur og blågrøn struktur.
4. Planarbeidet skal ta omsyn til eksisterande næringsverksemd, behov for omstilling, trafikktryggleik og bukvalitet, og klimatilpassing.
5. Kommunedirektøren får fullmakt til å starte opp planarbeidet og gjennomføre medverknadsprosessar i tråd med plan- og bygningslova

Bakgrunn for saka

Ankerløkken Eigedom AS ynskjer å starte planarbeid for den ytre delen av Ytre Øyrane. Norconsult AS har utarbeidd eit planinitiativ, og det er halde oppstartsmøte den 06.06.2025. Kommunedirektøren ynskjer å legge saka fram for kommunestyret for å avgjere om saka skal halde fram eller avsluttast.



Kart til venstre viser Førde sentrum, og kart til høgre viser framlegg til planområde over gjeldande reguleringsplanar som er henta frå planinitiativet.

Saksutgreiing

Ankerløkken Eigedom AS ynskjer å legge til rette for kombinert bustad- og næringsføremål på den vestlege delen av Ytre Øyrane, jf. vedlegg. Dei skisserer ei mogleg utbygging på ca. 500 bueiningar i tillegg til næringsverksemdar. Storleiken på arealet er ca. 36 dekar.



Førebels skisse over mogleg utbygging av planområdet henta frå planinitiativet utarbeidd av Norconsult.

Området er sett av til næringsverksemd i arealdelen og regulert til næring/tenesteyting BKB1 i [områdereguleringsplan Ytre Øyrane](#) frå 2018. Delar av området er utsett for flaum/stormflo og havnivåstiging. Området er registrert som ureina sjøgrunn knytt til tidlegare aktivitet.

Norconsult AS har på vegne av Ankerløyken Eigedom AS kome med innspel/tilleggsopplysningar til saka etter oppstartsmøte, sjå vedlegg.

Vurdering

Søkte område ligg nordvest for Førde sentrum og er omgitt av Førdefjorden og elva Jølstra. Plasseringa til området er attraktiv med utsyn mot fjord og fjell og med gode soltilhøve.

Planinitiativet viser ei utvikling av området med arealføremål som ikkje er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel frå 2024 og områdereguleringsplan Ytre Øyrane frå 2018. Delar av området er under utfylling i fjorden, og området er elles ubyggt. Søkjar viser til at planinitiativet er ei oppfølging av formannskapet sitt vedtak den 09.11.2023 om at endringa av føremåla på ytre delen av Ytre Øyrane vert gjennomført i form av ei områderegulering.

Ankerløyken Eigedom spelte tiltaket inn i planarbeidet til arealdelen i 2021. I analysen for [byutviklingsretning](#) i Førde vert det vist til «Produksjonsbyen» på Øyrane med ei rekkje verksemdar innan tenesteyting, verkstad og industri som er byens nav og bør oppretthaldast. Det vert peika på at det er viktig at desse verksemdene har tilgjengeleg areal til akseptable prisar slik at dei ikkje flyttar ut av byen og ev. ut av kommunen. Gjennom arbeidet i work-shops til kommuneplanen kom det fram at mange private aktørar ynskjer å vere i sentrum fordi det gjev nærleik til kundane. Tilråding i analysen er at transformasjon av Ytre Øyrane vil måtte skje over tid.

I arealdelen er det vurdert at det er behov for ca. 420 nye bueiningar for heile kommunen i planperioden 2024-2034 ved alternativ med høg folketalsvekst. Realisering av Førdepakken har ført til at det er lagt til rette for fortetting og utbygging av sentrum og Indre Øyrane med m.a. nye bueiningar. Områda på Indre Øyrane, sentrum søraust, er ferdig regulert, men ikkje utbyggt. Det er rekna at det kan etablerast opptil 600 nye bueiningar over 15-30 år på Indre Øyrane og sentrum søraust. Utbyggjarar/grunneigarar har satsa store verdiar for å legge til rette for utbygging i desse områda. I tillegg vil arbeidet med sentrumsplanen avklare moglege nye bustadområde i sentrum.

I planomtalen kap. 3.2.3 står det m.a.: «Området vil truleg ikkje vere modent for bustadutvikling før etter 2030. Det må i førekant utviklast betre tilhøve for mjuke trafikantar,

blågrøn struktur langs elv og fjord, men også utflytting av støyande, støvande og luktande verksemdar frå Ytre Øyrane.» Statsforvaltar hadde i høve kommuneplanprosessen motsegn til området, og viste m.a. til at dei har akseptert utfylling på Ytre Øyrane til næringsareal og ikkje til anna arealbruk. Kommunestyret gjorde i samband med kommuneplanen vedtak om at ein skal ha ambisjonar for transformasjon av Ytre Øyrane, og gav eit klart signal til grunneigarane om at bruken av området vil endre seg i framtida med start etter 2030. Kommunedirektøren ønskjer å lytte til dette vedtaket.

Ei områdereguleringsplan er ei overordna plan som skal m.a. sikre ei heilskapleg planlegging og avklare hovudstrukturane for eit større område. Det er kommunen som har ansvaret for å utarbeide områderegulering, og skal i utgangspunkt utføre planarbeidet sjølv, jf. pbl § 12-2. I denne saka vil Ankerløyken Eigedom utarbeide planforslaget, noko andre ledd i same paragraf opnar for. Det er likevel kommunen som skal halde rattet i slike prosessar.

Det kan stillast krav om detaljregulering for deler eller for heile områdeplanen. I dette området vil det m.a. vere behov for å sikre infrastrukturen og føringar som er knytt til bukvaliteten/bumiljø for eit større område enn søkjar sitt framlegg til planområde. Ei områderegulering vil også vere grunnlag for eventuelle utbyggingsavtalar for å sikre m.a. transformasjon i området. Når det vert aktuelt å starte planarbeid med områderegulering bør største delen av Ytre Øyrane vere med i planområdet.

Søkjar har kome med innspel til m.a. planområdet. Dei viser til at det ikkje er eit krav om at planområdet skal omfatte alt areal der det er aktuelt å gjere tiltak. Det er høve til å stille rekkjefølgjekrav til område som ligg utanfor plangrensa. Dei vurderer at gjeldande reguleringsplanar gjev tilfredsstillande heimel for nødvendige tiltak.

Søkjar meiner at det ikkje er behov for utvida plangrense med bakgrunn i følgjande:

- Strandsone/friområde – planframlegget inneber ikkje endringar i høve gjeldande planar.
- Bumiljø - ikkje behov for ytterlegare føringar for tilgrensande næringsareal for å ivareta krava til godt bumiljø i det planlagde tiltaket. Det vert vist til m.a. støyvurdering, føringar/krav i gjeldande detaljreguleringsplanar knytt til etablering av næring og tenesteyting.
- Trafikkløysing – gjeldande reguleringsplanar har eit samanhengande nett av køyreveggar og gang-/sykkelveggar. Skilnaden mellom vegløysingane i nord og sør er ca. 100 m, og grad av tilrettelegging og oppleving må vektleggast. Det er regulert tilstrekkelege løysingar for mjuke trafikkantar i gjeldande reguleringsplanar.
- Dagens aktivitet knytt til kai kan halde fram då kvalitetskrava knytt til støy for bustader kan takast i vare, medan utskipping av tømmer må avsluttast.

Kommunedirektøren meiner at bruken av friområdet og strandsona med vassområde må vurderast i samheng med endra arealføremål som t.d. bustad. Bruken av heile friområdet må avklarast i områdereguleringsplan og må derfor ligge innfor planområdet.

Føringar og krav som er gjeve i reguleringsplanane for å etablere verksemdar gjeld tilhøve kring næring/verksemdar og ikkje til bustader.

Trafikkanalysen omtalar ikkje omsyn til mjuke trafikkantar, og gjeldande planar har ikkje teke omsyn til eller vurdert konsekvensar av etablering av 500 nye bueiningar vest i området.

Søkjar viser elles til politisk vedtak i 2023, utvida tilgang til næringsareal m.a. på Moskog og Bruland. Området er sentrumsnært, enkelt å legge til rette for universell utforming, og har flott utsikt mot fjorden. Områderegulering, detaljregulering og byggesøknad tek tid slik at fem år til 2030 går fort i plansamheng.

Strategisk byutvikling og prioritering av sentrum er viktig. Etter fleire tiår med avgrensa utbygging i Førde sentrum, har realiseringa av Førdepakken medført store investeringar i vegsystem og infrastruktur som no gjer det mogleg å satse på fortetting og urbanisering i sentrumsområdet. Dette har allereie ført til auka interesse og aktivitet i sentrum, og det ligg føre investeringar i regulerte område med stort potensial for bustadbygging – m.a. Indre Øyrane og sentrum søraust – med kapasitet til om lag 600 nye bueiningar over dei neste 15–30 åra.

Ei opning for bustadbygging på Ytre Øyrane, som i dag er regulert til næring og industri, kan føre til at investeringar og interesse vert flytta frå sentrum til utkanten. Dette kan svekke den strategiske satsinga på sentrum, og føre til at utbygging i regulerte sentrumsnære område vert utsett eller ikkje realisert. Det er difor viktig at kommunen vurderer konsekvensane av å opne for bustadføremål på Ytre Øyrane før potencialet i sentrum er utnytta.

Som det går fram av planomtalen og kommuneplanen, er Ytre Øyrane ikkje vurdert som modent for bustadutvikling før etter 2030. Det er behov for omfattande tiltak knytt til blågrøn struktur, trafikktryggleik for mjuke trafikantar, og transformasjon av eksisterande verksemdar. Statsforvaltaren har tidlegare peika på at utfylling i området er akseptert for næringsføremål, ikkje bustadføremål.

Konklusjon

Planinitiativet viser ei mogleg utvikling av eit attraktivt område dersom tilhøva rundt ligg til rette for dette. Etablering av busetnad føreset at tilhøva på Ytre Øyrane legg til rette for god bukvalitet i søkte område.

Kommunen bør halde fast ved strategien om å styrke sentrum som bustadområde, og nytte dei moglegheitene som Førdepakken har skapt. Før ein opnar for bustadføremål på Ytre Øyrane, bør ein sikre at sentrumsområda er utnytta og at det er gjennomført ei heilskapleg vurdering av konsekvensane for byutvikling, næringsliv og bukvalitet.

Kommunestyret gjorde i samband med kommuneplanen vedtak om at ein skal ha ambisjonar for transformasjon av Ytre Øyrane, og gje eit klart signal til grunneigarane om at bruken av området vil endre seg i framtida med start etter 2030. Kommunedirektøren ønskjer å lytte til dette vedtaket, og meiner det er rett å starte opp arbeidet med ei områdereguleringsplan for Ytre Øyrane.

Førde, den 28.08.2025

Terje Heggheim kommunedirektør	Odd Harry Strømsli einingsleiar
-----------------------------------	------------------------------------

Behandling i folkevalde organ:

Behandling i Kommunestyret 25.09.2025:

Felles endringsframlegg frå Sp, Ap, H, V og SV, fremja av Rune Hegrenes (Sp):

Justerte punkt:

1. Kommunestyret meiner at det er rett å starte opp arbeid med områdereguleringsplan i samsvar med planinitiativ datert 06.05.2025 frå Ankerløyken Eigedom AS, for å sikre ei heilskapleg utvikling av området i tråd med kommuneplanen sine ambisjonar

3. Planområdet skal omfatte yste delen av Ytre Øyrane, med grenser som vist i innsendt planinitiativ.

Nytt punkt:

6. Området har mange interessentar og områdereguleringsplan må sikre ei samordning av interessene.

Helge Robert Midtbø (Ap) og Hilde Hallerud (VIP) bad om habilitetsvurdering som følge av styreverv i Ankerløkken Eigedom AS, som er initiativtakar og part i saka.

Eit einstemmig kommunestyre erklærte Midtbø og Hallerud om inhabile i saka jf. fvl. § 6 første ledd bokstav e andre punkt.

Midtbø og Hallerud deltok ikkje i behandlinga av habiliteten, og heller ikkje i behandlinga av saka. Det møtte ikkje varamedlemmer.

Alternativ avstemming:

Formannskapet si innstilling, med Sp, Ap, H, V og SV sitt endringsframlegg, fekk 31 stemmer (Sp, Ap, H, V, FrP, KrF, VIP, Aardal, Bell) og **vart vedteke**

Formannskapet si innstilling fekk 4 stemmer (MDG, Juklestad, Skudal og Nøtseth) og **fall**

KST-069/25 Vedtak:

1. Kommunestyret meiner at det er rett å starte opp arbeid med områdereguleringsplan i samsvar med planinitiativ datert 06.05.2025 frå Ankerløkken Eigedom AS, for å sikre ei heilskapleg utvikling av området i tråd med kommuneplanen sine ambisjonar
2. Planarbeidet skal gjennomførast som ei områderegulering i kommunal regi og skal leggje til rette for ei langsiktig transformasjon av området frå næring til bustad og blandingsføremål.
3. Planområdet skal omfatte yste delen av Ytre Øyrane, med grenser som vist i innsendt planinitiativ.
4. Planarbeidet skal ta omsyn til eksisterande næringsverksemd, behov for omstilling, trafikktryggleik og bukvalitet, og klimatilpassing.
5. Kommunedirektøren får fullmakt til å starte opp planarbeidet og gjennomføre medverknadsprosessar i tråd med plan- og bygningslova
6. Området har mange interessentar og områdereguleringsplan må sikre ei samordning av interessene.

Behandling i Formannskapet 18.09.2025:

Helge Robert Midtbø (Ap) bad om habilitetsvurdering som følgje av styreverv i Ankerløkken Eigedom AS, som er part i saka.

Midtbø gjekk frå behandlinga, det møtte ikkje varamedlem.

Eit einstemmig formannskap erklærte Midtbø som inhabil jf. fvl. § 6 første ledd bokstav e andre punkt.

Avstemming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart **einstemmig tilrådd**

FORM-175/25 Vedtak:

1. Kommunestyret meiner at det er rett å starte opp arbeid med områdereguleringsplan for Ytre Øyrane for å sikre ei heilskapleg utvikling av området i tråd med kommuneplanen sine ambisjonar
2. Planarbeidet skal gjennomførast som ei områderegulering i kommunal regi og skal leggje til rette for ei langsiktig transformasjon av området frå næring til bustad og blandingsføremål.
3. Planområdet skal omfatte heile den vestlege delen av Ytre Øyrane inkludert tilgrensande areal som er relevante for infrastruktur og blågrøn struktur.
4. Planarbeidet skal ta omsyn til eksisterande næringsverksemd, behov for omstilling, trafikktryggleik og bukvalitet, og klimatilpassing.

5. Kommunedirektøren får fullmakt til å starte opp planarbeidet og gjennomføre medverknadsprosessar i tråd med plan- og bygningslova

Vedlegg i saka:

Supplerande vurderingar til planinitiativ OR Ytre-Ytre Øyrane

Oppstartsmøte Ytre - Ytre Øyrane 2025-06-26

Tinging av oppstartsmøte

Trafikkanalyse, områderegulering Ytre Øyrane_2025-02-18

Ekstern støy, områderegulering Ytre Ytre Øyrane