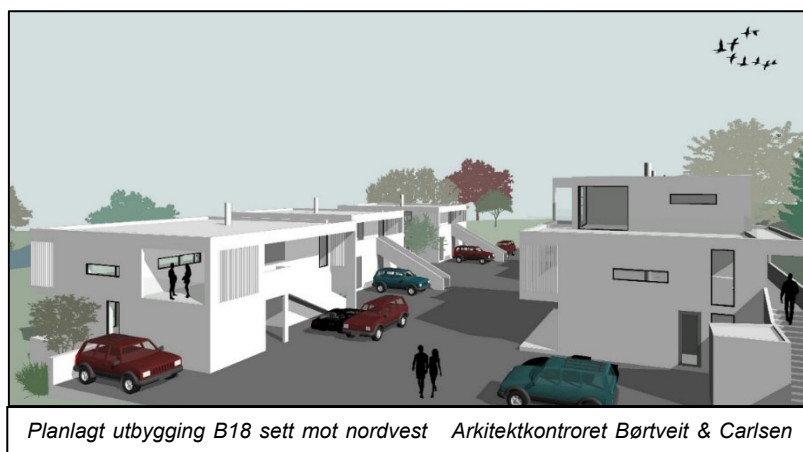


PLANINITIATIV FOR
DETALJREGULERING
GAMLE VIEVEGEN B18, DEL AV GBNR 43/17, FØRDE I SUNNFJORD KOMMUNE

PLAN-ID: 464720210005



Planlagt utbygging B18 sett mot nordvest Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen



DATO: 20.04.2021
SIST REVIDERT: 10.06.2021

**FLATAKER LANDSKAP, 6015 ÅLESUND
FOR DVERGSDAL & SUNDE AS**

Innhald

1	Grunnlag, målsetting og premisser for planarbeidet	3
1.1	Føremål	3
1.2	Lokalisering og plangrense.....	3
1.3	Verknad utanfor planområdet.....	3
1.4	Planlagde tomter, anlegg og andre tiltak.....	4
1.5	Utbyggingsvolum og byggehøgder.....	5
1.6	Funksjonell og miljømessig kvalitet	5
1.7	Verknader og tilpassing på landskap og omgjevnader	5
1.8	Tilhøve til kommuneplan, gjeldande planar og pågåande planarbeid.....	6
1.9	Vesentlege interesser som blir påverka	6
1.10	Ivaretaking av samfunnstryggleik	6
1.11	Varsling av offentlege organ og andre interesser.....	6
1.12	Prosessar for samarbeid med fagmynde, grunneigarar og andre interesser.....	6
1.13	Vurdering av krav til konsekvensutgreiing (KU)	7

Vedlegg 1: Teikningar Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen 09.02.2021

Vedlegg 2: Notat trafikk Flataker Landskap 19.04.2021

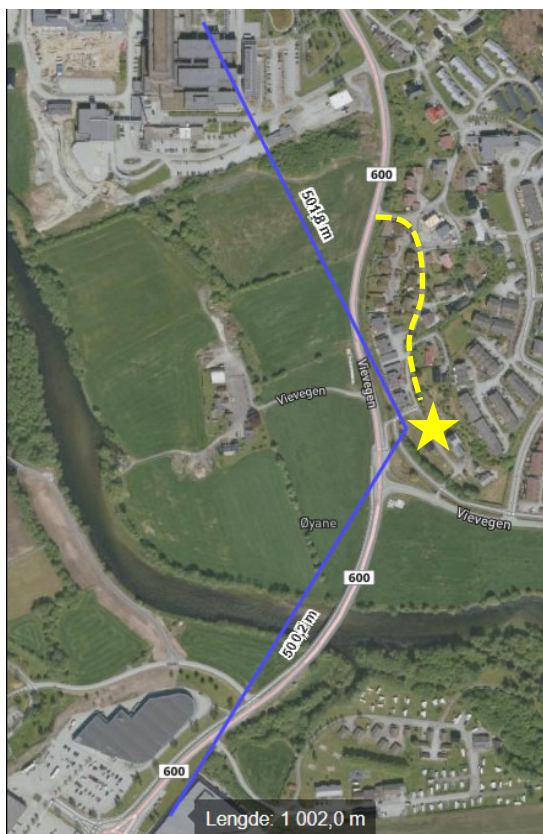
1 Grunnlag, målsetting og premisser for planarbeidet

1.1 Føremål

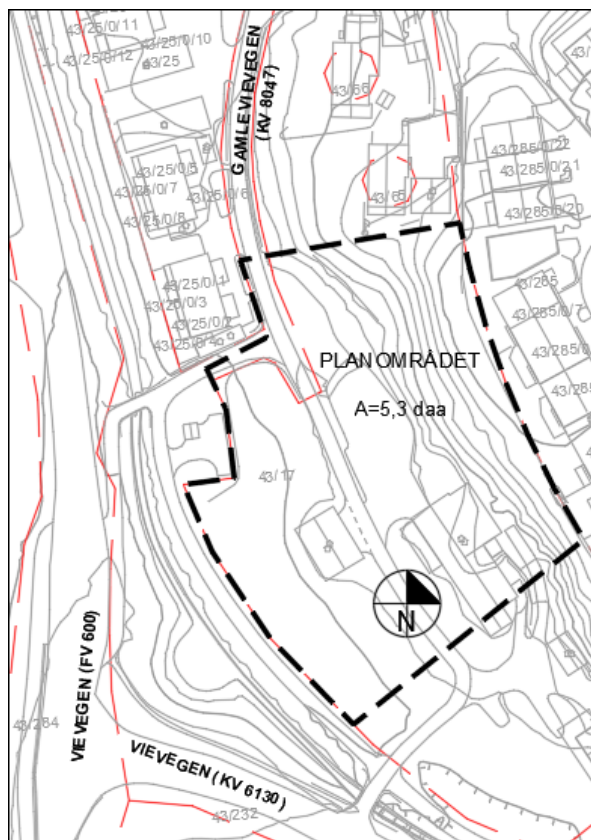
Føremålet med planarbeidet er å regulere område B18 i arealdelen til Førde, (del av gbnr 43/17), til bustader. Planarbeidet vil bli utført av Flataker Landskap på vegne av Dvergsdal & Sunde AS.

1.2 Lokalisering og plangrense

Planområdet er del av gbnr 43/17 i Sunnfjord kommune og er lokalisert til Vie i Førde. Området ligg aust for krysset Vievegen x Vievegen, og planlagt tilkomst er via kommunal veg Gamle Vievegen, gul stipla linje i figur 1. Frå planområdet er det ca 500 meter i luftline til sjukehuset i nordvest og ca 500 meter til Brulandsvellingene i sørvest, jf oversiktskart figur 1. Foreslått plangrense følger eigedomsgrænse i vest og grænse for gjeldande regulering i nord og aust. Mot søraust er grænse sett slik at eksisterande tun ikkje er med, sjå figur 2.



Figur 1:
Lokalisering i høve sjukehuset og Brulandsvellingene
Planområdet vist med gul stjerne, og tilkomst
via Gamle Vievegen vist med gul stipla linje



Figur 2:
Foreslått plangrense vist med svart stipla linje på grunnkartet

1.3 Verknad utanfor planområdet

Etablerte bustader langs Gamle Vievegen vil ved utvikling av B18 få auka trafikk forbi bustadane sine. Det er utarbeidd eit notat knytt til trafikkauke på Gamle Vievegen (Vedlegg 2) som vurderer det slik at den planlagde utbygginga av B18 kan gjennomførast utan omfattande tiltak i og langs Gamle Vievegen. Trafikktryggleiken vil bli ivareteken ved skilting for vikeplikt for trafikk frå sør der søndre arm møter nordre, senking av fartsgrense frå 50 km/t til 30 km/t og fjerning av siktreduserande vegetasjon i avkjørslene.

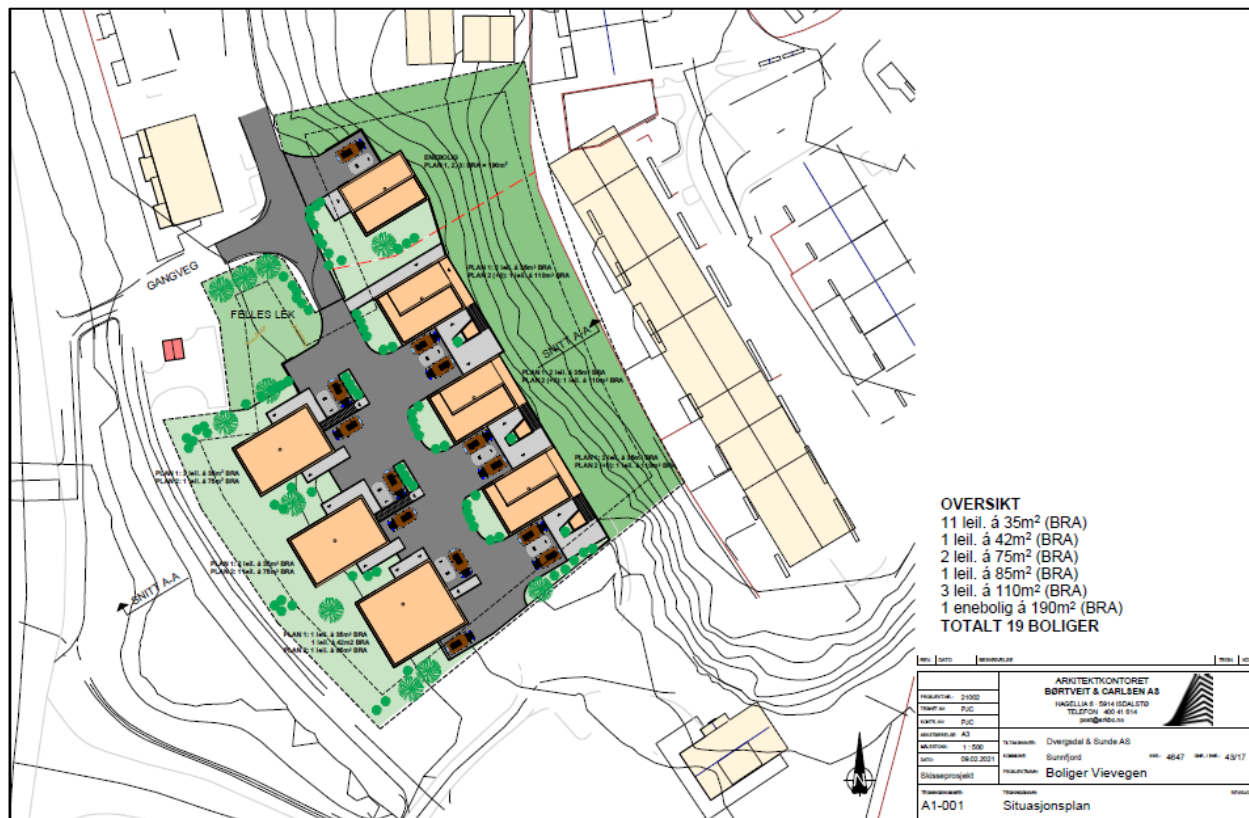
Etablerte bustader i rekke aust for tomte (43/285), ligg på ei høgde og vil ikkje få redusert utsikt eller soltilhøve. Tunet i søraust får oppretthalde tilkomst via feltet, og gangvegen frå Vievegen vil bli ivareteken i planforslaget.

Ein meiner såleis at tiltaka i planen ikkje vil ha særleg verknad utanfor planområdet.

1.4 Planlagde tomter, anlegg og andre tiltak

Det er laga eit førebels skisseprosjekt (Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS) som utgangspunkt for detaljreguleringa, sjå figur 3 og 4, og vedlegg 1.

Som situasjonsplanen viser er det lagt opp til konsentrert bustadbygging med 6 punkthus og ei einebustadtomt, til saman 19 bueingingar med varierende storleik frå 35 m² til 110 m² på einingane i punkthusa. Bustadane i vestre rekke er tenkt i to plan (2 små bueingingar nede og 1 større oppe), medan bustadane i austre (bakre) rekke er tenkt i tre plan. Husa er sakska, slik at det blir gløtt mellom einingane.



Figur 3: Førebels situasjonsplan

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS



Figur 4: Perspektiv sett frå søraust mot nordvest

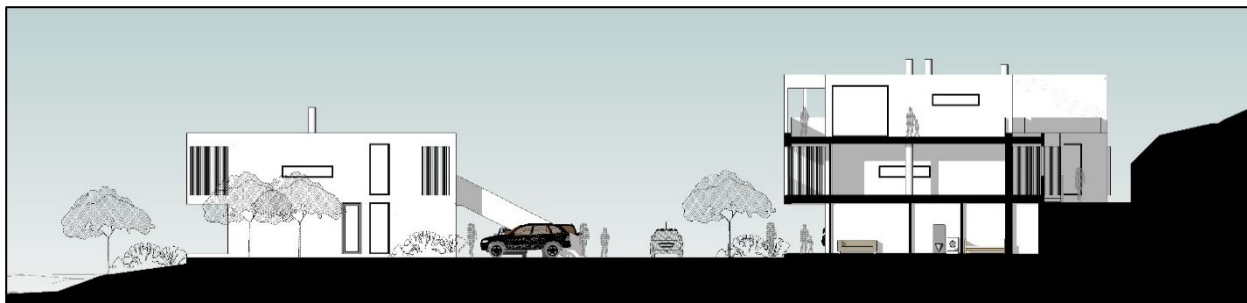
Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Planområdet ligg i sone 2 og har ut frå kommunal norm krav til 20 biloppstillingsplassar. Ein legg opp til parkering ved bygningane. Løysing for buss- og brannbil med vendehammar som ikkje går inn i etablert gangveg vil finne si avklaring i detaljreguleringa.

Kommunale ledningar for vatn og avløp går langs Vievegen, så ein reknar med det er kort avstand og kurant i høve påkopling. Straumforsyning må avklarast med netteigar som del av planprosessen.

1.5 Utbyggingsvolum og byggehøgder

Ein ser føre seg høg utnytting i tråd med føringane i arealdelen, og i tråd med området si sentrale plassering på Vie. Prinsippnittet i figur 5 viser bueiningar i to plan for rekka mot vest og tre plan for rekka mot terrenget i aust.



Figur 5: Prinsipp bygningsvolum sett frå søraust

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

1.6 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Dei nye bustadane blir liggande svært sentralt i høve viktige funksjonar som barnehage, skular og arbeidsplassar, sjukehus og handelsområde. Det er tilnærma flat veg, og gang- og sykkelavstand, både til desse funksjonane og til sentrum av Førde. Vidare er det busstopp i begge retningar ved Vievegen rett ved planområdet, der bybussen passerer 1-2 gongar i timen, og ny gang- og sykkelveg langs vestsida av Vievegen er på trappene i regi av Førdepakken. Alt ligg såleis til rette for utstrakt gang- og sykkeltrafikk.

1.7 Verknader og tilpassing på landskap og omgjevnader

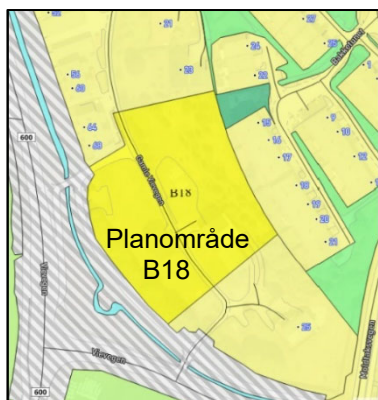
Tiltaka i planen gir små inngrep ved at ein nyttar opparbeidd tilkomstveg og utnyttar terrenget slik det ligg i dag. Det flate området langs vegen blir tun og hovudtilkomst til alle bueiningane, den slake skråning mot fylkesvegen blir vestvendte hagar for den nedre bustadrekka og den øvre bustadrekka blir bygd inn mot den brattare skråning i aust.

Eksisterande løe og reiskapshus (raude bygg i figur 6) skal fjernast og området vil få ei oppgradering som harmonerer godt med dei kringliggande bustadområda. Ein meiner den planagde utbygginga tilpassar seg landskapet og omgjevnadane på ein god måte.



Figur 6: Dagens situasjon i planområdet, sett frå Gamle Vievegen i nord, raude bygningar skal regulerast vekk, foto Google streetview

1.8 Tilhøve til kommuneplan, gjeldande planar og pågåande planarbeid



Figur 6: Utsnitt gjeldande arealdel

Arealdelen til kommuneplan Førde

Planområdet utgjer felt B18 i arealdelen til kommunedelplanen for Førde 2018-2030, godkjent 23.10.2019, jf figur 6.

I føresegner og retningslinjer til arealføremål, (tabell 1 i kap 5.1.1) er det lista opp følgjande krav:

- Konsentrert utbygging
- Tunet vert sett av som eksisterande bustad med plass til bygging av garasje mot ny konsentrert busetnad i vest
- Føreset tilkomst frå Gamle Vieveg i nord
- Forholdet til vegstøy må avklarast

Andre planar

Planen grenser til reguleringsplanar for bustader i nord og aust.

Ein kjenner ikkje til at det er andre reguleringsplanar under arbeid i området.

1.9 Vesentlege interesser som blir påverka

Tiltaka i planen vil ikkje vere til hinder for utvikling av andre område og ein kjenner ikkje til at der er vesentlege interesser som blir påverka av tiltaka i planen.

1.10 Ivaretaking av samfunnstryggleik

Det vil bli utført ROS-analyse der alle risikofaktorar blir vurderte og avbøtande tiltak vil bli innarbeidd i føresegnene i den grad det er trong for det. Aktuelle tema vil m.a. vere støy frå biltrafikken på Vievegen og flaum frå Jølstra då temakart NVE viser at vestre del av planområdet er flaumusett.

1.11 Varsling av offentlege organ og andre interesser

Følgjande offentlege organ vil bli varsla ved oppstart:

- Statens vegvesen
- Statsforvaltaren i Vestland
- Vestland fylkeskommune
- BKK (Sunnfjord Energi)
- SUM
- NVE

Private grunneigarar/naboar, etter liste frå kommunen

1.12 Prosessar for samarbeid med fagmynde, grunneigarar og andre interesser

Planforslaget med tilhøyrande skisser har vore drøfta i innleiande møte med kommunen der det har kome følgjande innspel:

“Teknisk drift har følgjande merknader:

- Det må ligge føre ei trafikkanalyse som viser at Gamle Vievegen har kapasitet til ei slik utbygging, og ei analyse av trafikktryggleik. Analysenene må omfatte heile vegen frå avkøyring FV fram til utbyggingsområdet.
- Avkøyrsløse frå kommunal veg skal vere utforma i samsvar med kommunen sin norm for veg og gate og N100. Dette gjeld for tomt einbustad og for avkøyring til felles tun.
- Kommunal veg skal regulerast med 1,5 meter sideareal for mellom anna grøfter, snødeponi m.m. Byggegrense må flyttast tilsvarande lenger inn.
- Det må komme fram av planen oppstillingsplass for renovasjon, og plassering av snuhammar.

Snuhammer skal vere dimensjonert for renovasjonsbil, og i samsvar med N100 og kommunen sin norm for veg og gate. Kommunen vil ikkje godkjenne gang- sykkelveg som snuhammar.

- *Plassering av brannhydrant, og tilkomst for brannbil må vere sikra. Dette må brann uttale seg om*
- *VA-plan, handsaming av overflatevatn.”.*

Planarbeidet vil elles følgje ordinære rutinar for varsling og offentleg ettersyn. Ein vil avklare aktuelle spørsmål med administrasjonen i løpet av planprosessen, og ein ser ikkje trong for særskild medverknad ut over dette.

1.13 Vurdering av krav til konsekvensutgreiing (KU)

Detaljreguleringa er i samsvar med overordna plan og tiltaket vil såleis ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing (KU). Verknadane av planen vil bli skildra i planomtalen då det ikkje er krav til planprogram.