



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
140/24	Formannskapet	27.06.2024

Områdereguleringsplan Brulandsvollene til høyring og offentlig ettersyn

Vedtak i Formannskapet 27.06.2024:

Områdereguleringsplan Brulandsvollene med plankart og føresegner begge dagsett 06.06.2024 vert sendt på høyring, og lagt ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-10 med følgjande endringar:

§ 7.4.1 Ny setning i andre ledd: Dagligvarer kan bare etableres i FOR3.

Planen vil erstatte delar eller heilt av gjeldande utbyggings- og reguleringsplanar i området, jf. tabell i saksutgreiinga.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

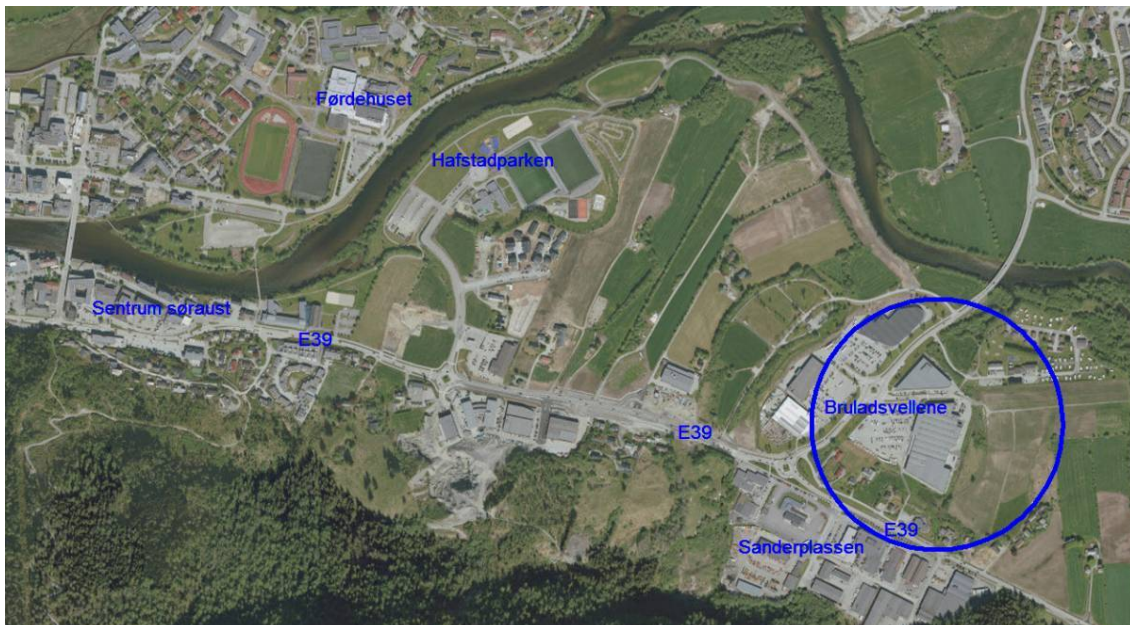
Områdereguleringsplan Brulandsvollene med plankart og føresegner begge dagsett 06.06.2024 vert sendt på høyring, og lagt ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-10 med følgjande endringar:

§ 7.4.1 Ny setning i andre ledd: Dagligvarer kan bare etableres i FOR3.

Planen vil erstatte delar eller heilt av gjeldande utbyggings- og reguleringsplanar i området, jf. tabell i saksutgreiinga.

Bakgrunn for saka

Arc Arkitekter AS har på vegne av Citus AS og i samarbeid med Sunnfjord kommune utarbeidd framlegg til områdereguleringsplan Brulandsvollene. Planområdet ligg nord for E39 og aust for fv600, ca. 1,5-2 km aust for Førde sentrum, sjå kart under.

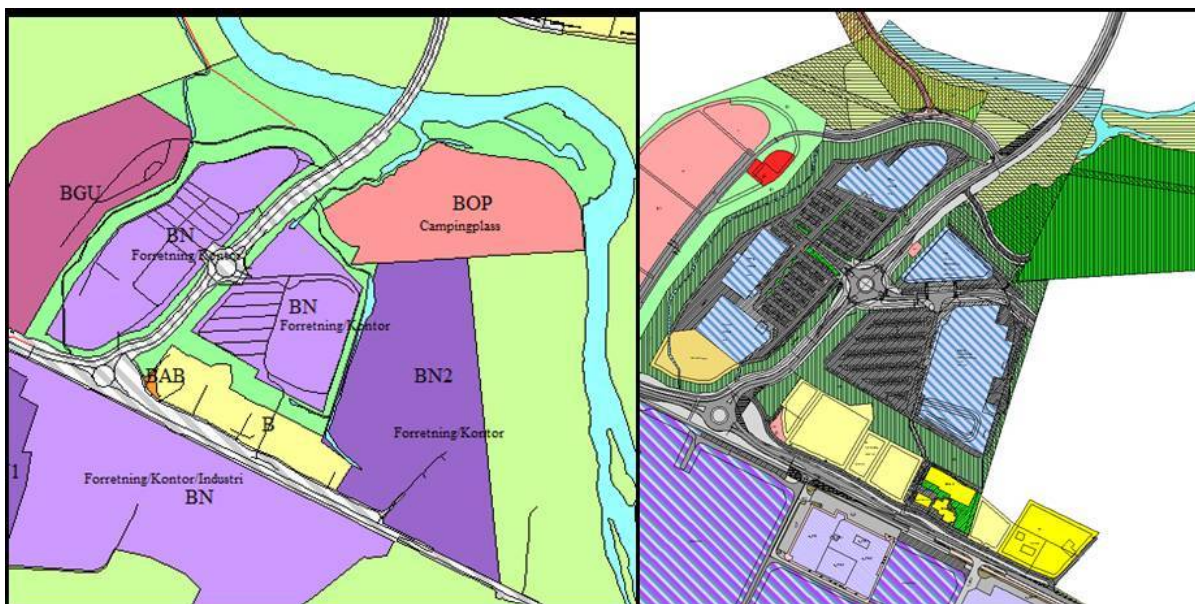


Planframlegget skal handsamast etter plan- og bygningslova (pbl) § 12-2. Formannskapet skal ta stilling til om framlegget tilfredsstillir dei krav som er stilt til områderegulering, og ev. sende denne til høyring og offentlig ettersyn. Plankart og føresegnar vil vere juridisk bindande, medan andre dokument er av opplysningsart.

Saksutgreiing

Området er i hovudsak sett av til eksisterande og framtidig forretning/kontor i tidlegare Førde kommune sin [arealdel](#) frå 2019, sjå kartfigur under. Arealdelen fastset kva funksjonar/verksemdar som kan etablere seg i området, jf. § 2.2.3 i føresegna. Dette er ført vidare i framlegg til ny arealdel for Sunnfjord kommune der området er sett av til eksisterande og framtidige forretningar på minst 1500 m² m.m. Fortettingspotensialet i eksisterande Brulandsvællene skal avklarast i områderegulering, og nytt byggeområde bør ikkje takast i bruk før 80 % av fortettingspotensialet er utbygd.

Eksisterande forretningsområde er regulert gjennom gjeldande utbyggingsplanar. Bustadområdet langs E39 er regulert i gjeldande reguleringsplan.



Kart til venstre viser arealformål i arealdelen og kart til høgre viser arealformål i gjeldande utbyggings- og reguleringsplanar.

Planframlegget vil erstatte heilt eller delvis følgjande reguleringsplanar/utbyggingsplanar:

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

Start av planarbeidet vart varsla den 14.02.2014, og planutvalet i Førde kommune stadfesta planprogrammet i møte den 24.04.2014. Det vart sendt nytt varsel den 05.10.2022 der planområdet er redusert i aust og utvida i sør med ny vegarm frå eksisterande rundkøyring til Sanderplassen. Storleiken på planområdet vart endra frå ca. 348 dekar til ca. 235 dekar. Planarbeidet kjem inn under forskrifta om konsekvensutgreiingar.

Start av planarbeidet er kunngjort i avisa Firda, kommunen si heimeside, og sendt grunneigarar, naboar og offentlege instansar med merknadsfrist. Innkomne merknader ligg ved saka, jf. vedlegg 6, og er omtala i planomtalen kap. 6.3. Det er halde fleire møter med plankonsulent, utbygger/tiltakshavar, grunneigarar, Statens vegvesen, kommunen og verksemdar i området i samband med utarbeiding av planframlegget.

Omtale av planframlegget

Planen legg til rette for å utvide eksisterande forretnings-/handelsområde på Brulandsvellene mot aust. For nye tiltak på eksisterande forretningsområde er det krav om detaljreguleringsplan. På det nye byggeområdet i aust kan verksemdar for arealkrevjande varer etablere seg utan ny detaljregulering. Føresegna i områdereguleringsplanen fastset ulike rammer og krav for utbygging på dette området. Tilkomst til det nye byggeområdet i aust er planlagd frå eksisterande veg i vest ved Coop og med ny rundkøyring i søraust på E39. Tilkomst til eksisterande byggeområde skjer frå eksisterande fv600. Det er knytt ulike rekkjefølgjekrav i samband med gjennomføring av planen, m.a. krav om tiltak på E39. Det vert vist til planframlegget for fleire opplysningar. Illustrasjonar og teikningar i planframlegget viser moglege framtidige løysingar for utbygging.

Vurdering

Førde er definert som fylkessenter, og det kan etablerast handelspark utanfor område avsett til sentrumsområde, men då innanfor det området som er avsett i gjeldande arealdel til kommuneplanen, jf. [handelsføresegn for Sogn og fjordane](#). Arealføremålet og plasseringa på Brulandsvellene er fastsett i kommuneplanen sin arealdel.

Områdereguleringsplanen legg til rette for å utvide forretningsområde austover på Brulandsvellene. Europaveg 39 grensar til planområdet i sør, og kapasiteten til vegen

nærmar seg grensa for at det må gjerast tiltak slik at områda rundt kan utvikle seg vidare. Eksisterande forretningsområde og E39 er derfor teke med i områdereguleringsplanen fordi nye tiltak vil verke inn på vidare utbygging på dei andre områda på Brulandsvellingene. Det same gjeld for Sanderplassen, og løysing for ny tilkomst frå E39 til Sanderplassen er vist i planframlegget. Det vil derfor vere viktig at aktørane/partane i området blir samde om korleis tilhøva kan løysast slik at eigedomane i området kan utviklast vidare. Planframlegget opnar for at utbygging kan starte på nytt byggeområde når planen er vedteke og rekkjefølgjekrava er oppfylgd. Eksisterande byggeområde på Brulandsvelling må utarbeide detaljreguleringsplan før ny utbygging kan skje på desse områda.

Handelsanalyse

Vista Analyse gjennomførde ein handelsanalyse for Førde i 2014 som viser at det skjer ein handelslekkasje i form av shoppingrelatert handel (utsalsvarer) og plasskrevjande varer i Florø-Førde-regionen. Det er ikkje forventa at tilrettelegging for eit breitt tilbud av prisgunstig storvarer på Brulandsvellingene vil gå ut over varetilbodet i Førde sentrum. Dette til tross for auka generell konkurranse til eksisterande handelstilbod. Planomtalen viser til at problemstillingane knytt til type forretning og konkurranseforhold til m.a. Førde sentrum er framleis den same, og dei vurderer at analysen frå 2014 framleis er relevant sjølv om talgrunnlaget er gammalt.

[Handelsføresegn for Sogn og fjordane](#) opnar for handelspark på Brulandsvellingene der føremålet er definert i gjeldande kommuneplan, jf. § 1.4.

I framlegg til ny arealdel for Sunnfjord kommune er areala og føremåla på Brulandsvellingene ført vidare frå gjeldande arealdel til tidlegare Førde kommune. Plasskrevjande handel er eit tema i planarbeidet, og arealdelen må ta stilling til kva område som skal utviklast for plasskrevjande handel og kva konsekvensar dette får for sentrum. Det er gjort ei samfunnsøkonomisk analyse for [Byutviklingsretning i Førde](#) av Vista Analyse og Dyrvik arkitekter i 2023. Det vert rådd til å halde på Brulandsvellingene til forretningar med areal- og volumkrevjande handel. Det vert også vist til at næringslivet søker samlokalisering med likearta verksemdar, og at området kan demme opp for netthandel.

Bygge-/arealformål

Områda skal nyttast til forretning med handel av plasskrevjande varer. Framlegg til føresegn definerer storhandelsvarer som «dagligvarer, byggevarer, møblar og interiør, planter, hvite-/brunevarer, landbruksutstyr, fritidsbåtar, bil og bilrelaterte varer med tilhørende verksted». Dette er i samsvar med kommunen sin arealdel. For å sikre at rette type forretningar etablerer seg i området er det sett krav til minste storleik på forretningane med eigen tilkomst utanfrå for kundar m.m. Planen opnar og for å etablere ein bensin-/ladestasjon ved E39.

Daglegvare er ikkje definert som plasskrevjande handel i den regionale handelsføresegna. Det er etablert ein stor daglegvare forretning, Coop Extra, på Brulandsvellingene. I nærleiken ligg Kiwi på Sanderplassen, Rema 1000 på Hafstadflata og Vie senter, alle innfor ein radius på vel ein kilometer til Brulandsvellingene. Kommunedirektøren vurderer at ein daglegvareforretning er tilstrekkeleg innfor planområdet, og føresegna bør fastsette dette.

Bustadfelt langs E39 vert ført vidare i samsvar med gjeldande regulerings- og utbyggingsplanar. Andre arealføremål er grønstruktur, veg og anna infrastruktur. Kommunedirektøren vurderer at arealføremåla er i samsvar med overordna planar, men vurderer at ein detaljhandel er tilstrekkeleg i planområdet.

Utforming - utnyttingsgrad:

Eksisterande forretningsbygg i området er store bygg i hovudsak ein etasje. Delar av bygget til Coop har to etasjar. Det nye byggeområdet opnar for same type forretningsbygg som i eksisterande område. I planomtalen vert bygg for storhandelsvarar omtala som «big boxes» med store areal. Det er sett krav til material- og fargebruk, maksimal lengde på fasadar og takform slik at det vert ein variasjon på forretningsbygga. Det er i tillegg sett krav om at det skal vere minst 10 % vegetasjon på utearealet til forretningane for å sikre ein grøn struktur i områda.

Det er rekna at utnyttingsgraden til eksisterande eigedomar er mellom 32-60 % BRA, samla 39 %. Planframlegget opnar for ny utnyttingsgrad på 80 % BYA for eksisterande byggeområde. Utnyttingsgraden til det nye byggeområdet er rekna til minst 38-56 % BRA, men skissert utnyttingsgrad er mellom 52-73 % BRA, samla 62 %. Det er sett minste bruksareal for nytt byggeområde. Parkeringsareal er ikkje rekna med i denne utnyttingsgraden. Det er mogleg, men ikkje krav om å etablere fleire etasjar i bygga slik at utnyttingsgraden vert høgare.

Utnyttingsgraden til forretningsområdet er låg for eit produktivt jordbruksareal. Dette vil ikkje vere i tråd men dei nasjonale føringane om ei høg utnytting når nye jordbruksareal vert brukt. Planomtalen viser til enkle, rimelege bygg med store areal plassert slik at det vert ein mest mogleg rasjonell og hensiktsmessig logistikk for bilbruk. Kommunedirektøren finn det vanskeleg å krevje høgare utnytting for området med bakgrunn i denne type forretning som heller ikkje er ynskjeleg i sentrum. Kommunedirektøren vel derfor å legge vekt på at plassering av storhandelspark er avklara i overordna arealplan, og utvikling av Førde som eit regionalt handelssenter framfor verdien til jordbruksarealet.

Fortetting

Arealdelen har sett krav om at nytt byggeområde ikkje kan takast i bruk før områdereguleringsplanen har avklara fortettingspotensialet i eksisterande byggeområde på Brulandsvollene, og at det ikkje bør takast i bruk før 80 % av fortettingspotensialet er bygd.

Eksisterande forretningsområde har store parkeringsareal som tidvis er delvis unytta. Det er rekna at det er mogleg å etablere ca. 9000 m² til nye verksemder utan å ta i bruk nytt byggeområde, sjå kap. 4.3.3 i planomtalen. I desse områda er det krav om ny detaljregulering før det kan skje nye tiltak. På det nye byggeområdet i aust er føresegnene så detaljerte at tiltak kan skje når rekkjefølgjekrava til m.a. samferdsel er oppfylgd. Det er sett krav om at nordre del i dette området skal vere ferdig utbygd før områda i sør kan byggast ut.

Grunneigarar i eksisterande forretningsområde er kontakta, men det har ikkje vore nokon respons på ynskje eller planar om vidare utvikling/utbygging i området. Plankonsulent viser til at krav om fortetting kan hindre utvikling av Brulandsvollene som regional storhandelspark og vidare konkurranse mellom aktørane i området.

Planframlegget har ei oppmoding, men ikkje eit krav om å fortette eksisterande byggeområde, jf. § 7.4.3. Kommunedirektøren vurderer at dette er uheldig av omsyn til arealeffektivitet, landbruk og klima, men det har gått 17 år sidan eksisterande bygningar vart teke i bruk. Det kan derfor synest som om det er liten interesse for å utvikle eksisterande eigedomar. Kommunedirektøren vurderer at krav om 80 % av utbyggingspotensiale skal byggast på eksisterande byggeområde før nytt byggeområde kan takast i bruk kan føre til byggestopp i området.

Trafikk – veg

Trafikkanalyse, sist revidert 31.05.2023, reknar at eksisterande vegnett har kapasitet til ei etablering av 12500 m² forretningsareal på Brulandsvollene fram til år 2030. Ei vidare utbygging fram mot år 2050 føreset tiltak på E39 og ev. også fv. 600.

Eksisterande byggeområde har opparbeidd tilkomst frå rundkøyringa på fv600. Eksisterande veg frå fv600 skal førast vidare austover til nytt byggeområde. Det er i tillegg planlagt ny rundkøyring på E39 i aust slik at ny veg nordover kan knytast til eksisterande veg på fv600. Eksisterande veg frå fv600 og austover er i dag felles privat veg til eigedomane i området, men kommunen skal ta over og drifte denne vegen når den vert kopla til E39 i søraust.

Planutvalet i tidlegare Førde kommune gjorde prinsippvedtak om felles mål for utvikling av overordna vegsystem i området Sanderplassen og Brulandsvollene i 2017 sak nr. 042/17. Mellom anna skal E39 vere ein minst mogeleg barriere i storhandelsparken, skal sikre god trafikkflyt og leggja tilhøva til rette for god kundetilgjenge på begge sider av E39. Trafikkkløysingane skal vere tydlege og lett å lese, der omsynet til trafikkavvikling og trafikktryggleik er ivareteke.

Kommuneplanen sin arealdel frå 2019 har retningslinje om at ny tilkomst til Brulandsvellene og Sanderplassen bør løysast med ny rundkøyring på E39 i aust. Denne retningslinja er ført vidare i framlegget til ny arealdel for Sunnfjord kommune, og ny rundkøyring er såleis i samsvar med overordna plan. Kommunedirektøren ynskjer å halde fast ved at nytt kryss på E39 vert forma som rundkøyring.

Statens Vegvesen (SVV) av slo i 2021 søknad frå Arc Arkitekter As om fråvik til å etablere ny rundkøyring på E39. Avslaget var grunngeve med at rundkøyring ikkje skal etablerast på nasjonal hovudveg, og at ny rundkøyring vil føre til redusert trafikkavvikling/framkome på riksvegen. Det vart sendt ny søknad til SVV om fråvik i mars 2023 med opplysning om at den nye vegen gjennom Brulandsvellene i aust vert regulert som offentleg veg. Vegen vil fungere som avlastning for trafikk til Førde sentralsjukehus og Vieområdet som i dag går gjennom eksisterande kryss ved E39 og fv600. Ny veg vil vere positiv for framkome og beredskap til sjukehuset. SVV av slo på nytt søknaden om fråvik fordi framkomsten på riksvegen og gang-/sykkelvegen langs E39 ikkje er løyst på ein tilstrekkeleg måte. Dei peika på at det ikkje er vurdert alternative løysingar for tilkomst til næringsområdet.

Trafikkanalysen har vurdert alternativ kryssløysing med høgresving av og på E39 i aust og med to tilfartsfelt til eksisterande rundkøyring frå E39. Denne løysinga fører til auka belastning på strekninga E39 mellom kryss og rundkøyring. I tillegg vil det bli ei overbelastning i rundkøyringa på fv600 ved utbygging på 25 000 m². Det bør såleis etablerast to tilfarstfelt i rundkøyringa på fv600 for å få best mogleg trafikkavvikling. Det vert vist til Multiconsult sin trafikkanalyse (vedlegg 3.3) for meir informasjon.

I detaljreguleringsplan E39 Storehaugen – Førde frå 2023 har Statens vegvesen opplyst at det er rekna ei marginal auka forseinking i rundkøyringa på E39 mot sjukehuset på fv. 600. På vegstrekninga mellom Storehagen bru og ny tunnel vil ny E39 i liten grad påverke trafikkavviklinga på Brulandsvellene. I siste ledd i kap. 4.2.1 i planomtalen til E39 Storehaugen - Førde står følgjande: «Både riksvegen og rundkøyringane langs vegen har tilstrekkeleg kapasitet for å avvike framtidig trafikk. Frå sidevegane, på strekninga mellom rundkøyringa ved Førde hotell og Bruland, er det berekna noko auka gjennomsnittleg ventetid den timen det er mest trafikk.»

Utbygging på Brulandsvellene og Sanderplassen vil verke inn på trafikkmengd på E39, og Statens vegvesen har derfor kravd at områdeplanen regulerer mogleg vegløyning for Sanderplassen. Det er regulert ny vegarm mot sør frå eksisterande rundkøyring som kan koplast til vegnettet på Sanderplassen. Eksisterande avkøyrsløse til E39 i vest må stengast når vegarmen er etablert. I aust vil ny rundkøyring erstatte eksisterande kryss. Det vert vist til notatet til Norconsult (vedlegg 3.4) for fleire opplysningar. Statsbygg og Statens vegvesen har merknad til framlegget, og viser til at dette m.a. vil hindre oppgradering av eksisterande kontrollfunksjon av store køyretøy i området. Kommunen har oppmoda aktørar på Sanderplassen å starte arbeid med områderegulering slik at nye tiltak kan gjennomførast i området. Ein slik plan ligg ikkje inne i kommunen sin planstrategi for 2024-2027, og det vil såleis vere opp til aktørane å starte eit slikt planarbeid.

Avkøyrsløse til Jysk/Elkjøp er flytta ca. 15 m austover, og det er regulert ny avkøyrsløse til Førde Camping.

Mjuke trafikkantar

SVV viser til at Førde er ein sykkelby med mål om at fleire skal sykle og gå i sentrumsområda. Dette er også eit viktig mål i Førdepakken. Det er regulert gang-/sykkelveg langs dei nye vegane i aust med unntak av strekninga som ligg aust for FOR5 og FOR6. Denne vegstrekninga vil i hovudsak bli nytta til varetransport. Eksisterande gang-/sykkelveg langs sørsida av E39 og køyrbar gang-/sykkelveg på nordsida vert ført vidare i det nye planframlegget. Det er regulert ny gang-/sykkelveg austover på nordsida av E39 og gangfelt ved rundkøyringane.

Parkering

Eksisterande forretningsområde har forholdsvis store areal til parkering som delvis står unytta. Områdeplanen set krav om at det skal etablerast areal for 0,3-0,7 parkeringsplassar

pr. 100 m² bruksareal til forretning. Dette er i samsvar med framlegg til framtidig norm, og vil føre til mindre areal til parkering enn i eksisterande område. Normene opnar for sambruk av parkeringsareal under visse vilkår.

Vatn – avløp

Det er utarbeidd ei overordna VAO-rammeplan for det nye byggeområdet som viser at områda skal knyte seg til det kommunale nettet. Nye leidningar skal gå i vegnettet med stikkleidningar til dei ulike bygga. Det er planlagt minst 4 brannhydrantar og ein pumpestasjon i området.

Overvatn frå nytt byggeområde i aust vert leia til bekken i vest (ved Coop) som går vidare nordover til Jølstra.

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)

ROS-analysen vurderer at det er risiko i samband med hendingar/situasjonar kring ekstremvær, flaum, byggegrunn, naturmiljø, kulturminne, teknisk infrastruktur, trafikkulykker, ureining, og i anleggsfasen. Tiltak som tek i vare tilhøva er stort sett innarbeidd i føresegnene til planen.

Det er gjort grunnundersøkingar for eksisterande byggeområde i 2006, jf. vedlegg 3.9. Området ligg ikkje innfor NVE si aktsemdsone for kvikkleire. Det er krav om grunnundersøking ved søknad om igangsetting. Det er registrert kvikkleireområde på delar av vegen SKV8 på Sanderplassen.

Rekkjefølgjekrav

I samband med utbygging i området er det knytt rekkjefølgjekrav til m.a. samferdsle/trafikkanlegg. Det er rekna at eksisterande vegnett har kapasitet til å tole ein trafikkauke som svarar til ei utbygging av forretningsareal på 12500 m² bruksareal (BRA), jf. vedlegg 3.3 trafikkanalyse. Områdereuleringsplanen opnar for nytt byggeområde i aust med eit samla bruksareal BRA på ca. 32500 m². Dette vil føre til ein auke i trafikkmengd som krev nye tiltak på eksisterande vegnett.

Tiltakshavar opplyser at dei har potensielle leigetakarar for å bygge inntil 12500 m² BRA. Områdereuleringsplanen opnar for å sette i gang bygging på det nye byggeområdet i aust når planen er vedteke og rekkjefølgjekrava er oppfylgd. Eksisterande byggeområde på Brulandsvollene må utarbeide detaljreguleringsplan før nye tiltak kan gjennomførast. Føresegna set også krav til trafikkvurdering i samband med utarbeiding av detaljreguleringsplan.

Tiltakshavar/utbyggar har framlegg om at krav om nye tiltak på eksisterande og nye veganlegg vert etablert eller sikra etablert før det vert gjeve løyve til å sette i gang bygging i områda, sjå § 5.2 i føresegna. Ved bygging av meir enn 12500 m² skal veganlegga vere etablert. Føresegna definerer ikkje kva "sikra etablert" betyr. I planomtalen vert det vist til utbyggingsavtale eller anna avtale. Det er ikkje avklart om det er aktuelt for kommunen å vedta ein utbyggingsavtale etter plan- og bygningslova i samband med utbygging i området. Tiltaka er knytt til veg eigd av Statens vegvesen, og privat felles veg eigd av private grunneigarar. Kommunen har såleis ikkje interesser eller kommunale funksjonar i dette området som tilseier at kommunen skal vere ein part i ein avtale om å etablere tiltak på vegnettet. Kravet vil gjelde alle grunneigarar eller andre som ynskjer å bygge i området. Det vil derfor vere viktig at aktørane/partane i området blir samde om korleis krava kan løysast slik at eigedomane i området kan utviklast vidare.

Verknader av planframlegget

Utviding av byggeområde i aust vil bidra til kommunen sitt mål om å styrke Førde som handelsstad og regional senter. Området vil dempe handelslekkasje av arealkrevjande varer som er lite eigna i sentrum. Storhandelsparken kan få fleire kundar til Førde som igjen kan auke aktiviteten i sentrum. Etablering av handelsparken på Brulandsvollene fører til at kundane får kortare køyreavstandar. Dette er betre for klima og miljø enn at kundane reiser til andre regionsenter for å få tak i slike varer.

Store delar av planområdet er allereie bygd ut, medan området i aust vert nytta til grasproduksjon i landbruksnæring. Utbygging i dette området fører til at ca. 64 dekar dyrka jordbruksareal av stor verdi vert omdisponert til byggeformål. Det er vurdert at konsekvensane ved utbygging av jordbruksarealet er av stort negativt omfang. Storleiken på jordbruksarealet er redusert frå ca. 135 dekar i oppstartsvareselet til ca. 64 dekar i planframlegget. Tap av jordbruksareal er avklara i 2015 i arealdelen til kommuneplanen for Førde. Eit avbøtande tiltak er krav om at matjordar skal nyttast på nytt ein annan stad.

Eksisterande vegnett har kapasitet til å dekke vidare utbygging på eksisterande byggeområde innfor ei viss ramme. Etablering på nytt byggeområde fører til auka trafikk i området, og føreset at det vert nytt kryss/rundkøyning på E39 i aust og ny vegarm frå eksisterande rundkøyning sørover til Sanderplassen. Ny veg frå fv600 til ny rundkøyning på E39 i aust vil bli ein avlastningsveg for trafikken i området. Køyremønsteret på Sanderplassen vil bli noko endra ved ny tilkomst frå vest og stenging av eksisterande avkøyrsløp i vest.

Ny rundkøyning på E39 vil føre til at to bustadhus på gbnr 60/39, bustadhusa på gbnr 60/83 og 60/206 må fjernast ved etablering av ny rundkøyning. I tillegg vil gardstunet på gbnr 60/1 bli bygd ned.

Ny vegarm frå eksisterande rundkøyning på E39 Sanderplassen fører til at areal på gbnr 60/122 vert redusert. Statsbygg og Statens vegvesen har opplyst at endringa vil føre til at utvikling og oppgradering av m.a. kontrollfunksjonen av store køyretøy vil bli vanskeleg.

Kommunen skal overta og drifte vegen som går frå fv600 og austover til nytt byggeområde (KV4) når denne vert kopla til ny rundkøyning på E39 (Kv5). Det kommunale nettet for vatn og avløp skal førast vidare austover slik at dei nye byggeområda kan knyte seg til nettet. Det skal førast opp ny pumpestasjon. Kommunen vil såleis få auka kostnader ved drift og vedlikehald av dei nye offentlege anlegga.

Areala i aust vil bli heva ca. 2-3 m. Store bygg fører til at karakteren til området vert endra frå ope landskap til eit samanhengande forretningsområde. Det er ikkje registrert freda kulturminne i området.

I området mellom Coop bygg og Vellebøen nr. 45/47 ligg ein rest av eit større sumpområde sør for elva Jølstra. Området er delvis bygd ut og er i ferd med å gro att. Konsekvensutgreiinga vurderer at lokaliteten har ingen særskilde kvalitetar og har liten verdi. Av naturverdiar er reduksjonen av hjortetrakk som i ein viss grad vert råka av utbygginga. Samla sett vert utbygginga vurdert å føre til lite negativ konsekvens for naturmiljøet i området. I 2016 er den sterkt truga fuglearten Storspove registrert i søraust.

Det vert elles vurdert at tiltaka ikkje vil få negativ verknad for friluftsliv, barn og unge sine interesser, og universell utforming.

Førde, den 10.06.2024

Terje Heggheim kommunedirektør	Odd Harry Strømsli einingsleiar

Behandling i folkevalde organ:

Behandling i Formannskapet 27.06.2024:

Tilleggsframlegg, fremja av Marius Langballe Dalin (MDG):

Det ønskast vurdert i høringa at vert lagt inn ein føresegn med rekkefølgebestemmelse der det krevjast 60-80 % fortetting på eksisterande areal i dei allereie utbygde, vestre delar av brulandsvellingene før ein kan ta i bruk areala i denne planen.

Avstemming:

MDG sitt tilleggsframlegg **fall** med 2 (MDG, SV) mot 8 stemmer
Kommunedirektøren sitt framlegg vart **einstemmig vedteke**

FORM-140/24 Vedtak:

Områderuleringsplan Brulandsvellingene med plankart og føresegner begge dagsett 06.06.2024 vert sendt på høyring, og lagt ut til offentleg ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-10 med følgjande endringar:

§ 7.4.1 Ny setning i andre ledd: Dagligvarer kan bare etableres i FOR3.

Planen vil erstatte delar eller heilt av gjeldande utbyggings- og reguleringsplanar i området, jf. tabell i saksutgreiinga.

Vedlegg i saka:

- 1.1 Plankart Brulandsvellingene 03.06.2024
- 1.2 Planbestemmelser 03.06.2024
- 1.3 Planprogram
- 1.4 Planbeskrivelse 03.06.2024
- 2.1 Illustrasjonsplan
- 2.2 Illustrasjonssnitt
- 2.3 Illustrasjon fjern-nærverknad
- 2.4 Diagrammer
- 2.5 Illustrasjoner - trinnvis utvikling
- 2.6 Illustrasjonsplan 3D
- 2.7 Perspektiver
- 3.1 Overvannsberegning og -handtering
- 3.2a VAO Rammeplan
- 3.2b VAO rammeplan_vedlegg
- 3.3 Trafikkanalyse
- 3.4 Notat veggeometri
- 3.5 Handelsanalyse
- 3.6 Kulturminneregistrering
- 3.7 Konsekvensanalyse
- 3.8 ROS-analyse
- 3.9 Grunnundersøkelse
- 4.1 Varslingsbrev varsel om oppstart av planarbeide
- 5.1 Referat fra oppstartsmøte
- 6.01 Leknes Veronika
- 6.02 Bonde småbrukarlag
- 6.03 Bonde småbrukarlag 2
- 6.04 Handikapforbund
- 6.05 Fylkeskommunen
- 6.06 Coop vest
- 6.07 FGH-invest
- 6.08 NVE
- 6.09 Førde historielag

Vedlegg i saka:

- 6.10 Naturvernforbundet
- 6.11 Bruland Siv og Torodd
- 6.12 Førde Gjestehus og Camping
- 6.13 Førde kyrkjeleg fellesråd
- 6.14 Statens vegvesen
- 6.15 Sunnfjord energi
- 6.16 FNF
- 6.17 SF Bondelag
- 6.18 Wie Grethe og Sjur
- 6.19 Fylkesmann
- 6.20 a Sande Ester-Johanne
- 6.20 b Underskrifter La Førde Sentrum Leve