

---

# PLANOMTALE

## Områderegulering Indre Øyrane, Førde kommune.

---

OPPDRAGSGJEVAR: FØRDE KOMMUNE

EMNE: PLANOMTALE

AREALPLAN-ID: 143220160000

DATO: 28. SEPTEMBER 2018

DOKUMENTKODE: 616602-PLAN-RAP-0001

---



Multiconsult

**Forsida: Indre Øyrane. Kjelde: Multiconsult**

## RAPPORT

OPPDRAG	Indre Øyrane områderegulering	DOKUMENTKODE	616602-PLAN-RAP-0001
EMNE	Planomtale	TILGJENGE	Open
OPPDRAGSGJEVAR	Førde kommune	OPPDRAGSLEIAR	Aslaug Aalen
KONTAKTPERSON	Berit Holme	UTARBEIDA AV	Torunn Åsheim, Lise Marie Laskemoen
		ANSVARLEG EINING	2237 Bergen SI Areal og Utredning
GNR./BNR./SNR.	21/581 m.fl. i Førde kommune		

## SAMANDRAG

Framlegg til områdereguleringsplan er utarbeidd av Multiconsult Norge AS på vegne av Førde kommune i samarbeid med grunneigarane Torbjørn Berqvam, representant for gbnr 21/44 Bjarte Roska og Coop Eigedom Vest Øyrane ved Arild Meisterplass.

Planområdet er i gjeldande arealdel til kommuneplanen sett av til sentrumsformål.

Planområdet er 321 dekar stort og legg til rette for bymessige strukturar og kvalitetar. Hovudtema i planarbeidet har vore blågrøn struktur, trafikk- og gatestruktur og byform.

Planen opnar for etablering av blokkbusetnad, kombinerte bygg for bustad, kontor og forretning, kjøpesenter, utviding av den vidaregåande skulen, barnehage, offentleg og privat tenesteyting og regulerer naturområde i og kring Løken, torg, park, gatestruktur, gang- og sykkelveggar og gangveggar. Føresegnene har rammer for utarbeiding av detaljreguleringsplan for dei enkelte delområda.

Planarbeidet har lagt til rette for ein brei og aktiv medverknad undervegs i planprosessen. Det har vore gjennomført idéverkstad og folkemøte. I tillegg har det vore fleire arbeidsmøte med både fylkeskommunen, Fylkesmannen og Statens vegvesen. Plangrep og løysingar i planen synleggjer dei ønskje og behov som har kome fram i medverknadsfasen.

Planforslaget utløyser krav om konsekvensutgreiing, jf. §§ 2 d) og 3 a) i forskrift om konsekvensutgreiing. Konsekvensanalysen ligg vedlagt planforslaget.

Planforslaget inneheld følgjande dokument:

- Plankart
- Føresegner
- Planomtale
- Konsekvensutgreiing
- ROS-analyse
- Skjøtselplan for Løken

02	28.09.2018	Oppretting	LML	ASA	ASA
01	06.07.2018	Oversending til Førde kommune	LML	TOAA	ASA
REV.	DATO	SKILDRING	UTARBEIDA AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

## INNHALD

<b>1</b>	<b>Nøkkelinformasjon .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Bakgrunn for planarbeid .....</b>	<b>6</b>
2.1	Intensjonar og mål med planframlegget.....	6
<b>3</b>	<b>Planprosessen.....</b>	<b>7</b>
3.1	Planprogrammet, kunngjering oppstart og sentrale vedtak .....	7
3.1.1	Planprogrammet .....	7
3.1.2	Andre vedtak undervegs som har vore sentrale i planarbeidet:.....	7
3.2	Medverknad.....	8
<b>4</b>	<b>Planstatus og overordna føringar.....</b>	<b>10</b>
4.1	Nasjonale føringar og retningslinjer .....	10
4.2	Lover og forskrifter .....	10
4.3	Regionale føringar og retningslinjer.....	11
4.4	Lokale føringar og retningslinjer .....	12
4.4.1	Gjeldande reguleringsplanar.....	14
4.4.2	Pågåande planarbeid .....	15
<b>6</b>	<b>Skildring av planområdet – eksisterande situasjon.....</b>	<b>16</b>
6.1	Lokalisering og planavgrensing .....	16
6.2	Om planområdet.....	16
6.2.1	Landskap .....	18
6.2.2	Kulturmiljø .....	18
6.2.3	Naturmiljø .....	20
6.2.4	Naturressursar/ Landbruk.....	24
6.2.5	Grunntilhøve/stabilitet i grunnen .....	25
6.2.6	Friluftsverdiar.....	25
6.2.7	Universell utforming .....	26
6.2.8	Barn og unge sine interesser.....	26
6.2.9	Tilkomst og trafikk .....	27
6.2.10	Sosial og teknisk infrastruktur.....	28
<b>7</b>	<b>Skildring av planframlegget .....</b>	<b>31</b>
7.1	Hovudtrekk i planforslaget, formål og arealtabell .....	31
7.2	Byform/funksjonar.....	34
7.2.1	Bustader.....	35
7.2.2	Kombinerte formål.....	37
7.2.3	Energianlegg BE .....	42
7.2.4	Offentleg og privat tenesteyting BOP .....	43
7.2.5	Skule BU .....	43
7.2.6	Barnehage BBH .....	44
7.4	Blå-grøn struktur /skjøtsel av Løken .....	45
7.4.1	Løken.....	45
7.4.2	Blå-grøn identitet.....	46
7.5	Trafikk- og gatestruktur .....	46
7.5.1	Gatestruktur.....	47
7.5.2	Gatestandard .....	48
7.5.3	Varelevering.....	50
7.6	Parkering.....	50
7.7	Møteplassar .....	50
7.7.1	Leikeareal og uteoppfallsareal .....	50
7.7.2	Grøne strukturar .....	52
7.7.3	Gangveggar .....	54
7.8	Universell utforming .....	54
7.9	Teknisk infrastruktur.....	55
7.9.1	Energi.....	55
<b>8</b>	<b>Verknader av planframlegget.....</b>	<b>55</b>
8.1	Hovudkonklusjonane frå konsekvensutgreiinga .....	55
8.1.1	Landskapsbilete .....	55
8.1.2	Nærmiljø og friluftsliv .....	56
8.1.3	Kulturmiljø .....	56
8.1.4	Naturmangfald.....	57
8.1.5	Naturressursar/landbruk .....	58
8.2	Kortfatta om verknader .....	58

8.2.1	For kommunen.....	58
8.2.2	Førde sentrum .....	59
8.2.3	Næringsliv .....	59
8.2.4	Skulen .....	59
8.2.5	Barn og unge .....	60
8.2.6	Universell utforming .....	60
8.2.7	Folkehelse .....	60
8.2.8	Infrastruktur og trafikale tilhøve.....	60
8.2.9	Naturmangfaldlova (vurderingar etter miljørettsprinsippa i §§ 7-12 i nml) .....	61
<b>9</b>	<b>ROS-analyse.....</b>	<b>63</b>
9.1.1	Stabilitet i grunnen/grunnundersøkingar .....	63
9.1.2	Flaum og havnivåstigning.....	63
9.1.3	Magnetfelt .....	64
9.1.4	Støy .....	64

# 1 Nøkkelinformasjon

Tema	Nøkkelinformasjon
Stad/område	Indre Øyrane, Førde kommune
Gardsnamn/adresse	
Gnr./Bnr.	21/581 m. fl.
Tiltakshavar	Førde kommune i samarbeid med grunneigarar
Grunneigarar (sentrale)	Fylkeskommunen, kommunen og private grunneigarar
Forslagstillar /Plankonsulent	Førde kommune/ Multiconsult Norge AS
Gjeldande planstatus	Kombinert bustad, forretning, kontor, næring, tenesteyting
Den nye planen sitt hovudformål	Kombinert bustad, forretning og kontor, skule, barnehage og offentleg privat tenesteyting. Ivaretaking av våtmarksområdet Løken
Planområdet sitt areal i dekar	321 dekar
Grad av utnytting	Felta har ulik utnytting innanfor 60-100%
Aktuelle problemstillingar (støy, byggjehøgde, o.l)	Løken, trafikk og kjøpesenter
Ligg det føre varsel om motsegn? (j/n)	Ja, i forhold til Løken
Krav om utgreiing av konsekvensar (KU) (j/n)	Ja
Oppstartsmøte	13.05.2016
Kunngjering planprogram/ Varsel oppstart	23.09.2015
Stadfesting av planprogram	28.01.2016

## 2 Bakgrunn for planarbeid

### 2.1 Intensjonar og mål med planframlegget

Formålet med områdeplan som plantype er å utarbeide ei overordna regulering i eit større samanhengande område, dvs. avklare og fastsette hovudgrepa i arealbruken. Store delar av Indre Øyrane er uregulert og ubebygd og kommunen har behov for å legge klare rammer for framtidig bruk. For dei fleste utbyggingsområda er det aktuelt å avklare detaljane i detaljreguleringsplan.

Førde er eit regionsenter i Førde som har utvikla seg sterkt dei siste tiåra og er no handelssenter for heile Sunnfjord og delar av Ytre Sogn og Nordfjord. Private grunneigarar ønskjer no å utvikle attraktive bustader på Indre Øyrane med fokus på god tilrettelegging og tenester slik at fleire kan bu i heimen til høg alder. Coop Vest Eigedom Øyrane ønskjer å etablere kjøpesenter i den sørlegaste delen av planområdet. Kommunen har behov for om lag 30 nye institusjonsplassar i 2025, noko som vil utløyse trong for å utvide sjukeheimstilbodet. Det vil i tillegg vere trong for ny barnehage i planområdet. Eksisterande næringsaktivitet med m.a. lett industri, vaskeri m.m. i området vest for rv. 5, kan halde fram med vidare tilpassing og utvikling. Sunnfjord energi planlegg utviding av eksisterande nettstasjon, og treng areal til dette. Fylkeskommunen treng areal til utviding av Øyrane vidaregåande skule. Løken skal ivaretakast som våtmarksområde.

Målet med planarbeidet er å leggje til rette for ei bymessig blå-grøn utvikling med struktur og identitet som kan bidra til å auke tilflyttinga, gje fleire funksjonar og tilbod, skape fleire kompetansesarbeidsplassar, auke aktiviteten og på den måten auke attraktiviteten til Førde sentrum. I tillegg til å ta vare på Løken som regionalt viktig naturområde.

## 3 Planprosessen

### 3.1 Planprogrammet, kunngjøring oppstart og sentrale vedtak

Varsel om start av områdeplanen og høyring av planprogram vart sendt 23.09.2015 med høyringsfrist 09.11.15. Stadfesting av planprogram vart gjort i bystyret den 28.01.16.

#### 3.1.1 *Planprogrammet*

Planprogrammet har lagt til grunn følgjande fokusområde i områdereguleringa:

- Det skal leggest vekt på bukvalitet for alle aldersgrupper, med tilgang til gode uteområde.
- Høg og effektiv utnytting av areala.
- Lett tilgjengeleg areal som stimulerer born og unge til allsidig aktivitet.
- Utforming av gode møteplasser, «byrom» og «snarvegar» med lett tilkomst.
- Godt og berekraftig samspel mellom våtmarksområde og grøntområde.
- Parkering skal i hovudsak skje under bakken.
- Det skal leggest vekt på miljø og tryggleik med fortau/ gangveg langs alle veger med biltrafikk.
- Bruk av sykkel skal fremjast som framkomstmiddel.
- Infrastruktur som bind saman sentrum i sør og områda i aust med bru, jf. tiltak 12 og 16 i Førdepakken.

#### 3.1.2 *Andre vedtak undervegs som har vore sentrale i planarbeidet:*

- Planutvalet gjorde slikt vedtak om utbyggingsalternativ den 22.06.2016:

*"Notat dagsett 31.05.16 frå Multiconsult vert teke til vitande. Planutvalet rår til at ein kombinasjon av naturområde og tilrettelegging for enkel bruk av delar av området vert ført vidare i planarbeidet med indre Øyrane."*

*Endringsframlegget vart samrøystes vedteke.*

- Den 25.08.16 gjorde planutvalet vedtak om at arbeidet med områdeplan for Indre Øyrane skal halde fram utan omsyn til framtidig veg til Førdslia.
- Den 03.11.16 vedtok planutvalet prinsipp for utbyggingsform og trafikkløysing på Indre Øyrane:

*«Planutvalet legg følgjande alternativ i Multiconsult sine skisser til utbyggingsformer for Indre Øyrane til grunn for den vidare planlegginga av området: Alternativ 2 for trafikkavvikling*

*Plassering av dei ulike funksjonane, byggegrense, maksimal byggehøgde og tettleik i dei ulike områda må vurderast i det vidare arbeidet med planframlegget*

- 1. Området må byggjast ut med mål om mest mogeleg rasjonell utnytting, god estetisk og tilpassa arkitektur og byform, med eit moderne uttrykk. Eit viktig mål for utbygginga må vere å leggje til rette for bustader til ein rimeleg kostnad, for unge og eldre, også for skuleelevar og pensjonistar.*
- 2. Bru over Løken blir løyst etter alternativ 3, slik den er omtala i kommentar frå Statens Vegvesen.*
- 3. I samband med reguleringsarbeidet for Langebruvegen skal det lagast ei skisse til løysing i området kring Sjukeheimen, Pensjonistheimen og Røde Kors-bygget fram til krysset ved Coop Mega*

4. Vidare utbygging av Indre Øyrane bør skje etter prinsippkisse "urban blågrøn utbygging" men med høgare utnyttingsgrad
5. Vi føreset at utbygginga vert "rulla ut" frå Naustdalsvegen og austover.
6. Den breie kanalen gjennom byggeområdet må bli særskilt vurdert med omsyn til kostnad og funksjonalitet.
7. Planane for utbygging av Indre Øyrane må ta omsyn til Sentrumsplanen og dei føringane som blir lagt der, slik at ein kan få ei heilskapleg utbygging av sentrum og dei sentrumsnære område.»

- Den 09.03.17 gjorde planutvalet vedtak om kanal-alternativ (blågrøn løysing):  
«Prinsippet om ei urban blågrøn utbygging i samsvar med Multiconsult sin rapport datert 27.01.2017 med fordrøyningsbasseng vert gjeldande for Indre Øyrane. Planutvalet er oppteken av at endeleg plan blir utforma på ein måte som gjev god skjerming mellom utbyggingsområdet og friluftsområdet i Løken.»

### 3.2 Medverknad

Planarbeidet har lagt til rette for ein brei og aktiv medverknad undervegs i planprosessen. Varsel om start av områdeplanen og høyring av planprogram vart sendt 23.09.2015 med høyringsfrist 09.11.15. Til dette kom det 12 merknader.

Etter høyringsperioden vart planprogrammet omarbeida og vedteke den 28.01.2016. Sjølve planarbeidet var sett i gang med ein idéverkstad.

#### Idéverkstad

Verkstaden fann stad på Øyrane vidaregåande skule den 16. juni 2016. Formålet med verkstaden var å samle informasjon og gjennomføre idéutvikling i forhold til ønska utvikling av Indre Øyrane. Deltakarane på møte var frå relevante aktørar for utvikling av området, slik som næringsdrivande, grunneigarar, lag og organisasjonar og politikarar. Deltakarane var delt inn i ulike grupper der dei vart utfordra i gruppearbeid om mellom anna kva Førde treng og korleis ein kan ta vare på kvalitetane samstundes som ein legg opp til fortetting. Verkstaden vart nyttig og ein oppnådde sær gode innspel til det vidare planarbeidet. Mellom anna vart det peika på at det må leggest til rette for kvalitetsbustader, møteplassar og folkeliv, funksjonar som butikkar, kino, kultur og kafé, gang- og sykkelveggar utan biltrafikk og bevaring og bruk av grøne verdiar m.m.



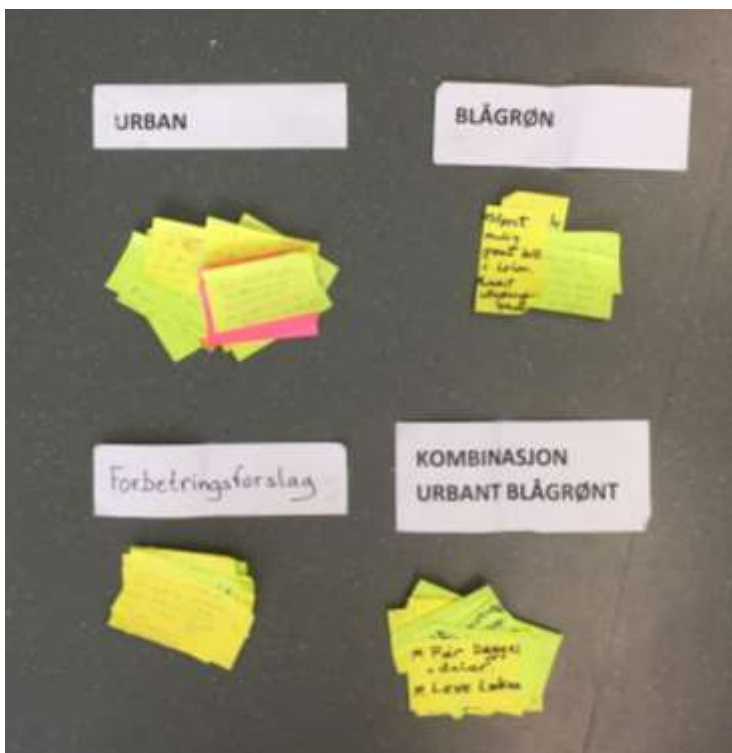
Figur 3-1: Bilete frå idéverkstaden. Kjelde: Multiconsult.



Etter idéverkstaden utarbeida LINK arkitektur tre prinsippkisser for byform og plangrep, dette var *urbant, blå-grøn og kombinasjon av urbant og blå-grønt*. I planutvalet i Førde kommune 20. oktober 2016 vart det vedteke at før politikarane ville ta stilling til dei tre prinsippkissene, ville dei rådføre seg med innbyggjarane i Førde og det vart difor invitert til nytt folkemøte.

#### Folkemøte

Møtet vart halde 24. oktober 2016. Også i dette folkemøtet vart det gjennomført gruppearbeid der alle fekk i oppgåve å skrive ned positive og negative moment til kvart av alternativa. Det vart også gjennomført individuell oppgåve der alle skulle skrive ned kva prinsippkisse dei meinte var best og eventuelle forbettringsforslag. Det var stort engasjement på folkemøtet med om lag 70 fram møtte. Folkemøtet gav ikkje eintydig råd om val av utbyggingsalternativ, men ga gode innspel til vidare planarbeid.



Figur 3-2: Bilete frå folkemøtet. Oppsummering av "stemmene" for dei ulike utbyggingsalternativa. Kjelde: Multiconsult.

#### Andre sentrale møter:

Det vart halde eit møte med fylkesmannen i Sogn og Fjordane den 17.02.2017 for å få tilbakemeldingar på det vidare arbeidet med planskissa. Fylkesmannen gav konkrete tilbakemeldingar på byggeareal i høve til verdiane i Løken og tilpassingar vart utført.

Det vart halde eit møte med Sogn og Fjordane fylkeskommune den 21.04.2017 for å diskutere plangrep for parkeringsløysinga, innkøyring, busshaldeplass, kontaktpunkt, byggehøgder og utnytting i høve til utvidingsbehova til Øyrane vidaregåande skule.

## 4 Planstatus og overordna føringar

### 4.1 Nasjonale føringar og retningslinjer

Dei nasjonale planføresegner og planretningslinjene som er lista opp under, er lagt til grunn for planarbeidet.

***Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga (1995):***

Retningslinjene stiller m.a. krav om at barn og unge skal takast omsyn til i planlegginga. Vidare blir det stilt krav til fysisk utforming slik at anlegg som skal brukast av barn og unge vert sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. Barn og unge sine interesser er tema i planarbeidet og blir teke omsyn til. Sjå vurderinga i kapittel 8.2.5.

***Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming:***

Universell utforming er ein strategi for planlegging og utforming av produkt og omgjevnader for å oppnå eit inkluderande samfunn med full likestilling og deltaking for alle. Universell utforming vert definert slik: «Universell utforming er utforming av produkt og omgjevnader på ein slik måte at dei kan brukast av alle menneske, i så stor utstrekning som mogleg, utan behov for tilpassing og spesiell utforming.» Tilrettelegging for alle er eit overordna mål i planarbeidet. Tema er vurdert i kap. 8.2.6.

***Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (2014):***

Målsetting med retningslinjene er å oppnå samordning av bustad-, areal- og transportplanlegginga og bidra til meir effektive planprosessar. Relevante retningslinjer for dette planarbeidet er å styrke sykkel og gange som transportform, ta omsyn til overordna grønstruktur, forsvarleg overvasshandtering, naturmangfald, universell utforming, kulturhistoriske verdiar og estetiske kvalitetar. Alle desse tema har vore sentrale i planarbeidet.

***Rikspolitisk føresegn om kjøpesenter (2008):***

Målet med føresegna er å styrke by- og tettstadssentra, og legge til rette for miljøvennlege transportval, dvs. unngå ei utvikling med byspreiing, auka bilavhengigheit og dårlegare tilgjenge for dei som ikkje disponerer eller ønskjer å nytte bil. Det overordna langsiktige målet er å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstadsstrukturar som også bidrar til å redusere klimagassutslepp. I forskrifta vert det fastlagt at kjøpesentra berre kan etablerast eller utvidast i samsvar med retningslinjer i godkjente regionale planar. I område som ikkje vert omfatta av slike regionale planar, vil kjøpesenter større enn 3000 m<sup>2</sup> bruksareal ikkje vere tillate. Føresegna gjeld for heile landet og har ein varigheit på 10 år. Føresegna er erstatta av regional plan for arealbruk med regionale føresegner. Kjøpesenter er vurdert i eige notat der hovudkonklusjonane er lagt inn i kap 8.2.2.

### 4.2 Lover og forskrifter

I tillegg til plan- og bygningslova (PBL) og forskrift om konsekvensutgreiing gjeld ei rekkje sektorlover (t.d. naturmangfaldlova, kulturminnelova, ureiningslova, vassressurslova m. fl.) som har føresegner om disponering av areal og naturressursar.

Naturmangfaldlova (nml) §§ 7-12 skal leggast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde. Vurderingane i forhold til lova skal gå fram av planane. Mål og prinsipp i naturmangfaldlova skal trekkast inn frå starten av planlegginga. Naturmangfald er tema i konsekvensutgreiinga. Vurderingane etter miljørettsprinsippa i nml er gjort i kapittel 8.1.4.

Kulturminnelova har særskilte krav til dokumentasjon av kulturminne i plansaker og andre situasjonar der kulturminne kan bli påført skade, og då skal kulturminnemyndigheita kontaktast før nokon inngrep: Den som skal leite eller undersøke om det finns mineralar, skal på førehand melde frå om inngrep som kan påverke automatisk freda kulturminner. Kulturmiljø er tema i konsekvensutgreiinga. Kulturminne er òg omtalt i kap. 6.2.2.

Forureiningslova har som formål å verne det ytre miljø mot forureining og å redusere eksisterande forureining, å redusere mengde avfall og å fremje ein betre behandling av avfall.

Folkehelse: Planlegginga skal vere helsefremjande, jf. folkehelselova. Nærmiljø og friluftsliv er tema i konsekvensutgreiinga. Verknader for folkehelse er omtalt i kapittel 8.2.7.

Vassressurslova har som formål å sikre samfunnsmessig forsvarleg bruk og forvaltning av vassdrag.

### 4.3 Regionale føringar og retningslinjer

#### ***Verdiskapingsplan for Sogn og Fjordane (2014):***

Mål om arbeidsplassvekst for å betre folketalsutviklinga i fylket.

#### ***Interkommunal strategisk næringsplan for Sunnfjord (2014):***

Planen fokuserer på å utvikle tydelege strategiske mål og ha særleg merksemd på dei lokale fortrinna i regionen, og er utarbeidd av kommunane i SiS (Gaular, Jølster, Førde, Naustdal og Flora).

#### ***Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv (2013):***

Det er lagt stor vekt på verkemiddel og tiltak for å få fleire i fylket vårt til å vere fysisk aktive. Planen legg vekt på behovet alle har for fysisk aktivitet, og at utvikling av anlegg er tilpassa dette.

#### ***Regional transportplan (2013):***

Omhandlar heile transportsystemet i fylket. Formålet er at transportplanen skal vere ein langsiktig strategiplan for transportsektoren. Det skjer ei stadig aukande regionalisering internt i fylket, dette ser ein både innan arbeidsmarknaden og servicemarknaden. Dette betyr fleire og fleire finn arbeidet sitt og tenestene sine utanfor bustadkommunen.

#### ***Interkommunal planstrategi (2012):***

Kommunane Flora, Førde, Naustdal, Jølster og Gaular har ein felles bustad- og arbeidsmarknad med felles utfordringar innanfor tema som helse, samferdsle, næringsutvikling, bustadforsyning, klima og energi m.m. Planstrategien avklarar kva plantema som eignar seg for interkommunal planlegging og kva som eignar seg best at den enkelte kommune løyser åleine.

#### ***Fylkesdelplan for klima og miljø (2009):***

Planen viser til kva konsekvensar den nasjonale klimapolitikken har for fylket, og korleis fylket skal medverke til at Noreg kan nå klimamåla.

#### ***Fylkesdelplan for arealbruk (2000):***

Det generelle aktivitetsnivået i fylket har auka jamt over svært lang tid, og det har ført til auka konkurranse om areal. Gjennom mål, status og retningslinjer har planen konkretisert og sett fokus på dei viktigaste problemstillingane knytt til arealbruk. Eit hovudføre mål med arealplanlegging er difor å få klarlagt og avstemt dei viktigaste arealkonfliktane. Erfaringa syner at eit aktivt engasjement for å finne løysingar reduserer konfliktnivået. Retningslinjene er trekt ut og sett opp i ei samla sjekklister.

## 4.4 Lokale føringar og retningslinjer

### ***Kommuneplanen sin samfunnsdel (2014):***

Kommuneplanen sin samfunnsdel tar stilling til langsiktige utfordringar, mål og strategiar for kommunesamfunnet som heilskap og kommunen som organisasjon. Det overordna målet er at Førde skal ha ein årleg folketalsvekst på minimum 1,5 % og ein sysselsettingsvekst som ligg minst på landsnittet fram mot 2026. For å nå målet er det valt tre fokusområde. To av desse gjeld Førde som samfunn:

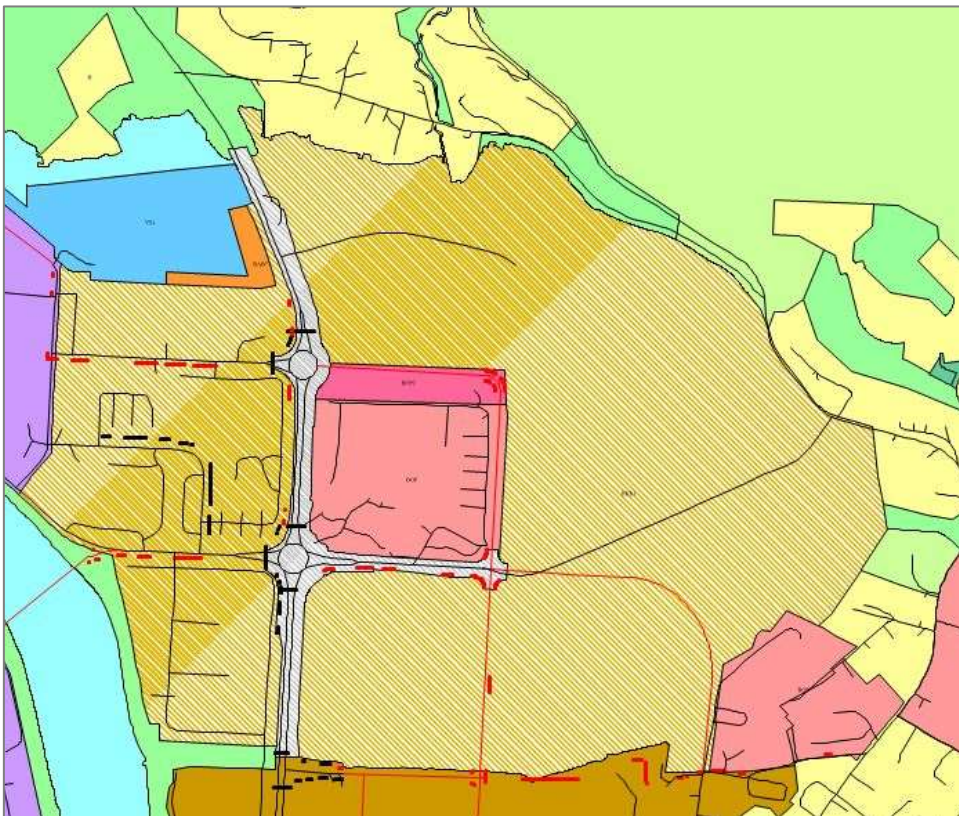
Førde – ei drivkraft i fylket

- I Førde vil vi vekse – også for fylket!
- I Førde har vi varierte arbeidsplassar, gode utdanningstilbod og er attraktive for nyetablerarar
- Førde skal vere kjent som ein kompakt by med urbane kvalitetar, pulserande kulturliv og internasjonalt mangfald

Førde – for menneske i alle livets fasar

- I Førde skal alle ha ein god stad å bu
  - I Førde er vi aktive og har ei meningsfull fritid
  - I Førde har vi trygge og gode oppvekstvilkår
- I Førde er vi godt rusta til å møte endra folkesamansetnad

### ***Kommuneplanen sin arealdel (2015):***



Figur 4-1. Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel for planområdet. Kjelde: Førde kommune

I arealdelen er planområdet i hovudsak sett av til kombinert formål for bustad, forretning, kontor, næring og tenestetyting, BKB1. Det er òg lagt inn ei gjennomføringszone H810 med krav om områdereguleringsplan. Delar av Løken ligg innanfor faresone for flaum, H\_320.

Det er ei rekke planføresegner frå arealdelen til kommuneplanen som er relevante og aktuelle for planområdet. Dette er til dømes krav til uteopphald, parkering, veg og gate og vatn og avløp.

Planområdet er del av Øyrane-Hafstad som i følge føresegnene i arealdelen § 2.2.2 er sett av til kombinert formål med følgjande funksjonar:

- Bustader (blokk, tett/låg bustader, eksisterande einebustader)
- Varehandel inklusiv daglegvare
- Bensinstasjonar
- Kontor
- Kultur, idrett og utdanning
- Offentleg tenesteyting
- Lett industri/montering/innandørs lager
- Grønstrukturar, torg, plassar og anna uteopphaldsareal

I retningslinjene står det at kjøpesenter kan vere med i vurderingane i ein områdeplan avgrensa til den sørlege delen av Indre Øyrane, på eit område som i dag er regulert til næringsareal (F/K). Det bør ikkje vere storhandelskonsept, bilbutikkar/verkstad, store parkeringsflater på bakkeareal, støyande aktivitetar eller anna ureining som er i konflikt med bustader.

Det står vidare i føresegnene § 3.1.1 at det skal setjast av minimum 26 dekar til offentlig tenesteyting, og at endeleg avgrensing av formålsgrenser og tilhøva til Løken skal fastsetjast i områdeplanen. I 5.1.13 er det også lista opp at områdereguleringa må ta særskilte omsyn til natur- og kulturverdiar knytt til Løken og Sjøhola, og at tilhøve knytt til høgspontanlegg (transformatorstasjon) skal vurderast i områdereguleringa, medrekna vurdering av alternativ plassering og krav i omsynssone.

***Kommunedelplan (KDP) for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2014 – 2017 (2014):***

Formålet med planen er å legge til rette for at alle som ønskjer det skal ha høve til å delta i idrett eller drive eigenorganisert fysisk aktivitet og friluftsliv i samsvar med nasjonale mål i idrettspolitikken.

***Kommunedelplan trafikk Førde sentrum (2013):***

For sentrale delar av kommunen er det laga ein kommunedelplan (KDP) for trafikk, som mellom anna syner nye naudsynte veglenkar for å avvikle trafikken i sentrum. Formålet er å bidra til ei god sentrumsutvikling i Førde. Dette skal gjerast ved å etablere veg/gatelenkar som på sikt vil gje ein meir konsentrert arealbruk og byggje eit betre tilbod til gåande og syklande, slik at ein større del av reisene sentralt i Førde skal takast av mjuke trafikantar.

***Kommunedelplan E39 Langeland-Moskog (2013):***

Førde kommune har i kommuneplan frå 2006 vedteke ein vegtrase for E39 som ikkje stettar dagens krav, og den er i tillegg til dels bygd att. Ny kommunedelplan (KDP) syner vegtrase gjennom Førde kommune mellom Langeland og Moskog. Målet for planen er at E39 skal bli eit effektivt nord-sør samband på Vestlandet. Vegen vil også korte ned reisetida i eit felles bu- og arbeidsområde i Sunnfjord.

***Kommunedelplan energi, miljø og klima 2010-2015 (2010):***

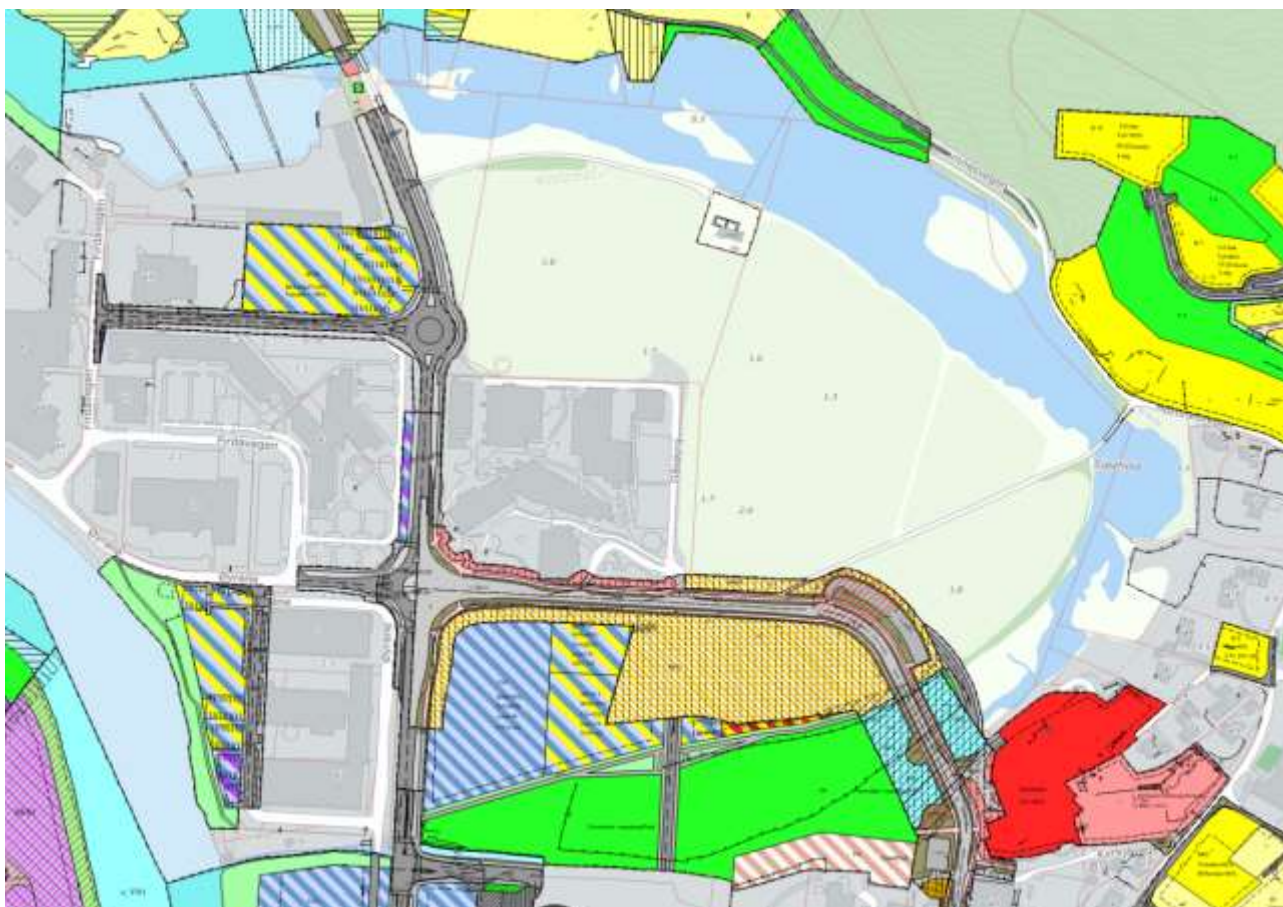
Set rammer for andre planar og er eit viktig verktøy i all kommunal planlegging.

***Kommunedelplan for planmessig sentrumsutvikling (2005):***

Planen gjev retningsliner for utforming av arealplanar i Førde sentrum, og dermed også den fysiske utforminga. Tidlegare arealdel med målsetjing om fortetting og lokalisering av sentrumsfunksjonar er ført vidare i planen. Form, funksjon og trivsel med menneske i fokus er kjernen, verktøyet er det handlingsrommet kommunen har gjennom evne og lovverk.

***Forvaltningsplan for elva Jølstra (1997):***

Forvaltningsplanen skal sikre riktig arealbruk langs elva, og bygge Førde sin identitet kring Jølstra. Kommunen skal betre kontakten til elva både visuelt og fysisk, peike på treffpunkt og møtestadar, og skape tilgjenge for ulike brukargrupper som t.d. fiskarar, rørslehemma og barn.

**4.4.1 Gjeldande reguleringsplanar**

Figur 4-2. Utsnitt frå kommunens kartportal med alle reguleringsplanane i og rundt planområdet.

Tabell 1. Oversikt over gjeldande reguleringsplanar i planområdet eller som grensar til.

Plannamn	ArealplanID	Kommentar
Detaljregulering Indre Øyrane-Langebruvegen	20150019	Vedtatt 23.11.2017. Del av Førdepakken (tiltak 12). Målet med planen er å etablere ein avlastingsveg for lokaltrafikken i Førde sentrum, og å endre Langebruvegen frå ein blindveg/parkeringsplass til ei sentrumsgate.
Reguleringsplan for Hundvebakke	19730011	Vedtatt i 1973. Områdeplanen grensar til planområdet mot Løken.
Reguleringsplan for Falkenstein	19980006	Vedtatt i 2000. Områdeplanen grensar til planområdet mot Løken.
Reguleringsplan for Indre Øyrane, Søre del	20030004	Vedtatt i 2005. Regulerte to nye køyrebruer over Løken. Løken vart regulert til friområde i vassdrag/park og elles er planområdet regulert til ulike kombinerte formål. Områdeplanen vil i hovudsak erstatte heile denne planen.
Reguleringsplan for sjukeheim	19950004	Vedtatt i 1995. Områdeplanen grensar til planområdet mot Løken.
Rundkøyring Øyrane	20040008	Vedtatt i 2005. Reguleringsplan for rundkøyring. Områdeplanen vil erstatte deler av denne planen.
Reguleringsplan for Øyra	20010006	Vedtatt i 2001. Regulert til park langs Jølstra og kombinert bustad, forretning og kontor. Områdeplanen vil i hovudsak erstatte heile denne planen.
Reguleringsplan for Øyrane	20030012	Vedtatt i 2004. Reguleringsplan for rundkøyring m.m. Områdeplanen vil erstatte deler av denne planen.

#### 4.4.2 Pågåande planarbeid

Det er varsla start av områderegulering for Ytre Øyrane.

##### **Førdepakken**

Førdepakken er eit bompengeprojekt som består av 20 prosjekt. Tiltaka inneheld nye køyreveggar, utbetring av køyreveggar, betre kryssutformingar, breiare fortau, tilrettelegging for sykkel, klart skilje mellom gåande, syklende og bilane og høgare standard på vegane. Det er utarbeidd tre godkjente reguleringsplanar for fem av tiltaka (tiltak 2, 5, 6, 7 og 12). I tillegg er både tiltak 14 (reguleringsplan for Fjellvegen til Hafstadvegen, sør for planområdet) igangsett og reguleringsplan for tiltak 3 og 4 (Hafstadflata) nyleg vore ute til offentleg ettersyn.

## 6 Skildring av planområdet – eksisterende situasjon

### 6.1 Lokalisering og planavgrensing

Grensa til planområdet er sett i den ytre reinekanten til Løken i nord, aust og sør medan grensa i vest er sett til midtlinje rv. 5, vegen til Øyrane og elva Jølstra.

Avgrensinga er i samsvar med avgrensinga av sentrumsformålet i arealdelen, i tillegg er arealet på vestsida av riksvegen teke med.



Figur 6-1: Viser planområdet si avgrensing med raud stipla linje. Kjelde: Multiconsult.

### 6.2 Om planområdet

Planområdet ligg på Øyrane sentralt i Førde, nord for dagens sentrum og vest for Førde kyrkje. Naustdalsvegen, Rv. 5, går i nord-sør retning gjennom planområdet. Planområdet er inngangsparti til bykjernen i nord.

Førde kyrkje og Kyrkjevollen ligg på ei høgde like aust for planområdet og er synleg frå Naustdalsvegen og store delar av planområdet. Frå sjøvegen var det tidlegare utsyn austover Øyrane mot kyrkja og Kyrkjevollen. I nord hevar terrenget seg mot Førdsnipa, medan dei flate områda i sør og vest er bygd ut med vegar og næringsareal. Det ligg bustader både nord og aust for planområdet. Like sør for planområdet, langs Naustdalsvegen, ligg to større kjøpesenter, Elvetorget og Amfi. Planområdet ligg elles sentralt i Førde og har kort gangavstand til alle sentrumsfunksjonar som rådhus, butikkar, restaurantar, idretts- og kulturtilbod, kollektivterminal, helsetenester m.m.



Den delen av planområdet som ligg vest for Naustdalsvegen grensar til elva Jølstra. Her er området i hovudsak utbygd med bustadblokker langs Jølstra og næringsbygg. Førdegården husar ulike butikkar som trevarehandel, bilverkstad, daglegvarebutikk, fargehandel m.m.

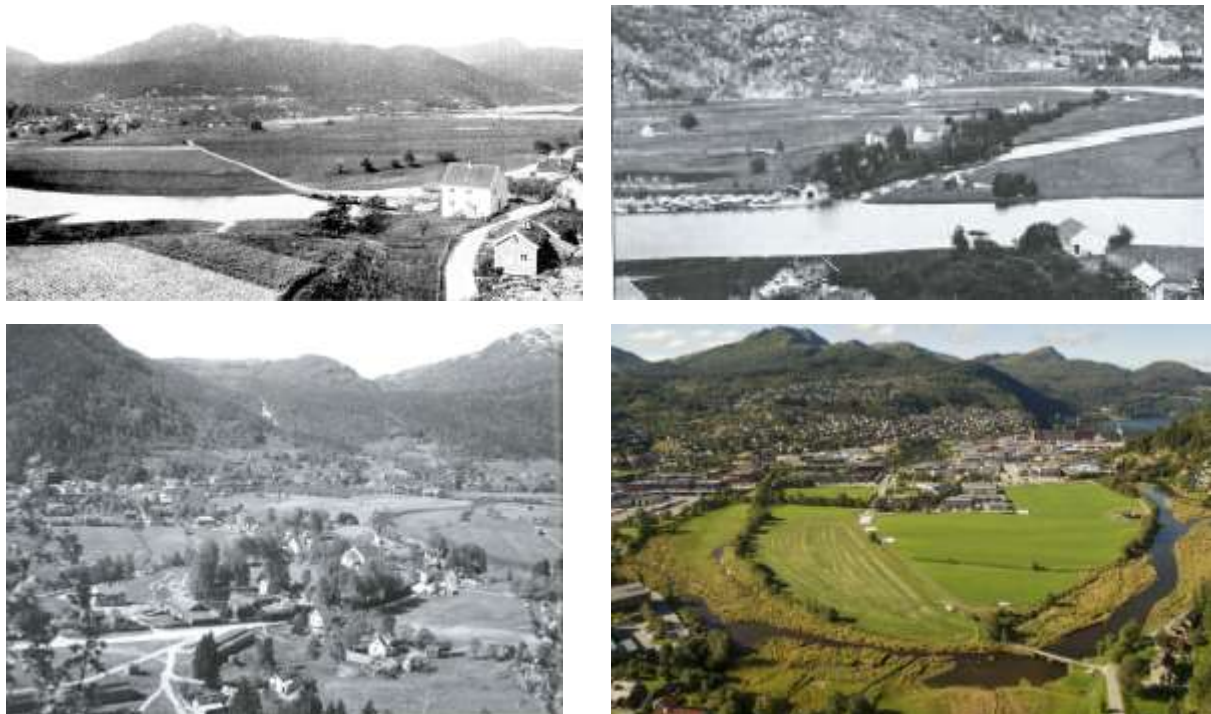
Aust for Naustdalsvegen ligg planområdet på ei større elveslette som er nesten heilt flat og om lag 2 m.o.h. Området vert i dag nytta til landbruk, hovudsakleg grasproduksjon og beite.

Landbruksområdet er omkransa av eit våtmarksområde som er restar av det gamle elveløpet til Jølstra. Våtmarksområdet ligg att som ein kroksjø etter at elva tok nytt løp og vert kalla Løken.

Då Jølstra hadde hovudløpet sitt her var Sjøhola tettstaden i Førde. Sjøhola låg i elvesvingen nedanfor kyrkja og var ein naturleg landingsplass for ferdsla til og frå kyrkja via sjøvegen. Sjøhola var i fleire hundre år sentrum av bygda både for ferdsle, handel og administrasjon. Då Jølstra skifta elveløp i 1780, var det starten på slutten for Sjøhola og etter kvart vaks det fram eit nytt sentrum på sørsida av Jølstra.

I planområdet ligg også Mo og Øyrane Vidaregåande skule som vart etablert i 1994. Sunnfjord Energi har ein hovudnettstasjon nord i området ved Løken. Det går ein landbruksveg gjennom planområdet med bru over til Hornnesvegen, aust for planområdet.

Indre Øyrane har vore sett av til byggeformål i arealdelen til kommuneplanen sidan 1997. I samband med reguleringsplanen for søre del av Indre Øyrane i 2005, vart det halde drøftingsmøte med Fylkesmannen si miljøvernaveiding i høve til motsegn til planen. Det vart semje om at avgrensing av våtmarksområde skal avgjerast i reguleringsplan. I tillegg skal skjøtselsplanar utarbeidast for heile området. Med bakgrunn i dette fråfall Fylkesmannen motsegna.



Figur 6-2: Ulike bilete frå planområdet som synleggjer den historiske utviklinga i planområdet. Bilete øvst til venstre er frå 1890-talet. Bilete øvst til høgre er frå 1895. Bilete nedst til venstre er frå 1947. Bilete nedst til høgre er frå nyare tid. Kjelde: Førde kommune.

Planområdet er på 321 daa, det er relativt stort i byutviklingssammenheng. Sjå samanlikning av arealet med sentrale delar av Bergen sentrum i figuren under.



Figur 6-3. Illustrasjon som synleggjer skala og storleiken til planområdet. Bilete viser torget i Bergen limt oppå planområdet i same målestokk. Kjelde: LINK arkitektur.

### 6.2.1 Landskap

Planområdet ligg innanfor landskapsregion 22, Midtre bygder på Vestlandet. Regionen omfattar i grove trekk eit belte mellom fjordmunningane og fjellregionen. Planområdet ligg i botnen av eit dallandskap omkransa av fjell og utbygde dalsider. Området i sin heilskap har ein overordna rural karakter, med landbruksområde og noko tettare utbygging.

Området rundt Løken og Indre Øyrane framstår som «siste grønne lunge» i Førde sentrum. Det er rekna som ein del av det opphavlege Førde, og representerer historia til Førde før utbygginga etter krigen.



Figur 6-4. Planområdet sett frå aust. Foto: Multiconsult.

### 6.2.2 Kulturmiljø

Øyrane ligg sentralt i Førde sentrum i Sogn og fjordane på garden Skei, gnr. 21. Skei er ein av dei største sentrumsgardane i Førde og har vore sentralt plassert både i historisk- og forhistorisk tid. Med unntak av mellomalderkyrkjegarden på Skei er det ikkje kjend funn frå forhistorisk tid på garden Skei eller i Førde sentrum.

I planområdet er det registrert to kulturmiljø. Det er også registrert to kulturmiljø utanfor planområdet.



Figur 6-5: Registrerte kulturmiljø henta frå konsekvensutgreiinga. Kjelde: Multiconsult

Kulturmiljøet på Solberg, merka som 1 i kartet ovanfor, er eit nyare tids kulturminne. Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne her. Innanfor kulturmiljøet er det fire SEFRAK-registrerte bygg. Alle bygg er av nyare dato og er frå 1900-talet og seinare. Eit av bygga (060) vart flytta til Førde i 1840 frå Bergen, kor det var Norges bank sin fyrste filial i Bergen. Huset fungerte som sommarstad for ein kaptein Müller. Det andre bygget nede ved Løken var lensmannsbustad. På kart frå 1828 er det teikna inn tre bygg ved på staden og i utskiftingskart frå 1864 er det to bygg kor det eine klart er sommarbustaden til kaptein Müller.

Kulturmiljøet på Kyrkjevollen, merka som 2 i kartet ovanfor, er eit nyare tids kulturminne. Kyrkjevollen ligg lengst vest på ein moreneterrasse aust for planområdet. På moreneryggen ligg det ei rekke embetsmannsgardar, kor Kyrkjevolden som vart delt frå i 1823 ligg vest for Førde kyrkje. I kulturmiljøet ligg eit vedtaksfreda bygg, Askeladden id 87336, som saman med to SEFRAK-registrerte bygg utgjer eit lite tun. Historikken til det freda bygget er noko uklar. Bygget skal opphavelig vore kontorbygg på futegarden på Svanøy, truleg er bygget frå 1700-talet. Omkring 1850 skal bygget ha blitt flytta til Førde, då som bustad til lensmann Johannes Falck. Seinare var bygget bustad for distriktslegen i Førde. Mot vest er det flott utsyn mot Indre Øyrane og Løken, kor den gamle brua over til Indre Øyrane framleis er i behald. Brua kan ein sjå på utskiftingskartet frå 1864 kor også vegen over Indre Øyrane er tydeleg.

Nord for garden og kyrkja ligg Sjøhola som var det tidlege handelssentrum i Førde fram til midten av 1800-talet. Sjøhola hadde kremmarbu, skjenkestove og tingstove. Like ved Sjøhola vaks det også fram eit strandsittarmiljø. Det er i dag lite igjen av dette miljøet, ingen bygg er SEFRAK-registrert, men enkelte av dei mindre bygga langs Hornnesvegen kan vere frå strandsittarmiljøet. Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne her.

Kulturmiljøet Førde kyrkje, merka som 3 i kartet ovanfor, er eit nyare tids kulturminne. Førde kyrkje ligg på ein morenerygg i utkanten av Førde sentrum, aust for Indre Øyrane på gnr. 21 Skei. Førde kyrkje er frå 1885 og er teikna av J. W. Nordan. Det er ei langkyrkje med sitteplass til nær 600 personar. Interiøret er frå 1600-talet med ei barokktavle og preikestol. I perioden 1941-1951 vart kyrkja mykje endra på innvendig og utvendig. Ein fekk eit koparkledd tårn og vindauga vart firkanta. Kyrkja er listeført, Askeladden id 84222. Førde middelalderkyrkjegard er automatisk freda, Askeladden id 84222. Den eldste omtala av kyrkja er frå 1327-28, den fyrste kyrkja var truleg ein stavbygning. Denne kyrkja sto fram til 1620-25, då den fekk eit nytt skip i tømmer. Middelalderkyrkjegarden er framleis i bruk som gravplass.

Kulturmiljøet kyrkjevegen, merka som 4 i kartet ovanfor, er eit nyare tids kulturminne. I området rett søraust om Løken og nordvest for Prestebøen er det ei rekke hus langs Kyrkjevegen som er frå siste del av 1800-talet og fyrste del av 1900-talet. Dette er ein del av den tidleg og spreidde tettstaden, Førde. Førde sparebank kom her rundt 1900 og var med på å bygge opp under Førde som ein spreidd tettstad. Førde sparebank hadde tidlegare hatt tilhald i tingstova Sjøhola og seinare i eit lokale på Øvre Veglo før dei flytta inn i nytt bygg i Kyrkjevegen. Banken haldt til i ein del av fyrste etasje medan den andre var kommunelokale. I andre etasje var det telegraf/telefon. Mot Prestebøen er det også ei rekke bustadhus frå etter krigen.

### 6.2.3 **Naturmiljø**

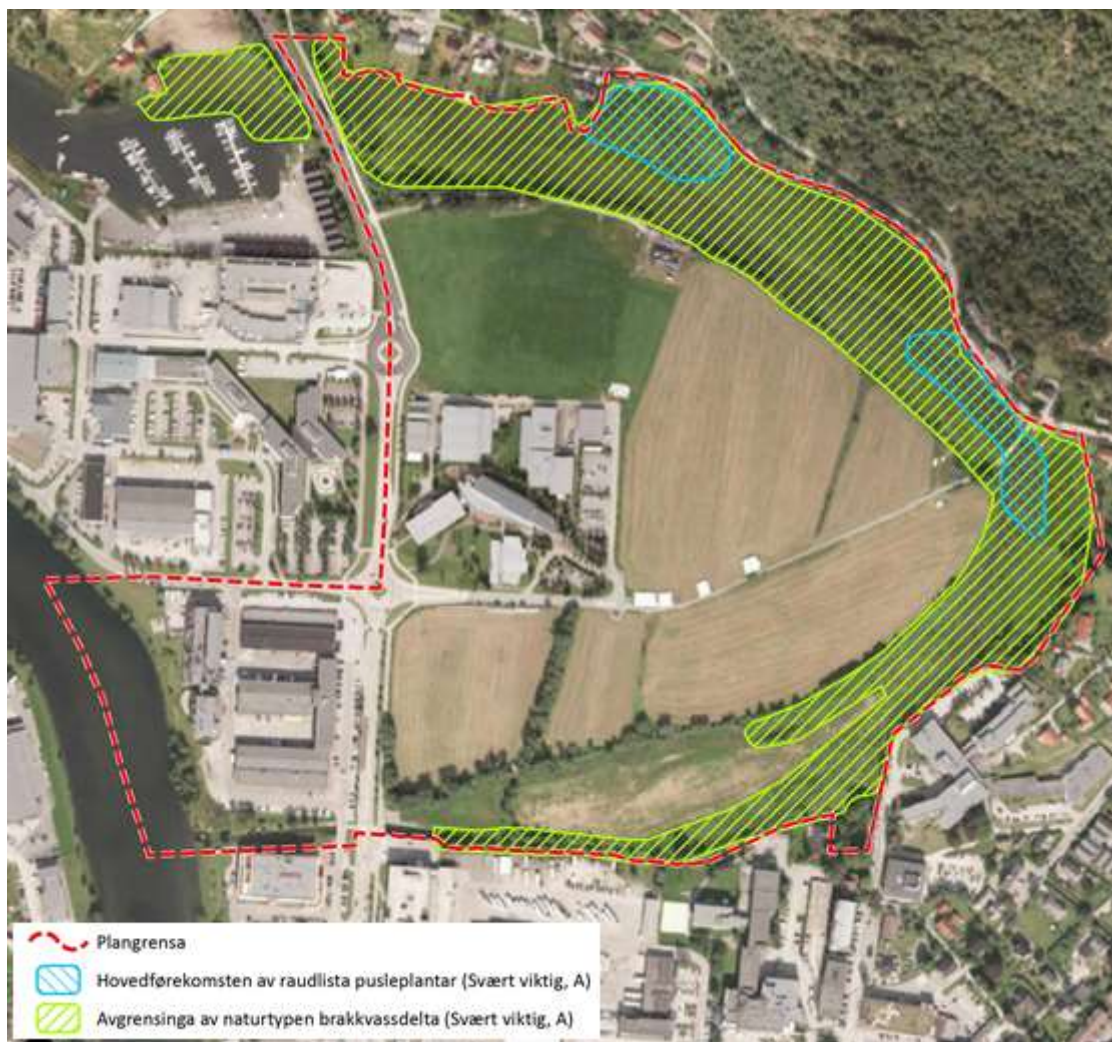


Figur 6-6. Bileta viser korleis Løken framstår i dag. Foto: Multiconsult.

**Naturtypar og vegetasjon:**

Heile Løken er i Naturbase avgrensa som eit brakkvassdelta av verdi svært viktig (A). Ein av dei viktigaste kvalitetane ved Løken er førekomsten av raudlista pusleplantar. Hittil er det registrert fire artar i Løken og tilgrensande område, nærmare bestemt stilkvasshår *Callitriche brutia* (EN), pusleblom *Lysimachia minima* (VU), firling *Crassula aquatica* (VU) og dvergsivaks *Eleocharis parvula* (VU). Dei tre førstnemnde vart registrert av Anton Landmark tidleg på 1900-talet, medan dei to sistnemnde òg er registrert i nyare tid. Under feltarbeidet sommaren og hausten 2016 vart det difor fokusert på å kartleggje dagens førekomst av raudlista pusleplantar i området. Firling vart registrert med ein god bestand på ei delvis plenklipt strandeng på den nordre bredda på vestsida av brua over Sjøhola, samt sparsamt på ei gjengroande strandeng litt lenger vest. I tillegg vart det registrert ein sparsom førekomst nær eit naust på nordsida av Løken, vis à vis Sunnfjord Energi sin trafostasjon. Dvergsivaks vart påvist i fleire delbestandar på mudderbankar rett på austsida av brua over Sjøhola.

Det kan ikkje utelukkast at artane i tillegg har mindre førekomstar andre stader i Løken, i første rekkje mellom desse to delområda, samt vidare vestover mot riksvegen. Ved aktiv skjøtsel av Løken kan begge artene få auka bestand og utbreiing i Løken. Dette gjeld både innanfor dei nemnde områda, men òg vidare mot sør-sørvest i den gjengroande meanderen. Under natur-typekartlegginga tidleg på 2000-tallet vart det m.a. registrert ein sparsom førekomst av firling på saue-beitet i den sørlege delen av planområdet.



Figur 6-7: Naturtypar og vegetasjon i planområdet, illustrasjonen er henta frå konsekvensutgreiinga. Kjelde: Multiconsult.

Under feltarbeidet i 2016 vart det òg søkt etter andre potensielle raudlista pusleplantar i området, som stilkvasshår (EN), pusleblom (VU) og skaftevjeblom *Elatine hexandra* (NT). Som tidlegare nemnt vart dei to førstnemnde artane registrert i området tidleg på 1900-talet, men forsøk på å finne dei i Løken i nyare tid har vore fånyttas og dei vart heller ikkje påvist her under feltarbeidet i 2016. Truleg er det ikkje lenger eigna levemiljø for stilkvasshår eller pusleblom i Løken, med eit usikkert unnatak av dei ytre delane i nordvest. Skaftevjeblom (NT) er hittil ikkje påvist i dette brakkvasssystemet, og sjansen for at den skal finnast her er vurdert som liten.

### **Fuglar og anna vilt**

Det er registrert 84 ulike artar av fugl i eller i nærleiken av planområdet. Av desse er det ei rekkje raudlisteartar, mellom anna to trua artar (myrrikse og vipe), sju sårbare artar (bergand, hettemåse, sædgås, songlerke, sothøne, storspove og vassrikse) og åtte nær trua artar (bergirisk, fiskemåse, gulsporv, havelle, kornkråke, sandsvale, taksvale og stare).

Av våtmarks-/vassfugl er det registrert m.a. vipe (EN), tjeld, enkeltbekkasin, strandsnipe, gluttsnipe, grønstilk, raudstilk, storspove (VU), småspove, sothøne (VU), myrrikse (EN), grågås, kortnebbgås, tundragås, gråhegre, svartbak, sildemåse, gråmåse, fiskemåse (NT), hettemåse (VU), havelle (NT), stokkand, krikand, kvinand, laksand, siland, bergand og brunnakke i og rundt Løken. Nokre av artane hekkar mest sannsynleg i området (t.d. hettemåse, fiskemåse, vipe, raudstilk, tjeld, krikand, stokkand m.fl.), medan andre rastar på trekket (t.d. gluttsnipe, grønstilk, kortnebbgås og tundragås) eller førekjem meir sporadisk/tilfeldig (t.d. myrrikse, vassrikse og sothøne).

I tillegg til våtmarksartane førekjem det og ei rekkje typiske kulturlandskapsartar i planområdet, deriblant fleire raudlisteartar. I tillegg til vipe (EN) og storspove (VU), som er nemnt ovanfor, er det registrert m.a. stare (NT), gulsporv (NT), songlerke (VU), taksvale (NT), sandsvale (NT) og kornkråke (NT) på Indre Øyrane. Sjølv om jordbruksarealet på Indre Øyrane er lite eigna som hekkeområde for artar som vipe og storspove, grunna maskinell hausting av areala, utgjer arealet med dyrka mark eit viktig område for næringsøk for ei rekkje artar som hekkar i Løken eller i tilgrensande område.

Løken / Indre Øyrane si rolle som rasteområde for ei rekkje våtmarks- og kulturlandskapsartar gjer òg at området har ein regionalt viktig landskapsøkologisk funksjon (jf. figur 2).

På bakgrunn av dette er det avgrensa tre viktige funksjonsområde for fugl, jf. tabellen under.

Namn	Skildring	Verdi
Løken (våtmarksområdet)	Løken har ein svært viktig funksjon som hekke- og rasteområde, og til dels overvintringsområde, for ei rekkje artar av våtmarksfugl. Det er få tilsvarende område i regionen, noko som aukar verdien av Løken som eit landskapsøkologisk funksjonsområde.	Svært viktig (A)
Indre Øyrane (dyrka mark)	Jordbruksarealet på Indre Øyrane har ein viktig funksjon med tanke på næringsøk for artar som hekkar i våtmarksområdet eller i tilgrensande skogsområde nord for Løken. Forvaltninga av dette arealet har difor mykje å seie for fuglelivet i Løken.	Viktig (B)
Jølstra	Nedre del av Jølstra er eit lokalt viktig overvintringsområde for andefugl (siland, laksand, kvinand, stokkand, songsvane m.fl.).	Lokalt viktig (C)

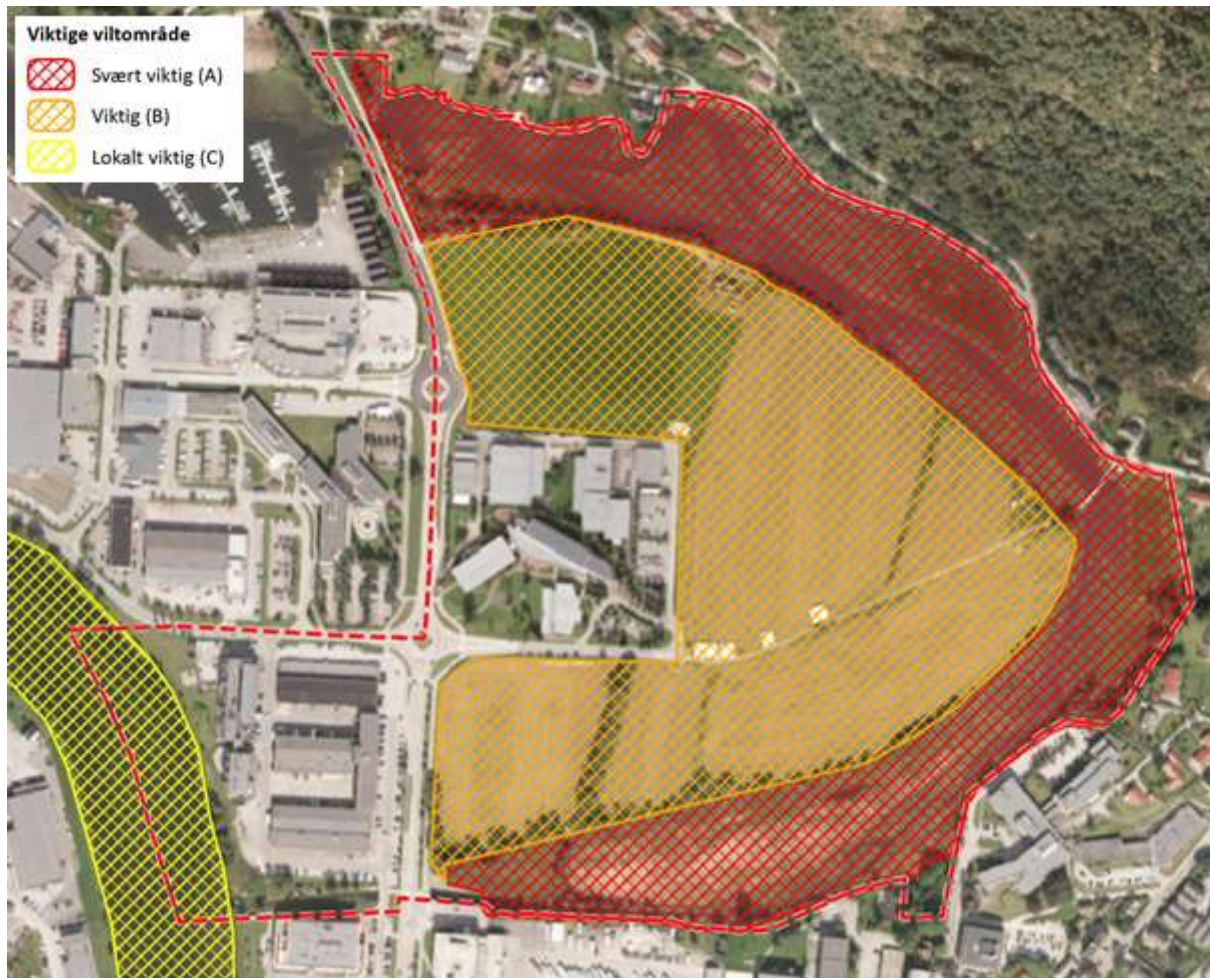
Tabell 2. Viktige funksjonsområde for fugl.

### **Anna vilt**

Det ligg føre lite informasjon om anna vilt i planområdet i Artskart.

Når det gjeld mårfamilien er det truleg berre oter (VU) som har ein nokon lunde regelmessig førekomst i området (Løken og nedre del av Jølstra). Artar som røyskatt og mink (svært høg risiko, SE) er ikkje registrert i planområdet i Artskart, men det kan ikkje utelukkast at dei førekjem. Samla sett har planområdet neppe nokon vesentleg verdi for denne artsgruppa.

Av insektetarar er det berre piggsvin som er registrert, men tilhøva for artar som krattspissmus (vanleg spissmus) og vasspissmus verkar gode i Løken med tilhøyrande kantsone.



Figur 6-8 Viktige viltområde og deira verdi (i første rekkje for fugl). Kjelde: Konsekvensutgreiinga, Multiconsult.

Av flaggermus er det registrert m.a. nordflaggermus og dvergflaggermus i området. Løken er imidlertid vurdert å ha stort potensial for fleire artar (Tore Chr. Michaelsen, pers. medd.), mellom anna for raudlistearten trollflaggermus (VU) som er registrert ved Movatnet. Denne typen brakkvassområde med tilhøyrande kantvegetasjon kan utgjere svært viktige område for næringsøk. Om dette er tilfelle her, kan berre avgjerast ved oppfølgjande undersøkingar i området.

Når det gjeld amfibium og reptil er det ingen registreringar frå planområdet i Artskart. Artar som små- og storsalamander er ikkje registrert mellom Midthordland og Nordmøre, og planområdet på Indre Øyrane har ikkje noko potensial for funn av desse artane. Vanleg frosk førekjem truleg, medan potensialet for nordpadde nok er vesentleg mindre. Av reptila er det berre hoggorm som er registrert i regionen, og denne arten førekjem truleg i planområdet.

Kunnskapsnivået når det gjeld fisk og andre marine og akvatiske artar i Løken er mindre godt. Det er ikkje registrert noko informasjon frå området i Artskart eller andre offentlege databasar. Det er godt kjent at slike brakkvassområde ofte er rike og produktive økosystem, og potensialet for interessante funn i Løken er absolutt tilstades.

#### **Verneområde, vassmiljø og geologiske førekomstar**

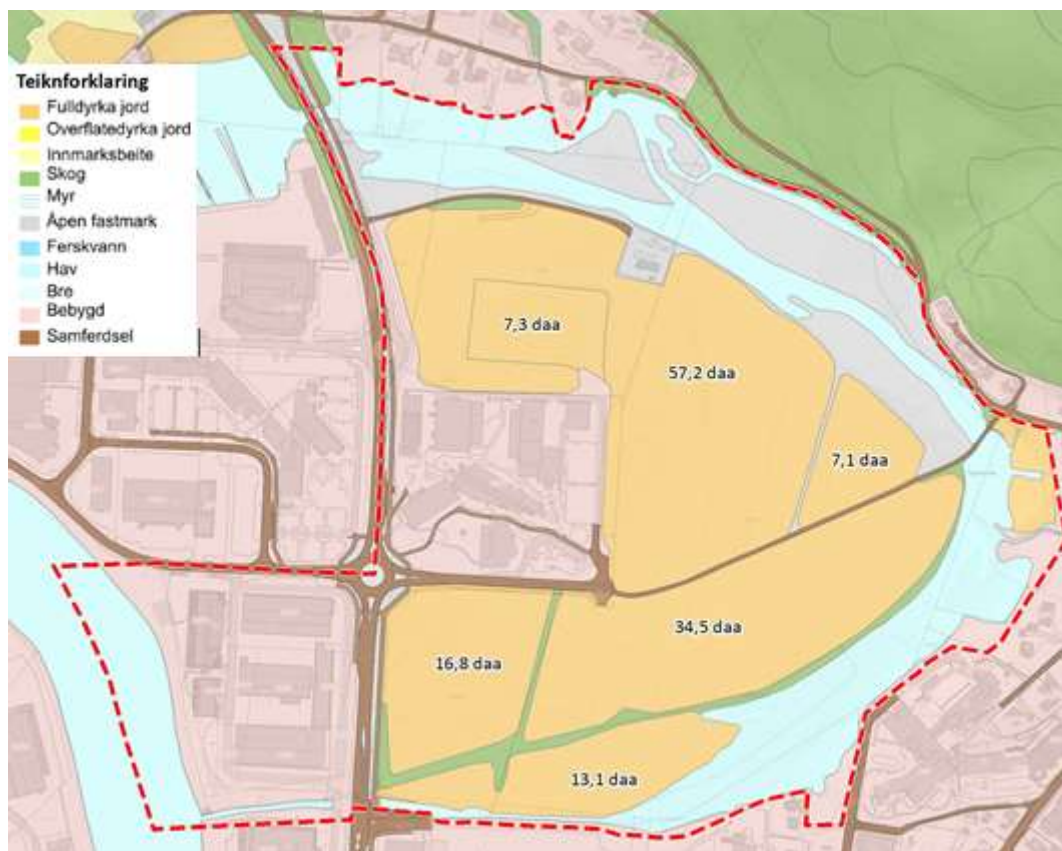
Det er ingen verneområde eller verna vassdrag i influensområdet.

I følge vannmiljø.miljodirektoratet.no er den økologiske tilstanden til Løken klassifisert som svært god per januar 2018, men det er grunn til å stille spørsmål ved denne konklusjonen. Løken framstår i dag som sterkt prega av punktutslipp, avrenning, dårleg vassgjennomstrøyming og gjengroing, og det er eit stort potensial for å betre den økologiske tilstanden til Løken.

Det er i følge NGU ikkje registrert viktige geologiske førekomstar / geotopar i influensområdet. Inntakte elvedelta kan seiast å vere viktige geologiske førekomstar, men elvedeltaet ved utløpet av Jølstra er så sterkt påverka av inngrep at det ikkje er inkludert i Elvedeltadatabasen til Miljødirektoratet.

#### **6.2.4 Naturressursar/ Landbruk**

Innanfor planområdet er det i følge NIBIO til saman 136 dekar med fulldyrka mark. Av desse vert 90 % i all hovudsak nytta til grovfôrproduksjon (gras), medan dei resterande 10 % vert nytta som innmarksbeite for sau. Det er i dag to gardsbruk som driv jorda på Indre Øyrane.



Figur 6-9: Oversikt over jord- og skogareal i planområdet. Kjelde: konsekvensutgreininga, Multiconsult.

Arealet som vert nytta til grovfôrproduksjon er flatt, lettdrive og velarrondert. Vidare er arealet veldrenert og jordsmonnkviliteten er svært god. Jordbruksarealet på Indre Øyrane er truleg av det beste jordbruksarealet som er i Førde kommune.



Arealet som vert nytta som innmarksbeite ligg lågare enn det andre jordbruksarealet på Indre Øyrane, og ber stadvis preg av høg grunnvasstand. Vidare har NIBIO klassifisert dette arealet som mindre lettbrukt.

Det er ingen produktive skogareal i planområdet, berre noko kantskog mellom dyrka mark og innmarks-beitet på sørsida og mellom dyrka mark og Løken i aust og nord.



Figur 6-10. Viser innmarksbeite innanfor planområdet. Foto: Multiconsult.

#### 6.2.5 **Grunntilhøve/stabilitet i grunnen**

Området ligg på elveavsetning som er omarbeidd til jordbruksområde. Grunnundersøkingar viser at djupna til berg hovudsakleg er større enn 25 meter. Eit unntak er området ved Sjøhola der det er registrert berg i dagen, samt lausmassedjupne på mellom 7,1 og 21,8 meter. Grunntilhøva er relativt homogene og består hovudsakleg av middels fast til fast lagra materiale, men med einskilde lag som er laust lagra. Middels fast og fast lagra materiale er tolka som grusa sand. Medan laust lagra materiale består av antatt humushaldig sandig silt.

#### 6.2.6 **Friluftsverdiar**

Eit område ved kroksjøen Løken er open frå fjorden og dermed tilgjengeleg for padling og bading. Vassføringa er slik at det ikkje alltid er nok vatn til å padle og denne aktiviteten avgrensar seg hovudsakleg til utløpet av Løken mot fjorden. Ved høg vasstand derimot, kan heile Løken nyttast til padling og bading. Det er ikkje registrert statleg sikra friluftsområde innanfor planområde. Det er heller ikkje registrert turlinjer som går gjennom området på den norske turistforeininga sine nettsider. Tilgangen til slike turområder er dermed gode i Førde generelt og startpunkt for to slike turar er innanfor gangavstand frå planområdet (Bergum og Hafstadjellet).

Planområdet vert mykje nytta som gjennomgangsåre og turområde. Gang/traktorvegen gjennom planområdet vert nytta som snarveg og turløype, særleg til lufting av hundar. På synfaring vart det også observert syklande på denne vegen. Den delen av planområdet som per i dag ikkje er utbygd er i

hovudsak landbruksjord og lite tilgjengeleg våtmarksområde. Det er difor lite truleg at lag, organisasjonar eller skular har nytte av å bruke området til friluftaktivitetar.



Figur 6-11: Traktorveg/snarveg over Indre Øyrane. Foto: Multiconsult.

### 6.2.7 **Universell utforming**

Universell utforming betyr å utforme dei fysiske areala på ein slik måte at dei kan brukast av alle menneske, i så stor utstrekning som mogleg, utan behov for tilpassing og ei spesiell utforming. Planområdet er ei flat elveslette og har eit godt potensiale for å oppnå universell utforming ved vidare utvikling. Gangvegen/traktorvegen tvers gjennom planområdet har berre svak helling, men dekket er ikkje fast nok til at det er eigna for rullestolbrukarar. Uteområdet til Mo og Øyrane vidaregåande skule har ei universell utforming. Gang- og sykkelvegen langs Rv. 5, Naustdalsvegen, er universelt utforma med gode lystilhøve, men det manglar leidelinjer for svaksynte.

### 6.2.8 **Barn og unge sine interesser**

I og med at den vidaregåande skulen ligg i planområdet, vert deler av planområdet aktivt nytta av ungdommar. Den eksisterande traktorvegen/gangvegen som går tvers gjennom planområdet med bru over Løken i aust vert nytta som snarveg. Vassområdet Løken vert sporadisk nytta til padle- /kanoutfart, som også barn kan nytte seg av.

Det er ein noko gjengrodd og eldre leikeplass med to leikeapparat og sittegruppe langs stien/vegen langs nordre del av Løken, mellom Sunnfjord energi sin trafostasjon og brua. Det ser ikkje ut til at leikeområdet vert nytta aktivt av barn og unge i dag.



Figur 6-12: Lite nytta leikeområde i den nordlege delen av planområdet. Foto: Multiconsult.

#### 6.2.9 Tilkomst og trafikk

Tilkomst til planområdet skjer i dag via Rv. 5, Naustdalsvegen, og ei rundkøyring sør for vidaregåande skule og ein rundkøyring nord for skulen. Naustdalsvegen har ein årsdøgntrafikk på mellom 6900 og 7900 (tal frå 2017, kjelde vegkart.no).

For gåande og syklande er det laga eit tilbod langs og på austsida av Naustdalsvegen med ein kombinert gang- og sykkelveg. Denne går langs heile planområdet og er del av eit samanhengande gang- og sykkelssystem mellom sentrum og Bergum. Det er etablert ei gangbru over Løken mot Firda billag i sør og gang- og sykkelveg sør for Løken, tiltak 16 i Førdepakken, i samband med legging av fjernvarmerøyr.

Det går også ein traktorveg gjennom Løken som fungerer som turveg mellom gangssystemet på Naustdalsvegen og over Sjøhola til Hornnesvegen. Denne er mykje brukt blant turgåarar, hundeeigarar og mosjonistar. Den er også ein viktig snarveg for folk som bur i området.

Det går ein privat veg frå Rv. 5, Naustdalsvegen, og fram til trafostasjonen til Sunnfjord Energi, heilt nord i planområdet.

Elles orienterer området seg lite mot andre delar av sentrum enn den kjøpesentertunge delen av sentrum, like sør for planområdet. For å kome seg til kultursenter og idrettsaktivitetar nær Førdehuset kan vegen, via krysset Naustdalsvegen og Storehagen, opplevast som ein omveg. Området manglar ei god kopling mot den austlege delen av byen.

Dagens veganlegg har avgrensa kapasitet. Kommunen har nyleg vedteke reguleringsplan for Langebruvegen, som er ny veg med gang- og sykkelveg med bru over Løken, frå rundkøyringa på Rv. 5 fram til lyskryss ved Fv. 481, Storehagen (tiltak 12 i Førdepakken). Vegen vil fungere som avlastingsveg for trafikkmengda på Rv. 5 og Storehagen. Avlastingsvegen vil også kunne løyse ut utbyggingspotensiale i Førde sentrum. Dette vil skape ei betre kopling mellom Indre Øyrane og den austlege delen av byen.



Figur 6-13: Bilete som viser dagens trafikksituasjon frå Storhagen mot Rv. 5. Kjelde: Multiconsult.

### 6.2.10 Sosial og teknisk infrastruktur

#### Skular og barnehagar

Øyrane vidaregåande skule er ein yrkesskule som har ei avdeling som er lokalisert midt i den austre delen av planområdet. Saman med avdelinga på Mo har denne skulen til saman i overkant av 480 elevar, kor mesteparten av desse går på Øyrane. Skulen tilbyr utdanningsprogram som bygg- og anleggsteknikk, elektrofag, service og samferdsle, helse- og oppvekstfag, restaurant- og matfag, teknikk og industriell produksjon og naturbruk. Skulen har i dag eit samla areal på nesten 10 000 m<sup>2</sup>. Inne på området til skulen er det gode samband for gåande. Fylkeskommunen har nyleg utarbeidd ein mulegheitsstudie om det kan bli aktuelt å samlokalisere to vidaregåande skular og fagskulen i Førde i Øyrane. Dersom samlokaliseringa gjennomførast vil den nye skulen ha om lag 1000 elevar og 200 tilsette.



Figur 6-14: Mo og Øyrane vidaregåande skule. Foto: moi.vgs.no.

Søraust for planområdet finn ein også Førde barne- og ungdomsskule.

### Energi

Det går ei høgspenninglinje gjennom planområdet og Førde transformatorstasjon ligg nord i planområdet, ved grensa til Løken. Trafostasjonen vart bygd i 1971. Denne stasjonen forsyner mesteparten av Førde sentrum med straum. Det er eit magnetfelt på over 1,4  $\mu\text{T}$  rundt transformatorstasjonen. Transformatorstasjonen har også ein del støy, og rundt stasjonen er det berekna lydnivå som overstig 35 dB.

Transformatorstasjonen vil ha eit utvidingsbehov som følgje av framtidige planar om nye bygg. Sunnfjord Energi har uttalt at dei estimerer utvidingsbehovet til å vere om lag 2 dekar aust- og eller vestover sett frå noverande stasjon. Permanent vegtilkomst til stasjonen vil også vere naudsynt for å ivareta høge krav til driftstryggleik. Det er også planar om å erstatte den eksisterande høgspenninglinja med to nye høgspenninglinjer til både Naustdal og Tefre.

Det pågår etablering av fjernvarmeleidningar gjennom planområdet. Det er allereie lagt eit fjernvarmerør gjennom planområdet i sør og vidare aust- og vestover i gang- og sykkelvegen sør for Løken. Det er også etablert ein kulvert/gangbru mot Firda billag i sør.



Figur 6-15: Gangbru/kulvert som nyleg er etablert i samband med legging av fjernvarmerøyr. Foto: Førde kommune.

#### Vann- og avløp

Det ligg offentleg vatn- og avløpsrøyr i bakken langs Rv. 5. Det er i dag tilstrekkeleg vassforsyning for utbygging av planområdet.

#### Offentlege servicetilbod

Planområdet ligg i Førde sentrum med kort avstand til etablerte funksjonar, ei rekke servicetilbod og offentlege tenester. Det ligg to kjøpesenter like sør for planområdet, Elvegården og Amfi. Førde sentralsjukehus ligg om lag 2 km utanfor Førde. Den vidaregåande skulen ligg sentralt i planområdet.

## 7 Skildring av planframlegget



Figur 7-1: Illustrasjon av mulighetsstudien tidleg i planarbeidet. Kjelde: LINK arkitektur.

### 7.1 Hovudtrekk i planforslaget, formål og arealtabell

Planområdet er om lag 321 dekar stort og planframlegget inneheld i hovudsak tre sentrale plangrep; byform/funksjonar, blå-grønt/Løken og trafikk og gatestruktur. Hovudgrepa i planen:

#### **Byform/funksjonar**

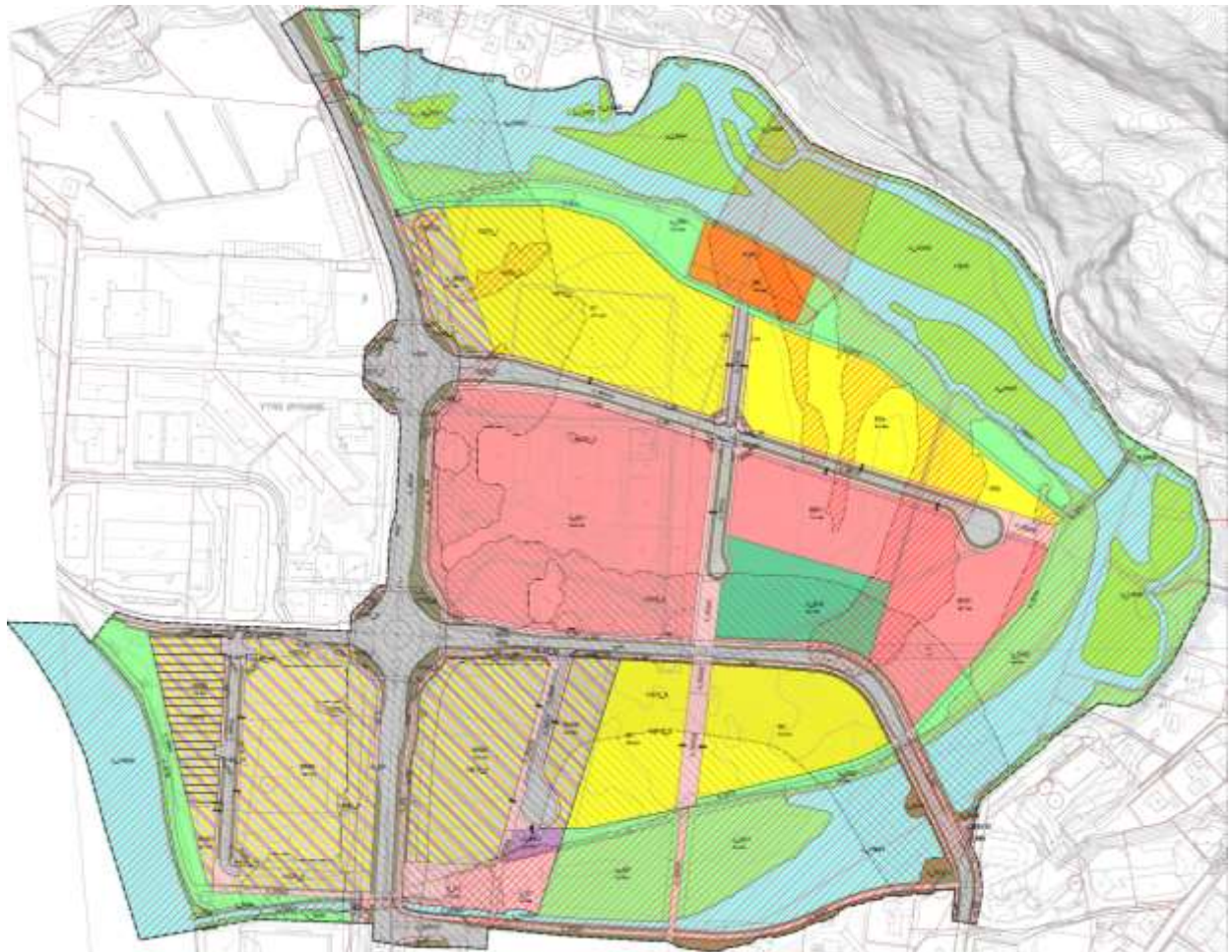
- Kvartalsstruktur som koplarseg på dagens bystruktur i Førde sentrum
- Kvartala langs Naustdalsvegen byggjer vidare på dagens næringsstruktur
- Hovudvegane aust-vest er aksar mot- og markerer kyrkja og det gamle Førde
- Den vidaregåande skulen kan utvidast og fortettast
- Parken i sør binder ny og eksisterande utbygging saman og gjev eit blikk inn i bydelen frå folksame Naustdalsvegen. Byparken kan òg gje kvalitetar til næringsbygga.

#### **Blågrønt/Løken**

- Viktige naturområde, sterke landskapsformer med Løken og åssidene vert sikra og forbetra.
- Løken vert regulert som naturområde med ein grøn buffer mot bygde område.
- Opne og synlege overvassløysingar kan gje blå-grøn identitet med vasspegel. Nye kanalar kan skjerme våtmarka og grønne areal vil verte ein buffer mot Løken.
- Siktaksane mot kyrkja og lågare byggehøgde nærmast Løken sikrar visuelle opningar mot Løken.

#### **Trafikk og gatestruktur**

- Gatene si retning vidarefører aksane frå sentrum og markerar siktliner mot kyrkja.
- Gatestrukturen fylgjer eit hierarki ut i frå funksjonar i felte langs gata og trafikkmengd.
- Mjuke trafikantar er prioritert.
- Det er fire gangvegkryssingar og to køyrebruer over Løken.
- Det er berre ein biltilkomst til sørre del av Indre Øyrane (vis a vis vidaregåande skule) og ein til nordre del av Indre Øyrane (frå nordre rundkøyring). Mjuke trafikantar har fleire tilkomstvegar.



**Reguleringsplan PBL 2008**

**§12-5. Nr. 1 - Bygninger og anlegg**

- B** Bustader (1110)
- BKJ** Kjøpesenter (1140)
- BCP** Offentlig eller privat tenesteyting (1160)
- BBH** Barnehage (1161)
- BU** Undervisning (1162)
- BIN** Institusjon (1163)
- BE** Energianlegg (1310)
- BLK** Lekkeplass (1610)
- BKB** Bustad/forretningskontor (1802)

**§12-5. Nr. 2 - Samforderselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- SKV** Køyevæg (2011)
- SF** Fortau (2012)
- ST** Torg (2013)
- SGS** Gang-trykkelveg (2015)

**§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift**

- LNA** Naturformål av LNFR (5120)

**§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone**

- VNS** Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (9620)

**§12-6 - Omsynssoner**

- H140\_4** Friskt (140)
- Raud** sone etter rundskriv T-1442 (210)
- Gul** sone etter rundskriv T-1442 (220)
- F320** Flomfare (320)
- H370** Hagspenninganlegg (inkl. hagspenkabiner) (370)
- H510\_1** Krav om fælles planlegging (510)
- H910** Gjeldende reguleringsplan skal framkjos gjelde (910)

**Linjesymbol**

- RpGrense**
- RpFormålGrense**
- RpDetaljerGrense**
- RpFareGrense**

- SGG** Gangveg/gangareal (2016)
- SS** Sykkelveg-felt (2017)
- SWC** Annen veggum - grøntareal (2019)
- SP** Leskutplattform (2026)
- SPF** Parkeringsplasser (2062)

**§12-5. Nr. 3 - Grøntstruktur**

- GN** Naturområde - grønnstruktur (3020)
- GT** Turveg (3031)
- GF** Frieråde (3040)
- GP** Park (3050)

- RpGjenromfangGrense**
- RpSåringGrense**
- RpStaryGrense**
- Byggegrense (1211)**
- Byggeplåne (1212)**
- Regulert sentrafnje (1221)**
- Friskilåne (1222)**
- Regulert følgjererfelt (1226)**
- llu (1262)**
- Måle og avstømbåne (1259)**

**Punktsymboler**

- ||** Støring av avkjørsel (1241)
- ↔** Avkjørsel - både inn og utkjørsel (1242)

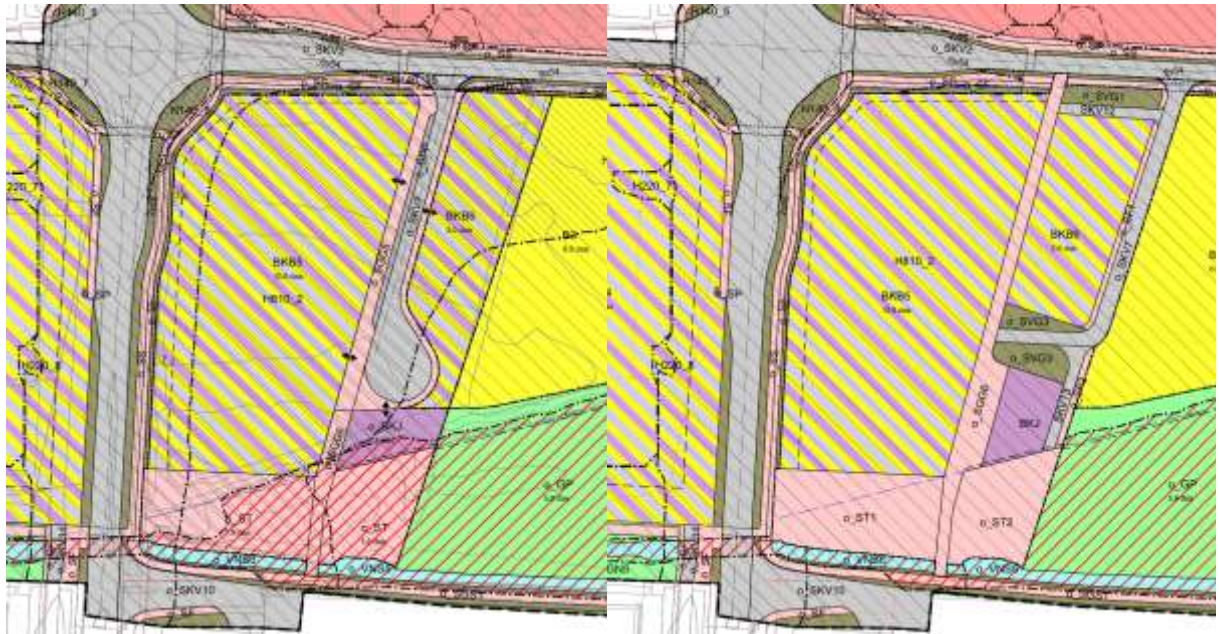
**Reg. eierform**

- o** Offentlig ansattformål

Figur 7-2: Plankart alternativ #1 og teiknforklaring. Kjelde: Multiconsult



Planforslaget inneheld to ulike plankart for same område. Skilnaden mellom desse er vegtilkomst til dei kombinerte formåla BKB5 og BKB6 i sør. Figuren under viser utsnitt av dei to plankarta.



Figur 7-3. To alternative vegtilkomstar til BKB5 og BKB6. Alternativ med tilkomst langs eigedomsgrensa er vist til høgre. Kjelde: Multiconsult

Det er ulike ynskjer frå grunneigarane og kommuneadministrasjonen om plassering av vegen o\_SKV7 som er årsaka til at planforslaget inneheld to plankart. I det eine forslaget er vegen plassert mellom BKB5 og BKB6 med krav om at detaljreguleringsplanen skal løyse vidare tilkomst til bustadformålet B3. Her er gangvegen planlagt langs køyrevegen. I det andre planforslaget er vegen plassert mellom bustadområdet B3 og BKB6. denne plasseringa fører til at kjøpesenterformålet BKJ vert noko annleis. I dette alternativa fylgjer formålsgrensa eigedomsgrensa.

Tabell 3: Tabellen under viser oversikt over arealformål og omsynssoner for plankart #1.

Arealformål	Areal (dekar)
<b>Bygningar og anlegg (pbl §12-5 nr. 1)</b>	
Bustader (B)	45,4
Kjøpesenter (BKJ)	0,7
Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)	9,7
Barnehage (BBH)	7,4
Undervisning (BU)	28,6
Energianlegg (BE)	3,2
Leikeplass (BLK)	6,5
Bustad/forretning/kontor (BKB)	37,2
<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)</b>	<b>Areal (dekar)</b>
Køyreveg (SKV)	24,3
Fortau (SF)	8,7
Torg (ST)	3,1
Gang-/sykkelveg (SGS)	2,2
Gangveg/gangareal (SGG)	4,1

Sykkelveg/-felt (SS)	3,4
Annan veggrunn – grøntareal (SVG)	11,4
Leskur/plattformtak (SP)	0,004
Parkeringsplassar (SPP)	0,2
<b>Grønstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)</b>	<b>Areal (dekar)</b>
Naturområde – grønstruktur (GN)	27,7
Turveg (GT)	4,6
Friområde (GF)	6,3
Park (GP)	5,8
<b>Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-5, nr. 5)</b>	<b>Areal (dekar)</b>
Naturformål (LNA)	24,6
<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 12-5, nr. 6)</b>	<b>Areal (dekar)</b>
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VNS)	56,0

<b>Omsynssoner</b>	<b>Areal (dekar)</b>
<b>a.1 sikringssoner</b>	
Frisikt	3,1
<b>a.2 støysoner</b>	
Raud sone etter rundskriv T-1442	36,0
Gul sone etter rundskriv T-1442	82,2
<b>a.3 Faresoner</b>	
Flomfare	132,9
Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar)	10,9
<b>e) Krav om felles planlegging, omforming og fornying</b>	
Krav om felles planlegging	61,2
<b>f) Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde</b>	
Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde	4,2

## 7.2 Byform/funksjonar

Planframlegget legg til rette for ein urban utbygging med gatestruktur og bygg med varierte funksjonar og høgder. Totalt legg planen til rette for om lag 138 dekar med nytt byggeområde der det kan etablerast bustader, barnehage, offentleg eller privat tenesteyting, kjøpesenter og kombinerte bygg for bustader, forretningar og kontor. I tillegg til desse områda legg planen til rette for ny infrastruktur med gater, gangvegar og sykkelfelt, i tillegg til areal for leik, torg, park og naturområde.

Bygg langs Naustdalsvegen vil ha ei byggehøgde på 18 meter (5 etasjar), medan bygg nærmare Løken i aust vil ha ei lågare byggehøgde.

Landskapet vert heva til gjennomgåande 2,5 meter for å verne bygginga mot stormflo og havnivåstigning.

Bygg skal plasserast i byggeline der det er fastsett slik line i plankartet. Fasadar langs sentrale bygater som Rv. 5 (o\_SKV1), Øyragata (o\_SKV2) og o\_SKV7 skal ha brot i fasaden og bidra til bymessig mangfald. Brot i fasaden kan vere endra byggehøgde, framspring eller tilbaketrekking av fasade, eller

ved å nytta anna kontrastfylt materialbruk. Inngangsparti og vindauge på bygg med publikumsretta aktivitetar, som forretningar, kontorbygg, kafear m.m., skal vende seg ut mot det offentlege rommet. Lukka fasadar med store glas tetta med reklameplakatar vil ikkje vere tillate.

Alle bustader har krav om minste uteopphaldsareal og leikeareal.

Alle byggeformål har krav om detaljreguleringsplan, med unntak av eventuelt ny transformatorstasjon i BE og bygg i BKB2, som allereie er regulert og bygd ut, samt BKB3 kor storleiken og forma på tomten gjev lite spillerom.

Siktaksane mot Førde kyrkje har vore sentral i heile planarbeidet, og vert sikra ved at dei ligg i dei to planlagde vegtraseane o\_SKV2 og o\_SKV3. Frå o\_SKV2, der vegen svingar til bru over Løken, er siktaksen sikra gjennom byggegrense i plankartet.

### 7.2.1 Bustader

Planframlegget opnar for etablering av bustader både i reine bustadformål, men også i kombinerte formål der bustad kan etablerast frå 2. etasje og oppover. Det er sikra i føresegnene at det skal vere bustadeiningar i ulike storleikar for å oppnå variert bustadtilbod tilpassa alle grupper av samfunnet.

Under vert dei reine bustadformåla skildra nærmare.

#### **B1**

B1 ligg nord i planområdet og grensar til våtmarksområde Løken i nord. I dag vert området nytta til landbruk. Innanfor formålet B1 kan det etablerast blokkbusetnad og konsentrerte bustader. Maks byggehøgde er 18 meter med 5. etasjar. Grad av utnytting er 60 % BYA.

Det skal etablerast minimum 1 kvartalsleikeplass og 1 tunleikeplass innanfor formålet. Plassering av minste uteopphaldsareal og leikeareal må vurderast ut frå støyutgreiing og sol- og skuggeanalyse i samband med plassering av bygg i BKB1. Det er krav om felles planlegging med BKB1. Det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av turvegen o\_GT1, den sentrale leikeplassen o\_BLK og vegen o\_SKV3 med tilhøyrande fortau og sykkelfelt.

Link Arkitektur har utarbeida tidleg-fase skisser over mogleg utvikling av B1, vist i skissa under.



Figur 7-4. Til venstre: Utsnitt av plankartet. Til høgre: Illustrasjon av mogleg utvikling av BKB1 og B1. Illustrasjonen er utarbeidd av Link Arkitektur.

**B2**

B2 ligg nordaust i planområdet og grensar til våtmarksområdet Løken. Området vert i dag nytta til landbruk. Innanfor B2 kan det etablerast blokkbusetnad og konsentrerte bustader. Maks byggehøgde er 14,5 meter og 4 etasjar i B2a og 11 meter og 3 etasjar i B2b. Grad av utnytting er 60 % BYA.

Det skal etablerast minimum 2 tunleikeplassar innanfor formålet. Det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av turvegen o\_GT2, den sentrale leikeplassen o\_BLK, vegane o\_SKV3 og o\_SKV4 med tilhøyrande fortau og sykkelfelt.



Figur 7-5. Utsnitt av plankart. Kjelde: Multiconsult

**B3**

Bustadformålet B3 ligg sør i planområdet og grensar til den nye hovudgata o\_SKV2 (tiltak 12), den vidaregåande skulen BU i nord og våtmarksområdet Løken i sør. Området vert i dag nytta til landbruk. Innanfor B3 kan det etablerast blokkbusetnad og konsentrerte bustader. Maks byggehøgde er 18 meter og 5 etasjar. Grad av utnytting er 60 % BYA.

Formålet grensar til hovudgangtraseen o\_SGG3 i aust. Tilkomst til formålet vil avklarast i detaljreguleringsplan, men vil vere via o\_SKV7 enten direkte (alternativ 2) eller via BKB6 (alternativ 1). Det er krav om felles planlegging med B4, BKB6. Det er i føresegnene § 4.6 opna for at gangvegen o\_SGG3 kan nyttast til køyreveg for B3 og B4.

Det skal etablerast minimum 2 tunleikeplassar innanfor formålet. Det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av parken o\_BP, gangvegane o\_SGG2, o\_SGG3 og o\_SGG4, gatene o\_SKV2 og o\_SKV7 med tilhøyrande fortau, sykkelfelt og annan veggrunn.



Figur 7-6. Utsnitt av plankartet. Kjelde: Multiconsult

**B4**

Bustadformålet B4 ligg sør i planområdet og grensar til den nye hovudgata o\_SKV2 (tiltak 12). Området vert i dag nytta til landbruk. Innanfor B4 kan det etablerast blokkbusetnad og konsentrerte bustader. Maks byggehøgde er 14,5 meter og 3 etasjar. Grad av utnytting er 60 % BYA.

Formålet grensar til hovudgangtraseen o\_SGG3 i vest og friområdet langs Løken i sør. Tilkomst til formålet må avklarast i detaljreguleringsplan, men vil vere via o\_SKV7. Det er i føresegnene § 4.6 opna for at gangvegen o\_SGG3 kan nyttast til køyreveg for B3 og B4.

Det skal etablerast minimum 2 tunleikeplassar innanfor formålet. Det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av friområdet o\_GF, turvegen o\_GT5, gangvegane o\_SGG2, o\_SGG3 og o\_SGG4 og køyrevegane o\_SKV2 og o\_SKV7 med tilhøyrande fortau, sykkelfelt og annan veggrunn.



Figur 7-7. Utsnitt av plankart. Kjelde: Multiconsult

### 7.2.2 Kombinerte formål

**BKB1**

BKB1 ligg nord i planområdet, langs Rv. 5 Naustdalsvegen. Området er i dag nytta som landbruk. Innanfor formålet kan det etablerast kombinerte bygg for bustader, forretning og kontor.

Maks byggehøgde er sett til 20 meter, noko som svarar til 5 etasjar der 1. etasje, og eventuelt 2. etasje, skal nyttast til forretning. Golvhøgde i 1. etasje skal samsvare med fortausgate utanfor. Maks høgde på bygg vil vere avhengig av gode sol- og støytilhøve for bustadformål B1 og dette skal dokumenterast i støyutgreiing og sol- og skuggeanalyse som skal liggje ved detaljreguleringsplanen. Det er lagt inn krav om felles planlegging for BKB1 og bustadformålet B1.

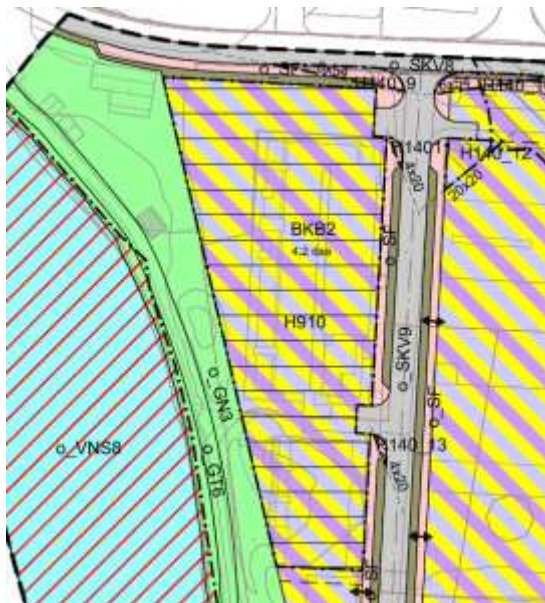
Det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av vegen o\_SKV3 med tilhøyrande fortau og sykkelfelt. Det er også lagt inn krav om opparbeiding av parkering og minste uteopphaldsareal, inkludert leikeplass. Leikeplassen i BKB1 kan løysast innanfor B1 dersom det er hensiktsmessig for å oppnå best eigna leikeareal i høve til trafikk, støy og sol. Minste uteopphaldsareal skal i hovudsak leggest til rette for på bakkeplan, men delar av uteopphaldsareala kan etablerast på felles takterrasse dersom det vert etablert med gode funksjonar. Desse tilhøva skal dokumenterast i detaljreguleringsplan.



Figur 7-8. Til venstre: Utsnitt av plankart. Til høgre: Illustrasjon som viser mogleg utvikling av BKB1 og B1. Illustrasjonen er utarbeidd av Link Arkitektur.

### BKB2

BKB2 ligg vest for Rv. 5, Naustdalsvegen. Området er regulert og bygget er etablert i tråd med reguleringsplanen. Framlegg til ny reguleringsplan regulerer området i tråd med dagens situasjon. Det er lagt inn ei omsynssone H910 som vidarefører gjeldande reguleringsplan for området.



Figur 7-9. Til venstre: Utsnitt av plankartet. Til høgre: bilete som viser etablert bustadblokk i den sørlegaste delen av BKB2. Foto: Frode Hjelmeland

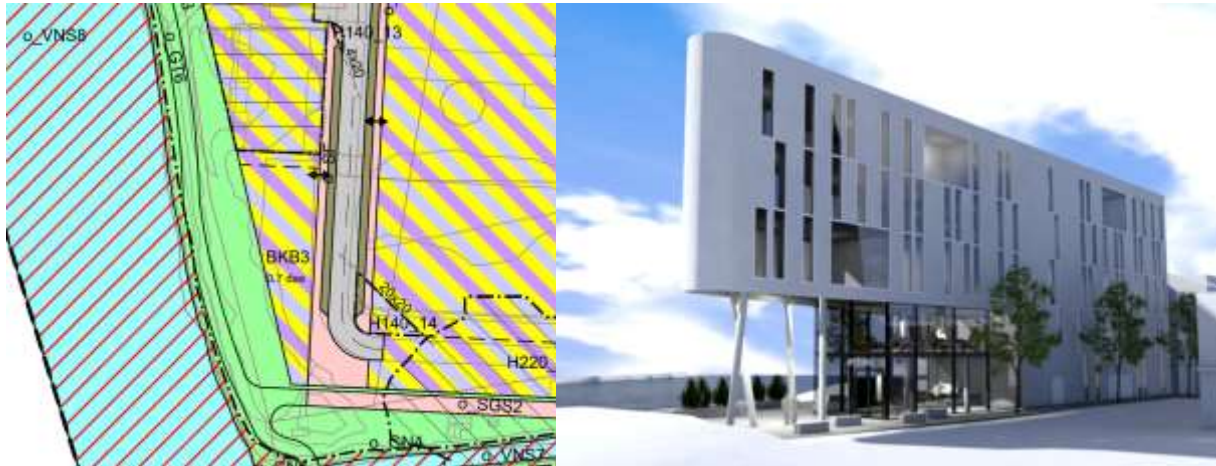
### BKB3

Sør for BKB2, ligg BKB3, også vest for Rv. 5, Naustdalsvegen. Området vender seg mot Jølstra i vest. Formålet er relativt smalt, med ein spiss mot sør. Området vert i dag nytta til parkering.

Innanfor formålet kan det etablerast kombinerte bygg for bustader, forretning og kontor. Byggehøgde er 16 meter og 4 etasjar, og grad av utnytting er 100 % BYA. Det er i plankartet regulert inn ei byggeline, der nytt bygg skal ha fasadeliv i byggelina. Byggelina sikrar også at eit mindre areal i

spissen ikkje kan byggast ut, og difor kan brukast til opparbeiding av tunleikeplass. Forretning skal etablerast i 1. etasje og bustad kan etablerast frå 2. etasje og oppover. Det er ikkje tillate med lagerareal og lukka fasadar vendt mot grønstrukturen mot Jølstra.

Det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av turvegane o\_GT6 og o\_GT7, gang- og sykkelvegen o\_SGS2 og køyrevegen o\_SKV9 med tilhøyrande fortau, sykkelfelt og annan veggrunn.



Figur 7-10. Til venstre: Utsnitt av plankart. Til høgre: Illustrasjon av mogleg utforming av nytt bygg i BKB3. Illustrasjonen er utarbeida av Xform AS.

#### BKB4

BKB4 ligg vest for og grensar til Rv. 5, Naustdalsvegen. Hovudeigedom er gnr. 21 og bnr. 259. Området er i dag bygd ut, kjent som mellom anna Førdegården, med stor parkering og varelevering i forkant av bygget mot Rv. 5. Førdegården inneheld verksemder med kontor, forretning, verkstad, lager og reinseri.

Planframlegget opnar for at bygget kan erstattast med nytt bygg for kombinert bustad, forretning og kontor på inntil 20 meter frå gjennomsnittleg planert terreng og 5 etasjar.

Nytt bygg kan ikkje innehalde handel for plasskrevjande varetypar, t.d. sal av bilar, bilutstyr, trelast, byggevarer og liknande. Storleiken på lager skal maksimalt vere halvparten av butikkstorleiken.



Figur 7-11. Utsnitt av plankartet.

Første etasje skal nyttast til forretning og golvhøgda skal liggje på same nivå som fortausareal utanfor bygget. Bustader kan etablerast frå 3. etasje og oppover. Det er ikkje tillate med lagerareal og lukka fasadar vendt mot gatenivå eller nær inngangsdør.

Internveg skal løysast i detaljreguleringsplan. Internveg skal sikre sirkulasjon for bil gjennom kvartalet for alle brukarar av BKB4. Ferdslø mellom bygg og bygg i andre formål skal gå føre seg på bakkeplan. Det kan ikkje etablerast gangbru.

I BKB4 skal det vere minimum 1 kvartalsleikeplass og 1 tunleikeplass sidan det er planlagt bygg for bustader. Leikeplassane skal plasserast på bakkeplan på det best eigna arealet og følgje kvalitetskrav som går fram av føresegnene.



Figur 7-12. Eksisterande bygg i BKB4. Foto: Førdegården AS.



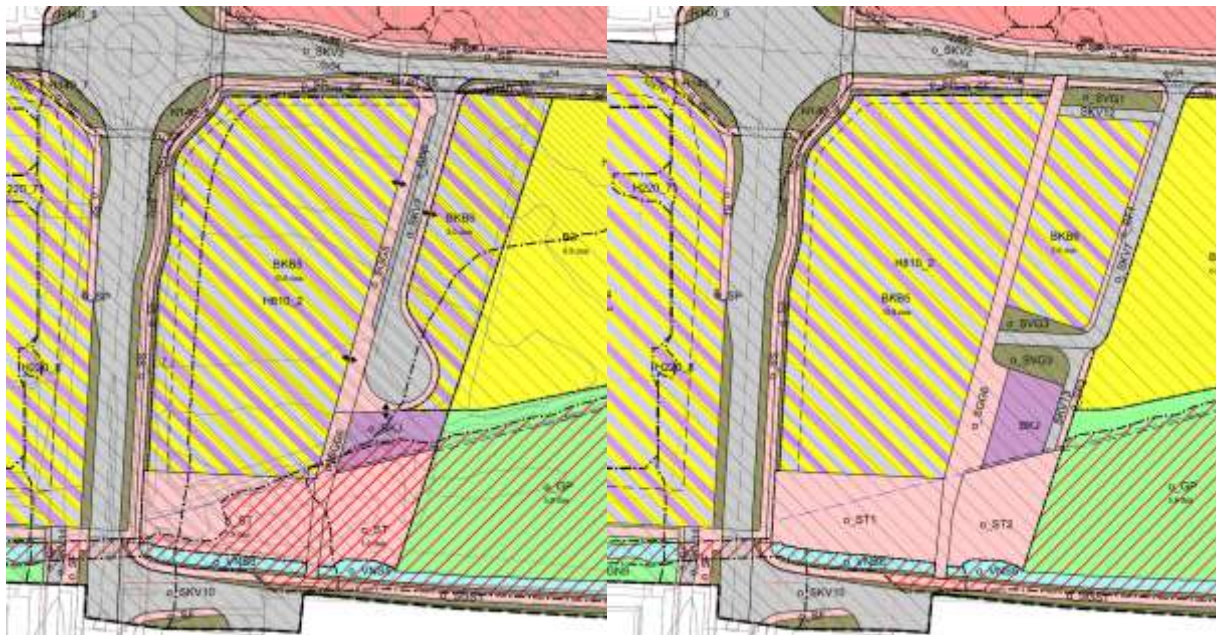
Figur 7-13. Skisse med ønsker for vidare utbygging av Førdegården. Illustrasjon: Førdegården AS.



**BKB5, BKB6 og kjøpesenter BKJ**

Planframlegget opnar for etablering for kjøpesenter heilt sør i planområdet, i området som allereie har tilknytning til etablerte kjøpesenter i sør. Det skal ikkje etablerast handel for plasskrevjande varetypar som til dømes bilar, bilutstyr, trelast, hageutstyr, byggevarer og liknande. Det skal heller ikkje etablerast butikkar der storleiken på lager er større enn butikkstorleiken.

Som grunnlag for å vurdere om kjøpesenter er eigna i eit område som Indre Øyrane, sentralt i Førde sentrum, og like ved to eksisterande kjøpesenter, vart det gjort ei vurdering av kjøpesenter som eit eige notat. Notatet konkluderte med at kjøpesenter kan vere eigna dersom det vert bygd med urbane kvalitet knytt til inkluderande fasadar, fleire inngangsparti, ingen gangbruer, parkering under bygg m.m.



Figur 7-14. Utsnitt av plankart. To alternative vegtilkomstar til BKB5 og BKB6. Alternativ med tilkomst langs eigedomsgrensa er vist til høgre. Kjelde: Multiconsult.

Også i desse formåla er det opna for kombinerte bygg for bustader, forretningar og kontor. Forretningar skal etablerast i 1. etasje og eventuelt 2. etasje, medan bustader kan etablerast frå 3. etasje og oppover. Byggehøgde for dei to kombinerte formåla er i dette området 20 meter frå gjennomsnittleg planert terreng, noko som tilseier 5 etasjar. Byggehøgde for bygg i BKJ er 10 meter, noko som tilseier 2 etasjar. Grad av utnytting for BKB5 og BKB6 er sett til 90 % BYA, medan BKJ har 100 % BYA.

Fasaden langs gangvegane o\_SGG5 og o\_SGG6 skal ha minimum ei inngangsdør per 10 meter fasade og butikkar/kafear som vender seg ut mot gata. Dette vil bidra til å gjere fasaden meir open og inkluderande for omgjevnadene. Fasadane skal ha god arkitektonisk utforming, vere open for omgjevnadene og vere tilpassa kvartalstruktur og eksisterande bygg. Det er ikkje tillate med lukka fasadar, eller store glas lukka med reklameskilt. Dette er lagt inn som krav for å hindre etablering av inaktive, lukka og kjedelege fasadar. Slike fasadar gjev liten publikumsbruk og svak, uformell sosial kontroll og kan dermed skape utrygge omgjevnader. Ferdslø mellom bygg skal gå føre seg på gateplan. Det vil ikkje vere tillate med gangbru mellom bygg. Gangbru kan bidra til å framandgjere den framtidige gatestrukturen og gjere gateplanet mindre aktivt.

Det er opna for at delar av tilgrensande gangareal/torgareal kan nyttast som uteservering når tilhøva legg til rette for det. For BKJ kan tilgrensande torg, o\_ST, nyttast til utandørservering. For o\_SGG5 og o\_SGG6 kan 20 % av gatebreidda nyttast til utandørservering. Det er ikkje tillate med tett skjerming mellom utandørserveringa og gangveg/torg/gate.

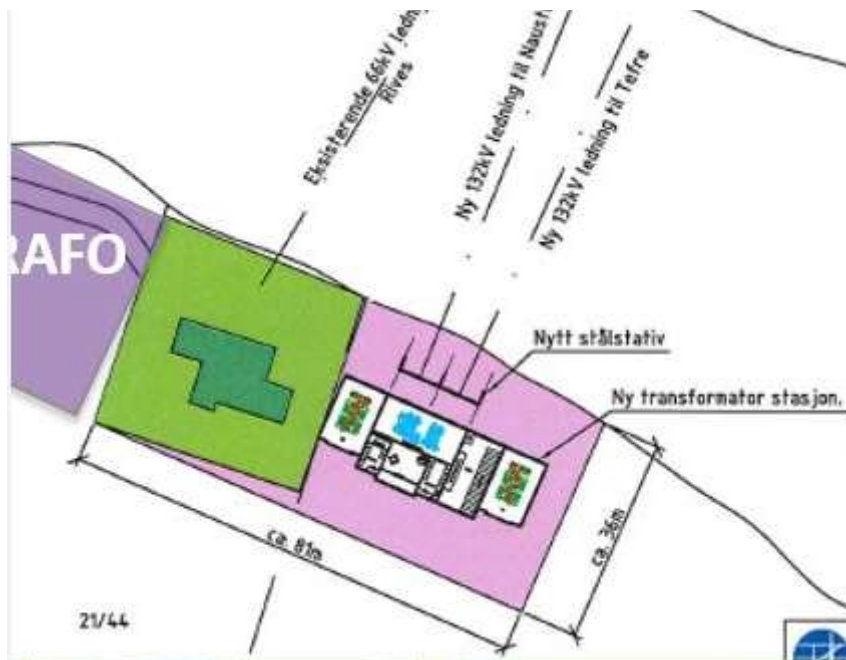
### 7.2.3 **Energianlegg BE**

Dagens transformatorstasjon forsyner mesteparten av Førde sentrum med straum. Ved utbygging av Indre Øyrane vil det sannsynlegvis verte eit utvidingsbehov for stasjonen framover. Ny vegtilkomst er også naudsynt for å ivareta driftstryggleiken.

Dagen transformatorstasjon vert regulert til formålet energianlegg, BE. Det er regulert inn tilstrekkeleg areal (3,2 dekar) for etablering av ny stasjon ved sidan av dagens stasjon, slik at eksisterande stasjon kan vere i bruk heilt fram til ny stasjon er ferdig utbygd.

Formålet er unnateke frå plankravet, men har rekkefølgekrav til etablering av ny gate o\_SKV6 med tilhøyrande fortau og stenging av eksisterande avkøyrsløse og vegtilkomst.

Maks byggehøgde er 7 meter, og grad av utnytting er sett til 25 %BYA. Det er lagt inn krav om at den nye stasjonen skal underordne seg landskapet og få ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til omgjevnadene. Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater og bygget skal ha ei diskret utforming. Det er også lagt krav til at uteområda skal beplantast med vintergrøne plantar for å skjerme bygg og parkeringsflater. Ved byggesøknad skal det leggjast ved ein situasjonsplan som viser korleis uteområda skal sjå ut. Det skal også leggjast ved illustrasjonar/3D-teikningar av bygget.



Figur 7-15. Viser enkel situasjonsplan for eksisterande og ny transformatorstasjon. Kjelde: Sunnfjord energi.

#### 7.2.4 Offentleg og privat tenesteyting BOP

Planframlegget inneheld eit større formål for offentleg og privat tenesteyting (BOP) der det er ønskjeleg å etablere omsorgsbustader. Formålet BOP ligg på austsida av den nye vegsambindinga over Løken, og vil difor ha ei god plassering i høve til dei eksisterande omsorgsbustadene like sør for Løken.

Formålet har plankrav. Maks byggehøgde er 14,5 meter og 3 etasjar. Grad av utnytting er sett til 60 %BYA. Dersom det skal etablerast omsorgsbustader skal det vere minimum 6 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal per bebuar/pasient. Det er lagt opp til låg parkeringsdekning sidan planområdet ligg så sentralt i Førde sentrum.



Figur 7-16. Utsnitt av plankart.

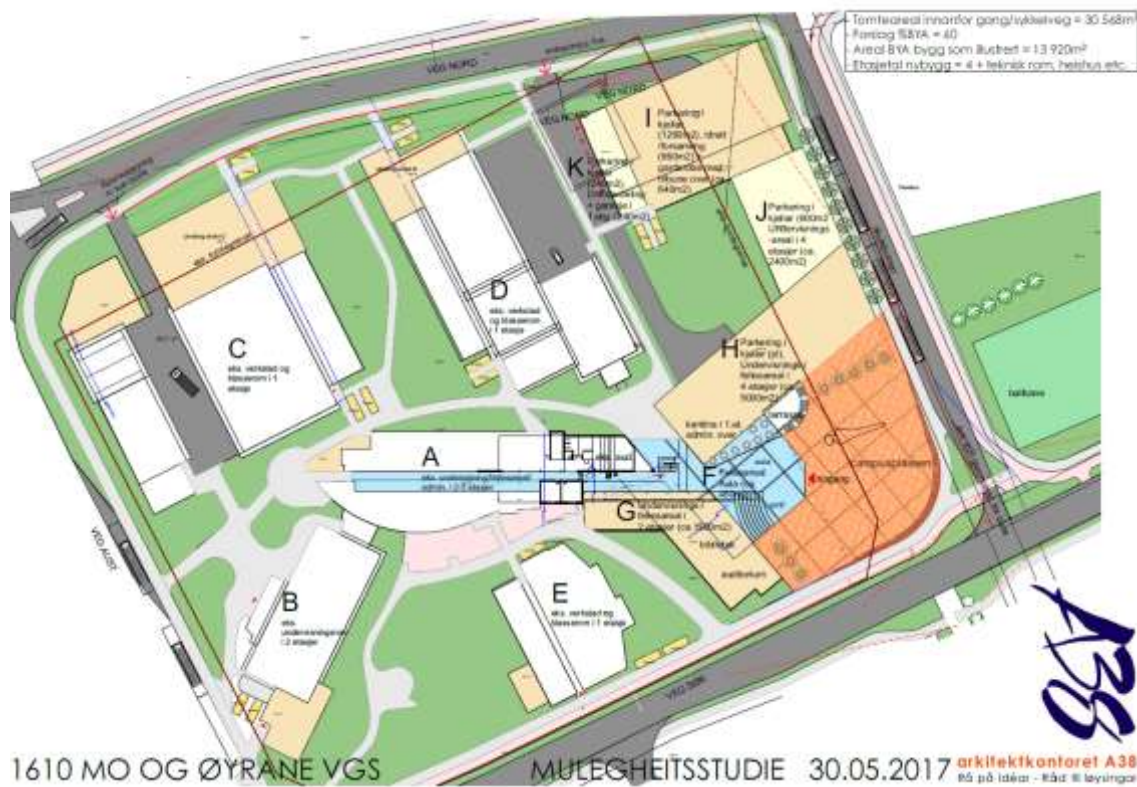
#### 7.2.5 Skule BU

Planforslaget legg til rette for vesentleg utviding av Øyrane og Mo Vidaregåande skule med krav om detaljreguleringsplan. Det ligg føre konkrete utbyggingsplanar for utviding av skulen, men desse er ikkje endelege.

Skuleområdet er regulert til formålet undervisning BU. Maks byggehøgde er 18 meter og 4 etasjar. Grad av utnytting er sett til 60 % BYA basert på moglegheitsstudiet. Det er lagt inn krav om minimum 10 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal per elev. Det er lagt inn krav i føresegnene om at vidare planarbeid må vurdere og dokumentere gode snuareal for buss.



Figur 7-17. Utsnitt av plankart.



Figur 7-18: Moglegheitstudie for utviding av Mo og Øyrane vidaregåande skule. Kjelde: arkitektkontoret A38.

### 7.2.6 Barnehage BBH

Planen legg til rette for etablering av ein barnehage, BBH, heilt sentralt i planområdet. Barnehagen skal i hovudsak tene barnehagebehovet i planområdet. Formålet har plankrav.

Byggehøgda er 16 meter, noko som tilseier at barnehagen kan ha 3-4 etasjar. Grad av utnytting er 30 %BYA. Det er lagt inn krav om minimum 25 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal per barn. Det er planlagt ei møbleringssone langs køyrevegen o\_SKV5 og o\_SKV4, der tanken er at dette arealet kan brukast til parkering for korte opphald, dvs. for henting og bringing av barnehagebarn. Det er lagt inn krav om at detaljreguleringsplan må vurdere og dokumentere gode areal for henting og bringing av barn. Det er lagt opp til låg parkeringsdekning sidan området ligg så sentralt i Førde sentrum.

## 7.4 Blå-grøn struktur /skjøtsel av Løken

### 7.4.1 Løken

Å ta vare på verdiane i Løken har vore eit premiss i planarbeidet. Løken er eit viktig leveområde for trua og sjeldne artar. Desse artane har store krav til leveområdet sitt, vatn, skjul, mat og toler ikkje forstyrring som til dømes av menneske og hundar. Fuglane er særleg sårbare i hekke- og rasteperiodar. Det har difor ikkje vore tilstrekkeleg å berre oppretthalde området der fuglane held seg mest. Løken er for smal/liten til at ein kan legge stiar eller bygg og anlegg på begge sider og rekne med at hekkande og rastande fuglar ikkje vert negativt påverka. Det har difor vore naudsynt å regulere inn ei buffersone som sikrar god nok avstand til menneskeleg aktivitet.

Overgangen mellom våtmark og fastmark er ikkje eintydig for Løken. Det er også usikkert kor fast marka er. I planframlegget er det vurdert at arealet som er slått vert derfinert som fastmark, og arealet som ikkje er slått er våtmark.



Figur 7-19. Løken. Foto: Multiconsult.

Planframlegget regulerer ei buffersone på mellom 19 og 37 meter langs Løken som grønstruktur – naturområde, GN. Sjølve vassdraget Løken er regulert som naturområde i sjø og vassdrag, VNS. Øyane i vassdraget er regulert til naturområde, LNA. Her er det lagt inn krav om at det ikkje er tillate med tiltak, inngrep eller planting. Det er utarbeida ein skjøtselplan som stiller vidare krav til korleis området skal skjøttast for å i størst mogleg grad verne Løken som leveområde for trua og sjeldne artar. Dette er til dømes å auka vass-gjennomstrøyminga ved mudring. Skjøtselplanen er vedlagt planforslaget.

Siktaksane mot kyrkja og lågare byggehøgda nærast Løken sikrar visuelle opningar mot Løken.

### 7.4.2 Blå-grøn identitet

Planframlegget legg til rette for etablering av overvassdammar og regnbed.



Figur 7-20: Skisse over mogleg overvassdam- og regnbedsystem. Kjelde: Link Arkitektur/Multiconsult.

Desse blå elementa vert godt synlege i landskapet og bidreg til å spele vidare på våtmarksidentiteten til Indre Øyrane. Overflatevatn frå harde flatar som gater, torg og bygg samlast i dammar og bed med vassplantar som fordrøyar, infiltrerer og reinsar vatnet før det renn ut i naturen på terrengoverflaten. Overvassdammane og regnbede vil bidra til forståing for vatnet sitt kretsløp og prege opplevinga av bydelen. Storleik på dei ulike overvassdammane og regnbede skal avklarast vidare i detaljreguleringa til dei ulike byggefelta.

## 7.5 Trafikk- og gatestruktur

Det er utarbeida ein trafikkanalyse (rapport 616602-RIT-RAP-01), for å sjå på kva effekt plantiltaka både på Indre- og Ytre Øyrane har på trafikkavviklinga i Førde sentrum, samt å sjå på ulike mindre tiltak som kan gjerast for å forbetre situasjonen. Det vart berekna tre ulike alternativ for 2024, der både tiltak 1 og tiltak 12 i Førdepakken er inkludert. Resultata viser at trafikkproblem oppstår under ettermiddagsrush. Nyskapt trafikk frå Ytre Øyrane skaper problem for trafikkavviklinga og kødanningar oppstår i søndre rundkøyring. Dersom tiltak 20 inkluderast i framtidig situasjon for 2024 vil trafikkavviklinga forbetrast vesentleg.

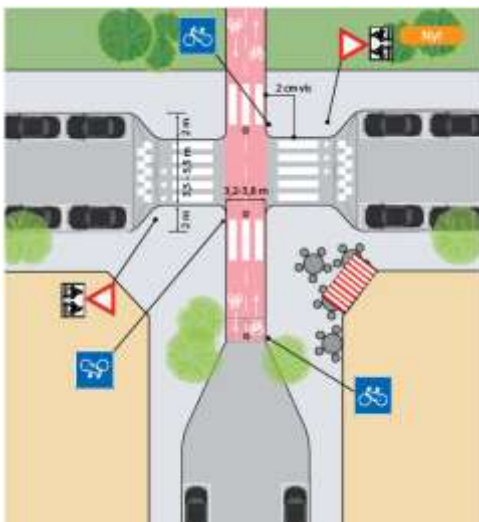
Kapasitetsauke i rundkøyringane på o\_SKV1 (Rv.5) vil bidra til auka trafikkavvikling i sentrum. Tiltak som å endre rundkøyringane til lyskryss kan også vurderast for å auke avviklinga i sentrum. Då kan ein introdusere ulike system, t.d. grøn bølge, som vil betre avviklinga i rushperiodar. For utbygging tilsvarande trinn 1 i rapporten vert det ikkje tilrådd å gjere tiltak på rv 5, så lenge tiltak 20 er bygd. Alle tiltak i Førdepakken skal etter planen vere utbygde før 2024. Når utbygging tilsvarande trinn 1 på Indre og Ytre Øyrane er realisert skal det gjerast nye trafikkberekningar for å undersøke om tiltak på rv 5 er nødvendig før det vert opna for ytterligare utbygging på Indre og Ytre Øyrane. Dersom det må gjerast tiltak i kryss, bør det vurderast å erstatte rundkøyringar med lyskryss, for å ha betre kontroll på trafikkstrømmane.

Det er lagt inn rekkefølgekrav om at tiltak på o\_SKV1 (Rv. 5) i samsvar med trafikkanalyse av 11.01.2018 (rapport 616602-RIT-RAP-01) og gjennomføring av ny trafikkanalyse skal gjennomførast etter utbyggingstrinn gjeve i rapporten.

Tiltak 12 i Førdepakken er ny veg mellom Naustdalsvegen og Langebruvegen med bru over Løken gjennom planområdet, som skal fungere som avlastingsveg for riksveg 5. Denne vegen vart i planprosessen vurdert særskild for å finne løysing som gjev optimal trafikkflyt samstundes som ein tek vare på gatestruktur og gode og trygge løysingar for mjuke trafikantar. To konkrete alternativ for vegløysing gjennom planområdet og fire alternative kryssingar over Løken vart utgreidd nærmare og gjort vedtak om i planprosessen. Vald løysing gjev minst mogleg hindringar og betre trafikkflyt på ny veg, i tillegg til at gåande og syklande har fleire vegar og kortare transportavstandar enn motoriserte køyretøy.

Innanfor planområdet har tiltak 12 (o\_SKV2) eitt T-kryss sørover til BKB5, o\_SKV7. Den nordlege delen av planområdet koplarseg til Rv.5 (o\_SKV1) via den nordlege rundkøyringa og har ingen kopling til tiltak 12. Det vert lagt til rette for eit breitt kryssingspunkt for dei mjuke trafikantane (illustrert på bildet under). Her får bilane vikeplikt for dei kryssande. Pullertar vil hindre bilar frå å køyre feil. Pullertane kan vere senkbare, slik at nødetatar er sikra framkomst. Fjernvarme vil liggje i denne traseen. I seinare detaljering må det sikrast at pullertane ikkje kjem i konflikt med fjernvarme, og anna underliggande infrastruktur.

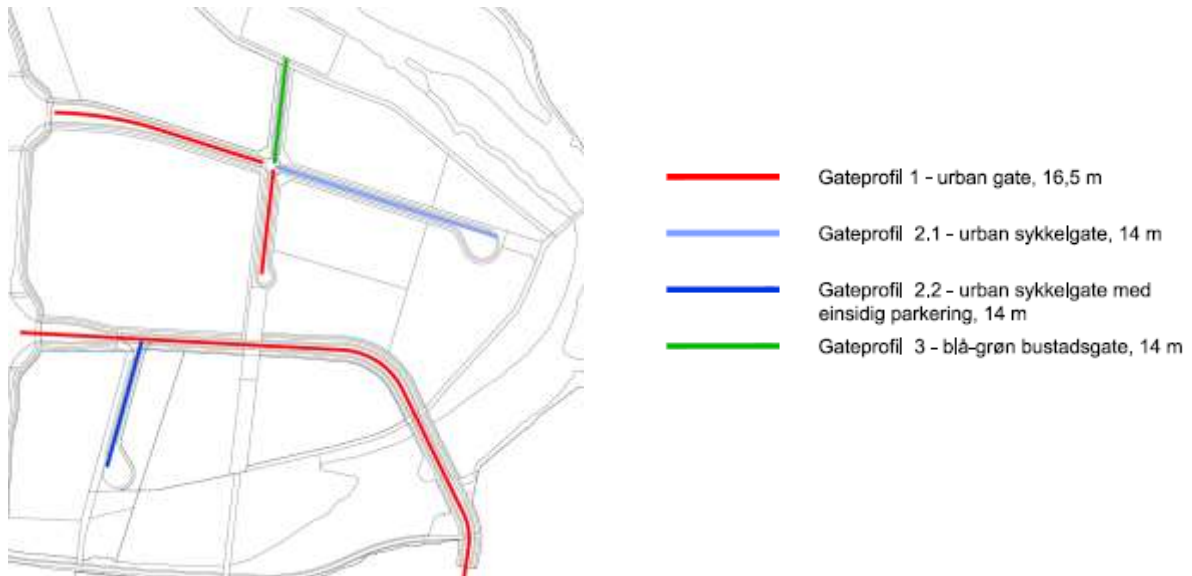
Langs o\_SKV1 (Rv. 5) er det i planen gjort prioriteringar av meir gjennomgåande, og mindre oppstykkaga gang- og sykkelveg enn kva gjeldande reguleringsplan legg opp til. Kurvaturen på gang- og sykkelvegane er også mindre krapp. I tillegg er det regulert to felt inn og eitt felt ut av begge rundkøyringane for å betre kapasiteten på desse.



Figur 7-21: Figur 40. Breitt kryssingspunkt for mjuke trafikantar på tvers av tiltak 12. Tverrsnittet har lik breidde, gata vert snevra inn. Kjelde: Oslostandarden for sykkeltilrettelegging, Oslo kommune Bymiljøetaten, 2017.

### 7.5.1 Gatestruktur

I etableringa av den vertikale gatestrukturen på Indre Øyrane vart eksisterande aksar sør for Jølstra forlenga. Dette gav grunnlaget til ein ny hovudakse frå nord til sør. Siktlinjene til kyrkja la grunnlaget for dei horisontale aksane. Gatehierarkiet består av fire gatetypar; urban gate, urban sykkelgate, urban sykkelgate med einsidig parkering og blå-grøn gate. For alle gatene vil gange og sykkel prioriterast høgast.



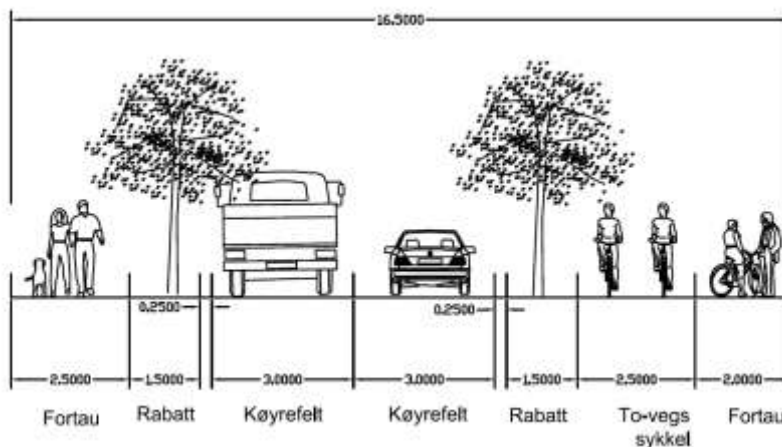
Figur 7-22. Viser gatestruktur i planområdet med ulike typar gateprofilar. Kjelde: Multiconsult.

Planen regulerer to langsgåande nye hovudgater, o\_SKV2 og o\_SKV3. Vegene o\_SKV2 er tiltak 12 i Førdepakken og er regulert i tråd med gjeldande reguleringsplan. Vegane har ei total breidde på 16,5 meter, inkludert annan veggrunn, sykkelfelt og fortau.

### 7.5.2 Gatestandard

#### Gateprofil 1 – Urban gate

Urban gate er valt for gatene vist med raudt i figur 42. Dette gjeld også for tiltak 12 i Førdepakken. Desse gatene vil verte gatene med mest biltrafikk og det har vore sentralt å lage løysingar som sikrar god flyt i trafikken. Urban gate inneberer to-felts køyrevog på 6,5 meter. I tillegg vert det planlagt for grøntrabatt og fortau på begge sider av gata og to-vegs sykkelfelt på nordsida. Til saman krev den urbane gata 16,5 meters breidde.



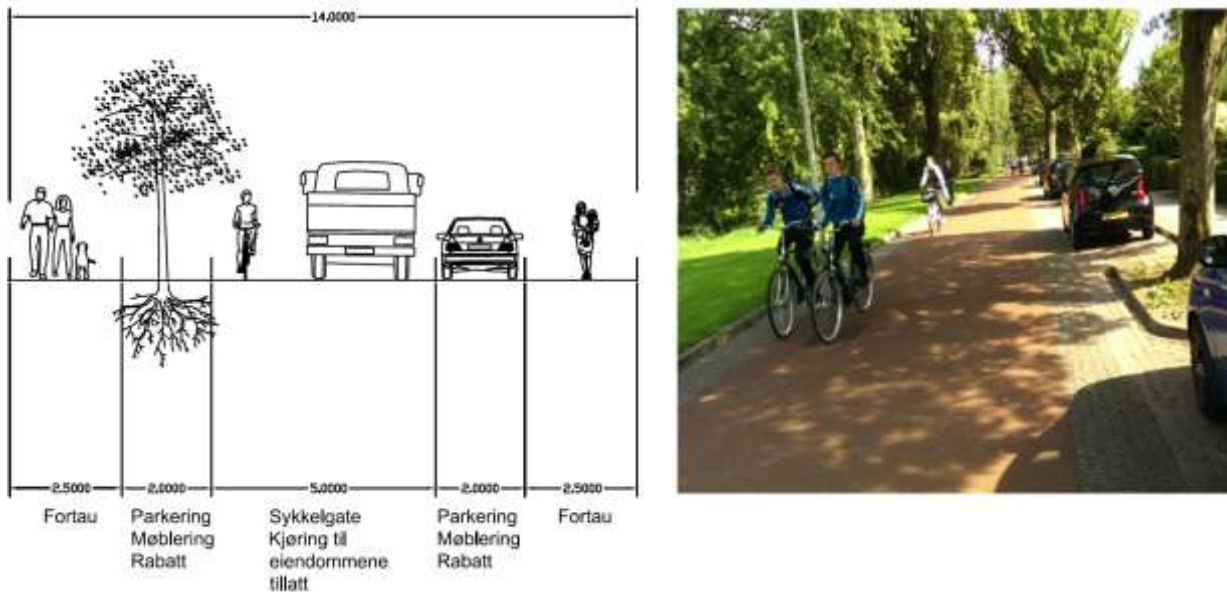
Figur 7-23. Illustrasjon av urban gate. Kjelde: Multiconsult

#### Gateprofil 2.1 – Urban sykkelgate

Urban sykkelgate er interne hovudgater som skal nyttast i overgangen mellom urbane og blå-grøne soner. Dette er ikkje gater som vil påverke resten av trafikksystemet. Denne gateløysinga inneheld blanda funksjonar. Det er same tverrsnitt i heile gata, men kan variere både funksjonar og møblering langs gata. Gata er ei brei sykkelgate der køyring til eigedomane er tillate. I grønt-rabatten kan det anten vere parkering eller berre ei planta grøn sone. På kvar side av gata skal det etablerast fortau.

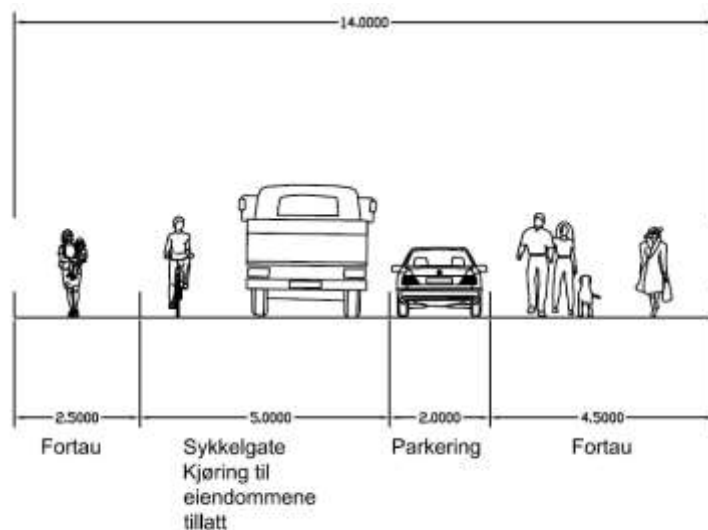


Det er plass til at to møtande bilar kan passere. Snumoglegheit dimensjonert for lastebil i form av ein snulomme er lagt inn i slutten av gata. Gata krev til saman 14 meters breidde.



Figur 7-24. Illustrasjon av tverrsnitt av urban sykkelgate til venstre og døme på urban sykkelgate til høgre. Kjelde: Multiconsult

#### Gateprofil 2.2 – Urban sykkelgate med einsidig parkering



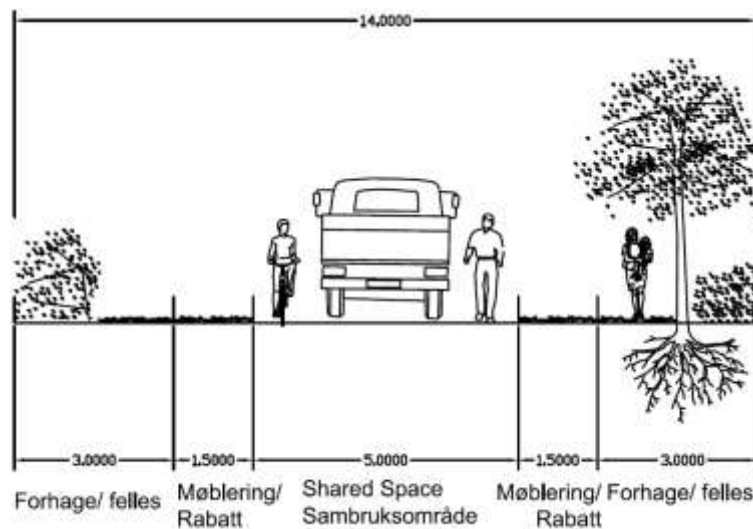
Figur 7-25. Illustrasjon av urban sykkelgate med einsidig parkering. Kjelde: Multiconsult

Urban sykkelgate med einsidig parkering er vald for o\_SKV7. Denne gata gir adkomst til nytt kjøpesenter. Gata inneber eit breitt fortau på sida mot kjøpesenteret. Dette gir plass til både ferdselsone og veggzone. Det vert også mogleg å etablere HC-parkeringsplasser i parkeringsrabatten. Gata ender i ein snulomme som er dimensjonert for lastebil. Her kan varelevering til o\_BKJ snu.

#### Gateprofil 3 – Blå-grøn bustadgate

Blå-grøn gate skal nyttast i reine bustadområde. Gatestrukturen er eit sambruksområde, såkalla «shared space». Gata skal ha eit mjukt uttrykk med forhagar og fellesareal som går over i trafikkareal.

Gatene har låg trafikk og særleg låg fartsgrense. Køyning gjeld berre for tilkomst til dei ulike eigedomane og parkeringsplassar, men køyrebreidda er dimensjonert for bussar og utrykkingskøyretøy.



Figur 7-26. Illustrasjon av blå-grøn gate. Kjelde: Multiconsult

### 7.5.3 Varelevering

Planen viser ikkje konkrete løysingar for varelevering, men dette skal løysast i detaljreguleringsplan.

## 7.6 Parkering

Bilparkeringa i Førde i dag baserer seg i all hovudsak på overflateparkering og godt synlege parkeringshus i tilknytning til kjøpesenteret. Planforslaget har som formål at det meste av denne parkeringa skal skje under bakken slik at areala heller kan utnyttast betre til bygningar, allmenningar og gaterom, og for menneske, og såleis skape rom for meir byutvikling i planområdet.

Det har vore eit sentralt prinsipp for planarbeidet at opp- og nedkøyning til parkeringsanlegga skal plasserast der dei ikkje er til hinder for ynskt utvikling og trafikktryggleik. I tillegg har det vore eit mål om å redusere køyning i Førde sentrum og redusere kostnader ved parkeringsanlegga, då fleire aktørar kan dele utbyggingskostnadene. Utgangar for fotgjengarar frå parkeringsanlegga, skal plasserast på sentrale punkt i planområdet. Rundt desse punkta vil det skapast liv, møteplassar vil oppstå, og næringsdrivande ved desse punkta har større grunnlag for å drive verksemd, kafé/butikk etc.

## 7.7 Møteplassar

### 7.7.1 Leikeareal og uteopphaldsareal

#### **Minste uteopphaldsareal (MUA)**

Det er i føresegnene lagt inn eit generelt krav om minimum 15 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal og 6 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal per bustadeining innanfor planområdet. Det er opna for at turvegar, leikeplassar og overvassløysing som regnbed kan inkludrast i berekninga av minste uteopphaldsareal.

Det er lagt inn kvalitetskrav til uteoppfallsareala. Innhald, utforming og møblering av areala skal fremje aktivitet for alle aldersgrupper og betre folkehelsa. Areala skal ha solrik plassering og vere skjerma mot støy, forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt. Det er opna for at alle formål for bustader kan ha delar av utearealet på tak. For dei kombinerte formåla BKB2, BKB3 og BKB4 er det opna for at heile kravet til minste felles uteoppfallsareal kan etablerast på tak. Alt av felles uteoppfallsareal som plasserast på tak skal liggje inntil fasadar og ha god tilgjenge både fysisk og visuelt. Detaljreguleringsplanane må vurdere og dokumentere skuggeverknader og vindpåkjenning på uteoppfallsareala gjennom utforming av bygg.

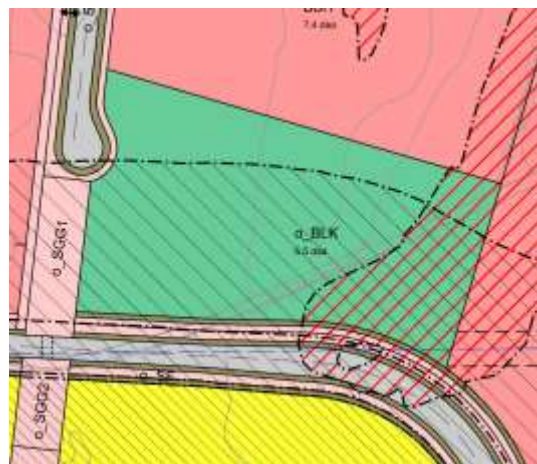
### **Leikeplassar**

Uteoppfallsareal skal spesielt ta vare på barna sitt behov for areal til leik og aktivitet. Kvar nye bustadeining skal ha lett og kort tilgang til leikeplassar. Kwart bustadformål skal opparbeide leikeplass innanfor formålet. Alle leikeplassar skal ha utforming og opparbeiding som legg til rette for leik og opphald. Alle leikeplassar skal ha sittegrupper og leikeutstyr tilpassa målgruppa. Det skal vere fallunderlag under leikeapparat/huske. Det er lagt opp til etablering av to typar leikeplassar:

- Tunleikeplass: Leikeareal for barn under 6 år. Tunleikeplassane skal ha ein storleik på minimum 100 m<sup>2</sup> og liggje maks 100 meter frå tilhøyrande bustadeiningar.
- Kvartalsleikeplass: leikeareal for barn opp til og med 12 år. Kvartalsleikeplassane skal ha ein storleik på minimum 500 m<sup>2</sup> og liggje maks 200 meter frå tilhøyrande bustadeining.

### **Leikeplassen BLK**

I tillegg til krav om leikeplassar innanfor bustadformåla, er det også regulert inn ein større, felles leikeplass sentralt i planområdet, BLK. Området har gode koplingar til dei andre formåla og resten av Førde sentrum sidan den grenser til den planlagde hovudgangvegen o\_SGG1. I tillegg ligg den sentralt i høve til den planlagde barnehagen og den vidaregåande skulen.



Figur 7-27. Utsnitt av plankart.

Leikeplassen er offentlig og skal fungere som leikeplass og møte- og opphaldsplass for heile planområdet og for alle aldersgrupper. Det er i føresegnene sett inn en rekke krav til utforming. Mellom anna skal delar av formålet opparbeidast som eit leikeareal med ulike typar leikeapparat, sittegruppe og sandkasse. Det kan også etablerast ballbinge innanfor formålet. Utforming og opparbeiding av leikeplassen skal dokumenterast i detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal vurdere universell utforming og synleggjere interne ferdselsveggar og eventuelt behov for sikring mot veg.

Bustadområda B1 og B2, barnehagen BBH, skulen BU og formålet for offentlig eller privat tenesteyting BOP har rekkefølgekrav til opparbeiding av leikeplassen o\_BLK.

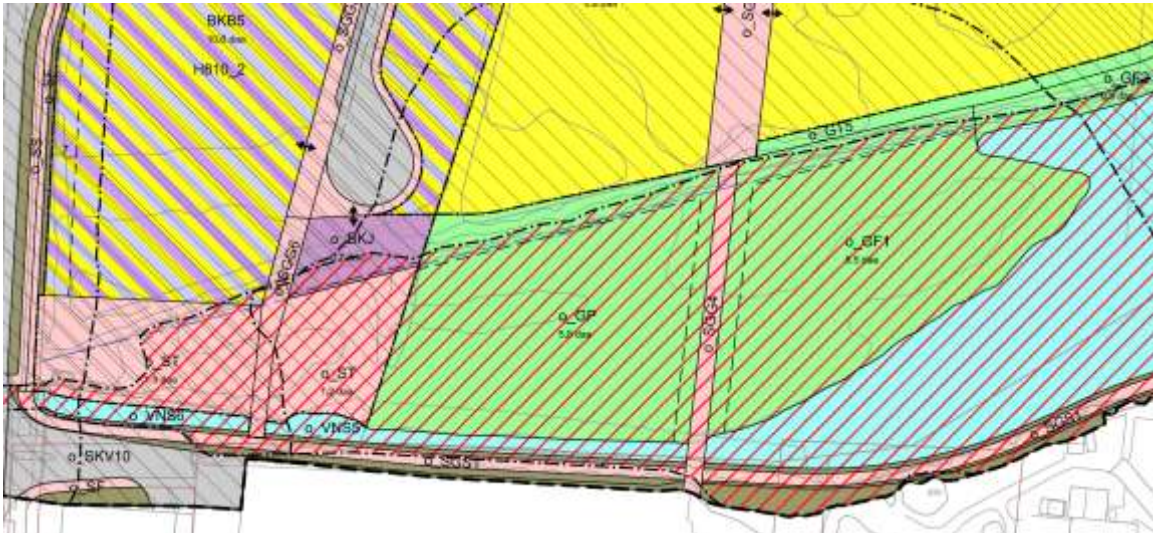
### 7.7.2 Grøne strukturar

Grønstrukturen gjennom planområdet har som funksjon å knyte saman dei ulike delfelta og sikre uformelle sosiale arenaer og auka trivselen for innbyggjarane i planområdet og for dei som vitjar Indre Øyrane for skule, handel, jobb og fritid.

Planframlegget opnar for ei tre-deling av parkarealet mot den sørlegaste delen av Løken, torg (o\_ST1), urban park (o\_GP) og park med naturpreg (o\_GF).



Figur 7-28. Illustrasjon som viser tre-delinga av parkareal langs den sørlegaste delen av Løken. Kjelde: Link Arkitektur AS.



Figur 7-29. Utsnitt av plankart som viser torgareala o\_ST, parkformålet o\_GP og friområdet o\_GF.

### Torg

Planen opnar for etablering av torg sør for BKB5 og BKB6. Langs Løken er området i dag opparbeida med natursteinstrapp og natursteinmur mot Løken.



Figur 7-30. Viser dagens situasjon i området det er planlagt torg. Foto: Multiconsult.

Torgareala er offentlege og skal vere tilgjengelege for alle. Torgareala skal opparbeidast med fast dekke, utforming av areala skal gå fram av situasjonsplan som del av detaljreguleringsplan for BKB5 og BKB6. Det er opna for at opptil 25 % av torgareala kan nyttast til utandørsservering i tilknytning til

kafear/restaurantar i BKB5 eller BKJ. Torget kan også nyttast til marknadsdagar og konsertar m.m. Torget skal liggje på same høgde som planområdet, dvs. 2,5 meter.

### **Park**

Aust for torgareala o\_ST1 er det planlagt park, o\_GP. Opparbeidinga skal vere urban, men området skal ha ei meir grøn framtoning enn torgareala. Den urbane parken skal ha same høgde som planområdet, dvs. 2,5 meter. Parken skal tilpassast områda rundt, og ha tilkomst Løken med trapp eller liknande.

### **Friområde**

Lengst aust og nærmast den nye veggen til Førde sentrum, o\_SKV2, er området regulert til friområde. Dette området skal opparbeidast som park med naturpreg.

### **7.7.3 Gangveggar**

Langs Løken vert det etablert ein turveg, o\_GT1-5. På grunn av at Løken har fugleartar som ikkje toler menneskeleg påverknad skal turvegen avgrensast av ein buffer mot Løken, med nokre få utsiktsplassar der Løken vert synleg. Gangvegen skal vere universell utforma og ha ei breidde på 4,0 m.

## **7.8 Universell utforming**

Universell utforming (UU) er eit omgrep som brukast til utforming som er tilpassa alle uavhengig av funksjonsnivå. Dei menneska som har særleg behov for universelt utforma omgjevnader er dei som på ein eller annan måte har nedsett funksjonsevne, slik som personar med redusert motorikk (t.d. rullestolbrukarar), orienteringshemma (nedsett syn, høyrsel eller forståing) og miljøhemma (astmatikarar og allergikarar). Ved å ha fokus på desse gruppene vil omgjevnadene verte meir tilgjengeleg for fleire og meir funksjonelle for alle. Områda skal vere tilpassa ulike brukargrupper som blinde og svaksynte, rullestolbrukarar eller til dømes personar med barnevogn. Ei universelt utforma løysing er naudsynt for mange, men i dei fleste situasjonar også god for alle. Det er viktig at prinsippet om universell utforming vert vurdert på planleggingsnivå når hovudpremissane for vidare detaljerte løysingar vert lagt. Mykje av tilrettelegginga for universell utforming må gjerast på meir detaljert plannivå, der t.d. prosjektering av taktile leidelinjer, nedsenka kantsteinar mv. vert fastsett i detalj. Krav til universell utforming er også regulert gjennom m.a. byggteknisk forskrift.

Universell utforming har likevel vore førande i alle planløysingane, og det er lagt inn krav om at universell utforming skal detaljerast nærmare og at krava skal vidareførast i dei ulike detaljplanane. På dette plannivået har fokusområda vore å sørge for at avstand og stigningstilhøve over lengre strekkingar mellom dei viktigaste målpunkta som t.d. busshaldeplass, skulen, kjøpesenteret, parkeringsplassar m.m. vert ivaretatt i reguleringsplanen. Vidare har vi regulert eigne areal for gangtrasear, sykkelveggar, fortau og torg m.m., og alle desse formåla er universelt utforma. Plassering av gangvegane er forsøkt utforma slik at trafikkbiletet vert enkelt å bruke, forstå og hugse. Vidare har vi i føresegnene lagt inn krav om at gangveggar og fortau skal ha fast dekke og leidefelt, leidelinjer/kant, og det er lagt inn krav om at torg skal utformast med ulike dekketypar for å skape gode synskontrastar for personar med redusert syn. Det har vore fokus på å lage klart definerte kryssingsstader vinkelrett på fortau/gangveggar og vi har etablert tydelege skilje mellom ulike grupper trafikantar.

Det er lagt inn krav om at minimum 5 % av parkeringsplassane skal setjast av for HC-parkeringsplassar. Plassane skal utformast og plasserast slik at omsynet til personar med redusert funksjonsevne vert ivareteke. P-plassane skal plasserast lett tilgjengeleg og plasserast maks 20 meter frå hovudinngangen, og køyreveg skal ikkje måtte kryssast. Behovet for enkel av- og påstigning nær hovudinngang skal ivaretakast. HC-plassane skal vere tydeleg skilta og vere tydeleg opplyst.

Uteopphaldsareala skal utformast med høg kvalitet og attraktivitet og ha effektive løysingar for personar uavhengig av alder og funksjonsevne. Det er sikra at detaljplanane må vurdere utforming av uteareala på ein slik måte at personar med redusert funksjonsevne enkelt kan forstå, bruke og hugse området. Det er sikra i føresegnene at det ved planting av buskar og tre i fellesområder skal nyttast allergivennlege plantar.

## 7.9 Teknisk infrastruktur

Det er i dag tilstrekkeleg vassforsyning for utbygging i planområdet, men det må vurderast behov for ekstra vatn i samband med sprinkelanlegg. Planområdet er også såpass flatt at det sannsynlegvis vil verte behov for pumpestasjon for avløp.

Planen viser ikkje konkrete løysingar for vatn og avløp. Konkrete løysingar for dette må innarbeidast i detaljreguleringsplanane gjennom utarbeiding av VA-rammeplanar. Desse skal vise prinsippøysingar for byggefelt, samanhengen med overordna hovudsystem og dimensjonere og vise overvasshandtering og flaumvegar.

Det er i føresegnene fastsett at overvatn skal vurderast særskilt. Det skal også vurderast bruk av ikkje-tette overflatedekke framfor bruk av asfalt.

### 7.9.1 Energi

Planframlegget har regulert inn 3,2 dekar areal for eksisterande og framtidig transformatorstasjon i formålet BE. Det er lagt inn krav om at passivhus-løysingar for redusert energibruk i bygg skal vurderast i vidare planarbeid. Det er også lagt inn krav om at det skal takast omsyn til energibruk ved lokalisering og utforming av byggeområde og bruk av materialar som krev lågt energibruk ved produksjon.

Det var nyleg lagt fjernvarmerøyr gjennom heile planområdet.

## 8 Verknader av planframlegget

### 8.1 Hovudkonklusjonane frå konsekvensutgreiinga

#### 8.1.1 Landskapsbilete

Planområdet er flatt og ligg sentralt plassert i landskapet. Det ligg i botnen av dalen og er omkransa av fjell på alle kantar. Eit knutepunkt der sjø og elv samt dalar og fjord møtast, tettstad og landlege område grensar til kvarandre. Kontrastane mellom dei ulike landskapselementa (store bratte fjell og små flater) forsterkar kvarandre sin identitet.

Tilgrensande område er utbygd i elles landlege omgjevnader. Sjøen/elva former området si grense. Overgangen til nærliggande område har ein naturleg terskel på grunn av elva.

Det er ikkje mykje utsikt frå området, men det opnar seg opp i mot himmelen og fjellsidene og -toppane trekkjer blikket oppover. Samtidig er det innsyn til feltet frå eit stort omland, sidan nærliggande fjellsider og andre bydelar for det meste ligg høgare en Løken og Indre Øyrane.

Det ser ut til å vere ein naturleg utvikling å bygge ut i dette området, det ligg sentralt i Førde, og det er omringa av utbygde område. Ved å fortette og urbanisere byen innvendig er det potensiale for å forsterke staden sin identitet når kontrasten til dei ikkje-utbygde områda vert tydelegare.

Planområdet har i dag ein kompleks verdi som landbruksområde, kulturlandskap og rekreasjonsområde. Landskapet er eit subjektivt emne, eit kvardagsselement som påverkar alle som lever og ferdast i det, det vert opplevd på mange ulike måtar. Verdien folk legg i omgjevnadene er bygd på deira erfaringar, yrke, fritidsinteresser, alder med meir. Indre Øyrane og Løken har sikkert for mange ein nostalgisk verdi, det har bruksverdi for bonden, rekreasjonsverdi for nokre og så vidare.

I planforslaget er den rurale karakteren blitt meir urban og grensene mellom natur og by er stramma opp. Planforslaget har som intensjon å vidareføre kvalitetane til våtmarka, og dette lukkast for det meste, medan det nokre stader er vanskelegare å få det til.

Ved vurdering av landskapsbildet med utgangspunkt i det estetiske er det forsøkt å isolere emnet for å gjere det meir objektivt. Influensområdet er delt opp i fleire mindre einskaplege område som har fått verdi. Fordeler og ulemper er vegd opp mot kvarandre og etter analyser og vurderingar er konklusjonen at konsekvensen av planforslaget er meir positiv enn negativ. Det er ein del verdifulle kvalitetar som må vike for andre verdifulle kvalitetar av ein annan karakter. Samla sett er det vurdert at planforslaget har *liten positiv konsekvens (+)* for landskapsbildet.

### 8.1.2 Nærmiljø og friluftsliv

Innanfor planområdet finn ein verdier innanfor alle registreringskategoriar for nærmiljø og friluftsliv med unntak av offentlege møteplassar. Langs Jølstra er det etablert leilegheitsbygg over næringslokala i første etasje som også er tilknytt grøntområde langs Jølstra og er gitt middels verdi. Av veg- og stinett finne ein tilbod til mjuke trafikantar langs Naustdalsvegen, som er svært viktig for Førde, og det går ein traktorveg over Indre øyrane som vert nytta som tursti. Området har elles ikkje spesielt god kopling mot Førde sentrum. Planområdet er truleg lita nytta som friluftsområde, men kroksjøen Løken vert brukt ein del til padleaktivitet når det er høg nok vassføring. Øyrane vidaregåande skule er lokalisert sentralt i planområdet. Den viktigaste verdien for nærmiljø og friluftsliv i planområdet er at Indre Øyrane vert sett på som ei «siste grøn lunge» i byen og er eit identitetsskapande element som del av det opphavelige Førde

Omfang og konsekvensvurderinga syner at nokre verdier vil gå tapt som følge av utbygginga, mellom anna Indre Øyrane som identitetsskapande område. Dette kan avbøtast noko ved å lage nokre visuelle opningar mot elva og ta vare på store grønne område i størst mogleg grad. Andre verdier vil verte tilført og verke positivt for deltema nærmiljø og friluftsliv. Dette gjeld mellom anna eit godt samanhengande nettverk for gåande og syklende med betra koplingar mot Førde sentrum og at planområdet vil få ei høg utnytting og vere eit nærmiljøområde for mange. Det er ikkje venta at planforslaget vil føre til betydelege støyulempar samanlikna med nullalternativet. Samla sett er det vurdert at utbygginga av Indre Øyrane vil få *liten positiv konsekvens (+)* for nærmiljø og friluftsliv.

### 8.1.3 Kulturmiljø

Sidan det ikkje er registrert kulturminne i tiltaksområdet, får utbygginga på Indre Øyrane ingen direkte konsekvensar for kulturminne og kulturmiljø i form av fysiske inngrep. Utbygginga får indirekte konsekvensar i form av visuell påverknad på kulturmiljøa langs Løken, som m.a.



embetsmannsgarden på Kyrkjevolden og Førde kyrkje. Samla sett er det vurdert at ei utbygging av Indre Øyrane får *liten til middels negativ konsekvens (-/-)* for kulturminne og kulturmiljø.

Konsekvensane av ei full utbygging på Indre Øyrane let seg ikkje fullt ut avbøte, men opningar mellom bygningsmassen mot elva og tilrettelegging med store grøntareal langs Løken vil redusere inntrykket av ny bygningsmasse og kulturmiljøa vil ikkje i same grad verke «innebygde» eller «innestengde». Det er òg viktig å oppretthalde siktaksar, og då særleg frå Førde kyrkje. Det vil kunne redusere tiltaket sin påverknad på kulturmiljøet på Solberg, og korleis ein oppfattar Førde kyrkje, Kyrkjevolden og Sjøhola.

#### 8.1.4 **Naturmangfald**

Løken har ein svært viktig funksjon som hekke- og rasteområde, og til dels overvintringsområde, for ei rekkje artar av fugl knytta til våtmarksområde og kulturlandskap. I tillegg er Løken veksestad for fleire raudlista planteartar, og den er òg klassifisert som ein naturtype av stor verdi. Det er få tilsvarande område i regionen, noko som aukar verdien av Løken som eit landskapsøkologisk funksjonsområde. Alt dette tilseier at Løken har stor verdi for naturmangfaldet.

Jordbruksarealet på Indre Øyrane har ein viktig funksjon med tanke på næringsøk for artar som hekkar i våtmarks-området eller i tilgrensande skogsområde nord for Løken. Forvaltninga av dette arealet har difor mykje å seie for fuglelivet i Løken. I tillegg er nedre del av Jølstra er eit lokalt viktig overvintringsområde for andefugl.

Ei utbygging på Indre Øyrane vil kunne få *stor negativ konsekvens (---)* for Løken som raste-, hekke- og overvintrings-område for fugl dersom det ikkje vert gjennomført naudsynte avbøtande tiltak. I tillegg vil Løken tape mykje av sin land-skapsøkologiske funksjon. For anna vilt, som flaggermus, oter osv., vil utbygginga truleg ha *liten negativ konsekvens (-)*, medan konsekvensane for naturtypen og dei raudlista pusleplantane truleg vil vere *liten positiv (+)* grunna auka fersk-vassgjennomstrøyming og redusert attgroing i Løken. Planforslaget vil truleg medføre auka ferdsel langs nedre del av Jølstra, grunna ny sti langs elva, og dette er vurdert å ha *liten negativ konsekvens (-)* for dei artane som overvintrar her.

Avbøtande tiltak er svært viktig for å redusere ulempene for naturmangfaldet. Det må etablerast eit effektivt fysisk stengsel, i form av tett buskvegetasjon, steinmur, gjerde e.l., mellom den planlagde stien langs Løken og arealet med *naturområde/grønstruktur*, slik at rastande, hekkande eller overvintrande fuglar i minst mogleg grad blir forstyrra av folk til fots, hundar i band, laushundar o.l. Dette tiltaket aukar sjansen for at grøntområdet mellom stien og Løken vil bli nytta til næringsøk av raudlisteartar som m.a. hettemåse, fiskemåse, vipe, storspove og stare. Dette tiltaket er vurdert som så viktig at det bør inn som ein del av planføresegnene. Tiltaket vil truleg kunne redusere konsekvensgraden frå *stor negativ (---)* til *middels* eller *liten negativ (-)*.

Arealet med *naturområde/grønstruktur* bør gradvis tilbakeførast frå dyrka mark til natureng ved hjelp av tilsåing med frøblanding av stadeigne natur-/villengplantar. Vidare må det leggjast til rette for ekstensiv skjøtsel (beite eller slått) av dette arealet, slik at ein hindrar attgroing.

Det er utarbeida ein forpliktande restaurerings-/skjøtselsplan for Løken, der aktuelle tiltak som m.a. auka vass-gjennomstrøyming, utgraving av delar av våtmarksområdet, tilsåing med naturengplantar, ekstensiv skjøtsel i form av beite/slått, fjerning av svartelisteartar, opprydding av søppel og ureining, etc. er nærmare skildra. Dei positive verknadane av denne typen tiltak vil kunne redusere konsekvensane av planlagt utbygginga på Indre Øyrane.

### 8.1.5 *Naturressursar/landbruk*

Innanfor planområdet er det i følgje NIBIO til saman 136 daa med fulldyrka mark. 122,9 daa (90 %) vert i all hovudsak nytta til grovfôrproduksjon (gras), medan dei resterande 13,1 daa (10 %) vert nytta som innmarksbeite for sau.

Arealet som vert nytta til grovfôrproduksjon er flatt, lettdrive og velarrondert. Vidare er arealet veldrenert og jords-monkkvaliteten er svært god. Jordbruksarealet på Indre Øyrane er truleg av det beste jordbruksarealet som er i Førde kommune, noko som tilseier stor verdi. Arealet med innmarksbeite ber stadvis preg av høg grunnvasstand og er mindre lettbrukt, noko som tilseier middels verdi.

Ei utbygging på Indre Øyrane vil føre til at all dyrka mark (84,5 daa) som ikkje er omfatta av eksisterande reguleringsplan for søre del går tapt. For innmarksbeitet i sør (13,1 daa), som ligg innanfor eksisterande reguleringsplan, vil den nye områdereguleringa ikkje medføre noko endring. Det er i dag to gardsbruk som driv jorda på Indre Øyrane. For begge desse bruka utgjer arealet på Indre Øyrane, og grovfôr-produksjonen der, grunnlaget for vidare drift. Ved ei utbygging i tråd med reguleringsplanen vil dei to gardsbruka difor med stort sannsyn verte avvikla.

Ser ein tapet av dyrka mark i eit større perspektiv, så utgjer dette arealet (84,5 daa) om lag 31 % av det årlege, gjennomsnittlege tapet av dyrka og dyrkbar mark (276 daa) i heile Sogn og Fjordane i perioden 2010-2016. Samtidig utgjer det ca. 250 % av det samla tapet av dyrka og dyrkbar mark i Førde kommune (34 daa) i same periode. I tillegg til at det prosentmessige tapet er stort, må det leggjast til at jordbruksarealet på Indre Øyrane er av det mest lett drivne og produktive arealet i regionen. Samla sett er tiltaket difor vurdert å ha *stor negativ konsekvens* (---) for landbruket sitt ressursgrunnlag.

Det er i føresegnene lagt inn krav om at det detaljplanane skal innehalde ein plan for handtering og ivaretaking av matjorda. Matjorda skal takast av og lagrast på ein slik måte at jorda seinare kan nyttast som vekstmedium. Utover dette finst det ikkje avbøtande tiltak som kan sikre delar av jordbruksarealet på Indre Øyrane. Sidan jordbruksarealet på Indre Øyrane er av ein slik kvalitet at det er vanskeleg å skaffe erstatningsareal som er tilsvarande lett drivne og produktive, vil tilgong på leigejord i andre område høgst truleg vere lite aktuelt som eit avbøtande tiltak for dei to gardsbruka.

## 8.2 Kortfatta om verknader

Verknader av planforslaget er utgreidd for fleire tema i konsekvensutgreiinga. Dei tema som ikkje vert omtalt i konsekvensutgreiinga er skildra nedanfor.

### 8.2.1 *For kommunen*

Planen inneheld fleire offentlege veg- og gangformål, naturformål, barnehage og offentleg eller privat tenesteyting. Alle desse formåla kan ha påverknad for kommunen. Vegane, gangvegane og sykkelvegane er tilknytt rekkefølgekrav til i føresegnene. Utbygging/etablering av desse kan vere aktuelle for ein utbyggingsavtale som kommunen må utarbeide og gjere vedtak om, og eventuelt bidra kostnadmessig. Kommunen vil få kostnader med drift av dei offentlege områda (park, friområde og leikeområde). I tillegg vil skjøtsel av Løken innebere kostnadar for kommunen.

Kommunen kan, om ønskjeleg, overta barnehagetomten og byggje og drifte kommunal barnehage dersom ikkje private skal stå for dette. Kommunen kan også overta areal for privat eller offentleg tenesteyting og byggje og drifte til dømes eldresenter eller sjukeheim.

### 8.2.2 Førde sentrum

Førde sentrum har vore sterkt prega av tilrettelegging for bilbruk, og stor trafikkbelastning og mykje veginfrastruktur bidreg til å redusere kvalitetar i sentrum. Førde har vore prega av byspreiing, på lik linje med dei fleste andre bysentrum i Noreg fram til 1990-talet. Kommunen har no klare målsettingar om å stimulere til urban vekst og urbane kvalitetar i sentrum, og handel er viktig verkemiddel i den samanheng. Det ligg føre ei rekke overordna føringar som tek opp utfordringar knytt til klimagassutslepp, herundar redusert transportomfang, urbanisering og betre sentrumsutvikling, betre og auka bruk av kollektivtransport og samordna busetnad, areal og transportplanlegging. Kommunen har også gjort store grep for å styrke sentrumsutviklinga med betydeleg innsats for å skape funksjonelle uterom i sentrum. Samfunnsdelen til kommuneplanen har vedteke at Førde skal bli ein kompakt by med urbane kvalitetar.

Områdeplanen legg til rette for bymessige strukturar og kvalitetar, med ei rekke bustader, mange arbeidsplassar, barnehage, offentleg og privat tenesteyting og etablering av kjøpesenter.

Etablering av kjøpesenter kan vere utfordrande å få til med urbane kvalitetar sidan kjøpesentre normalt er bilbaserte og krev store parkeringsareal. Kjøpesentre kan få betydeleg påverknad på trafikksystemet i byen og auka bilbruk vil medføre mindre attraktive og trygge gang- og opphaldsareal. Kjøpesentre i bysentrum kan ha negative effektar for sentrum dersom dei bidreg til å utkonkurrere eksisterande sentrumsgater, dei lokalisert for langt frå eksisterande handlegater, har for store dimensjonar eller feil utforming (lukka, kjedelig og inaktiv). Dei to eksisterande kjøpesenterane i Førde er ikkje spesielt vennlege mot bysentrum og gateplan. Det er få inngangsdører og fasadane har lite interessant arkitektur og framstår som lukka.

Sjølv om kjøpesentre i bysentrum generelt er vanskeleg å planlegge for i høve til fortetting og auka urbanitet, kan kjøpesentre likevel vere eit positivt element i byutviklinga dersom det vert stilt høge kvalitetskrav til utforming og parkerings- og trafikkløysingar, og dersom senteret vert tilpassa og integrert i eksisterande bykvalitetar.

Etablering av kjøpesenter på Indre Øyrane kan bidra til å gjere Førde meir attraktiv som handels- og møtestad og på den måten styrke Førde sin posisjon som regionsenter. Kjøpesenter vil bidra til å tilby eit sentrum med eit meir komplett handelstilbod, som er eit attraktivt handle- og møtestad for alle innbyggjarane. Eit kjøpesenter her vil ligge i tilknytning til andre sentrumsfunksjonar, vere i gangavstand for dei over 600 nye bustadeiningane som kjem på Indre Øyrane, eksisterande bustadeiningar i sentrum, nær kollektivterminal og i god tilknytning til hovudvegnett. Skal Førde sentrum vere attraktive og konkurransedyktige i høve til handel utanfor sentrum må bysentrum stadig utvikle seg og tilpasse marknadsendingar for å overleve. Skal Førde sentrum få ein berekraftig byutvikling må også sentrum trekke til seg sterke og mangfaldige handels- og servicebedrifter. Kjøpesenter som spelar saman med omgjevnadene, har imøtekommande og aktive fasadar og mange inngangsdørrar mot gateplan, kan bidra til at heile sentrum får gleden av den nye kundemassen, og at Førde sentrum på den måten tilpassar seg dagens marknadskrefter. Det er i føresegnene sikra at kjøpesenter i planområdet skal ha desse kvalitetane.

### 8.2.3 Næringsliv

Planen legg til rette for nyetablering av handel, kontorar og har dermed potensiale for ein rekke arbeidsplassar som kan vere eit positivt element for næringslivet i Førde.

### 8.2.4 Skulen

For arealet til den vidaregåande skulen legg planen til rette for ei utviding av arealet og auke av utnyttinga. Ut i frå fylkeskommunen sine skisser for utbygging vil søraustre hjørne av skuleformålet

verte hovudtilkomsten. Hovudtrasé for gåande og syklende vil gå forbi denne inngangssona og saman med fri- og leikeområdet vis a vis, vil krysset få ein viktig funksjon. Utvikling av skuleområdet skal avklarast endeleg i detaljplan.

#### 8.2.5 **Barn og unge**

I alle formål for bustader er det krav om leikeareal og minste felles og private uteopphaldsareal. Det er sett krav om møblering av leikeareala. Den samanhengande grønstrukturen gjev barn og unge som bur i sentrum god tilkomst til skular, idrettsanlegg og friområde. Det nye gangvegsystemet gjev også god tilkomst mellom kollektivtilbod og skule- og aktivitetstilbodet i idrettsparken i nord. Den eksisterande leikeplassen, som i dag er attgrodd og lite brukt, vil ikkje vidareførast. Men heilt sentralt i planområdet er det sett av eit område på 6,5 dekar som berre skal nyttast til leik og rekreasjon. Det er sett rekkefølgekrav til opparbeiding av leikeplassen. I sum vil tiltaka i områdeplanen gi positive verknader for barn og unge.

#### 8.2.6 **Universell utforming**

Planarbeidet har vurdert universell utforming særskilt og det er lagt stort fokus på å utvikle ein struktur av gang- og sykkelveggar som gjev god tilgjenge internt i området og til dei kringliggende områda. Planområdet er flatt, og alle byggeområde skal hevast til 2,5 meter over havet. Med like høgder mellom bygg og uteareal har ein gode tilhøve for å oppnå universell utforming som skal detaljerast ytterlegare i vidare detaljregulering. Områdeplanen sikrar nokre krav for universell utforming. Mellom anna er det sikra at golvhøgdi i nye bygg for publikumsretta verksemd skal ha same høgd som gate- eller fortausnivået utanfor. Det er sikra at HC-parkeringa skal vere minimum 20 meter frå hovudinngang. Det er vidare sikra gjennomføring av meir konkrete tiltak som vil følgje opp universell utforming i neste plannivå. Områdeplanen vil ha positive konsekvensar for universell utforming i Førde.

#### 8.2.7 **Folkehelse**

Folkehelse handlar om tilgang på friluftsområder, gode oppvekst- og levekår og å redusere sosiale skilnader. I dag går det ein mykje brukt gangveg gjennom planområdet, over Løken og mot kyrkja. Planen opprettheld gangbrua over Løken, men stenger også av deler av Løken for å verne om naturverdiane. Samstundes legg planen til rette for gode og tilgjengelege byrom, opning mot den sørlegaste delen av Løken med park, torgareal, leikeareal, gode samanhengande gang- og sykkelveggar og mykje blå-grøn struktur. Det vert også lagt opp til betre koplingar mot omgjevnadene, som til dømes siktakse mot kyrkja og fleire gang- og sykkeltilkomst mot eksisterande tenester i sentrum. Området vil endrast frå å opplevast som eit ope naturområde, til ein meir urban bystruktur. Dette vil for nokre opplevast negativt. Men i sum vil plantiltaka føre til betre og fleire tilbod som legg til rette for at folk brukar områda aktivt enn i dag. Dei tre nye gangbruene og prioriteringa av gang- og sykkelvegane gjer område meir framkomeleg for gåande og syklende, og ikkje minst betringa av kontakten med dagens sentrum, vil gjere gåing og sykling meir attraktivt. Det vert difor vurdert at områdeplanen får positive verknader for folkehelsa.

#### 8.2.8 **Infrastruktur og trafikale tilhøve**

##### Trafikale tilhøve

Sentrumsutvikling med m.a. handelsetablering på Indre Øyrane vil medføre auke i trafikk på dagens vegsystem og heile den overordna trafikksituasjonen i Førde. Ny veg gjennom planområdet (tiltak 12 i Førdepakken) vil avlaste sentrum og betre koplinga mot den austlege delen av sentrum. Det er regulert inn to felt inn i kvar arm i begge rundkøyringane. Det er sett av plass til utviding av Rv. 5 til

fire felt med byggegrense dersom utviding vert naudsynt i framtida. Det er utarbeida ein trafikkanalyse for å vurdere verknaden plantiltaka har for den overordna trafikksituasjonen i Førde sentrum.

#### Vatn og avløp

Det er i dag tilstrekkeleg vassforsyning for utbygging av planområdet, men det må vurderast behov for ekstra mengde vatn i samband med sprinkelanlegg. Fordi planområdet er så flatt må det gjerast vurderingar om det er behov for pumpestasjon for avløp i detaljreguleringsplanane. Det er i føresegnene lagt inn krav til utarbeiding av detaljerte VA-rammeplan i samband med detaljreguleringsplanane.

#### Elektromagnetiske felt

Det går ei høgspenning nord i planområdet, og ein jordkabel gjennom planområdet. Det ligg ein transformatorstasjon nord i planområdet ved grensa til Løken. Denne stasjonen forsyner mesteparten av Førde sentrum med straum.

Rundt alle elektriske anlegg oppstår det elektromagnetiske felt, magnetfelt og elektriske felt. Elektriske felt vert stoppa av vegger og tak og er difor sjeldan problem inne i hus, medan magnetfelt går gjennom vanlege bygningsmaterialar og er vanskeleg å skjerme seg mot. Det er eit magnetfelt på over 0,4 µT rundt transformatorstasjonen.

Strålevernforskrifta har krav om at all eksponering skal haldast så låg som praktisk mogleg. Det er krav om utgreiing for nybygg og nye anlegg ved felt over 0,4 µT. Det betyr at ved nivået over dette er ein pliktig til å vurdere ulike løysingar opp mot kvarandre med omsyn til kostnad, andre ulemper og magnetfelt. Ved planar om nye bygg nær høgspenning/transformatorstasjonar vil hovudtiltaket for å redusere magnetfeltet vere å plassere bygga lengst mogleg frå anlegget, og la t.d. vegar, p-plassar og liknande ligge nærast anlegget.

Transformatorstasjonen vil ha eit utvidingsbehov som følgje av framtidige planar om nye bygg. Det er også planar om å erstatte den eksisterande høgspenning linja med to nye høgspenning linjer til både Naustdal og Tefre. Rundt alle elektriske anlegg oppstår det elektromagnetiske felt som inndelast i magnetfelt og elektriske felt. Storleiken på magnetfeltet avhenger av straumstyrken gjennom leiinga eller anlegget, avstanden til anlegget og korleis fleire feltkjelder verkar saman. Feltet aukar med straumstyrke og avtar når avstanden aukar.

Ny transformatorstasjon skal etablerast innanfor energiformålet BE. Det er i plankartet lagt inn faresone med tilstrekkeleg buffer for høgspenning anlegg og høgspenning linjer. Ingen av bustadområda ligg innanfor desse sonene og nye bustadeiningar eller område for varig opphald for menneske ligg ikkje innanfor sona og vert difor ikkje påverka av magnetfeltet til energianlegga. Ved prosjektering/detaljplanlegging av ny transformatorstasjon vil det bli utført ein eigen ROS-analyse.

#### **8.2.9 Naturmangfaldlova (vurderingar etter miljørettsprinsippa i §§ 7-12 i nml)**

Klima- og miljødepartementet sin rettleiar til naturmangfaldslova kap. 11 er nytta for å svare ut dei aktuelle paragrafane. Det vert i hovudsak vist til konsekvensutgreiinga når det gjeld konsekvensar for naturmangfaldet.

#### § 8 Kunnskapsgrunnlaget

*«Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.»*

*Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet».*

Kunnskapsgrunnlaget er i basert på eige feltarbeid den 13. mai 2016, 1. juni 2016, 11. september 2016 og 17. september 2016, utført av Kjetil Mork (fugl) og Geir Gaarder (naturtypar/ vegetasjon), samt kjelder som Naturbase, Artskart, Vannmiljø og munnleg informasjon frå Tore Chr. Michaelsen (flaggermus). Kunnskapsgrunnlaget/datagrunnlaget er vurdert som godt for naturtypar, raudlista planteartar og fugl, og som noko meir mangelfullt når det gjelder akvatisk/ marint naturmangfold og flaggermus.

#### § 9 Føre-var-prinsippet

*«Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»*

Det er vurdert at kunnskapsgrunnlaget og verknaden områdereguleringa vil ha for natur-mangfoldet er tilstrekkeleg for å ta ei avgjersle. Bruk av føre-var-prinsippet vil då ikkje vere naudsynt.

#### § 10 Samla belastning

*«En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»*

Løken har ein sær s viktig funksjon som hekke- og rasteområde, og til dels overvintringsområde, for ei rekke artar av fugl knytt til våtmarksområde og kulturlandskap. I tillegg er Løken veksestad for fleire raudlista planteartar, og den er òg klassifisert som ein naturtype av stor verdi. Det er få tilsvarande område i regionen, noko som skuldast at svært mange meanderande elveparti og brakkvassdelta på Vestlandet har blitt forbygd, kanalisert og nedbygd dei siste 20-30 åra. Den samla belastninga på denne naturtypen har med andre ord vore stor over lang tid. Dette gjer at verdien av Løken som eit landskapsøkologisk funksjonsområde aukar.

Ei utbygging på Indre Øyrane vil kunne få store negative konsekvensar for Løken som raste-, hekke- og overvintringsområde for fugl dersom det ikkje vert gjennomført naudsynte avbøtande tiltak. I tillegg vil Løken tape mykje av sin landskapsøkologiske funksjon. For anna vilt, vil utbygginga truleg ha liten negativ konsekvens, medan konsekvensane for naturtypen og dei raudlista pusleplantane truleg vil vere liten positiv grunna auka ferskvassgjennomstrøyming og redusert attgroing i Løken. Løken/Indre Øyrane er i dag omkransa av bustader, nærings-verksemd, vegar og andre inngrep, og planforslaget vil føre til at den samla belastninga på Løken aukar ein god del gjennom tap av dyrka mark / grøntareal, auka ferdsel langs våtmarksområde, osv. Dersom planen vert vedteken vil det vere svært viktig at skjøtelsplanen for Løken vert gjennomført, noko som til ein viss grad kan kompensere for den auka belastninga på området.

#### § 11 Kostnadar ved miljøforringelse

*«Tiltakshavar skal dekke kostnadane ved å hindra eller begrensa skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, om dette ikkje er urimeleg ut frå tiltaket og skaden sin karakter.»*

Det er utarbeidd ein skjøtelsplan som har til føremål å redusere den negative påverknaden på Løken som følgje av redusert vassgjennomstrøyming og gjengroing, samt at den inneheld konkrete forslag til tiltak som kan gjennomførast for å redusere konsekvensane av planlagt utbygging. Kostnaden ved å gjennomføre tiltaksplanen vil tiltakshavar måtte bere.

#### § 12 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar:

«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

I eit område med så store miljøverdier må det stillast strenge krav til entreprenør med omsyn på anleggsgjennomføring og tiltak for å hindre uhellsutslepp/ureining av Løken. Dette er sikra i føresegnene § 2.3.

## 9 ROS-analyse

Det er gjennomført ein risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) som del av planarbeidet for områdereguleringa for Indre Øyrane. Formålet med ROS-analysen er å gjennomføre ei systematisk kartlegging av moglege uønskte hendingar som har noko å seie for om areala er eigna til føreslegne utbyggingsformål, for å deretter identifisere korleis prosjektet eventuelt bør endrast for å redusere risikoen til eit akseptabelt nivå, jf. plan- og bygningslova § 4-3.

Det er vurdert 29 hendingar som aktuelle i analysen. Etter ei risikovurdering kjem alle hendingane under grøn eller gul sone. Rapporten summerer opp korleis detaljreguleringa tar omsyn til risikoen for dei aktuelle hendingane i planområdet og korleis planen førebygger negative konsekvensar som kan oppstå for liv, helse, ytre miljø og materielle verdier.

ROS-analysen er gjennomført i samsvar med teknisk forskrift. Akseptkriteria og metodeval er basert på Sogn og Fjordane sin rettleiar for utarbeiding av reguleringsplanar. Analysen er gjennomført i tett dialog med kommunen og aktuelle fag som hydrologi, trafikk, naturforvaltning og geoteknikk er trekt inn i vurderingane. Under vert hovudkonklusjonane frå ROS-analysen omtalt.

### 9.1.1 Stabilitet i grunnen/grunnundersøkingar

I samband planforslaget er det gjennomført geotekniske grunnundersøkingar. Det er lite sannsynleg at setningar i grunnen oppstår, men dersom det oppstår vil det ha ein viss fare for både liv og helse, miljø og materielle verdier. Utglidingar forårsaka av byggeaktivitet kan òg oppstå.

I samband med prosjektering av nye bygg og vegar vil det difor vere naudsynt med ei vurdering av behov for supplerande og meir detaljerte grunnundersøkingar. I tillegg bør det gjerast geoteknisk prosjektering av tiltaka. Først når desse er utført veit ein meir om omfang av setningar og utglidingar i grunnen og konsekvensar dette har for tiltaket.

#### Tiltak:

Det er lagt inn krav i føresegnene om at det i detaljreguleringsplanane skal gjerast vurderingar om det vil vere naudsynt med meir detaljert kartlegging av grunntilhøva. Ved byggesøknad/rammesøknad skal det leggest ved dokumentasjon på at det er gjort vurderingar av om det er naudsynt med supplerande detaljert grunnundersøkingar og syne til eventuelle avbøtande tiltak. Det er også lagt inn krav i føresegnene om at kvart tiltak skal ha ei geoteknisk prosjektering.

### 9.1.2 Flaum og havnivåstigning

I samband med planarbeidet er det gjort ei vurdering av flaumsituasjonen, jf. rapport datert 02.01.2017. Rapporten ligg ved planforslaget.

Delar av planområdet kan påverkast av flaum frå Jølstra. I følgje prognoser i NOU «Klima i Norge i 2100» kan det bli ein årleg nedbørauke på 22 til 36 % i Sogn og Fjordane i 2100. Størst auke er forventa om våren med 26 % ved låg framskriving og 45 % med høg framskriving.

NVE har utarbeidd eit revidert flaumsonekart for Jølstra og Førde. Kartet viser at planområdet er flaumutsett ved stormflo. I flaumsone rapport 61/2014 er nivå for 200 års stormflo berekna til kote 2,37 og deler av planområdet ligg på dette nivået og er dermed flaumutsett ved stormflo.

Tiltak:

- Det er lagt inn faresoner for flaum i plankartet.
- Plankartet viser også fleire vassrenner i Løken enn slik situasjonen er i dag.
- Planen legg opp til heving av terreng for alle byggeområde. Det er i føresegne lagt inn krav om at nye bygg skal oppførast på kote 2,5, og at parkeringskjellar må dokumentere sikring i høve til stormflo/flaum.
- Tiltak for å betre gjennomstrøyming av vatn i Løken vert skildra i skjøtselsplanen, som ligg ved planforslaget.
- Planen legg til rette for å opne opp vestre del av kanalen (Løken) mot Jølstra. Dette vil betre naturlege flaumvegar.

### 9.1.3 **Magnetfelt**

Det går ein jordkabel for høgspant gjennom planområdet, det går ei høgspantlinje nord i planområdet og det ligg ein transformatorstasjon ved grensa til Løken. Rundt alle elektriske anlegg oppstår det elektromagnetiske felt, magnetfelt og elektriske felt. Elektriske felt vert stoppa av vegger og tak og er difor sjeldan problem innandørs, medan magnetfelt går gjennom vanlege byggemateriale og er vanskeleg å skjerme seg mot. Det er eit magnetfelt på over 0,4 mikrotlesla rundt transformatorstasjonen.

Tiltak:

I plankartet er dagens transformatorstasjonen regulert til byggeformålet energianlegg. Det er lagt inn ei byggegrense i formålet som vil hindre at ny transformatorstasjon eller utviding av dagens stasjon ikkje kjem nærmare byggeformål for bustad i B1 og B2. Høgspantlinjer og transformatorstasjon er markert med faresone i plankartet.

### 9.1.4 **Støy**

Planområdet grensar til rv. 5 og har i dag i varierende grad støy og støvproblematikk. Planen legg til rette for betydeleg auke i aktivitet innanfor planområdet, og dermed også meir biltrafikk. Med kjøpesenter vil det også bli ein del varelevering som kan medføre meir støy og støv. Det er sannsynleg at støv og støyproblematikk frå trafikk vil auke, men konsekvensane vurderast å vere små.

Transformatorstasjonen til Sunnfjord Energi generer også en del støy.

Tiltak:

Det er i føresegnene lagt inn krav om kartlegging av støyforhold i detaljplannivå. Det er lagt inn omsynssone for støy i plankartet. Byggeområda er trekt bort frå transformatorstasjonen og ingen av byggeområda vil ligge innanfor støysona til transformatorstasjonen.