



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Planutvalet	

Kommuneplanen sin arealdel 2018-2030, Førde kommune - høyring og offentlig ettersyn

Vedlegg i saka:

30.11.2018	00_KpA 2018-2030_Dokumentoversikt	315888
30.11.2018	01a_Plankart_10000	315889
30.11.2018	01b_Plankart_60000	315890
30.11.2018	02Føresegner_retningslinjer_sporing2018	316291
30.11.2018	03_Planomtale_sporing2018	316607
30.11.2018	04a_Fareområde skred_60000	315891
30.11.2018	04a_Fareområde-skred_10000	315892
30.11.2018	04b_Fareområde-flaum_10000	315893
30.11.2018	04c_Fareområde_støy og sikring_10000	315894
30.11.2018	04c_Fareområde-støy og sikring_60000	315895
30.11.2018	04d_Infrastruktur_andreSikringsoner_10000	315896
30.11.2018	04e_kjerneområde-landbruk_10000	315897
30.11.2018	04e_Kjerneområde-landbruk_60000	315898
30.11.2018	04f_friluftsliv_10000	315899
30.11.2018	04g_naturmiljø_60000	315900
30.11.2018	04h_kulturmiljø_10000	315901
30.11.2018	04h_kulturmiljø_5000	315902
30.11.2018	04h_kulturmiljø_60000	315903
30.11.2018	04i_bandlegging-naturvern_60000	315904
30.11.2018	04j_bandlegging-kulturminne_10000	315905
30.11.2018	04j_bandlegging-kulturminne_60000	315906
30.11.2018	04k_Gjennomføringssoner_10000	315907
30.11.2018	04l_Føresegnområde_1000	315908
30.11.2018	04m_Senterstruktur_2018-30	315909
30.11.2018	04n_Aksar_byrom	315910
30.11.2018	04o_Hovudaksar	315911
30.11.2018	04p_vedlegg_planar som skal gjelde 2018	315912
30.11.2018	05a_Norm for parkering 2018-2030 - Rev 21-11-2018	316304
30.11.2018	05b_Vedlegg_Frikjøp parkering	315914
30.11.2018	05e_Uteopphaldsareal rev 2018-10-23	315915
30.11.2018	05f_Vedlegg_Skilt og reklame_2018	315916
30.11.2018	06a_KU og ROS_Norconsult	315917
30.11.2018	06a_KU og ROS_Nordplan	315918
30.11.2018	06a_KU og ROS_Sweco	315919
30.11.2018	06b_Førdslia_iVest	315920
30.11.2018	06c_Volumstudie	315921
30.11.2018	06e)Tabell-innspel AREALDELEN 2018	315943
30.11.2018	06f_Silingrapport_160818	315944

Vedlegg i saka:

30.11.2018 06g) Innspel i planprosessen

315945

30.11.2018 06h_ Innspel til normer

315946

Samandrag

Rådmannen meiner at revidert arealdel av kommuneplanen no er oppdatert til å møte utfordringane som var definert innleiingsvis i planprogrammet.

Gjennom siling, KU (konsekvensutgreiing) og ROS (Risiko- og sårbarheitsanalyse) av arealinnspela, står vi no att med om lag 77 nye tettstadnære einbustadtomter. Dei nye areala som er lagt inn i plankartet har eit lågt konfliktnivå i høve overordna retningslinjer og regionale føringar. Rådmannen meiner at det gjennom fortetting av eksisterande og nye byggeområde også er lagt til rette for ei samordna bustad, areal- og transportplanlegging. Forventingane til tal einbustadtomter er truleg høgare enn det vi har lagt inn. Rådmannen meiner likevel at forslaget som no ligg føre kan forsvarast, ikkje minst med grunnlag i store bustadreservar som ligg i vedtekne reguleringsplanar og i høve forventa folketalsvekst (jf. planomtale kap.8.1).

Ved implementering av sentrumsstrategien er det sett sterkare fokus på ei heilskapleg byutvikling, blant anna ved innføring av føresegningsområder og gjennomføringssonar for felles planlegging. Dette var eit viktig tema i planprogrammet til kommuneplanen.

Oppdatering av parkeringsnorm, skiltnorm og norm for uteopphaldsareal, vil kunne lette søknadsprosessar og sakshandsaminga innanfor både byggesak og arealforvaltning i Førde.

Krav om tilknytingsplikt i planføresegnene til KPA (kommuneplanen sin arealdel) vil sikre gode energiløysingar i bygg, vere føreseieleg for utbyggar, samt legge til rette for bygging av energieffektive bygg.

Ut ifrå innspel som er kome frå regionale mynde ved oppstart, er rådmannen klar over at rulleringa av KPA burde ha teke for seg fleire tema enn det Førde kommune har hatt kapasitet til å gjere denne gongen. Vi har allereie i planprogrammet definert arbeidet som ei enkel rullering, der nokre få definerte problemstillingar har vorte prioritert. Ei meir omfattande rullering av kommuneplanen vil måtte vente til kommunesamanslåinga i 2020.

Bakgrunn for saka:

I samband med utarbeiding av kommunal planstrategi vart det vedteke ei enkel rullering av kommuneplanen. Dette med bakgrunn i at Førde står på trappene til ny storkommune og at det vil bli eit meir omfattande arbeid med rullering av kommuneplanar i Sunnfjord kommune.

Kommuneplanen sin arealdel (KPA) skal følgje opp og svare på ei rekkje utfordringar som er definert i samfunnsdelen av kommuneplanen (vedteken i bystyret 26.10.2018).

Det er eit viktig mål i samfunnsdelen å legge til rette for ein god folketalsutvikling i kommunen. Arealdelen har difor sikra areal til nye utbyggingsområde for bustad og næring, samt utviklingsareal for skular og barnehagar. Viktige funksjonar som sentrum, handel, utdanning og helse skal ha gode utviklingstilhøve. Summen av

dette skal gje grunnlag for fleire arbeidsplassar, samt ein stad å bu og leve i alle livet sine fasar.

Eit anna viktig mål i samfunnsdelen er bustadattraktivitet. Kommuneplanen sin arealdel har arbeidd med å legge inn nye bustadområde gjennom ein prosess der kvalitetar som fremmer bustadattraktivitet har vore viktige parametarar.

Kommuneplanen sin arealdel bygger opp under Førde si rolle som drivkraft i ny kommune og nytt regionalpolitisk landskap.

I [planprogrammet](#) for den enkle rulleringa (stadfesta av bystyret i sak 012/18, den 15.02.18), vart følgjande tema for arealdelen særskilt vektlagt:

- tettstadnære einebustadtomter
- fortetting i høve eksisterande og nye byggeområde
- implementering av sentrumsstrategiarbeidet
- oppdatering av parkeringsnorm, skiltnorm og norm for uteopphaldsareal
- tilknytingsplikt innanfor Førdefjorden Energi sitt konsesjonsområde for fjernvarme

Viktige avklaringar har vore drøfta politisk i planutvalet ved fleire høve.

I grunnlaget for vurderingane er det nytta rapportar frå eksterne konsulentar. Dette gjeld sentrumsstrategi i Førde, ny vurdering av Førdslia og KU- og ROS av arealinnspele (jf. Vedlegg 06 b).

Saksutgreiing:

Med bakgrunn i dei definerte hovudutfordringane i planprogrammet, er det foreslått ein del endringar i vedlagte plandokument. Endringane i planomtale, føresegner, normer og reglar er vist med grøn eller raud farge. I plankartet må det presiserast at eksisterande bustadområde også inkluderer vedtekne regulerte område, sjølv om dei ikkje er bygde. Den mørkegule føremålsfargen viser framtidige bustadområde.

Rådmannen gjer her kort greie for dei viktigaste endringane i denne rulleringa av arealdelen.

a) Arealinnspele

Det vert vist til vedlegg 6e) med liste over innspel og vedlegg 6f) silingsrapport datert 16.08.18. Av 39 innspel til bustadareal, er 15 innspel vurdert gjennom KU og ROS. Det er konkludert med at 7 av innspela kan leggest inn som nye bustadområde i denne rulleringa av arealdelen. I tillegg er det kome innspel om aktiviteten på gnr.43, bnr.7 og 63, Løland, skal kunne halde fram med føremålet LNF spreidd næring. LNF er føremålet for landbruk, natur og friluftsliv. Det er sendt inn eigen konsekvensutgreiing (KU) og risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) for dette innspelet (jf. Vedlegg 06 a) frå Norconsult).

For Einevegen nord er det meldt oppstart av reguleringsplan for 7 einebustadtomter og 3 konsentrerte bueiningar, som ei utviding av feltet Holten – Sunde. Planfremjar har vurdert det slik at krav om KU ikkje vert utløyst. Rådmannen tilrår å legge dette arealet inn som framtidig bustadføremål i denne rulleringa.

Etter siling og før vedtaket i planutvalet 30.08.18, vart alle grunneigarar som er omfatta av føremålsendringa informert med høve til å kome med merknad. Det kom merknader frå 5 partar på 4 av areala. Merknadene vart formidla til planutvalet før

vedtak av kva innspel som skulle vidare til KU og ROS. Vedlegg 6 g) gjev ei oppsummering av grunneigarane sine merknader og kva administrasjonen tek med vidare i arealplanen.

Det er 7 nye bustadareal, i tillegg til utviding av Holten-Sunde (Einevegen nord), som vert lagt inn i denne rulleringa. Dette gjev potensiale for om lag 77 nye eine- og tomannsbustadtomter, definert som tettstadnære. I tillegg er det lagt inn om lag 120 einingar i konsentrerte bustadfelt. Planomtalen sitt kap.8.1.5 drøftar behovet for bustadtomter i høve forventa folketalsvekst, lokalisering m.m. Reknestykket fortel at målsetjinga om 1048 nye bustader i planperioden vert innfridd med god margin. Det er lagt inn ein overkapasitet då ein av erfaring veit at nokre av bustadområda er utfordrande å få realisert.

b) Implementering av Sentrumsstrategiarbeidet

Bystyret tok 21.06.2018 sentrumsstrategien til vitande. Tema som kjem fram av tabellen nedanfor, er teke stilling til gjennom rullering av kommuneplanen sin arealdel (i samsvar med bystyrevedtaket). Sentrumsstrategien ligg som link til temaplan på Førde kommune si heimeside (aktiver link ovanfor).

Tema frå sentrumsstrategien	Føringar som vert implementert i kommuneplanen sin arealdel (KPA)
Sikre byrom og gatenettstruktur	Viktige aksar er sett av som juridiske linjer i plankartet slik som i førre KPA. Byrom er sett av som område med tilhøyrande føresegn og ev. rekkefølgekrav.
Sikre viktig grønstruktur. Peikar på at 90% av elvebreidda i sentrum er utbygd.	I samsvar med tidlegare reguleringsplanar og kommunedelplan for planmessig sentrumsutvikling, er det lagt inn byrom i plankartet som føresegnsområder. Det er lagt inn to byrom langs elvepromenaden som sikrar opningar mot elva Jølstra; Langebrutorget/Rådhusplassen og eit framtidig torg på Elvekanten (jf. illustrasjon kap.6.6 i planomtalen).
Eigedomsstruktur Inndeling av kvartal i sentrum med krav om samarbeid grunneigarane i mellom. Krav om parkeringshus (jf. kap. 2.5.2 i sentrumsstrategien)	Krav om samarbeid for enkelte kvartal er fastsett i plankartet som omsynssone, med krav om felles planlegging. Det vert vist til prosedyre for konsolidering av grunneigarstruktur i kap. 1.2.6 i sentrumsstrategien. Dersom ein ikkje når fram med minnelege løysingar, vert det krav om regulering og urbant jordskifte. Rådmannen føreslår å ta dette inn som del av KPA si føresegn §1.8 og retningslinje til § 5.7.5. For å sikre gjennomføring må det setjast av areal til framtidig p-hus. Kap. 6.7 i planomtalen viser forslag til plassering av felles parkeringsløysingar, med grunnlag i tidlegare forslag, sentrumsstrategi og områderegulering på Indre Øyrane. Føresegn om felles parkering i § 5.2.3 legg føringar for sikring og gjennomføring av felles parkeringsløysingar.
Utandørs takoverbygg	KPA føresegn §1.6 er supplert med funksjonskrav om at «Gater må utviklast som tørrskodd og attraktiv framkomst langs bygningsrekkjer».
Framtidig bussterminal og	Utfordringa med utvikling av plassen framfor Firda Billag

taxi-haldeplass	er løyst ved å setje føresegnssområde i plankartet for dette arealet. Utforming av haldeplass og eventuell plassering av terminalbygg må avklarast gjennom reguleringsplan.
Konsentrert og prioritert bustadbygging i sentrum (jf. kap. 2.3.1)	Føring om konsentrert og prioritert bustadbygging i sentrum ligg allereie i føresegnene. Dette vert lagt inn som retningslinje til føresegn § 5.1.1 med mål om fordeling av ulike kategoriar bustader. Sentrumsstrategien foreslår t.d. 35% familieleilegheiter og 10% studentleilegheiter i sentrum.
Framtidig utnytting (jf. kap. 2.4)	I dag er det juridisk bindande veglinjer i KPA og byggeområder med krav til innhald, utnytting og volum. Byggehøgder er drøfta i kap. 6.8 i planomtalen og heimla i føresegn § 1.5 og § 5.1.4.
Uteopphaldsareal i sentrum	Endring av krav til uteopphaldsareal i kap. 2.3.5 er tatt inn i føresegnene, samt norm til uteopphaldsareal som også gjeld den indre sentrumssona (jf.kap.6.6.5).

c) Sentrumsføremål og byggehøgder

Kva prinsipp som skal følgast når det gjeld byggehøgder, er drøfta i denne kommuneplanprosessen. I den førre planperioden vart Volumstudie 3 retningsgjevande for byggehøgder i sentrum (jf. kap.6.8.2 i planomtalen): «Mogelege byggehøgder på alle tomter er opptil 6 høgder på maks 30 % av grunnflata. I særlege høve t.d. inn mot Hafstadfjellet i sør så kan byggehøgder gå opp til 9 på 30 % av grunnflata». Sentrumsstrategien tilrår ei jamn utnytting og maks byggehøgde på 5 etasjar i sentrum (jf. kap.6.8.1 i planomtalen).

Det er altså to ulike faglege tilrådingar å ta stilling til. Samstundes kjem det innspel frå næringa om at det er ønskje om fleksibilitet; at det bør tillatast høgare utnytting i sentrum og byggehøgder som overstig 5 etasjar. Det er ein del kvartal i Førde sentrum som bør transformerast, enten gjennom full sanering eller gjennom ombygging. Eigedomsutviklarar vil hevde at det vert rom for auka kvalitet i bygg og uterom, dersom det vert opna for fleire etasjar og høgare utnytting på tomtene i sentrum. Rådmannen har eit ønskje om å kunne balansere mellom utbyggarperspektivet - med ønskje om maks utnytting - og forvaltarperspektivet med behov for å fordele utbyggingspotensialet i ein småby.

Bergen kommune held også på med rullering av kommuneplanen sin arealdel. For sentrumssona i Bergen, har dei valt å legge inn følgjande føresegn: *«Byggehøyden skal tilpasses stedets lokale særpreg, ivareta gode kvaliteter i tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og tiltakets fjernvirkning. Arkitektonisk kvalitet skal tillegges vekt i vurderingen. Nye bygg skal ha minimum to etasjer».*

Rådmannen meiner at dette er ei føresegn som fangar opp viktige omsyn i ein bystruktur, også i Førde. Føresegn §5.1.4, som gjeld Sentrumsføremål, har også fått følgjande tillegg om byggehøgder: *Byggehøgde skal som hovudregel ikkje overstige 5 etasjar og byggehøgde på 19 meter.*

Rådmannen foreslår difor at det vert sett ein hovudregel for byggehøgde, i samsvar med tilrådinga frå sentrumsstrategien. Ved regulering kan lågare eller høgare byggehøgde vurderast, ut frå ei analyse av staden sin karakter, sol/skugge og omsyn til overordna aksar og byrom.

Denne byggehøgda vil også gjelde i sona Sentrum Pluss. Dette er fanga opp i §1.5 i føresegna.

d) Utbyggingsavtalar

§1.2 Innhald i utbyggingsavtale vart fyrste gong vedteke av bystyret 22.06.2006, sist revidert under førre rullering av KPA. Gjennom vedtak av denne arealdelen, foreslår rådmannen å føye til følgande til pkt.3 r): *økonomiske bidrag, herunder bidrag til å dekke ein forholdsmessig del av etablert infrastruktur som nye utbyggingsområde får direkte nytte av.*

Tilføyinga skal kunne førebu utbyggarar på felles utbyggingskostnader, og at fordelinga skal bli meir rettferdig.

e) Matjord

Det er for utbyggingsområder sett krav i § 1.6 om at matjord skal takast vare på til vekstmedium. For framgangsmåte vert utbyggar vist til rettleiaren frå NIBIO og Norsk Landbruksrådgiving (2018) [Jordmassar - praktisk og fagleg rettleiar](#).

f) Norm om uteopphaldsareal

Det har kome innspel frå Arki Arkitekter as, Gravdal Prosjektutvikling as og Xform as til gjeldande norm for uteopphaldsareal, og samandrag av dei tre innspela ligg som vedlegg 06 h) til saka.

Merknadane går oppsummert på at norma er for detaljert, og at det bør vere rom for meir fleksibilitet i høve ulike saker. Det bør leggst meir vekt på kvalitet og materiale enn på t.d. storleiken på uteopphaldsareala. Elles er sentral plassering av felles utopphaldsareal viktig, medan grøntareal er mindre viktig sidan det i Førde er kort veg til naturen. Det bør ikkje vere krav til felles uteopphaldsareal for mindre leilegheiter/husvære i sentrum, og det vert vist til offentlege parkar/grøntområde i sentrum. Norma bør vere retningsgjevande.

Framlegg til endring av gjeldande norm:

- Sone for Øyrane Hafstad er endra til Sentrum Pluss slik det er gjort framlegg om i arealdelen.
- Storleiken på felles uteopphaldsareal pr. bueining for blokk/leilegheit i Sentrum Pluss er redusert frå 30 m² til 15 m².
- Delar av uteopphaldsareal i Førde sentrum kan leggst til offentleg parkar og friområde. Minst 50 % skal ligge på bakken der 40 % av dette kan dekkast av offentlege parkar og friområde innan ein trafikktrygg avstand på maksimalt 200 m. Gjennomføring for opparbeiding og oppgradering av felles offentlege uteopphaldsareal (parkar/byrom) i sentrum kan sikrast ved regulering og ev. avtale.
- Avstanden mellom bygg på motsett side av felles uteopphaldsareal skal vere minst 1,5 gangar gesimshøgde til bygga. Avstanden mellom blokker skal vere gjennomsnittleg minst 17 m.

- Eventuelle avvik frå krav i høve uteopphaldsareal skal omtalast og grunngjevast. Mindre justeringar kan tillatast dersom dette vil føre til like gode eller betre tilhøve for funksjonen til uteopphaldsareala.

Det er elles gjort rettingar i høve feilskrift og presiseringar for å gjere norma tydleg. Rådmannen viser til at norma skal vere eit verktøy for å sikre gode uteopphaldsareal i dei ulike utbyggings-prosjekta. Det er viktig at premissane for gode uteopphaldsareal vert lagt tidleg i planlegginga, og at utbyggar veit kva rammer som gjeld så tidleg som mogleg.

Norma er konkret i høve type uteopphaldsareal, plassering, storleik og kvalitet på areala. Bakgrunn for dei konkrete tilhøva er nasjonale føringar gjeve i rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, TEK 17 (teknisk forskrift), SINTEF Byggforsk sine rettleiarar, og andre kommunar sine normer. Rådmannen meiner norma må vere så detaljert for å nå kvalitetar som kommunen ynskjer og støtte nasjonale føringar.

Det er ein del tekst i norma som kan oppfattast meir som retningsgjevande. Dette gjeld tilhøve der det står bør, og ikkje skal/må. Dette for å få ein viss fleksibilitet i høve dei ulike prosjekta. Det er lagt inn ny innleiing i starten av norma, og nytt avsnitt heilt til slutt i kap. 1.3 om at det kan gjerast avvik frå norma dersom tilhøva for funksjonane til uteopphaldsareala er like gode eller betre.

Det er ikkje krav til uteopphaldsareal for mindre leilegheiter (under 40 m²) i gjeldande norm, og dette er ført vidare i revidert norm.

g) Parkeringsnorm

Dagens parkeringsnormer for bustad, næring og offentlege tenester vart vedtatt av Førde bystyre i 2015. Normene gjeld både bil- og sykkelparkering, og blir nytta i bygge- og regulerings saker for å avklare tal parkeringsplassar som skal etablerast ved nybygg, ombygging, bruksendring og på-/tilbygg.

I samband med rullering av kommuneplanen var det eit ynskje om ei mindre revidering av parkeringsnorm med grunnlag i erfaring opparbeida i perioden den har vore i bruk. Endringane er basert på kommunen sine egne erfaringar, og tilbakemelding frå eit avgrensa utval verksemder som har hatt større byggesaker i perioden. Dette er nærmare skildra i planomtalen sitt kap. 4.1. Innspela som er henta inn for utforming av normer er samla i vedlegg 06 h).

Dei viktigaste endringane omfattar endring av geografisk avgrensing og differensiering mellom nye og eksisterande bygningar. Det er også tatt inn forslag om endring av normnivå for enkelte verksemdtypar. I tillegg er det gjort noko presisering, feilretting og språkvask.

h) Skilt og reklame

I samband med rullering av kommuneplanen var det eit ynskje om ei mindre revidering av norma for skilt og reklame, med grunnlag i erfaring i perioden den har vore i bruk.

i) Tilknytingsplikt

Med bakgrunn i forslag frå Førdefjorden energi AS er det lagt inn omsynssone H190 og H410 i plankartet med tilhøyrande føresegner. Tilknytingsplikt er også lagt fram som generell føresegn §1.3 pkt.7, med heimel i PBL § 11-9 nr.3 (plan- og bygningslova).

j) Kulturmiljø

Omsynssonene for kulturmiljø har retta seg etter tilrådingar frå [kulturminneplanen](#) som vert vedteken mest truleg vinter/vår 2019.

k) Masseuttak

Det pågår i desse dagar ein reguleringsprosess på Vie med mål om å nytte eit LNF-område til masseuttak. Det er varsla motsegn til reguleringsplanen. Rådmannen har i forslag til plankart ikkje endra føremålet frå landbruk, natur og friluftsliv (LNF) til masseuttak. Slik at dette kommuneplankartet samsvarar med kartet frå førre plan, vedteken 2015. Dersom utfallet av reguleringsarbeidet på Vie endar i endring av føremålet LNF til masseuttak, vil dette bli endra på før endeleg vedtak av KPA.

l) Oppdatering etter vedtekne områdereguleringsplanar

- Områdereguleringsplan for Ytre Øyrane er vedteken og har gjeve føringar for nokre endringar i planomtale og plankart.
- Områdereguleringsplan for Indre Øyrane er lagt ut til høyring og off. ettersyn. Før vedtak av KPA, kjem planen til å bli endra i samsvar med vedteken områdereguleringsplan.

m) Andre endringar i plankartet:

- Planforslaget for områderegulering Indre Øyrane er med å danne grunnlaget for hovudaksar (juridiske linjer) i Sentrum og Sentrum Pluss.
- Undervisningsarealet på Mo jordbruksskule er endra frå LNF til offentleg tenesteyting.
- Bustadfeltet ved Mo jordbruksskule vert oppdatert frå LNF til eksisterande bustadføremål.
- Vedteken reguleringsplan for Digerneset hytte- og bustadfelt har ført til endring av føremål. Berre BF3 vert liggande som framtidig område for fritidsbustader.
- Infrastruktursone som skal sikre tilkomst til Førdsliå er oppdatert i samsvar med iVest Consult sitt forslag til veglinjer.
- Vedtekne reguleringsplanar for veg er lagt inn som kombinert samferdsleanlegg (langs E39 Farsund-Kusslid-Mo).
- Oppdatering i samsvar med vedtekne reguleringsplanar for tiltak i Førdepakken.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I samsvar med plan og bygningslova § 11-14, vert kommuneplanen sin arealdel 2018-2030 med kart, føresegner med vedlegg, retningslinjer og planomtale, lagt ut på høyring og offentleg ettersyn i perioden 17. des. 2018 til 08. feb. 2019.

Førde, den 30.11.2018

Lise Mari Haugen
Rådmann

Odd Harry Strømsli
Leiar Byggesak og arealforvaltning

