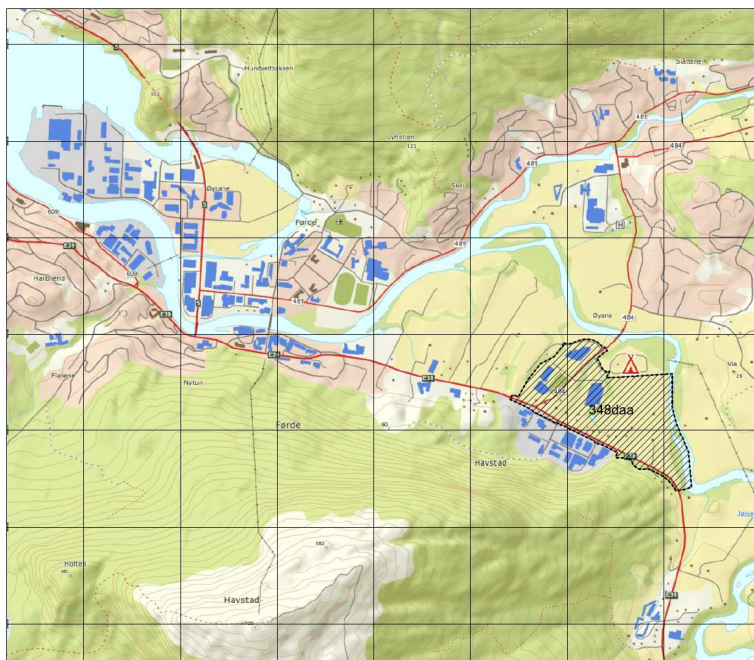




Planprogram



Områderegulering Brulandsvællene

Færde kommune

Dato: 2014-04-10
Utgave: 2

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:
Citus AS

Rapporttittel:
Planprogram

Utgave/dato:
2 / 10. apr. 2014

Arkivreferanse:
529016

Oppdrag:
529016 – Brulandsvellane 2

Oppdragsleder:
Olav Eikland

Fag:
Plan og urbanisme

Tema:
Forretningsområde1

Skrevet av:
Øivind Hugsted

Kvalitetskontroll:
Olav Eikland

www.asplanviak.no

FORORD

Tiltakshaver Citus AS er et lokalt selskap som ønsker å videreutvikle den eksisterende handelsparken på Brulandsvellingene til en stor regional handelspark for arealkrevende handelskonsepter som foreløpig er kalt:

Brulandsvellingene Handelspark

Asplan Viak AS har på vegne av Citus AS søkt om å utføre og starte områderegulering for Førde kommune på Brulandsvellingene, etter plan og bygningslovens § 12-2, andre ledd. Planprogrammet skal utarbeides med hjemmel i plan og bygningslovens § 4.1. Området omfatter totalt ca 348 dekar. Citus AS ønsker at regulering av området skjer parallelt med kommuneplanarbeidet.

Områderegulering er en kommunal oppgave der kommunen sjøl har styring i alle deler av planprosessen. Arbeidet vil derfor skje i nært samarbeid med Førde kommune. Det er kommunen som setter rammene for planarbeidet og som skal sikre at de allmenne interessene i saken blir ivaretatt.

Søknaden blei behandlet på møte i Planutvalget 05.12.2013 og rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt mot en stemme:

«Rådmannen rår til at det vert sett i gang områderegulering for Brulandsvellingene for å legge til rette for handelspark.»

Planprosessen med områdeplanen skal gå parallelt med arbeidet med kommuneplanens arealdel. Forslaget til Planprogram ble lagt fram for rådmannen før det ble sendt til høring. Planprogram fastsettes av kommunen.

Dokumenter og utredninger som utarbeides i forbindelse med planarbeidet skal legges fram for kommunen før kommuneplanens arealdel blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Spørsmål til planarbeidet kan rettes til følgende kontaktpersoner:

- | | |
|--|------------------|
| • Berit Holme, Førde kommune (forslagsstiller) | tlf.57 61 27 16 |
| • Arild Meisterplass, Citus AS (tiltakshaver) | tlf. 91 34 09 13 |
| • Olav Eikland, Asplan Viak AS (plankonsulent/utreder) | tlf. 45 48 76 03 |

Alle innkomne merknader til planprogrammet er vurdert, og vil bli ytterligere kommentert i saksframstillinga når endelig planforslag foreligger.

Det er gjort en endring i planprogrammets innhold etter offentlig høring. Endringen gjelder valg av metode for konsekvensutredninger og innebærer at metodikken fra Statens vegvesens handbok 140 legges til grunn for konsekvensanalysen for ikke prissatte konsekvenser.

I tillegg er fremdriftsplanen justert med bakgrunn i at kommuneplanens arealdel skal legges ut til offentlig ettersyn i løpet av august.

Arendal, 10/04/2014

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Planområdet	4
1.1	Lokalisering.....	4
1.2	Avgrensning	5
2	Tiltaket	6
2.1	Kort beskrivelse.....	6
2.2	Foreslått utnyttelse.....	7
2.3	Tiltakshavers begrunnelse.....	7
3	Overordnede planer og føringer.....	8
3.1	Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging	8
3.2	Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre	8
3.3	Overordnede retningslinjer, Sogn og Fjordane fylkeskommune.....	8
3.4	Regional planstrategi.....	8
3.5	Felles planstrategi for Sunnfjord	8
3.6	Planstrategi for Førde kommune	9
3.7	Gjeldende kommuneplan for Førde	9
3.8	Planprogram for rullering av kommuneplanen	10
3.9	Sykkelbyen Førde	10
3.10	Kommunedelplan E39 Langeland - Moskog	10
3.11	Kommunedelplan trafikk Førde sentrum.....	11
3.12	Kommunedelplan energi-, miljø og klima.....	11
3.13	Reguleringsplaner	11
3.14	Utbyggingsplaner	11
3.15	Kommunal forskrift/retningslinje om fjernvarme, bioenergi.....	11
3.16	Planstatus i planområdet.....	12
4	Vurdering av utredningstemaer	13
4.1	Generelt	13
4.2	Forholdet til kommuneplan og kommunale planstrategier.....	13
4.3	Landbruk	14
4.4	Handel.....	14

4.5	Sammenligning av alternative lokaliseringer av nye handelstilbud i Førde	16
4.6	Bokvalitet	17
4.7	Trafikk	17
4.8	Grunnforhold	17
4.9	Flomsikring.....	17
4.10	Kulturminner.....	18
4.11	Landskap	18
4.12	Forurensning	18
4.13	Støy	18
4.14	Forhold for barn og unge.....	18
4.15	Energi.....	18
4.16	Naturverdier	18
4.17	Grønnstruktur, nærmiljø og friluftsliv.....	19
4.18	ROS-analyse.....	19
5	Planprosessen.....	20
5.1	Kommunen sin rolle.....	20
5.2	Informasjon og medvirkning	20
5.3	Fremdrift og prosess	21
6	Vedlegg til planprogram, merknader/merknadsvurdering	1

1 PLANOMRÅDET

1.1 Lokalisering

Brulandsvellingene ligger langs dagens E 39 i randsonen til Førde sentrum ca. 2 km øst for sentrum. Det planlagte toplanskrysset mellom fremtidig E39 og dagens E39 vil ligge like aust for planområdet. Dagens E39 vil i framtida bli hovedinnfartsåren fra den nye E36 til Førde sentrum.



Figur 1-1 Lokalisering av planområdet vist sammen med eksisterende hovedvegnett

Det aktuelle utbyggingsområdet har et potensiale til å dekke etterspørselen etter tomter for storhandel for de neste 10 – 20 år. Dermed vil den regionale storhandelen kunne samles på ett sted, slik at en unngår mye trafikk fram og tilbake mellom mange mindre handelsområder. Dette vil også bidra til at utbyggingspresset i andre områder blir mindre. Videre vil samlokalisering av de nye arealkrevende handelskonseptene og nærheten til E39 begrense tungtransporten inn til sentrum. Den sentrale beliggenheten gjør at forholdene vil ligge godt til rette for kollektivtransport og gang/sykkel. Til sammen betyr dette, etter tiltakshavers vurdering, at både CO2 utslippene, annen luftforurensning og trafikkstøyen vil bli redusert.

1.2 Avgrensning

Planområdet, som er på til sammen 348 dekar, har følgende avgrensning:

- Mot sør E39 som inngår i planen og et areal for en ny rundkjøring som skal gi direkte adkomst til handelsparken.
- Mot vest grense mot Blomreina gravplass.
- Mot nord campingplassen.
- Mot øst til midt i elva Jølstra samt to holmer.

Området i vest er i dag utbygd med moderne storhandel med til sammen ca. 19.000 m².

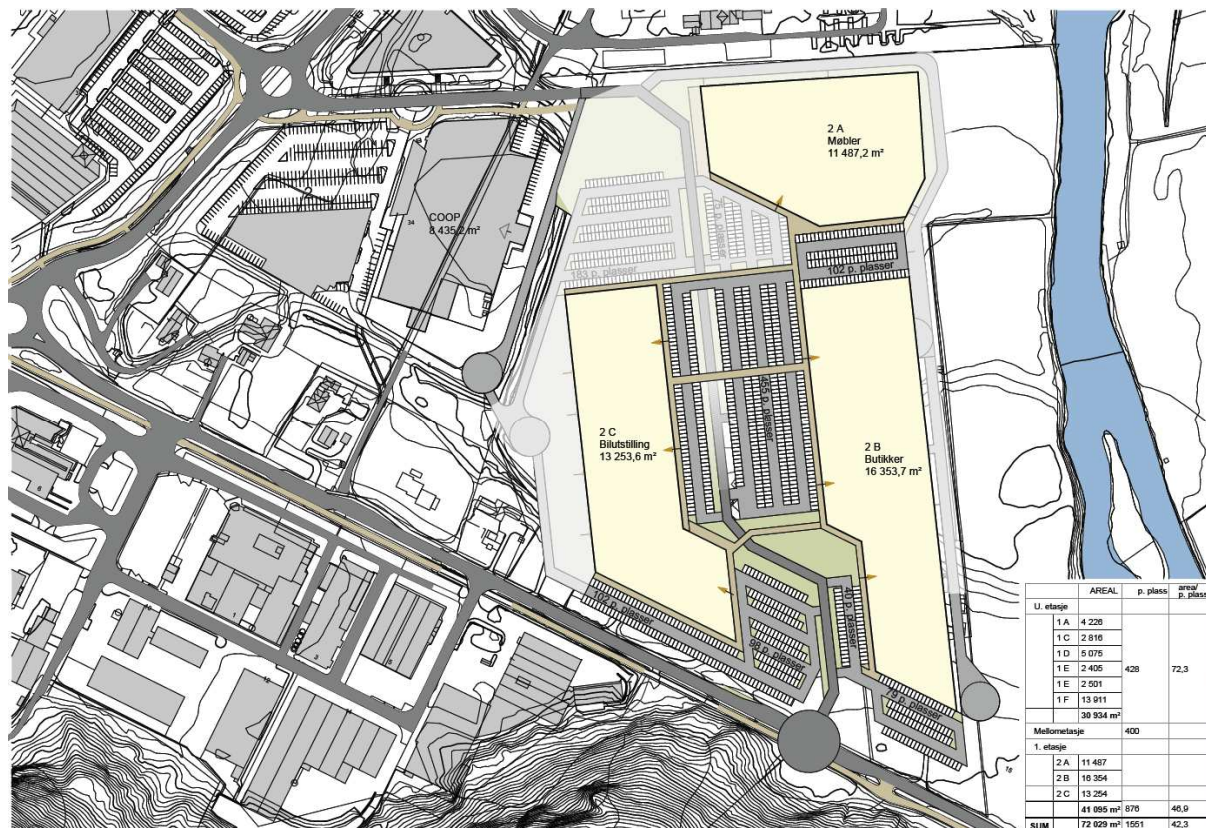


Figur 1-2 Planavgrensning vist på ortofoto

Som følge av det videre planarbeidet med tilhørende konsekvensutredninger vil planområdet kunne bli redusert. Kommunen har satt krav om detaljregulering for delområder innenfor områdeplanens avgrensning.

Sterke landbruksinteresser gjør imidlertid at en utbygging er konfliktfylt, og landbruksinteressene må derfor veies opp mot andre samfunnsinteresser.

2 TILTAKET



Figur 2-1 Konseptskisse for utvikling av Brulandsvollene (full utbygging)

2.1 Kort beskrivelse

Førde har tradisjonelt vært «fylkeshovedstad for handel», og ambisjonen er at Førde skal videreutvikles til det største tyngdepunktet mellom Ålesund og Bergen innen handel, kultur administrasjon og helse.

Tiltakshaver ønsker derfor å etablere en regional handelspark for arealkrevende handelskonsepter med boliger på taket innenfor et ca. 152 dekar stort område på Brulandsvollene i Førde.

Følgende eiendommer inngår i planene :

- Gnr.60, bnr. 1/83/200/206 disponeres av tiltakshaver.
- Gnr.60, bnr. 10 og 14, disponeres ikke av tiltakshaver, men grunneierne er informert om at eiendommene vil bli vurdert i områdeplanen.
- Gnr. 60, bnr. 27, 37, 39, 50, 60, 83, 87, 172, 173, 184, 185, 188, 189, 195, 197, 201, 203, 206, 211,212, 213, 214, 216, 217, 223, - er tidlegare regulert.
- Gnr. 60, bnr. 417 – er tidlegare regulert.

Kommunen ønsker i utgangspunktet å se alle eiendommene i sammenheng. Tidlegare regulert område er tatt med for å få en helhetlig vurdering av Brulandsvollene. Det er ønske om å legge til rette for for m.a økt utnyttning av disse områdene.

Følgende arealformål vil være aktuelle:

- Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1) : Forretning og bolig.
- Samferdselsanlegg (pbl § 12-5, nr 2) : Kjøreveg, gs-veg, annen veggrunn, kollektivholdeplass og parkering
- Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 3) : Naturområder, turdrag, friområder og park

I tillegg til nevnte arealformål vil det kunne være aktuelt med angivelse av hensynssoner.

En gjennomgående internvei fra foreslått rundkjøring på E39 via den nye handelsparken, forbi COOP Extra og videre til dagens rundkjøring ved Biltema gjør det mulig å etablere en gjennomgående bussrute slik at handelsparken med boliger på taket vil få et godt kollektivtilbud.

2.2 Foreslått utnyttelse

Det er utarbeidet en mulighetsstudie datert 23.05.2013 som viser høy utnyttelse der også naboeiendommene gnr. 60 bnr.10 og 14 inngår.

- | | | |
|---|---|-------------|
| • Tomtestørrelse | = | ca. 150 daa |
| • Herav avsettes til friområde langs elva | = | ca. 40 daa |
| • Bebyggbar tomt | = | ca. 110 daa |

Forretningsbebyggelsen er i 2 etasjer med boliger på taket og parkering delvis i kjeller gir en veldig høy utnyttelse:

- | | | |
|---|---|---------------------|
| • Antall m2 butikk i 2 plan (BRA) | = | 72.000 m2 |
| • Antall p.plasser | = | 1.550 p.plasser |
| • Herav i kjeller | = | 750 p.plasser |
| • Antall m2 parkering i u etasje (BRA) | = | 13.000 m2 |
| • Antall boliger på taket | = | 250 boliger |
| • Antall m2 bolig på taket (BRA) | = | 20.000 m2 |
| • Sum m2 bebyggelse | = | 105.000 m2 |
| • Utnyttelse (BRA i % av bebyggbar tomt) | = | 95 % (eks. p-areal) |

Som følge av det videre planarbeidet og utførte konsekvensutredninger vil planområdet kunne bli redusert, og utnyttelsen vil i så fall bli tilsvarende redusert.

2.3 Tiltakshavers begrunnelse

Begrunnelse 1: Hensynet til forbrukerne

En stor regional handelspark på Brulandsvellingene vil, etter tiltakshavers vurdering, kunne friste de nye arealkrevende handelskonseptene til å etablere seg i Førde, og dermed bidra til at forbrukerne i kommunen / regionen / fylket får et handelstilbud som tilsvarende det som nå er vanlig i andre fylker og regioner.

Begrunnelse 2: Hensynet til vekst og utvikling

Førde har de siste årene mistet markedsandeler. Tilrettelegging for en regional handelspark for de nye arealkrevende handelskonseptene som Førde mangler, vil, etter tiltakshavers vurdering, styrke Førdes rolle som «fylkeshovedstad for handel» og dermed bidra til å snu trenden med økende handelslekkasje fra Sogn og Fjordane og Sunnfjord.

Begrunnelse 3: Hensynet til trafikkavvikling og miljø

Brulandsvellingene er, etter tiltakshavers vurdering, godt egnet som en regional handelspark for de nye arealkrevende handelskonseptene, som trenger store, enkle og billige bygg, som er vanskelig å tilpasse til tomtestørrelser og arkitektur i sentrum. En lokalisering i sentrum ville gitt lange, lukkede fasader med få innganger. Resultatet ville blitt økt tungtrafikk og et kjedeligere gatemiljø.

3 OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER

3.1 Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging angir prinsipper for planlegging som bygger opp under en effektiv arealbruk og bedre miljø i byer og tettsteder. Retningslinjene legger vekt på betydningen av et utbyggingsmønster som begrenser transportbehovet og gir korte avstander til daglige gjøremål. Sentrale virkemidler er klare tettstedsgrenser, samling av naturinngrep samt høy tetthet innenfor byggesonen, kombinert med økt hensyn til grønnstruktur og kulturmiljø.

3.2 Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre

Formålet med den rikspolitiske bestemmelsen for etablering av kjøpesentre er å legge til rette for en sterkere regional samordning og å styrke eksisterende by- og tettstedssentre. Målet er å bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene.

Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner. For områder som ikke omfattes av slik plan, er det ikke tillatt å etablere eller utvide kjøpesentre med et samlet bruksareal på mer enn 3.000 m².

3.3 Overordnede retningslinjer, Sogn og Fjordane fylkeskommune

Fylkesplan 2005–2008 «Vegen vidare for Sogn og Fjordane», ble forlenget gjennom Fylkesplanmeldingen 2010 til å gjelde ut 2012. Ny helhetlig fylkesplan er ikke utarbeidet. Overordna regionale mål og strategier er dekket i Regional planstrategi 2012-16, som ble vedtatt i oktober 2012.

Det overordna målet i Regional planstrategi er befolkningsøkning. Den mest relevante strategien er å styrke attraktiviteten til kommune- og regionsentra, som bl.a. innebærer å bygge mer urbanitet og styrke tilbudene i tettstedene (regionsentra/kommunesentra).

Fylkesdelplan for arealbruk 2000, er fortsatt gjeldende. Denne er operasjonalisert med en sjekkliste med retningslinjer for arealforvaltning, med blant annet retningslinjer for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering. Det er ikke utarbeidet regionale planbestemmelser for Sogn og Fjordane.

3.4 Regional planstrategi

Sogn og Fjordane fylkeskommune starta prosessen med regional planstrategi i 2011, og forslaget ble lagt ut til offentlig høring i 2012. Planstrategien anbefaler blant annet at det skal utarbeides:

- Regional plan for verdiskaping
- Regionale planer for avgrensa geografiske områder (disse er ikke konkretisert i høringsforslaget).

3.5 Felles planstrategi for Sunnfjord

Planstrategien slår fast at Sunnfjord utgjør en felles bo- og arbeidsregion hvor kommunene er gjensidig avhengig av hverandre for å få til utvikling.

«Målretta planfagleg samarbeid for å bidra til oppdaterte samfunns og arealplanar i alle kommunane og slik sikre eit differensiert og attraktivt bustadtilbod tilpassa samfunnsutviklinga og etterspurnaden i marknaden», er pekt ut som en av tre hovedstrategier.»

Under næringsarbeid er følgende målsetting definert:

«Gjennom målretta samarbeid mellom næringslivet, utdanningsinstitusjonar og det offentlege, skal Sunnfjord bidra til å skape næringsklynger og eit regionalt innovasjonssystem med nasjonalt og internasjonalt potensiale innafor prioriterte satsingsområde.»

3.6 Planstrategi for Førde kommune

Planstrategien legger til grunn at en styrking av Førde som tettsted og regionsenter, også må bidra til prinsippet om bevaring av jordbruksområder, kulturlandskap og friluftsområder.

Førde er et viktig handelssenter for hele Sunnfjord, samt deler av Ytre Sogn og Nordfjord. Forretninger med et godt og variert utvalg, bidrar til Førde sitt omdømme som et godt sted å bo og bidrar til at færre innbyggere må reise langt for å få tak i de varene en trenger.

Kommunens arealstrategi er knyttet opp til en konsentrasjon av utbygging nær Førde sentrum og området på Sunde. En konsentrert utbygging sees, i følge planstrategien, som fordelaktig i forhold til jordvern, kulturlandskap, friluftsområder, klimautfordringene og redusert transportarbeid. Et robust kollektivtilbud og styrking av sykkelvegnettet er en viktig strategi i kommunens klimaarbeid.

Områdeplan for Sentrum sør er varslet, men er foreløpig satt på vent på grunn av arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Førde kommune har ikke utarbeidet kommuneplanens samfunnsdel. Den er ventet vedtatt sommeren 2014. For nærmere opplysninger vises til dokumentene i saken.

3.7 Gjeldende kommuneplan for Førde

Langtidsprogrammet – Førde mot år 2012 vedteke i 2001.

Førde er det største handelssenteret i fylket med et stort omland, og handelsnæringen må utvikles videre. Kommunen vil legge til rette for verdiskaping innen industri og være offensiv i konkurransen om nyetableringer.

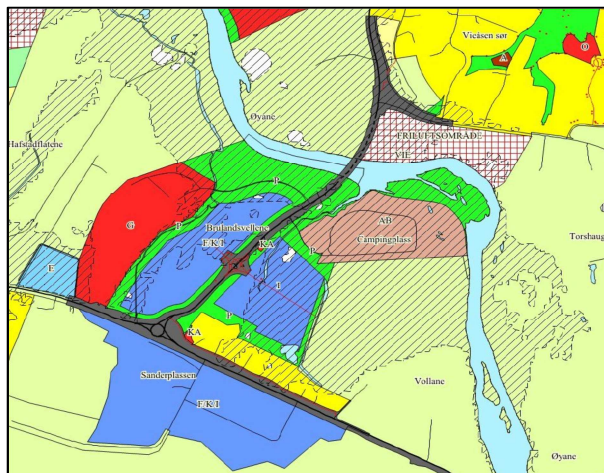
Disponering av areal til annet formål enn i dag, skal skje ut fra en vurdering av behov, kostnader, verdi av arealet i bred forstand, ressurser, transportavstander, respekt for fortida og omgivelsene, bærekraftig utvikling og best mulig ideell lokalisering av ulike funksjoner i forhold til den kommunale infrastrukturen.

All omdisponering av areal skal etter en totalvurdering ha en plusseffekt.

I gjeldende arealdel til kommuneplan for Førde fram mot 2017, vedtatt 2006, er planområdet avsatt til følgende arealformål:

- Forretning (F/K/I)
- Bolig
- Park/turvei
- LNF
- Veiareal
- Samt andre restriksjoner (flom)

Rullering av arealdelen til kommuneplan starta våren 2013. Forslag til ny plan er ventet å bli sendt til offentlig ettersyn sommeren 2014.



Figur 3-1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

3.8 Planprogram for rullering av kommuneplanen

Som følge av lang tids vekst i Førde er arealer til bolig, næring og infrastruktur under hardt press. Mye av det sentrumsnære arealet i Førde er utbygd, men det er rom for fortetting og mulig transformasjon til ny arealbruk. Bedre arealutnyttelse i sentrum vil imidlertid ikke alene være tilstrekkelig for vekst.

I området nær Førde sentrum er det store og verdfulle landbruksareal. Forslag om å legge til rette for utvikling av annen næring i dette området vil trolig komme i konflikt med nasjonal, regional og lokal målsetting om å redusere omdisponering av jordbruksareal. Det skal være høy terskel for å omdisponere produktivt jordbruksareal, og krav om vurdering av alternativ før omdisponering. Rapport om kjerneområde for landbruk og kulturlandskap landbruk peker ut de mest verdfulle jordbruksarealene for matproduksjon i Førde.

Følgende mål og arealstrategier i kommuneplanen blir vektlagt i kommuneplanarbeidet:

- Vurdere arealbehov og utviklingsområde. Greie ut behov for nye utbyggingsområder for bla. fortetting, næring, landbruksområder.
- Positiv næringsutvikling og økt sysselsetting. Regional rolle – se Førde i en større sammenheng.
- Energi, miljø og klima. Klima- og miljøvennlige bygg. Fjernvarmeanlegg.
- Regionsenter. Gjøre Førde enda mer attraktiv som handels- og møtested, styrke Førde sin posisjon som regionsenter.

For nærmere opplysninger vises til det vedtatte planprogrammet.

3.9 Sykkelbyen Førde

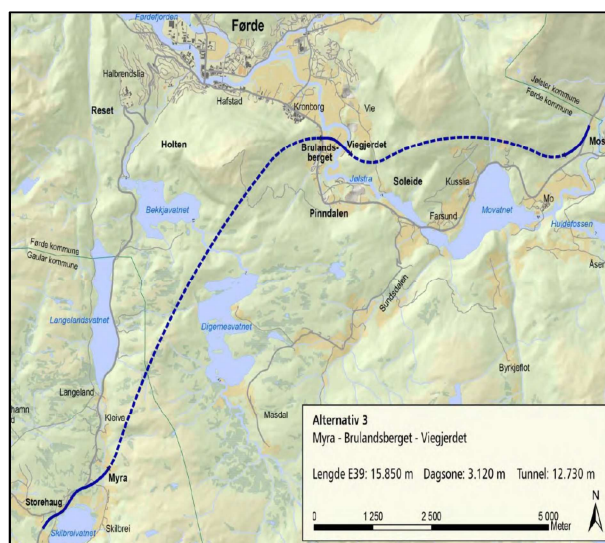
Førde kommune har vedtatt å fokusere på Førde som sykkelby i kommunedelplan. Det er etablert gang- sykkelveg mellom sentrum og Brulandsvellingene, denne er imidlertid ikke sammenhengende på en side av veien. E39 må derfor krysses ved Blomreina. Rapporten peker på behovet for å etablere sykkelvei på nordsida av E 39, fra Blomreina til rundkjøringen på Hafstad. Det er vedtatt reguleringsplan for tiltaket.

3.10 Kommunedelplan E39 Langeland - Moskog

Kommunedelplan for E39 Langeland – Moskog ble vedtatt 16.6.2013. Trasealternativ 3 Myra – Brulandsberget – Viegjerdet ble valgt. Alternativet anses for å være det beste i forhold til mål om reduserte transportkostnader for både gjennomgangstrafikken og trafikk til/fra Førde uten at anleggskostnadene blir svært store.

Den mest aktuelle traseen vil ikke berøre det aktuelle planområdet på Brulandsvellingene.

Med bakgrunn i fremtidig utbygging av ny E 39 er det sendt søknad om bompengestasjoner langs E39 til Vegdirektoratet. Det er vedtatt å plassere en bomstasjon øst for Brulandsvellingene langs E39. Dersom det er aktuelt å etablere ny rundkjøring på E39 i forbindelse med ny handelspark kan denne komme i konflikt med bomstasjonen.



Figur 3-2 Anbefalttrase for ny E39

3.11 Kommunedelplan trafikk Førde sentrum

Kommunedelplanen ble vedtatt juni 2013. Planen innebærer at det skal etableres gang-/sykkelveg på nordsida av E39 på Hafstadflata og vestsida av Vievegen Fv. 484. For øvrig berører kommunedelplanen ikke forhold på Brulandsvellingene.

3.12 Kommunedelplan energi-, miljø og klima

Førde kommune skal ta hensyn til klima og energi i framtidige planer, og fremme tiltak som reduserer bruk av energi og utslipp av klimagasser. Dette innebærer blant annet å fremme en arealplanlegging som gir høy arealutnyttelse med mindre transport og bedre kollektivløsninger.

Kommunen skal legge til rette for tett utbygging og korte avstander mellom bolig- og handels-/serviceområder. I revidering av trafikkplan skal det tas hensyn til bruk av hybrid og el-biler med behov for areal til ladestasjoner m.m.

3.13 Reguleringsplaner

Det foreligger tre gjeldende reguleringsplaner innenfor området for ny områdeplan.

Reguleringsplan for Brulandsvellingene fra 2003. Planen legger til rette for forretning/kontor industri i tillegg til de eksisterende arealbruksformålene som bolig, jordbruk og infrastruktur.

Reguleringsplan for Brulandsvellingene - Førde Camping fra 1991, legger til rette for campingvirksomhet, samt grøntområdene rundt.

Reguleringsplan for Bomreina, fra 1998, legger til rette for ny kirkegård i Førde.

3.14 Utbyggingsplaner

I området er det følgende utbyggingsplaner, 4 gjeldende og en som er varslet :

- Utbyggingsplan Brulandsvellingene F/K-1 vedtatt i 2006.
- Utbyggingsplan Brulandsvellingene F/K-2 og F/K-3 vedtatt i 2006.
- Utbyggingsplan Brulandsvellingene F/K-2 gbnr 60/261 vedtatt 2009.
- Utbyggingsplan Blomreina vedtatt i 2000.
- I tillegg er det varslet oppstart av detaljregulering for Brulandsvellingene FK1 i juli 2012.

Disse planene fastsetter i detalj hvordan utbyggingen av området kan skje.

3.15 Kommunal forskrift/retningslinje om fjernvarme, bioenergi

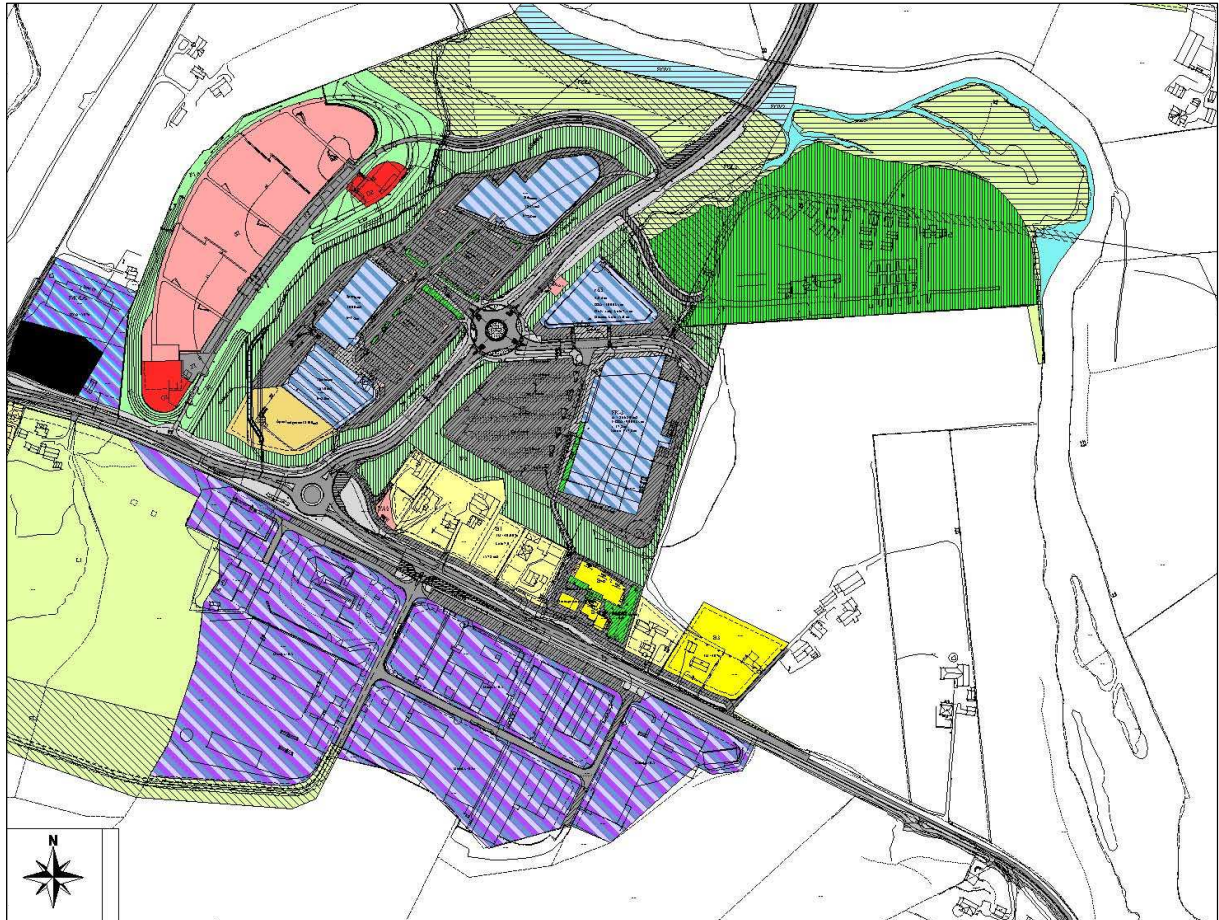
Førde kommune skal sørge for en effektiv energibruk kombinert med økt bruk av alternative energikilder. Innen år 2020 skal energibruket reduseres med 10 % i forhold til 1991 forbruket. Delen av biobrensel skal økes. Dette skal skje blant annet ved økt fokus på bruk av alternative og klimavennlige energikilder.

Et konsentrert utbyggings-mønster vil legge til rette for mer kollektivtransport, og flere kan gå/sykle. Areal- og transportplanlegging må derfor vektlegges når det gjelder utbygging av nye områder, ved nybygg og nye gang- og sykkelveger.

Krav til energiutgreiing i samband med større nybygg, større utbygginger og nye byggeområde. Det er krav om energiutredning ved reguleringsplan skal omfatte energi- og effektbudsjett for utbyggingen. Videre skal det settes av nok areal i arealplaner som sikrer at innbyggerne har gode tilbud for å gå og sykle.

3.16 Planstatus i planområdet

Planområdet i vest er regulert til forretning og kontor med tilhørende parkeringsareal, infrastruktur og grøntområde. Samla er planområdet ca 348 dekar. Planområdet i aust som er ca. 152 dekar, er uregulert og satt av som landbruk, natur - og friluftsområde i kommuneplanens arealdel.



Figur 3-3 Plansituasjonen på Brulandsvollene

4 VURDERING AV UTREDNINGSTEMAER

4.1 Generelt

De aktuelle utredningene vil fokusere på forhold som er av betydning for de valg som skal foretas i reguleringsarbeidet, for å bestemme arealbruk og avklare utnyttelsesgrad innenfor planområdet. I den grad det foreligger eksisterende kunnskap blir denne benyttet.

Utredningen skal ikke belyse alle mulige konsekvenser, men begrenses til tema hvor en forventer vesentlige virkninger som følge av prosjektet. Influensområde for planarbeidet vil variere etter hvilket tema som utredes.

Innhenting av ny kunnskap begrenses til spørsmål og temaer som er relevante i forhold til behandling av reguleringsplanen. Det vil imidlertid også være behov for å belyse det foreslåtte utbyggingsområdet i et mer overordnet perspektiv, i forhold utbyggingsstrategien som er lagt til grunn i kommuneplanen, kommunal planstrategi og planprogram for rullering av ny kommunedelplan.

For tamene landskap, naturverdier, grønnstruktur, nærmiljø og friluftsliv, og kulturminne nyttas Statens vegvesens handbok 140 – konsekvensanalyser.

Der det er aktuelt skal konsekvensutredningene (KU) foreslå avbøtende tiltak som er nødvendig for etablering av formålet. I tillegg skal KU vise grenser for omsynssoner med tilhørende forskrifter som t.d. TEK 10.

Konsekvensutredningen skal beskrive hvordan reguleringsplanen forholder seg til nasjonale bestemmelser og retningslinjer samt kommunale planer og mål. Det vil bli lagt opp til en integrert prosess, hvor utredningene (konsekvensutredningen) og utarbeidelse av reguleringsplan løper parallelt. Prosessen forutsettes å klargjøre et anbefalt forslag til reguleringsplan som legges frem for politisk behandling. Forslaget skal sammenlignes med 0-alternativet som er dagens situasjon.

Det foreligger tematiske utredninger for naturverdier, grønnstruktur, nærmiljø, friluftsliv og forurensning for planområdet. Disse vil legges til grunn for konsekvensutredningen, og eventuelt bli supplert med utdypende opplysninger dersom det er behov for det.

Området vil bli bygget ut etappevis og det må forventes at det settes rekkefølgekrav for utbyggingen. Konsekvensutredningen vil belyse virkningen av de aktuelle rekkefølgekravene som settes.

4.2 Forholdet til kommuneplan og kommunale planstrategier

Gjeldene kommuneplan legger til grunn at omdisponering av areal skal skje ut fra en vurdering av behov, kostnader, verdi av arealet i bred forstand, ressurser, transportavstander, respekt for fortida og omgivelsene, bærekraftig utvikling og best mulig ideell lokalisering i forhold til den kommunale infrastrukturen. All omdisponering av areal skal etter ei totalvurdering ha en pluss effekt.

Planstrategien legger til grunn at Førde skal bli enda mer attraktiv som tettsted, handels- og møtested, og at Førde skal styrke sin posisjon som regionsenter.

En videre utvikling av Brulandsvollene vil være konfliktfullt i forhold til ønsket om å bevare dyrka marka. Det må også utredes hvorvidt en stor regional handelspark i dette området vil svekke sentrum. Konsekvensutredningen vil derfor utrede om det er andre alternativer for lokalisering av en regional handelspark for arealkrevende konsepter i Førde enn Brulandsvollene.

4.3 Landbruk

Førde kommune har utarbeidet fagrapport for kjerneområder for landbruk som er tatt til orientering av bystyret. I rapporten er jordbruksområdene på Brulandsvollene et av flere områder som er utvalgt som kjerneområde matproduksjon.

Det er en nasjonal og lokal målsetting om at omdisponering av dyrket mark skal reduseres. Som følge av beliggenheten ytterst mot fjorden, bratte fjell, har imidlertid Førde et stort press på sentrumsnære arealer, inkludert landbruksarealer som ligger tett på sentrum. Spørsmålet om videre utbyggingsretning/strategi for Førde vil derfor være helt sentralt ved utarbeiding av kommunens overordnede planer, og for konsekvensutredningen for områdeplan for Brulandsvollene.

Den foreslåtte utvidelsen av handelsområdet på Brulandsvollene forutsetter nedbygging av landbruksareal. Rapporten om kjerneområder for landbruk vil bli vurdert i forhold til kommunens planstrategi, og prinsippene for en fremtidig, ønsket samfunnsutvikling. Videre vil en se på avbøtende tiltak i form av mulig omdisponering av matjord andre steder. Med dette vil konsekvensutredningen belyse negative og positive konsekvenser av tiltaket, og danne et godt beslutningsgrunnlag ved politisk behandling.

4.4 Handel

Generelt om handelsanalyser og alternative analysemetoder

Byer og tettsteder er bundet sammen i et hierarkisk system og inneholder et variert tilbud av offentlig service, handel, kulturtilbud og annen privat service. Til stedene er det knyttet et markedsområde med tilhørende befolkningsgrunnlag.

For de handlende er tilgjengeligheten (avstand, reisetid og transportmulighet) og kvaliteten på tilbudet avgjørende for i hvilken grad de benytter et tilbud. Den eksisterende senterstrukturen kan til enhver tid bli utfordret av endringer i befolkningsgrunnlaget, økt mobilitet/tilgjengelighet, nye trender og konkurranse fra andre byer.

Litt forenklet kan vi si det er (minst) fire metodiske tilnærminger som benyttes i en handelsanalyse:

- Dekningsgradsanalyser
- ATP-analyser
- Trendanalyser
- Sentrumsanalyse (urban kvalitet)

Miljøverndepartementet krever analyser med beregning av dekningsgrader og dette er også basismetoden som kreves i de fleste fylker. ATP/reisemotstandsmodeller kan benyttes som supplement, men ettersom tid påvirker handlemønsteret, vil dekningsgrader også gjenspeile reisemotstanden. Drøfting knyttet til arealbruk utover det som fremkommer av planmessige føringer bør også inngå i en handelsanalyse. Trendanalyser bør inngå som en del av framskrivningene, men bør suppleres med Finansdepartementets prognoser for forbruket.

En handelsanalyse vil inneholde elementer som sier noe om dagens handlemønster; primært hva folk handler hvor. En ATP-analyse vil normalt gi et sammenfallende resultat. Dekningsgradsanalyser viser faktisk omsetning innenfor et område, i forhold til teoretisk beregnet omsetning basert på befolkningsgrunnlag og kjøpekraft. Dette er basis informasjon i en handelsanalyse. Ved hjelp av forventet befolkningsutvikling og vekst i kjøpekraft er det mulig å beregne forventet fremtidig omsetning innenfor detaljvarehandelen, og på dette grunnlag kan behovet for nye m² forretningsareal beregnes.

Ved å legge inn prognoser for forventet befolkningsutvikling i markedsområdet og forventet vekst i kjøpekraft gir dekningsgrader uttrykk for stedets potensial for forventet utvikling i varehandelen fram i tid. Sammen med disse prognosene drøftes økonomiske drivkrefter, bransjeendringer og forbrukeratferd, og disse faktorenes påvirkning på sentrumsutvikling og byutvikling.

I et framskrevet alternativ (som dekningsgrader skal inneholde), må prognoser for vekst/reduksjon/endring i forbruk trekkes inn. Finansdepartementet og SSB er kilder for slik informasjon. Trender (som for eksempel netthandel, nye varer, bransjeglidninger) er kunnskap som kan trekkes inn i drøfting av en framtidig situasjon. Trendanalyser krever spesifikk kunnskap om handelsnæringen. Dekningsgradsanalyser (status og framskrivninger) sammen med analysefaktorer knyttet til areal- og transport vil gi et godt grunnlag for politiske og administrative beslutninger.

Oppsummert betyr dette at en handelsanalyse bør legge til grunn dekningsgrader, trender/drivkrefter, tettstedsanalyse knyttet opp mot urban kvalitet og den bør se disse analyseresultatene opp mot arealbruk og transport. En SWOT-analyse kan sammenfatte resultatene.

Forslag til opplegg for en handelsanalyse for Førde, Sunnfjord og Sogn og Fjordane

For å belyse lokale og regionale virkninger av tiltaket skal det utarbeides en handelsanalyse som både baserer seg på de overordnede analyseelementene. Analysen skal konkret gi svar på følgende problemstillinger:

- Hva er status i varehandelen i Førde, og Sunnfjord og Sogn og Fjordane i dag – hvilke tilbud mangler
- Hvordan kan Førdes rolle som regionalt senter for handel styrkes og videreutvikles.
- Hvordan sikre vekst i varehandelen i Førde fremover?
- Innspill på hvordan varehandelen kan påvirke/påvirkes av bolig- og arbeidsmarkedet.
- Hvordan kan / bør Førde sentrum videreutvikles som et attraktivt sted for handel?

Aktuelle problemstillinger og spørsmål i denne sammenheng kan være:

- Vil en regional handelspark for arealkrevende virksomheter på Brulandsvellingene påvirke utviklingen i sentrum positivt eller negativt?
- Vil en regional handelspark for arealkrevende virksomheter på Brulandsvellingene styrke Førde som regionalt handelssted?
- Hvilke konsekvenser vil en lokalisering av storhandel få for urban kvalitet i Førde dersom disse lokaliseres i Førde sentrum i stedet for i en handelspark for arealkrevende virksomheter utenfor Førde sentrum?
- Vil det gi andre konsekvenser (pris, utvalg mv)?

Handelsanalysen skal blant annet dokumentere og vurdere følgende forhold:

- Markedsområdet beskrives.
- Dagens detaljhandelsstruktur og konkurranseforhold beskrives.
- Kjøpekraft og den omsetningen i markedsområdet beregnes gjennom dekningsgrader i et utvalg varekategorier – status og i et framtidig alternativ
- Forventet framtidig kjøpekraft i markedsområdet beregnes basert på forventet befolkningsøkning og forbruk (prognoser fra SSB) – i et tidsperspektiv på 10 - 20 år.
- Antatt fordeling mellom sentrum og en eventuell stor regional handelspark på Brulandsvellingene drøftes.
- Forventet framtidig omsetning på Brulandsvellingene presenteres (kilde; tiltakshaver m.fl). (Forutsatt at bransjemix kan oppgis av tiltakshaver. Dersom dette ikke kan oppgis, må ulike alternativer drøftes).
- Forventet framtidig omsetning i sentrum beregnes (evt. drøftes – avhengig av kildegrunnlaget).

- Hensiktsmessige størrelser på forretninger som tillates etablert på Brulandsvollene vurderes.
- Samarbeidsformer / muligheter vurderes
- Konsekvensene for Førde sentrum ved en gradvis utbygging vurderes.

4.5 Sammenligning av alternative lokaliseringer av nye handelstilbud i Førde

Planprogrammet for rullering av kommuneplanen definerer følgende mål for Førde:

Regionsenter. Gjøre Førde enda mer attraktiv som handels- og møtested, og styrke Førde sin posisjon som regionsenter.

Følgende alternativer for lokalisering av nye handelstilbud i Førde vil bli vurdert:

- Alt. 1 – En videre utvikling av Brulandsvollene i samsvar med foreslått tiltak.
- Alt. 2 – Fortetting i sentrum.
- Alt. 3 – Fortetting i de allerede utbygde områdene på Brulandsvollene.
- Alt. 4 – Nyetablering på Moskog.

Utgangspunktet for disse vurderingene er det som framkommer i handelsanalysen / trendanalysen / dekningsgradsanalysen:

- Hvilke typer av handelskonsepter trenger Førde for å ta tilbake tapte markedsandeler og styrke sin rolle som «fylkeshovedstad for handel», og bidra til å redusere handelslekkasjen fra Sogn og Fjordane.
- Hvilke lokaliseringskriterier er avgjørende for disse handelskonseptene.
- Hvor stort er det framtidige arealbehovet for nytt forretningsareal i m2 når forventet befolkningsvekst, forventet kjøpekraftvekst og redusert handelslekkasje ut av fylket legges til grunn (fordelt etter kategorier vareslag)

De ulike alternative lokaliseringene for nytt handelsareal vil bli vurdert og sammenlignet i forhold til følgende temaer:

- Tilgjengelig tomtestørrelse vurderes.
- Mulig parkeringsløsning, utnyttelsesgrad og tilhørende bygningsvolum i m2 vurderes.
- Mulig bygningsvolum i m2 sammenlignes med beregnet behov.
- Hensynet til omgivelsene og naboene vurderes
- Mulighetene for kollektivtransport, gang – og sykkel vurderes.
- Teknisk – økonomiske vurderinger av:
 - Tomtekostnader.
 - Infrastrukturkostnader.
 - Utbyggingskostnader.
- Basert på det som framkommer i trendanalysen foretas en vurdering av hvilke handelskonsepter som kan være aktuelle i de ulike alternativer.
- Basert på aktuelle handelskonsepter foretas det en vurdering av i hvor stor grad vil de ulike alternativene vil kunne bidra til målet om å styrke Førde som «fylkeshovedstad for handel»:
 - Er alternativet fristende nok for de ønskede handelskonseptene.
 - Er det potensielle bygningsvolumet stort nok.
- Det foretas en oppsummering av Kost – nyttevurderinger.

Vurderingene vil bli gjort i samarbeid med Førde kommune.

4.6 Bokvalitet

Førde har de siste årene hatt en sterk befolkningsvekst, og kommunen forutsetter et behov på ca. 1000 nye boliger fram til 2026.

Det omsøkte tiltaket innebærer nedbygging av et viktig landbruksområde. Tiltakshaver har derfor foreslått en utbygging med høy utnyttelse og ca. 250 boliger på taket. Den foreslåtte beliggenhet kan beskrives på følgende måte:

- Området har allerede i dag et godt gang og sykkelvegtilbud uten høydeforskjeller.
- Avstanden til sentrum er ca. 1,8 km som er en grei sykkelavstand.
- I takt med at handelsparken og boligene bygges ut vil kollektivtilbudet bli gradvis bedre.

Det må foretas en vurdering av om en slik løsning kan gi tilfredsstillende bokvaliteter når det gjelder:

- Støy dokumenteres og eventuelle skjermingstiltak beskrives.
- Sol / skyggeanalyse utføres.
- Tilbud på lekeplasser og mulighetene for fri lek i naturområder beskrives.
- Grønnstruktur og kontakten mot naturområdene langs elva beskrives,
- Estetikk og arkitektur uttrykk illustreres.
- Utsiktskvalitet mot handelsparken med store parkeringsplasser og naturområdene langs elva illustreres.
- Tilbudet på bosomeie beskrives.
- Gang og sykkeltilbudet til skoler og til sentrum beskrives.
- Kollektivtilbudet beskrives.

4.7 Trafikk

Det er utarbeidet en foreløpig trafikkanalyse for Brulandsvollene. Utgangspunkt for analysen er en utvikling av området Brulandsvollane med nye handelsareal. Analysen omfatter beregning av turproduksjon (biltrafikk) av fremtidig aktivitet i området. ÅDT er beregnet for dagens situasjon og en fremtidig situasjon med det fremtidige overordnede vegnettet i Førde.

Det vil bli laget en ny trafikkanalyse basert på det handelsvolum som foreslås i planen. Denne vil også vektlegge tilgjengelighet for gående og syklende, forholdet til kollektivnettet og eksisterende forhold. Behovet for en samla mobilitetsplan for planområdet vil bli vurdert.

4.8 Grunnforhold

I følge NGU består grunnforholdene på stedet av elveavsetninger i form av sand og grus. Administrasjonen i Førde kommune opplyser imidlertid at det også er leire i grunnen.

Konsekvenser av utbyggingsforslaget ift. teknisk infrastruktur i området utredes. Nødvendige geotekniske undersøkelser og vurdering av stabilitet i området vil bli gjennomført. Planens forhold til V/A nettet beskrives. Håndtering av overflatevann vil bli utredet.

4.9 Flomsikring

NVE har utarbeidet et revidert flomsonekart for Jølstra. Kartet viser at planområdet er flomutsatt ved en 200-års flom. NVE skal foreta ytterligere beregninger og kvalitetssikring av nytt flomsonekart. Dette var forventet ferdig i løpet av høsten 2013 men det er foreløpig ikke ferdigstilt. Nytt flomsonekart blir lagt til grunn for vurdering av konsekvenser av utbygging på flomutsatte områder og avbøtende tiltak i forhold til flom.

4.10 Kulturminner

I følge kulturminnedatabasen Askeladden er det ingen kjente registreringer av verdifulle kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Det er imidlertid en rekke verdifulle kulturminner/ kulturmiljøer øst for området, på den andre siden av Jølstra, hovedsakelig langs Vievegen. Her er det registret bosettingsplasser, gravfelt, dyrkingsspor og kirkested. Fornminnene i området har et tidsspenn fra år 3300 f.kr til middelalderen.

Med bakgrunn i det store omfanget av kulturminner i nærområdet må det foretas arkeologiske undersøkelser innenfor planområdet. Ved eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner vil konsekvenser av utbyggingen beskrives og forslag til avbøtende tiltak foreslås.

4.11 Landskap

Næringsområdet på Brulandsvollene ligger på en flat elveslette, omkranset av landbruksområder, og høye fjell. De flate arealene medfører at nye strukturer ikke blir markante på avstand, før en kommer opp i høyden og har utsikt over dalbunnen.

Det vil bli foretatt en landskapsanalyse ved hjelp av 3D-modeller som illustrerer hvordan ny bygningsmasse vil fremstå med nær- og fjernvirkning, synlighet/grad av eksponering.

4.12 Forurensning

I h.h.t. forurensningsforskriftens kap. 2 om Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen i områder som omfattes av terrenginngrep.

4.13 Støy

Økt trafikkbelastning som følge av utbygging vil medføre økt støy belastning i området. Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) benyttes for støyberegninger. Eksisterende trafikktegninger/målinger for området legges til grunn.

4.14 Forhold for barn og unge

Konsekvenser for barn og unge skal vurderes i alle plan- og byggesaker.

Ved etablering av boliger innenfor området må en i planarbeidet legge til rette for god bokvalitet med et variert tilbud for barn og unge innenfor planområdet, samt legge til rette for sikker ferdsel innenfor og til og fra området.

4.15 Energi

Bygninger over 500 m² oppvarmet BRA skal i henhold til TEK 10 prosjekteres og utføres slik at minimum 60 % av netto varmebehov kan dekkes med annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet hos sluttbruker.

Det skal utarbeides en energiutredning som avklarer energibehovet for handlesparken, samt gi anbefaling for hva som er det mest hensiktsmessige systemet for alternativ oppvarming av bygningsmassene i handlesparken.

4.16 Naturverdier

Planområdet består av allerede nedbygget areal, samt landbruksområder hvor det drives aktivt jordbruk.

I Naturbase er det registrert to forekomster rett utenfor planområdet som er vurdert som viktig for naturmangfold. Det er ingen kravfulle eller sjeldne arter er påvist.

Det vil bli foretatt en nærmere konsekvensutredning som belyser virkning av foreslått tiltak på naturverdiene i området.

4.17 Grønnstruktur, nærmiljø og friluftsliv

Grønnstruktur er de mange små og store naturpregede områder og forbindelsene mellom disse. Grønnstrukturen har betydning både som levested for planter og dyr og fysisk utfoldelse. De deler av grønnstrukturen som ikke benyttes til tur- eller lekeområder kan imidlertid ha stor betydning for den visuelle opplevelsen av stedet.

Som landbruksområde kan en ikke se at området har hatt vesentlig betydning for grønnstruktur, nærmiljø eller friluftsliv, ut over den visuelle opplevelsen av området. Det visuelle aspektet vurderes under landskap. Temaet anses derfor ikke å ikke bli vesentlig berørt av tiltaket. Planen vil imidlertid legge til rette for en ny grønnstruktur som vil bli beskrevet i planbeskrivelsen.

Uteareal og bokvalitet for nye boliger vil bli vurdert som del av grønnstrukturanalysen.

4.18 ROS-analyse

Det skal utarbeides en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) iht. hovedprinsippene i "Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser" (DSB), som fungerer som en "Sjekkliste" for mulige hendelser. Der det er gjennomført utredninger eller vurderinger tidligere vil det henvises til dette.

5 PLANPROSESSEN

Asplan Viak søkte på vegne av Citus AS om regulering av et handelsområde på Brulandsvollene som innspill til Førde kommunes arbeid med kommuneplanens arealdel.

Det ble holdt oppstartsmøte mellom Førde kommune og Citus AS 11.11.2013. Her ble det bestemt at saken skulle legges fram for planutvalget. Planutvalget behandlet forespørselen 5.12.2013, hvor rådmannens anbefaling om å igangsette planarbeidet ble vedtatt.

Planprogrammet gjør rede for formålet med planarbeidet og hvilke problemstillinger som anses viktig i forhold til miljø og samfunn og som vil bli utredet og belyst i planforslaget. Forslag til planprogrammet var til offentlig høring i perioden 14.2 - 31.3.2014. Det endelige planprogrammet fastsettes av ansvarlig myndighet, som er Førde kommune. Fastsatt planprogram kan ikke påklages.

Fastsatt planprogram skal legges til grunn for det videre planarbeidet, herunder fastsette hvilke forhold som skal utredes og/eller beskrives nærmere i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og konsekvensutredning.

Forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning skal utarbeides på bakgrunn av det fastsatte planprogrammet.

Planforslaget skal behandles i kommunens planutvalg og skal legges ut til offentlig ettersyn. Frist for høring av planforslag med konsekvensutredning vil være 6 uker.

I saksframlegget ved behandling av planforslaget skal det redegjøres for hvordan konsekvensene av planforslaget og innkomne høringsuttalelser er ivaretatt. Det skal også gis en vurdering av behovet for undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre faktiske virkninger av planen, og vilkår med sikte på å begrense og avbøte negative virkninger av betydning.

5.1 Kommunen sin rolle

Planutvalget vedtok den 5.12.13 å sette i gang områderegulering for Brulandsvollene for å legge til rette for handelpark. Områderegulering er en kommunal oppgave hvor kommunen selv har styring i alle deler av planprosessen. I dette tilfellet er en større privat aktør pådrivere for å utarbeide områdereguleringen. Loven gir anledning til å overlate – helt eller delvis – til private å stå for det planfaglige arbeidet. Kommunen setter rammene for alt planarbeid, men det kan legges opp til et samarbeid om utforming av rammene, der kommunen ser seg tjent med innspill fra de private. Kommunen skal sikre at de allmenne interessene blir ivaretatt, og at utredningene (konsekvenser for sentrum ved etablering av ny handelpark) blir gjennomført av uavhengig part. Kommunen skal delta aktivt gjennom hele planprosessen med styring for å ivareta kommunen sine tanker og mål for innholdet i områdeplanen.

5.2 Informasjon og medvirkning

Reguleringsplanen vil i samråd med planmyndighet bli betegnet som områderegulering. Områdereguleringsplanen vil omfatte hele næringsområdet og utarbeides på grunnlag av konsekvensutredningen.

Utarbeidelse av reguleringsforslag med konsekvensutredning legges opp med målsetting om informasjon og medvirkning fra aktører som vil bli påvirket av utbyggingen.

Det legges opp til dialog og kontakt med beboere og næringsdrivende i nærområdet. Det vil bli holdt kontakt med Statens vegvesen, fylkesmannen og fylkeskommunen i det videre planarbeidet.

Det forutsettes nær kontakt med Førde kommune som ansvarlig planmyndighet, både med hensyn til planprosessen og utforming av forslaget.

Førde kommune vil i løpet av planprosessen vurdere behovet for et folkemøte. Dette vil eventuelt bli gjennomført i forbindelse med utlegging av områdereguleringsplanen til offentlig ettersyn og høring. Varsling og høring av områdereguleringsplanen vil skje på samme måte som for planprogrammet.

5.3 Fremdrift og prosess

Fremdriftsplanen er lagt opp slik at aktuelle delutredninger ferdigstilles før forslag til kommuneplanens arealdel legges ut til offentlig høring. Kommuneplanens arealdel skal sendes på høring i løpet av juni 2014.

Tabell 1 Forslag til prosess- og fremdriftsplan

Aktivitet	Ansvar	2014												2015									
		Feb	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mars	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sept		
1 Melding om oppstart	AV	14																					
2 Høring av planprogram	AV		31																				
3 Møte med Planforum	AV		11																				
4 Fastsettelse av planprogram	Kom.			24																			
5 Oversende foreløpige analyser	AV m.fl				15																		
6 Oversende justerte analyser	AV					2																	
7 Oversende endelige dokumenter	AV							11															
8 Arbeidsmøter med kommunen	AV/ Kom.		11	4	22	26		X				X		X	X			X		X	X		
9 Utarbeide områdeplan.	AV																						
10 Områdeplan. Foreløpig forslag	AV																						
11 Områdeplan. Endelig forslag	AV																						
12 Områdeplan. 1. gangs beh	Kom.																						
13 Områdeplan. Off. ettersyn	Kom.																						
14 Åpent møte	Kom.																						
15 Justeringer av planforslaget	AV																						
16 Sluttbehandling	Kom.																						

6 VEDLEGG TIL PLANPROGRAM, MERKNADER/MERKNADSVURDERING

Prosjekt: Områderegulering Brulandsvollene Handelspark
 Sak: Merknader/innspel etter oppstartsvarsel med
 tilhørende planprogram
 Dato: 10.4.2014

Tiltakshavar: Citus AS

Konsulent/Kontaktperson: Asplan Viak, Olav Eikland

Frå	Oppsummering	Merknads- vurdering til planprogram	Merknads- vurdering til planforslag
Fylkesmannen i Sogn og Fjordane	<p>Fylkesmannen skriv at det må reknast med motsegn dersom planane ikkje er i samsvar med retningslinjene for kjøpesenterstruktur i gjeldande fylkesdelplan for areal bruk og vurderast etter forskrift om rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre.</p> <p>Det er sterke jordverninteresser i området. Det må greiast ut andre utbyggingsalternativ med meir redusert og etappevis utbygging. Det må synleggjerast at den utvida handelsparken er så viktig for kommunen og regionen at landbruksinteressene og jordvernet må vike. Dersom konsekvens-utgreiinga ikkje kan dokumentere dette, vil dei også frå jordvern-interessene vurdere motsegn mot planen.</p> <p>Meiner at naturmangfaldlova og omsynet til universell utforming bør omtalast i planprogrammet.</p> <p>Det må greiast ut planen sine verknader på miljø og samfunn, og korleis dette skal gjennomførast. Dei rår til å nytte handbok 140 i konsekvensanalysa.</p> <p>Vi meiner at handbok 140 er godt eigna som utgangspunkt for å</p>	<p>Ingen merknader til planprogrammet.</p> <p>Presiseringar i forhold til forventningar til dei kommande utredningane tas til etterretning.</p> <p>Forholdet til naturmangfaldlova og universell utforming er lovfesta og er derfor ikkje tatt inn i planprogrammet som noko særskilt for dette planarbeidet.</p> <p>Handbok 140 vert lagt til grunn for konsekvens-analysane.</p>	

	<p>utgreie også dei ikkje-prissette konsekvensane, og vi rår til å nytte denne metoden for alle temaene.</p> <p>ROS-analyse må vere tilfredsstillande utført.</p>		
Sogn og Fjordane Fylkeskommune	<p>Fylkeskommunen visar til kjøpesenterforskrifta, samt fylkesdelplan for arealbruk som skal leggjast til grunn for planarbeidet. Med bakgrunn i desse dokumenta meiner fylkeskommunen det er formelle grunnar til å avvise etableringa av eit kjøpesenter På Brulandsvellingene.</p> <p>Omsynet til jordvernet må vegas opp mot samfunnsinteressene.</p> <p>Spørsmålet om etablering av ein handelspark høyrer heime i ein kommuneplanprosess fordi ei slik etablering vil ha konsekvensar både for bysentrum, handelsstrukturen i fylket i tillegg til jordvern, klima og miljø.</p> <p>Ei regional handelsanalyse må svare på i kva grad og korleis ein handelspark vil påverke handelsmønsteret i fylket, og om konkurransen med tilsvarande varehus i nabofylka vil føre til mindre handelslekasje og reiseaktivitet.</p> <p>Planområdet har høgt potensiale for funn av restar etter eldre gardsbusei frå bronse- og jernalder. Fylkeskommunen krev derfor at det skal gjennomførast arkeologiske registreringar innanfor planområdet.</p>	<p>Ingen merknader til planprogrammet.</p> <p>Presiseringar i forhold til forventningar til dei kommande utredningane tas til etterretning.</p> <p>Arkeologiske registreringar skal gjennomførast.</p>	
Statens vegvesen	<p>Statens vegvesen skriv at øvre grense for utnytting/full utbygging for heile planområdet skal leggjast til grunn for trafikkanalysen. Den må vise alternative løysingar, og korleis det eksisterande vegnettet vil tole belastninga som følge av full utbygging. Vegvesenet arbeider for å avgrense talet på kryss med E39, og dei ber om utgreiing for andre løysingar utan tilkomst frå E39. Eksisterande frå Fv må gjerast greie for. Kryss og veglenkjer på</p>	<p>Ingen merknader til planprogrammet.</p> <p>Presiseringar i forhold til kva som må takast inn i trafikkanalysa tas til etterretning.</p>	

	eksisterande vegnett er nær ved kapasitetsgrensa, og utbygginga kan føre til ein 4-felts veg, som må vurderast i analysen. Analysen må innehalde vurderingar i forhold til gjeldande vegnormalar. Trafikk- og handelsanalyse vil vere viktig i høve mål i RPR for samordna areal- og transportplanlegging, og deira vurdering vidare av områdereguleringa.		
Norges vassdrags- og energi-direktorat	Norges vassdrags- og energidirektorat skriv at dei er nøgde med at det vert lagt opp til eit breitt belte langs Jølstra. Området bør gjerast ålment tilgjenge, og syner til vassressurslova § 11 om kantvegetasjon. Førebelse flaumsonekart syner at dei nye utbyggingsområda lengst aust i planområdet ligg forholdsvis trygt i høve til flaum. Deler er likevel utsett for flaum, og det må takast omsyn til å få ut overflatevatn frå nedbørsfelt sør for E39 gjennom laupet aust for dagens Coop bygg. Dei støttar opp om at det må gjennomførast geotekniske undersøkingar og stabilitetsvurderingar i høve grunnen. Undersøkingane bør også inkludere området mot elva og elvebreidda.	Ingen merknader til planprogrammet. Presiseringar i forhold til forventar av dei kommande utredningane tas til etterretning.	
Sunnfjord Energi AS	Sunnfjord Energi AS gjer merksam på at de er etablert nettanlegg innafor planområdet. Ved behov på 6-8 MW er det trong for 22 kV nettforsterking fram til planområdet og fleire nettstasjonar som bør visast i detaljplan. Trase for inn- og utgåande kablar til området må avklarast. Kan bli trong for ny koplingsstasjon på Brulandsvollene og det må setjast av areal til dette. Det vert vist til strålefare og flaumfare. Det ligg ved flyfoto som viser deira anlegg i området.	Ingen merknader til planprogrammet. Innspel om kraftforsyning tas til etterretning.	
Den Norske kyrja ved Førde kyrkelege fellesråd	Den Norske kyrja ved Førde kyrkelege fellesråd har hatt saka til handsaming i møte den 27.3.14. Dei ber om at det ikkje blir omregulert til storhandel på Brulandsvollene/Kronborg fordi Blomreina gravplass vil få forringa	Ingen merknader til planprogrammet. Innspelet tas til etterretning.	

	<p>kvalitet. Intensjonen var å kunne tilby ein gravplass med grøne og rolege omgjevnader. Ei slik stor utbygging strir mot Førde kyrkje sin «grøne profil», der dei ynskjer å ta omsyn til klima, miljø og jordvern. Å leggje opp til auka forbruk er etter deira meining forkasteleg. Førde sentrum vil bli utarma, og gjere Førde mindre attraktiv for innbyggjarar og tilreisande. Dei ber Førde bystyre halde seg til vedtekne planar for kjerneområde for landbruk, arbeide for å oppnå måla i delplan for energi, miljø og klima, og følgje intensjonane i RP bestemmelser for kjøpesentra og bidra til å skape ein levande og miljøvennleg by.</p>		
Førde Gjestehus og Camping AS (FGC)	<p>Førde Gjestehus og Camping AS (FGC) har ingen merknad til planprogrammet. Ei eventuell utbygging må ikkje verte til hinder for at FGC kan ivareta HMS for sine gjester og tilsette. Det må ikkje forverre flaumsituasjonen for deira område, og at etableringa ikkje medfører støy som vil vere til sjenanse for overnatting i telt. Dei er opptekne av at 5-10 års flaum (der grenseskilje mellom bruk 1 og 173 vil vere ein kanal) ikkje gjer skade hjå dei ved utbygging. Dei er bekymra for all heving av terreng sidan FGC sitt område som i praksis skal nyttast som avlastningsområde for fortrengde massar aust om Viebrua</p>	<p>Ingen merknader til planprogrammet.</p> <p>Innspelet om flomsituasjonen tas til etterretning og vil bli vurdert i det vidare planarbeidet.</p>	
Naturvernforbundet i Indre Sunnfjord	<p>Naturvernforbundet i Indre Sunnfjord skriv at utbygging etter planen vil ha store og negative konsekvensar ved alvorleg tap av dyrka mark, stimulans til vekst i biltrafikk og forbruk av fossil energi, funksjonshemming av eksisterande sentrum, gjer Førde til mindre samanhengande og meir uklår tettstad, landskapet Førdeflatene vert omringa og innestengd med reduserte opplevingsverdiar. Dersom tiltakshavar skal nytte argument med større handletilbod og fleire butikkar må det kome dokumentasjon som fortel at det ligg vesentlege realitetar bak. Det må vere klart kva handelstilbod</p>	<p>Ingen merknader til planprogrammet.</p> <p>Innspelet tas til etterretning. Dei problemstillingane som vert nemnd vil bli belyst i konsekvensutgreiinga.</p>	

	<p>som er vanleg i andre fylker og regionar. Veksten må vere tenleg for folket, vere etterspurd, i tillegg til eksisterande. Mange opplysningar tilseier at prognose om stadig høg vekst er vesentleg meir usikker enn før. Planen må gjere greie for talfasta utsikter til vekst i handelen under ulike scenario for den generelle økonomiske veksten framover. Planen må gjere greie for kom mange fleire som må reise til Førde for å handle for at kjøpesentra skal ha eit eksistensgrunnlag, og kor langt dei må køyre.</p> <p>Tanken om store varehus på Brulandsvellingene er i strid med rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordna areal- og transportplanlegging, RPR for kjøpesenter, kommunedelplan for energi-, miljø og klima, planen om Førde som sykkelby.</p>		
Forum for natur og friluftsliv (FNF)	<p>Forum for natur og friluftsliv (FNF) viser til at området er definert som kjerneområde for landbruk, og det er då uforståeleg at kommunen sjølv skal gå innfor å bygge vidare på handelparken i området. Ein auke i lokal, regional og nasjonal matforsyning vil bli meir og meir naudsynt etter kvart som folketala aukar. Eit viktig poeng i CO2 rekneskapen er å produsere maten nærast mogleg der den blir nytta slik at vi kan redusere CO2 utsleppa. Nyleg blei ein samla næringskomite på Stortinget samde om at det skal lagast ein strategi for å styrke jordvernet. Landbruksministeren har fleire gongar sagt at det er eit mål å auke sjølvforsyningsgraden og matproduksjonen, og Stortinget har einstemmig støtta desse måla. Det vert vist til Jordlova og føremålet om å sikre at arealressursane vert brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. Også av omsyn til framtidige generasjonar sine behov. Dei viser til at etablering av 1550 parkeringsplassar ikkje rimer med å få ned bilbruken, fåtal vil nytte</p>	<p>Ingen merknader til planprogrammet.</p> <p>Innspelet tas til etterretning. Dei problemstillingane som vert nemnd vil bli belyst i konsekvens-utgreiinga.</p>	

	<p>kollektivtrafikk til området. Minst trafikk får ein ved å gje folk tilbod nær der dei bur. Framlegget er ikkje i samsvar med RPR for areal- og transportplanlegging. Den kommunale planstrategien og den føreslåtte utbygginga peikar kvar sin veg og må innebære at det ikkje vert noko av utbygginga. Tungtrafikk vil auke uavhenging av plassering av bygg. Auke i handel gjev auke i ressursbruk og auka transporttrøng. Dette fører igjen til sløsing og auka mengde med avfall i staden for forlenga brukstid og gjenbruk. Elva Jølstra med holmar og kantvegetasjon må ikkje bli endra ved ei ev. vidare utbygging, og ev. tursti må ligge utanfor kantvegetasjon. FNF vil på det sterkaste frårå områderegulering for Brulandsvillene fyrst og fremst av omsyn til jordvern og matproduksjon, men også av omsyn til klimagassutslepp.</p>		
Førde historielag	<p>Førde historielag viser til veksten i folketal og utbyggingsareal som har skjedd i Førde sidan 1970. Utbygginga har vore spreidd, låg utnyttingsgrad og store avstandar. Med unntak av sentrum sør har Førde lite av tett utbygging. Dei viser til stadanalyse - sentrum, orienteringsgrad, særpreg, identitet, «stedets ånd», jf. Christian Nordberg-Schulz. Kraftig vekst og utbygging har gjeve Førde eit tilfeldig og noko forvirrande preg. Lite er igjen av dei historiske haldepunkta. Det er tomt i sentrum etter stengetid. Landskapet gjev høve for oppleving og gjev visse haldepunkt å orientere seg etter. Den dyrka marka på Bruland, Hafstad, Vie og Øyrane med gardstuna er det mest synlege som Førde har att av kulturhistorie. Dei planlagde handelshusa vil på uheldig måte stengje inn for det kulturhistoriske og landskapsetiske rommet i dalbotnen.</p> <p>Dei viser til RPR for areal og transportplanlegging, kjøpesenter og planstrategi for Førde kommune som er i konflikt med handelspark. Det vil bli mindre press i sentrum</p>	<p>Ingen merknader til planprogrammet.</p> <p>Innspelet om landskapsanalyse tas til etterretning.</p>	

	<p>for utvikling.</p> <p>Dei ser det viktig å gjere greie for konsekvensen for eigenarten til Førde-landskapet – dal og fjord, ymse scenarier for konsekvensar for vitaliteten i sentrum under ulike vilkår.</p>		
Sogn og Fjordane Bondelag	<p>Sogn og Fjordane Bondelag skriv at utviding av handelsområdet på Brulandsvellingene vil medføre ein trong for omdisponering av jordbruksareal som er totalt uakseptabel. Dei forventar at det vert gjort ei grundig utgreiing der det vert fremja løysingar som ikkje vil krevje ytterlegare omdisponering av god matjord. Fortetting, utnytting av eksisterande areal, ny etasje på eksisterande bygg, krav om parkering under nye bygg, ledige areal i sentrum og nærleiken til dagens handelsområde. Det må stillast krav om jordsmonnkartlegging for å synleggjere verdien av matjorda. Det er verdt å merke seg næringskomiteen på Stortinget sine krav til at regjeringa skal utgreie ein jordvernstrategi , og legge den fram for Stortinget. Omsynet til matjorda er eit sjølvstendig samfunnsbehov som i dette tilfellet må vegast mot det som utbyggjar kallar trong for handel og utvikling. Utbyggjar må ev. sørge for finansiering av nydyrking og kartleggast i kva grad nydyrking kan vere eit avbøtande tiltak. Med utgangspunkt i at utbyggjar meiner at det er omsynet til forbrukaren som er grunngevinga for tilaket meiner dei at det må stillast krav til å gjennomføre ei spørjeundersøking mellom forbrukarane.</p>	<p>Ingen merknader til planprogrammet.</p> <p>Dei problemstillingane som vert nemnd vil bli belyst i konsekvensutgreiing a, men det vert ikkje lagt opp til særskilt spørjeundersøking da ein har høve til å gje uttale til planforslaget.</p> <p>Ein særskilt jordsmonnkartlegging skal gjennomførast.</p>	
Førde Bonde- og Småbrukar-lag	<p>Førde Bonde- og Småbrukarlag skriv at årsmøtet slutta seg til å sende inn innspel til planprogram. Dei ser på jordvern som ei svært viktig sak i Førde kommune. Forslaget strir i alle høgste grad mot samfunnsnytta, som den matproduserande dyrka jorda står</p>	<p>Ingen merknader til planprogrammet.</p> <p>Dei problemstillingane som vert nemnd vil bli belyst i konsekvensut-</p>	

	for. Område har potensiale for svært intensiv, rasjonell og moderne drift, og utgjør «indrefiletet» av jordbruksareal i kommunen. Dei er bekymra for presset på dyrka mark og for korleis dette kan påverke jordbruksnæringa i negativ retning. Årsmøtetet kan ikkje sjå at samfunnsnytta av ein handelspark her er tilstrekkeleg stor nok til utbygging. Dei oppmodar om å finne løysing innafor eksisterande sentrum, gjennom fortetting og modernisering av bykjerna.	greiinga.	
Førde Bondelag og Førde Bonde- og Småbrukarlag	Førde Bondelag og Førde Bonde- og Småbrukarlag er svært uroa over at god matjord i sentrum vert øydelagd ved nedbygging av store industribygg for handel. Eksisterande areal ved Coop må nyttast betre, t.d. ved å legge lokk på parkeringsareal med forretningsbygg over. E39 vil ta delar av området, og framtida på Bruland er usikker for dei som driv jorda i dag.	Ingen merknader til planprogrammet. Dei problemstillingane som vert nemnd vil bli belyst i konsekvens-utgreiinga.	
Norges handicap-forbund	Norges handicapforbund ber om at det vert teke omsyn til universell utforming i heile området. Frå tilkomst med kollektivtransport, eigen rullestol/rullator og eigen bil m.m. til alle bygg skal ha god og etter lova tilgjenge for alle. Flytting av handel og arbeidsplassar frå dagens sentrum til nytt på Bruland er ikkje vegen å gå. Folk til Bergen eller Ålesund for å turen og opplevingane. Netthandelen er den største trusselen mot auka handel i Førde. Viss kommunen gjev løyve til Coop å bygge på eine sida av E39, kan dei ikkje nekte andre som også vil ygge ved sida av E39. Det er urovekkande at ein stor aktør som Coop Vest kjem inn og styrer mykje av utviklinga på handelen i Førde. Kommunen må styre kven som får etablere seg på arealet. Det er viktig å ta vare på lokale forretningar som er etablert i sentrum, som også vil halde på økonomien.	Ingen merknader til planprogrammet. Universell utforming er ein lovpålagt del av planarbeidet. Dei øvre problemstillingane som vert nemnd vil bli belyst i konsekvens-utgreiinga.	

FGH-Invest AS	FGH-Invest AS skriv på vegne av 87 verksemder og grunneigarar i sentrum om at det vil vere ein grunnleggande feil å flytte tyngdepunktet for handel til Brulandsvollene. Utviklinga må skje i sentrum. Dei ber kommunen merke seg kva som har skjedd andre stader som har laga seg handelspark – øydeleggande for sentrum. Viser til PR bestemmelser om kjøpesenter. Utreiing frå Nordplan syner rikeleg areal og ein unik muligheit til å utvikle Førde som by og fylkessenter i mange tiår framover. Det må vere ein balanse i tilrettelagt areal og kjøpekraft. Dei viser til korte avstandar i sentrum og nærleik til busstasjon, mot auka biltransport til Brulandsvollene. Beslutningane som vert tekne no vil påverke framtida til Førde sentrum i mange tiår og utbygging på Brulandsvollene er ikkje reversibelt. Nordplan har utarbeidd ei fortettingstudie i sentrum.	Ingen merknader til planprogrammet. Dei problemstillingane som vert nemnd vil bli belyst i konsekvensutgreiinga.	
Underskriftskampanje med nærare 700 underskrifter	Underskriftskampanje med nærare 700 underskrifter for «La Førde sentrum leve» og stopp utbygginga på Bruland. Dei ynskjer at sentrum skal vere eit berekraftig sentrum som tek vare på og utvidar utbetringa som er starta. Dei ynskjer ikkje at sentrum skal døye ut pga store utbyggingar på Bruland, men eit levande sentrum.	Ingen merknader til planprogrammet. Dei problemstillingane som vert nemnd vil bli belyst i konsekvensutgreiinga.	
Coop Vest SA	Coop Vest SA viser til planar om å skilje byggvarer til eige bygg lokalisert på parkeringsplass. Dei treng areala til utviding, og det kan bli aktuelt med ei konseptendring til OBS Hypermarked dersom handelsparken vert etablert. Dei er derfor positiv til at eigedomen deira 60/185 får ein høgare utnytting, men ber om at deira eigedom ikkje vert utgreia til alternativ arealbruk til andre konsept enn Coop sine egne. Dei samarbeider med Citus AS om områderegulering og tidsperspektiva kan vere ulike.	Ingen merknader til planprogrammet. Innspelet tas til etterretning.	
Vesla Eigedom Førde AS	Vesla Eigedom Førde AS ynskjer å delta i arbeidet ved å bli informert og bidra konstruktivt til dei trafikkale tilhøva på deira eigedom	Ingen merknader til planprogrammet. Innspelet tas til	

	nord i planområdet.	etterretning.	
Grethe Wie og Sjur Wie	Grethe Wie og Sjur Wie ber om at dei to holmane i Jølstra vert fjerna frå reguleringsplan, då dei ikkje høyrer til Bruland, men er eigd av gbnr 43/10 og 22.	Førde kommune ynskjer at holmane skal være ein del av områdeplanen.	
Veronica Leknes	Veronica Leknes bur langs E39 sør for Coop og kjenner set urettferdig handsama i høve informasjon om planarbeidet på Brulandsvellingene. Ho er uroa over framtida, og at eiegenomen skal vurderast som alternativ utbyggingsområde for handel på Brulandsvellingene. Ho stiller fleire spørsmål i høve usikkerheit med flytting, og verdi på husvære.	Ingen merknader til planprogrammet. Innspelet tas til etterretning. Det vert lagt vekt på god informasjon til alle som	
Siv og Torodd Bruland	Siv og Torodd Bruland viser til at planlagde utbygging vil medføre ein dramatisk endring av landskapet med store bygningsmasser og parkeringsplassar rett utanfor stovedøra deira. I tillegg stor auke i trafikk med kunde- og varetransport. For dei som bur der vil prosjekta bli ein stor belastning, buforholda blir vesentleg redusert og stort verditap på eiegenomen. Kan bli aktuelt å krevje innløyising, og ynskjer garanti på eit tidleg tidspunkt. Dei saknar omtalar i høve eksisterande bustader i området og i høve uttale om å ekspropriere 18 bueiningar vert for dyrt, jf møtref. 19.12.13. Dei viser elles til trafikk, støy, landskap	Forholdet til bustader vil bli omtala under landskap, støy, forhold til barn og unge samt grønstruktur, nærmiljø og friluftsliv. Spørsmålet om innløyising tas til etterretning.	