

Førde kommune

Att.: Julie Daling

PB 338, Hafstadvegen 42

6802 Førde

DERES REF: | VÅR REF: 617382
DOKUMENTKODE: 617382-PLAN-NOT-01
TILGJENGELIGHET: Åpen

Bergen, 18. desember 2017

DEL AV SENTRUM SØRAUST

Vurdering etter KU-forskrifta, oppdatert desember 2017.

Innleiing

KU- forskrifta seier i §4 at forslagstillarar skal vurdere om planen eller tiltaket omfattast av KU-forskrifta §6, §7 eller §8.

Planframlegget for Del av sentrum søraust føreslår ein regulert til sentrumsføremål. Sentrumsføremål vil innehalde handel, kontor, tenesteyting og bustad. I tillegg kjem parkering til føremåla.

Ein tenker seg næringsverksemd for handel, kontor og tenesteyting og bustad . Plassering av dei ulike aktivitetane vert avklara i reguleringsprosessen. Avhengig av endeleg planutforming er det venta at nytt areal til næringsverksemd (netto) kan bli opp til 14.907m². Mengde bustad vil ha verknad for endeleg tal. Auka bustadmengd vil redusere næringsareal. Dette vert klart i planprosessen

Området er sett av til sentrumsføremål i kommuneplanen. Forslagstillarane vil i prosessen bli einige med kommunen om høgder og utnyting slik at ein held seg innanfor overordna plan i høve til PBL og KU-forskrifta.

Denne vurderinga er utarbeidd i samband med utviding av planområdet for tidlegare oppstarta plan for Fokusgården, Hjelmelandsgården (143220160013). Hafstadvegen 44 (Fokusgården), Fjellvegen 9 (Hjelmelandsgården) og Hafstadvegen 46 var del av planområdet som er varsla. No vil ein utvide planområdet til å også omfatte Hafstadvegen 48 (Hafstadgården). Det vart ikkje stilt krav om konsekvensutgreiing ved oppstart av plan for Fokusgården, Hjelmelandsgården.

§6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding.

Bokstav b) slår fast at reguleringsplanar for tiltak i vedlegg I skal konsekvensutgreiast.

Punkt 24.

Punkt 24 omtalar næringsbygg, bygg for offentleg eller privat tenesteyting og bygg til allmenntilgjengelege føremål med eit bruksareal på meir enn 15.000m².

Delar av planområdet er regulert. Hafstadvegen 44 er regulert i plan for Rådhuskvartalet (Planid: 143220100005). Hafstadvegen 46 og Fjellvegen 9 er regulert i Del av sentrum søraust (Planid: 20030005). Hafstadvegen 48/ Hafstadgården er uregulert.

Vurdering etter KU-forskrifta

Nytt areal i forskrifta gjeld endring i høve til gjeldande regulering eller til bygd areal. Parkering reknast ikkje med.

For Hafstadvegen 44 og ubygd areal mot Fjellvegen kan ein byggje opp til 9300m² BRA etter gjeldande regulering. I møte 14.09.16 hadde Planutvalet ingen merknader til ei utnytting på 9.545m². Nøyaktig areal vert avklara i planprosessen. Nytt areal samanlikna med gjeldande regulering vert om lag 500-1000m².

For Hafstadvegen 46 og Fjellvegen 9 er det regulert 200%TU. Dette opnar for å byggje 3488,6m². Bygd areal i dag er 5117m². Endring i ny plan vert samanlikna med eksisterande bygg her. Hafstadvegen 48 er i dag om lag 4442m² næringsareal. Her er det aktuelt å byggje nytt på den del av tomte som det ikkje er bygd på.

For Hafstadvegen 46, Fjellvegen 9 og Hafstadvegen 48 vil ein auke næringsareal, tenesteyting og allmennyttige føremål med om lag 6000m² samanlikna med eksisterande bygg på eigedomane.

Tabellen under viser bygd areal og ønska nybygg i planområdet. Samanlikna med bygd areal ønsker grunneigarane å auke areala med opp til 14.907m².

<i>Eigedomar</i>	<i>Bygd areal</i>	<i>Ønska nybygg</i>	<i>Netto auke</i>
<i>Hafstadvegen 44</i>	4093	10.000	5.907
<i>Hafstadvegen 46/Fjellvegen 9</i>	5576	5.576	
<i>Hafstadvegen 48</i>	4442	10.442	6.000
<i>Uavklart plassering til vurdering i planprosessen</i>		3.000	3.000
<i>Sum</i>	14.111	29.018	14.907

I Hafstadvegen 46 vert det arbeida med ein ny avtale med leigetakar. Om ein ikkje vert einige om ny avtale vil grunneigar utvide bygget i høve til situasjonen i dag. Samstundes er ikkje planane for dei andre eigedomane i området ferdig utforma. Derfor er det ynskjeleg å fleksibilitet slik at arealet også andre stadar i området kan justerast. Det er derfor tatt med areal på 3000m² der plassering vert vurdert i planprosessen.

Planprosessen vil vise kor mykje bustad som skal inn i området. Dette kan gjere at areal som skal brukast til næring vert mindre i høve til tabellen.

Innanfor heile planområdet er det ynskjeleg å leggje til rette for ei netto auke på om lag 14.900m² næringsverksemd (handel, kontor, tenesteyting). Endeleg utbyggingsareal og fordeling mellom bustad og næring vil verta avklart i planarbeidet.

Nytt næringsareal vert under 15000m² og planen fell dermed ikkje inn under forskrifta sin §6, vedlegg I punkt 24.

Punkt 25.

I punkt 25 nemner «Nye bustad- og fritidsboligområder som ikkje er i samsvar med overordnet plan».

Vurdering etter KU-forskrifta

Planframlegget inneheld truleg innslag av bustadføremål, men er i tråd med overordna plan der området er vist som sentrumsføremål. Planframlegget fell dermed ikkje inn under forskrifta sin §6, vedlegg I punkt 25.

§7 Planer og tiltak etter andre lovers om alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding.

Planframlegget fell ikkje inn under punkt a) vassdragsreglar eller b)statleg plan i §7.

§8 Planer og tiltak som skal konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn.

Bokstav a) seier at reguleringsplanar for tiltak i vedlegg II skal konsekvensutgreiast om dei kan få vesentlege verknader etter §10.

Vedlegg II punkt 10b) «utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg»

Punkt 11 bokstav j) «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikkje inngår i pkt. 10b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg for allmenntilgjengelige formål».

Planframlegget for Del av sentrum søraust er eit utviklingsprosjekt for by- og tettstadsområde i Førde sentrum. Framlegget skal dermed vurderast etter forskrifta §§9 og10.

§9 opplysningar som skal leggest fram av forslagstillar

Oppstartsmøtet 2.november omhandla utviding av planarbeid for Fokusgården- Hjelmelandsgården, slik at Hafstadvegen 48 (Hafstadgården) kan inngå i planarbeidet.

For Hafstadvegen 48 ønsker eigaren kontor/forretning, men også opning for bustad i etg 2-6 etasje.

Til vurdering i høve til konsekvensutgreiingsforskrifta vert heile planområdet sett under eit. Dette er skildra i innleiinga.

For Fokusgården Hjelmelandsgården er eit høyringsutkast for utbyggingsvolum handsama i kommunen før dette planområdet vart varsla.

§10 Kriterier for vurdering av om ein plan eller eit tiltak kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn

«I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.»

§10 lister egenskaper ved planen eller tiltaket:

a) Størrelse, planområde og utforming

Planområdet ligg i Førde sentrum. Planområdet vil omfatte fleire eigedomar aust for Rådhuset. Planområdet vil vere om lag 15 daa. I dag er det bygårdar, vegar og parkeringsplassar i planområdet.

Planprosessen skal legge til rette for tettare utnytting innan eksistrande sentrumsområde. Området er sentrumsområde i Kommuneplanen.

Planen gjeld fortetting og utvikling av sentrumsområde i kommuneplanen derfor vurderer ein at storleiken, planområde og utforming ikkje å gje vesentlege verknader for miljø og samfunn.

b) Bruken av naturressursar, særleg areal, jord, minerealressursar, vatn og biologiske ressursar.

Vurdering etter KU-forskrifta

Planområdet ligg i Førde sentrum. Planen vil legge til rette for tettare utnytting av eksisterande sentrumsområde. Planen vil ikkje gje vesentlege verknader for miljø og samfunn, eller medføre tap av naturareal.

c) Avfallsproduksjon og utslepp

Vert ikkje vurdert som relevant.

d) Risiko for alvorlege ulukker og/eller katastrofer

Utbygging av sentrumsområde vurderer ein ikkje å gje vesentleg verknad for risiko for ulukker/ og eller katastrofer. Risiko vert vurdert som del av ROS-analysen i planprosessen.

«Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med»:

a) «Verneområder etter naturmangfoldsloven kapittel V eller markaloven §11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldsloven kapittel VI), prioriterte arter, venede vassdrag, nasjonale laksefjorder, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven»

Planområdet ligg i Førde sentrum. Verknad for verneområdet etter naturmangfoldslova, utvalde naturtyper, prioriterte artar, verna vassdrag, nasjonale laksefjorder er ikkje forventa.

Sogn og fjordane fylkeskommune har tidlegare uttalt seg til oppstart for deler av planområdet. Dei har ikkje hatt kommentarar til verknad for objekter, områder og kulturmiljø etter kulturminnelova.

Planen vurderer ein til ikkje å komme inn under bokstav a).

b) «Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressursser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv»

Planområdet ligg i Førde sentrum. Verknad for trua artar eller naturtypar, verdifulle kulturminner og kulturmiljø, mineralressursar, samisk utmarksnæring og reindrift eller friluftsliv er ikkje forventa.

Sogn og fjordane fylkeskommune har tidlegare uttalt seg til oppstart for deler av planområdet. Dei har ikkje hatt kommentarar til verknad for kulturminner, og har ikkje meldt trong for arkeologiske registreringar.

Planen kjem derfor ikkje inn under bokstav b).

c) « statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt imedhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr .77.»

Planen er ikkje forventa å komme i konflikt med statlege eller regionale planretningslinjer eller rikspolitiske retningslinjer.

Planen kjem derfor ikkje inn under bokstav c).

d) Større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmåla, samt reindrift eller områder som er av stor betydning for landbruksvirksomhet»

Planen ligg i Førde sentrum og inneheld ikkje omdisponering av LNF-område. Planen kjem derfor ikkje inn under bokstav d).

e) «økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overkredet»

Planframlegget vil fortette i sentrumsområde i Førde. Slik fortetting vil ikkje føre til auka forureining eller liknande. Støy, grunnforureing og andre miljøstandardar må omtalast og vurderast i planen.

Planen kjem ikkje inn under bokstav e).

f) «konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning»

Vurdering etter KU-forskrifta

Utbygging av sentrumsføremål vurderer ein ikkje å gje negative konsekvensar for helse. Utbygging av sentrumsføremål vil ikkje gje auka urening. Luftureining må omtalast i planen. Planen kjem ikkje inn under bokstav f).

g) «vesentlig forurensning eller klimagassutslipp»

Utbygging av sentrumsføremål vurderer ein ikkje å gje negative konsekvensar for forureining eller klimagassutslipp. Utbygging av sentrumsføremål er i tråd med overordna planar og retningsliner for å redusere forureinig og klimagassutslepp.

Planen kjem derfor ikkje inn under bokstav g).

h) Risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer som ras, skred eller flom»

Planområdet er sentrumsområde i dag. Det er ikkje vist med omsynssone for ras eller flaum i kommuneplanen (Kommundeplanens arealdel 2015-2027, kart datert 13.11.2014. Tema vil bli omtalt i ROS-analysen.



Planen kjem derfor ikkje inn under bokstav h).

Konklusjon

På grunnlag av gjennomgangen over vurderer ikkje forslagstillar at planen har krav om konsekvensutreiing.

Vennleg helsing
Multiconsult

Heidi Havelin