

Planinitiativ for	<i>Detaljregulering av Fjærevegen 7 og 9 i Førde - Gbnr. 21/601, 21/608, 21/572</i>
Utarbeidet av	Plot Arkitekter AS
Datert	04.01.2023
Forslag til plannavn	<i>Detaljregulering av Fjærevegen 7 og 9 i Førde</i>

Planinitiativ, jf. §1 i forskrift, andre ledd

a) Formålet med planen

- Bakgrunn for planinitiativet: Oppstart av utarbeiding av forslag til detaljregulering av tomtene 21/601, 21/608, 21/572.
- Eiendommen er regulert for næring og tjenesteytelse og formålet vil opprettholdes. Detaljreguleringen avgrenses til Fjærevegen 7 og 9, hvor hovedlokalene til Åsen og Øvrelid AS er lokalisert.
- Tiltakshaver eier flere tomter i området, og det kunne derfor vært en fordel å detaljregulere et større område, men ettersom det ikke finnes planer om hva disse områdene skal brukes til anser vi det som mer fornuftig å begrense område for denne detaljreguleringen. En detaljregulering av et større område vil føre til mye merarbeid både i denne prosessen og sannsynligvis føre til mange dispensasjoner og eventuelt omreguleringer ved en fremtidig utbygging av området.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

- Forslag til plangrenser vises på situasjonsplan og vedlegges planinitiativet
- Planområdet ligger i et flatt og etablert næringsområdet, hvor veier og infrastruktur er etablert. I Fjærevegen 9 ligger et bygg med kontorer, verksteder og lager. I Fjærevegen 7 ligger et bygg som tidligere har vært benyttet til godsterminal. Imellom disse byggene ligger det også en midlertidig bygning som blir benyttet til utendørs lagringsplass.
- Vi legger til grunn at det er gjort kartlegginger som f.eks. grunnundersøkelser, arkeologiske undersøkelser, trafikktegninger, støyanalyser eller lignende, ved gjeldende områderegulering
- I henhold til reguleringsbestemmelser skal bygg utformes med helhet og gode arkitektoniske løsninger samt ta hensyn til eksisterende miljø. Tiltaket vil føre til økt bygningsmasse og mer oversiktlig trafikkforhold og parkering, noe vi mener vil være positivt for omgivelsene.

c) Planlagte bygninger, anlegg og andre tiltak

- Det planlegges utvidelse av eksisterende kontorbygg og verksted/lager mot sør og mot øst.
- Bygg som ligger sør i planområdet (Fjærevegen 7), vil beholdes inntil videre og brukes som det er, men i detaljregulering planlegges det et bygg på tre etasjer med formål næring/tjenesteytelse/lager. Bygget må kunne ha en høy 1 etasje (ca. 5 meter) og to etasjer med normal høyde.
- Midlertidig lagerbygg mellom disse byggene vil fjernes og erstattes med nytt lagerbygg.
- Det etableres en gangsgang langs vei og parkering for å sikre myke trafikanter, samt for å unngå at gående hindrer trafikken.
- Skisse og illustrasjoner vedlegges planinitiativ for ytterligere beskrivelse.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

- Iht. områdeplan kan planområdet ha en BYA på 80% og byggehøyde på maks kote 19 (Tomten ligger ca. på kote +2)

Planområde/tomter:

7122,9 + utvidelse mot nabo i nord 235,7 m² = 7358,6 m²

BYA:

Kontor, verksted og lager: 2530 m²

Eventuelle carporter: 162 m²

Bygg i sør: 510 m²

Parkering ca. 65 plasser 1170 m²

Totalt: 4372 m²

Planområdet ferdig utbygd vil ha en BYA på ca.: 61,5 %

Byggehøyder:

Kontorlokaler: Gesimshøyde maks 14 meter

Verksted: Gesimshøyde maks 8 meter

Lagerbygg: Gesimshøyde maks 8,5 meter

Carporter: Gesimshøyde maks 5 meter

Bygg i sør: Gesimshøyde maks 15 meter

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

- Bærekraftighetsmål for området er å sikre funksjonalitet og god brukskvalitet for bedriften, samt bærekraftige løsninger for drift og vedlikehold.
- Planområdet er utelukkende brukt til næringsvirksomhet. Uterom vil i hovedsak bestå av parkering samt av- og pålessingsareal for store biler. Det skal legges inn en gangsgang langs vei for å øke sikkerhet for myke trafikanter internt på området.

I tillegg økes arealet av grøntstruktur langs veien som er der i dag for å sikre grønne kvaliteter i området.

- Alle bygg og uteområder skal være universelt utformet
- Det er ikke registrert kulturminne eller spesielle naturverdier på området i dag
- Nye bygg vil få forbedret energi og varmestyring og det skal benyttes varige materialer.
- Det er ingen busstopp i umiddelbar nærhet til planområde, i områdeplan er det regulert inn gang og sykkelveg på motsatt side, denne berøres ikke av planområde for denne detaljreguleringen.
- Tiltaket har liten virkning på landskap og tilpasses omgivelser.
- Utbyggingen vil få lite konsekvenser for naboer i industriområdet. Planområdet vil få større bygningsmasse enn tidligere og det legges til rette for å bedre trafikkforholdene internt. Planområdet har flatt asfaltdekke og planlagt tiltak vil dermed ikke være et inngrep i terreng og landskap.
- Tiltaket ligger midt i et flatt industriområde omgitt av bygg med tilnærmet lik høyde og høyere, tiltaket vil dermed ha lite fjernvirkninger til omgivelsene. Det bør i hovedsak brukes rolige farger på tak og eventuelt vegger som er godt synlig på avstand for å unngå at bygget fremtrer som et signalbygg. Bilder under viser planområdet fra avstand.



(Planområde sett fra boligområde i sør. Skjembilde tatt fra Google maps)



(Planområdet sett fra nord. Skjembilde tatt fra Google maps)

f) Forhold til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og områdeplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

- Planinitiativet er i tråd med formål og retningslinjer for overordnet plan (Områdeplan Ytre Øyrane)
Arealformål: Næring og tjenesteytelse
Hensynssoner: Stormflo 200 år/1000 år
- Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet: Reguleringsplan for Ytre Øyrane gbnr. 21/305 m.fl.

g) Vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet

I forbindelse med arbeid med planinitiativet har det blitt gjort en plansjekk ved hjelp av www.gislink.no Det er ikke registrert noen spesielle interesser for følgende utredninger:

- Planområdet er ikke egnet for barn og unges interesser og det finnes ikke lekeplasser, skoler og lignende i umiddelbar nærhet eller i reguleringsplan for området. Vi anser det derfor ikke så aktuelt å hensyn til barn og unges interesser i forbindelse med detaljreguleringen for planområdet.
- Planområdet er ikke egnet for landbruk og jordvern.
- Det er ikke kjent at det finnes verneinteresser innen naturmangfold i området.
- Planområdet har ikke noe registrert kulturminne eller kulturlandskap som det må tas hensyn til.
- Det finnes ikke strandsone, sjø eller vassdrag knyttet til planområdet, men i reguleringsplan er det registrert med fare for stormflo (200 år og 1000 år).
- Det er ikke noen spesielle interesser for grøntstruktur og friluftsliv i planområdet, men det planlegges å legge inn noe mer grønnstruktur langs vei.
- Det er ikke registrert noen spesielle interesser for veg og trafikk på planområdet. Infrastrukturen i området vil ikke påvirkes i noen betydelig grad. Det vil derimot legges til rette for en bedre flyt av trafikken internt på planområdet. Plassering av avkjørsler vil være nødvendig å justere i forbindelse med detaljreguleringen.
- Det er ikke kjent at støy og støv/forurensning er en utfordring i planområdet.

h) Hvordan samfunnstryggheten skal ivaretas, gjennom forebygging av risiko og sårbarhet

Aktuell risiko og sårbarhet det bør ta hensyn til i planarbeidet:

- Overflatevann og stormflo
- Eventuelt samferdsel – transport av farlig gods.
- Brann og tilkomst for utrykkingsfartøy etc.

- Sårbare objekt: Vil det være knyttet risiko ved bortfall av f. eks elektrisitet, teletjenester, vannforsyning, renovasjon og avløp? Finnes det spesielle brannobjekt i nærheten?
- Virksomhetsrisiko: Er der virksomheter i nærheten som kan utgjøre risiko?

i) Hvilke aktuelle offentlige organ og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

- Statsforvalteren i Vestland
- Vestland fylkeskommune
- Statens vegvesen, Region Vest
- Sunnfjord Brann og redning
- Sunnfjord Miljøverk IKS
- Sunnfjord kommune (varsler videre internt til aktuelle instanser)
- Naboer til planområdet

j) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra aktuelle fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre

- Vi vil vurdere behov for organisert medvirkning/prosesser for samarbeid fra relevant fagmyndighet, grunneiere, naboer og andre parter etter at merknader til oppstartsvarselet har kommet inn.

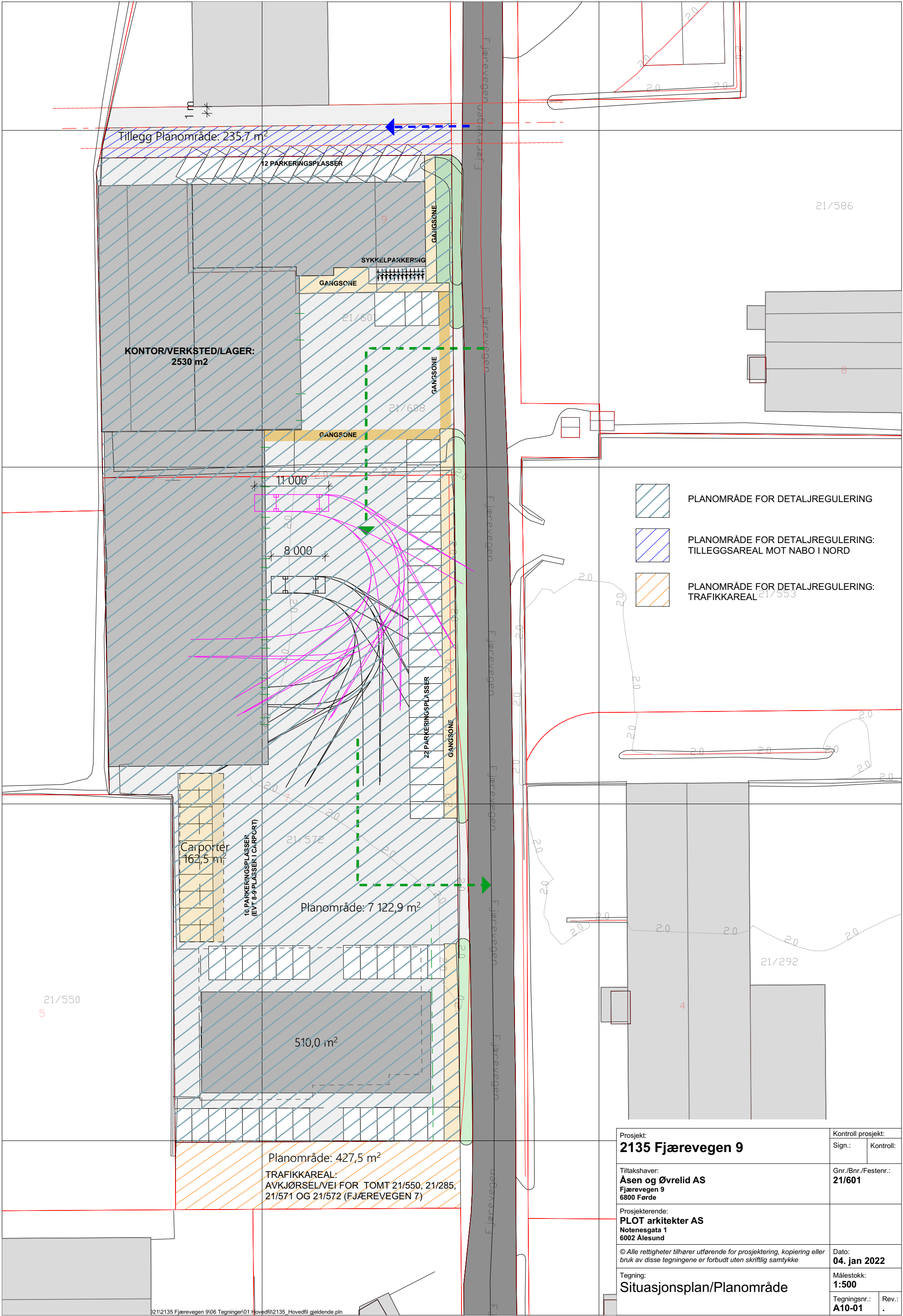
k) Vurdering av om og hvordan planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli tatt vare på

- Tiltaket vil ikke kreve konsekvensutredning. Planens formål er i henhold til områdeplan og det er utført konsekvensutredning i forbindelse med denne.

Vedlegg til planinitiativ

Relevante dokumenter som beskriver prosjektet legges ved:

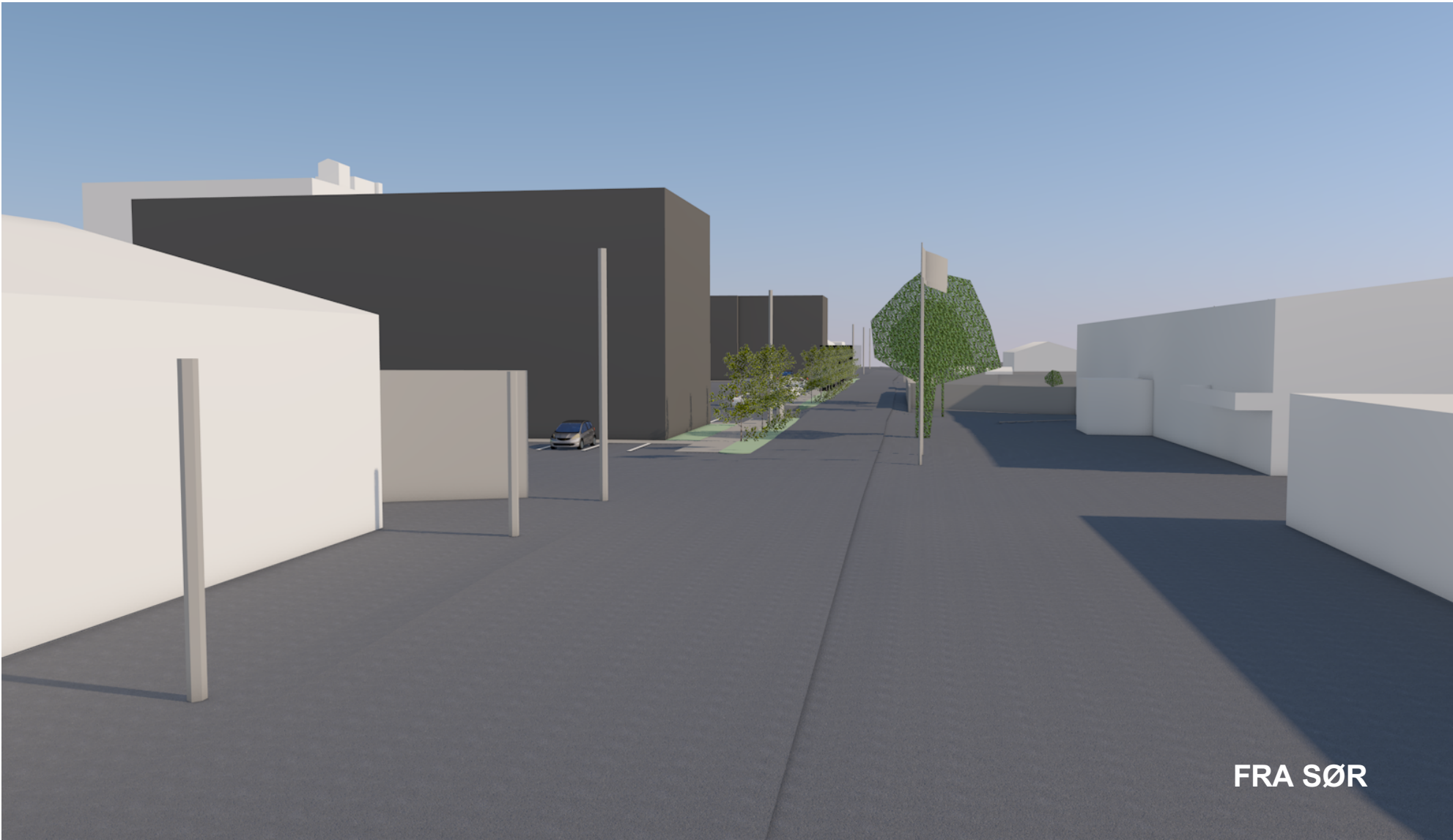
- *Situasjonsplan med forslag til planavgrensning*
- *Skisser sett ovenfra*
- *Skisser sett fra gateplan*



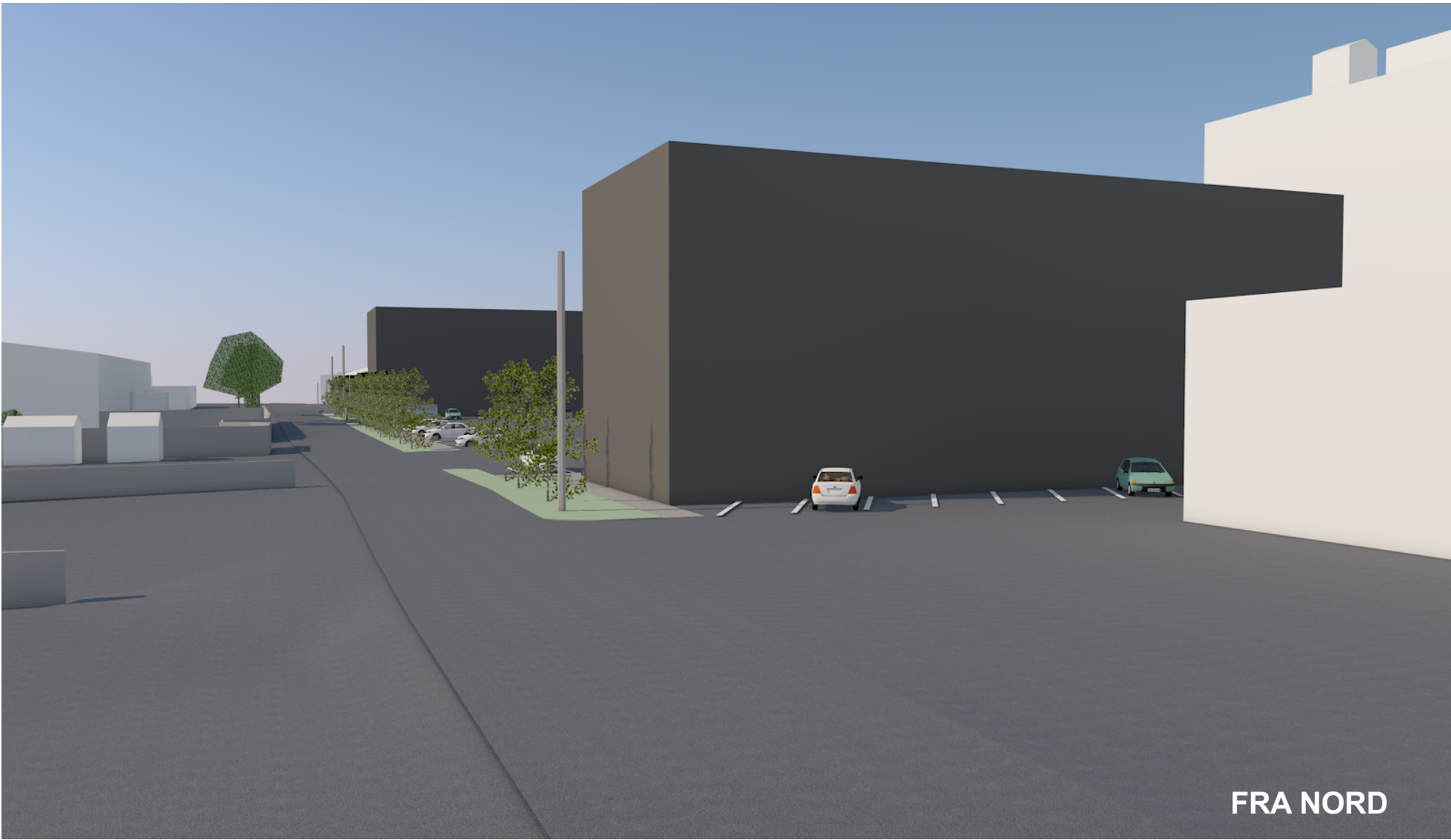
Prosjekt: 2135 Fjærevegen 9		Kontroll prosjekt:	
		Sign.:	Kontroll:
Tiltakshaver: Åsen og Øvrelid AS Fjærevegen 9 6800 Førde		Gnr./Bnr./Festnr.: 21/601	
Prosjekterende: PLOT arkitekter AS Notenesgata 1 6002 Alesund			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 04. jan 2022	
Tegning: Situasjonsplan/Planområde		Målestokk: 1:500	
		Tegningsnr.: A10-01	Rev.: .



Prosjekt: 2135 Fjærevegen 9		Kontroll prosjekt:	
Sign.:		Kontroll:	
Tiltakshaver: Åsen og Øvrelid AS Fjærevegen 9 6800 Førde		Gnr./Bnr./Festnr.: 21/601	
Prosjekterende: PLOT arkitekter AS Notenesgata 1 6002 Ålesund			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 04. jan 2022	
Tegning: Skisser - ovenfra		Målestokk:	
		Tegningsnr.: A10-02	Rev.: .



FRA SØR



FRA NORD

Prosjekt: 2135 Fjærevegen 9		Kontroll prosjekt:	
Sign.:		Kontroll:	
Tiltakshaver: Åsen og Øvrelid AS Fjærevegen 9 6800 Førde		Gnr./Bnr./Festnr.: 21/601	
Prosjekterende: PLOT arkitekter AS Notenesgata 1 6002 Alesund			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 04. jan 2022	
Tegning: Skisser - gateplan		Målestokk:	
		Tegningsnr.: A10-03	Rev.: .