

REFERAT OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Detaljreguleringsplan bustadar Kaupangsvegen 17 gbnr. 105/58 m.fl.

Møtestad:	Sogndal kommunehus	Møtedato:	10.02.2020
Deltakarar frå forslagstillar: Guri Fonsdal, 4B		Deltakarar frå kommunen: Åsmund Veigel Gaukstad, saksansvarleg Markus Mohn Werner, plansjef	
Framleggsstillar:	Knut Erlend Rosvold		
Plankonsulent:	Arkitektkontoret 4B		
Andre:			
Arkivsaknr.:	20/803		

1 FRAMLEGGSTILLAR SITT PLANINITIATIV

Planinitiativ dagsett: 15.01.2020

Framleggsstillar sin intensjon med planarbeidet: Fortette med einebustader vest i planområdet.

Framleggstillar tenkjer å behalde eksisterande bustad på eigedomen.

Hovudføremål: Fortette eigedom med einebustader.

Tal einingar/bruksareal/volum/byggehøgder: Det er førebels snakk om 4-5 einebustader over to plan.

Kan vere aktuelt med underetasje.

Tilkomst: Tenkt tilkomst frå Kaupangsvegen aust i planområdet.

Framleggsstillar sitt forslag til planavgrensing: Langs eigedomsgrense for gbnr. 105

2 PLANSTATUS I OMRÅDET

2.1 Planar etter plan- og bygningslova

Kommuneplanen sin arealdel, vedteke 2013: Aktuelt område er sett av til bustadføremål med krav om felles planlegging. Faresone høgspentanlegg og gul støysone.

Kommunen kjenner til følgjande planarbeid i området:

Detaljreguleringsplan bustadfelt Amla

Planforslaget legg opp til bustadføremål med tilhøyrande vegtilkomst og leikeareal. Planen legg til rette for blokkbustader, konsentrert og frittliggjande småhusbustader med totalt ca 150-170 nye einingar. Det er Mjøsplan AS som er forslagsstillar. Planforslag vart levert Sogndal kommune den 30.06.2019. Grunna utfordringar knytt til vegtilkomst vert det no arbeida med alternativ vegtilkomst frå Kaupangsvegen. Det vert sett på felles vegløysning

med detaljreguleringsplan Kaupangsvegen 55B. Slik saka ligg føre skal planforslaget med alternativ vegtilkomst leggjast fram som ei prinsippavklaring i politisk utval.

Detaljreguleringsplan Kaupangsvegen 55B:

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for fortetting med småhusbustader på eigedom 105/5. Forslagsstillar Mjøsplan AS varsla den 25.11.2019 om utviding av planområdet då vegtilkomst har synt seg vanskeleg. I samband med alternativ felles vegtilkomst med bustadfelt Amla vert det no arbeida med ei tenkt vegløysning om Kaupangsvegen.

2.2 Andre kommunale planar

- Overvassnorm for Sogndal kommune, 2013
- Kulturminneplan, Sogndal kommune, 2013
- Stadanalyse Amlabukti, Sogndal kommune, 2004

2.3 Tilhøve til overordna plan

Planinitiativet syner ei lågare utnytting enn det arealdel til kommuneplan legg opp til. Det er krav om minimum 1,5 bueiningar per dekar. Med utgangspunkt i føreslegen planavgrensing (4680 m²) tilsvarar dette 7 bueiningar.

Omsynssone med krav om felles planlegging gjeld for området – Sjå punkt 3.12 i referatet for vurdering knytt til kravet.

3 PREMISS FOR DET VIDARE PLANARBEIDET

3.1 Type plan

Detaljreguleringsplan

3.2 Arealformål

Planinitiativet er i tråd med føremålet sett av i arealdel til kommuneplan.

3.3 Bygnadsstruktur

Reguleringsplanar skal definere rammer for heilskapleg utforming av byrom, grønne samband og trafikkkløysingar innanfor tilgrensande område. I fortettingsprosjekt skal det takast stilling til heilskapen i bygningsstrukturen.

På nedsida av riksveg 5 gjeld bandleggingssone b) freda område (arealdel til kommuneplan). I andre planarbeid i Amla har fylkeskommunen og Riksantikvaren vore tydeleg på at også område utanfor bandleggingssona kan ha verknad på Kaupanger hovedgård og stavkyrka. Det vil difor vere viktig å finne gode løysningar både knytt til terreng og heilskapen i Amla.

Jf. Punkt 1-8 i arealdel til kommuneplan skal det takast stilling til heilskapen i bygningsstrukturen. Ved fortetting skal utbyggar legge vekt på stadkarakter og gode

heilskaplege løysningar. Der høg tettleik gir brot med eksisterande karakter i bygningsstrukturen, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvalitetar til området.

3.4 Arkitektur og estetikk

Nye bygningar, anlegg og landskapstiltak skal utformast slik at eksisterande særpreg og kvalitetar vert ivareteke. Arkitektur og landskapsarkitektur skal verte omtala som eige tema i alle reguleringsplanar.

Vi legg til grunn at det vert fokusert på materialval og lokal byggeskikk som sikrar heilskap i eksisterande bustadområde.

Det bør nyttast saltak, for å sikre eksisterande særpreg og kvalitetar.

3.5 Byggehøgder

Fjernverkand for Kaupanger hovedgård og stavkyrkja er eit viktig element i vidare planlegging. Det bør synleggjerast gjennom skisse korleis tenkt bygnadstruktur vil sjå ut frå stavkyrkja sitt perspektiv. Slik planinitiativet ligg føre meiner vi det vil vere fornuftig med to etasjar med eventuell underetasje, der terreng tillèt det.

3.6 Grad av utnytting

Jf. Punkt 2-1 a) i arealdel til kommuneplan skal det for område sett av til bustad vere ein arealutnytting på minimum 1,5 bueiningar per dekar. For føreslegen planavgrensing tilseier det ei arealutnytting på minimum 7 bustader. Slik planinitiativet ligg føre er det lagt opp til 5 bueiningar på tomta. Vi legg til grunn at dette vert teke omsyn til i vidare planlegging, og at det vert lagt opp til ein arealutnytting på minimum 7 bueiningar innanfor planområdet.

3.7 Uteopphaldsareal

Jf. Arealdel til kommuneplan punkt 1-6 c) uteopphaldsareal skal einebustader ha minimum 150 m² privat uteopphaldsareal. Ved etablering av fleire bueiningar, t.d. utleigeining i kjellar, vert kravet til privat uteareal auka med areal tilsvarande den nye eininga sitt bruksareal. Vidare skal det for minimum 30% av bueiningane vere universelt utforma uteareal.

3.8 Grønstruktur og landskap

Samanhengande grøn og blå infrastruktur skal takast i vare og styrkast, for å ivareta biologisk mangfald, klimatilpassing ved å handtere overvatn og etablere trivelege friluftsområder for leik og rekreasjon.

3.9 Sjø og vassdrag

Det er registrert ein bekk gjennom planområdet. Der planområde rører ved bekk eller elv skal retningsliner for forvaltning av vassdrag leggst til grunn for utarbeiding av planframlegg. Bekken skal vurderast opp mot flaum og erosjon. Jf. Punkt 1-6 e) i arealdel til kommuneplan skal eksisterande bekkar sikrast så nær opptil sin naturlege form som mogleg. Bekkelukking vert ikkje tillate. Lukka vassveger bør opnast att og restaurerast i den grad det er praktisk mogleg.

3.10 Biologisk mangfold

Naturmangfoldlova §7: *Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.*

Jf. Naturmangfoldlova skal alle reguleringsplanar vurderast opp mot biologisk mangfold.

3.11 Kulturminner, kulturmiljø og landskap

Kulturminner skal undersøkast og det skal synast korleis utbyggar har søkt å ivareta dette gjennom planframlegg. Kulturminneplan for Sogndal kommune 2013 skal leggjast til grunn. Kaupanger hovedgård og stavkyrkja er eit viktig kulturmiljø i regionen som skal takast omsyn til i vidare planlegging. Dette gjeld spesielt knytt til estetisk utsjånad opp mot den eksisterande bygnadsskikken i området.

Vidare bør skjeringar og murar haldast til eit minimum.

3.12 Samferdsle

Omsynssone med krav om felles planlegging gjeld for området. Dette med omsyn til felles planlegging av vegnett. Grunna ulik framdrift i tilgrensande planarbeid, er det tilrådd å ikkje samle alt i ein plan. For vidare planlegging vil det vere viktig å sikre framtidig tilkomst i felles vegløyning for både detaljreguleringsplan Kaupangsvegen 55B og detaljreguleringsplan bustadfelt Amla. Vi legg difor til grunn at det vert lagt opp til vegtilkomst frå Kaupangsvegen til planområdet som sikrar framtidig utbetring og auka trafikk opp mot dei to andre planområda.

Statens vegvesen håndbok N100 skal leggjast til grunn. Vi rår til at det vert teke kontakt med Mjøsplan AS v/ Line Irene Danielesen og Ida Marie Weigård for vidare planlegging av vegtilkomst.

Vidare skal det komme fram av ei studie/skisse korleis tenkt vegtilkomst for planområdet kan vidareførast nord-vest på gbnr. 105/2.

Alle tilkomstvegar skal vere i tråd med norma til Sogn brann og redning.

Snarvegar frå planområdet og ned til gang og sykkelveg skal vurderast slik at det vert sikra gode tilkomstmoglegheiter for born og unge. Vidare minner vi om vegfar nord for planområdet som strekkjer seg til Teigen gard. Bruk av denne som skuleveg vil også kunne vere aktuelt, og det bør difor leggjast opp til at denne kan nyttast frå planområdet.

3.13 Parkering

Vi legg til grunn at krava sett i arealdel til kommuneplan vert fylgd. For bustadføre mål utanfor Sogndal sentrum er det krav om 1,4 parkeringsplassar per bueining.

3.14 Born og unge sine interesser

Skal kommenterast i alle saker.

God tilkomst til både gang og sykkelveg samt turveg nord for planområdet vil vere viktig opp mot born og unge. For tilkomst mot gang og sykkelveg bør dette etablerast også vest i planområdet, slik at enkel tilkomst er sikra.

3.15 Universell utforming

Krava i TEK17 og Norsk standard er gjeldande.

Stigningstilhøva tilseier at god terrengtilpassing av bustader, parkering og tilkomst vil vere viktig for å sikre universelt utforma løysningar i planområdet.

Reguleringsplanar med småhus skal minimum 30% av bueiningane ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet og universelt utforma uteareal. Ved 7 bueiningar, utgjør dette 2 bueiningar.

3.16 Nærmiljø og folkehelse

Deler av planområdet ligg innanfor gul støysone. Jf. Arealdel til kommuneplan kan støytsette bygningar innanfor gul støysone verte vurdert, dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støytilhøve.

Vi rår til at det vert sikra god tilkomst for gåande både til gang og sykkelveg, samt turveg nord for planområdet.

3.17 Risiko og sårbarheit

Det må utarbeidast analyse som viser alle tilhøve av risiko og sårbarheit som har verknad for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike tilhøve som følgje av planlagd utbygging. Det skal takast omsyn til framtidige klimaendringar.

Det går høgspent gjennom planområdet jf. Arealdel til kommuneplan. Denne skal vurderast.

Det er mogleg høgspennten går lenger nord, men dette må svarast ut i den vidare prosessen.

Vidare skal stråling frå høgspennten vurderast.

Sjå punkt 3.9 i referatet for vassdrag.

Sjå punkt 3.16 for støy.

Område ligg innanfor aksemdsområde for snøskred. Dette skal vurderast og avklarast om det er naudsynt med nærmare skredfarevurdering. Dette skal komme fram av ROS-analyse.

3.18 Vatn, avlaup og overvasshandtering

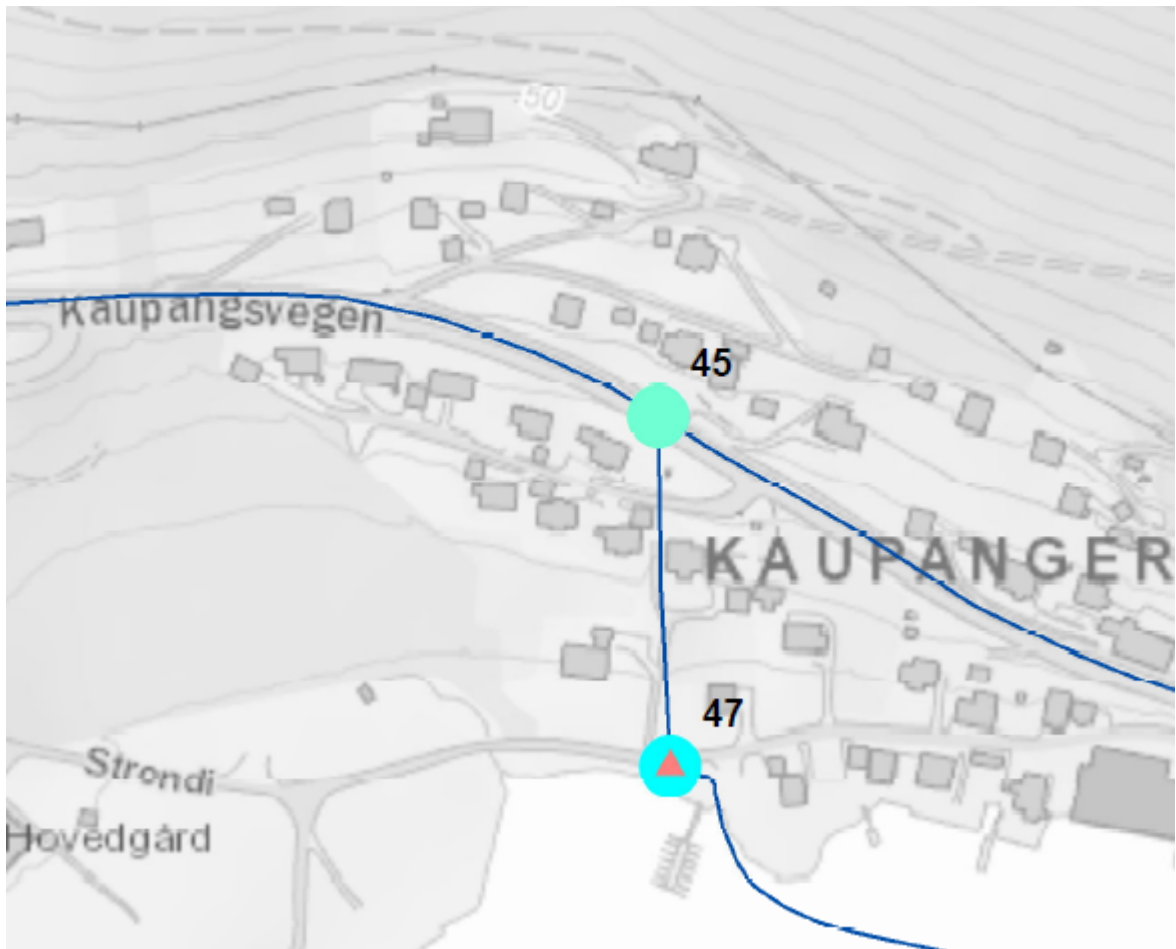
Alle framlegg til reguleringsplanar skal vise korleis handtering av vatn, avlaup og overvatn skal løysast, jf. Arealdel til kommuneplan punkt 1-7 f).

VA plan

VA-planen skal gjere greie for løysing av vassforsyning, avlaup og slokkevatn. VA-planen skal vere eit styringsreiskap for detaljprosjektering av framtidig utbygging. VA-planen skal leverast saman med planframlegg til 1. handsaming. Vedlagd notatet ligg kart over kommunale VA-leidningar i området, og kapasitet på kommunale VA-leidningar og brannvassuttak i området.

Overvassplan

Sogndal kommune sin overvassnorm (2013) skal leggjast til grunn. Det skal takast omsyn til framtidige klimaendringar. Overvassplan skal vere godkjend av eining for teknisk drift før den vert levert saman med planframlegget til 1. handsaming.



Figur 1: Oversikt over slukkevatn for området. Punkt 45 har kapasitet 41-45 l/s. Punkt 47 har kapasitet 46-50 l/s

3.19 Energiløsninger

I byggeområde utanfor konsesjonsområde for fjernvarme og prosjekt som ikkje er tilknytt fjernvarme skal anna energikjelde for oppvarming enn elektrisitet vurderast. Det skal og spesielt takast omsyn til energibruk ved lokalisering og utforming av byggeområdet, og til bruk av alternative fornybare energikjelder.

3.20 Renovasjon

Det skal gå fram av planframlegg til 1. handsaming korleis oppsamling og tøyning av avfall er tenkt løyst, i tråd med retningslinjer frå renovasjonsleverandør (SIMAS). Framlegg til plassering og køyremønster for renovasjonsbil skal visast på illustrasjonsplan. SIMAS skal ha saka på høyring.

4 UTGREIINGAR

4.1 Rapportar

Tema	Ansvarleg
Støyrapport	Plankonsulent
Skredfarerapport/avklaring gjennom ROS	Plankonsulent
Flaumfarerapport/avklaring gjennom ROS	Plankonsulent
Naturmangfaldrapport/avklaring gjennom ROS	Plankonsulent
Trafikkanalyse	
Kulturminneundersøking (avklaring fylkeskommunen)	Plankonsulent
Handelsanalyse	

4.2 Konsekvensutgreiing

Planframlegget fell ikkje under krav om handsaming etter forskrift om konsekvensutgreiing. Tiltaka planen opnar for fell ikkje inn under vedlegg 1 i forskrift om konsekvensutgreiingar.

5 REGULERINGSFØRESEGN

5.1 Rekkefølgekrav

Uteoppholdsareal skal vere ferdig opparbeida før bruksløyve.

Det kan vere aktuelt med rekkefølgekrav knytt til tilkomstveg frå riksveg 5 og eventuelt opparbeiding av støyskjerming.

5.2 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale er føresett inngått før igangsettingsløyve vert gjeve, der utbygging i høve vedteken plan med tilhøyrande føresegner også føresett bygging av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg.

6 KART OG PLANAVGRENSING

6.1 Planavgrensing

Planavgrensing bør vere endeleg avklart før oppstart av planarbeid vert kunngjort og varsla.

Vi sluttar oss ikkje til framleggsstillar sitt framlegg til plangrense.

Sogndal kommune sitt framlegg til planavgrensing ligg vedlagt.

Siktsone for køyreveg og siktsone for gang og sykkelveg skal komme fram i si heilheit i planavgrensinga. Vidare rår vi til å ta med ein del av gbnr. 105/222 for å løyse avkøyring til planområdet. Etter tilbakemelding frå kommunalteknikk bør avkøyring løysast i Kaupangsvegen, slik at det vert ei avkøyring inn på riksveg 5.

Det vart ikkje avklara endeleg planavgrensing i møte. Plankonsulent vil levere nytt forslag før varsel om oppstart.

6.2 Plannamn

Følgjande plannamn skal brukast på alle plandokument:
Detaljreguleringsplan bustadar Kaupangsvegen 17 gbnr. 105/58 m.fl.

6.3 PlanID

4640-2020002

6.4 Kartgrunnlag

Bestilling av basiskart må gjerast gjennom kartbutikken Ambita Infoland. For å få det mest oppdaterte kartgrunnlaget, pass på at det vert bestilt kartdata frå Sogndal kommune. Ved innsending av planframlegg til 1. handsaming skal ikkje basiskart vere eldre enn 6 mnd.

6.5 Eigedomstilhøve

Eventuell justering av eigedomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og gå fram av framlegg til plankart. Avdeling for oppmåling kan bidra med rettleiing i dette arbeidet.

Oppmålingsavdelinga har sett på eigedomstilhøva i det aktuelle planområdet og har fylgjande kommentar:

1. Samtlege eigedomar i dette området er etablerte med skylddelingsforretningar og ligg såles i matrikelkartet med unøyaktige grenser. d.v.s. ikkje landmålt kvalitet.
2. Grense mot gangvegen i sør ligg i kartet som fiktiv grense, men innlagt avgrensing følger så nokonlunde mur/gjerde mot gang sykkelvegen. Gang sykkelvegen skal vere ein del av trafikkarealet som tilhøyrer hovudvegen.
3. Naboeigedom i nord er gbnr 105/2 – Kaupanger Hovedgård.
4. Nabo i aust er gbnr 105/79, som er innlagt i kart på grunnlag av skylddelingsforretning.
5. Nabo i vest er mest truleg gbnr 105/68, ut frå grensebeskrivelsane i tinglyste skylddelingsforretningar for gbnr 106/68 og 79. Ut frå det er truleg gbnr 105/2 ikkje nabo slik matrikelkartet syner. Det kan elles opplyst at det for eigedomane gbnr 105/75,76. pågår ei jordskiftesak for klarlegging av eigedomsgrenser mellom eigedomane og mot naboeigedomane gbnr 105/2,72 68,69 og 80. Det bør avklarast med jordskifteretten at reguleringsarbeidet ikkje kjem i konflikt med jordskifteretten sitt arbeid.

7 MEDVERKNAD

Framleggsstillar skal legge til rette for aktiv medverknad. Aktuelle tiltak utover lova sitt minstekrav skal vurderast fortløpande. All medverknad skal dokumenterast.

8 KONKLUSJON

Oppstart av reguleringsplanarbeid vert tilrådd

9 FRAMDRIFT OG VIDARE SAKSGANG

9.1 Kunngjering og varsel om oppstart av planarbeid

Planavgrensinga bør vere endeleg avklart før oppstart av planarbeid vert kunngjort og varsla.

Referat frå oppstartsmøtet skal leggst på plankonsulenten sin nettside saman med dei andre dokumenta som er aktuelle til kunngjering av oppstart planarbeid. Aktuelle høyringsinstansar skal veljast frå kommunen sin høyringsliste som ligg vedlagd. Kommunen skal alltid varslast via postmottak@sogndal.kommune.no, og stiles til både avdeling for teknisk drift og plan og forvaltning. Ver venleg å merk med saksnummer.

Førebels vurdering av høyringsinstansar/private:

- Amlabukti grendalag
- Fortidsminneforeininga, Indre Sogn lokallag
- Kaupanger hovedgård
- Sogndal kommune v/teknisk drift
- Sogndal kommune v/plan og forvaltning
- Riksantikvaren
- Statens vegvesen
- Fylkesmann i Vestland
- Vestland fylkeskommune
- NVE
- SIMAS
- Sogn brann og redning
- Mattilsynet
- Sognekraft
- Aktuelle naboar:
 - Gbnr. 105/222
 - 105/361
 - 105/68
 - 105/2
 - 105/442
 - 105/443
 - 105/57

9.3 Dialog

Planavdelinga ønskjer ein god og konstruktiv dialog før planframlegget vert levert til 1. handsaming. Utover kontakt per telefon og e-post, er det tilrådd å gjennomføre minst eitt arbeidsmøte/undervegsmøte. Dette bør gjennomførast etter høyringsfrist for varsel om planoppstart. Materiale for gjennomgang i møte bør leverast minimum 1 veke før møte. Vedlagt ligg merknadsskjema etter varsel om oppstart. Vi ynskjer at dette vert nytta under oppsummering av merknadar.

10 GEBYR

Vi viser til Sogndal kommune sitt gebyrregulativ vedteke 19.12.2019. Lenke til gebyrregulativ: <https://www.sogndal.kommune.no/getfile.php/4629291.2665.nsjbwnakzwmwwb/Gebyrhefte.pdf>

Førebels utrekning på kva planarbeidet vil koste ut frå føreslegen planavgrensing og innhald i planframlegget: KR 49'200,-. Basert på grunnareal ca 4600 m2 og BRA 1320 m2

Avtalte fritak frå gebyr:

Faktura for handsamingsgebyr sendast til framleggsstillar, namn og adresse:.....

11 KRAVSPESIFIKASJON

Det er ein føresetnad for kommunen sitt arbeid med både utlegging av planframlegg til offentleg ettersyn, og påfølgjande handsaming med oversending av planframlegget til politisk handsaming, at planframlegget er komplett i medhald av vår kravspesifikasjon, jf. vedlegg.

12 FAGKYNDIG PLANKONSULENT

Det er ein føresetnad at plankonsulenten har tilstrekkelege kunnskapar om plansystemet og prosessane, og kunnskap om framstilling og verknadar av plankart, føresegn og planomtale.

13 PLANDOKUMENT TIL 1. HANDSAMING

Førebels er det vurdert at følgjande dokument skal inngå i leveranse for komplett planframlegg til 1. handsaming:

Plankart
Føresegn
Planomtale
Merknadsskjema og –kart
Illustrasjonsplan
Snitt og oppriss
Fotomontasje, perspektiv
Sol- og skuggeillustrasjonar
Lengde- og tverrprofilar veg
ROS-analyse
VA-plan
Kulturminneundersøkingar
Støyrapport
Naturmangfaldrapport
Gebyrgrunnlag i skjema

Vedlegg:

Planavdelinga sitt framlegg til planavgrensing (sosi og pdf, dersom ueinighet)

Liste over høyringspartar

Liste over aktuelle naboar

Merkandsskjema etter varsel om oppstart

Kravspesifikasjon

Mal planomtale

Mal føresegn