



PLANPROGRAM NESTANGEN

Områdereguleringsplan

Sist revidert: 22.03.2023

Bilde framside: Falkeblikk AS

Innhald

PLANPROGRAM NESTANGEN	1
Områdereguleringsplan.....	1
1. Innleiing	5
Utarbeiding og behandling av planprogram	5
2. Bakgrunn og mål.....	6
Mål med planarbeidet.....	7
Områderegulering	8
Møglegheitsstudiar.....	9
Private utbyggingsinitiativ	9
3. Planområdet – dagens situasjon	10
Plassering.....	10
Planområdet.....	10
Eigarforhold.....	11
4. Konsekvensutgreiing	13
5. Tema som skal greiast ut.....	14
Stadanalyse.....	14
Risiko- og sårbarheitsvurdering (ROS).....	15
Naturmiljø	15
Tunnelinnslag rv.5 for omkøyring bak Sogndal sentrum	16
Trafikk.....	16
Støy.....	18
Vatn, avlaup og overvatn	18
Naturressursar/landbruk.....	18
Born og unges interesser.....	18
Arkeologi	18
Arkitektur, bygningar og utbyggingsstruktur	19
Samfunnskritisk infrastruktur.....	19
6. Framdriftsplan og medverknad	20
Organisering	20
Framdriftsplan.....	20
Plan for medverknad	20
Planprosessen.....	20
7. Rammer og føringar for planarbeidet	22
Reguleringsplanar.....	22
Gjeldande reguleringsplanar i området	22

Detaljreguleringsplan for Hove	23
Områdeplan Fjøra aust.....	23
Arealdel til kommuneplan	23
Samfunnsdelen til kommuneplanen	24
Kommunale føringar og temaplanar	26
Regionale føringar	26
Nasjonale føringar, lover, forskrifter og retningslinjer.....	27

1. Innleiing

Tettstaden Sogndal har opplevd sterk folketalsauke dei siste 15 åra, og utvidingspotensialet er avgrensa av fjord, fjell og landbruksområde. I arealpolitikken er fortetting eit hovudmål og det er sett ei tettstadgrense – «raud strek» – som skal vere eit langsiktig skilje mellom landbruk og utbyggingsområde.

I samfunnsplanen (2021) har Sogndal kommune under satsingsområdet «[Fruktbare tettstader](#)» sett ambisjon om å utvikle attraktive, effektive og miljøvenlege tettstader. For å oppnå dette er det eit mål å styre arealbruken gjennom områdeplanar for dei sentrale tettstodområda. I arealdel til kommuneplan for Sogndal kommune 2013-2023, er det stilt krav om utarbeiding av områdeplanar for områda som er sett av til sentrumsføremål, og vi har utarbeidd fem områdeplanar i perioden 2010-2019.

Nestangen er eit av desse områda det er satt krav til ein områderegulering, og i kommunal planstrategi (2021) er dette området prioritert. Sentralt i arbeidet med utarbeiding av områdeplan for Nestangen ligg at kommunen skal hente ekstern hjelp. Asplan Viak AS vant anbodet om å bistå kommunen i utarbeiding av områdereguleringsplan for Nestangen. Konsulent skal utarbeide plandokument med vedlegg og analysar på vegne av kommunen. Kommunen vil fungere som ein oppdragsgivar med lokalkunnskap som vil leggje føringar for arbeidet, og kommunisere prosessen til interessentar og innbyggjarane. Konsulent vil fungere som ein leverandør som skal gjere vurderingar og gje ein konkret løysning på kommunens ønskjer og behov.

Planprogrammet gir innsikt i bakgrunn for arbeidet og kva for ønskjer og mål kommunen har med området, ein grov framdriftsplan og førebels utgreiingsbehov. Saman med konsulent og medverknad frå innbyggjarane, vil kommunen finne gode, konkrete løysningar på korleis planen kan leggje overordna rammer og føringar for å nå målet om å utvikle Nestangen til ein inviterande innfallspport og berekraftig ny del av tettstaden, med gode bukvalitetar og oppvekstvilkår.

Utarbeiding og behandling av planprogram

For å kunne gjennomføre områderegulering på Nestangen er det krav om planprogram. Dette går fram av plan- og bygningslova § 4-1 der det heiter at planprogram skal verte utarbeidd for alle reguleringsplanar som kan ha vesentlege verknader for miljø og samfunn.

Føremålet med eit planprogram er å tydeleggjere premissar og rammer for planoppgåva, fastsette om forhold må konsekvensutgreiast, og kva plantema som skal vurderast nærmare i planforslaget. Det er også eit verktøy for å sikre medverknad og avklare problemstillingar på eit tidleg tidspunkt i planarbeidet. Planprogrammet vert lagt ut til høyring samstundes med at det vert varsla oppstart av planarbeidet.

2. Bakgrunn og mål

Bakgrunn for planarbeidet

I Sogndal kommune sin arealdel til kommuneplan 2013-2023 (vedteke 14.11.2013), står det i 1-1 Plankrav, jf. § 11-9 nr. 1: «For område sett av til sentrumsføremål vert det stilt krav om utarbeiding av områdeplan jf. § 12-2, før detaljregulering, jf. § 12-3, kan finne stad.».

Videre står det i [samfunnsplanen](#) for Sogndal kommune (vedteke 24.06.21) sine prinsipp, overordna planlegging, prinsipp nr. 2: «Som hovudregel disponere arealbruk i tettstadene gjennom heilskaplege områdeplanar.»

I [planstrategien 2021-2024](#), er områdeplanane høgt prioriterte, der det står: «Områdeplanane vil vere ei konkretisering av arealplanen, og skal ligge til grunn for detaljplanar og byggjetiltak».

Området på Nestangen har sidan 2013 vore sett av til sentrumsformål, og kommunens overordna planar legg opp til ein utvikling av dette området. Det er i tillegg fleire utbyggjarar og private initiativ som har ytra sine interesser i området, i påvente av ein områdeplan. Når områdeplanen for Nestangen får eit planprogram, er det for å tydeleggjere planoppgåva for dei ulike offentlege og private interessene i området, og gje rammer og premisser for den vidare planoppgåva.



Området skal legge til rette for eit høgt tal familievennlege bustadar i forskjellige typologiar. Byggstruktur og utnytting er eit relevant tema. Illustrasjon laget av Lala Tøyen og Stiv Kuling frå moglegheitsstudiet «Fruktbare strategiar og tiltak for Sogndal 2050»

Mål med planarbeidet

Sogndal kommune ønsker å utvikle Nestangen til ein inviterande innfallspørt og berekraftig ny del av tettstaden, med gode bukvalitetar og oppvekstvilkår.

Nestangen skal med dette målet bli eit område med ein høg del **familiebustadar i ulike bygningstypar**, med eit utbyggingsmønster som tek var på og styrkar dei eksisterande **grøne kvalitetane** som eit bærande element. Saman skal området gi gode rammar for utvikling av bustadar og sentral **næringsutvikling**.

Målet med områdeplanen er å setje rammer for utvikling av området og auke tilgangen på område for bustadutbygging med stadtilpassa arkitektur og gode uteområde. Områdeplanen skal på den måten leggje til rette for at området Nestangen får eit overordna utviklingsgrep, framfor «lappeteppeplanlegging». Samfunnsplanen sitt mål om attraktive tettstader, kommunen sine andre strategiar og temaplanar, arealplanen, og nasjonale og regionale føringar, skal ligge til grunn for løysingane i planen og seinare tiltak etter plan- og bygningslova. Områdeplanen skal leggje til rette for vidare vekst med ein tidshorisont på 30 til 40 år fram i tid.

Sentrale oppgåver i områdeplanarbeidet på Nestangen er eit overordna utviklingsgrep som:

- fastset eit utbyggingsmønster med utgangspunkt i ein stadanalyse for området
- legg til rette for ein høg del familievennlege bustader
- legg vekt på kvalitetar for barn og unge
- utviklar området som ein innfallspørt til Sogndal frå nord og aust med bygningstypar som er tilpassa staden
- har grønt som eit bærande element, med tydelege grøntstrukturar
- bevarer og styrkar natur- og landskapskvalitetar og grøntstrukturar, spesielt i aksene fjord-fjell
- etablerer eit bilfritt bustadområde, der parkering er lagt under bakken eller i utkant, saman med ein pendlarparkering
- Avklarar sentral infrastruktur som:
 - store byrom (plassar/torg) / grønne areal (park)
 - hovudvegnett og tilkomst
 - gjennomgåande gang- og sykkelveggar
 - tverrsamband
 - innfartsparkering/pendlarparkering
- styrkar mobilitet for mjuke trafikantar, ved å knyte saman nye og eksisterande gang- og sykkelvegsamband
- styrkar samanheng mellom områda Nestangen og Fjøra aust (Fjøra aust er eit anna område det er stilt krav om utarbeiding av områdeplan i kommuneplanen 2013-2023)
- fastset krav til seinare detaljplanar som sikrar intensjonane i områdeplanen i form av t.d. byggjehøgder, siktlinjer, krav til opparbeiding osv.
- Klimavennlege material med god estetisk utforming
- Klimavennlege løysningar ift. overvasshandtering, med til dømes grønne tak, opne naturbaserte løysningar m.m.
- Plassering av bygg/byggestruktur i forhold til vind og mikroklima

Områderegulering

Områderegulering gir moglegheiter for å kombinere kommuneplanen sitt overordna perspektiv på arealdisponeringa i sentrum med dei juridisk bindande føringane som gjeld i detaljreguleringsplanane. Ved å lage ein områdereguleringsplan på Nestangen ønsker ein å legge til rette for at området får eit overordna utviklingsgrep som står seg over tid med skiftande behov.

Områdeplanen skal gi rom for utvikling i ei tidshorisont på 30-40 år, og det vil vere vanskeleg å forutsjå programmering, utforming og behov for dei enkelte prosjekt no når planen blir laga. Områdeplanen bør ha som hovudmål å sikre dei offentlege strukturane (veg, va, grønstruktur), og gi fleksibilitet innanfor byggeområda for det enkelte prosjekt. Områdeplanen skal i hovudsak legge til rette for vidare detaljregulering.

Området må vere mogleg å bygge ut over tid, og utvikling av infrastruktur må kunne delast opp i ulike fasar. Utviklinga må vere realistisk i høve befolkningsutvikling og økonomi, med fleksibilitet for endringar pga. marknadssituasjon eller ny teknologi.

Einighet mellom grunneigarar og utviklarar, og politisk støtte for planen vil vere viktig for gjennomføring. Det same gjeld økonomiske vilkår som gjer det mogleg å gjennomføre infrastruktur og utbygging.

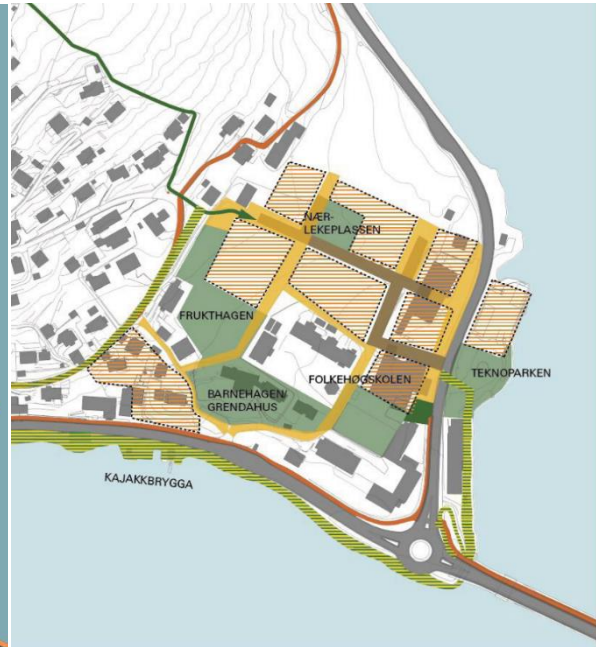
Det kan bli aktuelt med rekkefølgekrev for etablering av naudsynt infrastruktur som vatn- og avlaup, overvassløysingar, leikeplassar, turveger, gang- og sykkelveg, trafikktryggingstiltak og parkeringsanlegg.

Moglegheitsstudiar

Som ein del av arbeidet med nye Sogndal kommune sin arealdel 2022-2032, inviterte kommunen hausten 2021 til konkurranse om tettstadsutvikling. Moglegheitsstudiane for kvar tettstad syner konsept for utviklinga av staden mot 2025 og gir konkrete bilete på kva som ligg i samfunnsplanen. Moglegheitsstudiane har vore nyttige bakteppe for å drøfte arealbruken i tettstadene i arealplanen, og dei har vore viktige idear for vidare arbeid med områdeplanane i tettstadene i kommunen.



Illustrasjon av framtidig utvikling på Nestangen, laga av Lala Tøyen og Stiv Kuling.



Illustrasjon av framtidig utvikling på Nestangen, laga av TAG arkitekter.

For Nestangen er det to moglegheitsstudiar som er relevante. Den eine heiter «Mulighetsstudie Sogndal Sentrum» laga av TAG Arkitekter, og den andre heiter «Fruktbare strategiar og tiltak for Sogndal 2050» som er eit samarbeid mellom Lala Tøyen og Stiv Kuling. Kan sjåast på [innspelsida til Sogndal kommune](#). Moglegheitsstudiane er viktige grunnlag for det vidare planarbeidet.

Private utbyggingsinitiativ

Kommunen rår i hovudsak til at private utbyggjarar ventar med utarbeiding av detaljplanar minimum til områdeplanen er ferdig 1.gongshandsama, då rammene for områdeplanen vil vere meir avklart. Samtidig veit ein at områdeplanen kan få endringar mellom 1.gongshandsaming og endeleg vedtak. Dei private utbyggjarane må difor vere innforstått om at ein start av detaljerguleringsplanarbeid ved 1.gongshandsaming av områdeplanen, ikkje er utan risiko. Eit detaljplanarbeid kan ikkje vedtakast før områdeplanen er vedteke.

3. Planområdet – dagens situasjon

Plassering

Nestangen ligg nord-aust for Sogndal sentrum, i møtet mellom Sogndalsfjorden og Barsnesfjorden med Loftesnesbrui som delingspunkt. Sentralt i området ligger Sogndal Folkehøgskule, Rones Barnehage, Rockethouse og landbruksareal med ein større frukthage.

Området er Sogndal sin innfartsport frå nord og aust, med Fv.55 frå Luster og Sognefjellet i nord, og frå aust for trafikk på Rv.5 frå Kaupanger, nabobygdene på sørsida av Sognefjorden, Årdal-Tyin, Filefjell, Hemsedalsfjellet og E16 frå Bergen. Nestangen er et fjordnært område, som knyter fjord og fjell saman, der topografien gjer området visuelt tydeleg i landskapet. Desse elementa saman med sin sentrumsnære plassering, gjer Nestangen til eit viktig område for utvikling i Sogndal kommune.

Planområdet

Størrelsen på planområdet er om lag 180 dekar pluss 36 dekar areal i sjø. Forslag til planområdet er avgrensa langs yttersida av Helgheimsvegen (Riksveg 5) frå kryss til Sogndal Folkehøgskule til rundkøyringa ved Gravensteinsgata – vidare langs Hovevegen – Markavegen – Navarsetevegen – oversida av busetnaden langs Hagebyvegen – Kløvholha – og i sjøen langs utsida av neset tilbake til kryss ved Sogndal Folkehøgskule igjen.

Plangrensa er lagt langs tilgrensande eksisterande planar så langt det har vore mogleg, og er tilpassa grensa for områdeplan Leitevegen Nord, og framtidige områdeplan for Fjøra aust. Ein har i tillegg tatt med areal for å sikre gang samband og snarvegar som koplar seg på eit større, planlagd gang samband i Sogndal med fjordsti, elvesti langs Sogndalselvi og dei store og små turrutene elles i Sogndal. Eksisterande bustader i «Hagebyen» er teke med fordi dei ikkje er regulerte i dag, og det er ikkje planlagd større endringar i strukturen her.

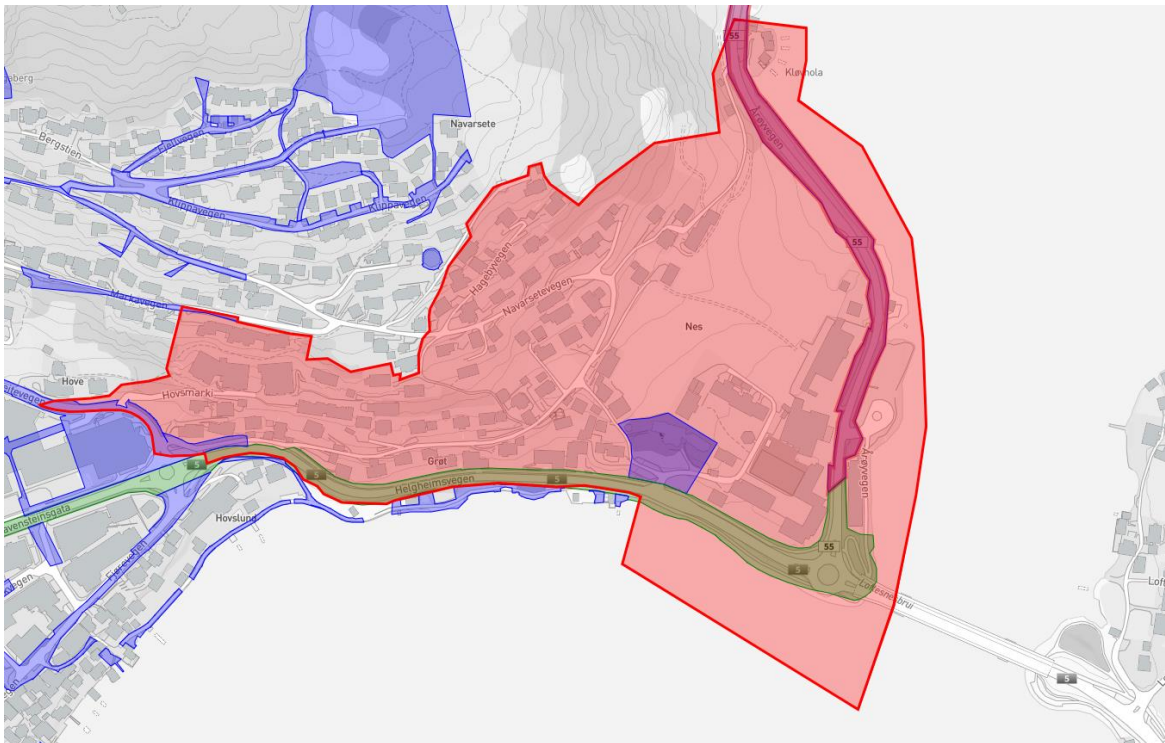


Forslag til planområdet markert i rødt.

Eigarforhold

Offentlege eigedommar (november 2022)

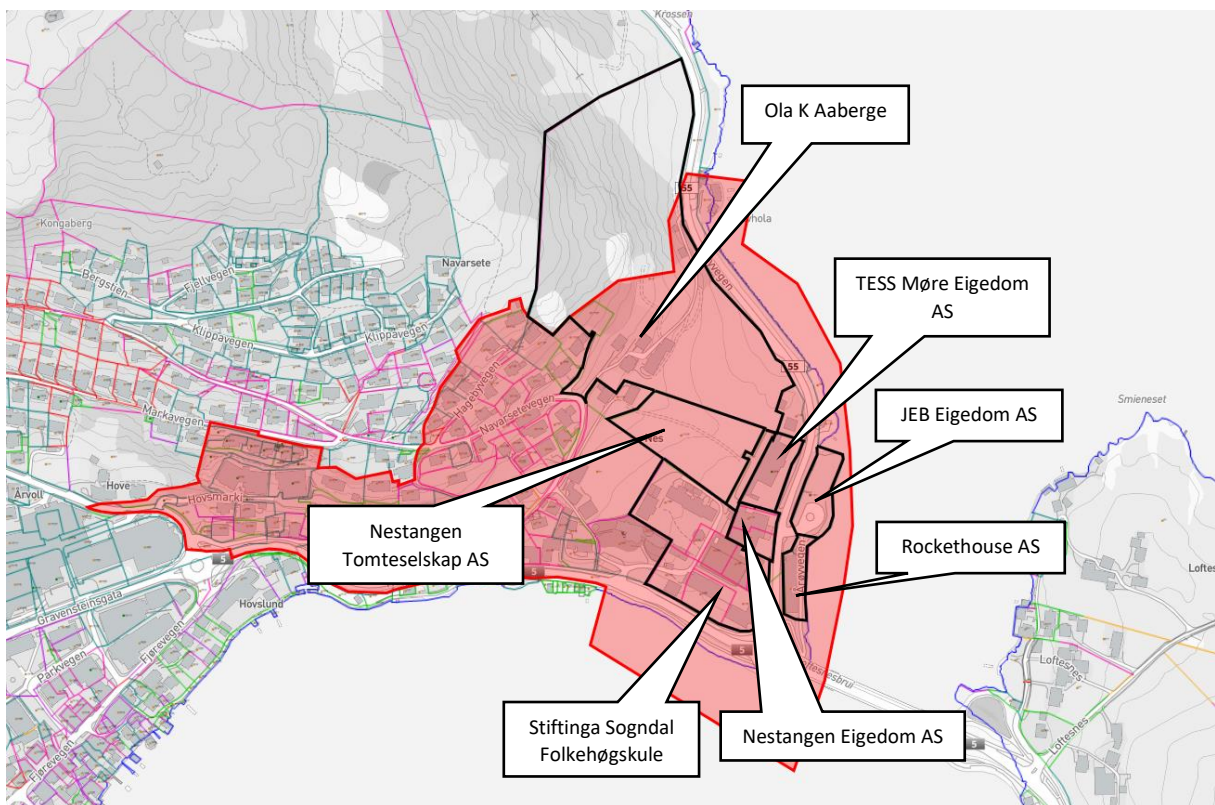
Sogndal kommune er grunneigar for berre mindre areal i planområdet, markert i blått på illustrasjon under. Arealet består hovudsakeleg av vegareal og areal i tilknytning til Fjordstien. I tillegg eig kommunen ei noko større tomt sentralt på Nestangen, som i dag nyttast av Rones barnehage. Statens vegvesen er eigar av Helgheimsvegen (Riksveg 5), markert i grønt. Vestland Fylkeskommune er vegeigar av Årøyvegen (Fylkesveg 55), markert i rosa.



Illustrasjon viser offentlege eigedommar i planområdet. Planområdet er markert i rødt.

Området består av fleire større grunneigarar:

- Sogndal Folkehøgskule er ein stor aktør og viktig identitetsskapar i området. Dei ønsker å fortsette sin verksemd.
- Ola K Aaberge har førebels ytra ønskje om at han ønskjer om å oppretthalde landbruksdrifta.
- Nestangen Tomteselskap AS eiger eit større landbruksområde sentralt på Nestangen som dei ønskjer å utvikle.
- Nestangen Eigedom AS har same eigar som Nestangen Tomteselskap AS, og det er også eit ønskje om å utvikle på denne eigedomen.
- Rockethouse AS, som består av Rocketfarm og nLink er ein viktig kompetansearbeidsplass i Sogndal, og har ytra ønskje om å utvikle området.
- JEB Eigedom AS festar ein større tomt i tilknytning til fjorden, som i dag er nytta til drivstoff og lager.
- TESS Møre Eigedom AS eig TESS-bygget, som er forhandlar for varer og tenester for proffmarknad.



Illustrasjon viser nokon av dei større private eigedommane i planområdet. Planområdet er markert i rødt.

4. Konsekvensutgreiing

Etter Forskrift om konsekvensutgreiingar § 6 skal områdereguleringar som legg til rette for tiltak i vedlegg I og II alltid konsekvensutgreiast. Unntak for dette er reguleringsplanar der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreia i ein tidlegare plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidlegare planen. Områdereguleringa skal følgje opp føringane som ligg i arealdel til kommuneplanen og fell slik sett ikkje inn under forskrift om konsekvensutgreiing § 6. Dei ikkje utbygde areala innanfor planområdet vart konsekvensutgreidd som del av [arealdel til kommuneplanen 2013-2023](#).

Vi vurderer at det vil vere tilstrekkeleg å belyse verknadar av tiltaka planen opnar for gjennom dei generelle utgreiingskrava i plan- og bygningslova § 4-2 planomtale med ei grundig vurdering og skildring av planen sine verknadar for miljø og samfunn. I kapittel 5 er det gjort greie for tema som skal greiast ut.

5. Tema som skal greiast ut

I samband med utarbeiding av områdeplan er det nokre tema kommunen ser må greiast ut som ein del av planarbeidet. Desse tema vert utgreidd enten som eigne rapportar eller inngår som ein del av planomtalen.

Stadanalyse

Innleiingsvis i planarbeidet skal det lagast ein stadanalyse for området. Analysearbeidet skal resultere i ein rapport som skal vere retningsgjevande for arealbruken områdeplanen legg til rette for og seinare detaljplanarbeid. Rapporten skal seinare kunne brukast som ein kunnskapsbank i detaljplanar og byggjesaker. Rapporten skal ha ein samla tilråding til slutt.

Målet med analysen er å

- gje eit betre grunnlag for forståing for området, som igjen skapar betre dialog
- få eit godt rammeverk for gode, stadstilpassa prosjekt
- identifisere relevante kvalitetar og føringar

Arkitektur, bebyggelse og utbyggingsstruktur

I den innleiande stadanalysen vil det vere relevant å sjå på

- eksisterande bygningsstruktur og typologi - har området en klar karakter?
- eksisterande gate og offentleg areal
- balansen mellom næring, bustad og andre bygningar
- eksisterande arkitektur med høgde/etasjar, materialbruk, typisk takvinkel og fargebruk.
- kva for bygningar bør bevarast og kva bygg kan/bør transformerast

Landskap og grønstruktur

I dette temaet vil det vere relevant å sjå kva for natur- og landskapskvalitetar som finnest i dag, og kva skal bevarast og framhevast. For å få ein områderegulering og seinare bygningar som framhevar lokale stadkvalitetar, er det nødvendig med ein analyse av dei viktige lokale elementa i landskapet, og landskapstrekk som er med å gi staden ein identitet. Topografien skal tydeleggjerast ved å markere karakteristiske landskapsformer og høgdevariasjonar i analyseområdet.

I den innleiande analysen vil det vere relevant å sjå på

- viktige siktlinjer
- viktige høgderyggar
- viktig møte mellom fjord og fjell
- viktige elvar og/eller bekkar
- viktige daldrag som må ivaretakast og/eller forsterkast
- sårbare artar

Kulturminne og kulturmiljø

I dette temaet skal ein sjå på verneverdige og freda kulturminne og kulturmiljø, viktige historiske samanhengar og identitetsbærande element. En del av arbeidet vil vere å gjere ein enkel verdivurdering av dei antikvariske elementa, der ein i stadanalysen si tilråding skildrar konsekvensane for kulturminne og kulturmiljø.

Bu- og miljøutfordringar – sosial infrastruktur

Her vil det vera relevant å sjå på

- leikevennlege gatar
- trygge skuleveger
- aktivitetstilbod
- eksisterande leikeplassar og møteplassar
- badeplassar
- friluftslivsverdiar
- aktive fasadar
- støy
- barnehage og skule
- idrettsanlegg og kulturtilbod
- helsetilbod
- storleik på bustader

Infrastruktur, kommunikasjon og målpunkt

Samfunnsplanen legg opp til saumlause gang- og sykkelvegar, og redusera biltrafikk og parkeringsareal i sentrumskjernen, samt opna opp for 5-minuttssamfunnet.

Her vil det vera relevant å sjå

- eksisterande kollektivtilbod og haldeplassar
- eksisterande bilvegar, gangvegar- og sykkelvegar
- eksisterande stiar til eventuelle friluftsområde
- eventuelle viktige målpunkt

Risiko- og sårbarheitsvurdering (ROS)

Det skal utarbeidast ei ROS-analyse jf. § 4-3 i plan og bygningslova. ROS-analysen skal bli utarbeidd i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap (dsb) sin rettleiar for samfunnstryggleik i arealplanlegginga (2017). ROS-analysen skal utarbeidast som eigen rapport, og presenterast i vedlegg til planomtalen. Hovudkonklusjonen skal innarbeidast i planomtalen. Dersom det vert identifisert hendingar med middels/høg risiko vil det bli skildra framlegg til risikoreduserande tiltak.

Det er foreløpig vurdert at følgjande uønska hendingar er aktuelle i området:

- Skred (kvikkleire, jord, stein, fjell, snø)
- Trafikkulukker
- Flaum i sjø, havnivåstigning og stormflo
- Urban flaum (overvatn)
- Brann i bygningar og anlegg (barnehage, folkehøgskule, drivstoffanlegg, store arbeidsplassar)
- Ureining frå næringsverksemd/industri til Barsnesfjorden

Naturmiljø

Omtale naturverdiar, biologisk mangfald og naturmangfald, jf. Naturmangfaldlova. Dagens tilstand skal kartleggast og den planlagde utbygginga sin verknad på området skal vurderast. Det skal også vurderast om det bør gjennomførast tiltak som vil auke kvaliteten til området utan at naturkvalitetane vert redusert eller skada. Byggegrense mot vassområde må avklarast.

Tunnelinnslag rv.5 for omkøyning bak Sogndal sentrum

Sogndal kommune og Statens vegvesen har vore i dialog om ulike alternativ for omkøyringsveg kring Sogndal sentrum, der både miljølokk i Gravensteinsgata, tunnelpåslag på Nestangen ved Solhov (kort tunnel) og tunnelpåslag ved Kløvhola (lang tunnel) har vore trekt fram.

Ved oppstart av planarbeid og høyring av planprogram vert det tilrådd i Plan- og forvaltningsutvalet 22.03.2023, og vedteke i Formannskapsmøtet 23.03.2023 at:

«Eksakt planavklaring av påslag for lang tunell bak Sogndal sentrum vert ikkje ein del av områdeplanarbeidet. Ved Kløvhola vert det ikkje lagt ut til bustadområde, men heller vegføremål, gang og sykkel samband, grøntområde m.v. Dette for å redusere konflikt ved ein eventuell framtidig planlegging av tunellpåslag.»

Tunnel, trafikale løysningar ift. tunnel og tunnelpåhogg vil derfor ikkje vert en del av planarbeidet.

Trafikk

Trafikk skal greiast ut i høve dagens situasjon og endringar som følgje av ny utbygging av området. Døme som skal greiast ut er

- ein større parkering under bakken for bebuarar, men og i bruk som pendlarparkering samlokalisert med kollektivpunkt
- nye vegar og infrastruktur
- legge til rette for å fullføre eksisterande turløypetraséar (Fjørerunden og Sogndalsrunden), og leggje til rette for nye gjennomgåande gang- og sykkelveggar.
- Deler av Navarsetevegen har dårleg standard. Gjennom planarbeidet skal ein vurdere å forbetre tilkomst og trafikktryggleik i nedre del av Navarsetevegen. Det skal vurderast å etablere avlastningsveg for Navarsetevegen gjennom planområdet og omklassifisere nedre del av Navarsetevegen til gang- og sykkelveg med tillat køyring til eigedommane. Eventuelt skal vegen utbetrast i dagens trasé.



Illustrasjon synar to samanhengande turløyper kring sentrum, ei kort og ei lang som møtest langs Fjordstien. Turløypene knyt saman eksisterande bustadgater ved å etablere «missing links», og kan realiserast som ein del av utbyggingsprosjekt. Dei er lagt i slakt i terrenget så langt som råd er, for at flest mogleg skal kunne nytta dei. Det er også regulert samanhengande turveg langs Sogndalselvi, vist i blått.



Illustrasjon synar oppdatert bilde av de manglande lenkene i raudt, manglande offentleg tilgang/ikkje ferdigstilt gangveg i oransje og grøn er tilgjengeleg gangveg.

Støy

Vegtrafikkstøy er ei problemstilling i området.



Støyvarselkart etter T-1442. Kjelde: fylkesatlas.no.

Vatn, avlaup og overvatn

Det må utarbeidast rammeplan for korleis vassforsyning, avløpstransport og overvasshandtering skal løysast i området. Rammeplanen skal fungere som ein overordna plan som legg grunnlaget og føringar for vidare planlegging innanfor planområdet. Omfanget av analysen er ikkje avklart.

Overvatn må handterast særleg, då dette både kan føre til store skader ved manglande planlegging og er viktig for biologisk mangfald. Kommunen ynskjer fortrinnsvis naturbaserte løysingar for overvatn, der den blågrøne infrastrukturen er tydelege element i utbyggingsmønsteret (samankopla blågrøne områder).

Naturressursar/landbruk

Det må gjerast ei vurdering av kvaliteten på matjorda og jordbruksareala som er i området i dag, og ei vurdering på konsekvensar for landbruket ved utbygging av dette arealet. Det skal også leggst til rette for gjenbruk av matjord.

Born og unges interesser

Born og unge sine høve for framtidig bruk av området, og konsekvensar for barn og unge med tanke på trygg skuleveg, leik- og opphaldsareal ute. Formelle og uformelle møteplassar for ungdom. Vurdere om utbygging vil løyse ut behov for utvida kapasitet på barnehage i området.

Arkeologi

Det er mogleg det må påreknast å gjere arkeologiske undersøkingar jf. undersøkingsplikta i § 9 i lov om kulturminne. Det er funn frå i alt seks gardar i bygdelaga i Sogndal: Kvam, Rutlin, Stedje, Slinde og Lomelde. Desse ligg alle på område med god og drivande jord med naturleg drenering. Truleg har busetjinga i eit bygdelag starta med ein eller nokre få gardar, primærgardar. Etter kvart har desse vorte delte opp. I tillegg har folk flytta ut og rydda seg gardar i utmarka. I tillegg er det gjort rike

gravfunn på Kvåle frå om lag 600 e. Kr. Her har ein funne eit heilt tun med 25 bygningar som syner at Kvåle har vore buplass heilt sidan steinalderen.

På Nestangen er det i dag ein gard med fruktproduksjon. Det er pårekeleg med arkeologiske funn innanfor planområde, med tanke på lokasjon. Ei konkretisering av kva område som er aktuelle for undersøkingar vil komme fram når planprogrammet skal ut på høyring og offentleg ettersyn.¹

Arkitektur, bygningar og utbyggingsstruktur

- korleis kan nye bygningar tilpassast landskapet og området, og evt. den eksisterande arkitekturen
- kva for typologiar med relativ høg tettheit passer til familiebusadar der det er lagt til rette for gode fellesskapsløysingar (f.eks. Klyngetun, rekkehus, townhouse)
- byggjehøgder
- bygningsstruktur
- korleis sikre godt lokalklima i uteområde.

Det skal her blant anna utarbeidast ein 3D volumstudie med omsyn til høgder, byrom og bygningsstruktur.

Samfunnskritisk infrastruktur

Kommunen arbeider med ein ny lokalisering av lokale for Sogn brann og redning, der det er planlagt ei samlokalisering med teknisk etat, sivilforsvaret og evt. Sognekraft. Eit av lokaliseringalternativa ligg innanfor planområdet. Eventuell plassering av desse funksjonane innanfor planområdet skal avklarast i løpet av planprosessen.

¹ Per Sandal (1986): «Sogndal bygdebok. Binde 1. Allmenn bygdesoge. Tida før 1800»

6. Framdriftsplan og medverknad

Organisering

Asplan Viak AS vil utarbeide plandokument og analysar på vegne av kommunen. Kommunen vil fungere som ein oppdragsgivar med lokal kunnskap som vil leggje føringar for arbeidet og kommunisere prosessen til interessentar og innbyggaren. Prosjektleiing frå kommunen vil ta seg av den politiske forankringa, og offentleggjere informasjon via kommunen si facebookside, heimeside og utfordrarbygda.no.

Plankonsulent og prosjektgruppe frå Sogndal kommune skal møtast jamnleg for å utarbeide planframlegget.

Framdriftsplan

Tabellen viser planlagd framdrift. Framdrifta kan bli endra som følgje av at det kan komme nye krav til utgreiingar undervegs. Endringar etter høyring av planprogram eller endring av innhald i planframlegget etter høyring, kan føre til behov for ny høyring. I ein områdeplan er det også fleire interessentar å ta stilling til, noko som kan påverke framdrifta.

Tabell 1: Framdriftsplan

FASE	AKTIVITET	2023				2024			
		1 kv.	2 kv.	3 kv.	4 kv.	1 kv.	2 kv.	3 kv.	4 kv.
0	Oppstart og førebuarbeid								
	Planprogram (inkl. vedtak)		15.6.2023						
1	Utarbeide plangrunnlag								
	Medverknad								
2	Plandokument og utgreiingar								
3	1.gong handsaming og offentlig ettersyn og høyring av planframlegget								
	Revisjon og slutthandsaming								

Plan for medverknad

Det er utarbeidd ein eigen medverknadsplan. Målet med planen er å gi ei oversikt over arbeidet med områdereguleringa og korleis det skal bli lagt til rette for medverknad i prosessen. Dette skal gjerast ved å legge fram planlagd framdrift for planarbeidet, korleis informasjon om prosjektet skal bli formidla, identifisering av aktuelle interesser og aktørar og når og korleis det skal bli lagt opp til involvering av ulike grupper. Planen er dynamisk, og det vil kunne bli gjort endringar og tilpassingar undervegs i arbeidet.

Plan for medverknad ligg som vedlegg til planprogrammet.

Planprosessen

Fase 0 – Varsel om oppstart og planprogram til høyring og offentlig ettersyn

Kommunen legg ikkje opp til noko medverking av planprogrammet, utanom høyring av planprogrammet. Det vil vere mogleg å komme med innspel til planarbeidet og innhald i

planprogrammet i høringsperioden. Den store medverkinga for å finne ut kva ein ønskjer i området er gjort i moglegheitsstudiane knytt til kommuneplanen sin arealdel som er under utarbeiding.

Når planprogrammet er fastsatt av kommunestyret kan utarbeiding av planframlegget starte.

Fase 1 – Utarbeide plangrunnlag

I samband med utvikling av plangrepet skal konsulent utarbeide 1 – 3 skisser for utbyggingskonsept. Desse skissene skal vere gjenstand for innspel/drøfting saman med interessentar i medverkinga.

Etter denne medverkringsrunden, vil konsulent saman med kommuneadministrasjonen gjere ei tilråding på valt konsept, og presentere dette for politisk nivå (Plan- og forvaltningsutval, Formannskap og Kommunestyre) for å få ein prosessavklaring.

Det vil bli gjennomført arbeidsmøte med høringsinstansar dersom det i samband med varsel om oppstart/høyring planprogram vert avdekka behov for det.

Fase 2 – Utarbeiding av plandokument

Etter ein politisk forankring, arbeider ein vidare med valt alternativ, og lagar plandokument for dette. I denne fasen kan det vere aktuelt å presentere planen i regionalt planforum. Juridiske og tekniske løysingar i planframlegget vert kvalitetssikra.

Fase 3 – Offentleg handsaming og høyring av planframlegg og vedtak

Etter planframlegget er laga, skal det takast opp til handsaming administrativt og politisk i kommunen, og leggest ut til offentleg ettersyn og høyring i minimum 6 veker. I høringsperioden er det høve til å komma med innspel og merknader til planen. I denne perioden vil det vere aktuelt med open kontordag. På open kontordag vil planleggar sitje tilgjengeleg for innspel og spørsmål. Når høringsperioden er ferdig skal innspel og merknadar handsamast og planen kan bli justert før den takast opp til slutthandsaming og endeleg vedtak i kommunestyret.

7. Rammer og føringar for planarbeidet

Reguleringsplanar

Gjeldande reguleringsplanar i området

Planområdet omfattar heile eller delar av 12 eksisterande reguleringsplanar. I det vidare planarbeidet vil det takast stilling til om eksisterande reguleringsplanar som er omfatta av områdeplanen skal bli oppheva eller takast ut av planframlegget, eller vidareførast slik dei er.

Gjeldande reguleringsplanar innanfor området:

Nr	PlanID	Plannavn	Ikrafttredelsesdato
1	1420-2018004	Detaljreguleringsplan for Nes	14.02.2019
2	1420-2017011	Detaljreguleringsplan for Kløvhola	14.12.2018
3	1420-2017003	Detaljreguleringsplan for Navarsetevegen 38	26.04.2018
4	1420-2013009	Hovsmarki Aust	05.09.2013
5	1420-2011002	Navarsetevegen 19	09.06.2011
6	1420-2010004	Rv. 5 Loftesnesbrui	10.06.2010
7	1420-2007005	Kvartalet Gravensteinsgata - Hovevegen - Leitevegen-delvis erstatta	14.06.2007
8	1420-2001004	Del av Nes	23.05.2001
9	1420-1993005	Nestangen delvis erstatta	02.09.1993
10	1420-1996009	Hovsmarki, reguleringsendring for delar av Aarvoll-Hove	19.12.1996
11	1420-1989001	Aarvoll - Hove -delvis erstatta	30.06.1989
12	1420-1985002	Rv. 5 Hofslund - Nestangen - delvis erstatta	16.04.1985

Forslag til planområdet markert i rødt. Illustrasjon viser gjeldande reguleringsplanar innanfor planområdet.



Detaljreguleringsplan for Hove

Reguleringsplan for nytt bustadfelt på Hove er under utarbeiding av Tippetue Arkitekter AS, og vil gå parallelt med områdeplanarbeidet. Detaljreguleringsområdet på Hove grenser til og er delvis innanfor planavgrensinga for Nestangen. I områdeplanarbeidet for Nestangen vil det vere viktig å sikre samankopling med gang- og sykkelvegsamband, samt anna infrastruktur med detaljplanen på Hove. Dei to planane skal knyte saman eksisterande bustadgater og gangvegar til samanhengande turløyper kring sentrum – Sogndalsrunden og Fjørerunden.

Områdeplan Fjøra aust

Fjøra aust er eit av områda det er stilt krav om områderegulering i arealdel til kommuneplan 2013-2023. Den førebels planavgrensinga for Nestangen og Fjøra aust ligger ved sidan av kvarandre. Det vil derfor vere viktig å sjå på samanhengen mellom Nestangen og Fjøra aust, spesielt med tanke på vidare etablering av Fjordstien og gjennomgåande gang- og sykkelveg samband. Det er ikkje bestemt ein dato for oppstart av planarbeid på Fjøra aust, men det er mogleg at dette planarbeidet vil settast i gong samstundes som Nestangen er under utarbeiding.



Illustrasjon viser planavgrensing for Nestangen i rødt og forslag til planavgrensing for Fjøra aust i grønt.

Arealdel til kommuneplan

Området femnar i hovudsak om areal sett av til sentrumsføremål og bustad i arealdel til kommuneplanen. I tillegg er det areal langs fjorden sett av til turdrag, og andre typar busetnad og anlegg ved Kløvholta.



Forslag til planområdet markert i rødt. Illustrasjon viser gjeldende kommuneplan. Brune areal er sentrumsføremål, medan gule areal er bustadområde.

Den nye kommuneplanen for nye Sogndal kommune [arealplan 2022-2032](#), er no under utarbeiding av kommunen, og vil kunne ha verknad på planarbeidet på Nestangen. Denne kommuneplanen legg førebels ikkje opp til store endringar i arealformål på Nestangen. Kommuneplanarbeidet er planlagt ferdig første halvdel av 2023.



Illustrasjon viser den nye kommuneplanens arealdel som er under utarbeiding. Den nye kommuneplanen legg ikkje opp til vesentlege endringar i arealformålet på Nestangen.

Samfunnsdelen til kommuneplanen

Samfunns mål

Sogndal kommune har valt tre mål som saman skildrar samfunnet me ønskjer oss i 2030:

- Sogndal skal gje god livskvalitet
- Sogndal skal vere kjenneteikna av skaparkraft
- Sogndal skal vere miljømedviten

Satsingsområde

Sogndal kommune skal satse på dei områda som gir oss best moglegheiter for å oppnå samfunnsmåla våre. Moglegheitene våre ligg i å ha gode oppveksttilhøve, attraktive tettstader og å legge til rette for fysisk aktivitet. Me må òg styrke etablerte posisjonar som regionsenter og kompetansebygd. Sogndal kommune har derfor valt desse satsingsområda:

- Best på oppvekst
- Skapt for aktiv livsstil
- Kompetansemiljø i eliteserien
- Fruktbare tettstader
- Utviklingslokomotiv i Sogn

Samfunnsplanen stiller opp prinsipp som skal ligge til grunn for utarbeiding av områdeplanar, under er det lista opp dei prinsippa som er vurdert som relevante for dette områdeplanarbeidet:

Utbyggingsstruktur

- Byggje arealeffektivt innanfrå og ut for å oppnå 5-minuttssamfunnet. Opne for forsiktig fortetting i eksisterande småhusområde som skal bevarast

Bustader

- Legge opp til blanda bumiljø med variasjon i bustadtypar og -storleikar og gode dele- og fellesskapsløysingar. Fremje kvalitet for bustader og bumiljø, òg for hyblar. Sette grenser for minimum og maksimum storleik for bustader

Biltrafikk

- Som hovudregel legge gjennomfartstrafikk utanom sentrum og redusere biltrafikk og parkeringsareal i sentrumskjernen
- Legge opp til parkering under bakken og som innfartsparkering samlokalisert med kollektivpunkt

Gange og sykkel

- Sikre areal til saumlause og universelt utforma gang- og sykkelveggar og snarveggar i sentrumsområda og mellom bustadområde, skular, barnehagar og fritidsaktivitetar
- Sikre infrastruktur for syklande

Stadutforming

- Legge til rette for arenaer og areal for eigenorganisert fysisk aktivitet, kunst, kultur, fritidsaktivitetar og arrangement
- Legge opp til at tettstadene får ei god estetisk utforming gjennom tilpassing til landskapet, kunst, design, arkitektur, kulturmiljø og varierte blågrøne strukturar
- Sørge for at offentlege grøntareal i stor grad vert planta med nyttevekstar
- Legge til rette for sambruk av offentlege bygg og uteområde
- Sette av areal til å auke kapasiteten i barnehage og grunnskule ut frå venta folketalsutvikling

Rekreasjon

- Sette av areal til grønne friområde tett på alle skular, barnehagar og idrettsanlegg
- Sette av areal til nye trenings- og rekreasjonsområde og nye anlegg for eigenorganisert fysisk aktivitet
- Legge til rette for lågterskel turveggar i naturen med universelle tilkomststar og opne snarveggar
- Sikre tilkomst til strandsona og legge til rette for nye ferdselsveggar langs fjorden og vassdraga

- Unngå uheldig bygging i strandkanten. Plassere ønska tiltak i strandsona samla og oppmode om fellesskapsløysingar for å sikre allmenn tilkomst til fjord og vassdrag, landskapskvalitetar og naturmangfald, og for tilpassing til klimaendringar
- Legge til rette for kvile- og møteplassar i sentrum og langs ferdselsveggar

Landbruk

- Unngå bygging på matjord i heile kommunen og unngå ulemper for landbruket ved bygging og tiltak
- Sikre gjenbruk av matjord og prioritere andre grønne føremål ved omdisponering av landbruksareal
- Opne for at landbruksareal som ikkje er i aktiv drift vert tilgjengeleg som parsellhagar

Naturmangfald

- Legge til grunn eit godt kunnskapsgrunnlag om naturmangfald ved vurdering av endra arealbruk
- Bruke arealbudsjettt for å synleggjere omdisponering av grøntareal og behovet for nye byggjeføremål

Klima

- Førebyggje mot risiko og sårbarheit ut frå ein godt forankra heilskapleg ROS-analyse
- Oppmode om fossilfrie byggjeplassar, klimavenleg materialbruk og bruk av fjordvarme eller andre klimavenlege energiløysingar i eigne og eksterne byggjeprojekt.

Kommunale føringar og temaplanar

- Overvassnorm
- Vass- og avlaupsnorm
- Kulturminneplan gamle Sogndal
- Heilskapleg ROS-analyse for Sogndal kommune
- Arealstrategi 2022 – 2032
- Temaplan naturmangfald

Regionale føringar

[Regional plan for folkehelse 2015 - 2025](#)

Planen har mål om å fremje trivsel, deltaking og meistring som, saman med gode levekår, gjev god helse og livskvalitet for innbyggjarane i Sogn og Fjordane. Få folkehelse inn i alle politikkområde for å skape helsefremmande lokalsamfunn, jamne ut sosiale helseskilnadar, sikre berekraft, føre-var tenking og medverknad («helse i alt vi gjer»).

Satsingsområda er mellom anna gode bu- og nærmiljø, Helsefremjande barnehagar og skular og trivselsfremjande fritid.

[Strategi for tettstadutvikling og senterstruktur 2018-2022](#)

I strategien ligg retningslinjer knytt mot attraktive tettstader, attraktive bustader og sterkare bu-, arbeids- og serviceregionar. Det er også gjevne retningslinjer for planprosess og arealbruk.

[Regional plan for klima 2022–2035](#)

Vestland er det fylket i landet med høgast direkte klimagassutslepp, og har difor sett høge mål – netto nullutslepp innan 2030.

Planen har fem prioriterte tema, med til saman 23 retningslinjer for planlegging i Vestland:

- Redusere direkte klimagassutslepp
 - Transport
 - Energieffektivisering
 - Klimavenleg landbruk
 - Berekraftig næringsutvikling
- Redusere klimafotavtrykket
- Trygt og robust vestland
- Sikre naturmangfald
- Klimarettferd og folkehelse

[Regional plan for vassforvaltning for Vestland vassregion 2022-2027](#)

Vassforvaltningsplanen set miljømål for vassførekomstane, tiltaksprogrammet skisserer tiltak for å nå miljømåla, og handlingsprogrammet koordinerer prosessen med å nå miljømåla. Kommunar, fylkeskommunar og statlege etatar er gjennom planen plikta til å legge miljømåla til grunn for deira planlegging og verksemd.

[Nasjonale føringar, lover, forskrifter og retningslinjer](#)

Følgjande lover, forskrifter og retningslinjer har eller kan ha verknad for planarbeidet:

- LOV-2008-06-27-71 Plan og bygningsloven
- LOV-1978-06-09-50 Lov om kulturminner
- LOV-1981-03-16-6 Lov om vern mot forurensningar og om avfall (Forurensningsloven)
- LOV-2009-06-19-100 Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven)
- LOV-2000-11-24-82 Lov om vassdrag og grunnvann (Vannressursloven)
- FOR-2017-06-21-854 Forskrift om konsekvensutredningar
- FOR-1995-09-20-4146 Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- FOR-2006-12-15-1446 Vannforskriften
- FOR-2018-09-28-1469 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing
- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging, 14.05.2019.
- Nasjonale og vesentlige regionale miljøinteresser, Rundskriv T-2 /16 10.06.2016
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 29.6.2014
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, - T-1442/2021
- Barn og unge i plan og byggesaker (veileder)
- Flaum- og skredfare i arealplanar, 22. mai 2014
- Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
- Den europeiske landskapskonvensjonen, CETS no. 176, 1. mars 2004
- Jordvernstrategi. Prop. 200 S (2020 -2021)
Bioforsk Rapport nr. 181 2012: Flytting av oppdyrket jordmonn for reetablering av jordbruksareal.