

Oppdragsgjevar: **Guro Ness Kvartalet AS**
Oppdragsnr.: **52304860** Dokumentnr.: **001**

Til: Ove & Geir Ellingsen
Frå: Cornelis Erstad
Dato 2023-08-07

► **KU-vurdering DR-plan Guro Ness-kvartalet, g/bnr. 21/139 m.fl.**

Innleiing

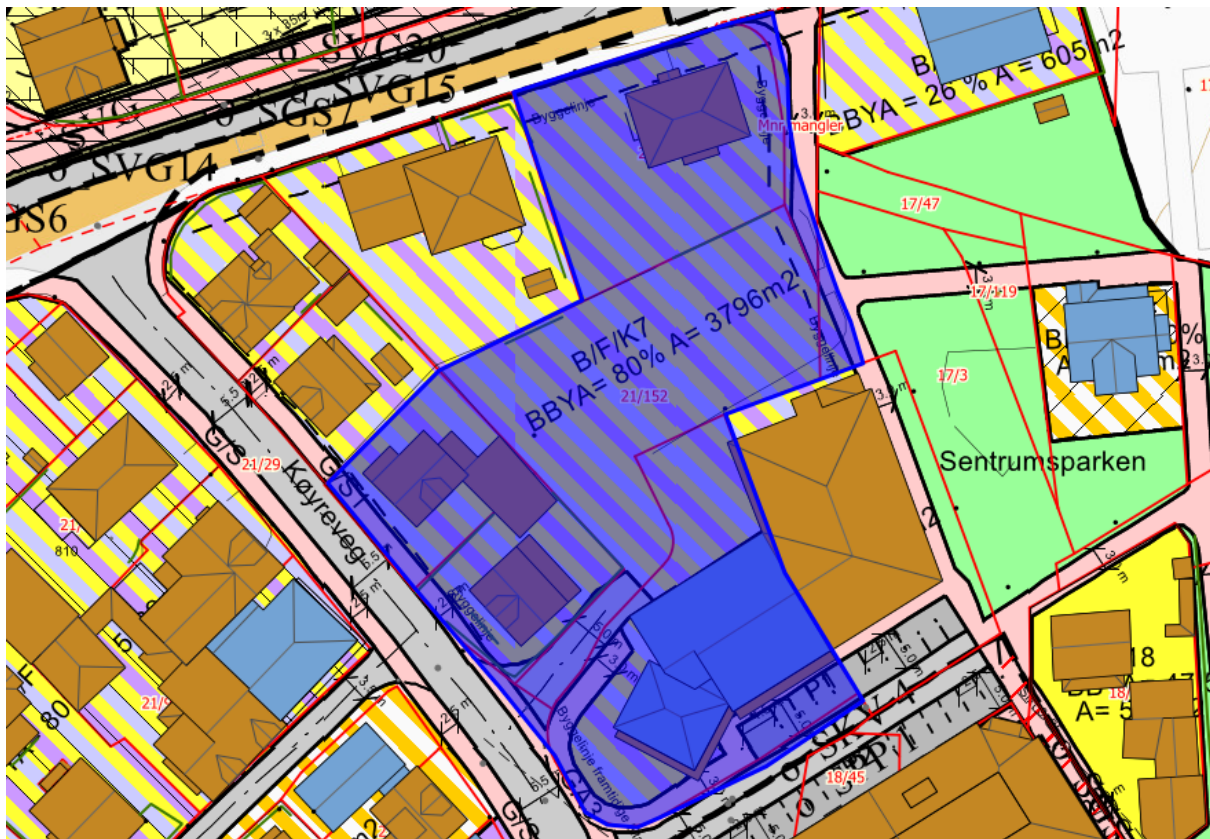
I samsvar med forskrift om konsekvensutgreiingar av juni 2017, § 4 skal framleggsstillar til ein reguleringsplan sjølv vurdere om planen fell innanfor forskrifta sitt saklege verkeområde, omtalt i §§ 6, 7 og 8 i forskrifta. På bakgrunn av opplysningane gjeve av framleggsstillar skal ansvarleg mynde (Sogndal kommune) ta stilling til om planarbeidet fell innanfor verkeområdet til forskrifta. Konklusjonen til ansvarleg mynde skal grunngjevast.

Framleggsstillar for dette planarbeidet er Guro Ness Kvartalet AS. Vurderinga er utarbeidd av Norconsult AS for framleggsstillar.

Vurderinga tek utgangspunkt i den delen av planområdet som er avsett til sentrumsføremål i gjeldande arealdel til kommuneplanen, vedteke 25.04.2019, samt bustad/forretning/kontor i gjeldande områdeplan Fjøra vest. Vi kjenner ikkje til at gjeldande arealbruk tidlegare er konsekvensutgreia.

Oppdragsgiver: Guro Ness Kvartalet AS
Oppdragsnr.: 52304860 Dokumentnr. 001

Planområdet og tiltaka planen skal leggje til rette for



Figur 1: Førebels framlegg til planområde er markert med blå farge over gjeldande arealføremål (bustad/forretning/kontor og gang- og sykkelveg) i områdeplanen Fjøra vest.

Føremålet med planarbeidet er å transformere nær 3.460 m² av kvartalet tilhørende Guro Ness-bygget til eit større sentrumsbygg med forretning, kontor og bustadar. Det skal leggjast til rette for om lag 10.000 m² med bygningsmasse. Under bakkenivå skal det etablerast eit parkeringsanlegg på 1 eller 2 plan, avhengig av behovet (parkeringskravet i arealdelen til kommuneplanen). Planen skal konkretisere føringane frå områdeplanen.

Tilhøve til planar

I arealdelen til kommuneplanen er storparten av det aktuelle arealet avsett til Sentrumsføremål. Det er ikkje gjeve eigne føresegnar til dette føremålet i arealdelen. Arealet ligg innanfor sentrumssona i arealdelen og det er føresett at arealdelen vert følgt opp med områdeplan.

I gjeldande områdeplan Fjøra vest er planområdet avsett til bustad/forretning/kontor og gang-/sykkelveg. Både i områdeplanen og ny reguleringsplan er intensjonen å kunne nytte arealet til bustad, forretning og kontor, samt å utbetre tilhøva for mjuke trafikkantar.

Planframlegget og verkeområde til forskrifta om KU

Forskrift om konsekvensutgreiingar skil mellom planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast (§ 6), og planar og tiltak som skal vurderast nærmare (§ 8). Tiltak etter § 6 skal alltid utgreiast. Det er i tillegg krav om

Oppdragsgiver: Guro Ness Kvartalet AS
Oppdragsnr.: 52304860 Dokumentnr. 001

planprogram. Tiltak etter § 8 skal konsekvensutgreiast dersom planen eller tiltak som planen legg til rette for kjem i konflikt med eitt eller fleire av kriteria i § 10 i forskrifta. Det er ikkje krav om planprogram for planar som fell innanfor verkeområdet til § 10 i forskrifta om konsekvensutgreingar.

Vedlegg I femnar både om nye tiltak og utviding av eksisterande. Ein gjennomgang av tiltakslista i vedlegg I avdekkjer ikkje at tiltaka i reguleringsplanen fell innanfor verkeområdet til § 6 i forskrifta.

Vedlegg II femnar både om nye tiltak og utviding av eksisterande. Planen legg til rette for tiltak som kan tolkast å falle innanfor vedlegg II:

- Nr. 10 b) Utviklingsprosjekt for by- og tettstadsområder, inkl. parkeringsanlegg.

Frå rettleiar *Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven* går det fram at utviklingsprosjekt for by- og tettstad skal tolkast vidt og difor også skal inkludere m.a. bustadbygging og parkeringsanlegg.

Jamfør § 8 skal planen og tiltaka handsamast etter føresegnene i forskrifta dersom dei kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn.

Vurdering i høve kriteria i § 10 i forskrifta om konsekvensutgreingar

I vurderinga av om planen kan få vesentlege verknadar, skal det takast omsyn til eigenskapar ved planen eller tiltaket, lokalisering samt påverknad på omgjevnadene. I tillegg skal ein sjå på eigenskapane ved verknadene.

I den påfølgjande vurderinga av planarbeidet sitt tilhøve til kriteria, er det gjennomgåande nytta «planområdet». Det betyr planområdet med ei tilhøyrande buffersone som i praksis vil vere influensområde.

Eigenskapar ved planen og tiltaket som planen opnar for

Planområdet og byggetomta er på om lag 3,5 daa. Planområdet er allereie utbygt og opparbeidd. Det er etablert avkøyring frå offentleg veg på vest- og sørsida av området. Planarbeidet skal regulere arealet til bustad, forretning, kontor og parkeringsanlegg, i tråd med føresetnadane i overordna plan.

Planområdet ligg sentralt i Sogndal sentrum og har i dag fleire funksjonar. Den sentrale tomte er gbnr. 21/139 med det noverande Guro Ness-bygget, med forretning i hovudetasjen og kontor og bustad i dei øvrige etasjane. På gbnr. 21/143 og 21/34 står det to einebustadar med tilhøyrande garasjar og uteområde. På gbnr. 21/62 er det i dag eit bakeriutsal i hovudetasjen og bustad i øvre etasje. Gbnr. 21/152 ligg midt i bygningsmassen i kvartalet og vert nytta som trafikkområde og parkeringsareal.

Gravensteinsgata (Rv. 5) passerer på nordsida av planområdet, medan den kommunale vegen Gildevangen/Almenningen avgrensar vestsida. Vidare vestover ligg det småhusbustad i tre, som er del av det som kjenneteiknar den historiske Sogndalsfjora. Her ligg òg Læg Reid hotell, som eit markant større, men stadtilpassa bygg blant småhusa. Sør for planområdet ligg det større forretning/kontor/bustad-bygg, oppført omtrent på same tid som Guro Ness-bygget. På austsida ligg Sentrumsparken i Sogndal, ein sentral møtestad i bygda med areal for m.a. opphald, rekreasjon, leik og kafé.

Planarbeidet legg verken beslag på nye naturressursar eller føreset omdisponering av landbruksareal.

Det er ikkje føreset etablert funksjonar innanfor området som vil kunne skape utfordringar i høve avfall, ureining eller risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar.

Oppdragsgiver: Guro Ness Kvartalet AS
Oppdragsnr.: 52304860 Dokumentnr. 001

Påverknad på omgjevnadene

Underpunkta for vurdering av påverknad gjev i liten grad presise kriterier, og det er dermed trong for bruk av skjønner. I vurderinga reknar vi med at terskelen for å rekne følgjer som er nemnt i forskrifta som «vesentleg» er forholdsvis høg, og at reguleringsplanar med eit «normal» konflikt- og kompleksitetsnivå ikkje fell inn under det saklege verkeområdet for utgreiings- og handsamingsreglane i forskrifta om konsekvensutgreiingar.

Vurderinga er basert på informasjon som er henta frå nasjonale databasar med stadfesta informasjon samt informasjon i arealdelen til kommuneplanen til Sogndal kommune (Gamle Sogndal kommune). Det har ikkje kome fram informasjon gjennom vurderinga som har gjort det naudsynt å drøfte særskilte problemstillingar med regionale- og/eller statlege styresmakter.

Fleire av underpunkta kan vere relevante.

I § 10 står det at det skal gjerast ei vurdering av om planen eller tiltak som planen legg til rette for kan føre til eller komme i konflikt med (forskrifta sin ordlyd er rykka inn og angitt med kursiv skrift).

pkt. a)

verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven

Det er ikkje registrert førekomstar av utvalde eller trua naturtypar, verdfulle naturtypar, prioriterte artar, objekt, område eller kulturmiljø freda etter kulturminnelova i og/eller ved planområdet i tilgjengelege nasjonale databasar med stadfesta informasjon.

pkt. b)

truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv

Det er ikkje registrert førekomstar av utvalde eller trua naturtypar, verdfulle kulturminne og kulturmiljø, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressursar, område som er særskild viktige for friluftsliv i og ved planområdet i tilgjengelege nasjonale databasar med stadfesta informasjon.

Området er allereie bygt ut og opparbeidd. Ein må rekne med at «verdfulle» landskap mv. vil ha kvalitetar og eigenskapar ut over vanleg norske landskap og natur, sjølv om den som regel ålment er verdfull. Omsynet til kulturminne er føresett ivareteke i samsvar med dei ordinære handsamingsrutinane for slike saker i plan- og bygningslova samt kulturminnelova.

pkt. 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 i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.

Området grensar til Sentrumsparken i Sogndal, som er eit viktig areal for born og unge. Planframlegget påverkar ikkje arealet i Sentrumsparken direkte. Det er likevel viktig å ta omsyn til t.d. tilkomst, lokalklima og lystilhøve i parken slik at arealet in sin kvalitet og funksjon vert ivareteke. Planarbeidet er vurdert til å byggje opp om rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegginga.

Oppdragsgiver: Guro Ness Kvartalet AS
Oppdragsnr.: 52304860 Dokumentnr. 001

pkt. g)

konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensing

Det er ikkje venta at tiltaka som planen legg til rette for vil ha negative konsekvensar for helsa til innbyggjarane.

pkt. f)

vesentlig forurensing eller klimagassutslipp

Det er ikkje venta at tiltaka som planen legg til rette for vil ha negative konsekvensar med omsyn til ureining eller klimagassutslipp.

pkt. h)

risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom

Det må gjennomførast geoteknisk vurdering av planområdet. Vurderinga kan leie til behov for nærmare geotekniske undersøkingar for å kartlegge områdestabilitet.

Føreliggande informasjon indikerer ikkje at ein står overfor utfordringar som gjer området ueigna til utbygging, men omsynet til naturbasert sårbarheit vil kunne avgrense kva areal kan nyttast til. Omsynet er føresett følgt opp og ivareteke gjennom den vidare planlegginga og detaljprosjekteringa av tiltak.

Dei andre punkta i § 10 i forskrifta gjeld kriteria som ikkje er vurderte til å vere relevante for planområdet.

Konklusjon

Tiltaka planen skal legge til rette for er vurdert til å vere i samsvar med overordna arealbruk. Det er vidare vurdert at planen og tiltaka ikkje vil få vesentlege verknadar for miljø og/eller samfunn.

Vår samla vurdering vert ut frå ovannemnde, at planområdet er eit område der dei særskilde utgreiings- og handsamingsreglane for konsekvensutgreiingar ikkje gjer seg gjeldande. Tema knytt til barn og unge sine interesser er likevel sentralt for planarbeidet.

Vår vurdering utelukkar ikkje at Sogndal kommune, Statsforvaltaren i Vestland eller andre mynde kan stille bestemte krav til forslagsstillar om utgreiing osv. for å få saka tilstrekkeleg opplyst før den vert lagt fram for handsaming.

J02	2023-08-07	For bruk	CorErs		
A01	2023-06-16	For intern bruk	CorErs	AMG	CorErs
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrar Norconsult AS. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.