

PLANINITIATIV

Planinitiativ skal leverast til kommunen seinst samtidig med tinging av oppstartsmøte etter plan- og bygningslova § 12-8 første ledd andre punktum. Malen er utarbeidd for å dekke punkta som skal gjerast greie for i eit planinitiativ i samsvar med § 1 i [Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl](#).

Krava må tolkast som minimumskrav til kva som skal gjerast greie for, mens omfanget er styrt av «i naudsynt grad». Reglane skal sikre at planinitiativet er utfyllande og forsvarleg utforma for at det skal vere grunnlag for eit mest mogleg effektivt oppstartsmøte. Krava skal dessutan sørge for at kommunen ikkje må bruke tid på å hente inn tilleggsopplysningar. Raud tekst er hjelpetekst som skal strykast/erstattast med svart tekst. Kulepunkta kan brukast som underoverskrifter.

Framlegg til plannamn:	Guro Ness Kvartalet
Gbnr:	17/3, 17/114, 21/29, 21/34, 21/62, 21/139, 21/143 og 21/152
Stad, adresse:	Parkvegen 2, 6856 Sogndal
Framleggsstillar:	Guro Ness Kvartalet AS
Plankonsulent:	Norconsult AS
Dato:	07.08.2023

Hovudinnhald i planinitiativet

Bakgrunnen for planarbeidet er å transformere tilnærma 3.460 m² av kvartalet tilhøyrande 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 arealdel til kommuneplanen). Planen skal konkretisere føringane frå områdeplanen.

Planinitiativet byggjer på eit skisseprosjekt utarbeidd av arkitekt Stiv Kuling AS. Skisseprosjektet er utarbeidd med utgangspunkt i dei eigedomane som Guro Ness Kvartalet AS har hand om i dag, ev. intensjonsavtale på. Hovudplanet er tenkt nytta til areal for forretning og kontor, medan dei øvrige etasjane er tenkt nytta til leilegheiter. Takareal og mellomnivå er føresett nytta til privat og felles uteopphaldsareal for dei busette i bygget.

Dersom ein vert samde med Sogndal kommune om å melde oppstart av planarbeidet vil arkitekt tidleg i planprosessen gå i gang med utarbeiding av eit utviklingskonsept. Her vil m.a. avklaringar knytt til tilkomst for køyretøy og mjuke trafikkantar, samt prinsipp-løysing for parkeringskjellar vere viktige omsyn som ein må ta stilling til. Innleiande vurderingar utført av Norconsult knytt til trafikktilhøve, teknisk infrastruktur og fundamentering/geoteknikk, vil bli lagt til grunn for arbeidet. Vidare må det m.a. klargjerast korleis ein ser føre seg området utvikla innanfor rammene av vedteken områdereguleringsplan. Arkitekt tek i vare og greier ut omsynet til landskap og områdekarakter.

Det er føresett at reguleringsplanen skal ha ei detaljgrad som dokumenterer at planlagt løysing kan gjennomførast, og at ein kan gå direkte vidare på for- og detaljprosjektering av bygg,

Mal planinitiativ Sogndal kommune. Godkjent 9.1.2020.

parkeringsanlegg, grøntområde, tilpassing til veganlegg, mjuke samband og anlegg for transport av vatn, avlaup og overvatn.



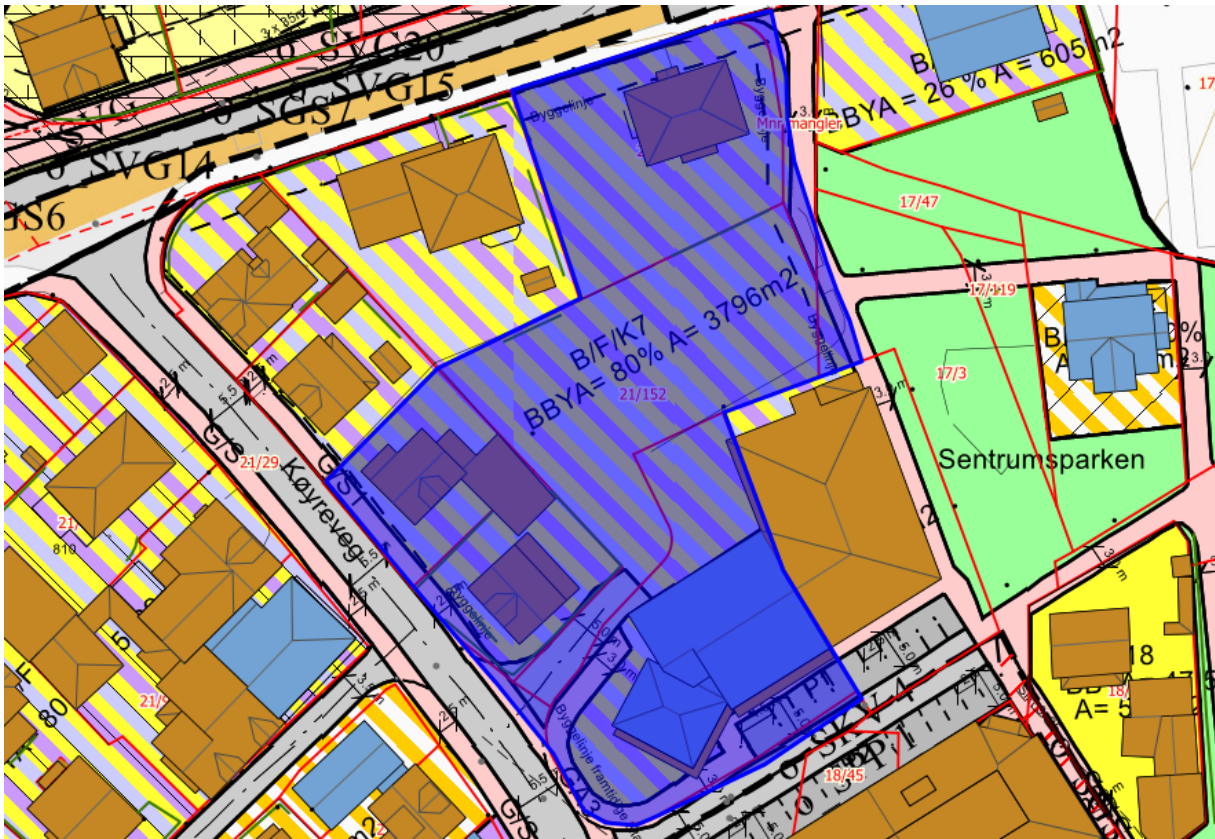
Figur 1: Enkel situasjonsplan utvikla som del av skisseprosjektet til arkitekt Stiv Kuling AS. Situasjonsplanen må lesast som ei skisse på tidleg stadium. Storleik, plassering og funksjonar, er ikkje endeleg avklara/bearbeidd.



Figur 2: Skisseprosjekt utvikla av arkitekt Stiv Kuling AS. Det er ikkje gjeve at det er dette konseptet som skal vidareførast i framlegg til ny reguleringsplan.

Planområdet – dagens situasjon

Framlegg til planområde er på nær 3,46 daa. Innanfor planområdet er det i dag fleire funksjonar. Den sentrale tomte er gbnr. 21/139 med det noverande Guro Ness-bygget. Hovudetasjen vert nytta til forretning og dei øvrige etasjane til kontor og bustad. 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.



Figur 3: Framlegg til planavgrensing synt med blå farge.

Gravensteinsgata (Rv. 5) passerer nordsida av planområdet, medan den kommunale vegen Gildevangen/Almenningen avgrensar vestsida. Sør- og austsida av planområdet er avgrensa av Parkvegen som fungerer som tilkomstveg til parkeringsareal og gang- og sykkelveg i Sentrumsparken.

Innanfor kvartalet er det to andre bustadar og to andre forretning/kontor/bustad-bygg som ikkje er del av planområdet.

Nord for planområdet litt Gravensteinsgata som ein barriere i sentrum, m.a. med Sogndalsfjóra og fjorden på sørsida og kjøpesenteret Sogningen, barneskulen, omsorgssenteret og skysstasjonen på nordsida. Vest for planområdet ligg det småhusbusetnad i tre, som er del av det som kjenneteiknar den historiske Sogndalsfjóra. 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 av planområdet ligg Sentrumsparken i Sogndal, ein sentral møtestad i bygda m.a. med areal for opphald, rekreasjon, leik og kafé.

Kulturminne

Det aktuelle området er nedbygd. Det er ikkje registrert kulturminne innanfor eller i nærleiken av planområdet.

Naturbasert sårbarheit

Gjennomgang av aktsemdskart og farekart på nettportalen NVE Atlas syner at det aktuelle området ligg innanfor marin grense, noko som gjev potensial for funn av kvikkleire. Det må difor gjerast geotekniske vurderingar av området som del av planarbeidet. Vurderinga kan leie til behov for geoteknisk undersøking m.a. for å kartlegge områdestabiliteten i området.

Sikker byggegrunn må dokumenterast som del av ROS-analysen som følgjer planframlegget. Ev. må det i planframlegget leggjast til grunn føresetnader og rekkjefølgjekrav om sikkerheitstiltak for nye tiltak i samsvar med § 7-3 i byggtknisk forskrift (TEK17).

Naturtypar og naturmangfald

Det er ikkje registrert særskilde naturtypar eller naturmangfald innanfor planområdet.

Det er ikkje venta at planarbeidet vil avdekke særskilde omsyn som må takast knytt til naturtypar og naturmangfald.

Vassmiljø

Planområdet ligg ikkje i nærleiken av bekkar, elvar og/eller større vassdrag.

Støy

Støysonkart frå Statens vegvesen syner at ein buffer på inntil 14,5 m langs Gravensteinsgata ligg innanfor raud støyson. Ein buffer på inntil 44 m langs Gravensteinsgata ligg innanfor gul støyson.

Støysona tingar at støy og handtering av omsynet vil vere eit sentralt tema i planarbeidet og stå sentralt ved utarbeiding av konseptet som skal liggje til grunn for det endelege planframlegget. Omsynet vil mellom anna leggje føringar for kvar ein kan plassere uteopphaldsareal på tomte og korleis leileighetene kan utformast.

Andre tema

Andre sentrale tema for planarbeidet vil vere arkitektur og områdekarakter, samt ivaretaking trasear for mjuke trafikkantar og gode uteopphaldsareal.

Tilhøvet til overordna planar og retningslinjer

Arealdelen og samfunnsdelen til kommuneplanen

Planområdet er i arealdelen avsett til sentrumsføre mål. I utgangspunktet er det vurdert at dei aktuelle føremåla for ny plan er i samsvar med overordna plan.

Det er førebels vurdert at reguleringsplanen vil byggje opp om/stette følgjande mål i kommuneplanen sin samfunnsdel:

- Legge til rette for vekst og fortetting med kvalitet i tettstadane.
- Byggje arealeffektivt innanfrå og ut for å oppnå 5-minuttssamfunnet.

Mal planinitiativ Sogndal kommune. Godkjent 9.1.2020.

- Legge opp til blanda bumiljø med variasjon i bustadtypar og -storleikar og gode dele- og fellesskapsløysingar.
- Leggje opp til parkering under bakken.
- Legge opp til at tettstadane får ei god estetisk utforming gjennom tilpassing til landskapet og arkitektur.

Områdereguleringsplan Fjøra vest

Gjeldande reguleringsplan for området er Områdereguleringsplan Fjøra vest, vedteke 12.11.2015. Planområdet er omfatta av føremål B/F/K6 og B/F/K7.

I planomtala går det fram at ein i B/F/K6 kan utvide eksisterande bygningsmasse i sørvest (Guro Ness-bygget). Byggelinja for ev. utviding må sjåast i samheng med heile gateprofilen i Gildevangen som i områdeplanen inkluderer opprusting av både køyreveg og gang-/sykkelveg. Det skal ikkje leggjast til rette for større uteoppfallsareal langs køyrevegen i Gildevangen. Dei tilrettelagde grøntdraga og uteoppfallsareala i sentrumsområdet skal først og fremst knytast saman gjennom eit heilskapleg gang- og sykkelvegnettverk.

For felt B/F/K7 er det i planomtala vurdert at arealet har eit stort potensiale og mogelegheit for transformasjon. Det er lagt til grunn at eksisterande bygningar bør rivast til fordel for nybygg og høg utnytting. Det er vurdert at dei 4 eksisterande einestadane langs Gildevangen samla gjev eit særpreg til Gildevangen-traséen. Gang- og sykkelveg på austsida av Gildevangen skal ikkje etablerast så lenge denne husrekka består. Området er òg vurdert til å ha eit stort potensial for ei større utbygging av parkeringskjellar/-anlegg under bakken. Dette må realiserast i forkant av og/eller samstundes med utbygging av området. Nye parkeringsplassar skal kunne nyttast både til frikjøp og offentleg parkering. Byggelinja mot Gravensteinsgata er ikkje sett i områdeplanen og må difor avklarast i samråd med kommuneadministrasjonen gjennom detaljreguleringsplanarbeidet.

Verknadar av planinitiativet

Prosjektet er vurdert å leie til positive verknadar for følgjande:

- Landskap, omgjevnadar, stadkarakter
- Fjernverknad
- Ivaretaking av born og unge sine interesser
- Sentrumsutvikling
- Bustadutvikling i sentrum
- Handel og arbeidsplassar

Eventuelle negative verknadar er ikkje klarlagt på noverande tidspunkt, men kan t.d. vere omsyn til eksisterande bygningar og offentlege areal (Sentrumsparken). Dette må vurderast nærmare og ev. takast omsyn til vidare i planarbeidet.

Medverknad

Det vert lagt opp til medverknad i planarbeidet i samsvar med dei lovbestemte føringane, slik dei kjem fram av kap. 5 i plan- og bygningslova. Aktuelle offentlege organ, naboar og andre interesser vil verte varsla om planarbeidet i samsvar med varslingsliste levert av Sogndal kommune.

Samfunnstryggleik og risiko

Risiko- og sårbarheitsanalysen skal i samsvar med § 4-3 i plan- og bygningslova vise alle risiko- og sårbarheitstilhøve som er av betydning for om arealet er eigna til utbyggingsformål, og eventuelt endringar som følgje av planlagd utbygging. Analysen vil vere ein del av grunnlaget for utforming av planframlegget og avsetting av omsynssoner med tilhøyrande føresegner.

ROS-metodikken vil verte tilpassa analyseobjektet (arealet), detaljeringsgrada i datagrunnlaget og stadspesifikke tilhøve. Analysen vert utarbeid med utgangspunkt i framgangsmåten og anbefalingane i rettleiaren til Direktoratet for samfunnsikkerheit og beredskap (dsb), samt NS 5814 om risikoanalysar.

Arbeidet vil verte basert på føreliggande informasjon.

Konsekvensutgreiing

Tiltaka i planen er vurdert til å vere i samsvar med overordna arealbruk. Planen og tiltaka planen legg til rette for er ikkje vurdert til å få vesentlege verknadar for miljø 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 vurdert til å vere relevant for planarbeidet.

Vurderinga som er gjort i høve verkeområdet til forskrifta om konsekvensutgreiing følgjer som eige vedlegg.

Konkrete spørsmål og potensielle interessekonfliktar

1. I føresegnene til områdeplanen går det fram at for å sikre gode soltilhøve i Sentrumsparken, skal nye tiltak med gesimshøgde over 21,8 moh ha tilbaketrekt toppetasje på den sida av tiltaket som vendet mot Sentrumsparken. Vinkel mellom ytste fasade mot Sentrumsparken og høgste punkt på toppetasje skal vere maksimum 30°.

I arbeidet med utviklingskonseptet ønskjer vi å leggje til grunn at Sentrumsparken skal ha gode soltilhøve, og at intensjonen om gode soltilhøve vert teken i vare. Vi ynskjer likevel å kunne frigjere oss frå føresegna om gesimshøgde og vinkel mot toppetasje. Eit fritak frå denne føresegna gjev oss eit større handlingsrom for å finne gode løysingar både for ny bygningsmasse og soltilhøva i parken. Framlegg til løysingar kan dokumenterast med soldigram og tilsvarande som underlag for drøftingar med kommunen undervegs.

2. I føresegnene til områdeplanen er mønehøgd sett til 28 moh og gesimshøgd til 25 moh. Gjeve at arealet ligg på 14 moh, vil byggehøgd til møne vere 14 m og til gesims vere 11 m. Dette tilsvara høgda på kringliggjande næringsbygg og tilnærma 3 etasjar.

Ved utarbeiding av utviklingskonseptet ønskjer vi å kunne utforske mogelegheitsrommet med 4-6 etasjar i delar av planområdet. Arbeidet er føresett å ta omsyn til kringliggjande bygningar, uteopphaldsareal, soltilhøve, m.m. Fleire etasjar og betre utnytting av eigedomen heng sjølvstamt saman med kostnadane knytt til t.d. etablering av parkeringskjellar og at ei betre/høgare utnytting av eigedomen kan vere ein avgjerande faktoren som gjer det mogleg å realisere prosjektet. Det er viktig å få avklara korleis kommunen stiller seg til ei ev. auke i byggehøgd utover rammene i områdeplanen.

3. I føresegnene til områdeplanen går det fram at det skal oppretthaldast passasje for mjuke trafikkantar mellom Sentrumsparken og Gildevangen på nordsida av Læg Reid hotell.

Må denne passasjen etablerast med heilt lik siktlinje som det går fram av figur 1 i føresegnene, eller kan ein i utviklingskonseptet arbeide med ulike løysingar for passasje, som t.d. gjev meir fleksibilitet for god arealutnytting og optimalisert bygningsutforming? Vi ser det som eit viktig premis for utviklingskonseptet at vi får ein aktiv fasade mot sentrumsparken i dette området. Siktlinja slik den er teikna i områdeplanen vil i så høve vere utfordrande.

4. I plankartet til områdeplanen er det fastsett byggelinjer mot Gildevangen og Almenningen, Gravensteinsgata og Sentrumsparken.

Kan ein ved utarbeiding av utviklingskonseptet og reguleringsplanen, frigjere seg frå desse byggelinjene for å få meir fleksibilitet, god arealutnytting og optimalisert bygningsutforming? Ivaretaking av trasé for gang-/sykkelveg mot Gildevangen og Almenningen skal uansett vere ein føresetnad for utarbeiding av utviklingskonsept og reguleringsplan.

5. Vi er kjent med at Sogndal kommune har ein ressurs i planavdelinga utdanna byarkitekt, Ane Yde Aasen. Vi ynskjer gjerne at ho får ei sentral rolle i teamet frå kommunen som vi kan drøfte våre framlegg til løysingar med.
6. Nærleiken til Sentrumsparken gjev rikeleg tilgang på ålment tilgjengeleg uteopphaldsareal. Korleis stiller kommunen seg ev. til at ein i utviklingskonseptet og planframlegget legg til grunn eit lågare krav til felles uteopphaldsareal på eiga tomt, med bakgrunn i gode fellesløysingar i Sentrumsparken?
7. Andre større leilegheitsprosjekt i Sogndalsfjōra har fått lågare krav til p-plassar enn det som går fram av arealdel til kommuneplanen. Kan ein for dette planarbeidet leggje til grunn eit lågare parkeringskrav, t.d. 0,5 p-plassar per 100 m² BRA? Bakgrunnen for ynsket er m.a. at arealet er blant dei mest sentrale areala i sentrum, der alle sentrumsfunksjonar er tilgjengelege i snarleg nærleik (utan motbakkar). Arealet ligg òg tett på Skysstasjonen. Truleg vil behovet for bil kunne vere lågt. Eit lågt parkeringskrav vil òg kunne bidra til å frigjere plassar i parkeringsanlegget til t.d. offentleg parkering.

Det er viktig at både kommunen og framleggsstillar er klar over at avvik frå overordna plan bidrar til ei rekke usikre moment som kan gjere planlegginga meir komplisert, tidkrevjande og risikofylt. Framleggsstillar må ha eit bevisst forhold til kvifor det vert foreslått å bryte med rammer som er gjeve i overordna planar. Dersom framlegget er i strid med overordna planar og føringar, må avvika grunngjevast.

Begge partar må rekne med auka ressurs- og tidsbruk når eit planframlegg ikkje er i samsvar med overordna plan. Ein god gjennomgang av og grunngjeving for avvika auker moglegheita for at planinitiativet faktisk vil bli tilrådd vidareført av administrasjonen til kommunen. Vidare vil administrasjonen i større grad kunne konsentrera seg om dei planfaglege vurderingane knytt til planarbeidet, og sannsynet aukar for at utgreiingsbehov blir avklart og fastsett tidleg. Avvik frå overordna plan kan også føre til ekstra utgreiings- og analysearbeid etter at kommunen har motteke planframlegget.

- 3.3.2 om oppstartsmøte i [Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin reguleringsplanrettleiar](#).