

# PLANOMTALE

Dagsett: 01.06.2023

Revidert: 14.12.23



---

Sogndal kommune  
gnr. 11, bnr. 48, mfl.  
Hagebytnet

Framlegg

**INNHALD:**

<b>1</b>	<b>Samandrag og nøkkelopplysingar .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bakgrunn.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planområdet – dagens situasjon .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Planstatus og rammetilhøve .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Skildring av planframlegget .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Planprosess og medverknad .....</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Konsekvensutgreiing .....</b>	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
<b>8</b>	<b>Verknadar og konsekvensar av planframlegget .....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Avsluttande kommentar .....</b>	<b>27</b>

Framlegg

# 1 Samandrag og nøkkelopplysingar

## 1.1 Samandrag

Planomtalen følgjer Sogndal kommune sin MAL for planomtalar. Den er tredelt med først ei skildring av området slik det er i dag, deretter med ei skildring av planframlegget og til slutt ei skildring av verknader av planframlegget.

Planarbeidet har vore omfattande og tatt lang tid, fordi ein har sett seg høge mål for arkitektur, landskap og bustadkvalitetar. Det har og tatt lang tid fordi kommunen lenge var låst til ein vegstandard berekna for 60-80 km/t.

Planen består av ROS-analyse, føresegner, plankart og planomtale.

<b>Stad:</b>	Sogndal	<b>Gards- og bruksnummer:</b>	11/8 m fl.
<b>Gardsnamn/adresse:</b>	Navarsetevegen 36 m fl		
<b>Framleggsstillar:</b>	Navarsetevegen 36, adresse, tlf., e-post, organisasjonsnummer	<b>Plankonsulent:</b>	Arkitektkontoret 4B, Trolladealen 30, 6856 Sogndal, post@arkitektkontoret 4b.no, organisasjonsnummer 935456207
<b>Sentrale grunneigarar:</b>	Navarsetevegen 36 AS		
<b>Hovudformål i planen:</b>	Bustader	<b>Storleik på planområdet:</b>	4 dekar
<b>Grad av utnytting:</b>	35 % - 45 %BYA	<b>Nytt bruksareal / Tal nye bueiningar:</b>	Til saman 11 bueiningar der det i dag er 4-5, dvs ein auke på 6-7 bueiningar.
<b>Varsel om motsegn:</b>	Nei	<b>Konsekvensutgreiingsplikt:</b>	Nei
<b>Kunngjering av oppstart:</b>	24.02.2022	<b>Offentleg ettersyn:</b>	26.6.2023-5.9.2023
<b>Problemstillingar:</b>			

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Føremålet med detaljplanarbeidet er å legge til rette for fortetting av eksisterande bustadområde. Området er sett av til bustader i kommuneplanen sin arealdel, men er ikkje regulert.

Det vart halde oppstartmøte 15.06.2021 og godkjendte referat låg føre 23.02.2022. Det tok litt tid for Sogndal kommune å avklare kva vegstandard for Navarsetevegen som skal leggast til grunn for planarbeidet. Planen vart difor sendt på høyring først 24.02.2022.

## 2.2 Siktemål med planframlegget

Føremålet med detaljplanarbeidet er å legge til rette for eit sentrumsnært bustadområde med fokus på gode uteområde og miljøretta løysingar. Bustadene skal vere attraktive for folk med ulike alder og ulike bakgrunn. Detaljplanen skal legge til rette for eit godt samspel mellom bygningar og landskap, og at ein tek vare på eigedomen sine unike kvalitetar med godt jordsmonn og gode sol- og utsiktsforhold. Bustadene skal vere arealeffektive. Uteområdet og fellesområdet skal legge til rette for eit godt sosialt fellesskap. Planframlegget skal og legge til rette for ei så god avkjørsle som mogleg innanfor eksisterande rammer, med omsyn til terreng, naboeigedomar og andre reguleringsplanar i området.

## 3 Planområdet – dagens situasjon

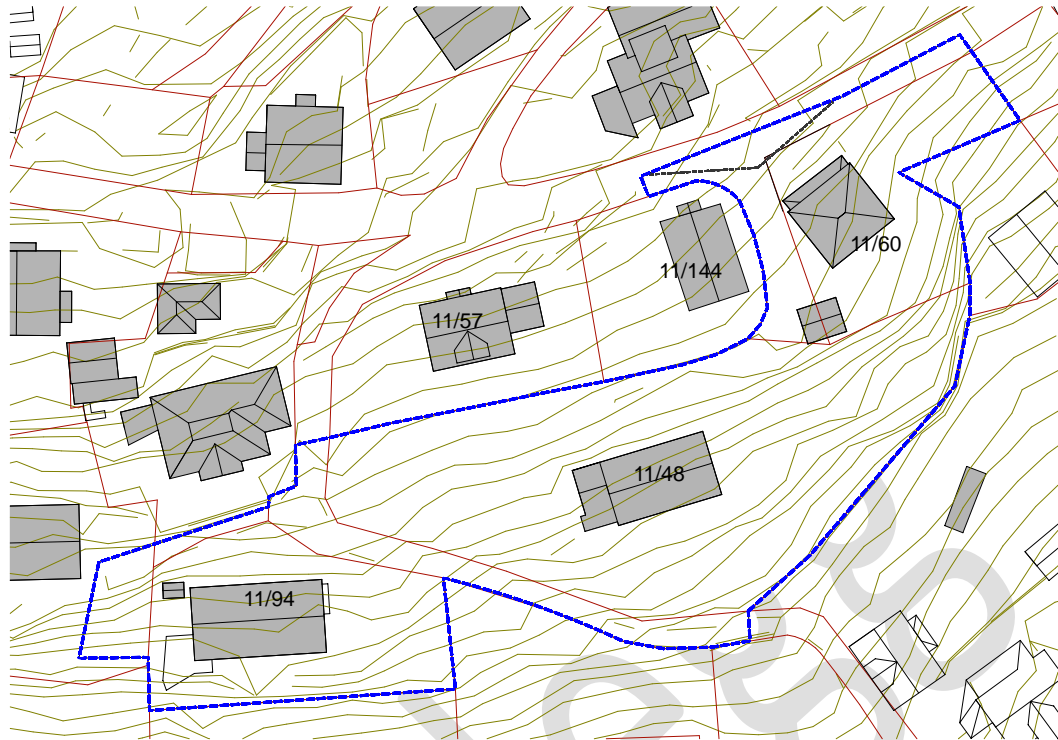
Planområdet består i dag av tre bustader på to til to og ein halv etasje. Planområdet er frodig, har godt lokalklima og gode soltilhøve. Landskapet er til dels sterkt skrånande og småkuppert. Det er ein gangveg gjennom planområdet og denne er ein mykje brukt snarveg av gåande og syklende. Eigedomane har tilkomst via Navarsetevegen, som snor seg opp gjennom bakkane frå kulturhuset i sentrum og til toppen av bustadområdet. Det er ikkje fortau langs vegen. Mange av avkjørslene i området er til dels bratte og det er fleire høge murar langs vegen. Navarsetevegen 42 har og tilkomst via Hovsmarki. Det er organisert hentepunkt for SIMAS i krysset mellom Navarsetevegen og Hagebyvegen, men det er ikkje gjort fysiske tiltak i forhold til dette og containarane står delvis i vegkanten og delvis i vegen.

### 3.1 Plassering og avgrensing

Planområdet er ein del av hagebyen, eit område som består hovudsakleg av einestader med varierende storleik og med frodige hagar. Planområdet ligg svært sentrumsnært. Det er 300 m i ganglinje frå Sogndal kulturhus og Sogndalsfjøra, via snarveg gjennom Hovsmarki. Skulevegen til barneskulen på Trudvang går via snarveg gjennom Hovsmarki, langs fortauet i Leitevegen, bort Årvollvegen og så er ein ved skulen omlag 620 m unna. Vegen er lite trafikkert, sett bort frå Leitevegen. Det er 150 m til Rones Barnehage, og denne kan nåast via gangveg, og eit lite strekk langs Navarsetevegen. Fjordstien kan nåast via gangveg og eit lite strekke langs Navarsetevegen. Det er 200 m til tursti som går til Røvhøgane og eit flott turområde til fjells.

Planområdet omfattar Navarsetevegen 36 der fortettinga skal skje. I tillegg er Navarsetevegen 34 tatt med for å sikre siktlinjer til avkjørsle og Navarsetevegen 42 for å sikre snarveg til sentrum. Hovsmarki er eit nyare bustadområde med bustadblokker i 3 etasjer.

KART



### 3.2 Arealbruk tilgrensande områder

Tilgrensande område er nytta til bustader og dette er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel.

Vi kjenner ikkje til at det ligg føre privatretslege bindingar, bruksrettar/klausuler med vidare.

### 3.3 Staden sin karakter og landskap

Hagebyen er særprega av einebustader i frodige hagar der det er fine natursteinsmurar og små marker mellom knausar og små sprang i terrenget. Bustadene i Hagebyen er frå ulike stilperiodar, hovudsakleg frå 30-talet og fram til i dag. Bygningane er hovudsakleg på ein til to etasjer og dei fleste har ei hovedbueining, gjerne i kombinasjon med utleigedel. Nokre har loft. Bygningane har trekledning og for det meste saltak. Navarsetevegen snor seg opp gjennom bakkane frå kulturhuset i sentrum og til toppen av bustadområdet. Det er etablert fleire snarveggar for gåande og nokre stader er desse og mogleg å sykle på. Landskapet er til dels sterkt skrånande med bergknausar og nokre flatare parti. Området er svært grønt og frodig. Ingen bekkar eller myrer i området. Det er eit godt lokalklima med gode soltilhøve heile året. Om sommaren er det sol frå tidleg morgon og fram til kl 19.30. Området er lite vindutsett.

Vest for planområdet i Hovsmarki ligg det også større bygningsvolum med lågblokk i tre etasjar med saltak, og terrassehus.



Mot vest



Mot aust.

### **3.4 Kulturminner og kulturmiljø**

Vestland fylke har vore på ei kulturhistorisk synfaring og konkludert med at potensialet for funn er lågt.

Det vert elles vist til omtale av hagebyen i punkt 3.3 Staden sin karakter og landskap.

### **3.5 Landbruk**

Det er ikkje landbruk i planområdet.

### **3.6 Naturverdiar**

Planområdet er grøderikt og er eit området med godt lokalklima med mykje sol og lite vind. Vegetasjonen er i første rekke hageplantar, og ein fin blanding av nytte- og prydvækster.

### **3.7 Rekreasjonsverdi- og bruk**

Det er 200 m til ein tursti som går vidare opp til Røvhagane og turområdet opp mot Høllsete. Det er 280 m ned til Fjordstien som er eit viktig rekreasjonsområde.

### **3.8 Skule og barnehage**

Det er 150 m til Ronas barnehage og 620 m til Trudvang skule.

### **3.9 Barn og unge sine interesser**

Planområdet består av tre bustadeigedomar og ein gangveg. Gangvegen vert nytta som snarveg av alle aldersgrupper frå bustadområda og til sentrum, barnehage og fjordsti. Bustadeigedomane vert ikkje nytta av andre enn dei som har tilknytting til bustadene.

Næraste leikeplass ligg omlag 30 m unna, i Hovsmarki. Ronas barnehage ligg omlag 150 m unna. Fjordstien med ei rekke aktivitetar for alle aldersgrupper ligg omlag 180 m unna. Solhov ligg og i kort avstand, men det har vore varierende aktivitet her dei seinare åra. Trudvang, som er ein viktig nærområdeleikeplass, ligg 620 m unna.

### **3.10 Veg og trafikktilhøve**

#### **Anlegg for køyrande**

Navarsetevegen startar ved Sogndal kulturhus og går opp gjennom heile Navarsete til toppen av bustadområdet hagebyen. Navarsetevegen fungerer i dag som samleveg for bustadgatene i området, og det er busett 160 personar som har tilkomst via Navarsetevegen på strekinga kulturhuset til kryss Markavegen. Vegen har i dag varierende breidde frå 2,6 til omlag 4,0 meter, med breiare møteplassar der dette har vore mogleg å etablere. I tillegg breiddeutviding inntil 7,0 m i svingen rundt nummer 28B. Ved planområdet (Navarsetevegen 36) er vegen i dag 3,5-4,2 meter brei. Det er ikkje fortau nokon stad langs Navarsetevegen.

Frå kommunen som vegeigar er det vist til at Navarsetevegen har behov for snarleg oppgradering, som følgje av at vegkroppen er vurdert til å tole maksimalvekt 28 tonn og 6 tonn akseltrykk.

Fartsgrensa er 30 km/t.

Avkjørsla til Navarsetevegen 36 er bratt og manglar eit flatare parti mot vegen. Det er etablert siktlinje oppover vegen, men ein hekk stenger for sikta nedover.

#### **Anlegg for gåande og syklende**

Det er i dag ein gangveg som går gjennom planområdet. Gangvegen er omlag 2,0 m brei.



### **3.11 Universell utforming**

Planområdet er ikkje universelt utforma. Terrenget er bratt og området er opparbeida i ei tid utan fokus på dette.

### **3.12 Vatn og avlaup**

Det vart i 2021 lagt ny kommunal vassledning og avløpsledning i gangvegen som går igjennom planområdet med to tilkoplingspunkt.

### **3.13 Energi**

Viktigaste energikjelda i dag er straum. Fleire av husa har vedovn, som alternativ enegikjelde. Området ligg for langt unna Sognekraft sitt fjordvarmeanlegg til at dette er ei aktuell energikjelde. Området er solrikt.

### **3.14 Støytilhøve**

Området er ikkje utsett for støy.

### **3.15 Risiko og sårbarheit – eksisterande situasjon**

Sjå vedlagt ROS-analyse

#### **Grunntilhøve**

Området ligg under den marine grensa, men er ikkje avmerka på NGU sutt kart for moglege område med kvikkleire. I følge NGU sitt lausmassekart, er her eit samanhengande dekke av morenemateriale, stadvis med tjukt dekke. I Navarsetevegen 36 er laget ikkje tjukt og det er synleg berg aust og nord på eidedomen. Eksisterande bustad frå 1950 har ikkje setningsskader på grunnmur. I samband med graving av nytt ledningsnett for vatn og kloakk ned langs heile gangvegen, fekk ein tatt massane nærare i augnesyn. Her var heilt tydeleg morenemassar med ein god del avrunda steinar av varierende storleik, mange for store til at dei kan bærast av eit vakse menneske. Ingen funn av leire.

## **4 Planstatus og rammetilhøve**

### **4.1 Statlege/rikspolitiske retningslinjer**

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke born og unge sine interesser i planlegginga

### **4.2 Regionale planar**

- Strategi for tettstadutvikling og senterstruktur, 2018-2022

### **4.3 Arealdel i kommuneplanen**

Vedteke: 2013, aktuelt område er sett av til: bustadføremål, med krav om detaljreguleringsplan.

Innhaldet i private detaljreguleringsplanforslag må følgje opp hovudtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og områderegulering. Ved vesentlege avvik gjeld krava i pbl. §§ 4-1 og 4-2 andre ledd. (jf. pbl. § 12-3).

### **4.4 Sogndal kommune sin samfunnsplan**

- Sogndal kommune sin samfunnsplan 2021-2030, vedteken 24.06. 2021

### **4.5 Temaplanar**

- Hovudplan for trafikktrygging Sogndal kommune 2013-2016.
- Overvassnorm for Sogndal kommune, 2013

- Sykkelplass for Sogndal sentrum, 2013, vedteken 14.02.2013

#### 4.6 Reguleringsplan

Kartutsnitt som viser kva eksisterande planar som blir påverka.



Gjeldande planar:

Detaljreguleringsplan Navarsetevegen 38, arealplanID 1420-2017003, vedteke 26.04.2018; aktuelt område er regulert til frittliggjande småhusbebyggelse, utnytting BYA=55-60%, høgde +c 57,5 moh, rekkfølgekrav om felles avkørsle til Navarsetevegen (oppfylt).

Detaljreguleringsplan Hovsmarki aust, arealplanID: 1420-2013009, sist endra 20.12.2017; aktuelt område er regulert til bustad og køyreveg, utnytting BYA=25%, mønehøgde maks 10,5m, rekkfølgekrav om utbetring av køyreveg Hovsmarki (oppfylt) og leikeplass (oppfylt).

Områdereguleringsplan Leitevegen Nord, arealplanID: 1420-2010008, vedteke 10.02.2011; aktuelt område er regulert til bustad, utnytting BYA=35%, mønehøgde maks 8.0 meter.

**Reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov (pbl.85 eller eldre),**

Reguleringsplan Del av Nes, arealplanID 1420-2001004, vedteke 23.05.2001; aktuelt område er regulert til bustad, utnytting TU=50%, 3 etasjar, rekkfølgekrav om leikeplass.

#### 4.7 Pågående planarbeid

I kommunal planstrategi som vart vedteke 17.06.2021 er områdeplanarbeid for Fjora/Nestangen prioritert i 2022. Avgrensing av dette planområdet vil truleg følgje grensa av sentrumsføremål i kommuneplanen, som går på nedsida av Navarsetevegen, men det kan vere aktuelt å inkludere ikkje regulerte bustadeigedomer i området.

Andre kommunale planar og rapportar:

- Hovudplan for trafikktrygging Sogndal kommune 2013-2016.
- Overvassnorm for Sogndal kommune, 2013
- Sykkelplasser for Sogndal sentrum, 2013, vedteken 14.02.2013

## 5 Skildring av planframlegget

### 5.1 Planlagt arealbruk



Detailplanen legg til rette for små og mellomstore bustader som skal passe inn i hagebyen sin struktur. Valget er basert eit ønske om å bevare kvalitetane i hagebyen.

For Navarsetevegen 36 er det lagt til rette for 6-7 bueiningar som kan organiserast i 3-6 bygg. Eigedomen er delt inn i tre felt for å sikre at området som heilskap vil passe inn i Hagebyen, og for å sikre at det vert mogleg å ta vare på terreng og grøntstruktur. I Navarsetevegen 34 og 42 er det lagt til rette for vidareføring av eksisterande bygningsstruktur, men med moglegheit for ei ekstra bueining i form av ein utleigedel.

For å sikre at bygningane ikkje vert for høge i forhold til omkringliggende bebyggelse, er det innført maks kotehøgder for møne og gesimsar. For å sikre eit grønt preg, er det sett krav om minimumsareale for grønt vegetasjon i form av tre, plen, grønsakshage eller tilplanta skråningar. For å sikre at det vert eit ope område der folk kan gå fritt mellom eigedomane, er det sett avgrensingar på kor store dei private uteplassane kan vere. Av same årsak kan det ikkje setjast opp gjerde og legger mellom eigedomane/felta. For å sikre eit godt felles uteområde for Navarsetevegen 36, er det sett av eit område til felles opphald for barn og vaksne.

For å betre trafikktryggleiken, er det er lagt til rette for ei utbetring av avkjørsla ved å regulere inn siktlinjer i begge retningar.

Forslagsstillar har døfta muligheitene for å legge til rette for eit rekkehus, med varierende møne- og gesimshøgder. Ein har konkludert med at det vil medføre ei endring av bygningsstrukturen i forhold til hagebyen.

### Reguleringsformål

Bustader:

Reguleringsformål/Felt	Bustader	UTE	Sum denne kategori
Storleik areal daa	3,1	0,3	3,4
Maks BRA			

Samferdsle:

Reguleringsformål/felt	veg	kjøyreveg	Anna veggrunn	Gang-/sykkelveg	Sum denne kategori
Storleik areal daa	0,1	0,1	0,0	0,3	0,6
Maks BRA	-	-	-	-	

Omsynssoner:

Siktoner for avkjørsle, 4x20 m.

## 5.2 Gjennomgang av reguleringsformål

### Kvart reguleringsformål gjerast greie for, løysingane skal skildrast

#### Bygningar og anlegg:

Bustader, småhus

I detaljplanområdet kan det byggast einebustader med muligheit for utleigedel. Bygningane kan førast opp i varierende storleikar og vere i ein til to etasjer + loft, noko som passar inn i eksisterande bygningsstruktur i hagebyen. Eksisterande bustad på B2 kan delast inn i to bueningar, enten horisontalt eller vertikalt. Dersom bygningen vert riven, kan den erstattast med ein bustad med utleigedel. På B3 kan det byggast eit bygg med parkering og boder på toppen og bustad i to etasjer under. Dette fordi det her ligg til rette for ei slik løysing på grunn av stor høgdeskilnad og fordi ein er nær avkjørsle og får løyst fleire parkeringsplassar på ein stad. Bygningane skal ha saltak med ein takvinkel på 20-45 grader. Fasadene skal ha trekledning med innslag av andre materialer. Taktekkingen skal ikkje vere skinnande. Det er tillatt med solcelleanlegg.

Byggegrense er 4,0 m til nabogrense og gangveg.

#### Trafikkområde:

Felles avkjørsle

Det vert lagt til rette for felles avkjørsle for eigedomen Navarsetevegen 36 i samsvar med LL lastebil i retning Markavegen. I austleg retning er det lagt til rette for liten varebil og ambulanse.

Parkering

Det vert lagt til rette for 1,2 parkeringsplassar for bil og 2 for sykkel pr 100 m<sup>2</sup> BRA.

Veg

Det vert lagt til rette for ei vegbreidde på 4,0 m på Navarsetevegen.

#### Gangveg

Det vert lagt til rette for gangveg som følgjer eksisterande gangvegbreidder.

#### Anna vegareal

I overgangen mellom avkjørsle og bustadområde.

#### Omsynssone:

#### Siktområde veg

Det vert lagt til rette for 4x20 m siktområde veg

#### **Byggehøgder**

Bygnadane sin gesimshøgder

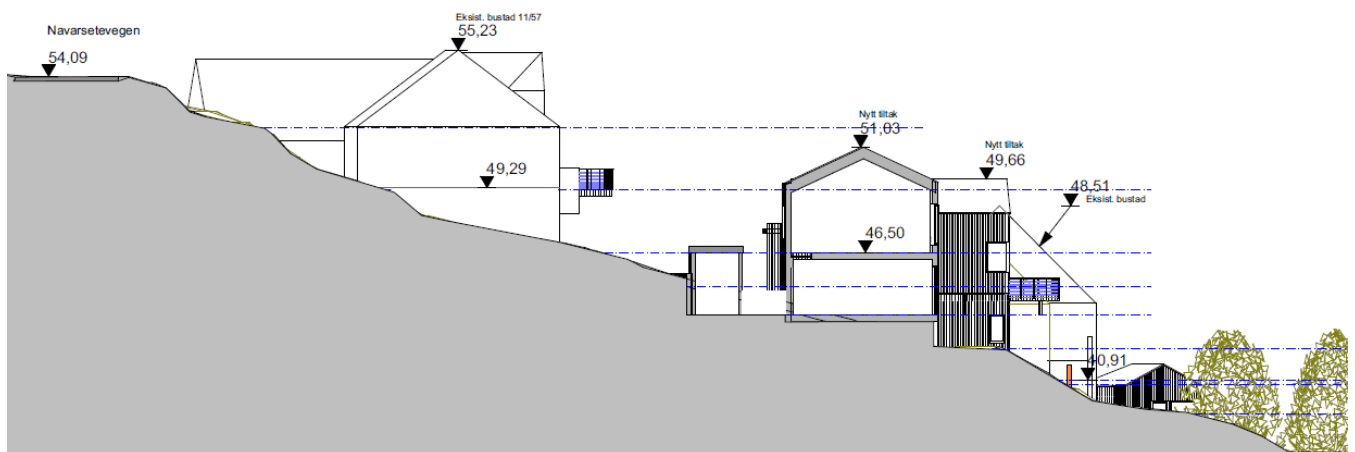
<b>OMRÅDE</b>	<b>B1</b>	<b>B2</b>	<b>B3</b>	<b>B4</b>	<b>B5</b>
<b>Gesimshøgde</b>	7m	7m	11,5 m	7m	7m

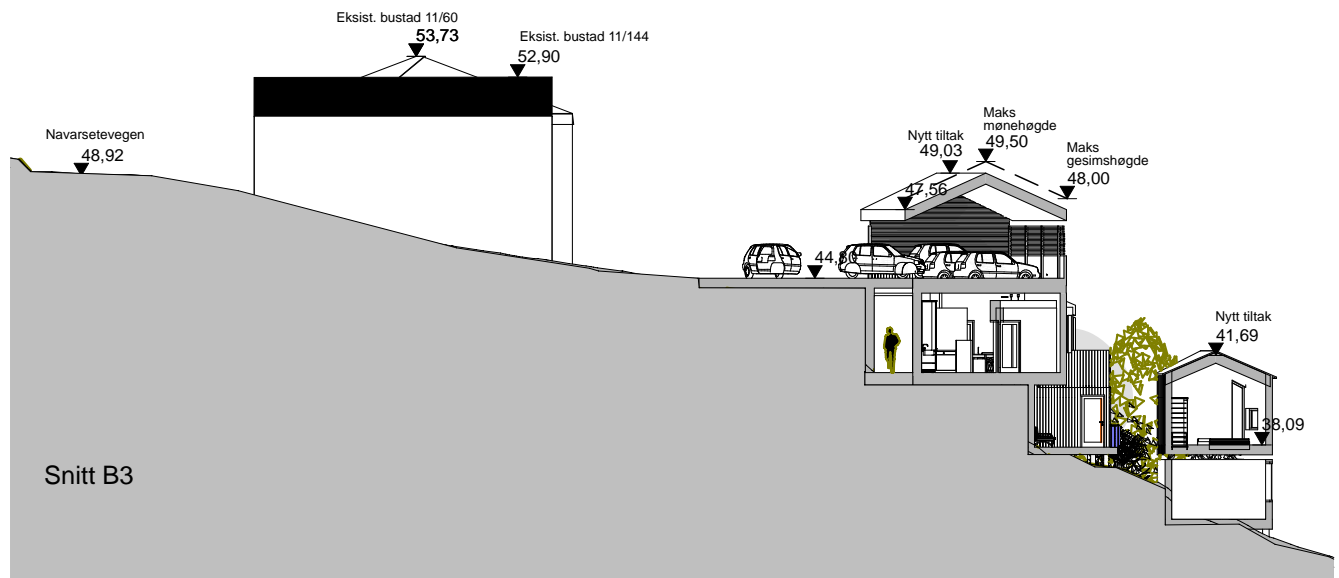
Maks kotenivå for gesimshøgde og mønehøgde

OMRÅDE	B1	B2	B3	B4	B5
Mønehøgde moh	52 moh	48,5moh	49,5 moh	54 moh	46,5 moh
Gesimshøgde moh	51 moh	45 moh	48 moh	52 moh	44 moh

Tal etasjer

Ein til to etasjer, loft utan hovedfunksjoner og med storleik inntil 30% av arealet under. Inntil tre etasjer for bustad i B3 med parkering i toppetasje. Eksisterande bustad på B2 har to etasjer + loft. Eksisterande bustad kan beholda gjeldande etasjer.





### Grad av utnytting

Gjer greie for framlegg til grad av utnytting.

B1: Tomt 475m<sup>2</sup>. Bustader+ bod 162,8m<sup>2</sup> = 34,3% BYA

B2: Tomt 504m<sup>2</sup> Bustader 145,5m<sup>2</sup> Parkering 72 m<sup>2</sup> = 43,2% BYA

B3: tomt 705m<sup>2</sup>, bustader 205m<sup>2</sup>, boder, 17m<sup>2</sup> parkering 36 m<sup>2</sup> = 36,6% BYA

B4: tomt 637m<sup>2</sup>, bustad 94m<sup>2</sup>, parkering 36m<sup>2</sup> bod 25m<sup>2</sup> = 24% BYA

B5: tomt 746m<sup>2</sup>, bustad 152m<sup>2</sup>, dokkestove 6m<sup>2</sup> = 21 % BYA

For B1, B2, og B3 er det tatt høgde for at det kan koma eit bygg med to bustader på kvart felt med tilhøyrande biloppstilling.

Verken B4 eller B5 har garasje på si tomt. Det er tatt høgde for at dette kan etablerast på tomten.

### 5.3 Bustadmiljø og bukvalitet

Føremålet er å legge til rette for å vidareføre eksisterande bygningsmiljø i hagebyen med trehusbebyggelse i to til tre etasjar med frodige hagar med knausar, naursteinsmurar, frukttre og bærbusker. Området har unike kvalitetar som godt jordsmonn og gode sol- og utsiktsforhold. Det vert lastilt krav til minimum grøntområde. Tanken er å bygga skal tilpassar terrenget slik at det vert mindre terrenginngrep, sprenging og fjerning av massar. Planen opnar opp for tre nye einbustader med utleigedel, eller 5 småhus etter klyngetunprinsippet. Eigedommane skal ikkje skjermast med gjerder, og ein må tole å sjå at naboen drikk kaffi. Delar av tomta er satt at til felles uteopphaldsrom.

## 5.4 Uteoppfallsareal

### Privat og felles uteoppfallsareal

Minstekravet for privat uteoppfallsareal for einebustader er i kommuneplanen 150 m<sup>2</sup>. Detaljplanen legg til rette for at arealplanen sine krav kan følgast opp. Detaljplanen er for Navarsetevegen 36 likevel slik innretta at uteområda i minst mogleg grad skal privatiserast ut over at kvar bueining skal ha sin private uteplass på 20 m<sup>2</sup>. Det skal ikkje setjast opp gjerder som hindrar fri ferdsel mellom eigedomane. Ved etablering av einebustader skal kvar einebustad ha 150 m<sup>2</sup> i hht kommunedelplanen sin arealdel.

Kvart bustadfelt skal ha min 30% grøntareal.

Dette utgjer følgjande:

Felt	Tomteareal inkl UTE	30% grøntareal
B1	511 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>
B2	508 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>
B3	732 m <sup>2</sup>	219 m <sup>2</sup>
B4	650 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>
B5	727 m <sup>2</sup>	218 m <sup>2</sup>

Detaljplanen legg og til rette for at det skal etablerast eit felles uteoppfallsareale for Navarsetevegen 36. Uteoppfallsarealet skal vere felles for alle aldersgrupper, men minst halvparten av arealet skal vere særleg egna for barn. Ein ønsker ikkje eit leikeområde med plastdekke, men med bruk av naturmaterialer.

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kulturminner i planområdet. Planområdet er ein del av hagebyen, som er eit bustadområde særprega av einebustader frå varierende tidsperiodar, og mange av desse står i store hagar. Hagebytunet legg opp til å følge denne strukturen med bustader i ein hage. Saltak og ytterkledning av tre.

## 5.6 Miljøtiltak

Det er innarbeida krav til å ta vare på terreng, jordsmonn og grøntstruktur.

Detaljplanen legg og til rette for etablering av snarveg, slik at fleire vil sykle og gå i staden for å køyre bil.

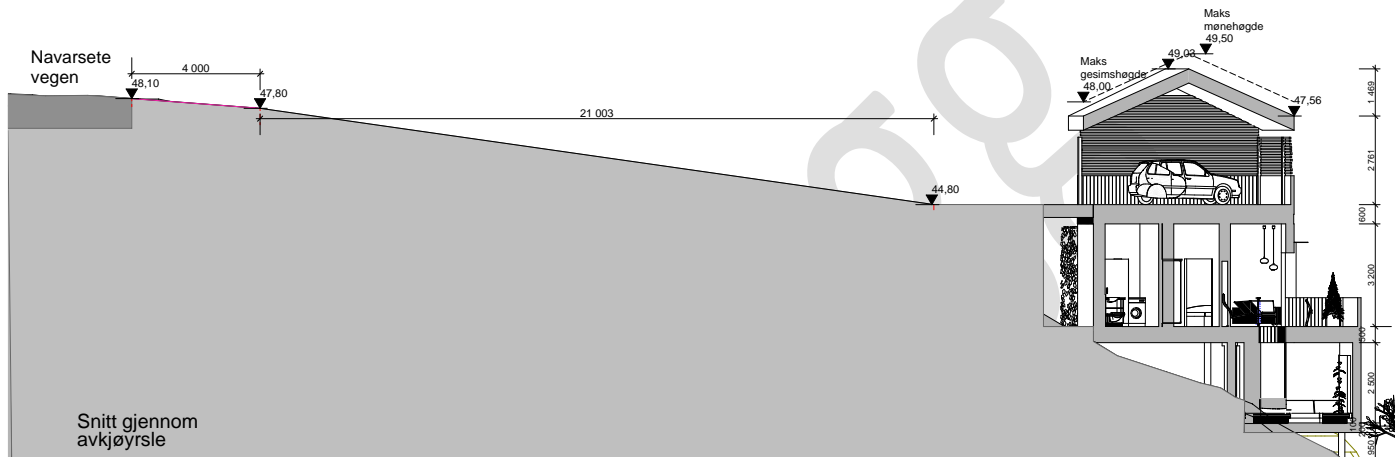
## 5.7 Samferdsle



## Veg med avkjørsle

Detaljplanen legg til rette for 4,0 meter vegbreidde i Navarsetevegen og siktsoner på 4x20 m. Dette er i samsvar med Sogndal kommune si avdeling for Veg og parkering sine ønske.

Detaljplanen legg til rette for å etablere ei avkjørsle med eit tilnærma flat parti (1:13) i ei lengde på 4,0 m inntil Navarsetevegen. Det er vidare lagt til rette for ei stigning på 1:7 slik at vegen ikkje vert liggande for høgt over eksisterande terreng og ein får til bustader med tilgjengeleg utforming frå bil og inn i bustaden.



## Varelevering og tilkomst for store køyretøy

Detaljplanen legg til rette for at det kan etablerast ei avkjørsle for LL (liten lastebil) med svingradius 9,0 m. Med ein svingradius på 9,0 m kjem ein innanfor området for annen veggrunn i Detaljreguleringsplan for Navarsetevegen 38, noko ein meiner er akseptabelt i eit eksisterande bustadområde og fordi dette er aktuelt i anleggsperioden og ikkje elles. Ein svingradius på 10,0 m vil kome innanfor Navarsetevegen 38A (11/144), og utanfor vårt planområde og difor ikkje ønskeleg. Då Navarsetevegen kun er dimesjonert for større køyretøy i retning Markavegen, er det kun aktuelt å etablere ei avkjørsle for liten lastebil (LL) i denne retningen.

Inne på sjølve bustadområdet, er ikkje vegbana teikna inn. Det ligg såleis til rette for å etablere ein mellombels snuhammar for LL (liten lastebil) som vert fjerna når bygningane står ferdig. Ein snuhammar for type LL er plasskrevjande, og vil medføre store terrengingrep med høge murar og skråningar og vil og gå ut over grøntarealet, som er eit viktig del at det vi ønsker å prioritere i planområdet.

## Parkering

Kommuneplanen sin arealdel krev 1,4 parkeringsplassar for bil og 2 for sykklar pr 100 m<sup>2</sup> BRA. Tal parkeringsplassar for sykkel vert innarbeida i føresegnene. Når det gjeld tal parkeringsplassar for bilar, føreslår vi at ein nyttar parkeringskrav tilsvarande dei for sentrumskjerna, det vil seie 1,2 pr 100 m<sup>2</sup> BRA. Dette med bakgrunn i tomta si svært sentrale plassering. Det er 300 m i ganglinje frå kulturhuset og Amfi, den største samlingen av butikkar i regionen. Det er og kort veg til barnehage og til barneskule. Det er på same tid kort veg til viktige rekreasjonsområde som fjordsti og turstiar til fjells, ein kan gå frå huset. Den regionale strategien for tettstadsutvikling og sentrumsstruktur tilrår at ein legg til rette for at folk skal gå i staden for å køyre bil, slik at ein kan halde talet på parkeringsplassar lågt. Dei tilrår og at ein ikkje nyttar verdigfullt areale til parkering. Dette har vi tatt høgde for i planen.

### Gangtrasear og snarveger

Detaljplanen legg til rette for vidareføring av eksisterande gangveggar gjennom området. Gangvegen mellom Navarsete øvre og Navarsete nedre del er omlag 2,5 m brei inkludert vegskulder.

### Kollektivtilbod

Det er omlag 280 m ned til næraste busstopp på Riksveg 5.

## 5.8 Universell utforming

TEK 17 §12 stiller ikkje krav om universell utforming av bustader. Sidan ingen av bygningane blir på tre etasjer, vil det ikkje bli krav om heis. Dersom alle hovedfunksjoner ligg på hovedplan, blir det krav om tilgjengeleg utforming på inngangsplanet, noko TEK 17 sikrar.

TEK 17 §8-5 regulerer krava til gangtilkomst til bygning med bueining. For Navarsetevegen 36 er det lagt til rette for at det kan etablerast ein intern veg der ein klarer kravet til 1:15, eventuelt 1:12 innanfor kortare avstandar enn 5,0 m.

Det er lagt til rette for ein bygning med parkering på toppen og med bustader under. Tek 17 stiller krav om heis ved bustadbygging i tre etasjer. Ein heis plassert inntil denne bygningen vil kunne nyttast både av leilgiheita under parkeringen og hovedplanet i den eksisterande bygningen.

Eksisterande vegar, gangveggar og snarvegar er brattare enn 1:15, noko som gjer at planområdet i utgangspunktet ikkje er ideelt for rullestolbrukarar eller andre med redusert framkome. Det er ikkje mogleg å gjere noko med dette fordi terrenget er for bratt.

## 5.9 Vatn og avlaup

Eigedomen skal tilknyttast offentleg nett for vatn- og avløp.



Teikningen syner plassering av ny kommunal vatn- og avløpsledning med to påkoplingspunkt for Navarsetevegen 36. Tiltaket er finansiert av Navarsetevegen 36 og arbeida er utført. VA-plan for eigedomen vert ettersendt.

## 5.10 Renovasjon

Det er lagt til rette for felles oppstilling av søppelcontainerar innanfor kvart felt. Eksisterande bustader skal på hentedag, setja containerar i krysset mellom Navarsetevegen og Hagebyvegen i lag med dei andre containerane der. Nye bustader skal setja containerar i utkjørsle til Navarsetevegen 32 b. Dagens løysing er ikkje optimal. SIMAS skal sjå på heile området samla for å få til ei bedre løysing for heile Navarsetevegen.

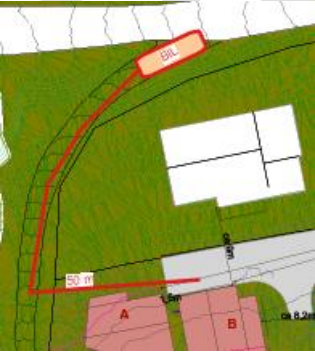
### 5.11 Energiløysingar

Det er for lang avstand til Sognekraft sitt fjordvarmeanlegget for at det kan vere ei aktuell energikjelde. Som alternative energikjelder har vi vurdert ulike løysingar som jordvarme og solcelleanlegg, i tillegg til at biobrensel/vedomn og er aktuelt. Det er ikkje implementert i detaljplanen kva alternative løysingar som kan velgast, fordi ein ønsker mest mogleg fleksibilitet. Energimarknaden er i stor endring. Tilskotsordningar og kva som er teknisk mogleg er i konstant endring. Den store auken på straum syner at energikjelder som tidlegare aldri ville løne seg økonomisk, no er blitt eit førsteval for mange.

### 5.12 Risiko og sårbarheit – avbøtande tiltak

Planområdet står fram som lite sårbart, med dei tiltaka som er lagt fram og som er ein føresetnad at vert følgt. Der TEK 17 ivaretek sårbarheit, er ikkje sårbarheits- og risikoreduserande tiltak vurdert.

Det er identifisert følgande risikoreduserande tiltak:

Hending/situasjon:	Sårbarheits- og risikoreduserande tiltak:
26. Brann, Politi, Sivilforsvar (utrykningstid mm) Brann i bustad i det nye planområdet.	Det er i dag mogleg for brannbil å køyre litt ned gangvegen, som og er avkjørsle for Navarsetevegen 40-44, men kommunen må gjere ferdig arbeida i samband med etablering av ny ledning for avløp og vatn slik at dekket vert stabilt. Dette kan gjerast i samband med oppgradering av Navarsetevegen. I tillegg må det etablerast god tilkomst for brannmannskap fram til bygg A og B, noko som må sikrast gjennom detaljplanen for Hagebytnet med føresegner. 
Avkjørsle/veg	Navarsetevegen skal regulerast med ei vegbreidde på 4,0 m. Eksisterande avkjørsle skal utbetrast med følgande tiltak: Siktområde på 4x20 skal regulerast inn og etablerast på begge sider av avkjørsle. Hekk må fjernast, alternativt flyttast slik at den ligg utanfor siktlinja. Avkjørsle skal regulerast og etablerast slik: Breidde avkjørsle 2,5 m + vegskulder Tilnærma flatt parti 4,0 m frå vegkant og ut (maks 1:13) Stigning 1:7 derifrå og ned til der avkjørsla svingar vestover. Det vert etablert varmekablar i grunn som kompensasjon for bratt stigning.

### 5.13 Rekkefølgeføresegner

Det er innarbeida to rekkefølgekrav. Begge er knytta til eigedomen Navarsetevegen 36.

1. Avkjørsle og veg til eigedom 11/48 må ubetrast med siktlinjer før igangsetjingsløyve kan gjevast.

2. Infrastruktur som vatn/hagekran og straum til felles uteopphaldsareale for Navarsetevegen 36 må på plass før det kan gjevast bruksløyve.

## 6 Planprosess og medverknad

Detaljplanarbeidet vart starta opp i 2018. Sogndal kommune sin dåverande leiar for veg- og parkering sette då krav til avkjørsla som tilsvarte vegtype L1, ein vegtype med fartsgrense 60 og 80 km/t og vegbreidde på 6,5 m. Dette medførte ein geometri som ikkje var mogleg å gjennomføre, noko statens vegvesen og peika på i sin høyringsuttale. I tillegg krevde Sogndal kommune at det skulle etablerast ein snarveg til Hovsmarki som kunne syklast på. Ein høgdeskilnad på meir enn 4,5 m gjorde at vi ikkje såg at dette var noko som var mogleg å få til.

Sidan dialog med kommunen ikkje førte fram, valde forslagsstillar å trekke planforslaget.

Etter at litt tid var gått, tok ein opp att arbeidet og dialogen med Sogndal kommune har vore veldig god. Varsel om oppstart av planarbeid vart sendt til naboar, grunneigarar, offentlege og private instansar 24.02.2022 og annonsert i Sogn Avis.

Det har vore dialog med naboane om utforming av snarvegen, avkjørslе, byggegrensar og om byggehøgder.

## 7 Krav om konsekvensutredning?

Tiltaket er innanfor føremålet som er sett av i kommuneplanen og elles i samsvar med føresegnene i kommuneplanen. Tiltaket er ikkje lista opp i vedlegg I og II i forskrift om konsekvensutgreiing. Konklusjon er at det difor at det ikkje er krav om konsekvensutgreiing

## 8 Verknadar og konsekvensar av planframlegget

### 8.1 Overordna og gjeldande planar

#### Nasjonale forventningar

Forslagsstillar ser ikkje skilnaden på nasjonale og statlege forventningar

#### Statlege retningslinjer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing

Området er sårbart for auka nedbør, men fordi grunnen har gode drenerande masser og fordi planen legg til rette for små terrenginngrep og eit stort innslag av vegetasjon, er risikoen for skader liten. Detaljplanen legg til rette for store grøntområde skal vere med på å fordrøye store nedbørsmengder. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke born og unge sine interesser i planlegginga. Detaljplanarbeidet legg til rette for liten grad av privatisering av uteområda, slik at barn kan springe fritt mellom eigedomane. Detaljplanen er den første planen som legg til rette for fortau langs Navarsetevegen. Detaljplanen sikrar siktlinjer på begge sida av avkjørsla til Navarsetevegen 36. Planen legg og til rette for ein gangveg og ein snarveg gjennom området.

#### Regionale planar

- Strategi for tettstadutvikling og senterstruktur, 2018-2022

Sentralt i strategien er attraktive tettstader, attraktive bustader og sterkare bu-, arbeids- og serviceregionar. Vidare i dette avsnittet skildrar vi planområdet sine kvalitetar som er eit resultat av oppfølging av måla i strategien.

Detaljplanen for Hagebytnet legg til rette for sentrumsnære bustader som ligg 300 m frå Sogndal sentrum, og både barneskule og barnehage ligg i gangavstand til bustadområdet. Det går ein

gangveg gjennom området og det vert etablert ein ny snarveg via Hovsmarki. Det er og kort veg til rekreasjonsområda fjordstien og stiar til fjells, som begge betyr mykje for folkehelsa. Detaljplanen legg til rette for bustader utan store terrenginngrep og med ei arkitektonisk utforming som passar inn i eksisterande bygningsstruktur i hagebyen. Det er lagt til rette for bustader av varierende storleik og med ei innretning det skal vere liten grad av privatisering av uteområda. Det er og vektlagt at ein skal ta vare på det grønne særpreget, som er med utgangspunkt i godt jordsmonn og eit godt lokalklima. Det er sett av areale til eit fellesområde der ein til dømes kan dyrke grønsaker, noko som er ein fin felles aktivitet for alle aldersgrupper. Parkeringsplassane vert plassert på ein mindre attraktiv del av tomta og ein ønsker ein noko lågare dekningsgrad for parkering enn kommuneplanen tilseier, og grunngjev dette med at det er 300 m til sentrum og 280 m ned til busstoppet.

### **Arealdel i kommuneplanen**

Området er sett av til bustader i kommuneplanen, og dette blir følgt opp i planen.

Ved regulering i eksisterande buområde og i område på 1-6 dekar, skal det vere ein arealutnytting på minimum tre bueiningar pr dekar. Det er 3,3 dekar til saman på dei tre eigedomane, noko som medfører eit krav om minimum 11 bustader. Planen legg til rette for ei hovedbueining og ein utleigedel for Navarsetevegen 34 og 42. Planen legg til rette for 7 bueiningar fordelt på 3-6 bygningar for Navarsetevegen 36. Dersom det vert ført opp tre bustader, eventuelt at eksisterande bustad vert vidareført som ein av dei tre, legg planen til rette for utleigedel i bustadene. Til saman vil detaljplanen legge til rette for inntil 11 bueiningar, det vil seie 6 fleire enn i dag.

Detaljplanen legg til rette for at 30 % av bustadene i området skal vere tilgjengelege.

Det er krav om 150 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal for einebustader i kommunen sin arealplan. Detaljplanen legg til rette for at dette vert følgt opp. Det skal ikkje vera gjerder mellom bustadane i B1, B2 og B3, men det kan nyttast avgrensing med vegetasjon. Gjerder for sikring kan tillatast.

## **8.2 Sogndal kommune sin samfunnsplan**

- Sogndal kommune sin samfunnsplan 2021-2030, vedteken 24.06. 2021
  - Sogndal skal gje god livskvalitet.
  - Sogndal skal vere miljømedviten

### **Kva samfunnsplanen ønsker å oppnå og korleis**

#### 1.4 Eigna bustader for barnefamiljar i alle deler av kommunen

Bruke planprosessar aktivt for å fremje kvalitetar for bustad og bumiljø

- ⇒ Hagebytunet: Detaljplanen legg til rette for bustader med gode uterom som i liten grad kan privatiserast og der barn og unge kan gå fritt mellom eigedomane.
- ⇒ Legge til rette for eit felles grønt uteopphaldsareale, der minst 50 % er utforma med tanke på barn og unge.
- ⇒ Legge til rette for frodige hagar der folk kan dyrke sjølv.

#### 2.1 Lokalssamfunn som innbyr til aktiv livsstil

Vere pådrivar for å etablere gang- og sykkelveggar ved private og offentlege utbyggingsprosjekt

Utvikle infrastruktur som gjer det enkelt å velje sykkel som framkomstmiddel

Gjennom planverk og i utviklingsprosjekt, legge til rette for eksisterande og nye snarveggar for gåande og syklende

- ⇒ Hagebytunet: Detaljplanen legg til rette for vidareføring av eksisterande gangveg og etablering av ny snarveg.

#### 4.1 Attraktive tetstader som tilbyr varierte funksjonar og gir trivsel

Gode bustader i alle livssituasjonar og i blanda bumiljø og med gode dele- og felleskapsløysingar

- ⇒ Hagebytnet: Detaljplanen legg til rette for bustader med variert storleik. Det er lagt til rette for minst 30 % tilgjengelege bustader.
- ⇒ Det er lagt til rette for eit felles grønt uteopphaldsareal.
- ⇒ Det er lagt til rette for at det skal vere minst 40% vegetasjon på området, noko som fremjar trivsel og folk si psykiske helse.

#### 4.3 Effektive tettstader som gir god kvardagslogistikk

Lette til rette for ein kompakt sentrumsstruktur med korte avtandar. Sørge for saumlause gang- og sykkelveggar.

- ⇒ Hagebytnet: Detaljplanen legg til rette for vidareføring av eksisterande gangveg og etablering av ny snarveg.
- ⇒ Detaljplanen legg til rette for fortetting i samsvar med kommuneplanen, 300 m frå sentrum med kulturhus og kjøpesenter.

#### 4.4 Miljøvenlege tettstader som reduserer klimagassutslepp, energi- og ressursbruk

Redusere biltrafikk og parkeringsareal i sentrum

Vere pådrivar for klimavenleg materialbruk

Unngå bygging på matjord i og utanfor tettstader

- ⇒ Hagebytnet: Detaljplanen legg til rette for fortetting av eksisterande bustadområde, 300 m frå sentrum med kulturhus og kjøpesenter.
- ⇒ Detaljplanen legg opp til 1,2 parkeringsplassar for bil pr 100 m<sup>2</sup> BRA (kravet er 1,4)
- ⇒ Detaljplanen vidarefører eksisterande gangveg og den legg til rette for etablering av ny snarveg. Detaljplane legg til rette for bruk av tre i fasader.
- ⇒ Detaljplanen legg til rette for at eksisterande matjord skal nyttast vidare på eigedomen.

#### 4.6 Helsefremjande tettstader som gir betre psykisk og fysisk helse

Bruke varierte blågrøns strukturar i utforminga av tettstaden for trivsel, klimatilpassing og ivaretaking av naturmangfald

Ta initiativ til at ubrukt matjord vert tilgjengeleg som parsellhagar

- ⇒ Hagebytnet: Detaljplanen legg til rette for at 40 % av arealet skal vere vegetasjon, eit areale som ikkje inkluderer treplattingar og andre harde materialer.
- ⇒ Detaljplanen legg til rette for eit grønt fellesareale

#### Prinsipp for arealplanen (under arbeid)

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.

- ⇒ Hagebytnet: Detaljplanen legg til rette for bustader av varierte storleikar.
- ⇒ Detaljplanen legg til rette for eit grønt fellesareale
- ⇒ Detaljplanen legg til rette for at uteområda ikkje kan privatiserast med gjerder og leveggjar, men at barn og unge kan gå fritt mellom eigedomane

### **Temaplanar**

Andre kommunale planar og rapportar:

#### **Hovudplan for trafikktrygging Sogndal kommune 2013-2016.**

Det vert lagt til rette for oppgradering av Navarsetevegen og med etablering av fortau langs eine sida av vegen. Det er lagt til rette for etablering av siktlinjer for avkjørsla til Navarsetevegen 36.

#### **Overvassnorm for Sogndal kommune, 2013**

Vert følgd opp i overvassplan.

#### **Sykkelplassplan for Sogndal sentrum, 2013, vedteken 14.02.2013**

Eksisterande gangveg vert vidareført og denne kan sykklast på.

## Reguleringsplan

Planframlegget får konsekvensar for to tilgrensande reguleringsplanar. Den eine er Detaljreguleringsplan for Navarsetevegen 38 der frisktsona er noko justert i forhold til utkjøyrslø. Denne kjem noko meir inn på eigedom 11/144. Den andre er Detaljreguleringsplan for Hovsmarki der det vert lagt til rette for ein snarveg til området.

Pågående planarbeid

I [kommunal planstrategi](#) som vart vedteke 17.06.2021 er områdeplanarbeid for Nestangen prioritert i 2022. Planarbeidet er starta opp.

### 8.3 Tettstadforming og arkitektur

Jf. arealdel til kommuneplan punkt 1-8. Må sjåast i samanheng med skildring av staden sin karakter og landskap under punkt 3.3. Vi har vurdert korleis detaljplanen sin utforming stiller seg i høve punkt 1-8.

1. Detaljplanen legg til rette for å vidareføre hagebyen sitt særpreg.
2. Detaljplanen legg til rette for bustader av varierende storleik, med eit stort innslag av grøntområde, og uteopphaldsareale som i liten grad skal privatiserast.
3. Detaljplanen legg til rette for å vidareføre hagebyen sitt særpreg.
4. Detaljplanen legg til rette for å ta vare på eksisterande terreng og grøne særpreg.
5. Ikkje relevant
6. Ikkje relevant
7. Detaljplanen legg til rette for å vidareføre hagebyen sitt særpreg.
8. Detaljplanen legg til rette for å vidareføre hagebyen sitt særpreg.
9. Ikkje relevant

### Estetikk

Detaljplanen legg til rette for bustader med varierende storleik, og der ein i størst mogleg grad skal ta vare på eksisterande terreng uten store sprengingsarbeider, og eit godt jordsmonn som kan dyrkast vidare slik at området kan behalde sin frodige karakter. Detaljplanen legg og til rette for saltak og ein materialbruk med stort innslag av tre, på linje med dei andre bustadene i Hagebyen. Detaljplanen legg såleis til rette for ein bygningsstruktur med hagar som vil gli godt inn i den eksisterande hagebyen. Ein ønsker å unngå høge murar og store høgdeskilnader.

### 8.4 Folkehelse

Planen legg til rette for bustader i eit område med gode turmuligheter både langs fjorden og til fjells. Detaljplanen legg til rette for bustader der uteområdet i liten grad vert privatisert og med eit felles uteopphaldsareale for Navarsetevegen 36 som kan bli ein sosial møteplass og arena for felles aktivitetar som leik og grønsaksdyrking, frukthage og bærtre. Detaljplanen legg til rette for små terrengingrep, og for å ta vare på jordsmonn og slik få eit stort innslag av grønt, noko som er bra for vår psykiske helse.

### 8.5 Uterom

Detaljplanen legg til rette for eit felles uteopphaldsareale som kan bli ein sosial møteplass og arena for felles aktivitetar som leik og grønsaksdyrking, frukthage og bærtre. Detaljplanen set avgrensingar i forhold til kor store private uteopphaldsareale det kan byggast, og avgrensingar til gjerde, leegger og anna stengsel. Detaljplanen legg til rette for små terrengingrep og å sørge for at eksisterande jordsmonn kan nyttast vidare og stette krava om eit stort innslag av grøntområde.

### 8.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikkje kulturminner i detaljplanområdet, og ingen SEFRAK registreringar. Vestland fylke har vore på synfaring og konkludert med at potensialet for funn er svært lågt.

Detaljplanen legg til rette for ein bygningsstruktur som vil ta vare på særpreget til hagebyen, med bustader i varierende storleik, med saltak og med eit stort innslag av tre, i hagar med eit grønt og frodig preg.

## **8.7 Blågrøne verdiar og infrastruktur**

### **Samanhengande blågrøn struktur**

Det er ikkje vassdrag i området. Det er likevel viktig å ta vare på vatnet som kjem i form av vatnsig i grunnen, overflatevatn og nedbør. Det er difor lagt til rette for at ein ikkje skal ha store terrenginngrep og store masseutskiftingar som hindrar dette.

Hagebyen er særprega av grønne og frodige hagar. Detaljplanen legg til rette for at det minst må vere 40 % grøntareale etter at området er ferdig opparbeida. Dette arealet inkluderer ikkje treplattingar og andre harde overflater og kan heller ikkje erstattast av krukke med jord.

### **Jordressursar**

Detaljplanen legg til rette for at eksisterande matjord skal takast vare på og nyttast vidare innanfor eigedomen.

## **8.8 Rekreasjon og friluftsliv**

Detaljplanen har ikkje område for rekreasjon og friluftsliv.

Detaljplanen sikrar ein ny snarveg og vidareføring av eksisterande gangveg, og slik sørge for at det vert enklare å nytte fjordstien, nå stiar til fjells -og at det er raskare å gå til sentrum der ein kan vere sosial i lag med andre.

## **8.9 Sosial infrastruktur**

### **Skule og barnehage**

Detaljplanen legg til rette for 17 bueiningar, 7 fleire enn det er i dag. Dette vil ikkje endre eksisterande behovsanalyser for skule og barnehage.

### **Anna sosial infrastruktur**

Detaljplanen legg til rette for inntil 11 bueiningar, 7 fleire enn det er i dag. Dette vil ikkje endre servicebehovet i kommunen.

## **8.10 Born og unge sine interesser**

Det vil for Navarsetevegen 36 bli lagt til rette for eit felles uteområde for barn og vaksne. Det er i barn og unge sine interesser med fleire sentrumsnære bustader og som ligg nært viktige rekreasjonsområde som fjordstien og Røvhaugane, og nær ein flott barnehage som Rones.

Detaljplanen legg til rette for bustader med uteopphaldsareale som i liten grad vert privatisert, slik at barn og unge kan gå fritt gjennom området og mellom eigedomane. Detaljplanen legg til rette for gangveg og snarveg som vil kome til nytte og for barn og unge som må gå eller sykle.

## **8.11 Samferdsel og mobilitet**

### **Veg og avkjørsle**

Detaljplanen legg til rette for at Navarsetevegen får ei vegbreidde på 4,0 m som er ei vidareføring av eksisterande vegbreidde i planområdet og i samsvar med Sogndal kommune sine ønske.

Detaljplanen legg til rette for siktsoner på 4x20 m, noko som er i samsvar med kommunen sine ønske og som gjer at hekken innanfor siktsonene i Navarsetevegen 34 må fjernast. Siktlinja kjem noko lenger inn på eigedom 11/144 enn det som er regulert i plan for Navarsetevegen 38, men kjem likevel utanfor det som i seinare tid er bygd på Navarsetevegen 38 a.

Detaljplanen legg til rette for at det kan etablerast ei avkjørsle for LL (liten lastebil) i vestleg retning fordi Navarsetevegen her er dimensjonert for tyngre køyretøy, noko den ikkje er i austleg retning. Med ein svingradius på 9,0 m kjem ein innanfor området for annen veggrunn på Detaljreguleringsplan for Navarsetevegen 38. Når anleggsperioden er over, vil ein behovet for LL (liten lastebil) falle delvis eller heilt bort og bruk av annan veggrunn ikkje nødvendig.



## **Parkering**

Kommuneplanen sin arealdel krev 1,4 parkeringsplassar for bil og 2 for sykkel pr 100 m<sup>2</sup> BRA. Tal parkeringsplassar for sykkel vert innarbeida i føresegnene. Når det gjeld tak parkeringsplassar for bilar, føreslår vi at ein nyttar parkeringskrav tilsvarande dei for sentrum. Dette med bakgrunn i at det er 300 m i ganglinje frå kulturhuset og Amfi, den største samlingen av butikkar i regionen. Det er og kort veg til barnehage og til barneskule. Det er på same tid kort veg til viktige rekreasjonsområde som fjordsti og turstiar til fjells, ein kan gå frå huset. Den regionale strategien for tettstadsutvikling og sentrumsstruktur tilrår at ein legg til rette for at folk skal gå i staden for å køyre bil, for at ein skal haldet alet på parkeringsplassar ned og for at ein ikkje skal bruke for stor del av areale til parkering, i staden for til dømes grøntområde. Det er vurdert å legge til rette for bildeleordning, i samsvar med kommuneplanen sin samfunnsdel, men vi har konkludert med at det vert ei for stor oppgåve å fronte for ein detaljplan med få bustader.

## **Trafikksikkerhet**

Detaljplanen legg til rette for vidareføring av eksisterande gangforbindelsar.

Detaljplanen legg til rette for utbetring av eksisterande avkjørsle med siktlinjer i begge retningar og etablering av eit flatare parti.

## **Kollektivtilbud**

Det er 280 m til næraste busstopp.

## **Syklende og gåande**

Detaljplanen legg til rette for utbetring av eksisterande avkjørsle med siktlinjer i begge retningar.

Detaljplanen legg til rette for vidareføring av eksisterande gangveg og etablering av ny snarveg, som begge deler legg til rette for at folke kan gå og sykle til sentrum, barnehagar og skular.

## **8.12 Vassforsyning og avløp**

Det vart i 2021 etablert nytt kommunalt tilførselsanlegg for vatn og avløp i gangvegen gjennom området. Planeigar har etablert to nye tilkoplingspunkt for dette, i gangvegen i samråd med Sogndal kommune.

## **8.13 Energi og klima**

Detaljplanen får ikkje store verknader i forhold til energi.

Detaljplanen legg til rette for at fleire kan bu sentrumsnært og at folk i større grad vil gå, heller enn å køyre bil. Detaljplanen legg til rette for noko færre parkeringsplassar.

Detaljplanen legg til rette for å ta vare på eksisterande terreng, og med lausmassar som har kapasitet til å ta opp i seg større nedbørsmengder. Detaljplanen stiller og krav om eit stort innslag av vegetasjon, noko som er bra for det biologiske mangfaldet, og for klimaet.

## **8.14 Universell utforming**

Det er ikkje krav om universell utforming for bustader og det er difor ikkje lagt til rette for dette i planen. Det er krav om at minst 30 % av bustadene inkludert privat uteopphaldsareal skal ha tilgjengeleg utforming, noko planen legg opp til, mellom anna ved at bustadene vert tilpassa terrenget.

## **8.15 Risiko og sårbarheit – konsekvensar**

Trafikktryggleik

Avkjørsle til Navarsetevegegen 36 får siktsoner på 4x20m.

Trafikktryggleiken vert betra fordi det vert lagt til rette for etablering av snarveg gjennom Hovsmarki.

### 8.16 Juridiske og økonomiske konsekvensar for kommunen

Etablering av ny snarveg vil berøre eigedomane 11/19, 11/94 og 16/43. Dersom Sogndal kommune ønsker å eige arealet, vil dette medføre juridiske og økonomiske konsekvensar for kommunen.

Planeigar har alt tatt ein stor kostnad ved at kommunen har stilt umoglege krav til vegstandard og snarveg, og noko som har forseinka planarbeidet med fleire år. Planeigar har medvirka til planlegging av og bygging av trapp i samband med snarveg.

### 8.17 Konsekvensar for naboer

- Bustadene øverst i planområdet vil ta noko utsikt for naboane bak, men maksimale kotehøgder for møne og gesims vil avgrense tap av utsikt.
- Bustadene vil i mindre grad gje innsyn til naboane fordi planområdet og områda på oppsida og nedsida er sterkt skrånande og fordi det er sett maksimale kotehøgder for gesims.
- Bustadene vil for det meste ikkje medføre redusert sol for naboar, fordi det er sett maksimale kotehøgder for møne og gesims. Bustaden lengst aust i området vil kunne ta sol frå naboane på nedsida, på eit område det ikkje står hus.
- Som følge av behov for siktlinje for avkjørsle, må naboen sin hekk i Navarsetevegen 34 flyttast.
- Som følge av at Sogndal kommune ønsker ein snarveg gjennom Hovsmarki, vil dette medføre grunnavståing frå naboar. Deler av denne snarvegen, ligg på eksisterande tilkomstveg, men deler vil ligge ikkje langt frå veranda mot vest.

### 8.18 Interesse motsetningar

Sogndal kommune sitt ønske om ein snarveg til Hovsmarki og naboane sitt behov for privatliv, er ein interesse motsetnad.

Krav til siktlinje og siktlinje og naboen sitt ønske om å bevare eit eksisterande uteområde med ein hekk det er knytt mange kjensler til, er ein interesse motsetnad.

Forslagsstillar sitt ønske om å bygge bustader og naboane sitt ønske om å behalde utsikta som den er, er ein interesse motsetnad.

### 8.19 Avveiting av verknadar

Overordna strategiar i regionale og lokale planar fremjar fortetting og sentrumsnære bustader, for å utnytte eksisterande areale og infrastruktur godt, men og for å avgrense transportbehovet.

Detaljplanen legg til rette for inntil 7 nye bueningar, i varierende storleik, til saman for dei tre eigedomane i planområdet. Det gir til saman 11 bustader på 3,3 daa, noko som er i samsvar med minstekrava i kommuneplanen. 7 nye bueningar vil medføre noko auka trafikk. Detaljplanen legg opp til parkeringsdekning som for sentrumskjerna og legg til rette for gangveg og snarveg til sentrum. Begge deler reduserer behovet for parkering og for biltrafikk. Planen legg til rette for at veg og avkjørsle kan utbetrast så godt som det er mogleg innanfor eksisterande situasjon, avkjørslene skal få nødvendig siktsoner.

#### Konklusjon veging av auka tal bustader mot handtering av auka trafikk

Når ein veger verknadene opp mot kvarandre med auka tal bustader i samsvar med kommuneplanen og på same tid legg til rette for oppgradering av Navarsetevegen og vidarefring av eksisterande gangveg og etablering av ny snarveg, og ein parkeringsdekning tilsvarane sentrumskjerna, vil dette bli

eit bustadområde med ein overvekt av positive verknader, og i samsvar med både kommunale og regionale strategiar.

#### Konklusjon veging av auka tal bustader mot handtering av terreng og vegetasjon

Når ein veger verknadene opp mot kvarandre med auka tal bustader i samsvar med kommuneplanen og på same tid legg til rette for at skal bevare eksisterande terreng, bygningstruktur og grøntstruktur, får ein eit bustadområde som vidarefører eksisterande kvalitetar i hagebyen med frodige hagar og gode uteopphaldsareale, og gode sol- og utsiktstilhøve for alle.

## 9 Illustrasjoner av planframlegget

Illustrasjonane er plassert der dei er relevante.

## 10 Kva som sikrast i plankart og føresegn

### 10.1 Estetikk:

Føresegner og plankart skal sikre bustader med varierende storleikar, som passar inn i eksisterande bygningsstruktur i hagebyen. Føresegner og plankart skal sikre bygningar som er tilpassa det eksisterande terrenget i størst moglege grad. Det skal leverast 3D-illustrasjonar av området sett i samanheng med naboeigedomane.

### 10.2 Folkehelse:

Føresegner og plankart skal sikre gode uterom der folk skal vere i lag med andre. Føresegnen skal sikre gangveggar og etablering av snarveg, slik at ein frå bustadene kan nå turområde til fots heimanfrå.

### 10.3 Uterom

Føresegner og plankart skal sikre uterom med stort innslag av grønt og utan gjerde som privatiserer uteområde, men at barn og unge kan gå fritt mellom bustadene. Føresegnene skal sikre eit felles uteområde, der minst halvparten av arealet er utforma særskilt med tanke på barn og unge og med bruk av naturlege materialer.

### 10.4 Kulturmiljø

Føresegner og plankart skal sikre at hagebyen sin bygningsstruktur med frodige hagar vert vidareført.

### 10.5 Grøntstruktur

Føresegner og plankart skal sikre at det vert 30 % grøntareale i bustadområda.

### 10.6 Jord

Føresegner og plankart skal sikre at at jordsmonnet vert tatt vare på og nytta vidare innanfor eksisterane planområde.

### 10.7 Rekreasjon og friluftsliv

Føresegner og plankart skal sikre gode felles uteopphaldsareale for bustadene i Navarsetvege 36. Føresegner og plankart skal sikre gangveg og snarveg som leier til fjordsti og stiar til fjells.

### 10.8 Barn og unge

Føresegner og plankart skal sikre eit felles uteområde, der minst halvparten av arealet er utforma særskilt med tanke på barn og unge og med bruk av naturlege materialer. Føresegnene skal sikre at uteområda i minst mogleg grad vert privatisert slik at barn og unge kan gå fritt mellom eigedomane.

## 10.9 Samferdsel

Føresegnene skal sikre at Navarsetevegen kan byggast med ei breidde med 4,0 samt siktsoner frå avkjørsel på 4x20m .

## 10.10 Parkering

Føresegnene skal sikre at det vert 1,2 parkeringsplassar for bilar pr 100 m<sup>2</sup> BRA. Føresegnene skal sikre at det vert 1,4 parkeringsplassar for sykklar pr 100 m<sup>2</sup> BRA.

## 10.11 Trafikktryggleik

Føresegner og plankart skal sikre at Navarsetevegen kan byggast med ei breidde med 4,0 m samt siktsoner frå avkjørsel på 4x20m.

## 10.12 Syklande

Føresegnene skal sikre eksisterande gangveg.

## 10.13 Vassforsyning og avløp

Føresegnene skal sikre at bustadene knyter seg til det offentleg ledningsnette for vassforsyning og avløp

## 10.14 Universell utforming

Føresegner og plankart sikrar at 30 % av bustadene vert tilgjengelege med alle hovudfunksjonar på inngangsplanet. Føresegnene skal sikre at den interne vegen vert utforma med maksimum stigning på 1:15, eventuelt 1:12 for kortare strekk inntil 5,0 m.

## 10.15 Branntryggleik

Detaljplanen ivaretek branntryggleik ved at det vert det mindre enn 50 m frå brannbil og til hovedinngangar.

# 11 Framleggsstillars argument

- **Bærekraftig utvikling i menneskeleg skala: kompakt og arealeffektiv tettstad**  
Planen legg til rette for fortetting av eit eksisterande bustadområde i samsvar med kommuneplanen sine krav, i eit sentrumsnært område 300 m frå viktige sentrumsfunksjonar som kulturhus og kjøpesenter. Detaljplanen følgjer på mange punkt opp Strategi for tettstadutvikling og senterstruktur, 2018-2022, laga av tidlegare Sogn og Fjordane Fylkeskommune.
- **Tilrettelegging for gåande og syklande**  
Planen legg til rette for vidareføring av eksisterande gangveg, for etablering av ny snarveg og for sykkelparkering i bustadområda.
- **Samanhengande blågrøn infrastruktur**  
Planen legg til rette for minimum 30 % grøntområde, eit areale som ikkje skal implementere treplattingar, hagekrukker og harde overflater. Planen legg til rette for å bevare eksisterande jordsmonn.
- **Nyskapande og variert arkitektur**  
Planen legg til rette for bustader i varierende storleik, med vekt på hagebyen sine kvalitetar med gode sol- og utsiktstilhøve, med grønne og frodige hagar og med eit felles uteopphaldsareale der vaksne og barn kan vere aktive i lag. Detaljplanen legg til rette for at bygningane kan gjevast ei moderne og nyskapande utforming, ikkje minst fordi det er lagt til rette for ulike bustader tilpassa terrenget.
- **Identitetsskapande kulturmiljø**

Planen legg til rette for ei vidareføring av eksisterande kvalitetar i hagebyen, med einebustader i varierende storleik, med saltak og med trekledning. Bustadene står i frodige hagar, med ei blanding av nyttevekster og prydevekster.

- **Levekår og folkehelse**

Planen legg til rette for bustader der utomhusarealet skal utformast slik at naboane kan ha god kontakt med kvarandre. Ikkje minst vert det felles uteopphaldsarealet viktig. Bustadene ligg nær sentrumsfunksjonar, og rekreasjonsområde som fjordstien og stiar til fjells.

- **Involvering medverknad**

Det har vore oppfølgingsmøte i forhold til innspel frå naboar.

Framlegg