

Saksframlegg

Sakshandsamar: Marte Bergum Hansen
Arkivsaksnr.: 16/5221-18

Arkiv: PLAN 1420-2016012

Detaljreguleringsplan for Fossetunkvartalet, 1.gangs handsaming

* Tilråding:

Forvaltningsutvalet legg detaljreguleringsplan for Fossetunkvartalet, dagsett 05.04.2018, ut til høyring og offentlig ettersyn i tråd med plan og bygningslova §12-10.

Vedlegg:

1. Planomtale, dagsett 05.04.2018
2. Føresegner, dagsett 05.04.2018
3. ROS-analyse, dagsett 05.04.2018
4. Plankart vertikalnivå 1, under bakkenivå, dagsett 23.03.2018
5. Plankart vertikalnivå 2, på grunnen, dagsett 23.03.2018
6. Vedlegg D0-D11
7. Merknader
8. Overvassplan, godkjent
9. Rapport, geotekniske undersøkingar
10. Innspel/kommentar til sak 19/2018 – ettersendt 10.04.2018

Saksutgreiing:

Bakgrunn:

Arkitektkontoret A38 har på vegne av framleggsstillar J. Johannesen AS utarbeidd framlegg til detaljreguleringsplan for Fossetunkvartalet. Føremålet med planen er å leggja til rette for bustadeiningar, forretning og kontor, samt tenesteyting og servering, med tilhøyrande funksjonar. Planframlegget er i tråd med områdeplan for Fjøra vest. Planområdet er på ca. 7,1 daa, og det er tenkt å byggja parkeringskjellar under grunnen. Difor følgjer det 2 plankart til plandokumentat. Eit på/over bakkenivå og eit under.

Planprosess:

Det vart halde oppstartsmøte den 06.12.2016, og Sogndal kommune tilrådde oppstart av planarbeid. Oppstart vart annonsert i Sogn Avis den 14.06.2017, og sendt varsel om oppstart til naboar, eigarar og offentlege mynde. Merknadsfrist var 07.07.2017. Ved oppstart kom det inn merknad frå Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, Sogn Brann og redning, Linda Brosvik (21/49), Geir Brosvik, eigar av 18/96 Parkvegen 5 og eigar av 18/31 Resalandbygget. Merknadane er summerte opp og kommenterte i planomtalen.

Vurdering:

Gjennom utarbeiding av plandokumenta har det vore ein konstruktiv dialog mellom kommunen, J. Johannesen AS og eigar av Resalandsbygget for å sjå om ein kunne kome fram til gode felles løysingar. Det syntse seg diverre ikkje mogeleg å kombinere alle ønskjer for nokon av partane, men planframlegget ivaretek dei ålmente interessene på ein tilfredsstillande måte, og tiltakshavar ønskjer å gå vidare med sine planar for kvartalet.

Med bakgrunn i § 4-2 i plan- og bygningslova skal det i alle planframlegg som vert lagt ut til offentlig høyring og ettersyn, klarleggjast kva verknadar planframlegget vil kunne få for ulike interesser og omsyn. Administrasjonen og framleggsstillar er samde om følgjande vurderingar av planframlegget:

Innhald:

Detaljreguleringsplan for Fossetunkvartalet legg til rette for høg utnytting. Dette er i tråd med områdeplan for Fjøra vest. Totalt er det tenkt å få inn ca. 44 bueiningar fordelt på fire etasjar. I alle retningar rundt Fossetunkvartalet er det lagt vekt på å lage til løysingar som knyt områda saman med andre delar av Sogndal sentrum, og som aukar opplevelseskvalitetane. Dette er gjort ved å setje av store nok og opne nok områder å ferdast i. I 1. etasje er det lagt til rette for forretning og servering og det er krav om mest mogleg aktiv fasade for å betra utomhusområda.

Parkering:

Det er unnsjkeleg å unngå overflateparkering i sentrum. I planen er det lagt til rette for at mesteparten av parkeringane vert dekkja i parkeringskjellar under grunnen. Eksisterande kommunale overflateparkeringsplassar i kvartalet vert også erstatta i parkeringskjellaren. Nokon parkeringsplassar knytt til forretning er løyst på bakkeplan, i «shared space» område. Det er i føresegnene krav om å etablere infrastruktur for lading av El-bil både i gatetunet og i parkeringskjellaren.

Uteareal, dimensjonar og estetikk:

Gatetun/ «shared space»-området er tenkt å betra opplevelseskvaliteten i området. Føremålet er at det skal opplevast som ope, og at det ved arrangement er mogleg å stengje av for trafikk for å utvide torgarealet.

Byggjehøgda følgjer krav i områdeplan, med så stor utnytting som råd. Då det vart målt inn terrengkotar, måtte høgda justerast opp 75 cm, samtidig som ein måtte ta utgangspunkt i minimumsmål på etasjane. Konsekvensane dette vil få, er noko meir skygge på delar av områder rundt. Samla vert ikkje desse store. Same byggjehøgda vert også tilleten på Resalandbygget jf. føresegnene.



Alle bueiningane får tilkomst til fellesområde, som har trafikktrygg plassering og er godt skjerma mot støy og ureining. Felles uteopphaldsareal er løyst på takplanet over butikkdelen (BKB2), jamfør skisse. Denne dekker noko mindre enn 15 kvm pr bueining, men det har i dialog med kommunen blitt opna for noko mindre uteopphaldsareal, då nokon av bueiningane er små og det er god kvalitet på det arealet som er løyst innanfor planen. For dei små bueiningane er det i dialog med kommunen blitt opna for å fråvike krav om privat uteopphaldsareal ved gode løysingar. Vi meiner at prosjektert bygg er planlagt på ein god måte, og meiner det er tilstrekkeleg med areal til uteopphald gjennom det som er lagt til grunn slik planen no ligg føre. Utbygginga har også stor nærleik til allment tilgjengeleg friareal i sentrumsparken og i fjordstien.

Avfallshandtering:

Renovasjonsløysing for bueiningane i Fossetunkvartalet er planlagt nedgravd. Dette vert rekna å vere ei arealeffektiv og estetisk god måte å løyse dette på. Ved henting kan bossbil stå på utsida av bygget, delvis på gang og sykkelveg. Det er ikkje sett av ekstra plass til dette, då det er særskortvarig opphald. Dette gjeld også varelevering til forretning.

Universell utforming:

Prinsippa om universell utforming er lagt til grunn for planlegginga og det tillatast at 10% av bueiningane kan fritakast frå krav om universell utforming. Dette gjev ein stor del bueiningar som er universellt utforma, og slik ikkje utelukkar brukargrupper.

Born og unge:

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge er lagt til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. I planframlegget er det teke særskild omsyn til trafikksikre snarveggar, gang- og sykkelsamband og gode og varierte aktivitetsområde. Det er planlagt nærleikeplass på 200 m² for dei nye bustadeiningane i Johannesengården.

Slik planen og skissene ligg føre er det illustrert fullt utbygd område, men prosjektet er planlagt gjennomført i to byggjetrinn. Byggjetrinn 1 omfattar Fossetunet (BKB3). Johannesengården (BKB1 og 2) er planlagt som byggjetrinn 2.

Samla vurdering

Gjennomføring av detaljreguleringsplan for Fossetunkvartalet vil auke attraktiviteten til Sogndal sentrum og vere eit rett steg i samsvar fortettingsstrategien i gjeldande planverk. Planen gjev tydelege sentrums-kvalitetar, og knyt områda Sentrumsparken, Fossetunkvartalet og Almenningen saman som eit attraktivt knutepunkt.

Rådmann tilrår at detaljreguleringsplan for Fossetunkvartalet vert lagt ut til offentleg høyring og ettersyn slik den no ligg føre.

Sogndal, 06.04.2018

Jostein Aanestad
- rådmann -