

Sakshandsamar: Ane Janzy Yde Aasen, rådgjevar
Sak nr.: 2022/4605 - 40

Saksgang

Saksnummer	Møtedato	Utval
		Plan- og forvaltningsutvalet
		Formannskapet

Områdereguleringsplan Nestangen - varsel om oppstart og vedtak om utlegging av planprogram til høyring og offentlig ettersyn

Kommunedirektør rår plan- og forvaltningsutvalet til å gje slik tilråding:
Plan- og forvaltningsutvalet rår formannskap til å gje å gjere slik vedtak:

1. Sogndal kommune gjer vedtak om oppstart av områdeplan for Nestangen, og varslar planoppstart etter plan- og bygningslova § 12-8.
2. Forslag til planprogram for områdeplan Nestangen vert lagt ut på høyring og offentlig ettersyn etter plan og bygningslova § 4-1, 12-2 og 12-9.

Vedlegg:

- 1 Planprogram Nestangen, dagsett 10.03.2023
- 2 Plan for medverknad Nestangen, dagsett 10.03.2023

SAKSFRAMSTILLING

1. Bakgrunn for saka

I arealdelen til kommuneplan for Sogndal kommune 2013-2023, saman med arealstrategien for arealplanen for Sogndal kommune 2022-2032, er det lagt opp til at største del av veksten i kommunen skal kome i sentrumsområda gjennom fortetting og urbanisering av tettstaden. For areala sett av til sentrumsføremaal ligg det i gjeldande arealplan krav om utarbeiding av områdeplanar før detaljplanlegging kan finne stad, jf. føresegn 1-1.

I gjeldande planstrategi for Sogndal kommune 2021-2024, vedteken 28.10.2021, er dei prioriterte områdeplanane satt opp slik:

1. Områdeplan for Hodlekve (start 1. halvdel av 2021)

2. Områdeplan for Fjøra/Nestangen	(start 1. halvdel av 2022)
3. Områdeplan for Hermansverk	(start 1. halvdel av 2022)
4. Områdeplan for Øyane/Granden	(start 2. halvdel av 2022)
5. Områdeplan for Kaupanger	(start 2. halvdel av 2022)
6. Områdeplan for Fjærland	(start 2. halvdel av 2023)
7. Områdeplan for Balestrand	(start 2. halvdel av 2023)

Områdeplan for Hodlekve er påbegynt, men sett på vent. Det er lagt til grunn at områdeplan for Rutlin/Ulvahaugen må prioriterast som følgje av inngått intensjonsavtale om utbygging av Ulvahaugen i kommunestyresak 20/2022, jf. kommunestyresak 35/22. For Fjøra/Nestangen, som denne saka omhandlar, er det valt å dele planarbeidet i to planar grunngjeve i størrelse, kompleksitet og at planane skal løyse forskjellige forhold. Områdeplan for Nestangen vert prioritert med same grunngjeving som Rutlin/Ulvahaugen i konkret initiativ frå privat utbyggjar til å utvikle og bygge ut området.

I følgje plan- og bygningslova § 4-1 skal det utarbeidast eit planprogram for reguleringsplanar som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn. Planprogrammet skal gjere greie for formålet med planarbeidet, planprosessen med fristar og deltakarar, opplegget for medverking, kva alternativ som vil bli vurdert og behovet for utgreiingar.

2. Vurderingar og konsekvensar

Sentralt i arbeidet med områdeplanarbeidet for Nestangen, ligg at kommunen skal nytte ekstern bistand for å sikre naudsynt kapasitet og framdrift. Planarbeidet vil organiserast som eit prosjekt etter PLP-metoden, og ha ei prosjektgruppe som består av konsulentar og tilsette i tenesteeiningane plan og forvaltning, og samfunn og næring. I samsvar med budsjett 2023 vil kostnader med prosjektet bli dekkja av avsette fondsmidlar. Arbeid som er gjort så langt er;

- fastsetting av rammer for arbeidet
- utlysing av planoppdrag
- gjennomføring av konkurranse med signering av kontrakt med konsulent
- samarbeid i prosjektgruppa om utarbeiding av framlegg til planprogram med plan for medverknad.

Plan for medverknad skildrar korleis medverknad er planlagd organisert og gjennomført i samband med områdereguleringsplanen. Planen er dynamisk, og det vil kunne bli gjort endringar og tilpassingar undervegs i arbeidet.

Med sin visjon, verdiar og mål, gir samfunnsplanen for Sogndal kommune føringar for både planprosessen og sjølve resultatet. Målet med planarbeidet er at

«Sogndal kommune ønskjer å utvikle Nestangen til ein inviterande innfallsport og berekraftig ny del av tettstaden, med gode bukvalitetar og oppvekstvilkår.»

Sentrale oppgåver i planarbeidet er å legge rammer for eit overordna utviklingsgrep som

- fastset eit utbyggingsmønster med utgangspunkt i ein stadanalyse for området
- legg til rette for bustadområde med høg tettheit og variasjon i storleik med ulike bygningstypar tilpassa området

- legg til rette for ein blanda gruppe busette, men med ein høg del familievennlege bustader
- legg vekt på kvalitetar for barn og unge, og område for leik
- utviklar området som ein inngangsport til Sogndal frå nord og aust med bygningstypar tilpassa staden
- har grønt som eit bærande element, med tydelege grøntstrukturar
- bevarer og styrkar natur- og landskapskvalitetar og grøntstrukturar, spesielt i aksen fjord-fjell
- etablerer eit bilfritt bustadområde, der parkering er lagt under bakken eller i utkant, saman med ein pendlarparkering
- styrkar mobilitet for mjuke trafikantar, ved å knyte saman nye og eksisterande gang- og sykkelvegsamband
- styrkar samanheng mellom områda Nestangen og Fjøra aust
- fastset krav til seinare detaljplanar som sikrar intensjonane i områdeplanen i form av t.d. byggjehøgder, siktlinjer og krav til opparbeiding m.m
- Avklarar sentral infrastruktur
- Avklare om og kor det vert lagt til rette for tunnelpåslag på Nestangen.

I planprogrammet blir det synt til formannskapsmøte 31.10.2022, sak 73/2022, der tilrådingar av framlegg til arealbruksendringar i kommuneplanens arealdel vart handsama. Der står det følgjande:

«Tilrådde framlegg til arealbruksendringar, slik dei går fram av saka, vert lagt til grunn for utarbeiding av arealplan for Sogndal kommune 2022-2032, med desse presiseringane: (...)

5. Administrasjon skal jobbe med forslaget om lang tunell bak Sogndal sentrum, og ta vekk alternativa med kort tunell og nedsenka rv5 m. miljølokk.»

Dette vedtaket må avklarast opp mot planarbeidet. Det må i planarbeidet bli teke stilling til om tunnelinnslag skal utgreiast, og vidare om plassering skal fastsetjast/avgrensast til bestemte lokalitetar, t.d. Kløvhola, Tessbygget eller Solhov. Dette då slik utgreiing i seg sjølv er ressurskrevjande, vil kunne påverke framdrift, samt at det legg føringar for annan arealbruk. Avklaring av plassering av tunnelinnslag må vere gjort seinast innan planprogrammet vert vedteke.

Planprosessen skal innehalde fleire hovudaktivitetar. Stadanalyse for planområdet og sentrale utgreiingar skal utarbeidast tidleg i prosessen for å gje eit bilde over dagens situasjon, i forhold til eksisterande kvalitetar, utfordringar, behov og moglegheiter. Utgreiingane skal ligge til grunn ved utarbeiding av 1-3 utbyggingsalternativ for området. Utbyggingsalternativa skal vidare brukast i medverknadsopplegget. Innspela frå medverkinga blir vurdert opp mot planprogrammet, arealdelen og samfunnsplanen. Ut frå dette blir det valt eit utbyggingsalternativ som forankrast politisk, og som det arbeidast vidare med til endeleg vedtak. For nærare beskriving av planavgrensing, framdriftsplan, medverking og utreiing vert vist til vedlagt planprogram.

3. Konklusjon

Planprogrammet gir tydelege rammer og premisser for den vidare planoppgåva, og

blir difor eit viktig styrings- og prosessverktøy. Vidare skisserer planprogrammet eit planarbeid som skal gje ein føreseieleg prosess og god forankring av planen hjå interessegruppene. Oppsummert legg planprogrammet opp til at områdeplanen for Nestangen vert eit viktig styringsverktøy for å nå målsettingane våre frå samfunnsplanen. Kommunedirektøren tilrår at vedtaket om at administrasjonen skal jobbe for lang tunnel frå Nestangen vert drøfta, og at det vert lagt føringar for dette i opp mot planarbeidet.

Kommunedirektøren tilrår at planprogrammet vert lagt ut på høyring og offentleg ettersyn slik det ligg føre, samstundes som det blir varsla om planoppstart.