

Sakshandsamar: Ane Janzy Yde Aasen, rådgjevar
Sak nr.: 2023/429 - 83

Saksgang

Saksnummer	Møtedato	Utval
------------	----------	-------

Prosessvedtak for vidare arbeid i områdereguleringsplan Rutlin-Ulvahaugen

Kommunedirektøren rår utval for plan og samfunn til å gje slik tilråding:
Utval for plan og samfunn rår kommunestyret til å gje slik tilråding:

1. Sogndal kommune jobbar vidare ut i frå hovudgrepa i «konsept 2 medium» med følgjande presisering:

Sone A (Rutlin):

- Legge til rette for familiebusadar med ei utnytting som kan aksepterast ved tap av matjord og som tek omsyn til innsyn hjå Indre Sogn Psykiatrisenter.
- Greie ut utforming av veg, der funksjon og utforming av vegen blir vurdert opp mot trafikk og mjuke trafikantar. Som følgje av dette må det greiast ut korleis vegen kan realiserast økonomisk.

Sone B (Grushola og Ulvahaugen)

- La haugen, og bekkedraget vere ein bærande blå-grøn struktur i området.
- Legg til rette for ei høg utnytting.
- Greier ut:
 - kor høge bygningane kan vere over terrenget i Grushola utan at haugen tapar seg vesentleg i verdi
 - kvar går avveginga mellom størst mogleg busetnad opp mot å gje den blå-grøne strukturen rom og ein reell kvalitet
 - kor høg utnytting/ kor tett kan det byggast, samstundes som det framleis er gode bukvalitetar i området
- I Grushola skal greiast ut vidare for om det skal opnast opp for ein anna bruk enn bustad i etasjane nærmast gateplan. Maks gesims- og mønehøgde skal fastsettast etter å ha sett vidare utgreiingar som t.d. sol- og skuggestudier.
- Revidere plangrensa til å ikkje inkludere vaskeriet. Detaljreguleringsplan for nye studentbusadar skal inkludere denne tomta.

Sone C (Trolladalen):

- Legge til rette for tett-låg utbygging som gir ei blanda bebuargruppe

Vedlegg:

- 1 KONSEPT Områderegulering Rutlin-Ulvahaugen
- 2 Vedlegg Konsept Områdereguleringsplan Rutlin-Ulvahaugen
- 3 Stadanalyse Rutlin-Ulvahaugen
- 4 Lokalklimarapport Rutlin-Ulvahaugen
- 5 Planprogram Rutlin-Ulvahaugen
- 6 Referat medverknadsmøte 31.10.2023
- 7 Skriftlege innspel medverknadsmøte 31.10.2023
- 8 Plan for medverknad Rutlin-Ulvahaugen 2023-06-28
- 9 Arkeologi
- 10 Landbruk uttale
- 11 Korte referat frå «ope kontordag»

SAKSFRAMSTILLING

1. Samandrag

For areala sett av til sentrumsføremål ligg det i arealdelen til kommuneplan for Sogndal kommune 2013-2023 krav om utarbeiding av områdeplanar før detaljplanlegging kan finne stad, jf. føresegn 1-1. Dette kravet gjeld for Rutlin-Ulvahaugen. Det vart varsla oppstart av planarbeid samstundes som planprogrammet var på høyring og offentleg ettersyn frå 24.03.23-05.05.2023.

Etter vedtak av planprogram har det vore gjennomført medverknadsmøte, utarbeida analysar og laga tre ulike konseptskisser. Konseptskissene er grove skisser som er meint for å synleggjere viktige retningsval og danne grunnlag for prosessvedtaket. Prosessvedtaket skal vere ein «kompasskurs» som gir kommunedirektøren føringar for kva me skal fokusere på i det vidare planarbeidet.

2. Bakgrunn for saka

Krav om områdereguleringsplan i gjeldande kommuneplan

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 sentrumsføremål ligg det i gjeldande arealplan krav om utarbeiding av områdeplanar før detaljplanlegging kan finne stad, jf. føresegn 1-1. Sentrumsformål inneheld forretningar, tenesteyting og bustadbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, grøntareal. LNF (landbruk, natur- og friluftsområde) er ikkje ein del av sentrumsføremål.

Ein kommuneplan legg føringar for den overordna arealbruken i kommunen. Ein områdereguleringsplan er noko meir detaljert, men ikkje like detaljert som ein

detaljreguleringsplan, då det i områdeplanen vil vere krav om detaljregulering innanfor dei ulike felta.

Vedteke planprogram for områdereguleringsplan Rutlin-Ulvahaugen

Den 07.06.2023 vart det i Plan- og forvaltningsutvalet vedteke planprogram for områdereguleringsplan Rutlin-Ulvahaugen, etter at planprogrammet hadde vore på høyring og offentleg ettersyn frå 24.03.23-05.05.2023. Det vart samstundes varsla om oppstart av planarbeid. Tidlegare vedtak i områdeplanarbeidet finn dykk her: 23.03.2023, sak 19/2023: [Varsel om oppstart og vedtak om utlegging av planprogram til offentleg høyring og ettersyn](#)
07.06.2023, sak 26/2023: [Vedtak av planprogram](#)

Målsettingar og fokusområde i arbeidet med områdeplanen:

Jamfør planprogrammet er hovudmålet for planarbeidet at

«Sogndal kommune ønsker å utvikle Rutlin til ein del av tettstaden med relativt høg tettheit, gode bukvalitetar og stader der folk kan møtast.»

Sentrale oppgåver i planarbeidet er å legge rammer for eit overordna utviklingsgrep som bygger opp under målet, der ein

- Legge til rette for bustadområde med høg tettheit og variasjon i storleik og byggingstypar som legg til rette for ei blanda gruppe busette.
- Styre og ta vare på eksisterande naturkvalitetar, grøntstruktur og område for leik.
- Avklare sentral infrastruktur.
- Knyte saman ny og eksisterande gang- og sykkelvegsamband
- Sjå på moglegheit for å etablere bustad tilknytt næring/offentlege formål
- Klimavennleg materiale med god estetisk utforming.
- Klimavennleg løysingar ift. overvasshandtering
- Plassering av byggestruktur i forhold til lokalklima.

3. Arbeid som er gjort hittil i områdeplanen for Rutlin-Ulvahaugen

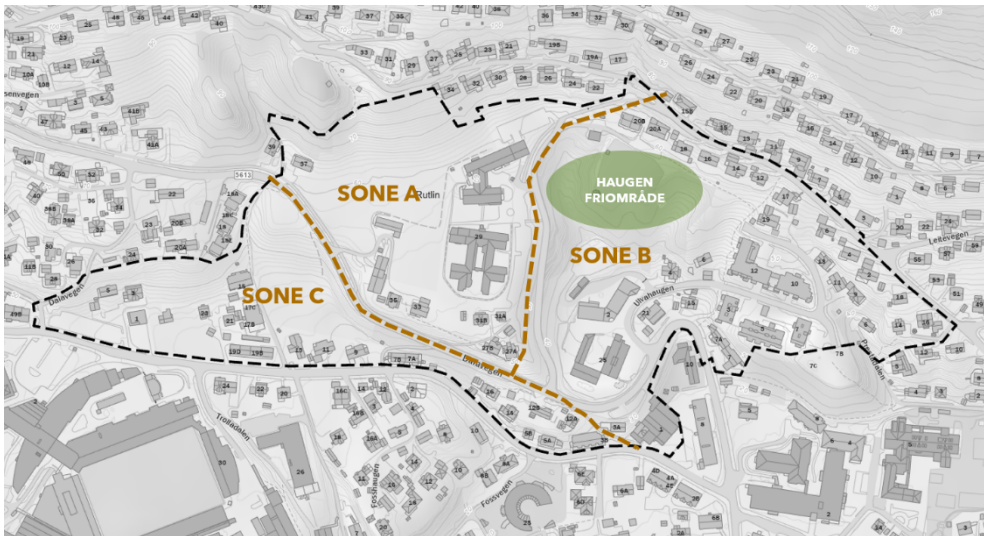
Stadanalyse

Målet med stadanalysen er å gje eit bilde over dagens situasjon i høve eksisterande kvalitetar, utfordringar, behov og moglegheiter, som igjen gjer eit godt rammeverk for gode, stadstilpassa prosjekt. Komplette stadanalyse ligg som vedlegg til saka.

Analysen konkluderer med:

- Det vil vere nyttig å dele området i tre ulike sonar (A, B og C). I framtidig utvikling bør sonene vurderast kvar for seg, samtidig må sonene også sjåast i samanheng, for å sikre samanhengar og heilskap (sjå figur 1).
- Tett-låg bebyggelse i sone A, med rekkehus og fleirmannsbustadar, der ein vidareførar det grøne preget mellom bygga.
- Blokkbebyggelse i sone B, der høgde over terrenget må vurderast nærmare. Formspråket på eksisterande blokkar bør vidareførast, og ein bør vurdere grøne tak.
- Tett-låg bebyggelse i sone C, med rekkehus og fleirmannsbustadar. Saltak og ytterkledning hovudsakleg i tre.

- Vurdere naudsynt buffer kring Indre Sogn Psykiatrisenter
- Friområdet på Haugen med bekken og deler av skråninga ned mot Grushola har stor verdi som naturtype, leike- og møteplass. I ei framtidig utvikling av planområdet er det viktig at Haugen og tilhøyrande buffersoner vert sikra som friområde og blå-grøn struktur, og at ein styrker siktlinjer frå her.
- Vareta kulturlandskapet på Rutlin, der tunet må sikrast i planen med omsynssone H570-bevaring kulturmiljø
- Vareta og styrke gang- og sykkelsamband i området



Figur 1: Stadanalysen peikar på at det er nyttig å dele området i tre ulike sonar.

Lokalklimaanalyse

Lokalklimaanalysen konkluderer at ved vurdering av ny bebyggelse og plassering av denne er det viktig å sikre at «dalavinden» framleis kan bevege seg fritt. Det er også viktig å sikre at den lokale drenasjen langs Sogndalselvi, og grøntdraget som følgjer denne ned mot Sogndalsfjæra, ikkje vert svekka som følgje av framtidig utbygging.

I Grushola vert det tilrådd at eksisterende blågrøn struktur langs elva og vegetasjonen i dalsidene i størst mogleg grad vert behalde og blir teke omsyn til med tanke på lokalklima. Området sin blågrønne struktur bidreg også til naturleg overvasshandtering og skaper ein kvalitet med tanke på leik og rekreasjon. Komplette lokalklimaanalyse ligg som vedlegg til saka.

Medverknad

Alt av dokument og prosess i planarbeidet har kontinuerleg blitt publisert på kommunen si [heimeside](#) og [utfordrarbygda](#), slik at alle naboar, folkevalde, aktørar og interesserte kan følgje med. I tillegg har det blitt sendt nabovarsel ved oppstart av plan, offentlig høyring og vedtak av planprogram, samt ved invitasjon til medverknadsmøte.

I juni 2023 vart det halde «open kontordag» med personar som er definert som interne aktørar i medverknadsplanen. Kvar intern aktør fekk eit møte med kommunen og Asplan viak der dei kunne kome med deira ønskje og tankar for området. Korte stikkords-referat frå desse møta ligg vedlagt.

31. oktober 2023 var det halde «Ope medverknadsmøte» for allmenta, der alle var invitert. På medverknadsmøte presentere kommunen prosess, mål, rammer og framdrift, medan Asplan Viak presentere konseptskissene for området. I medverknadsmøtet vart det halde ein workshop der dei som møtte opp kunne kome med deira innspel gjennom diskusjon med andre. I etterkant av møtet vart det i tillegg opna opp for å kome med skriftlege innspel som er vedlagd den politiske saka, men ikkje svart ut. Referat frå medverknadsmøte og skriftlege innspel ligg vedlagd.

Hovudfunn frå medverknadsmøte er:

- Behalde mest mogleg urørt natur på Haugen, då dette blir brukt av skule, speidar og lokalområdet.
- Uteplassar for alle uansett alder, ikkje berre idrett og leik. Møteplasser for å sitte ned.
- Utomhusarealet og grøntområde har førsteprioritet
- Prioritere gang- og sykkelveg, og snarveg. Gode kommunikasjonsliner og grøn mobilitet
- Ikkje for høg busetnad/innsyn til psykiatrisenteret. Det bør heller ikkje vere veg/gangveg gjennom senteret. Ein bør skjerme pasientane.
- Minst mogleg parkering på bakkeplan – parkeringskjellar er bra. Det bør vere minst mogleg trafikk rundt bustadar.
- Anbefala ein miks av bebuarar – alle aldersgrupper. Det er viktig å legge til rette for dette.
- Fleire peikar på høg utnytting i sone B (Ulvahaugen og Grushola)

Det blir argumentert både for og imot nedbygging av Rutlin gard. Fleire peikar på at om ein byggjer ned garden mister ein identiteten «saftbygda» og er viktig for vern av matjord og kulturhistorie. Dei seier og at det er og viktig at grunneigar er med på laget. Andre peikar på at det er vanskeleg å behalde epletrær om ein skal fortette sentrum og ha fleire bustadar.

Konseptskisser

Planprogrammet, medverknadsmøta og analyser har vore bakgrunn for dei tre ulike konseptskissene som er laga. Konseptskissene er laga for vere eit diskusjonsgrunnlag for politikare og ålmenta; ei grov utgreiing og bakgrunn for prosessvedtaket som skal gje vidare retning, føringar og ramme for planarbeidet. Konseptskissene er berre døme på ulik mengde utbygging og ulike bustadtypar (blokk, rekkehus). Dei er ikkje detaljerte og må utgreiast vidare. Konseptskissene er ein måte å involvere innbyggjarar og politikarar til diskusjon om kva som kan vere viktig å fokusere på vidare. Detaljar kan ikkje handsamast no, det må skje seinare i planprosessen når me har meir kunnskap.

Konsept small:



- Sambindingsveg mellom Dalavegen og Rutlinslid med familievennleg bustadbygging på nordsida
- Frukttgarden på Rutlin (gbnr 22/4) held fram som jordbruksareal, men mister arealet som har vore nytta til beite for husdyr.
- Høg utnytting i Sone B – Grushola og Ulvahaugen
- Tett-lav utbygging i sone C
- 233 bueiningar (173 i blokkar/leilegheiter og 60 i rekkehus/tett-lav)

Konsept medium:



- Sambindingsveg mellom Dalavegen og Rutlinslid med bustadbygging på nordsida
- Sone A – Rutlin med tett-lav utbygging og familievennlege bustadar
- Høg utnytting i Sone B – Grushola og Ulvahaugen
- Tett-lav utbygging i sone C
- 301 bueiningar (188 i blokkar/leilegheiter og 113 i rekkehus/tett-lav)

Konsept large



- Sambindingsveg mellom Dalavegen og Rutlinslid med bustadbygging på nordsida
- Sone A – Rutlin med høg utnytting
- Maksimal utnytting i Sone B – Grushola og Ulvahaugen
- Høg utnytting i sone C
- 397 bueiningar (326 i blokkar/leilegheiter og 113 i rekkehus/tett-lav)

4. Sentrale problemstillingar i planarbeidet

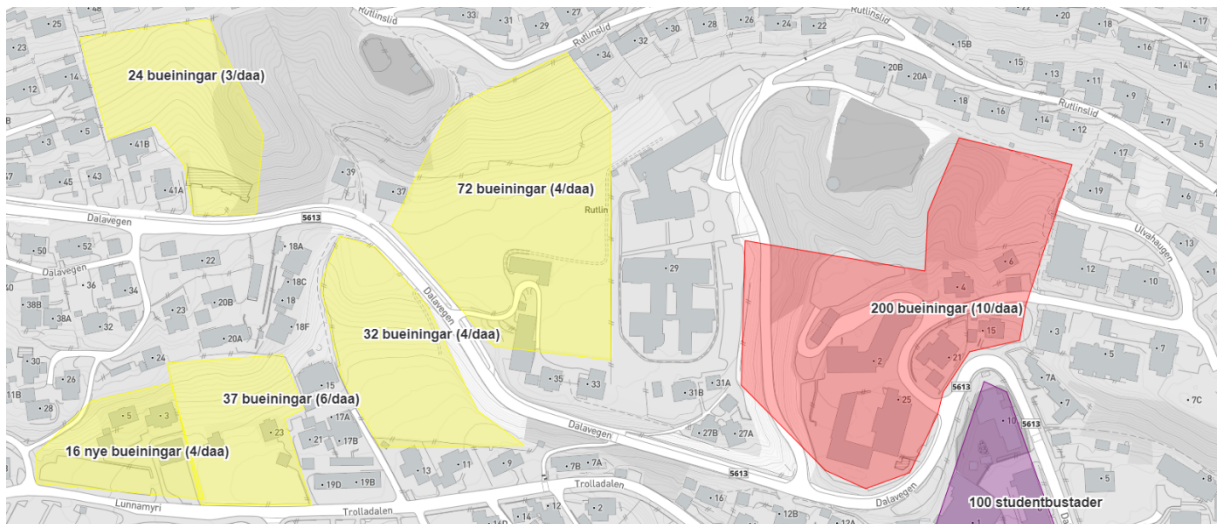
Tal bustadar som trengs i Rutlin-Ulvahaugen – vurderingar frå bustadanalyse og framlegg til ny kommuneplan

Bustadanalysenⁱ som er utarbeida som grunnlag for den nye arealplanen for Sogndal kommune, har som føremål at kommunen legg til rette for ei bustadutvikling som møter folketalsprognosane.

Folketalsframskrivinga legg til grunn ei auke i innbyggjartal på gjennomsnittleg om lag 100 personar kvart år. Dersom 60 av desse tilhøyrer barnefamiliar på fire personar, er det behov for 15 fleire familiebusader i året. Med utgangspunkt i at det bur 1,3 personar i kvar leilegheit utgjer dette 30 nye leilegheiter. Samtidig vel mange eldre å veksle einebusaden sin inn i ein mindre leilegheit. Dersom 10 einebusader vert tilgjengelege på marknaden kvart år er det totalt behov for 5 nye familiebusader og 40 nye leilegheiter årleg. Dette er ikkje eksakte tal, men gjev eit bilete av det årlege bustadbehovet i kommunen.

I [kartskissene](#) til bustadanalysen er potensialet for nye bustader i Sogndal markert, der i blant, Rutlin gard, Ulvahaugen, Grushola, og areal på nedsida av Trolladalen (Lunnamyri). I praksis vil kvart prosjekt ha ein variasjon av bustadstorleikar, men i kartskissene er områda kategoriserte i to kategoriar. Raude felt har høg utnytting, over 7 bustader per dekar, og kan passe for små einingar med husstandar på 1-3 personar. Gule felt har lågare utnytting, under 6 bustader per dekar, og viser potensialet for familiebusader. Ved detaljplanlegging og prosjektering må det reknast med at omsyna til omgjevnader og infrastruktur reduserer utnyttingsgraden. Bustadane i kartskissene syner til areal for 357 bueiningar.

ⁱ [Bustadanalyse, arealplan for Sogndal kommune 2023-2033](#), Sogndal kommune



Figur 2: Kartskisse i bustadanalysen som er utarbeida som grunnlag for den nye arealplanen for Sogndal kommune

Tilsvarande syner dei forskjellige grove konseptskissene

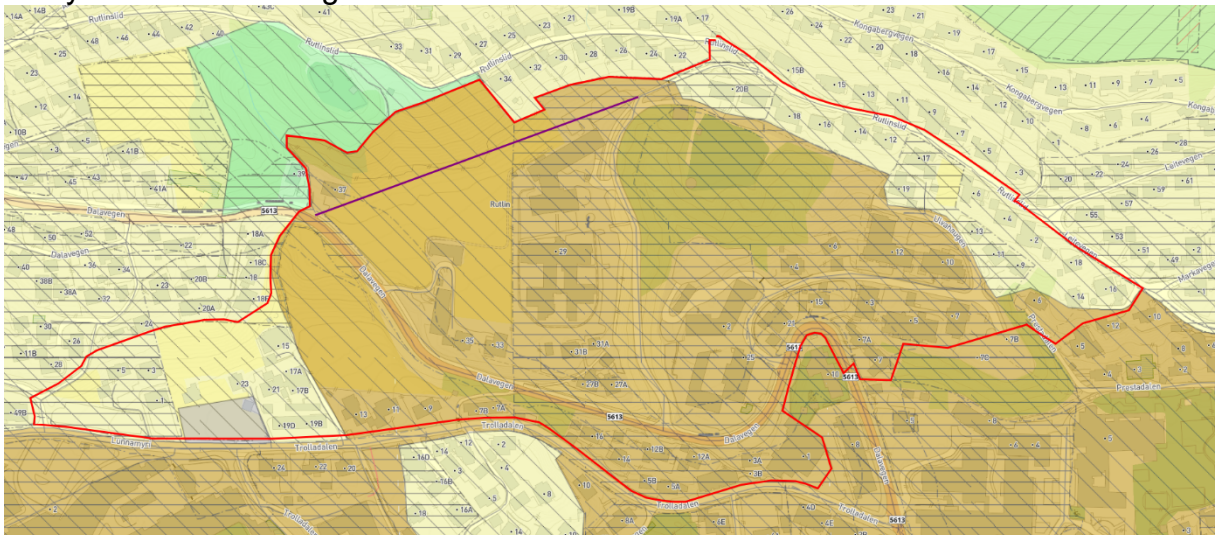
- Small: 233 bueiningar (173 i blokkar/leilegheiter og 60 i rekkehus/tett-lav)
- Medium: 301 bueiningar (188 i blokkar/leilegheiter og 113 i rekkehus/tett-lav)
- Large: 397 bueiningar (326 i blokkar/leilegheiter og 113 i rekkehus/tett-lav)

Det er med andre ord berre «Konsept Large» som dekker behovet i bustadanalysen. Likevel, må ein ta med i vurderinga at nok uteopphaldsareal ikkje er synt i skissane. Dette, saman med omsyna til omgjevnader og infrastruktur vil redusere utnyttingsgraden i vidare detaljplanar.

SONE A-RUTLIN

Trafikk

I gjeldane arealplan til Sogndal kommune 2013-2023 ligg det inne ein formålslinje, for å knyte saman Dalavegen med Rutlinslid.



Figur 2: Ny arealdel til kommuneplan under utarbeiding. Sentrumsfremål synes i brunt, plangrense i raudt. Formålsline markert tydeligare med ein lilla line. Synst som ein tynn rød line i [kommunekartet](#).

I tråd med planprogrammet er denne vegen skissert opp i alle konseptskissene, for å vidare kunne konkretisere ei ny vegframføring her. Vestland fylkeskommune har peikt på at dersom ein legg opp til meir trafikk på den kommunale vegen 1501, som i dag

går til Rutlin (austsida av Indre Sogn Psykiatrisenter), må det gjerast utbetringar i krysset. Dagens kryss mellom fv. 5613 og kommunal veg 1501, har ikkje har tilfredsstillande utforming.ⁱⁱ

Ved å etablere ein ny sambindingsveg mellom Rutlinslid og Dalavegen vil ein betre trafikkssikkerheita i området, samt opne opp for gode gang- og sykkelløysningar i tråd med samfunnsplanen. Den eksisterande kommunale vegen 1501 kan i framtida brukast som gang- og sykkelveg og fungere som ein køyrbar gangveg ved uttrykking av Sogn brann og redning. Samla kan den nye vegen

- avlaste trafikk i Rutlinslid og føre trafikk ned til Dalavegen ved eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse
- utrykning ved ambulanse
- skape ei ny ferdselsåre for gang- og sykkel
- er viktig for å etablere nye bustadar i området

Jordbruk – avveging mellom bruk og vern

Produksjonen på Rutlin gard (gbnr 22/4) har dei siste åra vore slik i kg epler:

Produksjon kg eple på gbnr. 22/4	
År	Kg epler
2020	17 729
2021	26 018
2022	19 803

Rutlin gard (gbnr 22/4) er innanfor dei prioriterte utbyggingsområda (synt som sentrumsføremål i kommunekartet), der det er krav om områdereguleringsplan. Det har blitt gjort eit val og ei vurdering av dei folkevalde i arealdelen frå 2013 (sjå figur 1), men og i den nye arealdelen som er under utarbeidingⁱⁱⁱ samt arealstrategien^{iv}, at dette er utbyggingsareal (sjå figur 2 der ein ser at arealet er sett av til sentrumsføremål). Ein har valt å «ta denne garden», mot å ta vare på gardane som ligg i utkant av tettstadsgrensa til Sogndal. Denne strategien vil føre til omdisponering av dyrka mark innanfor tettstadsgrensa, men vil samla sett gi meir føreseielege rammevilkår for landbruket gjennom ei klår og langsiktig avklaring mellom bruk og vern, i tråd med nasjonal arealpolitikk.^v Det blir her i tillegg synt til

Landbruksavdelinga si uttale:

«Ved ei kvar utbygging må ein også vurdere kva verknad det kringliggande landbruket kan oppleve. Utbygging av dei attståande landbrukseigedomane innanfor tettstadsgrensa i Sogndal har mindre ringverknadar for andre landbruksaktørar enn kva ei utbygging i utkant eller nær utkanten av tettstadsgrensa vil få, ettersom ein har fleire aktive aktørar og større tal dekar aktivt drive jordbruksareal i dei områda.»

«Konsept small» syner ein skisse der ein i hovudtrekk har teke omsyn til garden. Arealet som er gjort om til veg og bustad, er nok truleg er det mest krevjande arealet og drive på gbnr. 22/4. Dette er grunna arrondering og helling. Arealet har vore nytta

ⁱⁱ [Samla innspel til høyring av planprogram](#)

ⁱⁱⁱ [Arealplan for Sogndal kommune 2023-2033](#), Sogndal kommune

^{iv} [Arealstrategi, arealplan for Sogndal kommune 2023-2033](#), Sogndal kommune

^v [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023](#), KDD

til beite for husdyr, og størstedelen av området har ikkje vore nytta til fruktproduksjon dei siste 60 år. Ifølge Landbruksarealet vil framleis vere drivverdig i «konsept small», men jo meir dyrka areal landbrukseigdomen har tilgang til, dess betre moglegheit har dei til å ha ei eiga drift med fruktproduksjon. Landbruksavdelinga peikar på at ved etablering av bustadareal nært fruktproduksjon kan ein oppleve følgjande potensielle konflikhtar mellom jordbruk og bustad:

- sprøyting. Konvensjonell fruktproduksjon krev sprøyting mot skadegjerarar, sopp osb. Dette kan opplevast som utrygt for dei som bur rundt.
- bråk frå traktor og anna utstyr.

Ettersom arealet i arealdel til kommuneplan er avsett til sentrumsføremål vil ikkje garden få same investeringsstøtte frå Innovasjon Norge til nyplanting som gardar avsett til LNF i arealdel til kommuneplan. Å ta arealet ut av områdeplanen, vil i realiteten difor ha liten innverknad på tilhøva til garden. Drifta vil kunne halde fram slik den er i dag, men føremålet i arealdel til kommuneplan vil framleis vere førande.

Arkeologi – krav om arkeologisk registrering

Ved høyring av planprogram og i seinare dialog, har Vestland fylkeskommune stilt krav om arkeologisk registrering i områderegruleringsplan Rutlin-Ulvahaugen.

Vestland fylkeskommune har varsla at planområdet har potensial for funn av automatisk freda kulturminne, og at det er naudsynt med registrering for å avklare dette forholdet, jf. lov om kulturminne § 9. Fylkeskommunen kan ikkje seie seg samd i arealbruken i områderegruleringsplanen før §9 i kulturminnelova er oppfylt for heile planområdet, dette gjeld og for areal som vert regulert til LNF (landbruk). I arealføremål som vert regulert til LNF vil dei arkeologiske registreringane bli mindre i omfang, men det er framleis krav om registrering, og registrering vil skje med bruk av gravemaskin. Område der det er krav om registrering med maskin i denne planen er dyrka mark på Rutlin gnr. 24 bnr. 2 og terrasseflate på Ulvahaugen gnr. 22 bnr. 177.

Vestland fylkeskommune har sendt kostnadsoverslag/budsjett på arkeologisk registrering på om lag 1,5 mill. kr. Kostnader til gravemaskin, gravemelding, og kabelpåvising kjem i tillegg. Arkeologane tek også atterhald om ytterlegare undersøking og endring av budsjett dersom planen blir endra undervegs eller ved uføresette hendingar. Budsjettet tek høgde for dei store utfordringane det er med å grave mellom frukttrea, og at tilkomsten mellom rankane vil bli vanskeleg. Ein må rekne med at registreringa vil få konsekvensar for gardsdrifta, og eventuelle følgjeskader, som erstatning for avlingstap, skade på frukttre, attendeføring av drenering, gjerde, er å rekne som privatrettslege forhold som blir avklara mellom tiltakshavar (i denne planen er dette kommunen) og grunneigar/andre.

Dersom det blir gjort større funn i den arkeologiske registreringa, vil det bli krav om arkeologisk undersøking i etterkant (utgraving). Dette blir utført av universitetsmuseet i Bergen, innanfor deira feltplan. Registreringa må gjennomførast på snø- og telefri mark og når dei klimatiske forholda elles gjer det mogleg. Feltsesongen til arkeologane er normalt frå april til november.

Kostnadane til områdeplanarbeidet er budsjettert til om lag 1 mill. kr (til bruk av konsulentar og medverknad). Den påkravde arkeologiske undersøkinga på om lag 1,5 mill. kr (utan kostnader knytt til gravemaskin, gravemelding, og kabelpåvising,

samt erstatning til grunneigar), vil påverke både kostnadane men og framdrifta til områdeplanarbeidet.

Vestland fylkeskommune rår til at dersom ein går for at noko areal skal regulerast LNF, som til dømes område med frukttre, vert teke ut av planen. Dette vil føre til at omfanget på den arkeologiske undersøkinga vert betrakteleg redusert i tid og kostnader.

SONE B – GRUSHOLA OG ULVAHAUGEN

Grøntområde på Haugen

Som det kjem fram både i lokalklimaanalysen, stadanalysen og dei forskjellige medverknadsmøta, er Haugen eit viktig område både for leik, friluftsliv, rekreasjon og som møteplass. Det blir brukt både av skulen, speidaren, grendalaget og lokalsamfunnet i nærleiken av området. Vestland fylkeskommune har i sitt innspel til oppstartsvareselet av planen og peikt på Haugen. Dei syner til at det er særleg viktig å ta i vare og styrke kvalitetar knytt til rekreasjon og grønstruktur.

I arbeidet med stadanalysen og konseptskissene, har det difor vore naudsynt å sjå på kor nærme ein ny busetnad kan kome Haugen, bekkedraget og skogen. Ein har i alle konseptskissene tatt eit val om å ikkje la ny busetnad kome nærare bekkedraget og skogen enn den næraste markerte landskapsryggen (markert med raud strek i illustrasjon under). Vidare har ein sett på at ein kan gjenopne bekken i Grushola og skape ein blå-grøn struktur som både kan ta unna flaum, men og bli ein kvalitet i området med snarvegar, møteplassar og rekreasjon.



Figur 3: Markert landskapsrygg er markert med raud strek.

Utnytting Grushola

Som det kjem fram i planprogrammet eig kommunen «Grushola» der teknisk eining har lager og driftssentral. Dette arealet ser ein føre seg vert ledig i framtida, og at arealet kan nyttast til noko anna. Grushola ligg, som namnet tilseier, i ei grop og landskapet gjer at det er mogleg å bygge relativt høgt i denne delen av planområdet, utan at det går utover kvalitetane i omgjevnadane. I området i dag finns det blant anna kontorbygg opp til fire etasjar. Ein ser føre seg at ein i området kan bruke om

bygningane, og bygge på fleire etasjar og/eller bygge nye bygningar med t.d. ein parkeringskjellar i dei nedre etasjane som Asplan Viak peikar på.

Revidering av plangrense

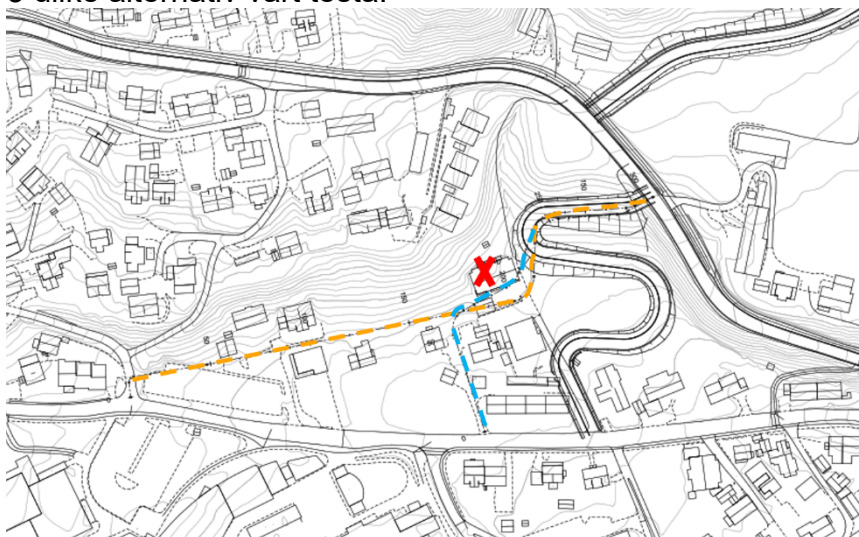
Studentskipnaden (Saman) ønskjer å bygge nye studentbustader på dagens studentbarnehage når den nye barnehagen på Kvåle står ferdig. Dei har sendt innspel på at dei ynskjer å ha mogelegheit til å kjøpe nabotomta der Nor Tekstil har renseri dersom dei i framtida vil selje eigedomen. Det er difor ønskeleg å sjå på ei mindre revidering av plangrensa.

SONE C - TROLLADALEN

Trafikk

I kommunen er det ein strategi om at ein skal legge til rette for betre gang- og sykkelveg i Trolladalen (Kv 4700), og minke biltrafikken her. I staden skal det heller leggst til rette for at bilane, innkøyringar og parkeringar skal leggst til Dalavegen (Kv 1500) og Fjærlandsvegen (Rv 5). Dette ble spesielt synt til i [saka om plassering av ny 1-7 barneskule](#). Kommunedirektøren har difor bedt Asplan Viak sjå på moglegheita for å etablere ein veg i planområdet som fører trafikken frå Trolladalen til Dalavegen, og korleis det kan løysast. Vegen er prøvd lagt på den flataste delen, for å unngå for mykje skjeringar og fyllingar som både er kostnadsdrivande og førar til uheldige terrenginngrep.

3 ulike alternativ vart testa.



Både det «Gule alternativet» og «det blå» alternativet vil krevje riving av ein nyare firemannsbustad (gbnr 31/1).

Det siste alternativet held seg berre innanfor nedre del av jorden på Rutlin gard (gbnr 22/4). Som skissene syner, vil dette vere ein arealkrevjande løysning pga. høgdeskilnad.

Asplan Viak tilrår ikkje veg mellom Trolladalen og Dalavegen.

Type busetnad

På gbnr 23/3 er det ein nyleg vedteken reguleringsplan med namn «Detaljreguleringsplan for Lunnamyri» - PlanID 1420-2015001. Denne vart vedteken 13.09.2018.



Figur 2: Illustrasjonsplan av vedteken detaljregulering

Reguleringsplanen legg opp til familievennlege bustadar i form av einebustadar, rekkehus og ei lavblokk. I «konsept small» og «konsept medium» er denne utbygningsstrukturen vidareført i dei ikkje utbygde områda i Trolladalen, med ein tett-låg utbygging som gir ein blanda bebuargruppe.

3. Vurderingar og konsekvensar

Tal bustadar som trengs i Rutlin-Ulvahaugen – vurderingar frå bustadanalyse og framlegg til ny kommuneplan

Som det kjem fram i saksframlegget er det berre «konsept large» som dekker behovet i bustadanalysen til arealplanen. I konseptet vil ein grovt rekna dekke behovet for familiebusadar 22 år fram i tid, og behovet for leilegheiter 8 år fram i tid. På «konsept medium» er tala tilsvarende 22 år for familiebusadar og 4,5 år for leilegheiter. Med bakgrunn i bustadanalysen vurderer kommunedirektøren at konsept small ikkje vil dekke folketalsframskrivinga i Sogndal kommune, og konsekvensen av å gå får ein slik utnytting vil vere at ein i neste omgang må ha høgare utnytting ein anna stad – som t.d. Nestangen. Dette vert vurdert som uheldig, då t.d. Nestangen er eit område som antakeleg har ei lågare tolegrense knytt til utnytting, då kommunen ønskjer å gjere dette til ein grøn inngangsport med vekt på familievennlege bustadar.^{vi}

Ein anna vurdering som må takast med, er at det er igangsett detaljreguleringsarbeid på Hove gard. Her vert det planlagt mellom 70-80 bueiningar i form av leilegheiter. Det er også under planlegging leilegheiter i «Sognatun-kvartalet» og «Guro Ness-kvartalet» (ikkje varsla oppstart av planarbeid). Desse planarbeida er noko ein må ta med i berekninga ved utnytting på områderegeringsplanarbeidet, då disse leilegheitene vil vere sentrumsnære og attraktive, og vil truleg dekke leilegheitsbehovet i Sogndal i næraste framtid.

I bustadanalysen blir det peika på at det er Sogndal, Kaupanger og Leikanger som har hatt folketalsauke dei siste åra og som har størst behov for nye bustader. Kommunedirektøren ynskjer difor å peike på at det ikkje berre er Sogndal som skal

^{vi} [Planprogram for områderegeringsplan Nestangen](#), Sogndal kommune

dekke folketalsframskrivinga i Sogndal kommune, men og dei andre tettstadene - spesielt Leikanger og Kaupanger.

Ei siste vurdering kommunedirektøren ynskjer å syne i forhold til tal bustadar og dei ulike konsept, er stadstilpassa arkitektur, identitet, bukvalitet og livskvalitet. Kommunen har som oppgåve å byggje tettstader der det er godt og bu og leve, jamfør satsingsområda i samfunnsplanen til kommunen^{vii}. Vidare er det ein nasjonal forventning om at god arkitektur, historiske bygningar og bymiljø bidreg til stadidentitet og positive opplevingar av sentrum, og er ressursar som vert nytta for å utvikle attraktive by- og tettstadssentrum.^{viii}

Samla sett vurderer kommunedirektøren at «konsept medium», er eit alternativ som kan sikre tomtereservar og folketalsframskrivinga i Sogndal kommune. Med ei vidare utgreiing og detaljering av dette alternativet vil ein samstundes kunne få til gode uteopphaldsareal, god stadstilpassa arkitektur og ein stad der det er godt å bu og leve.

I konseptskissene er det ikkje sett direkte på uteopphaldsareal, og gjort ei vurdering i av dette. I det vidare planarbeidet tilrår kommunedirektøren at dette blir utgreidd, slik at det blir lagt til rette for gode opphaldsareal uansett bustadtype. Dette bør gå føre utnytting for å skape kvalitet i utbygginga, gode bukvalitetar og stader der folk kan trivast og møtast.

SONE A – RUTLIN

Trafikk

Vegen mellom Rutlinslid og Dalavegen er viktig for å sikre trafikktryggleiken i området. Ei utbygging i Grushola og Ulvahaugen kan ikkje nødvendigvis betale for ny sambindingsveg. For realisering av ein ny sambindingsveg mellom Dalavegen og Rutlinslid, må ein difor legge opp til ei viss utnytting på jordbruksområdet, for at vegen skal kunne vere økonomisk realiserbar. Med «konsept small» (bevaring av jordbruket) vil ein med andre ord ikkje kunne realisere vegen. Dette både på grunn av økonomi/kostnader, men og fordi denne delen bør takast ut av planområdet på grunn av krav om arkeologisk registrering.

Slik vegen er skissert per no, er den skissert med køyrefelt i kvar retning og einsidig fortau. Dette er gjort som eit døme for å sjå kor mykje areal ein veg kan trenge (skjering, grøft, mur osv). Vegen har ei mykje meir spesifikk utforming enn bustadene i konsept, og er ikkje synt med alternativ som t.d. sykkelveg, utforming som ein gate m.m. Funksjon og utforming av vegen bør vurderast opp mot kva som skal byggast, tilgrensande areal til samferdsle og kva trafikantar som skal prioriterast kor. Kommunedirektøren tilrår ei vidare utgreiing av utforming av veg der funksjon og utforming av vegen blir vurdert opp mot trafikk og mjuke trafikantar. Som følgje av dette må det greiast ut korleis vegen kan realiserast økonomisk.

Jordbruk – avveging mellom bruk og vern

I eit jordvernperspektiv, og eit beredskapsperspektiv, vil det sjølvsagt vera mest tenleg å halda på mest mogleg dyrka jord. Som landbruksavdelinga kommenterer,

^{vii} [Samfunnsplanen til Sogndal kommune](#), Sogndal komme

^{viii} [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023](#), KDD

kan det også vera eit moment at ein ved å sikra eiga drift på areala, sikrar best mogleg stell av areala. Innunder her kjem også ein vurdering av kva innverknad det har på kulturlandskapet, og at det vil svekke det heilskaplege kulturmiljøet og kulturlandskapet.

Samstundes, i overordna plan (arealplanen og arealstrategien), er det gjort ei avvegning av areal, og ein har valt å bevare jordbruk utanfor tettstadsgrensa, framfor jordbruk som er innanfor. Ved å behalde jordbruket på Rutlin gard vil ein gå imot avvegningane, noko som kommunedirektører vurderer som uheldig. Ein konsekvens av å ikkje bygge ut garden, er mellom anna at ein vil få mindre bustadreserve. Dette føre til at ein truleg må bygge ut med ein høgare utnytting andre stader i tettstaden, som t.d. Nestangen, der det og er aktivt jordbruk.

Vidare vil ein òg miste moglegheit for ein ny sambindingsveg som sikrar trafikktryggleiken. Dette på grunn av at det truleg ikkje vil vere økonomi til å realisere denne.

Arkeologi – krav om arkeologisk registrering

I Vestland fylkeskommune sitt brev, og i seinare dialog kjem det fram at det er krav om arkeologisk registrering for område som også blir regulert til LNF. Samstundes peikar landbruksavdelinga på at å få arealet regulert til LNF vil styrka eigar sin moglegheit til å få investeringsstøtte frå Innovasjon Norge til nyplantingar. Dette er viktig med omsyn til vidare drift. Ved å gjere ein arkeologisk registrering på garden, vil garden sitt produksjongrunnlag bli svekka i noko tid, og det vil bli erstatningskrav. Samstundes ønskjer kommunedirektøren å merke at ein ikkje bør bruke den arkeologiske registreringa som eit argument for ikkje å bygge ut Rutlin gard, då ein vil miste moglegheita for å få ein heilskapleg planlegging for området, samt vurderingane gjort i avsnitt om «jordbruk – avvegning mellom bruk og vern».

Dersom ein politisk vedtek å bevare Rutlin gard, er kommunedirektøren samd med Vestland fylkeskommune om at ein rår til at dette arealet vert teke ut av planen pga. økonomi og framdrift.

SONE B – GRUSHOLA OG Ulvahaugen Grøntområde på Haugen.

Asplan Viak og kommunen er samd i vurderinga om at haugen saman med skogen og bekkedraget er eit viktig område som må takast vare på. Grøntområde er viktig for både skulen, speidaren, grendalaget og lokalsamfunnet i nærleiken av området. Dette er både blitt spelt inn i medverknadsmøte, i analysar og i innspelsbrev frå innbyggjarar og offentlege høyringsetatar.

I ei vidare detaljering av planen rår kommunedirektøren til at haugen, og bekkedraget skal vere ein bærande blå-grøn struktur i området. Ein skal ta omsyn til haugen som grøn lunge i bygda (både som rekreasjons- og friluftsområde), der ein følgjer stadanalysen, lokalklimaanalysen og konseptskissene sine tilrådinga om at busetnaden bør stoppe ved nærmaste markerte landskapsrygg.

Utnytting Grushola

I stadanalysen er det sett på at landskapet gjer at det er mogleg å bygge relativt høgt i Grushola, utan at det går utover kvalitetane i omgjevnadane. Dette må skje

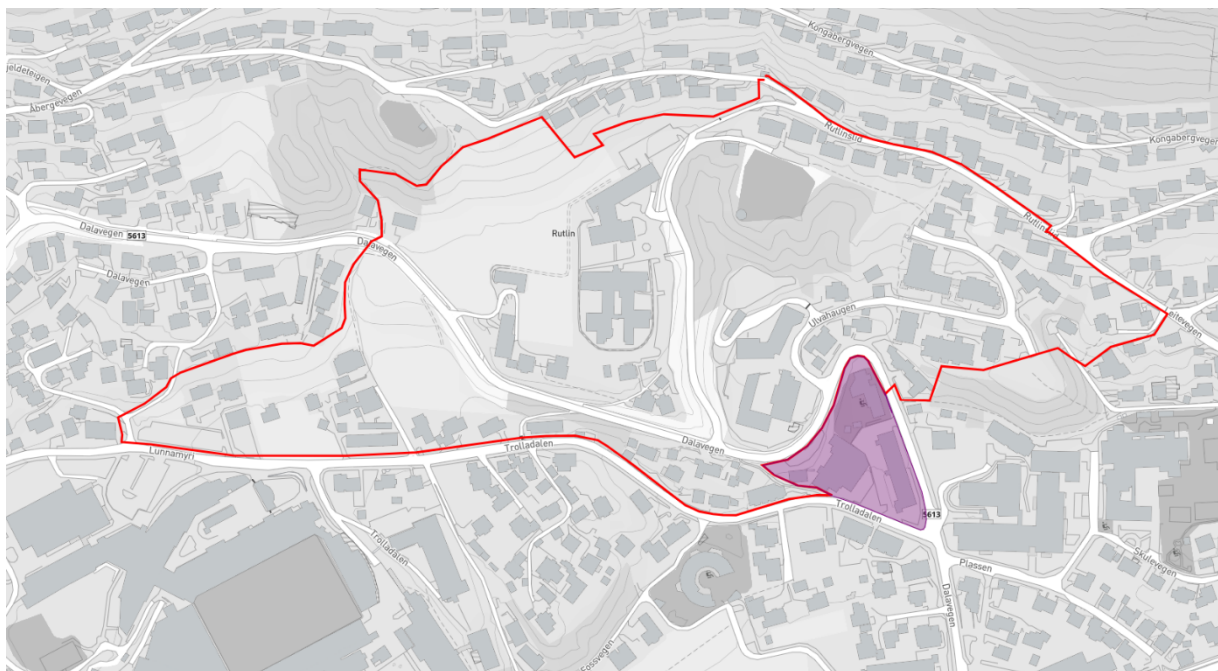
samstundes som ein sikrar kvalitet i området. I det vidare planarbeidet tilrår kommunedirektøren at ein greier ut:

- kor høge bygningane kan vere over terrenget i Grushola utan at haugen tapar seg vesentleg i verdi
- kvar går avveginga mellom størst mogleg busetnad opp mot å gje den blå-grøne strukturen rom og ein reell kvalitet
- kor høg utnytting/ kor tett kan det byggast , samstundes som det framleis er gode bukvalitetar i området

På grunn av at området ligg i ei grop, fører ei høg utnytting her ikkje nødvendigvis til dei beste bukvalitetane i etasjane nærmast bakkeplan. Kommunedirektøren rår til at ein i det vidare planarbeidet gjer ei utgreiing om det skal opnast opp for ein anna bruk enn bustad i etasjane nærmast gateplan, med ei god kobling mot den blå-grønne strukturen.

Revidering av plangrense

Kommunedirektøren ser at «trekanttomta» (sjå figur) som i dag inneheld studentbustadar, renseri og studentbarnehage har ein naturleg avgrensing, og vil vere kurrant for ein detaljregulering. Det anbefalast at renseriet blir teke ut av områdereguleringsplanen, og at framtidig utbyggjar vil få eit krav om å sjå på heile «trekanttomta» ved detaljregulering. I reguleringsplanen bør ein sjå på samanhengen mellom områdeplanen sin «Sone B» og eit framtidig prosjekt med tanke på busetnad, utnytting og blågrøn-struktur.



Figur 4: «Trekanttomta» er markert i lilla, med forslag til ny plangrense i raudt.

SONE C – TROLLADALEN

Trafikk

Som skissene syner, vil ein veg mellom Trolladalen og Dalavegen anten føre til riving av ein nyare firemannsbustad (gbnr 31/1), eller vere ein arealkrevjande løysning pga. høgdeskilnad. Spesielt alternativet som held seg innanfor gbnr 22/4 vil vere ein arealkrevjande veg med høge kostnadar og uheldige terrenginngrep.

Kommunedirektøren er difor samd i vurderinga til Asplan Viak om å ikkje bygge ein veg mellom Trolladalen og Dalavegen. Ved ein utbygging av fruktrea under Dalavegen på gbnr. 22/4 vert det tilrådd å heller sjå på ei løysning der ein kan kome til frå begge sider, og ha utbyggingareal i midten.

Type busetnad

Som det kjem fram i stadanalysen og konseptskissene eignar arealet under Trolladalen seg godt til ein tett-låg busetnad, slik som det og er regulert til på gbnr 23/3, «Detajreguleringsplan for Lunnamyri».

Kommunedirektøren tilrår at ein i det vidare planarbeidet legg til rette for tett-låg utbygging i Sone C, som gir ein blanda bebuargruppe og stadstilpassa arkitektur. Med tanke på at ein ynskjer å halde trafikken i Trolladalen til eit minimum, vil eit viktig premiss for det vidare arbeidet vere å sjå på kva toleevna til vegen i Trolladalen vil vere. Kommunedirektøren vurderer difor ei tett-låg utnytting som realistisk og fornuftig for det vidare arbeidet.

4. Konklusjon

På bakgrunn av det vedtekne planprogrammet, stadanalysen, lokalklimanalysen, medverknad og konseptskissene, samt overordna føringar i kommunen herunder samfunnsplanen, arealstrategien og bustadanalysen, tilrår kommunedirektøren ei vidare detaljering og utgreiing av «konsept 2 medium». Konseptet vil vere eit godt alternativ for å klare å svare ut folketalsframskrivinga i kommunen i tilstrekkeleg grad, og følgje føringar i overordna planar. Samstundes vil ein med dette alternativet ha større moglegheit til å klare å få tilfredsstillande bukvalitet, stadstilpassa arkitektur, gode fellesareal og møteplassar, og gode uteopphaldsareal for heile bygda. I grove trekk gir tilrådinga føringar for kva kommunedirektøren skal legge vekt på i det vidare områdeplanarbeidet, kva for areal det skal byggast på og kor høg utnytting dei ulike områda skal ha.