



/// PLANPROGRAM RUTLIN/ULVAHAUGEN

Områdereguleringsplan, vedteken 07.06.2023



Sogndal kommune /// Livskvalitet og utviklingskraft i Sogn

Bilde forside: Sogndal kommune

Innhold

1. Innleiing	5
Utarbeiding og behandling av planprogram	5
2. Bakgrunn og mål.....	6
Bakgrunn for planarbeidet	6
Mål med planarbeidet.....	6
Områdereguleringsplan.....	7
Moglegheitsstudiar.....	7
Påbegynt planarbeid Områdeplan Rutlinsli	7
Parallelle prosessar.....	8
3. Planområdet – dagens situasjon	8
Plassering.....	8
Planområdet.....	8
Eigarforhold	9
5. Krav om konsekvensutgreiing	12
6. Tema som skal greiast ut.....	13
Stadanalyse.....	13
Risiko- og sårbarheitsvurdering (ROS).....	14
Naturmiljø	14
Arkeologi	14
Vatn, avlaup og overvatn	15
Trafikk.....	15
Arkitektur, bygningar og utbyggingsstruktur	17
Born og unge sine interesser.....	17
Ras- og naturfare	17
Klimatilpassing.....	17
Naturressursar/landbruk.....	17
Støy.....	18
7. Framdriftsplan og medverknad	19
Organisering	19
Plan for medverknad	19
Framdriftsplan	19
Planprosessen.....	19
8. Rammer og føringar for planarbeidet	21
Reguleringsplanar.....	21
Arealdel til kommuneplan	22

Samfunnsdelen til kommuneplan	23
Kommunale føringar og temaplanar	25
Regionale føringar	25
Nasjonale føringar, lover, forskrifter og retningslinjer.....	26

1. Innleiing

Tettstaden Sogndal har opplevd sterk folketalsauke dei siste 15 åra, og utvidingspotensialet er avgrensa av fjord, fjell og landbruksområde. I arealpolitikken er fortetting eit hovudmål og det er sett ei tettstadgrense – «raud strek» – som skal vere eit langsiktig skilje mellom landbruk og utbyggingsområde.

I samfunnsplanen (2021) har Sogndal kommune under satsingsområdet «[Fruktbare tettstader](#)» sett ambisjon om å utvikle attraktive, effektive og miljøvenlege tettstader. For å oppnå dette er det eit mål å styre arealbruken gjennom områdeplanar for dei sentrale tettstedområda. I arealdel til kommuneplan for Sogndal kommune 2013-2023, er det stilt krav om utarbeiding av områdeplanar for områda som er sett av til sentrumsføremål, og vi har utarbeidd fem områdeplanar i perioden 2010-2019.

Rutlin/Ulvahaugen er eit av desse områda det er satt krav til ein områderegulering, og i kommunal planstrategi (2021) er dette området prioritert. Sentralt i arbeidet med utarbeiding av områdeplan for Rutlin/UI ligg at kommunen skal hente ekstern hjelp. Asplan Viak AS vant anbodet om å vere plankonsulent for kommunen. Konsulent skal utarbeide plandokument med vedlegg og analysar på vegne av kommunen. Kommunen vil fungere som ein oppdragsgivar med lokalkunnskap som vil leggje føringar for arbeidet, og kommunisere prosessen til interessentar og innbyggjarane. Konsulent vil fungere som ein leverandør som skal gjere vurderingar og gje ein konkret løysning på kommunens ønskjer og behov.

Planprogrammet gir innsikt i bakgrunn for arbeidet og kva for ønskjer og mål kommunen har med området, ein grov framdriftsplan og førebels utgreiingsbehov. Saman med konsulent og medverking frå innbyggjarane, vil kommunen finne gode, konkrete løysningar på korleis planen kan leggje overordna rammer og føringar for å nå målet om å utvikle Rutlin/Ulvahaugen med ein relativt høg tettheit, med stadstilpassa bustadar som legg til rette for livsløpstandard og eit utbyggingsmønster som skapar gode uteområde der ulike menneske kan møtast.

Utarbeiding og behandling av planprogram

For å kunne gjennomføre områderegulering på Rutlin/Ulvahaugen er det krav planprogram. Dette går fram av plan- og bygningslova § 4-1 der det heiter at planprogram skal verte utarbeidd for alle reguleringsplanar som kan ha vesentlege verknader for miljø og samfunn.

Føremålet med eit planprogram er å tydeleggjere premissar og rammer for planoppgåva, fastsette om forhold må konsekvensutgreiast, og kva plantema som skal vurderast nærmare i planforslaget. Det er også eit verktøy for å sikre medverknad og avklare problemstillingar på eit tidleg tidspunkt i planarbeidet. Planprogrammet vert lagt ut til høyring samstundes med at det vert varsla oppstart av planarbeidet.

2. Bakgrunn og mål

Bakgrunn for planarbeidet

I Sogndal kommune sin arealdel til kommuneplan 2013-2023 (vedteke 14.11.2013), står det i 1-1 Plankrav, jf. § 11-9 nr. 1: «*For område sett av til sentrumsføremål vert det stilt krav om utarbeiding av områdeplan jf. § 12-2, før detaljregulering, jf. § 12-3, kan finne stad.*».

Videre står det i [samfunnsplanen](#) for Sogndal kommune (vedteke 24.06.21) sine prinsipp, overordna planlegging, prinsipp nr. 2: «*Som hovudregel disponere arealbruk i tettstadene gjennom heilskaplege områdeplanar.*»

I [planstrategien 2021-2024](#), er områdeplanane høgt prioriterte, der det står: «*Områdeplanane vil vere ei konkretisering av arealplanen, og skal ligge til grunn for detaljplanar og byggjetiltak.*».

Området på Rutlin/Ulvahaugen har sidan 2013 vore sett av til sentrumsformål, og kommunens overordna planar legg opp til ein utvikling av dette området. Det er i tillegg fleire utbyggjarar og private initiativ som har ytra sine interesser i området, i påvente av ein områdeplan. Når områdeplanen for Rutlin/Ulvahaugen får eit planprogram, er det for å tydeleggjere planoppgåva for dei ulike offentlege og private interessene i området, og gje rammer og premisser for den vidare planoppgåva.

Mål med planarbeidet

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

Rutlin/Ulvahaugen skal med dette målet bli eit **bustadområde** med relativt høg tettheit, god arkitektur med **livsløpsstandard**, i eit utbyggingsmønster som skapar **gode uteområde** der ulike menneske kan møtast. Bustadområdet ligg i gangavstand frå Sogndal sentrum, og det kan vere aktuelt å opna for etablering av **bustad tilknytt næring**, til dømes kafé og nærbutikk og tenesteyting.

Områdeplanen skal på den måten leggje til rette for at området Rutlin/Ulvahaugen får eit overordna utviklingsgrep, framfor «lappeteppeplanlegging». Samfunnsplanen sitt mål om attraktive tettstader, kommunens strategiar og temaplanar, arealplanen, og nasjonale og regionale føringar, skal ligge til grunn for planen og tiltak etter plan- og bygningslova. Områdeplanen skal leggje til rette for vidare vekst med ein tidshorisont på 30 til 40 år fram i tid.

Sentrale oppgåver i områdeplanarbeidet på Rutlin/Ulvahaugen er eit overordna utviklingsgrep som:

- legg til rette for bustadområde med høg tettheit og variasjon i storleik
- legg til rette for ulike bygningstypar tilpassa området, som gir ei blanda gruppe med busette
- styrkar og tek vare på eksisterande naturkvalitetar, grøntstrukturar og område for lek
- Avklarar sentral infrastruktur som:
 - gaterom (plassar/torg) / grøne areal (uteområde)
 - hovudvegnett og tilkomst
 - gjennomgåande gang- og sykkelveggar
 - tverrsamband og snarveggar
- knyt saman ny og eksisterande gang- og sykkelveggsamband
- Klimavennlege material med god estetisk utforming
- Klimavennlege løysningar ift. overvasshandtering (jf. punkt over om VA rammeplan), med til dømes grøne tak, opne naturbaserte løysningar m.m.
- Plassering av bygg/byggestruktur i forhold til vind og mikroklima

Områdereguleringsplan

Områderegulering gir moglegheiter for å kombinere kommuneplanen sitt overordna perspektiv på arealdisponeringa i sentrum med dei juridisk bindande føringane som gjeld i detaljreguleringsplanane. Ved å lage ein områdereguleringsplan på Rutlin/Ulvahaugen ønskjer ein å legge til rette for at området får eit overordna utviklingsgrep som står seg over tid med skiftande behov.

Områdeplanen skal gi rom for utvikling i ei tidshorisont på 30-40 år, og det vil vere vanskeleg å forutsjå programmering, utforming og behov for dei enkelte prosjekt no når planen blir laga. Områdeplanen bør ha som hovudmål å sikre dei offentlege strukturane (veg, va, grønstruktur), og gi fleksibilitet innanfor byggeområda for det enkelte prosjekt. Områdeplanen skal i hovudsak legge til rette for vidare detaljregulering.

Området må vere mogleg å bygge ut over tid, og utvikling av infrastruktur bør kunne delast opp i ulike fasar. Utviklinga må vere realistisk i høve befolkningsutvikling og økonomi, med fleksibilitet for endringar pga. marknadssituasjon eller ny teknologi.

Einigheit mellom grunneigarar og utviklarar, og politisk støtte for planen vil vere viktig for gjennomføring. Det same gjeld økonomiske vilkår som gjer det mogleg å gjennomføre infrastruktur og utbygging.

Det kan bli aktuelt med rekkefølgekrav for etablering av naudsynt infrastruktur som vatn- og avlaup, overvassløysingar, leikeplassar, turveger, gang- og sykkelveg og trafikktryggingstiltak.

Moglegheitsstudiar

Som ein del av arbeidet med nye Sogndal kommunes arealdel 2022-2023, inviterte kommunen hausten 2021 til konkurranse om tettstadsutvikling. Moglegheitsstudiane for kvar tettstad syner konsept for utviklinga av staden mot 2025 og gir konkrete bilete på kva som ligg i samfunnsplanen. Moglegheitsstudiane har vore nyttige bakteppe for å drøfte arealbruken i tettstadene i arealplanen, og dei har vore viktige idear for vidare arbeid med områdeplanane i tettstadene i kommunen.

Det er ein moglegheitsstudie som er relevant for områdeplan Rutlin; «Mulighetsstudie Sogndal Sentrum» laga av TAG arkitekter. Denne moglegheitsstudien syner ei mogleg utvikling av Sogndal, og kan vere nyttig for å få ein forståing av område og kommunens framtidige planarbeid.

Moglegheitsstudien kan sjåast på [innspeisida til Sogndal kommune](#). Moglegheitsstudien er viktig grunnlag for det vidare planarbeidet.

Påbegynt planarbeid Områdeplan Rutlinsli

Av tidlegare Sogndal kommune blei det i 2014 påbegynt områdeplanarbeid kalla «Rutlinsli». Områdeplanarbeidet blei starta for å få eit forvaltningsgrunnlag for eksisterande tomter og for å finne ein ny barnehageplassering. Kommunen bestemte seg for ei anna plassering (Fosshagen Barnehage), og kommunen stoppa derfor arbeidet med områdeplan for Rutlinsli.

Truleg kan ein del av vurderingane gjort i dette arbeidet nyttast vidare, då me framleis har tilgang på desse dokumenta. Det kan vera spesielt relevant å sjå på vegføringar og samanhengar.

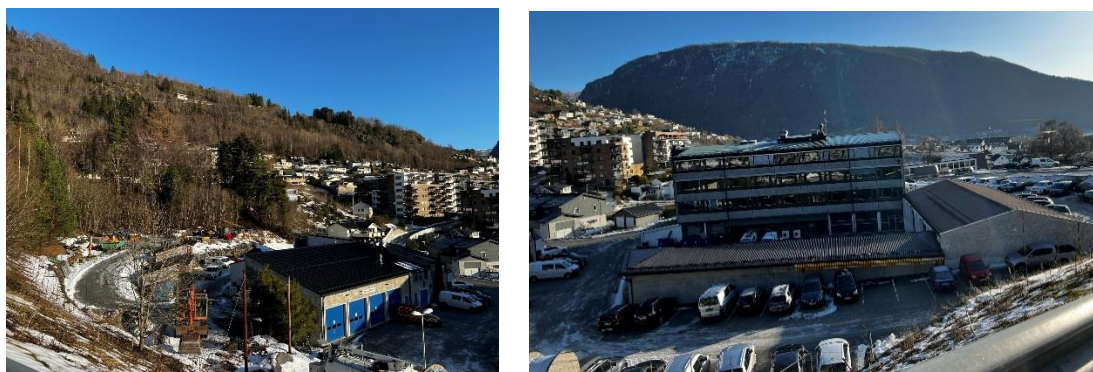
Parallelle prosessar

Kommuneplanens arealdel

Den nye kommuneplanen for nye Sogndal kommune, [Sogndal kommunes arealplan 2022-2032](#), er no under utarbeiding av kommunen, og vil ha innverknad på planarbeidet på Rutlin/Ulvahaugen. Denne kommuneplanen legg førebels ikkje opp til store endringar i formål på Rutlin/Ulvahaugen. Kommuneplanarbeidet er planlagt ferdig første halvdel av 2023.

Samfunnskritisk infrastruktur

Det er planlagd ein ny plassering av teknisk etat, Brannstasjon og Sognekraft. Nye lokalar for dette vil bli ein annan stad i Sogndal, utanfor planavgrensinga.



Figur 1: Eksisterande verksemder i Grushola. Foto: Asplan Viak AS

Arealet som verksemdene i Grushola opptek, vil derfor bli ledig og vil kunne få ein ny bruk i framtida . Den nye lokaliseringa vil truleg bli avklart samstundes som områdeplan for Rutlin/Ulvahaugen er under utarbeiding.

Private utbyggingsinitiativ

Som tidlegare omtala er det fastsett eit krav om områdeplan for sentrumsføremål i gjeldande arealdel til kommuneplan 2013-2023, og krav om at områdeplan skal vere vedteke før utarbeiding av detaljregulering. Kommunen tilrår difor at private utbyggjarar ventar med utarbeiding av framlegg til utbygging tidlegast til områdeplanen er lagt ut til høyring og offentleg ettersyn, då rammene for utbygging vil vere meir avklart. Områdeplanen kan få endringar mellom første handsaming og endeleg vedtak, og det vil derfor vera knytt ein viss risiko til arbeidet med eit eventuelle planframlegg til detaljreguleringsplan. Eit detaljplanarbeid kan ikkje vedtakast før områdeplanen er vedteke.

3. Planområdet – dagens situasjon

Plassering

Rutlin/Ulvahaugen ligg nord-vest for Sogndal sentrum, opp mot Sogndalsdalen. Sentralt i området ligg Indre Sogn psykiatrisenter, Grushola, større kontorbygg og større bustadblokker ved Ulvahaugen, samt Rutlin gard med store jordbruksareal. Området ligger i nær tilknytning til Fosshaugane Campus og Sogndal sentrum.

Planområdet

Størrelsen på planområdet er om lag 155 dekar. Forslag til planområdet er avgrensa langs yttersida av Trolladalen og Lunnamyri – undersida av grøntareal på Haugen–langs Rutlinslid – ned langs Leitevegen- Prestadalen.

Plangrensa er lagt der avgrensinga for sentrumsføremål til kommuneplanens arealdel ligg, og er tilpassa tilgrensande planar så langt det har vore mogleg. Det er i tillegg tatt med noko areal som i dag har bustadformål, men som i den nye kommuneplanen er føreslått til sentrumsføremål. Bustadarealet mot Rutlinslid og Leitevegen, samt arealet som er ein del av områdeplanen Leitevegen Nord er tatt med for å sikre grøntområde, og gjennomgåande gangsamband og snarvegar som koplar seg på det større, planlagde gangsambandet i Sogndal. Det er tatt med nokre fleire bustader på toppen mot Rutlinslid for å sikre snarvegar og evt. regulering av fortau ved Rutlinslid-vegen.

I tillegg er det ønskeleg å ta med Rutlinslid-vegen for å sikre gode vegframføringar, og erstatte heile den gamle planen. Sjølv om Saman si tomt ikkje er teke med, bør ein sjå samanhengen med denne tomte som eit transformasjonsområde, saman med planområdet, og foreslå eit samanhengande utbyggingsmønster, også med tanke på vassføring og open overvasshandtering



Figur 2: Avgrensing av planområdet.

Eigarforhold

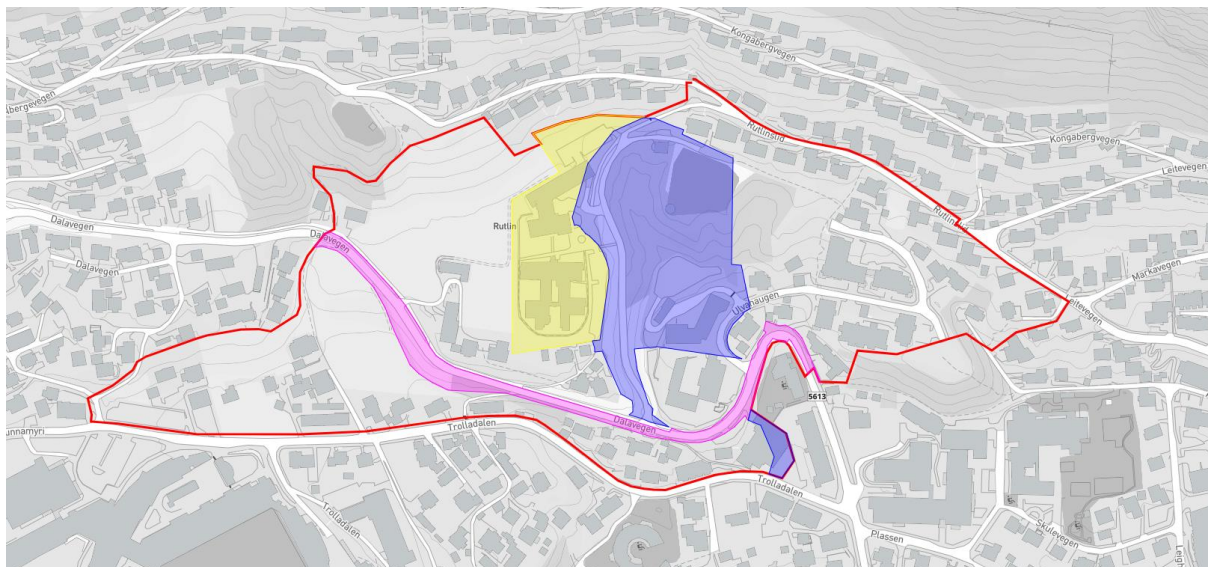
Offentlege eigedommar (november 2022)

Sogndal kommune er grunneigar for eit større grøntområde, samt «Grushola», der teknisk eining i kommunen har lager og driftssentral. Kommunen arbeidar med ein ny lokalisering for verksemdene som i dag ligg i Grushola. Dette arealet vil derfor bli ledig og vil kunne få ny bruk i framtida. I tillegg er kommunen eigar av tilgrensande areal: «Stitoppen», som er eit anna viktig grøntområde i tilknytning til Trudvang skule.

Kommunen kjøpte i 2013 eigedommane til OVF, Opplysningsvesenets fond, som består av prestebustaden med uthus, stabbur og garasje. Alle bygningane er innanfor omsynssone kulturmiljø, og sjølve prestebustaden er vedtaksfreda. Dette arealet grensar til planområdet. I tillegg eig kommunen noko areal langs Dalavegen, og delar av eigedomen som renseriet Nor Tekstil AS fester i dag. Eigedomane som kommunen har kjøpt av OVF treng ny oppdeling og ny innmåling før skøyte og overføring av eigarskap, og kommunen ligg derfor ikkje inne som eigarar i matrikkelen p.t. Kommunen sine eigedomar som ligg innanfor planområdet er markert i blått.

Vestland Fylkeskommune er vegeigar av Dalavegen (FV. 56139), markert med rosa.

Helse Førde er grunneigar for Indre Sogn psykiatrisenter, og er markert i gul. Indre Sogn psykiatrisenter har i tidlegare planarbeid ytra at ein tung utnytting i nærleiken av senteret vil kome i konflikt med deira drift i dag.

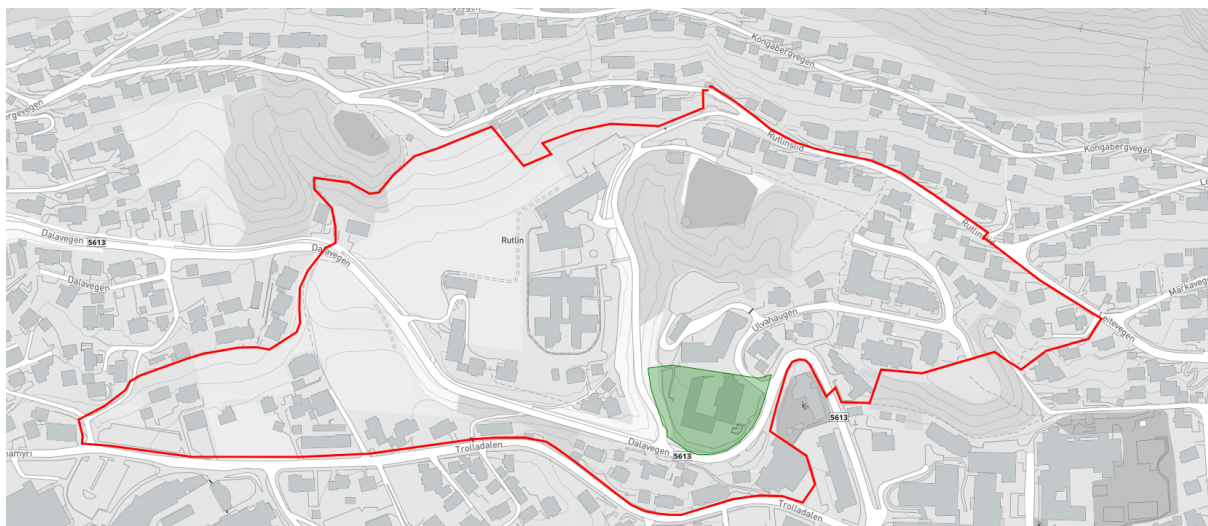


Figur 3: Illustrasjon syner offentlege eigedommar i planområdet. Planområdet er markert med raud strek.

Eigedommar med offentlege aktørar (november 2022)

I tillegg til offentlege grunneigarar, finst det eigedomar der grunneigarane er ein mellomting mellom offentlig og privat. Me har valt å kalle dei offentlege aktørar, og det finnes ein av dei innanfor planavgrønsinga.

Sognekraft produksjon AS er grunneigar av ei eigedom der det i dag er eit større kontorbygg, markert i grønt. Dei ser på moglegheiter for ein anna plassering, der blant anna ein samlokalisering med kommunens verksemdar som i dag ligg i Grushola er aktuell.



Figur4: Illustrasjon syner Sognekraft produksjon AS sin eigedom (grøn). Planområdet er markert med raud strek.

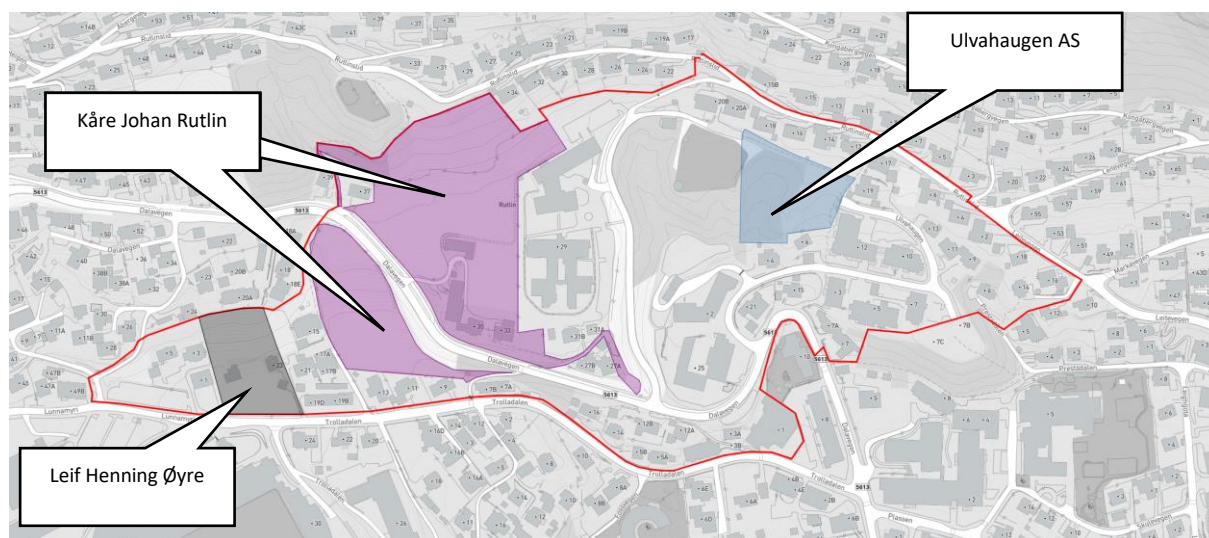
Private eigedommar (november 2022)

Området består to store grunneigarar; Kåre Johan Rutlin og Ulvahaugen AS.

Kåre Johan Rutlin eig store areal, som i dag vert brukt til gardsdrift, vist som lilla i kartutsnitt under. Han er i tillegg grunneigar av ei rekkje festetomter.

Ulvahaugen AS har tidlegare sendt inn eit planinitiativ for detaljreguleringsarbeid for deira tomt, vist med blått i kartutsnitt under. Detaljreguleringsarbeidet blei stoppa, då det er krav om områdeplan i kommuneplanen.

Leif Henning Øyre eig eit større areal, vist som svart i kartutsnitt under. Området er hovudsakeleg regulert til bustad i «Detaljreguleringsplan for Lunnamyri», vedteken 13.09.2018



Figur 5: Illustrasjon syner nokon av dei større private eigedommane i planområdet. Planområdet er markert med raud strek.

5. Krav om konsekvensutgreiing

Etter Forskrift om konsekvensutgreiingar kapittel 2 skal områdereguleringar som omfattar nye område til utbyggingsføremål alltid handsamast etter forskrifta. Dei ikkje utbygde areala innanfor planområdet vart konsekvensutgreidd som del av [arealdel til kommuneplanen 2013-2023](#). Me vurderer difor at utlegging av desse områda til utbygging er tilstrekkeleg utgreidd på overordna plannivå, og at kravet etter forskrifta ikkje fell inn.

Vi vurderer at det vil vere tilstrekkeleg å belyse verknadar av tiltaka planen opnar for gjennom dei generelle utgreiingskrava i plan- og bygningslova § 4-2 planomtale med ei grundig vurdering og skildring av planen sine verknadar for miljø og samfunn. I kapittel 5 er det gjort greie for tema som skal greiast ut.

6. Tema som skal greiast ut

I samband med utarbeiding av områdeplan er det nokre tema kommunen ser må greiast ut som ein del av planarbeidet. Desse tema vert utgreidd enten som eigne rapportar eller inngår som ein del av planomtalen.

Stadanalyse

Det skal lagast ei stadanalyse for området som ser på tema som er lista opp under. Rapporten skal ha ein samla anbefaling til slutt. Analysearbeidet skal resultere i ein rapport som skal vere retningsgjevande for arealbruken områdeplanen legg til rette for og seinare detaljplanarbeid. Rapporten skal seinare kunne brukast som ein kunnskapsbank i detaljplanar og byggesaker.

Målet med analysen er å

- gje eit betre grunnlag for forståing for området, som igjen skapar betre dialog
- få eit godt rammeverk for gode, stadstilpassa prosjekt
- identifisere relevante kvalitetar og føringar

Arkitektur, bebyggelse og utbyggingsstruktur

I den innleiande analysen vil det vere relevant å sjå på

- eksisterande bygningsstruktur og typologi - har området ein klar karakter?
- eksisterande gate og offentleg areal
- balansen mellom næring, bustad og andre bygningar
- eksisterande arkitektur med høgde/etasjar, materialbruk, typisk takvinkel og fargebruk.
- kva for bygningar bør bevarast og kva bygg kan/bør transformerast

Landskap og grønstruktur

I dette temaet vil det vere relevant å sjå kva for natur- og landskapskvalitetar som finnest i dag, og kva skal bevarast og framhevast. For å få ein områderegulering og seinare bygningar som framhevar lokale stadkvalitetar, er det nødvendig med ein analyse av dei viktige lokale elementa i landskapet, og landskapstrekk som er med å gi staden ein identitet. Topografien skal tydeleggjerast ved å markere karakteristiske landskapsformer og høgdevariasjonar i analyseområdet.

- I den innleiande analysen vil det vere relevant å sjå på
- viktige siktelinjer
- viktige høgderyggar
- viktig møte mellom fjord og fjell
- viktige elvar og/eller bekkar
- viktige daldrag som må ivaretakast og/eller forsterkast
- sårbare artar

Kulturminne og kulturmiljø

I dette temaet skal ein sjå på verneverdige og freda kulturminne og kulturmiljø, viktige historiske samanhengar og identitetsbærande element. Ein del av arbeidet vil vere å gjere ein enkel verdivurdering av dei antikvariske elementa, der ein i stadanalysen si tilråding skildrar konsekvensane for kulturminne og kulturmiljø.

Bu- og miljøutfordringar – sosial infrastruktur

Her vil det vera relevant å sjå på

- leikevennlege gatar
- trygge skuleveggar
- aktivitetstilbod
- eksisterande leikeplassar og møteplassar
- badeplassar
- friluftslivsverdiar
- aktive fasadar
- støy
- barnehage og skule
- idrettsanlegg og kulturtilbod
- helsetilbod
- storleik på bustader

Infrastruktur, kommunikasjon og målpunkt

Samfunnsplanen legg opp til saumlause gang- og sykkelveggar, og redusera biltrafikk og parkeringsareal i sentrumskjernen, samt opna opp for 5-minuttssamfunnet.

Her vil det vera relevant å sjå

- eksisterande kollektivtilbod og haldeplassar
- eksisterande bilveggar, gangveggar- og sykkelveggar
- eksisterande stiar til eventuelle friluftsområde
- eventuelle viktige målpunkt

Risiko- og sårbarheitsvurdering (ROS)

Det skal utarbeidast ei ROS-analyse jf. § 4-3 i plan og bygningslova. ROS-analysen skal bli utarbeidd i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap (dsb) sin rettleiar for samfunnstryggleik i arealplanlegginga (2017). ROS-analysen skal utarbeidast som eigen rapport, og presenterast i vedlegg til planomtalen. Hovudkonklusjonen skal innarbeidast i planomtalen. Dersom det vert identifisert hendingar med middels/høg risiko vil det bli skildra framlegg til risikoreduserande tiltak.

Det er foreløpig vurdert at følgjande uønska hendingar er aktuelle i området:

- Skred (kvikkleire, jord, stein, fjell, snø)
- Trafikkulukker
- Urban flaum (overvatn)
- Flaum i vassdrag

Naturmiljø

Omtale naturverdiar, biologisk mangfald og naturmangfald, jf. Naturmangfaldlova.

Dagens tilstand skal kartleggast og den planlagde utbygginga sin verknad på området skal vurderast. Det skal også vurderast om det bør gjennomførast tiltak som vil auke kvaliteten til området utan at naturkvalitetane vert redusert eller skada. Byggegrense mot vassområde må avklarast.

Arkeologi

Det må gjerast arkeologiske undersøkingar jf. undersøkingsplikta i § 9 i lov om kulturminne, som tilseier at ved større offentlege og private tiltak er tiltakshavar pliktig til å undersøke om planen/tiltaket kan råke automatisk freda kulturminne. Undersøkingsplikta må i disse områda

oppfyllest på ein slik måte at kulturminneforvaltninga kan uttale seg til planen. Arkeologiske registreringar i slike område vil likevel vere noko avgrensa i omfang. Registreringsmetode vil vere maskinell fflateavdekking på dyrka mark og overflateregistrering.

Det er tidlegare registrerte automatiske kulturminne på Rutlin, i samband med reguleringsplan for Indre Sogn Psykiatrisenter i 1998. Sju førhistoriske bygningar vart påvist, der den eldste bygningen er datert til bronsealder 1800-500 f.Kr. og den yngste bygningen er datert til mellomalder. Den største bygningen var eit langhus frå eldre jernalder med ei lengd på 50 meter og ei breidd på 6,5 meter. I tillegg vart det funne store mengder kokegroper, ryddingsrøyser, førhistoriske dyrkingslag og stolpehol frå bygningar som ikkje vart fullstendig identifisert. Funnmaterialet syner ein lang historisk kontinuitet i busetjinga på Rutlin. Funnet av langhuset på 50 meter syner at garden har hatt ein sentral funksjon i Sogndal i eldre jernalder. I utgravingsrapporten vert det konkludert med at funnpotensiale framleis er stort.

Vatn, avlaup og overvatn

Det skal utarbeidast rammeplan for korleis vassforsyning, avløpstransport og overvasshandtering skal løysast i området. Rammeplanen skal fungere som ein overordna plan som legg grunnlaget og føringer for vidare planlegging innanfor planområdet. Omfanget av analysen er ikkje avklart.

Overvatn må handterast særleg, då dette både kan føre til store skader ved manglande planlegging og er viktig for biologisk mangfald. Kommunen ynskjer å prioritere naturbaserte løysingar for overvatn, der den blågrøne infrastrukturen er tydelege element i utbyggingsmønsteret (samankopla blågrøne områder).

Trafikk

Trafikk skal greiast ut i høve dagens trafikksituasjon og endringar som følgje av ny utbygging av området. Døme som skal greiast ut er:

- Trafikkanalyse - analysen skal så lang som råd gje eit bilete av dagens trafikkmengd, framtidig trafikkmengd, skuleveggar og trafikktryggleik.
- Nye vegar og infrastruktur
- Konkretisere ny vegframføring frå Rutlinslid til Dalavegen slik arealdel til kommuneplan legg opp til
- Legge til rette for å fullføre eksisterande turløypetraséar (Fjørerunden og Sogndalsrunden), og leggje til rette for nye gjennomgåande gang- og sykkelveggar
- Fortau langs Rutlinslid



Figur 6: Illustrasjon synar to samanhengande turløyper kring sentrum, ei kort og ei lang som møtest langs Fjordstien. Turløypene knyt saman eksisterande bustadgater ved å etablere «missing links», og kan realiserast som ein del av utbyggingsprosjekt. Dei er lagt i slakt i terrenget så langt som råd er, for at flest mogleg skal kunne nytta dei. Det er også regulert samanhengande turveg langs Sogndalselvi, vist i blått.



Figur 7: Illustrasjon synar oppdatert bilde av de manglande lenkene i raudt, manglande offentleg tilgang/ikkje ferdigstilt gangveg i oransje og grøn er tilgjengeleg gangveg.

Arkitektur, bygningar og utbyggingsstruktur

- korleis kan nye bygningar verta tilpassa landskapet og området, og evt. den eksisterande arkitekturen
- kva for typologiar med relativ høg tettheit passer til familiebustadar der det er lagt til rette for gode fellesskapsløysingar (f.eks. Klyngetun, rekkehus, townhouse)
- byggjehøgder
- bygningsstruktur

Det skal her blant anna utarbeidast ein 3D-volumstudie med omsyn til høgder, uterom og bygningsstruktur.

Born og unge sine interesser

Det må gjerast ei vurdering av born og unge sine høve for framtidig bruk av området, og konsekvensar for barn og unge med tanke på trygg skuleveg, leik- og opphaldsareal ute. Det vil også vere viktig å sjå på moglegheiten for formelle og uformelle møteplassar for ungdom og at uteområda eignar seg for alle aldra. I planarbeidet vil det vere viktig å sjå på om utbygging vil løyse ut behov for utvida kapasitet på barnehage i området.

Ras- og naturfare

Ifølgje fylkesatlas ligg planområdet hovudsakeleg utanfor dokumenterte faresoner. Berre ein liten del av planområdet ligg innanfor 1/5000 årleg nominell sannsyn for skred.

I alle detaljreguleringsplanar utforma på bakgrunn av denne områdereguleringsplanen skal det gjennomførast vurdering av stabilitet i lausmassane og risiko for auka avrenning og erosjon til elv og/eller bekk.

Klimatilpassing

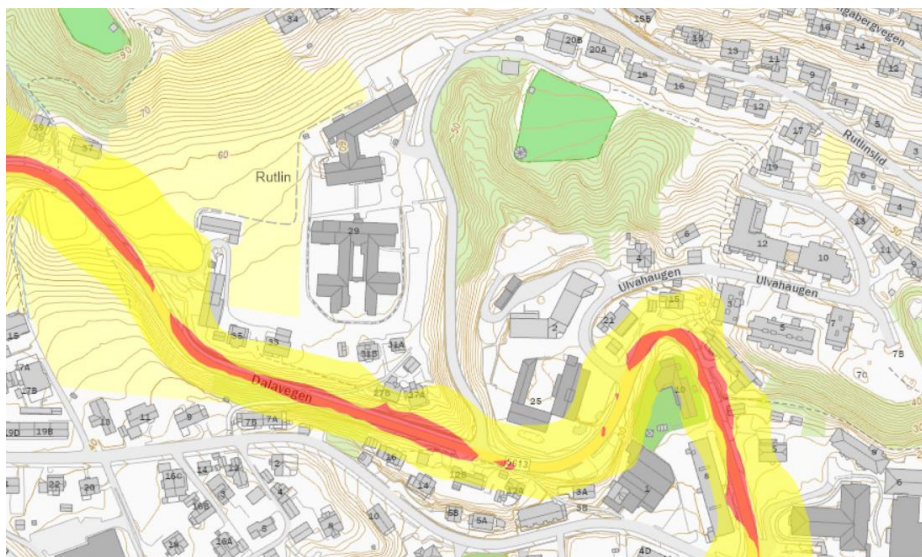
I planarbeidet skal ein omtale havnivåstigning, avklare mogeleg flaum og skredfare, handsaming av overflatevatn, tilrettelegging for ladestruktur og føringar for materialbruk, energiløysingar og eventuelt byggtekniske løysingar for framtidige bygg.

Naturressursar/landbruk

Det må gjerast ei vurdering av kvaliteten på matjorda og jordbruksareala som er i området i dag, og ei vurdering på konsekvensar for landbruket ved utbygging av dette arealet. Det skal også leggjast til rette for gjenbruk av matjord.

Støy

Vegtrafikkstøy er ei problemstilling i området.



Figur 8: Støyvarselkart etter T-1442. Kjelde: fylkesatlas.no

I områdereguleringsplanen vil vegtrafikkstøy bli vurdert. I tillegg vil «Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg» [IS-1693](#) bli lagt til grunn, og fulgt under detaljplanlegging i området

7. Framdriftsplan og medverknad

Organisering

Asplan Viak AS vil utarbeide plandokument og analysar på vegne av kommunen. Kommunen vil fungere som ein oppdragsgivar med lokal kunnskap som vil leggje føringar for arbeidet og kommunisere prosessen til interessentar og innbyggjaren. Prosjektleiaren frå kommunen vil ta seg av den politiske forankringa, og offentleggjere informasjon via kommunen si facebookside, heimeside og utfordrarbygda.no.

Plankonsulenten og prosjektgruppe frå Sogndal kommune skal møtast jamnleg for å utarbeide planframlegget.

Plan for medverknad

Det er utarbeidd ein eigen medverknadsplan. Planen er dynamisk, og det vil kunne bli gjort endringar og tilpassingar undervegs i arbeidet.

Plan for medverknad ligg som vedlegg til planprogrammet.

Framdriftsplan

Tabellen viser planlagd framdrift. Framdrifta kan bli endra som følgje av at det kan komme nye krav til utgreiingar undervegs. Endringar etter høyring av planprogram eller endring av innhald i planframlegget etter høyring, kan føre til behov for ny høyring. I ein områdeplan er det også fleire interessentar å ta stilling til, noko som kan påverke framdrifta.

Tabell 1: Framdriftsplan

FASE	AKTIVITET	2023				2024			
		1 kv.	2 kv.	3 kv.	4 kv.	1 kv.	2 kv.	3. kv	4.kv
0	Oppstart og førebunde arbeid								
	Planprogram (inkl. vedtak)		07.06.2023						
1	Utarbeide plangrunnlag								
	Medverknad								
2	Plandokument og utgreiingar								
3	1.gong handsaming og offentlig ettersyn og høyring av planframlegget								
	Revisjon og slutthandsaming								

Planprosessen

Fase 0 – Varsel om oppstart og planprogram til høyring og offentlig ettersyn

Kommunen legg ikkje opp til noko medverking av planprogrammet, utanom høyring av planprogrammet. Det vil vere mogleg å komme med innspel til planarbeidet og innhald i planprogrammet i høyringsperioden. Den store medverkinga for å finne ut kva ein ønskjer i området er gjort i mogleighetsstudiane knytt til kommuneplanen sin arealdel som er under utarbeiding.

Når planprogrammet er fastsatt av plan- og forvaltningsutvalet kan utarbeiding av planframlegget starte.

Ein bør i denne fasen gjere stadanalyse, då denne skal vere eit grunnlagsdokument. Det kan vere lurt å gjere ein innleiande ROS-analyse og, for å avdekke fareområder/risiko. Den endelege ROS-analysen kan ein gjere når ein har valt eit alternativ for utbygging.

Fase 1 – Utarbeide plangrunnlag

I samband med utvikling av plangrepet skal konsulent utarbeide 1 – 3 skisser for utbyggingskonsept. Desse skissene skal vere gjenstand for innspel/drøfting saman med interessentar i medverkinga.

Etter denne medverkingsrunden, vil konsulent saman med kommunen gjere ei tilråding på valt konsept, og presentere dette for politisk nivå (Plan- og forvaltningsutval, Formannskap og Kommunestyre) for å få ein prosessavklaring.

Det vil bli gjennomført arbeidsmøte med høyringsinstansar dersom det i samband med varsel om oppstart/høyring planprogram vert avdekka behov for det.

Fase 2 – Utarbeiding av plandokument

Etter ein politisk forankring, arbeider ein vidare med valt alternativ, og lagar plandokument for dette. I denne fasen kan det vere aktuelt å presentere planen i regionalt planforum. Juridiske og tekniske løysingar i planframlegget vert kvalitetssikra.

Fase 3 – Offentleg handsaming og høyring av planframlegg og vedtak

Etter planframlegget er laga, skal det takast opp til handsaming administrativt og politisk i kommunen, og leggest ut til offentlig ettersyn og høyring i minimum 6 veker. I høyringsperioden er det høve til å komma med innspel og merknader til planen. I denne perioden vil det vere aktuelt med open kontordag. På open kontordag vil planleggar sitje tilgjengeleg for innspel og spørsmål. Når høyringsperioden er ferdig skal innspel og merknadar handsamast og planen kan bli justert før den takast opp til slutthandsaming og endeleg vedtak i kommunestyret.

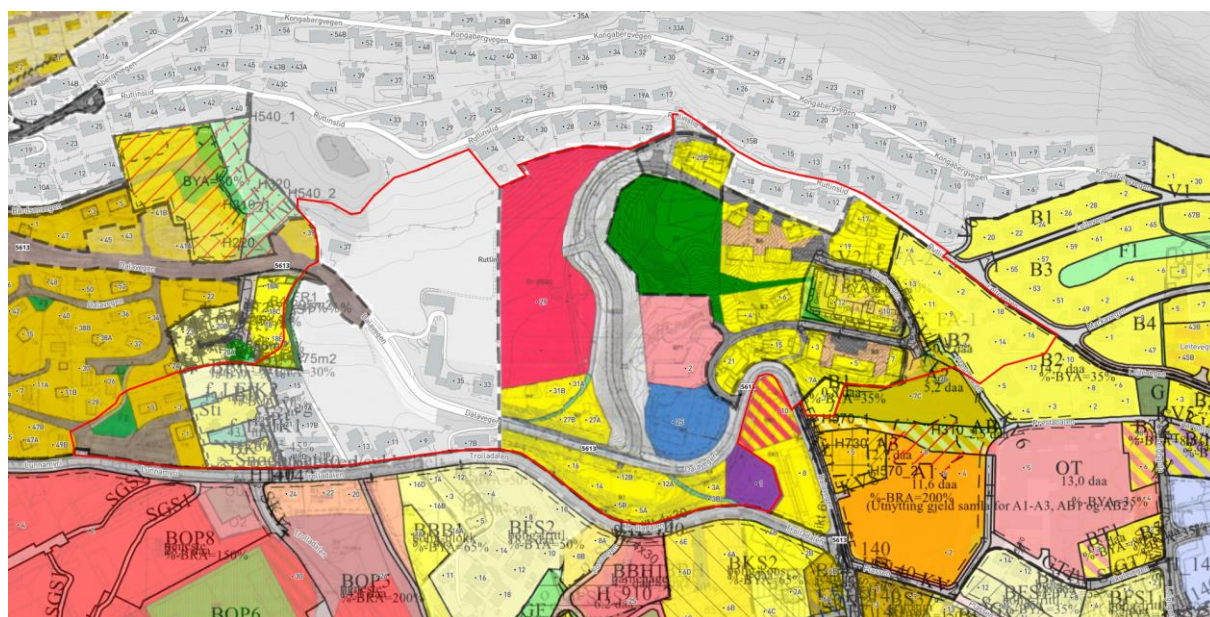
8. Rammer og føringar for planarbeidet

Reguleringsplanar

Planområdet omfattar heile eller delar av 9 eksisterande reguleringsplanar, som vil erstattast eller innlemmast ved vedtak av planen. I det vidare planarbeidet vil det takast stilling til om eksisterande reguleringsplanar som er omfatta av områdeplanen skal bli oppheva eller takast ut av planframlegget, eller vidareførast slik dei er.

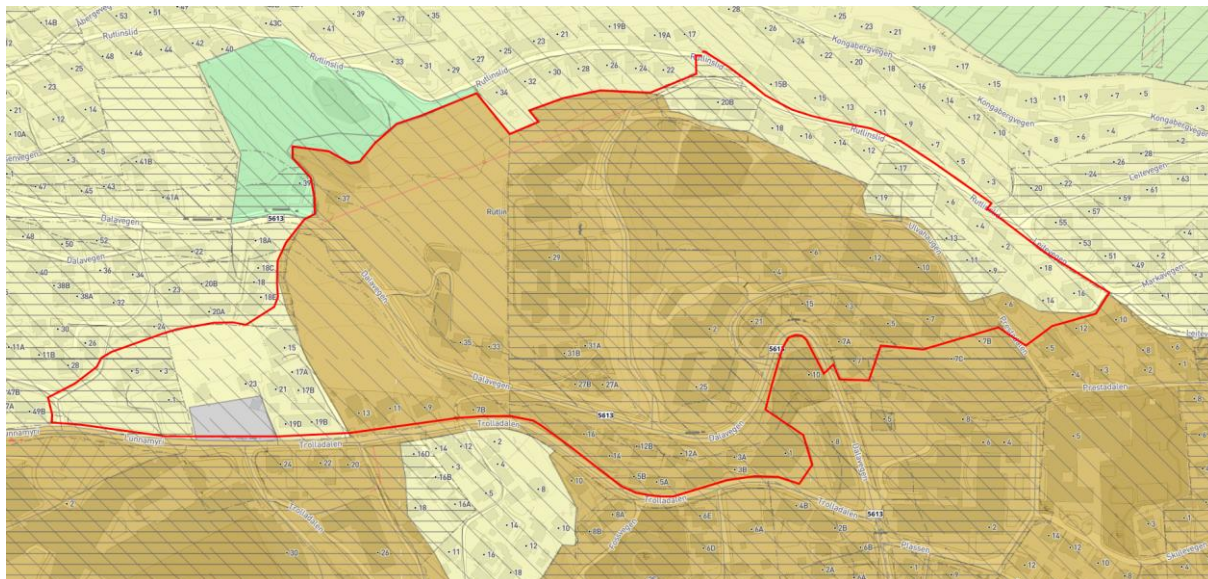
Gjeldande reguleringsplanar innanfor området:

PlanID	Plannavn	Ikrafttredelsesdato
1420-2015001	Detaljreguleringsplan for Lunnamyri	13.09.2018
1420-2014003	Detaljregulering for Ulvahaugen øvreME	01.09.2016
1420-2012006	Områdereguleringsplan for SOS-Trudvang-Prestadalen og omkringliggende område	13.02.2014
1420-2011005	Kvålslid aust	06.09.2012
1420-2005009	Del av Studenheimen – Rutlin – Ulvahaugen, endring	15.12.2005
1420-2004007	Del av Studenheimen – Rutlin – Ulvahaugen, endring	21.10.2004
1420-2001003	Studenheimen – Rutlin - Ulvahaugen	23.05.2001
1420-1990003	Kvålslid Øvre	27.09.1990
1420-1986001	Kvålslid	20.03.1986



Figur 9: Forslag til planområdet markert med raud strek. Illustrasjon syner gjeldande reguleringsplanar innanfor planområdet. Pga. feil i kommunekart.com, vises også områderegulering for Leitevegen Nord og områderegulering for SOS-Trudvang-Prestadalen og omkringliggende område.

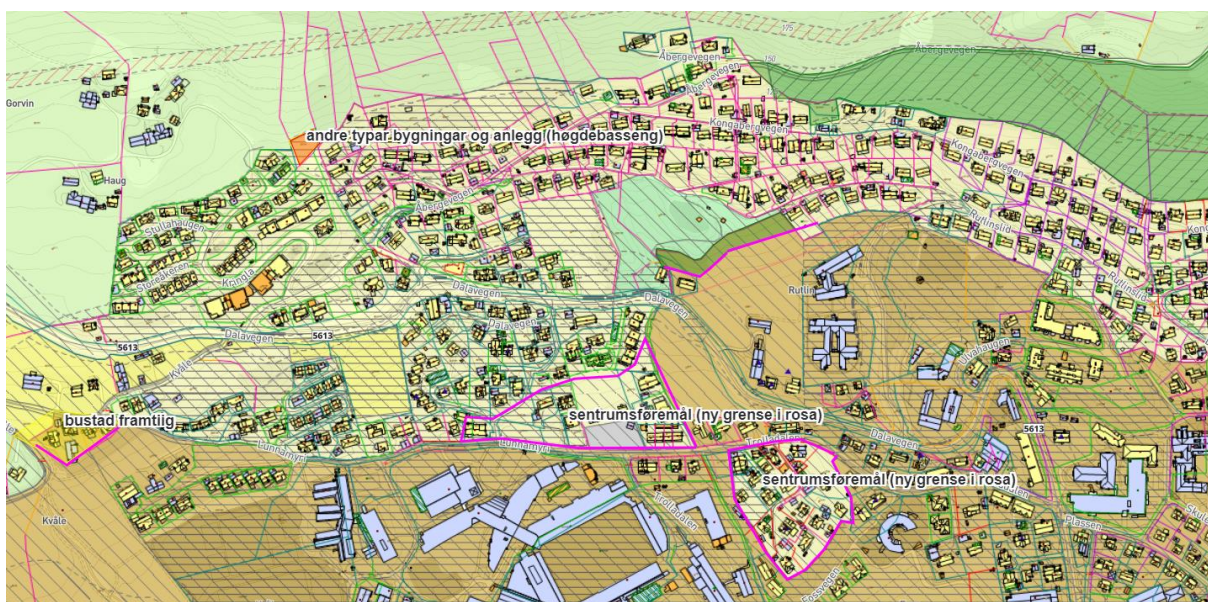
Arealdel til kommuneplan



Figur 10: Planområdet markert med raud strek. Illustrasjon syner gjeldande kommuneplan. Brune areal er sentrumsføremål, mens gule areal er bustadområde.

Området femnar i hovudsak om areal sett av til sentrumsføremål og bustad i arealdel til kommuneplanen.

Den nye kommuneplanen for nye Sogndal kommune, [Sogndal kommunes arealplan 2022-2032](#), er no under utarbeiding av kommunen, og vil ha verknad for planarbeidet på Rutlin/Ulvahaugen. Denne kommuneplanen legg førebels ikkje opp til store endringar i formål på Rutlin/Ulvahaugen. Førebels endringar er at noko bustadføremål går over til å bli sentrumsføremål (rosa strek i figuren under), og noko sentrumsføremål går over til å bli friområde. I tillegg er det lagt til et areal for høgdebasseng. Framlegg til arealplan er planlagt lagt ut til høyring og offentlig ettersyn første halvdel av 2023.



Figur 11: Illustrasjon syner den nye kommuneplanens arealdel som er under utarbeiding. Den nye kommuneplanen legg ikkje opp til store endringar i arealformåla på Rutlin.

Samfunnsdelen til kommuneplan

Samfunnsmål

Sogndal kommune har valt tre mål som saman skildrar samfunnet me ønskjer oss i 2030:

- Sogndal skal gje god livskvalitet
- Sogndal skal vere kjenneteikna av skaparkraft
- Sogndal skal vere miljømedviten

Satsingsområde

Sogndal kommune skal satse på dei områda som gir oss best moglegheiter for å oppnå samfunnsmåla våre. Moglegheitene våre ligg i å ha gode oppveksttilhøve, attraktive tettstader og å legge til rette for fysisk aktivitet. Me må òg styrke etablerte posisjonar som regionsenter og kompetansebygd. Sogndal kommune har derfor valt desse satsingsområda:

- Best på oppvekst
- Skapt for aktiv livsstil
- Kompetansemiljø i eliteserien
- Fruktbare tettstader
- Utviklingslokomotiv i Sogn

Samfunnsplanen stiller opp prinsipp som skal ligge til grunn for utarbeiding av områdeplanar, under er det lista opp dei prinsippa som er vurdert som relevante for dette områdeplanarbeidet:

Utbyggingsstruktur

- Byggje arealeffektivt innanfrå og ut for å oppnå 5-minuttssamfunnet. Opne for forsiktig fortetting i eksisterande småhusområde som skal bevarast

Bustader

- 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. Sette grenser for minimum og maksimum storleik for bustader

Biltrafikk

- Som hovudregel legge gjennomfartstrafikk utanom sentrum og redusere biltrafikk og parkeringsareal i sentrumskjernen
- Legge opp til parkering under bakken og som innfartsparkering samlokalisert med kollektivpunkt

Gange og sykkel

- Sikre areal til saumlause og universelt utforma gang- og sykkelveggar og snarveggar i sentrumsområda og mellom bustadområde, skular, barnehagar og fritidsaktivitetar
- Sikre infrastruktur for syklande

Stadutforming

- Legge til rette for arenaer og areal for eigenorganisert fysisk aktivitet, kunst, kultur, fritidsaktivitetar og arrangement
- Legge opp til at tettstadene får ei god estetisk utforming gjennom tilpassing til landskapet, kunst, design, arkitektur, kulturmiljø og varierte blågrøne strukturar
- Sørge for at offentlege grøntareal i stor grad vert planta med nyttevekstar
- Legge til rette for sambruk av offentlege bygg og uteområde
- Sette av areal til å auke kapasiteten i barnehage og grunnskule ut frå venta folketalsutvikling

Rekreasjon

- Sette av areal til grøne friområde tett på alle skular, barnehagar og idrettsanlegg
- Sette av areal til nye trenings- og rekreasjonsområde og nye anlegg for eigenorganisert fysisk aktivitet
- Legge til rette for lågterskel turveggar i naturen med universelle tilkomst og opne snarveggar
- Sikre tilkomst til strandsona og legge til rette for nye ferdselsveggar langs fjorden og vassdraga
- Unngå uheldig bygging i strandkanten. Plassere ønska tiltak i strandsona samla og oppmode om fellesskapsløysingar for å sikre allmenn tilkomst til fjord og vassdrag, landskapskvalitetar og naturmangfald, og for tilpassing til klimaendringar
- Legge til rette for kvile- og møteplassar i sentrum og langs ferdselsveggar

Landbruk

- Unngå bygging på matjord i heile kommunen og unngå ulemper for landbruket ved bygging og tiltak
- Sikre gjenbruk av matjord og prioritere andre grøne føremål ved omdisponering av landbruksareal
- Opne for at landbruksareal som ikkje er i aktiv drift vert tilgjengeleg som parsellhagar

Naturmangfald

- Legge til grunn eit godt kunnskapsgrunnlag om naturmangfald ved vurdering av endra arealbruk
- Bruke arealbudsjet for å synleggjere omdisponering av grøntareal og behovet for nye byggjeføremål

Klima

- Førebyggje mot risiko og sårbarheit ut frå ein godt forankra heilskapleg ROS-analyse
- Oppmode om fossilfrie byggjeplassar, klimavenleg materialbruk og bruk av fjordvarme eller andre klimavenlege energiløysingar i eigne og eksterne byggjeprojekt.

Kommunale føringar og temaplanar

- Overvassnorm
- Vass- og avlaupsnorm
- Kulturminneplan gamle Sogndal
- Heilskapleg ROS-analyse for Sogndal kommune
- Arealstrategi 2022 – 2032
- Temaplan naturmangfald

Regionale føringar

Regional plan for folkehelse 2015 - 2025

Planen har mål om å fremje trivsel, deltaking og meistring som, saman med gode levekår, gjev god helse og livskvalitet for innbyggjarane i Sogn og Fjordane. Få folkehelse inn i alle politikkområde for å skape helsefremmande lokalsamfunn, jamne ut sosiale helseskilnader, sikre berekraft, føre-var tenking og medverknad («helse i alt vi gjer»).

Satsingsområda er mellom anna gode bu- og nærmiljø, Helsefremjande barnehagar og skular og trivselsfremjande fritid.

Strategi for tettstadutvikling og senterstruktur 2018-2022

I strategien ligg retningslinjer knytt mot attraktive tettstader, attraktive bustader og sterkare bu-, arbeids- og serviceregionar. Det er også gjeve retningslinjer for planprosess og arealbruk.

Regional plan for klima 2022–2035

Vestland er det fylket i landet med høgast direkte klimagassutslepp, og har difor sett høge mål – netto nullutslepp innan 2030.

Planen har fem prioriterte tema, med til saman 23 retningslinjer for planlegging i Vestland:

- Redusere direkte klimagassutslepp
 - Transport
 - Energieffektivisering
 - Klimavenleg landbruk
 - Berekraftig næringsutvikling
- Redusere klimafotavtrykket
- Trygt og robust vestland
- Sikre naturmangfald
- Klimarettferd og folkehelse

[Regional plan for vassforvaltning for Vestland vassregion 2022-2027](#)

Vassforvaltningsplanen set miljømål for vassførekomstane, tiltaksprogrammet skisserer tiltak for å nå miljømåla, og handlingsprogrammet koordinerer prosessen med å nå miljømåla. Kommunar, fylkeskommunar og statlege etatar er gjennom planen plikta til å legge miljømåla til grunn for deira planlegging og verksemd.

[Utviklingsplan for Vestland 202-2024, regional planstrategi](#)

Utviklingsplanen er den overordna strategien for utviklinga i Vestland. Fylket sin utviklingsplan set regionale mål for samfunnsutviklinga vår og er bygd rundt FN sine berekraftmål. Den gjer greie for dei viktigaste utviklingstrekk og utfordringane i Vestland framover.

[Nasjonale føringar, lover, forskrifter og retningslinjer](#)

Følgjande lover, forskrifter og retningslinjer har eller kan ha verknad for planarbeidet:

- LOV-2008-06-27-71 Plan og bygningsloven
- LOV-1978-06-09-50 Lov om kulturminner
- LOV-1981-03-16-6 Lov om vern mot forurensninger og om avfall (Forurensningsloven)
- LOV-2009-06-19-100 Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven)
- LOV-2000-11-24-82 Lov om vassdrag og grunnvann (Vannressursloven)
- FOR-2017-06-21-854 Forskrift om konsekvensutredninger
- FOR-1995-09-20-4146 Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- FOR-2006-12-15-1446 Vannforskriften
- FOR-2018-09-28-1469 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 14.05.2019.
- Nasjonale og vesentlige regionale miljøinteresser, Rundskriv T-2 /16 10.06.2016
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 29.6.2014
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, - T-1442/2021
- Barn og unge i plan og byggesaker (veileder)
- Flaum- og skredfare i arealplanar, 22. mai 2014
- Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
- Den europeiske landskapskonvensjonen, CETS no. 176, 1. mars 2004
- Jordvernstrategi. Prop. 200 S (2020 -2021)
- Bioforsk Rapport nr. 181 2012: Flytting av oppdyrket jordmonn for reetablering av jordbruksareal