



5. november 2023

Områdereguleringsplan Rutlin-Ulvahaugen: Spar skogen ved Haugen i utbygginga av område B

Fagmiljøet for landskapsplanlegging ved HVL viser til invitasjon til å kome med innspel til konseptskissene som er utarbeidd til områdereguleringsplan for Rutlin-Ulvahaugen i Sogndal kommune. På dette tidlege tidspunktet ønskjer vi å spele inn til den delen som gjeld område B.

Alle dei tre konseptane leggjer opp til høg utnytting i dette området, som omfattar Ulvahaugen, Grushola og Haugen. Vi støttar varmt ein transformasjon av det asfalterte og utbygde området i Grushola. Å endre bruken av allereie nedbygde område og utnytte dei meir intensivt, er eit velkjent og rosverdig grep i tettstadutvikling. Men dessverre er det i tillegg lagt opp til å gjennomføre Ulvahaug 3-utbygginga ved å gjere eit stort innhogg i den fine og verdifulle skogen som ligg i søraust-skråninga ned frå friområdet ved Haugen. Heile dette skogholtet, og ikkje berre grasbana på sjølve platået på Haugen, er eit verdifullt leikeområde for barn i barnehagane i området, men særleg for elevane på Trudvang skule.

Kommunen vedtok våren 2023 å byggje ut Trudvang skule, og ikkje flytte barneskulen til Kvåle. I det lyset blir det svært uheldig å late Ulvahaug 3-utbygginga ese ut frå det opphavslege området det var planlagt i, og ete seg inn i skogen på Haugen. Denne skogen er eit godt eksempel på det ein kallar «hundremetersskog», altså små skogkrullar i utbygde område, som er lette å komme til for skuleungar og ungar i nabolaget. Det er heilt feil å redusere Haugen til berre ein fotballbane med litt tre i kanten, slik det vert omtalt i stadanalysa for Rutlin-Ulvahaug. For den frie barneleiken, er skogen det aller viktigaste aktivumet. Vi veit at slik leik er i tilbakegang i dag, og nasjonalt og lokalt blir det sett inn store ressursar for å auke den fysiske aktiviteten til barn. Eit viktig og enkelt verkemiddel er å late viktige friområde, som skogen ved Haugen, få vere i fred.

Å hogge skogen og erstatte med hus og kanskje ein plen eller nokre planta tre, er også uheldig for dei ville plantene og dyra. Haugen er ein viktig rest av opphavsleg natur i byggjefeltet i Leite, og dermed viktig for fuglar, ekorn og andre smådyr som er knytt til skog. Sjølv om mange føler at dei «vassar i natur» i Sogndal, er det faktisk ganske små areal att av skog som har så gunstig klima som Haugen, innanfor dei utbygde områda i Sogndalsfjora. Naturkrise vi står oppe i, er nettopp resultat av mange enkeltvedtak som ikkje tar nok omsyn til naturmangfaldet rundt oss. Bygging av hus i skogen på Haugen er eit klassisk eksempel på eit slikt enkeltvedtak.

Kort samanfatta meiner vi at ein bør unngå å byggje for nær skogen på Haugen i delområde B. Både barn og vaksne i Sogndal og naturen vi er en del av, treng denne grønne lunga!

På vegne av fagmiljøet for landskapsplanlegging ved Høgskulen på Vestlandet

Inger Auestad

Liv Norunn Hamre (sign.)

1. amanuensis i vegetasjonsøkologi

Faggruppeleiar/1. amanuensis i vegetasjonsøkologi





TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS

Rælingen den 05.11.23

Sogndal kommune
Postboks 153
6851 Sogndal

INNSPEL TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN RUTLINSLID-ULVAHAUGEN PÅ VEGNE AV SOGNDAL INVESTMENT 2 AS. EIGER AV RUTLINSLID 16 INNANFOR SONE B I PLANEN.

Vi reagerer på at det planlegges ny bebyggelse framfor Rutlinslid 12,14,16 og 18 i form av ein kontinuerlig vegg uten variasjon og i en høyde på 65 moh. Høgden tilsvarer 2 meter over golvnivå på bakenforliggende eksisterende bebyggelse. Bukvaliteten for eksisterende bebyggelse blir redusert da ein kontinuerlig vegg i denne høgda rett framfor stoveglaset gjer at ein taper alt av utsikt nedover mot fjorden.

Vi ser at bustadrekkeja i Rutlinslid 12-20 er ein del av reguleringsområdet til den nye planen der det er tenkt høg utnyttelse (SoneB) og vi ber difor om at ein ser på mogelegheita for at også denne bustadrekkeja kan få ei høgare utnyttelse enn den har i dag. Her er det råd å byggje i høgda utan at dette påverkar bebyggelsen bak på øvre side av veg Rutlinslid. Vi ser og at det hadde vore en stor fordel om eksisterende bebyggelse fekk tilgang til den nye vegen som er planlagt nedanfor eksisterende bebyggelse da dette gjev høve til å kunne etablere parkering inn i terreng på desse eigedomane. Sjå konseptskisse nedanfor.

Vi tenkjer at om ein får til økt utnyttelse på eksisterende bebyggelse vil dette langt på veg kompensere for den tapte usikta som det no er lagt opp til i områdereguleringsplanen.

Konklusjon:

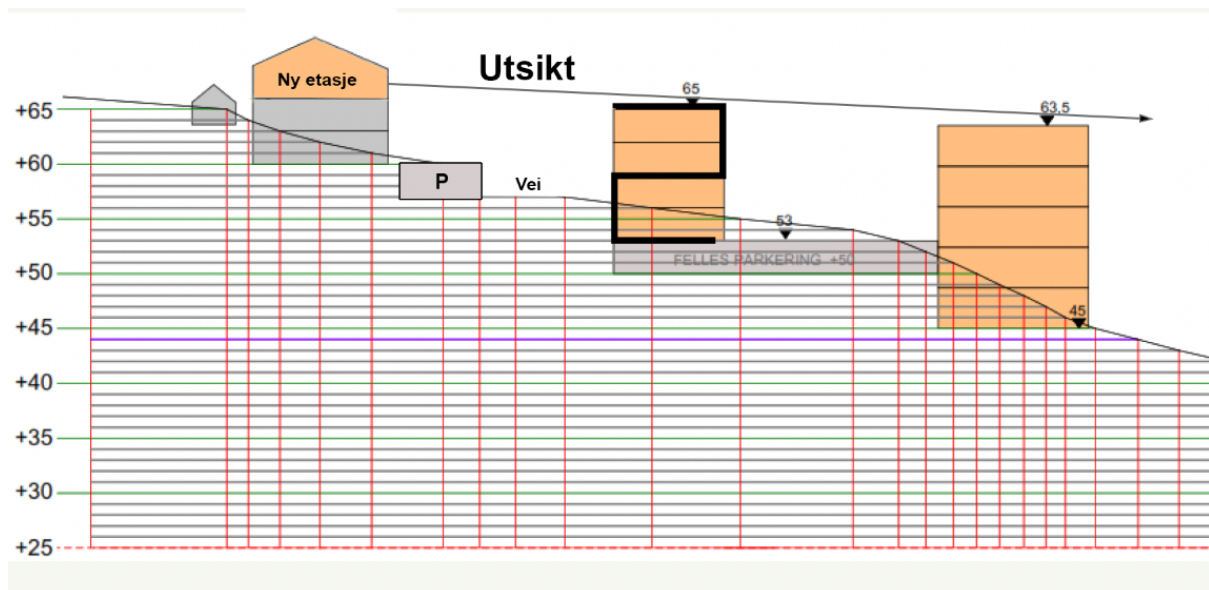
Vi ber om at det i videre planlegging blir kikka på mulighet til å etablere adkomst fra nedside til bustadane i Rutlinslid 12-18 slik at ein kan etablere parkering inn i terrenget her og at det blir lagt tilrette for høgare utnytting og fortetting slik at det vil bli muleg å beholde utsikt frå ein evt. ny toppetasje. Dette vil etter vår meining kompensere i stor grad for tap av utsikt.

Forslag til videre utvikling i reguleringsområdet.

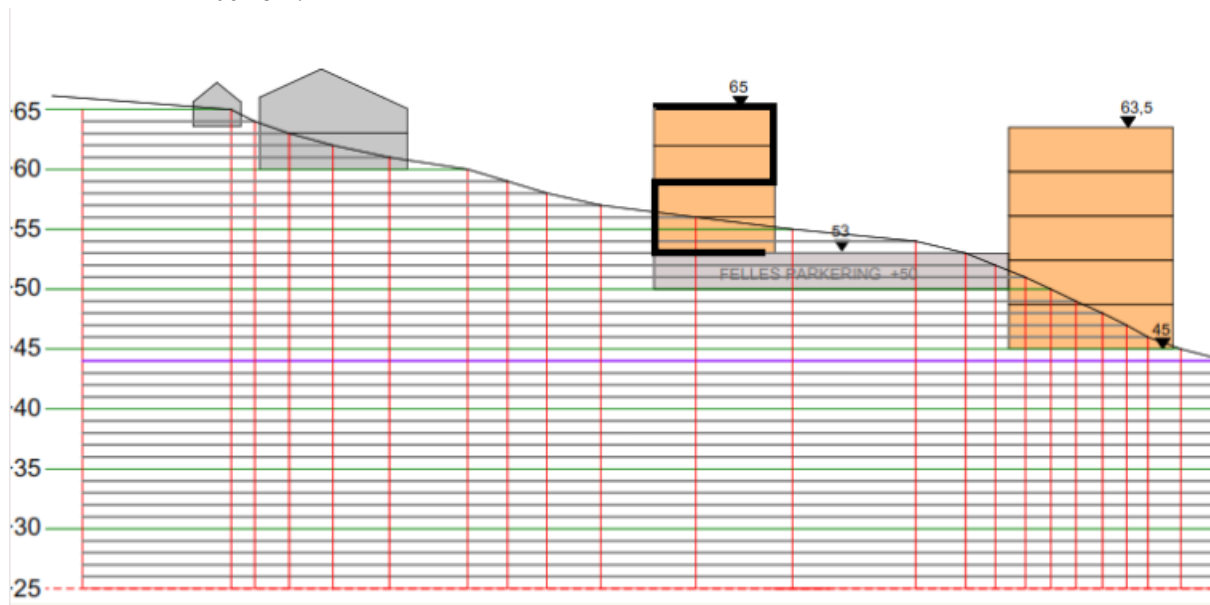
Det blir lagt tilrette for mulig parkering inn i terreng mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Det blir lagt tilrette for å kunne fortette/øke utnyttelse av eksisterende bebyggelse i Rutlingslid 12,14,16,18 og 20 ved at det tillates å bygge meir i høgda.

Eksisterende bebyggelse
Rutlingslid med økt bygningsvolum samt
Parkering inn i terreng.

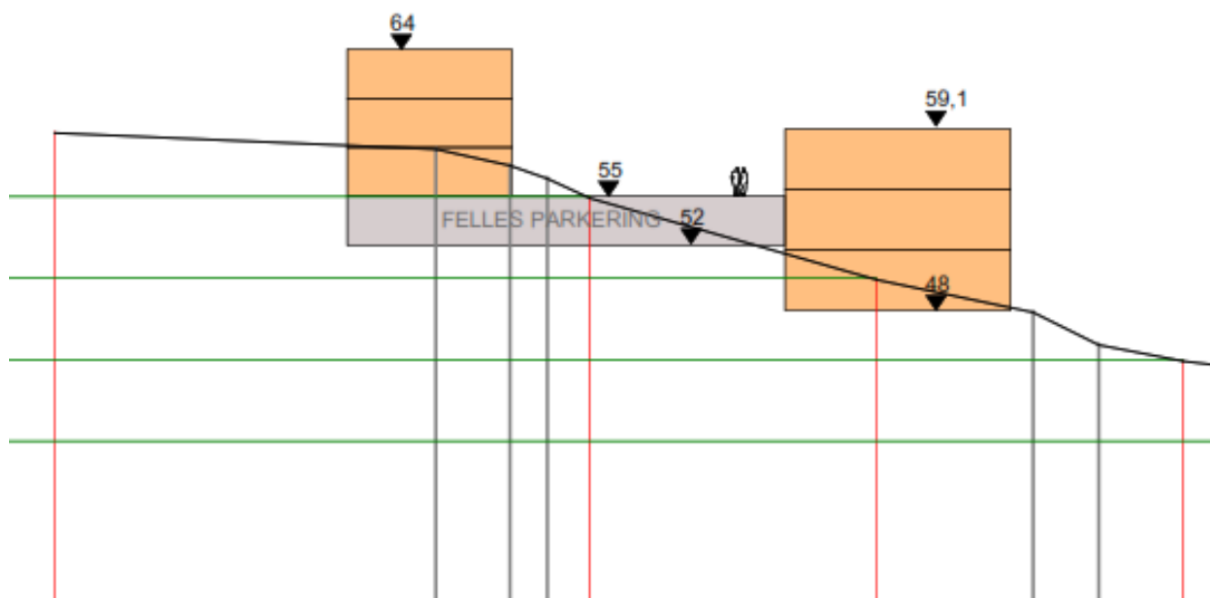


Eksisterende bebyggelse
Rutlinslid.



Frå konseptskisser som viser forslaget slik det er presentert per no.

Her ser ein at stove på eksisterende bebyggelse ligg på cote +63moh og at gesims på ny bebyggelse er tenkt på cote +65moh.



Frå konseptskisser som viser forslaget slik det er presentert per no.

Bebyggelse er vist i høgde opp mot 64moh framfor eksisterende bebyggelse i Rutlinslid 12-18



Frå konseptskisser. Her ser ein forslaget der ny bebyggelse er lagt på cote 64moh. Cote 65 vil påvirke utsikta ytterlegare.

Håper på positiv tilbakemelding og god dialog framover rundt ovennevnte.

Vennlig hilsen,
Vegard Takle Olsen
Partner | Sivilarkitekt
TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS
Caspar Storms vei 16, 0664 OSLO
E-post: takle@ttarkitekter.no
Mobil: [+47] 911 61 605

OMRÅDEREGULERINGSPLAN ULVAHAUGEN/RUTLIN

Innspel til konseptskisser presentert på ope medverknadsmøte 31.oktober.

Eg kjenner at det er naudsynt å kommentere på skissene som blei presentert på medverknadsmøtet 31. oktober. Sambuaren min og eg eig bustaden Dalavegen 15 i Grushola i det som Asplan Viak kallar for Sone B Grushola og Ulvahaugen. Gjennom 3 ulike forslag for fortetting i Sone B fekk eg sjå at det einaste planarkitektane såg føre seg for bustadane i Dalavagen 15 og 21, var at desse skulle fjernast for å etablere eit slags grøntareal.

Eg opplevde det som ganske vanskeleg å sitja å sjå at det blir presentert planer for at bustaden min skal fjernast. Det blei presisert at konseptskissene var grove skisser for tenkte volum og tettheit, men likevel var det berre ei løysing som blei vist for min eigedom, uansett senario. Difor blei det viktig for meg å skrive dette innspilet for å gjere tydeleg at eg er ueinig i ei slik løysing.

Det aktuelle området med dei to bustadane som ligg mellom vegane Dalavegen og Ulvahaugen har eit samla areal på ca. 2000 kvadratmeter og består av to hus. Huset i Dalavegen 15 er eldst og blei bygd på 40-talet. Området er per i dag avsett til sentrumsformål i kommuneplanen og avsett til bustadformål i reguleringsplanen

Det som er viktig å få fram er at dersom ein ei gong i framtida vel å fortette her med til dømes rekkehus i staden for einebustadar, så vil ein her kunne gjere det ganske så ukontroversielt. Ei fortetting vil ikkje kome i konflikt med landbruksareal, ei heller med registrerte kulturminne eller med viktig grønstruktur. Ein vil heller ikkje bygge ned eksisterande parkeringsplassar eller fjerne tråkk og stiar som folk nyttar seg av.

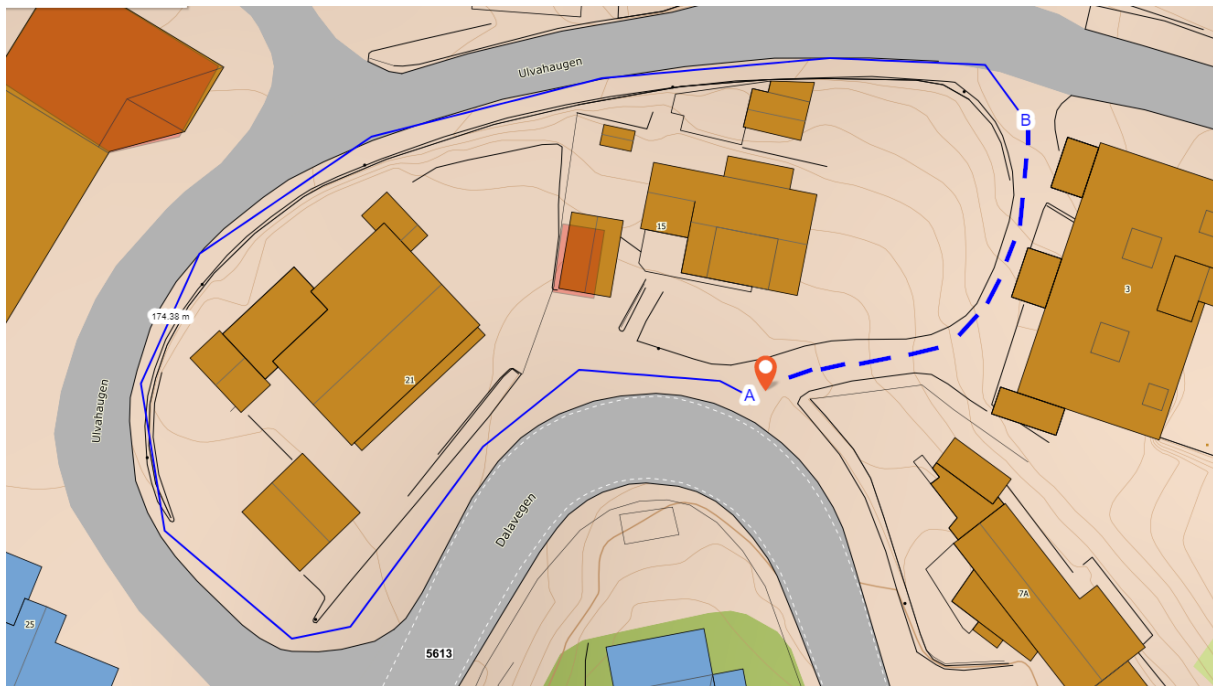
Eg er absolutt positiv til at tomta blir avsett til bustadføremål med rekkjehus / lågblokker. Eventuelt regulere til kombinert føremål med bustad / forretning / kontor / tenesteyting. Me bur godt her i dag, men slik tomta er lokalisert så tenkjer eg at det er urealistisk at neste byggetiltak på tomta mi eller nabotomtene er oppføring av ny einebustad. Lokaliseringa og tomteprisen er så høg at det mest naturlege vil vere å tenke større bygg.

Grøntareal

Det er eit mål for områdeplanen å «*Styre og ta vare på eksisterande naturkvalitetar, grøntstruktur og område for leik*». Viktig grønstruktur finn ein både i form av friområdet Haugen (også kalla Gamma) med skog, ravine, bekk og leik, samt også i eplehagane som er en identitetsbærer for Sogndal og Sogn. Det er her planen bør legge vinn på å ta vare på dei grøntareala som eksisterer i dag og ikkje form av å gjere om bustadar til eit litt rart, inneklemt grøntareal.

Det er vanskeleg å sjå føre seg at dette er ein god stad å etablere ein park her slik planskissa presentert på medverknadsmøtet viser. Her er ei av få soner i område som er registrert på støykartet ein finn i stadsanalyses, kvifor legg ein då ein park her? Vidare er soltilhøva ikkje dei beste, sola forsvinn relativt tidleg.

Skissa viser også at ein ser føre seg å kunne slake ut den bratte gangvegen som i dag ligg mellom Dalavegen 15 og Ulvahaugen 3. Gangvegen er vist som stipla linjer mellom punkt A og B på Figur 1. Høgdeforskjellen mellom disse punkta er ca 8,5 høgdemeter. Skal lage en universell utforma tilkomst mellom A og B på maks 5% stigning, så vil den rampen bli omtrent 170 meter lang, pluss areal til kvilerepo. Altså same avstand som en i dag har ved å gå rundt eiendommene på 175 meter.



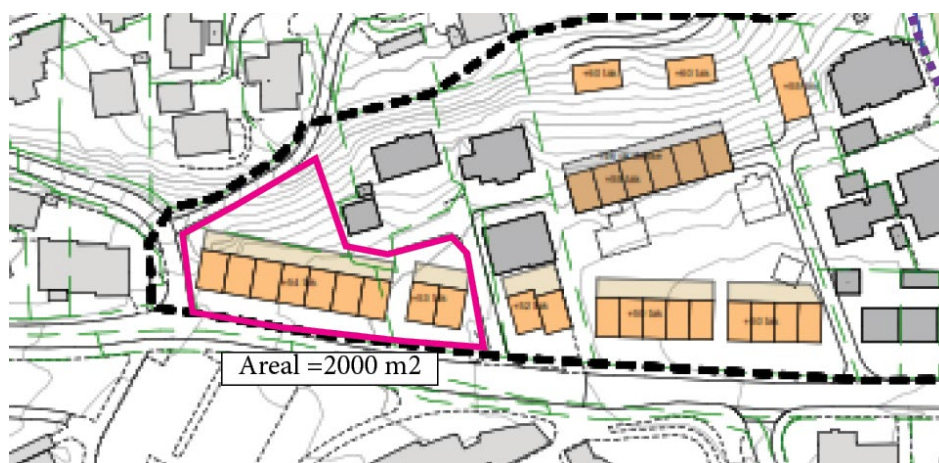
Figur 1 Gangveg mellom Dalavegen 15 og Ulvahaugen 3.

Utstrekning og form på tomta

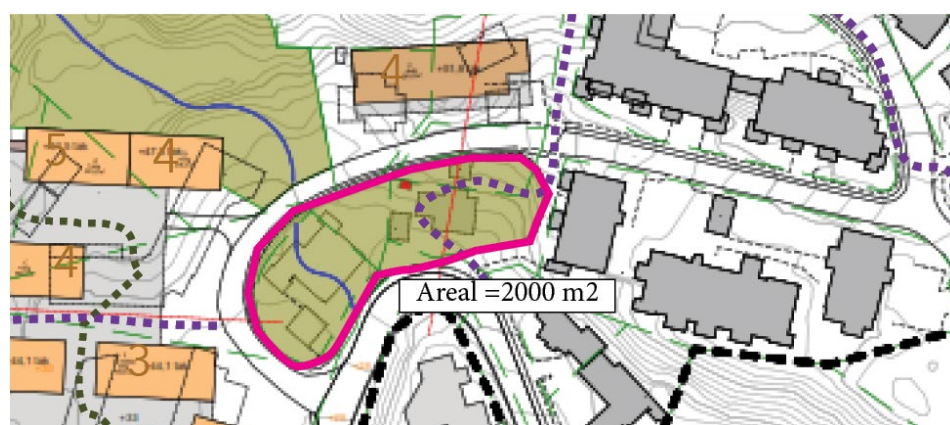
Det blei sagt som ei forklaring på kvifor ein valde å gjere om bustadane til grøntareal at «arealet mellom vegane er for smalt til å kunne etablere blokker.» Som vist på Figur 2, Figur 3 og Figur 4 så finn ein når ein legg dei same forutsetningane til grunn som Asplan Viak har nytta i sine analyser at området fint kan fortettast med opp til 9 bustader i form av rekkjehus.

Kommunen har sett følgjane som eit av måla for planen «*Legge til rette for bustadområde med høg tettheit og variasjon i storleik og bygningstypar som legg til rette for ei blanda gruppe busette.*»

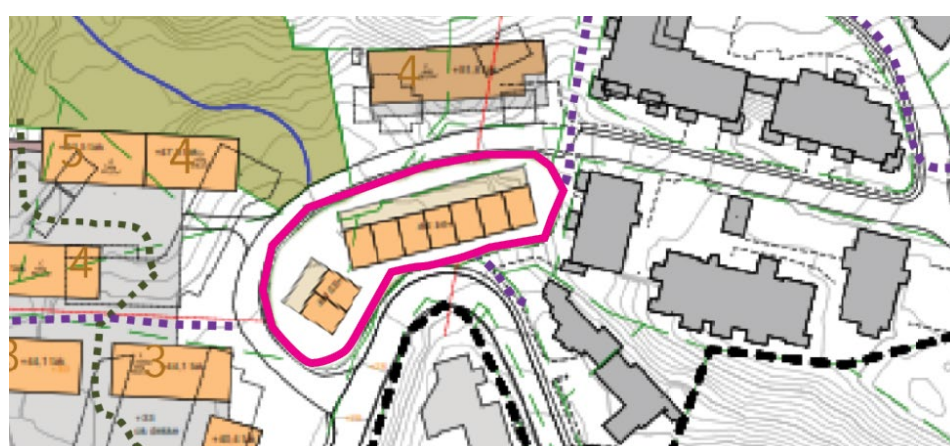
En fortetting med rekkehus vil tilføre området variasjon i bustadtypene og bidra til å oppnå målet for områdeplanen med å etablere varierte bustadområdet. Eit anna alternativ er å la bustadane ligge som dei gjer i dag, som småhus, noko som også vil bidra til å oppnå målet i områdeplanen med at område B får ein variert bustads-typologi. Når ein gjer motsett og tek vekk småhusa i området slik skissene viser og berre legg opp til fortetting med blokkleilegheiter, så vil eg hevde at ein bommer på målet for områdeplanen. Blokkleilegheiter er ein attraktiv bustads type for mindre husstandar, men er ikkje aktuell for større husstandar som barnefamilier. Det vil si at med å legge opp til kun blokkleiligheter så blir ei viktig innbyggargruppe ekskludert fra dette område.



Figur 2 Lunnamyri, heilt vest i planområdet, i Sone C, slik Asplan Viak ser føre seg ei mogleg foretting.



Figur 3 Grushola, i Sone B, eigedommane Dalavegen 15 og 21.



Figur 4 Grushola, i Sone B, eigedommane Dalavegen 15 og 21 med dei same tettheiten som Asplan Viak ser føre seg på Lunnamyri.

Fellesfunksjon

Det blei også nemnt at ein kanskje kunne plassere fellesfunksjonar for framtidige blokker her. Dette er eit urealistisk argument å legge til grunn at ein skal ekspropriere naboeigedommar for å få nok areal til fellesfunksjonar. Dette vil vere ein vesentleg kostnad i prosjektet, som utbyggjar i prinsippet ikkje kan profitte på.

Til slutt

Eg vonar at både politikarane og planleggjarane i kommunen ser at løysinga i skisseforslaga for denne delen av planen ikkje er teneleg slik dei ligg føre.

Med venleg helsing

Lars Arne Bakke og Ragnhild Pettersen.

Hei.

Viser til konseptskisser vist i Medverknadsmøte 31.10.2023, områderegulering Rutlin/Ulvahaugen.

Innleiingsvis vil eg starte med å framheve at det er veldig positivt at områdeplanen ivareteke friområdet rundt Haugen og eksisterande fotballbane. Det er viktig for barn og unge i nærmiljøet og er eit område som er mykje brukt av skuler og barnehagar, men også i eit livsløps perspektiv. Også mange eldre bruker området og det er såleis eit viktig tiltak for å ha eit lågterskel tilbod nær der folk bur.

Når det gjeld bygg som er teikna inn i områdeplanen framfor vår eigedom (**Rutlinslid 14**) er vår merknad at mønehøgde er for høg i forhold til kor tett bygga er plassert inn mot vår eigedom. Merk her at eigendomen vår er skrånande terreng og at bygga slik dei er teikna inn vil ta betydeleg sol frå vår hage og medfører at uteområde vil meir eller mindre få fullstendig skygge. Slik bygga er teikna inn no går dei høgda i høgda med takrenne på vårt tak. Våre erfaringar med eksisterande vegetasjon er at eit massivt bygg i den høgda så tett inn på vår eigedom vil ta betydeleg sol og ha stor skuggeverknad på vår eigedom. Vi er også uroa for at bygga vil ta monaleg meir utsikt enn nødvendig. Vi peikar på at dei planlagde bygga skal etablerast på eit sterk skrånande tomt og at utbygger vil ha gode moglegheiter for å legge bygga lengre ned i terreng evt. bygge med større avstand til vår eigedom for å unngå tap av sol og utsikt.

Vi meiner at det vil vera uforholdsmessig inngrep i forhold til eksisterande bebyggelse om det vert tillat bygging så tett og i den skisserte høgda som er vist på konseptskissene.

Heilt konkret ynskjer me at bygga får ein mønehøgde som tilsvarer ein etasje mindre eller det vert trekt lengre ned slik at avstanden til vår tomt vert større.

Vennlig hilsen
Joar Ølmheim
Malin Rygg

Områdereguleringsplan Rutlin – Ulvahaugen.

Leitevegen 14, G.nr./br.nr. 21/117.

Me kunne diverre ikkje stille på møtet 31.10.2023 grunna sjukdom i nær familie. Men, med å radikale planar på vår eigedom så hadde me utvilsomt rekna med at me hadde vore varsla på førehand.

Gang/sykkelveg gjennom eigedomen vår:

Registrere at det på alternativa er teikna gang/sykkelveg gjennom vår eigedom.

Me vil på det sterkaste fråråde at det skal vere noko form for trafikk gjennom vårt tun.

Mine besteforeldre bygde huset i Leitevegen 14 på 60-talet og familien har sidan den gong eigd dette huset. Vegen inn til eigedomern er smnal og bygd kun for bustaden vår. Den går dermed heilt inn til huset og noko gjennomgangstrafikk like inntil byggjekroppen vil øydeleggje både parkering, bukvalitet og trafikkal løysing. Korleis skal me trygt rygge gjennom 90 graders sving på hjørnet mellom Leitevegen 10/12/16 når store deler av bygda skal gå og sykle gjennom der??? Dette vil bli eit svært utsett område.

At vårt private tun skal bli ei gjennomfartsåre for gåande og syklistar vi ruinere heile eigedomens verdi og den vil øydeleggje vå bukvalitet. Me er leie av å stadig lese i media/få informasjon frå andrehand at våre eigedomar står i fare for heilt eller delvis bli «tekne» av kommunen til ymse formål. Skal det i Sogndal kommune vere slik at me ved å eige sentrumsnære eigedomar heile tida skal gå med ei konstant frykt for at bustaden til oss og ungane skal raserast av Dykk?

Det er kun ca 50 meter ned til grusbakken(gangveg mellom Leitevegen og Leighota) som går ned til Leighota og derifrå vidare bort Prestadalen til stitoppen/gangveg under stitoppen til Dalavegen. Oppe i Rutlinslid er det også ein gang/sykkelveg ned til Ulvahaugen. Det kan då ikkje vere slik at ein til slutt skal ha folkestiar mellom alle eigedomar i området?

I forbindelse med utvikling Ulvahaugen/Grushola må det da vere rikeleg med stader å legge løysingar for gåande og syklande innføre dette området.

Jon Erik Brox Holme.

04.11.2023

Kommentar til ope medverknadsmøte for område-reguleringsplan Rutlin -Ulvahaugen, 31 oktober.

Viser til samla tilråding i stadsanalyse for Rutlin, (kap 8). Analysen presiserer at Haugen og tilhøyrande buffersoner bør vernast sidan den har stor verdi som naturtype og leike og møteplass. «Eit viktig vurderingspunkt for framtidig utbygging i området vil vera kor tett på nye bygg kan komme før Haugen taper seg i verdi». Eg stiller meg undrande til at det i denne stadsanalysen ikkje er presisert at det er fjordutsikt fra Haugen og at det er dette som er sær eigent med området. I tilhøyrande kart, figur 5.3 i stadsanalysen er det merka av eit siktpunkt der vegetasjon hindrar utsikta i dag. Eg trur uansett ikkje det ville ha vore fjordutsikt frå dette siktpunktet? Det reelle siktpunktet som har utsikt til fjorden er ikkje avmerka på kartet, figur 5.3. Eg meiner difor at stadsanalysen kan bli missvisande, og at vurdering av utbygging bør belysast på nytt med utgangspunkt i korrekt informasjon, der det kjem fram, i kartoversikt, at det er fjordutsikt frå Haugen. I kartet må det komme fram kvar siktlinja faktisk er. Først då kan ein gjere ein konsekvensanalyse og vurdering som står i forhold til realitetane. Det er viktig å belyse kva område som er kritisk med tanke på konsekvensar av utbygging. Blokker som blir vurdert plassert i grushola er ikkje kritisk skjemma for Haugen slik eg forstår det, men blokker tegna inn i østre del tek fjordsikta frå haugen, og med det blir det sær eigne med Haugen øydelagt. Slik blokkene er tegna inn i dag ligg dei i ei kritisk sone, der dei kanskje unødvendig, blokkerer fjordsikta frå Haugen? Då hjelper det lite med potensiale som Haugen har, med å bygge bru over grova og liknande. Det blir eit plaster som dekker ein liten flik av eit stort sår. Minner om at sentrale oppgaver i planarbeidet skal vere å ivareta styrkar og ta vare på eksisterande naturkvalitetar, grønstruktur og område for leik. Planen har registrert Haugen som svært viktig friluftsområde, område type: leike og rekreasjonsområde. «Området er naturleg opparbeidd område. Stor grasplen med leikeapparat og fotballmål i begge endar. Grillhytte og naturleikeplass i skogkanten.»

Eg ynskjer å understreke at det ikkje må vere tvil om at bebyggelse som eventuelt går på bekostning av fjordutsikten frå Haugen, fører til at Haugen taper seg dramatisk i verdi på alle måter. Slik Haugen er i dag, framstår den som ei perle med fjordutsikt og friluftareal, skjerma frå bilveg og støy. Dette er vel den einaste parken som er att i Sogndal sentrum? Difor appellerer eg til å verne dette området, ikkje berre for at Haugen ikkje skal tape seg i verdi, men for at Sogndal sentrum ikkje skal tape seg i verdi. Til og med verdien på blokkene som skal byggjast i dette området vil stige, dersom Haugen blir bevart med den sær eigne kvaliteten den har i dag. Haugen blir nærområdet til desse blokkene og. Det å ha eit grønt friluftsområde i sentrum med fjordutsikt vil løfte heile området. Fjordglimt mellom blokkene vil bli sårt tiltrengt, for alle dei som skal bu og benytte seg av området. I fortetta boligområder er det svært viktig å ha parkar og grøntområde, for å ivareta trivsel og oppretthoade ynskje om å bu og investere i området. Etter mi vurdering er slike områder allerede blitt mangelvare i Sogndal sentrum, og det bør difor prioriterast å verne det som er igjen av sentrumsnære grøntområder og grønne korridorar.

Dette området har potensial for å favne ei stor brukargruppe, ved at det blir tilrettelagt for det. Med tilrettelegging og sitjeplassar kan det bli Sogndal sentrum sin park, med utsiktspunkt, skjerma frå bilstøy, samstundes som Haugen kan halde fram med å vere eit naturområde som er tilrettelagt for at ein både kan holde på med aktivitetar som speidar, fotball, leik, friluftsliv og grilling. Dette åpnar og opp for at det kan bli attraktivt for næringsliv å etablere seg i området. Dette er eit område som på ingen måte kan erstattast med ein stadion. Det kan heller ikkje erstattast med liknande områder som

ligg lengre unna sentrum, sidan poenget er at at ein ikkje må ut av sentrum og nærområdet for å finne slike tilbud.

Når det skal fortettast dreier det seg ofte om harde prioriteringar og funksjonelle løysingar. Det kan også bety at det enkelte ganger må gå i favør av at sikt , estetikk, rom og heilskap blir prioritert, framfor kortsiktig økonomisk vinning. Det er nødvendig med åpne områder inne i bydelen for å ivareta trivsel, vekst og tiltru til at dette er eit trygt område å investere i, både for privatpersonar og næringsliv. Eg meiner difor at det er med stor risiko ein vurderer å ta meir av det som er igjen av attraktive grøntområder og siktlinjer i sentrum. Dette er irreversible handlingar. Det er relativt lett å bestemme seg for å bygge ut, bygge fleire høgder på blokker og fortette ytterlegare i framtida, men det er vanskeleg å få attende siktlinja og naturområda som var der.

Sogndal er ein liten kommune med eit lite sentrum. Det medfører at det er krevjande å planlegge for vidare utbygging. Ein må likevel ikkje gløyme at nettopp difor er sentrum og svært sårbart for utbygging av høgblokker. Spesielt når dei i tillegg er utan tilhøyrande grøntområder. Sentrum er ikkje dimensjonert for det. Eg har forståelse for at det krevjande å finne plass til å ekspandere og til å henge med i utviklinga, som til stadigheit er meir prega av konkurranse, men eg er likevel usikker på om høgblokker i det heile teke er vegen å gå, for ein liten tettsad som Sogndal? Er det marked for det? ynskjer folk å bu i høgblokk i sogndal? Er det ikkje andre kvalitetar som er Sogndal sin fordel i konkurransen? Burde det ikkje heller leggst til rette for å utnytte det som er konkurransefortrinnet til ei lita naturskjønn bygd? Det er vel at ein kan bu både landleg og sentrumsnært? Eg har sjølv fulgt med på boligmarkedet i Sogndal dei siste åra. Sentrumsnære skjerma, rekkehus, gjerne med ein fjordgløtt er mangelvare. Det som er rift om, stig i pris. Verdier som er viktige for oss betaler vi for. Det kan det også bli god butikk av.

Til slutt vil eg minne om at uansett kor godt det blir planlagt, så er det ei grense for kor langt ein gå, i graden av fortettning og utnytting av eit området, før det vil få så negative konsekvensar at det ikkje lenger fungerer etter intensjonen. Dersom ein må i bil for å køyre til ein anna stad for å sosialisere og rekreatere, er det verken triveleg, økologisk eller bærekraftig.

Viser til målet for utviklingsplanen: «Sogndal kommune ynskjer å utvikle Rutlin til ein del av tettstaden med relativt høg tettheit, gode bukvalitetar og stadar der folk kan møtast».

Oslo 05.11.23

Med venleg helsing Lene Hollekve

Hei.

Viser til brev sendt til meg den 01.11.2023, med dykkar ref 2023/429-67. Områdereguleringsplan Rutlin-Ulvahaugen.

Eg har nokre kommentarar som eg vil ha med i det vidare arbeidet. Eg bur i Dalavegen 20A (23/287).

1. Det er tiltenkt bebyggelse i forkant av vår eigedom (23/3) med tilkomst forbi vår eigedom (23/287). Det er så bratt terreng i dette området, at det her ikkje skal vera problem å senke bebyggelse så lågt i terrenget eller så langt ned i skråningen at bebyggelse ikkje vil påverka utsikten frå eigedommane bak.

Vårt hus (23/287) ligg på kote 59,5. Eg ser av tegning og skisser at hus på 23/3 er inntegna på kote 58, med 2 etasjar over denne. Med å redusere og kun bygge 2 etasjar vil dette då ikkje komme i konflikt med utsikten for eigedommane bak i særleg grad. Om det skal byggast 3 etasjar må det senkast meir i terrenget enn det ligg planlagt idag. Men eg ser ingen grunn for at det skal kunne byggast meir enn 2 etasjar.

2. Når vi bygde vårt hus, blei mønehøgda justert, og vi fekk ikkje bygga 3 etasjar pga ESTETISKE grunnar. Vi fekk difor kun bygga 2 etasjar. Sogndal Kommune argumenterte med at det ikkje ville ta seg fint ut estetisk, og ville bli svært ruvande sett frå Trolladalen med 3 etasjar på vår tomt. Slik eg ser det må dette også gjelde på nabotomtene det her er snakk om. Dei ligger endå lenger framme på kanten enn huset mitt, og vil vera like ruvande som vårt hus ville blitt med 3 etasjar.

Argumentasjonen frå kommunen bør derfor også gjelde for øverste del av 23/3. For å ikkje hindre vårt utsyn og utsikt må det også byggast med flate tak.

3.

Ankomtsveg som er tiltenkt inn i overkant på 23/3, er smal, trang, uoversikteleg, bratt og er tett på bebyggelse. Den går også direkte gjennom ein snuplass for heile området. Å bygge ut så mange einingar som ligger i Konsept Large vil skape mykje trafikk, og ikkje vera gunstig med tanke på det eg her nevner. Einaste alternativ med så mange einingar er evt tilkomst frå trolladalen.

Om det også blir opna for å bygga 3 etasjar, vil det då også bli aktuelt med utleigedel som vil skapa endå meir trafikk.

4.

Ynskjer også å informere om at det i jordmassane i vårt område 23/287 og 23/3 består av svært mykje leire og bør bli tatt med i vidare vurderingar på kor mange einingar ein legg øverst på 23/3.

Med venleg helsing

Nils Olav Øy

Dalavegen 20 A.

Hei.

Eg bur i Rutlinslid 18 og er eit av husa som får bebyggelse i forkant av oss. Ser på plantegningane at takhøyden på den øverste blokka ligg på kvote 65. Er dette reelt? Bør ikkje gå over kvote 63. Ellers vil dette foringe verdien av våre eigendomar betraktelig.

Helsing

Nils Sander Bruland Øygard

Sogndal, 5.november 2023.

Sogndal Kommune

6856 Sogndal.

INNSPEL TIL OMRÅDEREGULERING RUTLIN/ULVAHAUGEN.

Som eigarar av leilegheiter i Ulvahaugen 12 i den vestlege enden av A-blokka, som vender mot blokkene som er skisserte inn i områdereguleringa Rutlin/Ulvahaugen, ynskjer vi å koma med innspel til planen.

Så vidt vi kjenner til så er den gjeldande reguleringsplanen for ein del av Nils Rutlin sin eigedom som grensar mot Ulvahaugen 12, regulert til mindre bueiningar. Det ville ikkje ført til serlige ulemper for oss.

Etter utbyggingsplan for Ulvahaugen Vest er det tenkt plassert 3 blokker og rekkjehus tett/lågt. I planen er det nemnt at høgda på blokkene er samanlikna med høgda på A blokka (Ulvahaugen 12) som har 6 etasjar + garasje. Vert det plassert 3 blokker av denne storleiken vil dei fleste leilegheitene i vestlege enden av Ulvahaugen 12 få svært reduserte sol forhold og sameleis vil utsikta frå dei leilegheitene bli svært redusert, eller kanskje blir lik null.

Dersom dette skulle bli ein realitet, dårlege sol forhold og liten utsikt, vil verdien på leilegheitene våre verta sterkt reduserte.

Med ei så stor utbygging vil det og medføra aukande trafikk, og dermed aukande støy- og støvplager for alle bebuarar i Ulvahaugen.

Vi forlangar at de tek omsyn til oss som allereie er bebuarar i Ulvahaugen, ved vidare planlegging av naboeigendommen.

Med venleg helsing bebuarane i Ulvahaugen Øvre Sameige i vestkanten av Ulvahaugen 12.

Oddgeir Uglum og Jon Ospesete.

Sogndal kommune

Postboks 153,

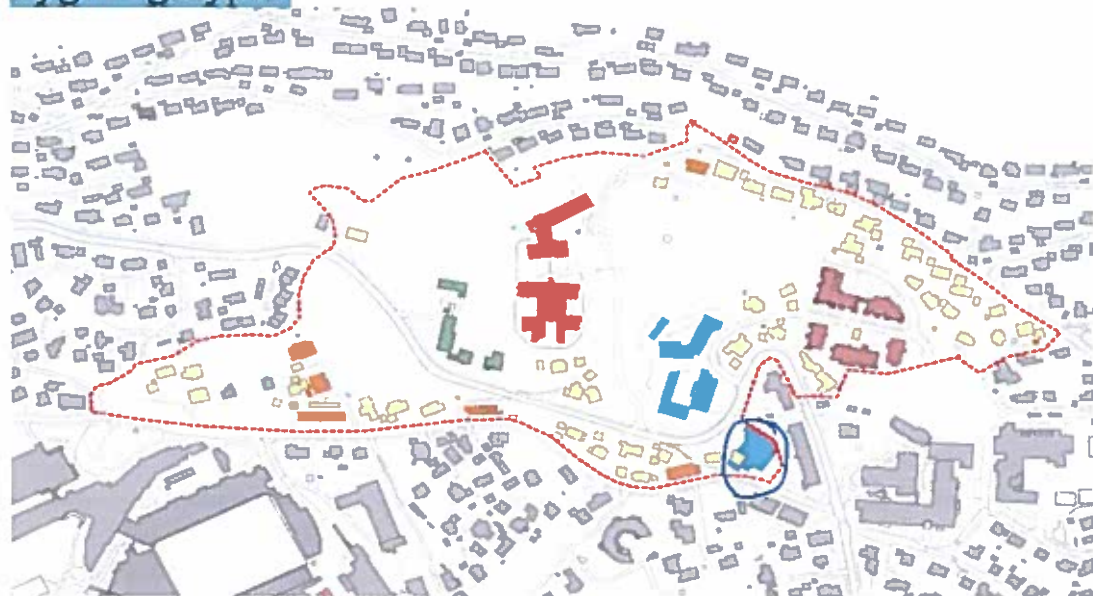
6851 SOGNDAL

Sogndal 02.11.2023

Skriftlege innspel til konseptskissene Områderegeringsplan Rutlin-Ulvahaugen.

Studentsamskipnaden på Vestlandet ynskjer å kunne ha moglegheit til å kunne kjøpe nabotomta der Nor Tekstil har renseri i dag dersom dei i framtida vil selje eigedomen. Dette vil gje oss i studentsamskipnaden moglegheit til å planlegge for oppgradering og nybygg på eksisterande tomt i tillegg til barnehagetomt og eigedom til Nor Tekstil. Vår overordna plan er å få samla flest moglege studentbustader på eit område i sentrum av Sogndal, slik at ein kan få ivareteke gode sosiale bustader og møteplassar for alle framtidige studentar.

Bygningstypar



Med vennleg helsing

Monica Solheimsnes
Monica Solheimsnes

Regiondirektør

Studentsamskipnaden på Vestlandet

Hei !

Eg skriv på vegne av eigarar av 12 leiligheiter som bur i Ulvahaugen 12 i blokka som vender nordover og har utsikt vestover mot Sogndalsdalen.

I den forrige plan me fekk tilsendt låg blokka trekt bakover mot eksisterane fotball/leikeplass og den tok difor ikkje frå oss utsikt mot dalen.

Den noverande plan går det ut på å byggja 5 blokker i første omgang, og at ein del av desse vert trekt ned mot vegen som går til Ulvahaugen.

Me har ikkje motteke skisse/tegning over korleis blokkene er tenkt plassert, eller høgden på blokkene i forhold til blokka me bur i Ulvahaugen 12.

Me vil difor gå mot desse planane då me mister all utsikt i forhold til korleis det er no. Dette vil og medvirke reduksjon i verdien på leiligheitene .

Leiligheitene det gjeld er:

A-25 U0205 Mads Telle
A-26 U0206 Hilde Grov Turvoll
A-35 U0105 Grete Holen
A-36 U0106 Tove Helen Tveit
A-45 H0105 Karl Johan Ølnes , Solveig Helland
A-46 H0106 Jon Ospeseter , Liv Gjerde Ospeseter
A-47 H0107 Jørgen Follevåg Mjellelid
A-55 H0205 Mathias Berg , Gard Ørvik Bakke ,David.....
A-56 H0206 Kristine Kleveland
A-57 H0207 Bjørg Teigen
A-65 H0305 Helga Drægne , Dagfinn Drægne
A-66 H0306 Kårhild Neset , Ivar Neset

Alle som eig leiligheit og er oppgjevne på lista vil få kopi av e-posten i postkassen sin.

Sogndal 04.11.2023

Med helsing
Dagfinn Drægne

Tlf. 40400811

Områdereguleringsplan Rutlin – Ulvahaugen.

Prestadalen 6.

Gnr./Bnr./F.nr. 20/15/21

Gnr./Bnr./F.nr. 20/6/2

Me kunne diverre ikkje stille på medverknadsmøtet 31.10.2023, grunna sjukdom i nær familie.

Med så radikale planar som vart presentert, på vår eigedom, så hadde me utvilsamt rekna med at me hadde vorte varsla på førehand.

Gang/sykkelveg gjennom eigedomen vår:

Me registrerer at det på eit av alternativa er teikna gang og-sykkelveg gjennom vår eigedom.

Me vil på det sterkaste frå råde at det skal vere noko form for trafikk gjennom min eigedom.

20/15/21 er ikkje noko offentlig friareal. Det er vår hage. Me, og tidlegare eigar, har brukt mykje tid på å opparbeide og vedlikehalde denne hagen, og me har ein lang festeavtale med Sogndal kommune på denne tomta.

«Å ta» denne hagen og tunet vårt, vil totalt øydeleggje alle kvalitetane til eigedomen vår, og det vil resultere i at eigedomen ikkje vil ha igjen noko uteareal/hage av verdi. Hovudinngang oppe og bi-inngang nede vil få ein kontinuerleg gang/sykeltrafikk 2-3 meter frå inngangsdøra, det same vil det vere rundt parkeringa og bilane våre under huset. De vil ta vekk absolutt alle kvalitetar som til høyrer huset, og huset i seg sjølv vil ikkje lenger ha den verdien og kvaliteten som det har for oss i dag. Denne eigedomen kjøpte me med tanke på framtida for oss og borna våre. Innspela dykkar vil leggje ein definitiv sperre for dette formålet og mogelegheit for utvikling vil vere øydelagde.

Dette alvorlege inngrepet vil etter vårt og juristar sitt syn utløyse et stort erstatningskrav. Eigedomen vil verte redusert til ein liten «flekk» rundt huset, som vil ha ein kontinuerleg gang/sykeltrafikk rett inntil husveggane.

Me vil vidare orientere om at vegen opp til Prestadalen også er privat frå ute boden og opp til huset og hagen vår. Skal de også «ta» tilkomsten og den opparbeida parkeringa til eigedomen?

Me undrar oss over korleis de tenkt at tryggleiken skal vere varetatt for alle de vil «sluse» ned den bratte bakken i Prestadalen, med tanke på biltrafikk til/frå eigedomen og kanskje spesielt på vinterhalvåret?

At vårt private tun og hage skal bli ei gjennomfartsåre for gåande og syklistar vi øydeleggje heile eigedomens verdi og den vil øydeleggje vår bu- og livskvalitet ved huset og eigdommen. Me er leie av å stadig lese i media/få andrehands informasjon om at våre eigedomar står i fare for heilt eller delvis bli «tekne» av kommunen til ulike formål. Skal det i Sogndal kommune vere slik at me ved å eige sentrumsnære eigedomar heile tida skal gå med ei konstant uro for at bustaden eller eigedommane våre, og ungane våre skal øydeleggjast av dykk?

Me vil vidare orientere om at det berre er ca. 50 meter ned til «grusbakken» (eksisterande gangveg mellom Leitevegen og Leighota), som vidare går ned til Leighota og derifrå vidare bort Prestadalen til sti-toppen, og gangveg under sti-toppen bort til Dalavegen. Ved Rutlinslid 12 er det også ein eksisterande gang/sykkelveg ned til Ulvahaugen, som også går bort til eit friområde og Indre Sogn psykiatrisenter. Det kan då ikkje vere slik at det er eit særskilt behov for fleire slike «folkestiar» gjennom alle eigedomar i dette området?

I forbindelse med utviklinga Ulvahaugen/Grushola må det da vere rikeleg med stadar å koble saman løysingar for gåande og syklende innføre dette området.

Vivian Iren Mannsåker Holme.

04.11.2023

