

Stadanalyse

Områdereguleringsplan for Rutlin/Ulvahaugen



Dokumentinformasjon

Oppdragsgjevar: Sogndal kommune
Tittel på rapport: Stadanalyse
Oppdragsnamn: Områdereguleringsplan for Rutlin/Ulvahaugen
Oppdragsnummer: 639541-01
Utarbeidd av: Hilde Helene Bjørnstad
Oppdragsleiar: Turid Kristine Brekke
Tilgjenge: Open

Forord

Sogndal kommune skal utarbeide områdereguleringsplan for Rutlin/Ulvahaugen. Asplan Viak er innleigd som plankonsulent. Målet med planarbeidet er å legge til rette for at Rutlin og Ulvahaugen skal verta ein del av tettstaden Sogndal, med relativ høg tettleik, gode bukvalitetar og stader der folk kan møtast.

I samband med planarbeidet skal det utarbeidast ein stadanalyse for planområdet. Målet med analysen er å:

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

Stadanalysen er eit resultat av tverrfagleg samarbeid, der fag som kulturminne, lokalklima, landskap, trafikk og biologi (naturmangfald) har vore involvert.

Rapporten har ei samla tilråding til slutt og skal seinare kunne brukast som ein kunnskapsbank i detaljplanar og byggjesaker.

Leikanger, 04.09.2023

Turid Kristine Brekke
Oppdragsleiar

Hilde Helene Bjørnstad
Kvalitetssikrar

02	28. sep. 2023	Rev. etter innspel frå Sogndal kommune	TKB/KAV	-
01	4. sep. 2023	Innlevering til kommunen	TKB	HHB
Ver	Dato	Beskriving	Utarb. av	KS

Innhold

1. Innleiing	3
2. Området sin utvikling og historie	5
3. Kulturminne og kulturmiljø	8
4. Arkitektur, bygningar og utbyggingsstruktur	21
5. Landskap og grønstruktur	25
6. Bu- og miljøutfordringar – sosial infrastruktur	31
7. Infrastruktur, kommunikasjon og målpunkt	37
8. Samla tilråding	40

1. Innleiing

Bakgrunn for stadanalysen

Sogndal kommune skal lage ein områdeplan for Rutlin og Ulvahaugen. I arealdelen til Sogndal kommune er området sett av til sentrumsformål med krav om utarbeiding av områdeplan. Målet med planarbeidet er å legge til rette for at Rutlin og Ulvahaugen skal verta ein del av tettstaden Sogndal, med relativ høg tettleik, gode bukvalitetar og stader der folk kan møtast.

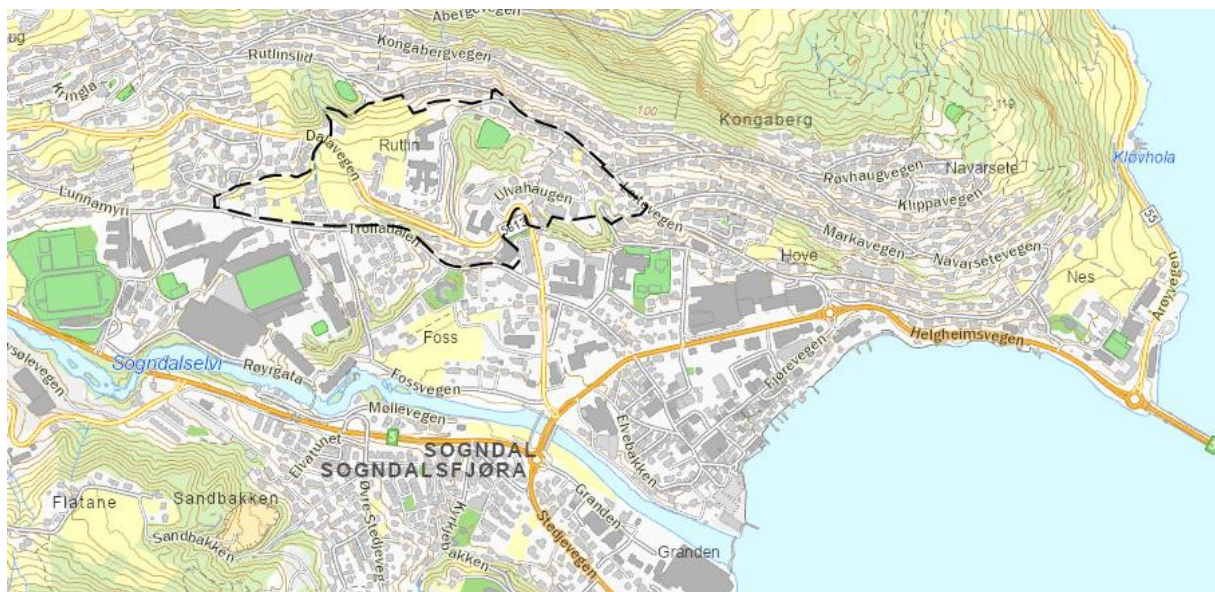
Stadanalysen skal gi ei skildring og forståing/tolking av området som ligg innanfor plangrensa og den skal også avdekke problemstillingar i området. Det kan vere problemstillingar knytt til sosiale møteplassar, mobilitet, offentleg service m.m. Analyseområdet strekkjer seg noko utover sjølv plangrensa, då det er naturleg å sjå på samanhengar og forhold som kryssar plangrensa. Planområdet må også sjåast i samanheng med bygda elles.

Analysearbeidet resulterer i denne rapporten og det skal vere retningsgjevande for arealbruken i planområdet, både i områdeplanen og i seinare detaljplanarbeid. Sogndal kommune ynskjer også at stadanalysen skal kunne brukast som ein kunnskapsbank i detaljplanar og byggjesaker.

Målet med analysen er å:

- gje eit betre grunnlag for å forstå området
- få eit godt rammeverk for gode, stadstilpassa prosjekt
- identifisere relevante kvalitetar og føringar

Rapporten har ei samla tilråding til slutt.



Figur 1-1: Kartutsnittet viser plangrensa for områdeplan for Rutlin og Ulvahaugen. Området som vert omtala i denne stadanalysen strekkjer seg noko utover sjølve plangrensa.

2. Området sin utvikling og historie

Sogndal ligg lunt til mellom høge fjell, som ei skålform som vender seg mot fjorden. Her var det eit typisk jordbrukssamfunn der fleire av gardane etter kvart vart store på fruktdyrking. Sogndal sentrum utvikla seg fyrst som ein allmenning ved fjorden, der omkringliggande gardar hadde felles opplagsplass, plass for båtar og naust. Utover 1600-1700 byrja allmenningen å likna meir på ein liten landsby, busett av fattigfolk: «strandsitjarar». Strandsitjarane var i hovudsak jordlause husmenn. På starten av 1800-talet budde det 222 menneske i Sogndalsfjóra. Dei som budde her jobba for det meste på dei omkringliggjande gardane gjerne kombinert med fiske i fjorden. Husa var små og enkle, og det var fattige levekår.

Utover 1800-tallet endra Sogndalsfjóra karakter og gradvis vaks det fram eit bygdesenter med meir standsmessige hus, gjestgiveri og hotell. Samtidig kom fleire spesialiserte handelsverksemder, tingstad, bank og prestebustaden på plass. Mot slutten av 1800-talet vart dei første industriarbeidsplassane etablert. Fjorden var ein viktig transportåre og etter kvart kom dampbåtane som ga tilgang til omverda, mellom anna til Bergen. Frå 1858 var Sogndal med i ruta til dampbåtane.

I 1871 vart Sogndal skulestad då Sogndal folkehøgskule vart etablert. Utover 1900-talet vaks Sogndalsfjóra og Fjóra vart definert som ein handelssentrum med fleire spesialiserte forretningar. I 1930-åra var det registrert 30 ulike forretningar og 1000 innbyggjarar i Sogndalsfjóra. På omkringliggande gardar stod fruktdyrkinga strekt.

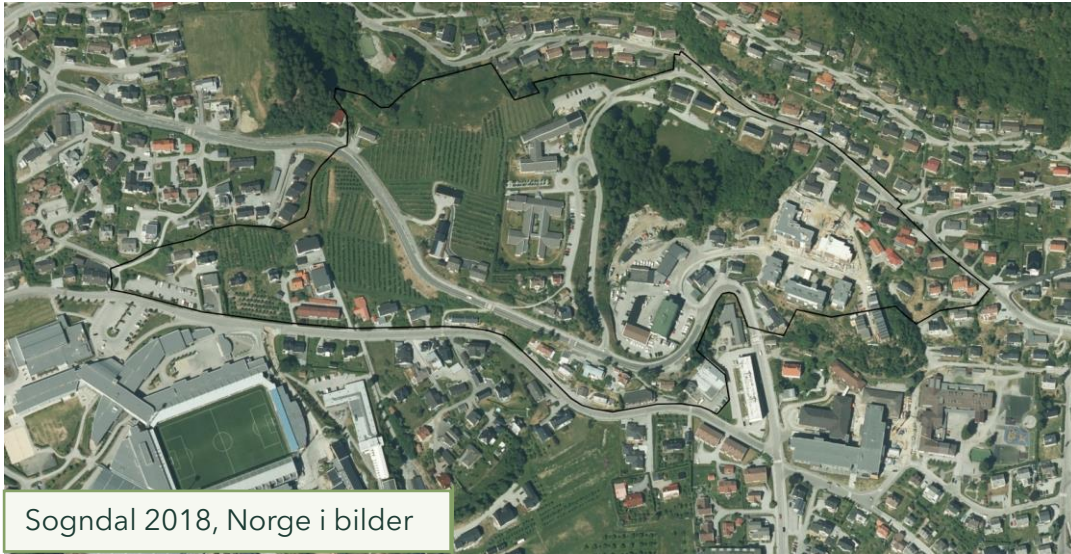
Rundt 1960 vart det stadig fleire privatbilar og frukthagane i sentrum vart bygd ned til fordel for vegar og parkeringsplassar. I 1955 kom ei ny gate gjennom sentrum: Gravensteinsgata. I 1969 samla *Sogn samyrkjelag* alle småforretningane som tidlegare hadde lege i Fjóra, under eitt og same tak i eit stor varehus, *Domus*, ved Gravensteinsgata. Vidare har det vore ei utvikling med nybygg og ombygging fram til det som i dag er Amfi Sogningen. På slutten av 1990 blei dei to siste store frukthagane i sentrum bygd ned til fordel for kulturhus og politihus.

Frå 2000-tallet har ein del av utviklinga i Sogndal vore utanfor sentrum med tyngdepunkta Campus Sogndal, Sjøkanten og no nyleg og enno under utbygging: Nedrehagen. Nyare byggeprosjekt i sentrum er sentrumsparken og Fjordstien.

I planområdet og tilgrensande areal har det vore ein transformasjon frå jordbruk til fortetting i nyare tid. Sjå biletserien under som viser stor endring i tiåra mellom 1987 og

2006, med etablering av Indre Sogn Psykiatrisenter på Rutlin, utbygging av næringsbygg i Grushola og starten på utbygginga av Ulvahaugen.

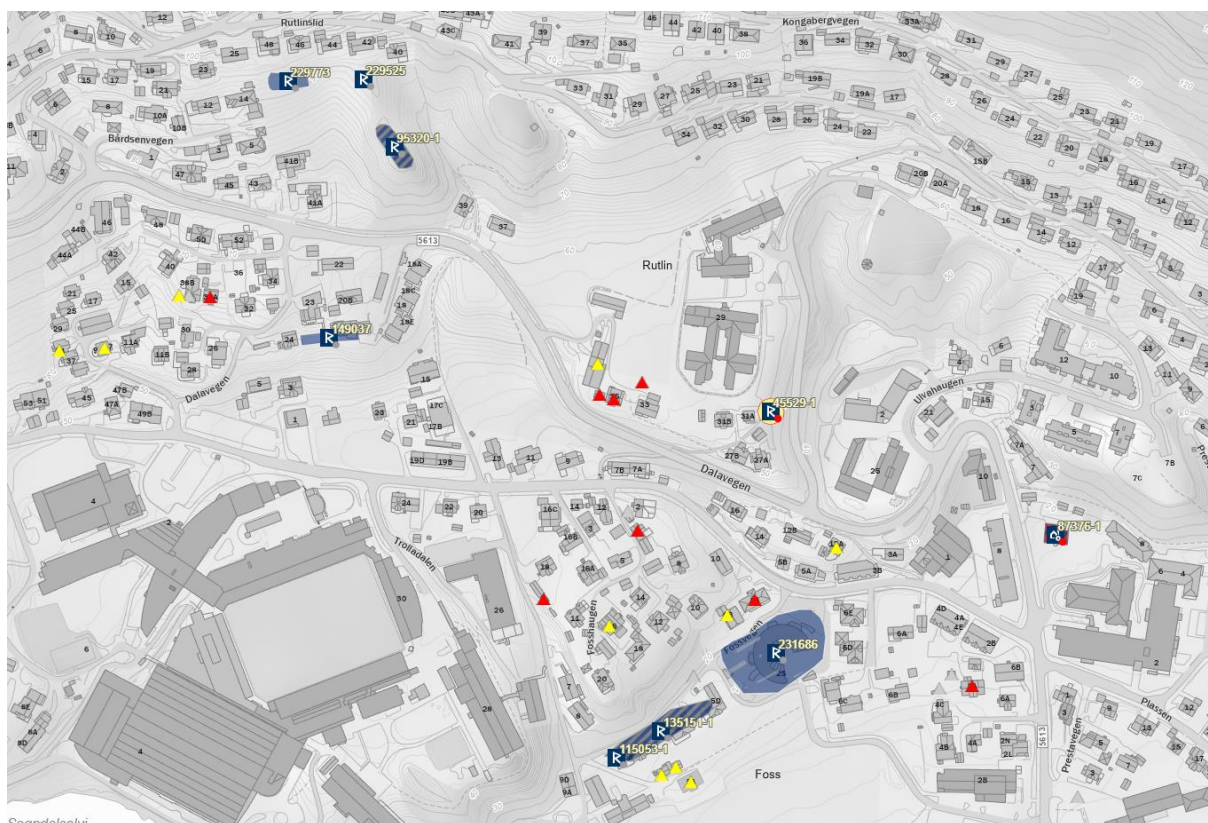




3. Kulturminne og kulturmiljø

Plasseringa til Sogndal har vore gunstig, og menneskja slo seg tidleg ned på Rutlin (Gnr. 22). Arkeologiske utgravingar kan vise til rik og svært spanande kulturhistorie. I samband med utbygging er det gjort fleire registreringar og utgravingar, men det er kanskje tre som skil seg ut i omfang; på Stedje, Rutlin og Kvåle.

Også i nyare tid har Rutlin vore ein storgard. På 1600-talet var Rutlin tidvis futegard og seinare bustad for prest og presteenkje. Rundt 1730 vart Rutlin delt og gjekk over i bondeeeige.



Figur 3-1. Registrerte kulturminne (verneverdige og freda) i analyseområdet. Kjelde: Riksantikvaren - Den nasjonale kulturminnebasen «Askeladden».

Rutlin er ein av dei sentrumsnære gardane i Sogndal. Jordbruksareala til dei sentrumsnære gardane har litt etter litt vorte nedbygd, gjennom frådeling av tomter frå dei store gardane frå midten av 1800-talet. Dei store utbyggingane har vore på 1900-talet og framover, særleg i etterkrigstida og på 1960- og 70-talet. I grove trekk var det ei utbygging

kring Plassen på 50-talet. Nokre av bygningane, dei mellom Plassen og Sogningen, er regulert til «omsynssone - bevaring bustadar». I 1960-70 åra vart store deler av Leitesida utbygd. Dei neste tiåra var Kvåle saman med Kjørnes, Rutlin og Stedje dei viktigaste områda for plassering av nye bustadar i Sogndal.

I dag er det Foss, Rutlin og Nes som har dei største fruktareala i sentrum, men det er også ein del område kring Kvåle, Lunnamyri, Stedje og på nordsida av elveosen. Inn i mellom er det nokre mindre hagar. Frukthagane dannar grøntområde i sentrum av tettstaden.

På Rutlin ligg frukthagen og dyrka mark i omkransa av karakteristiske haugar med automatisk freda gravminne og busetnadsspor, slik som på Leikgjerde og Hallvardshaugen, og eit friområde med leikeplass og snarveg mellom Rutlin og Dalavegen. Dalavegen går langt attende i tid.



Figur 3-2. Registrerte kulturminne (verneverdige og freda) i analyseområdet. Flyfoto 1964. Kjelde: Riksantikvaren - Den nasjonale kulturminnebasen «Askeladden» og Statens kartverk.

Allereie for meir enn 4000 år sidan byrja menneska å dyrka jorda på Rutlin. Pollenanalysar viser at skogen vart felt for å bruke området til beitemark og korndyrking. I den første tida var husdyrhaldet viktigast, men pollenanalysane viser at kornslaget bygg vart dyrka. Åkrane låg spreidde på flata og i skråningane. For om lag 2200 år sidan, i midten av

bronsealderen, byrja menneska med meir intensiv utnytting av jorda på Rutlin. Åkrane vart meir permanente, dei vart gjødsla og rydda for stein. Pollenprøver tyder på at ein har gått over til eit vekselbruk der periodar med åkerdrift har veksla med brakklegging og beitemark. Slik har tilhøva truleg også vore i førromersk jernalder (500 f.Kr. - 0).

Frå Rutlin er det også kjend mange gjenstandsfunn frå eldre og yngre jernalder (500 f.Kr. - 1050 e. Kr.). Her kan nemnast sverd, spannforma leirkrukke og eit rikt gravfunn med spyd, sverd, spiralring av sølv og gull samt ulike bronsegjenstandar.



Figur 3-3. Gardstunet på Rutlin (midt i bildet) med tilhøyrande kulturhistorisk jordbrukslandskap. Tidlegare utgravingar har avdekkja svært rike busetnadsfunn ved Indre Sogn psykiatrisenter (til venstre), der det eine langhuset er markert med steinlegging og trær i hageanlegget.



Figur 3-4. Utgravingsområdet på Rutlin i samband med utviklinga av psykiatri-tomta. Åkerlaga på Rutlin er mektige, og er bygd opp over lang tid. Biletet i midten viser dokumentasjon av førhistoriske dyrkingslag og ei stor rydningsrøys. Nokre av funna frå utgravinga på biletet til høgre; spinnehjul og bitar av baksteheller i kleber. Foto: Søren Diinhoff, Bergen Museum.

På flata der Indre Sogn psykiatrisenter ligg, på Rutlin i Sogndal, har det vore busetjing tilbake til bronsealderen (1800 - 500 f. Kr.) og jordbruk heilt tilbake til yngre steinalder (4000 - 1800 f. Kr.). I 1998 vart dette spanande materialet grave fram i dagen. Det er til

saman påvist sikre spor etter sju bygningar som kan tidfestast til bronsealder, jernalder og mellomalder.

Frå sein romersk jernalder/folkevandringstid (om lag 350 e.Kr) er det dokumentert eit stort langhus. Det var orientert aust-vest på flata og var om lag 50 m langt og 6,5 m breitt. Denne bygningen hadde djupe steinskodde stolpehol med diameter på over 40 cm. I denne bygningen vart det gjort funn av mellom anna keramikkskår, vevlodd, bryne og jernknivar.



Figur 3-5. Det eine langhuset frå sein eldre jernalder (ca. 350 e.Kr.) er markert med steinlegging (veggar) og trær (takbærande stolpar) i hageanlegget til Sogn psykiatrisenter. Dei arkeologiske utgravingane på Rutlin er formidla på informasjonsskilt ved den markerte hustufta.

På den sørlege delen av Rutlin-terrassen låg ein bygning frå høgmellomalderen (1200 e.Kr.), 32 x 6,5 m stor. Ut frå funn av keramikk, veit ein at den var i bruk på midten av 1100-talet. Utgravingane på Rutlin er ein av dei største og mest funnrrike utgravingane i regionen.

Freda kulturminne

Det er i dag kjent ein automatisk freda gravhaug (Askeladden Id 45529) innanfor planområdet på Rutlin. Haugen som vert kalla Nosetehaugen, er i dag kring 5 meter nord-sør og 3 meter aust-vest, og er opp til 0,8 m høg. Den er heilt grasvaksen. Haugresten ligg ytst på kanten av eit gammalt sandtak i aust, i utkanten av tidlegare grasvaksen innmark. Austlege kant har rasa ut i sandtaket. Gravhaugen ligg kring 80 meter aust for tunet på bruket (Gnr. 22, Bnr. 4). Indre Sogn Psykiatrisenter er utbygd i nord og bustadeigedomar i sørvest. Frå staden er det framleis vidt utsyn mot Loftesnes og mot Sogndal sentrum og Stedje. Sjå fig. 3-16 for plassering av gravhaugen og utsynsretningar.



Figur 3-6. Rest av gravhaug (Askeladden Id 45529) frå jernalder (øvt) ligg fram på kanten med vidt utsyn over Sogndal sentrum i sør og aust. Plassering vist med raud pil.

Innanfor det kartfesta kulturhistoriske jordbrukslandskapet på Rutlin er potensialet for funn av hittil ikkje kjende automatisk freda kulturminne vurdert som svært stort. I dyrka mark her må det påreknast betydelege arkeologiske undersøkingar.

Like utanfor planområdet ligger Sogndal prestegard, gbnr. 21/181. Den består i dag av ein hovudbygning, stabbur, garasje og eit mindre uthus, der alle husa ligg i den øvre delen av prestegardshagen. Med unntak av hagen er all jorda til prestegarden i dag nedbygd. Prestegarden ligg som eit viktig kulturmiljø i tettstaden. Det vedtaksfreda hovudhuset er frå 1836, og er eit godt døme på at kjøpmanns- og embetsmannsarkitekturen frå Bergen spreidde seg utover bygdene på Vestlandet. Huset er bygd i 2 ½ høgde, er tømra, panelt, kvitmåla og med halvvalma tak med svai.



Figur 3-7. Sogndal prestegard, gbnr. 21/181, sett mot Ulvahaugen.



Figur 3-8. Sogndal prestegard, gbnr. 21/181, med vedtaksfreda hovudbygning frå 1836. I kulturmiljøet inngår også stabbur, uthus, garasje og hageanlegg. Det er viktig å finne ny bruk av kulturminna, for å unngå forfall som reduserer den kulturhistoriske verdien og føremålet med fredinga.

Verneverdige kulturminne

Rutlin (gbnr. 22/4) er ein av få tunstrukturar frå 1800-talet, med tilhøyrande kulturhistorisk jordbrukslandskap med stor tidsdjupne, som framleis er bevart i tettstaden. Tunet ligg fint plassert fram mot kanten av Rutlin-terrassen. Bygningane som alle er frå 1800-talet er noko ombygd og modernisert, men bygnings- og tunstrukturen er framleis godt lesbar.



Figur 3-9. Våningshus, driftsbygning og stabbur frå 1800-talet i tunet på Rutlin, gbnr. 22/4.

Tabell 3-1. Tabell over SEFRAK-registrerte bygninger på Rutlin og Foss innanfor analysesområdet.

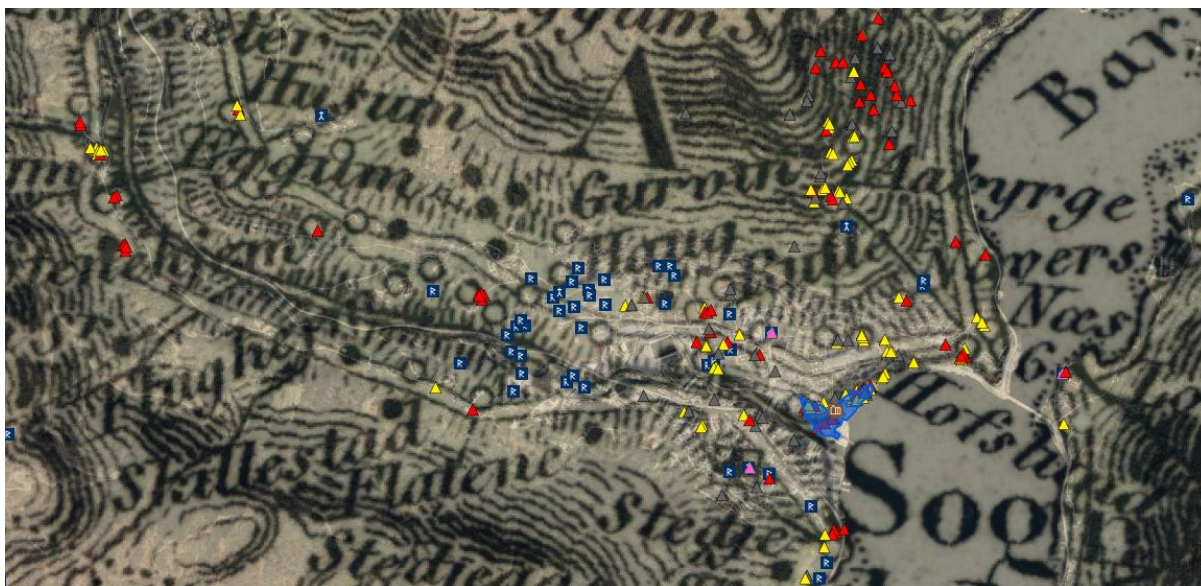
SEFRAK ID	GARD	KULTURMINNE	DATERING	KATEGORI
14200209001	22 Rutlin	Våningshus Rutlin, Dalavegen	1800-talet	▲
14200209002	22 Rutlin	Stabbur Rutlin, Dalavegen	1800-talet	▲
14200209002	22 Rutlin	Stabbur Rutlin, Dalavegen. Oppført to gangar i SEFRAK	1800-talet	▲
14200209003	22 Rutlin	Driftsbygning Rutlin, Dalavegen	1800-talet, 4. kvartal	▲
14200209024	22 Rutlin	Bustadhus. Malthaug, Dalavegen. (Foss)	1900-talet, 1. kvartal	▲
14200209012	19 Foss	Bustadhus. Foss-tufti/Fosshaugen (Orgelet)	1800-talet	▲
14200209023	19 Foss	Stabbur. Fagerstad/Fosshaugen	1800-talet	▲
14200209019	19 Foss	Ståvehus, Foss, Nyheim. «Lemtunet»	1700-tallet, 3. kvartal	▲

▲ Meldepliktig i hht kml § 25, ▲ Anna SEFRAK- bygg ▲ Ruin eller fjerna objekt. Kilde: SEFRAK



Figur 3-10. Lemtunet, gbnr. 19/2, med stovehus frå siste halvdel av 1700-talet. Huset er noko endra over tid. Bustadhuset på Malthaug frå tidleg på 1900-talet ligg ovanfor, like nedom Rutlin-terrassen lengst bak i biletet.

Utover SEFRAK-registrerte bygninger er det verneverdige enkeltbygninger frå tida etter 1900 og fram til ca. 1960 i analyseområdet, jf. figur 3-16. Desse er i hovudsak knytt opp til dei eldste vegstrukturane i området, Dalavegen, Trolladalen og Åbergevegen. Mellom desse vegane, og ned til Foss er det eldre samanbindingsvegar, stiar og goter.



Figur 3-11. Utsnitt frå Historiske amtskart, ca. 1850. Georeferert med registrerte kulturminnelokalitetar. Kjelde: Riksantikvaren/Statens kartverk.



Figur 3-12. Gota frå Dalavegen og opp til Rutlin til venstre. Bustadhus (gbnr. 22/14) frå tidleg på 1900-talet, med trekk i frå stilarten Det Nye Norge, knytt opp mot gota.



Figur 3-13. Fleire av bustadeigedomane utbygd tidleg på 1900-talet ligg høgt og fritt på markerte høgder i terrenget, slik som Dalavegen 12A på Malthaug (gbnr. 19/15).

Sjølv om mange av bustadhusa reist tidleg på 1900-talet og fram til etterkrigsåra er noko ombygd og modernisert er dei vurdert som verneverdige ettersom dei representerer strukturar knytt til tidleg utbygging i Sogndal. Dette gjeld til dømes Dalavegen 27A, Trolladalen 5A, Dalavegen 16 mfl., der strukturen meir enn enkeltbygget har verdi. Husa er i ulikt omfang ombygd/påbygd i seinare tid.



Figur 3-14. Sveitserhus (Trolladalen 8) frå tidleg på 1900-talet med hageanlegg. Tilsvarande ligg bustadhuset på Malthaug (Dalavegen 12A) på ein markert høgde. Dette er viktige identitetsskapande eigedommar i området nedanfor Rutlin, saman med Lemtunet, prestegarden og studentheimen.

Studentheimen (no Saman) er knytt opp mot etableringa av Sogndal lærarskule (1972) og Sogndal lærarhøgskule (1980), den første utdanningsinstitusjonen for høgare utdanning i Sogn og Fjordane fylke. Studentheimen er ein autentisk og typisk bygning frå 60- og 70-talet. Bygningen er spesiell for Sogndal.



Figur 3-15. Studentheimen reist ca. 1970 (gbnr. 21/169/1, no Saman).

Verneverdiar - Særpreg og lokale kvalitetar som bør vidareførast i utviklinga av området

Kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap er viktig som del av Sogndals identitet og i utvikling av eksisterande og nye nabolag med tydeleg **særpreg og lokale kvalitetar**.

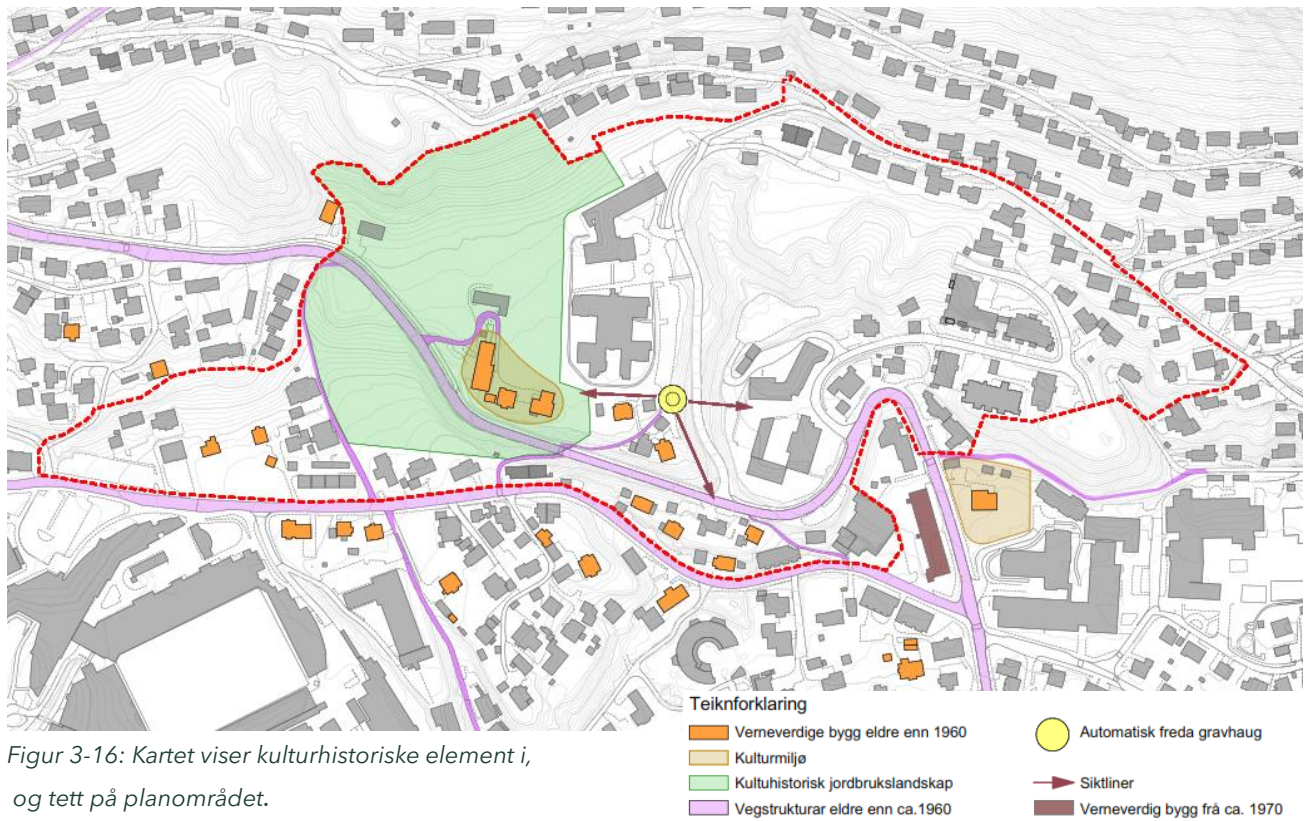
Gardstunet på Rutlin, med verneverdige bygningar og bygningsmiljø frå 1800-talet, må sikrast i planen med omsynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Det **kulturhistoriske jordbrukslandskapet** i tilknytning til gardstunet må i størst mogleg grad oppretthaldast. Kulturlandskapet på Rutlin har stor tidsdjupne, og er eit av få igjenverande sentrumsnære jordbruksområde. Kunnskaps- og opplevingsverdien er stor. Gardsbruk i drift med stor frukthage gir stor bruksverdi. **Samferdselsminne** og **gamle vegstrukturar** må oppretthaldast i utviklinga av området. Dette gjeld særleg Dalavegen, Trolladalen og Åbergevegen samt samanbindingsvegar, stiar og goter mellom desse og nedover mot Foss. Desse syner på flyfoto frå 1964 og amtkart frå 1800-talet, men er truleg betydeleg eldre vegfar.

I nærleiken til planområdet, først og fremst knytt til Dalavegen, er det **verneverdige enkeltbygningar** (sveitserhus, funkishus og hus reist på 1950- og 60-talet). Bygningane ligg i dag som enkeltbygningar i utbygde område, og framstår ikkje lenger som eit samla autentisk miljø. Bygningane her er i varierende omfang endra og ombygd/modernisert, og derfor mindre sårbare for fortetting.

Hovudhuset på Sogndal prestegard er ein unik bygning i Sogndal, med høg arkitektonisk og kulturhistorisk verdi, som er sikra verna for framtida gjennom fredningsvedtak. **Uthusa og prestegardshagen** har også høg verneverdi i seg sjølv, men også i samanheng med hovudhuset, og bør sikrast vern som del av det heilskaplege kulturmiljøet knytt til prestegarden.

Saman sin studentheim frå tidleg på 1970-talet er også vurdert verneverdig. Den autentiske bygningen kan knytast til fylket sitt tidlegaste høgskulemiljø i tettstaden.

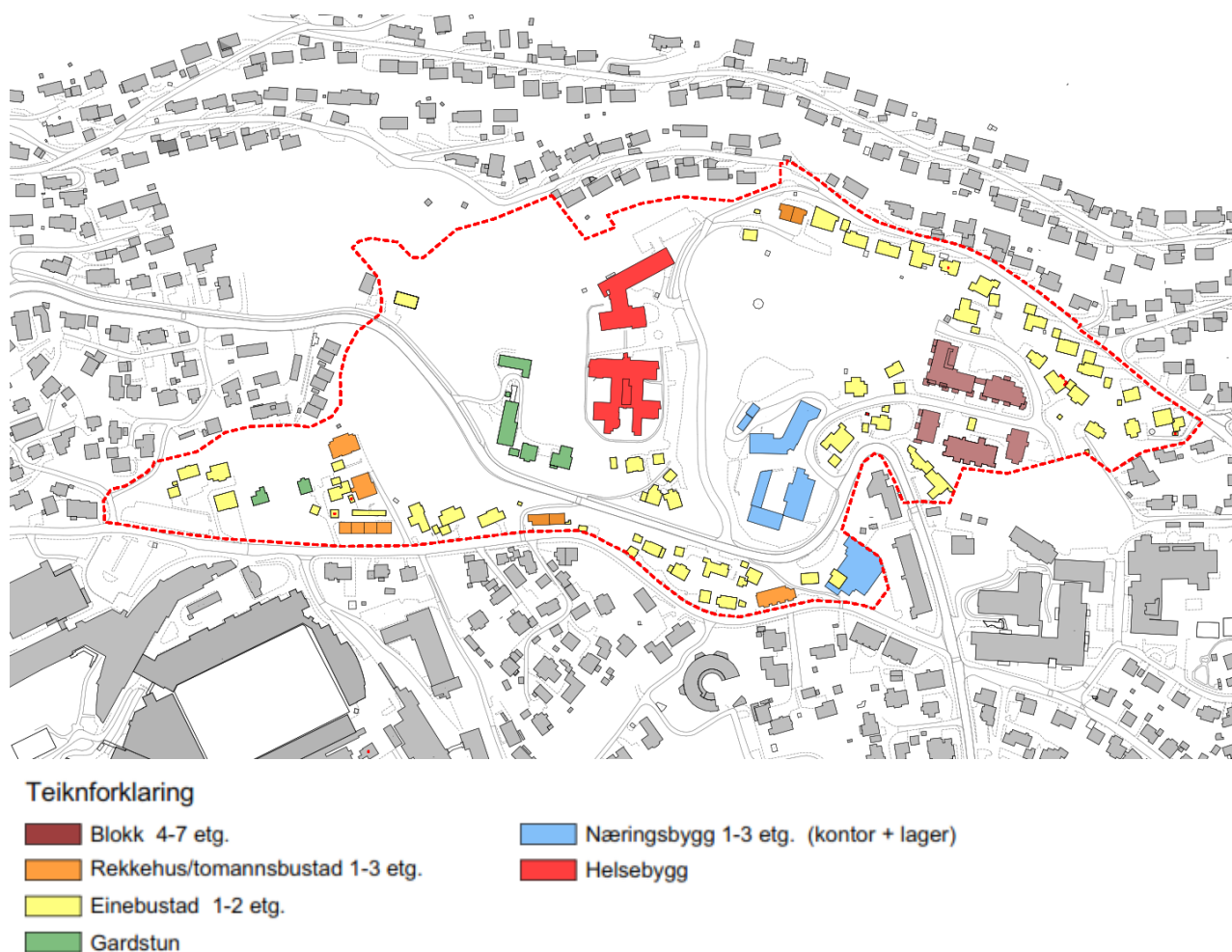
Strukturane og kulturlandskapet knytt til den lange gardshistoria på Rutlin, og verneverdige bygningar frå siste del av 1800-talet og tidleg på 1900-talet langs Dalavegen, gjev området særpreg og viktige **lokale, regionale og nasjonale** kvalitetar som i størst mogleg grad må vidareførast i val av løysingar og utvikling i området.



4. Arkitektur, bygningar og utbyggingsstruktur

Planområdet har ein svært variert bygningstypologi, men stor variasjon frå einebustad til høgreste blokker og næringsbygg. Bygga ligg i hovudsak «fritt» med vegar og opne rom mellom seg. Bygga orienter seg etter terrenget og hovudvegane i området. Dei tydlege terrengformene er med på deler området opp i form av bratte skråningar og flater. Planområdet har vorte utvikla over tid.

I aust, nord og vest grensar planområdet til eit eldre, tradisjonelle einebustadområde, der hus med saltak ligg parallelt med høgdekotene i det bratte terrenget. Sør for planområdet ligg tradisjonelle einebustader kombinert med større bygningsstrukturar slik som Fosshaugane Campus, helse- og omsorgssenter, barnehage og barneskule.



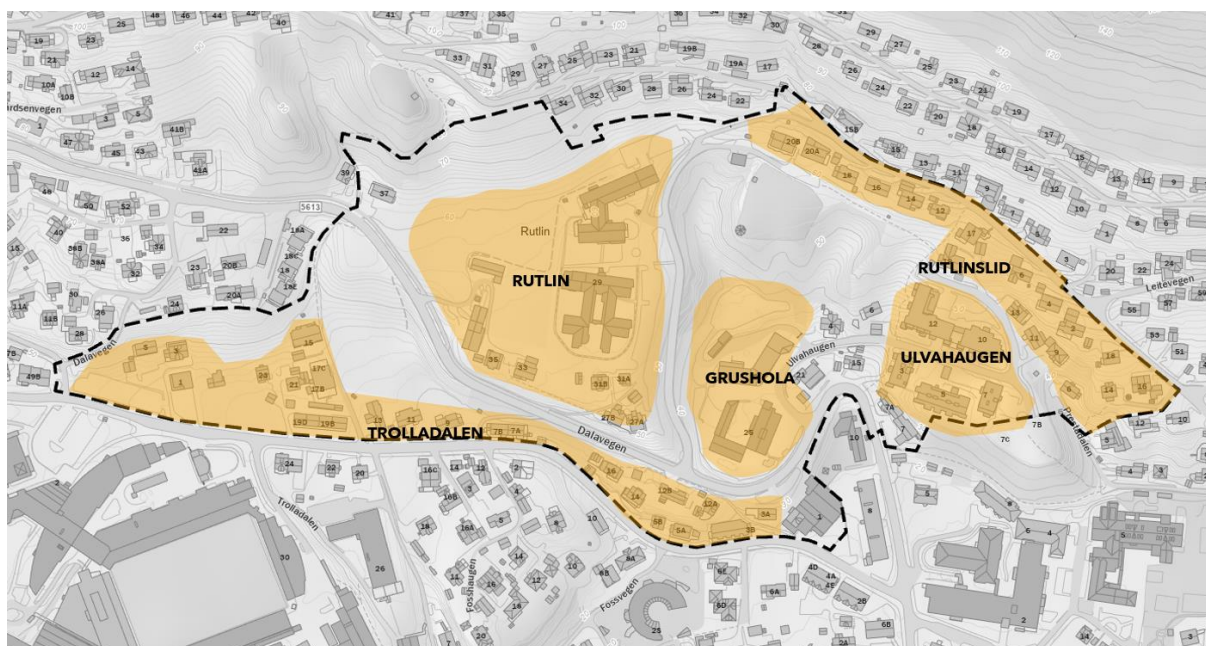
Figur 4-1: Bygningstyper i planområdet. Kjelde: Matrikkelen. Asplan Viak AS.

Hovuddelen av bygga i planområdet er bustader. Variasjonen i bustadtype er stor, frå våningshus på Rutlin gard til leilegheit i blokkene på Ulvahaugen. Totalt er det 153 bueiningar og dei fordeler seg som vist i tabell under:

TYPE	Tal bueiningar	%- fordeling	Merknad
Blokk	85	56%	5-7 etg. i terrenget
Rekkehus/tomannsbustader	25	16 %	2-3 etg.
Einebustad (inkl. Rutlin gard og småbruk gnr./bnr. 23/3)	43	28 %	1-2 etg.
SUM	153		

Blokkene på Ulvahaugen er det nyaste innslaget i området og bruksløyve for blokkleilegheitene vart gjeve mellom 2013-2019.

Det er vanskeleg å finne ein klar fellesnemnar for arkitekturen i planområdet då variasjonen er stor. Vi har derfor delt planområdet inn i mindre del-område som har ein felles identitet/slektskap i utforming.



Figur 4-2: Planområde med del-område. Asplan Viak AS.

I figur 4-2 fell einebustadane mellom Grushola og Ulvahaugen mellom og underordnar seg dei to del-områda. Fleire av einebustadane har vore etablert før utbygginga på Ulvahaugen. Desse einebustadane har ikkje slektskap i utforming med korkje Grushola eller Ulvahaugen.



I Grushola ligg næringsbygga som varierer frå kontorbygg i 4 etasjar til garasje- og lagerbygg i 1 etasje.



På Rutlin-platået ligg fruktgarden Rutlin, med tradisjonelt gardstun med våningshus og driftsbygningar.



Aust for fruktgarden Rutlin ligg eit frittliggande institusjonsanlegg med smale bygningskroppar og saltak i 1-2 etasjar. Bygga er godt tilpassa terrenget, med ein etasjehøgde på flata og to etasjar inn mot skråningsfoten i nord.



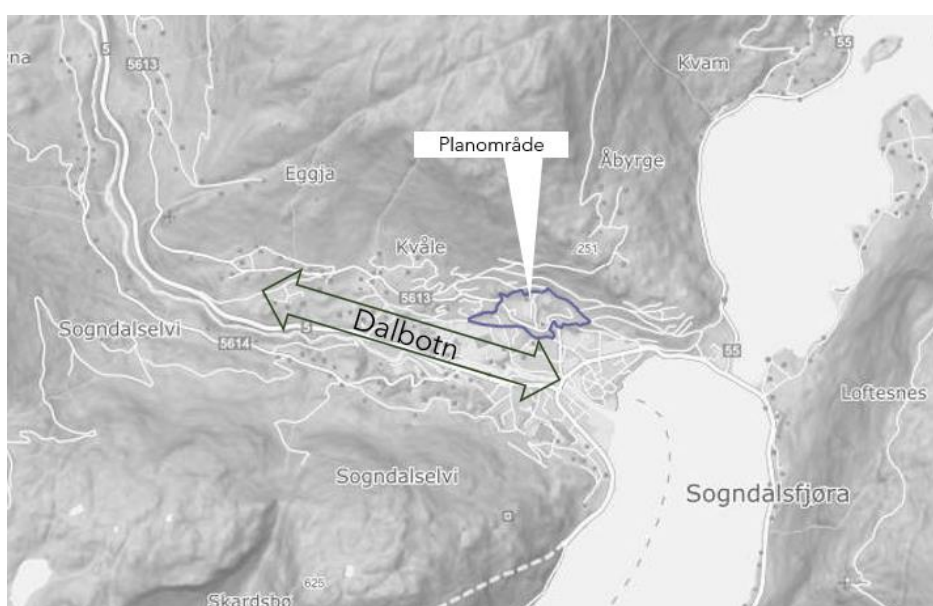
kontrasten mellom einebustadane og blokkene.

Langs vegane Trolladalen og Rutlinslid ligg einebustader med innslag av rekkehus. Einebustadane og rekkehus/fleirmannsbustadane er i hovudsak oppført 1 - 3 etasjar med saltak, trekledning og tradisjonelle vindauger (ikkje store felt eller vindaugsband). Bygga ligg spreidd.

Blokkene på Ulvahaugen ligg delvis inn i terrenget, med eit indre tun. Bygga er opp til 7 etasjar, både skala og formspråk skil seg frå bygga elles i område. Bygga er kledd med teglstein med innslag av platekledning og vindaugsfelt. Balkongar heng utanpå hovudvolumet. Området har høg utnyttingsgrad. Bilete får fram

5. Landskap og grønstruktur

Planområdet ligg på nordsida dalføret, Sogndalsdalen. Dalen har eit ca. 3,5 km breidt tverrsnitt avgrensa av fjella Stedjeåsen (625 m.o.h.) og Skjeggen (725 m.o.h.) og munnar ut i Sogndalsfjorden. Dalen opnar seg opp i det den møter Sogndalsfjorden. Planområdet ligg i sørvendt helling med dalsida som stor bakvegg/bakgrunn. Sjølve planområdet er lite i det storskala landskapet og området er også prega av bygningar og veganlegg, slik som Dalavegen.



Figur 5-1: Planområdet i forhold til det store landskapet. Asplan Viak AS.



Figur 5-2: Planområdet er markert med raud stipla line. Foto Falkeblikk.

Terrenget i planområdet er karakteristisk med bratte skrentar og flate platå. Tre platå kjem tydeleg fram:

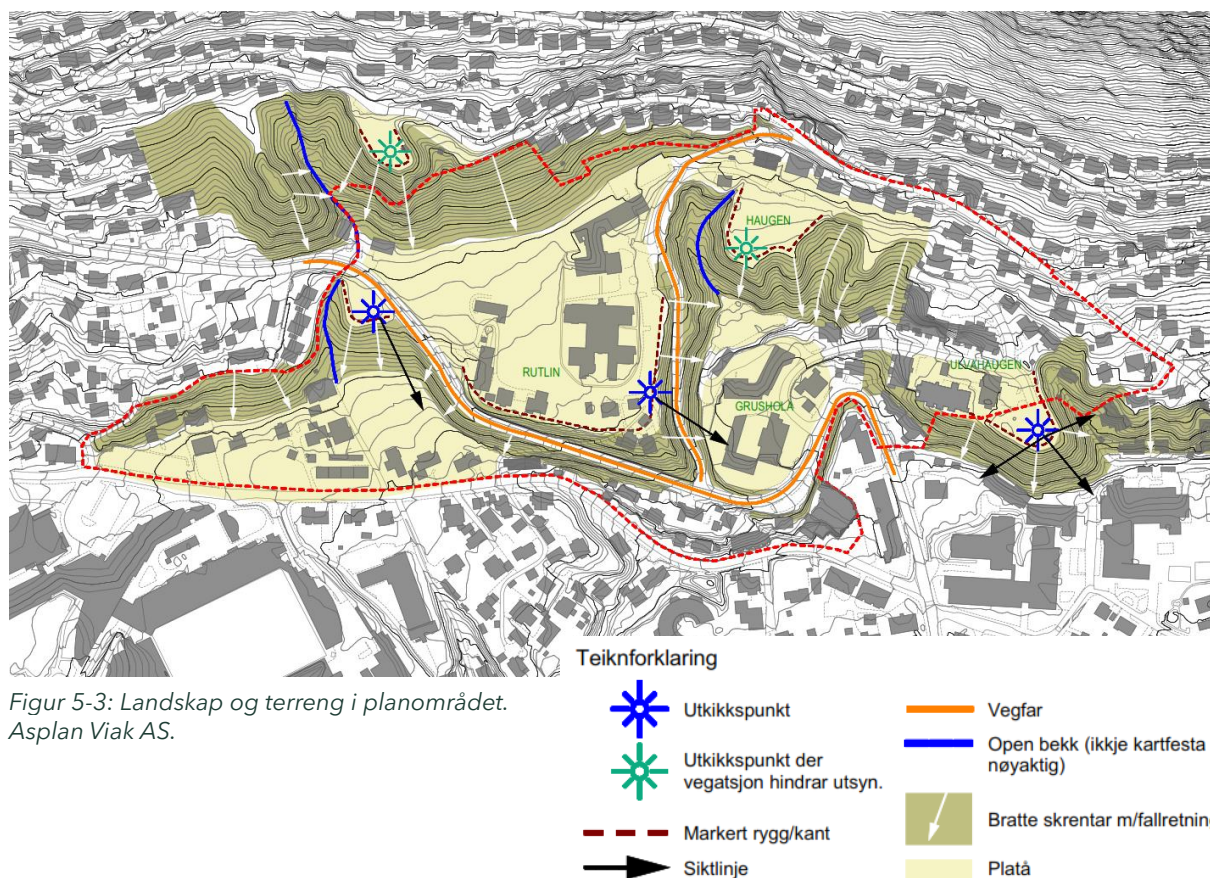
- Rutlin ligg på eit høgdedrag i den vestre delen av planområdet.
- Ulvahaugen ligg noko lågare i den austlege delen av området.
- friområde Haugen ligg mellom Rutlin og Ulvahaugen.

Kulturlandskapet med frukttre ved Rutlin gard med gardstun utgjer eit kulturlandskap som har verdi, sjølv om den vestlege delen av Rutlin-platået er utbygd.

Skråning/skrenten som går frå platåa Rutlin, Haugen og Ulvahaugen og nedover mot «Grushola» dannar, som stadnamnet seier: ei hole eller ei nedsenka skålform med tre landskapsveggar rundt seg.

Det går ein bekk/lita elv i dagen i dagen i eit lite dalsøkk på vestsida av Haugen og nedover til Grushola. Bekken er lite synleg på grunn av den tette blandingsskogen som er etablert i heile skråninga rundt Haugen. Frå Grushola og vidare sørover er vatnet lagt i røyr, under bakken.

Dalavegen er eit synleg element som strekker seg frå vest til aust i planområdet og legg seg inn i og byggjer seg oppover langs den sørvende skråninga på Rutlin-platået.



Landbruk

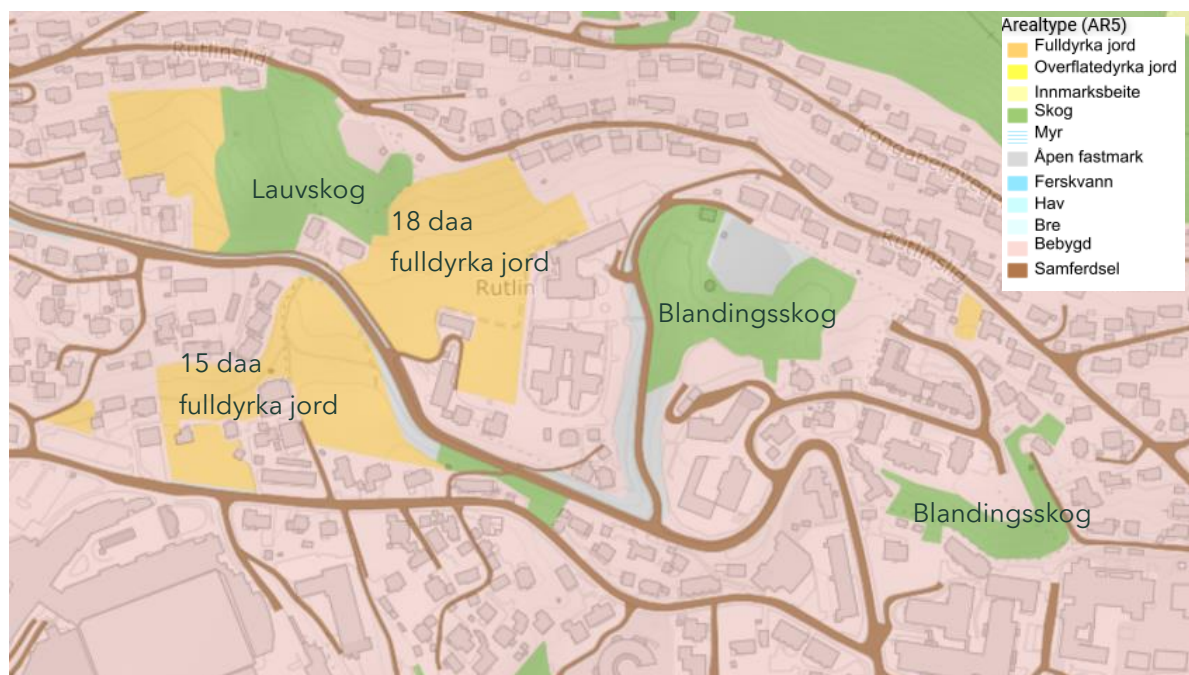
Innanfor planområdet er det i dag aktivt landbruk med fruktdyrking på to bruk: Gnr./bnr. 22/4 og 23/3. På gbnr. 22/4 er delt i to av Dalavegen og også høgdeskilnaden i terrenget. På begge sidene av Dalavegen er det aktivt landbruk med fruktproduksjon. Ein avgrensa, mindre del av arealet opp mot Rutlinslid vert nytta til sauebeite.

På gbnr. 23/3 er det per i dag ein mindre frukthage, men her føreligg det godkjent reguleringsplan, som opnar opp for utbygging av bustader.



Figur 5-4: Landbruk i planområdet. Asplan Viak AS.

I kartinnsynsløysinga til Norsk institutt for bioøkonomi «Kilden» er det registrert til saman 33 daa fulldyrka jord og i tillegg noko blandingsskog innafor planområdet. Den fulldyrka jorda er vurdert til å ha stor og middels verdi i følgje kartlaget «verdiklasser basert på AR5 og DMK».

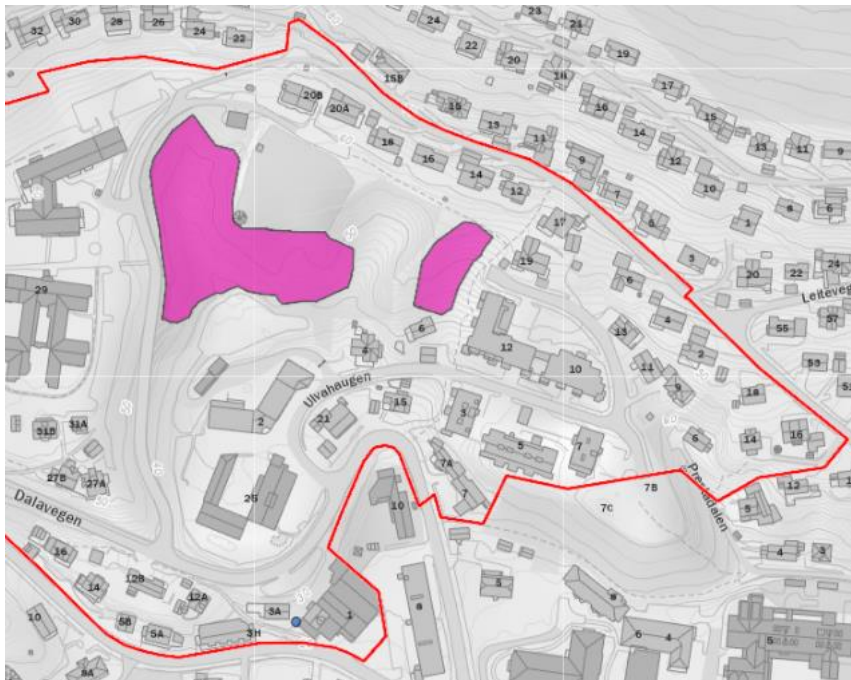


Figur 5-5: Utsnitt frå «Kilden» som viser arealtpar (AR5) i planområdet.

Vegetasjon, dyreliv og andre naturtilhøve

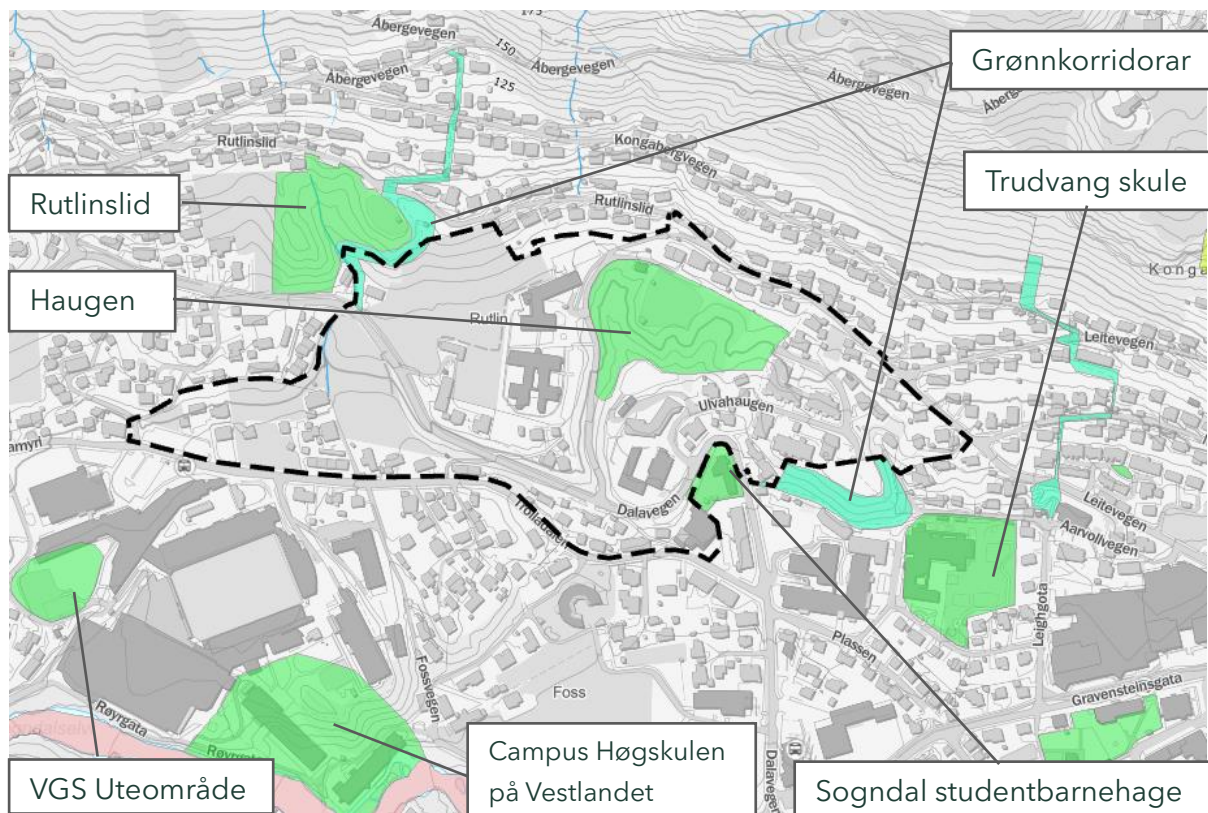
Planområdet ligg i sørboreal sone, og i svakt oseanisk seksjon (O1). Berggrunnen består av tonalittisk til granittisk gneis, nokre stader mylonittisk, augegneis og amfibolittisk gneis. Dette er kalkfattige bergartar. Lausmassane er i hovudsak elve- og bekkeavsetning, og i tillegg finst mindre areal med breelvavsetning og hav- og fjordavsetning.

Av raudlista artar er det frå tidlegare registrert grønfinke (VU) innanfor planområdet, og i nærområdet til plangrensa finst nokre registreringar av nært trua fuglar og dyr som er av nasjonal forvaltningsinteresse. Ved Campus er det registrert ein alm og to asketre. Ved feltarbeid i 2023 vart det registrert to naturtypelokalitetar, ein lokalitet av naturtypen hagemark og ein av naturtypen naturbeitemark. Begge lokalitetane er attgrodde. Det vart og registrert eit tre av den raudlista arten ask (EN).



Figur 5-6: Naturtypelokalitetene med hagemark (t.v.) og naturbeitemark (t.h.) er markert med rosa polygon. Asketreet er markert med blått punkt og vist på foto. AsplanViak AS.

Rekreasjon og friluftsliv



Figur 5-7: Kartlagde og verdsette friluftsområde.

Haugen er registrert som eit svært viktig friluftsområde, områdetype: leike- og rekreasjonsområde. Området er naturleg opparbeida område. Stor grasplen med leikeapparat og fotballmål i begge endar. Grillhytte og naturleikeplass i skogkanten. Haugen grendalag driftar og har vedlikehaldet for området.

Nordvest for planområdet ligg **Rutlinslid**. Området er registrert som eit viktig friluftsområde, områdetype: leike- og rekreasjonsområde. Rutlinslid er eit middels stort friluftsområde med skog, leikeapparat og ballbinge.

VGS Uteområde, Campus Høgskulen på Vestlandet, Sogndal Studentbarnehage og Trudvang skule er registrert som leike- og rekreasjonsområde.

Grønncorridorar er viktige element som bind saman ulike område. Grønncorridoren ved Rutlinslid er viktig gang-tilkomst til Åberge og turområdet vidare oppover fjellsida.



Figur 5-8: Haugen og skogen. I skogen er det sjølvbygde trehytter, tau-leiker, bekk og bekkeinntak m/rist. På flaten er det sett opp grillhytte, benkar og balansetau mellom trea.

6. Bu- og miljøutfordringar – sosial infrastruktur

I ein analyse av bu- og miljøutfordringar inngår fleire tema. Det handlar om å få fram eit grunnlag og forståing for området slik at nye prosjekt kan styrka eller bøte på manglar i eksisterande omgjevnader.

Leikeplassar og møteplassar

Leikevennlege gatar er gjerne kjenneteikna ved at dei er flate og det er mogleg å læra å sykle eller spele ball, det er lite trafikk og dei er oversiktlege og trygge. Innafor planområdet har vi ikkje funne gater som innfrir desse krava. Ved den øvre delen av vegen «Ulvahaugen» ligg ein nærleikeplass som er opparbeidd i samband med utbygging av blokkene her. Mellom Dalavegen og Trolladalen ligg ein anna privat nærleikeplass.

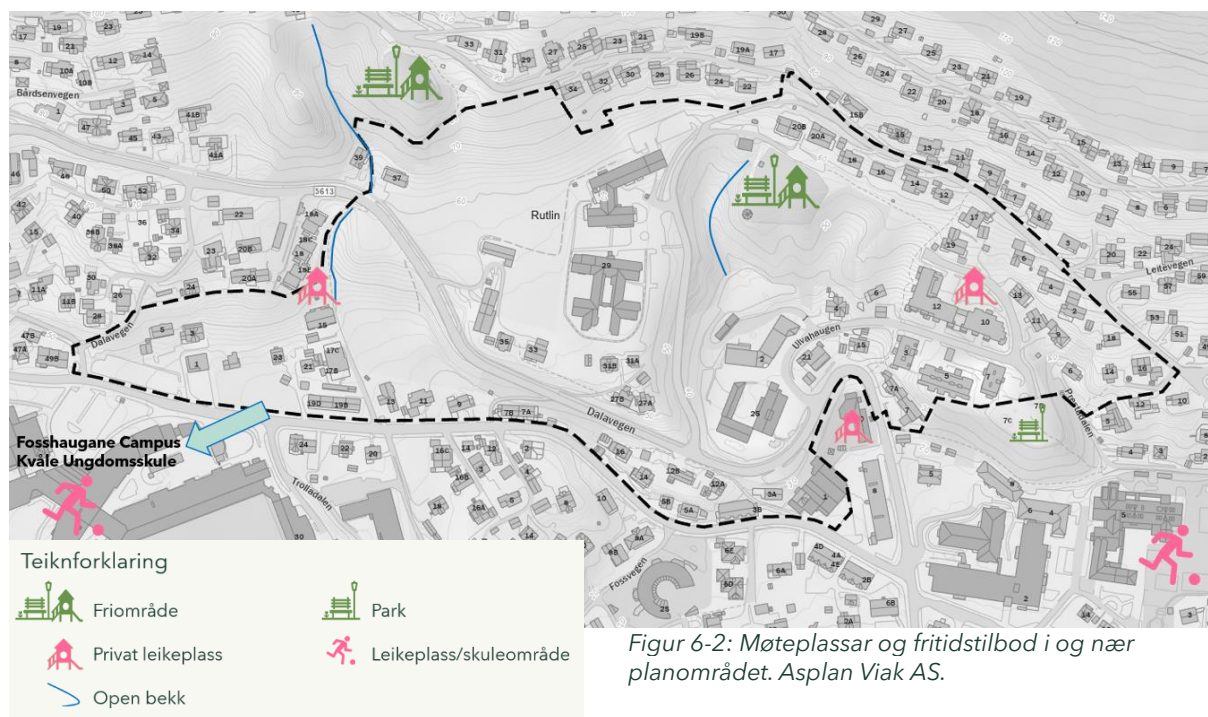
Haugen friområde er ein attraktiv møteplass, og vert opplevd som tilgjengeleg for ålmenta. Det er satt opp fotballmål på den flate delen, i tillegg er det offentleg WC, speidargarasje, bod/gapahuk og i skogen er det montert tau til leik og klatring. Skogen har verdi som leikeområde. Haugen er nytta av både Trudvang skule og fleire barnehagar. Frå Haugen og ned mot Grushola går det ein bekk i dagen. Haugen med bekken er ein viktig blå/grøn struktur i planområdet.



Figur 6-1: Haugen friområde er også i bruk i heile året av både privatpersonar, skulen og barnehagar. Foto Asplan Viak AS.

Utanfor planområdet, som næraste nabo finn vi andre attraktive møteplassar som:

- Rutlinslid friområde
- Trudvang skule sitt uteområde
- Park (lite opparbeidd) på Stitoppen
- Uteområde til Studentbarnehagen
- Uteområde knytt til Fosshaugane Campus/Kvåle ungdomsskule



Figur 6-2: Møteplassar og fritidstilbod i og nær planområdet. Asplan Viak AS.

Aktivitetstilbod, kultur og friluftsliv

Nord (ovanfor) for planområdet ligg eit større friluftsområde, «Nuken- Halsavatnet», områdetype: «marka». Område er vurdert til å vera eit svært viktig friluftslivområde. Det går sti frå Dalavegen, langs plangrensa, opp til friområdet Rutlinslid og vidare oppover i byggefeltet til Åbergevegen som fører fram til friluftsområde.

Når det gjeld kulturtilbod er det etablert i nærleiken til planområdet. På Trudvang skule er det skulemusikk og Sogndal kulturhus ligg om lag 1 km frå midten av planområdet. Her er det treningssenter, servering, kino, musikksskule, danseskule, bibliotek, scene (konsert, dans, teater) og kulturspiren (aktivitetstilbod for barn og unge mellom 5 og 15 år).

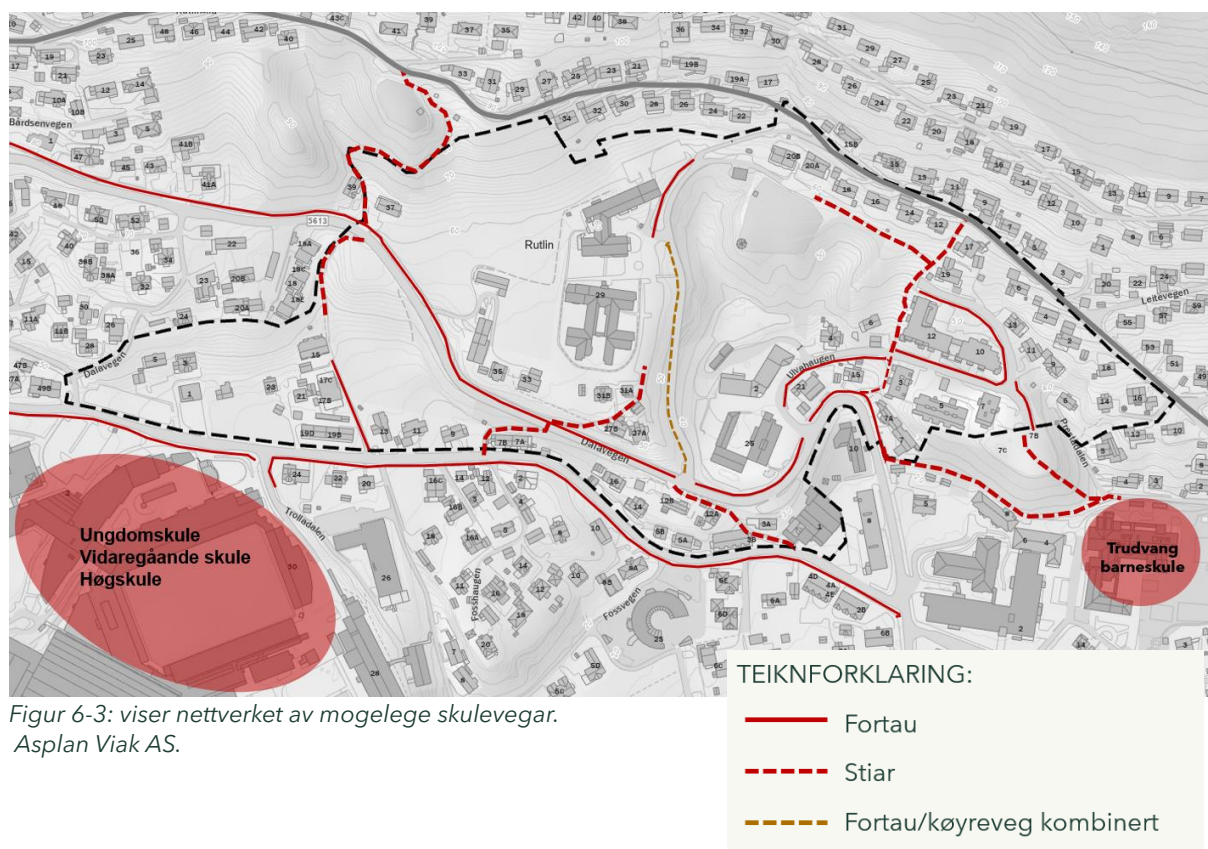
Skule

Trudvang barneskule ligg i sentrum, som nabo til planområdet i sør/aust. Sogndal kommune har nyleg vedteke at barneskulen skal halda fram med å vera på Trudvang. Det vert lagt til grunn ombygging og utbygging på den eksisterande skuletomt for kunne møte framtida sine behov.

Ungdomsskule og vidaregåande skule ligg på Kvåle i tilknytning til Fosshaugane Campus. Skulane ligg med kort avstand, som nabo til planområdet i sør/vest.

I planområdet er det eit nettverk av stiar og fortau som fordeler seg i og gjennom området. Bustadane ligg spreidd. Til Trudvang skule er stien langs og opp til Stitoppen viktig skuleveg. Fortauet langs med Dalavegen ligg på «rett side» av vegen og koplar seg direkte på stien/gangvegen som ligg i skråningsfoten til Stitoppen og går til Trudvang skule. Fortauet langs Dalavegen vert brote ved to avkøyrslar der avkøyrsla til Rutlin har dårleg sikt og avkøyrsla til Ulvahaugen har noko utflytande utforming.

Elvane til ungdomsskulen og vidaregåande skule må krysse Dalavegen og Trolladalen for å koma seg på rett side, der fortauet går langs Trolladalen.



Figur 6-3: viser nettverket av moglege skulevegar.
Asplan Viak AS.

Barnehage

I Sogndal sentrum er det per i dag fem barnehagar, to av desse i ligg i nærleik til planområdet: Fosshagen barnehage og Dalavegen/Saman Sogndal studentbarnehage.

I tillegg kjem: Rones barnehage, Stedje barnehage og Kyrkjebakken barnehage. På Kvåle er det ny barnehage under prosjektering og planen er at Dalavegen/Saman Sogndal studentbarnehage og Kyrkjebakken barnehage skal flytta inn her når denne er ferdig.

«Barnehageplan for Sogndal kommune 2021-2036» utarbeidd av Norconsult viser at det i Trudvang krins (i all hovudsak Sogndal sentrum) vil vera trong for fleire barnehageplassar etter 2032. Ny barnehage er under planlegging på Kvåle, når denne står klar skal Saman sin barnehage i Dalavegen og Kyrkjebakken flyttast til denne. Dersom Sogndal kommune skal oppretthalde 100% barnehagedekning + 5% må det byggast ny sentrumsbarnehage før 2031-2032.

Idrettsanlegg

Nærmaste idrettsanlegg finn ein på Fosshaugane Campus, omtrent 300m sørvest for planområdet. Her er mellom anna fotballbaner, friidrettsanlegg, symjebasseng, treningssenter og klatrehall.

Helse

Innafor plangrensa, på Rutlin, ligg BUP, ruspoliklinikk, alderspsykiatrisk team, ambulant team og allmennpsykiatrisk sengepost og poliklinikk.

Sogndal helse- og omsorgssenter litt om lag 200m sør for plangrensa. Her er det legesenter, legevakt, omsorgssenter, helsestasjon, jordmorteneste. I tillegg ligg tannlege, kiropraktor, psykolog, familievernkontor mellom 0,5 til 1 km frå planområdet, i Sogndal sentrum.

Støy

Dalavegen gir noko trafikkstøy for dei nærliggande bygga. Kartutsnittet under viser støysoner langs Dalavegen. Det er ikkje andre kjende kjelder til støy i planområdet.



Figur 6-4: Støysoner langs Dalavegen. Kartutsnitt henta frå vegkart.atlas.vegvesen.no.

Bustadstorleik

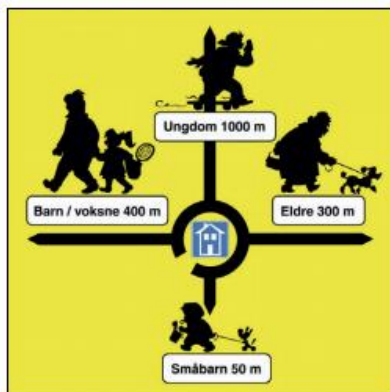
Det er vanskeleg å finne gode data på bustadstorleiken i området. Data frå matrikkelen gir ikkje fullgod oversikt over storleiken på einebustadane i området. For leilegheitene i området kan det, ut i frå matrikkelen, sjå ut som leilegheitene har gjennomsnittleg BRA mellom 75 -100m², sjå tabell side 22 som viser fordelinga mellom einebustad/rekkehus/blokk.

Oppsummering

Planområdet ligg sentralt i høve tilgjengelegheit på sosial infrastruktur. Sogndal er ein kompakt tettstad der dei sentrale tilboda vert nytta av heile bygda. Bygda har på den måten ikkje behov for «bydelsvise» tilbod for vaksne og ungdom. Dersom det vert etablert for mange tilbod spreidd utover, vil ein risikere å «vatne ut» bruken, og møteplassane kan miste sin tiltrekkingskraft/attraktivitet. Samtidig er det positivt dersom ulike delar av bygda kan tilby ulike uformelle møteplassar basert på plassen sin eigenart/identitet. For sjølv om bygda er kompakt er det stor variasjon i landskap og bruksmoglegheiter.

Særlege identitetselement som bør utnyttast ved vidareutvikling av møteplassar på Rutlin/Ulvahaugen er friområde på Haugen. Haugen er alt etablert som ein kjend møteplass. Samtidig er det viktig å sikre og kanskje også styrke sti/fortau/vegtilkomsten

både til tilboda i sentrum og området rundt Campus Fosshaugane, samt til det store friluftsområdet som ligg ovanfor planområdet og ovanfor dagens bustadfelt.



Figur 6-5: Ulike grupper sin aksjonsradius til fots på 10 minutter (kjelde: Friluftsliv - Meld. St. 18 (2015-2016)).

For små barn og eldre med mindre aksjonsradius (100m - 400 m) kan det være større behov for møteplassar i nærleiken av der dei bur. I området i dag er det berre registrert to nærleikeplassar. Ved framtidig utbygging vil det vera viktig å etablere fleire nærleikeplassar og møteplassar.

Området har eitt nettverk av gangveggar og stiar som vert nytta som skuleveg. Fortauet langs Dalavegen vert brote to stader av avkøyrslar med dårleg sikt og utforming.

Barnehagedekninga i Songdal er full og ved framtidig utbygging vil ikkje kapasiteten vere stor nok.

7. Infrastruktur, kommunikasjon og målpunkt

Eksisterende køyrevegar

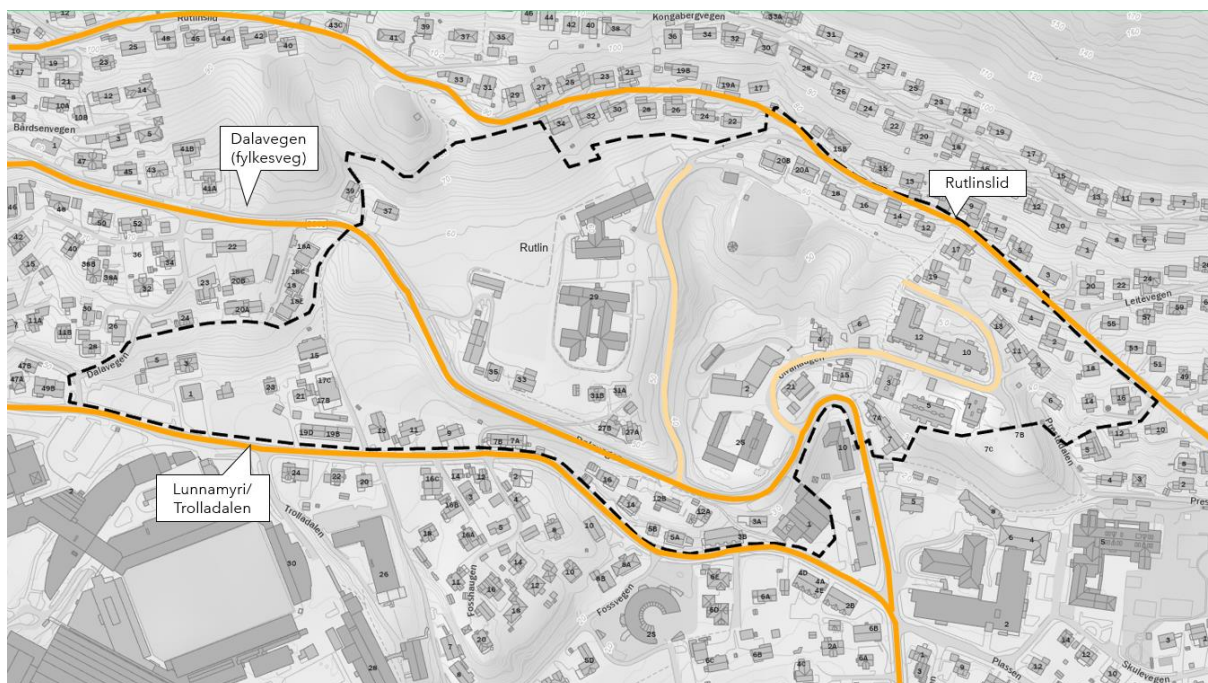
Dalavegen, fylkesveg 5613, går gjennom planområdet. Dalavegen går frå Sogndal sentrum og oppover Sogndalsdalen og på nordsida av Dalavatnet koplar han seg på rv.5. ÅDT gjennom planområdet er 1 400 (6% andel lange køyretøy)¹.

Trolladalen /Lunnamyri, er kommunal veg og har preg av å vera bustadveg med tilkomst til bustadane langs med vegen. Vegen fører opp til Fosshaugane Campus. Frå vegen er det tilkomst til parkeringsplassar knytt til funksjonar på Campusområdet.

Rutlinslid, kommunal veg, er ein bustadveg med tilkomst til ein bustader på begge sider.

Det er to blindvegar i området:

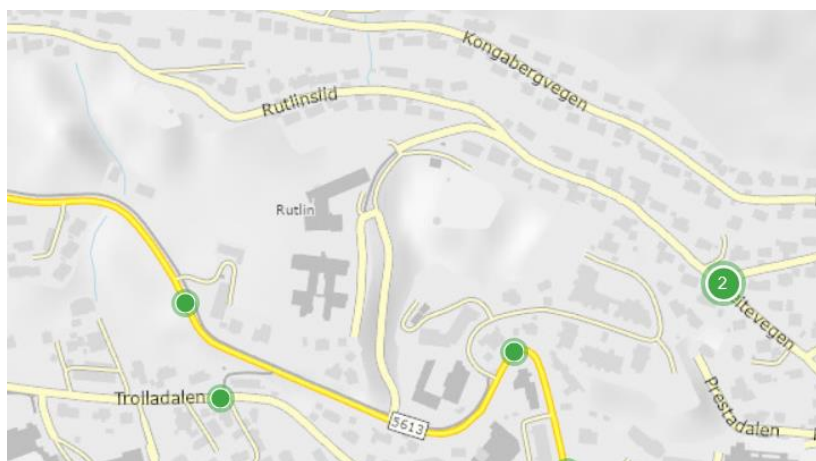
- Vegen til Indre Sogn Psykiatrisenter, ISP, på Rutlin. Ved ISP er det ambulansegarasje og vegen vert dermed brukt ved utrykking.
- Ulvahaugen som sluttar ved nyaste utbygde blokk på Ulvahaugen. Vegen Ulvahaugen er dimensjonert for fleire køyretøy med tanke på framtid utbygging i området.



Figur 7-1: Køyrevegar i planområdet. Asplan Viak AS.

Krysset mellom vegen til ISP og Dalavegen har både dårlege siktforhold og ei utforming som ikkje svarar til gjeldande krav. Vegen frå ISP er uttrykingsveg for ambulansen og vegkrysset til Dalavegen er dermed ein del av traseen for all uttrykking. Det er ingen registrerte ulukker knytt til krysset, trass i dårleg sikt og utforming.

Registrerte trafikkulukker i planområdet:



Figur 7-2: Vegkart: [https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@76347,6814542,14/hva:!\(id~570\)~](https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@76347,6814542,14/hva:!(id~570)~)

Kollektivtilbod

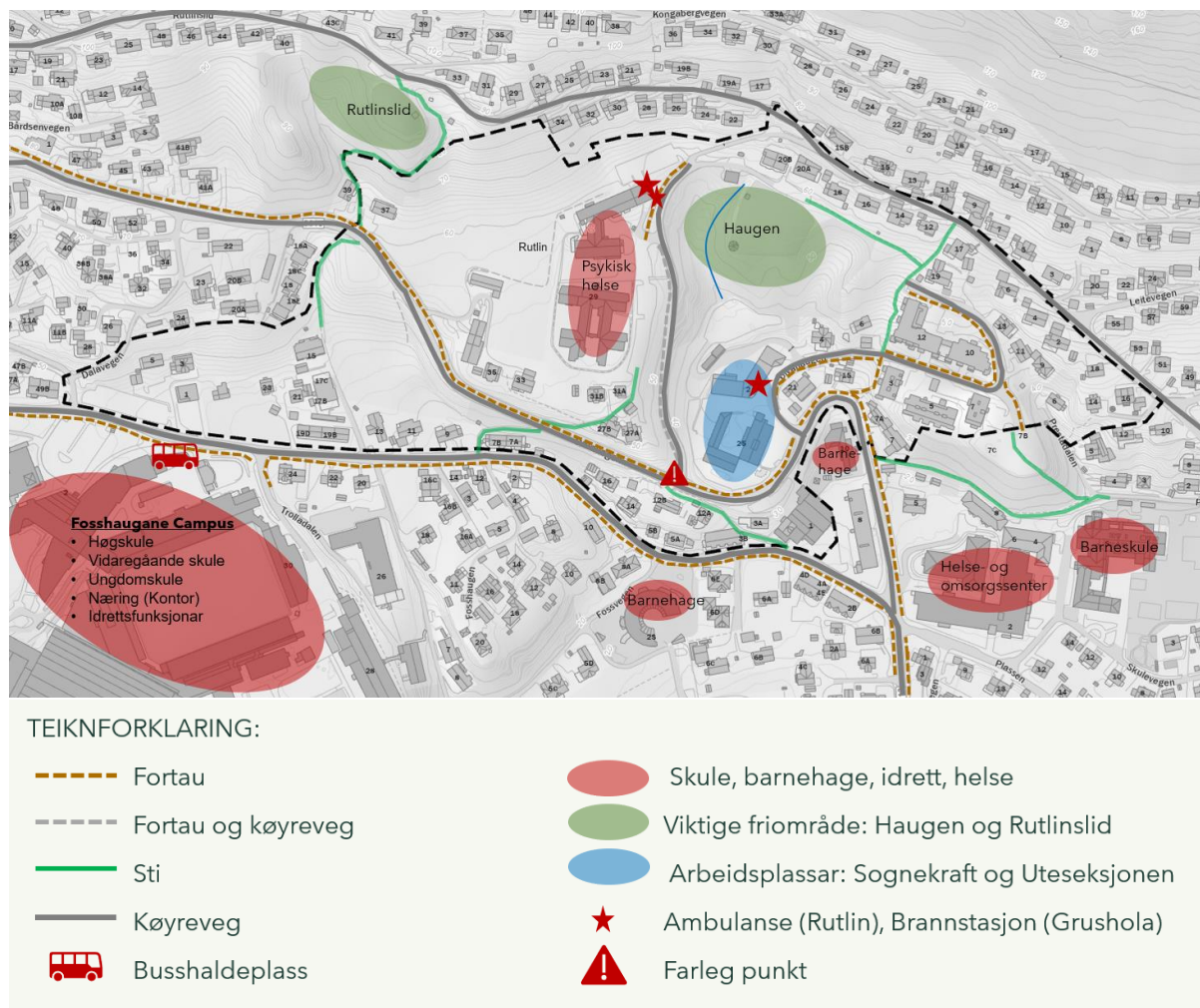
Det er ein busshaldeplass i rett sør for planområdet, ved Sogndal Vidaregåande skule: «Fosshagen», her går bussrute nr 802, «Songdalsringen» i kvardagane.

Gangveggar, fortau og viktige målpunkt

Langs Dalavegen og Trolladalen er det einsidig fortau. Det er fleire bratte stiar i området, på tvers av høgdekotene. Terrenget er bratt, dette fører til at fleire av stiane ikkje greier å tilfredsstille krava til universell utforming. Nokre er så bratte at det kan vera vanskeleg å ta seg fram med sykkel eller barnevogn. Dei har likevel verdi som effektive snarveggar for gåande.

Kartet under viser samanstilling av viktige kommunikasjonslinjer og målpunkt i, og i nærleiken av planområdet.

Frionråda Haugen og Rutlinslid er nokre av dei få horisontale flatene i området, dei fungerer som møteplassar og er mykje brukt. Særleg ser vi at Haugen er mykje brukt, både av bebuarar i området, men også av barneskulen og barnehagane, både dei næraste og dei som ligg lengre unna.



Figur 7-3: Gangvegar og viktige målpunkt. Asplan Viak AS.

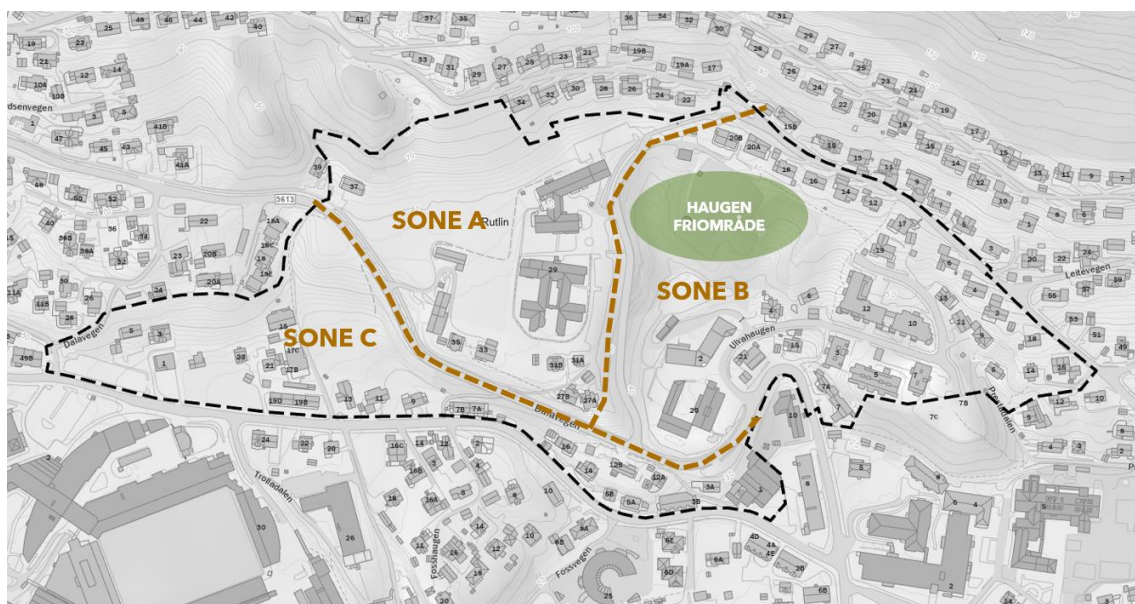
Skule, barnehage, helseinstitusjonar og funksjonane på Fosshaugane Campus er både viktige som møteplassar/samlingspunkt samtidig som dei også er arbeidsplassar. Sognekraft og Uteseksjonen og brannstasjonen i Grushola er målpunkt i form av å vera arbeidsplassar.

Saman Sogndal studentbarnehage skal på sikt flytte til ny barnehage på Kvåle, barnehagetomta er dermed eit framtidig transformasjonsområde.

8. Samla tilråding

Stadanalysen viser at både landskapet og etablert bebyggelse er variert. Ulike deler av planområdet har ulik karakter. Det kan derfor vera nyttig å etablere ei underdeling av planområdet: Ei tre-deling med ulike soner. Sonene er delt av tydelige barrierar i form av skråningar kombinert med vegar. Ved ei framtidig utvikling bør sonene vurderast kvar for seg, samtidig må sonene også sjåast i samanheng, for å sikre samanhengar og heilskap.

Analysen viser tydeleg at 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 og styrka som friområde. Eit viktig vurderingspunkt for framtidig utbygging i området vil vera kor tett på nye bygg kan koma før Haugen tapar seg i verdi.



Figur 8-1: Planområdet kan delast opp i ulike soner. Asplan Viak AS.

- A. **Rutlin:** Sona ligg oppe på plataet, i dag med frukthage kombinert med låge bygg i 1-2 etasjar. Kulturlandskapet er viktig: gardstun og gravhaug med siktliner nedover dalen.
- B. **Ulvahaugen/Grushola:** Sona ligg på plataet noko lågare enn Rutlin og deler av sona har høg grad av utnytting med blokker i terrenget med opp til 7 etasjar. Grushola er ein del av denne sona. Bygningsstrukturen er svært variert frå einebustad, næringsbygg i 4 etasjar til blokkene. Haugen er svært viktig friluftsområde.

- C. **Trolladalen:** Sona ligg langs vegen Trolladalen, i sør-hellinga opp mot Dalavegen. Dalavegen går gjennom heile planområdet og skil Trolladalen frå resten av planområdet. Eksisterande bygg her er einebustader og rekkehus i 1-3 etasjar.

Tilråding arkitektur, bygningar og utbyggingstruktur

Sone A – Rutlin:

- Vidareføre låg bebyggelse i 1-2 etasjar, saltak og ytterkledning hovudsakleg i tre.
- Vidareføre det grønne park-preget med rom mellom bygga
- Vurdere naudsynt buffer kring Indre Sogn Psykiatrisenter
- Unngå ytterlegare fortetting ved freda gravhaug for å bevare siktliner til gardstunet og nedover dalen
- Gardstunet på Rutlin må sikrast i planen med omsynssone H570-bevaring kulturmiljø
- Bygningstypar med fleire bueiningar som rekkehus og fleirmannsbustader (tett-lav) kan supplere bustadtypologien i området.

Sone B – Ulvahaugen/Grushola

- Kan vidareføre blokkbebyggelsen i terreng, med inntil 6-7 etasjar, der dei nedre etasjane ligg einsidig inn mot terrenget. Høgde over terreng må vurderast nærare.
- Vidareføring av formspråk og materialbruk i form av flatt tak, inntrekk øvre etasje, vindaugsfelt, balkongar.
- Vurdere krav om grønne tak. Tekniske installasjonar skal vere integrert/bygd inn i takflaten.
- Fellesrom og private ute-rom på bakkeplan bør i størst mogeleg grad vera grønne.
- Vidareføre fargebruk (blokkene) med mørke jordfargar (tegl) som hovudfarge.

Sone C – Trolladalen

- Vidareføre låg bebyggelse i 1-3 etasjar, saltak og ytterkledning hovudsakleg i tre.
- Vidareføre og vidareutvikle med fleire bueiningar som rekkehus og fleirmannsbustader (tett-lav).
- Nye rekkehus og fleirmannsbustader bør hovudsakleg vera i mørke jordfargar for gi eit noko dempa preg, i høve dei mindre eksisterande einebustadane i området.

Tilråding landskap og grønstruktur

1. Vareta viktige lokale landskapsformer, slik som dei markerte kantane i området
2. Vareta viktige siktliner og styrke siktlinja frå Haugen som i dag er delvis hindra av vegetasjon
3. Vareta kulturlandskapet på Rutlin, det kulturhistoriske jordbrukslandskapet i tilknytning til gardstuna må i størst mogleg grad oppretthaldast
4. Vareta Haugen som svært viktig friluftsområde
5. Vareta og styrke Haugen, den opne bekken og skogen rundt som viktig blå-grøn struktur
6. Vareta og om mogleg forbetre grøne korridorar, gangstiar og gangvegar til viktig friluftsområde i nærleiken.

Tilråding sosial infrastruktur

1. Vareta og styrke Haugen som møteplass
2. Auke tilgang på møteplassar – særleg nærleikeplassar og møteplassar
3. Der det er høg grad av utnytting er det viktig å legge til rette for god parkeringsdekning for sykklar, med tak og lademoglegheiter

Tilråding for infrastruktur, kommunikasjon og målpunkt

1. Forbetre farlege kryss
2. Vareta og styrke gang- og sykkelsamband i området, det er gang- og sykkelavstandar frå planområdet til kringliggande sentrumsfunksjonar, idrett- og helsetenester. God tilrettelegging for mjuke trafikkantar kan føre til mindre bilbruk
3. Gamle vegstrukturar må oppretthaldast i utviklinga av området

Kjelder

- Smartby Montana, Stadanalyse 15.12.2021. 3RW arkitekter.
- Veileder for innledende stedsanalyse, Plan – og bygningsetaten, Bergen kommune.
- Masteroppgave 2022, Framtidens bærekraftige tettsted: En blågrønn transformasjon av Sogndal Sentrum. Tarjei Byrkjeland Aasen.
- *Moglegheitsstudie TAG.*
- «Barnehageplan for Sogndal kommune 2021-2036», rapport utarbeidd av Norconsult på bestilling frå Sogndal kommune.
- Sogndal kommune
- Vegkart.no
- Naturbase.no
- Matrikkelen
- Nibio
- Friluftsliv – Meld. St. 18 (2015-2016)
- Kulturminneplan for Sogndal kommune, 2013. Temaplan.
- Fylkesatlas
- SEFRAK-registeret
- Riksantikvarens nasjonale kulturminnebase, www.askeladde.ra.no

