

Notat

Til: Formannskapet

Kopi:

Frå: Rådmannen

Arkivkode	Arkivsaknr.	Løpenr.	Dato
	18/453-106	16812/18	27.09.2018

Bustad - Arealdel til kommuneplanen 2018 - 2028

I møte den 04.09.2018 bad formannskapet om nærare utgreiing av enkelte bustadspørsmål, og ei drøfting av verknadar av kommunesamanslåing i høve revidering av arealdelen til kommuneplanen.

Balestrand kommune har utsett sitt arbeid med arealdel til ny kommune er skipa. Det har vore tilsvarande drøftingar i Leikanger, men her har eit fleirtal i kommunestyret gjort vedtak om ein avgrensa revisjon av arealdelen. Det er naturleg å stille spørsmål om Sogndal kommune også bør vente med revisjon av arealdelen og ta denne samla i ny kommune.

Prosesseren hittil

Planprogram for rullering av arealdel til kommuneplan vart fastsatt av kommunestyret i møte 14.6.2018 sak 24/18. Det er i planprogrammet lagt opp til at dei to tema bustad og næring skal trekkjast fram og drøftast i formannskapet før planframlegget vert utarbeidd og fremja til offentleg ettersyn.

Formannskapet fekk i notat til møte 30. august 2018 oppdatert informasjon om folketalsutvikling og planstatus, irekna avsette arealreservar og behov for nye områder til bustad. Oversikta i notatet syner at det ikkje er behov for å legge ut nye store bustadområder ved denne rulleringa av arealdel til kommuneplanen.

Den 20.09.18 møtte administrasjonen eigedomsutviklar- og byggenæringa for å ta i mot innspel om bustadutvikling i kommunen. Deira innspel er summert i vedlegg 2.

Arealreservar

Formannskapet har bedt om synleggjering av ubygde reguleringsplanar, kva bustadtype dei opnar for, og kor lenge dei har vore vedteken. Vedlegg 1 syner planane vi har funne. Det syner seg at planane stort sett opnar for rekkehus og frittliggjande småhus. Vi har ikkje undersøkt kvifor dei ikkje er realisert, men antar at det i hovudsak handlar om utbyggingskostnadar for framføring av veg, vatn og kloakk m.v. sett opp mot innteninga ved ei utbygging. Krevjande terreng er kostnadsdrivande for nokre av områda. Fleire av planane er gamle. I tabellen er planar eldre enn 10 år merka raudt. Det kan tenkast at nokon av planane ikkje er aktuelle i dag grunna skjerpa fokus på naturfare.

Når det gjeld områder avsett til LNF-spreidd har vi ikkje oversikt over kor lenge dei har låge inne i arealdelen. Men vi har sett på kor mange bustader som har vorte oppført den siste

SOGNDAL KOMMUNE

Tekniske tenester

planperioden frå 2013. Tabellen under syner at det framleis er godt potensiale for bustadutbygging i LNF-områda.

Område	Tillat utbygd tal bustader frå 2013	Nye bustadhus registrert sidan 2013
1 Øvstedalen	11	3
2 Øyragrendi	2	0
3 Reppen	4	1
4 Lauvhaug - Notsete	9	1
5 Vikheim – Hundere	10	1
6 Kollsete	3	0
7 Torstad – Gunvordal	9	0
8 Olstad	3	0
13 Stølaholmen	2	0
14 Haugen	4	0
15 Våtevik	3	0

Bustadmarknad

Formannskapet stilte spørsmål til statistikken for del utleigebustader i Sogndal, då den viser at det skjedde ein større auke i 2015. Auke i tal hushald som leigar frå 2011 til 2017 er basert på statistikkar som ikkje er samanliknbare grunna endra registrering av kvar studentar bur. Frå og med 2015 er studentar som er registrert busett hos foreldra i størst mogleg grad plassert på studiestaden. Dette er hovudgrunnen til at tala har stige mykje frå 2011 til 2017. Statistikken er altså ikkje direkte samanliknbar før og etter 2015.

Sogndal har likevel landets høgaste del hushald som leiger bustad med 43,2 prosent i 2017. Dette skuldast at andelen studenthushald er stor. Statistikken fortel først og fremst at Sogndal er den kommunen som har størst del studentar sett i høve til fastbuande. Ut frå dette vil vi få ein stor marknad for investering i leigebustader i Sogndal, noko som truleg har ein vesentleg effekt på bustadprisane, særleg i sentrale delar av Sogndal.

Bustadprisane vert også påverka av bustadtilgangen. [Statistikk](#) over tal nye bustader og nye innbyggjarar i Sogndal viser at det ikkje er spesielt stort press i bustadmarknaden grunna mangel på nye bustader. Vi veit at ein gjennomsnittleg hushaldning består av om lag 2,2 personer i gjennomsnitt. Dersom det over tid er fleire nye innbyggjarar per ny bustad enn dette vil det vere mangel på nye bustader – og press i bustadmarknaden. Sogndal har sidan 2010 hatt under 2 nye innbyggjarar per ny bustad. I 2017 er forholdet 0,65. Ut frå dette kan vi sei at det ikkje er mangel på bustadbygging som aleine presser prisane oppover.

Kommunesamanslåinga sin verknad på arealplanarbeidet

Samanslåing av dei tre kommunane vil gje moglegheit til å i større grad sjå bustadplanlegginga i ein større samanheng, særleg Leikanger og Sogndal som i dag har sterk integrasjon når det gjeld felles bu- service- og arbeidsmarknad. I 2017 pendla 435 frå Sogndal til Leikanger og 213 frå Leikanger til Sogndal. Tettstadane har godt grunnlag for å sjåast i samanheng. Sogndal skil seg ut som det tydelegaste urbane senteret i Sogn med relativt stor tettleik av offentlege og private arbeidsplassar og tenester. Leikanger utmerkar seg med sitt sterke fagmiljø for offentlege arbeidsplassar. Rapporten [Bustadmarknaden i Sogn – ein gjennomgang](#) frå 2014 tilrår at kommunane vidareutviklar kvar sine spesialitetar og særmerke når det gjeld bustadtyper og attraktivitet. Vi vurderer at i dette ligg komplementære satsingar på bustadtyper, der Sogndal sentrum, regionsenteret, har den urbane rolla medan Leikanger, Kaupanger og Norane har betre føresetnader for å tilby bustadeigedomar med mindre grad av tettleik enn Sogndal sentrum (einebustad i rekke og einebustader m.v).

Attraktivitet og eigenskaper ved stadene vil framleis, og kanskje i større grad, vere utslagsgjevande for kvar folk ønskjer å busette seg i den nye kommunen. Faktorar som sosial og teknisk infrastruktur, bustadtype, arbeidsplassar, tryggleik, livsstil og fase i livet. I møte med byggenæringa fekk vi innspel på at det er stor etterspurnad etter rimelege bustader for

SOGNDAL KOMMUNE

Tekniske tenester

førstegongskjøparar og småbarnsfamiliar. Byggefelta på Kjørnes vert trekt fram som eit godt døme på attraktivt bustadområde med kort veg til sentrum, trygt gang- og sykkelsamband og barnehage i nærleik. Sentrale Kaupanger er også oppfatta som attraktivt, særleg grunna nærleik til arbeidsplassar, butikkar, service, barnehage og skule.

I Sogndal kommune er det lagt opp til å tilby varierte bustadtypar i ulike delar av kommunen. Bustadmarknaden i Sogndal sentrum har høge priser, men samstundes er dei høge prisane med på å drive dei ønska transformasjonsprosessane. Nybygging med urbane strukturar vil forsyne bustadmarknaden med fleire leilegheiter, og vil gje større valfridom mellom bustadtypar. Ein positiv verknad av desse prosessane er at rimelegare bustader kring Sogndal leier til folkevekst i grendene, som til dømes veksten vi har fått på Kaupanger. Dette tyder på at vi bør jobbe vidare med Kaupanger og Leikanger som ein rimelegare bustadmarknad.

I følgje næringa er ikkje områda på strekninga mellom Leikanger og Sogndal vurdert som like attraktive for målgruppa deira då områda ligg i «mellomlandet» kvar ein vert avhengig av å nytte bilen til arbeid, butikk og barnehage/skule. Riksvegen gjer også at områda opplevast som utrygge.

Adminstrasjonen har sett på potensialet for bustadutvikling mellom Leikanger og Sogndal. Strekninga er prega av mykje bratt terreng, skredfare og vegtrafikkstøy. Vi ser og dei same momenta som næringa viser til når det gjeld bilavhengighet. Områda som kan vere aktuelle er Slinde, Nornes og Ylvisåker. For alle områda må ein gjere prioriteringar i høve landbruksinteresser og strandsone. Størst utbyggingspotensiale finn vi på Nornes. Her ligg reguleringsplanane for Lomelde og Nornesfeltet, til saman med potensiale på 57 bueiningar. Truleg er det kostnadar til infrastruktur som gjer at desse ikkje er utbygd. Kanskje også lokaliseringa i «mellomlandet».

Kommunesamanslåing gjev moglegheiter til å sjå bustadplanlegginga i større samanheng, og å jobbe med vidareutvikling av dei særmerkte kvalitetane i kvar tettstad.

Når det gjeld bustad, viser arbeidet så langt at vi har tilstrekkeleg arealreservar til bustad i vårt planverk til å møte folketalsutviklinga dei neste åra. Noko som talar for at vi kan utsetje planarbeidet. Dei bustadområda vi har i dag har god lokalisering i høve eksisterande infrastruktur og dekkjer behovet for bustader i mange år. Utsetjar vi arbeidet med arealdelen, kan ei løysing vere at kommunen aktivt går inn og legg til rette for utvikling i dei områda vi allereie ha sett av til framtidig bustad. Dette gjeld i bustadområda på Kaupanger, som til saman gjev rom for 180 nye bueiningar, og bustadområde i Sogndal sentrum. Aktuelle verkemiddel er ekspropriasjon og utbyggingsavtalar på veg, vatn og avlaup.

Rådmannen vil på denne bakgrunn rå til at revisjon av arealdelen av kommuneplanen vert gjort i nye Sogndal kommune. I 2018 og 2019 vil kan vi nytte tilgjengelege verkemiddel for å sikre tilstrekkeleg tilgang på utbyggingsområde for bustad og næring.

Vedlegg 1

Oversikt over vedtekne reguleringsplanar som ikkje er bygga ut. Planar eldre enn 10 år er merka raudt.

PlanID	vedteke	Plannamn	bustadtype	
1420-2009001	23.4.2009	Kvåslid vest	rekkehus	
1420-1986001	20.3.1986	Kvåslid	rekkehus	
1420-2002002	19.06.2002	Hallvardshaugen	felt B/L rekkehus	
1420-2010008	10.2.2011	Leitevegen nord	felt B6, rekkehus, terrassehus	Krev detaljregulering
1420-1996002	25.01.1996	Eskestrand	frittliggjande småhus	(tilkomst, skredfare, naturmangfald, strandsone, vegtrafikkstøy)
1420-1988004	1.7.1988	Nornes	Frittliggjande småhus og eventuelt skredsikring.	(øvste del ligg innanfor aktsemdsområde for snø- og steinsprang) 14 tomtar med eksisterande vegtilkomst har ikkje vore bygd ut. 22 tomtar krev opparbeiding av veg
1420-2009005	27.3.2014	Bustadfelt Lomelde	17 bustader. Frittliggjande småhus	
1420-2006009	14.12.2006	Bustadfelt Bjørk del av gbnr. 101/1	6 tomtar. Frittliggjande småhus	
1420-2000002	28.06.2000	Bustadfelt Fimreite	4 einebustader	
1420-2016008	4.10.2010	KJØRNES 3 FELT B Mindre endring	5 einebustader	
1420-2014001	11.12.2014	Bustadfelt Myrane - Kvitli	2 einebustad	
1420-2011002	09.06.2011	Navarsetevegen 19	1 fleirmannsbustad	
1420-2001004	23.5.2001	Del av Nes	1 einebustad	
1420-2013009	5.9.2013	Hovsmarki Aust	felt B3 – 4 einingar	
1420-1975001	14.05.1975	Kjeldeteigen - Sjørhamar - Klokkebergi	10 einebustader	(gammal plan, manglar vegtilkomst).
1420-2004008	16. 12.2004	Fruhilleren i Fjærland gbnr 153/19	2 einebustader	
1420-2009002	23.04.2009	Mundal sentrum del 2	3 einebustader	
1420 –1003007	21.10.1993	Mundal sentrum del 1	5 einebustader	

Vedlegg 2

Administrasjonen hadde møte med byggenæringa (Norbohus) den 20.09.18. Etter møtet vart det skrive eit felles referat. I referatet kjem fram følgjande kommentarar til bustadmarknad og planlegging i Sogndal:

- Fleire av områda sett av til bustad i kommuneplanen er ikkje tilgjengelege/byggemodne av ulike årsaker. Enkelte områder er ikkje ønska omdisponert av grunneigar, og/eller kostnadar for framføring av infrastruktur; veg, vatn og avlaup er for store. Områda er difor ikkje realistiske å rekne med i arealreservane.
- Kjørnes har vore ein suksess, og denne typen bustadområde er særskilt ettertrakta. På Kjørnes vert det tilbydd familiebusstader med kort veg til barnehage. Det er også akseptabel reiseveg til Sogndal sentrum og Leikanger. Samanhengande gang- og sykkelveg til sentrum gjer det mogleg å berre ha ein bil i husstanden. Det står for tida 35 stk. på venteliste for nybygg på Kjørnes.
- På Kaupanger har Bråtane gjeve moglegheit for yngre bustadkjøparar å kome seg inn på marknaden. Snittalder for kjøparane har vore 28 år. Dei er unge og einslege. Det har vore mogleg å tilby rimelige bustader sidan kommunen har vore med å finansiere veg, vatn og avlaup. Kaupanger er attraktivt fordi det er mange arbeidsplassar og servicefunksjonar som butikk, barnehage og skule i nærleik. Områda er barnevenlege. Det er eit minus at det ikkje er mogleg å sykle til Sogndal. Kaupanger vert ofte oppfatta å ligge for langt frå Leikanger.
- I Amlabukti, Løypet, er det no sett i gang arbeid med regulering av nye bustader. Desse vil ligge utanfor/på grensa av skuleskyss. Det vil vere langt å gå til skulen. Området har utfordringar knytt til veg- vatn og avlaup. Kommunen bør bidra med det for å gjere prosjektet realiserbart med tanke på sluttprisen.
- Bustadområda på strekninga mellom Sogndal og Leikanger er ikkje like attraktive fordi sosial og teknisk infrastruktur ikkje er god nok. Områda ligg utanfor servicetilbod og oppfattast som utrygge forhold til riksvegen. Områda er bilbaserte, og bebuarar vert avhengig av å ha to biler i husstanden. Framføring av veg- vatn og avlaup er fordyrande.
- Nytt bustadfelt på Hafslo vil utgjere sterk konkurranse mot Sogndal. Det er ønske frå næringa å utvikle i Sogndal, men då må kommunen bidra med infrastrukturtiltak for å oppnå prisene som marknaden kan betale. Eventuelt finne nye områder som er enklare å utvikle.
- Det vart erkjent at høge bustadpriser driver transformasjonsprosessane i sentrum, og at Sogndal sine urbane kvalitetar har betydning for at folk ønskjer å busette seg her. Leilegheitsprosjekta som er under planlegging i sentrum vil mest truleg vere aktuell for den eldre og kjøpesterke gruppa. Dette vil frigjere småhusa i sentrum, men desse vil framleis vere dyre.