

Saksframlegg

Sakshandsamar: Hilde Helene Bjørnstad
Arkivsaksnr.: 18/453-130

Arkiv:

Arealdel til kommuneplanen 2018 - 2028

Vidare handsaming

* Tilråding:

Kommunestyret vedtek at den vidare handsaminga av arealdelen av kommuneplanen skal utsetjast og handsamast i nye Sogndal kommune.

Vedlegg:

1. Notat om bustad, dagsett 24.8.2018
2. Notat om bustad, dagsett 27.9.2018
3. Notat om næring, dagsett 8.11.2018
4. Revidert framdriftsplan, dagsett 9.11.2018
5. Notat om framdrift, dagsett 24.1.2019

Saksutgreiing:

Bakgrunn:

Planprogram for rullering av arealdel til kommuneplan vart fastsatt av kommunestyret i møte 14.6.2018 sak 24/18. I planprogrammet vart det lagt opp til at dei to temaa bustad og næring skulle trekkast fram og drøftast i formannskapet før planframlegget vart lagt ut til offentleg ettersyn.

Vedlagt ligg notata som er utarbeidd til formannskapet ved desse drøftingane.

Framdrifta på kommuneplanarbeidet har og vore tema i formannskapet. Formannskapet drøfta dette i møte 31.1.2019, sak 1/19:

«Formannskapet viser til notat frå rådmann dagsett 24.1.2019 og meiner at den vidare handsaminga av arealdelen av kommuneplanen bør utsetjast og handsamast i nye Sogndal kommune, alternativ 2. Formannskapet ber rådmann leggje fram eit notat til neste møte i formannskapet om korleis Sogndal kommune kan handsame spørsmålet om lokalisering av arealkrevjande handel i 2019».

Vurdering:

Framdrift

Undervegs i planarbeidet har vi avdekkja at det er tilstrekkeleg areal avsett i gjeldande arealdel til bustad og næring i fleire år framover. I tillegg er det starta opp planarbeid med rv.5 som ved vedtak i 2020 legg rammar for vidare utvikling på strekinga Loftesnes til forbi Kaupanger . Samstundes som desse avklaringane er gjort har tida for kommunesamanslåing nærma seg, jf. vedlegg 5. På bakgrunn av dette har formannskapet tilrådd å utsetje vidare handsaming av arealdel til kommuneplan til nye Sogndal kommune er skipa.

Bustad

Formannskapet fekk i notata om bustad oppdatert informasjon om folketalsutvikling og planstatus, irekna avsette arealreservar og behov for nye områder til bustad. Oversikta syner at det ikkje er

behov for å legge ut nye store bustadområder i nær framtid. Vi har tilstrekkeleg arealreservar til bustad i vårt planverk til å møte folketalsutviklinga dei neste åra. Dei bustadområda vi har i dag har god lokalisering i høve eksisterande infrastruktur og dekker behovet for bustader i mange år.

Kommunesamanslåing gjev moglegheiter til å sjå bustadplanlegginga i større samanheng, og å jobbe med vidareutvikling av dei særmerkte kvalitetane i kvar tettstad. Det er stor pendling, særleg mellom Leikanger og Sogndal, noko som taler for å sjå bustadmønsteret samla for desse områda i den nye kommunen.

Det er enkelte områder avsett til bustad i arealdelen som det ikkje har vore initiativ til å utvikle frå privat hald. Dette gjeld i bustadområde på Kaupanger, som til saman gjev rom for 180 nye bueiningar, og bustadområde i Sogndal sentrum. For å løyse ut desse kan det vere ei løysing at kommunen aktivt går inn og legg til rette for utvikling. Aktuelle verkemiddel kan vera utbyggingsavtalar for veg, vatn og avlaup, samarbeid om utvikling av områda, oppkjøp av areal m.v..

Næring

Rådmann viser til notat om næring dagsett 8.11.18, særleg side nr. 12 til 14. Her går det fram at strategien som ligg i kommuneplanen i dag er i samsvar med overordna planar og føringar, og er eit tydeleg rammeverk for styrking av Sogndal som regionalt handels- service- og opplevingssenter.

I gjeldande kommuneplan er det lagt opp til at næringsområde og sentrumsområde på Kaupanger, og sentrumsområda i Sogndal sentrum skal komplementere kvarandre. Handel med plasskrevjande varer vert styrt mot Kaupanger eller andre område sett av til næringsføremål. Detaljvarehandel vert styrt mot sentrum.

Arealrekneskapet viser at vi har potensiale for utbygging av meir handel i sentrum og på Kaupanger i planperioden. Handelsanalyse for Sogn og Fjordane (Asplan Viak, 2016) har berekna utbyggingspotensial for nytt handelsareal (salsareal) i 2030 for Sogndal kommune å vere totalt 36 000 m². Det er avsett areal på om lag 45 000-50 000 m² nytt handelsføremål (detaljvare) i sentrum. Faktisk mengde må avklarast i reguleringsplanar. I tillegg er det eit regulert potensiale for næringsareal (detaljvare og arealkrevjande varer) i Skjeldestaddalen på 16 000 m². Stadanalyse for Kaupanger næringsområde syner at det er potensiale for å fortette eksisterande næringsområde med 32 000 m² bygg.

Ut frå dette vurderer rådmann at tilgangen på næringsareal er god og at gjeldande arealdel til kommuneplan vil vere eit fungerande styringsverktøy for lokalisering av arealkrevjande handel.

Spørsmål om endring av deler av arealdel til kommuneplan

Det er stilt spørsmål om prosesskrav til endring av føresegn 2-1 bokstav f) arealdelen om kva type næring som skal tillatast innanfor areal avsett til næringsverksemd.

Plan- og bygningslova gjev i § 11-17 reglar for endring av arealdel til kommuneplan.

Utgangspunktet er at endring av planen skal følgje dei same reglar som for utarbeiding av ny plan, det vil si §§ 11-12, 11-13 og 11-14. I lovkommentar til plandelen av plan- og bygningslova står det óg følgjande:

«Det kan være aktuelt å foreta mindre endringer av kommuneplanens arealdel utenom større planrevisjoner. Dette kan f.eks. være arrondering av formålsgrenser, justering av linjeføringer for infrastrukturanelegg, eller endringer av utbyggingsformål. Bestemmelsen åpner for at kommunestyret kan delegerer myndighet til å vedta slike endringer enten til annet kommunalt organ eller administrasjonen i samsvar med [kommunelovens](#) regler. Slike endringer kan ikke skje før berørte myndigheter har hatt anledning til å uttale seg. I dette ligger det at endringen ikke må

komme i strid med nasjonale eller viktige regionale hensyn som ellers ville medført innsigelse mot planen. Dersom berørte myndigheter er mot en slik endring, må planendringen behandles som en ordinær planendring. [Forvaltningslovens regler](#) om at saken skal være tilstrekkelig opplyst før vedtak fattes, gjelder».

Som nemnd i notat om næring vil det å legge til rette for «arealkrevjande detaljhandel», og «big box-konsept» vere i strid med regional planføresegn, og kan medføre motsegn. Rådmannen vil ikkje tilrå å gjere endringar som er i strid med regional plan, utan at det er gjennomført ei handelsanalyse som viser at endringa ikkje vil gå ut over omsyna planføresegna er meint å ivareta; mellom anna eksisterande næringsverksemd og balansert regionsenter-/sentrumsutvikling.

Andre verktøy i plan- og bygningslova

Pbl. § 11-1 opnar for at det kan utarbeidast kommunedelplan for bestemte områder, tema eller verksemdsområder (sektorar). Det er kommunestyret som avgjer om det skal settast i gang arbeid med en separat kommunedelplan. Utarbeiding av kommunedelplan skal følgje dei same reglar som for utarbeiding av ny plan.

Pbl. § 12-2 opnar for at det kan utarbeidast områderegulering der kommunen finner at det er behov for å gi meir detaljerte områdevisse avklaringar av arealbruken. For områderegulering som inneber vesentlege endringar av vedteken kommuneplan gjeld § 4-2 andre ledd om konsekvensutgreiing. Ein områdeplan som er i strid med kommuneplanen for næringsområdet på Kaupanger vil vera ein like omfattande planprosess som ein kommuneplanprosess.

Gjeldande planar

I kommuneplanarbeidet er det vist til eit potensiale for å fortette innanfor næringsområdet på Kaupanger. Ei fortetting av næringsområda vil vere mogleg innanfor gjeldande arealdel til kommuneplan. Det må likevel kunne påreknast at større tiltak bør heimlast i reguleringsplanar som er oppdatert etter siste Plan- og bygningslov. Det er til dømes starta reguleringsplanarbeid for etablering av vitensenter i tilknytning til Sogndal vidaregåande skule på området. Oppgraderingar og endringar i eksisterande bygningsmasse kan vurderast gjennom mindre reguleringsendringar og dispensasjonar på vanleg måte.

Kommunedelplanarbeid Rv. 5 Loftesnes - Kaupanger

Det ligg samstundes nokre avgrensingar i kva endringar som kan gjerast. Medan planarbeidet for kommunedelplan for rv. 5 Loftesnes – Kaupanger pågår er framtidig situasjon på Kaupanger uavklart. Statens vegvesen har ikkje lagt ned formelt byggje- og deleforbod, og eventuelle nye tiltak må vurderast i kvar enkelt sak. Det vil vere krevjande å starte nye reguleringsplanarbeid som kan virke inn på dei utvalde linjealternativa og kryss. Vedteken vegtrase vil gje avklaring for vidare kommunal planlegging av areala på Kaupanger. Planarbeidet vil gje oss eit godt kunnskapsgrunnlag for prioritering av ulike interesser, og vil trekke opp eit moglegheitsrom for framtidig utvikling.

I oppfølginga av kommunedelplanarbeidet med Statens vegvesen, bør kommunen særleg vere merksam på moglegheiter for framtidig tettstadutvikling og utvikling av næringsområdet når dei ulike traséalternativa skal vektast.

Sogndal, 5.04.2019

Jostein Aanestad
rådmann

