

Saksbehandlar: Espen Helgeland, Plan og samfunn
Sak nr.: 19/344-13

2. gongshandsaming - Detaljregulering Granden 25 og 27

**Rådmannen rår plan- og forvaltningsutvalet til å gje slik tilråding:
Plan- og forvaltningsutvalet rår kommunestyret til å gjere slikt vedtak:**

Kommunestyret vedtek detaljreguleringsplan for Granden 25 og 27 i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.

Vedlegg:

1. plankart
2. føresegner
3. planomtale
4. merknadsskjema
5. samledokument, merknader
6. illustrasjonsplan
7. VA-rammeplan
8. 3D-illustrasjon

SAKSFRAMSTILLING

1. Bakgrunn for saka

Historikk - tidlegare vedtak

Plan og forvaltningsutvalet handsama saka i møte 24.09.2020 sak 34/20, og gjorde slikt vedtak:

1. *Det vert gjeve unntak frå krav om områderegulering i arealdel til kommuneplanen pkt. 1-1 (2).*
2. *Plan- og forvaltningsutvalet legg framlegg til detaljreguleringsplan for Granden 25 og 27 ut til offentleg ettersyn og høyring i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 med følgjande endring:*

Føresegn 5.1.1 endrast slik:

«Teknisk plan for vatn og avløp, inkludert overvatn, må vere godkjend av Sogndal kommune før 2. gongshandsaming.»

Bakgrunn

Plankonsulent iVest Consult og Aaland Arkitektkontor har på vegne av tiltakshavar Granden 25 AS utarbeidd framlegg til detaljreguleringsplan for Granden 25 og 27. Føremålet med planen er leggje til rette for kombinert føremål bustad/næring/forretning, som ein ombygging av

eksisterande bygning. Framlegget legg opp til vidareføring av dagens bruk (Sivilforsvaret) i første etasje, og opnar for 2 bustadetasjar over. Det skal opparbeidast minimum 8 bueiningar. Vidare legg framlegget opp til opparbeiding av leikeplass på taket av bygningen, og i tillegg gang- og sykkelveg. Planområdet er lokalisert ved Granden, og avgrensast mot Frydenbø bilsenter i vest og kommunal veg Granden i nord og aust. Storleiken på planområdet er om lag 2,2 daa, og hovuddelen av området er omfatta av eigedomen gbnr. 64/363.

Planframlegget vil erstatte delar av reguleringsplan «[Del av Øyane, endring](#)», 25.03.2004, PlanID 1420-2004003.

Planprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte den 29.10.2019. Den 18.12.2019 vart det varsla oppstart av planarbeidet i Sogn Avis og sendt varsel til grunneigarar og offentlege høyringsinstansar. Frist for merknader var den 31.01.2020. Plan- og forvaltningsutvalet vedtok den 24.09.2020 å legge framlegg til reguleringsplanen ut til høyring og offentleg ettersyn. Høyringsperioden vart sett til 28.09.2020 – 14.11.2020. Vi har motteke 4 merknader. Plankonsulent har oppsummert desse i vedlagt merknadsskjema, med framlegg til endringar i planen som følgje av merknader. Alle merknadene er samla i vedlegg 5.

2. Oppsummering og vurdering av uttaler ved høyring og offentleg ettersyn

Statsforvaltaren i Vestland, 20.11.2020.

Statsforvaltaren stiller spørsmål ved om leikeplassen på taket er eit fullgodt alternativ, og rår til å vurdere om det er mogleg å få til noko leikeareal på bakkenivå. Meiner det er viktig med gode sikringstiltak for leikeareal på tak. Stiller seg kritisk til at det vert lagt til rette for auka bustadmasse i eit lite, isolert planområde, før det er vurdert heilskapleg i ein områdereguleringsplan korleis gode bumiljø skal sikrast.

Statens Vegvesen, 15.10.2020.

Vegvesenet meiner at mjuke trafikantar sine tilhøve bør vurderast og eventuelle avbøtande tiltak synast og sikrast. Rår til at o_SGS vert regulert til køyrevveg, ikkje køyrbar gangveg, med bakgrunn i at fleire enn 10 bustadar nyttar vegen. Ber om at det vert vurdert å regulere inn fortau eller gang- og sykkelveg for å sikre godt tilgjenge og betre trafikktryggleik for mjuke trafikantar. Rår til at det vert regulert siktsoner inn til arealet som er regulert til SPA for å unngå at parkering/sykkelparkering vert lagt til siktsona. Meiner det ikkje er ei tilrådeleg løysing at ein må rygge inn på ein del av parkeringsplassane, men ser at dette i stor grad er ei stadfesting av dagens situasjon.

Vestland Fylkeskommune, 13.11.2020.

Fylkeskommunen saknar konkrete føringar for korleis leikeareala skal sikrast med gjerde/vegetasjon eller liknande mot tilgrensande areal. Ber om at teksten i føresegn 2.1. om automatisk freda kulturminne vert erstatta med følgande tekst:

Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og arbeidet stansast til funnet er vurdert.

NVE, 16.11.2020.

Påpeiker at utbygginga er lokalisert til del av lågpunktsområde (jf. flaumsonekart NVE Atlas). Utbygging i lågpunkt bør generelt verte unngått då desse kan ha ein viktig funksjon knytt til fordrygning av overvatn.

Endringar i reguleringsplanen

Plankonsulent har i vedlegg 4 kommentert merknadene. Med bakgrunn i desse er det gjort følgande endringar i planen:

Plankart	Reguleringsføresegn	Planomtale
<p>1. BUT omgjort til BLK 2. SGS omgjort til SKV 3. Frisiktzone frå SPA mot SKV</p>	<p>2.1. Ny tekst: Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og arbeidet stansast til funnet er vurdert.</p> <p>3.1.1. Endra namn frå BUT til BLK. Ny tekst:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Det skal etablerast leikeplass på BLK. b) Deler av leikeplassen skal ha fast dekke. Minimumskrav til utstyr er sandkasse, benk og eitt leikeapparat. c) Leikearealet skal sikrast med gjerde mot tilgrensande areal. <p>3.1.2.I). Opphaveleg tekst: Det skal opparbeidast nærleikeplass på minimum 200 m². Denne kan opparbeidast på taket. Leikeplassen skal ha fast dekke, benk og minimum fire leikeapparat.</p> <p>Ny tekst: Det skal opparbeidast nærleikeplass på minimum 200 m². Deler av arealet kan, etter utbyggingsavtale eller privatrettsleg avtale, der kvalitetar vert tilført, leggjast til nærliggande område (maksimal avstand: 100m). Deler av leikeplassen kan opparbeidast på taket. Leikeplassen skal ha fast dekke, benk og minimum fire leikeapparat. Dersom leikeplassen opparbeidast på taket skal den sikrast med gjerde. Brannrømmingstiltak må vere på plass.</p> <p>3.2.1. Endra namn frå SGS til SKV. Ny tekst: SKV skal vere køyreveg og nyttast som tilkomst for BKB og bustadane i området rundt.</p> <p>5.2.4. Nytt rekkefølgekrav: Fortau regulert i områdeplan for Øyane (langs plangrensa) må opparbeidast før ferdigattest vert gjeve.</p>	<p>1. s.11. Oppdatert plankart. Oppdatert tabell med nye arealformål (BLK og SKV)</p> <p>2. s.12. Endra tekst: Opphaveleg tekst: SGS er eksisterande veg. Denne vert gjort om til offentleg gang og sykkelveg for å betre tilhøva for mjuke trafikantar. Det er lagt til føresegn om at vegen kan nyttast som tilkomst til BKB og til bustadane i området. BUT er uteoppfallsareal på bakkeplan. Dette skal gjevast eit grønt preg. Krav til minste uteoppfallsareal skal vere i tråd med føresegnar til arealdelen av kommuneplanen: Privatareal: 7 m² pr bueing. Ved gode fellesløysingar kan kravet reduserast. Fellesareal: 15 m² pr bueing. Det skal opparbeidast nærleikeplass på minimum 200m². Grunna plassmangel på tomte kan denne lokalisert til taket av bygget, noko som vil gje enkel og trafikksikker tilkomst. Leikeplassen skal ha fast dekke, benk og minimum fire leikeapparat.</p> <p>Ny tekst: SKV er eksisterande veg og nyttast som tilkomst til BKB og til bustadane i området. Innanfor BLK skal det opparbeidast leikeplass. Krav til minste uteoppfallsareal skal vere i tråd med føresegnar til arealdelen av kommuneplanen: Privatareal: 7 m² pr bueing. Ved gode fellesløysingar kan kravet reduserast. Fellesareal: 15 m² pr bueing. Det skal opparbeidast nærleikeplass på minimum 200m². Grunna plassmangel på tomte kan deler av denne lokalisert til taket av bygget, dersom arealet vert tilstrekkeleg sikra. Føresegnene opnar og for at deler av arealet kan leggjast til nærliggande område (avstandskrav: maks 100m). Leikeplassen skal ha fast dekke, benk og minimum fire leikeapparat.</p> <p>3. s.14.pkt 5.2.6. Bytta ut «uteoppfallsareal» med «leikeplass»</p> <p>4. s.14 pkt 5.2.8. Born og unge. Opphaveleg tekst: Det skal opparbeidast nærleikeplass og uteoppfallsareal på deler av taket.</p> <p>Ny tekst: Det skal opparbeidast nærleikeplass på minimum 200 m². Grunna plassmangel på bakkeplan kan deler av leikeplassen opparbeidast på taket dersom arealet vert tilstrekkeleg sikra. Føresegnene opnar og for at deler av arealet kan leggjast til nærliggande område (avstandskrav: maks 100m).</p> <p>5. s.15 pkt 5.2.11 Infrastruktur. Opphaveleg tekst: Tilkomstvegen til området (o_SGS) vert regulert som offentleg gang- og sykkelveg. Det er lagt inn føresegn om at denne kan nyttast som tilkomst til BKB og bustadane i området. Dette vil betre tilhøva for mjuke trafikantar.</p> <p>Ny tekst: Tilkomstvegen til området vert via eksisterande veg (SKV). Det er lagt inn rekkefølgekrav om at fortau regulert i områdeplan for Øyane må opparbeidast før ferdigattest vert gjeve.</p>

3. Vurderingar og konsekvensar

Etter høyring og offentleg ettersyn er det innarbeidd endrinar i planen som sikrar viktige omsyn, både til tryggleik og bukvalitetar. Administrasjonen er samd i plankonsulent sine kommentarar til innkomne merknader og vurderer at dei endringar som er gjort legg opp til gode løysingar, samt svarar ut merknadene. Det er utarbeidd VA-rammeplan (vedlegg 7) som er godkjend av teknisk drift i Sogndal kommune, i samsvar med vedtak i plan- og forvaltningsutvalet 24.09.2020.

Det er eit generelt mål om å opne gangtilkomster frå eksisterande bustadområder. Planavdelinga tilrår at det vert sett rekkjefølgekrav om etablering av gangsamband frå f_SPA nordvest mot kommunal tilkomstveg til Granden 10, 15, 21 mfl., slik det er regulert i gjeldande plan «Del av Øyane, endring» frå 2004. Denne ligg på kommunal grunn gbnr. 64/328 og vil difor ikkje vanskeleggjere gjennomføring av planen. Endringa er lagt inn i føresegnene punkt 5.2.5.

Med dei endringar som er gjort i planen, vurderer vi at framlegget til reguleringsplanen legg opp til løysingar som bygger opp under overordna målsettingar og samstundes sikrer omsyn til mjuke trafikantar og born og unge.

4. Konklusjon

Kommunalsjefen rår til at detaljreguleringsplan for Granden 25 og 27 vert vedteken slik den no ligg føre.

Leikanger, 02.03.2021

Arne Abrahamsen
kommunalsjef
Plan og samfunn