

Saksbehandlar: Espen Helgeland, Plan og samfunn
Sak nr.: 19/346-29

2. handsaming - Detaljreguleringsplan for Nornes Vest

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

Kommunestyret vedtek detaljreguleringsplan for Nornes Vest, sist revidert 13.04.2021, i medhald av plan- og bygningslova §12-12.

Vedlegg:

1. plankart
2. føresegner
3. planomtale
4. merknadsskjema
5. samledokument merknader
6. føresegner med gul skrift på endringar
7. VA-rammeplan
8. vegprofilar
9. illustrasjonsplan
10. saksframlegg 1. handsaming
11. saksprotokoll 1. handsaming

SAKSFRAMSTILLING

1. Bakgrunn for saka

Historikk - tidlegare vedtak

Plan- og forvaltningsutvalet handsama saka i møte 24.09.2020, sak 35/20, og gjorde slikt vedtak:

Plan- og forvaltningsutvalet legg framlegg til detaljreguleringsplan for Nornes Vest ut til offentleg ettersyn og høyring i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 med følgjande endringar:

1. *Det skal setjast rekkefølgjekrav som sikrar ei trinnvis utbygging av bustadfeltet.*

2. Det skal regulerast eit større leikeareal i tilknytning til o_BLK1.
3. Det skal sikrast gangsamband mellom o_SKV1 og o_GT1.
4. o_GT1 vert regulert til føremål gangveg.
5. Før 2. handsaming skal det utarbeidast tverrprofil for o_SKV4 og o_SKV5.
6. Føresegnene må spesifisere kva takform(ar) og takvinkel som er tillate innanfor byggjeområda.
7. Føresegnene skal legge til rette for gangsti i nord/sør-retning innanfor BK1.
8. Det vert sett føresegn som avgrensar storleik på garasjar til maksimalt 45 m² BRA innanfor B1-B6.
9. Føresegn 4.9 endrast slik:
«I området BK1 skal det avsettast areal for 1,4 bilar per 100 m² BRA. Garasje inngår i utrekninga som oppstillingsplass.»
10. Føresegn 5.4 endrast slik:
«Mønehøgde skal ikkje overstige 12,0 m over planert terreng rundt bygningen.»
11. Det vert sett føresegn som avgrensar tal leilegheiter innanfor BK1 til maksimalt 16, i tråd med planomtala.
12. Det skal ligge føre avklaring på trafikktryggleik frå Nornesfeltet til Nortun før 2. handsaming.

Bakgrunn

Plankonsulent arkitektkontoret A38 har på vegne av tiltakshavar Olav Amund Nornes utarbeidd framlegg til detaljreguleringsplan for Nornes Vest. [Planområdet](#) er lokalisert vest for bustadområdet Norneshaugane, og hovuddelen er omfatta av eigedomane gbnr. 81/96, 81/75 og 81/10. Storleiken på planområdet er 36,3 daa ifølgje planomtala.

Føremålet med planen er å leggje til rette for å nye bustader i vestre del av bustadfeltet på Nornes. Planframlegget legg opp til bygging av 27-29 einebustader og ei bustadblokk med 12-16 leilegheiter. For å realisere bustadområdet er det ein føresetnad å oppgradere eksisterande tilkomstveg. Planen legg opp til at denne vert utvida med omsyn til generell vegbreidde og framkomst for utrykkingskøyretøy.

Planprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte den 17.10.2019. Den 21.11.2019 vart det varsla oppstart av planarbeidet i Sogn Avis og sendt varsel til grunneigarar og offentlege høyringspartar. Frist for merknadar var den 23.12.2019. Den 24.09.2020 vedtok plan- og forvaltningsutvalet å leggje reguleringsplanen ut til høyring og offentlig ettersyn. Høyringsperioden vart sett til 29.09.2020 - 14.11.2020. Alle innkomne merknadar er oppsummert og kommentert av plankonsulent i vedlegg 4.

2. Endringar i samsvar med vedtak i 1. handsaming

Endingar i føresegnene

I vedtaket om utlegging til høyring og offentleg ettersyn vart det lagt inn 12 punkt med endringar i planframlegget. Alle desse endringane er innarbeidd i reguleringsplanen på ein tilfredsstillande måte. Endringane i føresegnene kjem fram av vedlegg 6, der endringane er markert med gul skrift.

Endringar i plankartet

Plankartet er endra i samsvar med vedtak;

- Leikeplassen o_BLK1 er utvida, i samsvar med punkt 2 i vedtaket.
- Gangsamband mellom o_SKV1 og o_SGS1 er sikra, i samsvar med punkt 3 vedtaket. Planområdet er utvida til å omfatte areal til gangsambandet. Utvidinga går ikkje inn på andre enn framleggsstillar og Sogndal kommune sine eigedomar, og omfattar berre føremål gangveg. Det vart difor vurdert at varsling av utviding av planområdet ikkje var naudsynt.
- Turveg o_GT1 i framlegget til 1. handsaming er no regulert til gangveg (o_SGS1), i samsvar med punkt 4 i vedtaket.

Endringar i planomtala

Punkt 12 i vedtaket seier at det skal ligge føre avklaring på trafikktryggleik frå Nornesfeltet til Nortun før 2. handsaming. Dette er teke stilling til i planomtala (pkt. 8.11). Sogndal kommunen har vidare sett av midlar til å utgreie løysing med gangveg opp til bustadfeltet. Dette vert gjort, og realisering av gangvegløysing vi vil bli teke stilling til i samband med handsaming av budsjett og økonomiplan hausten 2021. Vi finn det ikkje rimeleg å stille rekkefølgjekrav på gangveg i samband med denne reguleringsplanen no i sluttfasen av planhandsaminga. Vi vurderer samla sett at trafikktryggleiken er avklara på ein tilfredsstillande måte, samt at det då vert gjort vidare vurderingar og avklaringar i kommunal regi seinare.

3. Endringar etter høyring og offentleg ettersyn

Endringar i reguleringsplanen som fylgje av innkomne merknadar kjem fram av vedlagt merknadsskjema, vedlegg 4. Alle merknadar er samla i vedlegg 5.

Plankonsulent har oppsummert innkomne merknadar og innarbeidd endringar som fylgje av desse. Planavdelinga støttar seg til plankonsulent sine kommentarar til desse, og vurderer at endringane som er innarbeidd i reguleringsplanen på bakgrunn av merknadar tek omsyn til dei innkomne innspelane, både frå private og offentlege høyringsintansar.

4. Vurderingar og konsekvenser

Etter 1. handsaming er det utarbeidd VA-rammeplan som syner prinsippløysingar for vatn, avlaup og overvatn. Denne er godkjend av eining for teknisk drift, i samsvar med føringar gjeve i oppstartsmøtet.

Føresegnene knytt til faresoner for skred er presisert i samsvar med høyringsuttale frå NVE. Vi vurderer elles at aktuelle ROS-tema er tilstrekkeleg utgreidd.

Etter høyring og offentleg ettersyn er det innarbeidd endringar i planen som sikrar viktige omsyn, både til tryggleik, mjuke trafikantar og born og unge. Planavdelinga 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.

5. Konklusjon

Kommuneplanen stiller eit mål om å sikre areal til bustader i alle delar av kommunen. Bustadfeltet på Nornes er ei sentral del av bustadtilgangen i Norane, og har vore regulert til bustadføremål sidan 1988. Det har vore arbeidd med ei endring av reguleringsplanen sidan 2011, som ikkje har ført fram av ulike årsaker. Framlegget til endra reguleringsplan gjer det mogleg å realisere denne delen av bustadfeltet, med ei ny vegframføring basert på utbetring av eksisterande veg. Kommunalsjefen rår til at detaljreguleringsplan for Nornes Vest vert vedteken slik den no ligg føre.