

PLANINITIATIV

| | |
|------------------------|--------------------------------|
| Framlegg til plannamn: | JEKTESTRONDI |
| Gbnr: | 105/107, 105/480 , 105/ 426 |
| Stad, adresse: | Jektestrondi 16 |
| Framleggsstillar: | Lerum Eigedom Kaupanger Kai as |
| Plankonsulent: | AS Arkitektkontoret 4B |
| Dato: | 02.02.2021 |

Hovudinnhald i planinitiativet

- Transformasjon av lager til bustadar på Kaupanger Kai, samt utvikling av strandlinja og kaifronten som rekreasjonsområde og møteplass i Kaupanger. Det vil bli lagt til rette for bustader med varierende storleik, i rekker og i leiligheitsbygg. Ideen er at strandlinja, kaifronten og rekreasjonsområde er ope/tilgjengeleg for allementa.
- Ideskissa er henta frå moglegheitstudie for eigedommen der vi transformerer dagens lager til bustader. Desse vil bli vidare bearbeida i planarbeidet. Bustadane skal tilpassast omgjevnadane.
- Utnyttingsgrad og byggehøgde vil bli utarbeida i løpet av planprosessen, men det er aktuelt med 2- 5 etasjer.
- Gjeldande reguleringsplan har føremål industri/bustad der dei nye bustadene kjem.
- **Framlegg til reguleringsformål**, bustader, offentleg formål/museum, næring, friområde, gangveg, veg, brygge/kai, andre anlegg i sjø, småbåthavn/gjestehavn.
- Ønskje om samspel med aktuelle aktørar for vidare utvikling av strandsona.



Planområdet – dagens situasjon

- Framlegg til planavgrensning:



- Eigedommen er i dag brukt til lager for Lerumkonsernet og Bjarne Lerums Bilmuseum. Eigedommen grensar mot sør til fjorden med ein kaistruktur, og i bakkant mot Riksveg 5. Denne er tilkomst til eit felt med einebustader i vest. Avkjørsla frå riksvegen tilfredsstillar ikkje dagens vegnorm. Området rundt tomte er ei blanding av eldre og nyare bustadhus på oppside av riksveg 5, og nordvest for tomte. Langs fjorden mot vest er det nyare einebustader og aust for tomten ligg Sogn Fjordmuseum, eit relativt stort bygg med naust-/sjøhusmiljø ikring. Heilt aust i området ligg den gamle Shellstasjonen på ei stor asfaltflate. Den er i dag lager for musemet.
- Det er tidlegare utført peling med jarnbaneskiner på eigedomen (kaifront) og på naboeigedom i vest. Vi antek at pelelengde har vore omlag 8-12m.

Tilhøvet til overordna planar og retningsliner

Eksisterande reguleringsplan for eigedomen er Kaupanger Bryggje, godkjent 20.12.2000. Eigedommen er i dag regulert til industri/bustad.

I eksisterande plan for eigedomen er utnyttingsgraden for bustadføre mål TU 32% og mønehøgda regulert til 9m. Vegen gjennom området skal ha 6 m breidde og

utbyggingsplanen skal syne eit felles leikeområde med minimum 25 m2 pr bustad innan for området B3. Dette er føringar som vi ønskjer å vurdere nærare i planarbeidet.

Eksisterande reguleringsplan for resten av det føreslegne planområdet er Kaupanger Ferjekai frå 09.06.2005. Ein ser i hovudsak føre seg ei delvis vidareføring av eksisterande føremål, eventuelt ei vinkling mot næring/turisme for den tidlegare bensinstasjonen og tilrettelegging for ein sti langs fjorden som er tilgjengeleg for allmenta. Det er aktuelt å sjå på ny felles avkjørsle for eigedomane og for Jektestrondi.

Andre analyser/planar:

- Ny kommuneplan er under utarbeiding. Innspel er sendt inn.
- Det er utført ein stadanalyse for Amlabukta frå mai 2004.
- Utbyggingsplan Sva frå 03.05.2007.
- Ein kjenner ikkje til anna reguleringsarbeide i nærområdet. Ein kjenner ikkje til status for reguleringsarbeidet i Amlamarki, og over Sva.

Verknadar av planinitiativet

- **Landskap, omgjevnadar, stadkarakter.** Det vil bli lagt til rette for løysingar som tek hensyn til dei karakteristiske hovudtrekka i Amlabukti med vegetasjon og kulturlandskap.
- **Fjernverknad.** Lageret som ligg der i dag, er det største fotavtrykket i Amlabuki. Dette vil bli erstatta med bygningar som har større variasjon i volum og dimensjonar med vektlegging på estetiske kvalitetar.
- **Auka trafikk og støy.** Det vil bli auka persontrafikk i området som følge av fleire bustader. Det vil bli mindre varetransport. Det kan bli fleire som går tur i området.
- **Naturmangfald.** Strandsona er allereie utfylt, men ein må ta hensyn til livet under vatn ved etablering av sti langs fjorden og av nye kaianlegg.
- **Friluftsliv.** I forlenging av moglegheitsstudiet har vi gjort oss nokre tankar om korleis strandlinja frå eigedomen til stupetårnet kan vidareutviklast i eit samspel mellom aktørane som har interesser i området. Målet er å vise korleis vi kan gjere fjorden tilgjengeleg for alle og korleis vi kan utvikle eit yrande folkeliv langs fjorden på varme sommardagar.
- **Kulturverdiar.** Amlabukti har historisk sett vore ein møteplass i Sogn, og folk har møttest for handel og kyrkjeleg fellesskap. Det er viktig å ha respekt for historia og kulturlandskapet, både gjennom tilpassing og gjennom fornying og vidareføring av tradisjonen om å vere ein møteplass der fjorden var ein viktig ferdselsveg.
- **Born og unge sine interesser.** Ny fjordsti vil bli kobla på eksisterande stupetårn og laga ein betre tilkomst til denne og til fjorden generelt

- [Andre aktuelle konsekvensar av tiltaket.](#)
- Vi trur dette vil bli attraktive bustader, og vil mest sannsynleg frigjere bustader til familiesegmentet i andre deler av Kaupanger. Heile området ved kaien/fjorden har potensiale til å bli ein enno betre møteplass for både lokalbefolkning og tilreisande. Gjestehamn, badeplass og Amlabukti er òg ein portal til verdsarvområdet frå nordsida.
- Planarbeidet vil avklare framtidig løysing for avkjørsle til Jektestrondi. Norconsult har utarbeida eit notat om oppgradering av eksisterande avkjørsle, men som og peikar på eventuell flytting av avkjørsle lenger mot aust for å oppnå ei betre løysing. Det er viktig å få ei tidleg avklaring på om eksisterande status for riksveg 5 skal leggest til grunn, eller om vegen kan bli nedgradert til fylkesveg.

Medverknad

Aktuelle offentlege organ og andre interesser som skal varslast om oppstart av planarbeid: NVE, Statsforvaltaren, Vestland Fylkeskommune, Sogndal kommune, Eldrerådet, Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne, Ungdomsrådet, Aktivitets- og friluftsråd, Amlabukti grendalag, Fortidsminneforeningen, SIMAS, Nettbuss, Sognekraft, Statens Vegvesen, Stiftinga musea i Sogn og Fjordane, De Heibergske Samlinger Sogn Folkemuseum, Indre Sogn kystlag.

Det har vore gjennomført folkemøte med dei som bur i nabolaget og konstruktive møte med Stiftinga De Heibergske Samlinger, Musea i Sogn og Fjordane, Vestland Fylkeskommune og Statens Vegvesen. Det vil bli gjennomført møte med dei nærmaste naboane før første gangs handsaming.

Samfunnstryggleik og risiko

I det vidare arbeidet må det takast hensyn til framkomst av brannbil. Det må gjerast ei forsvarleg vurdering av grunn og evt. forureining, trygg ferdsel for gåande og syklende, og at verknadene ikkje skal bli uheldig for kulturlandskapet.

Konsekvensutgreiing

Reguleringsplanar som får vesentlege verknader for miljø og samfunn skal konsekvensutgreiast. Etter ei samla vurdering er vår konklusjon at dette planarbeidet ligg godt innanfor arealbruken i kommuneplanen (punkt 25, vedlegg I til forskrift om KU). og det ikkje er funksjonar som tilhøyrer vedlegg I og II i forskriften om konsekvensutgreiing.

Det er utarbeida ein god landskapsanalyse for området. Landskapsanalysen er komen til fordi Amlabukti har særskilde kvalitetar kva gjeld kulturlandskap, både bygningar og vegetasjon. Tiltaket vil ikkje på noko vis vere i strid med denne analysen. Tiltaket vil snarare betre eksisterande situasjon fordi planen legg opp til å erstatte eksisterande næringsbygg, som er det største bygningsvolumet i Amlabukti, med bustader som har bygningsvolum av varierende storleik og dimensjonar, og som vil få ein material- og fargebruk som tek omsyn til kulturlandskapet. Dette vil bli synleggjort gjennom planarbeidet.

Tiltaket vil og gjere området tilgjengeleg for allmenta gjennom etablering av ein sti langs fjorden. Stien vil bli tilpassa situasjonen det ligg i, og ikkje køyrast gjennom med lik form og breidde heile vegen.

Det vil bli utført arbeider med forsterking av grunn og noko utfylling av masser, men kun i avgrensa grad delvis innanfor eksisterande kaifront. Det kan på enkelte punkt bli bygd forstøtningsmurar for sti som vil kunne kome 5 m lenger ut enn dagens strandlinje. Det kan bli lettare konstruksjonar til kai som er basert på peling eller utkraging, men ikkje fylling. Det er ikkje kjend at den marine grunnen og dyre- og planteliv tett inntil eksisterande kaifront er av ein slik art at det vil medføre behov for konsekvensutgreiing.

Konkrete spørsmål og potensielle interessekonfliktar

- Planavgrensing
- Arealbruk
- Bustader 2-5 etasjer
- Kommunen sitt syn på flytting av avkøyrsløse
- Etablering av sti langs fjorden
- Bygging over veg

Aktuelle interessekonfliktar: Kulturlandskap, strandsone, avkøyrsløse, fjernverknad, opplevinga av Kaupanger [Hovedgård](#) og Kaupanger stavkyrkje, byggehøgde og utnytingsgrad.

Det er viktig at både kommunen og framleggsstillar er klar over at avvik frå overordna plan bidrar til ei rekke usikre moment som kan gjere planlegginga meir komplisert, tidkrevjande og risikofylt. Framleggsstillar må ha eit bevisst forhold til kvifor det vert foreslått å bryte med rammer som er gjeve i overordna planar. Dersom framlegget er i strid med overordna planar og føringar, må avvika grunngjevast.

Begge partar må rekne med auka ressurs- og tidsbruk når eit planframlegg ikkje er i samsvar med overordna plan. Ein god gjennomgang av og grunngjeving for avvika auker moglegheita for at planinitiativet faktisk vil bli tilrådd vidareført av administrasjonen til kommunen. Vidare vil administrasjonen i større grad kunne konsentrera seg om dei planfaglege vurderingane knytt til planarbeidet, og sannsynet aukar for at utgreiingsbehov blir avklart og fastsett tidleg. Avvik frå overordna plan kan også føre til ekstra utgreiings- og analysearbeid etter at kommunen har motteke planframlegget.

- 3.3.2 om oppstartsmøte i [Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin reguleringsplanrettleiar](#).