



# Jektestrondi

## Rammer for planarbeidet

### Samandrag

Planarbeidet skal leggje til rette for etablering av bustader av varierende storleik i rekke og leilegheitsform som ivaretek samspelet mellom bygningar, landskap og kulturmiljø: og samstundes utvikle fjordkanten og kaia til eit rekreasjonsområde og møteplass for allmenta.



**REFERAT OPPSTARTSMØTE – Detaljreguleringsplan for Jektestrondi**

<b>Møtestad:</b>	Teams	<b>Møtedato:</b>	04.01.2022
<b>Deltakarar frå forslagstillar:</b>		<b>Deltakarar frå kommunen:</b>	
<b>Framleggsstillar:</b>	Lerum Eigedom Kaupanger Kai as	BE Landmark	
<b>Plankonsulent:</b>	Arkitektkontoret 4B AS Heidi Kathrin Osland Christina Skancke Sørheim	MM Werner	
<b>Andre:</b>	Trine Lerum Hjøllhaug		
<b>Arkivsaknr.:</b>	2022/1360		

**1 1 FRAMLEGGSTILLAR SITT PLANINITIATIV**

Bakgrunnen for 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 leilegheitsbygg. Ideen er at strandlinja, kaifronten og rekreasjonsområde er ope/tilgjengeleg for allmenta. Det er aktuelt å sjå på ny felles avkørsle for eigedomane og for Jektestrondi.

Planinitiativ dagsett: 02.02.2022

Tal einingar/bruksareal/volum/byggehøgder:

Utnyttingsgrad og byggehøgde vil bli utarbeida i løpet av planprosessen, men det er aktuelt med 2- 5 etasjar

Framleggsstillar sitt forslag til planavgrensing:



## 2 STATUS I OMRÅDET

### 2.1 Planar etter plan- og bygningslova

**Kommuneplanen sin arealdel**, planID: 1420-KPL-2013001, vedteke 14.11.2013.

Aktuelt område er regulert til: Næringsverksemd noverande (S) , Offentleg eller privat tenesteyting noverande (A, museum-R), Bustad noverande (B), Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur noverande (T-U) , Ferdseksområde i sjø (HS), Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørande strandsone (AFS), Friområde, småbåthamn, friluftsområde i sjø. Omsynssone: Detaljeringssone der reguleringsplan skal framleis gjelde.

**Reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov (pbl85 eller eldre):**

[Kaupanger bryggje](#), planID: 1420-2000009, vedteke 20.12.2000: Aktuelt område er regulert til: Industri/Nye bustader (I1/B3), Køyreveg (V1), Nye bustader (B2), Felles brygge og opphaldsområde ved og i sjø (FA1) , Felles Leikeområde (FA2).

[Kaupanger ferjekai](#), planID: 1420-2005002 og vedteke 09.06.2005: Aktuelt område er regulert til: Almennyttig føremål museum (A), Andre anlegg i sjø – museum (A), Køyreveg, Parkeirng (P), Forretning/Kontor/Museum (K2), Småbåtanlegg-gjestehamn, Friområde i sjø (FS), Park (F1), Anna trafikkareal – grønt rabatt. Anlegg for leik (F2).

**Kommunen kjenner til følgjande planarbeid i området:**

- Kommunedelplan for riksveg 5 Kaupanger – Loftesnes
- Arealdelen til kommuneplanen

Andre kommunale planar og rapportar:

- Stadanalyse Amlabukti 2004
- Hovudplan for trafikktrygging Sogndal kommune 2013-2016.
- Overvassnorm for Sogndal kommune, 2013
- Strandsone- og sjøarealanalyse for Sogndal kommune, 1997.
- Kulturminneplan Sogndal kommune, 2013

### 2.2 Regionale planar og føringar

- Regional handelsføresegn for Sogn og Fjordane, 2019
- Strategi for tettstadutvikling og senterstruktur, 2018-2022
- Regional plan for klimaomstilling 2018–2021

### 2.3 Statlege planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing
- Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke born og unge sine interesser i planlegginga
- Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag
- Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen

### 2.4 Andre vedtak for området

- Ny kommuneplan er under utarbeiding. Innspel er sendt inn.
- Reguleringsplan for Kaupangsvegen 17

### 2.5 Tilhøve til overordna plan

Innhaldet i private detaljreguleringsplanforslag må følgje opp hovudtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og områderegulering. Ved vesentlege avvik gjeld krava i pbl. §§ 4-1 og 4-2 andre ledd. (jf. pbl. § 12-3).

I kommuneplanen er området sett av til næringsverksemd noverande (S) og offentlig eller privat tenesteyting noverande (A, museum-R), industri. Endring av føremål er sendt som innspel til rullering av arealdelen

I kommuneplanen er området omfatta av omsynssone, Detaljeringssone der reguleringsplan skal framleis gjelde. I reguleringsplanen er området sett av til kombinert føremål med næring og

framtidig bustad. Område er i kommuneplanen i dag sett av til næring ettersom det ikkje er høve til å nytte kombinerte føremål i kommuneplanen, og næring er dagens bruk i området.

I reguleringsplan for Kaupanger brygge er området sett av til framtidig bustadområde eller industri. Planinitiativ er i hovudsak i samsvar med arealføremål i reguleringsplan. Reguleringsplanen er av eldre dato, kvalitetskrav i arealdelen til kommuneplanen vert difor førande for ny reguleringsplan.

For området omfatta av reguleringsplan for fergekai ser ein i hovudsak føre seg ei delvis vidareføring av eksisterande føremål, eventuelt ei vinkling mot næring/turisme for den tidlegare bensinstasjonen (i dag regulert til forretning/kontor/museum) og tilrettelegging for ein sti langs fjorden som er tilgjengeleg for allmenta.

## 3 PREMISS FOR DET VIDARE PLANARBEIDET

### 3.1 Type plan

Detaljreguleringsplan

### 3.2 Arealformål

Bygningar og anlegg: Bustad, offentleg formål/museum, næring, renovasjon, uteopphaldsareal  
Samferdselsanlegg og anna teknisk infrastruktur: veg, parkering, gangveg, anna vegareal  
Bruk og vern av sjø og vassdrag: andre anlegg i sjø, småbåthamn/gjestehamn  
Grønstruktur: friområde  
Omsynssone: Frisiktsone veg

Vidare underføremål og omsynssoner avklarast gjennom planarbeidet

### 3.3 Bygnadsstruktur

Reguleringsplanar skal definere rammer for heilskapleg utforming av byrom, grønne samband og trafikklysingar innanfor tilgrensande område. I fortettingsprosjekt skal det takast stilling til heilskapen i bygningsstrukturen. Det må leggjast vekt på stadkarakter og gode heilskapelege lysingar.

Der høg tettleik gir brot med eksisterande karakter i bygningsstrukturen, skal utbyggingsprosjekt tilføre nye kvalitetar til området, særskild turvegar og plassar for opphald ute må ha høg kvalitet.

Det vert viktig med god tilpassing til særpreg i det eksisterande og gode overgangar mot fjorden. Framlegg til utbyggingsmønster må ivareta viktige siktlinjer, særleg for nærliggjande bustader, anna verknad for naboeigedomar, og fjernverknad av bustadmassen. Planframlegget må tilpassast landskapsrommet rundt Amlabukti.

Det vert viktige at ein konsentrerer utbygginga til nokre få plassar og held att gode opne strekningar der allmenta har tilgang. Plassering, utforming og funksjoner for 1. etasje må vurderast nøye opp mot tilgjenge for allmenta i strandsona.

Utredningar/analyser som del av planarbeidet: Det må gjennom Sikt- og høgdeanalyse, sol/skygge og volumstudiar avklarast korleis ny bygningsmasse tek i vare eksisterande kvalitetar samstundes som det vert tilført nye.

### 3.4 Arkitektur og estetikk

Nye bygningar, anlegg og landskapstiltak skal utformast slik at eksisterande særpreg og kvalitetar vert ivareteke. Arkitektur og landskapsarkitektur skal verte omtala som eige tema i alle reguleringsplanar.

Utbygging heilt i strandsona må søke å ta opp i seg kvalitetar i og inspirasjon frå eksisterande sjøhus.

Det bør leggjast vekt på eit heilskapleg uttrykk og fargepalett, med bruk av avgrensa tal materialar og overflater, og med en identitetsskapande fargebruk, tilpassa eksisterande bustadmiljø.

### 3.5 Byggehøgder

Planinitiativet opnar opp for 2- 5 etasjar, men utnyttingsgrad og byggehøgde vert utarbeida i løpet av planprosessen.

Det er ikkje fastsett byggehøgder i kommuneplanen, og planarbeidet må kome med framlegg til byggehøgder som er tilpassa eksisterande bustadmasse i tråd med målet for planarbeidet.

Framlegg til byggehøgde må vurderast gjennom utgreiingar og analyser som nemnt under kap. 3.3. Det bør leggjast vekt på ei variasjon i byggehøgder innad i planområdet.

### 3.6 Grad av utnytting

Grad av utnytting i området må vurderast gjennom planarbeidet. Føresegn om grad av utnytting for bustadområde i arealdelen til kommuneplanen vert førande, jf. kap.1-3 og 1-6 bokstav a.

Alt bruksareal heilt eller delvis under terreng og parkeringsareal på overflate skal verte rekna med i grad av utnytting.

### 3.7 Uteoppfallsareal

Krav til minste uteoppfallsareal i arealdelen til kommuneplanen kap. 1-6 bokstav c. og teknisk forskrift (TEK17) skal følgjast.

Alle bueiningar skal ha tilgjenge til utandørs oppfallsareal av tilstrekkeleg storleik og kvalitet i samsvar med areal- og kvalitetskrav i arealdelen til kommuneplanen, dette gjeld privatareal, fellesareal og leikeareal (nærleikeplass og områdeleikeplass).

### 3.8 Grønstruktur og landskap

Samanhengande grøn og blå infrastruktur skal styrkast, for å ivareta biologisk mangfald, klimatilpassing ved å handtere overvatn og etablere trivelege friluftsområde for leik og rekreasjon. Me viser til kommuneplanen sine føresegn om blå og grønne verdiar i kap. 1-6 bokstav e.

Grønstruktur og allmenn tilgang til fjorden vert viktige vurderingstema i planarbeidet. Planarbeidet må leggje til rette for at grøntområde, tursti/fjordsti og område for leik og rekreasjon vert styrka. En må leggje til rette for aktivitetar og møtestad for alle aldersgrupper.

Planarbeidet må tilføre nye kvalitetar til området, særskild turveggar og plassar for opphald ute må ha høg kvalitet.

Planarbeidet må presentere eit framlegg til korleis området skal fungere som eit allment tilgjengeleg område for opphald langs fjorden, i samsvar med målet om å skape eit rekreasjonsområde og møteplass for allmenta.

### 3.9 Sjø og vassdrag

Formål og føresegn som sikrar strandsoner/ tilgang til fjorden for allmenta vert viktig moment i planarbeidet. Tilstrekkeleg område sett av til offentlege føremål langs fjorden.

Vurdere felles badeområde mot fjorden og trong for sanitæranlegg, tilgang på toalett, dusj og omkleingsrom, knytt til badeplassen/brygge.

Vurdering av tryggleik knytt til opphald ved fjorden, brygge og fjordsti.

Strandsona er allereie utfylt, men ein må ta omsyn til livet under vatn ved etablering av sti langs fjorden og brygge/kai – område. Tiltak i fjordkanten må vurderast opp imot omsyn til ureiningsfare og naturmangfald.

Kystverket er kommunal hamnemynde, då det ikkje er oppretta hamnedistrikt i Sogndal kommune. Tiltak som bygging av kaier, utfyllingar og utlegging av flytebrygger m.m. krev løyve av Kystverket, jamfør hamne- og farvasslova § 27 og § 9 om kommunen sitt forvaltningsansvar.

### 3.10 Naturmangfald

Prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8 til 12 skal leggjast til grunn som retningslinjer i alle saker. Vurderinga skal gå fram av avgjerla.

### 3.11 Kulturminner, kulturmiljø og landskap

Kulturminne skal undersøkast og det skal synast korleis utbyggar har søkt å ivareta dette gjennom planframlegg. Kulturminneplan for Sogndal kommune 2013 skal leggjast til grunn.

Amlabukti har historisk sett vore ein møteplass i Sogn. 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.

Planarbeidet skal gjere greie for korleis den fremja bygningsstrukturen tilpassar seg det eksisterande.

### 3.12 Samferdsle

Planinitiativet viser til at avkøyrsla frå riksvegen ikkje tilfredsstillar dagens vegnorm. Det er aktuelt å sjå på ny felles avkøyrsla for området.

Vegløysing vert ein viktig del av planarbeidet. Ønskje om å redusere areal til veg mest mogleg. Vurdere gatetun preg på veg.

Planarbeidet må sikre god tilrettelegging for trafikale forhold/trafikal avvikling (p-plasser, snuplass, busslommer etc.), både knytt til bustader og i samband med bruk av badeplassen. Sikre god tilrettelegging som ikkje er i konflikt med anna aktivitet som grensar til tiltaket, t.d. ferjeleiet og vegen vidare inn i Amla.

Tilråding til vegstandard frå kommunalt vegmynde er ikkje avklart på noverande tidspunkt. Planarbeidet må gjere greie for korleis kravet til vegstandard er løyst, me viser til vedlagt kommunal vegnorm.

### 3.13 Parkering

Kommuneplanen sine krav om parkering skal følgjast, jf. kap. 1-6 bokstav g.

Dersom planarbeidet legg opp til ein lågare parkeringsdekning enn krava i kommuneplanen må det i planomtalen argumenterast for at bustadene har ei tilstrekkeleg dekning til å løyse transportbehovet for dei busette, og ikkje vil føre til behov for parkering langs offentleg veg

### 3.14 Universell utforming

(Stigningstilhøve, parkering, tilpassa bueiningar, krava i TEK17 og Norsk standard gjeld, i reguleringsplanar med småhus skal minimum 30% av bueiningane ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet og universelt utforma uteareal)

Føresegna om universell utforming i arealdelen til kommuneplanen og TEK 17 skal leggjast til grunn.

I reguleringsplanar med småhus skal minimum 30 % av bueiningane ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet og universelt utforma uteareal, jf. KPA 2-1 Fysisk utforming av bygningar og anlegg a) Bustad punkt 5



### 3.15 Nærmiljø og folkehelse

Alle tiltak skal planleggast slik at støytilhøva innom- og utomhus vert tilfredsstillande. Miljøverndepartementet sine retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal leggast til grunn for planlegging. Viser til føresegna i kommuneplanen om støy og krav til byggje og anleggsfase skal følgjast, jf. kap. 1-6 bokstav b og c. Endringar i vegforhold kan ha betydning for støy.

#### Uttale til planinitiativ frå Miljøretta Helsevern:

Miljøretta helsevern (MHV) omfattar alt i vårt miljø som direkte eller indirekte kan ha påverknad på helsa, det gjeld fysiske, kjemiske, biologiske og sosiale miljøfaktorar. Kvaliteten på miljøfaktorane har stor betydning for livskvalitet, helse og trivsel. MHV skal sørge for at helseomsyn er ivaretatt i planlegging etter *plan- og bygningsloven*, jf. *kap.3 §3-1 punkt f*. Folkehelseeloven, med aktuelle forskrifter, stiller krav til ulike verksemder og eigedomar vedr. støy og utslipp til luft, vatn og grunn mm.. Spesifikke krav er bl.a. gitt i *forskrift om miljørettet helsevern*.

- Ureining i form av utslipp til vatn skal ikkje føre til fare for helseskade eller helsemessig ulempe. Prosjektet må sikre tiltak mot forhold som kan ha negativ påverknad på kvaliteten til badevatn og drikkevatn. Prosjektet bør også vurdere om det er ureining i grunn, frå tidlegare aktivitet (bensinstasjon), som kan utgjere eit miljøproblem.
- Om prosjektet omfattar etablering av støykilde, må det tilstrebast å halde dette på eit lågast mogleg nivå. Støy og vibrasjonar skal ikkje føre til helsemessig ulempe eller overskride helsemessig forsvarleg nivå.
- Prosjektet må sikre universell utforming og tilrettelegging. Ein bør også sikre egna areal for utandørs leik og friluftsliv. Tilgang på opphaldsareal i nærleik til bustad er viktig for fysisk og mental utvikling.
- Prosjektet bør vurdere behov tilgjengeleg sanitæranlegg, som tilgang på toalett, dusj og omkleddingsrom, knytt til badeplassen.
- Prosjektet bør vurdere om det er risiko for radon. Dette for å kunne iverksette nødvendige radontiltak.
- Prosjektet bør sikre god tilrettelegging for trafikale forhold/trafikal avvikling (p-plasser, snuplass, busslommer etc.), både knytt til bustader og i samband med bruk av badeplassen. Sikre god tilrettelegging som ikkje er i konflikt med anna aktivitet som grensar til tiltaket, t.d. ferjeleiet og vegen vidare inn i Amla.

### 3.16 Risiko og sårbarheit

I det vidare arbeidet må det takast omsyn til framkomst av brannbil. Det må gjerast ei forsvarleg vurdering av grunn og evt. forureining, trygg ferdsel for gåande og syklande.

Det må utarbeidast analyse som viser alle tilhøve av risiko og sårbarheit som har verknad for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike tilhøve som følgje av planlagd utbygging. Det skal takast omsyn til framtidige klimaendringar, jf. klimaprofil for Sogn og Fjordane (NVE/Statsforvaltaren).

Planarbeidet skal leggje til grunn Sogn brann og redning sitt dimensjoneringsgrunnlag for tilkomst for brannbil, og få aksept for dei valde løysingane.

Førebels vurdering av tema til ROS:

- Trafikktryggleik
- Tryggleik knytt til opphald ved fjorden
- Overvatn
- Havnivåstigning
- Stormflo
- Trygg byggegrunn, marin grense – kvikkleire
- Brann, tilkomst brannbil, sløkkevatn
- Ureining, akutt ureining
- Støy
- Radon, planarbeidet må vurdere om det er risiko for radon.

### 3.17 Vatn, avlaup og overvasshandtering

Alle framlegg til reguleringsplanar skal vise korleis handtering av vatn, avlaup og overvatn skal løysast, jf. Arealdel til kommuneplan punkt 1-7 f).

#### VA plan

VA-planen skal gjere greie for løysing av vassforsyning, avlaup og sløkkevatn. VA-planen skal vere eit styringsreiskap for detaljprosjektering av framtidig utbygging. VA-planen skal leverast saman med planframlegg til 1. handsaming.

#### Overvassplan

Sogndal kommune sin overvassnorm (2013) skal leggest til grunn. Det skal takast omsyn til framtidige klimaendringar. Overvassplan skal vere godkjend av eining for teknisk drift før den vert levert saman med planframlegget til 1. handsaming.

#### Uttale til planinitiativ frå VA-avdeling:



#### **Vatn:**

Bygga i området er alle tilkopa offentleg vatn. Området er forsynt gjennom Ø160-leidning frå industrifeltet på Kaupanger, leidninga er eit kjent problemområde for kommunen og skal skiftast ut innan kort tid. Kommunen leverer vatn med 9 bar trykk per dato, oppgraderingsprosjektet kan endre dette noko. Tiltakshavar må uansett rekne med å måtte installere trykkreduksjonsventil. Tiltakshavar må legge fram behovet for drikke- og brannvatn i ein VAO-plan i samband med detaljreguleringa. Sprinkelanlegg skal etablerast med tilbakeslagssikring klasse 4.

#### **Avløp:**

Kaupangervegen 16 og 28 har ingen avløpsløysing registrert, medan Kaupangervegen 26 har registrert privat avløpsløysing. Tiltaket må syte for kopling til offentleg avløp. Det vil truleg krevje privat pumpestasjon frå området, punkt for påkopling til offentleg nett er ikkje sjølvst. VA-avdelinga skisserer potensielle påkoplingspunkt i raudt på skissa over. Avløpsanlegget på Kaupanger er vidare allereie pressa på kapasitet, ei utbygging kan provosere fram tiltak. Last frå tiltaket må skildrast i ei VAO-plan, og eventuelle avgrensingar knytt til kapasitet på reinseanlegget må takast på eit seinare tidspunkt.

#### **Overvatn:**

Tiltaket vil tilsynelatande ha liten påverknad på overvasshandteringa i området, krav til betring av denne kjem an på dagens situasjon. Påverknad og framlegg om tiltak skal handterast i ein overvassplan. Plan og forvaltning må vurdere kor vidt det er naudsynt med ein fullverdig plan for området.

### 3.18 Energiløysingar

I byggeområde utanfor konsesjonsområde for fjernvarme og prosjekt som ikkje er tilknytt fjernvarme skal anna energikjelde for oppvarming enn elektrisitet vurderast.

Det skal og spesielt takast omsyn til energibruk ved lokalisering og utforming av byggeområdet, og til bruk av alternative fornybare energikjelder.



Val av energiløsning og grunngeving skal gå fram av planarbeidet.

### 3.19 Renovasjon

Det skal gå fram av planframlegg til 1. handsaming korleis oppsamling og tøyming av avfall er tenkt løyst, i tråd med retningslinjer frå renovasjonsleverandør (SIMAS). Framlegg til plassering og køyremønster for renovasjonsbil skal visast på illustrasjonsplan.

## 4 UTGREIINGAR

### 4.1 Rapportar

Tema	
Støyrapport	x
Sikt- og høgdeanalyse	x
sol/skygge	x
Volumstudiar	x
Trafikkanalyse	x
Kulturminneundersøking	x (avklaring fylkeskommunen)
Handelsanalyse	Ikkje relevant
Grunnundersøkingar	x
Naturfare (Stormflo og havnivåstigning)	x

### 4.2 Konsekvensutgreiing

Forslagsstillar konkluderer i planinitiativet med at planarbeidet ikkje fell inn under verkeområdet for §§ 6 og 8 i forskrift om konsekvensutgreiing. Kommunen stiller seg bak vurderingane, og konkluderer at planarbeidet ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

### 4.3 Planprogram

Planarbeidet utløyser ikkje krav til planprogram, jf. 4.2.

## 5 REGULERINGSFØRESEGN

### 5.1 Rekkefølgekrav

Førebels vurdering:

Leike- og uteopphaldsareal og parkering, jf. KPA 1-4 b)

### 5.2 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale er føresett inngått før igangsetjingsløyve vert gjeve, der utbygging i høve vedteken plan med tilhøyrande føresegnar også føresett bygging av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg.

## 6 KART OG PLANAVGRENSING

### 6.1 Planavgrensing

(tilgrensande planar, vegar og vegkryss, ubygde tomter, heile delområder, utvidingar som ikkje reknast med ved fastsetting av gebyr)

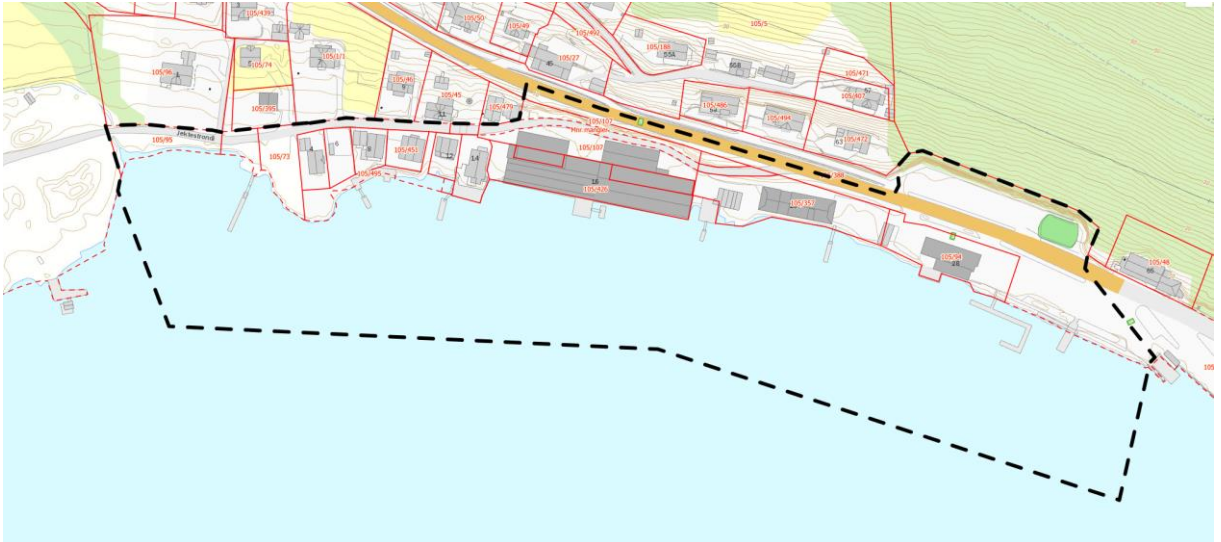
Planavgrensning bør vere endeleg avklart før oppstart av planarbeid vert kunningjort og varsla. Viktig å ta med eit stort nok område. Med plass for ny avkøyringsløyising, fellesområde, midlertidige bygge- og anleggsområde og soner for friskt.

Framleggsstillar sitt framlegg til plangrense:



Me sluttar oss ikkje til framleggsstillar sitt framlegg til plangrense.

Planavdelinga sitt framlegg til planavgrensing:



Me har vurdert den samla tilgangen til fjorden kring Amlabukti og ser eit behov for å sikre område med gode kvalitetar for allmenta. Me har på denne bakgrunn lagt fram framlegg til utvida planavgrensing, for å sikre areal til fellesfunksjonar og tilgang for allmenta langs fjorden. Planområdet kan avgrensast undervegs i planarbeidet etter vurderingar av kva for areal som trengs for å sikre naudsynte funksjonar.

Planen vil heilt/delvis erstatte/endre følgjande planar:

[Kaupanger bryggje](#), planID: 1420-2000009

[Kaupanger ferjekai](#), planID: 1420-2005002

## 6.2 Plannamn

Følgjande plannamn skal brukast på alle plandokument: **Detaljreguleringsplan for Jektestrondi**

## 6.3 PlanID

Vert tildelt etter melding om oppstart av planarbeid.

## 6.4 Kartgrunnlag

Bestilling av basiskart må gjerast gjennom kartbutikken Infoland eller tilsvarande leverandør. Ved innsending av planframlegg til 1. handsaming skal ikkje basiskart vere eldre enn 6 mnd.

## 6.5 Eigedomstilhøve

Eventuell justering av eigedomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og gå fram av framlegg til plankart. Avdeling for oppmåling kan bidra med rettleiing i dette arbeidet.

### Uttale frå Oppmåling:

Grensene har tilfredsstillande kvalitet (+/- 30 cm) og kan nyttast i vidare planarbeid.

## 7 MEDVERKNAD

Framleggsstillar skal legge til rette for aktiv medverknad. Aktuelle tiltak utover lova sitt minstekrav skal vurderast fortløpande ut i frå innkomne merknader. All medverknad skal dokumenterast.

## 8 KONKLUSJON

### **Oppstart av reguleringsplanarbeid vert tilrådd**

### 8.1 Felles plan- og byggesaksprosess (jf. pbl § 1-7, 12-15 og 21-4)

Ikkje aktuelt

## 9 FRAMDRIFT OG VIDARE SAKSGANG

### 9.1 Kunngjering og varsel om oppstart av planarbeid

Planavgrensinga bør vere endeleg avklart før oppstart av planarbeid vert kunngjort og varsla.

Referat frå oppstartsmøtet skal leggjast på kommunen, og eventuelt plankonsulenten sin nettside saman med dei andre dokumenta som er aktuelle til kunngjering av oppstart planarbeid. Aktuelle høyringsinstansar skal veljast frå kommunen sin høyringsliste som ligg vedlagd. Kommunen ved eining for plan og forvaltning, og eining for teknisk drift skal alltid varslast via [postmottak@sogndal.kommune.no](mailto:postmottak@sogndal.kommune.no).

### 9.2 Planforum

Planinitiativet er i samsvar med overordna plan og er vurdert til ikkje å gripe inn i statlege eller regionale sektoransvar i særleg grad. Vi vurderer difor at det ikkje er trong for møte i planforum.

### 9.3 Dialog

Planavdelinga ønskjer ein god og konstruktiv dialog før planframlegget vert levert til 1. handsaming. Utover kontakt per telefon og e-post, er det tilrådd å gjennomføre minst eitt arbeidsmøte. Dette bør gjennomførast etter høyringsfrist for varsel om planoppstart. Materiale for gjennomgang i møte bør leverast minimum 1 veke før møte.

### 9.4 Eventuelt nytt oppstartsmøte

Dersom oppstart av planarbeid ikkje er dokumentert kunngjort innan 6 mnd etter oppstartsmøtet vart gjennomført, vert saka avslutta og nytt oppstartsmøte må haldast før

kunngjering av oppstart. Tilsvarende gjeld der komplett planframlegg ikkje er motteke innan 1 år etter oppstartsmøte vart gjennomført. Det blir i så fall kravd nytt gebyr for oppstartsmøte.

## 10 GEBYR

Me viser til Sogndal kommune sitt gebyrregulativ vedteke januar 2022. Lenke til gebyrregulativ: [Prisar A-Å: Plansaker - Kap. 14.2](#)

Endeleg utrekning av gebyr vert gjort på grunnlag av satsane som gjeld på det tidspunktet planmaterialet vert levert for handsaming. Tal einingar/bruksareal er førebels ikkje avklart.

Førebels utrekning på kva planarbeidet vil koste ut frå avklart planavgrensing og innhald i planframlegget:

Teneste	Kode	Omfang	Pris
Oppstartsmøte	2.2.4.	10 000 - 19 999 m <sup>2</sup>	11M
Grunngebyr for detaljregulering:	2.3.5		
Grunnareal		10 000 - 19 999 m <sup>2</sup>	37M
Bruksareal		XXXX m <sup>2</sup> BRA	XM
Sum:			48M + X M
Gebyr:	1 M = 1342	48M + X	64 416 + X

Faktura for handsamingsgebyr sendast til:  
Lerum Eigedom Kaupanger Kai as  
Adresse: Postboks 159  
6851 Sogndal

## 11 KRAVSPESIFIKASJON

Det er ein føresetnad for kommunen sitt arbeid med både utlegging av planframlegg til offentleg ettersyn, og påfølgjande handsaming med oversending av planframlegget til politisk handsaming, at planframlegget er komplett i medhald av vår kravspesifikasjon, jf. vedlegg.

## 12 FAGKYNDIG PLANKONSULENT

Det er ein føresetnad at plankonsulenten har tilstrekkelege kunnskapar om plansystemet og prosessane, og kunnskap om framstilling og verknadar av plankart, føresegn og planomtale.

## 13 PLANDOKUMENT TIL 1. HANDSAMING

Førebels er det vurdert at følgjande dokument skal inngå i leveranse for komplett planframlegg til 1. handsaming:

Plankart
Føresegn
Planomtale
Merknadsskjema og –kart
Illustrasjonsplan
Snitt og oppriss
Fotomontasje, perspektiv
Sol- og skuggeillustrasjonar
Volumstudier
Sikt- og høgdeanalyse

Lengde- og tverrprofilar veg
ROS-analyse
VA-plan
Overvassplan
Kulturminneundersøkingar
Støyrapport
Trafikkanalyse
Gebyrgrunnlag i skjema

**Vedlegg:**

Liste over høyringspartar

Liste over naboar

Kravspesifikasjon

Mal planomtale

Mal føresegn

Mal merknadsskjema

[Overvassnorm Sogndal kommune](#)

[Sogn brann og redning sin rettleiar](#)

[Kommuneplanen sin arealde](#)