PLANINITIATIV

Forslag plannavn:	***Detaljreguleringsplan for Hove***
Gbnr:	***Deler av 17/125, 17/115, 16/25, 16/46, 16/62, deler av 16/55, deler av 17/94 og deler av 15/18 og 15/3.***
Stad, adresse:	***Leitevegen***
Forslagsstiller:	***Å&Ø Utvikling AS***
Plankonsulent:	***Tippetue Arkitekter AS***
Dato:	***Rev. 24.08.2022***

Hovedinnhold i planinitiativet

Bakgrunn

Tippetue Arkitekter AS vil på vegne av Å&Ø Utvikling AS anmode om oppstart av privat detaljregulering for deler av g/bnr 17/1 og deler av 16/1 på Hove i Sogndal sentrum. I tillegg omfatter planinitiativet g/bnr. 17/125, 17/115, 16/25, 16/46, 16/62, deler av 16/55, deler av 17/94 og deler av 15/18 og 15/3. Se fig. 7 for varselområdet. Planinitiativet fremmes med bakgrunn i et ønske om å utvikle ny boligbebyggelse og tilhørende infrastruktur på de aktuelle eiendommene.

Figur 1 Oversiktsbilde Sogndalsfjøra. Planområdet er angitt med blått omriss.

Planinitiativet er utarbeidet i henhold til Sogndal kommune sin mal for planinitiativ (versjon 9.1.2020), og med bakgrunn i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter Plan- og Bygningsloven (FOR-2017-12-08-1950) med virkning fra 01.01.2018. Øvrig plandokumentasjon vil være på nynorsk iht. kommunens reglement.

Forslag til reguleringsformål, planlagt bebyggelse og andre tiltak

De aktuelle eiendommene ønskes regulert til arealformål *bebyggelse og anlegg* og underformål boligbebyggelse og eventuelt uteoppholdsareal samt underformål av *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* herunder areal for veg, fortau og annen veggrunn. Uteoppholdsareal kan også løses innenfor arealformål *boligbebyggelse.*

Andre underformål av de nevnte reguleringsformålene kan være aktuelle å vurdere i den videre prosessen. Det kan også være aktuelt å vurdere underformål av grøntstruktur for deler av området i tillegg til hensynssoner.

Det planlegges for urban sentrumsbebyggelse i form av blokkbebyggelse og rekkehus, og som er forankret i overordnet plan. Iht. områdeplanen kan bebyggelse innenfor B6 gis en form og et volum, som «*skil seg frå eksisterande busetnad i området*».

Adkomst planlegges fra Leitevegen ved eksisterende avkjøring nord for tunet til Hovegarden. Dette er iht. føringer i overordnet plan. I tillegg planlegges en adkomstløsning fra øst via Hovsmarki. Dette grepet foreslås for å unngå at intern kjøreveg til bebyggelse mot øst må legges tvers igjennom felles uteoppholdsareal og med det også oppholds- og lekeareal. Parkering foreslås i garasjeanlegg under blokkbebyggelsen, som hovedsak. Parkering for rekkehus planlegges ved rekkehusene.

Som konsept for uteareal er det ønskelig å se til gårdstunet og elementer i kulturlandskapet som gressbakker, frukthager og klynger av trær. Tomtens terrengforskjeller må tas opp i utforming av uteoppholdsareal og gjennom plassering av bebyggelsen. Det legges opp til en utendørs flerbruks- og lekeplass sentralt mellom planlagt bebyggelse.

Sammenlignet med eksempelvis terrassert bebyggelse så bidrar denne bygningstypologien til at deler av dagens grønnstruktur bak gårdstunet kan bevares igjennom et større sentralt grønt ute- og lekeareal areal.

Utnyttelsesgrad og byggehøyde

For g/bnr 17/1 og 17/1 foreslås en urban bebyggelsesstruktur. Vedlagt volumstudie / konseptskisse viser et volum med 72 boenheter i leilighetsbygg og 4 rekkehus. Rekkehusene er illustrert med 2 og 3 etasjer, og med en BRA = 80 kvm per etasje.

Grepet og skissematerialet skal videreutvikle, detaljeres og ytterligere tilpasses i det videre planarbeidet, etter varsling av planoppstart.

UTKAST

Landskapet toler relativt høye bygg, og det foreslås varierte byggehøyder. Volumstudiet som ligger til grunn for planinitiativet viser 3 leilighetsbygg med 5, 6 og 7 etasjer og med volum og byggehøyde som fremkommer i tabellen nedenfor.

Følgende ligger til grunn for volumstudiet på g/bnr 16/1 og 17/1:

	Byggehøyde, +k	**BRA m²**
Blokk A	+59	6934 m²
Blokk B	+55	
Blokk C	+48	
Blokk under grunn		1920 m²
Rekkehus	+39	880 m²
Totalt		**9734 m²**

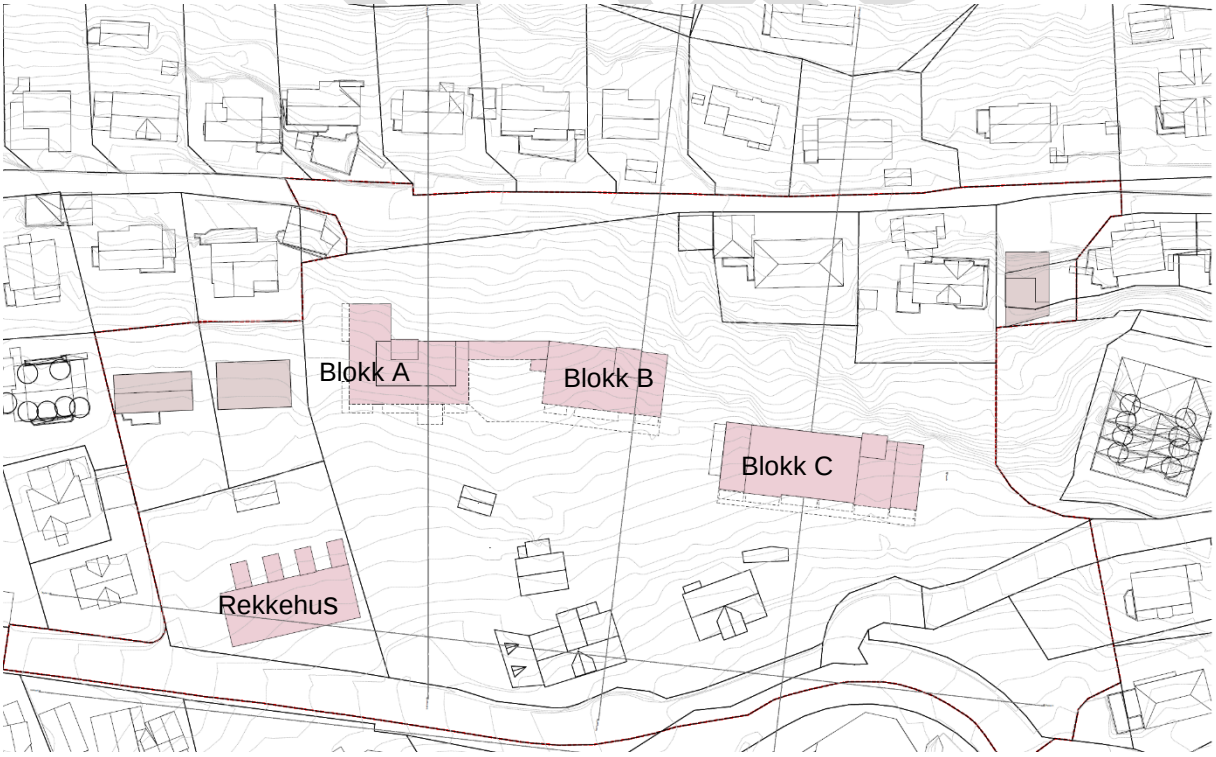
Ulike / tentative scenario for %-BRA:

Med en stipulert tomtestørrelse/formålsavgrensning på 6000 kvm blir %-BRA ≈ 162 %.

Med en stipulert tomtestørrelse/formålsavgrensning på 6500 kvm blir %-BRA ≈ 150 %.

Med en stipulert tomtestørrelse/formålsavgrensning på 7000 kvm blir % -BRA ≈ 139 %.

Planinitiativet vil i tillegg legge til rette for ny bebyggelse på g/bnr. 17/125 og 17/115 i form av flermannsbolig / lavblokk og på deler av 16/1/8 og 16/1/7 i form av enebolig.

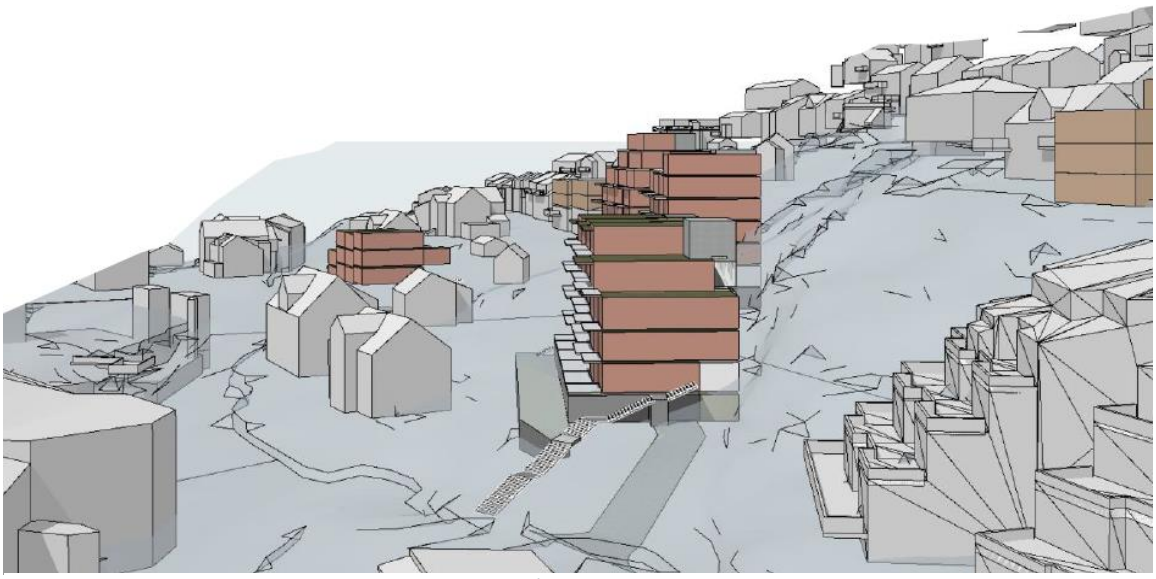


Figur 2 Forslag til plassering av nybygg, ref. volumskissen. Rosa nyanse angir bebyggelsen som Å&Ø Utvikling AS fremmer.

Enkle ideskisser

Foreslått grep for bebyggelse og uteoppholdsareal fremkommer av de skjematiske skissene nedenfor. Blokkbebyggelsen plasseres inn mot terrenget mens rekkehusene foreslås plassert på «flaten» i vest langs Leitevegen, ved adkomst til tomten og bygg A og C. Adkomst til Blokk C er tenkt løst fra Hovsmarki.

Som perspektivene viser så foreslås en bebyggelse med et moderne og urbant utrykk, og med et volum og en byggehøyde som definerer nærhet til sentrum samtidig som det forholder seg til omliggende bebyggelse, landskapslinjer og tomtens terreng.



Figur 3 Perspektiver sett fra volumskisse. NB! Forslag / volumskissen er ikke detaljert mht. variasjon i fasader etc. Øverst fra sørvest, nederst fra øst mot vest.

Figur 4 Perspektiv av volumskisse sett fra sør mot nord (øverst), og motsatt.

Planområdet – dagens situasjon

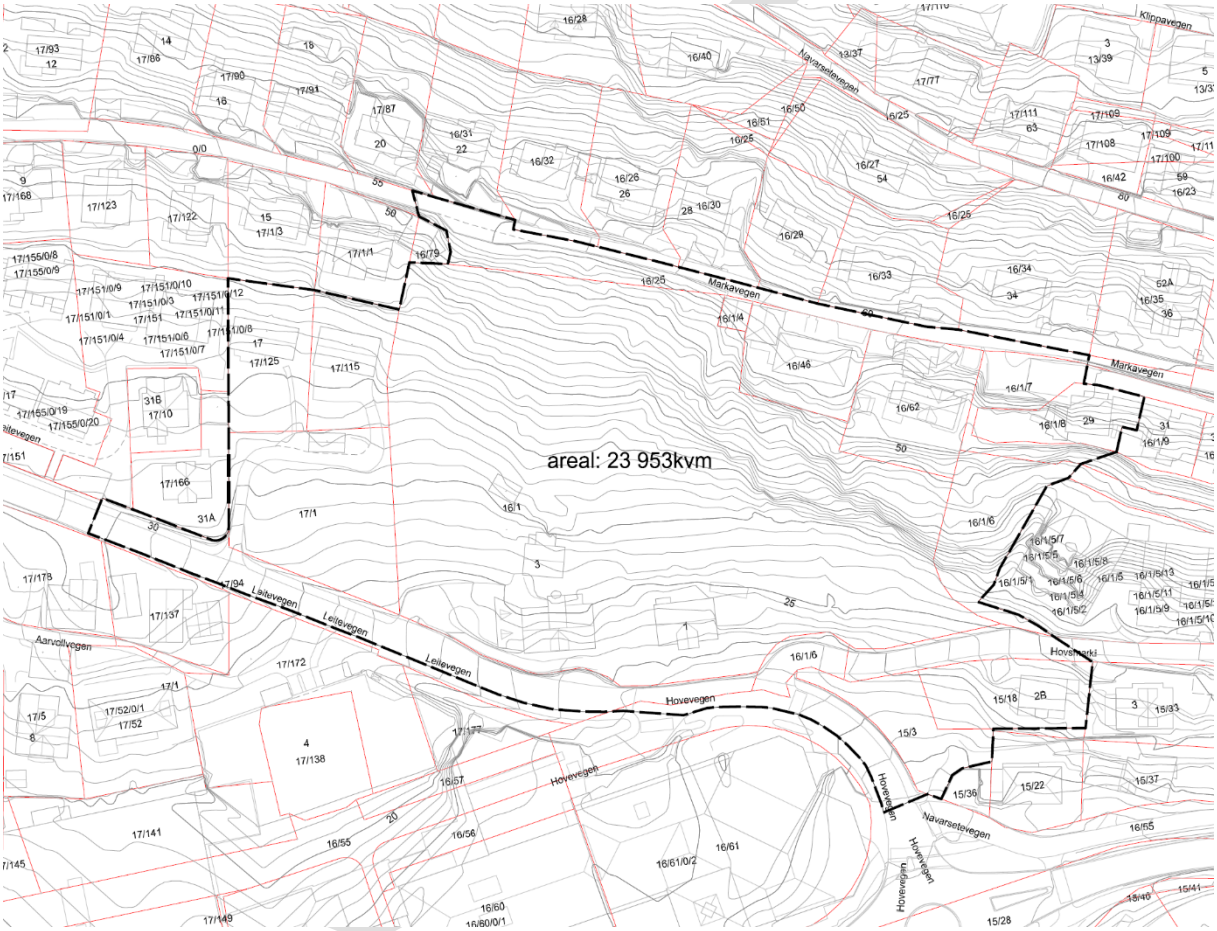
Forslag til planavgrensning

Planavgrensningen følger i hovedsak avgrensningen til felt B6 og B4 i gjeldende områdeplan, men med noen tilpasninger til bl.a. eiendomsgrenser, veg og infrastruktur. I tillegg er deler av 16/1/8 og 16/1/7 som inngår i reguleringsplan for Hovsmarki, reguleringsendring for deler av Aarvoll-Hove tatt med.

I vest er planområdets avgrensning foreslått langs eiendomsgrenser og felt B5 i områdeplanen.

Foreslått planområde inkluderer deler av Leitevegen for å sikre at avkjørsel til ny bebyggelse kan prosjekteres og opparbeides i samsvar med gjeldende vegnormer gitt at andre faktorer ikke er begrensende i så måte. G/bnr. 15/3 og deler av 15/18 er unkludert etter oppstartsmøte 03.05.2022 på oppfordring fra kommunen. Gbnr 15/18 inngår i reguleringsplan for Hovsmarki, reguleringsendring for deler av Aarvoll-Hove, mens g/bnr. 15/3 inngår i reguleringsplan Kvartalet Gravensteinsgata - Hovevegen - Leitevegen- delvis erstatta.

Foreslått avgrensing tar høyde for dimensjonering av siktlinjer i kryss ved 50 km / t, som er oppgitt fartsgrense i vegkart.no. Skiltet fartsgrense på aktuell strekning er 30 km / t som medfører andre krav til sikt, og som vil være beregningsgrunnlaget for frisiktsonen.



Figur 5 Utklipp fra forslag til planavgrensning og varselkart datert 24.08.2022.

Beskrivelse av området

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Sogndal sentrum i bakkant av Amfi Sogningen, og med kort avstand til hverdagslige målpunkt.

Nærområdet består ellers av variert boligbebyggelse i form av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, terrassert bebyggelse og sentrumsbebyggelse.

Øst for planområdet er boligbebyggelsen relativt sett tettere enn vest og nord for planområdet. Mot øst finnes blant annet den terrasserte bebyggelsen.

Planområdet er i overgangen mellom elveavsetninger og dal- og fjellsiden, som også gjenspeiles i utbyggelsesmønsteret. Bebyggelsen på elvesletten er relativt mindre strukturert enn bebyggelsen i det brattere terrenget som i større grad styres av terrenglinjene, og derfor følger den øst-vestgående landskapslinjen. Det gjenspeiles også i type bebyggelse ved at dal- og fjellsiden i all hovedsak har frittliggende eneboliger med hage, og følgelig synes å ha et grønnere preg enn sentrumsbebyggelsen ned mot og på elvesletten.

Figur 6 Planområdet med nærliggende bygningsstruktur og bratthetsgrad i terreng angitt med gradert farge. Grønn er minst bratt (elvesletteformasjon), mørkegrønn/gul farge angir mellomsjiktet opp mot de brattere fjell- og dalsidene (rød).

Planområdet i seg selv er et dels gjengrodd kulturlandskap med SEFRAK-registrerte gårdsbygg av gul kategori, tilhørende gårdstunet Hove. Her er frukthager og eldre steinmurer som skaper terrasserte og gangbare nivåforskjeller i terrenget.

Tomten vender mot sør, og har gode sol- og lysforhold samt utsikt mot Sogndalsfjorden med fjellandskapet rundt. Tomten grenser til sentrums- og senterbebyggelse og toler med utgangspunkt i det en relativt høy utnyttelsesgrad. Terrenget er skrånende, som medfører en viss grad av eksponering.

Fra de innerste og mest sentrale deler av Sogndalsfjøri vil planlagt bebyggelse dels være skjult bak eksisterende bebyggelse, men fra fjorden og fra de mer høyereliggende områdene på motsatt side av Sogndalselvi vil bebyggelsen synes. Det er utarbeidet foreløpige fotoperspektiver som illustrerer prosjektets fjernvirkning fra utvalgte punkter, som er vedlagt. Et utvalg av disse gjengis på neste side.

Ytterligere dokumentasjon vil utarbeides som del av planarbeidet. Ut ifra foreløpige studier av terreng og landskap kan det synes som om nærvirkning vil være vel så vesentlig som fjernvirkning.

Figur 8 Perspektiv mot Ulvahaugen og foreslått bebyggelse ved Hove-tunet. Viser kun volum på g/bnr 17/1 og 16/1 (Hovetunet).

Figur 8 Perspektiv fra Fjordstien vest småbåthavn sør for Sogndalsfjøra (Stedjevegen 38). Viser kun volum på g/bnr 17/1 og 16/1 (Hovetunet).

Kollektivtransport er tilgjengelig med Kringom sine lokale og dels regionale busslinjer samt Vy sine busslinjer til / fra Førde, Oslo og Bergen. Sogndal Skysstasjon ligger i gangavstand vest for Amfi Sogningen mens nærmeste bussholdeplass er på sør for Amfi Sogningen. Nærmeste kildesortering er nært tilgjengelig ved Amfi Sogningen.

Figur 9 Fra planområdet (hvitt omriss) til Sogndal Skysstasjon er det i underkant av 500 meter i luftlinje. Til nærmeste kollektiv-/bussholdeplass er det vel 150 meter i luftlinje. Skysstasjonen og busstopp er vist med rød buss. Nærmeste kildesortering er angitt med grønn sirkel i utklippet.

Kjent kunnskapsgrunnlag

I forbindelse med *Områderegulering for SOS-Trudvang-Prestadalen* og omkringliggende område er det gjennomført en konsekvensutredning som kan ha relevant kunnskap for planarbeidet. Dette vil sees på i det videre planarbeidet.

<u>I nasjonale digitale kartdata finnes følgende relevant informasjon:</u>

Planområdet har ingen registreringer i kulturminnesøk eller i naturbase.

Deler av planområdet inngår i aktsomhetskart for marin leire.

Et mindre område lengst øst har gul støysone fra vei.

Ingen registrering av forurenset grunn (Miljødirektoratet).

Deler av bebyggelsen tilhørende Hove gård er SEFRAK-registeret, gul kategori.

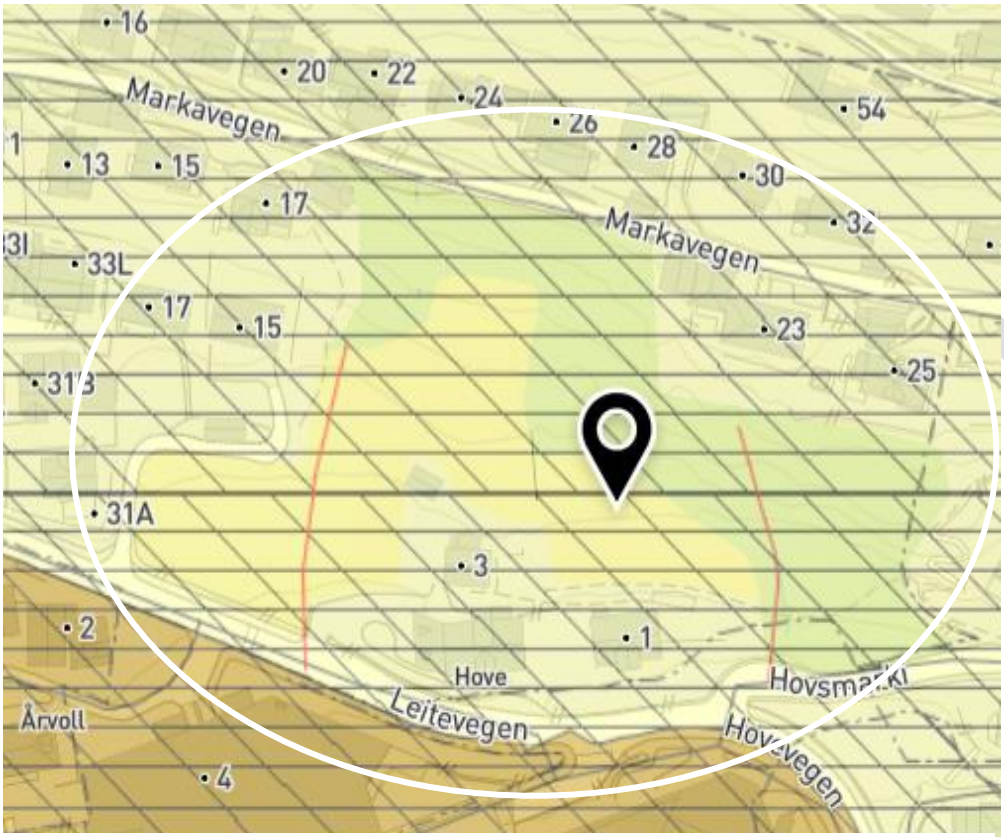
Tilhøvet til overordna planar og retningslinjer

Arealdelen til kommuneplanen

Planinitiativet er i samsvar med KPA 2013 - 2023, hvor det legges til rette for boligbebyggelse og for at gjeldende områderegulering fortsatt skal gjelde.

Kommuneplankartet angir to samferdselslinjer for fremtidig adkomstvei til en potensielt parkeringsanlegg i terreng / fjell under Markavegen, som skal betjene sentrumsområdet. Kommunen skal ila. høsten 2022 gjøre en prinsippvurdering mht. om her fortsatt er aktuelt eller hensiktsmessig med en garasjeløsning i fjell. Planinitiativet legger i utgangspunktet ikke opp til en slik løsning, men vil forholde seg til resultatet av prinsippvedtaket.

Planområdet er innenfor hensynsområde «konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg,» som medfører krav om tilknytning.



Figur 10 Utklipp fra områdereglering. Røde linjer er atkomstvei til fremtidig / potensielt parkeringsområde i fjell

Aktuelle rekkefølgekrav i kommuneplanens bestemmelser vil tas inn i planforslaget, derav:

1-4 Rekkjefølgjekrav, jf. 11-9 nr. 4

«a) Krav til nærmare oppgjevne løysingar for teknisk infrastruktur: Innanfor områder sett av til bygningar og anlegg med underformål, kan utbygging ikkje finne stad før naudsynte samfunnstjenester og teknisk infrastruktur er sikra opparbeidd.

b) Uteopphaldsareal og parkering: I sentrumsområde, næringsområde og bustadområde skal leike- og uteopphaldsareal og parkering vere sikra opparbeidd eller ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader.»

Når det gjelder felles uteoppholdsareal så er det gjort et estimat mht. måloppnåelse på de kvantitative kravene. Resultatet av dette fremkommer i oversikten på neste side, og

legger til grunn at nærlekeplass og krav til felles uteoppholdsareal (MUA) løses sentralt på tomten mellom planlagt bebyggelse og at områdelekeplassen kan løses ved Trudvang skule ca. 200 meter mot sørvest. Skoleplassen ved Trudvang skule har en opparbeidet leke- og aktivitetsarea på godt over 5000 kvm, som er tilrettelagt for ulike aldre.

Alternativt foreslås det at områdelekeplass dels kan løses som lek i naturlig terreng, som er sikret og tilrettelagt for den slags bruk. En naturlekeplass vil på en verdifull måte gi andre erfaringer enn det opparbeidete lekearealet mellom planlagt bebyggelse.

	Antall enheter	*Krav til privat/ boenhet (min.)*	*Krav til MUA per boenhet*	*Samlet krav, MUA (tot.)*	*Måloppnåelse, grovt estimert*
Rekkehus	4	75 kvm	50	200 kvm	
Blokkbebyggelse	72	7 kvm	30	2160 kvm	
Totalt antall boenheter	76			2360 kvm	2500 kvm
Krav til nærlekeplass, maks. 50 meter avstand				200 kvm	200 kvm
Krav til områdelekeplass, maks. 200 meter avstand				1500 kvm	1500 kvm*
Samlet MUA + lekeareal for 76 boenheter				4060 kvm	4200 kvm*
** Når det gjelder områdelekeplassen er det ønskelig at denne kan lokaliseres på arealet tilhørende Trudvang skule. Se utklipp nedenfor (fig. 13).*					

Figur 11 Det er ønskelig at områdelekeplassen skal kunne løses utenfor planområde, om mer konkret på uteplassen til nærliggende skole. Innenfor planområdet vil det i tillegg opparbeides et felles uteoppholdsareal med lik på ca. 2500 kvm.

Parkeringskrav i KPA er 1,4 pr. 100 kvm BRA. Planinitiativet legger opp til et noe lavere krav til parkering pr. 100 kvm bolig-BRA; 1,1 bilplasser pr. 100 kvm bolig-BRA og 1,2 sykkelplasser pr. 100 kvm bolig-BRA.

I forbindelse med volumskissens utarbeidelse er det blant annet sett til parkerings-dekning for Lerum Brygge, som har 0,8 pr. 100 kvm BRA. Med bakgrunn i at planinitiativet er i umiddelbar nærhet til sentrumsfunksjoner, og med gangavstand til kollektivtransport synes 1,1 bilplasser pr. 100 kvm bolig-BRA å være et fornuftig nivå for foreslått utbygging.

Gjeldende reguleringsplan i og nærområdet

Planinitiativet gjelder utbygging innenfor felt B6, Områdeplan PlanID 1420 2010008 Leitevegen Nord (vedtatt/ikrafttredelse 10.02.2011), som er regulert til boligbebyggelse med krav om detaljregulering. Iht. områdeplanen er det krav om utarbeidelse av detaljregulering for hele B6 hvor det kan legges til rette for tett utnyttelse.

Etter avholdt oppstartsmøte (03.05.2022) ble g/bnr 16/46 og 16/62 tilhørende felt B4 i samme områdereguleringsplan også innlemmet i planområdet sammen med deler av g/bnr 15/18, 16/1/8 og 16/1/7. Disse eiendommene inngår i reguleringsplan for Hovsmarki, reguleringsendring for deler av Aarvoll-Hove, plan-ID 1420-1996009. G/bnr. 16/1/8 og deler av 16/1/7 er regulert til småhus/rekkehus og friområde/grøntområde. G/bnr. 15/18 er regulert til enebolig.

15/3 inngår i PlanID 1420-2007005 Kvartalet Gravensteinsgata - Hovevegen - Leitevegen- delvis erstatta (vedtatt/ikrafttredelse 14.06.2007), med arealformål bustader.

Reguleringsplanene er gjeldende. Aktuelle bestemmelser vil videreføres i planarbeidet.

I samsvar med områdeplanen Leitevegen Nord skal tunet på Hove-garden gis eget boligformål, for opprettholdelse av eksisterende situasjon med egen avkjøring. For de nye boligene etableres adkomst ved eksisterende avkjørsel nord for Hove-tunet. Planinitiativet legger i tillegg til rette for en adkomst fra Hovsmarki slik at man unngår kjøreadkomst til de ulike byggenes parkeringsgarasje tvers igjennom planområdets uteoppholdsareal.

Parkeringskravene i områdeplanen er 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet over 80 kvm og 1,5 plasser for boenheter mellom 40 og 80 kvm. Dette er høyere enn kravene i KPA som er 1,4 pr. 100 kvm BRA. Planinitiativet legger som nevnt i omtalen om KPA opp til et lavere nivå, mer spesifikt 1,1 biloppstillingsplasser pr. 100 kvm bolig-BRA.

Når det gjelder uteoppholdsareal så setter områdeplanen krav til at boliger skal ha uteoppholdsareal på balkonger / terrasser med areal lik 1,5 x 2 meter eller på bakkeplan med størrelse lik 3x3 meter. Videre at det skal regulerer inn felles uteplass på minimum 100 kvm, eventuelt delt opp i areal minimum 50 kvm.

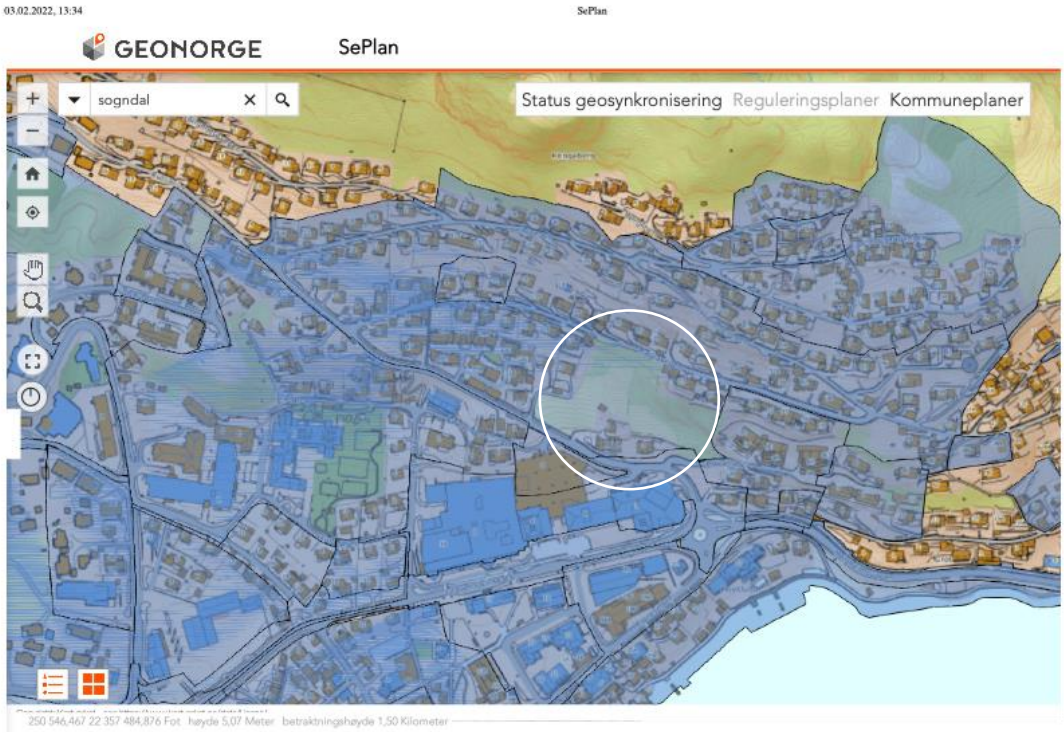
Områdeplanen angir ikke om krav til uteplass gjeldet samlet eller pr. antall boenhet. Vi forstår bestemmelsen slik at planinitiativet innfrir krav til uteoppholdsareal i den aktuelle områdeplanen.

UTKAST

Aktuelle rekkefølge- og dokumentasjonskrav i områdeplanen vil tas med i planforslaget, derav:

§10 Utbyggjingsrekkefølgje «Friområde, uteplass mm pålagt i plan skal vere opparbeidd før det vert gjeve midlertidig bruksløyve til bustader.»

§ 3, punkt 5) Det skal vere gjennomført undersøkingar av radonstråling før det verte gjeve byggjeløyve / bygging tek til.



Figur 12 Planområdet med nærliggende reguleringsplaner. Areal i blått med svart skravur angir nærliggende reguleringsplaner.

Eiendommer mot sørvest, på motsatt side av Leitevegen, inngår i områdereguleringsplan for SOS[1]-Trudvang-Prestadalen og omkringliggande område (vedtatt/ikrafttredelse 13.02.2014), PlanID 1420-2012006.

Mot sør, på motsatt side av Leitevegen, er detaljreguleringsplan PlanID 1420-2010012 Felt F4 Hovevegen-Leitevegen (vedtatt/ikrafttredelse 09.12.2010) med arealformål Forretninger.

Sogndal Amfi på sørsiden av Leitevegen inngår i PlanID 1420-2007005 Kvartalet Gravensteinsgata - Hovevegen - Leitevegen- delvis erstatta (vedtatt/ikrafttredelse

[1] Sogndal omsorgssenter

14.06.2007), og inngår i arealformål forretning, kontor, kulturhus og garasjeanlegg i tillegg til samferdselsformål m.fl. Planinitiativet overlapper deler av denne planen. Som hovedsak gjelder dette et mindre areal på nordsida av Leitevegen som er regulert til bolig og deler av Leitevegen og Hovsmarki med fortau.

Reguleringsplaner under arbeid

Ingen planer under arbeid iht kommunekart.com.

Virkninger av planinitiativet

Landskap, omgivelser og stedskarakter

Planområdet ligger i en østvestgående dalside, som vender mot sør og Sogndalsfjorden. Landskapet er relativt åpent, men bebygd. Terrenget er dels bratt med stigning mot nord. Sørlig del av planområdet er relativt slakere enn nordlig del.

Tomten ligger i overgangen mellom småhusbebyggelse, terrassert blokkbebyggelse og sentrums- og næringsbebyggelse, og omfatter i tillegg et gardstun med SEFRAK registrerte bygg, Hove gard.

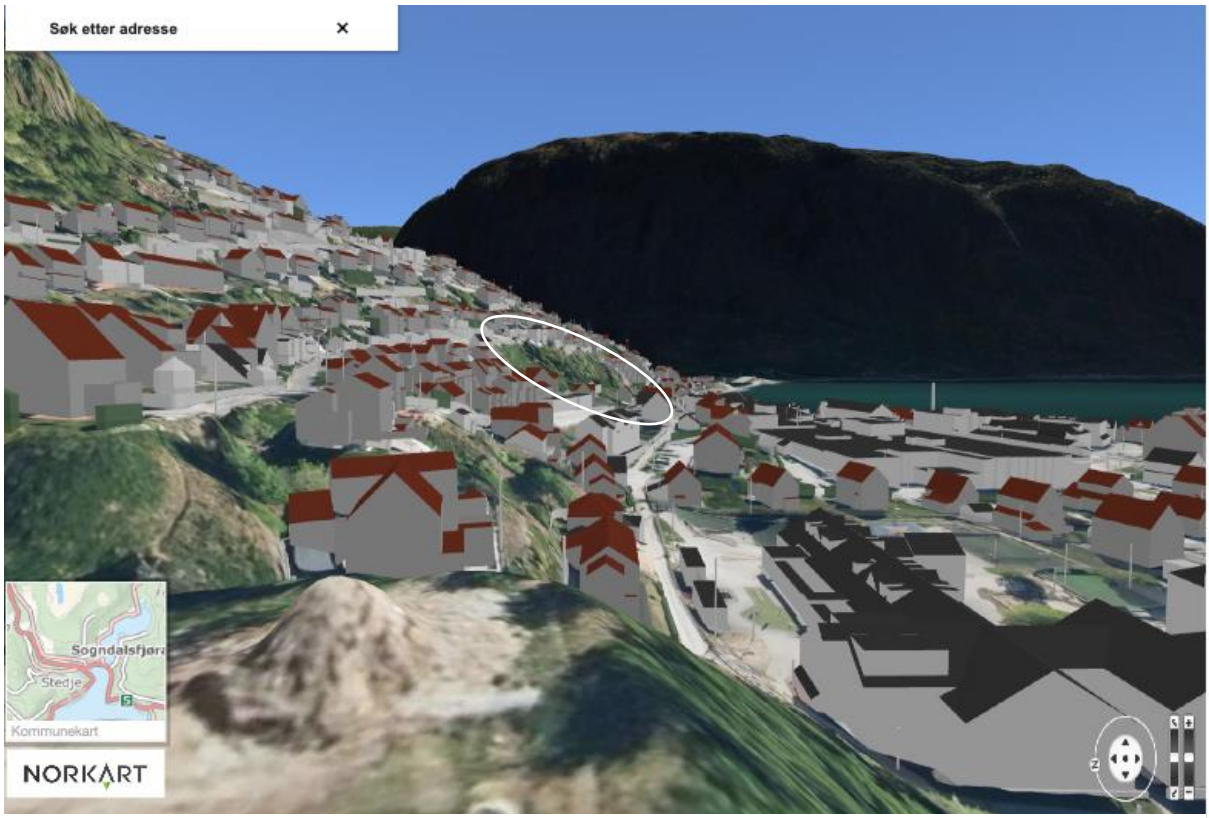
Planinitiativet legger til rette for at gardstunet kan skilles ut som egen tomt, som i det videre arbeidet vil gis et eget boligformål. Ny bebyggelse planlegges med urban identitet og høy utnyttelse, som forholder seg til og henvender seg mot en sentrumstypologi. Iht. beskrivelser i områdereguleringsplanen kan det gjennomføres en utbygging som «*i form og volum skil seg frå eksisterande busetnad i området.*» Dette begrunnes med at feltet ikke har en særegen strøkskarakter (ref. Planomtalen s. 16).

Ny bebyggelse vil inngå i et allerede etablert og sentrumsnært boligstrøk med kort avstand til sentrumsfunksjoner, hverdagslige målpunkt og service- og tjenestetilbud. Planinitiativet foreslår en utvikling av tomten som må anses som en naturlig utvikling av området. Foreslått rekkehusbebyggelsen i sørvest av planområdet har et åpnere preg enn planlagt bebyggelse i bakkant og henvender seg til nærliggende småhusbebyggelse.

Når det gjelder stedskarakteren så har ikke området en enstydig karakter. Bygningstypologien er variert, og det er naturlig å tenke en fremtidsrettet mer tett utnyttelse, som bygger videre på de mer urbane karakterelementer. Grøntstruktur / felles uteoppholdsareal mellom bebyggelsen vil likevel kunne tilnærme seg den tidligere gårdsdriften på tomten og frukt- og bærhagene som er typisk for området.

UTKAST

Prosjektets byggehøyder er tilpasset bakenfor bebyggelse, og volum er tilpasset terrassert bebyggelse, men med et mer moderne og urbant uttrykk.



Figur 13 Bygningstypologi og topografi i nærområde.

Fjernvirkning

At planområdet ligger i en dalside med relativt bratt terreng medfører at tomten er synlig fra sørøstlig del av Sogndalsdalen og landskapet sør for Sogndalselvi, derav fra Stedje inkludert fra riksveg 5 og Stedje kirke, men også fra østsiden av Sogndalsfjorden. Planlagt bebyggelse vil følgelig ha en viss grad av eksponering, men vil inngå i et bebygd sentrumsmiljø i skrående terreng som bidrar til å dempe fjernvirkningen.

I nærområdet vil foreslått bebyggelse særlig være synlig i fra områdene rundt Leitevegen og ovenfor Markaveien, i fra deler av Åbergveien og naturområdene der omkring samt i fra fjorden utenfor Hofslund Fjord Hotel med omkringliggende areal.

Ny bebyggelse vil i liten grad være synlig fra turstien ovenfor Bergstien og Fjellvegen, men kan sees fra Kongaberg ved stien og grønnstrukturen Leighota - Kongabergvegen. Dette vil dokumenteres i det videre planarbeidet, dersom behov.

Ut ifra en samlet vurdering vil ikke prosjektet medføre større grad av fjernvirkning enn annen tilsvarende bebyggelse i Sogndal sentrum, men visse vinkler i nærområder og deriblant i fra de nærmere deler av Sogndalsfjorden vil blokkbebyggelsen være synlig.

Figur 14 Øverst: Tomten sett fra Kongaberg. Nederst: tomten sett fra naturområdet ovenfor Bergstien / Fjellvegen.

Som det fremkommer av fotomontasjene vedlagt planinitiativet så forholder planlagt volum seg til en skala som ikke gir vesentlig fjernvirkning, og som landskapsrommet skal tole. Se også vedlagte fotomontasjer. Et utvalg av disse finnes også i fig. 18 og 19.

Dimensjonene i landskapsrommet er slik at fjernvirkningen av ny bebyggelse ikke vil være særlig vesentlig, mens nærvirkning vil være desto viktigere fra visse punkter. I den forbindelse vil videre detaljering av fasader, materialbruk og fargebruk være viktige komponenter i planarbeidet.

Figur 16 Fjernvirkning fra Hagen, østsiden av Sogndalsfjorden. Viser kun ny bebyggelse på g/bnr. 17/1 og 16/1.

Figur 16 Fjernvirkning fra Fossvegen ved landbruksareal. Viser kun ny bebyggelse på g/bnr. 17/1 og 16/1.

Overordnet sett er planlagt bebyggelse tilpasset terreng- og landskap ved at de følger og vinkles iht. terrengets tverrlinjer, dvs. landskapslinjen øst-vest og ved å underordne seg bebyggelsen i bakkant.

Økt trafikk og støy

Det kan forventes at utbyggingen av felt B6 medfører mer lokal trafikk på Leitevegen og muligens også Hovsmarki, som kan gi mer støy. Deler av Hovsmarki er innenfor gul støysone per i dag. Bilparken elektrifiseres i økende grad og støynivået vil ikke stige tilsvarende som forventet av en bensin- og dieseldrevet bilpark.

Det legges til rette for vel 50 parkeringsplasser i garasjeanlegget, som gir en parkeringsgrad lik 1,1 biloppstillingsplasser pr. 100 kvm bolig-BRA. Rekkehusene løser parkering ved egen boenhet. Samlet er det snakk om ca. 55 biloppstillingsplasser i

prosjektet. Pga. nærhet til sentrum og hverdagslige målpunkt er det sannsynlig at den daglige bilbruken blir relativt lav. Langs Leitevegen er det opparbeidet ensides fortau langs Leitevegen og Hovevegen (ned mot rundkjøringen). Det er etablert opphøyede fotgjengerfelt for kryssing av veg på samme strekning.

Retningslinje for støy T-1442/2021 vil gjøres bindende i planforslaget, gjennom bestemmelsene. Det er ønskelig med tilbakemelding ang. behov for en støyutredning utover dette.

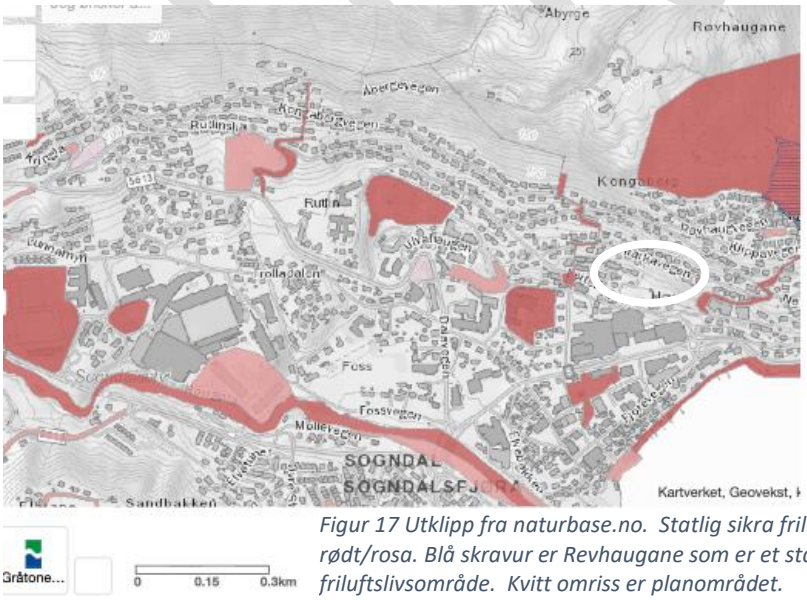
Naturmangfold

Deler av planområdet er vegetert med skog og deler er opparbeidet som beiteareal og beplantet med frukttrær i forbindelse med tidligere gårdsdrift. Dagens grøntstruktur og økologisk funksjonsområde vil dels bebygges, men det vil legges vekt på å opparbeide gode uteareal med stedsriktig beplantning gjerne med elementer fra tidligere gårdsdrift.

Iht. naturbase.no finnes det ikke utvalgte naturtyper eller arter av forvaltningsinteresse innenfor planområdet, men det er registrert gjøk og stær i nærområdet.

Friluftsliv

Planområdet er i privat eie og har ingen registrerte friluftsverdier. Øst for planområdet mellom Hovsmarki og Markaveien er det etablert en tverrforbindelse via trapp. Det finnes flere friluftslivsområder i nærheten, ref. naturbase.no.



Figur 17 Utklipp fra naturbase.no. Statlig sikra friluftslivsområde i rødt/rosa. Blå skravur er Revhaugane som er et statlig sikra friluftslivsområde. Kvitt omriss er planområdet.

På ut.no er det registrert flere turløyper både i sentrum og i nærområdet.

Figur 18 Utklipp fra UT. No. Det er flere og gode turmuligheter i nærområdet, både til hverdag og til lengre turer. Planområdet er ca. angitt med pil.

Iht. informasjon fra kommunen er det planer om at Fjordstien skal inngå i en rundtur hvis trase skal gå igjennom planområdet. Dette vil sees nærmere på og vurderes som del av det videre arbeidet

Kulturverdier

Deler av planområdet er tidligere innmark / kulturmark tilhørende Hove-garden, nå dels gjengrodd. Tunet til Hovegarden bevares og vil gis eget arealformål som sikrer at tunet kan videreføres med egen tomt.

Ny bebyggelse vil være synlig i bakkant av Hofslund Fjordhotell fra, sett fra fjorden.

Barn og unge sine interesser

Tiltaket vil ikke ha direkte negative konsekvenser for barn og unge, naboer eller andre. Forhold som gjelder sol og skygge vil sees nærmere på i det videre planarbeidet. Positive konsekvenser for barn og unge, som flytter inn ettersom det planlegges for gode felles uteoppholdsareal og lekeareal.

Nærmeste barneskole er Trudvang skule ca. 200 meter fra innkjørsel til planområdet. Denne kan nås fra Leitevegen på fortau via gangveg / sti til Aarvollvegen/Prestadalen eller via Aarvollvegen til Prestadalen via avkjørsel og kjøreveg til parkering på Sogndal Amfi. Se fig. 13.

Landbruk

Tidligere kulturlandskap bebygges. Tunet på Hove-garden skal bevares med egen tomt og eget arealformål. Tiltaket er avklart i overordnet plan, dvs. både i områdereguleringsplan og i kommuneplanens arealdel.

Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket

Ingen vesentlige utover de tema som allerede er belyst.

Medvirkning

Berørte offentlige organer vil bli varslet i forbindelse med kunngjøring av planoppstart i en lokal avis. Like ens vil det sendes ut varslingsbrev med melding om oppstart av planarbeid til naboer, hjemmelshavere og lag / organisasjoner slik at interessenter kan komme med innspill innen gitt høringsfrist.

Medvirkning ut over dette vil sikres iht. til formelle krav i plan- og bygningsloven. Det kan vurderes møter med de ulike aktørene / interessenter som del av prossessen men dette må vurderes nærmere etter varsel om planoppstart, og i lys av offentlige uttaler og private merknader.

Samfunnstrygghet og risiko

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse som del av planarbeidet. Aktuelle tema for denne kan være ras/skred pga. bratt terreng, marin grense og geotekniske problemstillinger, grunnforhold og overvannshåndtering samt de mer generelle beredskapstemaene (brann og utrykningskjøretøy), drikkevannsforsyning samt støv, støy og trafikksikkerhet i anleggsperioden.

Konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert etter Forskrift om konsekvensutredning kap. 2, § 6 pkt. b) *reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I*. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Planinitiativet omfattes ikke av vedlegg I og utløser følgelig ikke krav om konsekvensutredning. I tillegg er det gjort en vurdering av planinitiativet opp mot Forskrift om konsekvensutredning, kap. 2 §8 *Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, pkt. a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II.*

UTKAST

Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvens - utredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Planinitiativet omfattes ikke av vedlegg II, og utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskriften.

Planinitiativet fremmes i samsvar med overordnede planer; områdereguleringsplan for Leitevegen Nord og KPA 2013 - 2023.

Konkrete spørsmål og potensielle interessekonflikter

I forbindelse med oppstartsmøtet ønskes det dialog og gjerne avklaringer rundt overordnende krav til felles uteoppholdsareal og lekeareal, og særlig de krav som gjelder for områdelekeplass samt også overordnede krav til bil- og sykkelparkering.

I reguleringsplanen for Lerum Brygge synes det som om at både nærlekeplass og områdelekeplass inngår i det overordna kravet til felles uteoppholdsareal, og ikke som et tillegg. En tilsvarende løsning er ønskelig for dette planinitiativet. Alternativt er det foreslått at områdelekeplassen kan løses med nærliggende leke- og aktivitetsarealet tilhørende Trudvang skule, eller at områdelekeplassen dels kan anlegges som sikret naturlekeplass i grøntdraget opp mot Markaveien, og med tilkobling til eksisterende friområde.

Når det gjelder parkering så er det ønskelig med en noen lavere parkeringsgrad enn det som overordne planer setter krav om. Dette begrunnes med nærhet til sentrum og målpunkt samt også med referanse til reguleringsplan for Lerøy Brygge som har en parkeringsdekning på 0,8 bilplasser pr. 100 kvm BRA (bolig).

Videre er det ønskelig med en dialog og avklaring rundt tolkningsrommet i det at områdeplanen åpner for form og volum som skiller seg fra eksisterende bebyggelse, og hvordan planarbeidet skal forholde seg til forslag om parkeringsanlegg i fjell med adkomst via den aktuelle tomten slik overordnet plan åpner for.

Andre konkrete tema som det ønskes dialog rundt er renovasjonskrav og -anlegg samt hvilke forventninger som ligger til grunn for en eventuell trase igjennom tomten, som skal inngå i tur-sløyfe som kobles med fjordstien.

Avslutningsvis er det ønskelig med en tilbakemelding på hvilke fag- og feltrapporter som eventuelt må utarbeides, og hvilke forventninger Sogndal kommune har til utrednings- og dokumentasjonsnivå.

Potensielle interessekonflikter

Planinitiativet er i all hovedsak avklart i overordnet plan, men eventuelle interesse - konflikter kan naturlig nok oppstå i det at planinitiativet gjelder utbygging av en tomt som

per i dag ikke er bebygd og som følgelig kan påvirke nærliggende bebyggelses utsyn og naboers opplevelses rundt dette, og gjennom at det kan være ulike forventninger til hva man kan få til.

Et offentlig parkeringsanlegg iht. forslag i overordnet plan vil være utfordrende mht. bomiljø og kvaliteter i felles uteoppholdsareal.

Sist nevnte (kvaliteter) kan også påvirkes av at en offentlig turveg legges igjennom planområdet.

Disse momentene må derfor vurderes grundig og helhetlig i det videre arbeidet.

UTKAST