

Sogndal kommune

► Planomtale

Detaljreguleringsplan for Hittun

Oppdragsnr.: 5192986 Dokumentnr.: 01 Versjon: J05 Dato: 2023-07-12



Planomtale

Detaljreguleringsplan for Hittun

Oppdragsnr.: 5192986 Dokumentnr.: 01 Versjon: J05

Oppdragsgjevar:	Sogndal kommune
Oppdragsgjevares kontaktperson:	Arne Abrahamsen
Rådgjevar	Arkitektkontoret 4B AS og Norconsult AS
Oppdragsleiar:	Cornelis Erstad
Fagansvarleg:	Cornelis Erstad
Andre nøkkelpersonar:	Heidi Kathrin Osland (4B), Ola Forren Sørensen og Ann Sissel Heilevang
Bilete på framsida:	Planområdet på Hittun

J05	2023-07-12	Revidert etter gjennomgang av merknadar, i samråd med oppdragsgjevar	CorErs		CorErs
J04	2022-12-01	Revidert etter offentlig høyring og ettersyn	CorErs		CorErs
J03	2021-04-12	For bruk	CorErs		CorErs
D02	2021-04-12	For godkjenning hjå oppdragsgjevar	CorErs		CorErs
A01	2021-04-12	For intern gjennomgang	CorErs	TMK	CorErs
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrar Norconsult AS. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.

► Samandrag

Norconsult AS og arkitektkontoret 4B AS er engasjert av Sogndal kommune for å gjennomføre ein detaljreguleringsplanprosess for eit nytt bustadområde på Hittun i Balestrand. Planarbeidet er ei oppfølging av arealdel til kommuneplanen i gamle Balestrand kommune, der planområdet er sett av til bustadføremål. I arealdel til kommuneplanen er området definert som sentrumsområde. Planområdet er eit nytt bustadområde mellom Kong Beles veg og Lærargata. Området har tidlegare inngått i kommuneplanen som LNF-område, og dels i reguleringsplan for Område ved Midtnes pensjonat som jordbruksområde.

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for bustadføremål, tilkomstvegar, gangvegar og friområde, samt opparbeiding av areal til offentlege føremål. Området har høg bukvalitet. Konsept for planarbeidet er utarbeida av arkitektkontoret 4B.

Innanfor planområdet er det ein del eksisterande bygg. I tillegg til sjukeheim, barnehage og brann/ambulansestasjon er det ein driftsbygning, ein fritidsbustad, åtte einbustader og tre rekkehus med tre-fire bueningar.

Planframlegget er på 69 daa, der 25 daa er regulert til frittliggande bustad, 4,1 daa er regulert til bustader-konsentrert småhus og 14 daa er regulert til offentleg eller privat tenesteyting. Planen legg også til rette for internvegar, gang- og sykkelvegnett, stiar, grønne lunger og opparbeide møte- og leikeplassar.

Innhald

1	Innleiing	5
1.1	Planområdet og dagens situasjon	5
1.2	Målsetjing	6
2	Planer og ramar	8
2.1	Nasjonale forventningar og regionale føringar	8
2.2	Lokale føringar	8
3	Planframlegget	10
3.1	Bygningar og anlegg	10
3.2	Tilkomst og vegsystem	13
3.3	Grønstruktur	14
3.4	Kulturminne	14
3.5	Arealbruk	16
3.6	Omsynssoner	16
4	Verknader av planframlegget	19
4.1	Landskap og omgjevnadar	19
4.2	Naturmangfald	21
4.3	Kulturmiljø	21
4.4	Naturressursar	22
4.5	Nærmiljø og friluftsliv	22
4.6	Teknisk infrastruktur og overvatn	23
4.7	Støy og ureining	24
4.8	Arealbruk	24
4.9	Eigedomsstruktur	25
4.10	Barn og unge	25
4.11	Universell utforming	25
4.12	Trafikk	25
4.13	Økonomiske konsekvensar	25
4.14	Risiko og sårbarheitsanalyse	25
4.15	Naturmangfaldslova	25
	Vedlegg A: Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet	28

1 Innleiing

Norconsult har utarbeidd reguleringsplan for bustadområde på Hittun. På grunnlag av konsept som er utarbeida av arkitektkontoret 4B legg planarbeidet til rette for etablering av bustadføremål, internvegar, fortau, stiar, grønne lungar og opparbeide, men uformelle møte- og leikeplassar.

Planarbeidet er ei oppfølging av arealdel til kommuneplanen, der planområdet er sett av til bustadføremål. I arealdel til kommuneplanen er området definert som sentrumsområde. I gjeldande reguleringsplan for Bale er området sett av til landbruksføremål. Reguleringsplanen er frå 1995, og kommuneplanen gjeld framfor tidlegare vedteken reguleringsplan.

Det er halde oppstartsmøte med tidlegare Balestrand kommune i samsvar med pbl § 12-8 og i utval for plan og utvikling, den 11.06.2019. Planinitiativet vart gjennomgått i møtet. Tidlegare Balestrand kommune hadde ikkje merknadar til planinitiativet og tilrådde oppstart av detaljreguleringsplanarbeid i samsvar med dette. Same dag vart det også halde workshop med synfaring. Plankonsulent og arkitekt deltok saman med kommunen og interesseorganisasjonar invitert av kommunen.

Det vart meldt oppstart av planarbeidet den 11.07.2019.

Reguleringsplanen vert utarbeida i samsvar med arealdel til kommuneplanen, og er vurdert å ikkje få vesentlege verknader for miljø og samfunn. Det er ut i frå dette ikkje sett krav om eige planprogram eller særskild konsekvensutgreiing, jf. Plan- og bygningslova §§ 4-2 og 4-3.

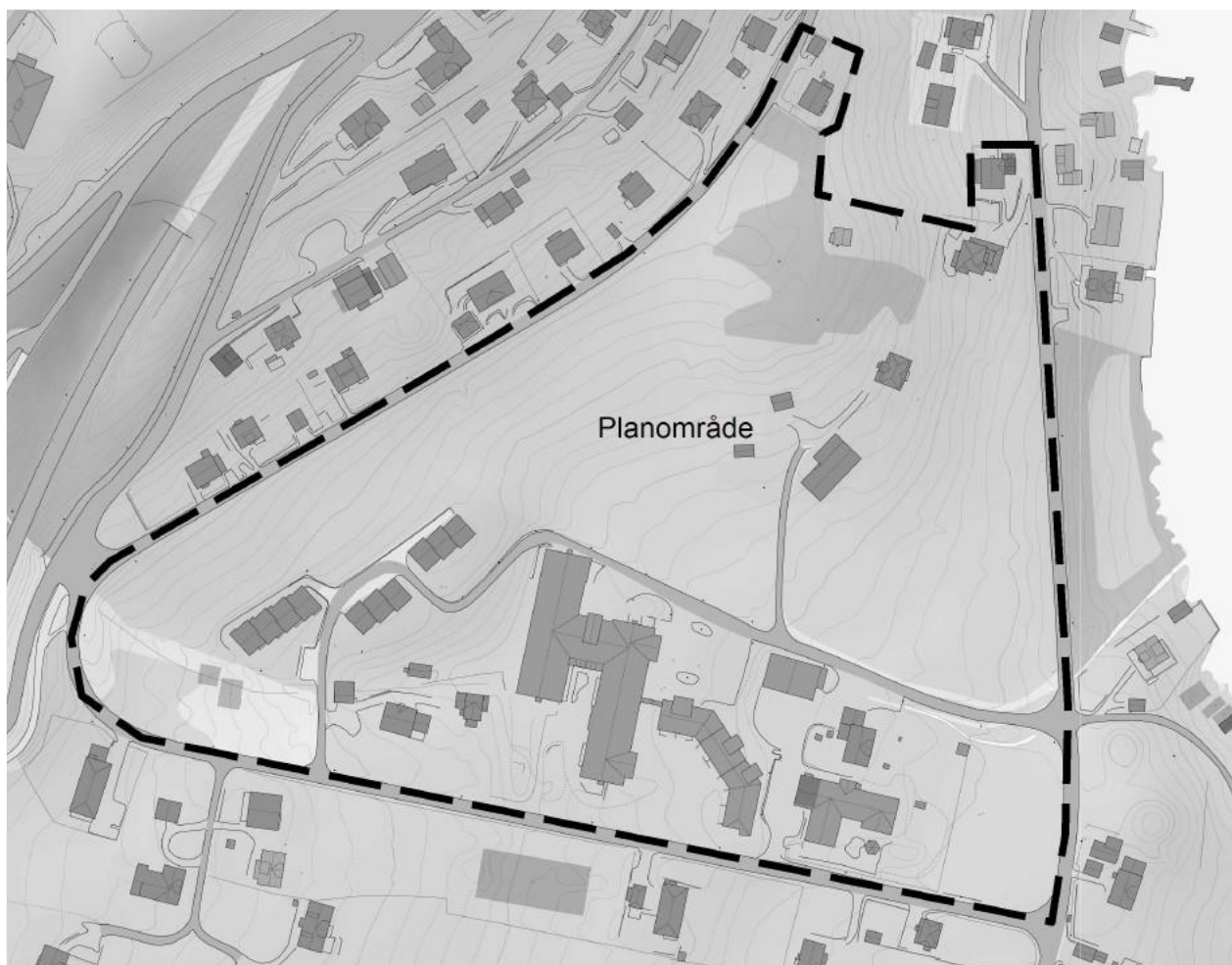
Planframlegget er på 69 daa, der 25 daa er regulert til frittliggande bustad, 4,1 daa er regulert til bustader-konsentrert småhus og 14 daa er regulert til offentleg eller privat tenesteyting. Planen legg også til rette for internvegar, gang- og sykkelvegnett, stiar, grønne lungar og opparbeide møte- og leikeplassar.

1.1 Planområdet og dagens situasjon

Planområdet er lokalisert på Hittun i Balestrand, i Sogndal kommune. Planområdet ligg mellom Lærargata i vest og Kong Beles veg i aust. Mot sør er planområdet avgrensa mot Balavegen, medan mot nord endar plangrensa rett utanfor eigedomsgrrensa til g/bnr. 10/1. Planen femnar om følgjande g/bnr. 309/11, 309/12, 309/22, 310/305 310/311, 310/357, 310/358, 310/359, 310/363 der g/bnr. 310/10 er den største eigedomen innanfor planområdet.

Innanfor planområdet er det ein del eksisterande bygg. I tillegg til sjukeheim, barnehage og brann/ambulansestasjon er det ein driftsbygning, ein fritidsbustad, åtte einestader og tre rekkehus med tre-fire bueiningar.

Planområdet er på 69 daa i eit område med tilnærma 20 m høgdeskilnad frå lågaste til høgaste punkt, med utsyn innover Sognefjorden.



Figur 1 Lokalisering av planområdet

Planområdet er relativt stort, og kring området er det etablert offentlig infrastruktur i form av veg.

Med omsyn til mjuke trafikkantar er planområdet knytt til sentrumsfunksjonar med fortau og turstiar. I sentrumsområdet finn ein butikk, bank, kino, hotell, restaurant, museum, barnehage, barne- og ungdomsskule, vidaregåande skule og idrettsanlegg. Tilknytt sentrumsområdet finn ein også grøntområde og opparbeidd uteopphaldsareal.

1.2 Målsetjing

Planarbeidet er ei oppfølging av arealdel til kommuneplanen, der planområdet er sett av til bustadføremål. I kommuneplanen er området definert som sentrumsområde.

Balestrand kommune har i gjeldande planstrategi, vedteke 15.06.2017, føresett at kommunen utarbeider reguleringsplan for området kring Hittun. Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for nye bustadareal. For dette området er det i planstrategien lagt opp til tilrettelegging for ein bustader ev. i kombinasjon med rekkjehus/leilegheiter.

Kommunen har identifisert at planområdet har potensiale for tilrettelegging av bustadar med god kvalitet, noko ein ynskjer å optimalisere gjennom planprosessen. Området er også av ein slik storleik at det vil dekkje

bustadbehovet i Balestrand ei tid framover. Om området vert attraktivt kan det ha potensiale til å tiltrekke seg nye brukargrupper, til dømes personar med høge krav knytt til klima/miljø.

Med bakgrunn i dette har kommunen lagt følgjande føringar for planarbeidet:

- Det skal takast omsyn til kulturminne (gravrøys) ved lokalisering av bygg og anlegg.
- Det skal leggjast til rette for utbygging av småhus som einebustader eller rekke- eller tunløysingar
- Bustadstruktur med ulike buformer
- Utnytte lokaliteten sin eksponering mot sør/aust med omsyn på solforhold og fjordutsikt.
- God arkitektur og utforming
- God kvalitet i fysisk miljø
- Gode og naturlege sosiale møteplassar
- Gode integrerte klimanøytrale løysingar
- God intern tilkomst. Vektlegge enkel gangtilkomst til sentrum, Hittun friområde, barnehage og opp mot skuleområdet.
- Reguleringsplanen skal ta høgde for å bygge ut området ut frå ei klimatilpassing med t.d. lågutsleppshus, varmeattvinning knytt til spillvarme, oppvarming med jord-/fjordvarme, massivtre i byggekonstruksjonar m.m. Utforming av område og retningslinene i reguleringsplanen må ta høgde for dette.

Som grunnlag for konsept og reguleringsplanarbeidet har arkitektkontoret 4B utarbeida ein moglegstudie/illustrasjonsplan som drøfter prinsipp for utbygging og syner potensialet i området.

Resultatet av føringane og dette samla arbeidet gjer til at planframlegget legg til rette for løysingar som vi meiner vil forsterke attraktivitet og bulyst i Balestrand. For reiselivsstaden Balestrand er det eit sentralt poeng at ein god stad å bu, også er ein god stad å besøke.

2 Planer og ramar

Det er gjeve føringar både på nasjonalt og regionalt nivå i tillegg til dei konkrete føringane som kommunen har trekt opp for planarbeidet.

Det overordna lokale plangrunnlaget er:

- Planstrategi for Balestrand kommune, vedteke 15.06.2017
- Samfunnsdel til kommuneplanen for Balestrand kommune, 2010-2020
- Arealdel til kommuneplanen for Balestrand kommune, 2010-2020

2.1 Nasjonale forventningar og regionale føringar

Det ligg føre ei rekkje sentrale føringar som er klarlagt i ulike stortingsmeldingar, rikspolitiske retningslinjer og statlege planretningslinjer. Dei viktigaste føringane for planarbeidet er knytt til klima og energi, folkehelse tilgjenge (universell utforming), oppvekst (born og unge), kulturminne- og miljø, og samfunnstryggleik.

2.2 Lokale føringar

Planstrategien til kommunen, samt samfunnsdel og arealdel til kommuneplanen legg dei konkrete og handfaste føringane for planarbeidet.

2.2.1 Planstrategi

Planstrategien til Balestrand kommune vart vedteken den 15.06.2017. Planstrategien prioriterer at det skal utarbeidast reguleringsplanar som legg til rette for bustad- og næring. Reguleringsplan for Hittun er presentert som eit konkret tiltak i planstrategien.

2.2.2 Kommuneplan – samfunnsdelen

Tilrettelegging av buområde med høg kvalitet i alle delar av kommunen er eit overordna mål i samfunnsdelen til kommuneplanen. Det er aktuelt å leggje rammer for fleire buområde:

- Sentrumsnære buformer med livsløpsstandard
- Buområde i meir ordinære bustadområde, men med vekt på store og fine tomter
- Buområde med naturgjevne kvalitetar (tilgang til sjø, storleik o.l)

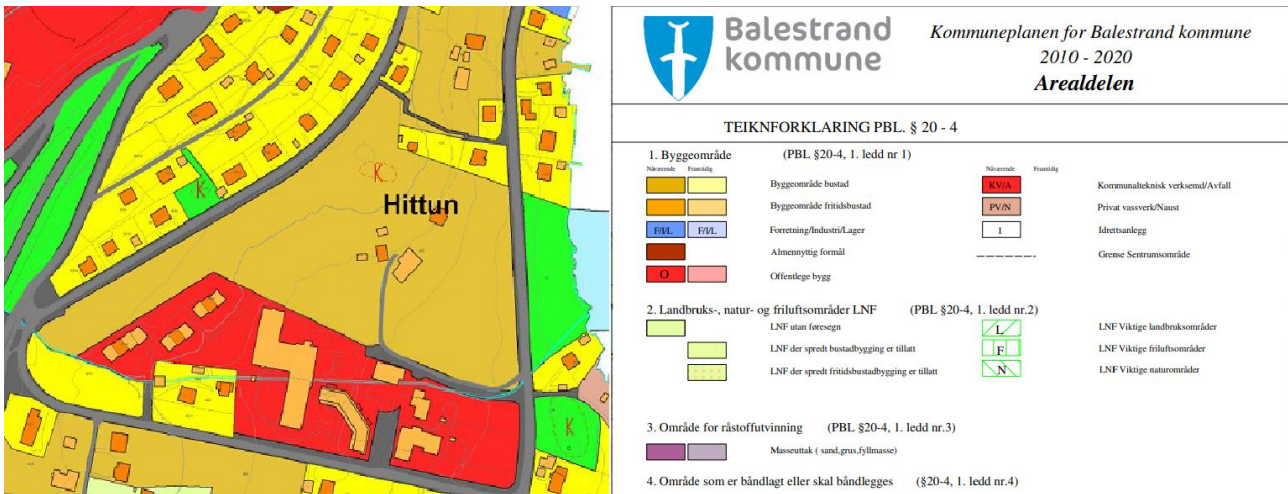
2.2.3 Kommuneplan - arealdelen

Arealdelen skal følgje opp og konkretisere strategiane frå samfunnsdelen og synleggjere korleis kommunen skal nå sine mål gjennom framtidig arealbruk. Frå arealdelen går det mellom anna fram at nye sentrumsnære bustadområde i planperioden er aktuelt. Nye tomter må ha høg kvalitet. Hittun er lansert som eit område der det kan vere aktuelt å realisere eit kommunalt bustadfelt.

Dette planområdet er i arealdelen sett av som bustadområde.

I føresegnene er det sett krav til at det skal takast omsyn til registrert kulturminne. Og det skal leggest til rette for utbygging av småhus som einebustader eller rekke- eller tunløysingar.

I følge retningslinene kan avkjørsler være både til Lærargata og Kong Beles veg.



Figur 2 Utsnitt av arealdel til kommuneplanen for Balestrand kommune, vedteken av kommunestyret den 25.03.2010.

2.2.4 Reguleringsplan Bale

Planframlegget erstattar ein større del av reguleringsplan Bale, vedteken 21.12.1995. Innanfor området som det no vert lagt til rette for bustad- og grøntføremål, er i gjeldande plan avsett til landbruksføremål.



Figur 3 Utsnitt av reguleringsplan Bale, vedteken 21.12.1995.

3 Planframlegget

Planområdet skrånar mot aust og ligg mellom Lærargata i vest og Kong Beles veg i aust. Mot sør er planområdet avgrensa mot Balavegen, medan mot nord endar plangrensa rett utanfor eigedomsgrensa til g/bnr. 10/1. Nye tiltak vil hovudsakleg etablerast innanfor g/bnr. 10/1. Området ligg nærme barnehagar, skular, idrettsplass, kommunen sitt helse- og omsorgssenter er heller ikkje langt unna sentrum. Kring området er det etablert offentleg infrastruktur i form av veg, vatn og avlaup.

3.1 Bygningar og anlegg

Planframlegget byggjer på dette konsept for bustadløyningar utarbeida av arkitektkontoret 4B AS. Det har vore eit mål at planen ikkje vert låst til det konkrete konseptet, men er utforma slik at den kan fange opp endra krav, behov og trendar medan Hittun-området og Balestrand-samfunnet utviklar seg over tid.

Hittun er eit unikt utgangspunkt for å lage eit bustadområde som forsterkar attraktivitet og bulyst i Balestrand. Det har potensiale til å tiltrekke nye brukargrupper som t.d. personar med høge krav knytt til klima og miljø. Vi ser at det er ei veksande interesse og trong for delingsøkonomi, parselhagar og klimatilpassing.

Kvalitetar ved Hittun som vi har tatt utgangspunkt i:

- Gode sol- og utsiktsforhold
- Svakt skrånande terreng, noko brattare lengst bak
- God matjord i eit område med omfattande grøntstruktur
- Store samanhengande areal med moglegheiter for ulike typar busetnader
- Nærleik til Hittunsfjøra med gode offentlege grøntstruktur/fellesareal
- Lite støy og lite biltrafikk

I tillegg ligg området nært barnehagar, skular, idrettsplass, kommunen sitt helse- og omsorgssenter, og kort avstand til sentrum. Det ligg såleis godt til rette for uformelle møteplassar, universell utforming og rullatoravstand mellom tilbod og aktivitetar.



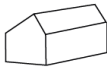

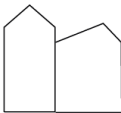

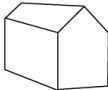

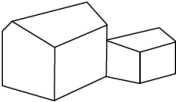
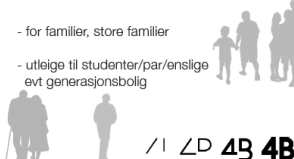
Figur 4 Framlegg til bustadkonsept. Arkitektkontoret 4B AS.

3.1.1 Bustadområde

Det er lagt til grunn at dei nye felta skal kunne byggast ut over tid, men at kvart felt skal detaljplanleggast samla.

Det er behov for mindre og rimelege bustader til ungdom, og det er ynskjeleg med eit bustadområde som dekker eit bustadbehov for alle. Konseptet gjev moglegheit for fleire bustadtypologiar.

I alt er det fire nye bustadområde/tun med forskjellige bustadtypologiar på 2-3 etasjar. I byggeområde inngår private hagar. For å tilpasse forskjellige aldersgrupper legg ein til rette for til dømes mikrohus, rekkjehus/leiligheter, mindre einebustader og einebustader med utleigedel. Kvart tun inneheld ein til to bygningstypar som gjer at planområdet får ein blanda samansetning. Figur 5 illustrerer dei fire bustadtypologiane. Ei enkel planløyising og lite fotavtrykk kjenneteiknar alle bustadane.

Typologi	m2	Beskrivelse	Målgruppe
Mikrohus	 - 50-70 m2	<ul style="list-style-type: none"> - små kompakte bustader - 1 soverom - smarte, plasseffektive interiørløysingar - minimalistisk måte å leve på, med lite ting - sportsbod/utebod 	 <ul style="list-style-type: none"> - for unge, par, enslige, eldre som vil ha eit enkelt liv
Rekkjehus/leiligheter	 - 80-120 m2	<ul style="list-style-type: none"> - smarte løysingar - 2-3 soverom - integrerte oppbevaringsløysingar i bustaden - smarte uteoppholdsareal - høg tetthet og fellesskapskjensle - sportsbod/utebod 	 <ul style="list-style-type: none"> - for familier, par, enslige
Mindre Einebustader	 - 110-150 m2	<ul style="list-style-type: none"> - einebustader med plasseffektive løysingar - 2-4 soverom, fleire opphaldssoener - smarte interiørløysingar - sportsbod/utebod - liten hage og uteoppholdsareal - garasje/carport 	 <ul style="list-style-type: none"> - for par, enslige og den lille familien
Einebustader med utleigedel	 - 150-250 m2	<ul style="list-style-type: none"> - romslege bustader med plass til heile familien - fleire soverom, 2 bad - garasje og utleigedel - smarte løysingar gjer at arealet ikke treng å vere altfor stort 	 <ul style="list-style-type: none"> - for familier, store familier - utleige til studenter/par/enslige evt generasjonsbolig

Figur 5 Bustadtypologiar

Området sin grønstruktur er eit hovudtema for konseptet og gir ei trygg ramme for opphald til rekreasjon og leik. I kvart tun er det i tillegg leikeplass.

Det er tilkomst for køyretøy inn i bustadområda. Bustadområda vil ved hjelp av grøntområda verte bunden saman med barnehagen, tilgrensande bustadområde og fjorden/badeplassen.

Planomtale

Detaljreguleringsplan for Hittun

Oppdragsnr.: 5192986 Dokumentnr.: 01 Versjon: J05

Balesvingen (BFS4-7) er lokalisert nærast fjorden og er utforma med tanke på mikrohus, rekkjehus og mindre einebustader på 2-3 etasjar som står retta mot vatnet. Området har plasseffektive løysningar med eit grøntområde i midten i søre del. Bustadane vil ikkje ha privat garasje, men to felles parkeringsområde for alle bebuarane. Bustadane langs Kong Beles veg vil ha sportsbod/utebod på eiga tomt.

Pærehagen (BFS9-11) er også utforma med tanke på mikrohus, rekkjehus og mindre einebustader på to til tre etasjar som er sentrert rundt eit felles grøntområde. Bustadene har to felles parkeringsområde mot helsetunet. Området er kopla til ein gangveg som leiar ned til strandsona. Området er kopla til turveggar som leiar til Hittunhaugen, samt tilgrensande bustadområde i vest og strandsona i aust.

Bustadområdet i Eplehagen (BFS14) er tiltenkt rekkjehus eller mindre einebustader, og med to etasjar. Bustadane er tenkt plassert langs vegen med ein parkeringsplass i enden for besøkande. På nordsida av bustadane er det god plass til å opparbeide eigen hage.

Einebustadane langs Lærargata (BFS15-17) er tenkt oppført i tre etasjar, og med dobbel parkeringsplass per buening.

Det er angitt kotehøgde for dei nye bustadområda for å unngå silhuettverknader og høge bustader. Dette er spesielt viktig ved kulturminna i nordvest Hittunhaugen og kulturminnet innanfor planframlegget i nord. Bustadane på to etasjar kan ha ei byggjehøgde på inntil 6 meter, og for bustadane på 3 etasjar inntil 9 meter.

Grad av utnytting i områda for konsentrert bustadbygging varierer frå %-BYA = 45 % til 70 %, og i områda for frittliggande bustader varierer utnyttingsgraden frå %-BYA = 35 % til %-BYA = 50 %.



Figur 6 Illustrasjon av Balesvingen.



Figur 7 Illustrasjon av Pærehagen.

3.1.2 Leikeplass

Planframlegget legg opp til fire nærleikeplassar. Areala er lagt til områder med lite trafikk, og tilfredsstillende UU-krav til at områda hovudsakleg ikkje skal vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Leikeplassane er tilgjengelege via veg/turveg. Dei fleste leikeplassane vil vere skjerna mot kald vind ved hjelp av bygningane.

I tillegg vil private uteareal på tomt vere viktige uteoppholdsareal. Det er føresett at felles uteoppholdsareal vert utforma i samsvar med krav til utoppholdsareal slik det går fram av TEK17.

3.1.3 Offentleg eller privat tenesteyting

Innanfor planområdet er det etablert ein sjukeheim, brann/ambulansestasjon og ein barnehage. Desse er sett av til offentleg eller privat tenesteyting.

3.1.4 Energianlegg

I følge Sognekraft er kapasiteten full på eksisterande nettanlegg, og det er difor lagt til rette for ny nettstasjon i planområdet. Ny nettstasjon er tenkt lokalisert i ved parkeringsplassen langs Hittunvegen.

3.2 Tilkomst og vegsystem

Konseptet legg til rette for tilkomst med bil heilt inntil bustadområda.

Ved dimensjonering av gatesystemet er det lagt til grunn gateutforming for skilta fart 30 km/t. Dei offentlege vegareala har regulert breidde på mellom 4 og 4,5 meter, medan fellesvegane har ei breidde på 3,5 til 4 meter. Grøfteareala er regulert med ei breidde på 2 meter. Det er ikkje planlagt breiddeutviding på nokon av dei eksisterande vegane kring planområdet, med unntak av svingen i vest på Balavegen då denne er i smalaste laget.

Planområdet vert rekna som del av tettstad og sentrum av Balestrand. Hovudtransportårene Balavegen og Kong Beles veg vert slik rekna å ha ein gatefunksjon. Fortauet langs Kong Beles er vidareført frå eksisterande reguleringsplan. I same gjeldande plan er det regulert inn gangveg langs Balavegen. Denne gangvegen er erstatta med fortau i planframlegget med bakgrunn i at mykje av uteområdet utanfor

eldresenteret må vike dersom det vert etablert gang- og sykkelveg. Fortauet langs Kong Beles veg er regulert med ei breidde på 3,5 meter, medan langs Balavegen er den på 3 meter.

Planområdet er knytt opp mot eksisterande vegar. Tilgjenge til både offentlege og private tenester og idretts- og aktivitetsområde er vurdert å vere god for mjuke trafikkantar då det er lagt opp til fleire turstiar gjennom bustadområda for mjuke fotgjengarar.

Det eksisterande gardstunet midt i planområdet (BFS8) vil ha køyretilkomst til eigedomen frå Hittunsvegen via regulert turveg o_GT3. Denne parsellen skal opparbeidast med fast dekke. Ved ev. fortetting og fleire bustadeiningar innanfor BFS8 må det opparbeidast ny køyretilkomst som ikkje er i konflikt med regulert friområde og/eller turveg.

Dei nye bustadane, med unntak av bustadane (BFS16-17) langs Lærargata i nordvest vil ha tilkomst via Hittunsvegen til Balavegen og Kong Beles veg.

3.3 Grønstruktur

Det er ein rekke gangveggar og snarveggar i området. Ved utforming av tuna og grøntområda har det vore eit viktig element å kople seg på dei eksisterande snarvegane på ein god måte slik at all trafikk i og gjennom området fungerer godt med gode interne samband. I planframlegget er det difor lagt opp til ein god del turstiar og friområde som koplar seg på dei eksisterande snarvegane.

Det er sett av fleire friområde som er av ulik størrelse. Det er lagt vekt på å legge grønne soner mellom bustadfelta, noko som er eit viktig kriterium for gode småhusområde. Ein har lagt til rette for behalde det grønne preget.

3.4 Kulturminne

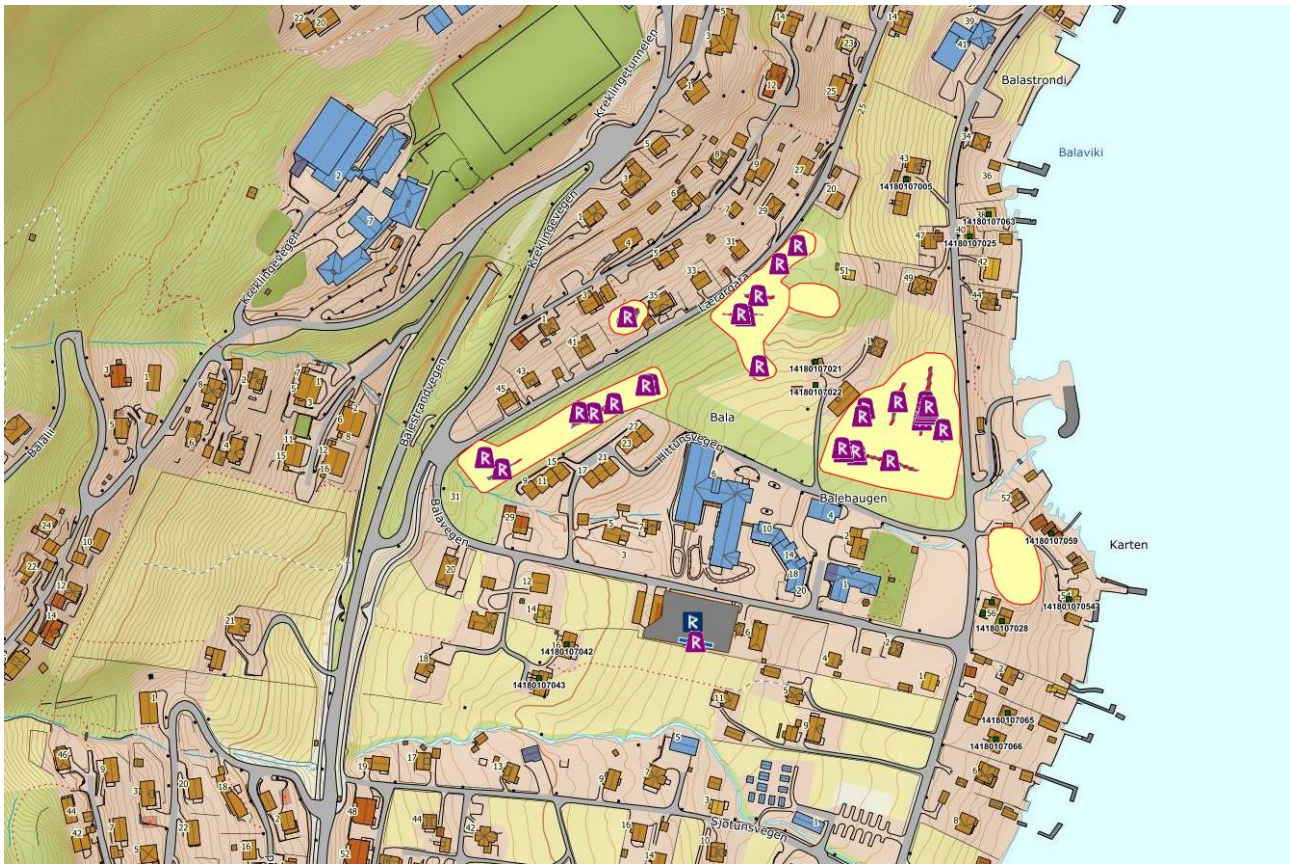
Planområdet ligg midt mellom fleire kulturminne, i form av gravrøyser og busetjingsspor.

Innanfor planområdet står det ein SEFRAK- registrert bygning. SEFRAK- registrerte bygningar er hundre år eller eldre. SEFRAK-bygningen er del av eit gardstun der det òg står eit fjøs og eit våningshus, som er frå tida like etter 1900. Området er sett av til omsynssone H570 for å sikre heilskapen i tunet etter ynskje frå fylkeskommunen.

Det ligg eit gravfelt med to gravrøyser innafor planområdet i nord (figur 8). Dette kulturminnet, med sikringssona på fem meter har fått omsynssone H730. I føresegnene til omsynssona er det oppgitt at dette er automatisk freda kulturminne, og at det ikkje er lov til å gjere noko form for inngrep i grunnen. Det er også lagt inn ei tilstrekkeleg omsynssone H570 kring gravfeltet der underføremålet er friområde som sikrar eit ope landskap kring gravrøysene.

Dei kjende Belehaugane ligg like søraust for planområdet, medan Hittunhaugen ligg like utanfor plangrensa i nordvest. Det er sett av to siktliner i plankartet mellom kulturminna. Størsteparten av areala innanfor siktlinene er sett av til grøntområde som er med å sikre at sikta mellom kulturminna vert ivareteke. Det vert ikkje opna for å føre opp nye bygningar innanfor siktlinene.

Under feltarbeidet i 2019 vart det registrert tre automatisk freda kulturminne med fleire enkeltminne i planområdet. Desse registreringane er i plankartet sett av til føresegnområde #1, #2 og #3 med tilhøyrande føresegner om å søkje dispensasjon frå freding for kulturminne etter anbefaling frå fylkeskommunen.



Figur 8 Kartet syner registrerte kulturminne og SEFRAK-bygg i og kring planområdet. (Kjelde: fylkesatlas.no)

3.5 Arealbruk

Hovudformål	Formål	Areal
Bygningar og anlegg	Bustader – frittliggjande småhus	25 daa
	Bustader – konsentrert småhus	4 daa
	Fritidsbustad – frittliggjande	1 daa
	Offentleg eller privat tenesteyting	14 daa
	Energianlegg	0 daa
	Leikeplass (BLK)	4 daa
	Uteopphaldsareal (BUT)	1 daa
Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur	Køyreveg (SKV)	6 daa
	Fortau	2 daa
	Annan veggrunn – tekniske anlegg (SVT)	3 daa
	Parkeringsplassar	1 daa
Grøntstruktur	Turveg	1 daa
	Friområde	9 daa
Totalt		69 daa

3.6 Omsynssoner

Frisiktsone

Det er sett av frisiktsoner til alle offentlege vegareal. Frisiktlinene er på 4x20 meter.

Ras- og skredfare

Skredtinga lengst sørvest i planområdet har ein nominell årleg frekvens $\geq 1/5000$. Jamfør tryggingsskrava i byggtknisk forskrift § 7-3 legg ikkje planframlegget til rette for tiltak som kjem i konflikt med tryggingssklasse S3. Skredtinga er markert med faresone i plankartet med tilhøyrande føresegner.

Flaum- og erosjonsfare

Hittungrovi renn (delvis lukka) frå vest til aust gjennom området. Norconsult har gjennomført både ei vurdering av kapasitet og tilførte vassmengder til Hittungrovi, samt flaum- og vasslinjeberekning for Hittungrovi.

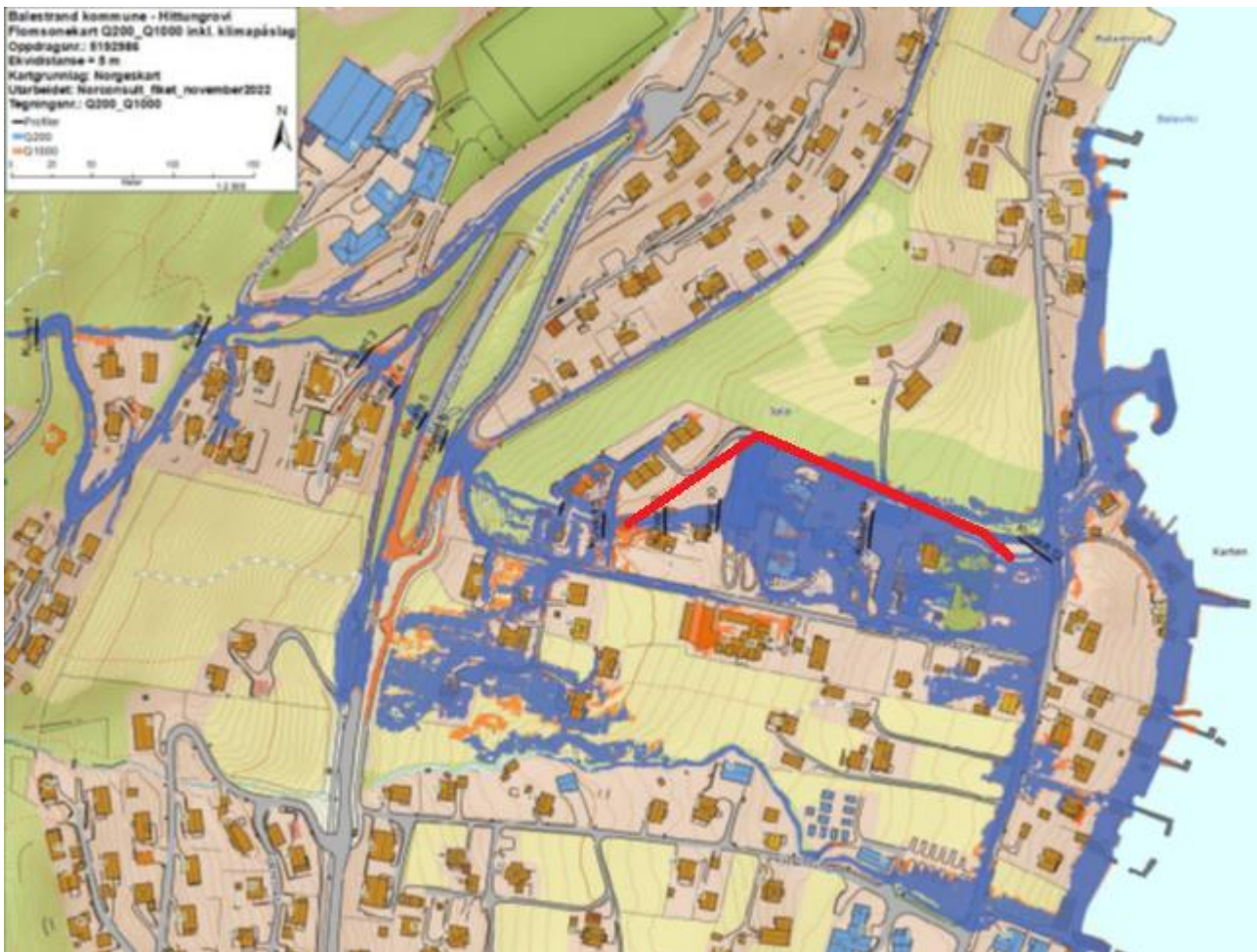
Gjennom planområdet går Hittungrovi i stor grad gjennom lausmassar. NGU-kartet syner at det her kan vere tjukke havavsetningar. Gjennom synfaring er det registrert at Hittungrovi stort sett har eit definert elvelaup og er lite utsett for erosjon. Eit særskild unntak er mogelegvis langs eigeidom 10/311 sørvest i planområdet. Her er det litt lågtliggjande terreng, særskild langs sørsida av elva, og med mykje lausmassepreg. Med bakgrunn i flaum- og vasslinjeberekninga er det samla vurdert at ein innanfor flaumsona, som utgangspunkt bør halde

ein minsteavstand på 20 m frå open elv/bekk til næraste bustad / bygning. Alternativt må ein vurdere om det er naudsynt med erosjonssikring for nye tiltak innanfor 20 m-bufferen.

Med omsyn til flaum er det funne at ingen av dei 12 kulvertane i Hittungrovi har tilstrekkeleg kapasitet til å avleie ein 200- og 1000-årsflaum. Dette leiår til at flaumvatnet finn nye flaumvegar inn i sørlege del av planområdet som allereie er bebyggt.

For å flaumsikre sørlege del av planområdet er det føreslått eitt alternativ å dimensjonere kulvertane, slik at flaumvatnet vert tilstrekkeleg avleia. Naudsynt dimensjonering av kulvertane kjem fram av tabell 11 i flaumnotatet. **Det er samstundes vanskeleg å utvide dimensjonen på eksisterande kulvertar gjennom felt o_BOP då desse kulvertane ligg under eksisterande bebyggelse. Her er det vurdert at ein må etablere eit overløp langs SKV2 som vil ta unna overskytande flaumvatn (figur 9). Sogndal kommune er eigar av arealet for både o_BOP og SKV2 og har slik alle naudsynte rettigheter for å etablere overløpet.**

Desse alternativa for flaumsikring er vurdert som realistisk mogeleg å gjennomføre. I føresegnene er det difor lagt til grunn at nye tiltak innanfor flaumsone for 200- og 1000-årsflaum med klimapåslag skal vere dokumentert tryggja mot flaum i samsvar med § 7-2 i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.



Figur 9 Flaumsoneskart langs Hittungrovi for 200- og 1000-årsflaum inkl. 40 % klimapåslag. Prinsippløysing for overløp flaum er synt med raud strek.

Usikre grunntilhøve

Det går fram at det er funne sprøbrotmateriale/kvikkleire sør i området. Mektighet og utstrekking av sprøbrotmateriale er avgrensa til eit mindre område, og det er difor vurdert at byggeområdet ikkje ligg

innanfor ei mogleg faresone. For det aktuelle området med sprøbrotmateriale må det takast særskilde omsyn til dette, dersom det vert utført massepåfylling på denne lokasjonen. Det aktuelle området er markert med faresone i plankartet med tilhøyrande føresegnar.

Bevaring naturmiljø

Sogndal kommune har som mål at alle bekkar skal vere opne og opnast der det er mogleg. Bekken nord for Balavegen er vurdert som ein stor kvalitet ved planområdet. For å sikre denne kvaliteten er den opne delen av bekkens sikra med omsynssone bevaring naturmiljø, med ein buffer på 2 m til kvar side av kant på bekkens. Unntaket er der det i dag står bygning nærare enn 2 m frå bekkens. Kommunen legg til grunn at dette i tilstrekkeleg grad vil sikre at bustadtomtene kan utviklast, utan at det går på kostnad av kantvegetasjonen langs bekkens.

Bevaring kulturmiljø

Området rundt gravfeltet med id 45737 har fått ei utvida omsynssone rundt seg for at å hindre at gravfeltet blir bygd inne, og det er utarbeidd tilhøyrande føresegnar til omsynssona.

Gardstunet innanfor planområdet vert rekna som eit nyare tids kulturminne, og det er difor lagt same omsynssone over tunet.

Bandlegging etter lov om kulturminne

Gravfeltet med id 45737 med den automatisk freda sikringssona er merka av i planen som omsynssone med tilhøyrande føresegnar.

4 Verknader av planframlegget

Føremålet med planen er å legge til rette for bustadutvikling på Hittun i Balestrand. Planarbeidet er ei oppfølging av rammene som er trekt opp i kommuneplanen. I dette kapittelet er verknadane av planen vurdert i høve miljø, samfunn og råka partar, interesser og omsyn.

Vurderingane er gjort med utgangspunkt i synfaring og informasjon som er tilgjengeleg i nasjonale databasar med stadfesta informasjon.

4.1 Landskap og omgjevnadar

Skog og Landskap har gjort ei inndeling av Noreg i landskapsregionar (NIJOS-rapport 10/2005). Denne delen av Balestrand høyrer til region 23 Indre bygder på Vestlandet.

Karakteristisk for regionen ligg planområdet ved ein langsmal fjord og fjordsjø, som er omgitt av høge fjell. Dei omkringliggjande fjellområda danner silhuettavgrensinga kring fjordtrauet. Dei ulike hovudformene på fjella skaper variasjon.

Småskalalandskapet er kjenneteikna av moreneavsetningar nedst i fjordsidene. Lausmassedekket er tilstrekkeleg til at vegetasjonen gjev området eit frodig preg.

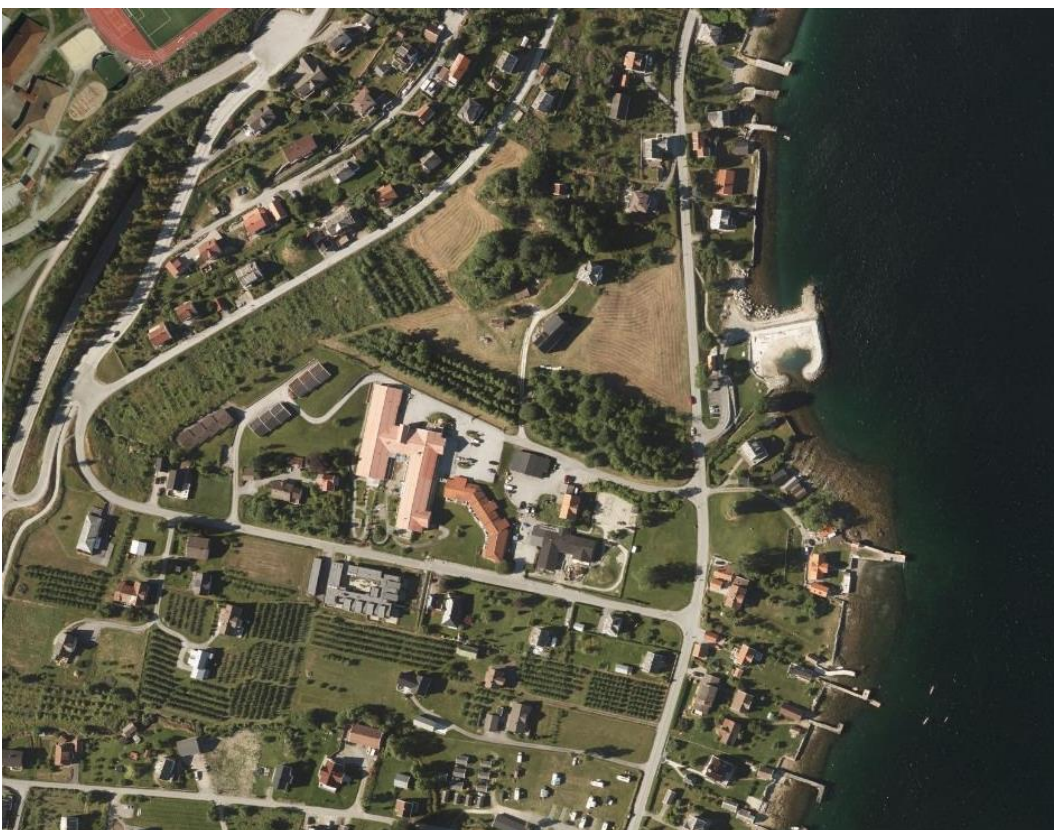
For sjølve planområdet merkar ein seg:

1. På nedsida av Lærargata er det ein ganske bratt skråning, men frodig og med god utsikt.
2. Ved gravhaugen nord i planområdet er det eit markert høgdedrag.
3. Eit flatare område som ligg ved omsorgssenteret og den bakre delen av gardstunet. Ei slak helling ned mot fjorden.
4. Frodig skråning frå gardstunet og ned mot Kong Beles veg. Flott utsyn til fjorden og nærleik til badeplass og park.
5. Slak skråning som strekker seg frå omsorgssenteret og ned til flata framføre barnehagen.

Planområdet er austvendt med utsyn mot fjorden. I sør grensar planområdet til Eplehagen omsorgsbustader og bustader med innslag av frukttrær og små teigar med dyrka mark. Mot aust, nord og vest grensar planområdet til etablerte bustadområde, med hovudsakleg einebustader.



Figur 10 Inndeling i landskapsrom. 4B



Figur 11 Ortofoto frå fylkesatlas

4.2 Naturmangfold

Det er ikkje registrert naturverdiar i Naturbasen til Miljødirektoratet innanfor planområdet.

Ved den oransje sirkelen på figur 8 er det registrert fleire raudlista fugleartar (makrellterne, fiskemåke, stær, ærfugl, taksvale), samt fugleartar av stor forvaltningsinteresse (gråtrost og gråsisik), jf. figur 8. Ved dei svarte firkantane i figur 8 er det registrert fleire svartelista planteartar (hagelupin, krypfredløs og alaskamjølke). Alle registreringane er gjort utanfor planområdet.

Ingen av plante- og fugleartane har funksjonsområde i tiltaksområdet, og området er ikkje vurdert til å ha vesentleg verdi for fugl og pattedyr.

Det ligg ikkje føre informasjon om at planframlegget vil få vesentlege verknader for naturmangfaldet i plan- og influensområdet.

Planen rører ikkje ved kvalitetar med middels eller høg verdi.



Figur 12 Kartutsnitt som viser registrerte naturverdiar (kjelde: <http://fylkesatlas.no>).

4.3 Kulturmiljø

Gravrøysene innanfor planområdet er ivaretatt gjennom plankart og tilhøyrande føresegner.

Hittunhaugen som ligg like utanfor planområdet i nordvest er bygd inne på alle kantar, utanom i sørleg retning. Ein kan i dag stå på toppen av haugen og sjå ned til Belehaugane i søraust og mot fjorden. Denne siktlinja er ivareteke i planframlegget, både ved å ha inn siktliner og ved å ha inn grøntområde innanfor desse

linene. Det er lagt inn bustadføremål innanfor siktlinene i midtre del, men det er sett byggegrensar langs siktlinene for å unngå at det vert bygd noko her som hindrar sikta.

Planframlegget legg ikkje opp til høge bustader som vil påverke kulturminna eller landskapet kring desse i ein negativ retning, og dette er ivareteke gjennom føresegnene ved å setje krav om maks kotehøgde. Fargebruken er også avgjerande for at opplevingane av Belehaugane ikkje vert redusert. Bygningane er tenkt ført opp med ein maksimumshøgde på 9 meter, **medan bygningane ved kulturminna blir bygd med ei høgde på inntil 6 meter.** Dette gjer at dei ikkje blir dominerande i forhold til omgjevnadane, i tillegg til at det er sett krav til fargeval på fasade og tak, samt at taket skal vere matt. Dette med bakgrunn i at opplevingane av Belehaugane ikkje vert redusert.

Det er lagt inn omsynssone H570 over grøntområdet i søraust og vidare nordover for Hittunvegen, samt over eksisterande tun, BFS8.

Det er også lagt vekt på at landskapet rundt Belehaugane (id 6698) ikkje skal verte påverka av dominerande bygningar innanfor Hittunplanen. Området aust for helsetunet er sett av til grøntareal, og det er lagt ei omsynssone H570 over dette arealet, samt vidare nordover over Hittunvegen. I føresegnene er det sett føringar om at det ikkje er lov til å foreta noko form for graving i grunnen.

4.4 Naturressursar

Innanfor planområdet er det i følgje arealressurskart 20,4 daa lauvskog av høg bonitet, 10,4 daa fulldyrka jord og 2,3 daa innmarksbeite. Det som er registrert som lauvskog i grensa i vest er frukttrær.

Areala er omdisponert til bustadføremål i overordna plan.

4.5 Nærmiljø og friluftsliv

I Fylkesmannen sitt register for eigna friluftsområde, FRIDA, er det i vest i og utanfor planområdet registrert eit område, samt eit par område i sjøen med tilhøyrande strandsone som er markert 1 på Figur 13. Areala er registrert som svært høgt prioritert med lokal verdi.

Balestrandsmarka og Kreklingen stadion, markert som 2 og 3 på Figur 13, er registrert som svært viktige friluftsområde. Innanfor planområdet, merka som 4 og 5 på Figur 13 er det to leike- og rekreasjonsområde, bl.a. tilhøyrande Sagatun barnehage som også er registrert som svært viktige friluftsområde.

I tillegg er Badelagunen registrert som svært viktig friluftsområde markert som 6 på Figur 13.

Planframlegget legg ikkje føringar eller avgrensingar for dei kartlagde friluftsområda. Det er vidare lagt til rette for nye leikeareal og grøntområde.



Figur 13 Kartet syner registrerte friluftsområde (Kjelde: fylkesatlas.no)

4.6 Teknisk infrastruktur og overvatn

Det går to høgspenkablar innanfor reguleringsplanområdet langs Kong Beles veg, 4-5 m frå asfaltkanten. Vidare kryssar ein kabel over reguleringsplanområdet frå Hittunvegen, gjennom BFS4 og vidare opp til Lærargata. Det er føresett at desse blir lagt i bakken då dei er i konflikt med nye bustader.

Området skal knytast til offentleg anlegg. Det vert ikkje planlagt tiltak som vil vesentleg påverke behovet for vatn, avlaup eller brannvassforsyning, men det må etablerast forgreiningar frå eksisterande leidningsanlegg til utbyggingsområda.

Det er føresett at omsynet til brannvassforsyning og tilgjenge vert ivareteke i samsvar med krav som følgjer av teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Branntryggleiken må vurderast i heilskap. Sløkkevatn frå brannkum/hydrant er eit supplerande alternativ til brannbil. Brannvassuttaket må vere plassert 25 – 50 meter unna hovudangrepsveg. Det er ikkje etablert brannkum/hydrant med slik nærleik til planområdet i dag.

Lokal handtering av overvatn er føresett dokumentert og ivareteke gjennom dei ordinære søknadsrutinane ved gjennomføring av tiltak. I samsvar med tretrinsstrategien til NVE skal overflatevatn i utgangspunktet handterast på eigen grunn, dette er lagt til grunn som rekkjefølgjekrav i føresegnene. Dei nye utbyggingsområda ligg innanfor eit areal på tilnærma 31,5 daa og er i dag eng og dyrka mark med ein anteke avrenningskoeffisient på 0,3 – 0,5. Innanfor dette utgjer nye bustadområde eit areal på tilnærma 14 daa med ein anteke avrenningskoeffisient på 0,5 – 0,7. Nye vegar og parkeringsplassar utgjer eit areal på



tilnærma 2,5 daa, med ein anteke avrenningskoeffisient på 0,85 – 0,95. Samla ny avrenningskoeffisient for arealet ved full utbygging er slik berekna å vere 0,43 – 0,63.

Det aktuelle arealet har god kapasitet for lokal handtering av overvatn i dag, kommunen er ikkje kjend med at det har vore utfordringar knytt til overvatn korkje innanfor bebygde eller ubebygde områder i dag. Det er kort veg til lokale resipientar med bekkar og fjorden som ligg rett aust for planområdet. Samla ny avrenningskoeffisient ligg noko høgare enn noverande koeffisient, men det er vurdert at tiltaka/planen ikkje vil endre avrenninga vesentleg.

4.7 Støy og ureining

Området grensar ikkje til veg som er del av den overordna støykartlegginga til Statens vegvesen. Området grensar til dei kommunale vegane Lærargata og Kong Beles veg. Det er lagt til grunn at desse vegane ikkje har ÅDT over 500.

Nyttar ein sjablongmetoden, skilta fart 50 km/t, ÅDT 500 og del tungtrafikk på 5 %, så strekker raud støysone seg mindre enn 6 meter frå senter veg, medan gul sone strekker seg 16 meter frå senter veg. Sjablongmetoden er konservativ. Støyvurdering vil ut frå tilhøva på staden truleg vise at eit mindre areal ligg innanfor gul støysone.

Retningslinene for handsaming av støy i arealplanlegging, T-1442, klargjer 2 støysoner, ei gul vurderingssone og ei raud restriktiv sone. Sonene gjev signal om at støy må vere tema i planar for ny støyømfintleg bygnad (bustader, fritidsbustader, skular, barnehagar, mv.) i området.

Retningslinene rår til at grenseverdien ved nye bustader på uteplass ikkje overskrider $L_{den} \leq 55$ dB.

Tabell 4.2: Kriterium for soneinndeling i samsvar med T-1442.

Støykjelde	Støysone			
	Gul sone		Raud sone	
	Utomhus støynivå	Utomhus mellom kl. 23 – 07	Utomhus støynivå	Utomhus mellom kl. 23 – 07
Veg	55 L_{den}	70 L_{5AF}	65 L_{den}	85 L_{5AF}

For etablering av nye bustadar i områder utan støysonekart skal kommune setje krav til utbyggjar om ei støyfagleg utreiing frå tiltakshavar dersom ein har grunn til å tru at støynivåa overskrider nedre grense for gul sone, jf. tabell 4.2. Kommunen har ikkje fremja slikt krav som del av denne planprosessen.

Byggjearbeid vil medføre mellombels auke i støyulempene. På same måte som ved støy, vil auka utslepp av klimagassar vere ein naturleg konsekvens av byggjearbeidet. Verknadane vil vere lokale og avgrensa til anleggsperioden.

Søl frå anleggs- og vedlikehaldsutstyr i form av diesel/bensin/olje vil kunne førekomme.

4.8 Arealbruk

Arealbruken i planframlegget er i samsvar med den fastsette arealbruken i kommuneplanen. I forhold til noverande arealbruk og framtidig arealbruk, er planframlegget vurdert til å vere med å bidra til å nå måla i kommunen for bruk av areal.

4.9 Egedomsstruktur

Planframlegget vil leie til noko endring i egedomsstrukturen. Største parten av dei nye bustadområda vil verte delt frå g/bnr. 310/1.

4.10 Barn og unge

Det er teke omsyn til føringane i kommuneplanen i høve barn og unge. I følgje retningslinene til føresegnene for kommuneplanen er det for Hittun beskrive at området skal sjåast i samanheng med friområde på nedsida av Kong Beles veg der det kan bli lagt opp til leike- og opphaldsareal. Friområde nedom vegen skal sjåast i samanheng med bustadområdet og skal kunne leggast til rette som friområde i kombinasjon med småbåtanlegg med molo.

Registrerte kvalitetar for barn og unge er søkt ivareteke og vidareutvikla gjennom avsetting av areal til samband og leikeplassar. Planframlegget er vurdert til å betre tilhøva for barn og unge.

4.11 Universell utforming

Løysingane i planen er føresett å ivareta krav i teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Dei faktiske konsekvensane vil vere avhengige av løysingar som vert valt gjennom detaljprosjektering av feltet.

4.12 Trafikk

Hovudtilkomst til planområdet er frå dei kommunale vegane Balavegen, Kong Bales veg og Lærargata. Eksisterande vegnett kring planområdet er vurdert å vere robust med omsyn til den planlagde utbygginga.

Planområdet er elles knytt opp mot eksisterande vegar med robust kapasitet.

4.13 Økonomiske konsekvensar

Planområdet vil verte utvikla i offentleg regi. I planen er det ikkje lagt inn vesentlege rekkefølgeføresegner som verkar inn på kostnadane med utvikling av planområdet. Det er gjennomført grunngranskingar. Det er lagt til grunn at området vert knytt til offentleg VA-anlegg og at det ikkje er behov for vesentleg opparbeiding eller omlegging av infrastruktur. Dette gjeld både eksterne og interne anlegg.

4.14 Risiko og sårbarheitsanalyse

Planområdet framstår generelt, som lite sårbart. Det har blitt gjennomført ei innlatande fareidentifikasjon og sårbarheitsvurdering av dei tema som gjennom fareidentifikasjonen står fram som relevante. Følgjande farar har vorte utgreidd:

- Skred
- Grunntilhøve
- Overvatn
- Flaum og erosjon i vassdrag
- Stor nedbør på kort tid

- Farleg gods
- Sårbare bygg
- Kulturminne
- Eksisterande kraftforsyning

Av desse står planområdet fram som moderat sårbart med omsyn til transport av farleg gods på Rv. 55 og det vart difor utført ei risikoanalyse. Analysen av hendinga avdekkja ikkje uakseptabel risiko og trong for avbøtande tiltak.

Det er også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarheitsvurdering, identifisert tiltak som det ut i frå samfunnssikkerheitomsyn er naudsynt å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarheit inn i dette planområdet. Tiltaka er summert i tabellen nedanfor og er følgd opp i det vidare planarbeidet.

Fare	Sårbarheits- og risikoreduserande tiltak
Skred	Skredtunga lengst sørvest i planområdet vert markert med faresone i plankartet og tilhøyrande føresegner.
Grunntilhøve	Det avgrensa området i sør med sprøbrotmateriale / kvikkeleire vert markert med faresone i plankartet og tilhøyrande føresegner.
Flaum og erosjon i vassdrag	Dei aktuelle areala innanfor 20 m frå den opne delen av bekken i vest vert markert med faresone i plankartet og tilhøyrande føresegner.
Kulturminne	Dei registrerte kulturminneverdiane vert markert med omsynssoner, siktlinjer og bestemmelsesområder med tilhøyrande føresegner. Dette i samsvar med innspela frå Vestland fylkeskommune.
Eksisterande kraftforsyning	I planframlegget vert det lagt til rette for plassering av ny nettstasjon i plankart og som rekkjefølgjekrav i føresegnene.

Det må understrekast at ei endring av utbygging og etablering av ny/endra type formål som ikkje er i samsvar med dagens planar i området, vil kunne medføre behov for ei ny ROS-vurdering av området.

4.15 Naturmangfaldslova

Naturmangfaldslova femnar om all natur og alle sektorar som forvaltar natur eller som fattar vedtak som kan ha konsekvensar for natur. Gjennom lova er det, bl.a. innført forvaltningsmål for naturtypar og artar, krav til kunnskapsgrunnlag og rettslege prinsipp for natur (føre-var, samla belastning m.m.).

Formålsparagrafen (§1) i lova har slik ordlyd:

«Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved berekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.»

Det går fram av § 8 første leidd i naturmangfaldslova fram at vedtak som rører naturmangfaldet skal bygge på vitenskapleg kunnskap om artar sin bestandssituasjon, naturtypar si utbreiing og økologisk tilstand samt effekten av påverknad.

Kunnskapsgrunnlaget bygger i hovudsak på informasjon som er tilgjengeleg i nasjonale databasar, opplysningar frå Sogndal kommune og uttaler til varsel om oppstart av planarbeidet. Området er avsett til bustad og fritidsbustad i overordna i plan. Det er ikkje kome fram informasjon om at det er naudsynt å gjere tilleggsvurderingar/registreringar gjennom dette planarbeidet.

Planomtale

Detaljreguleringsplan for Hittun

Oppdragsnr.: 5192986 Dokumentnr.: 01 Versjon: J05

Det har ikkje kome fram informasjon som inneber at det bør innarbeidast avbøtande tiltak for å unngå mogleg skade på naturmangfaldet, jf. § 9 i naturmangfaldslova. Dette spørsmålet må også kommunen vurdere nærmare når uttale frå statlege styresmakter ligg føre.

Det er ikkje avdekt omsyn gjennom planarbeidet som inneber at det bør stillast krav om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar etter § 12 i naturmangfaldlova.

Norconsult AS har utarbeidd planframlegget for Sogndal kommune. Framleggsstillar og ansvarleg for planen er Sogndal kommune. Sogndal kommune vil vere tiltakshavar for utbygging på eigedommane. Det er lagt til grunn at tiltakshavar tek alle kostnader ved gjennomføring av tiltaket.

Vedlegg A: Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet

Oppstart av planarbeidet vart kunngjort i Sogn avis den 11.07.2019, samt på nettsida til Balestrand kommune. Varselbrev vart også sendt til naboar og offentlege etatar. Merknadsfrist var sett til 20.08.2019. Det er motteke 8 innspel til varsel om oppstart av planarbeidet. Desse er samanfatta og kommentert i tabellen nedanfor.

Nr.	Dato	Innspel og merknadar	Kommentar
Innspel frå offentlege etatar			
1	11.07.2019	<p>Statens vegvesen</p> <p>Vegvesenet konstaterer at planområdet ligg til kommunale vegar og minnar om at vegnormalane gjeld for alle offentlege vegar. Vegvesenet tilrår at plankart vert påført målsette siktsoner og at desse vert omtala som omsynssone i føresegner for å sikre at det ikkje vert etablert sikthindrande element i siktsonene.</p> <p>Vegvesenet har elles ikkje innspel til planarbeidet.</p>	Innspelet frå vegvesenet er teke til etterretning.
2	31.07.2019	<p>Sognekraft</p> <p>Kapasiteten på eksisterande nettanlegg er full, vidare utbygging set krav til ny nettstasjon innanfor reguleringsplanområdet. Plasseringa bør inngå i reguleringsplanen.</p> <p>Ny nettstasjon bør plasserast i last tyngdepunktet, for å unngå lange matekablar. Det skal vere lastebiltilkomst til stasjonen. Avstand til næraste bygning må vere 5 m. Nettstasjonen er typisk 2,3x3 m.</p> <p>Det går ein høgspenkabel innanfor reguleringsplanområdet langs Kong Beles veg, 4-5 m frå asfaltkanten. Vidare kryssar kabelen over reguleringsplanområdet opp til Lærargata.</p>	Innspelet frå Sognekraft er teke til etterretning og det vil verte sett av areal til ny nettstasjon i planframlegget.
3	06.08.2019	<p>Sogn Brann og Redning</p> <p>Vil i denne fasen syne til sine generelle retningslinjer for tilkomst og sløkkevatn. Dei har også sjekka planområdet opp mot register for farlege stoff, det er ikkje registrert farlege stoff i, eller i snarleg nærleik til planområdet.</p>	Innspelet frå Sogn brann og redning er teke til etterretning. Retningslinjene vil verte lagt til grunn for planarbeidet.
4	08.08.2019	<p>Fylkesmannen i Vestland</p> <p>Poengeter at rekke- eller tunløysingar vil vere meir arealeffektivt enn einebustadar, og rår til å planlegge for meir konsentrerte</p>	Innspelet frå Fylkesmannen er teke til orientering. Omsyna som Fylkesmannen



		<p>småhus. Planen må samstundes trygge gode og store nok private- og felles uteopphaldsareal. Det vert vurdert som positivt at det vert lagt til rette for eit offentleg tilgjengeleg friområde. Det bør lagast gode skiljer mellom dei private og felles uteopphaldsareala og friområdet, for å både unngå privatisering av friområdet og offentleg ferdsel på felles uteopphaldsareal.</p> <p>Fylkesmannen rår til å vidareføre fruktproduksjon og gravrøys som landskapselement.</p> <p>Det vert elles lagt til grunn at planarbeidet tek omsyn til folkehelse, universell utforming, naturmangfald, friluftsliv, samfunnstryggleik og beredskap, ureining og støy. Konsekvensane av dette må kome tydeleg fram av planframlegget.</p>	<p>peikar på er også heilt i samsvar med planinitiativet og intensjonen bak planarbeidet.</p>
5	16.08.2019	<p>NVE Hittungrovi renn gjennom planområdet, delvis open og delvis lukka. NVE rår at det i planarbeidet vert gjort faglege vurderingar av bekken sitt potensiale for flaum og erosjon, og om det er tilstrekkeleg kapasitet på kulvertar og andre restriksjonar i bekkeløpet. Konklusjonar frå vurderingane må innarbeidast i plandokumentane og sikre tilstrekkeleg tryggleik før utbygging.</p> <p>Planområdet ligg under marin grense, NVE rår til at prosedyren i NVE rettleiar 7/2014 «<i>Sikkerhet mot kvikkleireskred</i>» vert nytta så langt som naudsynt for å avklare skredfaren.</p> <p>Det er kartlagd skredfare innanfor vestleg del av planområdet. Fareområdet må innarbeidast i planen, dvs. syne som omsynssone (jf. pbl § 12-6), og ha tilhøyrande føresegner som sikrar akseptabel tryggleik før utbygging kan finne stad. Dersom det er trong for sikringstiltak eller restriksjonar på arealbruk for å oppnå tilstrekkeleg tryggleik rår vi til at det aktuelle området vert teke inn i planen.</p> <p>Planarbeidet må ta omsyn til forventede klimaendringar og ta utgangspunkt i Statlege retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing, faktaarket Hvordan ta hensyn til</p>	<p>Det vil verte gjort faglege vurderingar av grovi som skal innarbeidast i planframlegget.</p> <p>Det vil verte gjort faglege vurderingar av grunntilhøva som skal innarbeidast i planframlegget.</p> <p>Faresona med tilhøyrande føresegner vert innarbeida i planframlegget.</p> <p>Med utgangspunkt i funna i ROS-analysen vil planframlegget ta ev. naudsynte omsyn til klimaendringar.</p>

		<p>klimaendringer i arealplanleggingen og Klimaprofil for Sogn og Fjordane.</p> <p>Det må takast omsyn til at utbygging av naturområde til fordel for harde flater kan gje auka avrenningsfart og auka flaumtoppar nedstrøms. Konkrete krav til lokal drying av vatn i nye byggeområde, bør vurderast.</p> <p>Planlegginga skal i samsvar med vassressurslova ta omsyn til naturleg avgrensing mot vassdrag. Arealbrukskategorien «Bruk og vern av sjø og vassdrag», jf. pbl § 12-5 nr 6, bør nyttast til å merke vassstreng med t.d. underkategorien «Natur og friluftsliv». Dersom planen legg til rette for inngrep i eller langs vassdraget må det gjerast greie for kva konsekvensar tiltaket har for allmenne interesser i vassdraget.</p> <p>I plandokumenta må det være skildra kva vurderingar som er gjort, og gå tydeleg fram korleis omsyna er innarbeidd i planen. Det er viktig at alle relevante fagutgreiingar innan NVE sine saksområde er vedlagt.</p>	<p>Det vil verte gjort faglege vurderingar av overvatnet og ev. naudsynte krav til drying skal innarbeidast i planframlegget.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</p>
6	20.08.2019	<p>Sogn og Fjordane fylkeskommune Fylkeskommunen oppmodar om å legge tydelege føringar for utbygginga, særskild for dei tema som det offentlege, høyringspartane eller ålmenta har interesse av. Det vil også gje ei føreseieleg byggesakshandsaming.</p> <p>Fylkeskommunen oppmodar om å legge retningslinjene i regional strategi for tettstadsutvikling og senterstrategi til grunn for planarbeidet. Nokre aktuelle prinsipp vil vere godt kunnskapsgrunnlag og brei medverknad, ei heilskapleg vurdering av vidare sentrumsutvikling basert på kommunen sine mål, å ta omsyn til eksisterande terreng og arkitektur med konkrete føringar, og bruk av reguleringsføresegner og retningslinjer for å legge konkrete føringar knytt til arealutnytting, byggehøgde, siktlinjer, arkitektonisk utforming, grøntområde, infrastruktur for gåande og syklande, og parkeringsareal. Når det gjeld å sikre infrastruktur for gåande og syklande, grøntområde og friområde, bør ein nytte rekkefølgekav.</p>	<p>Innspelet er teke til etterretning. Det vil verte lagt naudsynte føringar i planframlegget for å trygge at planframlegget vert i samsvar med intensjonen bak planinitiativet.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning. Aktuelle tema som Fylkeskommunen peikar på er også heilt i samsvar med planinitiativet og intensjonen bak planarbeidet.</p>

	<p>På grunnlag av strategiene i regional strategi for tettstadsutvikling og senterstruktur og kommunen sine egne vurderingar bør ein i planarbeidet legge til rette for ei variert bustadmasse, med ein kombinasjon av tomter for einebustader og mindre husvære, som rekkehus og leilegheiter.</p> <p>For å redusere den negative verknaden på klima, bør ein i planen definere føresegn knytt til materialbruk og energiløysingar i nye bygg. For god klimatilpassing i planarbeidet ønskjer fylkeskommunen at ein nyttar Klimaprofil Sogn og Fjordane for kunnskap om venta klimaendringar fram mot 2100. Vidare kan ein nytte ressursar for arealplanlegging på klimatilpassing.no i planarbeidet.</p> <p>For å motverke dårlegare naturleg infiltrasjon av overflatevatn, som følgje av fortetting og auka mengd tette flater, kan ein finne ulike løysingar for overvasshandsaming i rettleiar for lokal overvasshandsaming. Det er føremålstenleg å nytte føresegnene til å fastsette konkrete krav til korleis overvatnet skal handsamast.</p> <p>Innanfor eit tett bustad-konsept er det særleg viktig å legge til rette for areal for leik og opphald i nærmiljøet. I føresegnene bør ein sette rekkefølgjekrav om at leikearealet skal opparbeidast før bu-einingane kan takast i bruk. Ein bør definere i føresegnene kva kvalitetar leikearealet skal ha, både knytt til stigningsgrad, grønstruktur og apparat for leik og opphald.</p> <p>Som del av utgreiingane etter plan og bygningsloven §4-2, må ein vurdere om planen kan ha innverknad på vassførekomst(ar) inkludert grunnvatn, i eller i tilknytning til planområdet. Fylkeskommunen vil vurdere å reise motsegn avhengig av kva konsekvensar planen vil kunne få for vassmiljø.</p> <p>Innanfor planområdet ligg det eit automatisk freda gravfelt med to gravrøyser (id 45737-1-2). Gravrøysene er truleg frå jernalder og dei har nasjonal verdi. Det automatisk freda kulturminnet, med sikringssona på fem meter skal ha</p>	<p>Innspelet er teke til etterretning. Aktuelle tema som Fylkeskommunen peikar på er også heilt i samsvar med planinitiativet og intensjonen bak planarbeidet.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning. Aktuelle tema som Fylkeskommunen peikar på er også heilt i samsvar med planinitiativet og intensjonen bak planarbeidet.</p> <p>Innspelet er teke til orientering.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning. Med utgangspunkt i funna i ROS-analysen vil planframlegget ta ev. naudsynte omsyn til vassmiljø.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning. Aktuelle tema som Fylkeskommunen peikar på er også heilt i samsvar med planinitiativet og intensjonen bak planarbeidet. Dialog om omsynssona skal</p>
--	--	---

		<p>omsynssone H730. I føresegnene til planen skal det stå at dette er automatisk freda kulturminne og at det ikkje er lov til å gjere noko form for inngrep i grunnen. I tillegg må det leggest på ei tilstrekkeleg omsynssone bevaring H570 kring gravfeltet der underføremålet er grøntareal/eit anna eigna underføremål som sikrar eit ope landskap kring gravrøysene. Det er viktig at gravrøysene ikkje vert bygd inne og at de ser på siktliner. Fylkeskommunen ynskjer å vere i dialog om storleiken på omsynssona H570.</p> <p>Like utanfor plangrensa ligg dei kjende Balehaugane (id 6698). Vi er oppteken av at landskapet kring desse er ope. Vi vil derfor rå til at det vert lagt inn ei omsynssone H570 i den søraustre delen av planen òg. Fylkeskommunen vurderer funnpotensialet for ikkje kjende automatisk freda kulturminne innanfor planområdet som høgt. Sogn og Fjordane fylkeskommune stiller derfor med dette krav om arkeologiske registreringar i samband med oppstartsvarselet.</p>	<p>vere etablert før planframlegget vert lagt fram for 1. gangs handsaming.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning. Kommunen vil legge til rette for at det vert gjennomført arkeologiske registreringar.</p>
Innspel frå private			
7	18.08.2019	<p>Turid Johanne Kidøy, g/bnr. 1/10 Innspelet er skrive av Sverre Landmark. Kidøy er interessert i påverke planarbeidet slik at det tek omsyn til hennar ønsker og planer for eigedommen. Ho er opptatt av å ta vare på og vidareføre bygningane på gardstunet til framleis bruk for seg og sin familie. Eit viktig punkt for Kidøy vil vere utbyggingsrekkjefølgja. Grunneigar er skeptisk til den korte prosessen som er skissert med omsyn til grundigheit, reell medverknad og utreiingstema på ein forsvarleg måte. For ikkje å forseinke prosessen gjev grunneigar løyve til at det vert gjort prøvegraving med tanke på å avdekke arkeologisk spor/gjenstandar.</p>	<p>Innspelet er teke til etterretning. Det vart halde eit arbeidsmøte mellom Kidøy, kommunen og arkitektkontoret 4B den 06.10.19. Dette møtet leia til fleire konkrete innspel frå Kidøy, som kommunen vil syte for vert følgd opp.</p>
8	19.08.2019	<p>Heidi Vallestad, g/bnr. 9/12 Representerer eigarane av eigedommen. Som del av planarbeidet ønskjer Vallestad å få ei betre løysing for parkering, ho eig ein parsell som går frå tomta og ned til Kong Beles veg. Parsellen er så smal og terrenget bratt, så det let seg vanskeleg gjere å kunne køyre på parsellen i dag.</p> <p>I dag parkerer ein langs vegkanten i Lærargata, for å kome til og frå eigedommen er det laga ein liten opning i gjerdet mot</p>	<p>Innspelet er teke til orientering. Den vidare prosessen med konseptet vil klårgjere mogelegheita for også å kunne legge til rette for parkering knytt til g/bnr. 9/12.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning. Nye gangveggar og friområde vil verte lagt utanfor eigedommen.</p>

Planomtale

Detaljreguleringsplan for Hittun

Oppdragsnr.: 5192986 Dokumentnr.: 01 Versjon: J05



Norconsult 

	<p>skogholtet til Hittun. Ein opplev her ein del trafikk av også andre personar, noko som er sjenerande. Ein ny gangveg/friområde i planen må ligge utanfor eigedomen.</p> <p>Vallestad vil framover ha dialog med fylkeskommunen for å få ei vurdering av kulturminneverdien for eigedomen, dette kan få betydning for vidare utarbeiding av reguleringsplanen.</p>	<p>Innspelet er teke til orientering.</p>
--	--	---