



Rammer for planarbeidet

Samandrag

Planarbeidet skal leggje til rette for etablering av sentrumskvartal med parkeringskjellar og samstundes ivareta ferdselslinjer og grøntstrukturar og sikre god tettstadsutvikling.



REFERAT OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN**Guro Ness kvartalet**

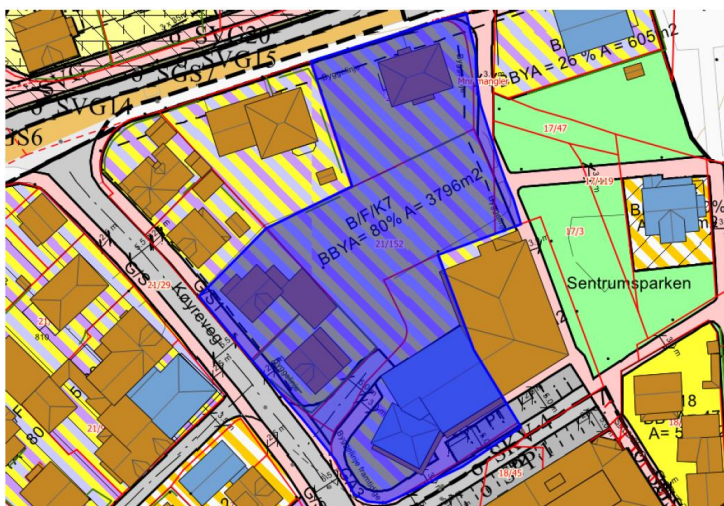
| | | | |
|--|--|--|------------|
| Møtestad: | Kommunehuset - formannskapssalen | Møtedato: | 28.10.2023 |
| Deltakarar frå forslagstillar: Cornelis Erstad, Norconsult Trine-Lise Østbye, Norconsult Eyvind Øgar, Stiv Kuling Arkitekter Lise Fadnes, Stiv Kuling Arkitekter Ove Ellingsen, Guro Ness Kvartalet AS Geir Ellingsen, Guro Ness Kvartalet AS | | Deltakarar frå kommunen: Kristine Sande Wilkensen (sakshandsamar) Åsmund Veigel Gaukstad, einingsleiar Plan og forvaltning Tage Richard Sundell, einingsleiar Bygg og eigedom (framleggsstillar) | |
| Framleggsstillar: | Guro Ness Kvartalet AS/Sogndal kommune | | |
| Plankonsulent: | Norconsult AS | | |
| Andre: | | | |
| Arkivsaknr.: | 2023/4823 | | |

1 1 FRAMLEGGSS STILLAR SITT PLANINITIATIV

Bakgrunnen for planarbeidet er å transformere tilnærma 3.460 m² av kvartalet tilhøyrande Guro Ness Kvartalet AS til eit større sentrumsbygg med forretning, kontor og bustadar. Det skal leggjast til rette for om lag 10.000 m² med bygningsmasse. Under bakkenivå skal det etablerast eit parkeringsanlegg på 1 eller 2 plan, avhengig av behovet (parkeringskravet i arealdel til kommuneplanen). Planen skal konkretisere føringane frå områdeplanen.

Planinitiativ dagsett: 7.8.2023

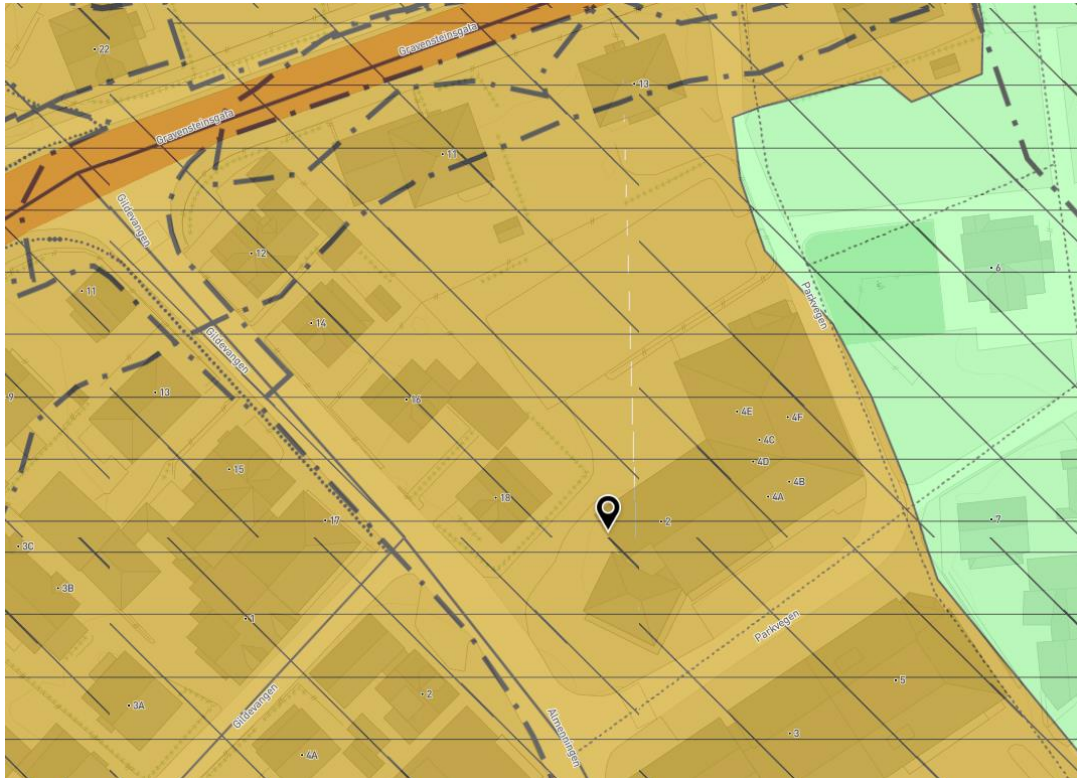
Framleggsstillar sitt forslag til planavgrensing:



2 STATUS I OMRÅDET

2.1 2.1 Planar etter plan- og bygningslova

Kommuneplanen sin arealdel 2013-2023, vedteken 14.11.2013



Sentrumsfremål og park.

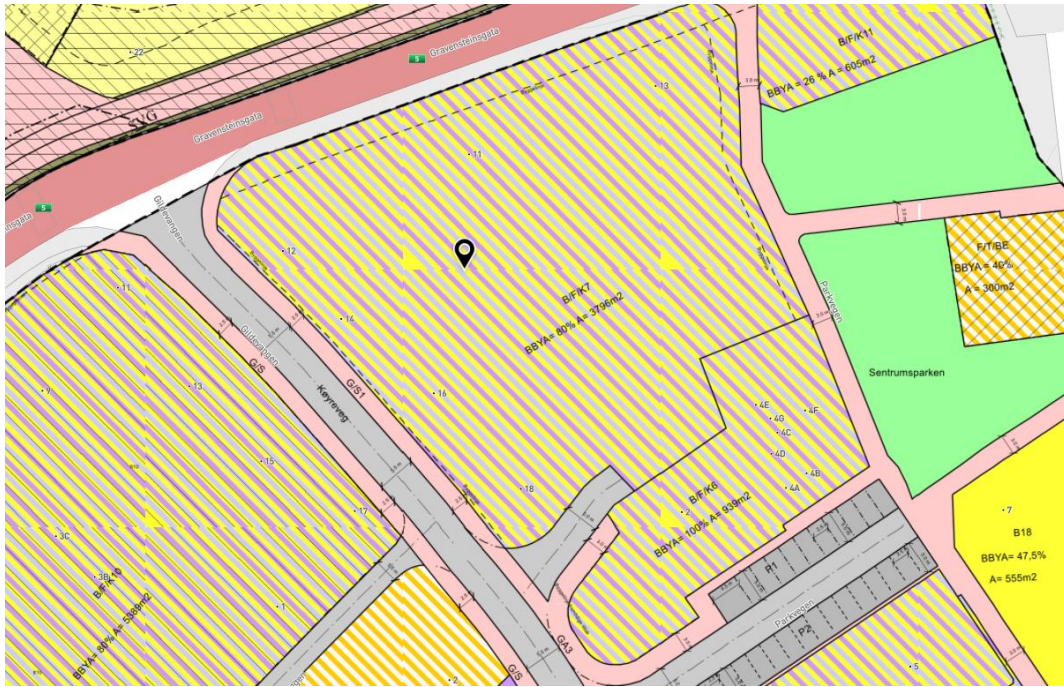
Omsynssoner:

Infrastrukturzone: krav vedr. infrastruktur H410_1.

Detaljeringssone: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde 1420-2005008

Støysone: gul sone H210, rød sone H210

Områderegulering (pbl § 12-2), Områdereguleringsplan Fjøra vest, dat. 12.11.2015, arealplan-ID 1420-2013018



Føremål B/F/K6 og B/F/K7, samt tilgrensande gater, gangareal, parkering og park.

Kommunen kjenner til følgende planarbeid i området:

Kommuneplanen sin arealdel, høringsframlegg

Området er avsett til sentrumsføremål, noverande.

Andre kommunale planar og rapportar:

- Sykkelplan for Sogndal sentrum 2013-2023, vedtak KS sak 10/13.
- Hovudplan for trafikktrygging Sogndal kommune 2013-2016.
- Overvassnorm for Sogndal kommune, 2013
- Plan for oppfølging og utbygging av gangvegar/stiar og grøntkorridorar i Sogndal sentrum, 2010
- Strandsone- og sjøarealanalyse for Sogndal kommune, 1997.
- Kulturminneplan Sogndal kommune, 2013

2.2 Regionale planar og føringar

- Regional handelsføresegn for Sogn og Fjordane, 2019
- Strategi for tettstadutvikling og senterstruktur, 2018-2022

2.3 Statlege planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer

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

2.4 Andre vedtak for området

Ingen kjende

3 PREMISS FOR DET VIDARE PLANARBEIDET

Oppsummert har kommunen følgjande overordna føringar for planarbeidet:

Konsept: Det er semd om å starte planarbeidet med å utvikle fleire alternativ som skal ende opp i eitt konsept som skal setje rammene for detaljreguleringsplanen. I den innleiande fasen er det vesentleg å kartleggje føringar og omsyn og deretter gå vidare med fleire alternativ for endeleg konseptutvikling. I denne fasen er det mogleg å utfordre rammene som er sett i overordna plan, men prosessen må gje svara på kva som er god utnytting/utvikling av området. Det er ønskjeleg med ein tett dialog mellom kommunen og framleggsstillar i denne fasen, og at ein koplar på andre (fag)ressursar eller offentlege etatar ved behov. Denne prosessen skal gje den beste heilskaplege løysinga for sentrumsutviklinga. Ut i frå dette kan ein argumentere med ev. andre løysingar for fasade / byggjelinje, gangforbindelse frå Sentrumsparken og / eller andre byggjehøgder enn det områdeplanen har fastsett, og ved behov leggje fram politisk sak.

Plangrense: Kommunen støttar ikkje framleggsstillar sitt forslag til planavgrensing. Sjå punkt 3.3 og 6.1.

Byggegrense: Det er fastsett eigen byggelinje i områdeplanen, dvs. at bygg skal plasserast akkurat i denne linja. Kommunen har ikkje innvendingar mot at ein kan utfordre den faste linja i planprosessen, med mål om å skape ein god kvartalsstruktur i form og funksjon. Til dømes har det avskårne hjørnet ved Guro Ness ein kvalitet som kan vere ønskjeleg å vidareføre inn i det nye konseptet.

Kvalitetar og utforming:

Det må vera fokus på å leggje til rette for god arkitektur, gode kvalitetar i byrom, trafikale løysingar basert på mjuke trafikantar sine premiss og generelt tilføre kvalitetar til området. Koplinga mot sentrumsparken er særskild viktig, og prosjektet må ikkje forringa kvalitetane til parken. Prosjektet kan potensielt verte eit føregangsprosjekt for andre liknande sentrumstomter. Målet må mellom anna vera å ikkje privatisere, ivareta soltilhøve, gangtilkomstar og ikkje redusere grøntarealet. Oppsummert ikkje forringe opplevelsesverdien og tilgjengeligheten. Det må gjerast ei heilskapeleg vurdering kring dette tema, og om prosjektet er med på å tilføre eller om det forringar kvalitetar. Når det kjem til solforhold heilt konkret, vil ein truleg vanskeleg kunne bygge noko utan at sol og utsikt mot sør og sørvest vert noko påverka. Konsekvensar må belysast i planarbeidet, og eventuelle avbøtande tiltak sikrast i føresegner/kart.

3.1 Type plan

Detaljreguleringsplan

3.2 Arealformål

I gjeldande plan er området avsett til bustad, forretning og kontor, samt trafikale område og park. Legg opp til kombinerte føremål, parkering, bustad, kontor, forretning og tenesteyting. Foreslåtte føremål er i hovudsak i samsvar med overordna plan.

3.3 Planavgrensing

Områdeplanen stiller krav om ein samla detaljreguleringsplan for heile felt B/F/K/7. Kommunen vil ikkje opne for at ein kan fråvike dette kravet. Jf. områdeplanen § 4.9.1.7 skal det ved alle nye tiltak vurderast moglegheit for parkeringsanlegg/-kjellar under bakken. Det har før oppstartsmøte vore eit innleiande møte mellom Guro Ness og Sogndal kommune der det gjekk fram at det vert krav om at det skal vere parkeringsanlegg under bakken. Planavdelinga støtter opp om at dette kravet skal liggje til grunn for planarbeidet. Dette vil også gjere det mogleg å gjennomføre ein større transformasjon av feltet på bakkenivå. I tillegg anbefalar me at ein tek med heile B/F/K6. Dersom det er planlagt parkeringsareal under bakken her, bør også delar av sentrumsparken og eigedomen til tidlegare Lux house, takast med. Planavgrensinga skal elles inkludere tilgrensande gangveggar/fortaue og ha nok areal til frisktlinjer. Sjå forslag til planavgrensing i punkt 6.1.

3.4 Byggehøgder/bygnadsstruktur

Framleggsstillar ønskjer at ein i konseptfasen kan sjå på mogelegheita / behovet for å planleggje også med andre byggehøgder enn det som er sett i områdeplanen. Byggehøgden sett i områdeplanen gjev ein maksimal byggehøgde på kring 14 meter. Basert på eit konsept der det skal anleggjast eit større underjordisk parkeringsanlegg er det truleg ikkje økonomisk gjennomførbart å bygge i samsvar med dette. I tillegg kan det krevje ein variasjon i byggehøgder for å ivareta soltilhøve og lokalklima i sentrumsparken.

Då dette bryt med føringane i områdeplanen, krev det ei politisk forankring i planarbeidet, då det vil kunne ha konsekvensar for utviklinga av Fjøra elles. Endelege byggehøgder må vere basert på eit konsept som byggjer opp under god tettstadsutvikling.

Det er ønskjeleg at ein i planprosessen gjer analyser på eit overordna nivå, av korleis ulike konsept for byggehøgder og byggestruktur møter nabobebyggelse, påverkar sol og lys tilhøve, lokalklima, fjern og nærverknader siktlinjer osv. Føremålet er synleggjere konsekvensar av å bryte med føresetnadene i overordna plan, i tillegg ønskjer kommunen at ein søker å optimalisere løysingar for å sikre tilhøva som nemnt over. Det er ønskjeleg at konsept vert utarbeidd på eit heilt grovt nivå utan detaljar i fasadar og liknande. Konsept skal utarbeidast utifrå eit prinsipp om at heile feltet skal utviklast og må synleggjerast frå fleire standpunkt.

3.5 Arkitektur og estetikk

Grunna planområdet si sentrale plassering, er arkitektur og estetikk eit viktig tema for planarbeidet. Når det er landa eit konsept med ytre rammer for bygnadsstruktur, høgder og utnytting, er det ønskjeleg at ein ser nærare på arkitektur og estetikk for å sikre at bygnaden får ei god utforming og dannar eit godt utgangspunkt for sentrumsutviklinga. Planavdelinga har ein arkitekt tilsett som kan verte aktuelt å kople på i denne fasa.

3.6 Byggegrenser

Dersom framleggsstillar ønskjer å utfordre byggegrensene/byggjelinjene, må konsekvensane av dette utgreiast som ein del av planarbeidet. Det er viktig å ha nok areal til fortau og møbleringssone. Byggegrensene må elles sikre god sikt og ferdsel.

3.7 Grad av utnytting

Det er planlagt høg utnytting av felt B/F/K6 og B/F/K7. Det er ikkje samsvar mellom kart og føresegner for felt B/F/K6 i områdeplanen. Dette ser ut til å ha vore ulikt ved samtlege politiske handsamingar av områdeplanen, og kommunen kan ikkje ta stilling til kva tal som har vore intensjonen. Grad av utnytting må difor vurderast og endeleg fastsettast som del av planprosessen. Det må sikrast areal til naudsynt uteopphaldsareal og infrastruktur på bakkeplan i tråd med føringane i overordna plan. Krav til uteopphaldsareal vil gå framfor utnyttingsgrad.

3.8 Uteopphaldsareal

Sentrumsparken vert vist til som uteopphaldsareal i fleire prosjekt, og det ligg an til å verte vesentleg press på dette arealet på sikt. Som eit utgangspunkt skal normen følgjast, og eventuelle fråvik må argumenterast for.

Det må synleggjerast at uteopphaldsarealet får gode kvalitetar. I sentrum gjeld det å få mest mogleg kvalitet ut av eit avgrensa areal. Det kan vere utfordrande å få til gode uteopphaldsareal oppå parkeringsanlegg i høve til etablering av vegetasjon/tre, konflikt med ventilasjonsanlegg osv. Det må vurderast å stille krav i føresegnene som sikrar at det vert teke omsyn til dette.

Elles:

Ha fokus på romma mellom husa, gode overgangar til offentlege areal, liv i vindauga/aktive fasadar. Leggje til rette for hyggelege/inviterande område for både opphald og «gjennomfart» med gode lysforhold og lokalklima.

Kan ein tenke seg å tilføre kvalitetar som ein ikkje har i sentrum i dag? Aktivitetar for større barn/ungdommar t.d.

3.9 Grønstruktur og landskap

Jf. områdeplan for Fjøra vest skal Sogndalsfjøra vere utforma på fotgjengarar og syklistar sine premiss. Det må vere fokus på gode opphaldsrom, grønstrukturar og gode gang- og sykkelvegnett.

Vurdere om ein kan nytte grønstrukturar til klimatilpassing ved å handtere overvatn.

3.10 Naturmangfald

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

3.11 Kulturminner, kulturmiljø og landskap

Det skal undersøkast om det er kulturminne i området (i dagen) og det skal synast korleis utbyggar har søkt å ivareta dette gjennom planframlegg. Kulturminneplan for Sogndal kommune 2013 skal leggjast til grunn. Vestland fylkeskommune kan stille krav om arkeologisk registrering utover dette ved oppstart av planarbeid.

Kommunen kjenner ikkje til om det er kulturminne i området, men dei fire bygningane på austsida av Gildevangen representerar eit eldre samanhengande bygningsmiljø. Ynskjeleg at det vert gjort vurderingar kring desse i planomtalen i samband med omtale av eksisterande situasjon.

3.12 Samferdsle

Det må sikrast gode ferdselslinjer, både rundt og på tvers av planområdet. Når det gjeld siktlinje/ferdselslinje vist i områdeplanen, er kommunen si oppfatning at det vesentlege er at ein sikrar gode linjer for ferdsel som er intuitive, og med kontinuerleg frisikt. Så lenge dette er på plass, kan ein sjå på justeringar i linjeføringa ut i frå kva som er hensiktsmessige bevegelsesmønster.

Tilbakemelding frå vegavdelinga:

«Bruksskassar på vega i området er BK10, det er nokon maks lengder som må sjåast på. Slik vi ser det i dag er det behov for gjennomgang av veglister av kommunen for å få oppdatert informasjon. Det er ingen avgrensing i bruk av veg, (etter justering), som vil være til hinder for prosjektet.

Forprosjektet (trur det var det) har sett på utnytting av kryss, Ålkrysset, der det ikkje vart lagt fram utfordringar som vegavd kan sjå.

Det er viktig å planlegge i ein heilheit som også tar høgde for eventuell varelevering av store køyretøy i framtida. Vegavd ynskjer også at det blir gjort vurderingar undervegs med tanke på vintervedlikehald og snøhandtering.»

3.13 Parkering

Som del av planarbeidet skal det leggjast til rette for eit større parkeringsanlegg under bakken, som på sikt skal kunne redusere behov for overflateparkering i Sogndal sentrum.

Då det potensielt vert ein del trafikk inn og ut av p-kjellar må det sikrast ein trafikk sikker atkomst med god sikt. Det må som del av planarbeidet gjerast greie for kor mykje trafikk som vert generert av parkeringsanlegget og korleis dette påverkar kapasitet på vegnettet. Det bør gjerast ein enkel trafikkanalyse som ser på køyremønster og eventuelle konfliktpunkt med mjuke trafikantar. Mange kjem i dag gåande frå trehestebakken, ned vegen bak Lægreid hotell og kryssar skrått ved Guro Ness-bygget. Det er ikkje eit mål om å få veldig stramme løysingar for gåande og køyrande, men dei bør heller ikkje ledast inn i eit konfliktpunkt.

Parkeringsanlegget må elles plasserast under gatenivå, slik at dette ikkje vert synleg over bakken.

Framleggsstillar ønskjer å vurdere eit lågare tal p-plassar, ned mot 0,5 per 100 m² BRA. Det er ikkje teke konkret stilling til tal p-plassar på noverande tidspunkt. Løysingar for parkering og parkeringsdekning løysast i tråd med kommuneplanen sin arealdel. Det vil vere ei berekraftig løysing å basere ein del av parkeringsplassane på sambruk/parkeringskort, heller enn at eit fast tal p-plassar vert reservert og potensielt ståande tom store delar av døgnet.

Massebalanse: I samband med utgraving av p-anlegg, kva tenker ein å gjere med overskotsmassar? Kva vert konsekvensar i anleggsfase mtp parken, trafikkavvikling, osv? Det bør vere gjort nokre overordna tankar kring dette i planfasen.

3.14 Universell utforming

Planframlegget må gjere greie for universell utforming. Planområdet ligg sentralt på ei tilnærma flat tomt, det ligg difor godt til rette for universelt utforma uteareal og tilkomst.

3.15 Nærmiljø og folkehelse

Bør gjerast nokre overordna vurderingar knytt til gjennomføring (anleggsfase) av eit så omfattande prosjekt. Har det konsekvensar ut over planområdet i anleggsfase?

Kva kan prosjektet tilføre nærområdet og Sogndal sentrum?

Når det kjem til utforming av bustaddelen, bør det gjerast ein overordnaanalyse av kva type bustader som er etterspurt. Vurdering av innhald / funksjonar i nye bygg innanfor planområdet skal vere tema i konsept og planomtale.

3.16 Risiko og sårbarheit

Det må utarbeidast analyse som viser alle tilhøve av risiko og sårbarheit som har verknad for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike tilhøve som følgje av planlagt utbygging. Det skal takast omsyn til framtidige klimaendringar.

Støy:

Støysonekart frå Statens vegvesen syner at ein buffer på inntil 14,5 m langs Gravensteinsgata ligg innanfor raud støysone. Ein buffer på inntil 44 m langs Gravensteinsgata ligg innanfor gul støysone.

Støysona tingar at støy og handtering av omsynet vil vere eit sentralt tema i planarbeidet og stå sentralt ved utarbeiding av konseptet som skal liggje til grunn for det endelege planframlegget. Omsynet vil mellom anna leggje føringar for kvar ein kan plassere uteopphaldsareal på tomte og korleis leilegheitene kan utformast.

Planlegging av og søknad om nye støyutsette føremål, støyande anlegg eller verksemd skal vise korleis grenseverdiane og kvalitetskriteria for støy er følgde opp. Bustadføremål er å rekne som støyutsett føremål. Dersom det vert planlagt bustader i gul eller raud støysone, må det det på detaljreguleringsnivå vere tilstrekkeleg utgreidd til at kommunen kan vurdere

konsekvensar av planforslaget opp mot støyforskrifta. Rettleiar T-1442 skal ligge til grunn for alle vurderingar.

Grunntilhøve:

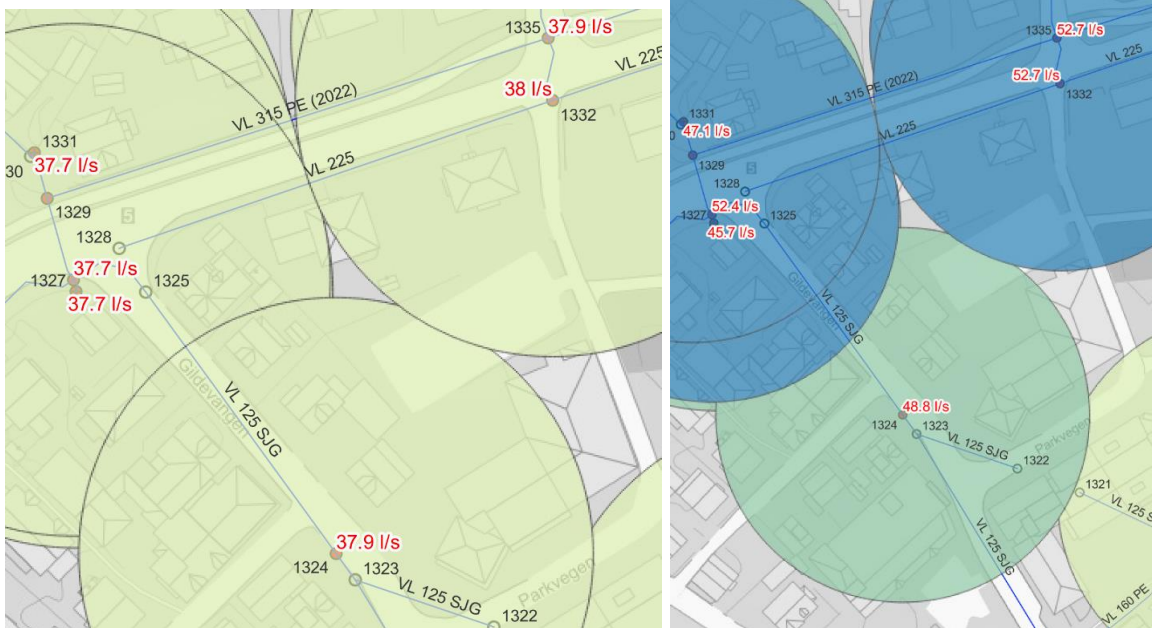
Planområdet ligg under marin grense. Det må gjerast ein innleiande geoteknisk vurdering for å svare ut ift. NVE sin rettleiar for kvikkleire.

3.17 Vatn, avlaup og overvasshandtering

Tilbakemelding frå VA-avdelinga:

Innleingsvis opplyser VA-avdelinga om at det er usikkerheit kring tala i brannvassmodellen, men det er per tid dei beste tala dei har. VA-avdeling vil forsøke å undersøke og kome med betre talgrunnlag på dette etter kvart.

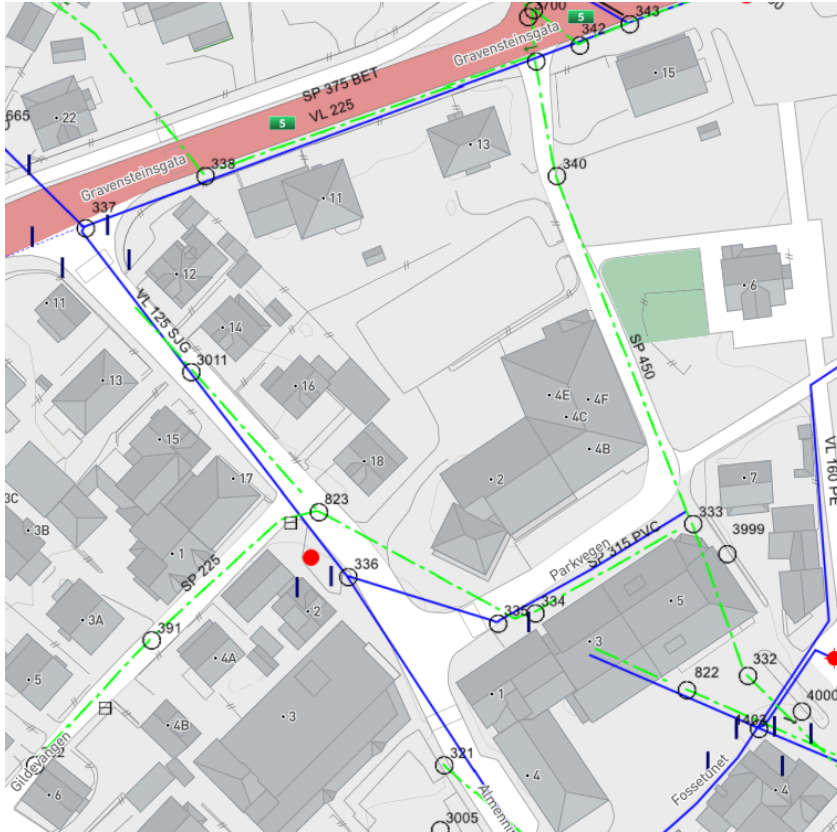
«Området ligg tett på Gravensteingsgata og har gode forutsetningar for brannvasskapasitet, våre modellar viser likevel at området ikkje tilfredstiller krava om 50l/s i verste tilfelle. Under er figurar som viser verste og beste tilfelle i forsynings situasjonen.



Per dato er det likevel naudsynt å forsyne området frå Gildevangen, som har for liten dimensjon. Sogndal kommune etablerte i 2022 ny tilknytning til hovudleidninga ca 10m ut frå Gravensteingsgata med førebuing for framtidig vidareføring av ny leidning ned Gildevangen. Dersom prosjektet legg føringar for prioriteringar av dette prosjektet, må det rekne med å dele kostnaden.

Avløp:

Området har avløpsleidningar på begge sider, i aust og i vest. Begge er eldre leidningar som ligg på lite hensiktsmessige djupn. Leidninga i vest ligg dessutan i konflikt med tiltaket, omlegging av denne må påreknast. Ved planlegging av større garasjeanlegg kan det oppstå konflikt med djupliggende avløpsleidning aust for tiltaket, denne må ein vurdere nærare, omlegging kan bli aktuelt. Kommunen har utfordringar med strekninga i dag, det kan vere aktuelt med eo større omlegging for å lede avløpsvatnet inn på Almenningen gjennom Parkvegen. Nærare avklaring er naudsynt.



Detaljar rundt avløp må avklarast nærare.

Overvatn

Det er ingen overvassnett i området i dag, ei ny plan kan ikkje legge til grunn bruk av spillvassnett slik gamle planar gjorde. Tiltaket må derfor avklare korleis ein tenkjer å løyse overvassproblematikken i eige område, eit felles tiltak med kommunen kan diskuterasst.

Området består i dag av tette flater og bygga vil truleg ikkje forverre dagens situasjon. Det er likevel slik at nye planer løyser ut krav for ny vurdering med tanke på klimaendringar og betring av eksisterande situasjon. Ny plan skal sikre seg mot

- Dagleg regn
- Middels intens regn
- Intens til ekstrem regn

- Definert som gjentakintervall 100år + 40% klimapålegg

Sjå elles «Rettleiar for overvasshandtering i arealplanar», NVE.»

Generelt:

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

VA plan

VA-planen skal gjere greie for løysing av vassforsyning, avlaup og slokkevatn. VA-planen skal vere eit styringsreiskap for detaljprosjektering av framtidig utbygging. VA-planen skal leverast saman med planframlegg til 1. handsaming. Vedlagd notatet ligg kart over kommunale VA-leidningar i området, og kapasitet på kommunale VA-leidningar og brannvassuttak i området.

Overvassplan

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

3.18 Energiløysingar/miljø

Må gjerast greie for om prosjektet skal koplast på fjernvarme basert på kapasitet og tilgjengelegheit. Anbefalar kontakt med Sygnir om dette.

I byggjeområde utanfor konsesjonsområde for fjernvarme og prosjekt som ikkje er tilknytt fjernvarme skal anna energikjelde for oppvarming enn elektrisitet vurderast. Det skal og spesielt takast omsyn til energibruk ved lokalisering og utforming av byggjeområdet, og til bruk av alternative fornybare energikjelder.

Framtidsretta og miljøvenlege løysingar bør leggjast til grunn for detaljprosjektering.

3.19 Renovasjon

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

Må i planarbeidet vurderast om nedgravde avfallsøysingar kan nyttast.

4 UTGREIINGAR

4.1 Rapportar

| Tema | Ansvarleg |
|---|------------------|
| Støyrapport (tilpassa planen sitt nivå) | Framleggsstillar |
| Geoteknisk vurdering | Framleggsstillar |

| | |
|---|------------------|
| Trafikkanalyse (tilpassa planen sitt nivå) | Framleggsstillar |
| Kulturminneundersøking (avklaring fylkeskommunen i oppstartsfase) | Framleggsstillar |
| VAO-plan | Framleggsstillar |

4.2 Konsekvensutgreiing

Planframlegget fell ikkje under krav om handsaming etter forskrift om konsekvensutgreiing.

Kommunen legg til grunn plankonsulent si vurdering. Framlagde byggjehøgder avviker med føringane i overordna plan, noko som bør ha ei politisk avklaring. Konsekvensar av dette må utgreiast som del av planarbeidet.

5 REGULERINGSFØRESEGN

5.1 Rekkjefølgjekrav

Aktuelt med rekkjefølgjekrav knytt til parkeringsanlegg og offentleg infrastruktur. For prosjektet i seg sjølv er rekkjefølgjekrav til opparbeiding av renovasjonsløyising og uteopphaldsareal aktuelt. Rekkjefølgjekrav må avklarast som del av planprosessen.

5.2 Utbyggingsavtale

Kan verte aktuelt å inngå utbyggingsavtale for gjennomføring av tiltak. Dette må avklarast som del av planprosessen.

Dersom det er mogleg anbefalast det at utbyggingsavtale vert inngått / vedteke saman med vedtak av reguleringsplan der utbygging i høve planframlegget med tilhøyrande føresegner også føresett bygging av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg.

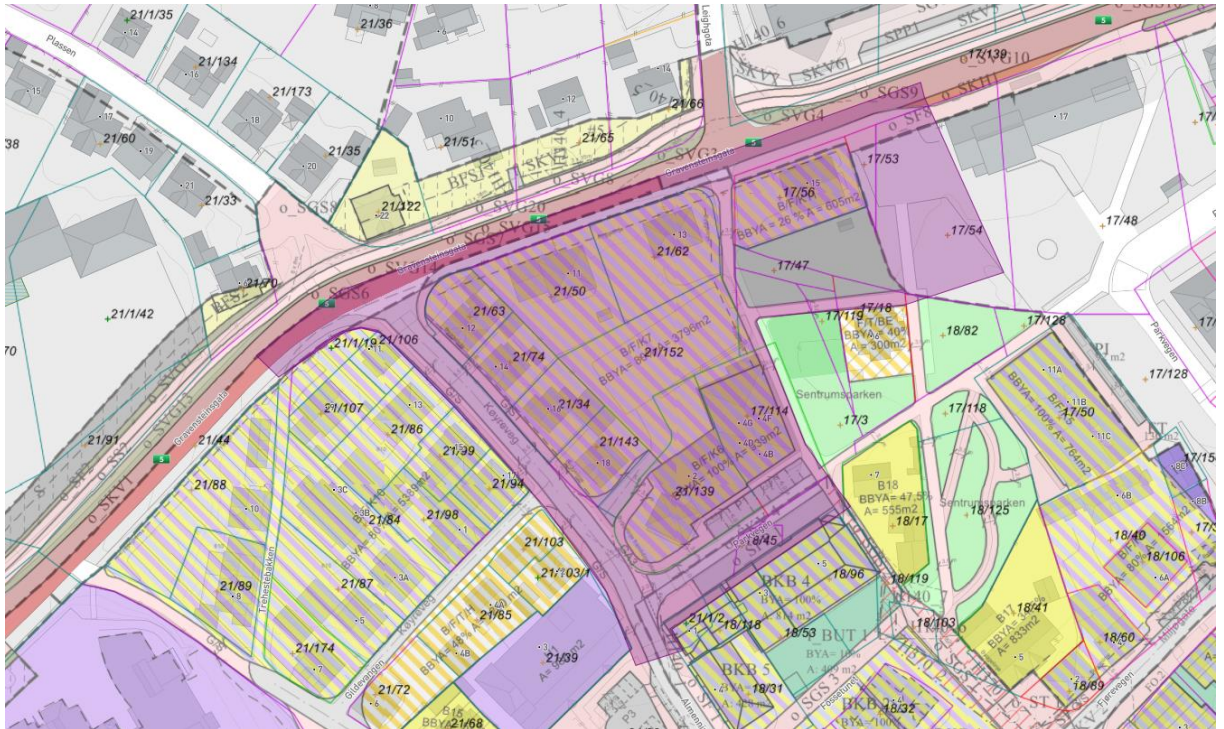
6 KART OG PLANAVGRENSING

6.1 Planavgrensing

Ha med nok areal til frisisiklinjer. I tettstader skal tilgrensande gangareal takast med.

Planavgrensing bør vere endeleg avklart før oppstart av planarbeid vert kunngjort og varsla. Vi sluttar oss ikkje til framleggsstillar sitt framlegg til plangrense, og syner til punkt 3.3 for nærare grunngeving.

Kommunen sitt framlegg til plangrense:



Planen vil heilt/delvis erstatte/endre følgende planar:

Områdeplan for Fjøra vest, arealplan-ID 1420-2013018

6.2 Plannamn

Følgjande plannamn skal brukast på alle plandokument:
Detaljreguleringsplan for gbnr. 21/139 m.fl. Guro Ness kvartalet

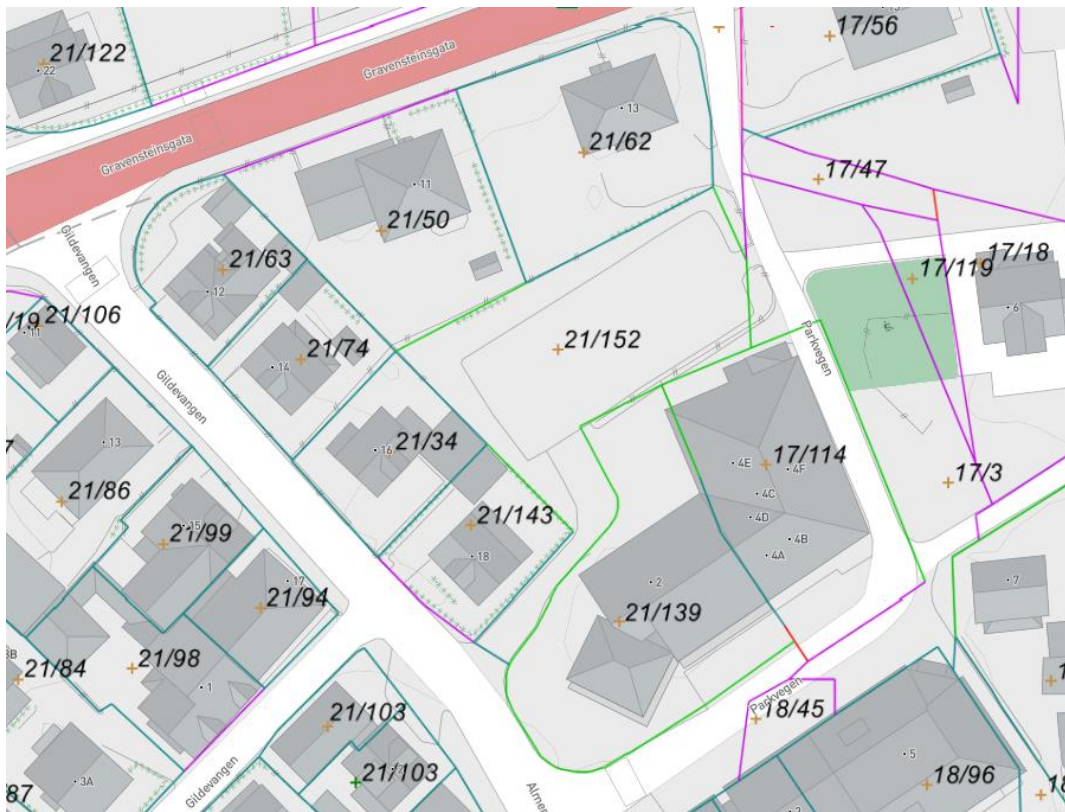
6.3 PlanID

Vert tildelt etter melding om oppstart av planarbeid.

6.4 Kartgrunnlag

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

6.5 Eigedomstilhøve



Nokre uklare eigedomsgrenser, spesielt rundt parken. Bør generelt ryddast i eigedomslinjer rundt parken.

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

7 MEDVERKNAD

Framleggsstillar skal legge til rette for aktiv medverknad. Aktuelle tiltak utover lova sitt minstekrav skal vurderast fortløpande. All medverknad skal dokumenterast.

Tiltak ut over lovas minstekrav:

Må vurderast som del av planprosessen, etter oppstartsvarsel

8 KONKLUSJON

Opstart av reguleringsplanarbeid vert tilrådd

Partane er einig om følgjande viktige føringar for planarbeidet:

- Planarbeidet skal byggje opp under mål om god tettstadsutvikling, og baserast på eit omforeina heilskapeleg konsept.

Partane er ikkje einig om følgjande:

9 FRAMDRIFT OG VIDARE SAKSGANG

9.1 Kunngjering og varsel om oppstart av planarbeid

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

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

9.2 Planforum

Førebels ikkje vurdert aktuelt

9.3 Dialog

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

For dette planarbeidet spesielt er det ønskeleg med fleire arbeidsmøter, og tett dialog.

9.4 Eventuelt nytt oppstartsmøte

Dersom oppstart av planarbeid ikkje er dokumentert kunngjort innan 6 mnd etter oppstartsmøtet vart gjennomført, vert saka avslutta og nytt oppstartsmøte må haldast før kunngjering av oppstart. Tilsvarande gjeld der komplett planframlegg ikkje er motteke innan 1 år etter oppstartsmøte vart gjennomført. Det blir i så fall kravd nytt gebyr for oppstartsmøte.

10 GEBYR

Vi viser til Sogndal kommune sitt gebyrregulativ vedteke sak xx/xx 2020.. Lenke til gebyrregulativ.

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

Avtalte fritak frå gebyr:

Faktura for handsamingsgebyr sendast til framleggsstillar, namn og adresse:.....

11 KRAVSPESIFIKASJON

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

12 FAGKYNDIG PLANKONSULENT

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

Norconsult AS er vurdert til å vere fagkyndig plankonsulent.

13 PLANDOKUMENT TIL 1. HANDSAMING

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

| |
|------------------------------|
| Plankart |
| Føresegn |
| Planomtale |
| Merknadsskjema og –kart |
| Illustrasjonsplan |
| Snitt og oppriss |
| Fotomontasje, perspektiv |
| Sol- og skuggeillustrasjonar |
| Lengde- og tverrprofilar veg |
| ROS-analyse |
| VA-plan |
| (Kulturminneundersøkingar) |
| Støyrapport |
| Trafikkanalyse |
| Gebyrgrunnlag i skjema |

Vedlegg:

Planavdelinga sitt framlegg til planavgrensing (sosi og pdf, dersom ueinigheit)

Liste over høyringspartar

Kravspesifikasjon

Mal planomtale

Mal føresegn

Mal merknadsskjema