

PLANOMTALE

Dagsett: 03.04.2024



Sogndal kommune

Detaljreguleringsplan for gnr. 310, bnr. 9, mfl.

Gamle Balestrand Rådhus

Arealplan-ID 4640-2022009

INNHALD:

2	Samandrag og nøkkelopplysingar	3
3	Bakgrunn	3
4	Planområdet – dagens situasjon	4
5	Planstatus og rammetilhøve	11
6	Skildring av planframlegget	13
7	Planprosess og medverknad	22
8	Verknadar og konsekvensar av planframlegget	23
9	Kva som sikrast i plankart og føresegn	31
10	Framleggsstillars argument	32

Framlegg

1.1

2 Samandrag og nøkkelopplysingar

2.1 Samandrag

Planomtalen følger Sogndal kommune sin MAL for planomtalar. Den er tredelt med først ei skildring av området slik det er i dag, deretter med ei skildring av planframlegget og til slutt ei skildring av verknader av planframlegget.

Planarbeidet kom i gang avdi ein ønskjer å endre bruken av Gamle Balestrand Rådhus frå offentlege bygningar til ein kombinasjon av bustader og næringsareal.

Planen består av ROS-analyse, føresegner, plankart og planomtale.

2.2 Nøkkelopplysninger

Stad:	Balestrand sentrum	Gards- og bruksnummer:	310/9 og del av 310/343, 310/364 og 310/392
Gardsnamn/adresse:	Kong Belesveg 20 og 22		
Framleggsstillar:	Balestrand Rådhus as, v Terje Torsnes og Stian Hellebust terje.thorsnes@boligpartnerr.no tlf: 917 90 817 stian@sognelektro.no tlf: 489 97 853 Org.nr: 931 651 897	Plankonsulent:	AS Arkitektkontoret 4B, Trolladalen 30. Christina Skancke Sørheim christina@arkitektkontoret4b.no tlf: 915 97 495 org nr: 935 456 207
Sentrale grunneigarar:	Balestrand Rådhus as		
Hovudformål i planen:	Gjera Gamle Balestrand rådhus om til leilegheiter og næring.	Storleik på planområdet:	4 dekar
Grad av utnytting:	50 % BYA	Nytt bruksareal / Tal nye bueiningar:	11 -15 stk nye bueiningar
Varsel om motsegn:	Ja/Nei	Konsekvensutgreiingsplikt:	Nei
Kunngjering av oppstart:	12.12.2023	Offentleg ettersyn:	dd.mm.åååå
Problemstillingar:			

3 Bakgrunn

3.1 Bakgrunn for planarbeidet

Balestrand Rådhus har delvis stått tomt ei stund etter at Sogndal kommune sine tilsette har flytta ut av bygget. Bygget var brukt til Balestrand kommune sin administrasjon og noko forretning. Nye

eigarar ønskjer å gjera delar av bygget om til bustader. Dette krevst formålsendring og det var derfor naudsynt med detaljplan. Arkitektkontoret 4B har laga eit mogelegheitsstudie for å transformere kontorbygget til eit bygg med leilegheiter, forretningsareal og attraktivt uteområde rundt. Sogndal kommune ønskjer at ein i framkant av tomta mot fjorden vil oppretta ein offentlig passasje i form av ein fjordsti, og at hagen vert opparbeida som park. Dei ønskjer og at bygget som ligg sentralt i Balestrand og Kong Beles veg skal få noko utadretta verksemd.

3.2 Siktemål med planframlegget

Føremålet med planen er å leggja til rette for sentrumsnære leilegheiter for folk med ulike alder. Samtidig skal ein ha forretningsareal i 1. etasje mot Kong Beles veg, slik at det skapar liv til gata utanfor, og ein park mot fjorden som gjer fjorden tilgjengeleg for alle. Det skal planleggast inn ein framtidig fjordsti. Planen skal ta vare på bygnaden sin unike karakter.

4 Planområdet – dagens situasjon

Kong Beles veg har i dag kantparkering langs vegen. Det er og parkering framfor Gamle Balestrand Rådhus og på delar av eigedom mot fjorden. Framfor Gamle Balestrand Rådhus er det og eit grøntområde som grensar til fjorden. Gamle Balestrand Rådhus består av 3 etasjar pluss kjellar. Det har vore nytta til kontor.



Fig 1. Oversiktsbilde som viser dagens situasjon med planavgrensing

4.1 Plassering og avgrensing

Planområdet ligg i Balaviki like ved Balaholmen.

Området er sentralt i Balestrand Sentrum, men er ikkje kopla direkte til butikkar og næring i Balestrand. Planområdet består av eigedom 310/9 og delar av Kong Beles veg, ein liten del av naboeigedom 310/364 og den delen av eigedom 310/343 som går ned mot fjorden. Ein del av eigedom 310/343 og 310/364 er tatt med for å sikre god tilgang og kontinuitet på framtidig fjordsti.

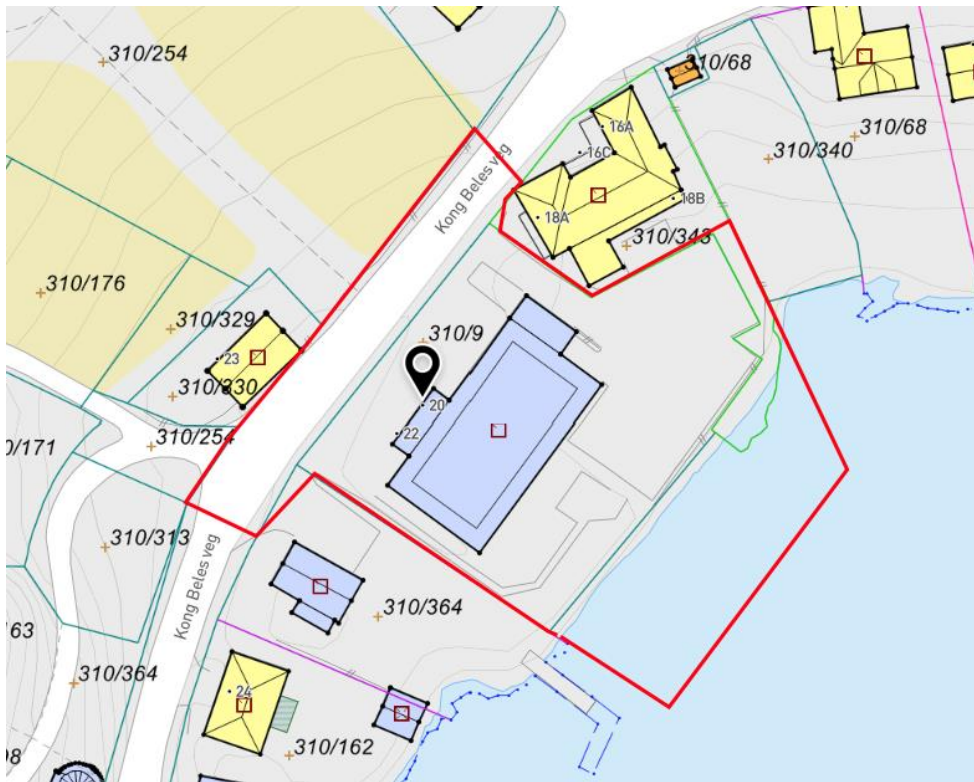


Fig 2. Planområdet med naboeigedommar

4.2 Arealbruk

Tilgrensande område er nytta til bustader og eit stort grøntområde. Dette er i samsvar med det som ligg ute til høyring for kommuneplan sin arealdel.



Fig 3. Kommuneplan som ligg ute til høyring.

4.3 Staden sin karakter og landskap

Planområdet ligg på eit flatt område mot fjorden i nordenden av ei lita bukt, Balavika, med Balholmen mot nordaust og ein flatt skrånande terreng i bakkant.

Utbyggingsmønsteret var opphavelig knytt til fjorden som ferdselsåre. Seinare vart utbygginga meir styrt av vegnettet. På kvar side av planområdet ligg Kviknes hotell og Balestrand hotell.

Bygnadane i området er prega av varierende stilart. I Balestrand er det mange bygnader som er verna, i seg sjølv eller som del av miljøet. Valentinsenhuset på eigedom 310/330 er verna og grensar til planområdet i vest. Nordvest for området ligg ein einbustad med stort grøntområde rund og ein bjørkeallé.



Fig. 4 Fjærnerknad. Bildet viser korleis området og bygget er synleg frå omgivnadane

Sør for området ligg karakteristiske St Olavs kyrke. Ei kyrkje frå 1897 i dragestil. På begge sider av eigedommen mot fjorden er det einbustader. Bygnadane stammar frå ulike stilperiodar. Gamle Balestrand Rådhus er eit typisk funksisbygg og utypisk i området. Bygget har arkitektonisk verneverdi og karakteren på bygget skal takast i vare.

Området ligg mot sør aust mot fjorden med gode soltilhøve. Framherskande vindretningar er langs fjorden. Området framstår som grønt med store hagar kring bygga.



Fig 5. Nærverknad. Bildet viser bygget sett frå Kong Beles veg når ein kjem frå Balestrand sentrum.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Området var bebyggt med småhus og naust. Rundt 1900 talet sto det ein stor Sveitservilla på nabotomta. To SEFRAK-bygg grensar opp mot planområdet. Spesielt bygget på gbnr. 310/330 har ein verdi som kulturminne. Bygget går under namnet «fargarstova», grunna fargar Rasmus Valentinsen frå Bergen som slo seg ned her. Bygget er frå ca. 1850 og har opplevingsverdi og estetiske kvalitetar. Ein kan sjå det til venstre for Sveitservillaen på det historiske fotoet, fig 6. På eigedom 310/254 står det andre SEFRAK-bygget i ein stor hage med bjørkeallé. På nordvestsida av bygget ligg St. Olaf kyrkja bygd i 1897 av Margareth Kvikne. Kyrkja er i Dragestil. Kviknes hotell ligg på Balholmen med eit bygg i Sveitserstil frå 1913, og eit større modernistisk bygg frå 1960 talet. Området mellom Kviknes og Gamle Balestrand Rådhus er i stor grad utbyggt med eldre kvitmåla einebustader.



Fig 6. Bildet viser området rundt 1900 med fargarstova til venstre for sveitservillaen.

4.5 Landbruk

Tomten har ikkje blitt brukt til landbruk.

4.6 Naturverdiar

Området har einebustader med hagar mot fjorden, og parken kring Kviknes hotell mot nord. Mot nordvest ligg ein stor hage med ein einebustad. Mot Fjorden er det opparbeida med kaikant i natursteinsmur. Grønområdet mot fjorden er opparbeida med hageplante. Det er ikkje gjennomført eigen kartlegging på raudelista artar. Det er ingen vassdrag i området. Det er ikkje registret raudlista artar innafor planområdet. Kilde: Artsdatabanken.

4.7 Rekreasjonsverdi- og bruk

Mot fjorden er det ein park til offentleg bruk, Rådhusparken. Denne er registrert som friluftsområde. Kong Beles veg er lite trafikkert og er ein mykje brukt veg til turistar og gåande. Det er 200 m til offentleg badeplass. Over Balestrand sentrum er eit nettverk av stiar, bland anna til Dagsturhytta ved Balastølen som har utgangspunkt ved Sygna vgs. (Kilde ut.no)

4.8 Skule og barnehage

Sagatun barne og ungdomskule ligg ved Kreklingen stadion på overside av riksveg 55. Skulen har 116 elevar frå 1-10 klasse. Riksvegen går i tunell under skule og stadion, slik at ungane ikkje må krysse riksvegen. Gangavstand er 15 min via Lærarvegen og Kreklingvegen. Om ein vel å bruka nokon av snarvegane i området vert turen kortare.

Sygna vidaregåande skule ligg og ved Kreklingen stadion og gangavstand er 13 min å gå via Lærargata

Sagatun barnehage ligg like ved Kong Beles veg og det er kun 8 min å gå. Gangavstand er henta frå Google maps.

4.9 Barn og unge sine interesser

Planområdet vert i dag ikkje brukt til rekreasjon for skular og barnehagar. Det er ei flott badelagune som ligg 200 m unna planområdet med strand og tilgang til fjorden. Skulen ligg 15 min unna med idrettsanlegg i same område. Der er det kunstgrasbane, løpebane med kunststoffdekke, ballbinge og sandvollyballbane. I området bak skulen er det flotte turløyper og stiar.

4.10 Veg og trafikktilhøve

4.10.1 Anlegg for kjøyrande

Kong Beles veg er tilkomst til planområdet. Kong Beles veg har tilkomst frå R55 frå nord via sentrum eller frå sør via Villavegen som går over i Kong Beles veg. Ein kan og ta av ved Kreklingvegen og køyre via Balavegen. Kong Beles veg har ein bredde på 6 m utan fortau. Veggen er flat og går langs fjorden. Gjennom planområdet er det kantparkering.

4.10.2 Anlegg for gåande og syklende

Kong Beles veg har ikkje fortau inn mot planområdet. Det er 30 sone for heile Balestrand sentrum. Det er ikkje fortau, gang og sykkelveg frå planområdet og til skulen. Frå Kong Belesveg kan ein gå ein snarveg gjennom Balestrand hotell og koma opp i Lærarvegen, deretter går ein litt tilbake til bygdahuset der det går ein gangveg langs ein hekk opp over tunnelmunningen gjennom Sygna. Det

går og ein snarveg frå Lærargata nr 35 opp til Jordmorvegen. Frå Kreklingvegen går det ein sti over tunellen til øvre del av Kreklingvegen. Kreklingvegen har fortau.

4.10.3 Trafikkmengde

ÅDT for Kong Beles veg er 850. Andel lange køyretøy er 10% (kilde vegkart, statens vegvesen.) Vegen er flat og det er mange som går og sykklar her. Det er fleire som nyttar den i sommarhalvåret.

4.10.4 Trafikktryggleik

Det er ikkje fortau langs Kong Beles veg. Vegen er lite trafikkert og det oppleves trygt å gå og sykla langs denne vegen.

4.10.5 Kollektivtilbod

Det er 4 min å gå til Balestrand Kai. Her går hurtigbåt til Bergen og til Sogndal, med ankomst ein gong om dagen til kvar destinasjon om vinteren og to gonger i døgnet om sommaren. Balestrand Kai er og busstasjon med avgangar til Sogndal og Høyanger/Førde/Lavik.

Det er ingen lokale busser i Balestrand.

4.11 Universell utforming

Planområdet er flatt og det er mogeleg å få universell utforming for området.

4.12 Vatn og avlaup

Bygget er koplta til vatn- og avlaupsnettet i dag. Sør for bygget ligg eit kommunalt pumpehus. Plassering av pumpehuset er ikkje nøyaktig vist på kart, men målt inn på staden. Grensene på plankartet kan derfor justerast noko i forholdet park-pumpehus.

4.13 Energi

Det er ikkje fjernvarmeanlegg i Balestrand. Eksisterande trafostasjon, nettstasjon, ligg utanfor området på Kong Belesveg nr 23. Det er ingen kraftlinjer over området. (info frå Syngir)

4.14 Fiber

Telenor har ein fiberkabel som kjem på land, går opp ved sida av bygget og kryssar vegen.

Det er ønskjeleg at denne vert tatt omsyn til slik at traseen ikkje må leggest om.

Telenor ønsker også at det blir tatt med trekkerør frå nærmaste koplingspunkt på fiberen og inn til et eventuelt teknisk rom på bygget.



Fig 7. Telenor sin fiberkabel som går i land på planområdet.

4.15 Støytilhøve

Området er ikkje utsett for støy.

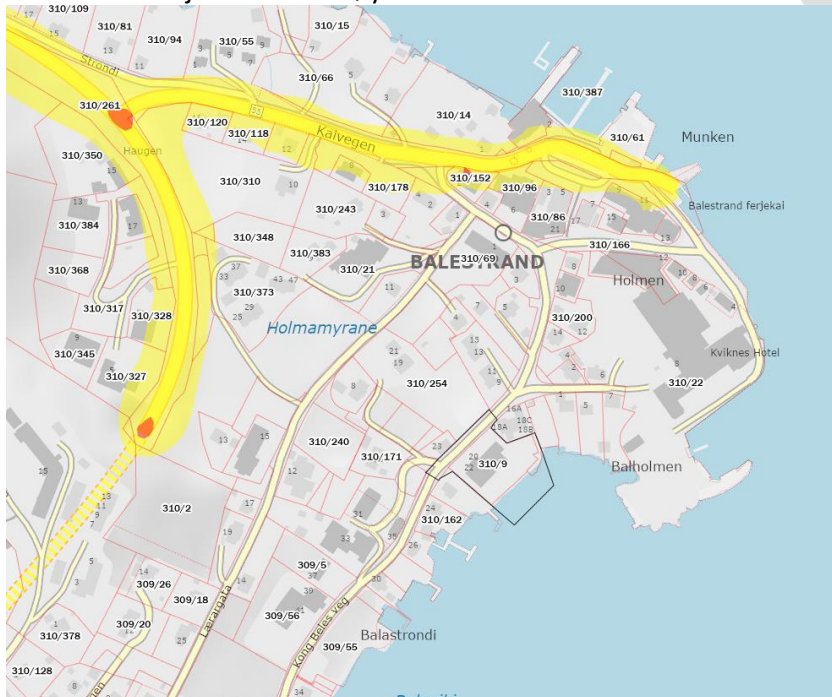


Fig 8. Støykart frå Statensvegvesen som viser planområdet mellom Balastrondi og Balholmen.

4.16 Risiko og sårbarheit – eksisterande situasjon

Norconsult Norge AS har gjort ei vurdering av alle relevante forhold. Sjå vedlegg Risiko- og sårbarheitsanalyse G/bnr. 310/9, Sogndal kommune, dagsett 21.12.2022.

Hendingar i matrisa der tiltak må vurderast er følgande:

Naturrisiko

- Områdestabilitet
Området ligg innafør marin grense
- Stormflo i kombinasjon med havnivåstigning
I NVE-atlas går det fram at nordaustre del av planområdet ligg innanfor aktsemdsområde for stormflo med 200-års intervall. Erosjon (langs vassdrag og kyst)

- Erosjon (langs Vassdrag og kyst)
Planområdet grensar til fjorden. Temaet vert vurdert under stormflo.
- Vind-/ekstremnedbør
Området ligg ikkje spesielt utsett for ekstrem vind som kan utgjere fare for liv og helse, stabilitet eller materielle verdiar. Det er forventa auke i nedbør. Tema ekstremnedbør vurderast vidare.

Verksemdrisiko

- Farleg gods
Jamfør kartløyisinga til DSB vert det transportert farleg gods på Rv. 55, tilnærma 240 m vest for planområdet.

4.16.1 Grunntilhøve

Planområdet ligg innanfor marin grense. Til planarbeidet vert det gjennom ROS-analysen gjort ein utgreiing av områdestabilitet for planområdet ism. NVE-rettleiar 1/2019. Vurderinga går fram av ROS-analysen nemnt i kap. 4.16. og konklusjonen går fram av kap. 6.12 i denne planomtalen.

5 Planstatus og rammetilhøve

Overordna planar som har påverknad på planen og som skal takast stilling til.

5.1 Statlege/rikspolitiske retningslinjer

- Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke born og unge sine interesser i planlegginga

5.2 Regionale planar

- Strategi for tettstadutvikling og senterstruktur, 2018-2022

5.3 Areal del i kommuneplanen

«Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) for alle nye tiltak i strandsone i sentrumsområdet slik det er merkt på plankartet. For alle byggeområde i sentrum kan det, føresett at området inngår i reguleringsplan, etablerast murar, kaier og mindre moloar for å få ein god terrengmessig avslutning mot sjø, samt sikre tilkomst til sjø og at det vert teke omsyn til eksisterande kulturmiljø og kulturminne i sjø.»

Planinitiativet er delvis i samsvar med overordna plan der området er avsett til offentleg bygning og parkeringsplass. Kommuneplanen sin arealdel for Balestrand kommune 2009-2020 Arealføremål offentleg bygning, noverande. Det er lite konkrete føringar i kommuneplanen knytt til offentlege bygningar. Generelle føringar om byggegrense til vassdrag på 50 meter og plankrav.

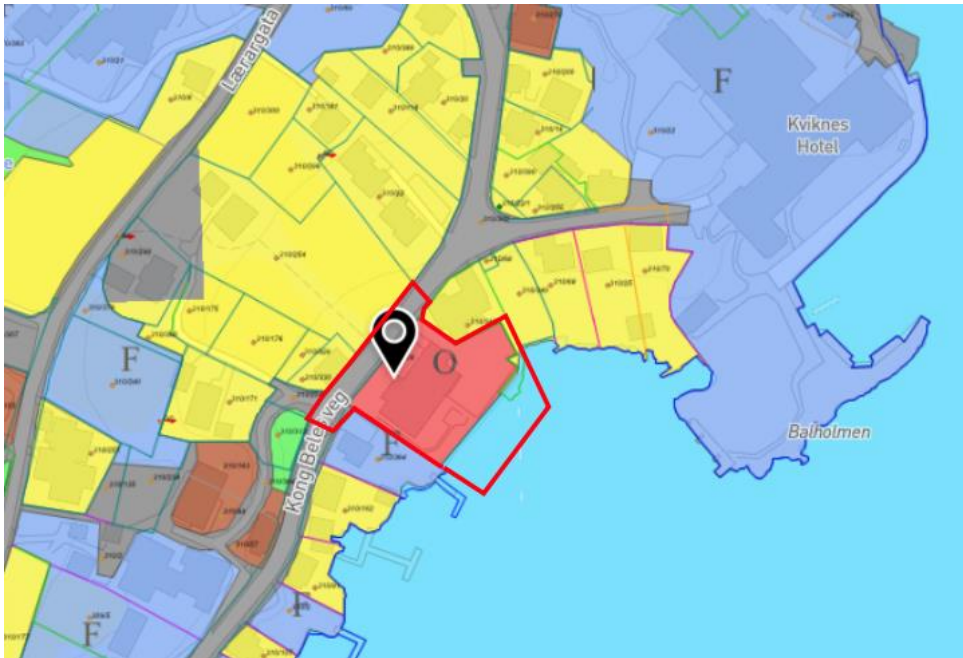


Fig 9. Gjeldande arealplan med planavgrønsing

5.4 Temaplanar

- Kulturminneplan for Balestrand kommune 2017.
- Overvassnorm for Sogndal kommune, 2013

5.5 Sogndal kommune sin samfunnsdel

- Sogndal kommune sin samfunnsplan 2021-2030, vedteken 24.06. 2021

Punkt som er relevante for denne planen.

- Sogndal skal gje god livskvalitet.
- Best på oppvekst.
- Skapt for aktiv livsstil
- Fruktbare tettstader

5.6 Områderegulering

Det er ingen planar i området

5.7 Reguleringsplan

Gjeldande plan for området; Balestrand sentrum Holmamyrane, 1418-1997001, vedtak 10.09.1997 ergulert til offentlege bygningar, O2, gang-/sykkelveg, GV og parkering, P2. Det er ingen andre gjeldande planar for området.

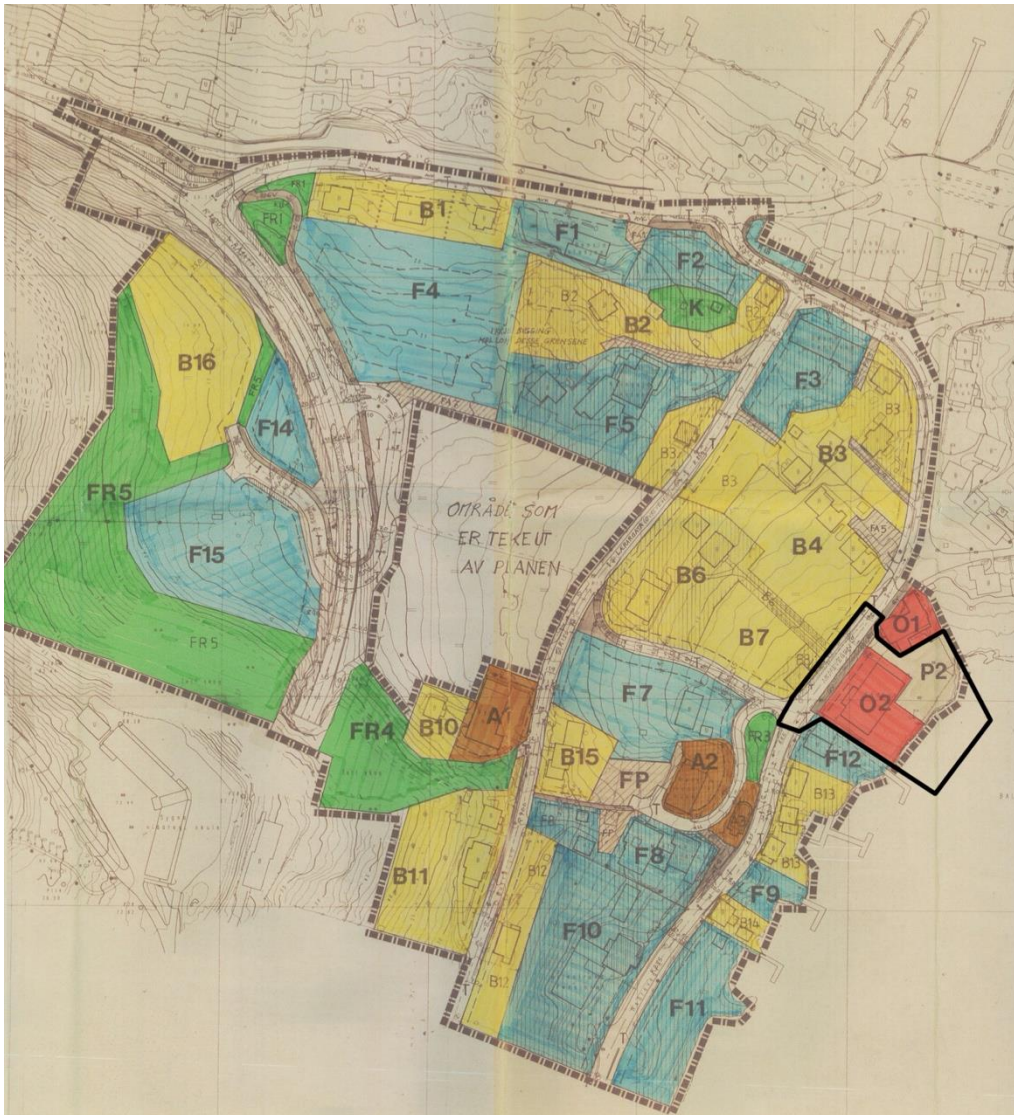


Fig 10. Eksisterende reguleringsplan med planområdet markert.

5.8 Pågående planarbeid

Ny arealdel i kommuneplan er under utarbeiding.

Området er satt av til sentrumsføremål i ny arealdel i kommuneplanen.

6 Skildring av planframlegget

Gamle Balestrand Rådhus skal gjerast om frå Offentleg føremål til bustader/forretning. Det er skissert 11 leilegheiter fordelt på 1-3 etasje. I 1. etasje vert det utadretta verksemd mot vegen og leilegheiter mot fjorden. Underetasjen som ligg på havnivå vil få bod areal, lager og sykkelparkering. Mot fjorden vil det bli regulert inn område for framtidig fjordsti. Mot fjorden vil det bli ein offentlig park, og mot Kong Beles veg vil det bli parkering, sykkelparkering, tilkomst med universell utforming og eit innbydande inngangsparti med noko grønt framfor. Mot fjorden vert delar av eksisterande parkering behalde.



Fig 11. Situasjonsplan- skisse.

6.1 Planlagt arealbruk

Det vert endring frå offentleg formål til bustad/forretning for bygget. Parkeringsområdet framfor bygget er utvida til fordel for park. Heile tomten var før avsett til offentleg. Det er ikkje gjort endringar for veg. Det er satt av ei stripe langs fjorden til framtidig fjordsti. Dette er gjort for at allmenta skal få tilgang til fjorden. I tillegg er området for park satt av til friområde av same grunn. Det er vurdert om heile området skulle vera satt av til bustadformål, og at det innanfor området kan vera både parkering og grøntområde. Det er vurdert at ein set av eit eige område for offentleg park, eit område for parkering og eit eige område for gatetun. På denne måten er ein sikra at eit område vert park no og i framtida, at parkering vert avgrensa til ei avsett område og at området mot Kong Beles veg får eigne gatetunkvalitetar.

6.1.1 Reguleringsformål

Bygningar og anlegg

Formålkode	Formål beskrivelse	Feltnamn	Maks BRA	Storleik areal daa
1560	Andre kommunaltekniske anlegg	O_KA		0
1801	Bustad/forretning	BF	50%	1,2
2011	Køyreveg	O_KV		0,6
2080	Parkering	P1		0,5
2080	Parkering	P2		0
3031	Turveg	o_GT		0,2
3050	Park	o_GP		0,4
3050	Park	O_P		0

6720	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	FS		1
------	---	----	--	---

Omsynssoner:

Siktsone for avkjøyrslé 4x 20 m.

6.2 Gjennomgang av reguleringsformål

6.2.1 Kvart reguleringsformål gjerast greie for, løysingane skal skildrast

Bygningar og anlegg:

Det skal byggast leilegheiter i gamle Balestrand Rådhus. Det vil bli ei blanding av store og mindre leilegheiter som kan passa for alle mennesker i ulike aldrar. Leilegheitene vert tilgjengeleg bueining og det er heis i bygget. I øvste etasje er det terrasse rundt heile bygget. Denne vil tilhøyra dei leilegheitane som blir der. I første etasje vert det satt av areal til forretning mot Kong Beles veg. Det er viktig at det kan vera ulike tenesteytingar her som handel, kafe, restaurant, frisør, og ulike kontor slik at det kan tilpassast behovet i Balestrand. Underetasjen er ikkje egna til bustad eller varig opphald. Her vert det lager, garderobar for dei tilsette og bodar til bustadane. Karakteren på Gamle Balestrand Rådhus skal takast vare på. Unntaket er tilbygg i form av balkong på fasade mot fjorden og på gavlveggar. Bygget har eit særpreg som det er viktig å ta vare på.

Ved hjørne av bygget mot sør står eit kommunalt pumpehus. Dette skal behaldast som det er.

Trafikkområde:

Eksisterande veg

Det vert lagt opp til ei vegbredde på 5 m på Kong Beles veg. Vegen vert ikkje endra.

Avkjøyrslé.

Felles avkjøyrslé

Det vert lagt til rette for å beholda eksisterande avkjøyrslé for parkering frå eigedom 310/ 343 og 3120/9.

Parkering

Det vert lagt til rette for 1,2 parkeringsplassar for bil og 2 for sykkel pr 100 m² BRA.

Parkering langs Kong Beles veg er offentleg og tilgjengeleg for næringsarealet.

Parkering P2 er satt av til bussparkering.

Grøntstruktur:

Eksisterande park mot fjorden skal behaldast og vidareutviklast. Det vert lagt opp til areal for ein framtidig fjordsti langs sørvest fasaden og langs fjorden framfor park.

Parken skal utformast slik at den er egna til både rekreasjon og leik.

Det er lagt opp til at det kan byggast mindre bryggeanlegg i form av flytebrygge og flytande badstu ut i fjorden med tilhøyrande brygge. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Område med høve til å lag kaianlegg og flytebrygge, tilkomst til sjø.

Omsynssone:

Siktområde veg.

Det vert lagt til rette for 4 x 20 m siktområde for veg.

PLANKART:

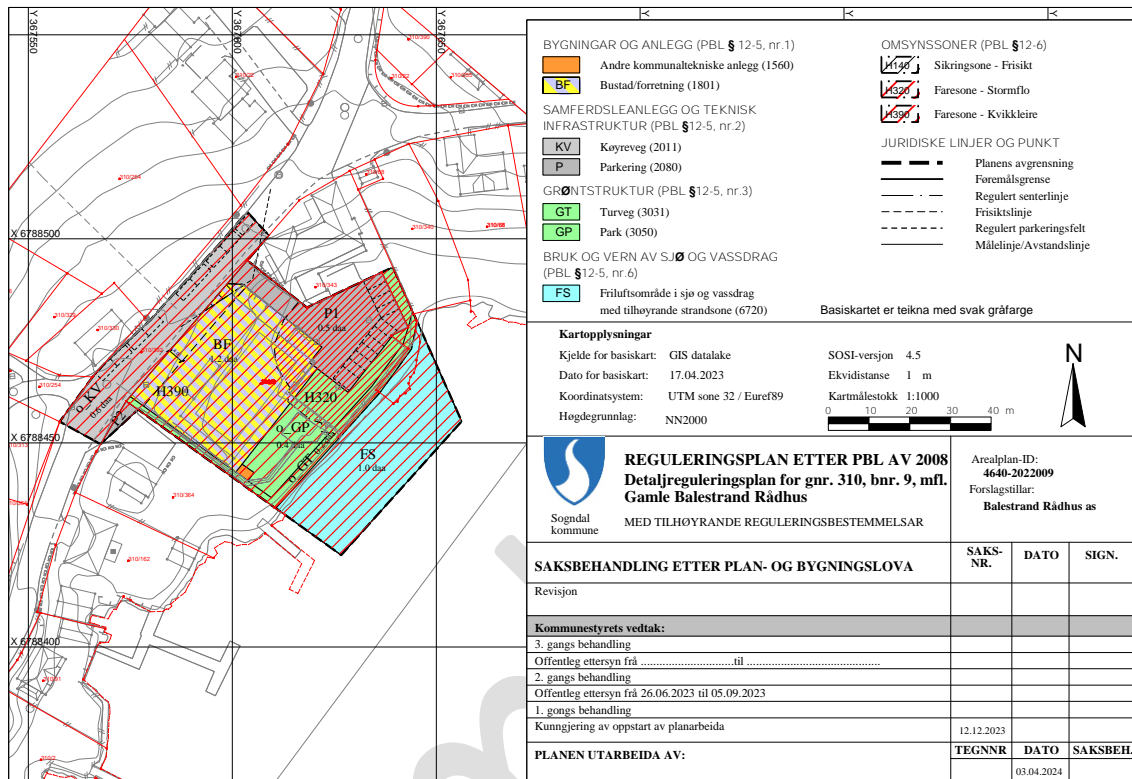


Fig 12. Plankart

6.3 Bygningane si plassering og utforming

- Karakteren på Gamle Balestrand Rådhus skal takast vare på. Unntaket er tilbygg i form av balkong på fasade mot fjorden og på gavlveggar. Bygget har eit særpreg som det er viktig å ta vare på.

6.3.1 Byggehøgder

Byggehøgde vert uendra. Vi har ikkje finne eksisterande teikningar som viser dagens byggehøgde ift gjennomsnittleg terreng men ut frå oppteikning med grunnlag av eksisterande teikningar finn vi at gesimshøgde + 13.4 moh.

Bygget har tre etasjar pluss kjellar i dag. Det vert ikkje endring på etasjetal.

Det skal ikkje byggast opp på eksisterande tak. Det kan tillatast lavt byggande solcelle som ligg lægre enn parapet.

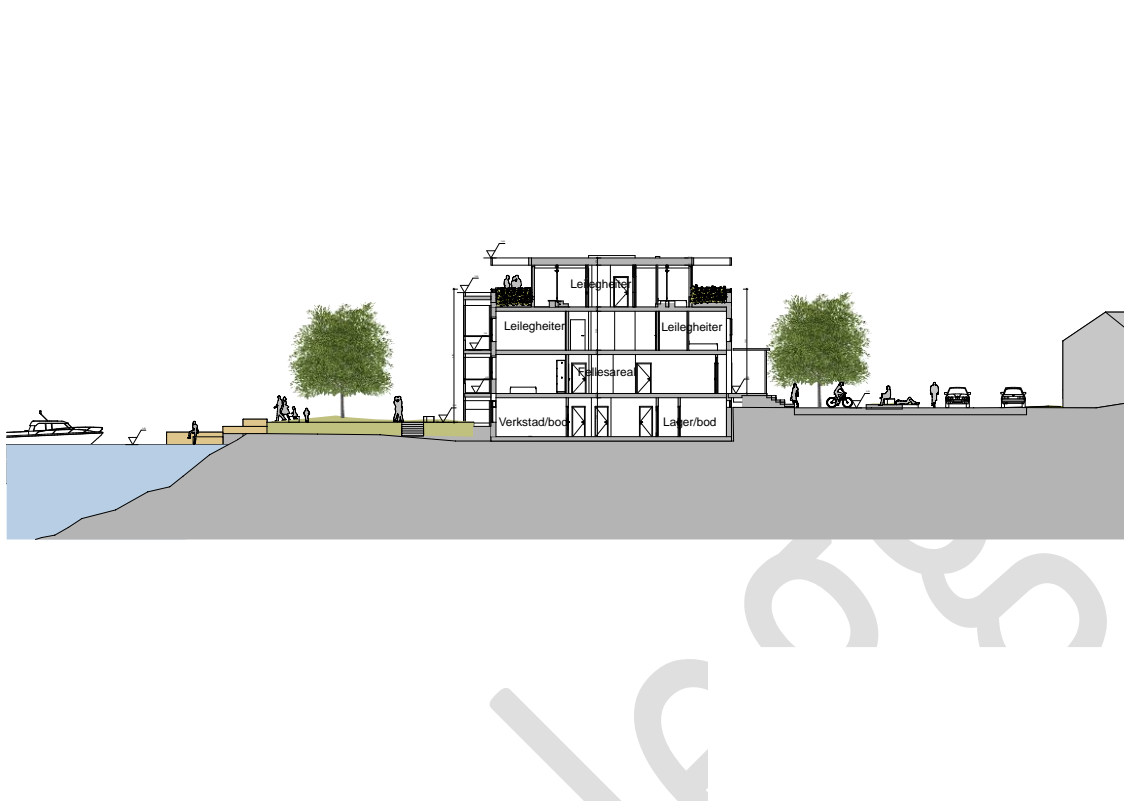


Fig 13. Snitt

6.3.2 Grad av utnyttning

Eigedom 310/9 er på 2297 m².

Dagens bygg har eit fotavtrykk på 605m² + pumpestasjon ca 9 m².

Med utviding med balkongar og terrasse vert bygget 720 m².

Parkering utgjer 288 m² (16 x 18m²)

Tomt 2297 m², BYA bustad 1008 m² = 43,8 %

Med tanke på å ha noko overbygd uteplass, sykkelparkering og evt utvendig rømningstrapp set me utnyttingsgraden til 50% BYA.

6.4 Bustadmiljø og bukvalitet

Bygget ligg sentralt i Balestrand sentrum med kort avstand til både butikkar, buss- og hurtigbåtstopp, skular, barnehagar og både fjord og fjell som rekreasjon. Her kan ein bu utan å bruke bil i kvardagen. Det er etablert ein hyggeleg restaurant i med uteservering i 1. etasje og vegen forbi er lite trafikkert. Alle leilegheitene får balkong med fjordutsikt, og dei fleste får panoramautsikt rett ut fjorden. Den koselege parken på framsida av bygget vert bevart og utvida med eit leikeområde. I tillegg er det satt av plass til brygge med høve til å koma seg ut på fjorden. I underetasjen vert det god plass til oppbevaring av sykklar og anna fritidsutstyr. I forbindelse med sykkelparkering vert det og satt av plass til verkstad. Inngangspartiet vert stort og imøtekommande, og den innvendige trappa med sin klassiske karakter vert bevart.

6.5 Uteopphaldsareal

6.5.1 Privat og felles uteoppholdsareal

- Arealdel til kommuneplan punkt 1-6 bokstav c)

Eksisterande arealdel til kommuneplan har ikkje noko krav til uteopphaldsareal. Vi støttar oss derfor til Sogndal kommune sin plan over sentrumsområde som seier min 7m² pr bueining for andre bygnader med 4 eller fleire bueiningar. I tillegg reknar ein eit fellesareal på 15 m² pr leilegheit i blokk innan sentrumsfremål. 15 m² pr bustad utgjer 165 m² for 11 leilegheiter.

Det er i dag ein opparbeida park framfor Gamle Balestrand Rådhus. Parken og tursti mot fjorden utgjer 646 m². Denne parken skal bevarast og opparbeidast som felles uteopphaldsareal for bebuarane og for allmenta. Det vil lett la seg gjera å skapa ulike soner der fleire, både bebuarar og andre, kan opphalda seg utan å sjenera kvarandre.

Store delar av parken er universelt utforma. Den kan lett nåast frå hovudinngangsparti via ein trinnfri gangsti. Eksisterande park ligg på kote 2. Den nye delen av parken ligg på eit nivå under dagens park. Det kan ikkje fyllast opp med massar her, slik at det vert to ulike høgder på parken. Dette kan løysast ved at framtidig fjordsti fungerer som ein rampe mellom dei to nivåa.

6.5.2 Andre uteoppholdsareal

Grøntstruktur vert ivareteke framfor bygget mot fjorden der eksisterande park skal bevast og utvidast ved at ein tar ein del av dagens parkeringsplass. Det vert ikkje opparbeida eigen leikeplass, men leik vert ein integrert del av parken. Det skal etablerast balanseapparat, husker eller likande. Det skal og vera områder for rekreasjon med sitteplassar.

Noko grønt vert opparbeida som ein buffer mellom bygg og Kong Beles veg. Dette området kan vera del av ein uteservering for serveringsverksemd i bygget.

6.6 Kulturminner og kulturmiljø

To SEFRAK-bygg grensar opp mot planområdet. Spesielt bygget på gbnr. 310/330 har ein verdi som kulturminne. Bygget går under namnet «fargarstova», grunna fargar Rasmus Valentinsen frå Bergen slo seg ned her. Bygget er frå ca. 1850 og har opplevingsverdi og estetiske kvalitetar. Nordvestsida av bygget ligg nærme St. Olaf kyrkja bygd i 1897 av Margareth Kvikne i stavkyrkjestil. Det skal ikkje oppførast gjerder eller liknande mellom parkeringsareal og fargarstova. Det skal vidareførast gode kvalitetar i bygg og uterom, som ikkje forringar opplevinga av staden og kulturminna.

6.7 Miljøtiltak

Tomta er opparbeida med asfaltflater, bygg og park sidan lang tid tilbake. Mot fjorden er det ein mur i stein. Det vil ikkje bli fylt ut meir i sjø, så fjordbotn vil bli uendra. 9 parkeringsplassar vil bli fjerna til fordel for å lage større park. Det vert og satt av areal til framtidig fjordsti. Parken vil bli bevart for å ta vare på vegetasjon. Det vert lagt til rette for at det kan byggast solceller på tak.

6.8 Samferdsle

Veg gjennom området er kommunal veg med sone 30. Denne har ein bredde på 6 m. Det er kantparkering langs denne vegen.

Dagens vegsystem vil bli vidareført. Det vert parkering på eit område mot fjorden der det er etablerte parkeringsplassar i dag. Dette området vert mindre til fordel for større park og framtidig fjordsti. Framfor hovudinngang vert det 5 p-plassar. Desse er gjesteparkering og parkering til næringsarealet. I tillegg vert det satt av plass til sykkelparkering. Området mellom veg og hovudinngang vil få form som eit gatetun med beplantning, benkar og sykkelparkering. P-plassar på nedside av bygget og langs

hovudinngang er privat. Det er 9 parkeringsplassar langs Kong Beles veg innanfor planområdet. Desse er offentlege.

Det er ikkje fortau gjennom området. Område for fjordsti vil bli kopla på vegen.

6.8.1 Veg og tilkomst

Tilkomst vil bli som eksisterande. Siktelinja er 4 x 20 m.

6.8.2 Varelevering og tilkomst for store køyretøy

Tilkomst vil bli ved hovudinngang frå Kong Belesveg. Dei kan køyre heilt inn til hovudinngang eller stå på parkeringsområde langs Kong Belesveg.

6.8.3 Parkering

Det vert parkering for bustadane i området mot fjorden. Parkeringsområdet er gjort mindre til fordel for park og framtidig fjordsti framfor bygget. I tillegg er det 5 p-plassar ved hovudinngang derav ein HC-parkering.

Det er satt av ein parkeringsplass pr bustad, i tillegg 4 gjesteparkingsplassar. For bustadane utgjer dette 1,2 pr 100 m² BRA. $1180\text{m}^2 \times 1,2/100 = 14,9 = 15$

For forretning utgjer det 15 personbilar pr 1000m². $369\text{m}^2 \times 15/1000 = 5,53 = 6$ plassar.

Parkering for næring vil bli løyst innanfor planområdet, men utanfor eigedommen. Det er tatt vekk parkeringsplassar frå eigedommen for å gi plass til ein framtidig fjordsti langs fjorden, og for å gjera parken større. Dette utgjer omlag 9 p-plassar. Sidan det er gateparkering som kan brukast til forretning vil fordelene ved ein større park og fjordsti vege opp for ulempene med å ikkje ha all parkering på eige tomt. Det vil bli ein HC parkering for forretning ved bygget.

Det er satt av plass til sykklar framfor bygg og sykkelparkering for bebuarar i kjellar. Det skal vera 2 sykkelparkering pr 100 m² BRA for bustader og 6 plassar pr 1000 m² for næring. Bustader: $1180 \times 2/100 = 23,6$ stk = 24 stk

Næring: $369 \text{ m}^2 \times 6/1000 = 2,2 = 3$ stk.

6.8.4 Gangtrasear og snarveger

Kong Beles veg er ein lite trafikkert veg som går langs fjorden, frå sentrum til badelaguna, omsorgssenteret og barnehagen. Deretter går den over i Villavegen som går langs fjorden ytterlegare 1,5 km før den møter Rv 55. Frå Kong Belesveg kan ein gå ein snarveg gjennom Balestrand hotell og koma opp i Lærarvegen, deretter går ein litt tilbake til bygdehuset der det går ein gangveg langs ein hekk opp over tunnelmunningen gjennom Sygna. Det går og ein snarveg frå Lærargata nr 35 opp til Jordmorvegen. Frå Kreklingvegen går det ein sti over tunellen til øvre del av Kreklingvegen. Her kjem ein opp til mykje brukt turområde.

Framtidig fjordsti vil langs sørvestfasade av Gamle Balestrand rådhus få ein bredde på 1,6 m.

Eksisterande pumpehus ligg slik plassert at det vil bli ein innsnevring forbi det ein hjørnet av dette bygget. Langs fjorden er det satt av ein bredde på 2 m. Det vil bli universell utforming på fjordstien i form av trinnfri tilkomst og dekke som er egna for å trille på.

6.8.5 Kollektivtilbod

Nærmaste kollektivtilbod er på Balestrand Kai 300 m unna planområdet.

6.9 Universell utforming

Tilkomst til parken har universell utforming frå Kong Beles veg.

Det er krav om tilgjengeleg buening til alle leilegheiter over 50 m². Av leilegheiter under 50 m² er det krav om halvparten er tilgjengeleg buening. Dersom det kun er ein leilegheit under 50 m² kan

denne vera unntatt frå krav om tilgjengelegheit. Det er rampe inn til inngangsparti og forretning på plan 1. Det er heis i bygget.

6.10 Vatn og avlaup

Bygget er knytt til offentleg nett.

Med 11 leilegheiter er totalt største sannsynlege vassmengde for forbruksvatn = 1,4 l/s. Dette er 1 dimensjon større enn vass-innlegget som er inn i bygget i dag.

Det vil bli krav om sprinkling av bygget. Det lyt etablerast vatninntak for dette parallelt med det for forbruksvatn.

Det er ikkje lovleg med forbruksvatn, tatt ut frå sprinklerledning, grunna fare for tilbakeslag.

Sjå plan for vatn og spillvatnavløp.

Stikkledning for avløpsvatn/ spillvatn førast til etablert avløps-pumpekum på nedsida av bygg.

Vasskapasitet

Kapasiteten til nettet, både med og utan brannventiltap, er avgrensa til 32,8 l/s. Detaljprosjektering vil avdekke behov for oppgradering av anlegget. Grensesnitt mellom utbygger og kommune må avklarast i ein utbyggingsavtale.

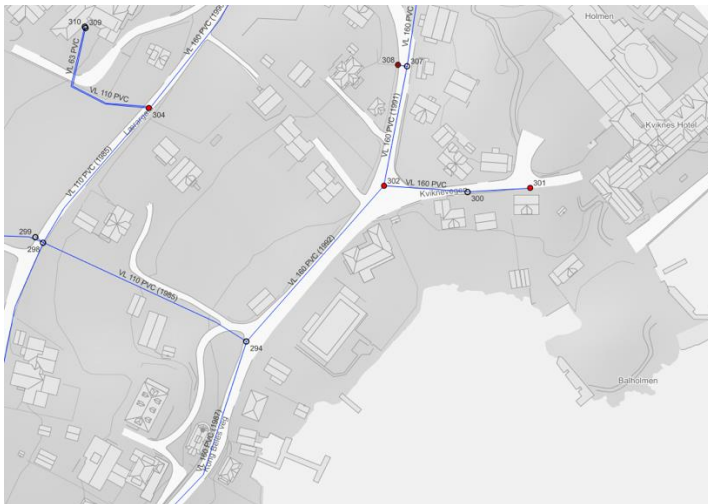


Fig 14. Vassnett med kummer.

Brannhydrant

Nærmaste brannhydrant er 50 m unna. (Kum 302 på kart over)

6.11 Renovasjon

Renovasjonsløyising vert i hht SIMAS sin norm.

Det bør nyttast felles dunkløyising for leilegheitene.

Eksempel: 2x660L-rest/2x660L-Papp/1x660L Glas/4x140L-Mat + Plast i sekker.

Det må vurderast kor mange dunkar som skal setjast ut og dette kan endrast på om ein ser at det blir for få/for mange dunkar.

Forretning kan ikkje kasta avfall i same dunkar som leilegheiter gjer, næring må ha eigne dunkar.

Renovasjonsbil kan komma inn på parkeringsområde og henta dunkar om det blir laga til eit område som dunkane kan stå på. Dette må avklarast på eit møte med SIMAS i forbindelse med utforminga av prosjektet.

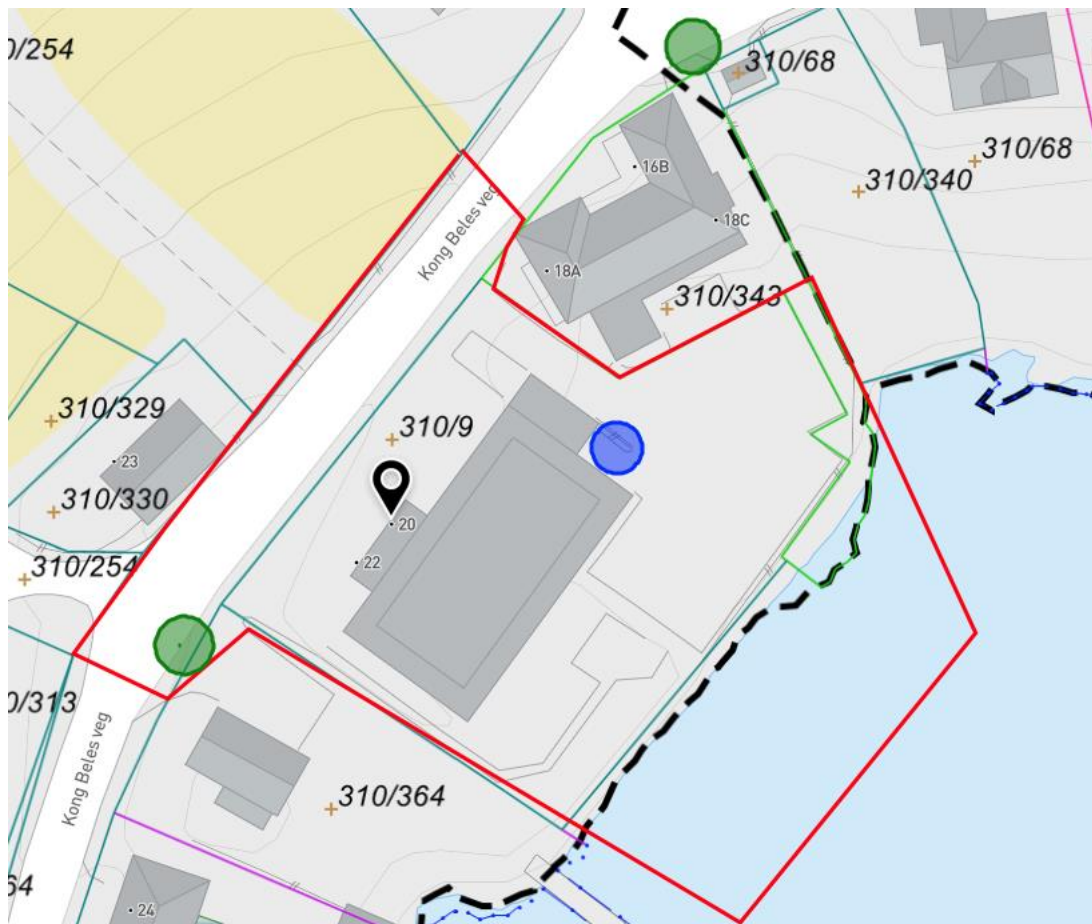


Fig 15. Dagens plassering av Simas duker på hentedag. Grøne punkt for privatpersonar, blått punkt for forretning/restaurant.

6.12 Energiløysingar

Det vil bli lagt til rette for montering av solscelleanlegg på tak, lavtbyggande på innside av parapet. Bygget skal etterisolerast. Eksisterande bygnadsmasse skal brukast opp igjen for å minimere klimagassutslepp. Dei delane det er mogeleg å gjenbruke skal nyttast i rehabiliteringen.

6.13 Risiko og sårbarheit – avbøtande tiltak

Analysen har hatt som føremål å gje ei brei, overordna, representativ og vedtaksrelevant framstilling av risiko for tap av verdiar knytt til liv og helse, stabilitet og materielle verdiar.

Planområdet står generelt fram, med dei tiltaka som er skildra og føresett følgt, som lite til moderat sårbart.

Det er gjennomført ein innleiande fareidentifikasjon og sårbarheitsvurdering av dei tema som gjennom fareidentifikasjonen sto fram som relevante. Følgjande farar har vorte utreia:

- Områdestabilitet
- Stormflo i kombinasjon med havnivåstigning og erosjon
- Ekstremnedbør
- Farleg gods

Av desse framsto planområdet som moderat sårbart for transport av farleg gods, og det vart difor utført risikoanalyse av denne faren. Analysen synte akseptabel risiko der tiltak må vurderast (gul

sone) med omsyn til stabilitet, liv og helse og materielle verdiar. Det er ikkje funne aktuelle tiltak basert på ein kost/nytte-vurdering.

Av desse farane stod ein mindre del av planområdet fram som moderat sårbart for 200-års stormflo. I planframlegget står ein slik att med ein restrisiko for flaum. Denne risikoen er føresett ivareteke gjennom gjeldande forskriftskrav (TEK17).

Det er òg, gjennom fareidentifikasjonen og sårbarheitsvurderinga, identifisert tiltak som det ut frå samfunnstryggleiksomsyn er naudsynt å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarheit inn i området. Tiltaka er innarbeida i planframlegget.

Oppsummering av tiltak

Fare	Sårbarheits- og risikoreduserande tiltak
Områdestabilitet	Ved eventuelle tiltak utover det reguleringsplanen opnar for, må det gjennomførast ny geoteknisk vurdering om dette kan leie til auka belastning i området. Det må vidare vurderast og gjennomførast ev. naudsynte tiltak for å ivareta tilstrekkeleg stabilitet.
Stormflo	Moderat sannsyn for stormflohending er føresett ivareteke gjennom detaljprosjektering av nye tiltak, i samsvar med gjeldande forskriftskrav (TEK17).
Ekstremnedbør og handtering av overflatevatn	Forventningar om periodevis ekstremnedbør krev lokale og gode løysingar for handtering av overvatn. Det er føresett ivareteke gjennom detaljprosjektering av dei tekniske anlegga og utforming av området, samt trygging av naudflaumvegar.

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.

6.13.1 Støytiltak

Området er ikkje utsatt for støy. Kilde Støysone for riks og fylkesveg. Det er ikkje gjort analyser for støytiltak.

6.14 Rekkefølgeføresegner

Parkering og uteområde skal vera ferdig før bygget kan takast i bruk.

Før bygnaden vert tatt i bruk innafor den enkelte utbyggingsetappe, skal det dokumenterast at oppbygging av VA-anlegg er gjort i tråd med den gjeldande kommunale VA-norm og overvassnorm.

7 Planprosess og medverknad

Detaljplanarbeidet vart starta opp i 2022 etter at det vart utført eit Mogelegheitsstudie av Gamle Balestrand rådhus. Kommunen kom med innspel til mogelegheitsstudiet og var og med på å finansiere den ilag med den gong eigar av bygget. Det vart lagt ein del føringar i morgelegheitsstudiet som at parken skulle fortsatt vera offentleg, krav om forretning i 1. etasje og å setja av plass til framtidig fjordsti. Det vart og eit ønske om å ta vekk parkeringsplassar til fordel for ein større park, mot at ein kunne løysa parkering langs eksisterande Kong Beles veg. Ønske om endra bruk av bygget førte til krav om detaljreguleringsplan. Sogndal kommune gjekk med på at arbeidet kunne start sjølv om ny kommuneplan var under arbeid og ikkje vedtatt.

- Varsel om oppstart av planarbeid vart sendt til naboar, grunneigarar, offentlege og private instansar [12.12.2022] og annonsert i Sogn Avis.
- Det kom ingen merknader frå naboar.
- Vestland fylkeskommune påpeikar at springflo og havnivå stigning vil vera viktige tema. Det skal utredast i ROS analysen.
- Saka vert av Vestland fylkeskommune vurdert som regionalt kulturminnemynde. Det arkitektoniske uttrykket er forsøkt ivareteke i stor grad. Fasade mot vegen vert i stor grad uendra. Balkongar skal oppførast på ein møte som tar vare på karakteren til bygget.
- Det har kome innspel frå Vestland fylkeskommune om god arkitektonisk utforming og opne fasadar mot Kong Beles veg. Folkehelse spesielt for eldre og born og unge, universell utforming, fellesområde og møteplassar, og tiltak for utsleppsreduksjon. I tillegg
- Det er kome inn merknad frå NVE om at fare for kvikkleire må avklarast. Det er gjort grunnundersøkingar som del av ROS analysen.
- Statsforvaltaren legg til grunn at det ikkje skal fyllast ut i sjø. Dette er tatt inn i føresegnene. Ønsker og at allmenta får tilgang til sjøen. Det vert satt av areal til framtidig fjordsti.
- Telenor har ein fiberkabel som kjem på land, går opp ved sida av bygget og kryssar vegen. Denne er tatt omsyn til i forbindelse med plassering av nye balkongar og dette er tatt inn i føresegner.

Konsekvensar av innspel

- Det vil ikkje bli rom for varig opphald i kjellar då det er fare for oversvømming ved springflo.
- Bygget beheld dei store forretningsvindaug med utadretta verksemder mot Kong Beles veg som reknast som ei sentrumsgate. Hagen på framsida vert opparbeida som park for bebuerane og andre, denne vert universelt utforma. Det vil bli laga til leikeområde i parken. Planen legg til rette for å ta vare på bygget i størst mogeleg grad. Det vil bli lagt til rette for sykkelparkering under tak og det vil bli lagt til rette for solceller på tak.

7.1 Krav om konsekvensutredning?

Tiltaket er innanfor føremålet som er sett av i kommuneplanen og elles i samsvar med føresegnene i kommuneplanen. Tiltaket er ikkje lista opp i vedlegg I og II i forskrift om konsekvensutgreiing Planframlegget fell ikkje under krav om handsaming etter forskrift om konsekvensutgreiing.

8 Verknadar og konsekvensar av planframlegget

8.1 Overordna og gjeldande planar

Planframlegget er delvis i tråd med overordna planar. Området er satt av til sentrumsføremål i kommuneplanen sin arealdel. Det vert bruksendring frå offentleg føresegn til bustader/forretning/

Område framfor bygg som før var offentleg føremål er no satt av til grøntområde noko som sikrar at området får kvalitet som grøntområde no og i framtida.

Innhaldet i planinitiativet er vurdert å vere i samsvar med framlegg til ny arealplan, der området førebels er avsett til sentrumsføremål. Frå PS 33/2022: Framlegg til arealbruksendringar for Balestrand - arealplan 2022-2032:

8.1.1 Nasjonale forventingar

I regjeringas »Nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging 2023–2027» punkt 1.2 kan me sjå at lokal planlegging skal fremme berekraftig utvikling. Det gjer me i dette prosjektet ved å utnytte eksisterande bygningskropp. Dei mest miljøvennlige bygga er dei som allereie er bygd. Ved å utnytte eksisterande bygg til ny bruk vil spare miljø og samfunn mykje kostnadar og ressursar. I punkt 2.4 ser me og at det er viktig med god samordning mellom myndigheiter. I dette prosjektet har me hatt god dialog med kommunen og moglege brukarar i Balestrand. Det har ført til at ny fjordsti og offentleg uteareal er med i planane og vil kome heile samfunnet til gode. Punkt 3.1 vektlegg levande sentrum. I prosjektet legg me opp til meir aktivitet i sentrum med eit gatetun mot Kong Beles veg, som koplar seg på fjordstien og den offentlege hagen. I punkt 3.2 er det fokus på nok og varierte bustader. Sentrumsnære leilegheiter vil dekke eit behov i Balestrand, der det er mest einebustader i sentrum. Alternativ med leilegheiter med tilgjengelegheitskrav er eit godt alternativ for dei som ikkje ønskjer eller kan bu i einebustader. Det legg til rette for at fleire kan bu heime lenger.

8.1.2 Statlege/rikspolitiske retningslinjer

- Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing.

Det vil bli lagt opp til bevaring og transformasjon av eksisterande bygnadsmasse. Detaljplanen legg til rette for at grøntområde skal vere med på å fordrøye nedbør og ta høgde for meir nedbør som følge av klimaendring.

- Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transporttilpassing.

Prosjektet legg opp til eit godt samspel mellom kommune og utbyggjar med tanke på å ta vare på bygnaden, parkområdet mot fjorden, sette av areal til fjordsti og få til næring i 1. etasje som vil bidra positivt til sentrumsutvikling i Balestrand.

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke born og unge sine interesser i planlegginga
Detaljplanarbeidet legg til rette for liten grad av privatisering av uteområda, slik at barn fritt kan bruke området. Planen legg og til rette for fjordsti langs fjorden, tilgang til fjorden gjennom området.

- Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag
Det er ikkje vassdrag i planområdet.

- Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.
Detaljplanarbeidet legg ikkje opp til bygging i strandsona utover balkongar tilknytta eksisterande bygg og evt eit tak over uteplass. Denne uteplassen vert offentleg tilgjengeleg og kan brukast av alle. Det skal ikkje fyllast ut i sjø. Eksisterande mur skal takast vare på eller rehabiliterast. Det kan byggast enkel brygge konstruksjon med flytebrygge for å sikre alment tilgang til sjøen.

8.1.3 Regionale planar

- Strategi for tettstadutvikling og senterstruktur, 2018-2022

Detaljplanen for Gamle Balestrand Rådhus legg til rette for bustader i sentrum og både barneskule og barnehage ligg i gangavstand til planområdet. Det er regulert ein fjordsti som vil knytta seg til sentrum. Kong Beles veg knyt området til sentrum og til funksjonar som omsorgssenter og barnehage. Det er og kort veg til rekreasjonsområda badelaguna og stiar til fjells, som begge betyr mykje for folkehelsa. Detaljplanen legg til rette for bustader i eksisterande bygnad der ein tar vare på arkitekturen. Det er lagt til rette for bustader av varierende storleik og med liten grad av privatisering av uteområda. Det er og vektlagt at ein skal ta vare på det grønne særpreget. Parkeringsområdet vert noko mindre enn i eksisterande situasjon. Det vert lagt vekt på at dette er sentrumsnært og ein vil få god dekning for syklande.

- Regional handelsføresegn for Sogn og Fjordane, 2019

Planen underbygger målet i Regional handelsføresegn om kompakte sentrum og redusert by spreiding ved at all handel skal skje innanfor ei vedteken sentrumsavgrensing. Gamle Balestrand Rådhus vert rekna som ein del av sentrum der det er naturleg å ha noko handel og utadretta verksemd mot gateplan.

8.1.4 Arealdel i kommuneplanen

- Kommuneplanen sin arealdel for Balestrand kommune 2009-2020.

Arealføremål offentlig bygning, noverande. Arealplanen er under revisjon og området er i ny plan satt av til sentrumsføremål noko som passar med det føremålet som er lagt opp til i detaljreguleringsplanen.

- Revisjon av kommuneplanen sin arealdel

Området er førebels sett av til sentrumsføremål i kommuneplanen, og dette blir følgt opp i planen. Det vert lagt opp til ein miks av forretning og bustader.

8.1.5 Temaplanar

Andre kommunale planar og rapportar

Overvassnorm for Sogndal kommune, 2013

Vert følgt opp i overvassplan.

Sykkelplass for Sogndal sentrum, 2013, vedteken 14.02.2013

Eksisterande bilveg vert vidareført og denne kan syklast på. Det vert lagt opp til god sykkeldekning.

Kulturminneplan for Balestrand kommune

Gamle Balestrand Rådhus er ikkje omfatta av planen. Bygget har likevel ein arkitektonisk verdi og det arkitektoniske uttrykket vil bli ivareteke gjennom planen.

8.1.6 Kommuneplan

Er under revidering

8.1.7 Områderegulering

Ingen aktuelle

8.1.8 Reguleringsplan

Ingen aktuelle

8.1.9 Pågåande planarbeid Ny kommunedelplan sin arealdel

8.2 Tettstadforming og arkitektur

8.2.1 Estetikk

Karakteren til bygget skal bevarast. Det vil bli eit nytt inngangsparti tilpassa arkitekturen og nye utanpåliggande balkongar mot fjorden og på gavlveggar. Desse skal bli så diskret som mogeleg og tilpassa arkitekturen til bygget. Fjernverknad vil bli uendra.

8.3 Folkehelse

Planen legg opp til tilgjengelege leilegheitlar med heis nær sentrum med gangavstand til servicetilbod som matbutikker, klesbutikker og kafe og restaurantar. Dette er leilegheiter der eldre kan bu lenger i eigen bustad. Planen vil sikre tilgang til ein park for offentleg bruk og for bruk av bebruarane. Leikeområde vil bli integrert i parken. Sosiale møteplassar i form av felles park og forretning i 1. etasje kan motvirke einsemd og forbetre psykisk helse. Tilgang til fjorden kan føre til at fleire får tilgang til fjorden og kan fiske, ta eit bad, ein kajakk tur eller SUP tur. Det er bra for folkehelsa når tilbod er lavterskel og tilgjengelege.

8.4 Uterom

Det vil bli private uterom i form av nye balkongar og takterrasse. På bakkeplan vil det bli felles uteopphaldsrom. Då det vil bli vanskeleg å skilja mellom privat og offentleg del av parken vil alt bli offentleg. Park skal opparbeidast før leilegheitene vert teke i bruk. Leikeareal for barn og unge skal integrerast i parken med husker, klatreapparat og likande. Det vil bli områder med sitjegrupper. Dette gjer det lettare for folk å ta i bruk uterommet.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø

Planframlegget vil ikkje ha konsekvensar for kulturminna som det er gjort greie for under kapittel 3.4,. Framlegget bidreg til å ta vare på bygningsmiljøet i Balestrand.

8.6 Blågrøne verdier og infrastruktur

Det er ikkje vassdrag i området. Det er likevel viktig å ta vare på vatnet som kjem i form av vatnsig i grunnen, overflatevatn og nedbør. Det er difor lagt til rette for at ein ikkje skal ha store terrenginngrep og store masseutskiftingar som hindrar dette.

8.6.1 Samanhengande blågrøn struktur

Det vil bli satt av areal til framtidig fjordsti i planområdet. Tilgang til fjorden vil bli ivarettatt.

8.6.2 Jordressursar

Tiltaket fører ikkje til at jordressursar vert endra.

8.6.3 Naturmangfald

Området er ferdig utbygd med bygg, veg, parkering og ein park. Det er ikkje registrert biologisk mangfald, geologisk mangfald eller landskapsmessig mangfald som ikkje i det vesentlege er eit resultat av påverkan frå menneske. Det meste av biologisk mangfald er i stor grad bearbeida og ført

inn i planområdet. Det vil bli regulert inn ein framtidig fjordsti som skal ligge i grensa mellom fjord og land. Naturmangfoldloven §8 til §12.

Fjordstien skal ikkje fyllast ut i fjorden, men bygges på det som i dag er opparbeida park og parkering. Fordsti og brygge vil sannsynlegvis føre til meir bruk av området.

Føre-var-prinsippet: Det er ikkje registrert dyreliv eller viktige planter i planområdet. Kilde: artsdatabanken. Forholda vil ikkje bli vesentleg endra.

8.7 Rekreasjon og friluftsliv

Tiltaket vil ikkje påverke areal og almen tilgang til friluftsområde, hundremeterskog, grøntdrag, buffersoner, vegetasjonsbelte langs vassdrag, vilt-trekk, strandsone ect. Tiltaket vil gjere offentleg tilgang til fjorden betre. Her vert det lagt til rette for at ein kan fiske, bade, legge til med kajak eller dra ut med ein SUP

8.8 Sosial infrastruktur

8.8.1 Skule og barnehage

Sagatun skule har i dag 116 elevar og mykje ledig kapasitet.

Barnehagen har i dag mykje ledig kapasitet. Av 4 avdelingar er det ein heil avdeling som står tom, pluss 5 plassar fordelt på dei andre tre avdelingane.

Det vil ikkje vera trong til tiltak av skuleveg som konsekvens av planframlegget.

8.8.2 Anna sosial infrastruktur

Planframlegget legg opp til ein etasje med næring. Dette vil i tillegg til fleire bustader ha positiv konsekvens for servicetilbodet i området. Antal einingar i planframlegget vil ikkje utløysa nye behov verken på kollektivtransport, daglegvarebutikkar eller idrettsanlegg.

8.9 Born og unge sine interesser

Tiltaket vil ikkje leggja beslag på eksisterande areal avsett til bruk av born og unge. Eksisterande park vil oppgraderast og leggest til rette for lek og opphald for alle, inkludert barn og unge.

8.10 Samferdsel og mobilitet

8.10.1 Tilkomst og veg

Det vert lagt til grunn at dagens vegsystem vert vidareført.

Avkøyrsla vert brukt av parkerande på parkeringsplassen mot fjorden. Avkøyrsla skal og vera tilkomst for 3 parkeringsplassar på eigedom 310/343. Det vil bli laga eit bilfritt område framfor hovudinngang, som vert tilrettelagt for gåande og syklende. Parkeringsplassar her vi ha tilgang direkte frå Kong Beles veg. Trafikk gjennom området på Kong Beles veg vil bli uendra. Etablering av bustader og ein offentleg park vil truleg føra til meir trafikk av gåande og syklende i området

8.10.2 Parkering

Parkeringsdekning vil vera i hht kommuneplanen sin arealdel. Sidan det ikkje står noko i Balestrand kommune sin arealdel er det tatt utgangspunkt i Sogndal kommune sin gamle plan.

Det er fjerna 9 p-plassar frå området på framside til fordel for større park mot fjorden. Det vil bli 5 p-plassar framfor hovudinngang til gjester og kundar. Øvrig besøkande kan nytta parkering langs Kong Beles veg. Desse parkeringsplassane er lite nytta i vinterhalvåret. Om sommaren er det mykje turistar i Balestrand, og parkeringsplassane er hyppigare i bruk.

8.10.3 Trafikktryggleik

Trafikktryggleiken vert ikkje endra som følge av planframlegget.

8.10.4 Kollektivtilbod

Kollektivtilbodet vert ikkje endra som følge av planframlegget

8.10.5 Syklende og gåande

Planframlegget har ingen påverknad på gåande og syklende då vegen vert regulert til slik den er i dag.

8.11 Vassforsyning og avløp

Det kan bli behov for sløkkevatn og oppjustering av forbruksvatn inn til bygg. Sjå eigen VA-plan

8.12 Energi og klima

Bygget vil bli etterisolert. Det vil bli lagt til rette for etablering av solceller på tak.

8.13 Universell utforming

Prosjektet vil bli opparbeida i hht tek 17. Det er enkelt å få universell utforming i planområdet då tomte er relativt flat. Det vil bli rampe til hovudinngangsparti. Det er heis i bygget. Park på framside har flat tilgang frå hovudtilkomst ved veg.

8.14 Risiko og sårbarheit – konsekvensar

Gjer greie for om planframlegget vil endre:

- Rasfare - ingen endring
- Flaumfare- ingen endring
- Vind – ingen endring
- Støy- ingen endring
- Luftureining- ingen endring
- Ureining i grunnen- ingen endring
- Beredskap og risiko for ulykke- Bygget vil bli gjort om til bustader. Bygget skal derfor sprinklast. Det skal etablerast nye rømmingsvegar frå 3 og 2. etasje i hht brannkonsept.

Andre relevante ROS-tema

- Områdestabilitet: Ved eventuelle tiltak utover det reguleringsplanen opnar for, må det gjennomførast nye geoteknisk vurdering om dette kan leie til auka belastning i området. Det må vidare vurderast og gjennomførast ev. naudsynte tiltak for å ivareta tilstrekkeleg stabilitet. Det skal ikkje fyllast på nye massar i planområdet.
- Stormflo i kombinasjon med havnivåstigning og erosjon: Delar av planområdet står fram som moderat sårbart for 200-års stormflo. I planframlegget står ein slik att med ein restrisiko for flaum. Denne risikoen er føresett ivareteke gjennom TEK 17 i byggesaka.
- Ekstremnedbør: Forventningar om periodevis ekstremnedbør krev lokale og gode løysingar for handtering av overvatn. Det er føresett ivareteke gjennom detaljprosjektering av dei tekniske anlegga og utforming av området, samt trygging av naudflaumvegar.
- Erosjon langs vassdrag og kyst: Det er ikkje kjende erosjonsskader i dag. Tiltaket vil ikkje påverke noverande erosjonssikring/plastring. Reguleringsplanen er ikkje til hinder for at det kan utførast erosjonstryggande tiltak ved behov.
- Farleg gods: Analysen synte akseptabel risiko der tiltak må vurderast. Det er ikkje funne aktuelle tiltak basert på ein kost-/nyttevurdering.

8.15 Juridiske og økonomiske konsekvensar for kommunen

Grøntområdet framfor Gamle Balestrand Rådhus er i dag ein offentleg park og skal fortsett vera det. Her må det på plass ein utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen som sikrar utbedring og drift av parken.

8.16 Konsekvensar for næringsinteresse

Bygget har tidlegare vore nytta til administrasjonsbygg for Balestrand kommune samt at delar i periode har vore nytta til kontor og handel. Etter at Balestrand og Sogndal kommune var slege saman og administrasjonen vart flytta til Sogndal og Leikanger, har bygget i store delar stått tomt. Sogndal kommune selde bygget til ein privat utbygger. Bygget står ikkje i eit samanhengande næringsområde, men ligg omlag 150m utanfor sentrumskjerna i Balestrand. Forretning i 1. etasje vil vera ein utadretta verksemd som skaper liv på bakkeplan og tilknytt Kong Beles veg. Sognetett skal kjøpe ut eit rom i bygget som skal nyttast til nettverk.

8.17 Konsekvensar for naboar

Konsekvensar for nabobygning og tilgrensande utearealer, med tanke på:

- Utsikt: Det vil kun bli tilbygg til balkongar og evt rømningsveg.. Bygget vil ikkje bli høgre eller større.
- Innsyn: det vil bli leilegheiter i dei øvste etasjane der det før var kontor
- Bygget vil bli i bruk på alle tider av døgnet.
- Det vil bli balkongar mot sørvest, nordaust og mot fjorden.
- Soltilhøve: Uendra.
- Støy: ikkje aktuelt
- Bufferareal: Uendra
- ev. Grunnavståing: Ikkje aktuelt

8.18 Interessesetnadar

Parken på framside vil fungere som uteareal for bebuarane samtidig som det vert ein offentleg park. Det skal ikkje settast opp stengsel som avgrensar privat frå offentleg. Alle leilegheitene vil få sin private altan eller terrasse. Det kan likevel bli ein interessekonflikt mellom bebuarar og besøkande. Det er lagt opp til parkeringsplassar til forretningsarealet mot Kong Beles veg, men og gateparkering langs Kong Beles veg. Dette kan bli ein interessekonflikt med mange besøkande i sommarhalvåret. Ein kan risikere at nokon parkerer på bebuarane sine parkeringsplassar eller at det vert parkert på stader der ein ikkje har lov.

8.19 Avveining av verknadar

Overordna strategiar i regionale og lokale planar fremjar sentrumsnære bustader, for å utnytte eksisterande areale og infrastruktur godt, men og for å avgrense transportbehovet. Detaljplanen legg til rette for inntil 11 nye bueiningar, i varierende storleik, i det eksisterande bygget på eigedom 310/9. 1 første etasje vil det vera forretning slik det er i dag. 11 nye bueiningar, samt forretning, vil kunne medføre noko auka trafikk på kveldstid i forhold til tillegare bruk med kontor som mest var i bruk på dagtid. Detaljplanen legg opp til parkeringsdekning som for sentrum og det er gangavstand til dei fleste servicetilbod. Dette reduserer behovet for parkering og for biltrafikk. Besøkande til forretningane kan like gjerne bruke andre parkeringsområder i Balestrand då det er gangavstand til sentrum. Planen legg til rette for at avkøyrslø skal få nødvendig siktsoner. I planen er det tatt vekk parkeringsplassar til fordel for større park og framtidig fjordsti.

Konklusjon veging av endring frå offentleg føremål til bustader og forretning mot auka trafikk og behov for parkering.

Når ein veger verknadene opp mot kvarandre med auka tal bustader i sentrumsnære område i samsvar med kommuneplanen og på same tid tar vare på eit eksisterande bygg, opp mot auka biltrafikk og behov for parkering, vil det bli ein overvekt av positive verknader på Balestrand som sentrum. Bustader sørger for å skape liv gjennom heile døgnet medan forretning i 1. etasje gjer at allmenta får tilgang til bygget og ein gir noko positivt tilbake til sentrum og gateplan. Ein uteservering og gatetun mot Kong Beles veg vil forsterke dette.

Konklusjon veging av utviding av park og fjordsti mot reduksjon av parkeringsplassar.

Når ein veger verknadene opp mot kvarandre med større park til bruk for allmenta, mot reduksjon av parkeringsplassar får ein eit område som kan skapa gode uteopphaldsareale, og gode sol- og utsiktstilhøve for alle, tilgang til fjorden og uformelle møteplassar

Illustrasjonar av planframlegget



Fig 16. Illustrasjon frå hagen mot fjorden.



Fig 17. Illustrasjon sett frå Kong Beles veg. Det vil bli ein buffer mellom Kong Beles veg og bygnad i form av vegetasjon.

9 Kva som sikrast i plankart og føresegn

9.1 Estetikk

Plankart og føresegner sikrar at det arkitektoniske uttrykket til Gamle Balestrand Rådhus vert tatt vare på som det unike bygget det er i eit historisk perspektiv, både som fjernverknad og som del av bygnadsmiljøet. Bygget beheld eksisterande høgder og utstrekning utan tilbygg, ut over balkongar. Fargar og materiale vert som eksisterande bygg.

9.2 Uteopphaldsareal og rekreasjon

Plankart og føresegner sikrar at det vert mogeleg å etablere ein framtidig fjordsti. Ein beheld eksisterande park til offentleg grøntområde og gjer delar av eksisterande parkering om til offentleg park slik at denne vert større. Mot Kong Beles veg er det att med at det skal vera eit gatetun med beplantning som buffer mellom bygg og veg. Føresegnene sikrar tilkomst til sjø i form av at ein kan etablere brygge.

9.3 Parkering og veg

Plankart og føresegner sikrar at det er tilstrekkeleg parkering både for bilar og sykklar. Tilkomst til eigedom 310/343 er sikra gjennom føresegn. Siktlinjer er sikra på plankartet.

9.4 Universell utforming

Prosjektet får universell utforming i hht Tek 17.

9.5 Miljøkvalitet

Føresegner sikrar at nettverkskabel på sørvestside av bygg ikkje vert skada ved bygging og at det vert tilkomst i form av luker over terrasse.

10 Framleggsstillars argument

Gjennom planforslaget legg ein opp til å vera med på å utvikla tettstaden Balestrand ved å leggja opp til ein miks av leilegheiter og forretning i sentrum. Dette vil føre til at ein får liv i gata både på dagtid og kveldstid. Bygget har gåavstand til «alle» funksjoner i Balestrand.

Bygget ligg sentralt i Balestrand og er godt tilrettelagt for gåande og syklande i den lite trafikkerte Kong Belesveg. Det vil bli opparbeida ein park som kan nyttast av alle, både besøkande og bebruarane. Gode byrom og møteplassar er bra for folkehelsa.

Bygget har ein særprega arkitektur og er ein viktig del av det rike bygningsmiljøet i Balestrand. Ein søker å ta vare på det arkitektoniske uttrykket i bygget.

Det vil bli regulert inn fjordsti som på sikt vil gi betre tilgang til fjorden. Målet er å få på plass ei brygge slik at denne kan nyttast til bading og småbåtar.

I Balestrand er det etterspørsel etter sentrale og mindre leilegheiter slik ein i dette prosjektet legg opp til.

Framlegg