

Saksframlegg

Sakshandsamar: Markus Mohn Werner
Arkivsaksnr.: 16/5034-132

Arkiv:

Områdeplan Campus Sogndal

* Tilråding:

Kommunestyret vedtek områdereguleringsplan Campus Sogndal, dagsett 05.04.2019, i medhald av plan- og bygningslova §§ 12-2 og 12-12.

Handsaming:

Rådmann opplyste om at motsegna frå NVE ville bli trekt om omsynssona rundt Kvålsgrovi vert utvida til 20 meter på kvar side. Utvalet hadde ikkje merknader til ei slik endring.

Einar Vatlestad (H) la fram forslag om at saka vert utsett til etter revisjon av arealdelen av kommuneplanen.

Forslaget om utsetjing av saka frå Einar Vatlestad (H) fekk 2 røyster (H, FrP) og fall.

Bente Sønsthagen (Sp) la fram følgjande framlegg til endringar av planen:

Før planen vert sendt til kommunestyret, ber forvaltningsutvalet administrasjonen gjere følgjande endringar i plankart og føresegner, samt oppdatere planomtalen:

Ta ut følgjande område frå planen:

- BOP9, BBH2, BFS5, BKS6 og BIA2
- BFS1 med SGS, BBB2 og BS1

Endring:

- Fjerne SGS/SS frå BS2 og BS3, og legge inn ny SGS/SS frå g/s Gravensteinsgata til Dalavegen over H910. Føresegnene skal oppdaterast tilsvarande.

Bente Sønsthagen (Sp) bad om punktvis avrøysting:

Før planen vert sendt til kommunestyret, ber forvaltningsutvalet administrasjonen gjere følgjande endringar i plankart og føresegner, samt oppdatere planomtalen:

Ta ut følgjande område frå planen:

- BOP9, BBH2, BFS5, BKS6 og BIA2

Forslaget fekk 2 røyster (Sp) og fall.

- BFS1 med SGS, BBB2 og BS1

Framlegget fekk 4 røyster (2 Sp, H, FrP).

Gunnstein Lund (Sp) bad om gruppemøte.

Endring:

- Fjerne SGS/SS frå BS2 og BS3, og legge inn ny SGS/SS frå g/s Gravensteinsgata til Dalavegen over H910. Føresegnene skal oppdaterast tilsvarande.

Bente Sønsthagen (Sp) trakk framlegget, og bad administrasjonen vurdere om ei slik endring må høyrast før vedtak kan fattast.

Rådmannen si tilråding:

Kommunestyret vedtek områdereguleringsplan Campus Sogndal, dagsett 22.03.2019, i medhald av plan- og bygningslova §§ 12-2 og 12-12.

Rådmannen har vurdert Forvaltningsutvalet si tilråding og gjort ei ny tilråding i notat 12.04.2019, vedlegg 14.

Vedlegg:

1. Plankart, 05.04.19
2. Føresegn, 05.04.19
3. Planomtale, 05.04.19
4. Vurdering av merknadar
5. Mottekne merknadar
6. Overvassplan, 22.03.19
7. ROS-analyse 23.03.2018
8. Trafikkanalyse, 12.02.19
9. Moglegheitsstudie fortetting, 22.03.2017
10. Utviklingsplan Fosshaugane Campus 2.0
11. Skisseprosjekt fleirbrukshall, september 2017
12. Endringar i plankart 22.03.19
13. Rapport arkeologiske registreringar, SFJ.
14. Notat frå rådmann, 12.04.2019
15. Merknad frå Harris, Gravensteinsgata 6
16. Merknad frå Harris, Plassen 11

Saksutgreiing:

Bakgrunn:

I arealdel til kommuneplanen, vedteke 14.11.2013, vert Sogndal sentrum samla regulert til sentrumsføreemål. Etter føresegn 1-1 i arealdelen vert det innanfor sentrumsføreemål sett krav om utarbeiding av 6 områdeplanar. Områdeplanen for Campus Sogndal skal vidareføre arbeidet med ei god tettstadsutvikling og sentrumsutvikling, som var eit viktig tema i arbeidet med arealdel til kommuneplanen.

Tilhøve til andre planar:

Innanfor planområdet er det fleire nyare og eldre planar og nokre uregulerte område. Områdeplanen vil fullt ut erstatte 3 eldre reguleringsplanar. Samstundes vil 4 nyare eksisterande reguleringsplanar innanfor planområdet verta vidareført.

Planprosess:

Forvaltningsutvalet vedtok i møte 1. des. 2016, sak 77/16, å melde oppstart av områdeplan for Campus Sogndal (arbeidstittel Områdeplan Fosshaugane) og leggje planprogram ut til høyring og offentleg ettersyn. I høyringsperioden fram til 27. jan. 2017 ble det motteke 22 innspel og fråsegner.

I møte den 18.05.2017, sak 33/17, vedtok forvaltningsutvalet planprogrammet.

I møte den 12.4.2018, sak 21/18 vedtok Forvaltningsutvalet å utsetje handsaming av saka til neste møte. Forvaltningsutvalet bestilte vurdering av trasé for køyreveg Lunnamyri/Trolladalen - Kvålevegen/Fjærlandsvegen. Denne vart lagt ved som notat til neste møte.

I møte 24.5.2018, sak 23/18 vedtok Forvaltningsutvalet å legge områdereguleringsplan Campus Sogndal, dagsett 16.5.2018, ut til offentlig ettersyn og høyring, med dei endringane som vart vedteke i møtet. Forvaltningsutvalet ville gjennomføre eit informasjonsmøte om planen i høyringsperioden. Planen låg ute til høyring i perioden 22.06.2018 – 19.8.2018.

Det vart halde informasjonsmøte i kommunestyresalen om planframlegget den 26.6.2018 og 14.8.2018.

Det er motteke 47 merknadar og fråsegn, inkludert underskriftsaksjon «*Stopp områdeplan Fosshaugane Campus*» med signatur frå 1119 personar med adresse i Sogndal kommune og 173 frå personar som ikkje har adresse i kommunen, i følgje innsendar. Merknadar og fråsegn er oppsummert og kommentert i vedlegg 4, og ligg vedlagt i sin heilskap i vedlegg 5.

Endringer etter offentlig ettersyn

Det er utarbeidd trafikkanalyse og overvassplan. Desse følgjer vedlagd.

Føresegna har fått ny formatering slik at punkt-nummeringa er endra, men innhald og rekkefølge er i hovudsak lik. Det er gjort tilpassingar i høve fråsegn og merknadar som er teken til følgje. Dette går fram av vurdering av kvar enkelt merknad.

Det er gjort justeringar i plankartet, hovudsakleg gjeld dette feltnamn, nummerering, omsynssoner, byggegrensar m.m. Dette går fram av vedlegg 12, og i vurdering av kvar enkelt merknad. Det er elles ikkje gjort store innhaldsmessige endringar i planen.

Vurdering:

Planframlegget er utarbeida i tråd med dei retningslinjer og premiss som er sett for sentrumsutvikling i arealdel til kommuneplanen. I planprogrammet til områdeplanarbeidet vart følgjande planoppgåver definert for det arbeidet:

- Vidareføre dei sentrale ambisjonane for vidare utvikling av Campus Sogndal.
- Knyte saman Campus Sogndal og Fjøra til eit samanhengande gang- og sykkelvenleg sentrumsområde.
- Leggje til rette for høgare utnytting og fleire bustader i tettstaden
- Prioritere område for utbygging og bevaring.
- Avklare sentral infrastruktur som:
 - store byrom (plassar/torg) / grøne areal (park),
 - hovudvegnett og tilkomst
 - gjennomgåande gang- og sykkelveger
 - tverrsamband
- Leggje til rette for tilstrekkeleg areal til ulike idretts- og aktivitetstilbod kring Kvåle stadion
- Leggje til rette for elvepark frå Stedje bru til Kvålevegen.

I arbeidet med planframlegget har administrasjonen vore i dialog med fleire interessentar innanfor planområdet, m.a. private oppsittjarar, idrettsorganisasjonar og overordna myndigheiter. Administrasjonen har gjort sine sjølvstendige vurderingar med bakgrunn i dei innspela vi har fått gjennom planprosessen. Administrasjonen har også nytta kunnskap, behov og målsetningar frå følgjande temaplanar:

- Utviklingsplan Fosshaugane Campus 2.0.

- Moglegheitsstudie for fortetting i Fosshagen og skysstasjonen.
- Plan for oppfølging og utbygging av gangvegar/stiar og grøntkorridorar i Sogndal sentrum
- Sykkelplan

Områdeplanen fastset dei overordna rammene for ny utvikling innanfor planområdet. Det vil likevel vere naudsynt i dei aller fleste felte innanfor området å utarbeide detaljreguleringsplan før «spaden vert stukken i jorda». Områdeplanen legg opp til at konkrete tilpassingar av nye utbyggingsvolum til eksisterande bebyggelse skal gjerast som del av detaljplanarbeid.

Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiingar:

Etter forskrift om konsekvensutgreiingar § 2 skal områdereguleringar som omfattar nye område til utbyggingsføremål alltid handsamast etter forskrifta. Dei ikkje utbygde areala innanfor planområdet vart konsekvensutgreidd som del av arealdel til kommuneplanen. I planprogrammet vart det vurdert at utlegging av desse områda til utbygging er tilstrekkeleg utgreidd på overordna plannivå, og at kravet etter forskrifta ikkje fell inn. Planen tek likevel føre seg konsekvensar av planforslaget for ulike vurderingstema det er fagleg grunnlag for.

Ny busetnad

Planframlegget følg opp mål og rammar i arealdel til kommuneplanen. Den tilrådde tettleiken i moglegheitsstudiet for området Fosshagen og skysstasjonen, legg til rette for 316 bustader av ulik storleik. Nyttar vi 70 m² BRA som gjennomsnittleg storleik (netto) for nye bustader i området, jf. utrekningsgrunnlaget i arealdel til kommuneplanen, får vi at utnyttinga i moglegheitsstudiet legg til rette for ca. 500 bueiningar. Talet bueiningar er i tråd med potensialet på 480 bustader som vart skissert i SWOT-analyse for bustadareal som del av handsaminga i kommuneplanen. Planen opnar i tillegg for høgare utnytting og nye bustadareal i andre delar av planområdet. Tal bustader i desse områda er ikkje rekna ut.

Planen opnar for eit totalt byggevolum på campusen på om lag 110 000 kvadratmeter.

Eksisterande reguleringsplanar

Planframlegget vil erstatte alle underliggjande reguleringsplanar innanfor planområdet, og skal gjelde for alle nye tiltak. Unntaket er der det er tilrådd at gjeldande plan fortsett skal gjelde, vist med omsynssone H_900 i plankartet.

Veg og trafikktilhøve, gange- og sykkel

Gjennom planframlegget vert det lagd opp til utbetring av tilhøve for gåande og syklende med fortau og sykkelvegar langs eksisterande vegar og gjennom Fosshagen. Parkering til ny utbygging skal i hovudsak løysast under terreng, og vil frigjere meir areal på bakkeplan til andre aktivitetar og arealbruk. Nye større tiltak kan ikkje byggast ut før det er bygd ut tilfredsstillande tilkomst. Det er krav om at nye tilkomstveger og opprusting av eksisterande vegar skal vere i tråd med vegnormar i Sogndal kommune og Statens vegvesen. Basert på det vil trafikkløysingane i planområdet bli betre.

Ny gangveg under Ingafossen bru gjennom område for drivstoffanlegg vil korte ned avstanden frå bustadområde i Nedrehagen til Kvåle aktivitetsområde langs kortaste trygge veg frå 750 til 350 meter. Denne bør etablerast som ein del av elvestien.

Ut i frå modellering i trafikkanalysen er det konkludert med at Fv.211 Dalavegen har kapasitet til forventa utbygging, og at krysset Lunnamyri x Rv.5 Fjærlandsvegen ikkje vil ha kapasitetsproblem ved overføring av største del av trafikken frå campus direkte til riksvegen.

Kulturminner

Bygningar som er verna etter plan og bygningslova i gjeldande planar vert vidareført med omsynssone vern, med unntak av Lemhuset. Kulturavdelinga hjå Sogn og fjordane

fylkeskommune har gjennomført arkeologiske registreringar på Kvåle. Det vart gjort funn av automatisk freda kulturminner i grunnen, og fylkeskommunen har vurdert at området kan frigjevast.

Friluftaktivitet, naturområder, barn og unge sine interesser

Eksisterande grønt- og leikeareal innanfor planområdet vert ikkje negativt påverka av planframlegget. Planframlegget opnar for større areal til idrett og uorganisert aktivitet på Kvåle. Ved detaljplanlegging innanfor planområdet skal born og unges interesser takast i vare, og for nye bustadprosjekter skal det vere tilstrekkeleg uteareal og område for lek. Utbetring av tilhøve for mjuke trafikantar langs nye og eksisterande vegsystem må reknast som eit positivt trafikktryggingstiltak for born og unge.

I dette planframlegget er kunnskapsgrunnlaget (§ 8) som er nytta for vurdering av verknad på naturmangfaldet henta frå eksisterande kunnskap og registreringar i digitale kartportalar. Miljødirektoratet sin Naturbase har vore mest nytta, medan Artsdatabanken, NVE Atlas, DSB Kart og Fylkesatlas har gjeve supplerande informasjon.

Sett i forhold til eksisterande kunnskap, registreringar og føremåla i planframlegget meiner vi at dette gjev eit tilstrekkeleg grunnlag (§ 9) for å kunne gje ei vurdering av verknadar på naturmiljøet.

Størstedelen av planområdet er allereie påverka av menneskeleg aktivitet enten gjennom allereie etablert infrastruktur (bygningar og vegsystem) eller kultivering (hagar og parkanlegg). Planframlegget legg opp til fortetting i allereie utbygd areal samt framhald av grønstrukturar. Innanfor planområdet gjev ikkje dette større positiv verknad på naturmiljøet, men i eit større perspektiv kan dette hindre nedbygging av naturleg vegetasjon andre stadar i kommunen. Vår samla vurdering er at føremåla i planframlegget korkje har større positive eller negative verknadar på naturmangfaldet (§ 10), sett i forhold til dagens situasjon.

Kostnad for å hindre eller avgrense skade på naturmiljøet (§ 11) ved etablering av offentlege anlegg fell på kommunen som tiltakshavar. Dersom det vert påvist negativ påverknad på naturmiljøet ved andre tiltak er det tiltakshavar sitt ansvar å dekkje desse kostnadane. Særskild ved drift av offentlege parkar og grøntareal, men også veganlegg med vinterdrift, skal det takast omsyn til at det vert nytta driftsmetodar og teknikk som ikkje fører til negativ påverknad på naturmangfaldet (§ 12).

Privat og offentleg servicetilbod

Planframlegget opnar for utviding av kapasitet på skule, høgskule og vidaregåande skule og etablering av to nye barnehagar innanfor planområdet. I eit langt perspektiv vil utbygging av området med nye bustader også auke behov for anna tenesteyting og service. Store delar av planområdet er sett av til sentrumsformål og tenesteyting kor dette kan etablerast.

Infrastruktur (veg/vatn/avlau, el-anlegg)

Overvassplan er utarbeidd og det er synleggjort eksisterande tilstand i planområdet, og behov for utbetringar. Planen skal ligge til grunn for den vidare detaljplanlegginga innanfor planområdet. Nye tiltak skal følgje normer for vatn og avlaup i Sogndal kommune, og planframlegget er vurdert til å ikkje ha negative konsekvensar for dette temaet.

Konsekvensar for næringsinteresser

Næringsinteressa knytt til landbruksdrift vert påverka av planen, då den legg til rette for utbygging på areal som er i drift til fruktproduksjon. Denne prioriteringa mellom bruk og vern er avklart gjennom arealdel til kommuneplan, kor områda er avsett til sentrumsføremål.

Universell utforming

Som del av planframlegget er det lagt opp til eit heilskapleg gang- og sykkelvegnettverk, både med nye parsellar og utbetring av dei eksisterande. Desse skal utformast på ein slik måte at det vert lettare og meir oversiktleg å ta seg fram innanfor planområdet, også for dei med redusert mobilitet. Prinsippa om universell utforming skal leggst til grunn ved all detaljplanlegging innanfor planområdet. Samla sett vurderer vi at føremåla i planframlegget gjev positive verknadar med omsyn til universell utforming.

Risiko og sårbarheit

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) er gjennomført ut frå plan- og bygningslova sine krav og i samsvar med sjekklister ROS i Rettleiar for utarbeiding av reguleringsplanar, utarbeidd av Sogn og Fjordane Fylkeskommune. ROS-analyse ligg vedlagt planframlegget.

Motsegn

Planframlegget har utløyst motsegn frå NVE og Statens Vegvesen. Motsegna frå NVE vert truleg avklart før forvaltningsutvalet handsamar saka. Motsegna frå Statens Vegvesen er ikkje avklart pt. men rådmannen tilrår at planen vert fremja for endeleg handsaming for å sikre framdrift i saka.

Samla vurdering:

Campus Sogndal er motoren for ei positiv utvikling i kommunen, regionen og fylket. Føremålet med områdeplanen for Campus Sogndal er å setje rammer for utvikling av området, og auke tilgangen på område for utbygging til undervisning/forskning, næring, bustad, idrett og aktivitet og med gode uteområde. Områdeplanen skal leggje til rette for vidare vekst med ein tidshorisont 30 til 40 år fram i tid.

Planframlegget svarer godt på arealdel til kommuneplanen sin strategi for sentrumsutvikling, og målsetnadane som er lagt til grunn i planprogrammet. I områdeplanen kjem måla for campus i hovudsak til uttrykk gjennom:

1. Ein arealbruk som sikrar dei funksjonar som trengs i dagleglivet innan gangavstand.
2. Ein høvesvis høg utnyttingsgrad i bustadområda – for å utnytte dette sentrale utbyggingsområdet godt og gi grunnlag for etablering av tenester i nærområdet.
3. Eit overordna transportsystem som prioriterer fotgjengarar, syklistar og kollektivtrafikk, framfor privatbiler – for å gjere det enklast å reise utan bil.
4. Ei låg parkeringsdekning plassert i samla anlegg under bakken – for å sikre gode buområde utan unødig biltrafikk.
5. Innandørs fellesareal for bebuarane innanfor kvart bustadfelt – for å skape ein arena for sosialt fellesskap og gi moglegheit til å ha mindre areal i kvar enkelt bueining.
6. Integrering av fleire funksjoner innan campusområdet – for å utnytte tomteareal og bygningsmasse betre.
7. Krav om lokal overvasshandtering i opne system og ein høg del grønne overflatar – for trygge mot framtidig auka nedbørsmengder samstundes som uteromma får eit grønt preg.
8. Store offentlege friområde i Fosshagen og langs Sogndalselva – for å skape eit godt bumiljø og legge til rette for utandørs rekreasjon, samt gi moglegheit for høgare tettleik i bustadområda.

Med bakgrunn i dei føreliggjande plandokumenta vurderer rådmannen at planen svarer godt på måla som er sett for planarbeidet i det fastsette planprogrammet, og tilrår at planen vert vedteken.

Sogndal, 22.03.2019

Jostein Aanestad
Rådmann