

Sakshandsamar: Kristine Sande Wilkensen, rådgjevar
Sak nr.: 2022/174 - 21

Saksgang

Saksnummer	Møtedato	Utval
------------	----------	-------

Utval for plan og samfunn

**Detaljreguleringsplan for gbnr. 23/6 m.fl. Kvåle barnehage.
Planframlegg på høyring****Kommunalsjefen rår utval for plan og samfunn til å gjere slikt vedtak:**

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 legg plan- og samfunnsutvalet framlegg til detaljreguleringsplan for gbnr. 23/6 m.fl. Kvåle barnehage, med plankart dagsett 03.04.2024 og føresegner dagsett 10.04.2024, ut til offentleg ettersyn i seks veker.

Som føresetnad for det vidare planarbeidet og før endeleg vedtak, skal følgjande ligge til grunn:

1. Midlertidig anleggsveg må avklarast nærmare.
2. Sikre tilstrekkelege rekkjefølgjekrav for god og trygg tilkomst til barnehagen.
3. Gjere greie for kva del av uteoppfallsareal som tilfredsstillar kvalitetskrav.
4. Føresegnene må supplerast med krav til utforming av nye bygg.
5. Føresegnene må sikre ei trafikksikker renovasjonsløyning
6. Løysingar for vatn, avlaup og overvatn (VAO-rammeplan) skal vere godkjend av VA-avdelinga.

Grunngjeving for vedtaket

Planframlegget legg til rette for etablering av ny barnehage og bustader i tråd med områdeplanen for campus, samt tilhøyrande infrastruktur. Me vurderer at planframlegget er tilstrekkeleg utgreidd for utlegging til offentleg ettersyn, men med behov for oppfølging av punkt som går fram av saksutgreiing og framlegg til vedtak.

Vedlegg:

- 1 Plankart 4640-2022008
- 2 Føresegner
- 3 Planomtale
- 4 ROS-analyse
- 5 Illustrasjonsplan
- 6 Solstudie, Kvåle barnehage i Sogndal -
- 7 Konseptskisse, fasadar og 3D
- 8 Merknadsskjema

9	Mottatte merknader og uttaler samla
10	VA-rammeplan utkast
11	Trafikkanalyse ny Kvåle barnehage
12	Prosjekteringsnotat - veg
13	Veganlegg fullkanalisert Kvålekryss
14	Veganlegg redusert loysing
15	Fråvikssøknadar
16	RTP-plan
17	Skredfarevurdering Kvåle
18	Flom- og vannlinjeberegning Kvålsgrovi
19	Flomsonekartlegging
20	Geoteknisk notat Kvåle barnehage i Sogn
21	Miljøteknisk grunnundersøkelse og tilta
22	Oppstartsmøtereferat
23	Teikningshefte kryssløysing med lokale vegar

(NB: nummerering stemmer ikkje med vedleggslista i planomtalen)

SAKSFRAMSTILLING

1. Samandrag

Det er fremja planforslag for ny barnehage på Kvåle. Barnehagen skal erstatte dagens studentbarnehage i Dalavegen, og Kyrkjebakken barnehage. Framleggsstillar er Studentsamskipnaden på Vestlandet AS, Saman. Planen skal gjennomførast som eit samarbeid med Sogndal kommune v/teknisk eining, der kommunen skal opparbeide infrastruktur, og Saman byggjer barnehagen. Detaljreguleringsplanen, utarbeidd av Asplan Viak AS, tek sikte på å tilretteleggje for ein barnehage med plass til omtrent 89 barn, samt tilhøyrande infrastruktur som tilkomstveg, parkering og gangvegar.

Aktuelle problemstillingar for planarbeidet har vore:

- Tilkomst og løysingar for infrastruktur
- Tilhøvet til områdeplanen
- Tryggleik ift. Naturfare, miljø og trafikk
- Tilhøvet til naboar og grunneigarar

2. Bakgrunn for saka

Både barnehagen til Saman i Dalavegen og Kyrkjebakken har oppgraderingsbehov. Det er i områdeplanen for Campus sett av areal til ny barnehage på Kvåle. Studentsamskipnaden på Vestlandet har gjort vedtak om å samlokalisere dei to barnehagane etter initiativ frå Sogndal kommune. Barnehagen vil erstatte dei to barnehagane.

Plassering

Planområdet ligg på Kvåle i Sogndal, like nordvest for Kvåle stadion. Området er i dag nytta til fruktdyrking.



Figur 1 Planområdet si plassering. (Kjelde: Planomtale utarbeidd av Asplan Viak)

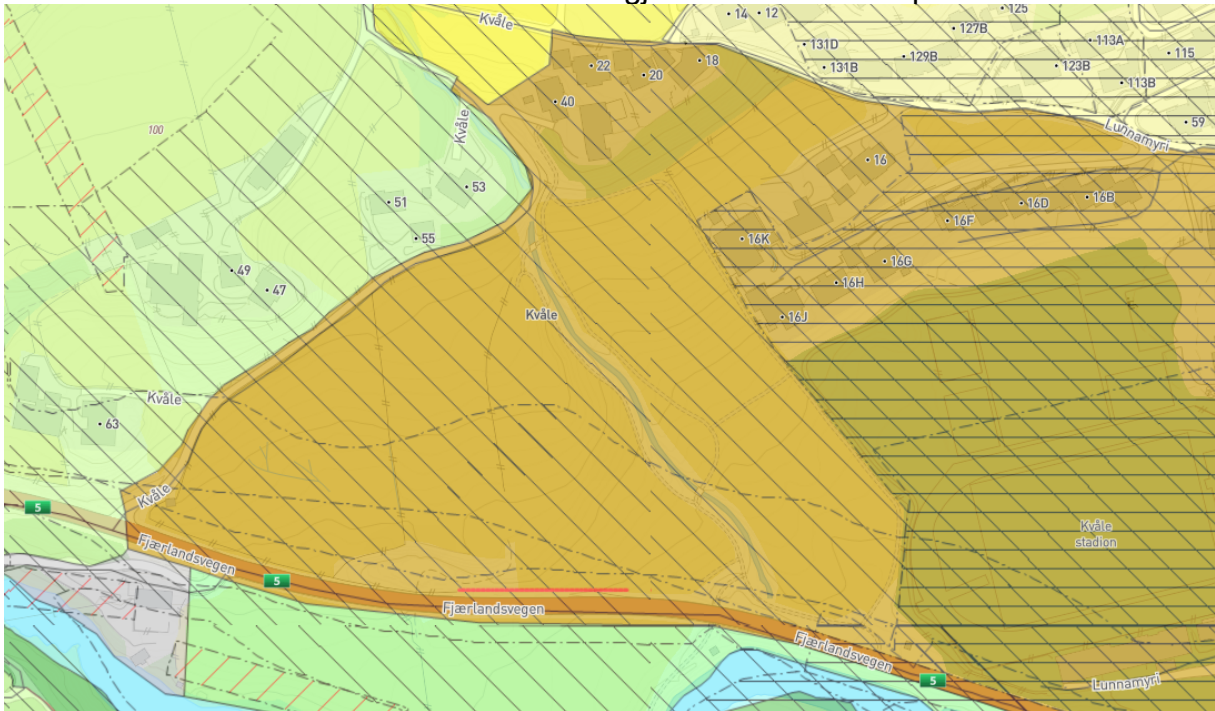


Figur 2 Planområdet sett frå motsett side av Fjærlandsvegen (Kjelde: Planomtale utarbeidd av Asplan Viak)

Planstatus

Kommuneplan:

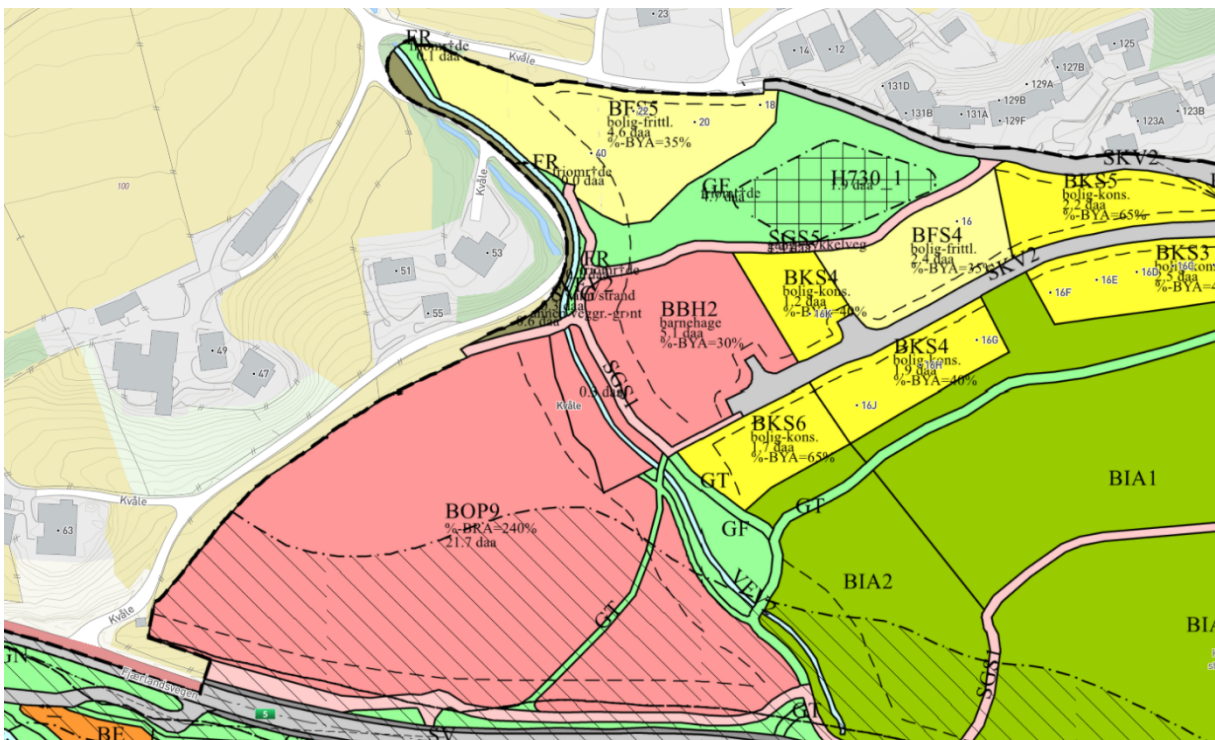
Planområdet er avsett til sentrumsføremål i gjeldende kommuneplan.



Figur 3 Utsnitt fra kommuneplanen sin arealdel (Kjelde: kommunekart.com)

Områdereguleringsplan:

Områdereguleringsplan for Fosshaugane Campus (arealplanid: 4640_1420-2016011), vedtekte 25.04.2019. Planområdet er sett av til barnehage og konsentrert bustadføremål.



Figur 4 Utsnitt fra gjeldende områdereguleringsplan (Kjelde: kommunekart.com)

Detaljreguleringsplan:

Detaljreguleringsplan for Kvålevegen, planID 1420-2011014, ikrafttredelsesdato 13.02.2014. Planframlegget regulerer og erstatter delar av Kvålevegen.



Figur 5 Gjeldande reguleringsplan for Kvålevegen (kjelde: kommunekart.com)

Planar under arbeid:

I framlegg til ny arealdel for kommuneplanen er planområdet førebels avsett til sentrumsformål, tilsvarende som i gjeldande arealplan.

Planprosess og medverknad

Planarbeidet vart varsla oppstart på i juni 2022. I den følgjande prosessen kom det fram at det var naudsynt å utvide planområdet for å utbetre krysset mellom Kvålevegen og Fjærlandsvegen. Utvidinga vart varsla i perioden november-desember 2023.

Til oppstart av planarbeid kom det tre private innspel, medan det til utvida planområde kom ytterlegare fire. Det kom fem innspel frå høyringsinstansar til oppstart, og fem til utvida planområde. Me syner til framleggsstillar si oppsummering og vurdering av merknadene. Under er ei oppsummering av hovudtrekka i merknadene.

Private innspel i hovudtrekk:

- Ynskjer to einebustader i BKS6
- Ber om at det vert teke omsyn til vegrett
- Vil motsetje seg inngrep på gbnr. 23/43
- Meiner det er sløsing med landbruksareal
- Ynskjer at gbnr. 23/12 vert teke ut av planområdet.
- Sterkt imot etablering av offentleg gang- og sykkelveg gjennom tunet på garden på gbnr. 23/12
- Ynskjer ikkje at barnehagebygg kjem nærme grensa, og lurar på om det vert skilje for skjerm mot støy og innsyn.
- Problem med kloakk i Kvålsgrovi
- Ynskjer ikkje at eigeidomen gbnr 23/99 vert med i planområdet
- Stiller spørsmål ved det avtalemessige grunnlaget for planen

- Planarbeidet bør omhandle heile gbnr. 23/6 for å oppnå forsvarleg forvaltning av grunneigar sin eigedomsmasse.

Vurdering av private innspel:

Detaljreguleringsplanen byggjer i hovudsak på dei prinsippa som er lagt til grunn i områdeplanen. Sjølv om det riktig nok er gjort eit bytte på plassering av barnehagetomt og bustadtomt, byggjer ein del av innspela på arealbruk som er gjort greie for og teke stilling til i områdeplanen. Gang- og sykkelvegen som er planlagt gjennom det private gardstunet på gbnr. 23/12, er regulert for å sikre eit framtidig behov for ei tverrgåande sambinding, dersom ei sambinding mellom Dalavegen og øvre del av Lunnamyri vert realisert i framtida. Den er foreslått redusert i breidde frå 4 m til 2,5 m ift. kva som ligg inne i områdeplanen. Omsyn kring grunneigaravtalar er privatrettslege omsyn som ein ikkje går nærmare inn på i handsaminga av detaljreguleringsplanen.

Når det gjeld omsynet til naboar for øvrig syner me elles til våre vurderingar i kapittel 4, og framleggsstillar sin planomtale.

Høyringsinstansar:

- Krev at krysset Kvålevegen og rv 5 vert med, samt rekkefølgjekrav til opparbeiding.
- Ynskjer at gang-/sykkelveg Ingafossen til Kvålevegen vert med
- SGS1 i områdeplanen er for bratt
- Planleggast for trafikkssikker tilkomst til barnehagen med parkering og snuplass for større køyretøy
- Ikkje høve til å gjera inngrep eller tiltak i Kvålsgrovi, men løyve til gangbru
- Leggast opp til omsynssone rundt kulturminnet markert H730.
- Naudsynt med arkeologisk registrering for dei delar av planområdet som ikkje var med i områdeplanen
- Ikkje ledig nettkapasitet i område, må byggjast ny nettstasjon, som må inn i plankartet

Vurdering av innspel frå høyringsinstansar:

Planen inneheld store infrastrukturtiltak, og har regulert for ei oppgradering av krysset mellom Kvåle og Fjærlandsvegen i to trinn. Det har ikkje vore vurdert aktuelt å stille krav til opparbeiding av gang- og sykkelveg frå Ingafossen til Kvålevegen langs Fjærlandsvegen i denne omgong. Frå Stedje/Nedrehagen er det meir aktuelt å nytte gangvegar via Kvåle stadion for å kome seg til barnehagen, og planen stiller allereie omfattande rekkjefølgjekrav til infrastruktur.

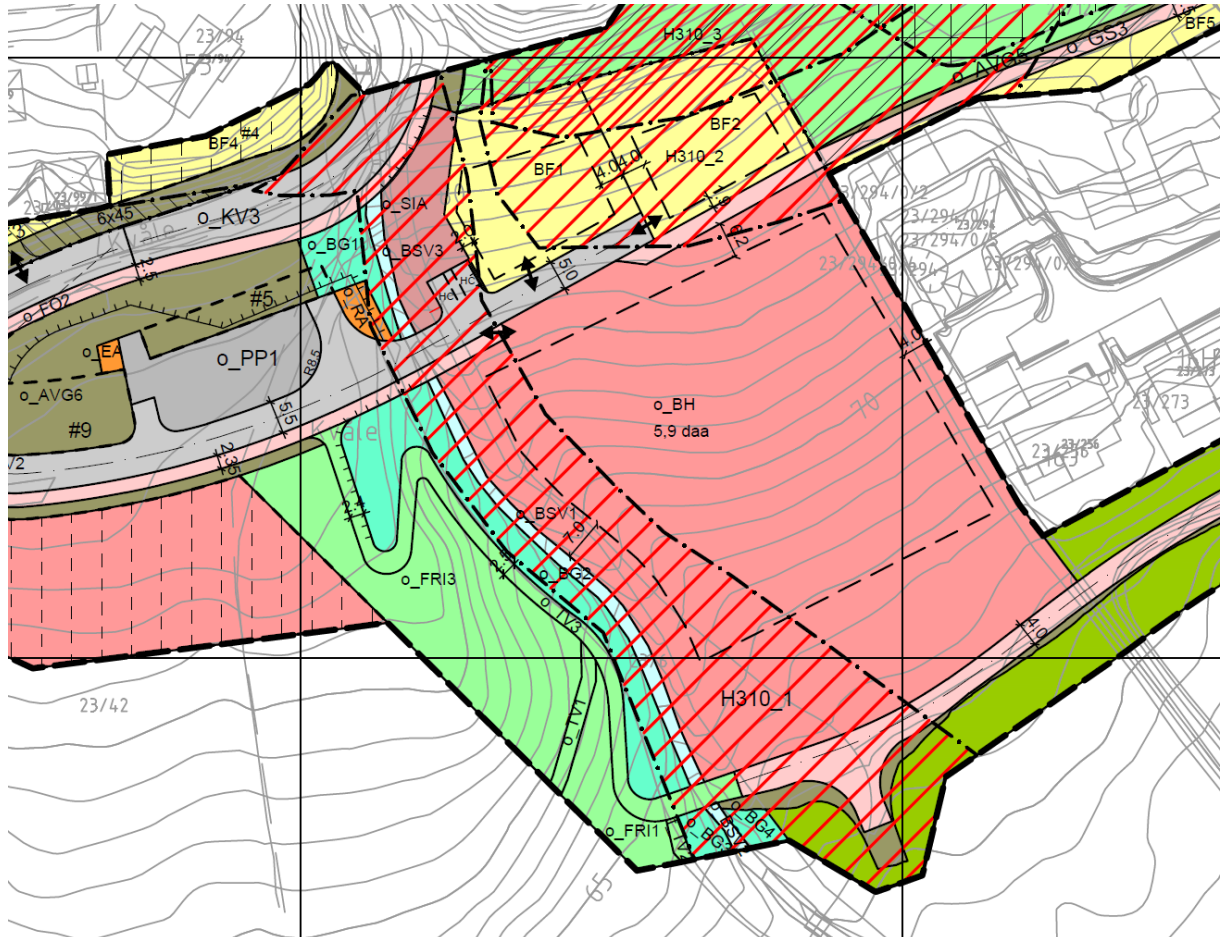
Når det gjeld Kvålsgrovi var det i områdeplanen kun lagt til grunn kryssing med gang/sykkelbru. Då tilkomsten til barnehagen er lagt om frå Trolladalen til Kvålevegen, vert det behov for ei køyrebru.

Me syner elles til vurderingar som går fram av kapittel 4 og framleggsstillar sin planomtale.

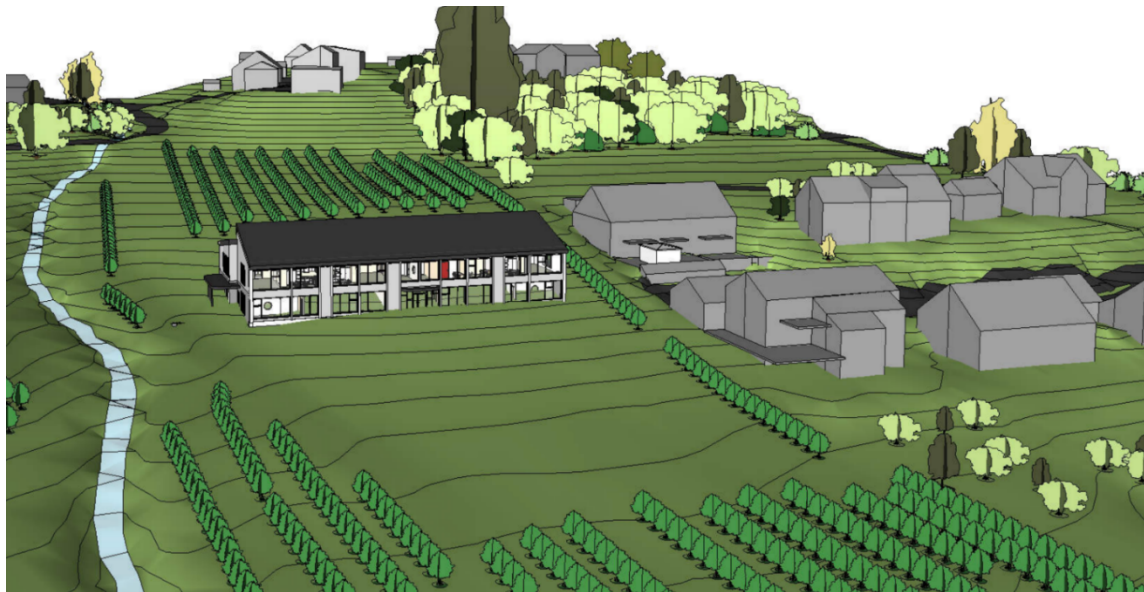
3. Kort om planframlegget

Barnehagen

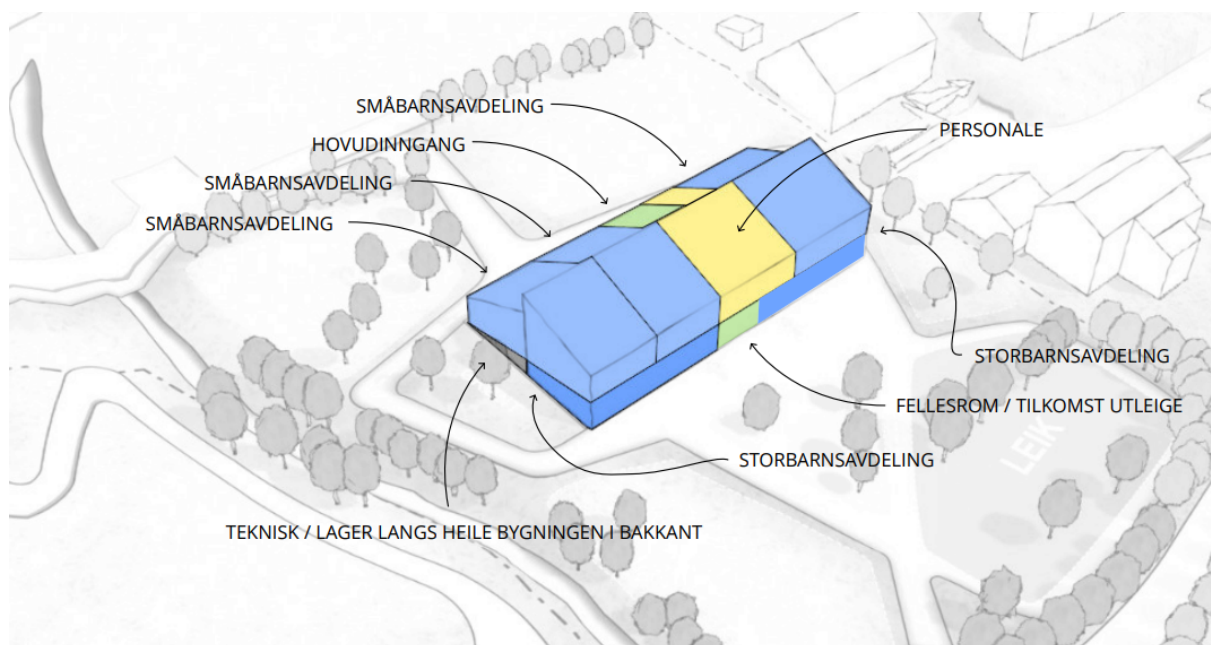
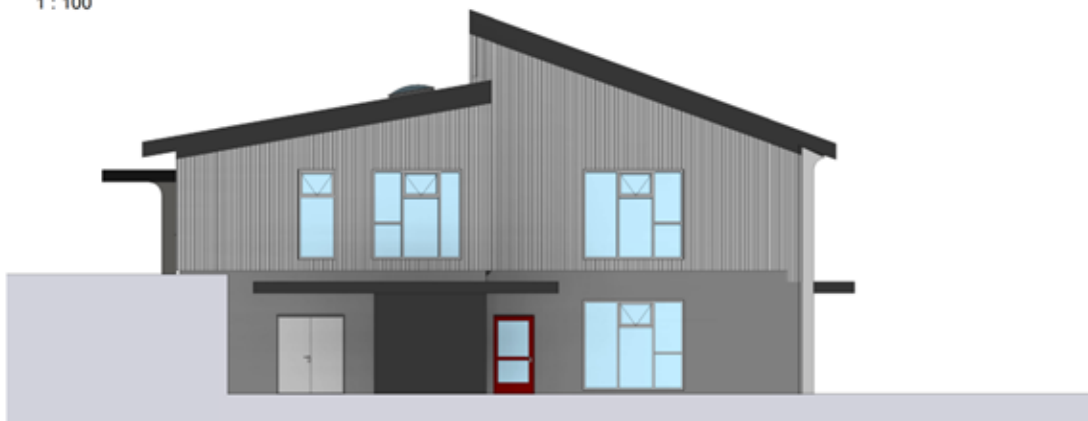
Planframlegget legg til rette for barnehage i felt o_BH. Det skal vere ein barnehage med fem avdelingar i eitt bygg. Bygget er planlagt i to etasjar og organisert med tre småbarnsavdelingar oppe og to storbarnsavdelingar nede. Samla er det lagt til rette for 89 barn.



Figur 6 Utsnitt av plankart. Barnehagetomta er vist som o_BH



Fasade Vest
1 : 100



Figur 7 Illustrasjoner av nytt bygg, og konseptskisse

Uteområde

Bygget si plassering og terrengforskjellane på tomta gjer det naturleg å planlegge for uteareal bak bygget med utgang frå småbarnsavd., og på framsida med direkte utgang frå storbarnsavd. Anlegget er universelt utforma med gangvegssystem og leike- og opphaldsområde.

Areal brattare enn 1:3 er ikkje rekna som eigna leikeområde i planen. Slik barnehagen er teikna no, er det totalt omlag 3 dekar uteopphaldsareal som ikkje er brattare enn 1:3.

I planomtale går det fram at det er ynskje om å bruke naturlege materiale som trestammer, steinar og tilgjengeleg vatn (oppsamla vatn frå takrenner i vasstankar) som ein del av anlegget. Det er også eit generelt ynskje om å legge opp til terrengformer som kan utfordre grovmotorikken til ungane. Det er ynskje om å

bruke minst mogleg gummidekke i anlegget, men universell tilkomst skal tilfredsstillast.



Figur 8 Utklipp av utomhusplan/landskapsplan (kjelde: Asplan Viak)

Leikeområde for dei minste består i hovudsak av husker, sandkasse, leikehytter, sansesti, bakke for aking, sklie, lydør, rør til å krype gjennom, steinar til å sitte på, utstyrskasse, ope areal som er eigna for ball-leik og område der ungane sjølve kan hente utstyr frå utstyrskassa og lage sine egne installasjonar og hinderløyper. Dei eldste ungane har inngang nede. Dette området er ein del større enn området for dei minste. Det er venta at heile område vil verta nytta av alle aldersgrupper.

Leikeområdet for dei eldste består i hovudsak av sklie, armgang, husker, balanseelement, rør til å krabbe gjennom, utstyrskasser og leikehytte. Det ligg også ei grusflate som kan nyttast til ball-leik og som område der ungane sjølve kan hente utstyr frå utstyrskassa og lage sine egne installasjonar og hinderløyper.

Når det gjeld vegetasjon er det planlagt frukttrær i heile anlegget, men særleg knytt til inngangsområda. Intensjonen har vore at når ein går inn portane til barnehagen får ein følelsen av å gå inn i ein frukthage.

Soltilhøve/lokalklima:

Planområdet ligg søraust-vendt. Midt på vinteren ligg heile Kvåle i skugge, før sola kjem tilbake rundt 1. februar. Området ligg også noko utsett til for dalatrekk. Det er planlagt for vegetasjonsskjermer langs Kvålsgrovi, samt lokale vegetasjonsskjermer inne på tomta for å lage gode mikroklimatiske soner.

Tilkomst:

Biltilkomst til området vert frå ein oppgradert Kvåleveg. Vegen har ei breidde på 5,5-6 m og skal etablerast med fortau. Det vert også lagt opp til å gjere utbetring av krysset mot Fjærlandsvegen. Me syner elles til planomtalen og vedlagt teikningshefte, for utfyllande opplysningar.

Parkering:

I samsvar med parkeringskrava til kommunen er det behov for 18 biloppstillingsplassar og 9 sykkelplassar for barnehagen. Parkeringsplass er planlagt aust for barnehagen langs det som vert ny kommunal veg o_KV2.

Det vert om lag 20 oppstillingsplassar for sykkel, fordelt mellom sør og nord på barnehagetomta. Sykkelparkeringa sør for barnehagen vil vere overbygd og inkludere plass for lastevogn.

Varelevering/renovasjon:

Varelevering og renovasjon er planlagt løyst i snuhammar ved parkeringsplassen. Det er lagt inn ei utviding av køyrebanane her for å hindre at fortau må nyttast til manøvrering.

Universell utforming

Tiltak og anlegg innanfor planområdet skal så langt som råd utformast universelt med tanke på best mogleg tilgjenge for alle grupper. Universell utforming skal dokumenterast i detaljplanlegging og søknader om tiltak. Det er planlagt for HC-parkering nærast mogleg barnehagen, aust for Kvålsgrovi.

Avstanden frå hovudinggangen til HC-parkering og renovasjon er høvesvis 93 meter og 117 meter.

Vatn og avlaup

Det ligg ei kommunal vassleidning i søraustre hjørne av barnehagetomta. Trykket er førebels uvisst, og det er usikkert om brannhydrant og bustadtomtene kan koplant til dette punktet.

Landskapsplan tek omsyn til flaumvegar. For overvatn er det sett på løysingar for barnehagetomta isolert sett, og ikkje vurdert for bustadtomtene. Regnvatn frå vegareal/parkering på vestsida av bekken skal avleiaast og førast til bekken innanfor planområdet. Dette skal hindre auka tilrenning mot eplehagen nedanfor.

Bustader:

Det er planlagt for to einebustadtomter i felt BF1-2. Desse har ei utnyttingsgrad på 40 % BYA, og byggehøgde skal ikkje overstige 9 meter.

Jordbruksareal:

Då planområdet omfattar det som i dag er jordbruksareal, stiller føresegnene krav om at matjord skal takast vare på og nyttast vidare til jordbruksføremål.

Eksisterande epletre skal så langt som råd er, ivaretakast. Det er i føresegnene stilt krav til plan for massehandtering, og plan for gjenbruk av jord.

Tilhøve til vassdrag – Kvålsgrovi og Sogndalselvi:

Føresegnene stiller krav til at det skal sikrast at tiltak ikkje medfører avrenning til Kvålsgrovi eller Sogndalselvi. Det skal utarbeidast ein eigen plan for dette i anleggsfasen.

Kulturminne:

Det er ikkje kjende automatisk freda kulturminne innafor planområdet som vert direkte råka av planframlegget, men planlagt gangveg o GS3 vert liggjande i nærleik til automatisk freda busetnad-aktivitetsområde (Askeladden Id 107484). Lokaliteten er i områdeplanen bandlagt og ligg i bandleggingssone, H730-1, med omsynssone H570 som dekker heile friområdet lokaliteten ligg i og samanhengen med gardstunet i sør. Bandleggingssona er vidareført frå områdeplanen, men i planframlegget er det lagt inn ei omsynssone som sikrar samanhengen i det kulturhistoriske jordbrukslandskapet.

Risiko- og sårbarheit:

Det er utarbeidd ROS-analyse i tråd med DSB sin rettleiar. Følgjande uønskte hendingar og framlegg til risikoreduserande tiltak er identifisert:

Uønskt hending	Risiko			Framlegg til risikoreduserande tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	terielle verdiar	
				•
Skred (jord, stein, fjell, snø)				<ul style="list-style-type: none">Faresone er angitt i plankartetFøresegn stiller krav om skredsikring for bygningar som inngår i tryggleiksklasse S3Aktuelle skredsikringstiltak er vurdert i skredfarerapport (Skredfarerapport (Skredfarerapport reguleringsplan Kvåle barnehage, 2023)
Områdeskred (Kvikkleire)				<ul style="list-style-type: none">I samband med prosjektering av tiltaka må det gjerast grunnundersøkingar for å kontrollere <u>fundamenteringsforhold</u> for barnehage og bruer.
Flaum i vassdrag				<ul style="list-style-type: none">Faresone for <u>Sogndalselvi</u> og <u>Kvålegrovi</u> er angitt i plankartetFøresegn angir at det er fare for 200-årsflaumVed Kvålegrovi: Anbefalte tiltak i <u>flaumrapporten</u> skal vurderast for å hindre erosjon
Brann i bygningar				<ul style="list-style-type: none">Bygningar vert etablert med material, avstandskrav mm. I tråd med gjeldande byggeteknisk forskrift
Større ulykker (veg, bane, luft, sjø)				<ul style="list-style-type: none">Planforslaget <u>legg</u> til rette for <u>utbetring</u> av krysset Fjærlandsvegen x Kvåle. <u>Kvålevegen</u> vert <u>utbetra</u>.
Urban flaum/overvatn				<ul style="list-style-type: none">Føresegner sett krav til utarbeiding av VA-plan
Forureina grunn				<ul style="list-style-type: none">Handtering av ureina massar skal skje i <u>henhald</u> til utarbeidd tiltaksplan i miljøteknisk rapport

4. Vurderingar og konsekvensar

Ein vil i dette kapittelet gå nærmare inn på det som har vore hovudproblemstillingar/utfordringar i planarbeidet, samt tema der ein ser behov for å gjere nærmare vurderingar. For omtale og vurderingar kring øvrige tema, vert det synt til framleggsstillar sin planomtale med vedlegg.

Grunna høg hastegrad i saka, tek administrasjonen atterhald om at det før endeleg vedtak kan vere naudsynt å gjere justeringar i plandokumenta, eller nærmare vurdere moment utover det som kjem fram av vår saksutgreiing. Ein vurderer likevel at planframlegget er tilstrekkeleg utgreidd for utlegging til offentleg ettersyn.

Planframlegget er ikkje sendt på intern høyring i kommunen før utlegging til offentleg ettersyn. Det kan vere omsyn/innspeil frå kommunale høyringspartar som treng å greiast nærmare ut før planen kan vedtakast.

Endringar i høve overordna plan - områdeplan for Campus:

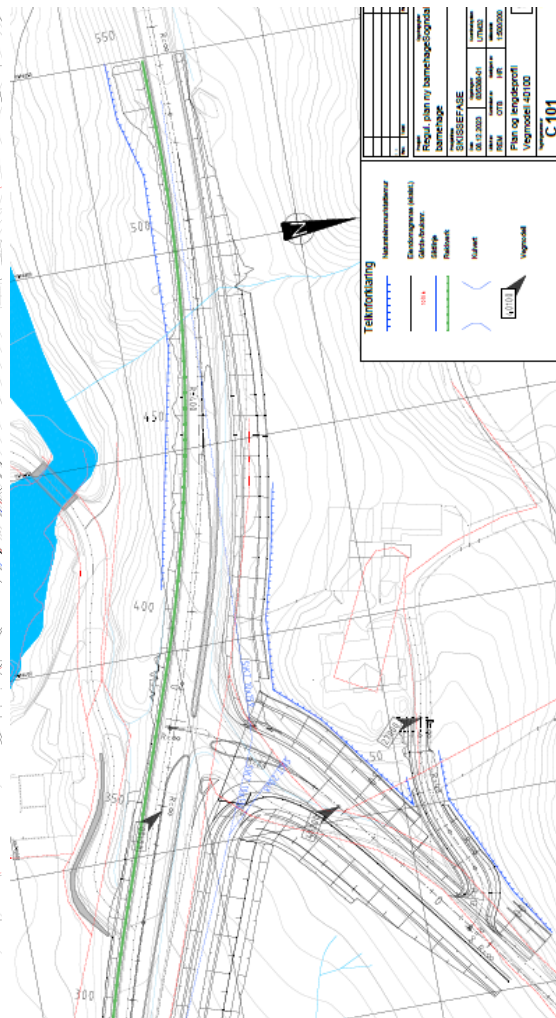
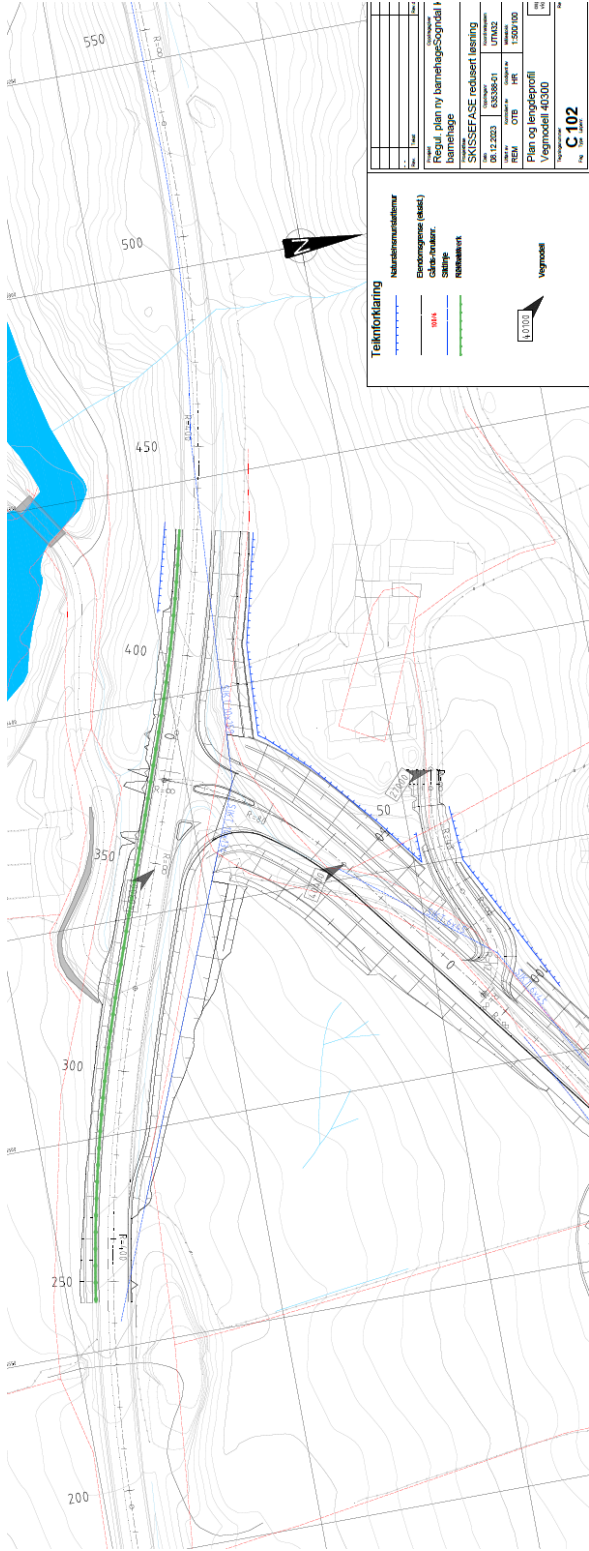
Planframlegget som ligg føre har gjort eit bytte i høve plasseringa av barnehage og bustadbebyggelse (felt BKS6) i områdeplanen, samt endra føremål for BKS6 frå konsentrert småhusbebyggelse til frittliggjande småhusbebyggelse (BF1-2). Desse endringane medfører nokre konsekvensar:

- Barnehagetomta vil få ein betre tilkomstsituasjon:
Barnehagetomta var i områdeplanen planlagt med biltilkomst frå Trolladalen. Det er ikkje ønskjeleg med meir trafikk inn Trolladalen. Det føreliggjande planforslaget vil difor verke positivt inn på dette, ved at tilkomsten er flytta til Kvålevegen. Endringa medfører derimot behov for oppgraderingar i Kvålevegen og kryss mot Fjærlandsvegen, noko som vil ha arealmessige og økonomiske konsekvensar.
- Barnehagetomta vil få ei betre plassering ut i frå tryggleikssyn:
Barnehageføremålet stiller strenge krav til tryggleik. Funna i ROS-analysen peikar på fare for skred med sannsyn 1/1000 og 1/5000 (H310-1 og 2) øvst i planområdet. I tillegg ligg det ei flaumsone på Kvålsgrovi som krev tiltak. Flytting av barnehagetomta mot sør gjer at ein i hovudsak kjem utanfor skredfareområda. Det må uansett gjerast tiltak mot flaum.
- Barnehagetomta vil få ein større tettleik på Campusområdet, med universelt utforma tilkomst frå Campus.
- Mindre bustadføremål:
Det er i områdeplanen regulert for konsentrert bustad med 65 % BYA. I planframlegget er det lagt til grunn at grunneigar ønska dette regulert til einbustader med 40 % BYA.

Rekkjefølgjekrav til utbetring av kryss mot Fjærlandsvegen samt stenging av avkøyrsløp til kommunalveg KV18

Planframlegget har regulert for ei fullkanalisert kryssløysing på Fjærlandsvegen. Det vil seie at vegen vert regulert med høgre- og venstresvingefelt jf. handbok N100. Det er hausten 2023 gjennomført trafikkteljing som syner at det i noverande situasjon ikkje er naudsynt med høgre- og venstresvingefelt. Basert på venta trafikkmengd for barnehagen er det i første omgang føreset at det vert bygd ei

reduisert kryssløysing. Områdeplanen legg til rette for eit større felt til offentleg eller privat tenesteyting, kalla BOP9, like vest for planområdet. Basert på trafikkanalyse, er det vurdert at først ved utbygging av felt BOP9 vil behov for full oppgradering av krysset. Ei oppgradering til fullkanalisert kryss vert svært omfattande, men på sikt vere naudsynt dersom området skal utviklast i tråd med områdeplanen for Campus.

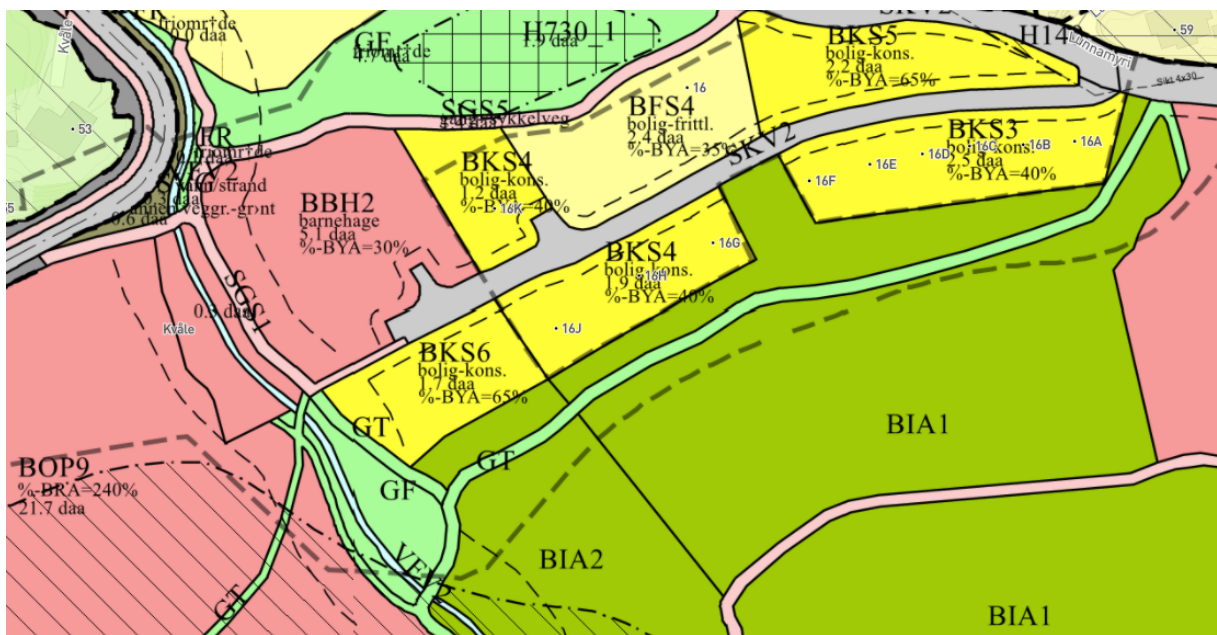


Figur 9 Teikning til venstre syner nedskalert løysing, medan den til høgre syner full utbygging

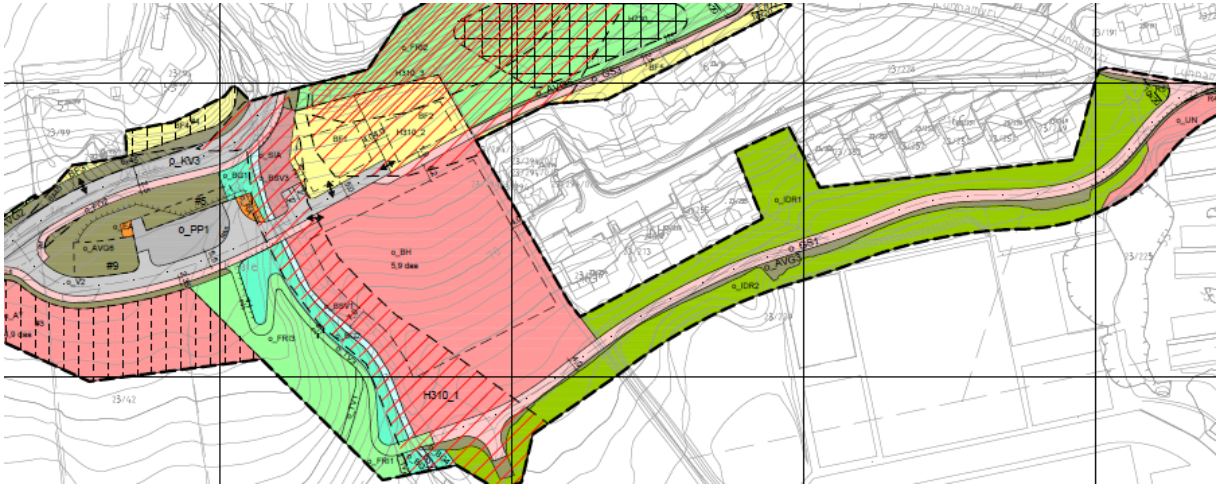
Ein konsekvens av utbygginga av fullkanalisert kryss vil vere at avkøyrsla til kommunal veg KV18 mot Skjeldestad må stengast. Denne nyttast i dag som omkøyringsveg ved stenging av Avsølevegen, og som tilkomst til transformatoren på Kvåle. Det skal etablerast ein ny og større transformator på Kvåle, som har føresett tilkomst i driftsfase frå avkøyrsla til KV18 frå Fjærlandsvegen. Når BOP9 skal utviklast vidare i tråd med Campusplanen, må det difor på plass ein alternativ tilkomst til Kvåle transformator.

Tilkomst for gåande og syklende til barnehagen:

Områdeplanen for Campus har hatt fokus på å regulere løysingar for mjuke trafikantar i form av turveggar og gang- og sykkelveggar. Desse har både som funksjon å knyte saman nye utbyggingsområde til omkringliggjande område, men óg som nye turløyper for Sogndal som tettstad. Detaljplanen følgjer i hovudtrekk opp ganglinjene som er planlagt i områdeplanen, men med nokre justeringar for å tilpasse ei endra plassering av barnehagetomta, samt for å betre tilpassing til terreng.



Figur 10 Utsnitt frå områdeplanen som syner nye turveggar og gang- og sykkeveggar



Figur 11 Utsnitt fra framlegg til plankart

Nord for banene på Kvåle var det i områdeplanen lagt til rette for turveg. Denne er no planlagt som universelt utforma gang- og sykkelveg fram til barnehagen, før den går over i turveg vidare mot vest og nord. Turvegen vidare har ikkje stigning som tilfredsstillir krav til universell utforming. Dersom ein skal kome seg frå denne gang/sykkelvegen, og opp til Kvålevegen med t.d. rullestol, vil ein difor vere avhengig av å ferdast via barnehagen sitt område.

Eksisterande gangveg ned Lunnamyri har ei stigning som gjer denne lite eigna for barnevogn og sykkel, spesielt i vinterhalvåret. Ein må difor nytte Kvålevegen. Det ville vore ideelt med ein kortare gangtilkomst til området frå Kringla i nord, men dette gjev utfordringar på grunn av terrenget, og er ikkje nærare greia ut i dette planarbeidet. Det bør undersøkast vidare om det er mogleg å etablere snarveg i området markert med raudt på kart under.



Figur 12 Kartutsnitt som syner ein mogleg snarvegforbindelse i raudt. Eksisterande gangveg i aust og Kvålevegen i vest. (Kjelde: Kommunekart.com)

Alternativvurderingar knytt til varelevering og renovasjon

Det har i planprosessen vore utgreidd fleire løysingar for plassering av, og snumoglegheit, for renovasjon og varelevering. Det har mellom anna vore vurdert snusløyfe i tilknytning til den nye tilkomstvegen frå Kvålevegen. Ei snusløyfe ville vere ideell då ein unngår rygging av større køyretøy i nærleik av barnehagen. Snusløyfa har vist seg å vere ei særskild arealkrevjande løysing, og ville grunna lang avstand frå barnehagen medføre ein risiko for at den ikkje vert nytta slik intensjonen er. Det er difor landa på ei løysing med snuhammar, plassert nærare barnehagen. Tilkomstvegen er utvida noko for å hindre at køyretøya må nytte fortau for tilstrekkeleg radius.

Ved ei slik løysing er det viktig at det vert gjort tiltak som hindrar at mjuke trafikantar vert leia inn i området kor dei større køyretøya skal rygge. Til 2. gongs handsaming ber ein om at dette vert nærare gjort greie for, og at eventuelle avbøtande tiltak vert sikra i føresegnene.

Anleggstrafikk

I føresegn § 4.4.5 går det fram at o_GS1 kan nyttast som midlertidig anleggsveg. Etter opplysningar frå framleggsstillar kan det verte aktuelt å nytte denne i heile anleggsperioden. Det vil seie at anleggstrafikk vil gå via Trolladalen.

I prosessen har det vore vurdert tre alternativ for midlertidig anleggstilkomst, synt i figur under.



Figur 13 Alternative tilkomststar for anleggstrafikk

Framleggsstillar opplyser om at berre alternativ A og B er aktuelle, grunna utfordringar med å få til grunneigaravtale på alternativ C. Alternativ A vil krevje at ein etablerer ei midlertidig bru over Kvålsgrovi. Det er også mogleg det må gjerast nokre justeringa mot Fjærlandsvegen for å betre sikt og stigning. Alternativ B vil kunne nytte til dels eksisterande infrastruktur, men vil då føre anleggstrafikk via Trolladalen og ha større konfliktpotensialer knytt til mjuke trafikantar, skuleveg og Kvåle skule sitt uteområde.

Konsekvensar ved å nytte Trolladalen til anleggstrafikk må greiast nærare ut til 2. gongs handsaming, spesielt med fokus på skuleveg, Kvåle skule og mjuke

trafikantar. Administrasjonen anbefalar også at det vert gjort nærare vurderingar knytt til alternativ A, og ber om innspel frå relevante høyringspartar.

Rekkefølgjekrav

Planen inneheld fleire rekkjefølgjekrav. For utbyggingsfelta er det knytt krav til opparbeiding av tilkomst, infrastruktur, leikeareal og parkering. Det skal òg vere utført naudsynte sikringstiltak.

I tillegg er det nokre rekkjefølgjekrav knytt til rekkefølge på utbygging:

- Når Kvålevegen utbetrast vidare mot nord i framtida, skal parkeringsområdet justerast ved at den vert redusert til ein-sidig parkering, og området markert # 9 vert teke i bruk.
- Før barnehagen vert teke i bruk skal kryss mellom Fjærlandsvegen og Kvålevegen, samt Kvålevegen, vere opparbeidd som ei midlertidig nedskalert løysing i tråd med vegteikningar vedlagt.
- Når fullkanalisert kryss vert etablert skal avkøyrsløse til kommunal veg KV18 mot Skjeldestad, stengast.

Før 2. gongs handsaming må det takast stilling til om rekkjefølgjekrava i tilstrekkeleg grad sikrar trygge og gode tilkomstar til barnehagen.

Sidan infrastruktur er omtala generelt i rekkjefølgjeføresegna, er det ikkje tydeleg om dei i tilstrekkeleg grad fangar opp utbygginga av t.d. o_GS1. Det bør også vurderast å stille rekkjefølgjekrav til turveg gjennom o_FRI3, som knyt saman Campus og Kvålevegen.

Kvalitetar for barnehagen

Uteområde

Tomta sin topografi gjer det utfordrande å løyse krav til universell utforming. Høgdeforskjellane er tenkt løyst ved at ein legg interne gangveggar som «sløyfer» gjennom uteområdet. I den øvre delen av planområdet er det lagt til rette for at den interne vegen er dimensjonert for at ein brannbil kan køyre ned til bygget.

Rettleiande norm for barn sitt leikeareal inne er 4 m² netto per barn over tre år og om lag 1/3 meir (ca. 5,3 m²) per barn under tre år. Det gir eit minstekrav på 387,7 m² leikeareal inne. Utearealet i barnehagen bør vere om lag seks gongar så stort som leke- og oppholdsarealet inne, noko som gjev krav om ca 2,3 daa uteareal. Til dette arealet medreknast ikkje parkeringsplass, tilkomstveggar og liknande. Det er vidare krav til at helning ikkje skal vere brattare enn 1:3 for å kunne reknast som eigna uteområde. Det er opplyst om at samla areal som oppfyller stigningskravet er ca 3 daa, noko som er litt meir enn minstekravet. Til 2. gongs handsaming er det ynskjeleg at det vert gjort nærare greie for, og illustrert, kva areal som skal medreknast som minimum leikeareal.

Bygg

Områdeplanen sine føresegner seier at bygningar skal ha eit moderne arkitektonisk uttrykk som i skala og materialval harmonerer med denne intensjonen. Ut i frå illustrasjonar som er presentert, ser barnehagen ut til å vere planlagt i tråd med denne intensjonen. Føresegnene seier likevel lite om bygningar si utforming, materialbruk, takvinklar, terrengtilpassing osv. Til 2. gongs

handsaming ber administrasjonen om at føresegnene vert tilført kvalitetskrav for å sikre at desse intensjonane vert vidareført til prosjekteringsfasen.

Tilhøvet til naboar/eksisterande bebyggelse

Barnehagebygget er planlagt i to etasjar. Kotehøgde på topp gesims vil avhenge av plassering på tomte. I illustrasjonane vist i planskildringa ligg øvste gesims på barnehagen på omlag kote +80 moh.

Nabohusa i Lunnamyri ligg med mønehøgde omlag på +81 og +75 moh.

Konsekvensar for naboar vil i hovudsak vere noko slagskygge på utareal til gbnr. 23/294 på vår og haust. Det er utarbeidd solstudie som gjer nærmare greie for konsekvensar for nabo. På sommar er det ingen skyggeutslag på naboeigedomar.

Då tilkomstveg er planlagt endra frå Trolladalen til Kvålevegen, gjev det lite trafikale konsekvensar for naboar, med unntak av gang-/sykkeltrafikk.

Førebels vurdering er at konsekvensane for naboar er innanfor kva ein må vente i tettbygd strøk, med denne type utbygging.

Bustader – krav til tettleik og utforming

Det er i områdeplanen regulert for konsentrert bustadføremål med 65 % BYA. I framlegget til detaljplan har framleggsstillar teke omsyn til at grunneigar ønska dette regulert til einbustader med 40 % BYA. Det totale arealet bustadføremål er om lag 500 kvm større enn det som opphavelag var avsett i områdeplanen, men det byggbare arealet er likevel noko redusert grunna plasseringa opp mot faresone for skred.

Plasseringa nærme barnehagen er ideell for familiebusstader. Administrasjonen tilrår difor at det vert gjort ei vurdering av om føresegnene også skal opne for meir konsentrert utbygging, som samstundes rettar seg til barnefamiljar, td. vertikaldelte tomannsbustader/rekkehus.

Føresegnene stiller elles lite krav til utforming, t.d. takvinkel, materialbruk osb. Me ber om at dette vert vurdert nærmare og implementert i føresegnene.

Kulturminne:

Vestland fylkeskommune har uttalt til varsel om utvida planområde at delar av utvidinga omfattar areal som ikkje har vore gjennomført arkeologisk registrering på tidlegare, og gjer merksam på at planen ikkje kan vedtakast i kommunen før dette er gjort. Ved å leggje ut planframlegget til høyring før dette er gjennomført, er det difor ein risiko for at eventuelle funn kan påverke endeleg planframlegg, samt framdrifta til planarbeidet.

VAO- rammeplan

VAO-rammeplan er ikkje godkjent av VA-avdelinga før planframlegget vert lagt ut til høyring. Det er ein føresetnad at denne skal vere godkjent før planen kan 2. gongs handsamast.

4. Konklusjon

Me vurderer at hovudgrepa i planframlegget er i tråd med overordna føringar, og tilstrekkeleg utgreidd for utlegging til offentleg ettersyn, men med behov for oppfølging av punkt som går fram av saksutgreiinga og framlegg til vedtak.

