

Sakshandsamar: Kristine Sande Wilkensen, rådgjevar  
Sak nr.: 2022/7587 - 20

**Saksgang**

---

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

Utval for plan og samfunn

**Detaljreguleringsplan for gbnr. 310/9 m.fl. Gamle Balestrand rådhus.  
Planframlegg på høyring****Kommunalsjefen rår utval for plan og samfunn til å gjere slikt vedtak:**

1. I samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 legg plan- og samfunnsutvalet framlegg til detaljreguleringsplan for gbnr. 310/9 m.fl. Gamle Balestrand rådhus, med plankart dagsett 03.04.2024 og føresegner dagsett 03.04.2024, ut til offentleg ettersyn i seks veker.
2. VAO-rammeplan må vere godkjent før 2. gongs handsaming.

Grunngjeving for vedtaket:

Planframlegget legg til rette for fleire leilegheiter og utoverretta verksemd i Balestrand sentrum, med tilhøyrande offentleg park.

Planframlegget vurderast som tilstrekkeleg utgreidd for utlegging til offentleg ettersyn. Hovudproblemstillingane blir vurdert å vere tilfredsstillande løyst gjennom planprosessen, men med behov for nokre nærmare vurderingar før vedtak av planen som det går fram av saksutgreiinga.

**Vedlegg:**

1. Plankart
2. Føresegner
3. Planomtale
4. Illustrasjonsplan
5. Notat brann
6. VAO-plan
7. ROS-analyse
8. Geoteknisk vurdering av områdestabilitet
9. Merknadsoppsummering
10. Samla fråsegn til varsel om oppstart
11. Oppstartsmøtereferat

---

## SAKSFRAMSTILLING

### 1. Samandrag

Det vert fremja planforslag for ei omregulering av tidlegare Balestrand rådhus. Planframlegget legg til rette for bustader og utoverretta verksemd i 1. etasje. Området på sjøsida av bygget vert park. Planen legg elles opp til at det skal etablerast private balkongar for leiligheitene i bygget. Planframlegget vert lagt ut til offentleg ettersyn i seks veker.

### 2. Bakgrunn for saka

Grunnen for at saka er fremja

Arkitektkontoret 4B fremjar på vegne av framleggsstillar Balestrand rådhus AS planforslag for det gamle rådhuset i Balestrand. Føremål med planarbeidet er å omregulere bygget frå offentleg bygning til bustader og forretning/utoverretta verksemd.

Bygget er i dag utforma som kontorbygg og har eit førebels løyve til å nytte delar av 1. etasje til serveringsstad.

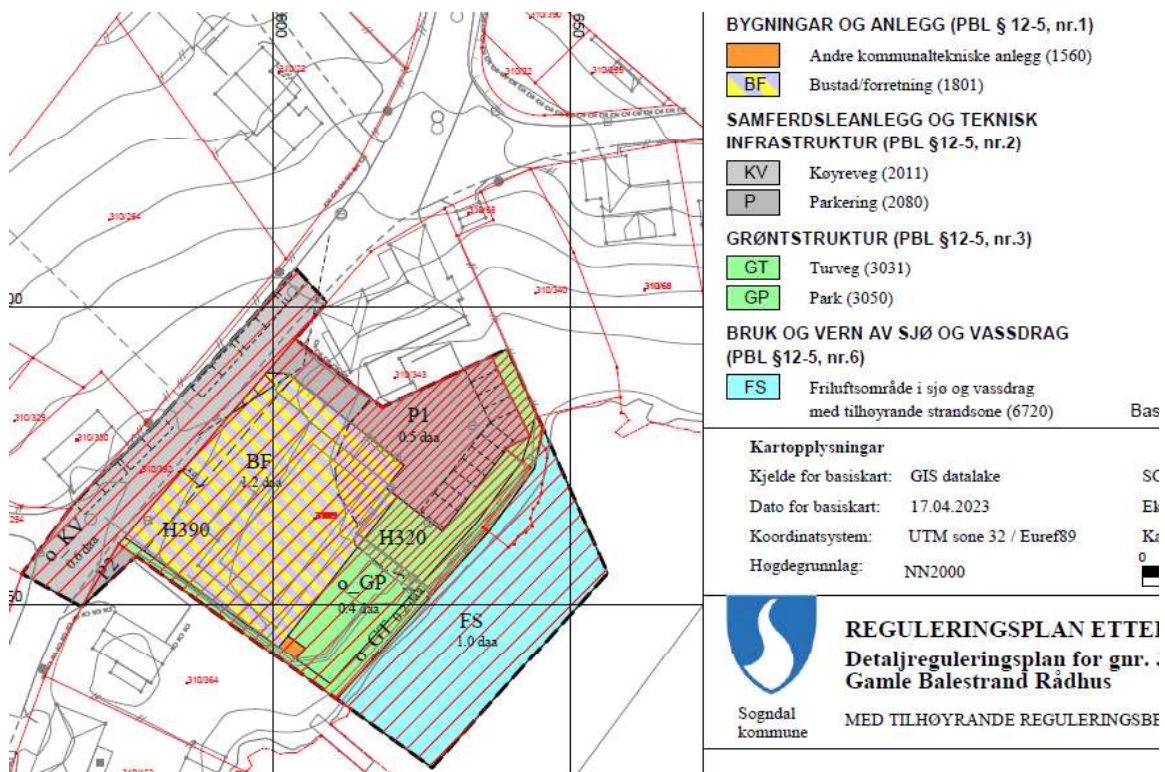
Planframlegget legg til rette for ombygging til 11 leiligheiter og noko utadretta verksemd i 1. etasje i form av forretning/bevertning i. Parken som i dag ligg på sjøsida av bygget er foreslått regulert til offentleg park, og skal også løyse felles uteopphaldsareal for bustaddelen.



Figur 1 Illustrasjon av fasade mot Kong Beles veg (kjelde: Arkitektkontoret 4B)

Det vert regulert for ein offentleg turveg gjennom planområdet, som kan forlengast i høve det vert aktuelt med «fjordsti» i framtida.

Parkering skal løysast på eksisterande parkeringsplass, og langs offentlig veg.



Figur 2 Utsnitt av framlegg til plankart

Aktuelle problemstillingar for planarbeidet har vore.

- Risiko og sårbarheit, stormflo og grunntilhøve
- Uteopphaldsareal
- Parkering
- Arealføremål
- Kulturmiljø/arkitektur

#### Kort om planområdet:

Planområdet ligg i Balestrand sentrum, langs Kong Beles veg. Bygget som tidlegare var rådhus i Balestrand skal vidareførast og byggast noko om. Bygningen er oppført i stram 60-tals arkitektur som skil seg noko frå byggestilen elles i Balestrand. Øvste etasje er dels inntrukken med takterrasse rundt heile bygget.



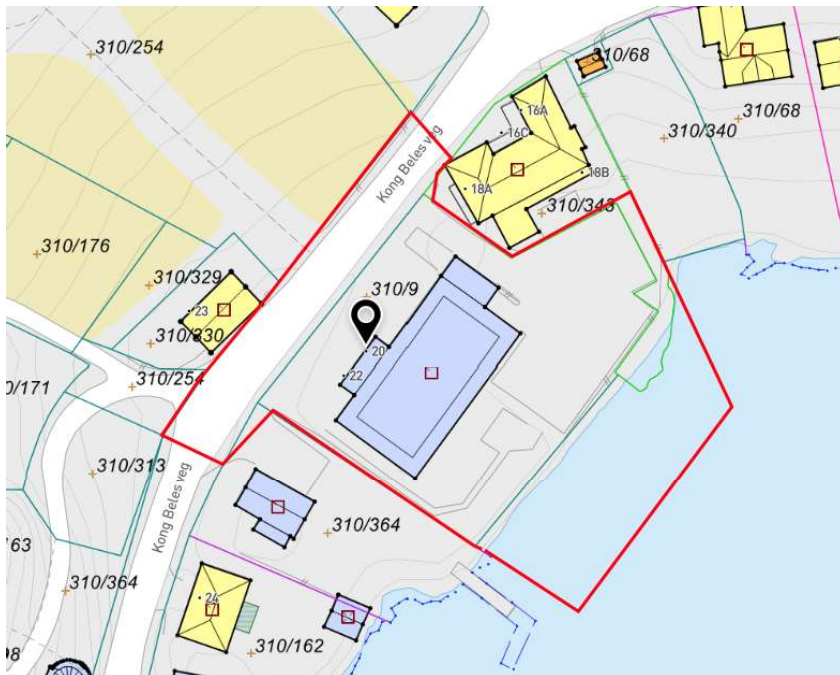
Figur 3 Balestrand rådhus i dag

Over vegen ligg det gamle Valentinsenhuset som er meldepliktig SEFRAK-bygg. Bygget går under namnet «fargarstova», og er frå om lag 1850.



Figur 4 Valentinsenhuset

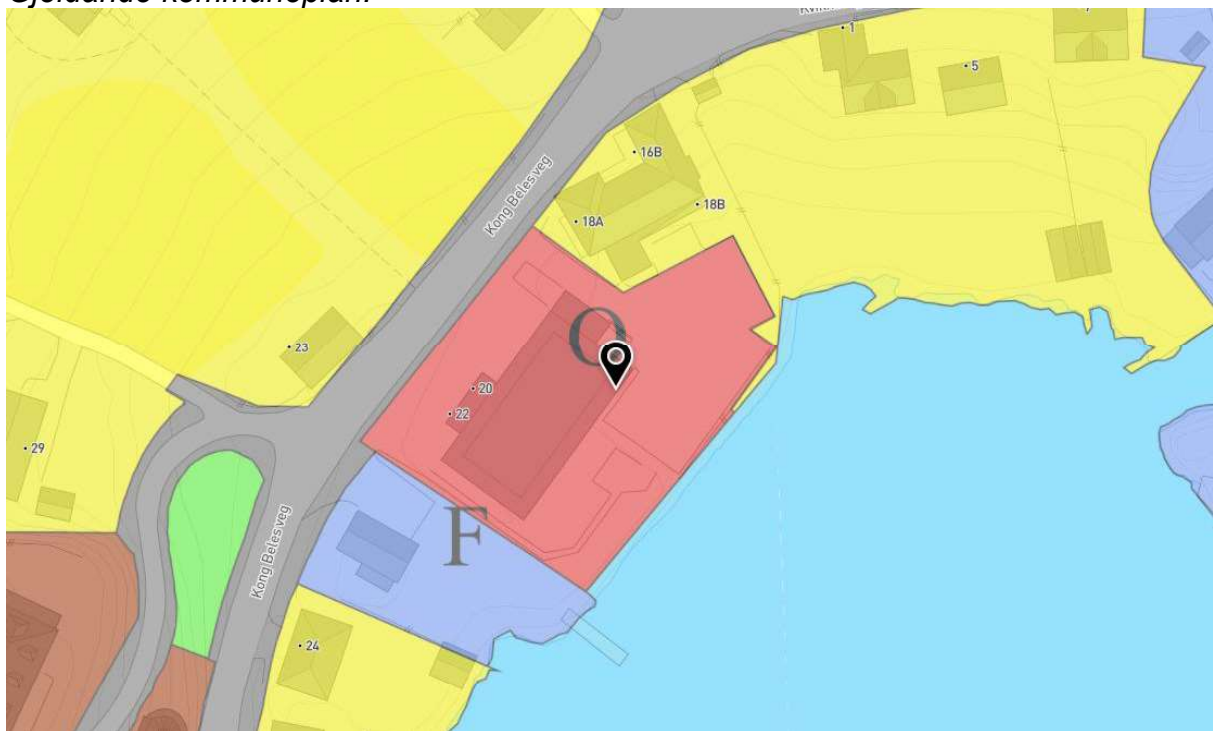
Omkringliggjande bygg er elles for det meste bustader. Kviknes hotell ligg om lag 150 meter nordaust.



Figur 5 Oversiktskart

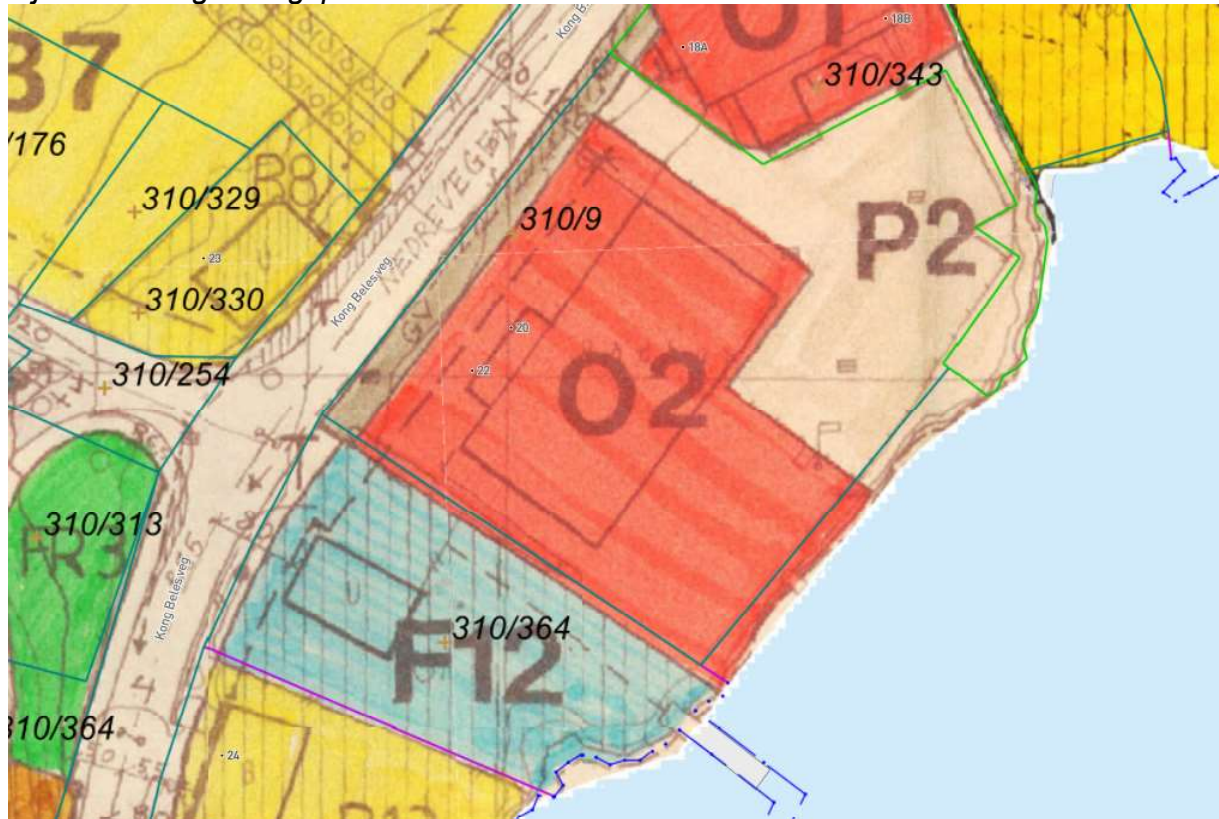
**Planstatus:**

**Gjeldende kommuneplan:**



Figur 6 Gjeldende kommuneplan for Balestrand har avsett området til offentlig bygning (kommunekart.com)

### Gjeldande reguleringsplan:



Figur 7 Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan, planområdet er vist som O2 og P2 (kommunekart.com)

### Planprosess og medverknad:

Oppstartsmøte vart helde 27.10.2022. Det vart varsla planoppstart 12.12.2022. Det kom 7 merknader til planoppstart frå høyringsinstansar, ingen private merknader. Ein del av merknadene er av generell karakter.

Oppsummert omhandlar merknadene følgjande tema:

- **Fokus på god tettstadsutvikling.** God arkitektonisk utforming. Open og aktiv fyste etasje.
- **Folkehelse og born og unge sine interesser.** Positivt å leggje til rette for fjordsti og park, vektlegge UU, og omsynet til eldre. Tilstrekkeleg leikeareal og ivareta omsyn til born og unge.
- **Redusere klimaavtrykk.** Oppmodar om ombruk. Sykkelparkering under tak.
- **Klimatilpassing og naturfare.** Kvikkleirefare må avklarast, samt springflo og havnivåstiging.
- **Kulturminne og kulturmiljø.** Bygningen er tidstypisk med fine arkitektoniske kvalitetar
- **Trafikktilhøve.** Verknader for trafikktryggleik, skulevegen, tilkomstløysingar, kapasitet parkeringsdekning osv må avklarast. Samt rekkeføljekrav som følgjer opp dette.
- **Brann.** Tilgang på sløkkevatn må avklarast med Sogndal kommune.
- **Strandsone.** Sikre almenta sin tilgong langs sjø.
- **Støy.** Må utgreiast om området er støyutsett

Me syner elles til framleggsstillar sin gjennomgang og vurdering av merknader i vedlagt merknadsskjema. For dei tema der administrasjonen har utfyllande kommentarer, går dette fram av kapittel 3, vurderingar og konsekvensar.

### **3. Vurderingar og konsekvensar**

Administrasjonen har vurdert alle aktuelle tema for planarbeidet. Under vil ein gå inn på dei tema som har vore hovudutfordringar i planarbeidet.

#### Tilhøvet til overordna plan

Balestrand har ein eldre kommuneplan som framleis er gjeldande. I denne er området regulert til offentleg bygning, basert på at bygningen tidlegare husa Balestrand kommune sin administrasjon. Når det no vert planlagt for bustader må ein sjå til andre krav i kommuneplanen når det kjem til kvalitetar for bustader, som uteopphaldsareal og parkering. Då Balestrand sin kommuneplan hadde avgrensa krav til dette, vert det sett til kommuneplanen for Sogndal kommune.

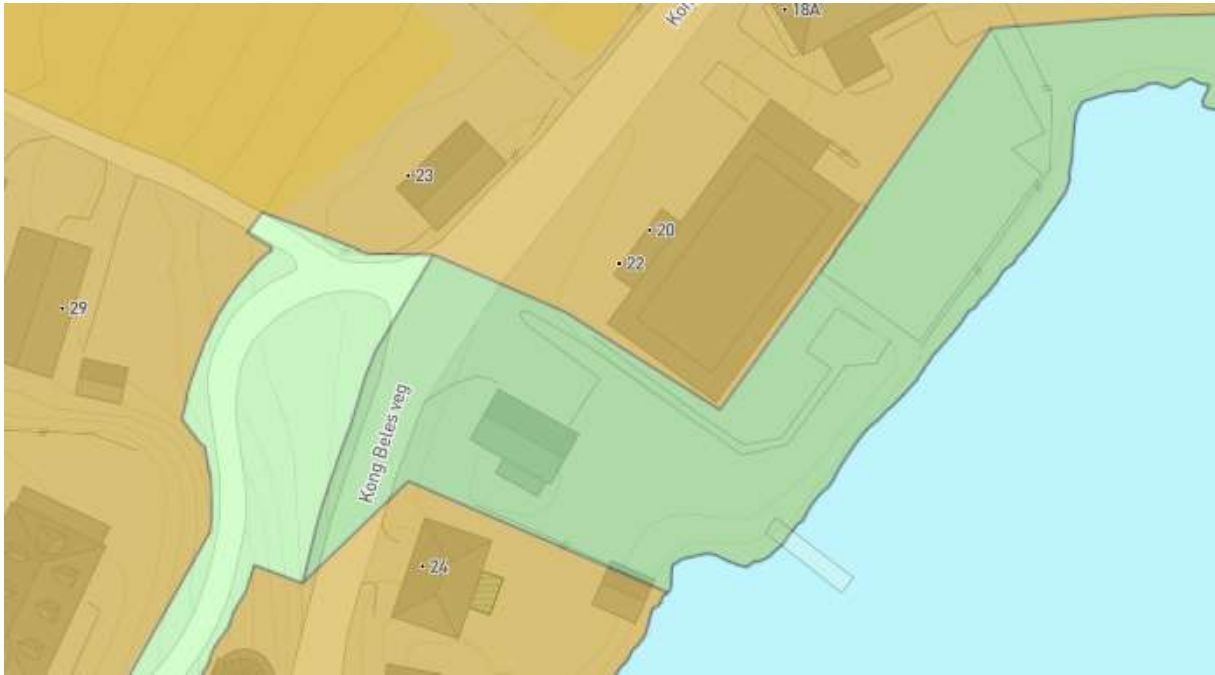
Planarbeidet er elles vurdert å vere i tråd med overordna plan. Planområdet ligg i sentrum og planframlegget legg til rette for sentrumsfunksjonar.

#### Framlegg til ny arealplan

Prosessen med ny kommuneplan var i gong då detaljplanen vart starta opp, men med lite føringar for arealbruken utover prinsippa i framlegg til arealbruksendringar for Balestrand, handsama i formannskapet 19.05.2022, sak PS 33/2022, saksnummer 2022/741.

I mellomtida har arealplanen vore lagt ut til 1. gongs høyring. I høyringsframlegget er sjølv bygningen avsett til sentrumsføremål, medan eit belte langs sjø er avsett til framtidig friområde. Delar av parkeringsplassen som ligg her i dag, og som er vidareført i detaljplanen, ligg innanfor dette friområdet. Detaljplanen regulerer inn offentleg turveg som kan forlengast i begge retningar om det vert aktuelt i framtida, og sikrar soleis almenta sin tilgong.

Då kommuneplanframlegget er førebels, og ikkje tek stilling til arealbruken på eit detaljert nivå, vurderer administrasjonen at den samla arealbruken er i tråd med signala som er gjeve i høve framlegg til overordna arealplan.



Figur 8 framlegg til ny arealdel til kommuneplanen

### Arealføremål:

Bygget er foreslått regulert til kombinert føremål av bustad og forretning. Føremåla er i samsvar med kva eit bygg i sentrum bør innehalde. Samstundes ynskjer framleggsstillar at det skal vere ein fleksibilitet i kva type verksemd som kan vere i 1. etasje. Det vert i planomtalen lista opp følgjande aktuelle: handel, kafe, restaurant, frisør, og ulike kontor. Administrasjonen er ikkje usemd i at det kan vere ein fleksibilitet i kva verksemd som kan etablerast, så lenge det er i samsvar med ynskje om utadretta verksemd i første etasje i sentrumområde.

Til 2. gongs handsaming må det avklarast om dei ønska føremåla er innanfor kva som kan definerast som «forretning». Det må også vurderast om type verksemd i større grad skal sikrast i føresegnene, slik at dette vert eintydig og forståeleg.

### Uteopphaldsareal:

Kommuneplanen i Balestrand stiller ikkje krav til uteoppholdsareal. Ein har derfor sett til krava som ligg i Sogndal kommune sin kommuneplan. Det at tomte er avgrensa og bygget eksisterande, gjev lite rom til å vurdere ulike løysingar for uteopphaldsareal. Det har også vore ein føresetnad at grøntområdet rundt bygget skal vere offentleg tilgjengeleg. I planframlegget er det planlagt for private balkongar for leilegheiter, med unntak av sida som vender mot Kong Beles veg.





Figur 9 Ny fasade mot sjø med balkongar

For felles uteopphaldsareal er det planlagt ein sambruk med området som vert regulert offentlig park, på sjøsida av bygget.

Det har vore vurdert å løyse delar av felles uteopphaldsareal på tak, men dette vert ei dårleg løysing då uteopphaldsareal vil bli liggjande på utsida av leiligheitene i øverste etasje. Dette vil igjen gje dårlegare bukvalitetar, og det vert vanskeleg å skilje felles og privat område.

På bakgrunn av dette er det foreslått at felles uteareal kan løysast i den offentlege parken. Det er lite leikeplassar i sentrum i dag, og det er difor stilt rekkjefølgjekrav til opparbeiding av uteopphaldsareal med min. tre leikeapparat. Intensjonen er at leikeområde skal integrerast som del av parkområdet, framfor å vere avgrensa til eit eige areal.

Planområdet ligg i sentrum, og sikrar ein ei opparbeiding til leik som del av parkområdet, er administrasjonen si førebelse vurdering er at løysingar for uteopphaldsareal kan akseptast. Til 2. gongs handsaming ynskjer ein at framleggsstillar undersøker/drøfter nærmare kva måter ein kan sikre at ein får ein god og fungerande driftssituasjon, og korleis ansvar for dette kan fordelast.

### Parkering

Det er sett til Sogndal kommune sin norm for parkering i sentrum og lagt opp til 1,2 p-plassar per 100 m<sup>2</sup> BRA for bustader, og 15 plassar pr 1000 m<sup>2</sup> for forretning. Dette skal løysast innanfor planområdet.

Det er planlagt for at den opphavelige offentlege parkeringsplassen mot fjorden skal reduserast noko i areal til fordel for park og fjordsti, og at denne i hovudsak skal dekke bebuarparkering.

På den sida av bygget som vender mot Kong Beles veg er det planlagt å redusere noko på overflateparkeringa som i dag ligg framfor bygget. Dei plassane som ligg igjen vil i hovudsak vere gjesteparkering til bustadene. Dette inneberer at, med unntak av HC-plass, må verksemda i første etasje nytte offentleg parkering langs Kong Beles veg til parkering.

Spesielt i sommarhalvåret kan det vere ei utfordring med parkering i sentrum av Balestrand. Det er dermed ein risiko for at parkeringssituasjonen i perioder kan verte pressa. Samstundes må det vegast opp mot at ein vil kunne få redusert dei grå areala til fordel for park, og få eit meir inviterande inngangsparti.

Administrasjonen si førebelse vurdering er at løysingane i planen er tilfredsstillande, men avventer høyringsinnspel før ein tek endeleg stilling til parkeringsløyising.



Figur 10 Situasjonsplan som syner parkeringsareal

### Tilhøvet til kulturmiljø/arkitektur

Grunna området sin spesielle karakter, og viktige kulturminne i nærleiken, har det i planarbeidet vore spesielt fokus på å sikre kvalitetar i eksisterande bygg og omkringliggjande areal. Det er difor stilt ein del detaljerte krav i føresegnene til fasadar, fargebruk osv. I planomtalen går det fram:

«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.»

Administrasjonen kan ikkje sjå at dette er sikra i føresegner, og ber om at det vert innarbeidd til 2. gongs handsaming.

## Risiko- og sårbarheit

### *Grunntilhøve/områdestabilitet*

Planområdet ligg under marin grense. For å svare ut NVE sin rettleiar for kvikkleire er det gjort grunnundersøkingar og geoteknisk vurdering av områdestabiliteten. Undersøkingane syner lausmasser av lause/bløte masser over faste masser. Prøvene er klassifisert som siltig leire med noko innhald av sandsjikt og gruskorn. I enkelte sjikt kan leira karakteriserast som sprøbruddmateriale. Det er gjort stabilitetsvurderingar, og som følgje av denne er det føreslege ei ny faresone i området med namn Holmamyrane. Denne er innarbeidd i plankartet.

I ROS-analysen er det lagt til grunn at reguleringsplanen ikkje legg til rette for endringar på noverande bygg eller terreng som kan leie til auka belastning i området. Planen opnar for at det kan gjerast enkelte tiltak som etablering av brygge i lette materialar, og etablering av gangsti/fjordsti. Føresegnene omtalar vidare at det ved eventuelle tiltak utover det planen opnar for må gjennomførast nye geotekniske vurderingar om det kan leie til auka belastning i området.

Planavdelinga avventar innspel frå NVE på dette punktet før ein tek endeleg stilling til om omsynet til skredfare er tilstrekkeleg sikra i planframlegget.

### *Stormflo*

Planområdet er vurdert moderat sårbart for stormflo og bølger. Det er spesielt området i søraustre hjørnet mot den offentlege parkeringsplassen som ligg utsett til. Føresegnene sikrar at nye tiltak skal vere dimensjonert og konstruert slik at det toler belastninga og skadar vert unngått, jf. TEK17 §7-2.

Planavdelinga avventar innspel frå NVE på dette punktet før ein tek endeleg stilling til om dette omsynet er sikra tilstrekkeleg i planframlegget.

### Universell utforming:

Det er lagt til grunn at krava i TEK17 til universell utforming, gjeld for området. Det er heis i bygget.

### VAO-rammeplan

VAO-rammeplan er ikkje godkjent før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn. Denne må vere godkjent før 2. gongs handsaming.

## **4. Konklusjon**

Administrasjonen stiller seg bak hovudgrepa i planframlegget. Administrasjonen tilrår i medhald av plan- og bygningslova § 12-10, at planframlegget vert lagt ut til høyring i seks veker.