



Rammer for planarbeidet

Samandrag

Planarbeidet skal leggje til rette for etablering av leiligheiter og samstundes ivareta kvalitetar i eksisterande bygg og sikre ålmenta sin tilgong til strandsona.



REFERAT OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

gbnr. 310/9 m.fl. Gamle Balestrand rådhus – bustad og næring

Møtestad:	Formannskapssalen Sogndal kommunehus	Møtedato:	27.10.2022
Deltakarar frå framleggsstillar og plankonsulent:	Terje Hove Thorsnes Stian Hellebust Christina Skancke Sørheim	Deltakarar frå kommunen:	Kristine Sande Wilkensen (sakshandsamar) Åsmund Veigel Gaukstad (tenesteleiar)
Framleggsstillar:	Balestrand rådhus AS v/Terje Hove Thorsnes v/Stian Hellebust		
Plankonsulent:	Arkitektkontoret 4B v/Christina Skancke Sørheim		
Andre:			
Arkivsaknr.:	2022/7587		

1 FRAMLEGGSTILLAR SITT PLANINITIATIV

Bakgrunnen for planinitiativet:

Balestrand Rådhus har delvis stått tomt ei stund. Sogndal kommune har i samarbeid med forrige eigar Harald Bryne tatt kontakt med Arkitektkontoret 4B for å lage eit mogelegheitsstudie for å transformere kontorbygget til eit bygg med leilegheit, næringsareal og attraktivt uteområde rundt. Ny eigar ønskjer å vidareføre planane i mogelegheitsstudiet.

Planinitiativ dagsett: 12.09.2022

Tal einingar/bruksareal/volum/byggehøgder: 10-13 leilegheiter. Utnytting i tråd med dagens situasjon, med nokre mindre tilbygg i form av balkongar.

Framleggsstillar sitt forslag til planavgrensing:



2 STATUS I OMRÅDET

Området er nytta til kontorbygning i dag, og var tidlegare rådhus for Balestrand kommune. Kommunen leiger framleis nokre kontorplassar i bygget.

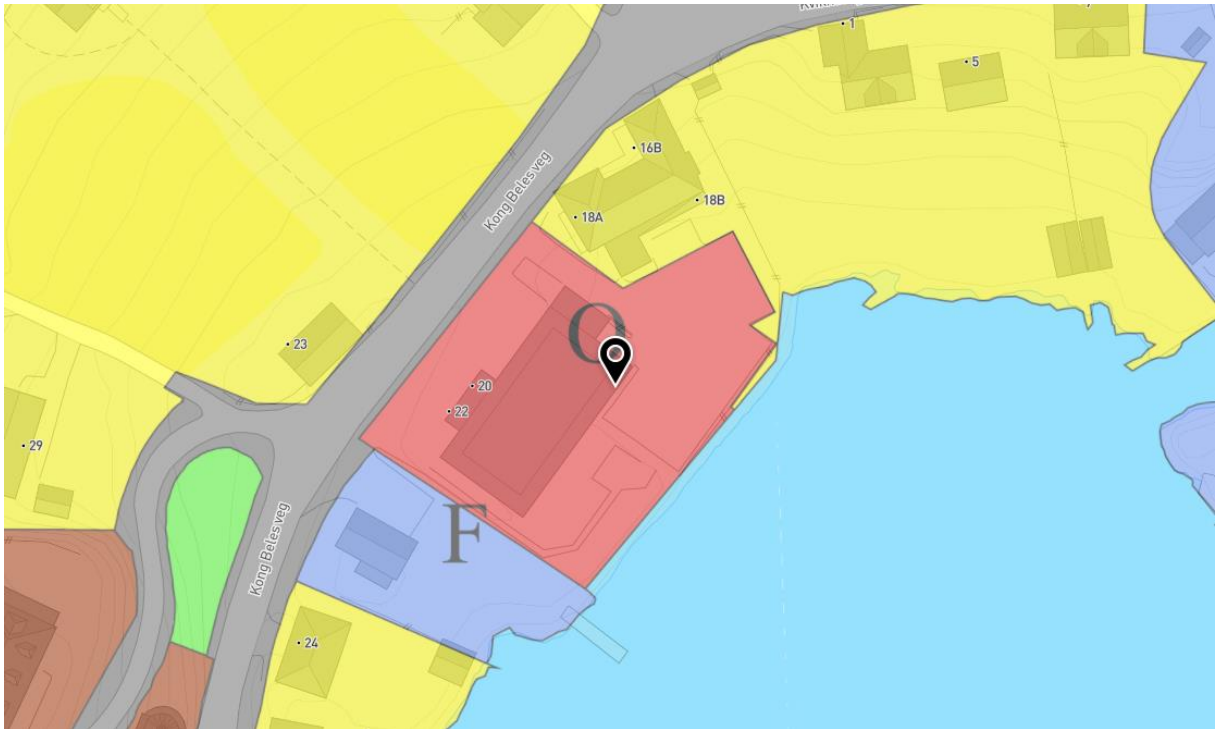
2.1 Planar etter plan- og bygningslova

Kommuneplanen sin arealdel

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.



Områderegulering (pbl § 12-2)

Ingen aktuelle

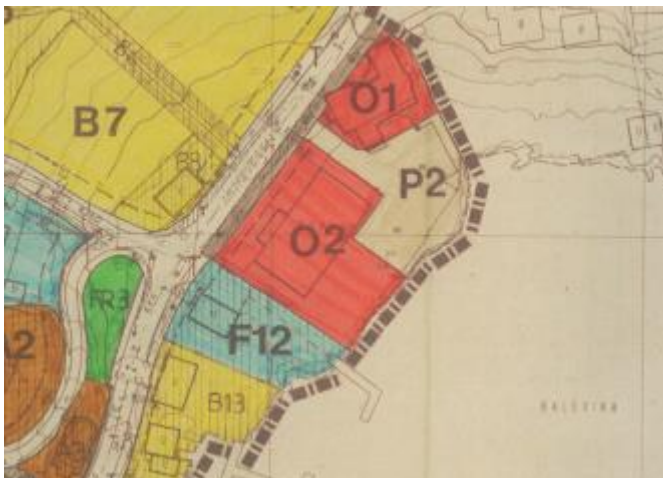
Detaljregulering (pbl § 12-3)

Ingen aktuelle

Reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov (pbl85 eller eldre),

Balestrand sentrum Holmamyrane, 1418-1997001, vedtak 10.09.1997

Regulert til offentlege bygningar, O2, gang-/sykkelveg, GV og parkering, P2



O1 og O2: OMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGNINGAR.

Områda skal nyttast til lokale for offentlege tenester m.v. i samsvar med dagens bruk.

a. Tillate bebygd areal, BYA:

BYA skal vera maks. 60 % for O1 og 45 % for O2.

20

f. P2 parkeringsplass

P2 er eksisterande parkeringsplass nedom rådhuset.

b. Bygningane sin karakter.

Bygningane skal tilpassast byggeskikken i områda slik han er i dag.

c. Parkering.

Parkering skal hovudsakleg skje på off. parkeringsplass P2.

Kommunen kjenner til følgjande planarbeid i området:

- Revisjon av kommuneplanen sin arealdel

Framlegg til arealbruksendringar for Balestrand vart handsama i formannskapet 19.05.2022, sak [PS 33/2022, saksnummer 2022/741](#).

Andre kommunale planar og rapportar

- [Kulturminneplan for Balestrand kommune 2017](#)

2.2 Regionale planar og føringar

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

2.3 Statlege planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer

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

2.4 Andre vedtak for området

Ikkje kjende. Det er tidlegare avhelde førehandskonferanse, sak 22/6775.

2.5 Tilhøve til overordna plan

Planinitiativet er delvis i samsvar med overordna plan der området er avsett til offentleg bygning og parkeringsplass.

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:

«Administrasjonen tilrår i samsvar med samfunnsplanen og arealstrategien at området vert sett av til sentrumsføremål, som legg til rette for ein blanda arealbruk med alle føremål som naturleg høyrer heime i eit tett og kompakt sentrum. Detaljering av arealbruken bør gjerast gjennom ei samla områdeplan, slik planstrategien legg opp til. For å ikkje hindre utvikling før administrasjonen har kapasitet til å utarbeide områdeplanen, er det vurdert som ikkje tenleg å setje krav om områdeplan. Detaljreguleringsplanarbeid må difor i særleg grad vurderast opp mot heilskapsgrep for sentrum.»

3 PREMISS FOR DET VIDARE PLANARBEIDET

Dei mest sentrale problemstillingane for planarbeidet vurderast i dag å vere tilgjenge til strandsone og uteopphaldsareal, parkering og trafikktryggleik/tilhøve for mjuke trafikantar, sikre arkitektoniske grep, risiko og sårbarheit. Vidare er det beskrive med råd om kva planavdelinga meiner det må fokuserast på for å få best mogleg grunnlag for løysing i reguleringsplanen. Opplistinga er ikkje naudsynleg uttømmende, jf pbl. §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m fl.

3.1 Type plan

Detaljreguleringsplan jf. Plan- og bygningslova § 12-3.

3.2 Arealformål

For å sikre næringsverksemd/kontor i første etasje er anbefalinga at ein nyttar eit kombinert føremål bustad/forretning/kontor.

Førande premiss må vere at ein sikrar næringsverksemda i første etasje, og at fordelinga elles i etasjane kan fastsetjast i byggesak. Det vart i oppstartsmøte stilt spørsmål ved om det *må* vere næring på heile 1. planet, eller om det kan vere leilegheiter mot sjøside slik som det er lagt til grunn i mulegheitsstudien. Administrasjonen si anbefaling er at det må vere tilstrekkeleg areal til at lokalet både vert attraktivt og muleg å nytte som næringsareal. Ut i frå desse premissa, må det greiast ut i planarbeidet kor mykje av arealet i 1. etasje som kan nyttast til næring, og setjast eit minimumstal ut i frå dette.

Kva føremål som er eigna i kjellaretasje må vurderast som ein del av planarbeidet, ut i frå funn i ROS-analyse.

Grøntområde mot fjorden og fjordsti må regulerast offentleg.

3.3 Bygnadsstruktur

Det er føresett at dagens bygning skal vidareførast, men med mindre tilbygg i form av balkongar.

3.4 Arkitektur og estetikk

Bygget har ein stram 60-tals arkitektur i kvit pussa betong. Øvste etasje er delvis inntrukken med ein takterrasse som går kring heile huset.

Bygningsmiljøet i Balestrand kommune er mangearta og viser eit mangfald i både funksjon og arkitektur. Det tidlegare rådhuset skil seg ut frå den historiske bygnaden elles i Balestrand. Bygget har eit formspråk med modernistisk/funksjonelt preg, som står i kontrast til sveitser- og drakestilen Balestrand er kjend for. Bygget har ein historie som bankbygg og seinare rådhus i Balestrand og har soleis ei lokalhistorisk betydning.

På bakgrunn av verdiane i Balestrand sentrum knytt til arkitektur og kulturminner, samt kvalitetar i det eksisterande bygget, er det ønskjeleg at ein sikrar enkelte grep gjennom reguleringsføresegnene. Sjølve bygget har ikkje noko vernestatus, men har arkitektoniske kvalitetar som ein ønskjer vert sikra i planen. 60-talsarkitekturen bør framleis vere lesbar etter rehabilitering. Ein bør søkje å vidareføre kvalitetar ved bygnaden, og eventuelt tilbakeføre opphavslege element slik at særprega ved 60-tals arkitekturen vert ivareteke.

Eksempel på dette kan vere fasadematerialar, innvendig trapp og utforming av overbygning. Vindauga formar horisontale band. Eit grep kan vere å sikre at dei horisontale banda vert vidareførte. Synleg dekkant på overbygning kan vere eit anna mogleg grep. Planarbeidet må gjere greie for arkitektur, og korleis kvalitetane kan sikrast gjennom planen.

3.5 Byggehøgder

Vert styrt ut i frå rammene i eksisterande bygg.

3.6 Grad av utnytting

Vert styrt ut i frå rammene i eksisterande bygg, og må inkludere eventuelle utvidingar.

3.7 Uteopphaldsareal

Kommuneplanen for Balestrand har ikkje generelle krav til storleik på uteareal, men set for andre bustadområde krav om 100 m² per buening. For eit leilegheitsbygg vil dette som regel vere noko høgt. Det er elles krav om at uteareala skal bli gjeve ei god estetisk og funksjonell utforming med vekt på gode stader for opphald og leik. Der det manglar kvalitet og arealkrav til uteopphaldsareal i kommuneplanen for Balestrand, kan ein sjå til Sogndal kommune sin kommuneplan. Sogndal kommune har krav til 7 m² per eining for bygg med meir enn 4

eningar, og 15 m² fellesareal i sentrum, og 30 m² i andre område. Ved gode fellesløysingar i leilegheitsbygningar kan kravet til privat uteopphaldsareal reduserast.

Planen må vise korleis private og felles uteopphaldsareal er tenkt løyst, og at desse vil ha gode kvalitetar. Felles uteopphaldsareal bør i hovudsak ha terrengkontakt, men ein vurderer at det her kan opnast for noko areal på takterrassar for å kompensere for manglande areal på bakkeplan, så lenge ein kan vise til at leilegheitene har tilgong på park/grøntområde i nærleiken.

Ein bør likevel sjå på moglegheita for eit større fellesareal på tak enn det som er vist, og vurdere om det er mogleg å avsette noko areal innandørs som kan nyttast til fellesfunksjonar.

Det er rikeleg med grøntareal i nærleik av planområdet, men manglar leikeplassar i sentrum. Førebels vurdering er at leikeareal og apparat godt integrert i det øvrige «parkområdet» vil vere å føretrekke, framfor å setje av eit eige areal til leik i plankartet. Tilrettelegging av parkområdet for born og unge må sikrast i reguleringsføresegnene.

Det må sikrast og synleggjerast at private uteopphaldsareal ikkje verkar privatiserande på offentlege rom, og eventuelt innarbeide tiltak i reguleringsføresegnene.

Det må knytast rekkefølgekrav til opparbeiding av uteopphaldsareal og parkområde.

3.8 Grønstruktur og landskap, tilgjenge i strandsone

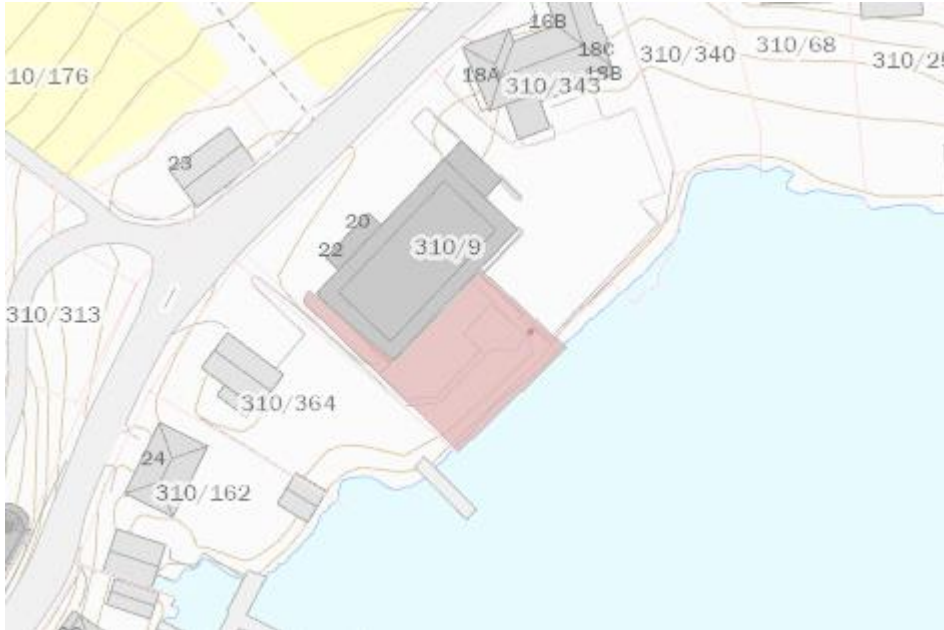
Generelt skal samanhengande grønt og blå infrastruktur takast i vare og styrkast, for å ivareta biologisk mangfald, klimatilpassing ved å handtere overvatn og etablere trivelege friluftsområde for leik og rekreasjon.

Parken/grøntområdet som ligg ned mot fjorden, samt stiforbindelsen vidare opp mot Kong Beles veg, er registrert som eit viktig friluftsområde. Planområdet ligg i tillegg innanfor 100-metersbeltet i strandsona.

Kommunen ønskjer at det, jf. moglegheitsstudie, setjast av areal til fjordsti langs sjø, og ein offentleg passasje vidare opp langs sørvestsida av bygget til Kong Beles veg. Området er i dag regulert til eit offentleg føremål, og ved å setje av areal til ein offentleg passasje sikrar ein både tilgjenge til strandsona og at intensjonane i gjeldande plan (der området er avsett til offentleg areal), vert vidareført.

Det er også ønskeleg at storparten av grøntområdet på framsida av det gamle rådhuset (mot sjø) vert vidareført som eit offentleg tilgjengeleg grøntområde, og at dette får ei parkmessig opparbeiding. Det vart i møtet diskutert om ein skulle dele opp området i privat og offentleg, og vist til prosjekt på Sjøkanten kor dette ikkje fungerer optimalt. Som nemnt i punkt 3.7 er det ønskeleg at privat areal ikkje innverkar negativt på det offentlege arealet, og gjer at det offentlege arealet vert opplevd privat. Det vil truleg vere betre å setje av området til offentleg og at dei private bustadane kan nytte dette til leik og rekreasjon. Korleis ein løyser dette praktisk bør undersøkast vidare, mtp. vedlikehald og drift.

Som nemnt er det eit ønskje om å gjere strandsona tilgjengeleg og etablere ein «fjordsti» som på sikt kan forlengast, og knytast saman med grøntområda ved Kviknes. Sti må få ei god avslutning opp mot Kong Beles veg, og mot naboområde i aust. Stien må regulerast fram til eigedomsgrense mot gnr/bnr. 310/340, men i første omgong er det tilstrekkeleg at den avsluttast på ein god måte i overgangen mellom park og parkering.



Figur 1 Område markert i raudt er registrert friluftsområde

3.9 Sjø og vassdrag

Planområdet grensar til sjø. Det er ikkje kjende bekkar/vassdrag i planområdet.

Det vart i møte stilt spørsmål ved om det er mogleg å etablere flytebrygge. Kommunen tek ikkje stilling til dette på noverande tidspunkt. Det er i so fall noko som må greiast ut. Det bør uavhengig av dette inkluderast eit areal i sjøen i planavgrensinga.

3.10 Naturmangfald

Det er ikkje registreringar innanfor planområdet i artsdatabanken, men makrellterne (sterkt truga) og fiskemåke (sårbar) er registrert i store delar av Balestrand sentrum. Framandarten rynkerose er registrert på motsett side av Kong Beles veg.

Prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8 til 12 skal leggast til grunn som retningslinjer i alle sakar. Vurderinga skal gå fram av planomtalen.

3.11 Kulturminner, kulturmiljø og landskap

To SEFRAK-bygg grensar opp mot planområdet. Spesielt bygget på gbnr. 310/176 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 elles nærme St. Olaf kyrkja bygd i 1897 av Margareth Kvikne i stavkyrkjestil.

Gode kvalitetar i bygg og uterom, som ikkje forringar opplevinga av staden og kulturminna, bør sikrast i planen. Det bør til dømes sikrast at det ikkje vert oppført gjerder og liknande mellom parkeringsareal og fargarstova.

Kulturminne skal elles gjerast greie for, og det skal synast korleis utbyggar har søkt å ivareta dette gjennom planframlegget.

3.12 Samferdsle

Området grensar til Kong Beles veg som er kommunal veg. Det må gjerast greie for standard, trafikkmengde og tryggleik for mjuke trafikantar. Siktlinjer og trafikktryggleik må vere i fokus. Spesielt fokus på siktlinjer frå gangveg og opp mot Kong Beles veg. Det må ikkje planleggjast for tiltak som forverrar trafikktryggleiken. Dersom det skal vere parkering i framkant av bygget, bør denne vere orientert/plassert slik at ein unngår unødvendig rygging i gangsonene. Sjå spesielt på situasjonen der «fjordsti» avsluttast mot Kong Beles veg.

Førebels vurdering er at trafikkmengda er såpass låg at det ikkje er behov for eige fortau. «Shared space» kan også gjere at farta vert lågare då bilistar i større grad må tilpasse seg fotgjengarar.

3.13 Parkering

Det er foreslått ein parkeringsplass per bueining (13 -plassar) pluss to gjesteplassar. Elles 18 besøkparkeringsplassar i Kong Beles veg og ved inngangsparti.

I førebelse teikningar er parkering til nabobygg (3-plassar) ikkje sikra. Det må opprettast kontakt med nabo for å finne ei løysing som er god for alle partar.

Det må gjerast ei konkret vurdering av behov for parkeringsplassar. Der det manglar parkeringskrav i kommuneplan for Balestrand, kan ein evt. sjå til Sogndal kommune sin parkeringsnorm. Det bør vere ein p-plass per bueining, men gjesteplassar kan i sambruk med næringsdelen, evt i gate. Det må også gjerast ein konkret vurdering av kva behov næringa har for parkering. Det bør i hovudsak løysast parkering på eige område, men gateparkering kan vere eit supplement. Det er førebels vurdert at det ikkje er behov for å regulere gateparkering.

Parkeringsplassar mot Kong Beles veg må ikkje kome i konflikt med gangsoner.

3.14 Universell utforming

Det må gjerast greie for korleis universell utforming vert handtert i planarbeidet.

3.15 Nærmiljø og folkehelse

Det må gjerast greie for kva kvalitetar prosjektet vil tilføre nærmiljøet.

3.16 Risiko og sårbarheit

Plankonsulent har opplyst om at stormflo og grunntilhøve vil vere aktuelle tema å vurdere i ROS-analysen. I tillegg er brannkonsept og rømningsveggar opplyst om å vere ei utfordring å løyse.

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

3.17 Vatn, avlaup og overvasshandtering

Innspel frå VA:

Vatn: Området er forsynt av Ø160 PVC, som er hovudforsyning for Balestrand. Denne vil klare brannkravet på 20l/s, dersom industrikravet på 50l/s slår inn gjeve dualiteten til bygget må ein belage seg på å nytte fjorden for slokking.

Spillvatn: Det er plassert ein større spillvasspumpestasjon på tomta, markert på biletet med grøn trekant. Denne må sikrast i reguleringsbestemmelsane for plan, aller helst burde det skiljast ut ein del av tomta som kommunen overtek. Stasjonen kan ikkje flyttast utan større omleggingar.

Overvatn: Kort veg til sjøen, truleg god kapasitet på Ø315-leidningen som går forbi rådhuset.



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

VA plan

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

Overvassplan

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

3.18 Energiløysingar

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

3.19 Renovasjon

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

4 UTGREIINGAR

4.1 Tema som skal utgreiast i planomtalen (ikkje uttømmande)

- Arkitektur og estetikk, kulturminneomsyn
- Uteopphaldsareal, tilgjenge til strandsone
- Parkering
- Samferdsle, spesielt tilhøvet til mjuke trafikantar
- Risiko- og sårbarheitsanalyse

4.2 Fagrapportar

Tema	Ansvarleg
Støyrapport	Førebels vurdert ikkje aktuelt
Skredfarerapport	Kan vere aktuelt i høve områdestabilitet/kvikkleire
Flaumfarerapport	Kan vere aktuelt i høve stormflo
Naturmangfaldrapport	Førebels vurdert ikkje aktuelt
Trafikkanalyse	Førebels vurdert ikkje aktuelt
Kulturminneundersøking (avklaring fylkeskommunen)	Førebels vurdert ikkje aktuelt
Handelsanalyse	Førebels vurdert ikkje aktuelt

4.3 Konsekvensutgreiing

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

5 REGULERINGSFØRESEGN

5.1 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav må vurderast i planarbeidet. Aktuelt rekkefølgekrav vil vere knytt til opparbeiding av uteområde, og fjordsti forbi eige område.

6 KART OG PLANAVGRENSING

6.1 Planavgrensing

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

Delar av naboeigedom 310/343 må inkluderast for å finne gode løysingar for parkering, fjordsti, m.m. Må også vurderast behov for å ta med noko meir av Kong Beles veg for å sikre frisiktlinjer.

På generelt grunnlag er det ønskjeleg at det heller varslast eit for stort område, enn omvendt. På kartutsnittet under er eit forslag til korleis planavgrensing kan utformast. Det er ikkje kvalitetsikra at denne har med nok areal i veg og sjø. Det må også gjerast ei vurdering ut i frå kontakt med nabo, om kor stor del av gnr./bnr. 310/243 som skal inkluderast.



Planen vil heilt/delvis erstatte/endre følgjande planar:

5640_1418-1997001, Balestrand sentrum Holmamyrane, 10.09.1997

6.2 Plannamn

Følgjande plannamn skal brukast på alle plandokument:

Detaljreguleringsplan for gbnr. 310/9 m.fl. Gamle Balestrand rådhus – bustad og næring

6.3 PlanID

Vert tildelt etter melding om oppstart av planarbeid.

6.4 Kartgrunnlag

Bestilling av basiskart må gjerast gjennom kartbutikken Infoland eller tilsvarende leverandør.

Ved innsending av planframlegg til 1. handsaming skal ikkje basiskart vere eldre enn 6 mnd.

6.5 Eigedomstilhøve

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

7 MEDVERKNAD

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

8 KONKLUSJON

Administrasjonen er positive til oppstart av planarbeid, og intensjonane som ligg til grunn i mogleighetsstudie.

Oppstart av reguleringsplanarbeid vert tilrådd

Partane er einig om følgjande viktige føringar for planarbeidet:

- Det skal regulerast offentlig fjordsti og grønt-/park-område mot fjorden.

Partane er ikkje einig om følgjande:

9 FRAMDRIFT OG VIDARE SAKSGANG

9.1 Kunngjering og varsel om oppstart av planarbeid

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

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

9.2 Planforum

Ikkje aktuelt

9.3 Dialog

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

9.4 Eventuelt nytt oppstartsmøte

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

10 GEBYR

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

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

Avtalte fritak frå gebyr:

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

11 KRAVSPESIFIKASJON

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

12 FAGKYNDIG PLANKONSULENT

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

Innleiande vurdering tilseier at arkitektkontoret 4B oppfyller kravet til fagkyndig plankonsulent. Det er venta at det vert innhenta ekstern fagkompetanse der arkitektkontoret 4B manglar det aktuelle faget/kompetansen.

13 PLANDOKUMENT TIL 1. HANDSAMING

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

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

Vedlegg:

- Planavdelinga sitt framlegg til planavgrensing
- Kart over VA-leidningar
- Liste over høyringspartar
- Kravspesifikasjon
- Mal planomtale
- Mal føresegn
- Mal merknadsskjema