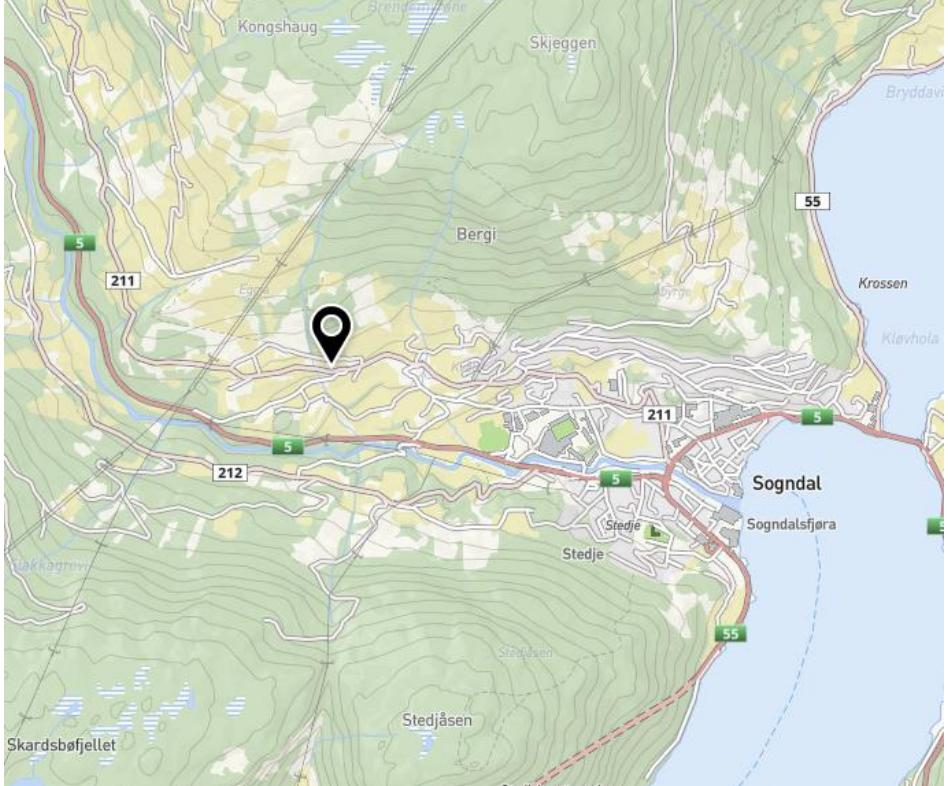


Vedlegg: Skjema til utfylling ved innspel til kommuneplan 2018 - 2028

Namn:	Bjelde Gard
Gbnr.:	Ligger heilt eller delvis innanfor: 26/1, 26/2, 26/3, 26/5, 26/7, 26/8, 26/9, 26/10, 26/11, og 28/11-12,25.
Lokalisering:	Arealet ligg langs fylkesveg 211, ca 2 km i luftlinje vest for Sogndal sentrum.
Type areal (t.d. jordbruk, skog, friluftsliv):	Arealet består i følge nibio.no (kilden) primært av dyrka mark og skog.
Kart/bilete:	 <p>Utsnittet til høgre viser føreslegens avgresning og gjeldende kommunekart (kilde kommunekart.com.) Areal på avmerka område er ca 138 daa.</p> 

Skildring av tiltaket:**FORANLEDNING:**

Grunneigar av Bjelde gard har henvendt seg til Sognehus as for å utgreie moglegheita av å utvikle garden og arealet avmerkt i kartutsnitt til bustadføremål. Grunneigar er kjend med at arealet i dag ikkje ligg inne i kommuneplanen og soleis ikkje direkte kan omdisponerast. Vi ser at området også tidlegare har vore gjenstand for tilsvarande forslag. Den gang (2008) var rådmannens konklusjon at det er hensiktsmessig med ein ny vurdering i " neste planperiode".

GENERELLE VURDERINGAR:

Sogndal som andre tettstadar i landet, går i desse dagar gjennom ei omfattande strukturell endring mht. god og nødvendig arealbruk. Sentrumsområdane blir utelukka avssett til leilegheitsutbygging mens einebustader og tett/lav-utbygging må finne sine areal utanfor sentrum, enkelte stader til dels langt frå kommunenesentra.

I Noreg står framleis einebustaden sterkt i folks bevisstheit. Barnefamiliar som vi ynskjer stadig fleire av prefererer einebustad når ein etablerer seg. Denne buforma sjåast på som ein god kvalitet i eit barns oppvekst. Ut over dette er nordmenn sterkt tradisjonsbundne til den klassiske einebustaden.

Den største utfordringa er kostnadsnivået på einebustad og andel tomtegrunn. I hardt pressa områder blir tomtekostnadane som ein flaskehals for å nå eit gunstig nivå på einebustadens totalkostnad. Resultatet av dette må bli koncentrert bustadformål, for eksempel einebustader i kjede/rekke eller, alternativt at tomtene blir små og utnytinga høg.

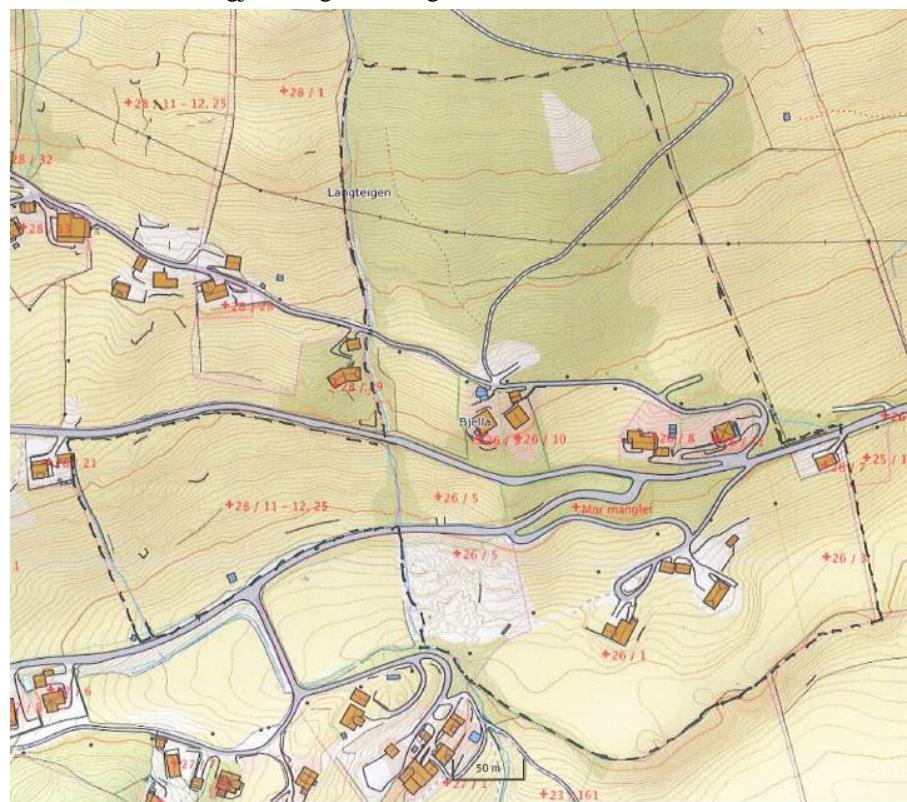
Fylkesmannen er gjerne også pådrivar for å utnytte tomtegrunn godt, og dyrka mark når dette er aktuelt, særleg høgt. Slik bør det i all hovedsak være.

BoligPartner ser at mangelen på tomter og særleg til angitt markedssegment er kritisk i Sogndal. Førstegangskjøparen har få mogleheter, barnefamiliar med avgrensa økonomi likeveis.

MOGLEGHEITER MED AREALET

Utbygginga av Kjørnes og Solsida er ferdigstilt og nye større areal må førebus.

Arealet som føreslåast tatt inn i kommuneplanen omfattar ca 138 daa. Arealet består av nokre småeigedommar, gardstunet til Bjelde gard, skog, fyldyrka- og overflatedyrka jord, noko open fastmark samt fleire gjennomgåande veger.



Bjelde gard er ein ikkje drivverdig gard med landbruksareal som i all hovudsak ikkje har vore i aktivt bruk. Garden har ikkje vore produserande landbrukseigedom i ei årrekke. Arealet ligg ca 2 km i luftlinje frå Sogndal sentrum, ca 1,2 km frå Fosshaugane Campus, mao sentrumsnært. Trafikkale forhold ligg godt til rette med moglegheit for direktetilkomst frå tverrforbindelsen mellom FV211 og RV5 Fjærlandsvegen. Både VA og gangforbindelse, som i dag er framlagt til Kvåle, vidareførast inn til Bjelde. Dette blir også naturleg gangforbindelse til skule og Campus. Vatn føreslåast sikra i nytt høgdebasseng strategisk plassert.

FORESLÅTT BEBYGGELSE

Dagens bygningsmasse på Bjelde blir føreslege fjerna med unntak av eit gammalt fjøs/låve, eit bygg som i dag er tatt godt vare på. Dette kan få ein sentral rolle i eit nytt bustadfelt.

Av ny bebyggelse føreslåast (på sørsida av FV211):

- mot sørvest, einebustader i rekke/kjede, anslagsvis 20 eininger
- Sentralt i område ca 50 leilegheiter som kryssdelte bygningar i maks 3 etg
- Mot nord, langs FV211 på sørsida: 12 einebustadomter
- Mot vest: barnehage

Innanfor denne delen av det føreslege området er det potensielt ca 80-90 bueiningar.

Noko tilsvarende, målt etter tal bueiningar pr daa, må kunne pårekna på det areal som er føreslått nord for FV211.

Eit mogleg planområde må inkludere naturleg eksisterande bustadeigedomar og avklaring av – og ev oppgradering av infrastruktur for desse.

Som følgje av bustadvolum totalt i arealet ser vi det som naudsynt at utbygginga inkluderer barnehage og ev annan kommunalinfrastruktur som kommunen finn nødvendig.

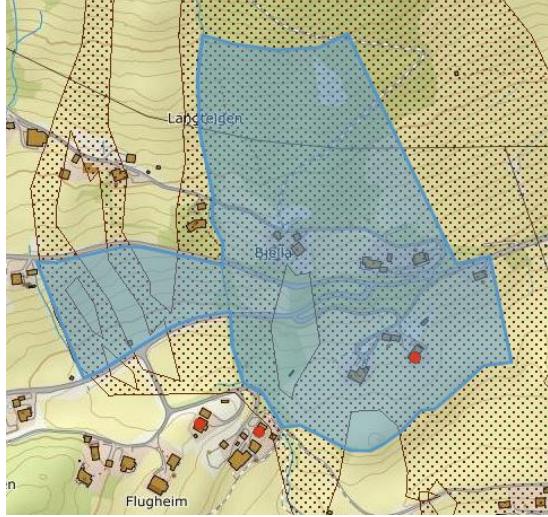


Illustrasjonen over viser ei mogeleg løysing for søndre del av avgrensa område, arealet kring Bjelde gard.

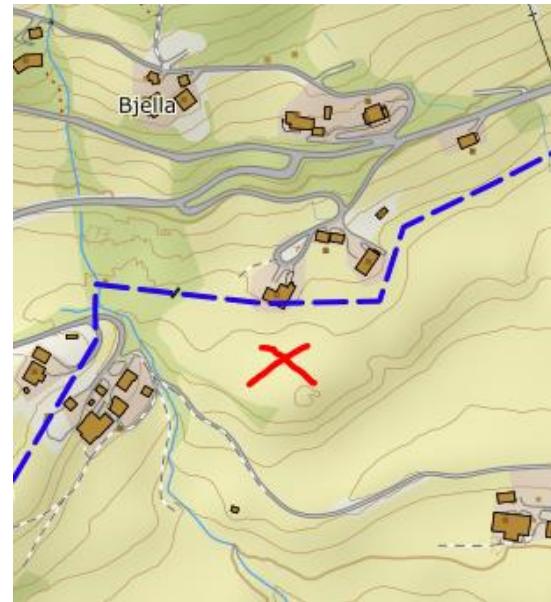
AVSLUTNINGSVIS

Vi håper arealet kan sjåast på som eit godt tilskot for kommunens utvikling av bustader nært sentrum av Sogndal. Både infrastruktur, avstand og attraktivitet er godt ivaretatt i området. Dette vil vera ein utløysande moglegheit for den bustadutvikling som i stor grad etterspørjast i - og rundt Sogndal.

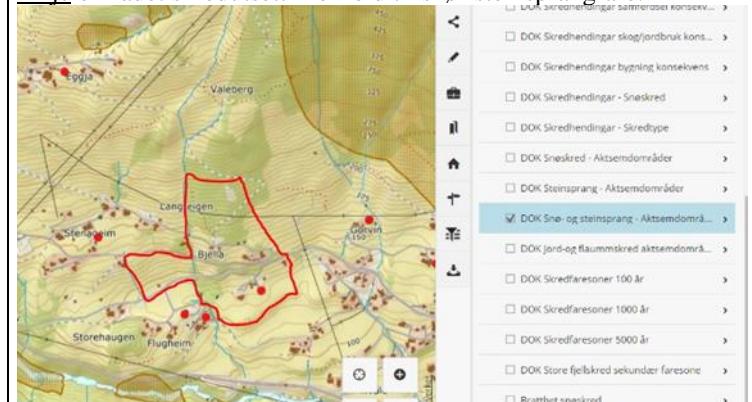
På vegne av grunneigar ber vi om at arealet vurderast med i rulleringa av kommuneplanens nytt større bustadområde for einebustad og tettstilt arealdel for bustadbygging, i Sogndal.

Er det gjennomført risiko- og sårbarheitsanalyse for området?	Ingen kjende utover dei overordna analysane som tilhøyrar kommuneplanens arealdel, vedlegg 5 «Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) og verknadar/konsekvensar av endringar i planen».	
For nye bustadområder:		
-Avstand skule:	<p>-Frå Bjelde gard til Kvåle skule (6 - 10 klasse) er raskeste rute ca 1,5km. -Frå Bjelde gard til Trudvang skule (1-5 klasse) er det ca 3km.</p>	
-Avstand barnehage:	<p>-Til Sogndal studentbarnehage; ca 2,1km. -Kyrkjebakken barnehage; ca 2,7km. -Stedje barnehage og Rones barnehage ca 3,5km.</p>	
-Avstand leikeareal:	Det er ingen kjente istandsette lekeareal i nærleiken utover det som fins på skulane.	
-Avstand friareal:	<p>I umiddelbar nærleik til avgrensa område strekker det seg nokre stiar nordover og oppover i landskapet som lede fram til bl.a. Bjellastølen og eit større turløypenet.</p> <p>Kvåle stadion ligg ca 1,5km unna. Hodlekve skisenter ligg ca 1 mil unna.</p>	
-Avstand kollektivtrafikk:	Det er bussforbindelser langs fylkesveg 211 med busstopp rett ved avkjøysla til Bjelde gard.	
Er det tilgjengeleg for gåande og syklande i, og fram til, området?	Pr i dag er det gang- og sykkelveg frem til Kvåle. Denne må vidareførast fram til Bjelde.	
Kan tiltaket leggjast til rette for universell utforming?	Delar av området kan leggjast til rette for universell utforming, men prosjektet bør prioritere gode terregntilpassingar på grunn av ei krevjande terreng (bratt).	
Er det veg, vatn og avløp fram til området?	VA er framlagt til Kvåle og må vidareførast fram til Bjelde.	
	JA/NEI (vis kart med utstrekning)	KOMMENTAR
Ligg området...		
- Skredutsett: - Flaumutsett: www.fylkesatlas.no «samfunnstryggleik»	JA	<p>I følgje fylkesatlas.no, ligg området innanfor Jord- og flaummskred aktsemdområde.</p> 

Noko av arealet sør for garden ligg også under marin grense.



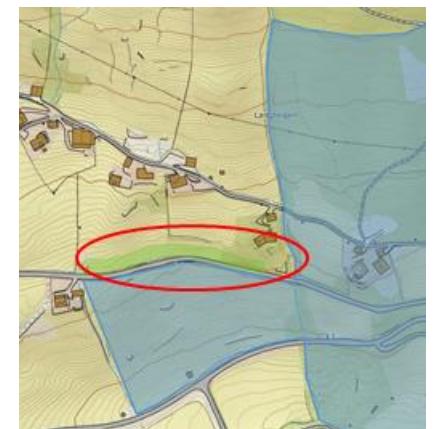
I følgje fylkesatlas.no «Snø- og steinsprang – aktsemdområde» er ikke området skredutsett i forhold til snø- steinsprangfare.

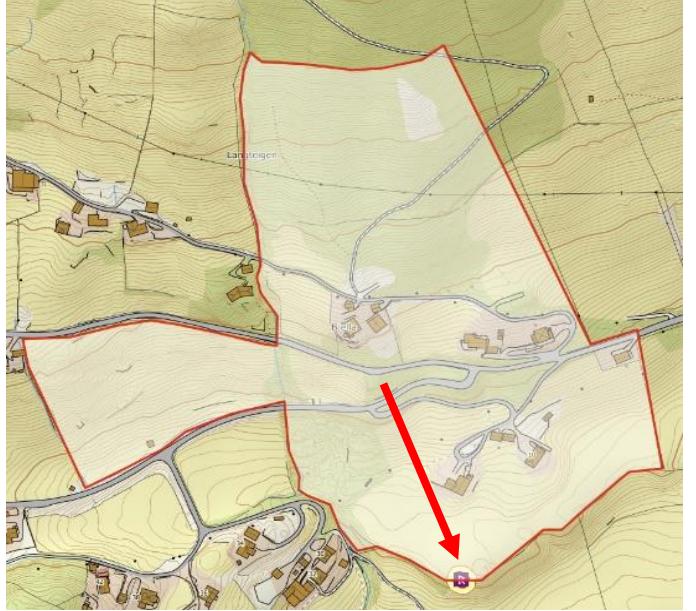


- Innanfor vern etter naturmangfaldlova:
- Innanfor verneplan for vassdrag:
- Innanfor viktige naturområde i Sogn og Fjordane:
www.fylkesatlas.no «viktige naturområde»

JA

Området omfattast av ein verneplan for vassdrag, Sogndalselvi. Verneplan IV av 1993. Elles er det ingen spesielle registreringar innanfor avgrensinga, men det ligg eit område like på nordsida for fylkesvegen med «Artsrik vegkant».



-Innanfor inngrepsfri natur 2008: www.fylkesatlas.no «landskap»	NEI	
-Innanfor lokalt viktige friluftsområde (FRIDA): www.fylkesatlas.no «friluftsliv og reiseliv»	NEI	
Finst det i området registrerte...		
- Kulturminne/attraksjonar: - Freda kulturminne: www.fylkesatlas.no «kultur og historie»	JA	<p>Det er registrert eit automatisk freda kulturminne langs søndre grense.</p> 
- Prioriterte naturtypar: - Utvalde naturtypar: www.fylkesatlas.no «viktige naturområde»	NEI	Ikkje utover arealet som er nemnt tidlegare med «Artsrik vegkant». Dette ligg imidlertid utanfor grensa på nordsida av fylkesvegen.
Kva konsekvensar kan tiltaket ha for...		
- Naturmangfold:		Det er ingen registreringar innanfor området som er ønsket avsett til bustadutbygging og vil såleis ikkje påverke naturmangfaldet. Det vil uansett kunne være eit poeng å avsette gjennomgåande grøne strukturer i forbindelse med detaljreguleringa, slik at spesielt vilt kan passere utan å tvingast ned på fylkesvegen.
- Kulturminner:		Tiltaket vil ikkje få nokon konsekvensar for kulturminna. Det er eit kulturminne i sør som ligg på grensa. Dette må omsyntas enten ved å legge grensa for utbygging utanfor kulturminnet eller ved at dette blir omsyntatt gjennom detaljregulering.
- Landskap:		Nye boligfelt vil naturlig nok medføre inngrep og endringar i landskapet. I og med at det er forholdsvis bratt terrenget her, bør det være fokus på at bebyggelsen i stor grad bør tilpasses terrenget og utforminga av området kan bli godt inn i det omkringliggende kulturlandskapet.
- Forureining:		Trafikken til området vil øke og medføre økt trafikk, støy og støv. Så fremt avløpsledninger kan videreføres til Bjelde, at det planlegges for en god handtering av overvatn og at vedlikehold og oppgradering av renseanlegg og ledningsnett er av tilfredsstillende kvalitet, antas det at utbygginga ikkje vil medføre forureining.

- Klima:	<p>Tiltaket antekast ikkje å medføre spesielle konsekvensar for klimaet.</p> <p>I følge Norsk Klimaservicesenter er det generelt venta følgjande endringar for fylket:</p> <p><u>Nedbør og flaum:</u> Det er venta vesentleg auke i episodar med kraftig nedbør både i intensitet og førekomst. Dette vil også føre til meir overvatn. Det er venta fleire og større regnflaumar.</p> <p><u>Stormflo:</u> Som følgje av havnivåstiging er det venta auke i stormflonivå.</p> <p><u>Skred:</u> Faren for jord-, flaum- og sørpeskred aukar som følgje av auka nedbørmengder. Med eit varmare og våtare klima vil snøgrensa bli høgre, og regn vil oftare falle på snødekt underlag. Dette kan redusere faren for tørrsnøskred, og auke faren for våtsnøskred i skredutsette område. Det er ikkje venta at klimaendringane vil auke faren for fjellskred vesentleg.</p>
- Landbruk:	Tiltaket vil primært medføre nedbygging av dyrka jord og skog.
- Næringsutvikling:	Tiltaket vil medføre ein reduksjon av landbruksareal og dermed også landbruksdrifta. På ei anna side vil ein økt bustadtilgang bidra til å auke tal innbyggjarar, noko som igjen vil bidra i positiv retning for det lokale næringslivet.
- Folkehelse:	<p>Som følgje av utbygging i området vil ei auking i trafikken, med tilhøyrande støy- og støyproblematikk for naboane, kunne medføre helseproblem. Eventuell støy- og støvskjerming må såleis vurderast gjennom detaljplanlegginga av området.</p> <p>I og med at området ligg innanfor eit aktseområde for jord- og flaumskred, må endringar i terrenget skje på ein slik måte at ikkje nye og eksisterande bebuuar utsettast for ytterlegare fare. Fagkyndig vurdering av området i forbindelse med detaljregulering kan være aktuelt.</p> <p>Ei utbygging vil bidra til utvikling av nye gang- og sykkelvegar. Dette vil kunne redusere behovet for bil og samtidig tryggje mjuke trafikantar langs vegen.</p>
Eigen vurdering knytt til arealstrategiane i kapittel 4 i planprogrammet:	<p>-Bjelde gard er ikkje ein drivverdig gard med landbruksareal som i all hovudsak ikkje har vore i aktivt bruk. Garden har ikkje vore produserande landbrukseigedom i ei årrekke.</p> <p>-Arealet ligg ca 2 km i luftlinje frå Sogndal sentrum, ca 1,2 km frå Fosshaugane Campus, mao sentrumsnært.</p> <p>-Trafikkale forhold ligg godt til rette med moglegheit for direktetilkomst frå tverrforbindelsen mellom FV211 og RV5 Fjærlandsvegen.</p> <p>Både VA og gangforbindelse, som i dag er framlagt til Kvåle, vidareførast inn til Bjelde. Dette blir også naturleg gangforbindelse til skule og Campus.</p> <p>-Det ligg ein del spreidde busetnadjar i området frå før, samtidig som det like øst for den føreslegne avgrensinga ligg ein vedteken plan frå 2013, Nedre Gurvin. Nytt bustadfelt vil kunne bidra positivt også for busetnadane i nærlieiken som pr i dag ikkje har nokon tilknyting til gangforbindingar mot sentrum.</p>