

Oppdragsgjevar: Hillestad Eigedom AS

Oppdragsnr.: 52108904 Dokumentnr.: 01

Til: Sogndal kommune v/Plan og samfunn

Frå: Cornelis Erstad

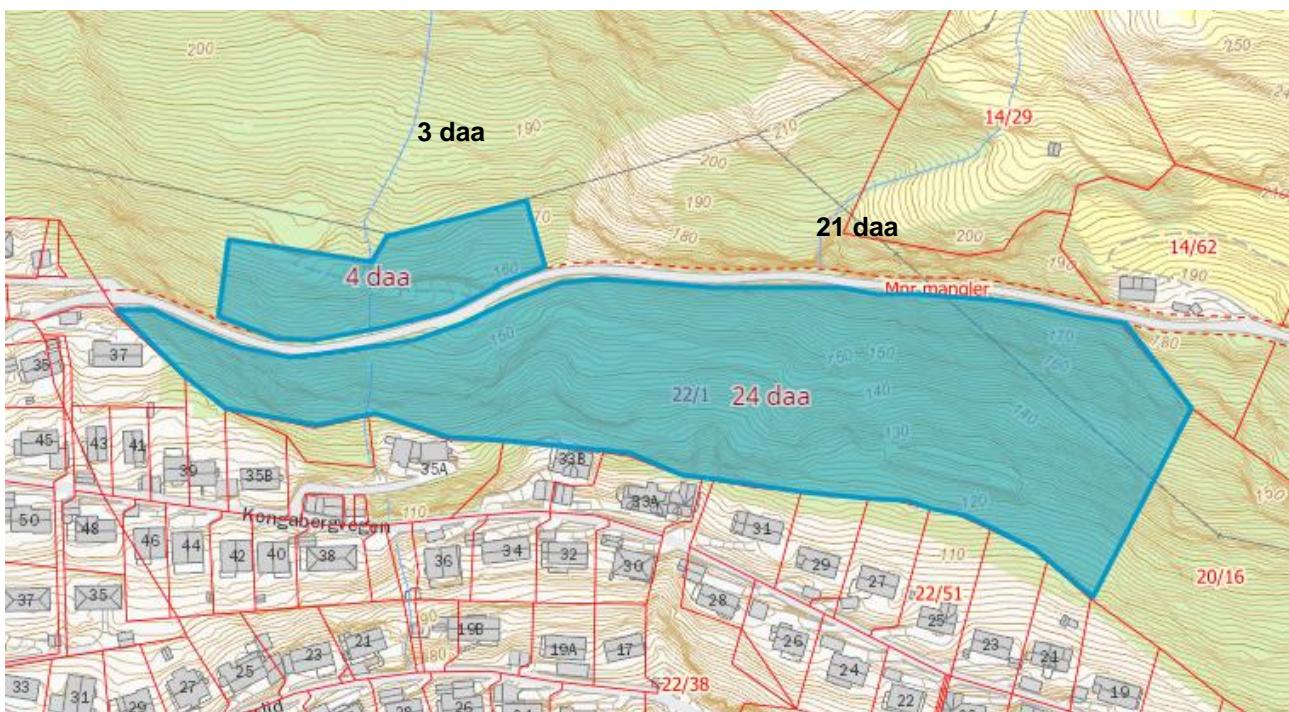
Dato 2022-01-13

► Åbergevegen - Innspel til KPA for Sogndal kommune

I samband med kjøp av Sameige Rutlin, har Hillestad Eigedom AS også overteke, som del av desse eigedommane, areal på eigedom gbnr. 22/1 i området mellom Kongabergvegen og Åbergevegen, samt areal på oversida av Åbergevegen i området kring kommunen sitt høgdebasseng.

Det er ønskjeleg å kunne utvikle også denne delen av eigedomen til utbygging, og ein har gjort innleiande vurderinger i høve til om arealet kan vere eigna for bustadbygging i framtida.

Dei aktuelle områda er vist på kartutsnitta under. Areala er omrentlege.



Figur 1 Tilnærma avgrensing for innspelsområde.

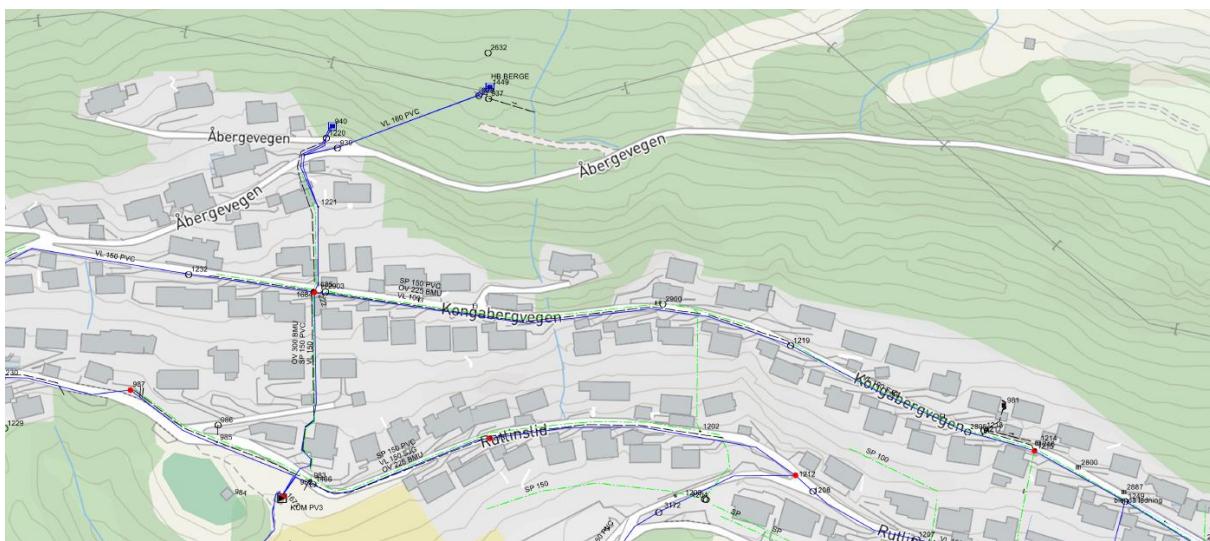
Oppdragsgiver: Hillestad Eigedom AS
Oppdragsnr.: 52108904 Dokumentnr. 01



Figur 2 Oversiktsbilete over aktuelt bustadområde

Konkret innspel

Vi har vore i dialog med kommunen v/Arne Abrahamsen, samt fått oversendt kart over eksisterande VA-leidningsanlegg i området. Slik vi oppfattar dialogen, er kommunen positive til å vurdere området som aktuelt for utbygging.



Figur 3 Eksisterande VA-nett i området

Området er sør vendt og solrikt og vil med noko skogrydding ha ei svært flott utsikt. Det ligg nær eksisterande infrastruktur i form av kommunal veg og VA-anlegg, samt straum. Terrenget generelt sett er bratt, men området på nedrsida av Åbergevegen inneholder også parti med slakare område, t.d. der det går ein eldre veg

Oppdragsgiver: Hillestad Eigedom AS
Oppdragsnr.: 52108904 Dokumentnr. 01

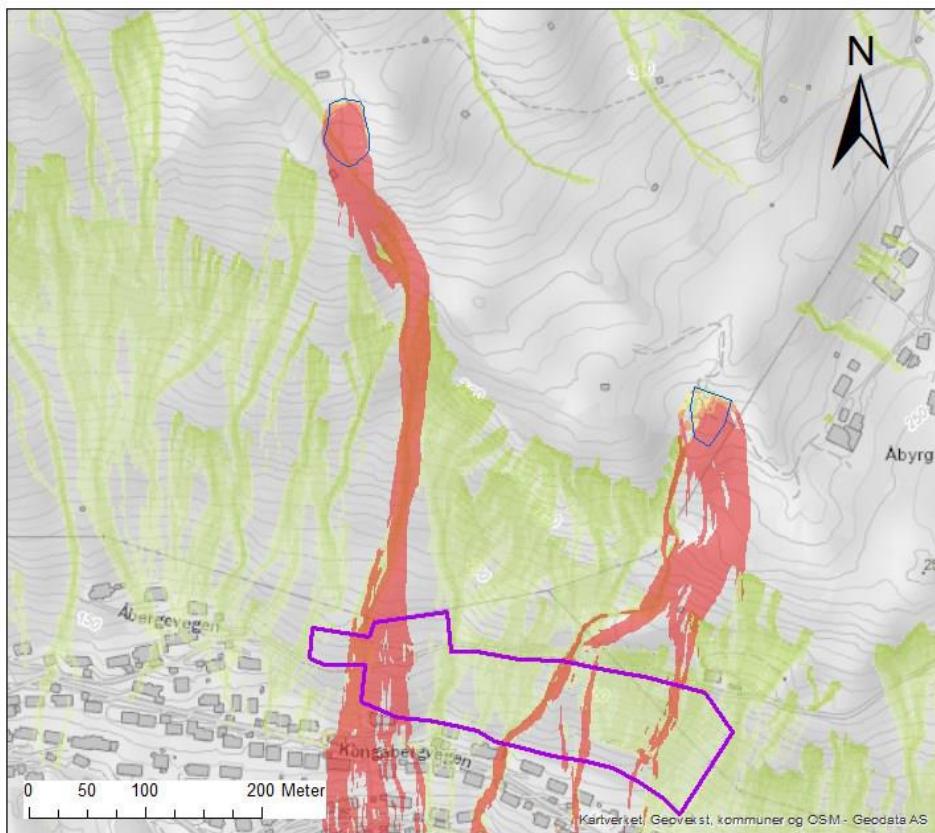
ein godt stykke innover i området. Dvs. at området, når ein går i terrenget, opplevast å vere mindre bratt enn om ein berre ser på kartgrunnlaget. Deler av området er ikkje brattare enn allereie utbygde areal i området, og det vil med god planlegging og prosjektering vere teknisk mogleg å etablere attraktive og funksjonelle bustader i dette området. Aktuell løysing vil truleg vere vegføring i bakkant mot Åbergevegen, og ei rekke med bustader i framkant. Terrenget er mest truleg for bratt til å kunne få til dobbel husrekke.

Området vil vere ei naturleg utviding av eksisterande bustadområde. Området har tilkomst frå Åbergevegen som har låg standard generelt. Per i dag er området skogkledd, med diverse typar lauvskog. Området er ikkje drivverdig til landbruksføremål i dag og har heller ikkje registrerte kvalitetar knytt til friluftsliv eller naturmangfald.

Skredfare

Området har tekniske utfordringar med omsyn til at det er bratt, og at det kan vere utsett for ras/skred generelt og utfordringar knytt til dette i samband med ein ev. byggjefase. Aktsemndskart syner at området kan vere utsett for jord- og flaumskred, steinsprang og snøskred.

Med bakgrunn i dette har framleggsstiller fått utarbeida ein mogelegheitsstudie frå geolog Henriksen Geopraksis AS. Mogelighetsstudien er utarbeida for å svare på om arealet, eller delar av dette, er egna til bustadbygging. Studien tek føre seg alle skredtypar, samt at den omtalar overvann og geoteknikk. Studien er utarbeida på grunnlag av nasjonale aktsemndskart, ei enkel synfaring i felt, kartanalysar og strøymingsmodellar av skred. Det er ikkje utarbeida faresonekart.



Figur 4 Strøymingsmodell for steinsprang (i grønt) og sørpeskred (raudt) mot utviklingsområdet. Kjelde: Henriksen Geopraksis AS

Oppdragsgiver: Hillestad Eigedom AS
Oppdragsnr.: 52108904 Dokumentnr. 01

Basert på strøymingsmodellane er det i utgangspunktet lite areal innanfor det aktuelle bustadområdet som ikke kan verte råka av sørpeskred, flaumskred og/eller steinsprang. Sikringstiltak vil derimot kunne frigjøre større delar av området for utbygging. Identifiserte sikringstiltak vil vere:

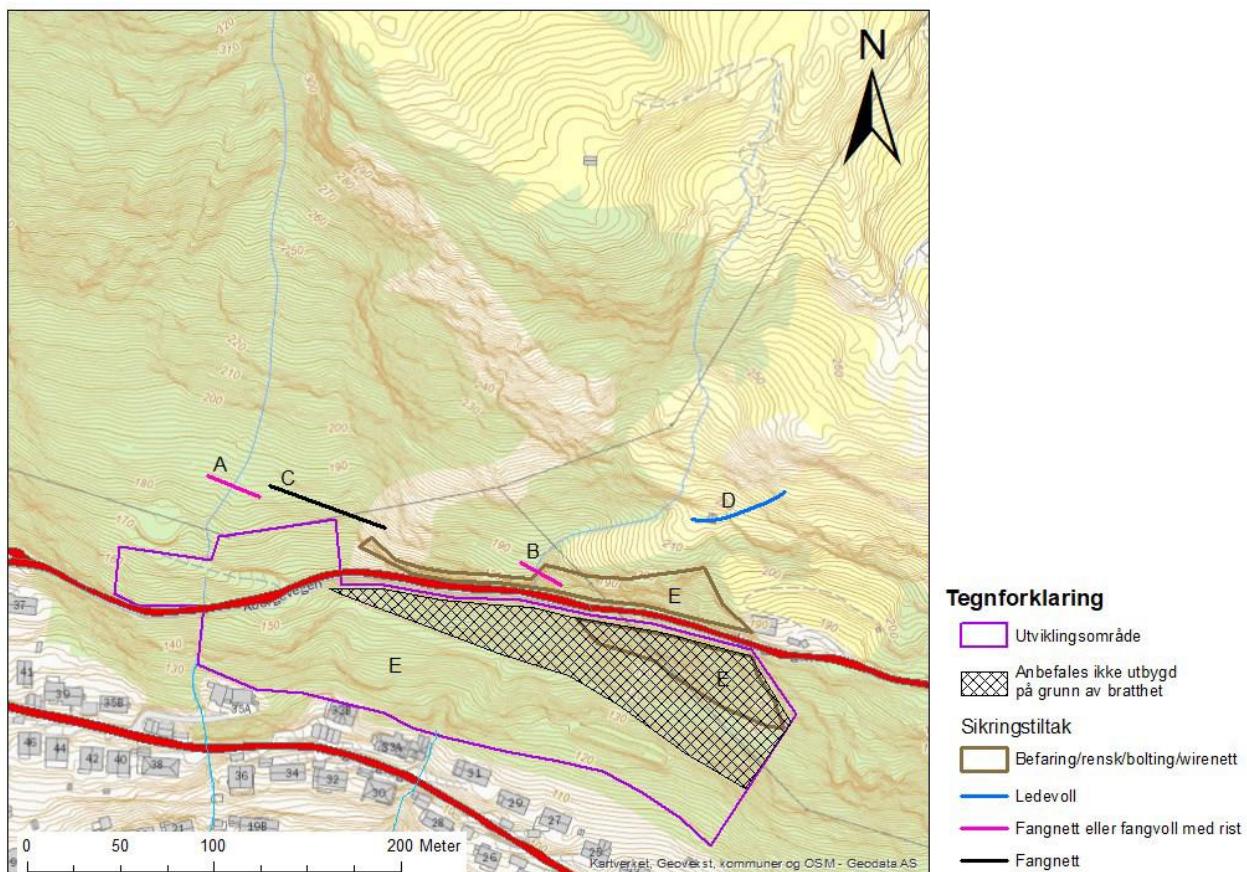
- Synfaring, reinsk- og sikring av skrenten like ovanfor og under Åbergevegen. Sikring vert utført ved hjelp av bolting og wirenett (Tiltak E).
- Sikring av bekkeløpa for flaumskred- og sørpeskred med fangnett eller fangvoll med rist i to områder som synt i fig. 5 (Tiltak A og B). I tillegg er det tilrådd med erosjonssikring av bekkeløpa og leidevoll ovanfor ryggformasjonane ved bekkeløpet i aust (Tiltak C).
- Sikring med fangnett som stoppar steinsprangblokker frå øvre delar av terrenget i vest (Tiltak D).
- Systematisk gjennomgang av småskrentar i delen av utviklingsområdet under Åbergevegen med reinsk og eventuell boltesikring.

Omfang og dimensjonering av sikring må utførast på grunnlag av detaljert faresonekartlegging for området.

Sikringstiltaka krev tilsyn og vedlikehald, og det vert tilrådd ein plan for dette som ev. må vere del av føresegnene i ein reguleringsplan.

Det er ikkje tilrådd med utbygging i den brattaste delen av skråninga under Åbergevegen, markert på fig. 5.

Alle tiltaka er ikkje avhengig av kvarandre. Til dømes kan ein sikre vestre del av området gjennom sikringstiltak A og C. Austre del av området kan ein sikre gjennom sikringstiltak B, D og E.



Figur 5 Framlegg til sikringstiltak for utviklingsområdet. Kjelde: Henriksen Geopraksis AS

Oppdragsgiver: Hillestad Eigedom AS
Oppdragsnr.: 52108904 Dokumentnr. 01

Gjennomføring av sikringstiltak vi også vere ein ekstra tryggleik for både Åbergevegen og eksisterande bustadar under dette aktuelle utbyggingsområdet.

Ved eit seinare reguleringsplanarbeid må det også:

- Prosjekterast løysingar for overvatn i tilknyting til dei to bekkane som renn gjennom området.
- Gjerast vurderingar av byggegrunn med omsyn til stabilitet (jordsig) og djupne til fjell.
- Utarbeidast føresegner som tryggjer rutinar og tiltak for sikring av byggegrunn og personar under arbeid og eksisterande busetnad nedanfor området.

Friluftsliv

I gjeldande arealdel er arealet på nedsida av Åbergevegen avsett med omsynsone friluftsliv. Ein gjennomgang av tema Friluftsliv i databasen til Fylkesatlas syner at det ikkje er registrert regionale eller viktige friluftsområde her, eller tur- og friluftsrouter. Sogndal kommune har også gjennomført ei kartlegging og verdsetting av friluftsområda i kommunen. Heller ikkje her er det registrert viktige friluftsområde innanfor eller i nærleiken av innspelsområdet. Med bakgrunn i dette er det ikkje vesentlege friluftsverdiar som vil verte råka ved etablering av bustadar her.

Måloppnåing

I gjeldande samfunnsdel har kommunen mellom anna sett seg som mål å planlegge for at tettstadane i Sogndal vert 5-minuttssamfunn som gjev eit tydeleg alternativ til dei som ønskjer å unngå ulempene på større stadar. Det er svært få ledige bustadomter i tettstaden Sogndal. Å kunne tilby fleire bustadomter i dette arealet vil etter vår vurdering stette opp under målet om 5-minuttssamfunnet. Vidare vil ein også unngå bygging på matjord, som er eit anna mål i samfunnsdelen.

Knytt til dette innspelet har vi gjort ei vurdering av innspelet opp mot nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging. Med bakgrunn i denne vurderer vi at det sentrumsnære bustadområdet vil stette opp under forventinga om at kommunane legg til rette for vekst og utvikling i kompakte og klårt avgrensa byområde gjennom arealplanar. Det vil også bygge opp under forventingar om lokalisering av bustadar tett på sentrum og i nærleiken av kollektivknutepunkt og tilrettelegging for sykkel og gonge til skule og arbeidsplassar.

Planstatus

I overordna kommunalt planverk er det aktuelle arealet avsett til LNF-føremål med følgjande føresegner:

Føremålet gjeld landbruks- natur- og friområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sine ressursar.

Arealet er ikkje regulert.

Forprosjekt

Dersom heile, eller deler av arealet, vert avsett til framtidig bustadområde i arealdelen, vil neste steg vere å knyte til seg teknisk rådgjevar med kompetanse på planlegging av bustadfelt i bratte område. Innleiingsvis vil det vere viktig å få utarbeidd eit forprosjekt. Forprosjektet vil ta utgangspunkt i dei funna og vurderingane som kjem fram av kommunen si KU-utgreiing og ROS-analyse. Forprosjektet vil inkludere detaljert faresonekartlegging for området, løysingar for tilkomst med plassering av trafikktrygg avkjørsle frå Åbergevegen, tilkomst inn i området, areal til parkering, areal til grøntområde/leik og areal til bustadbygging samt overordna løysingar for vatn, avløp og overvatn i området. I dette arbeidet vil det i tillegg til teknisk

Oppdragsgiver: Hillestad Eigedom AS
Oppdragsnr.: 52108904 Dokumentnr. 01

ingeniørkompetanse vere naturleg å trekke inn arkitekt- og landskapsarkitektkompetanse som kan sjå på utformingskonsept, type bustadbygg der det må vere stor fokus på terrengtilpassing slik at bustadbygg i størst mogleg grad tek opp høgdeskilnadene i området.

Forprosjektet vil avklare realismen og moglegitene som ligg i eit slikt prosjekt. Dersom forprosjektet konkluderer med at det både teknisk, økonomisk og i høve naturbasert sårbarheit (ras/skred) er forsvarleg å gå vidare med prosjektet, vil det bli sett i gang arbeid med utarbeiding av detaljreguleringsplan for området.

Kommuneplanprosess

Ved eventuelle spørsmål eller trong for ytterlegare vurderingar knytt til innspelet, ber vi om at planadministrasjonen tek kontakt og involverer oss som del av denne planprosessen. Vi ser fram til eit godt og konstruktivt samarbeid.

A01	2022-01-13	For intern bruk	CorErs	TMK	CorErs
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengelig på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.