

PROAKTIV

Gamle Bedehuset i Elvebakken

Bustadregulert eigedom nær fjorden

ELVEBAKKEN 26



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

SOGNDAL

Gamle Bedehuset i idylliske Elvebakken | Bustadregulert eigedom nær fjorden | Stort oppussingsbehov



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Elvebakken 26, 6856 SOGNDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 18, bnr. 61, i Sogndal kommune

Prisantydning: 1.000.000,-

Omkostninger: 26.090,-

Totalpris: 1.026.090,-

Bustadtype: Forsamlingslokale

Byggeår: 1896

BRA: 156 m²

BRA-i: 156 m²

Garasje/Parkering: Det er per i dag ikkje opparbeidd eigen parkeringsplass til eigedomen. Det er mogleg å kjøpe årskort for kommunal parkering i sentrum. Det hender også at parkeringsplassar i garasjeanlegg i nabolaget kjem for sal.

Tomt: 319 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

6 Kontorets side

7 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

22 Kjerneinformasjon

27 Vedlegg

160 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å mekle bustader som å spele sjakk. Vi overlet ingenting til tilfeldigheiter. Det merkar både den som skal selje bustad, og den som skal kjøpe.

Eigedomsmeklar MNEF: Olav Skjeldestad



Olav Skjeldestad
Eigedomsmeklar MNEF
Mobil: 905 64 525
E-post: oj@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sogn
Telefon: 90 56 45 25

EIN NY KVARDAG

Gamle Bedehuset i idylliske Elvebakken | Bustadregulert eigedom nær fjorden | Stort oppussingsbehov

Midt i det koselege trehusmiljøet i Elvebakken ligg det gamle bedehuset, med røter som skulehus frå 1836, flytta hit på 1890-talet. Her er det roleg og triveleg, med kort veg til fjorden, Fjordstien og Fjøra med butikkar, kafear og livet langs sjøkanten.

Eigedomen er regulert til bustadføremål, men bygningen er ikkje innreidd som bustad. Bygningen har stort volum som gir gode utviklingsmuligheter, men ein må vera budd på omfattande rehabiliterings- og ombyggingsarbeid. Det er påvist fukt, lekkasjar og råteskadar, mellom anna i kjellar, tak og veggkonstruksjonar.

Det ligg ikkje føre ordinær tilstandsrapport. Eigedomen ligg i omsynssone for bevaring av trehusmiljø, og reguleringsplanen fastset at bygningen ikkje skal rivast.

Sjå salsoppgåva og vedlagde rapportar for nærare opplysningar.



Eigedomsmeklar MNEF **Olav Skjeldestad**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE, ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Meklarhuset Sogn

Beliggenhet
Kontoret ligg sentralt på Fosshaugane Campus, eit etablert og levande område med kort veg til Sogndal sentrum.

Proaktiv Meklarhuset Sogn
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
E-post: sogn@proaktiv.no

Lokale meklarar som ser meir enn ein eigedom.

I Proaktiv Meklarhuset Sogn kjenner me Sogn, eigedomane og menneska som bur her. Men god eigedomsmekling handlar om meir enn lokalkunnskap. Det handlar om å sjå det kunden ein gong såg, og å formidle meir enn rom, kvadratmeter og planløysingar.

For oss handlar det om å få fram potensialet for eit liv. Kva er det som gjer akkurat denne staden spesiell? Kva er det som gjer at den rette kjøparen kan sjå for seg seg sjølv her?

Det krev erfaring, presisjon og godt handverk. Det krev at me kjenner marknaden, forstår menneska og veit korleis ein eigedom skal presenterast for å treffe dei rette.

Me er eit erfarent lag med ulik kompetanse og sterke lokale røter. Sammen jobbar me for at kvar eigedom skal få den merksemda han fortener, og at både seljar og kjøpar skal kjenne seg trygge gjennom heile prosessen.

For oss handlar det ikkje berre om å selje ein eigedom. Det handlar om å finne den rette kjøparen, den som ser meir enn ein bustad og kan sjå for seg eit liv der.



SOGNDALSFJØRA

Kommune: *Sogndal* / ***Område:*** *Fjøra*

Med ein ny bustad følgjer ei ny plassering. På mange måtar kjøper du òg det området rundt har å by på. Butikkar, turområde, avstand til skular og barnehagar, eller studiestader og kulturtilbod. Bur du på rett stad, har du det betre.

Beliggenheit
Eigedomen har ei idyllisk og sentral plassering i det sjarmerande trehusmiljøet på Elvebakken i Sogndal sentrum. Her finn ein eit roleg og triveleg nabolag med kort veg til fjorden, Fjordstien og det meste Sogndal har å by på. Dei koselege gatene med eldre trehus gir området ein heilt eigen atmosfære, samstundes som ein berre er ein kort spasertur unna butikkar, kafear og livet langs sjøkanten.



Det er om lag 15 minutt å gå til Fosshaugane Campus, der ein mellom anna finn treningssenter, klatresenter, storhall, høgskule og vidaregåande skule.

I sentrum finn ein Sogningen Storsenter med eit variert butikktilbod, i tillegg til kafear, restaurantar, kulturhus og kino. Den populære Fjordstien ligg også lett tilgjengeleg og byr på flotte turmoglegheiter langs fjorden, mellom anna mellom

OFFENTLIG TRANSPORT

Sogndal kai Linje 800, 860	2 min 0.2 km
Sogndal lufthavn Haukåsen	18 min
Bergen Flesland	145.8 km

DAGLIGVARE

Meny Sogndal Søndagsåpent	6 min 0.4 km
Rema 1000 Sogningen	6 min

VARER/TJENESTER

AMFI Sogningen	7 min
Apotek 1 Sogndal	6 min

SPORT

Trudvang skule Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.6 km
Fosshaugane stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, squa...	14 min 1 km
NEXT Sogndal	5 min
Spenst Sogndal	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sogndal (SFE)	3 min
Thon Senter Sogningen	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Loftesnesbrui og Bondeviki.

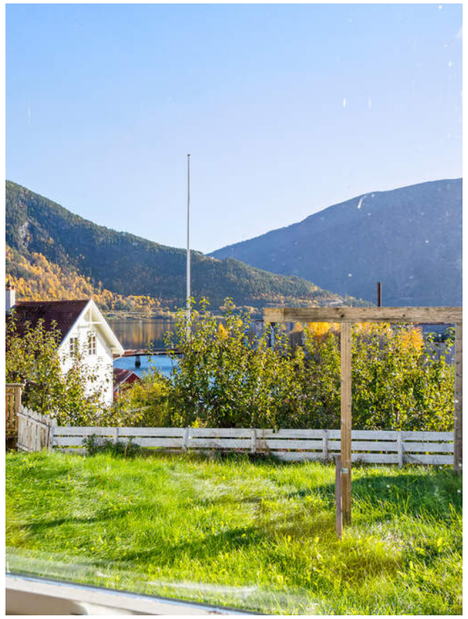
For den friluftsinteresserte er det gode turmoglegheiter i nærområdet, mellom anna mot Bjedlastølen, Åberge og vidare opp mot Nuken. Hodlekve skisenter ligg om lag 15 minutt unna med bil og byr på alpinanlegg, langrennsløyper og flotte moglegheiter for toppturar og frikøyring.

SKOLER

Trudvang skule (1-5 kl.) 412 elever, 33 klasser	8 min 0.6 km
Kvåle skule (6-10 kl.) 389 elever, 32 klasser	18 min 1.4 km
Sogndal vidaregåande skule 730 elever, 41 klasser	13 min 1 km

BARNEHAGER

Saman Sogndal studentbarnehage (1-5 ... 39 barn	9 min 0.7 km
Fosshagen barnehage (1-6 år) 102 barn	9 min 0.7 km
Stedje barnehage (0-5 år) 60 barn	12 min 1 km



Sogndal byr elles på flotte naturopplevingar året rundt, med kort veg til både fjell og fjord. Som regionsenter i Indre Sogn har bygda eit variert arbeidsliv, gode utdanningsmoglegheiter og eit breitt tilbod innan handel og service. Frå Sogndal er det også gode kommunikasjonar vidare med buss, båt og fly.

Tilkomst
Eigedomen har tilkomst via offentleg veg.







VELKOMMEN TIL ELVEBAKKEN 26

Parkering
Det er per i dag ikkje opparbeidd eigen parkeringsplass til eigedomen. Det er mogleg å kjøpe årskort for kommunal parkering i sentrum. Det hender også at parkeringsplassar i garasjeanlegg i nabolaget kjem for sal. Meklar kjenner til at det for tida er parkeringsplassar til sals i nærområdet.

Storleik på tomt
319 m²

Skildring av tomt
Eigedomen ligg i Elvebakken, med flott utsikt i eit roleg nabolag. Tomta omfattar i hovudsak grunnen som bedehuset står på. I tillegg kjem eit grøntareal på sørsida av bygningen, som også skal følgje med i salet. Dette arealet er i dag ein del av gnr. 18 bnr. 10, men skal etter planen frådelast og overførast til gnr. 18 bnr. 61.

Samla tomteareal vil etter planen utgjere 319 m². Dette føreset at tilleggsarealet blir overført frå gnr. 18 bnr. 10 til gnr. 18 bnr. 61, slik det er lagt til rette for i gjeldande reguleringsplan. Arealoverføringa er førebels ikkje gjennomført.

Sogndal kommune skriv følgjande i ein epost datert 05.10.2026:

«Har vurdert denne saka med tilsett frå planavdelinga og me har kome fram til at me kan frådele arealet slik det ligg i dag utan at me treng vegrett til eigedomen sidan områdeplanen klar på at det blir tilleggsareal til gbnr. 18/61.

Kommunen kan matrikkelføre frådeling av ny eigedom eller arealoverføring fra gbnr. 18/10 til bnr. 61.»

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Bygningen er eit forsamlingshus med dels kjellar og 1. etasje med himling.

Grunnmuren er i naturstein med noko innslag av betong, og elles er det antatt ringmur i naturstein med betonglag utanpå samt antatt avstengt kryprom under bjelkelag i følgje vedlagt verditakst.

Drenering er ikkje funksjonell då det er omfattande fuktsjkade i kjellar.

Hovudbygget er antatt oppført som tømmerkasse med utvendig værhud av måla trekledning er det opplyst i vedlagt verditakst, medan tilbygg er i bindingsverk med utvendig kledning.

Vindauga er 2 lags vindauge frå 70 åra, og elles er det nokre enkle vindauge.

Takkonstruksjonen er plassbygd saltakkonstruksjon med undertak av bord og tekking av eternitt og metall plater. Det er registrert lekkasje og skade på tekking, og eit mindre tilbygg er omtalt som totalskada.





Kjøpar pliktar å gjere seg kjend med innhaldet i verditakst og som ligg ved salsoppgåva før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova.

Bygningssakskyndig
Aslak Randmo (befaringsdato: Onsdag, 30. september 2026)

TOMTESTØRRELSE

319,00 m²

BESKRIVELSE AV TOMT

Eigedomen ligg i Elvebakken, med flott utsikt i eit roleg nabolag. Tomta omfattar i hovudsak grunnen som bedehuset står på. I tillegg kjem eit grøntareal på sørsida av bygningen, som også skal følgje med i salet. Dette arealet er i dag ein del av gnr. 18 bnr. 10, men skal etter planen frådelast og overførast til gnr. 18 bnr. 61.

Samla tomteareal vil etter planen utgjere 314 m². Dette føreset at tilleggsarealet blir overført frå gnr. 18 bnr. 10 til gnr. 18 bnr. 61, slik det er lagt til rette for i gjeldande reguleringsplan. Arealoverføringa er førebels ikkje gjennomført.

Sogndal kommune skriv følgjande i ein epost datert 05.10.2026:

«Har vurdert denne saka med tilsett frå planavdelinga og me har kome fram til at me kan frådele arealet slik det ligg i dag utan at me treng vegrett til eigedomen sidan områdeplanen klar på at det blir tilleggsareal til gbnr. 18/61.

Kommunen kan matrikkelføre frådeling av ny eigedom eller arealoverføring fra gbnr. 18/10 til bnr. 61.»

VELKOMMEN INN!

Innhald
Bedehuset er på 2 etasjar og fordeler seg slik:
Kjellar:
Kjøkken og 3 boder

1. Etasje:
Gang, forsamlingslokale og 2 toalettrom

Eigedommen ligg i eit område som har vernestatus "Bevaring av trehusmiljø" i Områdereguleringsplanen for Fjøra Vest. Bygningen er i seg sjølv ikkje eit kulturminne eller SEFRAK-registrert. Ein får ikkje rive bygget utan dispensasjon frå reguleringsplanen og løyve til riving.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

1. etasje
BRA-i: 124 kvm
Total BRA: 124 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.
Meklar har ikkje kontrollert areala.

Bedehus:
Det opplyste arealet er BRA, innvendig målt.
Forsamlingslokale har særs høg takhøgd.
I kjellaren opplyser takstmann at det er redusert etasjehøgde.

Standard
Historikk og byggjemåte

Bygningen vart ifølgje historiske kjelder opphavleg oppført som skulehus i 1836 og stod då ved Ålkrysset i Sogndalsfjøra. Bygningen skal ha blitt flytta til noverande plassering i Elvebakken på 1890-talet, etter at det vart oppført eit nytt skulebygg ved Gamle Trudvang skule. Etter flyttinga vart bygningen teken i bruk som bedehus, ein funksjon han hadde fram til han vart fråflytta i nyare tid.

Ifølgje den tilstands- og kulturhistoriske vurderinga frå Musea i Sogn og Fjordane har bygningen gjennom åra vore ombygd og utvida fleire gonger, mellom anna i 1862, truleg i samband med flyttinga på 1890-talet, og på 1960- og 1970-talet.

I ei byggjemelding frå 1936 går det fram at det då var gråstein under huset, og at det var planar om å støype ein kjellar som skulle nyttast til kjøken. Kjellaren er truleg etablert kring 1940, men nøyaktig tidspunkt for arbeidet er ikkje dokumentert.

Bygningen har i dag ein eldre og utidsmessig teknisk standard, prega av dei ulike tidspunkta han har vore oppført, ombygd og reparert.

Bedehuset inngår i det historiske strandsitjarmiljøet i Sogndalsfjøra, som er omfatta av omsynssone H570 for





bevaring av kulturmiljø. Bygningen er ikkje freda, men reguleringsføresegnene set særlege avgrensingar for kva endringar som kan gjennomførast. Etter gjeldande reguleringsplan skal eksisterande bygning ikkje rivast, og det er heller ikkje tillate å skifte ut original kledning, tak, vindauge, dører eller andre utvendige detaljar. Ved ein eventuell søknad om dispensasjon vil kommunen leggje saka fram for regional kulturminneforvaltning, som skal få høve til å uttale seg.

Bedehuset har ifølgje opplysningar frå seljar ikkje vore i aktiv bruk på over 20 år. Seljarane har aldri sjølve budd i eller nytta bygningen aktivt, og har ikkje førstehandskunnskap om den tekniske tilstanden og funksjonen til dei ulike installasjonane.

Bygningen har eit omfattande vedlikehaldsetterslep, og det er dokumentert fleire feil og skadar. Det er ikkje gjennomført fullstendige undersøkingar av bygningen, og ein må vere budd på at det kan finnast ytterlegare feil og skadar, også i skjulte konstruksjonar.

Det ligg ikkje føre ein ordinær tilstandsrapport, men ein verditakst frå Aslak Randmo og ei tilstands- og kulturhistorisk vurdering frå Musea i Sogn og Fjordane. Desse rapportane gir nærare informasjon om bygningen, men inneber ikkje ei fullstendig kartlegging av den tekniske tilstanden.

Interessentar blir oppmoda om å setje seg grundig inn i salsdokumentasjonen og undersøkje bygningen nøye, gjerne med bistand frå bygningssakkunnig, før bodgiving.

Bygningen sin tekniske tilstand

Bygningen har eit omfattande vedlikehaldsetterslep, og ein må rekne med betydelege kostnader til utbetring og oppgradering, både utvendig og innvendig.

Det er registrert omfattande fukt-, lekkasje- og råteskadar i fleire delar av bygningen, mellom anna i kjellar, tak, veggkonstruksjonar, utvendig kledning og tilbygg.

Grunnmuren er hovudsakleg oppført i naturstein, med noko innslag av betong. Dreneringa er ifølgje takstmannen ikkje funksjonell, og det er registrert omfattande fuktproblem i kjellaren.

Trappa ned til kjellaren har fukt- og råteskadar og er vurdert som utrygg å bruke. Det er også registrert skadar på oppfôra golv i kjellaren.



Taket er tekt med eternittplater og metallplater. Det er registrert lekkasjar og skadar på taktekking og takkonstruksjon, i tillegg til skadde og manglande takrenner. Eternittplatene kan innehalde asbest. Dette er ikkje nærare undersøkt og må avklarast før eventuelle arbeid på taket.

Det er registrert fukt- og råteskadar i nedre delar av ytterkledninga og i tilbygg. Eit mindre tilbygg er av takstmannen omtala som totalskadd.

Det er ikkje gjennomført fullstendige undersøkingar av skjulte konstruksjonar, og omfanget av eventuelle skadar i bærande og andre skjulte konstruksjonar er difor ikkje avklart. Ein må rekne med at det kan vere ytterlegare feil og skadar som ikkje er avdekte.

Innvendige forhold

Bygningen har ein enkel og eldre innvendig standard, med golvbelegg på golva, måla plater og panel på veggane og måla himlingar.

Første etasje inneheld mellom anna forsamlingslokale, gang og to toalettrom. I kjellaren er det kjøken og boder. Forsamlingssalen har stor takhøgd og ei karakteristisk tønnekvelva himling, noko som gir rommet eit særprega og luftig volum.

Kjøken

Kjøkenet har ei eldre, delvis plassbygd innreiing med enkel standard. Det er registrert omfattande fuktskadar i denne delen av bygningen.

Tekniske installasjonar

Bygningen har eldre tekniske installasjonar som har vore avstengde og ute av drift i fleire år.

Anlegga er ikkje funksjonstesta, og den tekniske tilstanden og funksjonen er difor uviss.

Det eine toalettet i første etasje er demontert.

Dei tekniske installasjonane er vurderte som utdaterte, og det må påreknast behov for fagleg kontroll, omfattande utbetringar og eventuelt utskifting før anlegga kan takast i bruk att.

Tilstandsvurderingar og vidare bruk

Det ligg føre ein verditakst frå Aslak Randmo, datert 27.10.2026, og ei tilstands- og kulturhistorisk vurdering frå Musea i Sogn og Fjordane, datert 13.08.2025.

Det ligg ikkje føre ein ordinær teknisk tilstandsrapport utarbeidd etter forskrift til avhendingslova. Verditaksten er basert på ei avgrensa visuell synfaring utan inngrep i



konstruksjonane. Den kulturhistoriske vurderinga omfattar heller ikkje undersøking av kjellaren.

Bygningen har tidlegare vore nytta som forsamlingslokale og er ikkje innreidd eller klargjord for bruk som bustad.

Eigedomen er regulert til bustadføremål, men eventuelle ombyggingar og endringar må avklarast med kommunen og gjennomførast i samsvar med gjeldande krav og reguleringsføresegner.

Eigedomen må reknast som eit omfattande rehabiliteringsprosjekt, og kjøpar må vere budd på betydelege kostnader til utbetringar og oppgraderingar.

Interessentar blir oppmoda om å setje seg grundig inn i vedlagde dokument og undersøkje bygningen nøye, gjerne med bistand frå bygningssakkunnig, før bodgiving.

Sjølv om Sogndal kommune har gitt løyve til bruksendring til bustadføremål, er bygningen ikkje fysisk tilpassa eller klargjord for bruk som bustad. Det må påreknast omfattande arbeid med rehabilitering, oppgradering og eventuell ombygging før bygningen kan nyttast til dette føremålet.

Det er ikkje dokumentert at bygningen oppfyller dagens tekniske krav til bustad, og kjøpar må rekne med at det kan bli nødvendig med ytterlegare søknader og godkjenningar frå kommunen.

Oppvarming

Bygget har elektrisk oppvarming. Det elektriske anlegget er per dags dato avstengt.

Info energiklasse

Det er ikkje gjennomført energimerking av bygningen. På bakgrunn av bygningens alder, standard og tilstand legg seljar og meklar til grunn at eigedomen truleg vil få energiklasse Raud G, som er den lågaste energiklassen.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2024:
• Det er innvilga bruksendring til bustadføremål frå Sogndal kommune 09.09.2024.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter omfattar normalt vatn, avløp, renovasjon og eigedomsskatt.

Vatn og avløp er per dags dato avstengt i bygningen, og det blir difor ikkje fakturert kommunale avgifter for desse tenestene. Det er heller ingen aktive renovasjonsabonnement knytte til eigedomen.

Ved eventuell tilkopling av vatn og avløp og oppretting av renovasjonsabonnement må det påreknast kommunale avgifter etter gjeldande satsar.

Info formuesverdi
Seljar opplyser at verdien på bygningen og som er grunnlaget for sjølvmelding 2025 er kr 15 128,-.

Andre utgifter
Avhengig av korleis eigedomen vert nytta, må det påreknast faste og løpande utgifter til mellom anna internett, straum, forsikring og kommunale avgifter.

Diverse
Det ligg ikkje føre teikningar for sjølve bygget, men det er teikningar som syner påbygg. Desse er datert i 1979

OFFENTLIGE FORHOLD

Mellombels bruksløyve
Det ligg føre mellombels bruksløyve frå Sogndal kommune, datert 20.10.1983, for eit tilbygg til bedehuset. Løyvet gjeld tilbygget og ikkje bygningen i sin heilskap. I løyvet vart det sett krav om enkelte utbetringar med frist 01.01.1984. Det er ikkje dokumentert om desse arbeida vart gjennomførte, og det er ikkje framlagt ferdigattest for tilbygget.

Sogndal kommune har i vedtak datert 09.09.2024 gitt løyve til bruksendring frå bedehus til bustadføremål. Bygningen er likevel ikkje fysisk ombygd eller klargjord for bruk som bustad.

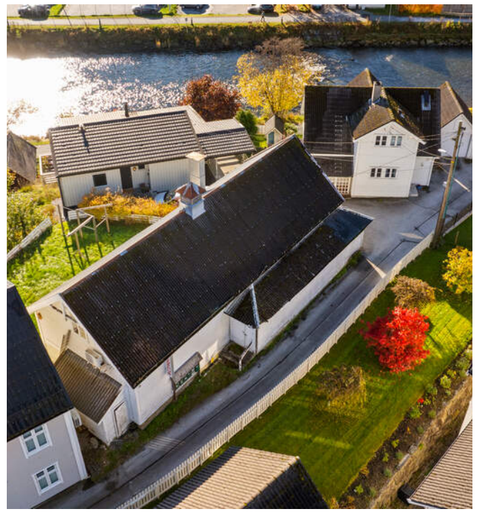
Sjå elles nærare omtale under «Regulerings- og arealplanar».

Mellombels bruksløyve datert
20. oktober 1983

Tinglyste heftelsar og rettigheiter
På eigedomen er det tinglyst følgjande hefte og rettar som følgjer matrikkelen til eigedomen ved overskøyting til ny heimelshavar:

4640/18/61: 09.02.1895 - Dokumentnr: 900003 - Erklæring/avtale TOMTEN BENYTTES SOM BEDEHUSTOMT IMOTSATT FALL FALLER DEN TILBAKE TIL BNR 10
Denne bør kunne slettest no, sidan bedehuset er komt tilbake til eigar av bnr 10.

09.02.1895 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4640 Gnr:18 Bnr:10



01.01.2020 - Dokumentnr: 1679490 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1420 Gnr:18 Bnr:61

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Bustadføremål

Eigedomen ligg innanfor områdereguleringsplan Fjøra vest (plan-ID 1420-2013018), vedteken 12.11.2015. Eigedomen ligg i felt B5, som er regulert til bustadføremål. Dette inneber at eigedomen er regulert for bustadbruk, sjølv om bygningen tidlegare har vore nytta som bedehus/forsamlingslokale.

Eigedomen er også omfatta av kommuneplanen sin arealdel for Sogndal 2013–2023, vedteken 14.11.2013, der området er avsett til sentrumsføremål. Områdereguleringsplanen Fjøra vest gir nærare føresegner for bruken og utviklinga av eigedomen.

Eigedomen ligg innanfor omsynssone for bevaring av trehusmiljø (H570) og omsynssone for brannsmitteområde. Føremålet med omsynssonene er mellom anna å ta vare på det særprega trehusmiljøet i Elvebakken og Nedstefjøra. Dette medfører særlege føresegner og avgrensingar for tiltak på eksisterande bygningar.

For felt B5 gjeld eigne reguleringsføresegner, mellom anna knytte til bevaring av eksisterande bygning og utvendige endringar. Desse forholda er nærare omtala under eige punkt i salsoppgåva.

Reguleringsføresegnene opnar også for at del av gnr. 18 bnr. 10 som ligg innanfor felt B5, kan frådelast. Dette arealet er planlagt overført til gnr. 18 bnr. 61 og skal følgje med i salet. Sjå nærare omtale under punktet «Tomt».

Sogndal kommune har i delegert vedtak 291/2024, datert 09.09.2024 (sak 2024/6593), gitt løyve til bruksendring frå bedehus til bustadføremål. Kommunen har i samband med vedtaket også innvilga dispensasjon og opplyser at bygningen blir endra til bygningskode 111 (einebustad).

Sogndal kommune har i epost datert 03.11.2026 stadfesta at løyvet til bruksendring gjeld utan tidsavgrensing.

Det blir presisert at bygningen framleis er innreidd som bedehus og ikkje er sett i stand eller klargjord for bruk som bustad. Eventuell ombygging og tilrettelegging for bustadbruk må skje i samsvar med gjeldande krav og nødvendige offentlege godkjenningar.

Vedtaket om bruksendring ligg vedlagt salsoppgåva.
Ta kontakt med meklar for å få tilsendt kopi av "Planforslag Arealplan for Sogndal kommune 2023-2033.

Vei/Vatn/Avløp
Eigedomen er tilkopla kommunal vassforsyning og avlaupsnett via privat stikkleidning.
Private stikkleidningar blir vedlikehalde for eigar si rekning.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eigedomen. Dette gjeld alle bebygde eigedomar i alle kommunar i Norge. På eigedomen kan det være tinglyst erklæringar/avtalar som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vatn og kloakkleidningar inkl. reparasjon av desse. Bestemmelsar om bebyggelse, gjerder, adkomstrettigheter. Desse erklæringene/avtalene vil følge eigedomen ved sal og kan ikkje slettast.

Radonmåling
Det vert gjort merksam på at det ved utleige er krav om å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlege radonnivå skal kunne dokumenterast. Kravet gjeld alle typar utleigebustader, inkludert leilegheiter og hyblar i tilknyting til eigen bustad, så lenge det vert betalt husleige.

I tilfelle der det ikkje er opplyst at seljar har kjennskap til radonnivået på eigedomen, må kjøparar som ønskjer å leige ut heile eller delar av eigedomen, vere særleg merksame på at dei overtek ansvaret for den uvissa dette medfører.

Sjå http://www.nrpa.no for nærare informasjon.

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlege radonnivå i utleigebustader. I tilfelle der det ikkje er særskilt opplyst at seljar har kjennskap til radonnivået på eigedomen, må kjøparar som ønskjer å leige ut heile eller delar av eigedomen, vere særleg merksame på at dei overtek ansvaret for den uvissa dette medfører.

Sjå http://www.nrpa.no for nærare informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det vert gjort merksam på at meklar ikkje har innhenta særskilde opplysningar om det ligg føre pålegg frå brann- og feiarvesenet på eigedomen.

Grunnboksdato
Torsdag, 29. oktober 2026

Verneklasse/SEFRAK
Bygningen er ikkje verna eller SEFRAK-registrert, men grunna plassering i vernesona ligg det føringar for kva ein kan påreknа å få løyve til mtp utvikling av eigedomen og bygningen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
1 000 000,00 (Prisantydning)

———————————————
1 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

25 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
26 090,00 (Omkostninger totalt)

———————————————
1 026 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

———————————————

Vi gjer merksam på at totalsummen ovanfor er berekna med utgangspunkt i ein kjøpesum tilsvarande prisantydninga. Det vert teke atterhald om endringar i gebyr.

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen med tillegg av omkostningar skal vere disponibel på klientkontoen til meklar innan overtaking. Normalt inneber dette at fullt oppgjer må vere innbetalt på klientkontoen til meklar seinast to yrkedagar før avtalt overtakingsdato.

Eventuelle vilkår knytte til innbetalinga, til dømes pantedokument som skal tinglysast til fordel for banken til kjøpar, må vere meklar i hende i god tid før overtaking kan finne stad.

Kjøpesummen skal betalast inn frå norsk finansinstitusjon og/eller frå kjøpar sin konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell eigenkapital skal betalast inn som éi samla innbetaling frå kjøpar sin eigen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eigedomsmeklingsføretak har lovpålagd forsikring av klientmidlar avgrensa oppover til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikra med inntil kr 15 mill. Dersom kjøpar sin låneinstitusjon krev tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 mill., må kjøpar sjølv eller kjøpar sin låneinstitusjon dekkje kostnadene knytte til dette.

Lovanvendelse
Generelle avtalevilkår
Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Salsoppgåva er basert på dei opplysningane seljar har gitt til meklar, den bygningssakkunnige sin tilstandsrapport, samt opplysningar innhenta frå kommunen, Kartverket og andre tilgjengelege kjelder. Seljar har godkjent salsoppgåva.

Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i alle salsdokumenta, mellom anna salsoppgåva, tilstandsrapporten og eigenerklæringa frå seljar. Kjøpar vert rekna for å kjenne til forhold som er tydeleg skildra i salsdokumenta, og slike forhold kan ikkje gjerast gjeldande som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøpar har lese dokumenta. Alle interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med ein fagkunnig, før bod vert gitt. Ein kjøpar som vel å kjøpe eigedomen usett, kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko vedkomande burde ha vorte kjend med ved ei undersøking. Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at interessentar rådfører seg med eigedomsmeklar eller eigne rådgjevarar før det vert lagt inn bod.

Ein bustad som har vore i bruk ei viss tid, vil vanlegvis ha vore utsett for slitasje, og skadar kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøpar rekne med, og det kan verte avdekt enkelte forhold etter overtaking som gjer utbetringar nødvendige. Normal slitasje og skadar som krev utbetring, er innanfor det kjøpar må forvente og vil ikkje utgjere ein mangel.

Rettane og pliktene til kjøpar og seljar vert regulerte av avtalen mellom partane, samt informasjonen som har vore tilgjengeleg for kjøpar i samband med handelen. Avtalen vert utfylt av avhendingslova, og det gjeld ulike avtalevilkår avhengig av om kjøpar er forbrukarkjøpar eller ikkje. Dette er nærare skildra nedanfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan seljar vurdere bod frå ein som ikkje er forbrukar, annleis enn bod frå ein forbrukar. Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, er det moglege mangelsansvaret til seljar avgrensa fordi eigedomen vert seld «som han er». Seljar kan ikkje ta «som han er»-atterhald overfor ein forbrukarkjøpar. Sjølv eit lågare bod frå ein som ikkje er forbrukar, kan verte føretrekt fordi avgrensinga i mogleg mangelsansvar kan ha ein eigenverdi for seljar. Seljar står fritt til å forkaste eller akseptere eit kvart bod og er til dømes ikkje forplikta til å akseptere det høgaste bodet. Bodgivar skal i bodskjemaet gi eigenerklæring om bodgivar er forbrukar eller næringsdrivande/person som hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Forbrukarkjøp – definisjon
Med forbrukarkjøp meiner ein kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Forbrukar – avtalevilkår
Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen, eller dersom det ligg føre brot på føresegnene i avhendingslova §§ 3-2 til 3-8. Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere grunnlag for mangelskrav.
Det same gjeld dersom opplysningar om eigedomen er haldne tilbake eller det er gitt uriktige opplysningar. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det verka inn på avtalen at opplysninga ikkje vart gitt, eller dersom uriktige opplysningar ikkje vert retta i tide på ein tydeleg måte.
Bustaden kan ha ein mangel etter avhendingslova § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, føresett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 m².
Ved berekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekkje tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (eigendel).

Ikkje-forbrukar (næringsdrivande) – definisjon
Dersom kjøpar er ein juridisk person, eller ein fysisk person som hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd, vert kjøpet ikkje rekna som eit forbrukarkjøp.

Ikkje-forbrukar – avtalevilkår
Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen. Eigedomen vert seld «som han er», og ansvaret til seljar utover det som konkret er avtalt, er då avgrensa etter avhendingslova § 3-9 første ledd andre punktum.

Avhendingslova § 3-3 andre ledd vert fråviken, og om arealsvikt ved bustaden utgjer ein mangel, vert vurdert etter avhendingslova § 3-8. Informasjonen om undersøkingsplikta til kjøpar, mellom anna oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld òg for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar.

Interessentar og kjøpar må akseptere at seljar og meklar nyttar elektronisk kommunikasjon i salsprosessen.

Dersom kjøpar er utanlandsk statsborgar, er det krav om at vedkomande har eit såkalla D-nummer som erstatning for norsk fødselsnummer. Rekvisisjon av D-nummer må sendast til Kartverket samtidig med innsending av skøytet for tinglysing. Skøytet vert liggjande hos Kartverket fram til kjøpar har fått D-nummer frå Skatteetaten. Når Kartverket har motteke D-nummeret frå Skatteetaten, vert skøytet tinglyst.

Rekvisisjon av D-nummer i samband med tinglysing av skøyte vil ofte medføre at oppgjer og utbetaling til seljar vert forseinka med nokre veker. Kjøpar må i slike tilfelle anten ta atterhald i bodet om forseinka utbetaling til seljar, eller vere førebudd på å dekkje forseinkingsrenter til seljar. Kontakt ansvarleg meklar for informasjon før bodgiving.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtaking etter nærare avtale.
Kjøpar vert oppmoda om å opplyse om ønskja overtakingsdato ved bodgjeving.
Det vil som hovudregel ikkje vere høve til ny synfaring av eigedomen mellom aksept av bod og overtaking. Interessentar vert difor oppmoda til å ta naudsynte mål og undersøkingar i samband med vising.

Interessentar vert oppmoda om å opplyse om ønskja overtaking i bodskjemaet.
Skøytet vert sendt til tinglysing i samband med oppgjeret.
Oppgjer føreset at overtaking er gjennomført, og at partane har signert ein overtakingsprotokoll og sendt denne til oppgjersavdelinga slik det er avtalt i kontrakten.
Det er ein føresetnad at skøytet vert tinglyst i namnet til kjøpar.
Dersom interessentar mot formodning ikkje ønskjer tinglysing av skøytet, må det takast atterhald om dette i kjøpstilbodet.

Budgivning
Bod kan leggjast inn via knappen «Gi bud» i nettannonsen eller via heimesida. Ved elektronisk bodgiving kan bod leggjast inn trygt og enkelt med BankID. Meklar kan òg kontaktast for å få tilsendt bodskjema. Bodskjema ligg også i salsoppgåva.

All bodgiving må skje skriftleg. Ta kontakt med meklar dersom det er behov for hjelp til å gi bod.

Eigedomsmeklar skal leggje til rette for ei forsvarleg gjennomføring av bodrunden og kan ikkje vidareformidle bod med kortare akseptfrist enn kl. 12.00 første yrkedag etter siste annonserte vising. Etter kl. 11.30 tilrår vi ein akseptfrist på minimum 30 minutt.

Meklar kan ikkje formidle bod med atterhald om at bodet eller atterhald i bodet skal haldast skjult (hemmeleg) for andre bodgivarar og interessentar.

Meklar tek ikkje ansvar for forseinkingar på straum- eller telenettet. Under bodrunden kan akseptfristane kortast inn ved mottak av nye bod. Akseptfristen frå kjøpar er absolutt. Det inneber at dersom seljar vel å akseptere bodet, må kjøpar få melding om aksept innan akseptfristen går ut.

Dersom du ventar med å gi bod til tett opp mot akseptfristen, er det ein reell risiko for at eigedomen kan verte seld før bodet ditt kjem fram til meklar.

Boligselgerforsikring
Seljar har ikkje teikna bustadseljarforsikring.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøparar har høve til å teikne bustadkjøparforsikring. Vedlagt salsoppgåva følgjer informasjon om bustadkjøparforsikring frå Söderberg & Partners.

Bustadkjøparforsikring er ei rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det vert oppdaga uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra.

Les meir om bustadkjøparforsikring i det vedlagde materiellet eller på nettsida til Söderberg & Partners.

Innbo og løsøre
Alt av innbu og lausøyre som er i bygningen på visingstidspunktet, med unntak av jernstige i trappa ned til kjellaren, følgjer med ved sal av bygningen.

Bygningen vil ikkje bli rydda eller tømd før overtaking, men vert overteken slik han framstår på visinga. Kjøpar må vere merksam på at det i perioden mellom vising og overtaking kan skje ytterlegare forringing av bygningen sin tilstand som følgje av naturleg slitasje, elde eller andre forhold. Seljar tek ikkje ansvar for slik eventuell forringing.

Seljar har ikkje kjennskap til om elektriske apparat og anna utstyr i bygningen fungerer.

Eier
Sissel Melvær
Harald Nornes

Tilbud på lånefinansiering
Vi hjelper gjerne med å opprette kontakt med ulike bankar, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi nyttar. Vi meiner at vilkåra i ulike finansinstitusjonar varierer mellom kundegrupper, og kan difor ikkje tilrå ein bestemt bank. Vi hjelper likevel meir enn gjerne med å finne ein bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjer merksam på at vi lagrar personopplysningar om interessentar, bodgjevarar og kjøparar. Vidare opplyser vi om at høvet til å få sletta eigne personopplysningar er avgrensa, som følgje av at eigedomsmeklingsføretak har plikt til å oppbevare kontraktar og dokument i minst 10 år, jf. eigedomsmeklingsforskrifta.

Du kan lese meir om korleis vi behandlar personopplysningar i personvernerklæringa vår på https://proaktiv.no/personvernerklæring.

Hvitvaskingsreglene
Det følgjer av lov om tiltak mot kvitvasking og terrorfinansiering at meklarføretaket er forplikta til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partane i handelen. For oppdragsgivar skjer dette i samband med inngåing av oppdraget, og for kjøpar ved kontraktsinngåing.
Dersom slik kundekontroll ikkje kan gjennomførast, er meklarføretaket pålagt å avstå frå å gjennomføre oppgjeret. Partane er sjølve ansvarlege for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre, utan at det kan gjerast gjeldande kontraktsrettsleg ansvar overfor meklarføretaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedlegga er ein del av den komplette salsoppgåva. Det er viktig at interessentar set seg grundig inn i vedlegga og kontaktar meklar dersom dei har spørsmål, før bod vert gitt.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Verditakst

Bedehus
Elvebakken 26, 6856 SOGNDAL
SOGNDAL kommune
gnr. 18, bnr. 61

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18920-1501 **Eiendomsverdi ref nr:** BF1827

Autorisert foretak: Bygg og Taksering AS

Gyldig rapport
27.10.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Aslak Randmo
Uavhengig Takstingeniør
asrandmo@online.no
971 60 936

Elvebakken 26, 6856 SOGNDAL
Gnr 18 - Bnr 61
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

156 m²/156 m²

Bedehus: Kjøkken, 3 Bod, Gang, Stue, 2 Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 000 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 000 000**

Markedsvurdering

Eldre skulestove som vart flytta til denne tomta i 1893-96 og teke i bruk som bedehus. Etter den tid er det gjort nokre endringar og utvidingar. Bygningsmassen er i dag ikkje lenger tidsmessig, ein må såleis vera budd på eit omfattande arbeid med reparasjon og oppgradering både ute og inne.
Det er avdekka fukt og lekkasjeskade i begge plan samt tak og veggkonstruksjon.
Eigedommen ligg i eit området som har vernestatus "Bevaring av trehusmiljø" i Områdereguleringsplanen for Fjøra Vest. Bygningen er i seg sjølv ikkje eit kulturminne eller SEFRAK-registrert. Ein får ikkje rive bygget utan dispensasjon frå reguleringsplanen og løyve til riving.
Bygningen er oppført og nytta som bedehus/forsamlingslokale. Det er innvilga bruksendring til bustadføremål frå Sogndal kommune 09.09.2024. I dagens reguleringsplan er eigedomen regulert til bustadføremål.
Det er søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen og løyve til riving av bedehuset. Denne søknaden er stilt i bero ut frå Statsforvalterens vedtak i annan sak i verneområdet.
Ein må såleis vera budd på å ta vare på bygget i samsvar med reguleringsplanen.

Elvebakken 26, 6856 SOGNDAL
Gnr 18 - Bnr 61
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Bedehus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 800 000
Sum teknisk verdi - Bedehus	Kr.		**200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**200 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 000 000**

Elvebakken 26, 6856 SOGNDAL
Gnr 18 - Bnr 61
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Elvebakken 26, 6856 SOGNDAL
Gnr 18 - Bnr 61
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Norsk takst

Arealer

Bedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjellar	32			32	
1. Etasje	124			124	
SUM	**156**				
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjellar	Kjøkken, bod, bod 2, bod 3		
1. Etasje	Gang, forsamlingslokale, toalettrom, toalettrom 2		

Kommentar

Det opplyste arealet er BRA, innv. målt.
I kjellar er det redusert etg. høgde.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det føreligg ikkje teikningar på bygget.

Elvebakken 26, 6856 SOGNDAL
Gnr 18 - Bnr 61
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Aslak Randmo	Takstingeniør
	Sissel Melvær	Kunde
	Hogne Hove	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	18	61		0	314 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Elvebakken 26

Hjemmelshaver
Nornes Harald, Melvær Sissel

Kommentar
Tomtearealet føreset frådeling av del av arealet frå gnr.18 bnr. 10 slik at totalt areal vert 314 m2 som det ligg til rette for jfm. reguleringsplan.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eigedommen ligg sentralt plassert på Elvabaklken i Sogndal sentrum.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det er f.t. ikkje opparbeida parkering til eigedommen.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eigedommen ligger i eit område regulert til bustadføremål, omsynssone bevaring av trehusmiljø, jf Områdereguleringsplan for Fjøra vest vedteken 12.11.2015.
Den påståande bygningsmassen er tidlegare nytta som bedehus og har planløysing tilpassa dette føremålet. Det er søkt og innvilga bruksendring til bustadføremål er det opplyst.
Eigedommen ligg i eit området som har status som vernesone. Bygningen er ikkje verna eller SEFRAK-registrert, men grunna plassering i vernesona ligg det føringar for kva ein kan påreknа å få løyve til mtp utvikling av eigedomen og bygningen. Det er søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen for løyve til riving, men denne prosessen er stilt i bero.

Om tomten
Tomt utover den påståande bygningen utgjer eit mindre grøntområde på sørsida av bygget.

Tinglyste/andre forhold
Viser til grunnboka.

Vedlegg

Elvebakken 26, 6856 SOGNDAL
Gnr 18 - Bnr 61
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Bygninger på eiendommen

Bedehus



Anvendelse

Byggeår
1896

Kommentar
Eks. skulestove flytta til denne tomta.

Standard
Bygningen har tidstypisk teknisk standard frå dei ulike tidspunkta bygningen har vore oppført/reparert.

Vedlikehold
Bygningen har idag eit omfattande etterslep når det gjeld vedlikehald. Ein må såleis vera budd på eit omfattande arbeid med utbetring og oppgradering av bygningen både ute og inne. Det er avdekka fukt og roteskade på fleire plassar av bygget.
Ein må vidare vera budd på krav om å halda på den eisterande stilen. Omfanget av desse kravi må avklarast før ein tek til med arbeidet ettersom eigedommen ligg i ei vernesone.

Elvebakken 26, 6856 SOGNDAL
Gnr 18 - Bnr 61
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Bygningsstruktur
Forsamlingshus med dels kjellar og 1. etg. med himling.



Utvendige forhold
Grunnmur i naturstein med noko innslag av betong. Drenering er ikkje funksjonell då det er omfattande fuktsjkade i kjellar.
Ellers er det antatt ringmur i naturstein med betonglag utanpå. Antatt avstengt kryprom under bjelkelag. 2 lags vindauge frå 70 åra, ellers er det nokre enkle vindauge. Antatt tømmerkasse på hovedbygget med utv. værhud av måla trekledning. Bindingsverk på tilbygg med utv. kledning.
Plassbygd saltakkonstruksjon med undertak av bord og tekking av eternitt og metall plater. Det er reg. ein del lekkasje og skade på tekking med påfyljnade skade på konstruksjonar vidare nedover.

Innvendige forhold
I under etg. er det kjøkken og boder. 1. etg. inneheld gangareal, forsamlingslokale og to toalett.
På golv er det golvbelegg, måla plate-panel på vegg, måla himling.

Tekniske installasjoner
Eldre teknisk anlegg, dette er ikkje funksjonstesta. Teknisk anlegg har vore nedstengt over fleire år. Eine toalettskåla i 1. etg. er demontert. Teknisk anlegg er vurdert som utdatert.

Kjøkken
Dels plassbygd innredning med eldre standard. Det er omfattande fuktskade i denne delen av bygget.





Elvebakken 26, 6856 SOGNDAL
Gnr 18 - Bnr 61
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Verditakstens avgrensninger

Takstingeniørens rolle
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern
Norsk takst, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Forutsetning
Verditaksten er utført iht. Norsk Takst regler, NS 3940:2023 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en tilstandsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Egne forutsetninger

Faste tekstfelt er skrivne på bokmål ellers er rapporten skriven på nynorsk.

Elvebakken 26, 6856 SOGNDAL
Gnr 18 - Bnr 61
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Norsk takst

Andre bilder



Eit mindre tilbygg som er totalskada.



Døme på utv. skade.



Parti frå bod.



Fukt og roteskade i trapp og oppfora golv i under etg.

Oppsummering og erklæring fra landmåler

Landmåler vurderar og gir av, kommentarer til: • tilatelsen • rekvisisjonen • varsel om oppmålingsforretning • forberedelse av oppmålingsforretning • oppmålingsforretningen • måle- og berekningsarbeid • fakturering • matrikulering • tinglysing • utsendelse av matrikkelbrev • klagsadgang og frister

UTPEIKA LANDMÅLAR
Utpeika landmålar for denne forretninga er Jenny Stamnes.

BAKGRUNN FOR SAKA
Det er i delegert vedtak 561/2023 gjeve løyve til deling frå gbnr. 18/10 på om lag 150 m2. Som i utgangspunktet skal nyttast som tilleggsareal for gbnr. 18/61. Parsellen er regulert til bustadformål i reguleringsplan Områdereguleringsplan Fjora vest, vedteken 12.11.2015.

OPPMØTE
Desse møtte:
Gbnr. 18/10 - Sissel Melvær og Harald Nornes
Gbnr. 18/61 - Sissel Melvær og Harald Nornes
Gbnr. 18/20 - Bente Johanne Bakke

Desse møtte ikkje, men var varsla om forretninga:
Gbnr. 18/18 - Monika Haugen og Toralf Martin Haugen

EKSISTERANDE GRENSER
Dei eksisterande grensene er i matrikkelen registrert med ein kvalitet på +/- 2 meter. Landmålar prøvde å finne skyldelingar for eigedomane for oppmålingsforretninga, men sidan alle involverte eigedomar er frådelt for 1900 - tallet var det ikkje mogleg å finne noko informasjon om grensene.

Heimelshavar for gbnr. 18/10 påviste grensepunkt i nordvestleg del av parsellen på murkant mot bnr. 20 og ved veggen mot bnr. 60. Sjå punkt GRM1 i kartvedlegg. I sørvestleg del av omsøkt parsell vert grensa mot bnr. 20 påvist i om lag 50 cm frå hushjørne til bnr. 20. Sjå punkt GRM2. Vidare vart sørvestleg hjørne påvist mellom bnr. 10 og bnr. 18 på nedsida av veranda og mur ved bnr. 18. Sjå punkt GRM3. Nordvestleg hjørne vart påvist i murkant på bedehuset, mellom bnr. 61 og 18. Sjå punkt GRM4. Frå GRM4 følgjer grensa murkanten på bedehuset til utgangspunktet GRM1.

NYE GRENSER
Det vart oppretta ei nye grenselinje på parsellen mellom GRM2 og GRM3, sjå kartvedlegg.

Storleiken på ny parsell er 138 m2. Arealet er mindre enn vedteken areal på 150 m2. Styrar har avklart med byggesaksavdeling at dette avviket er akseptabelt og at ny frådelingssøknad ikkje er naudsynt, sidan oppmålt areal er mindre enn vedtatt areal.

EKSISTERANDE RETTAR
Det er registrert to forkjøpsrettar på avgivareigedomen gbnr. 18/10 som vil følgje automatisk over på ny eigedom. Heimelshavar må vurdere om desse skal slettast på ny eigedom.

NYE RETTAR
Omsøkt parsell skal vere tilleggsareal til gbnr. 18/61, om den eigedomen får løyve om riving av bedehuset. Viss 18/61 ikkje får riveløyve og omsøkt parsell skal vere ein sjølvstendig bruksenining må det opprettast avtale om vegrett til ny eigedom.

Matrikkelføring av ny eigedom vil bli utsett til man veit om det vil bli gjeve riveløyve til bedehuset på 18/61, etter avtale med heimelshavar.

LANDMÅLARERKLÆRING
Styrar erklærer at det ikkje er privat eller økonomiske tilhøve til nokon av partane som kan tilsele inhabilitet.

Sted	Dato	Underskrift
Sogndal	27.06.2024	

Side 3 av 4

Markus Moen Nornes 27-4

Jenny Stamnes
57652587
Sj i bygningsloven
27-4

Sogndal kommune

Byggesak
Sakshandsamar:
Hildur Arinbjørnsdotter Kuld
Tlf: 57652586
Mobil:
Vår ref: 2024/6593 - 2
Dykkar ref:
Dato: 09.09.2024

HARALD NORNES
SISSEL MELVÆR
ELVEBAKKEN 23
6856 SOGNDAL

Delegert vedtak 291/2024

Løyve til bruksendring frå bedehus/sentrumsføremål til bustadføremål gbnr. 18/61 Elvebakken 26 Sogndal

---

Vedtak:

Kommunen gir løyve til søknad om bruksendring av bygning, som vi fekk 05.07.2024. Løyve vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 21-4.

Opplysningar om søknaden

Kort utgreiing av søknaden

Bygningen som står på gbnr. 18/61 er registrert som bedehus/menighetshus kode 672 i matrikkelen, bruken av bedehus har opphøyrt for mange år sidan. For fem år sidan kjøpe noverande eigarar eigedommen, og søker bruksendring frå bedehus til bustadføremål. Bygningen er ikkje eit kulturminne eller eit Sefrakminne, men ligg i omsynssone for bevaring av trehusmiljø.

Det blir søkt om dispensasjon frå arealføremålet, frå sentrumsføremål til bustadføremål.

Plangrunnlaget for eigedomen
Eigedomen er regulert til sentrumsføremål i Områdereguleringsplan Fjøra vest med planID 1420-2013018 vedteke 12.11.2015.

Spesielle forhold
Kommunen utfører ingen vurdering av privatrettslege forhold jf. § 21-6 i denne søknaden.

Dispensasjon
Det blir søkt om dispensasjon frå arealføremålet.

Nabovarsel
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl §21-3, ingen merknad er motteke.

Kommunen si vurdering

Vurdering av plankravet
Det blir vist til gjeldande Områdereguleringsplan Fjøra vest med planID 1420-2013018 vedteke 12.11.2015.

Dispensasjon
Plan- og bygningslova § 19-2 opnar for at vi kan gi dispensasjon dersom ikkje omsynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon frå, blir vesentleg sett til sides. Fordelane ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkar si grunngjeving.
I samband med søknad om bruksendring av bedehuset til bustadføremål må vi søke om dispensasjon frå arealgrunnlaget som ikkje er bustadføremål, men bedehus føremål.

Bruken av bedehuset har opphøyrt for mange år sidan, og for å kunne nytte bygget til bustadføremål er det søkt om bruksendring.

Omsynet bak bestemmelsen det blir søkt dispensasjon frå er ikkje vesentlig tilsidesatt og bygget kan bli ivaretatt med denne bruksendringen.
Fordelane med å gi dispensasjon er langt større enn ulempene.
Som bedehus blir ikkje bygningen vedlikeholdt, grunna at det har ingen funksjon lenger.

Plan og bygningslova opnar for at det kan gjevast dispensasjon når omsynet bak bestemmelsen ikkje er vesentleg tilsidesatt.

Ein dispensasjon er positiv for eigedommen og framtidig utnytting av tomta som ligger sentralt i Sogndal sentrum.

Det er i allmen interesser at eigedommen blir ivareteken, hensynet til regionale og nasjonale interesser blir ikkje tilsidesatt.

Kommunen si grunngjeving for å gi dispensasjon frå Områdereguleringsplan Fjøra vest

Omsynet bak bestemmelsen er ikkje vesentleg sett til sides.
Bygget ligg i eit eldre område for trehusbebyggelse, der alle bygg er bustadhus. Vest for bygningen er det nyleg etablert stort boligbygg med 54 bueiningar. Sør-aust for bygningen er det nyleg etablert tre store bustadblokker med til sama 116 bueiningar.

Fordelane ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene.
Ved å gi bruksendring på bygget kan ein sikre vedlikehald då bygningen vil ha ein funksjon som kan forsvare utgifter og investering på eigedommen. Noverande situasjon utan vedlikehald gjer at forfallet er i ferd med å bli omfattande.
Kommunen meiner at vilkåra for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Tiltaket rører ikkje kulturminne eller antikvariske verdiar
Jf. RA sine registreringar av kulturminnesøk i Sogndal.

Kommunen sin konklusjon
Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslova sine bestemmelsar, og vi godkjenner søknaden. Byggeløyve er heimla i plan- og bygningslova (pbl) § 21-4.
Bygningen blir endra til Enebolig kode 111.

Gebyr
Søknadspliktige tiltak får gebyr i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ.
1M = kr. **1.450,-**

3.4.5 Bruksendring av 101-200 m2	7M	Kr. 10.150,-
2.5.2 Dispensasjon frå arealføremålet	3M	Kr. 4.350,-
		Kr. 14.500,-

Gebyret vert sendt tiltakshavar om det ikkje ligg føre andre opplysningar i søknaden.

Klagefristen er tre veker
Det er mogleg å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre veker frå du fekk dette vedtaket.

Med helsing
Sogndal kommune

Hildur Arinbjørnsdotter Kuld
avd. ingeniør

for Åsmund Veigel Gaukstad
leiar plan- og forvaltning

Brevet er elektronisk godkjent og er utan underskrift.

Kopi til:
Simas IKS

Vedlegg:
Orientering om klage

MUSEA I SOGN OG FJORDANE

Tilstands- og kulturhistorisk vurdering
Elvebakken 26, 13.08.25

Bygningstype	111 - Enebolig
Tidfesting	1836
Kommunenummer	4640
Gnr/bnr	18 / 61
Bygningsnummer	177161640
Vernestatus	Ikke fredet, omfattet av hensynssone
Eier(e)	Harald Nornes og Sissel Melvær
Adresse	Elvebakken 26, 6856 Sogndal

Bakgrunn

Den 13.08.2025 var arkitekt og bygningsvernrådgiver ved Musea i Sogn og Fjordane, Joakim Heltne, sammen med både eiere og Hogne Hove på befaring i Elvebakken 26, for å undersøke, dokumentere og vurdere det historiske bygget på eiendommen.

Eier ønsker å selge eiendommen, grunnet manglende mulighet for selv å kunne ivareta bygget. De ønsker å sende inn rivesøknad på den historiske bygningen, for å kunne legge ut for salg med ferdig saksbehandlet riveløyve. I forbindelse med prosessen, har det vært et ønske om å få gjennomført dokumentasjon og faglig vurdering av bygget, og dets nåværende tilstandsgrad og kulturhistoriske og arkitektoniske bevaringsverdier.

Bygnings- og kulturhistorisk redegjørelse

Bygget i Elvebakken 26 ble, ifølge historiske kilder, i utgangspunktet bygget som skolehus, tilbake i 1836. Det ble oppført fordi den øvrige bebyggelsen i Fjøra på den tiden jevnt over bestod av svært små hus, som dermed ikke egnet seg til formålet.
Bygget stod opprinnelig ved Ålkrysset, sentralt i Sogndalsfjøra, og ble ifølge kildene flyttet til nåværende plassering i Elvebakken i 1893, da nytt skolebygg stod ferdig ved Gamle Trudvang skole, og elevene derfor flyttet ut av bygningen. Etter flyttingen ble huset brukt som bedehus, en funksjon det hadde helt frem til det ble fraflyttet i nyere tid. Huset står nå funksjonstømt.

Bygget står som del av det bevarte strandsittermiljøet i Sogndalsfjøra, med småskala trehusbebyggelse, i den historiske delen av sentrumsbebyggelsen, nederst mot fjorden. Området er omfattet av en definert hensynssone for bevaring av det historisk viktige kulturmiljøet (H570 – Omsyn bevaring kulturmiljø), og det er dermed bestemmelser knyttet til forvaltningen av byggene

Joakim Heltne
Arkitekt og bygningsvernrådgiver
Stiftinga Musea i Sogn og Fjordane

her. Dette innebærer begrensninger på hva man kan gjøre av endringer på eksteriør, tross at huset i seg selv ikke har et formelt vern.

Dateringen fra 1836, gjør at bedehuset er blant de eldre byggene i området, og innebærer også at det er meldepliktig etter Kulturminnelovens §25, som omfatter bygg fra før 1850.

Arkitektonisk og teknisk redegjørelse

Bedehuset er oppført med én hovedetasje, samt en kjeller under deler av denne. Konstruksjonen består trolig av en laftet kjerne, og er utvendig kledd med uprofilert supanel. Det er noe variasjon i kledningsbord på ulike deler av bygningen, som antyder en kombinasjon av utskiftinger og ombygginger.
Bygningen hviler på det som opprinnelig har vært en eksponert gråsteinsmur, men som i nyere tid er tilført sement utenpå. Enkelte steder kan man se spor av den opprinnelige muren.

Bygget er dokumentert ombygget i flere omganger, noe man også ser tydelige spor etter flere steder i konstruksjon og planorganisering. Ombygginger er beskrevet i flere historiske kilder.
Bygget ble, som tidligere nevnt, oppført som skolehus i 1836. Det ble utvidet og bygget om i 1862, og trolig også etter flyttingen og bruksendringen i 1893. I tillegg er det gjort endringer rundt 1960-70, denne gangen i tilbygget på husets nordvendte langside, samt i interiøret. Det ser også ut til å ha vært gjort utbedringer og endringer i nyere tid.
Disse endringene kan både avleses i overganger i konstruksjonen, grunnet skjøter og/eller skift i materialitet, og man kan også se enkelte av endringene på gamle flyfoto som viser bygget både før og etter tilbygg på nordsiden.

I vestvendt gavlvegg er det tegn til ombygging av det som trolig har vært et tilbygg, inngangs- eller vindusparti. Man kan tydelig se at kledningen er skjøtet på et vis som indikerer en tidligere takform eller lignende. Det har ikke vært mulig å finne historisk billedmateriale eller annet som viser dette, men det kan potensielt være mulig å finne spor og indikasjoner ved å undersøke konstruksjonen bak ytterkledningen.

Bedehusets eksteriør har i dag et arkitektonisk uttrykk med tydelige, om enn nøkterne, innslag av sveitserstil. Det er utskårne detaljer i både taksperrer, toppsviller, hjørnekasser og gavlveggenes hanebjelker, så vel som relativt stort takutspring, alt sammen typisk for stilretningen.
Hvorvidt disse detaljene er opprinnelige eller ei, er uvisst, men det er rimelig å anta at dette er endringer som er kommet inn i forbindelse med nevnte ombygginger, da Sveitserstilen for alvor hadde sitt inntog noe senere på 1800-tallet enn husets opprinnelige oppføringstidspunkt.

Samtlige vinduspartier i hovedrommet i første etasje, mot sørøst, er skiftet ut i nyere tid, og det samme gjelder enkelte mindre vinduer i tilbygget mot gaten. Vinduene i gavlvegger, oppunder mønet, er av eldre dato, og potensielt originale. Det samme gjelder enkelte mindre vinduer på tilbygget. Vannbord og listverket rundt de eldste vinduene har noe høyere detaljeringsgrad enn øvrige vinduer, og er både høvlet og profilert.

Taktekkingen består i dag av en kombinasjon av eternittplater og blikkplater. På hovedbygget er det eternitt på hele den nordvendte takflaten, og blikk på den sydlige. På tilbygget mot gate, er den eldste delen tekket med eternitt, mens det er blikk på den nyeste. Ifølge gamle branntakster for bygget, var taket tidligere tekket med teglstein. Undertaket på nordvendt takflate består av høvlede og profilerte bord, mens sydvendt takflate har nyere, enklere bord.

Joakim Heltne
Arkitekt og bygningsvernrådgiver
Stiftinga Musea i Sogn og Fjordane

Taket består av en sperrekonstruksjon med hanebjelker, og har tverrgående, smale strekkstag i metall - fremfor kraftigere, tverrgående bindebjelker av tre - som låser konstruksjonen sammen, og overfører strekkrefter. Denne konstruksjonsmetoden muliggjør det store, åpne forsamlingsrommet og en relativt uhindret sikt opp mot himlingen.
Himlingskonstruksjonen er hvelvet, og består av én stor tønnehvelvsform, i hele byggets lengde. Det er i nyere tid tilføyet en rekke løse, nedhengte akustikkplater i hovedrommet, som hindrer fri sikt opp mot himlingen.

I byggets interiør, er ombyggingene fra nyere tid gjort på et vis som tyder på at endringene er lagt utenpå eksisterende konstruksjoner. Dagens veggpaneler mm. bygger tydelig innover i rommet, og ligger trolig utenpå opprinnelige veggflater. Dette gjør det både vanskelig å vurdere teknisk tilstand på hovedkonstruksjonen, men også utfordrende å vurdere overordnet grad av materiell autentisitet i bygget. Det er mulig at mange opprinnelige detaljer er skjult bak de nyere veggpanelene, men dette kan ikke fastslås sikkert, uten grundigere undersøkelser.

Teknisk tilstand

Grunnet blant annet nevnte ombygginger i interiør, er det jevnt over noe utfordrende å vurdere byggets tilstandsgrad, da det kan skjule seg problemer bak de nyere tilføyelsene. Det må derfor tas høyde for at det *kan* være uavdekkede, potensielt alvorlige problemer i konstruksjonen, knyttet til eksempelvis skadedyr eller fukt.
Bygget fremstår dog uten nevneverdige vesentlige setninger eller skjevheter, og store deler av ytre problemer er langt på vei av kosmetisk karakter eller begrenset omfang.

Det er likevel enkelte synlige problematikker verdt å merke seg, herunder:

- Det er noen tegn til lekkasjeproblematikk i tilbyggets himling og veggpaneler, særlig i konstruksjonens eldste del, ved inngangsparti mot øst. Denne delen er også tydelig nedslitt, sett utenfra.

- Det er svært dårlig tilstand på trapp ned til kjeller, i en grad hvor det er utrygt å gå ned. Kjeller er derfor ikke besiktiget.

- Det er enkelte åpenbare skader på takkonstruksjon, sett utenfra, både i hovedkonstruksjon og tilbygg. Både fukt- og råteskader, samt ødelagte eller manglende takrenner. Disse skadene er først og fremst å finne i den nordvendte takflaten.

- Langs nedre del av fasadekledning, der trekonstruksjon møter sokkel, er det fukt- og råteskader enkelte steder. Dette gjelder særlig et område ved tilbyggets vestvendte hjørne. Hvorvidt slike skader kun gjelder ytterkledning, eller også forplanter seg videre inn i bærende konstruksjoner er uvisst, og bør undersøkes nærmere, for å fastslås med sikkerhet.

Joakim Heltne
Arkitekt og bygningsvernrådgiver
Stiftinga Musea i Sogn og Fjordane

Bevaringsverdier

Det er mange, og åpenbare kvaliteter i bygget, verdt å sikre for fremtiden, både arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømessige, men det er også enkelte aspekter ved bygget som bidrar til å forringe bevaringsverdier og grad av autentisitet.

Den definerte hensynssonen for strandsittermiljøet, som bedehuset inngår i, tilsier at det er mange og tungtveiende hensyn å ta, og taler sterkt imot en eventuell innvilget rivningstillatelse, særlig av et brukbart bygg, med stort ombrukspotensiale.

- Bedehusets høye alder er i seg selv et sentralt argument for bevaring av bygget. I tillegg er dets rike historie som tidligere skolehus, flytting og ny bruk, en sentral og vesentlig del av historikken rundt utviklingen av Sogndalsfjøra, som tilfører huset viktige immaterielle verdier verdt å ivareta og sikre for ettertiden.

- Bygget er et sentralt og viktig bidrag til den arkitektoniske helheten i det historiske bygningsmiljøet i Fjøra generelt.
  Det har vært gjort mange og store utbygginger i området i nyere tid, og det er til dels liten grad av gjenværende, opprinnelig eller vesentlig uendret bebyggelse igjen i Sogndalsfjøra. Dette legger press på historiske anlegg, og øker dermed viktigheten av å bevare det som er igjen, spesielt innenfor en etablert hensynssone. Bedehuset vurderes å ha høy representasjonsverdi, og det bidrar til å ivareta og formidle den historiske tidsdybden i det omkringliggende bygningsmiljøet.

- Bedehusets eksteriør holder en relativt høy grad av materiell og visuell autentisitet, og har mange arkitektoniske og håndverksmessige kvaliteter, verdt å ivareta og videreføre. Hvorvidt det er høy grad av materiell autentisitet av bedehusets eldre strukturer i interiøret, kapslet inne bak endringene fra 60/70-tallet, er uvisst på nåværende tidspunkt, men verdt å undersøke som ledd i en eventuell istandsetting.

- I tillegg til tap av kulturhistoriske og arkitektoniske verdier, bør rivning, i et klima- og miljøperspektiv, alltid være en aller siste utvei, for bygg som ikke kan, eller *svært* vanskelig lar seg redde og/eller gjenbruke. Dette er ikke tilfelle med bedehuset i Elvebakken 26, og eventuell rivning av dette bygget vil således være materialemessig sløseri, i tillegg til allerede ovennevnte punkter.

Anbefalinger

Med utgangspunkt i ovennevnte, faglige vurderinger om kulturhistoriske og arkitektoniske verdier, samt vurdering av bedehusets nåværende tilstandsgrad, er det utarbeidet en liste med overveielser og anbefalinger for prosessen videre.

Overordnet bør det først og fremst vurderes bevaring av bygget, da det har mange og vesentlige bevaringsverdier, materielle, så vel som immaterielle. Det kan eksempelvis vurderes å åpnes opp for en transformasjon av bygningsmassen, for å imøtekomme behov for bruksendringer, i den grad en slik løsning er forenelig med sentrale bevaringsverdier i bygningsmassen, og bygningsmiljøet for øvrig.

Historiske bygg er en stor ressurs, både i et kulturhistorisk-, og klima- og miljømessig perspektiv, og rivning bør derfor være en aller siste utvei, særlig innenfor en etablert hensynssone.
Bedehusets utfordringer synes ikke å være av en alvorsgrad og et omfang som ikke lar seg redde og ombruke, såfremt ønsket og viljen er til stede. I tillegg er denne typen større, åpne bygningskropper gjerne enklere å omprogrammere til ny, alternativ bruk, sammenlignet med andre bygg med mer fastlåste og kompakte planorganiseringer.
Det finnes mange gode eksempler på transformasjonsprosjekter, både lokalt og regionalt, som kan være til inspirasjon for en eventuell prosess her. Ofte kan man komme langt med lite, og det er trolig mulig å legge til rette for ny bruk, og dermed videre liv for bedehuset, med relativt få, men velvalgte grep.

Under følger en liste med forslag til hensiktsmessige tiltak, prioriteringer og inspirasjon.
Listen er ikke uttømmende.

- Takkonstruksjon og utbedringer
  - Takkonstruksjonen, særlig den nordvendte takflaten, bør undersøkes nærmere, for å avdekke skadeomfanget, og utbedres i den grad det er nødvendig.
  - Påviste/oppdagede lekkasjer bør utbedres hurtigst mulig, for å hindre større følgeskader videre ned i konstruksjonen.

- Trapp og kjeller
  - Kjelleretasjen bør undersøkes nærmere, for å fastslå omfang av skader og eventuelt utbedringsbehov.

- Råteskader og fukt
  - Der det alt er påvist skader, bør disse utbedres. Det kan eventuelt vurderes å gjøres grundigere undersøkelser bak ytterkledning, for å utelukke større og mer omfattende skader på konstruksjonen.

- Aktiv bruk er gjerne den beste form for bevaring, og når bedehuset ikke lenger er til nytte slik det står, er det en god idé å vurdere andre bruksområder, for å sikre ivaretakelse av bygningen. Bedehuset, med sine store, åpne og fleksible rom, vurderes å ha stort transformasjons- og ombrukspotensiale.
  - Riksantikvaren har en omfattende og inspirerende *eksempelsamling*, med små og store prosjekter av ulik art, hvor man har satt i stand, og ofte «omprogrammert», eldre og funksjonstømte bygg med ny bruk, som kan være verdt en titt.
  - Fortidsminneforeningen har også et pågående prosjekt, *Lys i gamle hus*, som bidrar til økt bevissthet rundt viktigheten av, og fordelene ved, å ta vare på vår eksisterende, historiske bygningsmasse. De har mye inspirerende informasjon og gode eksempler på hvordan slikt arbeid kan gjøres.
  - Eventuell tilrettelegging for alternativ bruk bør gjøres på byggets premisser, hva angår skala, byggeteknikk, etc, slik at endringsbehovet minimeres, og byggets overordnede arkitektoniske fremtoning og karakter ivaretas.
  - Eksempler på lokale og regionale transformasjons- og ombruksprosjekter til inspirasjon:
    - Fredag & Fretland – Bakeri i Lærdal, ombygget fra trevarelager
    - Borgund Vedovnsbakeri – Ombygget fra skolehus

- Sogn Fjordmuseum – Ombygget fra tidligere sagbruk
- Slakteriet bak Lærdalsøren Motor Hotel – Ombygget til hotellrom

- Dersom bedehuset bevares og settes i stand, i tråd med faglige råd, kan det være mulighet for å søke om midler til å støtte istandsettingsarbeidet økonomisk.
  - Om det skal søkes om tilskudd, er det som oftest et krav at dette gjøres før man går i gang med fysiske tiltak på bygningen. Det kan derfor være en god idé å danne et overblikk over hvor man tenker å søke, og sette seg inn i hvilke krav og betingelser de enkelte tilskuddsordningene har.
    Eksempler på steder det kan være relevant å søke er:
    - UNI-stiftelsen
    - Kulturminnefondet
    - Vestland Fylkeskommunes egne støtteordninger
    - Bygg og bevar, og Riksantikvaren har egne lister over andre steder man kan vurdere å søke, utover de ovennevnte eksemplene.
  - I forbindelse med søknader, er det en god idé med en fremdriftsplan, en beskrivelse av hva man ønsker å gjøre, hvordan man ser for seg å gjennomføre tiltakene, og en omtrentlig tidsramme for arbeidet. Det er også en god idé med et kostnadsoverslag, og å spesifisere hva man søker om.
  - Det kan være en god idé å dele søknadene opp i enkeltprosjekt/delprosjekter, i prioritert rekkefølge, fremfor å søke om alt på én og samme tid.
  - Dersom man først har fått innvilget støtte fra ett sted, kan det være enklere å få fra flere. Dermed kan man potensielt opparbeide seg relativt gode økonomiske bidrag til en istandsettelsesprosess, om man gjør et grundig arbeid med søknader til flere relevante ordninger.

- Dersom det søkes om bruksendring, og/eller man går i gang med utbedrende tiltak på eksisterende bygg, vil man ofte måtte forholde seg til gjeldende forskrifter og byggetekniske krav. Det er imidlertid rom for å søke dispensasjoner og unntak fra TEK17, når det gjelder gamle, kulturhistoriske bygg. *Riksantikvaren har noen veiledere på, og beskrivelser om dette.* Kommunen vil også kunne veilede ved eventuelle spørsmål.

Vedlegg



Figur 1: Sydvestvendt gavlvegg.



Figur 2: Detaljfoto fra samme sted, som tydelig viser de nevnte endringssporene i ytterkledningen.



Figur 3: Sydvendt langside, med nye, utskiftede vindusparti.



Figur 4: Vestvendt hjørne, som viser tilbyggets nyeste del, og tidligere omtalte fukt- og råteskade.

Joakim Heltne
Arkitekt og bygningsvernrådgiver
Stiftinga Musea i Sogn og Fjordane



Figur 5: Detaljfoto av samme hjørne som fig.4.

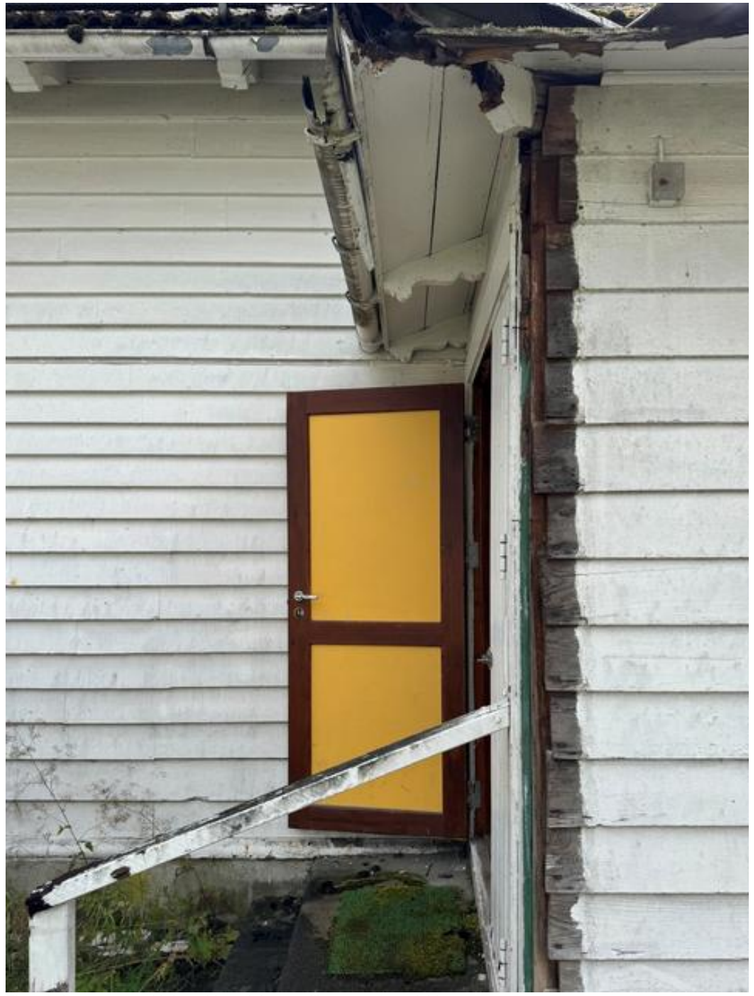
Joakim Heltne
Arkitekt og bygningsvernrådgiver
Stiftinga Musea i Sogn og Fjordane



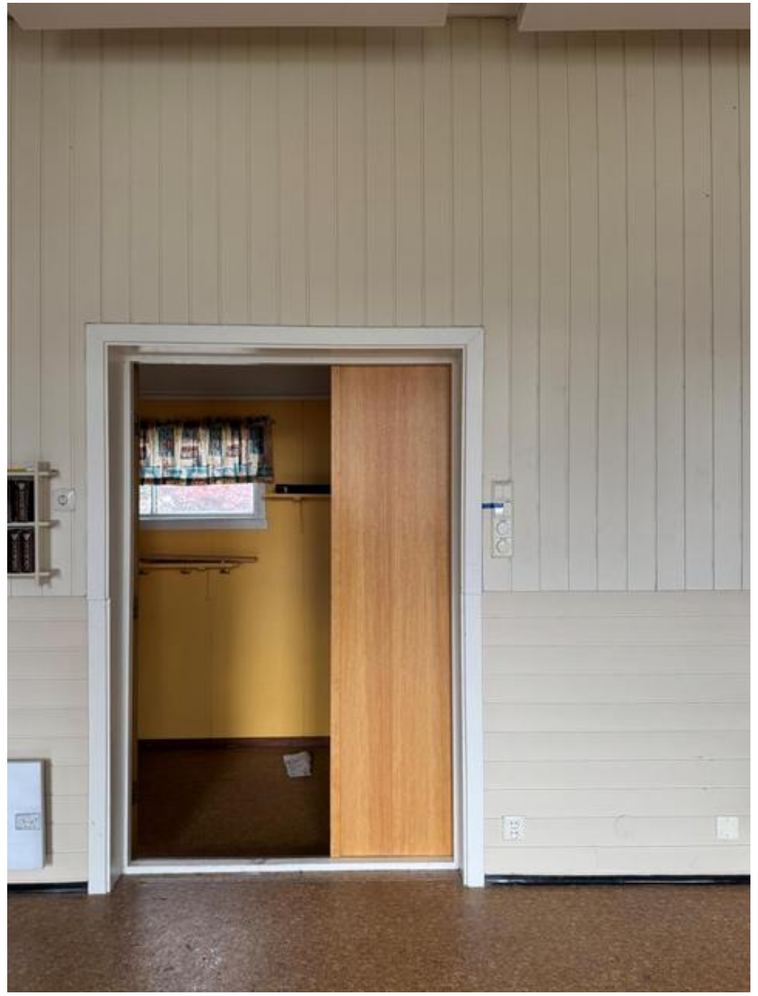
Figur 6: Fukt- og råteskade i tilbyggets eldste del, som følge av blant annet ødelagt og manglende takrenne.



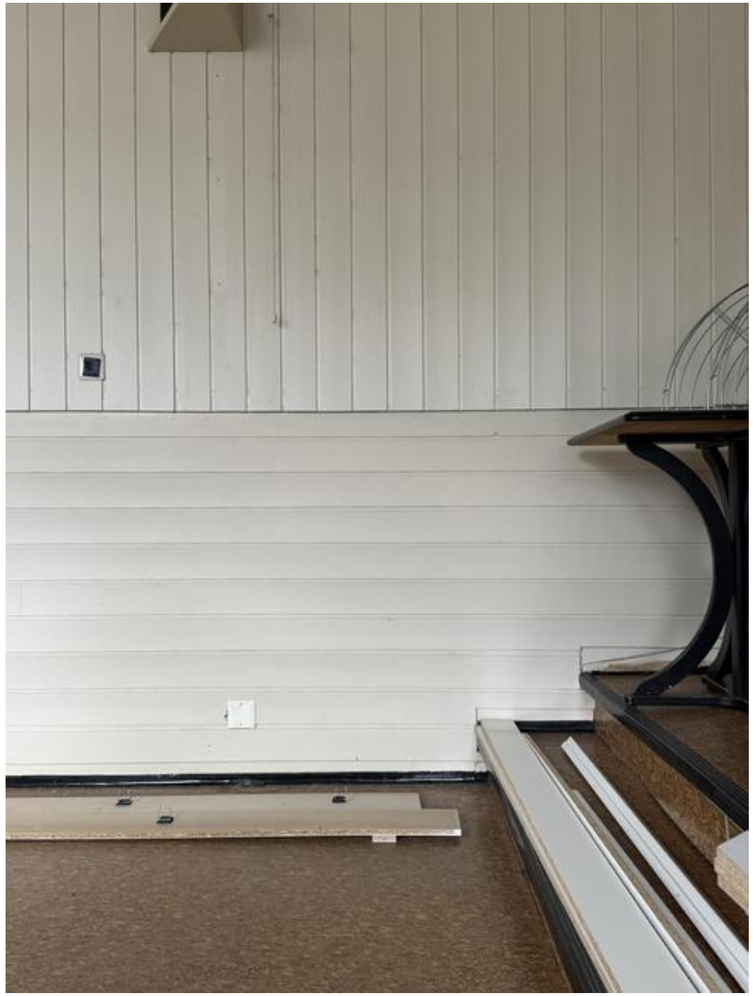
Figur 7: Hjørne mot nordøst, som tydelig viser flere av de forseggjorte bygnigsdetaljene på huset.



Figur 8: Inngangsparti i den eldste delen av tilbygget på nordsiden.



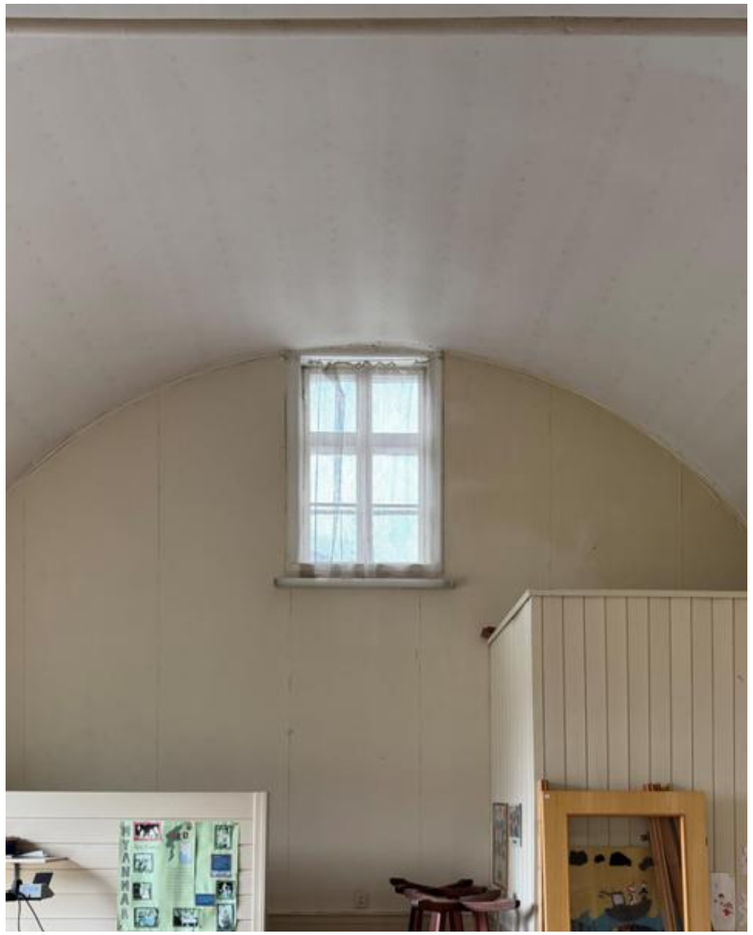
Figur 9: Detaljer fra interiøret, som viser panelet som har kommet til i nyere tid.



Figur 10: Tilsvarende detaljer som fra fig. 9.



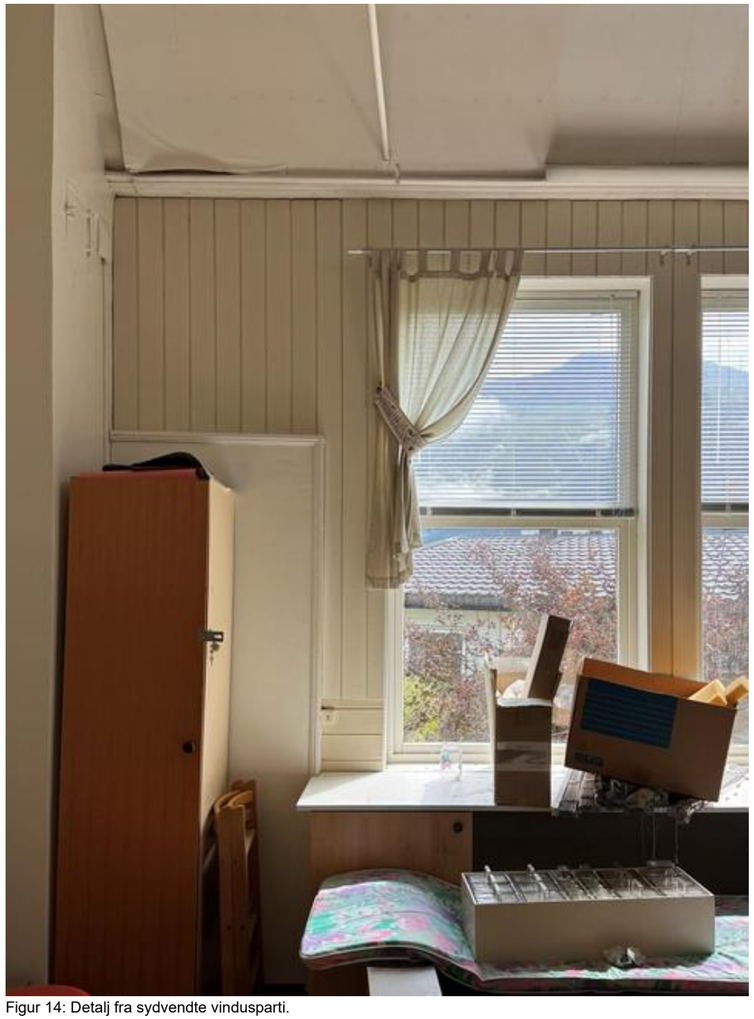
Figur 11: Detalj som viser hvordan panelene trolig er lagt utenpå eksisterende konstruksjoner, fremfor å erstatte dem.



Figur 12: Innsiden av vestvendt gavl. Her er tønnehelvelvshimlingen fortsatt synlig.



Figur 13: Bilde mot østvendt gavlvegg. Her ser man de løse, nedhengte akustikkplatene. Vinduet i gavlveggen man kan se i eksteriøret, er bygget inne bak det nyere veggpanelet, og derfor ikke synlig innenfra.



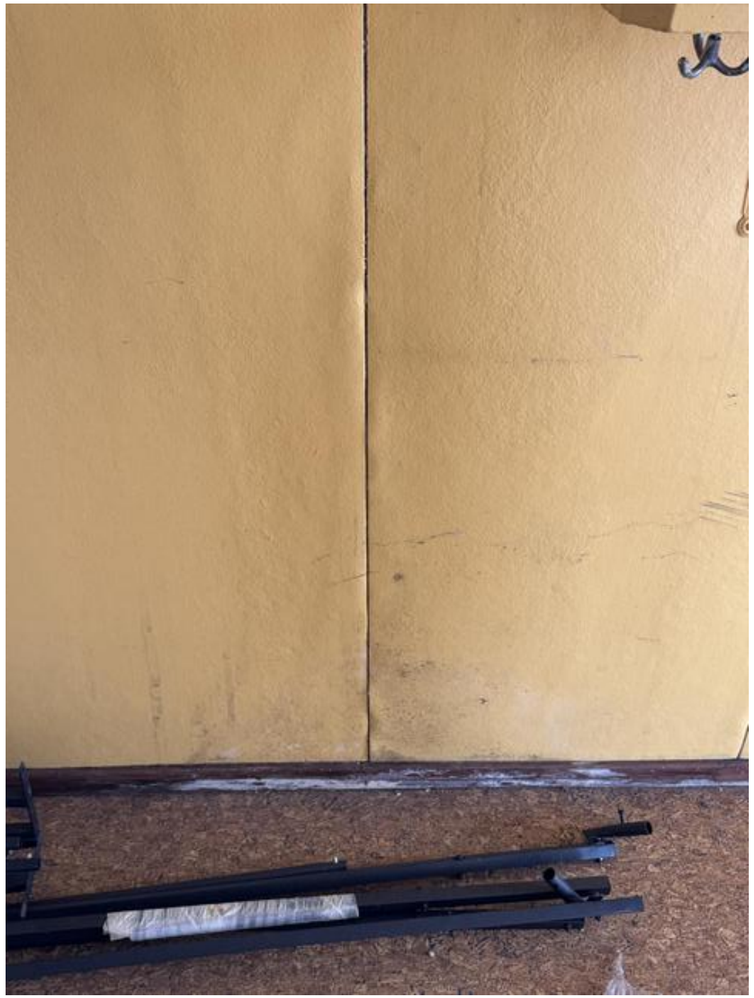
Figur 14: Detalj fra sydvendte vindusparti.

Joakim Heltne
Arkitekt og bygningsvernrådgiver
Stiftinga Musea i Sogn og Fjordane



Figur 15: Tilsvarende situasjon som fig.14.

Joakim Heltne
Arkitekt og bygningsvernrådgiver
Stiftinga Musea i Sogn og Fjordane



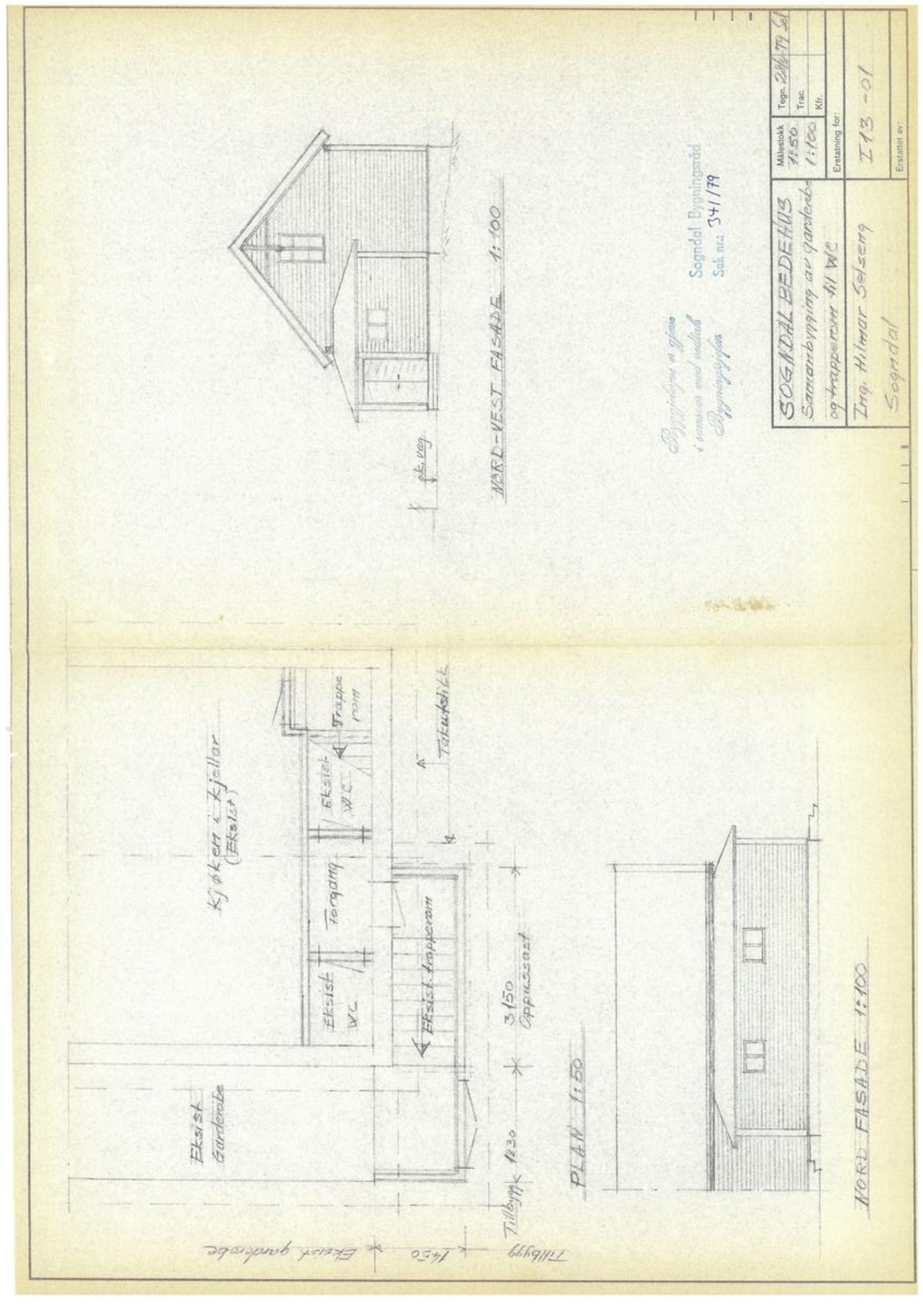
Figur 16: Fuktskader ved inngangsparti, i nordvendt tilbygg mot gate.

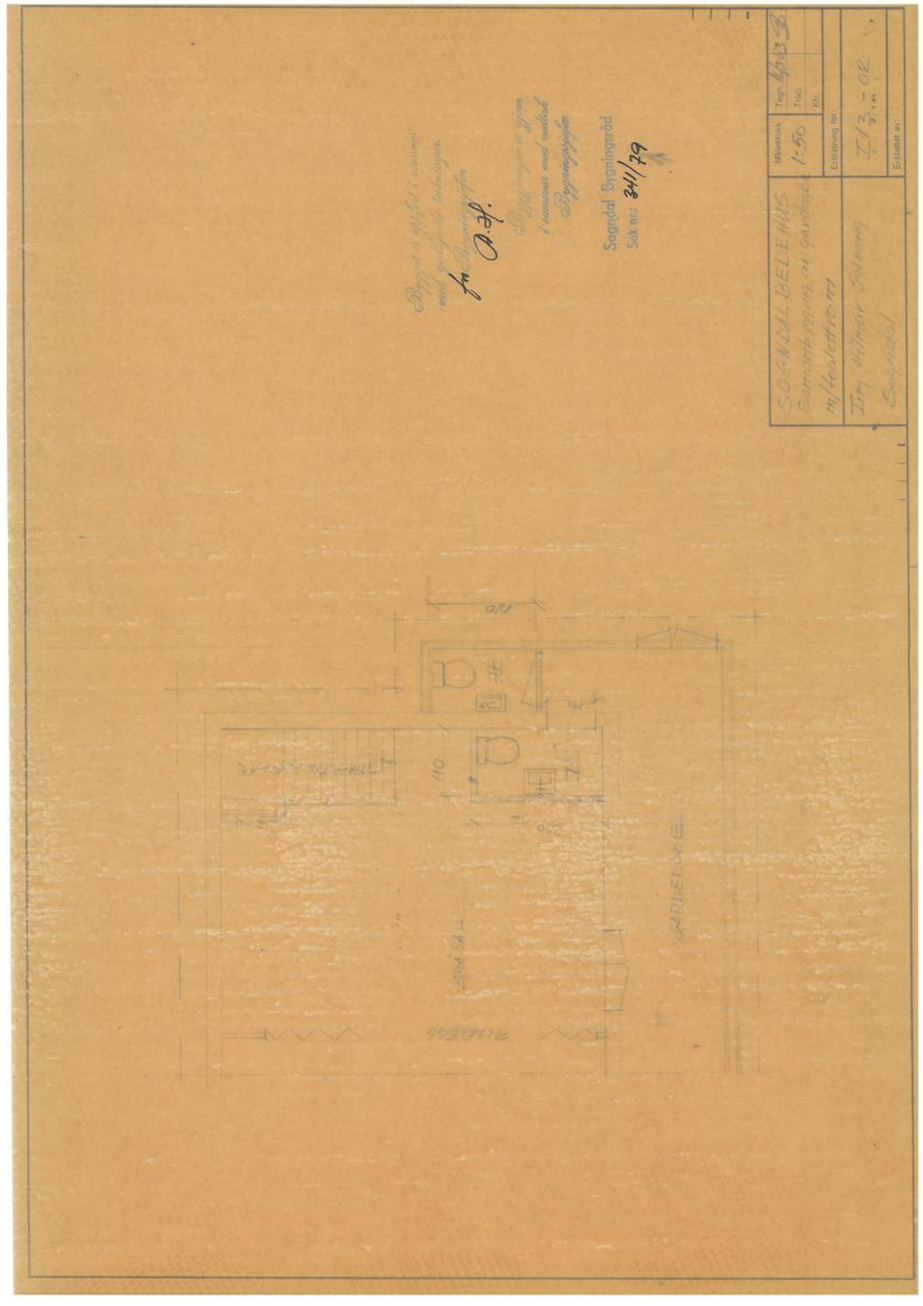
Joakim Heltne
Arkitekt og bygningsvernrådgiver
Stiftinga Musea i Sogn og Fjordane



Figur 17: Samme sted som fig.16, høyere på veggen og i taket.

Joakim Heltne
Arkitekt og bygningsvernrådgiver
Stiftinga Musea i Sogn og Fjordane


SOGNDAL BEDEHUS
Samarbygging av garderobe
og kapperom til WC
Ing. Hilmar Selseng
Sogndal
Sogndal Bygningsråd
Sak nr.: 341/79
I13 - 01
NORD-VEST FASADE 1:100
PLAN 1:50
NORD FASADE 1:100
Kjøkken i Kjeller
Eksist. Trapperom
Eksist. WC
Tørgang
Eksist. kapperom
Eksist. garderobe
Tilbygg
1230
3150
Tak vinkel


SOGNDAL BEDEHUS
Samarbygging av garderobe
og kapperom til WC
Ing. Hilmar Selseng
Sogndal
Sogndal Bygningsråd
Sak nr.: 341/79
I13 - 02



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Elvabakken 26, 5800 Sogndal.			Gnr. 15. bnr. 61.	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Tilbygg	Forsamlingslokal.	15.10.79.	15.11.79.	341/79.
Byggherre		Adresse		Tlf.
Sogndal Bedehus.		Elvabakken 26.		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Kåre P. Barsnes.		5800 Sogndal.		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget: Tilbygg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Dame - og herretoalettet må ha spalte over eller under dør på med fri åpning på 60 cm². i.h.t. kap. 47.11.

Arbeidet må være utført innen: 01.01.84.

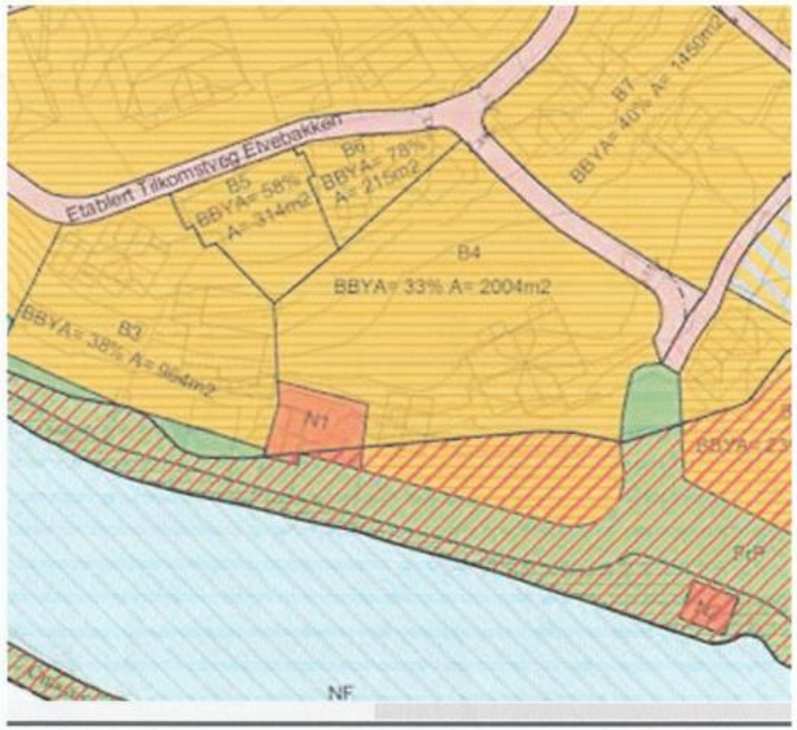
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

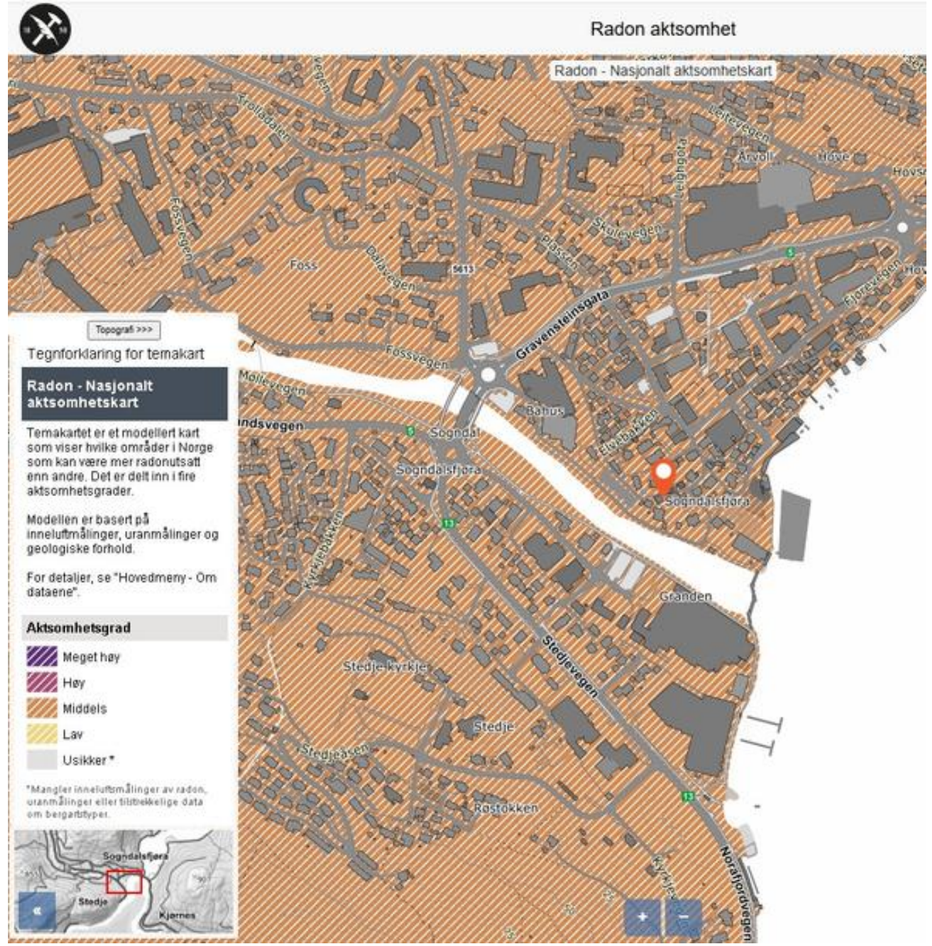
Sted og dato		Stempel
Sogndal 20.10.83.		A. Haukereid.
		Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 . 79


Etablert Tilkomstveg Elvebakken
B1
BBYA= 40% A= 1150m2
B6
BBYA= 78%
A= 215m2
B5
BBYA= 58%
A= 314m2
B4
BBYA= 33% A= 2004m2
B3
BBYA= 38% A= 984m2
N1
PUP
N2
NF


Radon aktsomhet
Radon - Nasjonalt aktsomhetskart
Topografi >>>
Tegnforklaring for temakart
Radon - Nasjonalt aktsomhetskart
Temakartet er et modellert kart som viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Det er delt inn i fire aktsomhetsgrader.
Modellen er basert på inneluftmålinger, uranmålinger og geologiske forhold.
For detaljer, se "Hovedmeny - Om dataene".
Aktsomhetsgrad
Meget høy
Høy
Middels
Lav
Usikker *
*Mangler inneluftsmålinger av radon, uranmålinger eller tilstrekkelige data om bergartstyper.
Soghdalsfjøra
Stedje
Kjørnes
Fossvegen
Gravensteinsgata
Soghdal
Soghdalsfjøra
Granden
Stedjevegen
Stedje kyrkje
Stedje
Røstokken
Norafjordvegen

Plan ID: 1420-2013018

Områdereguleringsplan Fjøra vest

Planomtale



Plan og næring, Sogndal kommune
22.10.2015

1. Innhald

2. Samandrag ... 4
3. Bakgrunn ... 6
4. Planprosess ... 6
5. Planstatus og rammer for planarbeidet ... 7
5.1 Overordna planverk ... 7
5.1.1 Fylkesdelplan for arealbruk ... 7
5.1.2 Kommuneplanens arealdel ... 7
5.1.3 Kommunedelplan for Sogndal sentrum ... 7
5.2 Gjeldande reguleringsplanar innanfor planområdet ... 7
5.3 Andre forskrifter/planar ... 7
5.4 Overordna retningsliner ... 8
5.5 Andre planarbeid i området ... 8
5.6 Eigedomstilhøve ... 8
6. Planområdet – dagens situasjon ... 8
6.1 Lokalisering ... 8
6.2 Historisk og noverande situasjon ... 8
6.3 Kommunikasjon ... 9
6.4 Trafikkanalyse ... 9
6.5 Landskapsbilete ... 10
6.6 Grønstruktur/friområde ... 10
6.7 Grunntilhøve ... 10
6.8 Negative miljøpåverknadar ... 11
6.9 Natur og kultur ... 11
6.10 Det særskilde bygningsmiljøet i Fjøra ... 11
7. Målsetting for planarbeidet ... 12
7.1 Bruk og forståing av sentrale omgrep ... 12
7.1.1 Den menneskelege dimensjon ... 13
7.1.2 Den menneskelege skala ... 14
7.1.3 Blanda arealbruk ... 14
7.1.4 Harde og mjuke flater ... 14
7.1.5 Aktive fasadar ... 15
7.1.6 Siktlinjer ... 16
7.1.7 Fortetting ... 18

7.1.8 Kotehøgder og %-BYA ... 19
7.2 Busetnad ... 19
7.3 Forretning ... 21
7.4 Næringsbygningar ... 22
7.5 Overnatting og bevertning ... 23
7.6 Veg ... 23
7.7 Universell utforming ... 24
7.8 Parkering ... 25
7.9 Goter og geiler ... 25
7.10 Grønstruktur ... 26
7.11 Sogndalselvi og strandlinja ... 27
8. Skildring av planføremåla ... 28
8.1 Bygningar og anlegg ... 28
8.1.1 Bustadføremål - B ... 28
8.1.2 Næringsbusetnad - NB ... 30
8.1.3 Hotell/Overnatting - H ... 31
8.1.4 Avløpsanlegg - AV ... 33
8.1.5 Småbåtanlegg - SA ... 33
8.1.6 Naust - N ... 33
8.1.7 Leikeplass - L ... 33
8.1.8 Bustad/forretning – B/F ... 33
8.1.9 Bustad/Forretning/Kontor – B/F/K ... 35
8.1.10 Bustad/Kontor/Parkering – B/K/P ... 41
8.1.11 Forretning/Kontor/Tenesteyting – F/K/T ... 41
8.1.12 Forretning/Tenesteyting/Bevertning ... 42
8.1.13 Bustad/Forretning/Tenesteyting/Hotell – B/F/T/H ... 43
8.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ... 43
8.2.1 Køyreveg ... 43
8.2.2 Miljøgate, Fjørevegen ... 43
8.2.3 Torg ... 44
8.2.4 Gang- og sykkelvegnett – G/S ... 44
8.2.5 Tilkomstveg Elvebakken ... 45
8.2.6 Anna veggrunn – grøntareal ... 45
8.2.7 Anna veggrunn – teknisk anlegg - AVT ... 45

8.2.8 Allmenningen ... 45
8.2.9 Dampskipskaia ... 45
8.2.10 Parkering ... 46
8.3 Grønstruktur ... 47
8.3.1 Sentrumsparken ... 47
8.3.2 Friområde – FrP ... 48
8.3.3 Friområde – F1 ... 48
8.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag ... 48
8.4.1 Ferdsel – F ... 48
8.4.2 Småbåthamn – SH ... 48
8.4.3 Natur- og friområde - NF ... 48
8.5 Omsynssoner ... 48
8.5.1 Omsynssone_320 - Flaumsone ... 48
8.5.2 Tiltakssone_410 - Gangbru tilknytt fjordstien ... 49
8.5.3 Infrastruktursone_430 – Rekkjefølgjekrav gangveg ... 49
8.5.4 Omsynssone_540 – Kantvegetasjon ... 49
8.5.4 Omsynssone_570 – Bevaring av trehusmiljø ... 49
8.5.5 Omsynssone_570 – Minnestein Allmenningen ... 49
8.5.6 Omsynssone_570 – Brannsmitteområde ... 50
8.5.7 Gjennomføringssone_810 - Krav om felles planlegging ... 50
9. Verknadar av planframlegget ... 51
9.1 Naturmangfaldlova ... 51
9.2 Barn og unge ... 51
9.3 Universell utforming ... 51
9.4 Støy ... 52
9.5 Sol- og skuggeverknad i sentrumsparken ... 52
10. ROS-analyse ... 54
11. Innkomne merknadar til melding om oppstart ... 55
12. Avsluttande kommentar ... 55

2. Samandrag

Nøkkelopplysningar	
Kommune	Sogndal
Plannamn	Områdereguleringsplan Fjøra vest
G/bnr.	Sjå vedlegg 5
Gjeldande planstatus (kommune-/ reguleringsplan)	Sentrumsføremål i arealdel til kommuneplanen 2013-2023
Tiltakshavar	Sogndal kommune
Grunneigarar (sentrale)	Sogndal kommune
Framleggsstillar	Sogndal kommune
Hovudføremål med planen	Bustadfortetting, uteopphaldsareal, infrastruktur, bygningsvern, småbutikkar og næring
Planområdet i areal (daa)	116,92
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgder, o.l.)	Bustadfortetting, byggehøgder, bygningsvern, infrastruktur, Lerumstomta, Fossetunet
Føreligg det varsel om motsegn (j/n)	N
Konsekvensutgreiingsplikt (j/n)	N
Kunngjering av planoppstart	08.10.2013
Første gongs handsaming av planframlegg	28.08.2014
Informasjonsmøte halde (j/n)	J

Områdeplan for Fjøra vest er ei vidareføring av arbeidet med *god tettstadsutvikling og sentrumsutvikling*, som er eit av hovudføremåla i arealdel til kommuneplanen, vedteke 14.11.2013. Etter føresegn 1-1 i arealdel til kommuneplanen skal det mellom anna utarbeidast områdeplan for Fjøra vest, frå kaia til Stedje bru. Frå planprogrammet heiter det at det skal leggjast til rette for etablering av vesentleg fleire bustadar i Fjøra og det nærast kringliggande området rundt.

I arealdel til kommuneplanen vart følgjande områder innanfor planavgrensinga identifisert som potensielle tomter for høgare utnytting ved bustadfortetting:

- Parkeringsplassen med kringliggjande tomter vest for sentrumsparken
- Eit «nytt» kvartal på Fossetunet
- Tomme kontor og forretningslokale frå 2. etasje og oppover
- Utbygging av Lerumskaien

Desse 4 områda, saman med ytterlegare 3 områder (nordvest langs Gildevangen, kring Svendsenbygget ved Fjørevegen og søraustsida av Sentrumsbygget) har vorte innarbeid i planframlegget som framtidige bustadområder med høg utnytting, ofte i kombinasjon med andre føremål som forretning, kontor og tilsvarande funksjonar.

For den eksisterande trehusbusetnaden på Elvebakken og i Nedstefjøra er det oppretthalde omsynssone vern av kulturmiljø etter plan- og bygningslova. Hovudintensjonen med vernet er i første rekkje å sikre at det samla utrykket med trehusbusetnad, hagar og geiler vert ivareteke då dette er identitetsskapande for Sogndal. Det er lagt vekt på at vernet ikkje skal vere så strengt at folk ikkje

ønskjer å eige, vedlikehalde og bu i bustadene. Dette vil ikkje berre resultere i eit sannsynleg forfall i bygningsmiljøet, men også at det vert mindre aktivitet og liv i denne delen av sentrum.

Det er naturleg nok ikkje berre fokusert på bustadfortetting i Sogndalsfjøra i planen og det er lagt til rette for 14 områder med nye og/eller vidareføring av føremål forretning, kontor og/eller tenesteyting. Dette er viktige føremål som ikkje berre sikrar at det finnast sentralt tilgjengelege tomter for næringslivet, men også fordi desse funksjonane bidreg til aktivitet, tryggleik og målpunkt i gatebiletet.

Overnatting og bevertning er andre viktige sentrumsfunksjonar i ein tettstad. Utviding av Quality Hotell Sogndal (QHS), med nær ei dobling av overnattingskapasiteten, er viktig for Sogndal. I tillegg omfattar utvidinga større konferansekapasitet, parkeringsanlegg og hotellhage. Gjennom planarbeidet har det vore ein tett dialog mellom QHS sog kommuneadministrasjonen. Statens vegvesen har også bidrege i dialogen. Dette har vore naudsynt og føremålstenleg då det også har vore diskutert og utarbeida løysingar knytt opp mot fjordstien og ny rundkøyring ved Stedje bru.

Sogndalsfjøra skal vere utforma på fotgjengarar og syklistar sine premiss. Med bakgrunn i dette har heile det eksisterande gang- og sykkelvegnettet vorte gjennomgått og vurdert. Framlegg til endringar er gjort med målsetnad om at gang- og sykkelvegnettverket skal vere eintydig, praktisk å nytte og samtidig utformast for å tilby både attraksjonar og målpunkt i gatebiletet. Tilrettelegging for miljøgate gjennom Fjørevegen understreker denne målsetnaden. Her skal det vere rom for mennesket å opphalde seg, oppleve og sjå, samstundes som småbutikkane får tilstrekkeleg med areal til å promotere seg sjølv.

Sentrumsparken har vorte eit attraktivt og naturleg samlingspunkt i Sogndalsfjøra. Den er også eit godt døme på at det å investere i tiltak som grøntareal og gangvegar gjer til at heile sentrumsområdet vert hyppigare besøkt og meir brukt. Den framlagte utvidinga av sentrumsparken i områdeplanframlegget for Fjøra vest vidareførar tidlegare planverk sin intensjon og den påbyrja utviklinga av ein sentral grønstruktur gjennom sentrum. Gjennom områdeplanarbeidet har vi forsøkt å vidareutvikle denne dimensjonen av Sogndalsfjøra. Vi ønskjer å realisere det vi meiner er eit uforløyst potensiale i sentrumsparken med omsyn til utstrekking og utforming. Dette må vidare setjast i samanheng med det vi har definert som eit grøntdrag frå Dampskipskaia ved fjorden og vidare nord-vestover gjennom sentrumsparken til Gravensteinsgata, med vidare kontakt mot byggefelta på Leite. Det har også vore understreka av utbyggjer på Fossetunet at ein er svært positiv til den planlagde fortettinga med kvartalsstruktur og den tilrådde utvidinga av sentrumsparken. I sitt prosjekt planlegg utbyggjar aktivitet på grunnplanet med ulik type restaurant/kafédrift, butikkar og tilsvarande for fasaden vendt mot sentrumsparken.

Med fokus på gode opphaldsrom, grønstrukturar og gode gang- og sykkelnettverk vert det naturleg nok mindre areal tilgjengeleg for køyretøy og særskild parkeringsplassar. Dette er ei utvikling i tråd med arealdel til kommuneplanen, som seier at parkeringsplassar i sentrum bør i størst mogeleg grad byggjast under bakkeplan eller i parkeringsanlegg. Det er likevel ikkje slik at eksisterande overflateparkeringsplassar innanfor planområdet kan byggjast ned før det er sikra at desse er erstatta ved nye parkeringsplassar under bakkeplan eller i parkeringsanlegg.

Sogndalselvi er eit verna vassdrag, lakseførande og forsterkar opplevinga av fjordstien. Større inngrep er difor verken ønska eller mogeleg i elva. Eit av hovudføremåla bak dette planframlegget er likevel å

avsetje eit større areal til plassering av framtidig gangbru tilknytt fjordstien. Det vert lagt føringar på korleis brua kan utformast og plasserast, og det vert sett krav om at både NVE og avdeling for naturmiljø under Fylkesmannen i Sogn og Fjordane skal involverast som del av prosjekteringsprosessen.

I dette framlegget til områdeplan for Fjør vest er det bygd vidare på dei målsettingar og føresegner som er satt i arealdel til kommuneplanen. Samstundes er det teke omsyn til dei verdiar som særpregar Sogndalsfjøra i dag. Det er ei fagleg spanande utfordring å balansere omsynet til eksisterande bygningsmiljø og funksjonar opp mot ønskjer om nye bygningsstrukturar og vidare utvikling i eit sentralt tettstadsområde. Samla sett meiner vi at dette planframlegget har ivareteke og stadvis forsterka elementa som særpregar Sogndalsfjøra og gjer det attraktivt som bustadmiljø, næringsområde og målpunkt i tettstaden Sogndal. Samstundes er det lagt ein framtidig strategi for vidareutvikling av eksisterande sentrumsfunksjonar ved fortetting gjennom høgare utnytting.

3. Bakgrunn

Områdeplanen er utarbeidd av kommunen, og er ei vidareføring av arealdel til kommuneplanen, vedteken i kommunestyret 14.11.2013. Gjennom varsel om oppstart av planarbeidet la kommunen til grunn følgjande hovudføremål for områdeplan Fjøra vest:

- Styre planprosessen kring ny bustadbygging på Lerumstomta, ved flytting av Lerum sitt produksjonslokale for syltetøy til Kaupanger.
- Utgreie ein samla arealstrategi for den særeigne og historisk verdfulle trehusbusetnaden frå Elvebakken mot nordvest til og med Gildevangen.
- Leggje til rette for snarleg framgang for etablering av ny rundkøyring mellom Rv 5 og Fv 211, ved Sogndal Hotell.
- Sikre offentleg tilgjenge på grøntområda langs begge sider av Sogndalselva og sikre areal for framtidig gangbru tilknytt fjordstien.
- Trygge vilkåra for butikkhandelen langs Fjørevegen og næringsaktiviteten innanfor områdeavgrensinga.

Områdeplan Fjøra vest er ein av fleire tiltenkte områdeplanar for tettstaden Sogndal.

4. Planprosess

Melding om oppstart vart sendt ut 8.10.2013 med 3 veker frist for innspel innan den 31.10.2013. Arbeidstittelen var då områdeplan *nedre Sogndalselva*. Den 01.11.2013 vart det meldt utviding av planområdet og ny frist for innspel vart satt til 23.11.2013. Til melding om oppstart kom det inn 19 innspel, både skriftlege og munnlege, desse er summert og vurdert i kapittel 10.

Det vart ikkje utarbeid planprogram i samband med melding om oppstart. Etter Plan- og bygningslova § 4-1 skal det for reguleringsplanar utarbeidast planprogram dersom kommunen vurderer at planframlegget har vesentlege verknadar for miljø og samfunn. Rettleiaren *PBL for praktikere* forklarar nærare ved at dette i praksis gjeld reguleringsplanar som krev konsekvensutreiing. Med utgangspunkt i Forskrift om konsekvensutreiing §§ 3 g) og 4 h) og i) med tilhøyrande vedlegg 1, vurderer vi lovverket slik at det ikkje er krav om konsekvensutreiing og slik heller ikkje planprogram til dette områdeplanarbeidet.

5. Planstatus og rammer for planarbeidet

5.1 Overordna planverk

Regional planstrategi for Sogn og Fjordane ligg ute på høyring og vil mellom anna verte det overordna styringsdokumentet for planarbeid i fylket.

5.1.1 Fylkesdelplan for arealbruk

Planverket vart vedteke 18.10.2000 og har som føremål å vere retningsgjevande for den kommunale arealplanlegginga i Sogn og Fjordane. Med utgangspunkt i fylkesdelplan for arealbruk har Sogn og Fjordane fylkeskommune utarbeida ei sjekkliste for utarbeiding av arealplanar på kommunenivå. Sjekklista er basert på føresegnene i den oppheva Plan- og bygningslova frå 1985, men retningslinjene kan generelt overførast til gjeldande lovverk.

5.1.2 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel har til føremål å «*sikre ein langsiktig og berekraftig arealbruk som legg til rette for ønskt vekst og utvikling i Sogndal kommune*». I dette ligg det også at arealdelen er det overordna kommunale plannivå for vidare planlegging på detaljnivå.

5.1.3 Kommunedelplan for Sogndal sentrum

Tidlegare kommunedelplan for Sogndal sentrum vart vedteken i kommunestyret 17. november 1994. Bakgrunn og overordna mål for kommunedelplanen var den gong å samla kunne vurdere områda for alle enkeltståande reguleringsplanar under eitt. Områdeavgrensinga for kommunedelplanen er betydeleg større enn ved denne områdereguleringa, men omsyn til gjeldande lovverk, retningslinjer og eksisterande busetnad og funksjonar gjer planarbeidet minst like komplekst.

5.2 Gjeldande reguleringsplanar innanfor planområdet

Områdeplanen erstattar alle gjeldande reguleringsplanar innanfor planområdet.

Følgjande reguleringsplanar skal fullt ut erstattast av områdeplan:

- Reguleringsplan Sogndal sentrum del 1, reguleringsendring, vedteke 18.09.1980
- Saften Lerum Konserves, vedteke 24.03.1999
- Reguleringsplan Elvabakken, vedteke 15.11.2000
- Reguleringsplan «Saften», vedteke 11.06.2009
- Reguleringsplan Flåtengården, vedteke 23.06.2012
- Reguleringsplan Elvebakken 14, vedteke 26.04.2012

Følgjande reguleringsplan vert delvis erstatta av områdeplan:

- Sogndal sentrum del 3, vedteke 25.06.1985
- Reguleringsplan for Bahus, vedteke 16.12.1998
- Reguleringsplan Øyane, reguleringsendring, vedteke 20.12.2000
- Reguleringsplan Sogndal Sentrum del 1 – Parkområdet, vedteke 29.04.2004
- Reguleringsplan Strandsona i Sogndal sentrum, vedteke 10.06.2010
- Reguleringsplan Ytre del av Øyane, vedteke 10.02.2011

5.3 Andre forskrifter/planar

- Kart- og planforskrifta

- Overvassnorm for Sogndal kommune 2013
- Norm for veg-, vatn- og avløpsanlegg i Sogndal kommune
- Plan for oppfølging og utbygging av gangvegar/stiar og grøntkorridorar i Sogndal sentrum
- Sykkelplan for Sogndal sentrum
- Kulturminneplan for Sogndal kommune 2013
- Klima- og energiplan for Sogndal kommune
- Kommunal plan for idrett, friluftsliv, fysisk aktivitet og folkehelse 2009-2012

5.4 Overordna retningsliner

- RPR for verna vassdrag
- RPR for barn og unge
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging

5.5 Andre planarbeid i området

Som ei vidareføring av kommuneplanarbeidet har Sogndal kommune sett seg som mål å utarbeide områdeplanar for heile tettstaden Sogndal. Alle desse vil verte sett i samanheng. Samstundes med utforming av denne områdeplanen vert det jobba med oppstart for områdeplanar både på Nestangen og Rutlinslid.

Statens vegvesen har meldt oppstart av sykkelplan for Sogndal sentrum og gjennomfører denne prosessen tilnærma parallelt med dette områdeplanarbeidet.

5.6 Eigedomstilhøve

Alle eigedommar innanfor planområdet er lista opp i vedlegg 5.

6. Planområdet – dagens situasjon

6.1 Lokalisering

Områdeplanen gjeld i hovudsak den sørlege delen av Sogndalsfjøra som ligg sentralt i tettstaden Sogndal. Planområdet omfattar nedre del av Sogndalselvi frå; Rv 5 Stedje-brua sør-austover til Lerumstomta ved utløpet av Sogndalsfjorden. Plangrensa i nordaust tek med Dampskipskaia og går tilbake opp Bryggjegota der den vidare følgjer Fjørevegen mot nordaust. Vidare svingar plangrensa mot nord forbi Flåtengården og til Gravensteinsgata på vestsida av Heradshuset. Plangrensa følgjer sørsida av Gravensteinsgata, forbi Quality Sogndal Hotel, og endar tilbake ved Stedje-brua.

6.2 Historisk og noverande situasjon

Sogndalsfjøra er frå gamalt av kjend som strandsitjarstad med skriftlege kjelder om busetnad tilbake til midten av 1600-talet. Området vart etter kvart buplass for dei fattige innbyggjarane i bygda og handverk og fiske vart vanlege måtar å livnære seg på. Frå 1800 starta Sogndalsfjøra å utvikle seg til bygdesenter med fleire tilbod og tenester; handel, skule og industri spelte ei stor rolle i denne framgangen.

I dag er den eldre trehusbusetnaden langs strandlinja og nordvest over Elvebakken og Gildevangen dei attverande restlevingane frå denne epoken av Sogndal si historie. Kring og mellom trehusbusetnaden har det gradvis komme opp fleire og større bygg med ulike funksjonar, inkludert industri, tenesteyting, næring, utleige, bustad, bevertning og overnatting.

Tall frå SSB syner at det i 2012 var busett 266 personar i Sogndalsfjøra. Talet er truleg misvisande lågt då fleire bustadeiningar er særskild tilrettelagd for utleige til studentar, som sjeldan melder flytting til studiestaden. Det moderate befolkningstalet illustrerer Sogndalsfjøra sin funksjon i tettstaden Sogndal. Hovudfunksjonane her er først og fremst offentleg og privat tenesteyting, detalj- og butikkhandel, bevertning, offentlege møteplassar og nærleik til kollektivtransport. Med unntak av den historiske trehusbusetnaden er leilegheiter den gjennomgåande typen bustadeiningar. Større bustadområder med einebustadar finn ein helst i dalsidene ovanfor sentrumsområdet.

6.3 Kommunikasjon

Med dagens bygningsstruktur og gateprofil er det interne vegsystemet innanfor planområdet vurdert til å vere tilstrekkeleg. Gang- og sykkelvegtilbodet er under utvikling og vert spesielt ivareteke i utbygginga av fjordstien og sykkelplan for Sogndal sentrum. Det er fleire offentlege parkeringsareal innanfor planområdet, fleire parkeringsareal finn ein i direkte nærleik. Nærleik til lokal og regional busstransport, båtrute til Bergen og innanlands flyruter gjer at tenester for inn- og utreise alltid er tilgjengelege.

6.4 Trafikkanalyse

Gjennom arbeidet med planframlegget og særskild i etterkant av offentleg høyring og ettersyn vart det avdekka ein tydeleg trong for handfast kunnskap om det noverande og framtidige trafikkbiletet i Sogndalsfjøra. På oppdrag frå Sogndal kommune har difor Norconsult AS gjennomført ei trafikkanalyse for Sogndalsfjøra. Kriteria for analysen var som følgjer:

- Utreiing av dagens trafikkmønster og trafikkmengder
- Utrekning av framtidige trafikkmengder og analyse av konsekvensar som følgje av auka trafikk
- Vurdering av trafikktryggleik for mjuke trafikkantar
- Vurdering og drøfting av fordelar og ulemper av alternative vegutformingar. Herunder:
  - 0-alternativet (som i dag)
  - Løysing med miljøgate
  - Løysing med «shared space»
  - Utbetringsstandard U-Sa3 i tråd med Statens vegvesen sin håndbok N100
  - Eventuelt andre alternativ

  Tilhøva for mjuke trafikkantar skal vere del av vurderinga og drøftinga.

Analysearbeidet konkluderte med at Sogndalsfjøra har eit stort forbetringspotensiale når det gjeld utforming og trafikale tilhøve. Analysen syner at sjølv ved full realisering av fortettingspotensialet i områdeplanen vil god trafikkavvikling vere mogeleg. Per i dag er ikkje tilbodet for mjuke trafikkantar attraktivt eller godt nok. I samanheng med nokre omreguleringar av trafikken i Sogndalsfjøra vil også eit betra tilbod for mjuke trafikkantar gjere til at fleire vil gå eller sykle for kortare turar. For Fjørevegen er miljøgate vurdert å vere den beste løysinga. Støy langs Fjørevegen vil auke og det er difor viktig å ha fokus på val av type material i vegbana, etablere rabattar i vegbana, legge til rette for elektriske bilar og sykling. Luftkvaliteten er god i dag og vil også vere det i framtida. Analysen meiner at områdeplanframlegget vil bidra til å gjere Sogndalsfjøra meir attraktivt og tilgjengeleg for alle busette i området.

6.5 Landskapsbilete

Sør-austover er det Sogndalsfjorden som dannar golvet i landskapsrommet som orienterar seg mot Kjørnes og endar i fjellet Storehaugen. I motsett retning orienterar ein seg vestover og oppover langs Sogndalsdalen med dalsidene som avgrensar utsynet mot sør og nord. Sogndalselvi er det bindande elementet mellom dalen og fjorden og gjev rørsle i landskapet. Grøntdraget langs elvebredda dannar ein buffer mot det bygde arealet og dei offentlege areala er tilgjengelege grøne lunger. Naturleg vegetasjon finn ein lite av i sentrumsområda, der private hagar og eplehagar dominerer. Dei større jordbruksareala ligg vestover og oppover dalsidene før skogbeltet tek over landskapsbiletet.



Figur 1 Sogndalselvi vestover mot Sogndalsdalen

6.6 Grønstruktur/friområde

Planområdet ber preg av å vere sentrumsnært og nedbygd med få offentlege areal for rekreasjon og aktivitet. Opparbeidinga av sentrumsparken har gjort svært mykje for å rette på dette inntrykket. Dampskipskaia og Almenningen førre Lægreid Hotell kan reknast som offentleg møteplassar, men elles grøne element er fråverande. Utbygginga av fjordstien vil i sentrumsområdet realisere eit uforløyst potensial for tilgang til grønt- og rekreasjonsareal på begge sider av Sogndalselvi.

6.7 Grunntilhøve

Miljødirektoratet sin kartdatabase har ikkje registreringar av grunnforureining i Sogndal sentrum. Frå NGU sin kartdatabase ser vi at elve- og bekkeavsetningar av sand og grus dannar elvesletta som planområdet ligg på. I botn av avsettingane kjem ein ned på grunnfjell av gneis. Avgrensinga for grusressursane er usikker og er rekna som lite viktig i eit økonomisk perspektiv.

Statens strålevern sin anbefalte tiltaksgrense for radon er på 100 Bq/m^3. Ein prosjektrapport for radon i Sogndal kommune, datert 13.9.1991, syner at gjennomsnittsverdien av radon for Sogndal

sentrum ligg rett i overkant av 90 Bq/m^3. Dei høgste verdiane vart funne i beltet Fosshaugen – Rutlin – Nes, altså utanfor planområdet.

6.8 Negative miljøpåverknadar

Det er i hovudsak tilgrensande eigedommar til Rv 5 gjennom planområdet som er mest sårbare for støv- og støyforureining. Det er ikkje registrert langvarige plager for naboar til industriverksemda på Lerumstomta.

Forureiningsforskrifta set ei grense på maksimalt innandørs støynivå i gjennomsnitt over døgeret til 42 dBA. I Sogndal sentrum med tettast busetnad og høgast trafikk er det ikkje gjort registreringar høgare enn døgngjennomsnitt 40 dBA innandørs støynivå.

I eit vanleg bustadmiljø vil eit typisk magnetfelt ha ein stråleverdi på 0,01-0,1 µT, ved bruk av elektriske apparat kan ein derimot oppleve eksponering opp mot 10-100 µT. Etter § 26 i strålevernforskrifta skal, med omsyn til miljø, estetikk, kostnadar, etc., all stråling haldast så lågt som mogeleg. Det er ingen kraftleidningar i planområdet.

6.9 Natur og kultur

Sogndalselvi er eit verna vassdrag, føremålet bak vernet er i første rekkje å hindre kraftutbygging, men også ved andre inngrep må det takast omsyn.

Ved Almenningen er det registrert eit kulturminne i form av ein minnestein over soldatar som fall på grensevakt og stridde for fedrelandet i ufredsåra 1807-1814. Innanfor planområdet er det også registrert 12 SEFRAK bygningar, 6 av desse (utheva) er meldepliktige ved riving/ombygging.

Eigedommar med SEFRAK-bygningar innanfor planområdet

18/6	**18/15**	**18/25**	18/83	**19/20**	**19/24**
21/1/26	21/1/49	**21/49**	21/97	**21/129**	21/132

6.10 Det særskilde bygningsmiljøet i Fjøra

Den karakteristiske trehusbusetnaden frå strandsitjarmiljøet, med smale goter frå Nedstefjøra via Elvebakken til Gildevangen, er verna i gjeldande reguleringsplanar, enten som omsynssone for bevaring av kulturmiljø eller spesialområde for bevaring av bygningar. Desse føresegnene omhandlar i fremste rekke den ytre fasaden til bygningane.



Figur 2 Del av trehusmiljøet på Elvebakken

7. Målsetting for planarbeidet

7.1 Bruk og forståing av sentrale omgrep

Utvikling og fortetting i eksisterande sentrumsområde skapar engasjement og diskusjonar, forholdet mellom ny og eksisterande busetnad og tilrettelegging av ny infrastruktur er oftast utløysande årsak. For å skape gode diskusjonar vil det vere føremålstenleg at alle partar har ein felles forståing av dei omgrep som vert nytta for å beskrive korleis eit tiltak høver til det kringliggande. Med utgangspunkt i *Veileder for byform i Trondheim* har vi hente inn eit utval omgrep vi meiner kan bidra til ei felles forståing:

Kontrast
Kontrast beskriv ein større ulikskap. Kontrast kan omhandle fargar, størrelse (stort – lite), grad av detaljering, høgder, osb.

Ekspressiv
Former som tiltrekker seg merksemd, til dømes det nye høgskulebygget.

Omsyn
Inntreff når ny busetnad utformast slik at eksisterande nabobusetnad eller byrom ikkje svekkast. Dei nyaste studentbustadane på Elvatunet svekker til dømes ikkje utrykket av den kringliggande nabobusetnaden.

Tilpassing
Når eksisterande busetnad vert nytta som prinsipp for utforming av nye bygg eller byrom. Tilpassing kan vere delvis, til dømes ved at volumets form og plassering er tilpassa eksisterande busetnad, medan det er større kontrast i fasadeutforming, farge og materialbruk.

Underordning
Når utforminga er dempa slik at noko anna kan tre fram, som til dømes ein bygning, ein skulptur eller landskapstrekk.

Vidareføring
Nye tiltak tek utgangspunkt i dei prinsipp som er nytta i utforming av eksisterande busetnad. Dette kan vere på eit overordna nivå, til dømes ved vidareføring av gatestrukturen. På detaljnivå kan det vere å nytte tradisjonell materialbruk også i ny busetnad.

Samspel
Ulike former kan stå godt saman, enten fordi dei kompletterer kvarandre, kontrasterer kvarande på ein god måte, eller kor dei har noko som er både likt og ulikt.

Det kan også vere samspel mellom bygg og landskap. Dømer på dette er gjentaking av landskapsformer ved at bygg trappast opp og ned, eller rette linjer i eit bygg i kontrast mot eit bølgjande landskap.

Dominans
Dette inntreff når noko er så markant at det pregar heile byrommet eller konteksten det ligg i. Årsak til dette er at ein bygning er mykje større enn dei kringliggande, eller at den er plassert i ein akse som gjer at den er svært synleg.

Signalbygg
Dette er bygningar som skil seg ut gjennom kontrast og dominans.

Busetnadsstruktur
Dette er eit omgrep på dei ordensprinsipp som busetnaden i dei ulike delane av tettstaden er ordna etter.

Tettstadsomforming/Transformasjon
Vert nytta ved omforming av ein type busetnadsstruktur til ein tettstadsstruktur med ein miks av funksjonar og klårt forma tettstadsrom. Oftast er det industri-, transport- og institusjonsområde som transformerast.

Tettstadspreg
Eit resultat av offentlege tettstadsrom med høg kvalitet, både med omsyn til estetikk og bruksmogelegheiter. Dette gjer til at dei offentlege romma kan løyse fleire funksjonar. Busetnaden vert underordna utforminga av tettstadsrommet.

7.1.1 Den menneskelege dimensjon
I dette planverket vert det også referert spesielt mykje til omgrepet den menneskelege dimensjon. Omgrepet er både i teori og praksis svært omfattande, men ei kort innføring kan likevel gje ein grunnleggande forståing om kva det inneberer.

Den menneskelege dimensjon er eit sentralt omgrep i planleggingsteorien, men som samstundes er ein krevjande øving å gjennomføre. Omgrepet har blitt via større merksemd heilt sidan 1960-talet då det vart satt fokus på at by- og tettstadsutviklinga endra seg frå ein heilskapleg utvikling av byrom og bygningar, til framheving av enkeltbygningar og tilrettelegging for stadig aukande bilbruk.

Målsettinga bak omgrepet er ein større omsorg for menneska som nyttar byane og tettstadane, praktisering av 4 hovudidear meinast å danne grunnlaget for dette. Desse ideane er *levande*, *trygge*, *bærekraftige* og *sunne* byar og tettstadar. Eit samla avgjerande hovudgrep for å oppnå dette er tilrettelegging for gåande, syklistar og by-/tettstadslivet som heilskap.

Særskild det siste kan vere vanskeleg å definere, men det forsøker å forklare noko om kva det offentlege rommet tilbyr. Dette inkluderer sosiale møterom, attraksjonar og målpunkt på gateplan.

Dess fleire som ferdast og oppheld seg i by-/tettstadsrommet, dess tryggare, meir komfortabelt og attraktivt følast det også for andre å opphalde seg der. Det er sentralt at tilrettelegging for gange- og sykkeltrafikk gjennomførast som del av eit samanhengande og funksjonelt transportnettverk.

7.1.2 Den menneskelege skala

Forholdet mellom menneska og dei bygde dimensjonane i byar og tettstadar vert ofte omtala som den menneskelege skala. Til dømes vil aukande etasjetal i større bygningar gjere til at forbindelsen mellom gatenivå og bygningen i praksis går tapt etter femte etasje. Dess høgare ein bygning er, dess lenger må ein tilbake for å sjå oppover, aukande avstand bidreg igjen til at ein ser og opplev mindre og mindre. Likeeins vil dei som oppheld seg i høge bygningar kunne delta i livet kring bygningen opp til og med femte etasje, etter dette forsvinn detaljar, mogelegheita for gjenkjenning og kommunikasjon med menneske er ikkje lenger til stades.

7.1.3 Blanda arealbruk

Blanda arealbruk har synt seg å vere eit svært effektivt verkemiddel for å drive fram den menneskelege dimensjon i byar og tettstadar. Prinsippet er å samlokalisere arealbruk som balanserar og utfyllar kvarandre. Dette inkluderer ofte bruksføremål som bustad, butikkar, publikumsretta næringar, rekreasjonstilbod, parkar og offentlege plassar. Blanda arealbruk gjev vidare betre føresetnadar for alternative transportmåtar til bil, som kollektivtransport, gange og sykling. Det skal også framhevast at eit område med blanda arealbruk opplever ein høgare besøksfrekvens over større delar av døgnet, dette gjer til at området opplevast som både meir levande og trygt å opphalde seg i.

Innanfor planområdet kan særskild områda kring sentrumsparken identifiserast som dømer på blanda arealbruk. Potensialet for vidareutvikling av arealbruken er likevel høgst til stades då det spesielt er få tilbod som genererer aktivitet utanom butikkane sine normerte opningstider. Planframlegget legg til rette for både framhald av eksisterande og ny framtidig blanda arealbruk. Realisering av føremåla er likevel avhengig av marknaden.

7.1.4 Harde og mjuke flater

By-/tettstadsrom er definert som rom med harde overflater eller reine grønt anlegg eller ein kombinasjon. Ved fortetting vil det verte lagt større press på areala, og då særleg areala på bakkeplan som er ein avgrensa ressurs. Areal på bakkeplan bør fortrinnsvis settast av til møteplassar og uteopphald. Ved å nytte areal på bakkeplan til parkering vert denne verdifulle ressursen misbrukt. Ved å vere bevisst på å ikkje bygge ned eksisterande og etablere nye mjuke flater motverkar ein også at kvaliteten på jord, vatn og luft i tettstaden vert forringa.



Figur 3 Harde og mjuke flatar i Sogndalsfjøra

Figur 3 illustrerer noverande harde flater (grått/svart) og mjuke flater (grønt) innanfor planområdet. Det er ikkje gjort skilnad på private, halvprivate og private areal. Bygningar, vegar og fortau syner tydeleg igjen som harde flater innanfor heile området. Kring dei større sentrumsbygga er også mykje areal nytta til parkeringsplassar. Utanom sentrumsparken er det i områda langs elva og innanfor det gamle trehusmiljøet der dei mjuke flatene er mest synleg.

I planframlegget er fortettinga hovudsakleg lokalisert innanfor område som allereie er dominert av parkering. Det vil difor vere svært lite av dei eksisterande tilrettelagde uteopphaldsareal som vert bygd ned.

7.1.5 Aktive fasadar

Ved bruk av omgrepet fasade i arkitekturen meiner ein «ansikt utad». I ein tettstad er opplevinga i augehøgde, altså på gateplan, det viktigaste elementet. Ein aktiv bygningsfasade på gateplan er difor viktig for eit spanande, opplevingsrikt og komfortabelt opphald i tettstaden. Ein aktiv bygningsfasade kan verte oppnådd også ved andre funksjonar enn butikkvindauge og bodar. Andre kriteria som bidreg positivt er inngangsdører, bygningsdetaljar og planter. Bygningar med eit loddrett fasadeuttrykk gjev også ein betre oppleving enn kraftfulle vassrette linjer.

Innanfor planområdet er det gjennomgåande at det er butikkar og tenesteytingar som bidreg til dei positive opplevingane på gateplan. Som det kjem fram av Figur 4 er det allereie i dag mange aktive fasadar innanfor planområdet. Utfordringa er å ta vare på dei eksisterande aktive fasadane og forlenge desse, samt kombinere dei med andre ålmenne funksjonar i sentrumsområdet. Eit godt døme på dette er Kafé Krydder som er blikkfang, referanse- og målpunkt i sentrumsparken.



Figur 4 Aktive fasadar i Sogndalsfjøra

7.1.6 Siktlinjer

Ei siktlinje vert oftast definert som ei uavbrote linje av fri sikt mellom ein observatør/publikummar og ei scene, arena, monument eller målpunkt. Siktlinjer vert høgt verdsatt i utforming av både teater og stadionanlegg, vegutforming og byplanlegging.

Innanfor planområdet er det gjennomført eit registreringsarbeid for å identifisere viktige siktlinjer. Kriteria for identifiseringa er at siktlinjene skal starte og/eller ende i ålment tilgjengelege områder med høg besøksfrekvens. Siktlinjene kan også ende i viktige målpunkt/landemerker eller landskapselement som kjenneteiknar og gjev tettstaden Sogndal særpreg. Siktlinjene er ikkje naudsynt eksisterande i dag, men er i samsvar med realisering av føremål og føresegner i denne områdeplanen.

Siktlinjene i Figur 9 er delt inn på følgjande vis:

- Raude og grøne siktlinjer med pil: desse markerar siktlinjer som både syner målpunkt og trasé for å ta seg dit. Vidareføring/etablering av desse siktlinjene er særskild viktig for å invitere og rettleie mellom dei ålment tilgjengelege areala og hovudfunksjonane i ein tettstad.
- Blå siktlinjer med stutt ende: desse markerar målpunkt/landemerke utanfor kartavgrensinga. Desse siktlinjene er viktige for å orientere seg i landskapsrommet og motverkar opplevinga av sentrumsområdet som eit lukka og åtskilt rom. Mot sørvest frå Gildevangen er det Storehogen med mast og fjell som er landemerke.



Figur 5 Landemerke - Storehogen sett frå Gildevangen

Mot vest frå Fjørevegen er det Stedje kyrkje som er landemerke og målpunkt.



Figur 6 Landemerke og målpunkt - Stedje kyrkje sett frå Fjørevegen

Mot sørvest frå Dampskipskaia er det Hagelinneset som er landemerke og målpunkt.



Figur 7 Landemerke og målpunkt - Hagelinneset sett frå Dampskipskaia

- Blå siktlinje med avrunding i enden: denne siktlinja markerar fjorden som landskapselement sett ifrå sentrumsparken. Til liks med punktet ovanfor bidreg denne siktlinja til orienteringa i landskapsrommet og knyt sentrumsområdet saman med eit landskapselement.
- Oransje siktlinjer med stutt ende: desse siktlinjene er forma som ei vifte for å fange heile landskapsbiletet mot Storehogen sett ifrå Allmenningen. Siktlinja går over dei næraste husa med ein augevinkel på tilnærma 8,3^{0}. Dette er særskild gjort med tanke på Lerumstomta.

Utrekningar syner at denne siktlinja ikkje vil verte forstyrra før byggehøgda på Lerumstomta passerar 41 moh, sett ifrå Allmenningen.



Figur 8 Landskapsbilete mot sør - sett frå Allmenningen



Figur 9 Siktlinjer i Sogndalsfjøra

7.1.7 Fortetting

I arealdel til kommuneplanen er det lagt opp til ein bevisst strategi for fortetting og omforming innanfor tettstaden Sogndal – fortetting med kvalitet. I botn for denne strategien må det ligge ein bevist strategi for prioritering mellom område for bustadar, handel og anna tenesteyting og blanda arealbruk. Innanfor planområdet er det i arealdel til kommuneplanen antyda eit fortettingspotensial

for 240 nye bustadeiningar i allereie etablerte bustadområder. Lerumstomta er altså ikkje medrekna. Samla må fortettinga og/eller omforminga resultere i ein positiv utvikling for tettstaden på lang sikt.

I dette planarbeidet har vi teke utgangspunkt i Miljøverndepartementet sin rettleiar T-1267 Fortetting med kvalitet. Overført til Sogndal har fortettingsomgrepet vore nytta med følgjande innhald:

- framheving og styrking av offentlege grøntareal
- fortetting i identifiserte områder gjennom framheving av kvartalsstrukturen med publikumsfunksjonar på gatenivå og bustadføremål i øvre etasjar
- ivaretaking av det særeigne trehusmiljøet i Sogndal
- strenge restriksjonar for enkelttiltak, bustadføremål, i allereie etablerte bustadområde
- tilrettelegging av gode og oversiktlege gang- og sykkelnettverk for mjuke trafikkantar

Innanfor områdeplanavgrensinga er det gjennomført vurderingar av alle områda for å identifisere kva av desse som har fortettingspotensiale, både på kortare og lengre sikt. Det er verken marknad, økonomiske føresetnadar eller trong for å transformere og/eller fortette alle områda i snarleg framtid. Vurderingane bør derimot ligge til grunn for prioriteringar og handsaming av framtidig tettstadsutvikling i Sogndalsfjøra.

7.1.8 Kotehøgder og %-BYA

Innanfor fortettingsområda B/F og B/F/K vert det lagt opp til auka byggjehøgder i forhold til dagens nivå. Byggjehøgder er gitt som kotehøgde moh, dette gjev den mest presise verdien for høgder. For å finne bygningshøgda må ein vidare trekkje frå verdien av byggetomta sin høgde over havet. Ved berekning av byggehøgde har vi lagt til grunn 3,2 meter som verdi per etasje, dette inkluderer høgde frå golv til tak, samt etasjeskilje. Til dømes vil då eit areal som ligg 12 moh med fastsett byggehøgde 25 moh opne for eit bygg på 13 meter med 4 etasjar.

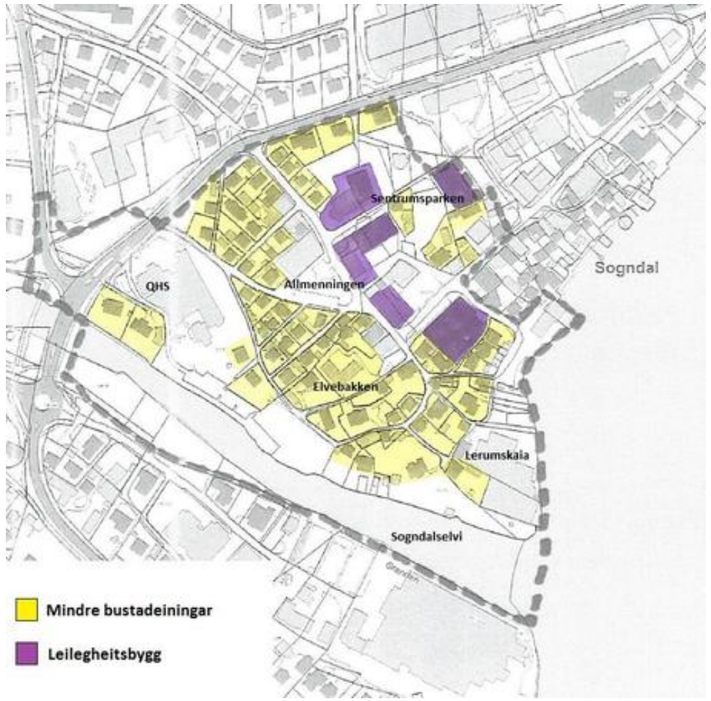
For alle felt er det gitt ein største grad av utnytting definert som %-BYA. Denne gjeld for bygningskroppar over bakken. Storleik av parkeringsanlegg under bakken er slik ikkje bunde av %-BYA.

7.2 Busetnad

Sogndalsfjøra er i arealdel til kommuneplanen utpeikt som eit av 5 godt eigna sentrumsnære område for framtidig bustadutvikling fram mot 2030-2035. Dei øvre er Billagstomta, Fosshagen, Nestangen og Øyane.

Busetnaden innanfor planområdet kan grovt sett delast i einebustadar i trehusmiljøet på Elvebakken og Gildevangen, elles er det leilegheiter i dei øvre etasjane av forretnings- og næringsbygga. Innanfor sentrumsparken er det også to eigedommar med einebustadar, desse står i kontrast til det ålment tilgjengelege parkarealet. Det er ei utfordring å leggje til rette for fortetting og modernisering i områda med trehusbusetnad samstundes som den særmerkte byggjeskikken skal ivaretakast. Bygningsvernet legg i første rekke vekt på ivaretaking av den ytre fasaden og utsjånaden til dei eksisterande bygningane. Sett under eitt fungerer områda med trehusbusetnad, hagar, smale vegar og goter også som eit imøtekommande miljø med ein rolegare profil enn resten av sentrumsområdet. Dette gjer områda attraktive som del av spaserturar, kontrastfulle for turistar og meir barnevennlege. Blant dei busette i trehusmiljøet finn ein i første rekkje familiar, eldre og

studentar som leiger. Ein balansert demografisk variasjon må reknast å vere positiv då den bidreg til ulike aktivitetsmønster til ulike tider på døgnet og gjev slik eit levande bustadmiljø i og utanfor husa.



Figur 10 Illustrasjon av noverande bustadstruktur i planområdet

Leilegheitsbygningane ligg i all hovudsak sentrert kring sentrumsparken frå 2.-4. etasje og er slik integrert i sentrumsbiletet. Leilegheitene er hovudsakleg tilpassa par og/eller studentar og buset derfor yngre leigetakarar og nyleg etablerte på bustadmarknaden. Kombinasjonen av forretning/næring og bustadføremål i øvre delar av næringsbygga gjer til at bygningane i sentrumsområdet vil vere i bruk både på dag og kveldstid, dette skapar både liv og tryggleik i og utanfor bygningane. Utvikling av eit slikt konsept, til dømes på Fossetunet, vil bidra positivt i same retning og vil gje fleire busette i sentrum med eigarskap til Sogndalsfjøra som bu- og opphaldsområde. Det er viktig at utbygging her syner omsyn og tilpassar seg eksisterande busetnadsstruktur og gateromma. Fossetunet står i eit komplekst forhold der ein i første rekkje ynskjer å venda seg mot tilsvarande bygningsvolum som Flåtengården og forretningsbygga på begge

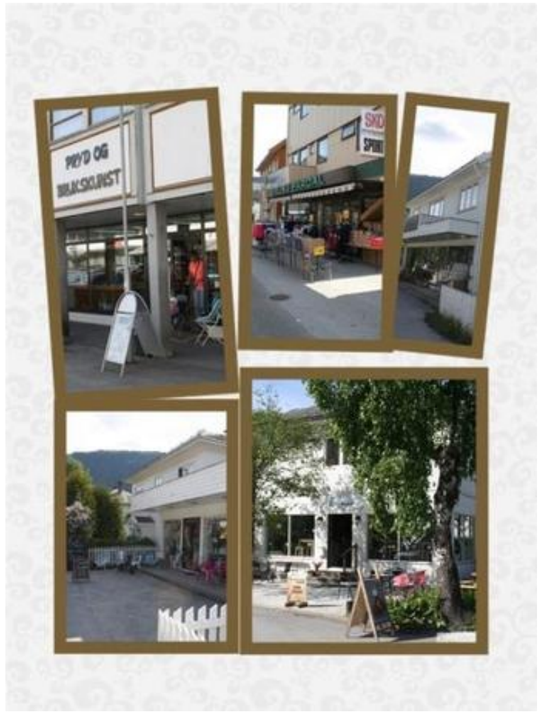
sider av Parkvegen. Samstundes må nybygg samspele med den lågare busetnadsstrukturen langs Fjørevegen og Almenningen.

Utvikling av Lerumstomta til bustadføremål vidareførar ein ny bygningstypologi langs strandlinja i Sogndal, som fann rotfeste ved etableringa av Sjøkanten. Strandlinja i Sogndal hadde fram til då vore atterhaldt einebustadar, næringsbygg og naust, tilgang til fjorden var såleis svært avgrensa i sentrumsområdet. Vedtaket av fjordstien endra dette, fjorden skal no vere ein møtestad i sentrum og eit utgangspunkt for hendingar og uorganiserte aktivitetar. Ei utbygging av større leilegheitsbygg i strandsona vil, i tillegg til auka lokal befolkningstettleik, vere med på å endre Sogndal sin profil mot fjorden.

Med strandlinja som samlingspunkt er det viktig at den menneskelege skalaen vert ivareteke i skiljet mellom offentlege opphaldsareal og kringliggande bygningar.

7.3 Forretning

Detaljhandelen i Sogndalsfjøra konkurrerer hovudsakleg med Sogningen Storsenter som tilbyr innandørs tilrettelagt handel med «alt på ein plass». Det er viktig for småforretningane å vere attraktive og venda seg mot potensielle kundar. Noko som krev eit gatebilete med utovervendte butikkfasadar og utstillingar. Gatebiletet i augehøgde er sentralt i tilrettelegginga for den menneskelege dimensjon og er noko ein bør søke å stadig utbetre. Det må verte tilbydd gode vilkår for å kunne gå, stå, sitte, sjå, høyre og prate.



Figur 11 Nokre småbutikkar i Sogndalsfjøra

Ein konsekvens er å miste detaljhandel i Sogndalsfjøra er såleis at gatebiletet mistar opplevingsverdi, den menneskelege dimensjonen vert redusert, og effekten vert forsterka av at færre oppsøker sentrumsområdet. Kommunen har berre avgrensa mogelegheiter for å styre lokaliseringa eller bestemme etablering av detaljhandel. Potensielle påverknads mogelegheiter finn ein gjennom fastlegging av arealbruk, infrastruktur, tilrettelegging m.m. Områdereguleringsplanen vil fasthalde eksisterande forretningsføremål og halde fram med å fokusere på dei mjuke trafikantane, samt attraktive og gode møteplassar innanfor Sogndalsfjøra.

7.4 Næringsbygningar

Til liks med detaljhandelen er dette ein viktig del av tettstaden i augehøgde og ein marknadsstyrt tenesteyting som det er vanskeleg for kommunen å regulere. For næringa er det spesielt viktig for deira profil at omgjevnadane kring næringsbygga er opparbeide og ryddige, samt at dei er tilknytt gode kommunikasjons mogelegheiter. Sogndal kommune vil fokusere på at infrastrukturen gjer til at

Sogndalsfjøra framleis vil vere ein attraktiv stad for næring å lokalisere seg. Tiltak inkluderer tilstrekkeleg parkeringsdekning i tenleg gangavstand, tydelege og samanhengande nettverk for gåande og syklande, samt tilrettelegging for bruk av kollektivtransport.

7.5 Overnatting og bevertning

Sogndal sine to største hotell ligg innafor planområdet; Lægreid Hotell sentral plassert i Sogndalsfjøra og Quality Hotell Sogndal (QHS) lokalisert ved Sogndalselvi. Begge hotella har også serveringsstadar, noko som gjer til at dei fungerer som eit samlingspunkt også for innbyggarane i Sogndal. Bygningsutforminga til Lægreid hotell tek omsyn til dei kringliggjande bygningane gjennom frontfasade, fargeval og materialbruk, medan dimensjonen i bygningskroppen dominerer nokre av dei næraste bygningane. QHS ligg noko meir for seg sjølv og treng ikkje å ta like store omsyn til kringliggande bygningsstruktur.

Potensialet for utviding og utvikling av Lægreid Hotell må i utgangspunktet gjerast innafor det utbygde kvartalet, medan QHS har tilgjenge til større potensielle utbyggingsområder. Særskild for QHS har ein over lengre tid jobba med konsept og planar for vidareutvikling av noverande hotelldrift. QHS sitt arbeid har komme så langt at det er føremålstenleg og ressurssparande å kunne inkludere dette i områdeplanarbeidet. Prosjektet inkluderer hovudsakleg auke av tal gjesterom frå 115 til 207, samt utviding av konferansekapasiteten og parkeringsdekninga ved hotellet. Hotellområdet er elles nært tilknytt fjordstien og offentleg tilgjengeleg grøntareal som også inngår som del av hotellet sitt felles uteareal.

I sentrumsparken vert ein eldre sveitsarvilla med bevaringsstatus, Bondevikhuset, nytta til kafé. Kafeen har vorte ein populær møteplass for både fastbuande og besøkande i Sogndal, som ønskjer å møtast over lunsj eller anna enkel servering. Den sentrale plasseringa gjer til at det alltid «skjer noko» rundt bygget, spesielt sommartid, kafeen bidreg slik sjølv til denne folkelege dimensjonen. Bygget er eigd av Sogndal kommune.

Eit anna bevertningslokale med særpreg finn ein i det gamle terminalbygget på Dampskipskaia. Drifta vart etablert som eit prøveprosjekt både sommaren 2013 og 2014, og baserar seg i hovudsak på sommarmånadane. I tillegg til servering vert det satsa på tilrettelegging av aktivitetar og sykkelutleige. Dette er viktig for profilen til Sogndal med auka fokus på tilgjenge i strandsona langs sentrum. Lokalet vert både eit start- og målpunkt for aktivitet og/eller eit møtepunkt for sosialt samkvem ved fjorden. Terminalbygget vart seinast i 2010 regulert til slikt føremål og positive erfaringar så langt gjer det naturleg å halde på dette. Mellom anna har kaia og bygget vore nytta som møteplass under Fjell & Fjordmoro-festivalen.

7.6 Veg

Dei eldste delane av det interne vegsystemet i Sogndalsfjøra har vore førande for den kringliggande arealutviklinga heilt tilbake til strandsitjartida. Spesielt tydeleg er dette i gotene opp ifrå fjorden og køyrevegane på Elvebakken. Dette gjer til at store delar av vegsystemet ikkje stettar Statens vegvesen sine krav til køyrebreidde, utforming og sikttilhøve. Eit særskild problempunkt finn ein i krysset mellom Gravensteinsgata og Gildevangen, Ålkrysset. Venstresving inn og ut av Gildevangen er uoversiktleg i forhold til Gravensteinsgata, noko som skapar farlege situasjonar og trafikkopphoping på begge vegane.

Eventuelle fysiske utbetringar av siktforholda i Ålkrysset vert mellom anna vurdert i eit framtidig perspektiv med miljølokk under Gravensteinsgata. Det er endå ikkje avklart kva utforming og omfang eit slikt tiltak vil ha gjennom Sogndal sentrum.



Figur 12 Ved inngangen til Ålkrysset stettar vegbreidda Statens vegvesen sine krav.

Det er sjeldan at trafikktilhøva innanfor Sogndalsfjøra er kaotisk då fartsgrensa er låg og biltrafikken er moderat. Ved utbygging av Fossetunet og på Lerumstomta er det mest truleg at den interne trafikkmengda vil auke drastisk, også andelen køyretøy. Vegsystemet er kommunalt, men i samråd med Statens vegvesen bør det dokumenterast kva trafikkbelastingar som kan handterast i Sogndalsfjøra. I denne vurderinga bør det også takast høgde for at i Sogndalsfjøra må fokuset i større grad vere på gode omgjevnadar for mjuke trafikkantar, framfor tilrettelegging for auka bilkøyring.

7.7 Universell utforming

I Sogndalsfjøra, kvar vegsystemet etter gamalt var bygd med føremål for fri ferdsel i gatebiletet, har fotgjengarane blitt trengt lenger inn mot fasadane. Innanfor planområdet er det interne gangvegsystemet hovudsakleg samanhengande. Det er likevel stor skilnad i breidde og utforming. Som resultat av dette er det fleire stadar trongt å ta seg fram, til dømes med barnevogn eller for rørslehemma, mellom privat eigedom og køyrefeltet i gata. Akseptert gangavstand for gjeremål, som handling, innhente offentleg eller privat tenesteyting, etc., er rekna å vere omtrent 500 m. Dette er likevel ei sanning med modifikasjonar då akseptert gangavstand er eit resultat av avstand og ruta sin kvalitet. Ved låg komfort vert turen kort, medan ei spennande, opplevingsrik og komfortabel rute gjer til at fotgjengaren gløymer distansen. Dette er altså ikkje berre eit resultat av breidde og utforming av gangvegen, men også kva som presenterast i gatebiletet. Langs Gildevangen og Fjørevegen bør gangvegsystemet utbetrast til ei minimum breidde på 2,5 meter langsgåande eine sida av køyrebana.

I og kring sentrumsparken er det vurdert at gang- og sykkeltilhøva er akseptable slik dei er opparbeid i dag. Innanfor bustadområda og ned mot fjorden er vegnettverket oftast delt mellom køyretøy og mjuke trafikkantar. Låg vegstandard gjer at denne løysinga ikkje er ideell, men av same grunn er hastigheit og frekvens av biltrafikk låg. Det er ikkje rom for særskilde utbetringar langs dette nettverket utan å måtte endre, flytte og/eller rive i eksisterande strukturar. Det er derfor vurdert slik at gevinsten ved utbetring av eksisterande tilhøve er langt lågare enn kostnadane.

Arealet langs Sogndalselvi og fjorden inkluderer også ein større del av den vedtekne fjordstien. fjordstien er ein del av den kommunale satsinga på gode gang- og sykkelvegar som er omtala i fleire planverk, mellom anna arealdel til kommuneplanen, idrettsplanen, klima- og energiplanen og særskild i plan for oppfølging og utbygging av gangvegar/stiar og grøntkorridorar i Sogndal sentrum. 3 av 5 delstrekningar er hittil utbygd medan dei to siste er ferdig prosjektert. Strekninga mellom Lerumskaia langs Sogndalselvi fram til parkeringsplassane ved Sogndal Hotell er planlagd utbygd i løpet av 2014. I dette planområdet står det då berre att ein mindre strekning fram til og eksisterande gangbru ved Stedje bru. Det er føremålstenleg å knytte gangbrua direkte til fjordstien, samstundes som at ein då også realiserer det vedtekne målet om ein samanhengande nettverksstruktur.

7.8 Parkering

I Sogndal sentrum er den offentlege parkeringa avgiftsbelagd, i tråd med arealdel til kommuneplanen. Dette skal vidareførast også ved etablering av nye parkeringsplassar. Innanfor planområdet er det 143 avgiftsbelagde parkeringsplassar i dag. I tillegg til eit ubestemt tal private parkeringsplassar på privat eigedom. Mogelegheita for etablering av ny parkering innanfor planområdet er avgrensa som følgje av allereie etablert infrastruktur og kostnadar knytt til endring av dette. Frå arealdel til kommuneplanen heiter det at nye parkeringsplassar i sentrum i størst mogeleg grad bør byggjast under bakkeplan eller i parkeringsanlegg. Utifrå dagens trafikkbilete er det i dag ikkje trong for auka parkeringsareal i Sogndalsfjøra.

Likevel bør det etablerast fleire parkeringsplassar under bakkeplan. Det er tre hovudårsaker til dette. Større bustadutbyggingsprosjekt som på Lerumskaia, Fossetunet, med fleire, kan ha trong for å nytte seg av frikjøpsordninga for parkering. Dette vil auke presset på sentrumsnære parkeringsplassar. For det andre vil parkeringsareal under bakkeplan kunne erstatte overflateparkering. Det frigjorte arealet vil i staden kunne nyttast til å forbetre sentrumsomgjevnadane. Den tredje årsaka er at næringsforeininga etterlyser fleire nært lokaliserte parkeringsplassar.

7.9 Goter og geiler

Det er i områda kjent som Nedstefjøra og Elvebakken at ein finn att dei tydlegaste spora tilbake til 1800-talet og det dåverande strandsitjarmiljøet. Eit naturleg samlingspunkt for dei busette nær stranda var den noko høgareliggjande allmenningen som ein i dag berre kjenner att som plassnamnet føre Lægreids hotell. Dei attverande gotene og geilene i desse områda vitnar om ferdselsspora frå båtane og jektene på fjorden til det knutepunktet og handelsstaden som allmenningen var.

Gotene og geilene er såleis ein svært viktig del av identiteten til tettstaden Sogndal. Etableringa av fjordstien i direkte tilknyting til desse gamle ferdselsårane gjer at desse vert attført til den opphavlege hovudfunksjonen frå gamalt av. Som del av sentrumsutviklinga bør desse parsellane også vidareførast som aksar for mjuke trafikkantar fram til og med Gravensteinsgata. Spesielt bør ein leggje til rette for parsellen frå/til Dampskipskaia via Bryggjegota og gjennom sentrumsparken , som ein hovudakse i Sogndalsfjøra. Ser ein vidare utanfor planavgrensinga vil ein kunne opparbeide og vidareføre denne parsellen nordover mot Røvhaugane og Åberge. Dette byggjer opp under arealdel til kommuneplanen sin målsetnad om lett tilgjengelege friluftsområder i nærleiken av Sogndal sentrum. Ved å synleggjere profilen frå fjord til fjell gjennom Sogndal sentrum kan ein dra direkte parallellar til hovudmålsetnaden i arealdel til kommuneplanen; framheving av urbanisering og friluftsliv.



Figur 13 Gotene opp frå fjorden særpregar Sogndal

7.10 Grønstruktur

I tråd med arealdel til kommuneplanen skal områder med grønstruktur innanfor sentrumsområda identifiserast og regulerast i områdeplan. Fortetting i sentrumsområda gjer til at områder med felles grønstruktur vert viktigare. Frå kommunen sine temaplanar finn ein att 3 prioriterte utviklingstrekk for grøntområde innanfor planområdet. Desse er ein samanhengande grønstruktur frå Sogningen/Kulturhuset og ned til fjorden, grønstruktur som eit viktig bindeledd mellom sentrumsparken og Allmenningen, og tilrettelegging for bruk og spontan aktivitet ved elv, fjord og grøne område.

Opparbeidinga av sentrumsparken er sentral i aksen mellom Sogningen/Kulturhuset og fjorden. Mot Allmenningen i vest står det att noko for å fullføre ein samanhengande grønstruktur. Mykje av det ubygde arealet langs Sogndalselvi er flaumutsette og derfor ueigna til utbygging dersom det ikkje vert gjennomført flaumførebyggingstiltak. Desse områda er samstundes jamt over flate og har derfor potensiale som opphaldsstad for uorganiserte aktivitetar. Tilknytt fjordstien vil det ved elveosen, på

nordsida av Sogndalselvi, også opparbeidast ein park etter plan for installasjonar, vegetasjonsbruk og skjøtsel. Elveførebygging er del av denne opparbeidinga.

7.11 Sogndalselvi og strandlinja

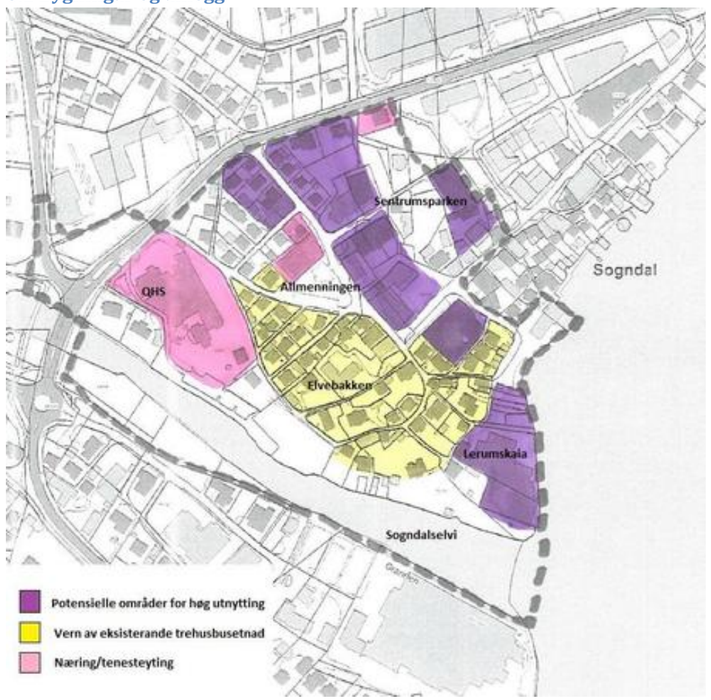
Sogndalselvi vart verna gjennom verneplan IV for vassdrag i 1991 og fører både laks og aure. Det kan såleis ikkje gjerast inngrep i elva. Samstundes er elva også flaumutsett. NVE laga i 2003 eit flaumsonekart for Sogndal sentrum. Her er det kartlagd kva område som er mest utsett for flaum. Klimaendringar vil truleg bidra til at storleik, tidspunkt og frekvens for flaum vert endra. Ein elveførebyggingsplan for Sogndalselvi vart utarbeidd i 1995, men dei identifiserte tiltaka har ikkje vorte gjennomført og planen har ikkje vorte revidert i etterkant.

Lågtliggande utbyggingsområde langs fjorden er utsette for stormflo – ein ekstremt høg vasstand som kjem av høgt astronomisk tidevatn og meteorologiske forhold (lågtrykk, pålandsvind). Tal frå Bjerknessenteret for klimaforsking legg til grunn 10 cm auke i høgaste stormflo i løpet av dette hundreåret. For Sogndal vil dette i praksis kunne gje ein stormflo som er 50-81 cm høgare enn den største registrerte stormfloa i Sogndal til no. Frå kommunen sin klima- og energiplan 2013 vert det estimert maksimum stormflo-verdiar på 185 cm i 2025, 213 cm i 2060 og 266 cm i 2100. Likevel har det, tilbake i desember 1990, vorte registrert stormflo på 241 cm over kote null i Sogndalsfjøra[1]. Dette må takast omsyn til ved vurdering av lågast tillatne kotehøgder for bygging ved fjorden.

[1] Data henta frå www.sehavniva.no

8. Skildring av planføremåla

8.1 Bygningar og anlegg



Figur 14 Illustrasjon av framlegg til framtidig tettstadsstruktur i Sogndal

8.1.1 Bustadføremål - B

8.1.1.1 B1

Innanfor feltet er det i dag ein eksisterande einebustad. Bygningen er ikkje rekna som del av det verneverdige trehusmiljøet på Elvebakken. Utbygging på den tilgrensande hotelltomta i nordvest gjer til at bustaden vil ligge som ein slags buffer mellom trehusmiljøet og den meir dominerande bygningsmassen til hotellet.

Endringar på eksisterande bygning eller nybygging vil ikkje krevje uttale frå kulturavdelinga ved fylkeskommunen, men overordna bygningsprinsipp frå eksisterande bustadmiljø vil ligge til grunn for tiltak.

8.1.1.2 B2

Feltet ligg i vestre del av Elvebakken, i ei skråning ned mot fjordstien og Sogndalselvi. Det vert lagt til rette for bustadbygging i dette feltet med bakgrunn i målsettinga om fortetting i sentrumsområda. Nærleiken til det eksisterande verneverdige bygningsmiljøet på Elvebakken og i Nedstefjøra gjer til at det er satt krav om at tiltaket tek omsyn til og vidareførar desse bygningsprinsippa. Dette inkluderer at kulturavdelinga i fylkeskommunen vert invitert til å gje uttale som del byggesakshandsaminga.

I dette området vil det vere føremålstenleg med ei sambinding mellom fjordstien og det interne vegsystemet på Elvebakken. Heilt tilbake til strandsitjartida gjekk det ein ferdselsveg mellom Sogndalselvi og Nedstefjøra. Eit parti av denne kryssa nordvestre del av dette feltet. Ferdselsvegen vil vere eit naturleg utgangspunkt for ei sambinding mellom Elvebakken og fjordstien. Eigar av eigedommen har også gjeve inntrykk av å vere positiv til eit slikt tiltak. Opparbeiding av denne, i forkant av utbygging av B2, er sikra gjennom omsynssone for infrastruktur.

8.1.1.3 B3-B10 og B16

Bygningane i desse felta ligg innanfor området som vert omtala som Nedstefjøra. Bygningsmiljøet i Nedstefjøra vitnar om karakterskiftet i Fjøra-samfunnet frå det fattigare strandsitjarmiljøet til bygdesenter frå midten av 1800-talet og fram til 1950. Det karakteristiske som står att frå denne tida er den tette trehusbusetnaden og smale goter og geiler. Dette står i sterk kontrast til den seinare utviklinga i sentrum frå 1950 og framover, med betongbygningar og breiare asfaltlagde gater.

Bygningsvernet i desse felta er gjort med føremål om at nye tiltak i best mogeleg grad skal bidra til å ivareta det historiske trehusmiljøet. Vernet gjer også til at fylkeskommunen, som representerer verneinteressene, automatisk vert høyringspart ved plan- og byggesakshandsaming.

Føresegnene for B16 opnar ikkje for vidare utbygging, men fastset dagens utnyttingsgrad, mønehøgd og gesimshøgd.

8.1.1.4 B11-B15



Figur 15 Villabygget innanfor felt B15

Bygningane i desse felta, ligg innanfor området som vert omtala som Elvebakken, og utgjer andre halvpart av det verneverdige trehusmiljøet i Sogndalsfjøra. Busetnaden på Elvebakken representerer, til liks med Nedstefjøra, mykje av utviklinga i Sogndal frå midten av 1800-talet og fram til 1950. I ettertid er det kome til enkeltinnslag av nyare einebustadar og forretningslokale.

Bygningsvernet i desse felta er gjort med føremål om at nye tiltak i størst mogeleg grad skal bidra til å ivareta det noverande trehusmiljøet. Vernet gjer også til at fylkeskommunen, som representerer verneinteressene, automatisk vert høyringspart ved plan- og byggesakshandsaming.

8.1.1.5 B17 og B18

Sentrumsparken inkluderer to eigedommar med einebustadar. Det er gjort politisk vedtak om at desse to einebustadane skal regulerast til bustadføremål.

Reguleringsføremålet med føresegner sikrar at dei aktuelle eigarane for desse to eigedommane får bu i og vedlikehalde desse bygningane, som i dag. Føresegnene opnar ikkje for vidare utbygging av den aktuelle eigedommen, men fastset dagens utnyttingsgrad, mønehøgd og gesimshøgd.

8.1.2 Næringsbusetnad - NB

To bygningar ligg innanfor dette feltet. Det mest særeigne er bygningen som i dag er pizzabakeri og –utsal for Pizzabakeren. Dette var den tidlegare brannstasjonen i Sogndal. Bygningen er i dag totalrenovert og det er berre det ytre volumet og takkonstruksjonen som står att etter den opphavlege bruken. I den andre bygningen, vegg i vegg, er det keramikkverkstad og –utsal.

Publikumsfunksjonane som i begge bygga ligg på gatenivå er positive bidrag til den menneskelege dimensjon i Sogndalsfjøra. Det er ønskjeleg å ta vare på slike funksjonar og det vert lagt til grunn at noverande eller tilsvarande drift kan halde fram så lenge bygningane er i teknisk god nok stand for føremålet.

I eit framtidig perspektiv er det likevel ønskjeleg å samle kvartalet kring Flåtengården til eit heilskapleg og samla uttrykk. Dersom eksisterande bygningar treng å erstattast eller rivast til fordel for andre tiltak er det derfor Fjørevegen og Flåtengården som vert førande for byggelinja mot nordaust og søraust.

8.1.3 Hotell/Overnatting - H

8.1.3.1 H1

Sjølve hotellkroppen til Best Western Lægreid Hotell ligg innanfor eigedom 21/39. Hotellet tilbyr overnatting og konferanselokalar. Delar av første etasje vert også nytta til lokal pub og serveringsstad. Framfor dette planarbeidet føreligg det ikkje interesse for utviding/endring av noverande bruk av hotellet, dette ligg til grunn i føresegnene.

8.1.3.2 H2



Figur 16 QHS sett ifrå Trehestebakken mot Stedjeåsen i sørvest

Eigedommen tilhøyrar Quality Hotel Sogndal (QHS) og området er tidlegare regulert i detaljreguleringsplan for Bahus, vedteke 16.12.1998. Verksemda er ein hjørnestein for turisme- og reiseliv til Sogndal og Sogne-regionen. Hotellstrukturen omfattar overnatting, konferanselokalar og restaurantdrift. I tillegg til bygningsmassen tilknytt hotelldrifta omfattar også føremålet einebustadar på eigedomane 21/1/53, 20/10 og 20/9. Som det kjem fram av plankartet og føresegnene vert det på noverande tidspunkt arbeid med planar for utviding av overnattingsplassar, konferansekapasitet og parkeringsdekning.

Utvikling av hotelltomta vert gjort meir kompleks då det i tillegg til hotellet sine eigne tiltak også vert gjennomført to separate planarbeid med føremål på hotellet sin eigedom. Nordvest for eigedommen arbeidar vegvesenet med planar for utviding av vegbana til Rv 5 for å gjere plass til langsgåande sykkelfelt. Som del av denne utbygginga skal det også anleggjast ny rundkøyring for betre avvikling av trafikken mellom Rv 55 (Dalavegen), Rv 5 (Gravensteinsgata), innkøyring til hotellet og framtidig avkøyring for miljølokk under Gravensteinsgata. Sørvest på eigedommen ønskjer Sogndal kommune gjennom områdeplanen å vidareføre fjordstien langs Sogndalselvi fram til og med Stedje-brua.

Med mål om ei betre samordning mellom desse planarbeida ønskte kommunen å inkludere QHS sine utbyggingsplanar i områdeplanarbeidet. Framlegget til utbygging er resultatet av eit samarbeid

mellom QHS og kommunen. Statens vegvesen har også vore med i prosessen, særskild i forhold til løysing av inn- og utkøyring frå QHS via ny rundkøyring.

Sjølve utbygginga til QHS omfattar utviding av romkapasiteten frå 115 til 205 rom, utvida parkeringsdekning i samsvar med arealdel til kommuneplanen, større konferansekapasitet og opparbeiding av hotellhage i tillegg til kringliggande opparbeida uteopphaldsareal. Planframlegget inkluderer også ei utviding av den interne vegbreidda med justert linjeføring. Dette er gjort med føremål om betre tilkomst for turistbussar og varetransport.



Figur 17 Fotgjengarar og køyretøy nyttar same arealet innanfor QHS-området i dag

Utviding av bygningsmassen skal gjerast som ei forlenging av eksisterande hotellkropp mot søraust. Bahus-planen la til rette for å auke byggehøgda på eksisterande sengeromsfløy frå 4 til 6 etasjar. I denne områdeplanen er høgda på eksisterande bygningsmasse avgrensa til 4 etasjar, medan planlagd utviding mot søraust får 6 etasjar. Bratt terreng opp mot Elvebakken i nordaust gjer til at byggehøgda ikkje vert fullt så dominerande, men det auka etasjetalet gjer likevel til at den næraste busetnaden til hotellet mistar sin utsikt mot vest. Den nye hotellfløya kan ikkje stå fram som dominerande ovanfor det eksisterande trehusmiljøet på Elvebakken. Som avbøtande tiltak vert det lagt til grunn samspel

og tilpassing av hotellet sin bygningskropp og fasade, sett i forhold til det eksisterande trehusmiljøet på Elvebakken.

8.1.4 Avløpsanlegg - AV

Sjå kapittel 8.2.9, siste avsnitt.

8.1.5 Småbåtanlegg - SA

Innanfor feltet er det høve til å anleggje/vidareføre småbåtanlegg med flytebryggjer tilknytt ei større utbygging av B/F1. Feltet skal takast med som ein del av seinare detaljreguleringsplan for B/F1-utbygginga. Sjøareal som ikkje vert nytta til småbåtanlegg vil vere ålment tilgjengeleg for ferdsel med båt.

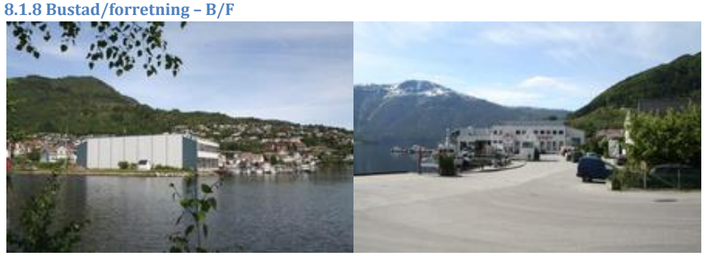
8.1.6 Naust - N

Eksisterande naust innanfor dette feltet høyrer til trehusbusetnaden på Elvebakken og kan oppretthaldast i tråd med dagens bruk.

8.1.7 Leikeplass - L

Arealet er tenkt som ein liten leikeplass for dei yngste bebuarane i rekkehusa på g/bnr. 18/111. Dette er ei vidareføring av planføremålet i detaljreguleringsplan for Elvebakken, vedteke 26.06.2012.

8.1.8 Bustad/forretning – B/F



Figur 18 Lerumstomta sett ifrå sør og nord

Lerumstomta er ein attraktiv lokaliseringa for bustadbygging og –fortetting i Sogndal per no. Den sentrale lokaliseringa gjev også eit særskild ansvar for at eventuell transformering av feltet vert gjennomført med omsyn til både fjern- og nærverknad.

Fjernverknaden av Lerumstomta bidreg til å definere Sogndalsfjøra sin profil sett ifrå nord (Loftesnes) og aust (Hagalandet). Frå Hofslund i nord fram til Lerumstomta i sør er det den låge særeigne trehusbusetnaden som kjenneteiknar og er identitetsskapande for Sogndalsfjøra. Samstundes er busetnaden tilpassa den bakanforliggande dalprofilen som orienterar seg vestover. Lerumstomta ligg midt i denne profilen. Den moderate byggehøgda er ein føresetnad for at trehusbusetnaden syner så godt att og at dalprofilen står fram så heilskapleg og samanhengande. Den moderate byggehøgda, saman med gotene, gjev tydelege og rettleiande siktlinjer som gjer det lett å orientere seg både i tettstaden og landskapet. Siktlinjer gjev vidare målpunkt for bevegelse, ofte mellom tilrettelagde ålmenne rom og funksjonar i ein tettstad, i tillegg til at dei gjev ei tryggleikskjensle ved at ein har oversyn.



Figur 19 Profilskisse av Sogndal sentrum, sett ifrå Hagalandet

Nærverknad kring Lerumstomta gjeld særleg innsyn/utsyn og sol- og skuggeverknad på kringliggande eksisterande naboar, ålment tilgjengelege opphaldsareal på Dampskipskaia og i den nyleg etablerte elveparken med tilhøyrande fjordsti. Den direkte nærleiken til desse opparbeida ålmenne opphaldsareala gjer også til at nye bygningsstrukturar må utformast og plasserast på eit vis som gir området ein menneskeleg skala. Forbindelsen mellom gatenivå og bygningen går i praksis tapt etter femte etasje.

Opne siktlinjer er saman med enkel tilkomst ein viktig faktor for å knytte sentrum og fjorden saman. Langs heile Nedstefjøra er dei historiske gotene bindeleddet for fotgjengarar. Fritt utsyn i same lei som desse gotene gjer til at både sentrum og strandlinja, avhengig av kvar ein står, vert oppfatta som naturlege målpunkt. Med 4 goter som leier direkte ned til Lerumstomta og Dampskipskaia meiner vi at det er viktig at nye bygningar på Lerumstomta ikkje blokkerar utsynet for dei skisserte siktlinjene i Figur 9.

Kombinasjonen av uterom og bygningsmasse er sentralt for korleis eit område vert opplevd som avstengt og utriveleg, eller ope og imøtekommande. Lerumstomta er lokalisert sentralt i ferdselsåra for fjordstien. Vi meiner at dei fellesareal som følgjer ein eventuell transformasjon skal vere tilgjengeleg for ålmenta. Sogndal kommune har investert mykje tid og ressursar i utvikling av fjordstien og det vil difor vere uheldig dersom brukarane opplever parsellen forbi Lerumstomta som ein barriere eller eit lukka areal. Private uteareal skal sjølvsagt skiljast av, men dette kan gjerast på mange måtar, til dømes ved vegetasjon, gjerder/anna skilje, nivåsprang og/eller avstand som skapar halvprivate uteområde.

Ei anna sentral problemstilling for ein transformasjon på Lerumstomta er korleis parkering skal løysast, både med omsyn til areal og tilkomst. Vi legg til grunn at parkeringsarealet skal løysast innanfor tomta og i tråd med utnyttingsgrad og byggehøgd oppgitt i føresegnene. Trafikkanalysen syner at utbetringa av trafikksystemet som ligg til grunn i områdeplanframlegget ikkje vil ha noko problem med å handtere ei utbygging i tråd med dei største framlegga som er presentert for Lerumstomta. Grunna stigninga frå Dampskipskaia til Fjørevegen er det eit føremonn at varmekablane i Bryggjegota vert halde i drift sjølv etter at Lerum har flytta sin produksjon.

Gjennom områdeplanframlegget vert det opna for eit utbyggingsvolum på 12 000 m^2. Dette svarar til 154 % av føremålet B/F. Det er vanskeleg å skjule bygningsdimensjonane og deira påverknad på det kringliggjande, men gjennom føresegnene for Lerumstomta har vi vektlagt estetiske og kvalitetsmessige krav for å motverke at området vert oppfatta som avstengt og privatisert for

ålmenta. Handtering og utforming av utbyggingsvolumet skal avgjerast gjennom seinare detaljplanarbeid.

Eit alternativ ved transformasjon av Lerumstomta er at også areal i eller over sjø kan nyttast til utbyggingsføremål. Områdeplanen opnar for slik utbygging, men vidare utgreiing av eit slikt alternativ, særskild med tanke på grunnforhold, vert også gjennomført på detaljplannivå.

8.1.9 Bustad/Forretning/Kontor – B/F/K

8.1.9.1 B/F/K1-5

Innanfor dei seks åtskilde felta er det eksisterande bygningar som vert nytta til fleire føremål. På bakkeplan vert lokala i hovudsak nytta til forretningsdrift og publikumsretta kontordrift. I øvre etasjar er det i hovudsak bustadar (leilegheiter) samt noko kontordrift og næring. Bygningane er hovudsakleg oppført i betong over fleire etasjar og markerar endringa av utbyggingsmønsteret i sentrum frå 1950-talet og fram til i dag – ei utvikling med auka fokus på handel og tenesteyting.

Etasjedelinga med leilegheiter i dei øvre etasjane gjev ei effektiv arealutnytting som er i tråd med målsettinga om høgare fortetting, samstundes med at nærings- og forretningsdrift på bakkeplan gjev tenesteytingar og aktivitet i sentrumsområdet. Dette byggjer opp under prinsippet om blanda arealbruk.

8.1.9.2 B/F/K6

Innanfor feltet er det i dag oppført 1 bygning over fleire etasjar som husar fleire funksjonar, inkludert bank, tannlege og leilegheiter. Denne arealbruken vert vidareført i tråd med den strategien som er lagt til grunn i arealdel til kommuneplanen. Mot sørvest er det rom for utviding av eksisterande bygningsmasse med vidareføring av samsvarande bruksføremål. Byggelinje for eventuell utviding må sjåast i samanheng med heile gateprofilen som inkluderer opprusting av både køyre- og gang- og sykkelveg gjennom Gildevangen. Det vert ikkje lagt til rette for større uteopphaldsareal langs køyrevegen i Gildevangen, som i dag. Tilrettelagde grøntdrag og uteopphaldsareal i sentrumsområdet skal først og fremst knytast saman gjennom eit heilskapleg gang- og sykkelnettverk.

8.1.9.3 B/F/K7

Saman med fabrikktomta på Lerumskaia og Fossetunet er felt B/F/K7 identifisert til å ha det største potensialet og mogeleg heit for transformasjon. Avgrensinga av området gjer til at det er naturleg å leggje til rette for nyetablering med ein heilskapleg tett kvartalsstruktur. Med dette meiner vi at eksisterande bygningar bør rivast til fordel for nybygg og høg utnytting. Eksisterande publikumsretta funksjonar i desse bygga er bakeriutsalet Lustrabui og interiør- og designbutikken Lerk. Det er viktig å ivareta småbutikkar då dei bidreg positivt til opplevinga av gatebiletet.

Dei 4 eksisterande einebustadane langs Gildevangen er busett og vert jamleg vedlikehalde. Bustadrekka gjev eit særpreg til Gildevangen-traseen.

Fleire fortettingsprosjekt i Sogndalsfjøra, inkludert dette området, vil resultere i ein auka parkeringstrong. Området har eit stort potensial for ei større utbygging av parkeringskjellar-/anlegg under bakken, dette må realiserast i forkant av og/eller samstundes med utbygging av området. Nye parkeringsplassar kan nyttast både til frikjøp og offentleg parkering.



Figur 20 Trehusrekka langs Gildevangen

Som det går fram av plankartet vert det lagt til rette for ein gang- og sykkelveg langs denne husrekka på austsida av Gildevangen. Det er likevel ikkje opna for å etablere denne parsellen så lenge bustadrekka vert ivareteke som i dag.

Byggelinja definerer ein tydeleg bygningsavgrensing mot sentrumsparken - sett i samanheng med Gurodalsbygget (g/bnr. 17/114). Med bakgrunn i at framtidig utvikling av Gravensteinsgata er uavklart er det ikkje definert byggelinje mot nordvest. Byggelinja her må i samråd med kommuneadministrasjonen avklarast i seinare detaljplanarbeid.

Ein variasjon i bygningsuttrykk innafor dei gitte krav vert rekna som positivt.

8.1.9.4 B/F/K8

Feltet, også kjent som Fossetunet, er sentralt lokalisert i Sogndalsfjøra og omfattar overflateparkeringsareal samt 3 eksisterande bygningar. Inklusive det gamle K-senteret. Innanfor feltet er det fleire ulike grunneigarar, kommunalt og private. Feltet si lokalisering og det uforløyste fortettingspotensialet gjer til at private interesser vurderer å realisere eit større bygningsvolum her. Dette inneberer også å rive dei eldre bygningane på g/bnr. 18/32 og 18/52.



Figur 21 Fossetunkvartalet sett ifrå søraust

Fortetting må gjennomførast med mål om at kvartalet som heilskap skal få eit samla fasadeutrykk for eksisterande og nye bygningar. Bygningsfasadane kring heile kvartalet skal difor, særskild i 1. etasje, vere utåtvende og attraktive. På bakkenivå er det naturleg å tenke seg at dette er føremål tilsvarande forretning, serveringsstadar/bevertning og publikumsretta kontorverksemder, medan bustadar vert etablert i dei øvre etasjane. Men dette er ikkje eit krav.

Kvartalet skal som heilskap få eit samla fasadeuttrykk for eksisterande og nye bygningar. Det må takast eit særleg omsyn for å få til gode estetiske løysingar som spelar på lag med den bevaringsverdige trehusbusetnaden i sørvest (Elvebakken/Gildevangen) og sentrumsparken i nordaust. For opplevinga av og orienteringa i tettstadsrommet er det viktig at det på bakkeplan vert oppretthalde ein open og leiande akse for mjuke trafikkantar mellom Allmenningen og sentrumsparken gjennom feltet.



Figur 22 Idéskisse til mogeleg utforming av Fossetunkvartalet. Henta frå illustrasjon etter Bygdeverkstaden i kommuneplanarbeidet.

Ved utbygging av heile feltet vil dette gjere til at omlag 38 offentlege drifta parkeringsplassar vil forsvinne, det vert derfor føreset at det i samband med utbygging skal anleggjast parkeringskjellar innanfor området. Dette er eit krav som ikkje kan fråvikast. Parkeringskjellaren kan også utvidast vidare mot nordaust under sentrumsparken.

Ved etablering av større bygningsdimensjonar på dette feltet må ein særleg ta omsyn til påverknad av sol- og skugge i sentrumsparken, sjå også kapittel 9.5. Sidan feltet ligg på vestsida av sentrumsparken er det liten eller tilnærma ingen skuggeeffekt midt på dagen. Det er ettermiddag- og kveldssola som vil ha effekt på sol- og skuggetilhøva her. Det er midtsommars at skugge generert av bygningane vil merkast mest, medan ved jamdøger vil sentrum uansett vere skuggelagt av Stedjeåsen på dette tidspunktet. Som det kjem fram av Tabell 1 vil 67 % (3172 m^2) av sentrumsparken ha gode soltilhøve ved største skugge kl. 18 midtsommar. Med omsyn til sol- og skuggeanalysen meiner vi at det er tilrådeleg å føre opp nye bygningar med inntil 15 m gesimshøgde, dersom den øvste etasjen er trekt tilbake med ein vinkel på 30^0 frå ytste fasade mot sentrumsparken. Resultatet av dette er slik at reell gesimshøgde vert tilnærma 11,8 m og skuggeeffekten på sentrumsparken vert då redusert tilsvarande.

Tabell 1 Del av sentrumsparken som er skuggelagt ved angjeve tidspunkt

Sentrumsparken (4700 m^2)				
Gesimshøgde/Dato	**21. juni kl. 13**	**21. juni kl. 18**	**21. september kl. 13**	**21. september kl. 18**
10 m	4 m^2 (<1 %)	889 m^2 (19 %)	224 m^2 (5 %)	2241 m^2 (48 %)
15 m	19 m^2 (<1 %)	1528 m^2 (33 %)	659 m^2 (14 %)	3241 m^2 (69 %)



Figur 23 Døme på tilbaketrekt toppetasje for å gje betre lystilhøve i uteopphaldsrom.

8.1.9.5 B/F/K9

Feltet er saman med NB del av eit kvartal med ein uordna byggestruktur. I reguleringsplan for parkkvartelet vedteken i 1997 vart kvartalet omtala som eit område kor kontrastane mellom ulike (nye og eldre) planideologiar vert godt dokumenterte. Omsynssona vart då lagt til grunn for å bevare dei eldre trehusa. Bevaringsstatusen omfatta då ikkje Svendsen sitt nyare forretningsbygg.

Sidan den gong vitnar nye tiltak om at føremålet med omsynssona ikkje har blitt ivareteke. Dette er særleg eksemplifisert ved at det originale Steinarheim-huset er erstatta med ein nyare horisontaldelt tomannsbustad. I takt med aukande interntrafikk i Sogndalsfjøra har også plasseringa av bygningen på Fjørevegen 8A, Ølnes-huset, vorte ein større utfordring med tanke på trafikksikkerheit og –flyt.

Vi opnar no difor for å realisere ein tydelegare kvartalsstruktur innanfor feltet, i tråd med mål om fortetting og høgare utnytting i arealdel til kommuneplanen.

Mot sør (Fjørevegen) kan ny bygning førast opp med mellom 2-3 etasjar og høg utnytting, mot aust kan ny bygning førast opp med mellom 3-4 etasjar. I begge høve skal bygningsfasaden, spesielt i 1. etasje, vere utåtvend og attraktiv. I praksis vil dette seie føremål tilsvarande forretning, serveringsstadar og publikumsretta kontorverksemder. Øvre etasjar kan nyttast til bustadføremål.

Ein variasjon i bygningstypologien innafor dei gitte føresegner vert rekna som positivt.

8.1.9.6 B/F/K10

Innanfor dette feltet er det identifisert ein variert bygningstypologi med ein miks av eldre einebustadar og uthus, samstundes som ein også finn innslag av nyare bustadar. Ein tydeleg trend er att dei opphavlege, eldre kvalitetane innanfor feltet gradvis har vorte redusert som følgje av omfattande restaurering, tilbygg eller oppføring av bygningar med moderne form og uttrykk. Denne

variasjonen gjer til at bygningsmassen ikkje kan sjåast direkte i samanheng med det tydelegare definerte trehusmiljøet på Elvebakken.

I eit framtidsretta perspektiv bør bygningstypologien innanfor feltet sjåast i samanheng med målsetting om fortetting i sentrum og tilrettelegging for større bygningsdimensjonar langs Gildevangen elles.

Utanom ordinært vedlikehald/restaurering vert det difor ikkje høve til å gjere nye større tiltak på eigedommane utan ein vedteken detaljreguleringsplan for heile feltet. Ved utarbeiding av ny detaljreguleringsplan vil det vere ein føresetnad at feltet skal fortettast ved høgare utnytting og auka byggehøgder. Det vert ikkje høve til å byggje på eksisterande bustadeiningar eller oppføre nye einskildeiningar. Slik utbygging vert ikkje rekna som gode fortettingsgrep.

Byggelinja langs nordaustsida av feltet er sett med føremål om ein heilskapleg samanhengande gateprofil mot gatebiletet i Gildevangen. Med bakgrunn i at framtidig utvikling av Gravensteinsgata er uavklart er det ikkje definert byggelinje mot nordvest. Byggelinja må avklarast i seinare detaljplanarbeid.

Ein variasjon i bygningsuttrykk innafor dei gitte føresegnene vert rekna som positivt.

8.1.9.7 B/F/K11

Bygningen innanfor feltet er eit viktig element i opplevinga av og trivselen i sentrumsparken. Bygningen fungerer både som ein visuell- og støyskjerm mot køyretøytrafikken gjennom Rv 5 Gravensteinsgata. Med omsyn til dagens situasjon bør derfor eksisterande bygning oppretthaldast som i dag. I eit lengre tidsperspektiv er det ei vedteke politisk målsetting å fjerne gjennomgangstrafikken frå Gravensteinsgata. Når dette er gjennomført vil det vere naturleg å knytte sentrumsparken nærare til uteareala i forkant av Sogningen storsenter. I eit slikt perspektiv vil bygningen derimot kunne opplevast som ein barriere for ein utvida samanhengande parkstruktur.



Figur 24 Tomta kvar SSF ønskjer å føre opp nytt bankbygg

8.1.9.10 B/F/K12

Bygningen innanfor feltet vert disponert av Sogndal Lodge & Guiding og fungerer som overnattingsstad samt utgangspunkt for guida turar og kurs. Bygningen kan ikkje reknast som del av det verneverdige trehusmiljøet på Elvebakken.



Figur 25 Sogndal Lodge & Guiding

Til liks med B/F/K2 ligg bygningen i overgangen mellom den eldre trehusbusetnaden, hovudsakleg mot sør og vest, og dei nyare og meir dominerande bygningane mot nord og aust. Breidda på Fjørevegen og dimensjonen på det motståande Fossetunet gjer til at feltet kan tåle byggehøgder på tilnærma 3 etasjar. Dette definerer både eit tydelegare gaterom i og ei trappering av byggehøgder ned til den lågare trehusbusetnaden.

8.1.10 Bustad/Kontor/Parkering – B/K/P

Feltet i forkant av Sentrumsbygget vert i dag nytta til parkering. Dette arealet utgjer kring 637 m^2. Dette utgjer eit potensiale med tanke på fortetting. Noverande parkeringstilbod kan oppretthaldast, men det vert lagd til rette for øvre etasjar med bustad- og/eller kontor-føremål.

Fasaden på ein eventuell påbygging må utførast med særskild omsyn til trehusbusetnaden i Nedstefjøra og at bygget representerer Sogndal sett ifrå fjorden.

8.1.11 Forretning/Kontor/Tenesteyting – F/K/T

Bygningen innanfor feltet er verneverdig og har gjennom tida vore nytta til mange ulike føremål tilknytt aktiviteten på Dampskipskaia. I dei seinare år har bygget vore nytta som overnattingsstad for mannskap på snøggbåten, venterom, lager og bevertning-/kaféverksemd. Bygningen har ei svært sentral lokalisering der den ligg i kryssingspunktet mellom fjordstien og aksen Gravensteinsgata – fjorden gjennom sentrumsparken. Det er signalisert interesse og vilje til å nytte bygningen både som møteplass, turistinformasjon og aktivitetssenter. Med bakgrunn i dette bør det leggjast til rette for ein tilpassa differensiert bruk.



Figur 26 Den verneverdige bygningen på Dampskipskaia har eit stort potensiale

8.1.12 Forretning/Tenesteyting/Bevertning

Feltet regulerer «Bondevikhuset» som har blitt eit populært samlingspunkt i sentrumsparken og husar i dag kafé Krydder. Huset er eigd av kommunen. I tillegg til kaféføremål kan huset nyttast til forsamlingslokale, galleri, konsertlokale, forretning og tilsvarande.

8.1.13 Bustad/Forretning/Tenesteyting/Hotell – B/F/T/H

Planframlegget legg til rette både for bustad, forretning, tenesteyting og/eller hotell innanfor feltet. Etter vår vurdering tåler feltet høgare utnytting og større bygningsdimensjonar, særskild sett i forhold til hotellet sitt bygningsvolum. Ved ønske om eventuelt større framtidige tiltak må dette gjerast med føremål om høgare utnytting. Heile kvartalet må då vurderast under eitt gjennom detaljreguleringsplan og det skal takast særskild omsyn til bygningsvernet for felt B15.

Innanfor feltet er det tre private eigedommar med einebustadar, to av desse lengst mot vest er private eigedommar med einebustadar. På eigedommen lengst mot nordaust har den eine bygningen også vore nytta til kafédrift og tilsvarande.

Gjennom merknad til områdeplanframlegget har Lægreid Hotell signalisert ønskje om utviding av hotellet. Grunngjevinga for dette er at noverande høge belegg og utnyttingsgrad gjer til at hotellet i næraste framtid vil trengje areal for å auke rom- og parkeringskapasiteten. Den skisserte utbygginga omfattar naboeigedommane med g/bnr. 21/103, 21/85 og 21/72. Lægreid eig g/bnr. 21/72, dei to andre eigedommane har andre grunneigarar. For å realisere utbyggingsplanane krevjast det at Lægreid Hotell erververvar desse.

Nytt tiltak med riving av eksisterande bygningsmasse innanfor eigedom 21/72 vil også kunne leggje til rette for ein utbetra sving på den interne tilkomstvegen langs området.

Gjennomgåande for eksisterande bygningar i og kringliggande til området er bruken av lyse fargar på fasaden samt skråtak, dette leggjast til grunn også for dette feltet. I føresegnene er det lagt ytterlegare føringar for kva som skal innarbeidast i seinare detaljregulering.

8.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.2.1 Køyreveg

Fjørevegen og Gildevangen er gjennomfartsåra for køyretøy i Sogndalsfjøra. I dag er vegen varierande både i breidde og dekkekvalitet. I områdeplanen er Statens vegvesen sine utbetringskrav for denne vegklassen lagt til grunn for nye tiltak. Dette er særskild viktig med tanke på at realisering av bustadfortetting i Sogndalsfjøra vil leie til auka interntrafikk.

Regulert vegbreidde for køyreveg i bustadområde er noko smalare, men Sogn Brann og redning IKS sine minimumskrav til breidde for utrykkingskøyretøy er lagt til grunn her.

Det er ikkje automatikk i at alle utbetringane følgjer direkte etter vedtak av områdeplanen, men plankartet illustrera ein framtidsretta infrastruktur som skal implementerast etter kvart som at tilhøva ligg til rette for tiltaket.

8.2.2 Miljøgate, Fjørevegen

Fjørevegen er hovudferdselsåra for køyretøy i Sogndalsfjøra, men er også eit element som dannar rom og er retningsbestemmande for mjuke trafikkantar. I tråd med områdeplanen sitt fokus på den menneskelege dimensjon, og tilrådinga i trafikkanalysa for Sogndalsfjøra vert det lagt til grunn at Fjørevegen skal leggast til rette som ei miljøgate. Prinsippet bak ei miljøgate er at vegen skal kunne nyttast til gjennomkøyring, men utforminga skal innby til låg fart, høg merksemd og omsyn til interntrafikk.

Ved tilrettelegging for parkering i miljøgate er det vanleg å løyse dette som langsgåande parkering, det vert lagt opp til slik løysing i Fjørevegen. Dette gjer til at den totale parkeringsdekninga vil verte redusert i Fjørevegen. Tiltaket bør derfor ikkje gjennomførast utan at desse parkeringsplassane er erstatta innanfor akseptabel gangavstand til eksisterande funksjonar i Sogndalsfjøra, fortrinnsvis som del av underjordisk parkeringsanlegg. Attverande parkeringsplassar skal berre nyttast til korttidsparkering.

Særleg på søraustsida av Fjørevegen er gangarealet breiare enn dei 3 meter som er norma i vegnormalen. Dette er gjort med det føremål at overskytande areal kan nyttast som møbleringssone og/eller beplanting. Dette bidreg både til eit estetisk tiltalande utrykk og er eit fartsdempande element. Andre tiltak som også kan nyttast for å oppnå same føremål er variasjon i materialbruk, belysning, oppheva gangfelt, utvida fortau, m.m.



Figur 27 Døme på utforming av miljøgate i Fjørevegen. Henta frå illustrasjon etter Bygdeverkstaden i kommuneplanarbeidet.

For å sikre tilstrekkeleg areal for både køyrebane og gangareal vil det vere naudsynt å «ofre» Ølneshuset, bustaden på eigedom 17/36, som i praksis fungerer som ein flaskehals i vegsystemet allereie i dag. Denne avveginga er gjort i favør av ein heilskapleg og oversiktleg linjeføring for både køyretøy og mjuke trafikkantar.

8.2.3 Torg

Torget sin tradisjonelle funksjon som marknadsplass har omtrent opphøyra i Noreg. I dag har dei stort sett endra karakter og fått funksjon som sosiale samlingsstadar. Historisk har torget også ein sentral posisjon i Sogndal, sjølv om Allmenningen var det nytta omgrepet den gong. Vidareføring av eit torgareal i sentrum vil likevel vere eit vitnesbyrd av denne funksjonen, sjølv om verken lokaliseringa eller tilbodet kan reknast å vere tilsvarande som då.

Torgarealet bør utformast for å kunne nyttast både på kvardagar, til dømes for fiskebil eller smultringvogn, og ved større arrangement med fleire bodar og attraksjonar. Større arrangement vil kunne krevje større areal og ein kan då tenkje seg å til dømes nytte delar av sentrumsparken eller areal som eventuelt er tilgjengeleg på felt B/F/K8.

8.2.4 Gang- og sykkelvegnett – G/S

Utbetring av gang- og sykkelvegnettet i Sogndalsfjøra er eit naudsynt tiltak då det i dag ikkje er eit samanhengande nettverk åtskild frå køyretøya. Fleire stadar stettar eksisterande gang- og sykkelvegar heller ikkje krav til breidde, dekke og utforming. Regulert utbetring vil, nesten utan unntak, komme i konflikt med eksisterande bygningsmasse og/eller andre opparbeide føremål. Det føresettast derfor ikkje at utbetringane skal gjennomførast direkte med heimel i vedteken områdeplan, men ved riving eller endring av eksisterande bygningsstruktur skal løysingar utformast slik at regulert gang- og sykkelvegnett vert realisert. Krav for etablering av dei ulike parsellane følgjer av føresegnene.

8.2.5 Tilkomstveg Elvebakken

Føremålet omfattar eksisterande vegnett kring og mellom trehusbusetnaden på Elvebakken. Som det grå fram av plankartet er breidda på vegnettet utvida til 3,5 meter. Dette er gjort for å stette krav til breidde for utrykkingskøyretøy. Nokre strekningar svarar til denne vegbreidda, medan andre stadar trengst det utbetringar. Føremålet skal i første rekkje sikre at det ikkje vert gjort nye permanente tiltak på eigedommane som kjem i konflikt med eventuell utbetring av vegnettet.

Gjennom regulering som gangareal vert det føreset at mjuke trafikkantar er prioritert i vegnettet, men fastbuande kan nytte det som tilkomst til eigedommane sine. Gjennomkøyring er ikkje tillate.

8.2.6 Anna veggrunn – grøntareal

Dette er overskytande areal som ligg langs køyreveg og/eller gang- og sykkelveg. Areala skal haldast i hevd, særleg med omsyn til framkomelegheit og sikttilhøve for køyretøy og mjuke trafikkantar.

8.2.7 Anna veggrunn – teknisk anlegg - AVT

Arealet er fortrinnsvis knytt til busetnaden på dei kringliggjande eigedommane og skal nyttast til oppstilling av bossdunkar, postkassestativ, m.m.

8.2.8 Allmenningen

Allmenningen, er opparbeidd som del av hotellområdet, men er samstundes også eit offentleg tilgjengeleg målpunkt i sentrum. Historisk har Allmenningen vore ein sentral møtestad for innbyggjarane i Sogndal, særskild under strandsitjartida då den hadde ein viktig hovudfunksjon som handelsstad i bygda. Allmenningen er viktig som eit historisk element og gjev særpreg og identitet til Sogndal.



Figur 28 Den noverande Allmenningen i Sogndalsfjøra

8.2.9 Dampskipskaia

Dampskipskaia skal vere eit offentleg tilgjengeleg område tilrettelagt som målpunkt i sentrum og utgangspunkt for aktivitetar. Samstundes vil det også vere eit kollektivknutepunkt morgon og kveld, særskild for buss og snøggbåt til Bergen. Dette krev eit større areal fritt for permanente fysiske hindringar, som gjer at bussar kan manøvrere og at kollektivpassasjerar kan bevege seg uhemma mellom transportmiddela. Utforming av uteområde må sjåast i samanheng med dei funksjonar som F/K/T (Terminalbygget) skal tene.

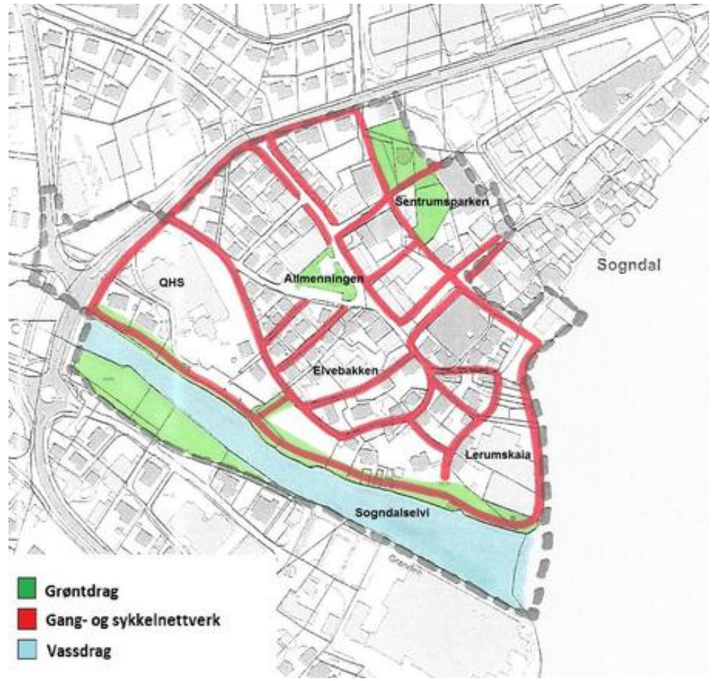
Tilgrensande Dampskipskaia er det også småbåthamn med tilhøyrande friområde, samt eit avløpsanlegg. Dette er vidareføring av eksisterande føremål og føresegner frå Reguleringsplan for strandsona i Sogndal kommune, vedteke 10.06.2010.

8.2.10 Parkering

Ein hovudmålsetnad i arealdel til kommuneplanen er å erstatte overflateparkering i sentrum med parkeringsanlegg under bakken. I områdeplanen har tilnærma 86 offentleg avgiftsbelagde overflateparkeringsplassar fått nye arealbruksføremål. Dette utgjer 60 % av dei 143 avgiftsbelagde parkeringsplassane innanfor planområdet. Eksisterande overflateparkeringar kan likevel ikkje erstattast med nye føremål før det er sikra at desse er erstatta i etablerte underjordiske parkeringsanlegg eller gjennom utbyggingsavtalar som følgjer nye tiltak.

Attståande overflateparkeringsplassar vert føreset drifta som korttidsparkeringar for publikumsfunksjonane i Sogndalsfjøra. I Miljøgata vil overflateparkeringsplassane verte orienterte som langsgåande parkeringsplassar. Dette er anbefalt utforming i miljøgater.

8.3 Grønstruktur



Figur 29 Illustrasjon av framlegg til framtidig grønstruktur og gang- og sykkelnettverk

8.3.1 Sentrumsparken

Parkføremålet dekkjer eksisterande opparbeide sentrumspark på tilnærma 4700 m^2. Dagens utforming av sentrumsparken vart realisert i etterkant av vedtatt Reguleringsplan for Sogndal sentrum del 1, den 29.04.2004. Blant dei vedtekne målsetnadane for sentrumsparken i den planen er eit ønskje om å skape eit visuelt grøntdrag, betre kontakt med fjorden og ein akse for gang- og sykkeltrafikk. Delar av målsetnadane er oppnådd slik sentrumsparken er etablert i dag, og den er eit attraktivt uterom, knutepunkt og aktivitetssentrum i Sogndal.

I dag er det registrert 266 busette innanfor grunnkretsen Sogndalsfjøra. I arealdel til kommuneplanen er det ein vedteken målsetnad om å lokalisere 3000 nye innbyggjarar i 2040 innanfor Sogndal sentrum. For å nå dette målet er det vedteke å auke bustadtettleiken gjennom høgare utnytting. I tillegg til krav til uteopphaldsareal for bustadføremål vil den auka befolkningstettleiken også leie til større press på ålment tilgjengelege grøntområder og opphaldsareal i sentrum.

Områdeplan Fjøra vest, som byggjer på arealdel til kommuneplanen, opnar for inntil 389 nye bustadeiningar, i tillegg til dei som kan verte etablert på Lerumstomta. Kommuneplanen sett krav om minimum 15 m^2 felles uteopphaldsareal per bueining i leilegheitsbygningar i sentrum. Det er då behov for 5800 m^2 nye uteopphaldsareal i ein situasjon der planen vert fullt realisert. Sidan sentrumsparken ikkje vert utvida vil det for nye utbyggingsprosjekt verte strenge krav til å realisere naudsynt uteopphaldsareal på eiga tomt. Mogelegheita for frikjøp vil vere avgrensa.

Forutan park- og rekreasjonsføremål, utgjer arealet som er regulert til sentrumspark også eit stort potensiale for parkering under bakken. Etablering av eit underjordisk parkeringsanlegg her vil vere særs sentralt og lett tilgjengeleg for brukarane, samstundes som at det er relativt enkelt å gjennomføre. Parkeringsanlegget kan også lett knytast til eller etablerast samstundes som tilsvarande parkeringsanlegg som er kravd på Fossetunet (B/F/K8) og ved Holen bygget (B/F/K7).

8.3.2 Friområde – FrP

Friområda er hovudsakleg tilknytt opplevinga og framhevinga av Sogndalselvi og fjordstien. Desse skal vere ålment tilgjengelege og det er kommunen som er ansvarleg for opparbeiding og drift av areala. Det vert ikkje lagt sterke føringar for opparbeiding og utforming av friområda, men det er viktig at det ikkje vert etablert installasjonar som er sårbare for flaum.

8.3.3 Friområde – F1

Føremålet og føresegner er ei vidareføring av Reguleringsplan for strandsona i Sogndal kommune, vedteke 10.06.2010. Området er tenkt nytta til ny gjestehamn for småbåtar, samt eventuell salsplass for lokale fiskarar.

8.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

8.4.1 Ferdsel – F

Området er del av ferdselsleia for båtar og manøvreringsarealet for snøggbåten og andre fartøy som nyttar eksisterande kaiareal ved fjorden. Dampskipskaia er også ein populær sentrumslokalitet for stuping og badeaktivitet. Sjøarealet skal difor haldast fritt for permanente fysiske installasjonar.

8.4.2 Småbåthamn – SH

Føremålet og føresegner er ei vidareføring av Reguleringsplan for strandsona i Sogndal kommune, vedteke 10.06.2010. Avgrensinga i sjø er sett for å sikre uhindra tilkomst til gjestehamna, inklusiv båtopptrekket.

8.4.3 Natur- og friområde - NF

Føremålet omfattar nedre del av Sogndalselvi og er del av det tettstadsnære friluftsområdet i Sogndal sentrum. Elvekanten er allereie prega av dette då den innanfor planområdet enten er kultivert eller tilrettelagt som parkområde. Omsynet til kantvegetasjonen er ivareteke i dei kringliggande planføremål til elva. Det vil ikkje vere høve til å gjere inngrep eller tiltak i elva då Sogndalselvi er eit freda vassdrag med lakseføring.

8.5 Omsynssoner

8.5.1 Omsynssone_320 - Flaumsone

Omsynssone flaum gjeld både elveflaum og stormflo. Flaumdata synet utstrekking av ein 200-års flaum og er henta frå NVE sine berekningar for Sogndalselvi. Frå Direktoratet for samfunnssikring og

beredskap (DSB) sin rettleiar for handtering av havnivåstigning heiter det at kombinasjonen av elvemunning og stormflo kan føre til høgare vasstand enn det som ligg føre i utrekningar. I dialog med NVE Region vest kjem det fram at for nedre del av Sogndalselvi er det stormfloa som er dominerande og gjev høgste vasstanden. Den totale oppstuvingseffekten er såleis liten.

Omsynssona har ikkje lagt til grunn effekten av framtidig havnivåstigning. Denne problemstillinga er vurdert som del av ROS-analysen og avbøtande føresegner er utarbeida på grunnlag av analysen.

8.5.2 Tiltakssone_410 - Gangbru tilknytt fjordstien

Som del av etableringa av fjordstien er det ei uttalt målsetting å også ha passering av Sogndalselvi nærare fjorden. Ikkje minst underbyggjer dette at fjordstien skal gjere heile strandlinja ålment tilgjengeleg. Vi kan tenkje oss anten ei bru utforma som eit tydeleg landemerke heilt i overgangen mellom fjord og elv, eller ei noko meir dempa utforming lenger oppe (vestover) i Sogndalselvi. Tiltakssona syner arealet som brua kan plasserast innanfor. Eksakt plassering og utforming av brua er endå ikkje vurdert. Dette må gjerast som del av ei detaljprosjektering.

8.5.3 Infrastruktursone_430 – Rekkjefølgjekrav gangveg

Det vil vere føremålstenleg å knytte Elvebakken-området nærare til fjordstien med ein direkte gangveg sambinding mellom desse. Dette gjer til at brukarar av len ikkje vert låst til faste gangmønster via strandlinja eller Stedje-brua for å kunne nytte seg av fjordstien. Ei tverrforbinding over felt B2 har lenge vore eit aktuelt alternativ, både av historiske årsaker med ferdselsveg i strandsitjartida og at grunneigar har stilt seg positiv til ei slik løysing. Omsynssona skal sikre at det ikkje kan gjerast tiltak innanfor felt B2 før ålment tilgjengeleg tverrforbinding er etablert.

8.5.4 Omsynssone_540 – Kantvegetasjon

Langs Sogndalselvi innanfor områdeplanavgrensinga er elvekanten tydeleg prega av menneskeleg aktivitet. Det er difor lite eller ingen eksisterande stadeigen vegetasjon att. Grunna sin viktige funksjon må eksisterande kantvegetasjon ivaretakast og/eller re-etablerast der dette er naturleg og mogeleg langs Sogndalselvi innanfor planområdet.

Kantsoner langs vassdrag er ofte kjenneteikna av eit særs rikt plante- og dyreliv og vert nytta som habitat, trekkvegar eller kjelde for føde. Vegetasjonen motverkar også erosjon og flom, i tillegg til å redusere påverknaden av forureining gjennom filtrering. Kantsoner sikrar også allmenta tilgang til vassdraga og gjev ein landskapsestetisk dimensjon til tettstadar og jordbruksland. Kantsoner har slik ein stor betyding for ivaretaking av natur- og miljøverdiar.

8.5.4 Omsynssone_570 – Bevaring av trehusmiljø

Trehusmiljøet på Elvebakken og i Nedstefjøra er særprega av den eldre småhusbusetnaden, sjølv om det einskilde stadar har kome innslag av nyare bygningar. Omsynssona er lagt med føremål om å ivareta dette særpreget. Hovudgrep for å halde tritt med målsettinga er at eigedommane skal ivaretakast nærast mogeleg det opphavlege, særskild i fasade og materialbruk på bygningane. Der det er opna for nye bygningar skal desse innordne seg det samla bygningsuttrykket til trehusmiljøet. Kulturavdelinga ved fylkeskommunen vert gjeve høve til å gje uttale til alle tiltak innanfor omsynssona.

8.5.5 Omsynssone_570 – Minnestein Allmenningen

Bautasteinen som er plassert på Allmenningen er til minne om soldatar som deltok i svenskekrigen 1807-1814. Omsynssona er vidareført frå Kulturminneplan for Sogndal kommune 2013.

8.5.6 Omsynssone_570 – Brannsmitteområde

Ein brannteknisk og kulturhistorisk kartlegging av tett verneverdig trehusbusetnad, gjennomført av Riksantikvaren og Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap (DSB), identifiserte Fjøra og Elvebakken som ein av 167 områder i Noreg. Det identifiserte området samsvarar med same avgrensing som for omsynssone for vern av trehusbusetnad. I samråd med Sogn Brann og Redning IKS vert det innanfor det aktuelle området sett vilkår om at innanfor omsynssona skal alle tiltak etter ny plan leggjast fram for brannvesenet til uttale.

8.5.7 Gjennomføringssone_810 - Krav om felles planlegging

Innanfor planområdet er det lagt til grunn krav om felles planlegging for felta B/F/K13 og B/F. Årsak til dette er at desse felta er identifisert som potensielle fortettingsområder for bustad i tråd med arealdel til kommuneplanen. Vurderinga er gjort med grunnlag i lokalisering, bygningstypologi, alder på bygningar og potensiale for tomteutnytting. Målsettinga med krav om felles planlegging er at det gjennom detaljreguleringsplan skal fokuserast på løysingar som gjev felta ein høgare utnyttingsgrad både ved snarlege tiltak og på lengre sikt.

Eksisterande bygningsstrukturar og tilhøyrande funksjonar skal kunne oppretthaldast som i dag. Det vil også vere høve til å føre opp garasjar, uthus og tilsvarande der tilhøva ligg til rette for dette, utan krav om detaljreguleringsplan.

9. Verknadar av planframlegget

Etter § 4-2 i plan- og bygningslova heiter det at for alle planframlegg som leggjast ut til offentleg ettersyn og høyring, skal det mellom anna klarleggjast kva verknadar planen vil kunne få for ulike interesser og omsyn.

9.1 Naturmangfaldlova

I dette planframlegget er kunnskapsgrunnlaget (§ 8) som er nytta for vurdering av verknad på naturmangfaldet henta frå eksisterande kunnskap og registreringar i digitale kartportalar. Miljødirektoratet sin Naturbase har vore mest nytta, medan Artsdatabanken, NVE Atlas, DSB Kart og Miljødirektoratet sitt Lakseregister har gjeve supplerande informasjon.

Sett i forhold til eksisterande kunnskap, registreringar og føremåla i planframlegget meiner vi at dette gjev eit tilstrekkeleg grunnlag (§ 9) for å kunne gje ei vurdering av verknadar på naturmiljøet.

Størstedelen av planområdet er allereie påverka av menneskeleg aktivitet enten gjennom allereie etablert infrastruktur (bygningar og vegsystem) eller kultivering (hagar og parkanlegg). Fjorden og delar av kantsona langs nordre del av Sogndalselvi er ikkje påverka i like stor grad, men kan ikkje reknast å vere upåverka. Elvestrengen i Sogndalselvi kan betraktast å vere det einaste naturlege element som ikkje er negativt påverka av menneskeleg aktivitet. Planframlegget legg opp til fortetting i allereie utbygd areal samt utviding av grønstrukturar. Innanfor planområdet gjev ikkje dette større positiv verknad på naturmiljøet, men i eit større perspektiv kan dette hindre nedbygging av naturleg vegetasjon andre stadar i kommunen. Det vert ikkje lagt til rette for fylling i sjø eller tilsvarande inngrep langs strandlinja. Gangbru tilknytt fjordstien er identifisert å vere eit tiltak som kan ha negativ påverknad på Elvestrengen i Sogndalselvi. Av føresegnene til formålet kjem det fram at detaljprosjektering av brua skal gjerast i samråd med og godkjennast av NVE og Fylkesmannen. Vår samla vurdering er at føremåla i planframlegget verken har større positive eller negative verknadar på naturmangfaldet (§ 10), sett i forhold til dagens situasjon.

Kostnad for å hindre eller avgrense skade på naturmiljøet (§ 11) ved etablering av offentlege anlegg fell på kommunen som tiltakshavar. Dersom det vert påvist negativ påverknad på naturmiljøet ved andre tiltak er det tiltakshavar sitt ansvar å dekkje desse kostnadane.

Særskild ved drift av offentlege parkar og grøntareal, men også veganlegg med vinterdrift, skal det takast omsyn til at det vert nytta driftsmetodar og teknikk som ikkje fører til negativ påverknad på naturmangfaldet (§ 12).

9.2 Barn og unge

Eksisterande grønt- og leikeareal innanfor planområdet vert ikkje negativt påverka av planframlegget. Utviding av sentrumsparken samt nye ålment tilgjengelege grøntområde langs Sogndalselvi vil vere positive tiltak med omsyn til høvelege uteopphaldsareal i nærmiljøet for born og unge.

9.3 Universell utforming

Som del av planframlegget er det lagt opp til eit heilskapleg gang- og sykkelvegnettverk, både med nye parsellar og utbetring av dei eksisterande. Dette vil gjere det lettare og meir oversiktleg å ta seg fram i Sogndalsfjøra, også for dei med redusert bevegelse og mobilitet. fjordstien vil gjere det lettare for den same målgruppa å ta seg ned til og nytte seg av grøntområda langs Sogndalselvi og

strandlinja. Langs miljøgata er det lagt til grunn at gangretning i gangarealet skal gjerast tydeleg også for blinde og svaksynte. Samla sett vurderer vi at føremåla i planframlegget gjev positive verknadar med omsyn til universell utforming.

9.4 Støy

Ein framtidig verknad av planframlegget er auken i intern biltrafikk innanfor Sogndalsfjøra, som følgje av bustadfortetting. Dette kan resultere i auka støy og støv, særskild langs Gildevangen og Fjørevegen. Låg fartsgrense, nedbygging av overflateparkeringsareal og tilrettelegging for mjuke trafikkantar framfor køyretøytrafikk kan reknast som avbøtande tiltak. Som omtalt i trafikkanalyse for Sogndalsfjøra vil bustadfortetting gje noko negative langsiktige verknadar med omsyn til støv og støy innanfor planområdet. I trafikkanalysen kjem det også fram at verdiane for støv og støy ikkje vil overskride grenseverdiane i forureiningsforskrifta.

9.5 Sol- og skuggeverknad i sentrumsparken

Figur 30 og Figur 31 med tilhøyrande utrekningar syner skuggeverknadane på sentrumsparken ved eventuell fortetting på vestsida av parkområdet.

Valt dato er midtsommar 21. juni og jamdøger 21. september. Tidspunkta som er nytta er då sola står på sitt høgaste kl. 13 midt på dagen og kl. 18 ettermiddag/kveld då skuggeeffekten frå vest er størst.

Sola sin høgde og posisjon på himmelen er henta frå soldiagram og skuggeeffekten er deretter rekna med to ulike byggehøgder, 10 m og 15 m over bakken. Lengde på skuggane er rekna som ordinær trigonometrisk likning medan vinkelretning på skuggen er i tråd med soldiagrammet.

Sidan sentrumsparken ligg vassrett på fortettingsområda er det ikkje teke omsyn til ein forlenga eller forkorta skuggeeffekt som følgje av endra topografi. Det er heller ikkje teke omsyn til kva effekt kringliggjande fjellformasjonar har på skuggeeffekten. I illustrasjonar utvikla som del av Bygdeverkstaden i 2013 kjem det fram at sentrumsområdet uansett er skuggelagt av Stedjeåsen kl. 18 ved jamdøger.

Geografisk plassering: 61,2^0 N. 7,1^0 Ø.

Frå vest, tidspunkt kl. 18.00		
21. juni: 31,6^0	21. september: 10,7^0	
Posisjon på himmelen: 275^0	Posisjon på himmelen: 265^0	
Gesimshøgde/Dato	**Skugge 21. juni**	**Skugge 21. september**
15 m	24,2 m (3610 m^2)	79,4 m (11846 m^2)
10 m	16,3 m (2432 m^2)	52,9 m (7881 m^2)



Figur 30 Skugge over sentrumsparken kl. 18

Frå sør, tidspunkt kl. 13.00		
21. juni: 51,8^0	21. september: 29,4^0	
Posisjon på himmelen: 190^0	Posisjon på himmelen: 190^0	
Gesimshøgde/Dato	**Skugge 21. juni**	**Skugge 21. september**
15 m	11 m (1502 m^2)	26,6 m (3633 m^2)
10 m	7,9 m (1079 m^2)	17,8 m (2431 m^2)



Figur 31 Skugge over sentrumsparken kl. 13

Utifrå figurane har vi har deretter teke utgangspunkt i kor stort areal skuggen vil dekke av sentrumsparken ved dei ulike tidspunkta. Som grunnlag er det arealet for den potensielle utvidinga av sentrumsparken som er nytta. Som det kjem fram av tabellen under er det liten skilnad i skuggeeffekt mellom byggehøgdene midt på dagen midtsommars. På ettermiddag/kveld er det ein skilnad på 14 % (639 m^2). Ved jamdøger er det heller ikkje så stor skilnad midt på dagen, men skilnaden er større på ettermiddag/kveld. I følgje sol/skugge-analysen frå Bygdeverkstaden vil sentrum uansett vere skuggelagt på dette tidspunktet.

Sentrumsparken (4700 m^2)				
Gesimshøgde/Dato	**21. juni kl. 13**	**21. juni kl. 18**	**21. september kl. 13**	**21. september kl. 18**
10 m	4 m^2 (<1 %)	889 m^2 (19 %)	224 m^2 (5 %)	2241 m^2 (48 %)
15 m	19 m^2 (<1 %)	1528 m^2 (33 %)	659 m^2 (14 %)	3241 m^2 (69 %)

Med grunnlag i denne sol- og skuggeanalysen har vi vurdert at det kan tillatast byggehøgder til og med 15 m innanfor felta B/F/K7 og 8. For å på best mogeleg måte kunne ivareta solforholda innanfor sentrumsparken vert det samstundes stilt krav om tilbaketrekt toppetasje mot parken. Byggehøgda i høve soltilhøva vert slik difor i underkant av 12 m.

10. ROS-analyse

Ved utarbeiding av alle planar for utbygging skal det gjennomførast ROS-analyse for planområdet, jf. § 4-3 i plan- og bygningslova (pbl). Område med fare, risiko eller sårbarheit skal i planen markerast

som omsynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6 i pbl. Planmyndigheit skal sikre at omsynssonene vert tillagt naudsynte føresegner, irekna forbod, for å hindre skade og tap.

Sjekkliste ROS i Rettleiar for utarbeiding av reguleringsplanar, utarbeidd av Sogn og Fjordane Fylkeskommune, ligg til grunn for denne ROS-analysen. Det er analysert 6 hovudtema med tilhøyrande undertema. Ved aktuelle tema vert sannsyn, konsekvens og samla risiko vurdert. Dette ligg til grunn for avsluttande kommentar/avbøtande tiltak.

Tilgjengelege data for dei tema som er gjennomgått i ROS-analysen har ikkje avdekka hendingar med uakseptabel risiko. Denne vurderinga er gjort med føresetnad om at gjeldande lovar og reglar for tiltak innanfor område med kartlagt risiko vert etterfølgd. Dette må dokumenterast ved byggesakshandsaming.

Med utgangspunkt i fareidentifikasjon og gjennomgang i sårbarheitsvurderinga finn vi at følgjande hending vil krevje generell oppfølging for å klarlegge eit heilskapleg informasjonsgrunnlag:

- Overvatn
  Innafor planområdet vert overvatn i dag handtert gjennom det kommunale avlaupsnettet. Dette gjer til at store mengder overvatn vert ført gjennom reinseanlegget og minskar effekten på reinseprosessen. Leidningsnettet er gamalt og må ta unna meir avlaups- og overvatn enn det er dimensjonert for. Framtidige auka nedbørsmengder vil leie til endå større utfordringar for leidningsnettet. Ved igangsetting av nye tiltak i planområdet må utbyggar klarlegge korleis overvatn best kan handterast, i tråd med kommunen si overvassnorm. Ei målsetting bør vere ei betring av dagens situasjon, gjennom løysingar som avlastar det kommunale leidningsnettet.

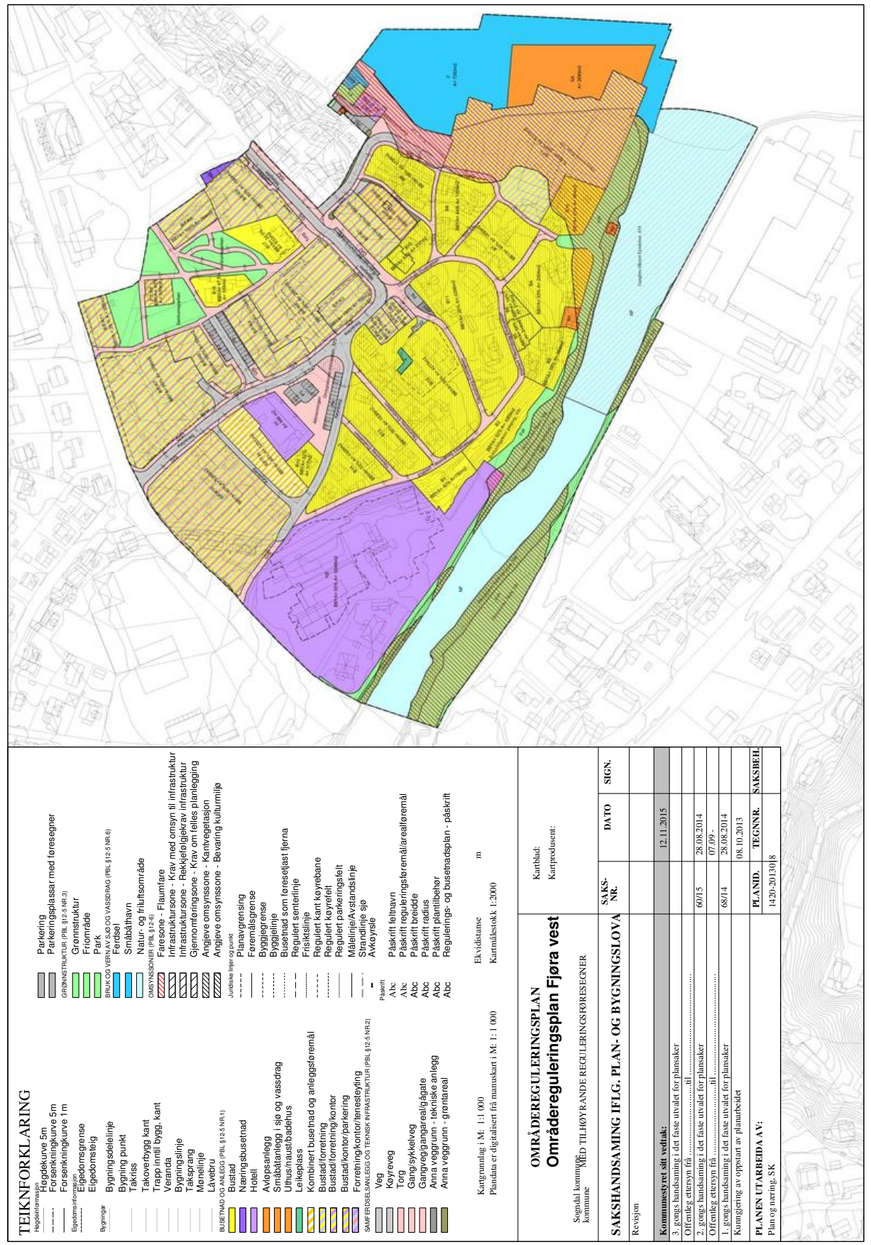
Heile ROS-analysen er presentert i vedlegg 1.

11. Innkomne merknadar til melding om oppstart

Melding om oppstart av områdeplanarbeid for Fjøra vest vart sendt ut første gang 08.10.2013. Utviding av høyringsfrist grunna utviding av planområdet vart varsla 01.11.2013. Frist for innspel vart satt til 23.11.2013. Vi mottok 19 innspel i løpet av høyringsperioden. Gjennomgang, vurdering og tilråding til innspela ligg føre i vedlegg 3.

12. Avsluttande kommentar

Framlegg til områdeplan for Fjøra vest er utarbeida av avdeling for plan og næring i kommunen, i tråd med pbl § 12-2. Områderegulering i plan- og bygningslova. Områdeplanen er ei vidareføring av arealdel til kommuneplan for Sogndal kommune. Hovudføremåla i planen er fortettingsstrategiar, tilrettelegging for næringsliv og tenesteyting, vidareutvikling av grøntstrukturar, gode opphaldsareal, gang- og vegnettverk, samt bruk og vern av det særeigne trehusmiljøet på Elvebakken og i Nedstefjøra. Innspel og merknadar frå private, næringslivet og offentlege etatar har bidrege monaleg til planprosessen. Lokalt engasjement er grunnleggjande for vidare utvikling av tettstaden Sogndal.



Plan ID: 1420-2013018

Områdereguleringsplan Fjøra vest

Føresegner



Plan og næring, Sogndal kommune
17.11.2015

Innleiing

Arealføremål (PBL §§ 12-5 og 12-6)

I arealdelen til gjeldande kommuneplan for Sogndal er planområdet avsett til sentrumsføremål. Avgrensing av planområdet er synt i plankartet, datert 21.05.2015. Plankartet og føresegnene ligg til grunn for utbygging innanfor planområdet. Føresegnene er gjevne i medhald av Plan- og bygningslova § 12-7. Planområdet omfattar følgjande reguleringsføremål (PBL §§ 12-5 og 12-6):

PBL § 12-5, 1	Busetnad og anlegg • Bustad (B) • Næringsbusetnad (NB) • Hotell (H) • Avløpsanlegg (AV) • Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SA) • Naust (N) • Leikeplass (L) • Bustad/forretning (B/F) • Bustad/forretning/kontor (B/F/K) • Forretning/kontor/tenesteyting (F/K/T) • Kombinert bustad og anleggsføremål
PBL § 12-5, 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur • Veg (V) • Køyreveg (KV) • Torg (T) • Gang- og sykkelveg (G/S) • Gangveg/gangareal/gågate (G) • Anna veggrunn – tekniske anlegg (AVT) • Anna veggrunn - grøntareal • Parkering (P) • Parkeringsplassar med føresegner (P)
PBL § 12-5, 3	Grønstruktur • Grønstruktur (G) • Friområde (FrP) • Park (P)
PBL § 12-5, 6	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone • Ferdsel (F) • Småbåthamn (SH) • Natur- og friområde (NF)
PBL § 12-6	Omsynssoner i reguleringsplan • Faresone – Flaumfare • Tiltakssone – Krav med omsyn til infrastruktur • Infrastruktursone – Rekkjefølgjekrav infrastruktur • Omsynssone grønstruktur - kantvegetasjon • Omsynssone bevaring – Bevaring kulturmiljø, Minnestein Allmenningen, Brannsmitteområde • Gjennomføringssone – Krav om felles planlegging

1. Innhald

Innleiing 1

Arealføremål (PBL §§ 12-5 og 12-6) 1

2. Fellesføresegner 4

3. Rekkjefølgjekrav 6

4. Bygningar og anlegg 6

4.1. Bustad – B 6

4.2 Næringsbusetnad - NB 8

4.3 Hotell/overnatting – H 8

4.4 Avløpsanlegg – AV 9

4.5 Småbåtanlegg – SA 10

4.6 Naust 10

4.7 Leikeplass – L 10

4.8 Kombinerte føremål – Bustad/forretning 10

4.8.1 Fellesføresegner 10

4.8.2 B/F1 10

4.9 Kombinerte føremål – Bustad/forretning/kontor 12

4.9.1 Fellesføresegner 12

4.9.2 Felt B/F/K1- B/F/K12 13

4.10 Kombinerte føremål – Bustad/Kontor/Parkering 18

4.11 Kombinerte føremål – Forretning/Kontor/Tenesteyting 19

4.12 Angitt busetnad og anleggsføremål kombinert med tilhøyrande hovudføremål 19

4.12.1 Forretning/Tenesteyting/Bevertning (F/T/BE) 19

4.12.2 Bustad/Forretning/Tenesteyting/Hotell (B/F/T/H) 19

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 20

5.1 Køyreveg 20

5.2 Miljøgate, Fjørevegen 20

5.3 Torg 21

5.4 Gang- og sykkelveg – G/S 21

5.5 Gangareal - GA 21

5.6 Tilkomstveg Elvebakken 21

5.7 Anna veggrun – grøntareal 22

5.8 Anna veggrunn – tekniske anlegg – AVT 22

5.9 Allmenningen 22

5.10 Dampskipskaia 22
5.11 Parkering - P 22
6. Grønstruktur 22
6.1 Sentrumsparken 22
6.2 Offentleg friområde, park (FrP) 22
6.3 Friområde - F 22
7. Bruk og vern av sjø og vassdrag 23
7.1 Ferdsel – F 23
7.2 Småbåthamn – SH 23
7.3 Natur- og friluftsområde - NF 23
8. Omsynssoner 23
8.1 Flaumsone_320 23
8.2 Tiltakssone - Gangbru tilknytt fjordstien_410 23
8.3 Infrastruktursone - Rekkjefølgjekrav gangveg_430 23
8.4 Omsynssone grønstruktur – kantvegetasjon_540 24
8.5 Omsynssone bevaring_570 24
8.6 Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging_810 24

2. Fellesføresegner

2.1 Utbyggingsavtalar. Ein føresetnad for utbyggingsavtalar er at tiltaket som eit minimum er i tråd med kommunale minstekrav til utforming.

2.1.1 Utbyggingsavtale kan nyttast for heile planområdet innanfor alle typar tiltak som lova opnar for, når ein eller fleire føresetnader om avtaleinngåing elles er til stades, jf. § 17-2 i pbl. Utbyggingsavtale kan innehalde føresegner om m.a. følgjande:

1. Veg – veganlegg
2. Gangveg – gangvegdrag
3. VAR – løysningar
4. Parkeringsplassar og -anlegg, parkeringsordningar
5. Park, friområde, friluftsområde
6. Samlingsplassar for ålmenta
7. Forkjøpsrett

2.1.2 Utbyggingsavtale er føresett inngått for alle felt med krav om detaljregulering, før igangsetjingsløyve vert gjeve. Dette gjeld der utbygging i høve vedteken plan med tilhøyrande føresegner også føresett bygging av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg.

2.1.3 Utbyggingsavtale er føresett inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisingsrett til ein del av bustadene i eit prosjekt.

2.2 I reguleringsplanar og søknader om tiltak skal byggjeområde disponerast og bygningar plasserast slik at det vert oppnådd gode private og felles uteområde. Med mindre anna er spesifisert i denne områdeplanen skal alle bueiningar ha tilgjenge til utandørs opphaldsareal av tilstrekkeleg storleik og kvalitet i samsvar med følgjande areal- og kvalitetskrav som måtte følgje den til ein kvar tid gjeldande arealdel til kommuneplanen.

2.3 Med mindre anna er spesifisert i denne områdeplanen skal alle reguleringsplanar og søknader om tiltak følgje krav til parkering i den til ein kvar tid gjeldande arealdel til kommuneplanen.

2.4 Alle reguleringsplanar og søknadar om tiltak skal følgje krav til opparbeiding av leikeplassar i den til ein kvar tid gjeldande arealdel til kommuneplanen.

2.5 For nye tiltak utanfor omsynssone for flaum, men som ligg på 2,6 moh eller lågare, skal risikoen for stormflo identifiserast. Eventuelle førebyggande tiltak skal gjerast i tråd med Byggteknisk forskrift (TEK10).

2.6 Alle framlegg til reguleringsplanar skal vise korleis handtering av vatn, avløp og overvatn er løyst gjennom VA-plan. Utarbeiding av VA-plan skal ta høgde for ein forventa auke i nedbør og følgje Sogndal kommune sin overvassnorm (2013) og VVA-norm (2004). For nye større bygg med tilnærma

flatt tak (helling min. 5 %) eller med svak skråning skal grøne tiltak vurderast for å forsinke og fordrøye avrenninga.

2.7 Ved funn av kulturminner på land, elv eller i sjø pliktar tiltakshavar å umiddelbart stanse anleggsarbeidet og varsle både Sogndal kommune og kulturavdelinga hjå Sogn og Fjordane fylkeskommune. Tiltaket må i så fall ikkje takast opp att før kulturmyndigheita har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelt brot på desse vilkåra vil vere i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

2.8 I alle detaljreguleringsplanar utforma på bakgrunn av denne områdereguleringsplanen skal det innarbeidast krav om at avfallsløysing og returpunkt skal integrerast som del av busetnadsplanen.

2.9 Alle nye bygg over 3 etasjar skal ha tørr stigeleidning. Krava i VTEK 10 § 11-17 preaksepterte ytingar vassforsyning, vassforsyning innandørs, skal leggjast til grunn.

Krava i VTEK 10 § 11-13, 1. ledd skal gjelde for alle nye bygg over 3 etasjar.

2.10 Det kan ikkje gjennomførast tiltak som kjem i konflikt med siktlinjene illustrert i Figur 1.



Figur 1 Siktlinjer

2.10.1 For dei raude og grøne siktlinjene kan det ikkje gjennomførast tiltak som hindrar frisikt eller ålment tilgjenge i traseen.

2.10.2 For dei blå siktlinjene kan det ikkje gjennomførast tiltak som hindrar frisikt mot landskapselementet/landemerket/målpunktet.

- Med standpunkt i Gildevangen er det Storehogen mot sørvest som er landemerke. Sett frå Gildevangen 14,8 moh med ein augevinkel på 3,8^0.
- Med standpunkt i Fjørevegen er det Stedje kyrkje mot vest som er landemerke og målpunkt.
- Med standpunkt på Dampskipskaia er det Hagelinneset mot sørvest som er landemerke og målpunkt.
- Med standpunkt i sentrumsparken er det Sogndalsfjorden mot sør som er landskapselement.

2.10.3 For dei oransje siktlinjene kan det ikkje gjennomførast tiltak som kjem i konflikt med landskapsbiletet mot sør. Sett frå Allmenningen 14,8 moh med ein augevinkel på 8,3^0.

3. Rekkjefølgjekrav

3.1 Rekkjefølgjekrav til opparbeiding av teknisk infrastruktur, leike- og uteopphaldsareal og parkering skal følgje den til ein kvar tid gjeldande arealdel til kommuneplanen.

4. Bygningar og anlegg

4.1. Bustad – B

4.1.1 Fellesføresegner

4.1.1.1 I felt med fleire høgdekotar skal gesims- og mønehøgde reknast frå største høgdekote innanfor tiltaket sitt fotavtrykk. Uavhengig av plassering skal gesims- og mønehøgde for nye tiltak ikkje overstige differansen mellom største høgdekote innanfor feltet og dei spesifiserte maksimumshøgder.

4.1.1.2 Med mindre anna er spesifisert er det ikkje høve til å frådele tomter for nye, sjølvstendige bustadeiningar innanfor desse felta.

4.1.1.3 Krav til parkering skal dekkjast på eigen eigedom eller gjennom frikjøp i parkeringsareal under bakken.

4.1.1.4 Der anna ikkje er spesifisert skal bygningane i felta ha saltak, med takvinkel mellom 35^0 og 40^0.

4.1.1.5 Ved nye tiltak skal taktekke vere av ikkje-reflekterande materiale. Plater av metall er ikkje tillate som taktekke ved nye tiltak.

4.1.1.6 Frittståande uthus/anneks skal vere tydeleg underordna hovudhus på eigedommen, i samsvar med bygningsprinsippa for den eldre bygningsmassen. Uthus/anneks kan ha maksimal gesimshøgde 3,5 meter og mønehøgde 6,0 m over gjennomsnittleg, ferdig planert terreng.

4.1.2 Felt B1 – 18

4.1.2.1 Følgjande maksimale tillate fotavtrykk (%-BYA) og møne- og gesimshøgder gjeld for bustadfelta:

Felt	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9
%-BYA	40	53	38	33	58	78	40	44	58
Mønehøgd	18,5	17,5	18	15	18	19	18	15,5	15

(moh)									
Gesimshøgd (moh)	16	14,5	16	12	15,5	16,5	15,5	13	15
Felt	**B10**	**B11**	**B12**	**B13**	**B14**	**B15**	**B16**	**B17**	**B18**
%-BYA	57	35	50	55	53	52	23	34,5	47,5
Mønehøgd (moh)	19,5	18,5	23,5	23	21,5	22,5	12	20	20
Gesimshøgd (moh)	19	15,5	23	22	21,5	21,5	8	18	18

4.1.2.2 Felt B2:

Det er ikkje høve til å gjere nye tiltak innanfor feltet utan at det ligg føre ny vedteken detaljreguleringsplan for feltet.

Omsynssone infrastruktur gjev rekkjefølgjekrav om gangveg før det kan gjerast nye tiltak i feltet.

Innanfor feltet kan det oppførast minimum 2 frittståande bustadeiningar. Største tillate fotavtrykk per bustadeining er 150 m^2. Det kan delast frå 1 tomt innanfor feltet.

Bygning(ar) skal ha ei arkitektonisk utforming som gir eit godt samspel med eksisterande busetnad innanfor omsynssone bevaring av trehusmiljø. Bygning(ar) skal ta omsyn til og vidareføre bygningsprinsippa frå det eldre trehusmiljøet.

Eigedommen skal ha tilkomst med innkøyring frå Elvebakken.

4.1.2.3 Felt B4:

I nordleg del av feltet kan det delast frå 1 tomt og byggjast ein ny einebustad.

4.1.2.4 Felt B5:

Eksisterande bygning skal ikkje rivast. Det er ikkje tillate å skifte ut original kledning, tak, vindauge, dører eller andre utvendige detaljar. Ved søknad om dispensasjon, skal regional kulturminneforvaltning få høve til å uttale seg til saka.

Eigedommen skal ha tilkomst via Elvebakken.

Del av eigedom 18/10 som ligg innanfor felt B5 kan frådelast.

4.1.2.5 Felt B11:

Det kan delast frå 1 tomt og byggjast ein ny einebustad innanfor g/bnr. 18/5.

4.1.2.6 Felt B16:

Det er ikkje høve til vidare utbygging innanfor feltet, utover dagens utnyttingsgrad, mønehøgd og gesimshøgd. Attreising og/eller restaurering av eksisterande bygningar er tillate. Bygningsdetaljar og materialbruk skal førast attende til det opphavlege.

4.1.2.7 Felt B17:

Det er ikkje høve til vidare utbygging innanfor feltet, utover dagens utnyttingsgrad, mønehøgd og gesimshøgd. Attreising og/eller restaurering av eksisterande bygningar er tillate. Bygningsdetaljar og materialbruk skal førast attende til det opphavlege.

Bygningar skal ha fasadar i tre. Vindauger skal ha gjennomgåande sprosser, og vere i tre.

Einebustad skal ha møneretninga i lengderetninga på bygningen.

4.1.2.8 Felt B18:

Det er ikkje høve til vidare utbygging innanfor feltet, utover dagens utnyttingsgrad, mønehøgd og gesimshøgd. Attreising og/eller restaurering av eksisterande bygningar er tillate. Bygningsdetaljar og materialbruk skal førast attende til det opphavlege.

Bygningar skal ha fasadar i tre. Vindauger skal ha gjennomgåande sprosser, og vere i tre.

4.2 Næringsbusetnad - NB

4.2.1 Maksimal gesimshøgde er 16 moh. Maksimal mønehøgde er 18 moh.

4.2.2 Bygningar kan nyttast som serveringsstad, tenesteyting og/eller utsal for detaljhandel.

4.2.3 Restaurering eller attreising av eksisterande bygningar skal gjennomførast med same funksjon og bygningsuttrykk som i dag, innanfor eigedomsgrensa til busetnaden i felt NB.

4.2.4 Krav til detaljreguleringsplan i føresegn 4.9.2.7 omfattar også dette feltet.

4.3 Hotell/overnatting – H

4.3.1 H1

4.3.1.1 Det er ikkje høve til å gjere nye større tiltak innanfor H1 utan at det føreligg ny samla vedteken detaljreguleringsplan som inkluderer felt B15, B/F/T/H, H1, P3 og Allmenningen. Nye tiltak skal ta omsyn til eksisterande kringliggande bygningsstruktur og den menneskelege dimensjon ved tiltaksgrense mot ferdselsareal.

4.3.1.2 Til ny detaljreguleringsplan skal det følgje ein samla illustrasjonsplan for felta B15, B/F/T/H, H1, P3 og Allmenningen. Illustrasjonsplanen skal syne byggevolum, utforming, fasade og uterom kring nye tiltak. Illustrasjonsplanen skal også syne at det er teke omsyn til kringliggjande bustadstruktur.

4.3.1.3 Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan er maks tillate gesimshøgde 27 moh. Maks tillate mønehøgde er 28 moh. Maks tillate høgde for takkonstruksjon er 29 moh.

4.3.2 H2

4.3.2.1 Feltet kan nyttast til hotellføremål med tilhøyrande restaurantdrift, kurs- og konferanselokale, parkeringsareal, internvegar og opparbeida uteareal.

4.3.2.2 Fotavtrykka synt i plankartet er førande for utbygging av H2. Mindre utvidingar eller tilpassingar kan tillatast dersom dette er i tråd med hovudintensjonen i planomtalen. Bygningar kan ha kjellar eller underetasje der terreng- og grunntilhøve ligg til rette for det.

Møneretning skal vere langs kotane som synt på planen.

4.3.2.3 Utbyggingsavtale kan nyttast for heile føremålet innanfor alle typar tiltak som lova opnar for, når ein eller fleire føresetnader om avtaleinngåing elles er til stades, jf. § 17-2 i pbl. Utbyggingsavtale kan innehalde føresegner om m.a. følgjande:

1. Veg – veganlegg
2. 2. Gangveg – gangvegdrag
3. 3. VAR – løysningar
4. 4. Parkeringsplassar og -anlegg, parkeringsordningar
5. 5. Park, friområde, friluftsområde
6. 6. Samlingsplassar for ålmenta
7. 7. Forkjøpsrett

Utbyggingsavtale er føresett inngått før igangsetjingsløyve vert gjeve. Dette gjeld der utbygging i høve vedteken plan med tilhøyrande føresegner også føresett bygging av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg.

4.3.2.4 Det er ikkje høve til å bygge høgare på eksisterande bygningsmasse. Maks tillate gesimshøgde er 19 moh. Maks tillate mønehøgde er 19,5 moh. Maks tillate høgde for takkonstruksjon er 22 moh.

4.3.2.5 Bygningsmassen til hotellkroppen kan utvidast mot søraust, som synt i plankartet. Utviding kan byggast høgare enn eksisterande bygningsmasse. Maks tillate mønehøgde er 24 moh. Maks tillate høgde for takkonstruksjon er 28 moh.

4.3.2.6 Den austvendte bygningsfasaden som er synleg frå Elvebakken skal samspele med den eksisterande busetnaden her. Utforming, materialbruk og fargeval i trehusmiljøet skal vere utgangspunkt for tilpassing av bygningsfasaden. Tilpassing skal dokumenterast gjennom illustrasjonsplan. Illustrasjonsplanen er bindande for ordinær byggesakshandsaming.

4.3.2.7 Spesifikasjon av parkeringskrav for dei funksjonar som skal reknast er 0,5 parkeringsplassar og 0,2 sykkelparkeringsplassar per gjesterom. Det skal reknast 3 parkeringsplassar og 4 sykkelparkeringsplassar per 1000 m^2 BRA bevertning (restaurantdrifta). Det skal ikkje reknast parkeringsplassar for kurs- og konferanselokale. Ved utrekning av tal plassar skal det rundast av oppover til næraste heile tal.

4.3.2.8 Del av parkeringskravet skal løysast som parkeringsgarasje. Taket på parkeringsgarasje skal opparbeidast som hotellhage.

4.3.2.9 Areal som vert føresett nytta som uteareal kring eller på hotellet skal ha parkmessig utforming og opparbeiding.

4.3.2.10 Største tillate bygde areal (BYA) for feltet = 55 %.

4.4 Avløpsanlegg – AV

Innanfor føremålet er det pumpehus for hovudkloakken frå Sogndal sentrum. Det kan berre etablerast installasjonar som har tilknyting til denne bruken.

4.5 Småbåtanlegg – SA

4.5.1 Feltet er ferdselsareal i fjorden som kan nyttast til småbåtanlegg for bustadføremål på felt B/F1.

4.5.2 Det er høve til å anleggje felles flytebryggjer for små fritidsbåtar. Det kan ikkje gjerast tiltak som kjem i konflikt med ferdselsleia til fartøy som skal legge til Dampskipskaia.

4.5.3 Det må gjerast vurderingar av faren for ureina grunn på land og ureina sediment i sjø. Dersom det ligg føre mistanke om ureining i grunnen skal det takast prøver for å kartleggje eventuell ureiningsfare i reguleringsområdet. Om det vert påvist ureining skal det utformast ein tiltaksplan som skal godkjennast av kommunen. Ved fylling eller mudring i område med fare for ureina sediment må det også gjennomførast miljøtekniske undersøkingar for å stadfeste ureiningsgraden. Mudring og dumping frå lekter/båt og ut i sjø krev løyve frå Fylkesmannen.

4.5.4 Det er ikkje høve til å etablere mindre enkeltståande bryggjer/flytebryggjer eller båtopplegg.

4.6 Naust

4.6.1 I felt N1 og N2 er maks tillate gesimshøgd 4 moh. Maks mønehøgd er 5,5 moh. Takvinkel skal vere mellom 33-45^0.

4.6.2 Det er ikkje tillate å nytte naust for varig opphald.

4.6.3 Areal føre nausta regulert til fjordsti kan ikkje nyttast til aktivitetar som hindrar det ålmente tilgjenge langs elva.

4.7 Leikeplass – L

4.7.1 Området er avsett til felles leikeplass for g/bnr. 18/111

4.7.2 Plassen skal opparbeidast som nærleikeplass for dei yngste

4.8 Kombinerte føremål – Bustad/forretning

4.8.1 Fellesføresegner

I bygg med forretning og/eller tenesteyting er det ikkje tillate å nytte areal på bakkeplan til bustadføremål.

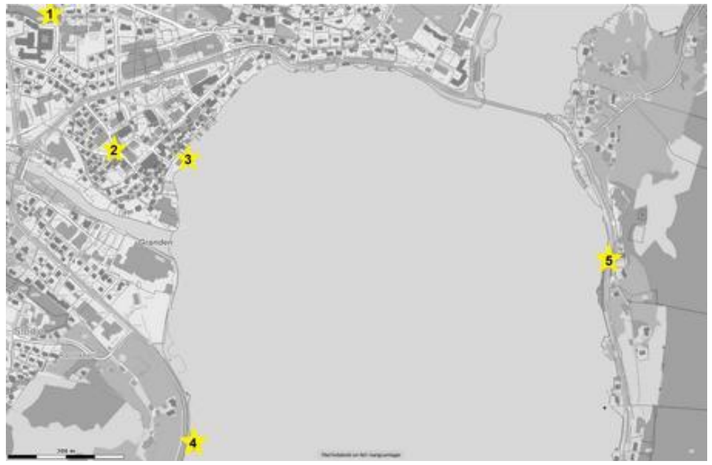
4.8.2 B/F1

4.8.2.1 Med unntak av ordinert vedlikehald/restaurering er det er ikkje høve til å gjere nye tiltak innanfor feltet utan at det føreligg ny samla vedteken detaljreguleringsplan for heile feltet. Største tillate bruksareal (BRA) for feltet = 12 000 m^2 (226 %).

4.8.2.2 I detaljreguleringsplan skal det gjerast vurderingar av faren for ureina grunn på land og ureina sediment i sjø. Dersom det ligg føre mistanke om ureining i grunnen skal det takast prøver for å kartleggje eventuell ureiningsfare i reguleringsområdet. Om det vert påvist ureining skal det utformast ein tiltaksplan som skal godkjennast av kommunen. Ved fylling eller muddring i område med fare for ureina sediment må det også gjennomførast miljøtekniske undersøkingar for å stadfeste ureiningsgraden. Muddring og dumping frå lekter/båt og ut i sjø krev løyve frå Fylkesmannen.

4.8.2.3 I detaljreguleringsplan skal det dokumenterast kva skuggeverknad nye tiltak vil ha på Dampskipskaia og eksisterande busetnad i felta B8 og B9 på nordsida av feltet. Tidspunkt nytta i dokumentasjonen skal vere jamdøger og midtsommar kl. 12.

4.8.2.4 Til ny detaljreguleringsplan skal det følgje ein samla illustrasjonsplan for felta B4-B9, B/F1, SA1 og Dampskipskaia. Illustrasjonsplanen skal syne eksisterande bygningar og faktisk byggevolum, utforming, fasade og uterom kring nye tiltak. Illustrasjonsplanen skal som minimum ha følgjande 5 standpunkt: Stitoppen, Allmenningen, kaihuset på Dampskipskaia, Hagelin-neset og Hagalandet.



Figur 2 Standpunkt for illustrasjonar, B/F

Ved handsaming av detaljreguleringsplanen vert illustrasjonsplanen lagt til grunn for vurdering på lik linje med føresegner og planomtale.

4.8.2.5 Til ny detaljreguleringsplan skal følgjande innarbeidast som rekkjefølgjekrav:

- 1. Eksisterande gangvegsystem (fjordstien) på vestsida av feltet skal vidareførast som del av prosjektet. Breidde skal vere minimum 2,5 meter. På austsida av feltet skal det opparbeidast tilsvarande parsell (fjordsti) mellom Dampskipskaia i nord og elveparken i sør.
- 2. Ved opphald i bygging eller mellom byggesteg skal det vere gangpassasje gjennom feltet i strandsona (austre del av tomta).
- 3. Eventuelt attståande byggeareal for seinare byggesteg skal vere mellombels opparbeid.
- 4. Regulert gang- og sykkelveg i områdeplanen, ned til Dampskipskaia, skal verte opparbeid som del av 1. byggesteg.

4.8.2.6 Ved nye tiltak skal bygningsdimensjonane vere i samspel med landskapslinjene kring tettstaden Sogndal og syne omsyn til den eksisterande særeigne trehusbusetnaden på Elvebakken og i Nedstefjøra. Siktlinjer gjennom feltet skal ivaretakast i tråd med føresegn 2.10.

4.8.2.7 Ved nye tiltak skal fasadar langs ålment opphaldsareal og gangvegar, særskild langs strandlinja, vere opne, mangfaldige og utforma med høg arkitektonisk kvalitet. Mot strandlinja skal det vere publikumsretta funksjonar på gateplan. Bygningsfasadar langs ålment opphaldsareal og gangvegar, utan funksjonar som bidreg til ein levande fasade, skal utformast med bevisste farge- og materialval som positivt forsterkar opplevinga av det ålmente opphaldsarealet og strandlinjeprofilen i Nedstefjøra som heilskap.

Utforming av fasadar skal synast i illustrasjonsplanen som følgjer detaljreguleringsplanen.

4.8.2.8 God utforming av uteareala skal sikrast gjennom illustrasjonsplanen som følgjer detaljreguleringsplanen. Felles uteopphaldsareal på bakkeplan skal vere ålment tilgjengeleg.

Det skal leggjast særskild vekt på at ålment tilgjengelege uteopphaldsareal vert tilrettelagt som opne og inkluderande områder som bind saman elveparken i sør og Dampskipskaia i nord.

4.8.2.9 For nye tiltak er krav til parkering 1-plass per 100 m^2 BRA. Parkering skal ikkje løysast som overflateparkering.

4.8.2.10 Reguleringsføremålet for B/F, vil ikkje ta til å gjelde før drift av fabrikken er avslutta. Dokumentert avslutta drift fører automatisk til at dei nye føremåla tek til å gjelde. Melde- og søknadspliktige tiltak må vere i samsvar med gjeldande reguleringsføremål.

4.9 Kombinerte føremål – Bustad/forretning/kontor

4.9.1 Fellesføresegner

4.9.1.1 Med mindre anna er spesifisert i denne områdeplanen er det for nye tiltak ikkje tillate å nytte areal på bakkeplan til bustadføremål.

4.9.1.2 Uteopphaldsareal skal utformast med særleg omsyn til gode og føremålstenlege løysingar for universell utforming.

4.9.1.3 Felles uteareal bør fortrinnsvis ligge på bakken og vere tilgjengeleg for ålmenta.

4.9.1.4 Bustadinterne uteopphaldsareal skal utformast med tilstrekkeleg plass for gode og skjerma sitte- og møteplassar. Avstand, vegetasjon, murar, gjerder og nivåsprang kan nyttast for å skilje mellom aktivitetar og funksjonar. Ved vurdering av planløysinga skal det leggjast stor vekt på korleis arealet i røynda vil sjå ut og kunne faktisk nyttast.

4.9.1.6 Skilje mellom offentleg og privat uteopphaldsareal bør sikrast ved tilstrekkeleg avstand, tilstrekkeleg beplanting og/eller gjerde/anna skilje.

4.9.1.7 Ved alle nye tiltak skal det i samråd med kommunen vurderast mogelegheit for parkeringsanlegg/-kjellar under bakken.

4.9.1.8 Uteopphaldsareal over parkeringskjellar skal ha tilstrekkeleg med jordsmonn for vegetasjon og fordrøying av overvatn.

4.9.1.9 Nye bygningar skal ha lyse fargar på fasaden, eventuelt møne skal vere parallelt med gatestrukturen som fasaden vender mot.

4.9.1.10 Ved nye tiltak skal tiltakshavar(ar) presentere ein samla illustrasjonsplan for gjeldande felt. Illustrasjonsplanen skal syne byggevolum, utforming, fasade og uterom kring nye tiltak. Illustrasjonsplanen skal også dokumentere at føresegner og overordna krav er teke omsyn til og imøtekomme. Med mindre anna er spesifisert skal illustrasjonsplanen leggjast til grunn ved handsaming av tiltak.

4.9.1.11 Nye tiltak skal ta omsyn til eksisterande kringliggande bygningsstruktur og den menneskelege dimensjon ved tiltaksgrense mot ferdsels- og/eller uteopphaldsareal.

4.9.1.12 I detaljplan utforma på bakgrunn av denne områdereguleringsplanen skal det leggjast ned krav om at avfallsløysing og returpunkt skal integrerast som del av busetnadsplanen.

4.9.2 Felt B/F/K1- B/F/K12

4.9.2.1 Følgjande maksimale fotavtrykk (%-BYA) og maks møne- og gesimshøgder gjeld for felta med kombinert føremål – Bustad/forretning/kontor:

Felt	B/F/K1	B/F/K2	B/F/K3	B/F/K4	B/F/K5	B/F/K6
%-BYA	100	100	100	100	100	100
Mønehøgd (moh)	25	20,5	28	28	28	28
Gesimshøgd (moh)	21	17,5	25	25	25	25
Felt	**B/F/K7**	**B/F/K8**	**B/F/K9**	**B/F/K10**	**B/F/K11**	**B/F/K12**
%-BYA	95	95	95	95	26	90
Mønehøgd (moh)	28	28	22-28	26	23	22,5
Gesimshøgd (moh)	25	25	20-25	24	21	19

4.9.2.2 Felt B/F/K2:

Eksisterande bygning kan nyttast til næring/butikk og leilegheiter i andre etasje. Fasaden mot Fjørevegen skal vere open og vendt utover mot ferdselsareal.

Nye tiltak skal ta omsyn til og tilpassast den særeigne trehusbusetnaden på Elvebakken. Bygning skal ha skråtak og trekleidning på fasaden.

Før eventuelt byggeløyve i tiltakssaker vert gjeve, skal det innhentast uttale frå kulturavdelinga i fylkeskommunen.

4.9.2.3 Felt B/F/K5:

Utelagring av avfall skal gjerast i låst avfallscontainarar og skur, eventuelt i lag med sykkelparkering.

4.9.2.4 Felt B/F/K6:

Byggelinja mot vest skal følgjast ved nye tiltak eller utviding av eksisterande bygning.

Tilgjengeleg tilgrensande areal innanfor B/F/K6 kan nyttast som ferdselsareal, beplanting, møblering, eller kombinasjon av desse.

4.9.2.5 Felt B/F/K7:

Det er ikkje høve til å gjere nye tiltak innanfor feltet utan at det føreligg ny samla vedteken detaljreguleringsplan for heile feltet. Detaljreguleringsplan skal også omfatte feltet B/F/K6.

Til ny detaljreguleringsplan skal det følgje ein samla illustrasjonsplan for felta B/F/K6 og 7. Illustrasjonsplanen skal syne eksisterande bygningar og faktisk byggevolum, utforming, fasade og uterom kring nye tiltak. Illustrasjonsplanen skal som minimum ha følgjande 4 standpunkt:



Figur 3 Standpunkt for illustrasjonar, B/F/K7

Ved handsaming av detaljreguleringsplanen vert illustrasjonsplanen lagt til grunn for vurdering på lik linje med føresegner og planomtale.

Det er ikkje høve til å gjere nye tiltak i feltet før det er etablert parkeringskjellar/-anlegg under bakkenivå. Parkeringskjellar-/anlegg skal også erstatte eksisterande parkeringsplassar innanfor feltet. Parkeringskjellar kan utvidast mot aust under Sentrumsparken.

For å sikre gode soltilhøve i Sentrumsparken skal nye tiltak med gesimshøgde over 21,8 moh ha tilbaketrekt toppetasje på den sida av tiltaket som vender mot Sentrumsparken. Vinkel mellom ytste fasade mot Sentrumsparken og høgste punkt på toppetasje skal vere maksimum 30^0.

For nye tiltak skal ikkje parkering for bustadar løysast som overflateparkering.

Ny bygningsstruktur skal erstatte og/eller integrere eksisterande bygningar og ta omsyn til at felles uteareal innanfor feltet har gode soltilhøve ifrå sør og vest. Det skal også takast særskild estetisk omsyn i form og utrykk mot Sentrumsparken i nordaust.

Det skal oppretthaldast passasje for mjuke trafikkantar mellom Sentrumsparken og Gildevangen på nordsida av Lægreid hotell, jf. føresegn 2.10. Dette gjeld også ved gjennomføring av nye tiltak.

I detaljreguleringsplan skal det dokumenterast kva skuggeverknad nye tiltak vil ha på Sentrumsparken. Tidspunkt nytta i dokumentasjonen skal vere jamdøger og midtsommar kl. 12 og kl.18.

Noverande bustadrekke langs Gildevangen kan skjermast mot innsyn i 1. etasje med gjerder, plantevekstar og/eller hekk. Det er ikkje tillate å føre opp murar for å hindre innsyn.

Gang- og sykkelvegen langs sørvestsida av feltet kan ikkje realiserast før tilgrensande bygningsstruktur innanfor feltet ligg innanfor byggelinja i plankartet.

4.9.2.6 Felt B/F/K8:

Det er ikkje høve til å gjere nye tiltak innanfor feltet utan at det føreligg ny samla vedteken detaljreguleringsplan for heile feltet. Detaljreguleringsplan skal også omfatte felta B/F/K3 og 4.

Til ny detaljreguleringsplan skal det følgje ein samla illustrasjonsplan for felta B/F/K3, 4 og 8. Illustrasjonsplanen skal syne eksisterande bygningar og faktisk byggevolum, utforming, fasade og uterom kring nye tiltak. Illustrasjonsplanen skal som minimum ha følgjande 4 standpunkt:



Figur 4 Standpunkt for illustrasjonar, B/F/K8

Ved handsaming av detaljreguleringsplanen vert illustrasjonsplanen lagt til grunn for vurdering på lik linje med føresegner og planomtale.

For å sikre gode soltilhøve i Sentrumsparken skal nye tiltak med gesimshøgde over 21,8 moh ha tilbaketrekt toppetasje på den sida av tiltaket som vender mot Sentrumsparken. Vinkel mellom ytste fasade mot Sentrumsparken og høgste punkt på toppetasje skal vere maksimum 30^0.

Innanfor feltet skal eksisterande parkeringsplassar oppretthaldast og driftast som del av kommunal parkeringsordning. Kommunal tilkomstveg til parkeringsplassane skal oppretthaldast, denne er synt som stipla linje i plankartet. Desse krava fell frå ved ei samla utbygging av B/F/K8.

Det er ikkje høve til å gjere nye tiltak i feltet før det er etablert parkeringskjellar/-anlegg under bakkenivå. Parkeringskjellar-/anlegg skal også erstatte eksisterande parkeringsplassar innanfor feltet. Minstekrav for utbreiing av parkeringsarealet er føresett som stipla linje i plankartet. Tilrettelagt parkeringskjellar på g/bnr. 18/53 og 18/96 vert inkludert som ny ordning for parkeringskjellar innanfor feltet. Parkeringskjellar kan utvidast mot aust under Sentrumsparken.

For nye tiltak skal ikkje parkering for bustadar løysast som overflateparkering.

Ny bygningsstruktur skal erstatte og/eller integrere eksisterande bygningar. Det skal også takast særskild estetisk omsyn i form og utrykk mot Elvebakken/Gildevangen i sørvest og Sentrumsparken i nordaust.

Det skal oppretthaldast passasje for mjuke trafikkantar mellom Allmenningen og Sentrumsparken på ein sørvest-nordaust-akse gjennom feltet, jf. føresegn 2.10. Dette gjeld også ved gjennomføring av nye tiltak.

I detaljreguleringsplan skal det dokumenterast kva skuggeverknad nye tiltak vil ha på Sentrumsparken. Tidspunkt nytta i dokumentasjonen skal vere jamdøger og midtsommar kl. 12 og kl.18.

4.9.2.7 Felt B/F/K9:

Det er ikkje høve til å gjere nye tiltak innanfor feltet utan at det føreligg ny samla vedteken detaljreguleringsplan for heile feltet.

Ny detaljreguleringsplan skal også inkludere feltet NB. Bygningsstrukturar innanfor feltet NB skal i dialog med Sogndal kommune då regulerast til ålment tilgjengeleg offentleg føremål (gang- og sykkelveg/fortau/park/torg/etc.). Funksjonane innanfor feltet NB bør flyttast og innordne seg byggelinja i B/F/K9.

Til ny detaljreguleringsplan skal det følgje ein samla illustrasjonsplan for felta B/F/K6 og 9. Illustrasjonsplanen skal syne eksisterande bygningar og faktisk byggevolum, utforming, fasade og uterom kring nye tiltak. Illustrasjonsplanen skal som minimum ha følgjande 4 standpunkt:



Figur 5 Standpunkt for illustrasjonar, B/F/K9

Ved handsaming av detaljreguleringsplanen vert illustrasjonsplanen lagt til grunn for vurdering på lik linje med føresegner og planomtale.

For nye austvende bygg er maks tillate gesimshøgde 24,5 moh. Maks tillate mønehøgde er 27,5 moh.

For nye øvre bygg er maks tillate gesimshøgde 20 moh. Maks tillate mønehøgde er 22 moh. Største tillate bebygde areal (BYA) for feltet = 80 %.

For nye tiltak er det ikkje høve til nytte areal på bakkeplan til bustadføremål.

For nye tiltak skal ikkje parkering for bustadar løysast som overflateparkering.

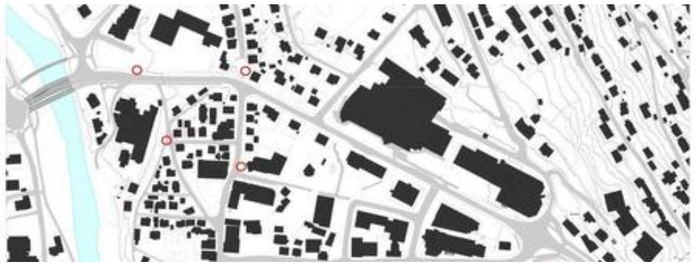
Ny bygningsstruktur skal erstatte og/eller integrere eksisterande bygningar og ta omsyn til at felles uteareal innanfor feltet har gode soltilhøve ifrå sør og vest. Det skal også takast særskild estetisk omsyn i form og utrykk mot Sentrumsparken i nordvest.

I detaljreguleringsplan skal det dokumenterast kva skuggeverknad nye tiltak vil ha på Sentrumsparken. Tidspunkt nytta i dokumentasjonen skal vere jamdøger og midtsommar kl. 12.

4.9.2.8 Felt B/F/K10:

Feltet ligg under omsynssone med krav om felles planlegging, jf. føresegn 8.6. Føresegnene for omsynssona omtalar kva tiltak som kan gjerast utan at det vert krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan. Høg utnytting skal ligge til grunn for detaljreguleringsplan.

Til ny detaljreguleringsplan skal det følgje ein samla illustrasjonsplan for heile feltet. Illustrasjonsplanen skal syne eksisterande bygningar og faktisk byggevolum, utforming, fasade og uterom kring nye tiltak. Illustrasjonsplanen skal som minimum ha følgjande 2 standpunkt:



Figur 6 Standpunkt for illustrasjonar, B/F/K10

Ved handsaming av detaljreguleringsplanen vert illustrasjonsplanen lagt til grunn for vurdering på lik linje med føresegner og planomtale.

Følgjande skal innarbeidast som del av detaljreguleringsplan:

- Ved nye tiltak skal ikkje parkering for bustadar løysast som overflateparkering.
- Ny bygningsstruktur skal erstatte og/eller integrere eksisterande bygningar.
- Ny bygningsstruktur skal ta omsyn til at felles uteareal innanfor feltet har gode soltilhøve ifrå sør og vest.
- I detaljreguleringsplan skal det dokumenterast kva skuggeverknad nye tiltak vil ha innanfor feltet. Tidspunkt nytta i dokumentasjonen skal vere jamdøger kl. 12 og kl.18.
- Bygningsfasadar skal vende ut mot ferdselsareal.
- Nye bygningar skal ha lyse fargar på fasaden.
- For nye tiltak er det høve til nytte areal på bakkeplan til bustadføremål.

Noverande bustadar kan skjermast mot innsyn i 1. etasje med gjerder, plantevekstar og/eller hekk. Det er ikkje tillate å føre opp murar for å hindre innsyn.

4.9.2.9 Felt B/F/K11:

Det er ikkje høve til å gjere nye tiltak innanfor feltet.

Bygningsfasaden kring bygningen/ i 1. etasje, skal vere open og vendt utover mot ferdselsareal. 1. etasje skal innehalde publikumsretta verksemd, som til dømes detaljhandel.

Frukttrea innanfor eigedom 17/56 skal, så langt som mogeleg, takast vare på.

4.9.2.10 Felt B/F/K12:

Eksisterande bygning kan nyttast som overnattingsstad med tilhøyrande funksjonar. Fasaden mot Fjørevegen skal vere open og vendt utover mot ferdselsareal.

Nye tiltak skal ta omsyn til og tilpassast den særeigne trehusbusetnaden på Elvebakken. Bygning skal ha skråtak og trekleidning på fasaden.

Før eventuelt byggeløyve for nye tiltak vert gjeve, skal det innhentast uttale frå kulturavdelinga i fylkeskommunen.

4.10 Kombinerte føremål – Bustad/Kontor/Parkering

4.10.1 Det er ikkje høve til å gjere nye tiltak innanfor feltet utan at det føreligg ny samla vedteken detaljreguleringsplan for feltet. Detaljreguleringsplan skal også omfatte felt B/F/K1. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal maks tillate gesimshøgde vere 18 moh. Maks tillate mønehøgde skal vere 21 moh. Største tillate bygde areal (%-BYA) for feltet = 100 %.

4.10.2 Til ny detaljreguleringsplan skal det følgje ein samla illustrasjonsplan for felta B/F/K1 og B/K/P. Illustrasjonsplanen skal syne eksisterande bygningar og faktisk byggevolum, utforming, fasade og uterom kring nye tiltak. Illustrasjonsplanen skal som minimum ha følgjande 2 standpunkt:



Figur 7 Standpunkt for illustrasjonar, BKP

Ved handsaming av detaljreguleringsplanen vert illustrasjonsplanen lagt til grunn for vurdering på lik linje med føresegner og planomtale.

4.10.3 Følgjande skal innarbeidast som del av detaljreguleringsplan:

- Ved nye tiltak skal ikkje parkering for bustadar løysast som overflateparkering.
- Ny bygningsstruktur skal integrerast med Sentrumsbygget og ta særleg omsyn til eksisterande kringliggande bygningsstruktur og strandsona sin profil som heilskap.
- Utforming skal gjerast med lyse fargar på fasaden samt skråtak.
- Det er ikkje tillate med store glasfasadar, sett i forhold til vindaugsløysingar i kringliggjande bustadar.
- Møneretning skal vere orientert tilsvarande som for Sentrumsbygget.

4.11 Kombinerte føremål – Forretning/Kontor/Tenesteyting

4.11.1 Området omfattar berre eksisterande kaibygning. Det er ikkje rom for vidare utbygging i området. Området ligg i omsynssone for bevaring av kulturmiljø.

4.11.2 Eksisterande bygningseksteriør skal takast vare på.

4.11.3 Bygningen skal nyttast til ålmenne føremål, til dømes offentleg toalett, venterom, overnattingsrom, bevertning, offentleg eller privat tenesteyting, samt andre føremål som kan vere naturleg for å drifte kaiområdet og gjestehamn.

4.12 Angitt busetnad og anleggsføremål kombinert med tilhøyrande hovudføremål

4.12.1 Forretning/Tenesteyting/Bevertning (F/T/BE)

4.12.1.1 Det er ikkje tillate å rive bygg som inngår i bevaringsområdet.

4.12.1.2 Bygningsmessige endringar på eksteriør skal på førehand godkjennast av kommunen.

4.12.1.3 Bygningen kan haldast ved like under føresetnad av at den opphavlege stilen vert ivareteken gjennom målestokk/proporsjonar, takform, fasadar, vindaugeinndeling, dør- og vindaugeutforming og materialval.

4.12.1.4 Utvendig fargesetjing skal tilpassast bygningen sin opphavlege tidsepoke.

4.12.1.5 Om opphavleg byggjestil tidlegare er broten, kan bygningen byggjast om dersom endringane gjev eit meir korrekt bilete av den opphavlege byggjestilen.

4.12.1.6 Største tillate bebygde areal (BYA) for feltet = 40 %.

4.12.2 Bustad/Forretning/Tenesteyting/Hotell (B/F/T/H)

4.12.2.1 Det er ikkje høve til å gjere nye tiltak innanfor feltet utan at det føreligg ny samla vedteken detaljreguleringsplan som inkluderer felta B15, B/F/T/H, H1, P3 og Allmenningen. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal maks tillate gesimshøgde vere 19 moh. Maks tillate mønehøgde skal vere 22 moh. Største tillate bygde areal (%-BYA) for feltet = 95 %.

4.12.2.2 Til ny detaljreguleringsplan skal det følgje ein samla illustrasjonsplan for felta B15, B/F/T/H, H1, P3 og Allmenningen. Illustrasjonsplanen skal syne eksisterande bygningar og faktisk byggevolum, utforming, fasade og uterom kring nye tiltak. Illustrasjonsplanen skal som minimum ha følgjande 3 standpunkt:



Figur 8 Standpunkt for illustrasjonar, BFTH

Ved handsaming av detaljreguleringsplanen vert illustrasjonsplanen lagt til grunn for vurdering på lik linje med føresegner og planomtale.

4.12.2.3 Til ny detaljreguleringsplan skal det dokumenterast kva skuggeverknad nye tiltak vil ha på felt B/F/K10 og B/F/K7. Tidspunkt nytta i dokumentasjonen skal vere jamdøger og midtsommar kl. 12 og kl.18.

4.12.2.4 Følgjande skal innarbeidast som del av detaljreguleringsplan:

- Ved nye tiltak kan ikkje parkering løysast som overflateparkering.
- Ny bygningsstruktur skal erstatte og/eller integrere eksisterande bygningar.
- Bygningsfasadar mot ferdselsareal skal vere opne og vendt utover mot ferdselsareal , men det kan skjermast mot innsyn i 1. etasje med gjerder, plantevekstar og/eller hekk. Det er ikkje tillate å føre opp murar for å hindre innsyn.
- Uteopphaldsareal skal utformast med særleg omsyn til gode og føremålstenlege løysingar for universell utforming.
- Felles uteareal bør fortrinnsvis ligge på bakken og skal då vere tilgjengeleg for ålmenta.
- Bustadinterne uteopphaldsareal skal utformast med tilstrekkeleg plass for gode og skjerma sitte- og møteplassar. Avstand, vegetasjon, murar, gjerder og nivåsprang kan nyttast for å skilje mellom aktivitetar og funksjonar. Ved vurdering av planløysinga skal det leggjast stor vekt på korleis arealet i røynda vil sjå ut og kunne faktisk nyttast.
- Skilje mellom offentleg og privat uteopphaldsareal bør sikrast ved tilstrekkeleg avstand, tilstrekkeleg beplanting og/eller gjerde/anna skilje.
- Uteopphaldsareal over parkeringskjellar skal ha tilstrekkeleg med jordsmonn for vegetasjon og fordrøying av overvatn.
- Siktlinjer gjennom feltet skal ivaretakast i tråd med føresegn 2.10.

4.12.2.5 Noverande bustadar kan skjermast mot innsyn i 1. etasje med gjerder, plantevekstar og/eller hekk. Det er ikkje tillate å føre opp murar for å hindre innsyn.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Køyreveg

Areala er avsett til offentlege køyrevegar. Vegbreidda kan utvidast til dei maksimale breidder som kjem fram av plankartet.

5.2 Miljøgate, Fjørevegen

5.2.1 Vegnettet kan utbetrast til dei maksimale breidder som kjem fram av plankartet.

5.2.3 Køyrevegen skal saman med langsgåande gang- og sykkelveg på begge sider utformast som ei miljøgate med fokus på dei mjuke trafikantane.

5.2.3 Utforming av miljøgata kan gjerast gjennom: opphøgde gangfelt, fortausutvidingar, gjennomgåande kantstein i kryss for å understreke vikeplikt, oppmerking av langsgåande parkeringsplassar, refugar i gangfelt, beplanting og møblering av gang- og sykkelveg, belysning.

5.2.4 Det skal nyttast materiale av god kvalitet og ein bevisst variert utforming. I køyrebana skal det nyttast materiale som skapar minimalt med støy.

5.2.5 Gangarealet langs miljøgata skal utformast slik at gangretning vert eintydig for blinde og svaksynte, til dømes ved bruk av ledelinjer i dekket.

5.3 Torg

5.3.1 Arealet skal leggjast til rette for utandørs opphald, torg med tilrettelegging for handel frå bodar og tilsvarande.

5.3.2 Ved trong for større torgareal kan det, etter avtale med Sogndal kommune, nyttast areal i Sentrumsparken og/eller eventuelt tilgjengeleg areal innanfor B/F/K8.

5.4 Gang- og sykkelveg – G/S

5.4.1 Breidde på gang- og sykkelvegane kjem fram av plankartet. Der tilhøva ligg til rette for det kan gang- og sykkelvegane utbetrast til regulert standard. Der føremål for gang- og sykkelveg kjem i konflikt med eksisterande bygningsstrukturar kan det berre krevjast utbetring i tråd med reguleringa dersom gjeldande bygning(ar) vert erstatta eller riven.

5.4.2 G/S1 kan berre etablerast dersom eksisterande bygningsstruktur i felt B/F/K 7 vert erstatta eller riven.

5.5 Gangareal - GA

5.5.1 På gangareala skal det vere ferdselssone fritt for hindringar i minimum 2,5 meter samanhengande breidde.

5.5.2 Bustadar kan nytte GA1 som køyretilkomst til sine eigedommar.

5.5.3 GA2 skal opparbeidast som del av miljøgata. Resterande areal utanfor ferdselssona bør opparbeidast med beplanting langs køyrevegen og/eller møbleringssone langs byggfasadane.

Val av dekke på gangarealet skal vere tilsvarande langs heile miljøgata. Det skal etablerast ledelinje i ferdselssona.

5.5.4 GA3 skal vere del av gang- og sykkelvegsystemet langs Gildevangen og mot Sentrumsparken. Det skal vere fri sone for ferdsel i minimum 3 meter samanhengande breidde. Tilgjengeleg tilgrensande areal innanfor B/F/K5 kan nyttast som ferdselsareal, beplanting, møblering, eller kombinasjon av desse.

5.6 Tilkomstveg Elvebakken

5.6.1 Vegnettet kan utbetrast til dei maksimale breidder som kjem fram av plankartet.

5.6.2 Bustadar kan nytte vegnettet som køyretilkomst til sine eigedommar.

5.6.3 Det er ikkje tillate med gjennomkøyring for motorkøyretøy.

5.7 Anna veggrun – grøntareal

Vegetasjonen på grøntareala skal ikkje vere høgare enn 0,5 meter og ikkje vere i direkte konflikt med køyreveg og/eller gang- og sykkelveg. Det kan plantast på ein tiltalande måte innanfor grøntareala.

5.8 Anna veggrunn – tekniske anlegg – AVT

Området er avsett til felles bossoppstillingsplass og postkassestativ for eigedommane 18/3, 18/5, 18/8, 18/14 og 18/111.

5.9 Allmenningen

Allmenningen skal oppretthaldast i tråd med dagens situasjon.

5.10 Dampskipskaia

5.10.1 Arealet er ålment tilgjengeleg og kan nyttast til aktivitetar knytt til føremål på F/K/T eller etter nærare avtale med Sogndal kommune.

5.10.2 Det skal ikkje plasserast permanente fysiske installasjonar som hindrar manøvreringsareal og oppstillingsplass for bussar.

5.11 Parkering - P

5.11.1 Eksisterande overflateparkeringsplassar kan ikkje fjernast før desse er dokumentert erstatta i underjordisk parkeringsanlegg med rimeleg gangavstand til publikumsfunksjonar i Sogndalsfjøra.

5.11.2 Overflateparkeringsplassar skal driftast som korttidsparkeringar gjennom kommunal parkeringsordning.

6. Grønstruktur

6.1 Sentrumsparken

6.1.1 Området er sett av til offentleg friområde Park. Det kan setjast opp leikeapparat og enkle bygg som fremjar føremålet for området. Natursteinsmurar, gangstiar, vassarrangement, sitjeplassar, belysning, utsmykking og andre parkmessige installasjonar kan opparbeidast. Ingen tiltak kan setjast i verk utan godkjenning av kommunen.

6.1.2 Det er tillate å byggje parkeringskjellar/-anlegg under parkføremålet og mellomliggande vegareal.

6.2 Offentleg friområde, park (FrP)

Områda er sett av til offentleg friområde Park. Det kan setjast opp leikeapparat og enkle bygg som fremjar føremålet for området. Natursteinsmurar, gangstiar, vassarrangement, sitjeplassar, belysning, utsmykking og andre parkmessige installasjonar kan opparbeidast. Ingen tiltak kan setjast i verk utan godkjenning av kommunen.

6.3 Friområde - F

6.3.1 Føremålet er landdelen av gjestehamn. Området skal gjevast ei tiltalande, parkmessig utforming, med tre, plantar, benkar o.l. i tillegg til naudsynte anlegg for gjestehamna.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag

7.1 Ferdsel – F

7.1.1 Det kan ikkje installerast permanente fysiske installasjonar i ferdselsarealet. Manøvreringsarealet for fartøy framfor kaianlegget skal alltid vere tilgjengeleg.

7.2 Småbåthamn – SH

7.2.1 Føremålet utgjer sjødelen av gjestehamna. Det kan etablerast gjestehamn for småbåtar.

7.2.2 Ein båtplass i gjestehamna skal reserverast eigedom 18/26, som har båtplass i området i dag.

7.2.3 Innanfor føremålet kan det berre etablerast anlegg/installasjonar som er tilknytt bruken av området etter føremålet.

7.3 Natur- og friluftsområde - NF

7.3.1 Elva skal reknast som del av det tettstadsnære friluftsområdet i Sogndal sentrum.

7.3.2 Det er ikkje høve til å gjere inngrep eller tiltak i elva. Unntaket gjeld for oppføring av ny bru innanfor tiltakssona.

8. Omsynssoner

8.1 Flaumsone_320

Nye tiltak innanfor omsynssona skal dimensjonerast i tråd med Byggteknisk forskrift (TEK10), for å tåle utfordringane ved elveflaum og/eller stormflo.

8.2 Tiltakssone - Gangbru tilknytt fjordstien_410

8.2.1 Området er merka av som avgrensing for trasé for ny bru. Breidde, utforming og overflate skal sjåast i samanheng med utforming av fjordstien.

8.2.2 Før det vert gitt byggeløyve skal det vere dokumentert at vurdering av konsekvensar for Sogndalselvi som verna og lakseførande vassdrag er gjennomført og godkjent av Fylkesmannen og NVE.

8.2.3 Brua bør etablerast utan inngrep i elvestrengen eller elvekanten. Ved inngrep i elva må tiltaket avklarast etter vassressurslova og lov om laksefisk og innlandsfisk.

8.2.4 Ved detaljplanlegging av brua må det vektleggjast å minimere uheldig skuggeeffekt, som kan påverke fisken sin vandring i elva. Lyssetting av brua bør gjerast med minst mogeleg direkte lys mot elva og den lokale fiskeforvaltninga bør involverast for å ivareta omsynet til fiskeinteressene.

8.2.5 Brua skal ikkje vere open for motorisert ferdsel. Unnateke er brøyting og vedlikehald.

8.2.6 Godkjennande myndigheit skal sjå til at brua får ei god form og materialbruk. Spesielt med omsyn til brukara.

8.3 Infrastruktursone - Rekkjefølgjekrav gangveg_430

I forkant av eller samstundes med nye tiltak i B2, skal det i nordvestre del av feltet opparbeidast eit gangvegsamband mellom Elvebakken og fjordstien. Gangvegen skal utformast med jamn stigning og

utan trappesteg. Breidda skal vere minimum 2,5 meter. Gangvegen skal vere offentleg og ålment tilgjengeleg.

8.4 Omsynssone grønstruktur – kantvegetasjon_540

8.4.1 Innanfor omsynssona skal stadeigen vegetasjon ivaretakast.

8.4.2 Innanfor omsynssona er det ikkje høve til å gjere tekniske inngrep eller andre permanente tiltak, utan godkjent løyve frå Sogndal kommune.

8.5 Omsynssone bevaring_570

8.5.1 Bevaring av trehusmiljø

8.5.1.1 Ved byggesakshandsaming skal det ligge føre dokumentasjon på at tiltaket tek omsyn til og vidareførar bygningsprinsippa frå det eldre trehusmiljøet, gjennom utforming og materialbruk. Gamle detaljar skal ivaretakast og opphavleg fargebruk vidareførast. Ved endring av nyare bygningsstrukturar skal tiltaket gjerast med føremål om å vidareføre bygningsprinsippa frå det eldre trehusmiljøet.

8.5.1.2 Uthus, skur og tilsvarande er del av det eldre trehusmiljøet og skal takast vare på.

8.5.1.3 Før eventuelt byggeløyve i tiltakssaker vert gjeve, skal det innhentast uttale frå kulturavdelinga i fylkeskommunen.

8.5.1.4 Med unntak av følgjande eigedommar (g/bnr.) er det ikkje tillate å rive eller fjerne eksisterande bygningar:

18/8	18/13	18/38	18/111	19/60

8.5.1.5 Bygningar som likevel må rivast eller som krev hovudombygging grunna brannskadar eller andre vesentlege tekniske øydeleggingar, skal byggast opp att på same stad. Ved attreising kan kommunen stille krav til at nytt bygg skal plasserast, utformast og/eller verte gjeve eit volum som var likt eksisterande eller som vidareførar bygningsprinsippa for tidsepoken i feltet.

8.5.2 Minnestein Allmenningen

8.5.2.1 Det kan ikkje gjerast tiltak som fysisk skadar minnesteinen eller hindrar ålmenta sin tilgang til å vitje steinen på nært hald.

8.5.3 Brannsmitteområde

8.5.3.1 Omsynssona har same avgrensing som bevaring av trehusmiljø.

8.5.3.2 Før det vert gjeve løyve til nye tiltak innanfor omsynssone brannsmitteområde skal Sogn Brann og Redning IKS ha høve til å uttale seg.

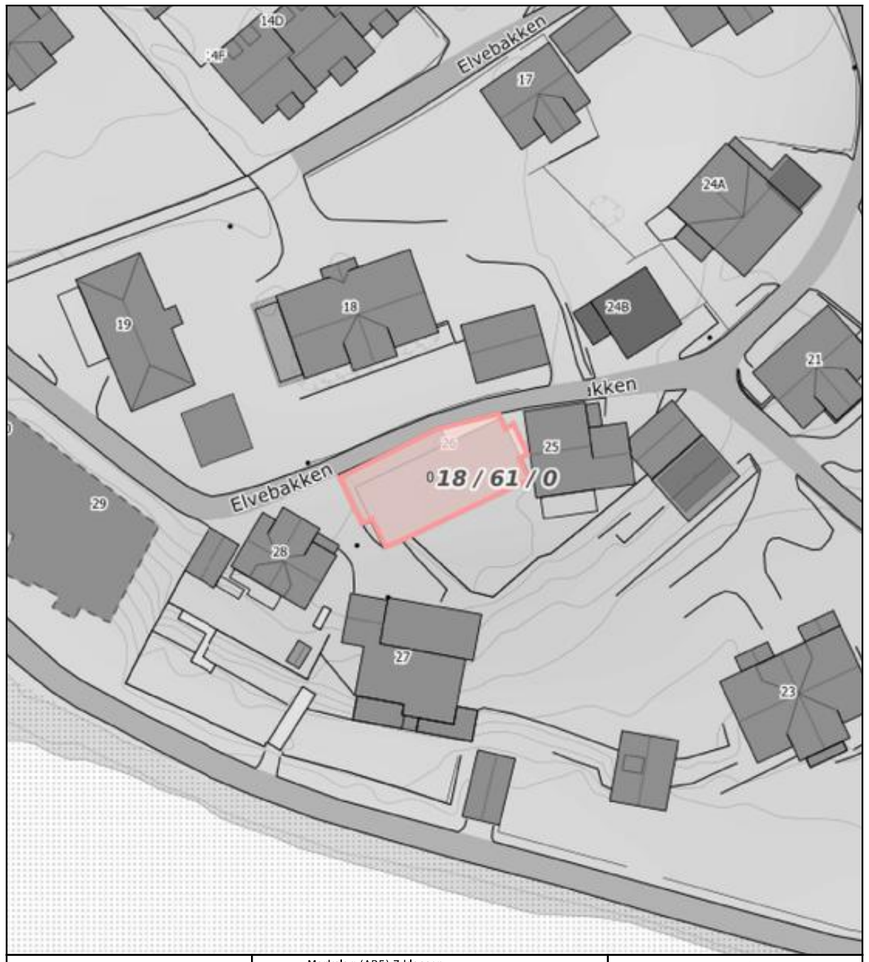
8.6 Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging_810

8.6.1 Innanfor gjennomføringssona kan det ikkje gjennomførast nye tiltak etter pbl § 20-1, før det er utarbeidd ein samla detaljreguleringsplan for heile sona. Unntak gjeld for ordinært vedlikehald/restaurering og oppføring av garasjar, uthus og tilsvarande, tilknytt eksisterande funksjonar.

8.6.2 Etter avtale med kommunen kan det utarbeidast mindre detaljreguleringsplanar for enkeltområder innanfor sona. Høg utnytting skal ligge til grunn for detaljreguleringsplan.

8.6.3 Bygningar som må rivast eller av anna grunn ikkje lenger kan nyttast til sitt opphavlege føremål, kan ikkje attreisast utan ein samla detaljreguleringsplan.

8.6.4 Byggelinje/-grense innanfor aktuelle felt ligg til grunn for nye tiltak og detaljreguleringsplan.



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 29.10.2026 12:59
Eiendomsdata verifisert: 29.10.2026 12:58

GÅRDSKART 4640-18/61/0
Tilknyttede grunneiendommer:
18/61/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0,0	
Overflatedyrka jord	0,0	
Innmarksbeite	0,0	0,0
Produktiv skog *	0,0	0,0
Annet markslag	0,0	
Bebygd, samf., vann, bre	0,2	0,2
Ikke kartlagt	0,0	0,0
Sum	0,2	0,2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Elvebakken 26, 6856 SOGNDAL. Gnr. 18, bnr. 61, i Sogndal kommune, oppdragsnr.: 1160260064
Megler: Olav Skjeldestad, mobil: 90564525, e-post: oj@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Olav Skjeldestad
Eigedomsmeklar MNEF
905 64 525
oj@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sogn
Trolladalen 30, 6856 SOGNDAL, 950 44 240, sogn@proaktiv.no