

Notat

Til: Formannskapet

Kopi:

Frå: Rådmannen

Vedlegg: Jordvern i eit vekstområde, 2017

Arkivkode	Arkivsaknr.	Løpenr.	Dato
	18/453-104	15803/18	24.08.2018

Bustad - Arealdel til kommuneplanen 2018 - 2028

Planprogram for rullering av arealdel til kommuneplan vart fastsatt av kommunestyret i [møte 14.6.2018](#) sak 24/18. Det er i planprogrammet lagt opp til at dei to tema bustad og næring skal trekkjast fram og drøftast i formannskapet før planframlegget vert utarbeidd og fremja til offentlig ettersyn. I dette saksframlegget vert bustadplanlegginga i heile kommunen gjeve fokus gjennom oppdatert informasjon om folketalsutvikling og planstatus, irekna avsette arealreservar og behov for nye områder til bustad.

Sogndal Næringsforening har saman med Kaupanger Næringsforening teke initiativ til å utarbeide eit strategidokument. Det vil vere føremålstenleg at formannskapet gjer drøftingar knytt til næringsstema når dette dokumentet er klart. Rådmannen tilrår difor at drøfting av næringsområde på Kaupanger vert utsett til dette dokumentet ligg føre, venteleg i oktober, for å ha best mogleg informasjonsgrunnlag.

Med bakgrunn i dette vert framdriftsplanen for planarbeidet endra slik det går fram av oversikta under. Før jul legg formannskapet planframlegget ut til høyring og offentlig ettersyn, sannsynlegvis etter møte i november. Endeleg vedtak av planen er planlagt i kommunestyret februar eller eventuelt mars 2019.

Justert framdriftsplan:

Formannskapet i august 2018	Møte om bustadutvikling i alle deler av kommunen.
Formannskapet i oktober 2018	Møte om næringsområde på Kaupanger
Formannskapet i november 2018	Vedtak om utlegging av planframlegg til offentlig ettersyn Offentleg ettersyn i minst 6 veker Planlagde møter og medverknad
Desember 2018 – februar 2019	Bearbeide planframlegg etter høyring
Formannskapet og Kommunestyret februar/mars 2019	Handsaming av plan etter høyring

Strategi for bustadutvikling

Gjeldande arealdel til kommuneplanen (2013 - 2023) legg opp til transformasjon og fortetting av bustader i sentrumskjernen, fortetting av eksisterande bustadområde og gradvis utbygging av attverande område i tettstaden. I dei andre delane av kommunen er strategien utbygging i felt og noko spreidd bustadbygging i LNF-område. Erfaringar frå gjeldande plan er at den fungerer godt, og det er i vedteke planprogram lagt opp til vidareføring av bustadstrategiane i gjeldande plan.

Vedteke planprogram gjev følgjande føringar for arbeidet med bustad i revisjonen:

- Undersøke om det er tilstrekkeleg areal avsett til bustadføremål sett i høve venta befolkningsvekst, både i sentrum og i alle grender i kommunen.
- Oppnå samsvar mellom reelt bustadbehov og omfang/storleik på nye område som vert sett av til utbygging.
- Oppretthalde eksisterande tettstadsgrense
- Ikkje opne for nye bustadområder som svekker gjennomføring av vedtekne reguleringsplanar.
- Strategi om urbanisering og arealeffektivisering innanfor eksisterande tettstadsavgrensing skal vidareførast for å redusera omdisponering av dyrka mark i nærområda til Sogndal.

Kvar vi planlegger bustadane i kommunen er nøkkelen for å oppnå berekraftig areal- og samfunnsutvikling og for å skape attraktive og klimavennlege by- og tettstadsområde. Bustadstrategiane i gjeldande areal- og samfunnsdel til kommuneplanen for Sogndal føl opp regionale og statlege forventningar om bustadplanlegging. Vi har fått tilbakemelding frå Fylkesmann og Fylkeskommune at vi er på riktig veg i vedteke planprogram når det gjeld desse føringane:

- Strategi for tettstadsutvikling og senterstruktur i Sogn og fjordane (2018)
- Statleg planretningslinje for samordna bustad-, areal, og transportplanlegging.
- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging (2015)

Kommunal planlegging skal:

- leggje vekt på reduksjon av klimagassutslepp, energiomlegging og energieffektivisering gjennom planlegging
- og lokalisering av næringsverksemd, bustader, infrastruktur og tenester.
- leggje til rette for nok og variert bustadbygging, lokalisert ut frå omsynet til samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.
- sikre høg arealutnytting rundt kollektivknutepunkt.
- leggje til rette for auka bruk av sykkel og gange i dagleglivet, og sikrar samanhengande gang- og sykkelsamband av høg kvalitet.
- utnytte potensialet for fortetting og transformasjon før ein tek i bruk nye utbyggingsområde.
- ha ein aktiv og heilskapleg sentrumspolitik for å skape eit godt og levande bymiljø.
- leggje til rette for etablering av bustader, arbeidsplassar, handel, service og sosiale møteplassar i sentrum.
- leggje vekt på at arkitektur, kulturminne, landskapsverdiar, vatn og grønne element blir tekne aktivt i bruk som ressursar i sentrumsutviklinga og bidrag til auka fysisk aktivitet.

Ved revisjonane av arealdel til kommuneplanen i 2008 og 2013 har det vore sett eit prinsipp for utbyggingsmønsteret i Sogndal der tettstadavgrensinga kring sentrum ikkje vert utvida. Fortettingsprosessane kan vere krevjande. Det er difor viktig å oppretthalde fokus på kvifor vi ønskjer å vidareføre den strategien.

Ved å konsentrere utbygging til eksisterande tettstadavgrensing vil vi legge til rette for eit levande sentrum og skape ein attraktiv tettstad. Dersom vi opnar for bustadområder på «billig» landbruksjord, vil vi redusere potensialet for dette då feltutbygging vil stå i eit direkte konkurranseforhold til meir krevjande fortettingsprosjekt i sentrum, til dømes omforming av Billagstomta, nye bustadstrukturar og park i Fosshagen og andre utbyggingsprosjekt som Lerum brygge, Stedjevegen sør og Fossetunkvartalet.

Bustadfelt utanfor tettstadavgrensinga, vil ligge utanfor gangavstand til sentrum og ein kan forvente at ein stor del av dei som busett seg der vil nytte bil for daglege gjeremål. På grunn av høgdeforskjellane vi har her vil det også vere lite truleg at sykkel vert eit framkomstmiddel for folk flest. Bilbaserte bustadfelt vil føre til generelle problem knytt til auka trafikk på vegane inn til, og i sentrum. Det vil gje eit større behov for areal til parkeringsplassar, redusert trafikktryggleik og auka støy og støv. Trenden i fleire av dei større byane i landet er at bilbaserte bustadfelt utanfor byggeområda vert teken ut ved revisjon av arealdel til kommuneplan.

Vi har satt som mål å leggje til rette for gåande og syklande til og frå sentrum. Nye felt utanfor tettstadavgrensinga vil føre med seg behov for etablering av gang- og sykkelsamband over lengre strekningar. Det same gjeld infrastruktur som til dømes vatn og avlaup. Det er meir føremålstenleg å bygge ut dette i tilknytning til eksisterande anlegg.

I nærleik til Sogndal sentrum har vi samanhengande fulldyrka landbruksområde som ikkje bør punkterast med bustadutbygging. Fortettingsstrategien setter i prinsippet ein langsiktig grense mellom områder til utbygging og landbruksområder. Både ut frå omsyn til jordvern og utbyggingsinteresser er det viktig at det vert lagt langsiktige rammer for utviklinga av tettstaden, slik at ein ikkje får stadige omkampar. Dette bidreg til føreseieleg og heilskapleg arealplanlegging, og legg samstundes grunnlaget for ein langsiktig utbyggingsgrense med følgjande målsetting:

- å forenkla arbeidet med langsiktig forvaltning av verdifulle jordbruksareal, samt landskap og rekreasjonsareal
- å gjere rammevilkåra for drift og investeringar i jordbruket meir føreseieleg
- å gjere rammevilkåra for arealplanlegging og for eigedomsutvikling meir føreseieleg
- å forenkla planlegginga og prioriteringane av infrastrukturtiltak og kollektivtiltak

Vi viser og til notatet *Jordvern i eit vekstområde, 2017* som ligg vedlagt.

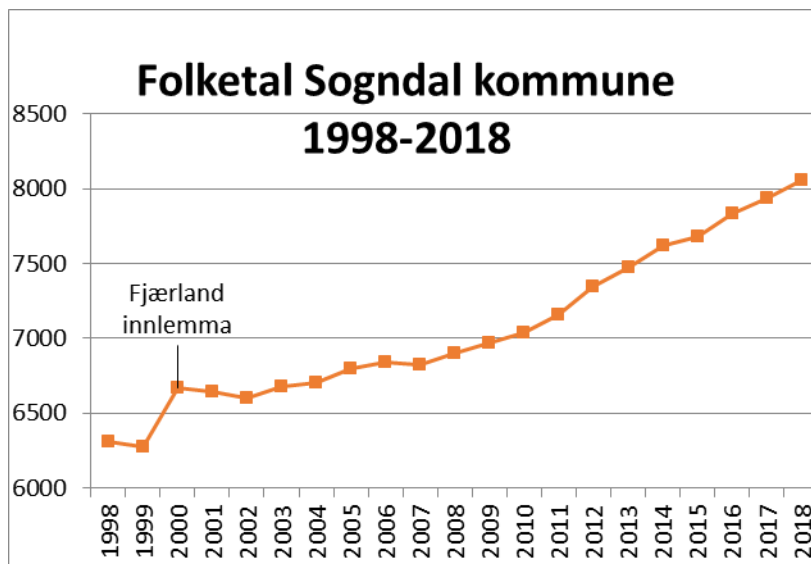
Trenden nasjonalt er at storleik på hushalda vert mindre, ein større del bur åleine eller med ein sambuar. Etablering av leilegheiter vil møte denne marknaden. Leilegheiter sentralt i tettstaden er attraktive for førstegongs kjøparar utan born, eldre, einslege og andre som er ute etter lettstelt bustad. Realisering av fortettingsprosjekt med leilegheiter vil frigjere til dømes einebustader der borna i familien har vorte vaksne og flytta ut. På denne måten vil vi kunne oppnå ei omvelting i bustadmarknaden som frigjer einebustader for familiar. Det er viktig at kommunen følgjer opp med dei verkemidla vi har til rådvelde for å sikre at einebustader ikkje vert omgjorde til studentkollektiv og dreg opp bustadprisane.

Folketalsutvikling

I det følgjande synleggjer vi behovet for nye bustader i kommunen ut i frå forventa folketalutvikling og skisserer korleis behovet kan dekkast gjennom strategiar for bustadbygginga i ulike delar av kommunen. Vidare syner vi ein arealrekneskap over regulerte område og ikkje utbygga bustadføremål i gjeldande arealdel til kommuneplanen. Vi har konsentrert oss om Kaupanger og særleg Sogndal fordi presset i bustadmarknaden er størst her. Ser vi på folketalutviklinga sidan 2000 har størstedelen av folkeveksten i kommunen kome i tettstaden Sogndal.

Behovet for bustadbygging kan ein rekne ut på grunnlag av føresetnader om framtidige endringar i befolkninga (folketalvekst og endringar i samansettinga av alder og kjønn), hushaldsstorleikar, bustadkonsummønsteret og avgang i bustadmassen.

Folketalframskrivingane frå Statistisk sentralbyrå syner venta folketal i Sogndal i 2040 ut i frå tre scenarior for folketalutviklinga i Noreg. Frå førre revisjon av kommuneplanen i 2012 har prognosane vorte justert ned nasjonalt mellom anna på grunn av lågare arbeidsinnvandring. Vi har nytta mellomalternativet i prognosane til SSB og gjennomsnittleg tal personar per hushald frå 2018, som grunnlag for vurderingane av bustadbehovet i kommunen.



Sentrale trekk ved Sogndal kommune er ei ung befolkning, ei høg del utleigebustader og ei folketalvekst som prosentvis er høgast i fylket. Det er interessant å merke seg at takten på folketalutviklinga i kommunen har auka markant frå i snitt 34 nye innbyggjarar i året i perioden 2000-2010 til 114 personar i året i perioden 2010-2018.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	ending 2012-2018	
								personer	prosent
Sum Norafjorden	654	657	643	637	635	641	631	-23	-4 %
Sum Sogndalsdalen	852	907	911	989	1010	1051	1040	188	18 %
Sum Sogndal	3175	3197	3284	3302	3404	3450	3476	301	9 %
Sum Barsnesfjorden - Kjørnes	946	950	969	979	1034	1056	1136	190	17 %
Sum Kaupanger	1449	1486	1498	1477	1460	1446	1497	48	3 %
Sum Fjærland	268	270	270	263	267	273	264	-4	-2 %

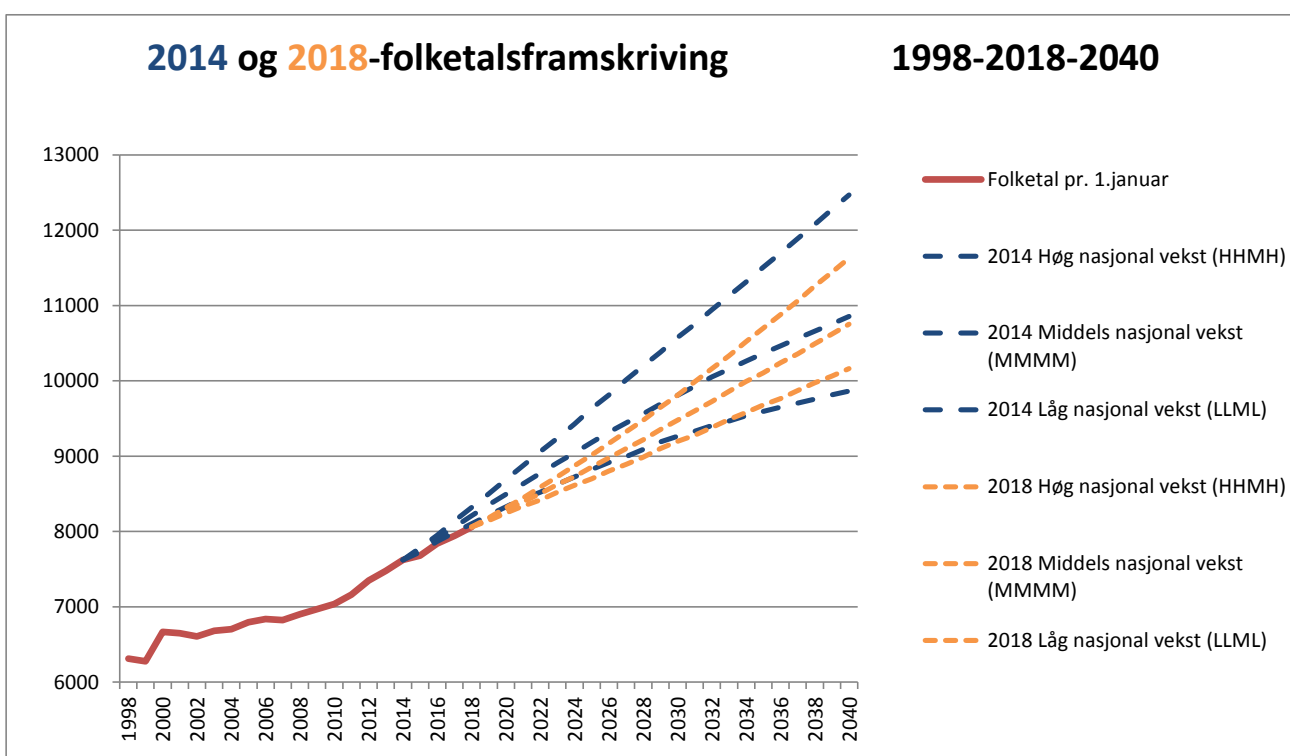
I inneverande planperiode 2012-2018 kan vi sjå at folketalet har vore relativt stabilt i Fjærland og gått noko ned i Norafjorden. Barsnesfjorden-Kjørnes og Sogndalsdalen har auka mest i prosent. Dette skuldast dei større utbyggingane av bustadfelt på Kjørnes og

SOGNDAL KOMMUNE

Tekniske tenester

Kvåle-Gurvin. Grunnkretsane innanfor tettstaden Sogndal har fått den største auken i faktiske tal, og bustadfelta på Kvåle-Gurvin kan i realiteten tilskrivast Sogndal sjølv om dei ligg i grunnkretsen Lereim-Stenehjem. Sogndalsdalen med grunnkretsane Dalavatn og Notsete har hatt nedgang i folketal. Kaupanger har totalt sett hatt ein svak vekst i perioden, men folketalet har svinga monaleg i perioden – truleg på grunn av flyktingemottak. Utbygginga av Bråtane bustadfelt har gitt vekst i denne grunnkretsen (Haukåsen).

I alternativet 'middels nasjonal vekst' (MMMM) er vi 2693 nye innbyggjarar i 2040, totalt 10 752, eller i snitt 122 nye sogndøler kvart år. Alternativet 'høg vekst' (HHMH) tilsvarar 162 nye innbyggjarar, medan 'låg vekst' (LLML) gir ei auke på 96 innbyggjarar i året. Vi ser det som mest sannsynleg at utviklinga ligg ein plass i mellom desse to ytterpunktta, og legg til grunn middelalternativet i analysane av bustadbehovet. I planperioden 2018 – 2028 kan vi då forvente ei folketalsauke på 1220 personar.



Figur 1 Prognosane for folketalsframskriving er justert ned frå 2014 til 2018 ut i frå mellom anna lågare arbeidsinnvandring

Tabell 1: Framskrivning av folketalet for kommunen 2018-2040 (Publisert 15.08.2018)				
Framskrive folkemengd, etter region, tid og statistikkvariabel.				
Alternativet MMMM/Middels nasjonal vekst vert rekna som Hovudalternativet (mest sannsynleg)				
	2018	2040		
	1.januar	Låg nasjonal vekst (Alternativ LLML)	Middels nasjonal vekst (Alternativ MMMM)	Høg nasjonal vekst (Ait. HHMH)
	8 059	10 162	10 752	11 630
Nye innbyggjarar	0	2103	2693	3571

Kor mange bustader vi treng for å dekkje behovet er avhengig av kor mange personar som bur i kvart hushald. I Sogndal bur det i snitt 2,07 personar per hushald, noko som ligg litt

SOGNDAL KOMMUNE

Tekniske tenester

under landssnittet på 2,17 personar. Statistikken over personar per hushald frå SSB vart endra i 2014 ved at studentar vart flytta frå heimkommunen til studiekommunen. Vi har nytta talet 2,07 i analysane av bustadbehov. Tendensen i Noreg er at størrelsen på hushalda vert mindre. Sidan førre kommuneplanarbeid i 2012 har det vorte fleire 1- og 2- personshushald i kommunen, medan hushald med 3 eller fleire har gått ned. Eit anna nøkkeltal for bustadmassen i Sogndal er at delen [hushald](#) som leiger er 43%, opp frå 30% i 2011, mot landssnittet på 23%. Dette tyder på ein stor marknad for investeringar i utleigebustader, som truleg har ein vesentleg effekt på bustadprisane, særleg i tettstaden Sogndal.

Arealbehov pr. bustadtype

Det er vanleg at storleiken på hushalda varierer med storleiken på bustadene og også med bustadtype. Til dømes bur det som regel fleire personar i einbustader enn i leilegheiter. Einebustader er den bustadtypen som forbrukar mest areal. Det topografiske utgangspunktet i Sogndal og omsynet til jordvern gjer at byggegrunn er ein av ressursane vi ikkje bør øydsle med. Som ein tommelfingerregel kan vi rekne at ein på eit dekar får plass til to einbustader, 2-4 rekkjehus, 4-6 einingar i terrassehus/lågblokkar og 8-10 einingar i typiske bygardar over fire høgder.

Tabell 2: Årleg arealbehov til bustad (i dekar), fordelt på bustadtyper	Årleg vekst (pers/år)	Einingar	Einbustad < 2 ein./daa	Rekkjehus 2-4 ein./daa	Lågblokk 4-6 ein./daa	Bygard 8-10 ein./daa
2012-Prognose frå SSB (MMMM)	113	55	27	14	9	7
Framskriven vekst 2012-2018	118	57	28	14	9	7
2018-Prognose frå SSB (MMMM)	122	59	30	15	10	7
2018-Prognose frå SSB (HHMH)	162	78	39	19	13	10

(Basert på 2,07 personar per eining. Tala er avrunda)

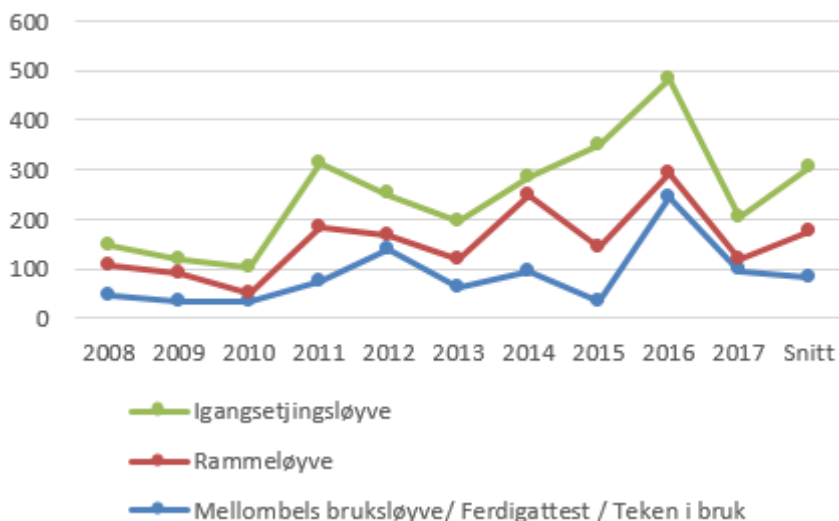
I tabellen over har vi fordelt venta årleg vekst på 2,07 personar per hushald. Dersom veksten vert som i middelalternativet, 122 nye innbyggjarar i året, er bustadbehovet 59 nye einingar i året. Vidare har vi synt omtrent kor mykje byggegrunn som trengst med ulike bustadtypar. Til samanlikning er arealet innanfor kvitstripa på fotballbana på Fosshaugane kring 7 dekar. Merk at desse tala gjeld for heile område inkludert veg og anna, ikkje enkelttomter (bruttotale). Tala tek heller ikkje høgde for behovet for nye studentbustader og hyblar.

Med ein auke på 1220 innbyggjarar i planperioden 2018-2028 bør vi legge til rette for om lag 600 bueiningar.

Med ein auke på 122 nye innbyggjarar i året - som tilsvarar 1,43 % årleg vekst - bør vi ta høgde for 59 nye bueiningar i året.

I perioden har det i snitt vorte ferdigstilt 84 bustader i året, noko som ligg over behovet ut i frå folketalsutviklinga (57 bustader). Dette kan tyde på at ein vesentleg del av bustadbygginga vert teken i bruk til utleige for personar som ikkje er folkeregistrert i kommunen (studentar).

Bustadbygging 2008-2017



Behov for sosial infrastruktur:

Sentrumsskulane har ikkje kapasitet til å ta inn over seg heile folketalsveksten i perioden, sidan vi etter kvart vil få inn fire klassar på kvart trinn. Begge sentrumsskulane har område regulert til skuleføremål på eksisterande tomt eller nabo-tomt i gjeldande reguleringsplanar. Det er difor ikkje trong for å leggje ut nytt areal for dette føremålet ut frå folketalsprognosane.

I planperioden er det behov for etablering av ein ny barnehage i tilknytning til sentrum, i tillegg til den nye barnehagen i Fosshagen. I områdeplan for Campus Sogndal er det tilrådd plassering av ny barnehage på Kvåle og i tillegg sett av areal til utviding av Kvåle skule.

Arealreserve

For å få oversikt over i kva grad det er trong for å legge ut nye område for bustad i kommande planperiode har vi teke ein gjennomgang av kor mange bueiningar det er potensiale for i

- Vedtekne detaljreguleringsplanar og områdereguleringsplanar
- Område avsett til føremåla *framtidig bustad, sentrumsområde og LNF-spreidd bustadbygging* i arealdelen.

Gjennomgangen viser at det er regulert ca. 661 bueiningar i heile kommunen¹.

Områda som er ferdig regulert og klare for utbygging opnar for ca. 418 einingar. Dei store voluma finn vi i Rema1000-kvartalet på Stedje, reguleringsplan for Kjørnes, Nedrehagen og Bråtane. For tida er det også fleire større detaljreguleringsplanar under arbeid som kan ventast vedteke i løpet av eit års tid. Desse planane opnar til saman for ca. 243 bustader, og omfattar større planar som Lerum brygge, Fossetunkvartalet og Lunnamyri i sentrum og

¹ Inneber ferdig regulerte tomter og detaljplanar under arbeid, ikkje medrekna LNF-spreidd bustad (LNFII).

Tistelsteigen på Kaupanger. Dersom desse planane vert bygd ut vil dei til saman dekke bustadbehovet i ca. 11 årⁱⁱ.

I gjeldande kommuneplan ligg det «arealreserver» i områder som ikkje er detaljregulert, men definert som «framtidig bustadområde», vist med mørkegul farge i kartet. Desse områda ligg klare til å bli regulert etter initiativ. I Kaupanger gjeld dette områder i Amla og Bjørk, totalt ca 120 daa.

I Barsnesfjorden og Kjørnes er det sett av ca 13 daa. I Fjærland er det sett av 13 daa hovudsakeleg på Skarestad. I Norane 2 daa på Ylvisåker. I Sogndal er det sett av 14 daa på Rødstokken og Kvåle. Bustadpotensiale i kvart av desse områda er usikre fordi dei ikkje er detaljregulert. Truleg forsvinn meir enn halve arealet til veg, grøntområde, eventuelle fareområde osb. Det vil også variere kor høg utnytting som passar i kvart område. Etter ei grov vurdering kan det totalt vere potensiale for inntil 270 bueiningar i desse områda.

Områda vist som «noverande bustad» i kommuneplanen, og som er utbygd, er mogleg å fortette gjennom detaljregulering. Vi har ikkje vurdert potensialet for nye bustader i desse områda, fordi det i hovudsak gjeld etablering av nye einingar på eksisterande tomter, sokalla «villahagefortetting». Stort sett er desse områda stabile og endringstakten er låg.

Samla sett er det vurdert at bustadstrategi og utbyggingsmønster som gjeldande plan har lagt til rette for, har fungert bra. Det er utarbeida fleire detaljreguleringsplanar som føl opp intensjon i overordna plan. Ambisjonen som er fastsett i vedteke planprogram er å setje av tilstrekkeleg areal i komande planperiode. Erfaring frå gjeldande plan viser at vi bør sikre arealreserver i alle delar av kommunen, på lik linje som det har vore i gjeldande plan.

Arealreserver i kvart delområde

Norane:

Norane	Bueiningar	Daa	Merknad
Detaljregulert	57		Lomelde og Nornesfeltet
Framtidig bustadområde	15	14,6	Ylvisåker og Øvstedalen
LNF-spreidd	10		Øvstedalen, Øyragrendi
Sum	82		
Tilrådd nytt areal			

Folketalet i grunnkretsane i Norane har hatt ein svak nedgang sidan 2012.

I gjeldande plan ligg det eit bustadfelt på Nornes og eit på Lomelde. Begge områda er detaljregulert og legg til rette for 57 bueiningar til saman. Etter kva vi kjenner til har det vorte bygd to nye bustader i Nornesfeltet i perioden. Det ligg uregulerte bustadområder på Ylvisåker og i Øvstedalen. Til saman opnar desse for ca. 15 bueiningar. Gjeldande plan la til rette for utbygging av 11 bustadhus i LNF-spreidd bustad i Øvstedalen. Etter det vi kjenner til er det oppført tre bustader i dette området i perioden. I Øyragrendi vart det lagt til rette for 2 bustadhus, det er ikkje registrert at dette er bygd ut.

Berekningane viser at vi ligger med eit potensiale på inntil 80 einingar, og tilrår å oppretthalde dette for å stimulere til vekst. Det kan vere føremålstenleg å sjå på om noko av arealet skal flyttast på. Til dømes har Nornesfeltet låge lenge utan å bli bygd ut, det ligg innanfor aktsemdsområde for skred. Vi har motteke innspel på å utvide bustadområdet på Ylvisåker, endring av LNF-spreidd i Øyragrendi. Det bør vurderast å gjere små

ⁱⁱ 418 + 243=661 bustader dividert på 59 einingar i året.

SOGNDAL KOMMUNE

Tekniske tenester

endringar/bytte på areala utan at det endrar bustadpotensialet. Dette for å snu utviklinga med synkende folketal

Barsnesfjorden og Kjørnes:

Barsnesfjorden og Kjørnes	Bueiningar	Daa	Merknad
Detaljregulert	58		Kjørnes og Barsnes
Framtidig bustadområde	5	13	Barsnes og Vikane
LNF-spreidd bustad	3		
Sum	66		
Tilrådd nytt areal			

Folketalet i grunnkrets Barsnes/Loftnes/Kjørnes har auka betrakteleg sidan 2012. Noko som i hovudsak skuldast utbygginga av bustadfelt på Kjørnes.

I området er det til saman ferdig regulert potensiale på 58 bueiningar, hovudsakeleg på Kjørnes. Areal til nye bustadområder som ikkje er regulert er berre 13 daa, og 4 daa ligg i Vikane på Kjørnes og 9 daa på Barsnes.

Med ny Loftesnesbru ligg området med god tilknytning for gåande og syklende til sentrum. Noko som talar for ytterlegare bustadplanlegging i dei aktuelle områda. Samtidig er det gjort gode prioriteringar i gjeldande plan mellom byggeområder og LNF-områder. Loftesnes og Barsnes er viktige landbruksområder, mens Kjørnes har verdifulle områder for friluftsliv både mot fjellet og i strandsona. Avgrensinga mellom byggeområder og LNF-områder som er satt i gjeldande plan bør oppretthaldast i kommande planperiode. Hagalandet på strekninga frå Kjørnes til Loftesnes er sterkt prega av støy og trafikkfare langs riksvegen. I påvente av kommunedelplan for ny veg Loftesnes-Kaupanger er området bandlagt for vidare planlegging av Statens vegvesen. Når arbeidet med KDP er kome lenger og vi veit meir om gjennomføringsperspektivet vil det vere naturleg å sjå på bustadpotensiale og prioriteringar i strandsona her.

Ved førre rullering vart det sikra tilgjengeleg areal til 100 bueiningar i Barsnesfjorden-Kjørnesområdet i perioden. Arealrekneskapet viser at vi har tilgjengeleg 66 bueiningar. Rådmannen tilrår å vente med utlegging av nye bustadområder i dette området fram til neste revisjon av kommuneplanen.

Sogndalsdalen:

I Sogndalsdalen er det stor forskjell på folketalsutviklinga i grunnkretsane i inneverande planperiode. Dalavatn og Notsete har gått ned, medan Lereim/Stenehjem har auka kraftig sidan det inkluderer nye bustadfelt på Gurvin og Kvåle. Det ligg ute fleire område for spreidd bustadbygging i Sogndalsdalen. I inneverande planperiode har det vore opna for inntil 35 bustader i LNF for spreidd bustad. Det er registrert ein ny bustad i Reppen, ein i Lauvhaug – Notsete, ein i Vikheim-Hundere. Det betyr at det er attverande potensiale for å bygge 31 bustader i området.

Kaupanger:

Kaupanger	Bueiningar	Daa	
Detaljregulert	40		Bråtane, Bjørk, Fossåkeren
Detaljregulering under arbeid	50		Tistelteigen,
Framtidig bustadområde	180	120	Bjørk nord 10, Bjørk sør 26 nybø 41, løypet 7, fergebo: 6, brekke 11,7, brekke: 2,6 Høla15
LNF-spreidd bustad	5		Olstad,
Sum	275		Inkludert detaljplan under arbeid.
Tilrådd nytt areal			

Folketalsutviklinga i Kaupanger viser ei svak auke. I perioden har det vore utbygging av bustader på Bråtane, Kaupangersenteret, og nokre mindre felt på Hovland og Fossåkeren.

På Kaupanger er det ferdig detaljregulert eit potensiale på 40 bueiningar, hovudsakeleg på Bråtane. Det pågår detaljregulering av om lag 50 bustader på Tistelteigen vest for Kaupangersenteret. Det er og meldt oppstart av reguleringsplan i Amlabukti. Dette gjev eit godt potensiale for bustadutbygging i perioden.

I gjeldande arealdel ligg det ute nye bustadområder i Amla, Bjørk og Høla i Eidsgrenda på til saman 120 daa, desse områda har til saman potensiale for 180 bueiningar. Bustadområdet på Bjørk (ved hopp-bakken) ligger inne i gjeldande plan, med krav om utgreiing av biologisk mangfald før detaljregulering kan skje. Bandleggingssona kan berre gjelde over ein periode på fire år, og vi tilrår difor å omdisponere tilbake til LNF-område. Dette området på 34 daa er ikkje rekna med i potensialet.

Fjærland:

Fjærland	Bueiningar	Daa	Merknad
Detaljregulert	10		Mundal
Framtidig bustadområde	30	35	Skarestad og Stølen
LNF-spreidd	13		
Sum	36		
Tilrådd nytt areal			

I gjeldande plan er det lagt ut 31 daa bustadområde på Skarestad, og to områder på til saman 4 daa som utviding av eksisterande bustadområde på Stølen. Desse områda har potensiale til inntil 30 bueiningar. Det er ferdig regulert to tomter på Fruhilleren og åtte tomter i Mundal sentrum.

Til LNF-spreidd bustad er det opna for 13 bustader i gjeldande plan. Så vidt vi kjenner til er det ikkje bygd noko i dei aktuelle områda sidan 2012.

Sogndal:

Sogndal	Bueiningar	daa	
Detaljregulert	253		Nedrehagen, Kvålslid Navarsetevegen Sentrumsbygg, Rema1000-kvartalet, Sjøkanten
Detaljregulering under arbeid	193		Lerum brygge, Fossetunkvartalet, Lunnamyri
Sum detaljplanlagt	446		
Områderegulert	480		Stedjevegen sør, Fjøra vest, Leitevegen nord
Områderegulering under arbeid	400		Campus Sogndal
Sentrumsområde ikkje områderegulert	400		Fjøra aust, Nes, Rutlin
Framtidig bustad	48	14	Rødstokken, Kvåle
LNF-spreidd bustad	0		
Sum	1328		
Tilrådd nytt areal			

Sidan 2012 har folketalet i grunnkretsane tilknytt Sogndal sentrum auka med 301 personar. Størst vekst har skjedd på Stedje og i Fjøra. Ferdig regulerte, men ikkje utbygde områder i Sogndal sentrum finn vi i Nedrehagen, på Kvåle, Navarsete, ved Stedjevegen og Sjøkanten. Dei gjev til saman 253 bueiningar. Det pågår detaljregulering av fleire større prosjekt som saman opnar for 193 bueiningar. Totalt vil vi, føresett at planane vert vedteke i løpet av neste året, ha ferdig detaljregulert 446 bueiningar i Sogndal sentrum. Dette inneber at vi har ei ferdig regulert reserve som kan dekke bustadbehovet i heile kommunen i sju år.

I gjeldande arealdel er det lagt ut framtidig bustadområder med krav om detaljregulering på Rødstokken og Kvåle. Desse utgjer til saman 14 daa og har potensiale på 48 bueiningar.

Eksisterande bustadområde som ligg utanfor sentrumsføremål har også potensiale for fortetting, men i mindre skala då det er snakk om utbygging på attverande resttomtar eller omforming av einebustader til fleirmannsbustader. Dette potensialet er ikkje teke med i reknestykket.

Områdereguleringsplanane opnar i hovudsak ikkje for direkte utbygging, men stiller krav om detaljregulering først. Vi kan difor forvente ein langsammare realisering av desse. Takten for detaljregulering av områdeplanane styrast av marknad og investeringsvilje, eigartilhøve og utbygging av infrastruktur.

Øvrige område sett av til «sentrumsføremål» i Sogndal; Rutlin, Fjøra aust, Nestangen og Øyane er føresett å områderegulert med høg bustadtettleik. Potensialet er likevel vanskeleg å anslå utan å ha gjort nærare vurderingar.

Oppsummering

Revisjon av arealdelen skal sikre tilstrekkeleg bustadtilgang i heile kommunen, og det er viktig at bustadtilgangen ikkje set avgrensingar for folketalsutviklinga. Gjennomgangen i

SOGNDAL KOMMUNE

Tekniske tenester

dette notatet viser at det ikkje er behov for å legge ut nye store bustadområder ved denne rulleringa.

Det er ikkje vurdert kva følgjer kommunesamanslåing med Balestrand og Leikanger vil ha å seie for bustadmønsteret. Det vil vera naturleg å vurdere bustadmønsteret i den nye kommunen samla. Det er stor pendling særleg mellom Leikanger og Sogndal, noko som taler for å sjå bustadmønsteret samla for heile kommunen. Dersom formannskapet ønskjer at det skal takast høgde for ei slik samla vurdering, kan administrasjonen kome tilbake med eit notat om det til førstkommande formannskapsmøte.