



Arkitektkontoret A38 v/Arkitektkontoret A38 v/Rolf Sande
Postboks 314
6852 SOGNDAL

Vår ref.	Dykkar ref.	Sakshandsamar	Direktenr	Arkiv	Dato
23/1256 - 5		Sebastian Hjertager Lund		K1-140	24.09.2024

Vedtaksbrev - Planinitiativ - Storevegen 9 -11 - Politisk handsaming

Det er gjort følgjande vedtak i saka:
Formannskapet - 136/24

Klagerett:

Vedtaket kan etter forvaltningslova § 27 tredje ledd påklagast. Klagefristen er 3 veker frå De er kjent med vedtaket.

Sjå elles orientering om klageretten i vedlagde skjema.

Klage sendast til:

Årdal kommune
Statsråd Evensensveg 4
6885 Årdalstangen

Med helsing

Årdal kommune

Sebastian Hjertager Lund
Kommuneplanleggjar

Saksnr.	Utval	Møtedato
136/24	Formannskapet	19.09.2024

Sakshandsamar: Sebastian Hjertager Lund

Arkiv:
K1-140

Arkivsaksnr.:
23/1256 - 3

Planinitiativ - Storevegen 9 -11 - Politisk handsaming

Saka gjeld

Saka gjeld politisk handsaming og godkjenning av planinitiativ for Storevegen 9 – 11. Planinitiativet omfattar bygga på tomtane gnr/bnr: 16/18, 16/35, 16/171, 15/23, 16/21, 18/170, 18/222, 18/223, 16/179 og del av 18/1. Framleggsstillar er Årdal Eigedom AS med Arkitektkontoret A38 v/Rolf Sande som plankonsulent.

Bakgrunn

Framleggsstillar Årdal eigedom AS og plankonsulent Arkitektkontoret A38 v/Rolf Sande har send inn eit planinitiativ for bygga på Storevegen 9 – 11. Planane gjeld ombygging/transformasjon av plan 2 og plan 3 i bygga. Planinitiativet tek utgangspunkt i å bygge om til leilegheiter i plan 2, og kanskje i plan 3, med felles takterrasse i bakkant på plan 3.

Området er i dag regulert av reguleringsplan for Farnes sentrum vedteken i 1996, og delvis endra i 2001 og i 2009. Tomtane er regulert til område for Service (forretn./kontor). Planstiller ynskjer å regulere tomtane til område for *bebyggelse og anlegg* med underføremål *kombinasjonsføremål bustad, forretning, næring og kontor*.

Jf. § 12-5 nr. 1 omfattar reguleringsføremålet bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

Førebels overslag over tal leilegheiter ligg mellom 10 – 20, med ein miks av 2-roms, 3-roms og 4-roms leilegheiter. Leilegheitene plasserast i forkant av bygget med fasade mot Storevegen i sør, med uteopphaldsareal i form av private altanar og felles takterrasse i bakkant av bygget. Alle leilegheitene er planlagd gjennomlyste. Parkering til leilegheitene vil vere på bakkenivå i bakgården til bygget slik som i dag, med sportsbodar innanfor eksisterande bygningsmasse.

Planarbeidet vil pågå parallelt med arbeidet med ny områdereguleringsplan for Farnes sentrum. For å sørge for heilskapleg sentrumsplanlegging, vert det lagt opp til tett dialog mellom planstiller og kommunen.

Drøfting

Planinitiativet femnar om bygga i Storevegen 9 – 11 som ligg sentralt i den definerte sentrumskjernen i Øvre Årdal. Bygga er gamle, og det er eit behov for rehabilitering og meir effektiv bruk av bygningsmassen. I dag er bygga nytta som kontor og næring i fyste etasje, og service i andre etasje. Planinitiativet legg til grunn ein ombygging av bygga i hovudsakleg andre og tredje etasje, med leilegheiter i plan 2 og takterrasse i plan 3. Eksisterande næringsaktivitet på bakkenivå skal halde fram slik det gjer i dag. Det vert lagt opp til å regulere bygget til *område for bebyggelse og anlegg*, noko som er i tråd med kommande områdereguleringsplan for Farnes sentrum. Jf. regjeringas rettleiar til kart- og planforskrifta, er underføremåla *bustad, næring, forretning og kontor* i tråd med føremålsføresegna for *sentrumsområde* i gjeldande kommuneplan.

Arbeidet med ny reguleringsplan for Storevegen 9 – 11 skjer parallelt med arbeidet med ny områdereguleringsplan for Farnes sentrum. Det vert lagt opp til tett kommunikasjonen mellom kommunen og planstiller, slik at det er samsvar mellom planane. Særleg med omsyn til gatestruktur, veg og bruk av bygningsmasse på bakkenivå (plan 1). Kommunen vil ha moglegheit til å kome med innspel undervegs i planarbeidet.

Dei endelege grensene for planarbeidet er ikkje satt, men vil verte konkretisert i det vidare arbeidet med planen. Avgrensing av planområdet er venta å femne om bygga på Storevegen 9 – 11 samt vegarealet rundt bygget og ut til senterlinja i den kommunale vegen (Storevegen). Dette er grunna i at det vert lagt opp til parkering bak bygget. Det er difor viktig å sørgje for heilskapleg planlegging, særleg med omsyn til inn- og utkøyring frå parkeringsplassane.

Kommunedirektøren tilrår å gå vidare med planinitiativet. Bygga som inngår i planinitiativet er gamle, og har eit behov for rehabilitering. Sentrumskjernen i Øvre Årdal vil kunne få eit løft dersom ein vel å gå vidare med planane. Opparbeiding av sentrumsnære leilegheiter støttar utviklingsmåla i vedteken samfunnsplan om fortetting, bumiljø og sentrumsutvikling. Ombygginga vil gje sentrumsområdet eit meir moderne uttrykk, og samtidig gje sentrumsområde eit estetisk løft.

Økonomi

Ikkje vurdert

Folkehelseperspektiv

Oppfrisking og ombygging av bygga i sentrum vil medføre eit løft for tettstaden. Leilegheitene er plassert i eit område med svært kort avstand til alle dei viktigaste funksjonane i Øvre Årdal, og støttar difor mål om fortetting i samfunnsplanen. Sentrumsnære leilegheiter er viktig med omsyn til dei demografiske endringane kommunen står overfor i tida framover. Bustadutbygging innanfor sentrumsområda er med på å imøtekomme endringane kommunen står overfor.

Miljø

Saka er vurdert etter § 8 i naturmangfaldlova. Det finns ikkje registreringar av utvalde naturtypar, prioriterte artar eller raudlisteartar på tomta. Det er ikkje kome fram opplysningar i saka som kan tyde på at det kan vere artar der som ikkje ligg i databasen. Det er heller ikkje grunn til å tru at tilleggsregistreringar vil føre til ny kunnskap om dette. Krava i § 8 i naturmangfaldlova blir dermed vurdert som oppfylt.

Grunna at naturmangfald ikkje blir påverka av tiltaket, og det ikkje kan påvisast effekt av tiltaket på verdifull natur, legger kommunen til grunn at det ikkje er naudsynt å gjere vurderingar etter dei andre miljøprinsippa i naturmangfaldlova §§ 9-12.

Behov for klimatilpassing

Området ligg innanfor aktsomheitsområde for kvikkleire jf. aktsomheitskart hjå NVE. Det må gjennomførast grunnundersøkingar for å avklare den reelle faren for område-/kvikkleireskred.

Juridisk vurdering

Planinitiativet er vurdert til å ikkje medføre juridiske konsekvensar.

Tilråding:

1. Årdal kommune godkjenner planinitiativet.
2. Tiltakshavar kan gå vidare med planinitiativet, varsle oppstart av planarbeidet og utarbeidar planframlegg med utgangspunkt i planinitiativet
3. Arbeidet med reguleringsplanen må, med omsyn til ny områdereguleringsplan, gjerast i samråd med kommunen
4. Som ein del av arbeidet med reguleringsplanen må tiltakshavar gjennomføre grunnundersøkingar for å avklare den reelle faren for kvikkleire-/områdeskred jf. § 7-3 i TEK17.

19.09.2024 Formannskapet

Tilråding vart teken opp til røysting.
Samrøystes.

Fskap - 136/24 Vedtak

1. Årdal kommune godkjenner planinitiativet.
2. Tiltakshavar kan gå vidare med planinitiativet, varsle oppstart av planarbeidet og utarbeidar planframlegg med utgangspunkt i planinitiativet
3. Arbeidet med reguleringsplanen må, med omsyn til ny områdereguleringsplan, gjerast i samråd med kommunen
4. Som ein del av arbeidet med reguleringsplanen må tiltakshavar gjennomføre grunnundersøkingar for å avklare den reelle faren for kvikkleire-/områdeskred jf. § 7-3 i TEK17.

Vedlegg:

Møtereferat - Planinitiativ Storevegen 9 - 11

Planinitiativ - Storevegen 9 - 11