



**Sak:** 16/1669  
**JournalpostID:** 20/8202  
**ArkivID:** PlanID-0542DR234,  
K2-L12  
**Saksbehandler:** Rolf-Erik Poppe  
**Dato:** 25.05.2020

## Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
033/20	Planutvalget	11.06.2020

### Fagerlundkvartalet - 2. gangs politisk behandling

#### Vedlegg:

04.06.2020	Fagerlundkvartalet_bakgrunnsinfo_20200520	250775
04.06.2020	Fagerlundkvartalet_bestemmelser_forslagstillers forslag_20190811	250776
04.06.2020	Fagerlundkvartalet_bestemmelser_kommunedirektørens forslag_20200604	250777
25.05.2020	Fagerlundkvartalet_illustrasjonsplan_20191108	250778
25.05.2020	Fagerlundkvartalet_plan_20191108	250779
25.05.2020	Fagerlundkvartalet_plan_vertikalnivå1_20191108	250780
25.05.2020	Fagerlundkvartalet_planbeskrivelse_20191108	250781
25.05.2020	Fagerlundkvartalet_ROS_20191108	250782
25.05.2020	Fagerlundkvartalet_stoyrapport_20191029	250783
04.06.2020	Fagerlundkvartalet_uttalelser_samlet_1. gangs ettersyn	250784
04.06.2020	Fagernes Sentrum_Fortettingsstudie_2018	250785
04.06.2020	Fagernes Sentrum_Gatebruksplan_2018	250786

#### Bakgrunn for saken:

I denne saken skal planutvalget avklare om forslag til reguleringsplan Fagerlundkvartalet skal legges ut til andre gangs offentlig ettersyn.

#### Tidligere behandling:

Behandlet første gang i planutvalget 08.02.2018, sak 001/18.

#### Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan for Fagerlundkvartalet ble behandlet første gang av planutvalget 08.02.2018, sak 001/18. Forslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn med uttalelsesfrist 01.06.2018. Fylkesmannen hadde omfattende merknader og fremmet flere innsigelser til forslaget. Innsigelsene var knyttet til støyforhold, hensynet til barn og unge, og samfunnssikkerhet og beredskap. Planmaterialet ble bearbeidet i et forsøk på å løse innsigelsene og reviderte plandokumenter ble oversendt fra Nord-Aurdal kommune til Fylkesmannen i august 2019. Fylkesmannen konkluderte 15.10.2019 med at innsigelsen knyttet til barn og unge var imøtekommet, men fant at de øvrige endringene ikke var tilstrekkelige. Innsigelsene knyttet til samfunnssikkerhet, beredskap og støy ble følgelig opprettholdt. Etter dette ble planmaterialet igjen revidert, og i brev 12.02.2020 konkluderte Fylkesmannen med at innsigelsene kunne trekkes.

Foruten Fylkesmannens uttalelse og innsigelser, kom det 9 andre uttalelser til planforslaget.

Alle uttalelsene ligger vedlagt saken i sin helhet, se vedlegget *Fagerlundkvartalet – uttalelser\_samlet\_1. gangs ettersyn*. En oppsummering av uttalelsene og kommunedirektørens kommentarer til disse følger i det videre. For ordens skyld har kommunedirektøren også valgt å oppsummere og kommentere Fylkesmannens brev 12.02.2020 som gjelder innsigelsene, dette da brevet inneholder konkrete råd for planforslaget. Dette følger sammen med oppsummeringen av Fylkesmannens uttalelse 31.05.2018.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av forretning, boliger og kontor med tilhørende anlegg på eiendommene gnr. 25 bnr. 16, 89, 269 og deler av bnr. 270. Innenfor planområdet ligger i dag Fagerlund Hotell, DNB-bygget, Annekset, og Månumsgården/Husfliden. Annekset er fredet i henhold til Lov om kulturminner. For bebyggelsen langs Jernbanevegen – på eiendommene gnr. 25 bnr. 89 og bnr. 269 - skal det primært sees på løsning med to separate bygg for hver av eiendommene med minimum avstand 5,0 meter mellom byggene. Alternativt kan det ses på en omforent løsning med ett sammenhengende bygg – slik som vedtatt Gatebruksplan for Fagernes sentrum viser.

I planbeskrivelsen fremgår det på s. 18 at planforslaget legger opp til inntil 55 nye boenheter innenfor planområdet. Det er foreslått som følger;

Inntil 27 boenheter i bygg på eiendommen 25/269.  
10-15 nye boenheter i bygg på eiendommen 25/16.  
10-15 nye boenheter på eiendommen 25/89 – lokaler mot E16 må primært være tilpasset forretnings- og kontorvirksomhet av hensyn til rød støysone mot denne delen av bebyggelsen.

I planforslaget er det foreslått at bebyggelsen skal være på 4 etasjer.

Det er vesentlig å bemerke at kommunestyret i møte 22.11.2018, sak 069/18, vedtok å legge gatebruksplan og fortetningsstudie til grunn for videre arbeid med SATS (Samordnet areal- og transportstrategi for Fagernes og Leira) og Fagernes sentrum. Vedtaket lød som følger;

- 1. Kommunestyret legger gatebruksplanen slik den ligger ved, til grunn for det videre arbeidet med SATS.*
- 2. Kommunestyret legger fortetningsstudien slik den ligger ved, til grunn for det videre arbeidet med SATS.*
- 3. Kommunestyret vil anbefale at gatebruksplanen og fortetningsstudien danner grunnlag for en fremtidig sentrumsplan/reguleringsplan for Fagernes.*

Disse dokumentene er helt sentrale for planarbeidet i Fagernes sentrum. Utdrag fra fortetningsstudien og gatebruksplanen er vist i vedlegget *Fagerlundkvartalet\_bakgrunnsmateriale* og begge dokumentene er for ordens skyld vedlagt saken i sin helhet.

I det videre følger oppsummering av høringsuttalelser og kommunedirektørens kommentarer til disse.

## **Fylkesmannen i Oppland, 31.05.2018**

### **1. Generelt**

Fylkesmannen fremholder at det er positivt at det fremmes planer for fortetting og bosetting i Fagernes sentrum. Planmaterialet er imidlertid mangelfullt, og tar i liten grad inn over seg Fylkesmannens forventinger om ivaretagelse av kvaliteter ved fortetting i sentrumsområder. Fylkesmannen fremmer innsigelser til planen.

Fagerlundkvartalet er et sentralt område i Fagernes og Fylkesmannen påpeker at en utvikling av området har stor betydning for den fremtidige, langsiktige utvikling av Fagernes sentrum. Tilrettelegging for høy arealutnyttning med økt bosetting i sentrum stiller store krav til kommunen som planmyndighet. Det er en utfordring å tilrettelegge for en kompakt sentrumsutvikling som samtidig sikrer de kvalitetene som må være tilstede for å utvikle et attraktivt og godt bomiljø.

Fylkesmannen mener planforslaget er overordnet, og i liten grad går inn i detaljløsninger på arealbruk og utforming. Det er fastsatt flere rekkefølgekrav om fremlegging av detaljplaner før byggetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis. Fylkesmannen mener det er flere forhold som bør utredes og fastsettes på reguleringsplannivå, og ikke ved senere behandling av byggesak. En byggetillatelse/igangsettingstillatelse er ikke en høring som gir allmenheten og regionale myndigheter mulighet til å få innsikt i detaljer i utbyggingen. Fylkesmannen fremholder at det er positivt med lokalt engasjement rundt utforming og utvikling av sentrumsområder, og mener derfor at en illustrasjonsskisse, som visualiserer planlagt utbygging, inkludert signaler om estetisk utforming, bør foreligge sammen med reguleringsplan på høring. Fylkesmannen mener medvirkningsprosesser er spesielt viktige i sentrumsområder. I sin høringsuttalelse gir Fylkesmannen videre uttalelser på spesifikke tema innenfor de ansvarsområdene som ansees spesielt mangelfulle:

## 2. Støy

Det er i forbindelse med planarbeidet ikke gjennomført støyberegninger. Området er berørt av både gul og rød støysone. Hensynet til støy er ikke tilstrekkelig ivaretatt, og Fylkesmannen fremmer innsigelse til planforslaget. Innsigelsen kan imøtekommes ved at det gjennomføres en støyfaglig utredning som dokumenterer at det er mulig å etableres bebyggelse med støyømfintlig bruk i planområdet, og at relevante avbøtende tiltak for å tilfredsstille kravene i retningslinje T-1442 innarbeides i planbestemmelsene.

## 3. Barn og unge

Med henvisning til at det er tilrettelagte arealer for lek og fritidsaktiviteter ved Strandefjorden, er det ikke avsatt arealer til barns lek og uteopphold innenfor planområdet. Fylkesmannen mener at det må avsettes plass til lek for de minste barna innenfor planområdet. Med forankring i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, fremmer Fylkesmannen innsigelse til planen.

## 4. Samfunnssikkerhet og beredskap

Fylkesmannen vurderer at ROS-analysen ikke er tilfredsstillende iht. ny veileder fra DSB. Sjekklisten som er benyttet i planforslaget er utdatert. Det er ikke foretatt noen vurderinger av overvannshåndtering og flomfare med forslag til avbøtende tiltak i analysen. Konkrete tiltak knyttet til klimatilpasningstiltak må være mere avklart enn det som er tilfellet.

Det fremkommer ikke om alle brann- og redningsfaglige forhold er diskutert med brannfaglig myndighet. Fylkesmannen fremmer innsigelse til planen pga. manglende faglig oppfølging av ROS-analysen.

## 5. Planbestemmelser

Fylkesmannen mener det må inn en planbestemmelse som beskriver hvordan overvannshåndteringen skal følges opp i planen. På detaljreguleringsplannivå må det inn konkrete funksjonelle plankrav til overvannshåndtering. Planbestemmelsen knyttet til hensynsone for flom er ikke tilfredsstillende og det må settes konkrete bestemmelser/vilkår knyttet til hensynssonen for flomfare. Fylkesmannen har innsigelse til dette.

## 6. § 5.2 Radon

Bestemmelsen må presiseres bedre. Det henvises til TEK 10. Dette er feil, benytt heller gjeldende bygningsteknisk forskrift. Fylkesmannen har innsigelse til mangelfulle planbestemmelser, som gjelder overvann, flomfare og radon.

## 7. Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging - parkering

Forventet trafikkøkning og behov for parkering i sentrale strøk er et grunnleggende plantema som må avklares på reguleringsplannivå. Det fremkommer ikke i planforslaget hvor mange boenheter det tilrettelegges for, noe som gjør det utfordrende å vurdere hvorvidt planforslaget løser det totale parkeringsbehovet innenfor planområdet på en god måte, og samtidig bidrar til å begrense bilbruk og reduserer overflateparkering. Fremtidige parkeringsløsninger for Fagernes er en sentral del av prosjektet «Areal- og transportstrategi for regionsenteret Fagernes – Leira». Fylkesmannen mener planforslaget ikke belyser og vurderer parkeringsløsningene i planforslaget sett i sammenheng med målsettingene i denne langsiktige strategien.

I gjeldene reguleringsplan for Fagernes sentrum er område SPP1 regulert til friområde/park. I planforslaget foreslås dette omregulert til parkering. Det er avsatt svært få grønne friområder innenfor sentrumskjernen av Fagernes, og Fylkesmannen mener det derfor er uheldig å erstatte vedtatte grøntområder med parkeringsarealer.

I planbestemmelsene er det satt minimumskrav til antall parkeringsplasser pr. boenhet og arealenhet for forretning- og kontorarealer. Det anbefales bruk av maksimumskrav istedenfor minimumskrav.

Etter en samlet vurdering mener Fylkesmannen at planforslaget har vesentlige mangler i forhold til målsettingene og føringene i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen anbefaler at det i planforslaget fremlegges en samlet oversikt over eksisterende og planlagte parkeringsplasser, som grunnlag for å vurdere parkeringsdekningen innenfor planområdet. I og med at det nylig er meldt om oppstart av planarbeid for naboeiendommen Handelseiendommen, mener Fylkesmannen det er relevant å se parkeringssituasjonen i hele sentrumsområdet i sammenheng med utviklingen av disse to planområdene og målene i areal- og transportstrategien.

## **Fylkesmannen i Innlandet, 12.02.2020**

8. Fylkesmannen viser til Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Veilederen gir anbefalinger blant annet knyttet til avbøtende tiltak. Her er også vurdering av kostnader som grunnlag for avvik fra grenseverdier vurdert. Fylkesmannen anbefaler at kommunen vurderer krav om midlertidig skjerming mot støykilde, fram til hele reguleringsplanen er realisert, for å sikre tilfredsstillende støyforhold for nye boenheter i første byggetrinn.

## **Kommunedirektørens kommentarer**

### 1. Generelt

Kommunedirektøren er enig i Fylkesmannens syn om at tilrettelegging for høy arealutnytting med økt bosetting i sentrum stiller store krav til kommunen som planmyndighet og at det er utfordrende å tilrettelegge for en kompakt sentrumsutvikling som samtidig sikrer de kvalitetene som må være tilstede for å utvikle et velfungerende, attraktivt og godt bomiljø. Videre er kommunedirektøren også enig i at trygge omgivelser, sosiale møteplasser, lys, fravær av støy, gode uteoppholdsarealer inkl. lekeareal og grøntarealer, tilgjengelighet for alle samt gode gang og sykkelveiforbindelser er helt sentralt for god byutvikling. Dette fremgår også av Fortettingsstudie for Fagernes sentrum, der det heter at;

*«Fortetting handler ikke bare om utbygging av tilgjengelige tomter med formålet om å øke antall boliger. Samspillet mellom bygninger, offentlig romstruktur og grønne kvaliteter, bestemmer karakteren til et område og det er derfor viktig at fremtidige bygninger og bebyggelsesstruktur bidrar til å styrke den karakteren.»*

I Regional plan for attraktive byer og tettsteder (2016) vises det til By- og regionforskningsinstituttet NIBRs rapport 2014:1. Av rapporten fremgår det at kvalitetene og egenskapene ved stedet fremholdes som minst like viktig som kvaliteter ved selve boligen eller boligtypen.

I sin uttalelse viser Fylkesmannen til at kommunen selv ved 1. gangs behandling av planforslaget vurderte det iht. «Areal- og transportstrategi for regionsenteret Fagernes – Leira», men at dette ikke var innarbeidet og belyst i planmaterialet. Som bemerket har det siden planen lå ute til 1. gangs ettersyn blitt utarbeidet gatebruksplan og fortettingsstudie for Fagernes. Kommunedirektøren mener foreliggende planmateriale i hovedsak følger anbefalingene i dette materialet. Øvrige kommentarer knyttet til dette følger videre gjennom saksfremstillingen.

Kommunedirektøren deler Fylkesmannens syn om at sentrale og viktige elementer bør utredes og fastsettes på reguleringsplannivå, og ikke ved senere behandling av byggesak. Som Fylkesmannen poengterer sikrer ikke en avklaring på byggesaksnivå at allmenheten og regionale myndigheter får mulighet til å få innsikt i detaljer i utbyggingen. Kommunedirektøren er enig i at en illustrasjonsskisse, som visualiserer planlagt utbygging, inkludert signaler om estetisk utforming, bør foreligge sammen med reguleringsplan på høring. Foreliggende forslag til reguleringsbestemmelser er på 8 sider. Kommunedirektøren mener fortsatt planforslaget i betydelig grad legger opp til at viktige avklaringer gjennom rekkefølgebestemmelser blir skjøvet til byggesaksnivå, noe som er uheldig.

Som det fremgår fremmet Fylkesmannen flere innsigelser knyttet til planforslaget og det vises til omtale av dette innledningsvis under saksopplysningene. Innsigelsene ble imøtekommet i Fylkesmannens brev 12.02.2020.

## 2. Støy

Fylkesmannen anbefaler at kommunen vurderer krav om midlertidig skjerming mot støykilde, fram til hele reguleringsplanen er realisert, for å sikre tilfredsstillende støyforhold for nye boenheter i første byggetrinn. I rekkefølgebestemmelsene §4-2 b) er følgende innarbeidet;

*Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor planområdet skal tiltak mot støy ved oppføring av støyskjerm vest i område BKB2, i henhold til støyvurdering og godkjent landskapsplan, være ferdig utført.*

Støyrapport ble utarbeidet 17.12.2018 og lagt til grunn for revisjon av planmaterialet i et forsøk på å løse Fylkesmannens innsigelse. Støyutredningen tok imidlertid utgangspunkt i kartillustrasjonen som var vedlagt planforslaget som ble lagt ut til første gangs offentlig ettersyn, med ett nytt bygg innenfor planområdet på gbnr. 25/269. Planmaterialet som ble endret etter at støyrapporten forelå lå dermed ikke til grunn for støyberegningen, og avbøtende tiltak for øvrig ny bebyggelse ble ikke vurdert. Som en konsekvens opprettholdt Fylkesmannen innsigelsen som var fremmet, og støyrapporten ble revidert 29.10.2019. Rapporten ligger vedlagt saken og konkluderer blant annet med at det anbefales støyskjerm mot vest for å sikre at en større andel av utendørs oppholdsareal på bakkeplan sikres mot støy. Av hva kommunedirektøren kan se er det en svakhet ved støyrapporten at den ikke vurderer en potensiell situasjon der det ikke oppføres et nytt bygg på gbnr. 25/89 (dagens Husfliden). Kommunedirektøren mener ovennevnte forslag til rekkefølgebestemmelse bør endres til å innebære at støyskjerm mot vest skal godkjennes av akustiker. Blir støyskjermen kun oppført slik den er vist på s. 10 i støyrapport datert 29.10.2019, vil dette ikke fange opp situasjonen dersom eksisterende bygg på 25/89 blir stående.

Forøvrig er krav til grenseverdier for støy og avbøtende tiltak innarbeidet i bestemmelsenes §4.5, og gjennomføring av avbøtende tiltak følger av rekkefølgebestemmelsene. For bygninger med fasade i rød støysone skal det kun legges til rette for forretnings- og kontorvirksomhet. I støyrapporten er dette særskilt trukket frem i konklusjonen;

*Leilighetsbygg A (lengst vest) er svært støyutsatt og bør bestå av store deler næringsareal, spesielt mot vest og sørvest.*

## 3. Barn og unge

Fylkesmannen mente planbeskrivelsen var mangelfull når det gjaldt hensynet til barn og unge. Da planforslaget ble lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn var det heller ikke avsatt arealer til barns lek og uteopphold innenfor planområdet, og på denne bakgrunn fremmet Fylkesmannen innsigelse til planforslaget.

I det reviderte planforslaget er lekeareal innarbeidet i plankartet sentralt i kvartalet, BLK1. Det er innarbeidet rekkefølgekrav om opparbeiding før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse. Kommunens representant for barn og unge er gjort kjent med planen og har ingen kommentarer.

#### 4. Samfunnssikkerhet og beredskap

Fylkesmannen fant at ROS-analysen ikke var tilfredsstillende iht. ny veileder fra DSB, Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Veilederen trådte i kraft i april 2017. Fylkesmannen mente at konkrete tiltak knyttet til klimatilpasningstiltak måtte være mer avklart enn hva som var tilfellet i planmaterialet som ble lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn. Det fremkom heller ikke av planmaterialet om brann- og redningsfaglige spørsmål var diskutert med brannfaglig myndighet. I brev 15.10.19 opprettholdt Fylkesmannen innsigelsen til reguleringsplanen når det gjaldt samfunnssikkerhet og beredskap. Fylkesmannen ba om at det skulle innarbeides avbøtende tiltak i planbestemmelsene som gjelder hensynsone flom.

ROS-analysen er omarbeidet og nå i tråd med veilederen fra DSB. Det lokale brannvesent kan ikke se å ha mottatt planforslaget til ettersyn da det ble lagt ut 1. gang. Kommunedirektøren har forhørt seg med brannvesenet direkte. I epost til kommunedirektøren oppsummerer Nord-Aurdal brannvesen med at det utover å henvise til gjeldende regelverk vanskelig kan gi noen bekreftelse på at brann- og redningsfaglige forhold er ivaretatt. Gjeldende regelverk vil i praksis si plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter (TEK). Det er redegjort for risiko og sårbarhetsreducerende tiltak i form av planbestemmelser. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy skal vises i landskapsplan som skal leveres sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser vedrørende brannvannsforsyning og overvannsplan, dette skal være sikret før det gis byggetillatelse. Kommunedirektøren vil se til at brannvesenet får planforslaget som legges ut til 2. gangs ettersyn.

Overvannshåndtering skal følge tretrinnsprinsippet. Dette er et prinsipp om forvaltning av overvann hvor mindre vannmengder infiltreres i bakken slik at grønnstrukturen styrkes, moderate vannmengder avledes i rør og store vannmengder gis fritt løp gjennom åpne flomveger.

Hensynssone flom er innarbeidet i planforslaget. Krav som følger av hensynssonen er innarbeidet i bestemmelsenes § 8 og rekkefølgebestemmelsene § 4.2 a).

#### 5. Planbestemmelsene

Se kommentarer pkt. 4.

#### 6. § 5.2 Radon

Da planforslaget ble lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn var radon knyttet til bestemmelsenes § 5.2. Dette er nå endret og radon omtales under § 4.5. Det er henvist til gjeldende forskrift, TEK 17, og Fylkesmannen trakk sin innsigelse knyttet til dette forholdet i brev 12.02.2020.

#### 7. Parkering

I planforslaget som ble lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn var det avsatt to arealer til parkering på bakkeplan. I foreliggende planforslag er disse tatt ut og det legges nå opp til langsgående parkering i Jernbanegata og i parkeringskjeller. Begge planforslagene er vist i vedlegget *Fagerlundkvartalet\_bakgrunnsmateriale*. I bestemmelsene er det angitt at parkeringsplasser for boliger og evt. forretningsvirksomhet i byggenes 1. etasje, skal

anlegges i parkeringskjeller. Det er angitt maksimum 1 bilplass pr. boenhet og 2 sykkelplasser pr. boenhet i felles parkeringskjeller. Det fremgår av § 5-3 at parkering både for besøk og forretning skal være i henhold til kravene i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.4 er det angitt at det skal legges til rette for parkering under bakkenivå ved videre utbygging i Fagernes sentrum. Utover dette legger planforslaget til rette for langsgående parkering i Jernbanevegen, dette er i tråd med vedtatt Gatebruksplan. Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at en realisering av planforslaget vil medføre at de to eldre lønnetrærne utenfor Fagerlund trolig vil måtte felles og at det vil ta lang tid for nye trær å nå en slik størrelse. Forholdet er også beskrevet på s. 20 i planbeskrivelsen. Etter kommunedirektørens syn utgjør disse trærne et viktig landskapselement i Jernbanevegen. Kommunedirektøren kjenner ikke til tilstanden på trærne. Det er kommunedirektørens oppfatning at planutvalget bør vurdere om det skal gjøres en nærmere utredning av hvorvidt eksisterende trær i Jernbanevegen bør og kan beholdes.

Flere førende dokumenter underbygger at parkering på bakkenivå i sentrumsområder bør begrenses. I Regional plan for byer og tettsteder i Oppland står det omtalt under pkt. 7.3.B.b) og det fremgår som delmål i Areal- og transportstrategi for regionsenteret Fagernes – Leira. I Gatebruksplanen er det påpekt at store deler av arealene i Fagernes sentrum i dag benyttes til parkering, og at dette dominerer bybildet i store deler av sentrum. Parkering var også gjenstand for diskusjon da kommunestyret vedtok gatebruksplan og fortetningsstudien i møte 069/18. Det ble da fremmet forslag om å ta inn et punkt om at det skal være tilstrekkelig parkering for handelsvirksomhet i Fagernes sentrum og at gateparkering ikke skal bygges ned før alternativer som ivaretar handelsstandens behov er etablert. Forslaget ble nedstemt. Med unntak av langsgående parkering i Jernbanevegen, vil en full realisering av foreliggende forslag til reguleringsplan Fagerlundkvartalet innebære at parkering innenfor området i dag legges under bakken. All den tid hele planen ikke realiseres, vil det fortsatt være mulig for etablerte handelsvirksomheter å benytte eksisterende parkeringsplasser som videreføring av dagens bruk.

Som beskrevet innledningsvis legger planforslaget opp til totalt 55 nye boenheter innenfor planområdet. Nærmere angivelse av antall parkeringsplasser planforslaget legger opp til følger av bestemmelsenes § 5.2 der det heter at antall plasser for biler og sykler skal tilfredsstillende kravene i kommuneplanen med maksimum 1 bilplass og 2 sykkelplasser pr. boenhet, dette skal skje i felles parkeringsanlegg i kjeller. Også felles besøksparkeringsplasser og parkering for evt. forretningsvirksomhet i leilighetsbyggenes 1. etasje, skal anlegges i garasjekjeller. Bestemmelser for garasjeanlegget følger av § 5.3. Iht. retningslinje 4 til kommuneplanen, parkeringsnorm for Nord-Aurdal kommune, skal det være minimum 1,5 parkeringsplass pr. enhet for bolig/leilighet. For sykkel sier normen ingenting. Det fremgår av normen at tallene kan avvikes hvis dette drøftes gjennom en reguleringsplanprosess og hjemles i reguleringsbestemmelsene. Kommunedirektøren mener maksimum 1 bilplass og 2 sykkelplasser pr. boenhet, slik planforslaget legger opp til, kan aksepteres og er riktig iht. målsettingene som følger av SATS.

## 8. Støy

Se kommunedirektørens kommentarer pkt. 2 Støy.

## **Oppland fylkeskommune, 31.06.2018**

### 1. Hensynet til kulturarv og kulturmiljø.

Etter fylkeskommunens vurdering er Fagerlund hotell et godt funksjonalistisk anlegg som vil kunne egne seg for konvertering til leiligheter, og samtidig innebære bevaring av en bygning som har vært viktig i Fagernes sentrum. Ber om at man drøfter alternativer som bedre kan kombinere bevaring av hotellet med innpassing av nye bygg, før planen legges fram for vedtak.

### 2. Bestemmelse knyttet til bevaring kulturmiljø.

Fylkeskommunen kommer med et konkret forslag for bestemmelsenes § 8.3, knyttet til vern

av Annekset;

*«§ 8-3 Soner med angitte særlige hensyn – Bevaring kulturmiljø – H570\_1. Område H570\_1 skal sikre bevaring av verneverdig bygning – Annekset, innenfor byggeområde BKB#. Bygningen kan ikke rives. Eventuelle endringer i eksteriøret skal utføres på en slik måte at bygningen beholder eller øker sin verneverdi, og så langt det er mulig skal gamle bygningdeler repareres og ikke byttes ut. Ved nybygg etter total brannskade eller tilsvarende, gjelder de samme krav til tilpasning som nevnt ovenfor. Søknader om endringer i eksteriøret skal forelegges Oppland fylkeskommune, Kulturarv til uttalelse.»*

### 3. Byutvikling og foretting med kvalitet.

Fortetting med kvalitet i byer og tettsteder betinger at det tas hensyn til eksisterende bebyggelse, gateløp, byrom og miljø. I tillegg til strøkskarakteren er også bokvaliteten viktig. Det følger ingen illustrasjoner eller beskrivelser av den planlagte bebyggelsen Fagerlundkvartalet, men det er utarbeidet relativt konkrete bestemmelser. Fylkeskommunens innspill til planen baserer seg på det foreliggende planmateriale.

### 4. Byggelinje.

I planforslaget er det foreslått bruk av byggegrense. Fylkeskommunen mener det i sentrumsbebyggelsen må reguleres inn byggelinje i stedet for byggegrense slik at bebyggelsen forholder seg til gaten og eksisterende bystruktur.

### 5. Arkitektur og byggehøyde.

Fylkeskommunen fraråder svalgangsløsninger da disse har noen åpenbare svakheter både for bymiljøet og for boligkvaliteten. Det bør i det videre arbeidet ses på bygningsløsninger som tilfører gaterommet så vel som leilighetene gode kvaliteter. Det bør også tilrettelegges for ulike størrelser på leilighetene. Det vises til Regional plan for attraktive byer og tettsteder (2016) der det som norm angis maksimalt to rom for en tredjedel av leilighetene.

Høyden på blokkene og estetiske og funksjonelle kvaliteter må vurderes opp mot eksisterende bebyggelse. Den vanlige takformen på sentrumsbebyggelsen i Fagernes er i all hovedsak saltak, og i dette kvartalet er det saltak på tilstøtende bebyggelse. Byggehøyden er i all hovedsak 2-3 etasjer. For at ny bebyggelse skal harmonere med og innordne seg eksisterende sentrumsbebyggelse, mener fylkeskommunen at den bør utformes med saltak og ikke bygges høyere enn tre etasjer ut mot gaterommet. Inne i kvartalene kan bebyggelsen eventuelt økes til inntil fire etasjer og flatt tak kan vurderes. Lys- og skygge diagrammer vil også være viktige i disse vurderingene.

### 6. Balkonger.

I planforslaget tillates det 1,5 meter utkraging utover fasadelivet for balkonger. Fylkeskommunen anser det som problematisk, både praktisk og estetisk å ha utkragede balkonger ut mot bygaten i kvartalsstrukturen i Fagernes. På fasader som vender inn mot kvartalet kan utkragede balkonger imidlertid være en løsning. I bestemmelsene til planen settes det krav til innglassede terrasser/balkonger. Krav om innglassing bør eventuelt knyttes opp mot behovet for støyskjerming eller andre bokvaliteter. Se for øvrig kommentarene om plassering av terrasser over.

### 7. Materialbruk.

For å nå målet om å innordne ny bebyggelse med eksisterende vil Oppland fylkeskommune oppfordre til bruk av tre som fasademateriale. Dette bør fastsettes i bestemmelsene til planen.

### 8. Vegetasjon og overvannshåndtering.

Overvann bør i all hovedsak håndteres ved fordrøyning innenfor tomten og ikke slippes ut i ledningsnett. I et bymiljø med høy utnyttelsesgrad er dette utfordrende og krever en bevisst



utforming av utearealene mellom husene. Bruk av regnbed i gatemiljøer og bakgårder er en måte å håndtere overvannet på som også tilfører visuelle og økologiske kvaliteter til byen. Fylkeskommunen mener at det ikke er tatt høyde for lokal håndtering av overvann og vil oppfordre til at dette innarbeides i plan og bestemmelser.

#### 9. Universell utforming.

Plan- og bygningslovens § 12-7 punkt 4 gir kommunen muligheten til å gi bestemmelser til en reguleringsplan om funksjons- og kvalitetskrav til bl.a. bygninger og uteareal.

#### 10. Parkering.

Det er bra at kjøreatkomst til parkeringskjeller er lagt inne i kvartalet og positivt med parkeringskjeller. Det planlegges for minimum 1,5 plasser i parkeringskjelleren for hver boenhet i leilighetsbygget. Kravet til parkeringsdekning bør nyanseres ut fra leilighetsstørrelse og være maksimalkrav. For små leiligheter i sentrum vil et maksimumskrav på 1 bilopptillingsplass være dekkende. For større leiligheter vil 1,5 plass pr boenhet være akseptabelt. Det bør også inn et krav om sykkelparkering og ladeuttak for elbiler og elsykler i bestemmelsene til planen. I SATS arbeidet (ATP Fagernes-Leira) er det et pågående arbeid med gatebruksplan og parkeringsstrategi for Fagernes. Før reguleringsplanen vedtas må det sikres at planen er i tråd med dette arbeidet.

#### 11. Støy.

Planområdet ligger innenfor rød og gul støysone. Det må derfor utarbeides en støyfaglig utredning i tråd med Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016). Det bes om at det i rekkefølgebestemmelsene sikres at støytiltakene gjennomføres før det gis brukstillatelse for de nye boligene.

#### 12. Barn og unge

Alle som fremmer planer skal etter loven ta hensyn til barn og unge i sin planlegging. Dette skal sikres gjennom medvirkning. I henhold til pkt. 5 i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995) skal arealer og anlegg om skal brukes av barn og unge være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det er ikke trafiksikkert for små barn å komme til lekeplassen i parken på andre siden av Jernbanegata. Det bør derfor i tillegg til den offentlige lekeplassen opparbeides lekeplass i tilknytning til gårdsrommet.

#### 13. Materialbruk og energiløsninger

Oppland skal være klimanøytralt innen 2025 (Regional planstrategi 2016-2020). Fylkeskommunen oppfordrer til bruk av miljøvennlige materialer og energibruk basert på fornybare ressurser.

### **Kommunedirektørens kommentarer**

#### 1. Kulturarv og kulturmiljø

Ved varsel om oppstart vurderte Kulturarvenheten både Fagerlund hotell og Annekset til å ha lokal til regional verneverdi på grunn av alder og byggestil. Historien bak hotellet og Annekset fremgår på s. 8 og 9 i planbeskrivelsen. I foreliggende forslag til reguleringsplan er det kun Annekset som er foreslått vernet, dette var også tilfelle da det opprinnelige planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 1. gang. Plankonsulenten skriver at hotellet i gjeldene kommuneplan ikke er nevnt som objekt i listen over verneverdige bygninger. I planbeskrivelsen konkluderes det med at en ombygging til boliger i eksisterende bygg ikke er regningssvarende og heller ikke formelt mulig, bl. a. fordi kravene til parkeringsplasser ikke kan innfris.

#### 2. Bestemmelse knyttet til bevaring kulturmiljø.

Fylkeskommunens forslag til bestemmelse knyttet til vern av Annekset er i sin helhet innarbeidet i § 8.2.

#### 3. Byutvikling og foretting med kvalitet.

Tas til orientering.

#### 4. Byggelinje.

Byggelinjer er innarbeidet i planen. I bestemmelsene heter det under § 5.2 at Byggelinjer for ny bebyggelse skal være tilpasset tiliggende nabobebyggelse i områdene BKB2 og BKB3, hhv. Annekset og DNB-bygget.

#### 5. Arkitektur og byggehøyde.

Kommunedirektøren er usikker på hva fylkeskommunen mener når svalgangsløsninger eksplisitt trekkes frem. Av hva kommunedirektøren kan finne, er svalgang kun omtalt et sted i planmaterialet, og det er i planbeskrivelsen knyttet til fylkeskommunens omtale av Annekset.

I foreliggende planforslag er det ikke sagt noe om leilighetenes størrelse, det er kun angitt i bestemmelsenes § 5.2 at det skal tilrettelegges for ulike størrelser. Dersom planforslaget skal følge opp anbefalingene om maksimalt to rom for en tredjedel av leilighetene, slik det fremgår i Regional plan for attraktive byer og tettsteder (2016), må dette innarbeides i bestemmelsene.

Variasjon i størrelser vil innebære ulik sammensetning av beboere. Mange kommuner definerer gjennom reguleringsplaner ulik sammensetning av leilighetsstørrelser nettopp for å sette rammene for en blandet sammensetning. En reguleringsplan gir kommunene mulighet for til en viss grad å kunne styre hva slags alderssammensetning og og befolkning man ønsker i et område. Beboersammensetning vil i det videre også gi konsekvenser for hvordan et område som helhet bør utformes. Kommunedirektøren mener det er viktig å sørge for et variert tilbud av leiligheter i Fagernes sentrum. Det tilrådes derfor at fylkeskommunes anbefaling om maksimalt to rom for en tredjedel av leilighetene innarbeides i planmaterialet.

Når det gjelder høyde legger foreliggende planforslag opp til 4 etasjer over parkeringskjeller. Gjennom bestemmelsenes § 5.2 er det foreslått tillatt byggehøyde 373,5moh for gbnr. 25/16 (dagens DNB) og for 25/89 (dagens Husfliden) og 25/269 (dagens Fagerlund) en meter lavere; 372,5moh. Bestemmelsen angir at ny bebyggelse skal ha flatt tak og at minimum 20m<sup>2</sup> pr. boenhet skal avsettes til felles uteoppholdsareal på bakkenivå og på bebyggelsens tak. Videre er det foreslått at det tillates mindre takoppbygg for kanalføring og tekniske installasjoner inntil 2,5 meter over tillatt byggehøyde.

I kommuneplanens retningslinjer 1 for utarbeiding av reguleringsplan, pkt. 20, er det for Fagerlundkvartalet angitt at maks mønehøyde er 14m målt fra Jernbanevegen. Det er ikke angitt maks gesimshøyde, noe kommunedirektøren tolker som at det i kommuneplanen kun er ment saltak eller skråtak for dette kvartalet. Foreslåtte byggehøyder på hhv. 373,5 og 372,5 er innenfor maks mønehøgde 14m målt fra Jernbanevegen. Fylkeskommunen anbefaler ikke høyere enn tre etasjer og saltak ut mot gaterommet, men inntil fire etasjer inne i kvartalene der flatt tak kan vurderes.

I vedtatt fortettingsstudie for Fagernes sentrum, pkt. 4, står det mye om hva som bidrar til å styrke et områdes karakter, men også hva som ikke bidrar til det. I pkt. 5 står det eksplisitt at den siste utviklingen som har skjedd i Fagernes ikke representerer atmosfæren og karakteren til Fagernes og det er angitt fire viktige egenskaper som den videre utviklingen må bidra til. Disse kan oppsummeres med at bygninger må plasseres opp mot grensen til privat og offentlig rom, åpen kvartalsstruktur, skrånende tak eller saltak og bruk av tradisjonelle farger i Valdres. Etter kommunedirektørens oppfattelse følger planforslaget prinsippene om plassering og åpen kvartalsstruktur, men det bryter med prinsippene om takform og fargebruk.

Krav til arkitektur og utforming følger av bestemmelsenes § 4.1 om byggeskikk der det heter at det skal legges vekt på god stedstilpasning, arkitektonisk utforming og harmonisk material- og fargebruk. Høyder og takform følger av § 5.2 der det bl.a. står at ny bebyggelse skal ha flatt tak. Videre i § 5.2 heter det at nybygg på eiendommene innenfor planområdet skal gis et

moderne uttrykk og at størrelse, materialbruk, detaljering, og farger m.m. skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse. Det heter at bygninger/anlegg estetisk skal tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming. Kommunedirektøren mener de foreslåtte bestemmelsene innebærer gode intensjoner, men de kan like fullt fravikes etter skjønn. Det gjøres oppmerksom på at planutvalget ved første gangs behandling av planen la til følgende punkt i vedtaket;

*Reguleringsplanen må stille krav til gode arkitektoniske løysingar som særleg tar omsyn til nærliggjande, eksisterande verneverdige bygg.*

Krav om hensyn til kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter følger også av Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Av bestemmelsenes § 4.3 fremgår det at fasadeoppriss, perspektivskisser og 3D-modell av ny bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse skal legges frem og godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. For et så sentralt prosjekt som Fagerlund mener kommunedirektøren det er en selvfølge at planutvalget vil få dette materialet til vurdering. Dette vil gi planutvalget og kommunestyret anledning til nærmere konkrete vurderinger på et senere tidspunkt.

Fordeler og ulemper ved flatt tak kontra saltak kan diskuteres. Flere nye bygg i Fagernes har flatt tak. Flate tak kan benyttes til felles takterrasser og beplantning. Like fullt er fortetningsstudien tydelig på denne siste utviklingen i Fagernes ikke har bidratt til byens atmosfære og karakter. Saltak behøver ikke nødvendigvis bare være et enkelt tak, men kan innebære kvaliteter slik eksemplene på s. 11 i fortetningsstudien tydelig får frem. En aksept for flatt tak vil innebære å fravike prinsippene i fortetningsstudie/gatebruksplan, som ble vedtatt av kommunestyret 22.11.2018. Kommunedirektøren mener det er viktig å være tro mot kommunens vedtatte planer og føringer og at det er mulig å oppnå sal- og skråtak med kvalitet. Det er derfor kommunedirektørens vurdering at prinsippet om skråtak eller saltak bør innarbeides i planforslaget.

## 6. Balkonger.

I bestemmelsene er følgende formulering foreslått;

*Det tillates ikke balkonger, baldakiner, tak over inngangsforhold eller tilsvarende utbygg – i blokkbebyggelsens andre, tredje og fjerde etasje, som rager ut over byggelinje/ byggegrense med mer enn 1,5 m.*

I foreliggende planforslag foreslås det altså at det kan tillates balkonger og/eller baldakiner inntil 1,5m. Kommunedirektøren deler fylkeskommunens syn om at dette – mot bygatene og kvartalsstrukturen - både er praktisk og estetisk problematisk. På fasader som vender inn mot kvartalet kan imidlertid balkonger og baldakiner være positivt. Kommunedirektøren vil foreslå at bestemmelsen endres slik at balkonger og/eller baldakiner kun tillates på fasader som vender inn mot kvartalet.

## 7. Materialbruk.

Fylkeskommunen oppfordrer til bruk av tre som fasademateriale og mener dette bør fastsettes i bestemmelsene til planen. Bruk av tre er ikke innarbeidet som krav i planforslaget. Det vises til kommunedirektørens kommentarer til pkt. 5 om arkitektur og byggehøyder. Skal fylkeskommunens oppfordring om bruk av tre følges opp i planen, mener kommunedirektøren dette må innarbeides som et eget krav i bestemmelsene og f.eks. angis som en % andel tre. Flere kommuner har mal eller formingsveiledere for sine sentrumsområder som definerer forhold som utforming, farger, belysning, og materialbruk m.m. Dette mangler i Fagernes. Det nærmeste kommunen kommer dette på nåværende tidspunkt er vedtatt gatebruksplan og fortetningsstudie. Disse planene er imidlertid på et overordnet nivå og går ikke i detalj. Mangelen på mer detaljerte planer eller føringer kan medføre at utbygginger kan bli stykkvis og uten helhet. Kommunedirektøren mener dette er

uheldig. Det er kommunedirektørens anbefaling at det sammen med et arbeid med kommunedelplan for Fagernes – Leira også utarbeides en formgivningsveileder som vil følge fremtidige reguleringsplaner. I tilfellet Fagerlund mener kommunedirektøren at planutvalget bør diskutere om det bør innarbeides krav til minimum % tre på fasader.

#### 8. Vegetasjon og overvannshåndtering.

Se kommentarer knyttet til Fylkesmannens uttalelse pkt. 4.

#### 9. Universell utforming.

Egen bestemmelse om universell utforming er innarbeidet i planforslaget, § 4.6. Iht. bestemmelsen skal alle boenheter ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan og universelt utformet uteareal. Fremkomlighet skal vises frem til bygningsmasse og til alle aktivitetsareal i opparbeidet uteområde.

#### 10. Parkering.

Av hva kommunedirektøren kan finne er det ikke innarbeidet krav om ladeuttak for elbiler og elsykler i foreliggende forslag til planbestemmelser. Av tolkningsuttalelse på regjeringen.no 19.03.2019 fremgår det at det kan gis bestemmelser om ladepunkt for elbil. Det må i hver enkelt plan foretas en konkrete vurdering av behovet for å avsette plasser reservert for elbiler med tilrettelegging for lading. Med bakgrunn i dette og fylkeskommunens uttalelse mener kommunedirektøren det bør innarbeides krav om lademuligheter for minimum 25% av sykkel- og parkeringsplassene.

For øvrige forhold knyttet til parkering vises det til kommentarer knyttet til Fylkesmannens uttalelse pkt. 7.

#### 11 Støy.

Se kommentarer knyttet til Fylkesmannens uttalelse pkt. 2.

#### 12. Barn og unge

Se kommentarer knyttet til Fylkesmannens uttalelse pkt. 3.

#### 13. Materialbruk og energiløsninger

Energibruk er omtalt i bestemmelsenes §4.5 der det heter at energirasjonaliserende tiltak skal vurderes før tillatelse til tiltak kan gis. Utover dette sier planforslaget lite om miljøvennlige tiltak.

I kommuneplanens retningslinjer for utarbeidelse av reguleringsplan fremgår det av pkt. 5 at det skal legges vekt på å få til redusert bruk av elektrisitet til oppvarming og mer bruk av fleksible energikilder. Det heter at;

*Auka energieffektivitet og lågare totalt energibehov skal vera ei målsetting ved alle detaljplanar. I samband med regulering av byggeområde skal det for planområdet utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lågt energiforbruk.*

Iht. uttalelse fra Valdres Biovarme AS er det innarbeidet egen bestemmelse om energirasjonaliserende tiltak.

### **Statens vegvesen, 26.04.2018**

#### 1. Fortau langs fv. 274 Jernbanegata

Det er positivt at det er regulert fortau langs fv. 274 og innarbeidet rekkefølgekrav om opparbeiding.

#### 2. Byggegrenser

Ved varsel om oppstart aksepterte vegvesenet en byggegrense på 12,5 m fra E16 og 10 m for fv. 274. For E16 er det i plankartet tegnet inn byggegrense på 12, 5 m i område BKB2.

Byggegrensa må også inntegnes på områdene BKB3 og SPP1. Langs fv. 274 er byggegrensa lagt i veggliv for eksisterende bygg i områdene BKB2 og BKB4, noe som gjør at byggegrensa kommer langt nærmere fylkesvegen enn 10 m fra midtlinja. Fv. 274 Jernbanegata er å anse som ei sentrumsgate der vegvesenet kan akseptere at byggegrensa reduseres til 8,5 m for områdene BKB1 og BKB4. For område BKB2 opprettholdes kravet om 10 m byggegrense til fylkesvegen. Et nybygg innenfor de byggegrensene som er satt for BKB2 i planen, vil komme i konflikt med hensyn til veggen. Vegvesenet mener reguleringsbestemmelsenes forslag om å tillate tiltak 1,5 meter nærmere veggen enn regulert byggegrense må fjernes eller omskrives.

### 3. Parkering SPP1

Område SPP1 er i gjeldende reguleringsplan for Fagernes sentrum øst – torgområdet regulert til friområde/park, men brukes i dag til parkering. Vegvesenet vil ikke motsette seg at området reguleres til parkeringsformål og kan tillate noe parkering innenfor byggegrensa. Ut fra trafikksikkerhetshensyn må det reguleres inn rabatt (annen veggrunn grøntareal) på minimum 1 m bredde mot fortauet langs E16. Dette for å skape et fysisk skille mellom gående og kjørende, og unngå at parkerte biler kommer inn over fortauet. Det forventes at denne endringen innarbeides i plankartet før sluttbehandling, og at det settes rekkefølgekrav om opparbeiding av grøntrabatt på SPP1. Det forutsettes også at adkomst til p-plassen skjer fra Skrautvålsvegen, og at dette blir angitt med adkomstpil i plankartet.

### 4. Godkjenning av tiltak i nærheten av E16 og fv. 274

Det må innarbeides krav i reguleringsbestemmelsen om at Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for tiltak som kommer i berøring med E16/fv. 274.

### 5. Støy

I planprosessen må det gjennomføres en støyfaglig utredning i tråd med i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016). Grenseverdiene i støyretningslinjene må legges til grunn, og nødvendige tiltak må innarbeides i planen. Det må settes rekkefølgekrav for gjennomføring av tiltak.

## Kommunedirektørens kommentarer

### 1. Fortau langs fv. 274 Jernbanegata

Tas til orientering. Planforslaget stiller fortsatt krav til opparbeidelse av fortau før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak innenfor planområdet. § 4.2 b) lyder som følger;

*Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak innenfor planområdet*  
*- skal regulert fortau inntil ny bebyggelse være ferdig anlagt*  
*- skal tilliggende regulerte fortau inntil den nye bebyggelse være opparbeidet i henhold til godkjent Byggeplan for disse*

Kommunedirektøren vil bemerke at denne bestemmelsen kun sikrer at regulerte fortau inntil ny bebyggelse blir opparbeidet. Slik bestemmelsen er foreslått sikrer den ikke en opparbeidelse av nytt fortau ut over ny bebyggelse som blir etablert. Det vil for eksempel være mulig å rive Fagerlund og etablere nytt bygg uten at mer enn fortauet langs det nye bygget blir opparbeidet. Dette kan medføre at ønsket helhet ikke blir ivaretatt. Kommunedirektøren mener planutvalget bør diskutere om bestemmelsen bør endres slik at opparbeidelse av fortau sikres for hele strekninger, eksempelvis at fortau langs Jernbanegata innenfor planområdet må opparbeides før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Kommunedirektøren mener det vil være uheldig å åpne for at fortauene rundt kvartalet kun opparbeides stykkevis, og ikke som en helhet. Det er derfor kommunedirektørens anbefaling at tiltak også medfører at fortau for hele strekninger; herunder Jernbanevegen, E16 og Skrautvålsvegen, opparbeides i sin helhet. Dette må i så fall innarbeides i planbestemmelsene.

### 2. Byggegrenser

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at planmaterialet er endret i forhold til forslaget som lå ute til 1. gangs offentlig ettersyn. Områdene BKB2, BKB4 osv. i foreliggende planforslag samsvarer dermed ikke med forslaget som var grunnlaget for vegvesenets uttalelse. Med unntak av et kortere strekk langs byggelinjen mot krysset E16 der byggegrensen er om lag 8,5m fra senterlinje, legger foreliggende planforslag opp til byggegrense 10m fra senterlinje i Jernbanegata for BKB1.

Langs E16 er det foreslått byggegrense 9,75m fra senterlinje, dette innebærer 4,75m avsatt til kjørebane og 5m til fortau. Dette er altså 2,75m nærmere E16 enn hva vegvesenet aksepterte ved varsel om oppstart. Vedtatt gatebruksplan for Fagernes legger opp til 5m fortau og byggegrense i kant med dette slik planforslaget legger opp til. Forholdet er vist på s. 20 i gatebruksplanen. Skal Fagernes komme i mål med visjonene som gatebruksplanen og fortetningsstudien legger opp til, mener kommunedirektøren det er viktig å være tro mot disse planene. Det foreslås følgelig at byggegrensene slik de er foreslått i planforslaget beholdes. Kommunedirektøren ser gjerne vegvesenets betraktninger.

Forhold knyttet til tiltak 1,5 meter utover regulert byggegrense er omtalt under kommunedirektørens kommentarer til fylkeskommunens uttalelse, pkt. 6.

### 3. Parkering SPP1

Som bemerket under pkt. 2 er planmaterialet er endret i forhold til forslaget som lå ute til 1. gangs offentlig ettersyn. Forhold knyttet til parkering er omtalt under kommunedirektørens kommentarer til Fylkesmannens uttalelse pkt. 7. Det er foreslått nedkjøring til parkeringskjeller fra Jernbanevegen og Skrautvålsvegen, men bare utkjøring fra Skrautvålsvegen.

### 4. Godkjenning av tiltak i nærheten av E16 og fv. 274

Følgende er innarbeidet i bestemmelsenes § 4.3;

*Byggeplaner knyttet til tiltak i Ev 16 – Valdresvegen, og Fv274 – Jernbanevegen, skal utformes i samarbeid med og godkjennes av Statens vegvesen.*

### 5. Støy

Det vises til kommentarer knyttet til Fylkesmannens uttalelse pkt. 2.

### **Prosjektgruppa SATS, ukjent dato.**

Mener høyden på blokkene må ses i sammenheng med tilstøtende bebyggelse og bygningsmiljøet i Fagernes generelt. Viser til at den vanlige takformen på sentrumsbebyggelsen i Fagernes i all hovedsak er saltak og at det vanligste er 2-3 etasjer. Mener det videre planarbeidet må vurdere konsekvensene av byggehøyder og takform og vise hvordan den nye bebyggelsen vil harmonere med og innordne seg eksisterende sentrumsbebyggelse. Viser til at det gjennom SATS legges opp til at Fagernes beholder sin egenart og videreutvikler særpreget til byen og dens arkitektur i stedet for å kopiere andre. Materialbruk, fargebruk og skala er viktige tema. Fremholder det som positivt at det planlegges parkeringskjeller og kjøreatkomst til parkeringskjeller inne i kvartalet fra Skrautvålsvegen. Mener det også bør inn et krav om sykkelparkering og ladeuttak for elbiler og elsykler i bestemmelsene til planen. Viser til høydeforskjellen mellom Jernbanegata og eksisterende bebyggelsen som pr. i dag er løst ved mur. Planforslaget legger opp til fjerning av gressrabatten og de to trærne i Jernbanevegen. Mener det må ses nøye på hva dette betyr for utviklingen av Jernbanevegen og om det er avsatt nok plass til fortau mtp. høydeforskjellen. I en fremtidig løsning tenkes torget flyttet til krysset mellom Skrautvålsveien og Jernbanegata (inkludert plassen foran banken som her foreslås regulert til Grønnstruktur, Park). Det er likevel viktig å se på høyder og fortausbredder i planen for fagerlundkvartalet nå.

### **Kommunedirektørens kommentar**

Høydeforskjellen mellom Jernbanevegen og kvartalet er diskutert med plankonsulent. Skal det være løsbart med langsgående parkering i Jernbanevegen fordrer dette terrengmur mot

fortauet. Det er satt av plass på innsiden av parkeringsplassene i Jernbanevegen for å tilse plass for å komme ut av kjøretøy, terrengmur vil fange opp høydeforskjell mot fortauet innenfor dette. Forholdet er vist i snitt B i vedlegget *Fagerlund\_illustrasjonsplan*.

For øvrige tema vises det til kommunedirektørens kommentarer knyttet til Fylkesmannens og fylkeskommunens uttalelser.

#### **Valdresenergi, 17.04.2018**

Tiltaket vil utløse behov for mer strømforsyning i sentrum og at det vil bli behov for en ny nettstasjon. Bemerket at det i sentrum er lite plass for frittstående nettstasjoner og at det vil bli vanskelig å finne en tilfredsstillende plassering ved nybygget. Setter som krav at det blir avsatt et rom for nettstasjon i byggets første etasje.

#### **Kommunedirektørens kommentar**

I rekkefølgebestemmelsene er det gjennom § 4.2 a) stilt krav til teknisk plan før det gis byggetillatelse/igangsettingstillatelse for område BKB1 og det er gjennom § 4.2 b) krav til at tiltak vedrørende VA og øvrig infrastruktur skal være utført iht. teknisk plan før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Det følger av dokumentasjonskrav i § 4.3 at overordnet teknisk plan skal vise lavspentnett med kabelgrøfter. I § 4.5 er det angitt at ny nettstasjon skal integreres i nytt bygg på eiendommen 25/269.

#### **Fortidsminneforeningen, avdeling Oppland, og Verne-Vøla, 30.05.2018**

Oppfatter det som positivt at kvartalet får en «ansiktsløftning», slik at området kan bli mer attraktivt enn det er i dag. Samtidig er Fortidsminneforeningen kritisk til riving av bygninger innenfor planområdet. Oppfordrer til at potensialet til ny bruk av eksisterende bygningsmassen blir det primære målet. Mener Fagerlund-kvartalet i større grad enn i dag kan bli et identitetsskapende element i Fagernes, der historien kan brukes aktivt for å øke attraktiviteten. Fremholder at det sammen med Nord-Aurdal kommune bør gjøres nøye vurderinger av hvordan historien og den eksisterende bebyggelsen kan brukes som en ressurs i framtidig byplanlegging. Nord-Aurdal kommune må være bevisst på hvilke deler av historien som velges bort dersom bygninger rives. Etter foreningens oppfatning bør hotellbygningen og annekset markeres med hensynssone for bevaring av kulturmiljø på plankartet, fulgt av tydelige bestemmelser. Savner en nærmere beskrivelse av hva som er verdien og dermed hva som er viktig å bevare når det gjelder annekset og hensynssonen knyttet til dette.

#### **Kommunedirektørens kommentar**

Det vises til kommentarer knyttet til fylkeskommunens uttalelser pkt. 1 og 2.

#### **Valdres Biovarme AS, 21.05.2018**

Viser til at kommuneplanens bestemmelser inneholder bestemmelser om tilknytning til fjernvarme og mener dette ikke er tilstrekkelig innarbeidet i planens bestemmelser. Ber om at reguleringsplanens bestemmelser om tilknytning til fjernvarme og bygging med vannbåren varme samkjøres med kommuneplanens bestemmelser.

#### **Kommunedirektørens kommentar**

Bestemmelsen er omskrevet og i tråd med forslag fra Valdres Biovarme AS. § 4.5 Energikilder lyder;

*Energirasjonaliserende tiltak skal vurderes før tillatelse til tiltak kan gis.*

*Nye bygg, tilbygg eller vesentlig ombygging med BRA over 250 m<sup>2</sup>, skal tilknyttes etablert fjernvarmeanlegg for Fagernes og må installere internt for delingsnett for vannbåren varme slik at bygget fullt ut kan dekke varmebehovet sitt med fjernvarme.*

*Ny nettstasjon skal integreres i det nye bygget på eiendommen 25/269.*

### **Golhus næringseiendom as, 28.05.2018**

Påpeker at det i tilknytning til forretningsarealer også er viktig å sørge for parkering til besøkende. Bemerket at butikkdrift fordrer parkeringsareal for virksomheten. Mener det er bra at det er foreslått å opprettholde parkeringsplasser ved Husfliden, men at det blir snaut i forhold til mulige nye forretningslokaler. Mener det bør innarbeides ytterligere 10 plasser i tilknytning til planen (1 plass pr. 50m<sup>2</sup> areal).

### **Kommunedirektørens kommentar**

Det vises til kommentarer knyttet til fylkesmannens uttalelse pkt. 7.

### **Fagernes Eiendom as, 03.05.2018**

1. Fagernes Eiendom AS er eier av Husflidenbygget, gnr. 25 brn 89, og gjentar viktigheten av parkering i tilknytning til forretningsvirksomhet. Finner det bra at at man i kommunens behandling av planforslaget i planutvalget 8.2.2018 vedtok å opprettholde en parkeringsrekke mot Husflidens østre vegglinje.

2. Bemerket at vegarealet SGG1 i materialet som ble sendt ut til offentlig høring er foreslått som Gangveg/Gågate og at det er kommentert at det ikke skal være utkjøring til Jernbanevegen her. Mener det vil være lite hensiktsmessig å lede all trafikk til Skrautvålsvegen gjennom borregården foran Annekset og parkeringen til DNB. Fagernes Eiendom ønsker inn og utkjøring til eiendommen 25/89 via Jernbanevegen.

3. Atkomst til Fagerlund er tenkt fra Skrautvålsvegen. Det er en høyde forskjell mellom Jernbanevegen og Skrautvålsvegen på ca 1,5 meter. Det vil derfor være mer hensiktsmessig å tilpasse innkjøring til parkeringskjeller under nytt bygg fra Jernbanevegen.

4. Planen legger til rette for rivning og etablering av nytt bygg. Det er synd man ikke ser verdien og mulighetene som bygget i dag representerer.

### **Kommunedirektørens kommentarer**

1. Ved 1. gangs behandling av planen i planutvalget ble avkjøringen fra Jernbanevegen skjøvet noe østover for å ivareta parkering langs Husflidens østre vegglinje. I foreliggende planforslag er dette endret. For forhold knyttet til parkering vises det for øvrig kommunedirektørens kommentar til Fylkesmannens uttalelse pkt. 7.

2. I foreliggende planforslag er det lagt opp til innkjøring i parkeringskjeller fra Jernbanevegen, og inn- og utkjøring fra Skrautvålsvegen. På s. 14 i planbeskrivelsen heter det at denne håndteringen av inn- og utkjøring er et viktig grep for tryggere ferdsel langs Jernbanevegen.

3. Planforslaget legger opp til innkjøring til parkeringskjeller fra Jernbanevegen og inn- og utkjøring i Skrautvålsvegen.

4. Omstendigheter rundt rivning av eksisterende bygg fremgår av saksfremlegg ved 1. gangs behandling av saken, fylkeskommunens uttalelse i saken og planbeskrivelsen. Ifølge forslagstiller er det ikke regningsvarlig å oppgradere eksisterende bygg. Det vises til kommentar knyttet til fylkeskommunens uttalelse pkt. 1.

### **Kampenens blomster, Husfliden og Damenes klær, 25.05.2018**

Påpeker behovet for parkering for gatebutikkene på Fagernes. Uttaler seg som tre butikker som er avhengig av lett tilgang til parkering for å få besøk av kunder. De har ingen direkte parkering ved sine butikker med unntak av noen få parkeringsplasser ved Husflidens gavlvegg og utenfor Nordea. Ber om at parkeringsplassene ved Husfliden opprettholdes samtidig som det blir lagt til rette for mer parkering i tilknytning til forretningsarealet som planlegges i et nytt byggs første etasje.

### **Kommunedirektørens kommentar**



Det vises til kommunedirektørens kommentar knyttet til Fylkesmannens uttalelse pkt. 7.

### **Vurdering:**

Som Fylkesmannen poengterer i sin høringsuttalelse, mener kommunedirektøren tilrettelegging for høy arealutnytting med økt bosetting i sentrum stiller store krav til kommunen som planmyndighet. Trygge omgivelser, sosiale møteplasser, lys - både naturlig og belysning - fravær av støy, gode uteoppholdsarealer inkl. lekeareal og grøntarealer, tilgjengelighet for alle samt gode gang og sykkelforbindelser er sentrale elementer som må være sikret for å utvikle et velfungerende, attraktivt og godt bomiljø.

Kommunestyret i Nord-Aurdal kommune vedtok 22.11.2018 fortettingsstudie og gatebruksplan for Fagernes sentrum. Disse inneholder viktige og helt sentrale prinsipper og føringer for hvordan kommunen vil at Fagernes skal utvikles som by. Det er positivt at det at det tilrettelegges for flere boliger i sentrum og at planforslaget i hovedsak bygger på disse føringene. Det er imidlertid en svakhet at det ikke foreligger mer detaljerte planer for hvordan Fagernes sentrum skal utformes.

Kommunedirektøren mener det er enkelte forhold i planforslaget som bør endres og diskuteres før det kan legges ut til 2. gangs offentlig ettersyn.

Forretningsvirksomhet på gateplan.

I planforslaget er det foreslått at det innenfor BKB1 skal etableres nye boenheter i alle etasjer. I bestemmelsene heter det under § 5-2 at det alternativt kan settes av areal til forretning med tilhørende kontorvirksomhet på gateplan. At forretningsvirksomhet bare er foreslått som et alternativ fremgår flere steder i bestemmelsene, bl.a. om BKB1 der det heter at;

*Evt. forretningsvirksomhet på bakkeplan i nytt bygg skal ha egen inngang lokalisert slik at forretningsvirksomheten vil bidra til å skape liv ved Jernbanevegen – SKV2.*

Kommunedirektøren mener dette er problematisk. Samme forhold ble også løftet frem ved 1. gangs behandling av planforslaget. Følgende står å lese;

*Når det gjelder arealbruk i 1. etasje i det nye leilighetsbygget sier planbestemmelsenes § 5.2 at det kan settes av areal til forretning med tilhørende kontorvirksomhet. For å følge opp kommunens langsiktige målsettinger foreslås setningen endret til:*

*«I etasjen i gateplan skal det settes av areal til forretnings- eller kontorvirksomhet. Minimum 50 % skal reserveres forretningsformål. I etasjeplan 2, 3 og 4 skal det etableres nye boenheter.»*

I vedtatt gatebruksplan og fortettingsstudie for Fagernes sentrum fremgår det at det skal være forretningsvirksomhet på gateplan. Kommunedirektøren mener det er viktig å være tro mot disse planene og mener planforslaget og bestemmelsene bør omarbeides for å sikre forretningsvirksomhet i etasje gateplan. Krav til forretningsformål i første etasje mot Valdresvegen, Jernbanevegen og Skrautvålsvegen fremgår også av kommuneplanens retningslinjer 1 for utarbeiding av reguleringsplan, pkt. 20. Der fremgår det også at det er lov med leiligheter som vender mot bakgården i 1. etasje, men at minimum halvparten av 1. etasje må avsettes til forretningsformål. Av hva kommunedirektøren kan finne er dette forhold som ikke er innarbeidet i planforslaget. Kommunedirektøren mener setningen som ble tatt inn ved første gangs behandling av planforslaget fortsatt må være gjeldende. Foreslått ordlyd i § 5.2;

*I etasjeplan 1, 2, 3 og 4 – over bakkenivå, skal det etableres nye boenheter. I etasjen i gateplan kan det alternativt settes av areal til forretning med tilhørende kontorvirksomhet. På eiendommen 25/ 89 skal det i lokalene som vender mot rød støysone etableres forretnings- og kontorvirksomhet – dette gjelder etasjeplan 1, 2, 3 og 4.*

bør erstattes av;

*I etasje gateplan skal det mot Skrautvålsvegen, E16 og Jernbanevegen avsettes areal til forretnings- eller kontorvirksomhet. Minimum 50 % skal reserveres forretningsformål. I etasjeplan 2, 3 og 4 skal det etableres nye boenheter. På eiendommen 25/ 89 skal det i lokalene som vender mot rød støysone etableres forretnings- og kontorvirksomhet – dette gjelder alle etasjer.*

Generelt mener kommunedirektøren at alle setninger i bestemmelsene som innebærer at forretningsvirksomhet kun er et eventuelt alternativ må omformuleres så det fremstår entydig at det skal være forretnings- eller kontorvirksomhet mot gatene i etasje gateplan.

Gate- og etasjeplan – begrep.

I bestemmelsene benyttes både begrepet etasje gateplan og etasjeplan 1, 2, 3 og 4. Kommunedirektøren mener at etasjebegrepet i alle setninger må være entydige og vil foreslå at formuleringen etasje gateplan erstatter etasje 1 og at det for øvrige etasjer benyttes 2, 3 og 4.

Støy.

Kommunedirektøren mener ovennevnte rekkefølgebestemmelse §4-2 b) vedr. støy er mangelfull og bør endres. Bestemmelsen, slik den er foreslått i foreliggende planmateriale lyder;

*Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor planområdet skal tiltak mot støy ved oppføring av støyskjerm vest i område BKB2, i henhold til støyvurdering og godkjent landskapsplan, være ferdig utført.*

Kommunedirektøren mener det bør føyes til at støyskjermen skal godkjennes av akustiker. Bestemmelsen foreslås endret til;

*Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor planområdet skal tiltak mot støy ved oppføring av støyskjerm vest i område BKB2, i henhold til støyvurdering og godkjent landskapsplan, være ferdig utført. Skjermingen skal kvalitetssikres og godkjennes av akustiker.*

Balkonger.

I foreliggende planforslag foreslås det at det kan tillates balkonger og/eller baldakiner inntil 1,5m. I tråd med fylkeskommunens uttalelse vil kommunedirektøren foreslå at bestemmelsen endres slik at balkonger og/eller baldakiner kun tillates på fasader som vender inn mot kvartalet.

Bestemmelsen, slik den er foreslått i foreliggende planmateriale lyder;

*Det tillates ikke balkonger, baldakiner, tak over inngangsforhold eller tilsvarende utbygg – i blokkbebyggelsens andre, tredje og fjerde etasje, som rager ut over byggelinje/ byggegrense med mer enn 1,5 m.*

Kommunedirektøren foreslår at bestemmelsen endres til;

*På fasader som vender inn mot kvartalet tillates i bebyggelsens 2, 3 og 4 etasje balkonger, baldakiner, tak over inngangsforhold eller tilsvarende utbygg som rager ut over byggelinje/ byggegrense inntil 1,5 m. På fasader mot Skrautvålsvegen, Jernbanevegen og E16 tillates dette ikke.*

Lademulighet for elbil og elsykkel.

Kommunedirektøren mener det bør innarbeides krav om lademuligheter for minimum 25% av

sykkel- og parkeringsplassene i parkeringskjelleren. Kravet føyes til bestemmelsenes § 5.3.

Størrelse på leiligheter.

Kommunedirektøren mener krav om maksimalt to rom for en tredjedel av leilighetene bør innarbeides i planbestemmelsenes § 5.2, gjeldende område BKB1.

Takform.

Kommunedirektøren mener krav om skråtak eller saltak bør innarbeides i planbestemmelsene. For å unngå ensartede, store flater, mener kommunedirektøren det bør innarbeides mulighet for takvinduer og ulike former for brytninger, herunder eksempelvis innskutte takterrasser. Det bør defineres maks mønehøyde og takvinkel. For at det skal være realistisk å få til et saltak, mener kommunedirektøren mønehøyde kan settes til 14m målt fra Jernbanevegen, dette i tråd med Kommuneplanens retningslinjer 1 for utarbeiding av reguleringsplan, pkt. 20. Kommunedirektøren vil anbefale at det innarbeides krav om takvinkel mellom 15-40°. Dersom prinsippet om sal- eller skråtak fravikes, mener kommunedirektøren det ved flatt tak bør for tak bør innarbeides krav til areal avsatt til beplantning og felles opphold.

Kommunedirektøren vil foreslå at følgende setning i bestemmelsenes § 5.2 strykes;

*Tillatt byggehøyde for eiendommen gnr. 25 bnr. 16 settes til kote 373,5 moh. For eiendommene gnr. 25 bnr. 89 og 269 skal tillatt byggehøyde settes til kote 372,5 moh. Det tillates mindre takoppbygg for kanalføringer og tekniske installasjoner inntil 2,5 meter over den tillatte bygningshøyden.*

og erstattes av;

*Tillatt mønehøyde er 14m målt fra Jernbanevegen. Takvinkel skal være 15-40°. Det tillates takvinduer og ulike former for brytninger, herunder eksempelvis innskutte takterrasser.*

Felles uteoppholdsareal og vegetasjon.

I bestemmelsene er det foreslått at minimum 20m<sup>2</sup> pr. boenhet skal avsettes til felles uteoppholdsareal på bakkenivå og på bebyggelsens tak. Det er positivt at det stilles slike krav. Videre er det stilt krav om at interne gangarealer og grøntområder skal vises i ladskapsplan som skal foreligge og godkjennes av kommunen ved søknad om igangsettingstillatelse. Planforslaget legger opp til parkeringskjeller på 2,36 daa. En gjengående utfordring ved etablering av felles uteoppholdsareal på parkeringskjellere er at det ikke er sikret tilstrekkelig jorddybde og at en dermed risikerer å ikke sitte igjen med andre kvaliteter enn grasdekke og fast dekke. Kommunedirektøren mener det til kravene for uteoppholdsareal bør innarbeides krav om at minimum 20 % av uteoppholdsarealet skal ha jordtykkelse på minimum 0,8 m., dette for å sikre mulighet for etablering av trær og busker.

Kommunedirektørens forslag til endringer i bestemmelsene er innarbeidet i vedlegget *Fagerlundkvartalet\_bestemmelser\_kommunedirektørens forslag\_20200604*. Det som er markert rødt og overstrøket foreslås tatt ut og det som er markert med blått foreslås tatt inn.

Det er kommunedirektørens anbefaling at planutvalget bør diskutere og ta stilling til;

- hvorvidt det bør innarbeides mer entydige krav til material- og fargebruk
- hvorvidt § 4.2b) bør endres slik at opparbeidelse av fortau sikres for hele strekninger, eksempelvis at fortau langs Jernbanegata innenfor planområdet må opparbeides før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
- hvorvidt det bør gjøres en nærmere vurdering om eksisterende trær i Jernbanevegen bør og kan beholdes.

Eventuelle endringer må føyes til vedtaket og innarbeides i planmaterialet.

**Forslag til vedtak:**

Foreliggende planmateriale justeres som beskrevet i kommunedirektørens vurdering før det legges ut til offentlig ettersyn. Utvalget gir kommunedirektøren fullmakt til å legge et slikt revidert planforslag for Fagerlundkvartalet med tilhørende dokumenter ut til 2. gangs offentlig ettersyn. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

**Planutvalget 11.06.2020:****Behandling:**

Planutvalget ble iht. saksutredningen invitert til å diskutere og ta stilling til følgende:

- hvorvidt det bør innarbeides mer entydige krav til material- og fargebruk
- hvorvidt § 4.2b) bør endres slik at opparbeidelse av fortau sikres for hele strekninger, eksempelvis at fortau langs Jernbanegata innenfor planområdet må opparbeides før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
- hvorvidt det bør gjøres en nærmere vurdering om eksisterende trær i Jernbanevegen bør og kan beholdes.

Til kulepkt. 1: Planutvalget sluttet seg til forslagsstillers ambisjon om bruk av tre.

Til kulepkt. 2: Planutvalget tok ikke stilling til dette, men ba om en nærmere utredning av fordeler og ulemper ved å kreve opparbeiding av fortau inntil nye bygninger kontra å kreve dette langs hele gateløpet innenfor planområdet.

Til kulepkt. 3: Planutvalget tok ikke stilling til dette.

Utover disse punktene hadde planutvalget en del spørsmål knyttet til planmaterialet. Disse ble svart ut av administrasjonen.

Votering: Enstemmig (7 stemmer)

**PU- 033/20 Vedtak:**

Foreliggende planmateriale justeres som beskrevet i kommunedirektørens vurdering før det legges ut til offentlig ettersyn. Utvalget gir kommunedirektøren fullmakt til å legge et slikt revidert planforslag for Fagerlundkvartalet med tilhørende dokumenter ut til 2. gangs offentlig ettersyn. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.