



Sak: 16/1669
JournalpostID: 20/15152
ArkivID: PlanID-0542DR234,
K2-L12
Saksbehandler: Rolf-Erik Poppe
Dato: 21.10.2020

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
053/20	Planutvalget	29.10.2020
103/20	Kommunestyret	19.11.2020

Fagerlundkvartalet - sluttbehandling

Vedlegg:

22.10.2020	Fagerlund_bestemmelser_kommunedirektørens forslag_20201020	264578
22.10.2020	Fagerlundkvartalet – uttalelser_samlet_2. gangs ettersyn	264579
22.10.2020	Fagerlundkvartalet_bakgrunnsmateriale_20201020	264580
22.10.2020	Fagerlundkvartalet_illustrasjonsplan_20200901	264581
22.10.2020	Fagerlundkvartalet_plan_20200901	264582
21.10.2020	Fagerlundkvartalet_plan_vertikalnivå1_20191108	264583
22.10.2020	Fagerlundkvartalet_planbeskrivelse_20200901	264584
21.10.2020	Fagerlundkvartalet_ROS_20191108	264585

Bakgrunn for saken:

Forslag til reguleringsplan Fagerlundkvartalet legges med dette frem for sluttbehandling.

Tidligere behandling:

Behandlet første gang i planutvalget 08.02.2018, sak 001/18 og andre gang 11.06.2020, sak 033/20.

Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan for Fagerlundkvartalet ble behandlet andre gang av planutvalget 11.06.2020. Forslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn med uttalelsesfrist 04.08.2020.

Det kom 7 uttalelser til planforslaget. Alle uttalelsene ligger vedlagt saken i sin helhet, se vedlegget Fagerlundkvartalet_uttalelser_samlet_2. gangs ettersyn. En oppsummering av uttalelsene og kommunedirektørens kommentarer til disse følger senere i saken.

Kommunedirektøren opplyser om at planavdelingen ved Åge Sandsengen og Rolf-Erik Poppe hadde møte med forslagstiller Anne Berit Leithe-Husager og forslagstillers plankonsulent John Lie på Fagerlund hotell 21.08.2020. Dette var et møte for nødvendige avklaringer før sluttbehandling av planen. Temaene som ble drøftet dreide seg primært om avklaringer rundt parkeringskjeller og forslagstillers ønske om å få inn tjenesteyting som formål i planen. Ønsket ble fremmet gjennom høringsperioden, men kommunedirektøren fant det nødvendig med nærmere avklaringer.

Etter møtet på Fagerlund mottok kommunedirektøren 01.09.2020 forslagstillers forslag til

endringer i planmaterialet. Ønsket om å få med tjenesteyting i planforslaget medfører en rekke endringer. Kommunedirektøren mener det er svært uheldig at slike ønsker og tilhørende endringer i planen av vesentlig karakter kommer på et så sent stadium i planprosessen, og det kompliserer saksfremstillingen.

Som følge av innarbeidelse av formålet tjenesteyting innebærer planforslaget som legges frem endringer av formålsbenevnelsene som bør trekkes frem;

BKB1 er endret til BAA1 – gjelder dagens Fagerlund og Husfliden

BKB2 er endret til BKB1 – gjelder Annekset

BKB3 er endret til BKB2 - gjelder dagens DNB

Disse endringene medfører også forskyvninger og endringer i bestemmelsene.

I planforslaget som ble lagt ut til 2. gangs offentlig ettersyn innebar BKB1 formålene bolig/forretning/kontor. Dette har nå blitt BAA1 og foreslås nå å innebærer formålene bolig/forretning/kontor/tjenesteyting.

Oppsummering av høringsuttalelser og kommunedirektørens kommentarer

NVE, 30.06.2020

Generell uttalelse. Minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Kommunedirektørens kommentarer

Tas til orientering.

Fylkesmannen i Innlandet, 06.07.2020

Har ingen merknader.

Kommunedirektørens kommentarer

Tas til orientering.

Statens vegvesen, 13.07.2020

Kommenterte ved første høringsrunde at det burde avsettes rabatt mellom fortau og vegbane E16. Mener planen med fordel kunne vist at planen ikke er til hinder for dette. Har ingen øvrige merknader og ingen merknader som er til hinder for kommunens egengodkjenning.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren deler Statens vegvesens syn og har forhørt seg nærmere. Statens vegvesen uttalte seg også om dette ved 1. gangs offentlig ettersyn av planen. Etter kommunedirektørens oppfatning vil en rabatt mellom E16 og fortau være et positivt element enten E16 forblir eller på sikt blir lagt om slik at eksisterende trasé blir omgjort til lokalveg. Kommunedirektøren vil foreslå at vegvesenets merknad tas til følge og at rabatt som beskrevet innarbeides i planen før kunngjøring. Fortauet skal ha min. bredde 2,5 m på ferdssone mot fasade, resterende areal mot gateløpet avsettes iht. kartforskriften til formål annen veggrunn – grøntareal, kode 2019. Det må presiseres i bestemmelsene at arealet skal være sone for beplantning og møblering. Opparbeidelse av fortauet og møbleringssone bør legges inn i bestemmelsene som rekkefølgekrav dersom et nytt bygg på gbnr. 25/89 mot Valdresvegen blir realisert. Beplantning og møbleringssone mellom gate og fortau vil også være i tråd med vedatt gatebruksplan, s. 20.

Innlandet Fylkeskommune, 04.08.2020

1. Fylkeskommunen viser til SATS og fremholder at kommunen etter deres oppfatning har

jobbet svært godt med dette. Bemerket at det nå er avgjørende at føringene fra SATS legges til grunn for enkeltprosjektene som fremmes. Helheten skapes av alle delene til sammen og den gode byen utvikles gjennom målrettet utvikling, bit for bit. Generelt støtter fylkeskommunen kommunedirektørens vurderinger og det reviderte planforslaget som ble lagt ut til 2. gangs høring. Fylkeskommunen støtter kommunedirektørens forslag om å utarbeide en egen formingsveileder for Fagernes og mener dette vil bidra til å sikre helhetlig utforming og gjennomtenkte løsninger i uterommene.

2. Fylkeskommunen påpeker at en realisering av planforslaget vil føre til at de to store lønnetrærne utenfor Fagerlund trolig må felles. Fylkeskommunen er enig med kommunedirektøren i at disse trærne er viktige landskapselement i Jernbanevegen og mener det bør gjøres en faglig utredning av hvorvidt disse trærne bør og kan beholdes. Det bemerkes at det vil være av stor visuell verdi for bymiljøet om trærne kan beholdes og at en bør bestrebe å få det til.

3. Fylkeskommunen viser til at eksisterende Fagerlund hotell ikke er registrert som verneverdig bygning i gjeldende kommuneplan, men har siden varsel om oppstart gjort oppmerksom på at hotellet etter deres oppfatning har lokal verdi for kulturmiljøet i Fagernes sentrum. Dersom man velger å rive bygget for å bygge nytt ber, ber fylkeskommunen om at følgende legges inn som bestemmelse: *"Rivetillatelse må ikke gis før det er gitt igangsettingstillatelse for nytt bygg».*

Kommunedirektørens kommentarer

1. Tas til orientering. Kommunedirektøren deler fylkeskommunens syn om at det er avgjørende at føringene fra SATS legges til grunn for enkeltprosjektene som fremmes.

2. De to lønnetrærne i Jernbanevegen var tema ved forrige behandling av planforslaget og var ett av temaene kommunedirektøren ønsket at planutvalget diskuterte nærmere. Kommunedirektøren har sett nærmere på trærne og funnet at de synes å være i en slik forfatning at de vanskelig kan kategoriseres som bevaringsverdige. For begge trærne gjelder det at fremmedelementer (betong) er innkapslet i stammen. Kommunedirektøren ser også at det kan bli utfordrende å ta vare på trærne ved en realisering av planen. Det er kommunedirektørens vurdering at det ikke synes å være behov for en nærmere utredning av trærnes tilstand.

3. Kommunedirektøren mener dette forholdet er ivaretatt gjennom bestemmelsenes § 5.1.a som gjengis i sin helhet;

Eksisterende bebyggelse innenfor område BAA1 forutsettes revet for å gi plass til ny bebyggelse for etablering av bolig, forretning og kontor. Riving kan først skje etter at søknad om byggetillatelse/ igangsettingstillatelse er godkjent.

Golhus AS, 10.07.2020

1. Golhus AS er eier av gbnr. 25/16 som inngår i planområdet. Innenfor eiendommen ligger DNB-bygget. Forstår ønsket om å planlegge kvartalet som en helhet, men fremholder at det blir utfordrende å legge til rette for en gjennomførbar plan. Mener langsgående parkering på begge sider av Jernbanevegen ved Fagerlundkvartalet vil redusere attraktiviteten for framtidige leietakere.

Uttrykker generelt skepsis til bortfall av parkeringsplasser og mener det fortsatt må legges til rette for enkel og tilstrekkelig parkering og varelevering om det fortsatt er ønskelig med et yrende liv i gatene i Fagernes.

Uttrykker behov for parkering for ansatte og besøkende. Bemerket at etterspørselen etter kontorarealer er liten og de er opptatt av at man kan tilby gode fasiliteter inkludert parkering for å tiltrekke seg leietakere. Viser til at de har 28 parkeringsplasser på sin eiendom og at planforslaget forutsetter at disse skal legges under bakken.

Påpeker at planforslaget for Fagerlundkvartalet legger til rette for etablering av parkering under både gbnr. 25/269 og deler av 25/16. Mener det blir en utfordring for tiltakshaver å besørge nødvendig økonomi for å få til parkeringskjeller og nok parkeringsplasser.

2. Viser til at det i planforslaget ved gbnr. 25/16 er markert langsgående parkering i Jernbanevegen. Påpeker at bredden på fortau/ gangvei må opprettholdes, og stiller spørsmål ved hvordan det da blir plass, gitt at det også er et krav om en meter med grønt areal mot Jernbanevegen.

3. Nedkjøring til parkeringskjeller fra Skrautvålsvegen er skissert inn på Golhus' eiendom. Det stilles spørsmål hvorledes det er tenkt løst, da det er næringsliv/ virksomheter som har behov for varelevering. Det er per i dag også P-plasser på deler av arealet som er tiltenkt nedkjøring.

4. SPP1 foreslås regulert til parkering. Golhus påpeker at det allerede er brukt som parkering og adkomst til næringsvirksomheter i kvartalet.

5. Vedr. leiligheter i plan 1 på BKK1, ut mot bakgård, så undres Golhus hvordan det er tenkt løst med bl.a uteoppholdsareal. Mener deres parkeringsplass i tilfelle kan avgrenses med grønt areal og hekk.

6. Det må legges til rette for handel for å opprettholde en levende by, derfor mener Golhus det bør være næringsareal i plan 1.

Kommunedirektørens kommentarer

1. Forhold knyttet til parkering og parkeringskjeller er omtalt ved planutvalgets forrige behandling av planforslaget 11.06.2020. Det vises til kommunedirektørens kommentarer til Fylkesmannens uttalelse, pkt. 7. Flere førende dokumenter underbygger at parkering på bakkenivå i sentrumsområder bør begrenses. I Regional plan for byer og tettsteder i Oppland står dette 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 fortettingsstudien i sak 069/18.

En realisering av reguleringsplanen vil etter kommunedirektørens oppfatning innebære en forskjønning av området som nettopp kan sikre kvalitet og attraktivitet både for besøkende, beboere og næringsliv. Kommunedirektøren vil for ordens skyld bemerke at det ikke er lagt opp til 1,5 plasser pr. boenhet slik Golhus AS skriver, men maks 1 plass pr. enhet. Dette følger av bestemmelsenes §§ 5.2 og 5.3. Av § 5.3 følger det at besøksparkering og forretningsparkering skal være i henhold til kravene i parkeringsnormen til kommuneplanens arealdel. For forretning og dagligvarehandel innebærer dette 20 plasser pr. 1000m² BRA, for kontor 12 plasser pr. 1000m² BRA, for restaurant 4 plasser pr. 1000m² BRA og for hotell/herberge 0,4-0,8 plasser pr. gjesterom. Kommunen er positiv til at det reguleres for kontor, næringsvirksomhet og boliger i Fagerlundkvartalet. Hvorvidt tiltakshaver har økonomi til å realisere planen er av privat karakter. Kommunedirektøren bemerker at forholdet som nevnes vedr. realisering av hele garasjelegget og krav til gjennomføring av dette, har vært gjenstand for diskusjon. Bestemmelsene er nå endret, slik at anlegget kan realiseres gjennom ulike etapper, jfr. bestemmelsene § 5.3.

2. Kommunedirektøren er kjent med høydeforskjellen som er mellom Jernbanevegen og fortauet mot DNB-bygget og Fagerlund. Gjennom planforslaget legges det opp til langsgående parkering langs Jernbanevegen frem til hjørnet av DNB-bygget. På innsiden av parkeringen vil det være behov for areal for å komme seg inn og ut av bilen, til dette er det avsatt 1 m. Innenfor dette vil det være behov for støttemur for å ta opp terrenget, deretter følger fortau med bredde 4 m mot byggelinje for nytt bygg der dagens Fagerlund ligger.

Situasjonen utenfor dagens DNB-bygg er annerledes. Planen forholder seg til eksisterende bygg og viderefører eksisterende fortau og mur. Arealene er regulert til offentlig gatetun og torg tilknyttet parkområdet øst for DNB-bygget. Forholdene er vist i illustrasjonsplanen som følger saken.

3. Inn- og utkjøring til parkeringskjeller over annen manns grunn er i utgangspunktet privatrettslige spørsmål. Planen hjemler muligheten, men reell gjennomføring fordrer nærmere avklaring og avtaler. Kommunedirektøren sendte 14.07.2020 epost til forslagstillers plankonsulent der det ble spurt hvordan er varelevering tenkt løst. Det ble vist til at det tidligere ikke har stått noe om dette hverken i bestemmelsene eller planbeskrivelsen. Forslagstiller har innarbeidet avklaring av dette på s. 12 i sist oppdatert planbeskrivelse. Slik planforslaget foreligger ved sluttbehandling, vil en full realisering av planen innebære at varelevering i fremtiden vil skje fra fortauskant ved Jernbanevegen og Skrautvålveien. Det kan også skje varelevering internt i område ved ut- og innkjøring ved Skrautvålsveien. Dette skal vises i landskapsplanen. Dersom bare deler av planen gjennomføres, vil varelevering inntil videre foregå som før innenfor de respektive eiendommer.

4. SPP1 lå inne som parkeringsareal da planen ble lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn, men ble til andre gangs behandling endret til GP2 - Offentlig park.

5. Gjennom bestemmelsenes § 5.2 er det angitt at minimum 20 m² pr. boenhet skal avsettes til felles uteoppholdsareal innenfor planområdet. Iht. rekkefølgebestemmelsenes § 4.2 b) skal grønnstruktur og felles utearealer være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak innenfor planområdet. Uteareal og grønnstruktur skal fremgå av landskapsplan som skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Med unntak av langsgående parkering i Jernbanevegen, legger planforslaget opp til at all parkering skal skje i parkeringskjeller under bakken. Bestemmelsene knyttet til parkeringskjeller er endret slik at kjelleren nå utbygges sammen med de respektive eiendommer innenfor planområdet, jfr. bestemmelsene § 5.3. En realisering av hele planen vil i praksis innebære at parkeringsplassene på bakkenivå utenfor DNB-bygget erstattes av plasser i parkeringskjelleren.

6. For BAA1, tidligere BKB1, er det gjennom bestemmelsenes § 5.2 angitt at minimum 50 % av etasje gateplan skal være avsatt til forretningsformål, kontor eller tjenesteyting som skal være vendt mot Skrautvålsvegen, Valdresvegen og Jernbanevegen.

Fagernes Eiendom AS, 28.07.2020

1. Viser til at gatebruksplan og forretningsstudie legges til grunn for det videre planarbeidet. Fagernes Eiendom AS har tidligere (11.9.2017) påpekt at det er uheldig å redusere parkeringsarealet foran Handelsbygningen og at det er en utfordring å opprettholde handelsvirksomhet når parkering reduseres eller fjernes. Det settes pris på at man 08.02.2018 vedtok å opprettholde en parkeringsrekke mot Cafe Husflidens østre vegg.

2. Viser til at planen legger opp til at det bør settes opp en støyskjerm vest i området BKB2. Mener det er uheldig å dele Fagernes på denne måten og skape en vestre og østre bydel. Hevder utfordringen med støy er overdrevet og anbefaler at man ikke setter opp støyskjerm, men i stedet etterisolerer og bruker støybegrensende plater med gode vinduer ved rehabilitering og tilsvarende produkter ved nybygg.

3. Mener det er synd at man vurderer å tillate leiligheter i 1. etasje vendt inn mot bakgård for bygg på Fagerlundtomta og at det bør utvikles næringsarealer med fornuftig logistikk-løsning i byggenes første etasje.

4. Viser til at det for eiendommen 25/89 skal etableres forretnings og kontorvirksomhet for alle etasjer som vender mot rød støysone. Hevder en slik løsning ikke er bærekraftig og at støyproblematikken er overdrevet. Mener det bør være mulig å bygge leiligheter også ut mot rød støysone og viser til at det bygges boenheter langs gater i byer med mer

gjennomgangstrafikk enn E-16. Mener det også må tenkes på at E-16 er ønsket og regulert utenom sentrum. Viser for øvrig til tidligere innsendte kommentarer 3.5.2018.

Kommunedirektørens kommentarer

1. Det vises til kommunedirektørens kommentarer pkt. 1 knyttet til uttalelse fra Golhus AS 10.07.2020.

2. Tiltak mot støy styres av Retningslinje T-1442 Behandling av støy i arealplanleggingen, veileder til denne samt utarbeidet støyrapport datert 29.10.2019. Rapporten anbefaler støyskjerm mot vest for å sikre at en større andel av utendørs oppholdsareal på bakkeplan tilfredsstilles. Støy var et av forholdene Fylkesmannen hadde innsigelse til. Dette er omtalt under kommunedirektørens kommentarer pkt. 2 knyttet til Fylkesmannens uttalelse ved planutvalgets 2. behandling av planen 11.06.2020, sak 033/20.

3. Foreliggende planforslag der det tillates leiligheter i halvparten av 1. etg. vendt mot kvartalet er i tråd med retningslinjene til kommuneplanens arealdel. Også fylkeskommunen poengterer momenter knyttet til forretningsvirksomhet i sin høringsuttalelse.

Fylkeskommunen skriver at planene og bestemmelsene må sikre forretningsvirksomhet på gateplan mot Valdresvegen, Jernbanevegen og Skrautvålsvegen, men at det inn mot bakgården kan tillates leiligheter i 1. etasje. Minimum halvparten av 1. etasje, og da mot tilliggende gater, må likevel avsettes til forretningsformål, kontor eller tjenesteyting. Dette er ivare tatt gjennom planen, bestemmelsene § 5.2.

4. Det vises til kommunedirektørens kommentarer pkt. 2. Kommunedirektøren er kjent med at det foreligger vedtatt kommunedelplan for ny E16, men er ikke kjent med at det foreligger informasjon om hvorvidt og evt. når denne planen vil bli realisert. Inntil videre må reguleringsplan Fagerlund forholde seg til at E16 fortsatt går der den går og det dette innebærer av støy.

Anne Berit Leithe-Husager for søker Husager as, 04.08.2020

1. Som kommunedirektøren forstår uttalelsen, ber forslagstiller om at formålet tjenesteyting også tillates innenfor område BKB1 og at dette flettes inn i planmaterialet.

2. Videre viser forslagstiller til at foreslått næringsformål i samtlige etasjer på gbnr. 25/89 (dagens Husfliden), som vender mot rød støysone (E16), vil mer enn erstatte tapt næringsareal i 1. etasje i 25/269 (dagens Fagerlund). Forslagstiller ber derfor om at det bør vurderes om dette er formålstjenelig i dagens situasjon, der boliger er etterspurt i sentrum. Det vises til at forretningene kryper sammen og samlokaliserer. Forslagstiller mener boliger i 1. etg. på gbnr. 25/269 kan innfri et uttalt politisk ønske om å skaffe byen et noe rimeligere boalternativ.

3. Som kommunedirektøren forstår uttalelsen, ber forslagstiller om endringer i bestemmelsenes pkt. 4.2.a gjeldende rekkefølgebestemmelser for tilliggende fortausområder og 4.2.b gjeldende ferdigstillelse av regulerte fortau. Forslagstiller konkretiserer punktene på følgende måte;

4.2.a Før det gis byggetillatelse/ igangsettingstillatelse

skal tilliggende fortausområde skal være ferdig anlagt på eiendommene i takt med at nye bygg ferdigstilles

4.2.b Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor planområdet

skal regulerte fortau inntil ny bebyggelse ferdigstilles av respektive, ved utbygging av eiendommene

4. Forslagstiller viser til de to støyrapportene som er utarbeidet i saken og at det er foreslått

støyskjerm mot E16. For ordens skyld gjengir kommunedirektøren det forslagstillers uttaler vedrørende støy;

-tiltak mot støy er vurdert i to ulike analyser

Vurderingene er utført av Multiconsult as. 17.12.2018, der Husfliden var foreslått som bygget, og igjen i 29.10.2019 der denne støyskjermen er foreslått som avbøtende tiltak mellom 89 og E16 med nytt 4 etasjers bygg.

Et vanvittig tiltak å sette opp en mini «Berlinmur» som vil «dele» sentrum i 2!.

Her må andre tiltak finnes! Og tiltakene kommer ikke før 89 bygges ut. Og kreves heller ikke ihht til innhentede støyanalyser.

5. Gjennom § 4.3 er det angitt at byggeplaner knyttet til tiltak i E16 – Valdresvegen, og Fv 274 – Jernbanevegen, skal utformes i samarbeid med og godkjennes av Statens vegvesen. Forslagstillers viser til at Jernbanevegen er i ferd med å bli kommunal vei og at dette vil påvirke plantype for kjøreveger, fortau, avstand til midtlinjer osv. Forslagstillers mener derfor at byggeplanen for Jernbanevegen ikke må utarbeides i samarbeid med eller godkjennes av Statens Vegvesen, men av kommunen.

6. Forslagstillers viser til bestemmelsenes §5.1 og ber om at tjenesteyting tilføyes i formålet for samtlige bygg.

Kommunedirektørens kommentarer

1. I planforslaget som ble lagt ut til 2. gangs offentlig ettersyn fremgikk det av bestemmelsene at det innenfor BKB1 var tillatt med formålene Bolig/forretning/kontor. For BKB3, som er dagens DNB, var formålene avsatt til forretning/kontor/tjenesteyting. Forslagstillers ønsker altså at det innenfor BKB1 – nå endret til BAA1 - også tillates tjenesteyting. Av veileder til kartforskriften fremgår det at «*Man bruker tjenesteyting når det er tale om mer typisk kunderettet "produksjon", (Tjenesteyting avstedkommer gjerne mer trafikk til og fra virksomheten enn det som normalt gjelder for kontor.)*» En endring fra planforslaget som har ligget ute til 2. gangs offentlig ettersyn, der forslagstillers ønske tas til følge, vil altså innebære at Bolig/forretning/kontor også innebærer tjenesteyting.

I Kommunal- og moderniseringsdepartementets reguleringsplanveileder står det under pkt. 4.1.6 nærmere omtalt hva som faller inn under tjenesteyting. Formålet innebærer i praksis alt som er av servicefunksjoner, herunder servering, frisør, barnehage, samlingslokale m.m. Kommunedirektøren har hatt dialog med Fylkesmannen for nærmere avklaringer. Dersom formålet skal innarbeides i planmaterialet, er det viktig at kommunen definerer hva slags tjenesteyting som menes. Et relevant spørsmål blir hvilken utvikling kommunen ønsker og det er viktig med føre-var prinsippet. Det bør være grundige vurderinger til grunn for hva som kan være uheldig å kombinere med boligformål, f.eks. utesteder/nattklubb o.l. Dersom type tjenesteyting ikke defineres entydig, vil det ikke være kontroll med hva slags tjenesteyting som kan komme. Det er også verdt å merke at det opprinnelige planforslaget som ble fremmet ikke er utarbeidet med tanke på et slikt formål. Hvis tjenesteyting ikke defineres og avgrenses, risikerer en f.eks. mer trafikk enn hva som er vurdert i det opprinnelige planforslaget, noe som da ikke vil være fanget opp i de vurderingene som tidligere er gjort. En tydelig avgrensning og definering vil dessuten være helt nødvendig dersom en skal unngå at planforslaget må ut på 3. gangs offentlig ettersyn. Det gjøres oppmerksom på at det er en nasjonal målsetting med økt utnyttelse og boliger i sentrum, og at det er viktig at kommunene bygger opp under dette. En aksept for tjenesteyting reiser diskusjon om kommunen ønsker å stimulere til boliger i sentrum eller også tillate tjenesteyting.

Det er svært uheldig med så vesentlige endringer så sent i planprosessen.

Kommunedirektøren er likevel enig med forslagstillers og vil anbefale at formålet endres til også å innebære tjenesteyting. Formålet foreslås iht. kartforskriften endret til Kombinert bebyggelse- og anleggsformål, kode 1800. Det må gjennom bestemmelsene angis at dette skal gjelde bolig, forretning, kontor og tjenesteyting, og det må konkretiseres hvilke former for tjenesteyting dette innebærer. Kommunedirektøren mener det er viktig at politikerne er

bevisst hvilke typer tjenesteyting som skal tillates. I tilfellet Fagerlund er det snakk om kombinasjoner av bolig, forretningsvirksomhet, kontor og tjenesteyting sentralt i sentrum, det er dermed mange hensyn som må tas.

I mail til plansjef Åge Sandsengen 27.08.2020 ber forslagstiller om at det tilføyes gjestehus/bed and breakfast i begrepet forretningsvirksomhet. Forslagstiller viser til Fagerlunds tradisjon som overnattingssted og mener at dette innebærer at dette bør være velkomment som et alternativ. I en senere epost presiserer forslagstiller nærmere og ber om at følgende innarbeides til formål innenfor BKB1 (nå BAA1);

bolig, kontor og omsetning av varer og tjenester. Herunder reiselivstjenester, overnatting og andre tjenester. Overnattingsvirksomhet kan lokaliseres i deler av 1. og 2. etasje.

I dette forslaget er formålet forretning tatt ut. Det er også kommunedirektørens oppfatning at ordlyden «og andre tjenester» er for vidt i henhold til nødvendig avgrensning av formålet. Når det gjelder lokalisering av overnattingsvirksomhet i deler av 1. og 2. etasje gjør kommunedirektøren oppmerksom på at det gjennom kommuneplanens retningslinjer 1 er angitt at minimum halvparten av 1. etasje uansett skal være avsatt til forretningsformål. Kommunedirektøren mener at dette også bør innebære kontor og tjenesteyting.

I sist mottatt forslag fra plankonsulent 01.09.2020, er følgende foreslått;

Formålet tjenesteyting kan omfatte: Service- og reiselivstjenester, servering, overnatting og andre hensiktsmessige tjenester som vil være formålstjenlig for stedet.

Kommunedirektøren mener denne bestemmelsen er for generell, og vil foreslå at siste del av setningen strykes. Følgende er innarbeidet i bestemmelsene § 5.2;

Formålet tjenesteyting kan omfatte: Service- og reiselivstjenester, servering og overnatting.

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at dette vil begrense tjenesteyting til disse formålene. Dersom det i fremtiden er ønskelig med andre former for tjenesteyting, vil dette fordre full planendring.

En innarbeidelse av tjenesteyting innebærer flere justeringer i planmaterialet. Disse må innarbeides før et planvedtak kunngjøres.

2. Retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) innebærer en forventning fra statlige myndigheter om at kommunenes arealplanlegging skal legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyplager. Det fremgår også at det bør gjøres en egnethetsvurdering for å avgjøre om tomten er egnet for ønsket arealbruksformål og at støy må være premissgivende for planene som utarbeides. Planløsningene må være et svar på den støysituasjonen man har i planområdet (T-1442/2016, s. 35).

Planforslaget som ble lagt ut til 2. gangs offentlig ettersyn innebar at samtlige etasjer på eiendommen 25/89 skulle være næringsarealer. Grunnlaget for dette var utarbeidet støyrapport der det konkluderes med at nye bygg mot E16 «(...) er svært støyutsatt og bør bestå av store deler næringsareal, spesielt mot vest og sørvest.» Kommunedirektøren har forståelse for forslagstillers argumenter og ønske om etablering av boliger også i denne delen av planområdet. Det er også et nasjonalt mål om fortetting sentralt.

Som støyveilederen påpeker bør det gjøres en vurdering for å avgjøre om tomten er egnet for ønsket arealbruksformål, dette er det viktig at kommunen er bevisst. Det er altså mulig for kommunen å si at det for spesifikke tomter ikke er ønskelig med boliger p.g.a. ulike påvirkningsfaktorer, herunder f.eks. støy. Som Fylkesmannen har poengtert i sine høringsuttalelser er fravær av støy blant faktorene som er sentrale for god byutvikling.

I tilfellet Fagerlund fremmet Fylkesmannen innsigelse til planforslaget som ble lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn, blant annet p.g.a. mangelfulle hensyn til støy. Som følge av dette ble det utarbeidet støyrapport, sist revidert 29.10.2019. I sitt brev 12.02.2020 skriver Fylkesmannen at rapporten beskriver støysituasjonen og mulige avbøtende tiltak på en tilfredsstillende måte. Rapporten konkluderer med at et nytt leilighetsbygg mot E16 bør bestå av store deler næringsareal, spesielt mot vest og sørvest, og at det må forventes store leiligheter for å klare å tilfredsstillende støykravene. Videre fremgår det av rapporten at planløsningen bør optimaliseres slik at støytålende rom som trappeløp, bad, bod m.m. legges mot støyutsatt fasade. Det anbefales at minimum 50 % av oppholdsrom og minst ett soverom har vindu mot stille side.

Kommunedirektøren forstår rapporten som at leiligheter i et nytt bygg mot E16 er praktisk mulig, men at dette fordrer entydige krav til utforming av leilighetene. Kravene må konkretiseres i bestemmelsene og være i tråd med støyrapporten. Ifølge Fylkesmannen er det vanligste grepet gjennomgående leiligheter når det legges opp til boliger i støyutsatte soner.

Med bakgrunn i dette mener kommunedirektøren forslagstillers ønske kan tas til følge og at det også kan tillates leiligheter på gbnr. 25/89 mot E16. Krav må innarbeides i bestemmelsenes § 5.2 som følger;

Lokaler mot E16 bør bestå av store deler næringsareal av hensyn til rød støysone mot denne delen av bebyggelsen. Leiligheter som i etasjeplan 2, 3 og 4 vender mot E16 skal være gjennomgående. Minimum 50 % av oppholdsrom og minst ett soverom skal ha vindu mot stille side. Støytålende rom som trappeløp, gang, bad/wc, bod o.l. skal legges mot støyutsatt fasade.

Når det gjelder ønske om boliger i 1. etg. vises det til kommunedirektørens ovenstående kommentarer pkt. 1. Det vil fortsatt gjelde at minimum 50 % av etasje gateplan skal være avsatt til forretningsformål/kontor/tjenesteyting.

3. I planforslaget som lå ute til 2. gangs offentlig ettersyn lød § 4.2.a som følger;

Før det gis byggetillatelse/ igangsettingstillatelse

- skal det foreligge godkjent byggeplan for tilliggende fortausområde – se under pkt. c);

For ordens skyld opplyses det om at pkt. 4.2.a gjelder byggeområde BAA1. Tidligere pkt. 4.2.c har nå blitt endret til 4.2.d og gjelder krav før bygge- og igangsettingstillatelse for områdene SKV1-3, SF1-3, ST1, SGT1, og SVT1, som gjelder fortau og gater.

Forslagstillers uttalelse og ønske om endringer i § 4.2.a vil etter kommunedirektørens forståelse være vanskelig gjennomførbart. Rekkefølgebestemmelsen gjelder hva som skal være sikret før byggetillatelse/igangsettingstillatelse gis, forslaget til endring bør i så fall gjelde tidligere § 4.2 b. som gjelder krav før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. I forslaget som lå ute til 2. gangs offentlig ettersyn mener kommunedirektøren dette allerede var ivaretatt gjennom bestemmelsen;

4.2 b Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor planområdet

- skal tilliggende regulerte fortau inntil den nye bebyggelsen være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan for disse;

Når det gjelder forslagstillers ønske om endring av 4.2.b og punktet som gjelder regulerte fortau inntil ny bebyggelse, lød bestemmelsen i forslaget som lå ute til 2. gangs offentlig ettersyn som følger;

4.2.b Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor planområdet

- skal regulert fortau inntil ny bebyggelse være ferdig anlagt

Forslagstiller ønsker altså at bestemmelsen endres til å innebære at fortauene ferdigstilles av respektive, ved utbygging av eiendommene. Hvem som skal tilse at fortauene blir bygget ut, er privatrettslig og styres ikke gjennom reguleringsplan.

Kommunedirektøren har etter planutvalgets forrige behandling av saken og etter 2. gangs offentlig ettersyn inngående diskutert opparbeidelse av fortauene i planen og om det bør stilles krav om opparbeidelse til tilliggende bebyggelse eller for hele gateløp. Det er kommunedirektørens vurdering at fortau bør ferdigstilles for respektive gateløp ved tiltak innefor området, dette er nærmere omtalt under kommunedirektørens vurderinger. Opparbeiding kan skje etter nærmere avtale med kommunen hvor kommunen kan bidra til gjennomføringen.

I planen som lå ute til 2. gangs offentlig ettersyn lød bestemmelsene knyttet til opparbeidelse av fortau som følger;

4.2.b 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 bebyggelsen være opparbeidet i henhold til godkjent Byggeplan for disse;

Disse foreslås endret til;

4.2.c Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor planområdet

- skal ved ny bebyggelse på gbnr. 25/269 tilliggende regulerte fortau SF1 inntil den nye bebyggelsen og langsgående parkering i Jernbanevegen være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan for disse;

- skal ved ny bebyggelse på gbnr. 25/89 regulert fortau SF2 og møbleringssone AVG1 langs Valdresvegen samt park GP2 være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan for disse;

- skal ved ny bebyggelse på gbnr. 25/16 regulert fortau SF3 være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan for dette;

4. Tiltak mot støy styres av Retningslinje T-1442 Behandling av støy i arealplanleggingen, veileder til denne samt utarbeidet støyrapport datert 29.10.2019. Rapporten anbefaler støyskjerm mot vest for å sikre at en større andel av utendørs oppholdsareal på bakkeplan tilfredsstilles iht. kravene. Støy var et av forholdene Fylkesmannen hadde innsigelse til og er omtalt under kommunedirektørens kommentarer pkt. 2 knyttet til Fylkesmannens uttalelse ved planutvalgets 2. behandling av planen 11.06.2020, sak 033/20.

Da uttalelsen til dels er formulert punktvis, er det ikke klart for kommunedirektøren hva som menes med den siste setningen knyttet til støy; «Og kreves heller ikke ihht til innhentede støyanalyser». Det fremstår som usikkert om det menes at støyskjerm ikke kreves eller at det ikke kreves at regulert bygg på gbnr. 25/89 blir oppført. Det vises igjen til Fylkesmannens innsigelser og utarbeidet støyrapport der støyskjerm mot vest anbefales.

Kommunedirektøren mener det vil være urimelig å stille som rekkefølgekrav at gbnr. 25/89 blir utbygd for å ivareta støyhensyn for planområdet, dette må være opp til eier av eiendommen.

5. § 4.3 slik den fremstår i planmaterialet som lå ute til 2. gangs offentlig ettersyn gjengis i sin helhet;

Byggeplan – Kjøreveger - Fortau - Torg - Gatetun

Byggeplan for opparbeidelse av regulerte kjøreveger, fortau, torg og gatetun skal være i

henhold til de krav som Statens vegvesen stiller til slik plantype og som baseres på Håndbok R-763 - Konkurranses grunn-lag/arbeidstegninger, og Håndbok V-770 – Modellgrunnlag (3D-viualisering).

Byggeplaner knyttet til tiltak i Ev 16 – Valdresvegen, og Fv 274 – Jernbanevegen, skal utformes i samarbeid med og godkjennes av Statens vegvesen.

Statens vegvesens krav til opparbeidelse av kjøreveger, fortau, torg og gatetun er gode føringer og prinsipper som også benyttes ved utarbeidelse av kommunale veger. I kryss/avkjøringer mot fylkesveg/riksveg er det krav om å følge håndboka. Ettersom det er riktig at Jernbanevegen skal bli kommunal, er kommunedirektøren enig i at bestemmelsen bør endres til at byggeplaner skal utformes i samarbeid med og godkjennes av vegeier. Siste ledd av bestemmelsen foreslås endret til følgende;

Byggeplaner knyttet til tiltak i Ev 16 – Valdresvegen, og Fv 274 – Jernbanevegen, skal utformes i samarbeid med og godkjennes av vegeier.

6. Det vises til kommunedirektørens kommentarer til Husagers uttalelse, pkt. 1.

Vurdering:

Ved andre gangs behandling av saken fattet planutvalget følgende vedtak;

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.

I møtet diskuterte planutvalget kommunedirektørens kulepunkter:

- 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.

Planutvalgets behandling av disse spørsmålene ble oppsummert som følger;

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.

Kommunedirektøren vil til hvert av kulepunktene tilføye følgende;

Til kulepunkt 1:

Ansees ferdig vurdert. Kommunedirektøren bemerker at det gjennom planforslaget § 5.2 ikke stilles andre krav til fargebruk enn at det skal harmonere med eksisterende bebyggelse. På side 9 i vedtatt fortetningsstudie er fargebruk – og da bruk av farger som brunt, svart og hvitt - listet opp som et av fire momenter ved siste tids utbygging som ikke har bidratt til å styrke de lokale egenskapene ved Fagernes. Bruk av tradisjonelle farger i Valdres er på side 10 i fortetningsstudien angitt som en av fire viktige egenskaper som den videre utviklingen må

bidra til. Kommunedirektøren mener det er uheldig at det ikke er stilt tydeligere krav til tradisjonell fargebruk gjennom planens bestemmelser.

Til kulepunkt 2:

I planbestemmelsene som lå ute til 2. gangs offentlig ettersyn lå opparbeidelse av tilliggende regulerte fortau inntil ny bebyggelse som rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ser en på oversikt over eiendomsforhold på s. 11 bakgrunns materialet til saken, innebærer dette eksempelvis at det i Jernbanevegen kun vil være fortauets langs gbnr. 25/269 som blir oppgradert dersom et nytt bygg på denne eiendommen realiseres. Kommunedirektøren har forståelse for at det kan synes urimelig dersom det skal stilles krav om at hele fortauets også forbi 25/89 skal realiseres samtidig, men vil bemerke at det er svært uheldig at slik forhold ikke blir ivaretatt i sin helhet når det først igangsettes nye tiltak. Dette gjelder også fortau langs Valdresvegen dersom det realiseres et nytt bygg på 25/89. Når Annekset gjennom planen er vernet, er det lite sannsynlig at det vil skje noe med bygget der med det første. Uten krav om at fortau skal opparbeides i sin helhet, vil fortauene fremstå som usammenhengende og ikke bidra til å sikre en helhet som må være ønskelig for et godt bymiljø. Det er kommunedirektørens oppfatning at fortau for respektive gateløp bør utføres i sin helhet. Opparbeidning kan skje etter nærmere avtale med kommunen hvor kommunen kan bidra til gjennomføringen. Forslag til endringer er lagt inn i bestemmelsenes § 4.2.c og nærmere omtalt under kommunedirektørens kommentarer til forslagstillers uttalelse pkt. 3.

Til kulepunkt 3:

Det vises til kommunedirektørens kommentarer til fylkeskommunens uttalelse pkt. 2. Det er kommunedirektørens vurdering at trærne synes å være i en slik forfatning at de vanskelig kan kategoriseres som bevaringsverdige. Det synes ikke å være behov for en nærmere utredning av trærnes tilstand.

Som det fremgår av saken kom det gjennom 2. gangs offentlig ettersyn ønsker om endringer som innebærer betydelige endringer av planmaterialet. Kommunedirektørens forslag til endringer i bestemmelsene er vist i kommunedirektørens forslag 20.10.2020. Det er verdt å bemerke at planforslaget med de endringer som er foreslått, innebærer at kvartalet vil endre karakter i det det i vesentlig grad kan bli omgjort til leiligheter. Sammen med Handelsbygningen vil dette innebære en økning av antall boliger i sentrum.

Med økt antall leiligheter er det et sentralt spørsmål hvilke typer tjenesteyting man skal tillate. Samtidig som det vil være naturlig at en må regne med mer støy og liv om en velger å bosette seg i et bysentrum, går det også an å begrense tjenesteytingen som tillates.

Foruten de uttalelser og ønsker som har blitt fremmet gjennom høringsrunden, gjør kommunedirektøren i tillegg følgende vurderinger;

Fransk balkong

I forbindelse med 1. gangs politisk behandling av Handelsbygningen, ble forholdene rundt balkonger og fransk balkong aktualisert. Fylkeskommunen har gjennom sine uttalelser frarådet balkonger mot gateløpene, men det fremsto som uklart hvorvidt dette også gjaldt fransk balkong. Etter nærmere avklaring med fylkeskommunen, mener kommunedirektøren det kan åpnes for fransk balkong på fasader mot gateløpene. Dette er innarbeidet i bestemmelsene § 5.2 og gjengis i sin helhet;

På fasader mot Skrautvålsvegen, Jernbanevegen og E16 tillates fransk balkong opptil 0,5 meter fra bygningsfasade og maksimum areal utenfor bygningsfasade 0,5 m².

Forlengelse av SGT1 og ST1

I planforslaget som ble lagt ut til 2. gangs offentlig ettersyn er Jernbanevegen langs DNB-bygget og DNB-parken angitt som SGT1 Gatetun offentlig, og Skrautvålsvegen er fra DNB-parken og forbi DNB-bygget angitt som ST1 Torg offentlig. Begge disse er sentrale dersom

en komprimert Skiferplass i fremtiden blir realisert, slik Gatebruksplanen forespeiler. Kommunedirektøren mener både ST1 og STG1 er positive og viktige grep, men mener begge formålene bør forlenges mot vest for å fange opp SGG1 og dermed bli en del av aksene mellom Skifervegen og parken. Forholdet er vist på s. 17 i vedlegget Fagerlund_bakgrunnsmateriale.

Rekkefølgekrav

Gjennom arbeidet med planen og reguleringsplan Handelsbygningen, finner kommunedirektøren følgende momenter som bør innarbeides som rekkefølgekrav;

Tverrforbindelse SGG1

Tverrforbindelsen SGG1 må være opparbeidet før ferdigattest. 1. gangs politisk behandling av Handelsbygningen synliggjorde betydningen av aksene mellom sentrum og parken. Iht. vedtatt gatebruksplan mangler det klare og gode forbindelseslinjer mellom sentrum og fjorden, og det å styrke fysiske og visuelle koblinger mellom parkbeltet og sentrum er angitt som et av flere sentrale mål for den videre utviklingen av Fagernes. Aksen som går fra Skifervegen, forbi Coop-bygget og videre derfra mellom DNB-bygget og Fagerlund, er en viktig forbindelse videre mpt parken ned mellom Handelsbygningen og Nordeabygget. Opparbeidelse av SGG1 som rekkefølgekrav, vil være et viktig ledd i å realisere visjonen i gatebruksplanen. Dersom opparbeidelse ikke blir innarbeidet som rekkefølgekrav, er det vanskelig å se når denne aksene vil bli realisert.

Møbleringssone, fortau og park GP2

Kommunedirektøren mener tiltak innenfor planområdet må medføre at fortau, møbleringssoner, langsgående parkering i Jernbanevegen og park GP2 opparbeides samtidig som tiltak langs de respektive gateløp. Dette er innarbeidet i rekkefølgebestemmelsene § 4.2.c)

Oppsummering:

Kommunedirektøren mener det er meget uheldig at så vesentlige forhold som løftes frem i denne saken kommer på et så sent stadium, og det har vært diskutert om planforslaget bør ut på tredje gangs offentlig ettersyn. Å innlemme funksjoner som tjenesteyting og sikring av entydige bestemmelser for parkeringskjelleren skulle åpenbart vært avklart langt tidligere i prosessen. Det er under sterk tvil, men etter en total vurdering kommunedirektøren har kommet frem til at planforslaget kan sluttbehandles og vedtas med de endringer til planmaterialet kommunedirektøren foreslår. Vesentlige endringer fra planforslaget som lå ute til 2. gangs offentlig ettersyn oppsummeres i det følgende punktvis;

Endringer i plankart og bestemmelser;

1) Endrede formålsbenevnelser, bestemmelsene § 3;

BKB1 er endret til BAA1 – gjelder dagens Fagerlund og Husfliden

BKB2 er endret til BKB1 – gjelder Annekset

BKB3 er endret til BKB2 - gjelder dagens DNB

2) Innarbeidelse av formålet tjenesteyting innenfor BAA1. Tjenesteyting kan omfatte service- og reiselivstjenester, servering og overnatting. Bestemmelsene § 5.2.

3) Innarbeidelse av sone for møblering og beplantning mellom fortau og Valdresvegen. Fortauet skal ha min. bredde 2,5 m på ferdselssone mot fasade, resterende areal mot gateløpet avsettes iht. kartforskriften til formål annen veggrunn – grøntareal, kode 2019. Bestemmelsene §§ 3 og 6.7.

4) ST1 og STG1 forlenges i plankartet mot vest for å fange opp SGG1, som er en del av aksene som strekker seg fra Skifervegen til parken.

Endringer i bestemmelsene;

5) Bestemmelser knyttet til garasjekjeller var tidligere formulert slik at hele kjelleren måtte anlegges under ett. Dette er nå endret gjennom bestemmelsenes § 5.3 som sikrer at det tillates separate løsninger for parkeringskjelleren knyttet til utvikling av ny bebyggelse for respektive eiendommer innenfor planområdet. Bestemmelsene § 5.3.

6) Planforslaget som ble lagt ut til 2. gangs offentlig ettersyn innebar at samtlige etasjer i ny bebyggelse mot Valdresvegen/E16 skulle være næringsarealer. Utarbeidet støyrapport konkluderer med at et nytt leilighetsbygg mot E16 bør bestå av store deler næringsareal, spesielt mot vest og sørvest, og at det må forventes store leiligheter for å klare å tilfredsstille støykravene. Med bakgrunn i dette vil kommunedirektøren foreslå at det på betingelser også kan åpnes for leiligheter i denne delen av bebyggelsen. Bestemmelsene § 5.2.

7) Fransk balkong tillates mot gateløpene. Bestemmelsene § 5.2.

8) Opparbeidelse av SGG1 og langsgående parkering i Jernbanevegen er innarbeidet som rekkefølgekrav før det gis brukstillatelse / ferdigattest. Bestemmelsene § 4.2.c.

9) Opparbeidelse av fortau og møbleringssone for respektive gateløp samt opparbeidelse av park GP2 er er innarbeidet som rekkefølgekrav før det gis brukstillatelse / ferdigattest. Bestemmelsene § 4.2.c.

Forslag til vedtak:

Innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Fagerlundkvartalet, planID 0542DR234, med følgende endringer;

I plankart og bestemmelser;

1) Endrede formålsbenevnelser:

BKB1 er endret til BAA1 – gjelder dagens Fagerlund og Husfliden

BKB2 er endret til BKB1 – gjelder Annekset

BKB3 er endret til BKB2 - gjelder dagens DNB

2) Innarbeidelse av formålet tjenesteyting innenfor BAA1. Tjenesteyting kan omfatte service- og reiselivstjenester, servering og overnatting.

3) Innarbeidelse av sone for møblering og beplantning mellom fortau og Valdresvegen. Legges inn i plankartet og som rekkefølgebestemmelse sammen med opparbeidelse av parken GP2.

4) ST1 og STG1 forlenges i plankartet mot vest for å fange opp SGG1.

I bestemmelsene;

5) Det tillates separate løsninger for parkeringskjelleren knyttet til utvikling av ny bebyggelse for respektive eiendommer innenfor planområdet.

6) Det åpnes for leiligheter mot Valdresvegen.

7) Fransk balkong tillates mot gateløpene.

8) Opparbeidelse av tverrforbindelse SGG1 og langsgående parkering i Jernbanevegen

innarbeidet som rekkefølgekrav.

9) Opparbeidelse av fortau og møbleringssone for respektive gateløp samt parken GP2 er innarbeidet som rekkefølgekrav før det gis brukstillatelse / ferdigattest.

Før reguleringsplanen kunngjøres må alt planmateriale oppdateres iht. vedtaket. Kommunedirektøren gis tillatelse til å gjøre nødvendige justeringer i tråd med dette.

Planutvalget 29.10.2020:

Behandling:

Rolf-Erik Poppe orienterte om saken.

Votering: Enstemmig (7 stemmer)

PU- 053/20 Vedtak:

Innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Fagerlundkvartalet, planID 0542DR234, med følgende endringer;

I plankart og bestemmelser;

1) Endrede formålsbenevnelser:

BKB1 er endret til BAA1 – gjelder dagens Fagerlund og Husfliden

BKB2 er endret til BKB1 – gjelder Annekset

BKB3 er endret til BKB2 - gjelder dagens DNB

2) Innarbeidelse av formålet tjenesteyting innenfor BAA1. Tjenesteyting kan omfatte service- og reiselivstjenester, servering og overnatting.

3) Innarbeidelse av sone for møblering og beplantning mellom fortau og Valdresvegen. Legges inn i plankartet og som rekkefølgebestemmelse sammen med opparbeidelse av parken GP2.

4) ST1 og STG1 forlenges i plankartet mot vest for å fange opp SGG1.

I bestemmelsene;

5) Det tillates separate løsninger for parkeringskjelleren knyttet til utvikling av ny bebyggelse for respektive eiendommer innenfor planområdet.

6) Det åpnes for leiligheter mot Valdresvegen.

7) Fransk balkong tillates mot gateløpene.

8) Opparbeidelse av tverrforbindelse SGG1 og langsgående parkering i Jernbanevegen innarbeidet som rekkefølgekrav.

9) Opparbeidelse av fortau og møbleringssone for respektive gateløp samt parken GP2 er innarbeidet som rekkefølgekrav før det gis brukstillatelse / ferdigattest.

Før reguleringsplanen kunngjøres må alt planmateriale oppdateres iht. vedtaket.

Kommunedirektøren gis tillatelse til å gjøre nødvendige justeringer i tråd med dette.

Kommunestyret 19.11.2020:

Behandling:

Kommunedirektøren orienterte om saken.

Votering: Enstemmig (21 stemmer)

KS- 103/20 Vedtak:

Innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Fagerlundkvartalet, planID 0542DR234, med følgende endringer;

I plankart og bestemmelser;

1) Endrede formålsbenevnelser:

BKB1 er endret til BAA1 – gjelder dagens Fagerlund og Husfliden

BKB2 er endret til BKB1 – gjelder Annekset

BKB3 er endret til BKB2 - gjelder dagens DNB

2) Innarbeidelse av formålet tjenesteyting innenfor BAA1. Tjenesteyting kan omfatte service- og reiselivstjenester, servering og overnatting.

3) Innarbeidelse av sone for møblering og beplantning mellom fortau og Valdresvegen. Legges inn i plankartet og som rekkefølgebestemmelse sammen med opparbeidelse av parken GP2.

4) ST1 og STG1 forlenges i plankartet mot vest for å fange opp SGG1.

I bestemmelsene;

5) Det tillates separate løsninger for parkeringskjelleren knyttet til utvikling av ny bebyggelse for respektive eiendommer innenfor planområdet.

6) Det åpnes for leiligheter mot Valdresvegen.

7) Fransk balkong tillates mot gateløpene.

8) Opparbeidelse av tverrforbindelse SGG1 og langsgående parkering i Jernbanevegen innarbeidet som rekkefølgekrav.

9) Opparbeidelse av fortau og møbleringssone for respektive gateløp samt parken GP2 er innarbeidet som rekkefølgekrav før det gis brukstillatelse / ferdigattest.

Før reguleringsplanen kunngjøres må alt planmateriale oppdateres iht. vedtaket.

Kommunedirektøren gis tillatelse til å gjøre nødvendige justeringer i tråd med dette.