

REGULERINGSPLAN
FOR
Fagerlundkvartalet

Beskrivelse og reguleringsbestemmelser



Fagerlund Hotell – sentralt beliggende i Fagerlundkvartalet.

Vedtatt av kommunestyret 19.11.2020, sak 103/20.

PLANBESKRIVELSE

Innhold

Bakgrunn

Planstatus

Beskrivelse av planområdet

Eiendomsforhold

Planprosess og medvirkning

Innkomne forhåndsmerknader

Beskrivelse av planforslaget

Konsekvenser av planforslaget

Vedlegg:

- Reguleringsplankart**
- Reguleringsbestemmelser**
- Illustrasjonsplan**
- ROS – analyse**

BAKGRUNN

Landskapsarkitekt John Lie har fått i oppdrag av HUSAGER AS v / Anne Berit Leithe Husager, å utarbeide forslag til detaljregulering for Fagerlundkvartalet.

Hovedformålet med reguleringen er å utvikle Fagerlundseiendommen – gnr 25 bnr. 269, og legge til rette for bygging av nytt leilighetsbygg som blokkbebyggelse kombinert med forretningsformål og tjenesteyting der Fagerlund Hotell står i dag.

Tiltaket forutsetter at hotellet må rives.

Det planlegges også mulighet for etablering av leilighetsbebyggelse, forretnings- og kontorvirksomhet samt tjenesteyting på naboeiendommen gnr. 25 bnr. 89 – Husfliden, knyttet til søndre del av eiendommen gnr. 25 bnr. 270 – Annekset. Videre legges det til rette for etablering av ny bebyggelse for etablering av leilighetsbebyggelse, forretnings- og kontorvirksomhet samt tjenesteyting på eiendommen gnr. 25 bnr. 16 nord for Fagerlund hotell.

Planforslaget har vært lagt ut til offentlig høring i perioden 14.04.18-01.06.18. I sammenheng med at Gatebruksplan og Fortettingstudie for Fagernes sentrum ble vedtatt i kommunestyret 22.11.2018, sak 069/18, ble det ny behandling av planen i planutvalget 11.06.2020, sak 033/20. Planen ble så lagt ut til 2. gangs off. ettersyn i perioden 22.06. - 04.08.2020.

Plandokumentene er revidert med hensyn til merknader/ innsigelser innkommet ved offentlig ettersyn – dette gjelder også denne beskrivelsen.

PLANSTATUS

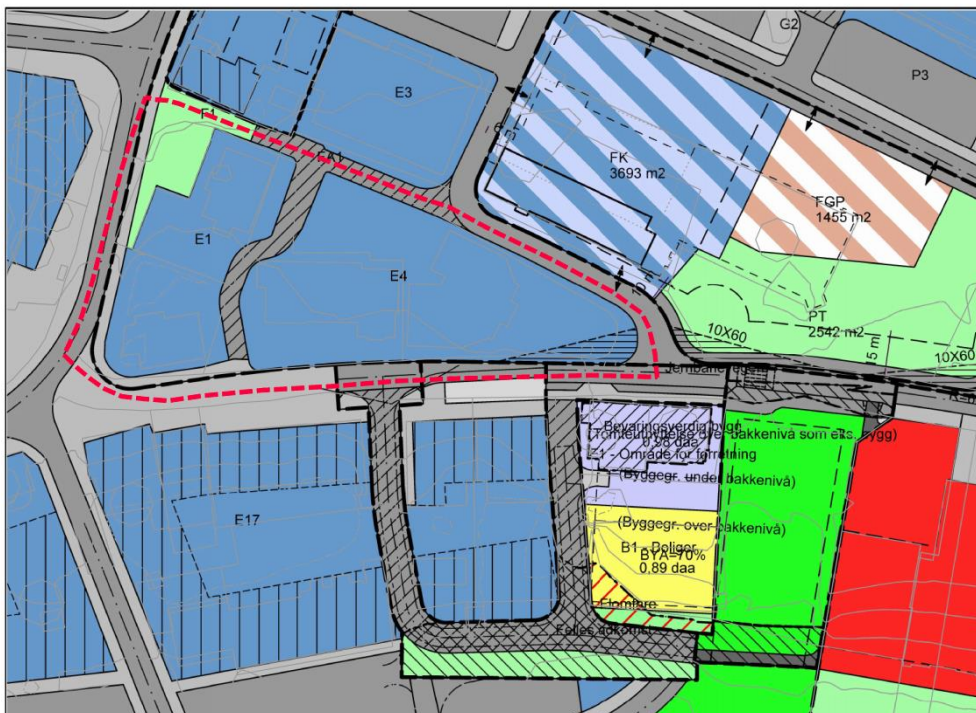
Kommuneplanens arealdel

Tiltaket er i tråd med Kommuneplanens arealdel 2015-2025, vedtatt av kommunestyret 11. sept. 2014.

Gjeldende reguleringsplan for området:

Området er fra før regulert i reguleringsplan Fagernes sentrum øst - torgområde – egengodkjent 24. juni 1996.

Det pågår planarbeid i området sør for Jernbanevegen.



Del av gjeldende reguleringsplan – Fagernes sentrum øst - torgområde – egengodkjent 24. juni 1996.

Gatebruksplan og Fortettingsstudie for Fagernes sentrum:

Gatebruksplan og fortettingsstudie for Fagernes sentrum ble vedtatt i kommunestyret 22.11.2018, sak 069/18.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdets beliggenhet på Fagernes



Grense for planområdet er:

- Mot øst: Krysset Skrautvålsvegen-Jernbanevegen.
- Mot sør: Jernbanevegen – Fv274.
- Mot nord: Skrautvålsvegen – Fv204.
- Mot vest: Valdresvegen – Ev16.

Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet ligger Fagerlund Hotell, DNB-bygget, Annekset, og Månumsgården/ Husfliden.

Veg og trafikkforhold

Planområdet ligger sentralt i Fagernes. Valdresvegen Ev16 går forbi planområdet i vest, og har stor trafikk - ÅDT (årsdøgntrafikk) er 10000, og farten forbi planområdet etter Ev 16 er 40 km/t.

Lokalvegen Jernbanevegen og Skrautvålsvegen har 30 km-sone. ÅDT etter Jernbanevegen er på 4400.

Adkomsten til feltet skjer via Jernbanevegen og Skrautvålsvegen.

Terreng og landskap

Landskapet er preget av sentrumsmiljøet i Fagernes, med asfalterte gater, veger og plasser mellom bebyggelsen.

To eldre lønnetrær preger gatemiljøet utenfor Fagerlund Hotell mot Jernbanevegen. Deler av den gamle hotellparken med sine grønne områder ligger øst for DNB-bygget.



Eksisterende vegetasjon i Jernbanevegen



Skrautvålvegen avgrenser planområdet mot nord – noen trær står langs vegen



Skrautvålvegen avgrenser planområdet mot nord – noen trær står langs vegen



Situasjonen i krysset Valdresvegen - Jernbanevegen



Bilde situasjonen mellom Fagerlund Hotel og Husfliden – terrenget heller slakt mot sør

Barnehage, skole, forretninger

Planområdet ligger med gangavstand til servicetilbudene, skoler og barnehager i tettstedet Fagernes.

Klimatiske forhold – sol og vind

Planområdet har gode sol- og lysforhold.

Grunnforhold

Det er stabile grunnforhold innenfor planområdet.

Miljøforhold

Området er ikke eksponert for skadelig støv eller elektromagnetisk stråling. Det er støy fra biltrafikken etter Ev16 – Valdresvegen og Fv274 - Jernbanevegen.

Verneinteresser

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller andre verneinteresser innenfor planområdet – med unntak av «Annekset» på eiendommen 25/ 270. Dette er fredet i henhold til Lov om kulturminner.

Flomfare



Flomsonekart for Fagernes med 200-års gjentaksintervall i sentrum av Fagernes. Like inntil nordsiden av Husfliden kan det bli flomvann i mindre enn 0,5 meters dybde. Område for Fagerlund Hotell er ikke flomutsatt – skrå skravur viser imidlertid sone med fare for vann i kjelleren – område som ligger mindre enn 2,5 m høyere enn flomsone – dette gjelder hele planområdet.

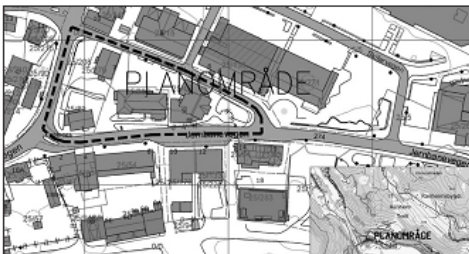
EIENDOMSFORHOLD

Innenfor	B.nr.	Festenummer	Eier	Merknader
25	16	-	Golhus AS	DNB-bygget
25	89		Fagernes Eiendom AS	Månumsgården/ Husfliden
25	208		Nord-Aurdal kommune	Parkeringsplass
25	269		HUSAGER AS	Fagerlund Hotell
25	270		Magne Haadem	Annekset

Det er ingen spesielle eiendomsforhold som kan komplisere gjennomføringen av planen.

PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Varsel om igangsetting av planarbeid
Forslag til detaljregulering
for Fagerlund-kvartalet
NORD-AURDAL KOMMUNE



I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles igangsetting av detaljregulering for Fagerlundkvartalet – i sentrum av Fagernes – Plan ID 0542DR234.
I henhold til bestemmelse i plan- og bygningsloven §§ 17-3 og 17-4, kunngjøres det samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Varslingen av planarbeidet er avklart med kommunen i oppstartsmøte 26.05.2016.
Hovedformålet med reguleringen er å legge til rette for oppføring av leilighetsbygg som blokkbebyggelse på eiendommen gnr/ bnr 25/ 269 - Fagerlund Hotell.
Planen omfatter deler av tiliggende gateareal – Jernbanevegen, Skrautvålsvegen og Valdresvegen (E16), samt følgende eiendommer: Gnr/ bnr 25/ 16-Dnb, 25/ 89-Husfliden, 25/ 208-Annekset og 25/ 270-Annekset.
Avgrensningen er vist på kartutsnittet.
Planen utarbeides av landskapsarkitekt John Lie, på vegne av Husager AS.
Planområdet er totalt på ca. 7,3 dekar.
Planen vil samsvare med overordnet plan, og vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan: «Fagernes sentrum øst – torgområde» - godkjent 24.06.1996.
Spørsmål om eller innspill til planarbeidet skal rettes skriftlig til landskapsarkitekt John Lie, Porsgrunnsvegen 190, 3735 Skien, e-post: john.lie@online.no – tlf. nr. 906 81024, med gjenspart til Nord-Aurdal kommune v/ saksbehandler Eirik Steinde, e-post: eirik.olav.fauske.steinde@nord-aurdal.kommune.no innen 25. august 2016.
Alt planmateriale vil i prosessen finnes på kommunens hjemmeside <http://nord-aurdal.kommune.no> under nyheter på forsiden eller under «Planer».

I hht. plan- og bygningslovens § 12-8 varsles igangsetting av detaljregulering for Fagerlundkvartalet – i sentrum av Fagernes – Plan ID 0542DR234. I henhold til bestemmelse i plan- og bygningsloven §§ 17-3 og 17-4, kunngjøres det samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Varslingen av planarbeidet er avklart med kommunen i oppstartsmøte 26.05.2016.
Hovedformålet med reguleringen er å legge til rette for oppføring av leilighetsbygg som blokkbebyggelse på eiendommen gnr/ bnr 25/ 269 - Fagerlund Hotell.
Planen omfatter deler av tiliggende gateareal – Jernbanevegen, Skrautvålsvegen og Valdresvegen (E16), samt følgende eiendommer: Gnr/ bnr 25/ 16-Dnb, 25/ 89-Husfliden, 25/ 208-Annekset og 25/ 270-Annekset.
Avgrensningen er vist på kartutsnittet.
Planen utarbeides av landskapsarkitekt John Lie, på vegne av Husager AS.
Planområdet er totalt på ca. 7,3 dekar.
Planen vil samsvare med overordnet plan, og vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan: «Fagernes sentrum øst – torgområde» - godkjent 24.06.1996.
Spørsmål om eller innspill til planarbeidet skal rettes skriftlig til landskapsarkitekt John Lie, Porsgrunnsvegen 190, 3735 Skien, e-post: john.lie@online.no – tlf. nr. 906 81024, med gjenspart til Nord-Aurdal kommune v/ saksbehandler Eirik Steinde, e-post: eirik.olav.fauske.steinde@nord-aurdal.kommune.no innen 25. august 2016.
Alt planmateriale vil i prosessen finnes på kommunens hjemmeside <http://nord-aurdal.kommune.no> under nyheter på forsiden eller under «Planer».

Oppstart av planarbeid ble annonsert i avisen Valdres medio juli 2016.

Planområdet ligger over regulert flomvannsnivå for Fagernes – som er kote 359 moh ved 200-årsflom. Et lite område på eiendommen 25/89 – Husfliden, har et lavparti som ligger 50 cm under flomnivået.

Oppstart av planarbeid ble annonsert i avisen Valdres medio juli 2016.

Det ble sendt varsel om oppstart den 12.07.16, i form av brev til berørte grunneiere, regionale myndigheter, kommunale kontor og institusjoner, og andre.
Frist for merknader ble satt til 25.08.16.

Beboermedvirkning

De nærmeste naboene er tilskrevet og gitt varsel om planarbeidet. Videre er de blitt invitert til å delta i planarbeidet. Det ble avholdt møte 26.09.17, der eiere av «DNB-bygget» og «Husfliden» v/ Eivind Akervold og Gudmund Berg, «Annekset» v/ Magne Haadem, og «Fagerlund Hotell» v/ Anne-Berit Husager, var til stede sammen med planlegger John Lie og Nord-Aurdal kommune v/ Eirik Steinde.

Avklaringer med offentlige myndigheter:

Det ble avholdt forhåndskonferanse om reguleringsaken med Nord-Aurdal kommune – 26.05.16.

INNKOMNE FORHÅNDSMERKNADER

Det er kommet inn 10 merknader til varsel om oppstart av planarbeidet, fra henholdsvis Oppland fylkeskommune, Staten v/Fylkesmannen i Oppland, Statens vegvesen Region Øst, NVE, Fagernes Eiendom AS, Golhus AS, Valdres Energi AS, Fortidsminneforeningen – Oppland avd., Valdres kommunale Renovasjon – VKR, og Per Einar Tveit – Fagernes. Det er laget et kort sammendrag av merknadene med kommentar til hvordan disse er innarbeidet i planforslaget.

1. Oppland fylkeskommune – datert 30.08.2016

Merknad fra Regionalenheten

Vi minner om at det i pbl § 5-1 nå er lagt større vekt på aktiv medvirkning i planprosesser. Vi forventer at planbeskrivelsen gjør rede for medvirkningsopplegget og hvordan man har lagt til rette for medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging for å kunne delta. Oppland fylkeskommune viser videre til Regionalplan for attraktive byer og tettsteder som ble vedtatt i juni 2016. Planen inneholder, i tillegg til bestemmelsene om lokalisering av varehandel, mange retningslinjer som gir rammer for å skape attraktive og bærekraftige tettsteder som det er viktig at man tar med seg inn i planarbeidet. Det er viktig å bygge universelt utformet i sentrumsområdene og det er viktig at forslagsstiller har fokus på dette tidlig i planarbeidet. I den forbindelsen henviser vi til plan- og bygningslovens § 12-7 punkt 4 som gir kommunen muligheten til å gi bestemmelser til en reguleringsplan om funksjons- og kvalitetskrav til bl.a. bygninger og uteareal. Videre forventer vi at man i planforslaget legger vekt på å avsette gode og tilstrekkelige arealer til barns lek og uteopphold. I henhold til pkt. 5 i Rikspolitisk retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (av 1989) skal arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planens innvirkning på barn og unges interesser er et tema som skal vurderes i konsekvensanalyser.

Planframstilling

Vi anbefaler at forslagsstiller oversender reguleringsforslaget med SOSI-fil og pdf-fil til kartverket, slik at kommunen sikrer seg at planforslaget oppfyller gjeldende SOSI-standard og nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Det vises til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister. Kontrollen bør skje før vedtak og gjerne før høring slik at eventuelle feil og mangler er rettet opp før plankartet vedtas. Ved utlegging til offentlig ettersyn ber vi om at kartmateriale sendes Statens kartverk slik at kartet kan legges inn i en høringsbase i InnlandsGis, som er vårt saksbehandlingsverktøy ved planbehandling. Arealplaner sendes til planhamar@kartverket.no

Merknad fra Kulturarvenheten

Reiseliv og turisme er og har vært viktig for Fagernes. Fagerlund hotell på gnr/bnr 25/269 ble opprinnelig bygd i 1875 og Annekset på gnr/bnr 25/270 som også hørte til hotellet ble bygd i 1885. Denne eiendommen ble senere solgt. I 1936 brant Fagerlund hotell ned, men ble gjenreist i 1939 i modernistisk byggestil. Bygningen fikk et tilbygg i 1960, men framstår fortsatt som et helstøpt funksjonalistisk anlegg.

Etter Kulturarvs vurdering har bygningene Fagerlund hotell, gnr/bnr 25/269 og Annekset, gnr/bnr 25/270, lokal til regional verneverdi på grunn av alder og byggestil.

I gjeldende plan er bygningen på gnr/bnr 25/270 - Annekset - regulert til spesialområde bevaring. Vi ber om at dette vernet videreføres i ny plan ved at det utarbeides reguleringsbestemmelser om vern knyttet til arealformålet for bygningen i kombinasjon med juridisk linje - Bygg, kulturminner med mer som skal bevares (sosikode 1210).

Bygningen ble en del endret i forbindelse med rehabilitering på 1990-tallet, men den framstår fortsatt som en eldre bygning med bevarte eldre bygningsdetaljer som svalgang over to etasjer med ornamenterte buer.

Vi vil også foreslå at bygningen på gnr/bnr 25/269 reguleres til bevaring ved at det utarbeides reguleringsbestemmelser om vern knyttet til arealformålet for bygningen i kombinasjon med juridisk linje - Bygg, kulturminner med mer som skal bevares (sosikode 1210). Etter vår vurdering er dette et godt bevart funksjonalistisk anlegg som vil kunne egne seg for konvertering til leiligheter. For å unngå at planen svekker vernehensynet og en eventuell innsigelse fra fylkeskommunen på grunn av dette, ber vi om at Fagerlund hotell reguleres til bevaring.

Hvordan merknadene er lagt til grunn i planarbeidet:

Regionalenheten

Planprosessen har fulgt plan- og bygningslovens bestemmelser hva gjelder varsel om planarbeid. De nærmeste naboene er invitert til å være med i planarbeidet. Det ble avholdt møte 26.09.17, der eiere av «DNB-bygget» og «Husfliden» v/ Eivind Akervold og Gudmund Berg, «Annekset» v/ Magne Haadem, og «Fagerlund Hotell» v/ Anne-Berit Husager, var til stede sammen med planlegger John Lie og Nord-Aurdal kommune v/ Eirik Steinde.

Tilrettelegging for spesielle grupper er en forutsetning i planløsningen.

Det legges til rette for etablering av boenheter sentralt i Fagernes og med evt. forretninger i gateplan – dette er positivt i forhold til å skape attraktive og bærekraftige (levende), tettstedssenter.

Det settes av areal til barns lek og uteopphold innenfor planområdet. All parkering skal skje under bakkeplan med atkomst fra tiliggende gater.

Det vises også til at det er opparbeidete arealer for lek og fritidsaktiviteter et steinkast fra planområdet – nede ved Strandefjorden – og det sikres trafikkikker atkomst til disse i planen - ved regulerte gangarealer.

Det blir satt krav til funksjon og kvalitet hva gjelder bygninger og uteareal. Alle boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) på boligens inngangsplan og universelt utformet uteareal. Landskapsplanen skal vise fremkommelighet og orienterbarhet for alle.

Fremkommelighet skal vises frem til bygningsmasse og til alle aktivitetsareal i opparbeidet uteområde.

Planframstilling

Reguleringsforslaget oversendes med SOSI-fil og pdf-fil til kartverket. Dette blir lagt til offentlig ettersyn der kartmaterialet sendes Statens kartverk.

Arealplaner vil bli sendt til planhamar@kartverket.no.

Kulturarvenheten

I 1876 ble det opprinnelige Fagerlund Hotell bygget. Anlegget besto av en treetasjers sveitserbygning, samt et anneks i samme stil, og flere omliggende bygninger som til sammen var hele Fagernes sentrum. Hovedbygningen hadde en stor hage/park som blikkefang og nydelig uteareal.

En mindre og mer moderne bygning erstattet hovedbygningen da denne brant ned i 1936.

På åttitallet ble Annekset og hagen/parken tilhørende hotellet solgt unna, og DnB-bygget ble reist der. Dermed var alt i det opprinnelige Fagerlund-anlegget tapt, med unntak av annekset som har beholdt noe av sin opprinnelige stil.

Derfor er ikke det gjenstående Fagerlund Hotell nevnt som objekt i listen over bygninger aktuelle for bevaring i gjeldende kommunedelplan for Fagernes.

Det er ikke lenger grunnlag for å drive konseptet Fagerlund som hotell videre innenfor gjeldende arbeidsbetingelser.

En ombygging til boliger i eksisterende bygg er ikke regningssvarende og ikke formelt mulig bl. a. fordi kravene til parkeringsplasser ikke kan innfris.

Tiltakshaver og eier - Husager AS, er i ferd med å utvikle Fagerlund eiendommen i tråd med dagens virkelighet. Det er selskapets rett og plikt å gjøre de grep de mener er nødvendig for å oppfylle eierselskapets forpliktelser, og være en aktiv og konstruktiv aktør i regionsenteret i Valdres.

Bygningen på gnr/bnr 25/269 er etter tiltakshavers vurdering ikke et godt bevart funksjonalistisk anlegg som vil kunne egne seg for konvertering til leiligheter, forretning og tjenesteyting. Bygningen blir derfor ikke regulert til bevaring.

Bygningen på gnr/bnr 25/270 - Annekset - er derimot regulert til spesialområde bevaring i tråd med overordnet plan, og det er utarbeidet reguleringsbestemmelser om vern knyttet til arealformålet for bygningen i kombinasjon med juridisk linje - Bygg, kulturminner med mer som skal bevares (sosikode 1210).

2. Fylkesmannen i Oppland – datert 23-08-2016

Planen vil samsvare med overordnet plan, og vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan «Fagernes sentrum øst – torgområde» - godkjent 24. juni 1996.

Fylkesmannen viser til www.planoppland.no og forventer generelt at nasjonale og regionale interesser omtalt i Planskjemaet og presisert i Fylkesmannens *forventninger til kommunal planlegging i Oppland* kap. 2 og 3, blir ivare tatt i det videre planarbeidet. Så langt vi kan se av oppstartvarselet, er hele kap 1.2, attraktive og klimavennlig by- og tettstedsområder, med underkapitler, spesielt relevant for dette planarbeidet. Vi vil spesielt fremheve at deler av planområdet ligger i rød støysone, noe som kan utgjøre en begrensende faktor for utnyttelsen av planområdet.

Vi forventer ellers at kap. 1 om prosess og planforberedelse blir fulgt opp.

Oversendelse av SOSI-fil

Ved høring av planforslag ber vi om at ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil sendes til Statens kartverk pr e-post; planHamar@statkart.no. Statens kartverk Hamar vil lagre den digitale arealplanen i en egen regional høringsdatabase som de statlige og regionale høringsinstansene skal benytte i sin saksbehandling. Dette vil forenkle saksbehandlingen og gi raskere og bedre høringsuttalelser til kommunene. De filene som oversendes må være identiske med det plankartet som legges ut til offentlig ettersyn. Statens kartverk vil utføre en teknisk kontroll av planen og melde ev. rettingsbehov tilbake til kommunen.

Hvordan merknadene er lagt til grunn i planarbeidet:

Planen vil samsvare med overordnet plan, og vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan «Fagernes sentrum øst – torgområde» - godkjent 24. juni 1996.

Planprosessen har fulgt plan- og bygningslovens bestemmelser hva gjelder varsel om planarbeid. De nærmeste naboene er invitert til å være med i planarbeidet.

Tilrettelegging for spesielle grupper er en forutsetning i planløsningen.

Det legges til rette for etablering av boenheter sentralt i Fagernes og med forretninger i gateplan samt tjenesteyting knyttet til 1. og 2. etasje– dette er positivt i forhold til å skape attraktive og bærekraftige (levende), tettstedssenter.

Det settes av areal til barns lek og uteopphold innenfor planområdet. All parkering skal skje under bakkeplan med atkomst fra tiliggende gater.

Det vises også til at det er opparbeidete arealer for lek og fritidsaktiviteter et steinkast fra planområdet – nede ved Strandefjorden – og det sikres trafiksikker atkomst til disse i planen - ved regulerte gangarealer.

Det blir satt krav til funksjon og kvalitet hva gjelder bygninger og uteareal. Alle boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) på boligens inngangsplan og universelt utformet uteareal. Landskapsplanen skal vise fremkommelighet og orienterbarhet for alle.

Fremkommelighet skal vises frem til bygningsmasse og til alle aktivitetsareal i opparbeidet uteområde.

Reguleringsforslaget oversendes med SOSI-fil og pdf-fil til kartverket. Dette blir lagt til offentlig ettersyn der kartmaterialet sendes Statens kartverk.

Arealplaner vil bli sendt til planhamar@kartverket.no.

3. Statens vegvesen – Brev datert 16.08.2016

Statens vegvesens ansvar i planarbeidet er i første rekke knyttet til arealbruken langs riksog fylkesveger. Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, forvalter av

fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmyndighet med sektoransvar på transportområdet. I tillegg utaler vi oss som deltakere i SATP-prosjektet (samordnet areal og transportplanlegging) for regionsenteret Fagernes- Leira.

Planområdet grenser mot E16 og fv.274. E16 har en ÅDT på ca. 10000 og fartsgrense 40 km/t og fv.274 har en ÅDT på ca. 4400 og fartsgrense 30 km/t.

Byggegrenser, frisiktsoner og adkomstforhold

Byggegrense mot E16 er i utgangspunktet 50 m, men i dette området i sentrum av Fagernes kan vi akseptere 12,5 m målt fra senterlinje. For fv.274 kan vi akseptere en byggegrense på 10 m. I kryssene E16/ Fv.274 og E16/Skrautvålsvegen skal det avsettes frisiktsone på 10 x 54 m. Frisikt i avkjørsel mot fv.274 skal være 3 x 20 m. I krysset mellom Skrautvålsvegen og fv.274 er frisiktsonen 6 x 24 m. All adkomst til området skal skje via fv.274 eller Skrautvålsvegen. Det tillates ingen adkomst ut på E16, med unntak av kryssene Skrautvålsvegen og fv.274.

Fortau

Langs E16 er det bygget fortau, eksisterende forhold reguleres inn. Langs nordsiden av fv.274 er det i dag ulik løsning for myke trafikanter. I reguleringsplanarbeidet må det sikres egnet løsning for myke trafikanter langs fv.274. Dersom det er ønskelig å endre dagens løsning må innarbeides en rekkefølgebestemmelse som sikrer at løsning for myke trafikanter langs fv.274 er bygget før nytt bygg på eiendommen 25/269 kan tas i bruk. Av hensyn til trafikksikkerhet er det viktig at det også langs Skrautvålsvegen innarbeides gode løsninger for myke trafikanter.

Støy

Store deler av planområdet ligger innenfor rød og gul støysone. I planprosessen må det utarbeides en støyanalyse. I reguleringsplanen må det innarbeides bestemmelse som sikrer tilfredsstillende støyforhold ihht. støyretningslinje T-1442 og utarbeidet støyanalyse.

Trafikksikkerhet

Det er viktig at planarbeidet har fokus på hensiktsmessige og trafikksikre løsninger mht. parkering, adkomst samt naturlige og trygge ganglinjer.

Godkjenning av tiltak i nærhet av E16 og fv.274

I reguleringsbestemmelsene må det innarbeides at Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for arealene mot E16 og fv.274 før bygging kan igangsettes.

SATP

I tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging er det positivt at det tilrettelegges for boliger i sentrum. Det er også viktig at bygninger i sentrum, i størst mulig grad har publikumsrettet virksomhet i 1.etg.

Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland

I planen, som ble vedtatt 15.06.2016 er Fagernes avsatt som regionalt senter for Valdres. Det er viktig at reguleringsplanen er i tråd med den regionale planbestemmelsen om lokalisering av varehandel, og for øvrig følger opp intensjonene i den regionale planen og tilrettelegger for et attraktivt og levende sentrum.

Hvordan merknaden er lagt til grunn i planarbeidet:

Byggegrenser, frisiktsoner og adkomstforhold

Byggegrenser er satt av i planen i henhold til Gatebruksplan for Fagernes sentrum med 10 meter fra regulert midtlinje i Jernbanevegen mot ny bebyggelse. Ved DNB-bygget er avstanden på ca. 8,7meter fra midtlinje av Jernbanevegen.

Byggegrensen fra Valdresvegen er regulert med avstand 9,75 meter fra midtlinje veg. Dette er i tråd med gatebruksplan for Fagernes sentrum.

Frisiktkravene er satt slik Statens vegvesen anbefaler.

Skrautvålsvegen er enveisregulert i forslag til plan, med kun innkjøring fra Ev16 – Valdresvegen.

Fortau

I reguleringsplanarbeidet er det sikret egnet løsning for myke trafikanter langs Fv274 - Jernbanevegen. Dette er vist regulert i samsvar med gatebruksplan for Fagernes sentrum med tosidig fortau, langsgående sideparkering og gatetun og torg regulert i østre del av planområdet – knyttet til parkområde øst for DNB-bygget.

Det samme gjelder for fortau langs Fv204 - Skrautvålvegen, som også er vist stengt for gjennomkjøring mot øst ved regulert torg-område.

Støy

Det er utarbeidet støyanalyse for planområdet – utført av Multiconsult 17.12.2018 – sist revidert 29.10.2019.

Med bakgrunn i justert støyvurdering er følgende bestemmelse knyttet til støy:

«Det henvises til Miljøverndepartementets retningslinje for støy T-1442. For boliger skal utendørs støynivå ikke overskride L_{den} 55 dBA, og innendørs støynivå i oppholds- og soverom skal ikke overskride $L_{p,A,24h}$ 30 dBA.

Ved utendørs støynivå $L_{den} > 55$ dBA, må avbøtende tiltak utføres:

- Minimum 50 % av oppholdsrom og minst ett soverom skal ha $L_{den} \leq 55$ dB utenfor vindu.
- Det etableres egnede private eller felles uteoppholdsareal med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB
- Det etableres skjerm mot E16 i vest for at oppholdsareal på bakkeplan har støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

Dette har betydning for valg av fasademateriale med strenge krav til blant annet isolerglassvinduer, og tiltaket krever balansert ventilasjon for alle innendørs oppholdsrom. Dette sikres også gjennom TEK17.

Det legges opp til å etablere uteoppholdsarealer for lek og opphold innenfor planområdet og godt skjermet av nye bygninger mot støy fra tiliggende veier.

Trafikksikkerhet

Planarbeidet har fokus på hensiktsmessige og trafikksikre løsninger mht. parkering, adkomst samt naturlige og trygge ganglinjer. Det sikres fortausløsninger langs Fv274 - Jernbanevegen og Fv 204 - Skrautvålvegen, og anlegg av gatetun og torganlegg i østre del av Jernbanevegen. Videre skal eksisterende avkjørsel ved Fv274 – vest for Fagerlund Hotell, stenges for inn- og utkjøring, men det legges opp til slippe trafikken inn fra Jernbanevegen – med tillatelse til kun innkjøring. Parkering blir lagt til egen garasjekjeller knyttet til de nye byggene. Inn- og utkjøring tillates ved Fv204 – Skrautvålvegen, ved strekningen som ikke er enveisregulert.

Det skal legges opp til at varelevering kan skje fra fortauskant ved Jernbanevegen og Skrautvålveien. Det kan også skje varelevering internt i område ved ut- og innkjøring ved Skrautvålveien. Dette skal vises i landskapsplanen.

Godkjenning av tiltak i nærhet av Ev16 og Fv274

De er tatt med i reguleringsbestemmelsene at tiltak for arealene mot Ev16 og Fv274, før bygging kan igangsettes, skal godkjennes av Statens vegvesen. Videre er det et dokumentasjonskrav at det skal lages Byggeplan for disse prosjektene.

SATP

Det kan etableres publikumsrettet virksomhet i byggenes 1.etg.

Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland

Reguleringsplanen er i tråd med den regionale planbestemmelsen om lokalisering av varehandel, og følger for øvrig opp intensjonene i den regionale planen og tilrettelegger for et attraktivt og levende sentrum.

4. NVE – Brev datert 19.08.2016

NVE Region Øst har ikke alltid ressurser til å vurdere alle arealplaner som sendes oss til varsel om oppstart og denne planen er en av disse.

Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK10) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. Dokumentasjon av at sikkerhetskravene er ivarettatt skal fremkomme av alle saker der planområdet enten ligger i nærhet til vassdrag (trenger ikke være innenfor planområdet)

eller omfattes av aktsomhetsområder for skred (jord- og flomskred, snøskred eller steinsprang) – se NVE Atlas på www.nve.no for en utsjekk av dette.

NVE vurderer også om tiltak i vassdrag kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser på en slik måte at det oppstår konsesjonsplikt etter vannressursloven § 8, eller at tiltaket er av en slik art at det medfører økt fare for flom- eller erosjonsfare. Dette må derfor fremgå av planen.

Vi ber om forståelse for at vi er nødt til å gjøre slike prioriteringer. Vi vil selvfølgelig hjelpe til i konkrete saker å gi veiledning pr telefon hvis dette er nødvendig i saken. At vi ikke har sett konkret på denne saken ved varsel om oppstart, betyr ikke at vi automatisk ikke ser på den ved offentlig ettersyn. Vedlagt ligger også vår sjekklister for utarbeiding av reguleringsplaner. Denne omfatter alle våre ansvarsområder, og er et nyttig verktøy i arbeidet med å dokumentere og sjekke ut alle våre ansvarsområder. Vurderinger rundt utsjekk bør fremgå av planen.

Hvordan merknaden er lagt til grunn i planarbeidet:

Planområdet er i liten grad flomutsatt. Flomsonekart for Fagernes med 200-års gjentaksintervall i sentrum av Fagernes, viser at like inntil nordsiden av Husfliden kan det bli flomvann i mindre enn 0,5 meters dybde. Område for Fagerlund Hotell er ikke flomutsatt – skrå skravur viser imidlertid sone med fare for vann i kjelleren – område som ligger mindre enn 2,5 m høyere enn flomsone – dette gjelder hele planområdet.

Det er tatt med bestemmelse med krav om dokumentasjon av hvordan flomhensyn er ivaretatt, skal følge søknad om tillatelse til tiltak. For eiendommene 25/269 og 25/89 gjelder det å belyse avbøtende tiltak knyttet til vann i garasjekjeller.

Avbøtende tiltak:

- Det skal benyttes vanntett betong i gulv og vegger i garasjekjeller
- Porter, vinduer og dører skal lokaliseres til over bakkenivå, og være av en slik kvalitet at overvann ikke trenger gjennom.
- Tilliggende gater, veier, gangarealer og fortau skal gis utforming med fast dekke og gis godt fall fra den nye bebyggelsens vegglinje.

Alt overvann skal håndteres i henhold til egen overvannsplan. Overvannsplanen skal gi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonere og vise overvannshåndtering (inkludert åpne flomveier) og grønnstruktur. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann.

Overvannsplan skal samordnes med landskapsplan. Ved planlegging av overvannshåndteringen skal tretrinnsprinsippet legges til grunn. *(Tretrinnsprinsippet er et prinsipp om forvaltning av regnvann hvor mindre vannmengder infiltreres i bakken slik at grønnstrukturen styrkes, moderate vannmengder avledes i rør og store vannmengder gis fritt løp gjennom åpne flomveier. Tretrinnsprinsippet sikrer god kapasitet til lagring av vann i landskapet og minsker faren for urbanflom).*

Det ligger koplingspunkt for nylig anlagt lokalt overvannsnett innenfor planområdet. Dette skal benyttes, og godkjent overvannsplan skal legges til grunn og for håndteringen av overvannet på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. For alle tiltak innenfor planområdet skal det være lokal overvannsdisponering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering.

5. Fagernes Eiendom AS (FEAS) – Brev datert 22.08.2016

FEAS som eier av gnr./bnr. 25/89 – Månumsgården/ Husfliden, har avtalefestet en del vilkår knyttet til eiendommen gnr./bnr. 25/269.

Blant annet kan nevnes at eiendommen fortsatt skal være sikret atkomst til hagen bak nåværende bebyggelse fra Jernbanevegen.

FEAS ønsker å ha muligheten til både å sannere eksisterende bebyggelse på gnr./bnr. 25/89, og/ eller bebygge tomten bak nåværende bebyggelse i minst tilsvarende høyde som for det som måtte godkjennes på eiendommen 25/ 269.

Hvordan merknaden er lagt til grunn i planarbeidet:

I planen legges det opp til at avkjørsel fra Jernbanevegen stenges for utkjøring, men innkjøring tillates til garasjekjeller som skal etableres og tilfredsstillende parkeringsbehovet ved etablering av nybygg slik planen legger opp til. Biltrafikken til eiendommen 25/9 kan også ha atkomst til parkeringskjeller fra Skrautvålvegen – dette gjelder også for eiendommene 25/ 269 og 25/270. Dette er et viktig grep for en tryggere gangferdsel langs Fv 274 – Jernbanevegen, og også for kryssingen av denne som kan skje ved regulert gangfelt og på myke trafikanter premisser i den delen av Jernbanevegen som er regulert til gatetun og torg sør, øst og nord for DNB-bygget.

Planen regulerer eiendommen 25/89 slik at det kan tillates oppført leilighetsbygg på eiendommen med tilsvarende etasjetall og høyde som for eiendommen 25/269. Det forutsettes at tiltaket knyttes til deler av naboeiendommen 15/270 i nord – og i søndre del av denne.

6. Golhus AS (GHAS) – Brev datert 23.08.2016

GHAS som eier av gnr./bnr. 25/16 – DNB-bygget, har avtalefestet en del vilkår knyttet til eiendommen gnr./bnr. 25/269 – Fagerlund Hotell:

Blant annet kan nevnes at hovedinngang skal være fra Jernbanevegen og at eventuelt nybygg skal tilpasses bygget på naboeiendommen – DNB-bygget. Videre forbeholder eier av 25/ 16 seg retten til å godkjenne byggeplaner på eiendommen. Eier av Fagerlund forplikter seg også til å opparbeide uteanlegg av samme standard som for DNB-eiendommen.

Hvordan merknaden er lagt til grunn i planarbeidet:

Merknaden tas til etterretning. Fagerlundeiendommen har også en del rettigheter knyttet til 25/16.

Disse bortfaller ved gjennomføring av byggetiltak på eiendommen 25/16.

Det skal lages egen landskapsplan for utearealene ved nye bygg – dette gjelder spesielt arealene mellom nye bygg og tiliggende fortau/ gangarealer. Disse arealene skal opparbeides med god utforming og kvalitet, tilpasset spesielt byggene og inngangspartiene til evt. lokaler/ virksomheter i 1. etasje.

Godkjenning av byggeplaner skal skje etter gjeldende lovverk og forskrifter.

7. Per Einar Tveit – E-post datert 28.07.2016

Vi gjør bare oppmerksom på at det ligger en tinglyst rett til veg gjennom Fagerlunds eiendom. Retten tilhører 25/1.

Regner med at dette ordnes opp i ifm. detaljreguleringen som skal gjennomføres.

Hvordan merknaden er lagt til grunn i planarbeidet:

Dette er en privatrettslig avtale som skal ordnes opp i uavhengig av reguleringsplanen.

8. Fortidsminneforeningen – Oppland avdeling – Brev datert 23.08.2016

Beskrivelse av planområdet og historien

Planområdet har en svært sentral plass i tettstedet Fagernes sin historie, og har i tillegg en sentral beliggenhet i byen. Fagerlund hotell var en av de første eiendommene som ble bebygd på Fagernes, gjennom 1870-, 1880- og 1890-tallet. Annekset, som ligger innenfor planområdet, og den såkalte Østensvig-gården (nå Sparebank1), var tidlig en del av hotellanlegget. Hovedbygningen fra 1875 brant i 1936, og nåværende hotellbygg ble oppført i 1939.

Annekset har bevart noe av det opprinnelige sveitserstilspreget inn mot bakgården, som opprinnelig var gårdsplassen, og en viktig fasade ved hotellanlegget. Dagens Fagerlund hotell fikk et fasadeuttrykk med funksjonalistiske trekk, med karakteristisk pyramidetak, horisontale vindusbånd og tidstypiske hjørnevinduer. Tilbygget fra 1960-årene spiller videre på de funksjonalistiske trendene, som en variant av etterkrigstidas enkle arkitektoniske formspråk. Detaljer som smale, vertikale vinduer, og

inngangspartier i mørkt treverk, gir også tilbygget et tydelig særpreg. Pyramidetaket er videreført også i tilbygget. Rundt år 2000 ble det blant annet satt på sprosser på enkelte vinduer og oppført en veranda.

Vurdering av bevaringsverdi

Hotellbygningen viser at «funkisen» hadde fått fotfeste i Valdres på slutten av 1930-tallet, og den må ha skilt seg ut blant den øvrige bebyggelsen i bygdebyen. Som et funkishotell midt i sentrum er bygningen også i dag unik, både i lokal og regional sammenheng. Tilbygget fra 1960-tallet harmonerer godt med den opprinnelige bygningskroppen. Seinere fasadeendringer gjør at funkispreget har blitt mindre tydelig, men trolig er det forholdsvis enkle grep som skal til for å løfte det fram igjen. Rent arkitektonisk er Fagerlund viktig som representant for 1930-tallets «Valdres-variant» av funkisen. Kvartalet som helhet er også historisk lesbart slik det står i dag. Krysset foran DnB var et viktig veiskille på slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet. Fagerlund lå der veien delte seg, og dagens bebyggelsesmønster med annekset, Østensvig-gården og Fagerlund gjør at vi i dag kan forstå hvordan denne delen av Fagernes sentrum har utviklet seg.

Innspill til planarbeidet

Vi oppfatter det som positivt at kvartalet får en «ansiktsløftning», slik at området kan bli mer attraktivt enn det er i dag. Samtidig er vi kritiske til riving av bygninger innenfor planområdet. Vi oppfordrer til at potensialet til ny bruk av den eksisterende bygningsmassen blir det primære målet. Fagerlundkvartalet kan i større grad enn i dag bli et identitetsskapende element i Fagernes, der historien kan brukes aktivt for å øke attraktiviteten. Sammen med Nord-Aurdal kommune bør det 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 vår oppfatning bør hotellbygningen og annekset markeres med hensynssone for bevaring av kulturmiljø på plankartet, fulgt av tydelige bestemmelser.

Hvordan merknaden er lagt til grunn i planarbeidet:

Statistikk viser at mange enslige og familier bestående av få personer leier bolig spredt omkring i Valdres. Det er ventelister på sentralt beliggende leiligheter. Det er videre politisk ønske om å skaffe flere boliger sentralt. Fortetting er et spesielt vektlagt punkt i dette. Infrastruktur er ferdig utbygd eller lett tilgjengelig - og med flere brukere - mer kostnadseffektiv.

Fortrinnsvis for mindre familier ønsker Husager AS å skape et bofellesskap og muligheten til å oppleve gleden ved å eie sin egen bolig. Konseptet det arbeides med skal bestå av mindre enheter med alminnelig god standard, slik at enslige og familier som skal inn på boligmarkedet for første gang, kommer ut av investeringen på en overkommelig måte.

Sentral plassering reduserer kostnader i det daglige. For eksempel kan man klare seg uten bil, alternativt med kun en familiebil, og et større bomiljø øker sosial aktivitet og trivsel.

Denne gruppen er aktive forbrukere, genererer større aktivitet i et sentrum, økt etterspørsel etter varer og byboing skaper nær kontakt mellom offentlige etater og innbyggere.

Det åpenbare i dette er vi alle kjent med. En god del tomme lokaler, og lokaler som i dag rommer annen virksomhet enn den man opprinnelig ønsket har utarmet Fagernes som bysentrum.

Også Fagerlund trenger folk, mange flere folk dersom driften skal være lønnsom.

Etter 10 år med drift, de senere årene på grensa til uansvarlig økonomisk risiko, prioriteres det å bygge nytt og å fylle huset med fastboende.

Konkurrenter til Fagerlund Hotell lokalt, først Choice - deretter Thon-gruppen, har gitt seg etter kort tid. Nå skal Scandic prøve seg i en situasjon der de to første tydeligvis ikke har vært fornøyd med resultatene.

Fagerlund er også overflødig og utdatert i dagens marked.

Det er stadig synkende omsetning og det må styres mot et nytt marked for å utvikle eiendommen.

Husager AS ønsker med konverteringen av Fagerlund Hotell til boligkompleks, å bidra til sentrum med flere innbyggere og framtidig liv i Fagerlundkvartalet. Samtaler med øvrige eiere i kvartalet om

samarbeid for utvikling av kvartalet har til nå ikke ført fram, men en ser det slik at initiativet vil inspirere til flere tiltak som gjør området attraktivt både for nye beboere og tilreisende.

Nord-Aurdal kommune har lempet på reglene om 50 % næringsareal i 1.etasje mot hovedgater. I planforslaget meldes ønske om regulering for fleksibilitet i forholdet næring/bolig tilpasset etterspørsel. Det kan godt være at det er en god løsning.

I 1876 ble det opprinnelige Fagerlund Hotell bygget. Anlegget besto av en tre-etasjers sveitserbygning, samt et anneks i samme stil, og flere omliggende bygninger som til sammen var hele Fagernes sentrum. Hovedbygningen hadde en stor hage/park som blikkfang og nydelig uteareal.

En mindre og mer moderne bygning erstattet hovedbygningen da denne brant ned i 1936. På åttitallet ble Annekset og hagen/parken tilhørende hotellet solgt unna, og DNB-bygget ble reist der.

Dermed var alt i det opprinnelige Fagerlund-anlegget tapt, med unntak av anneket som har beholdt noe av sin opprinnelige stil.

Derfor er ikke det gjenstående Fagerlund Hotell nevnt som objekt i listen over bygninger aktuelle for bevaring i gjeldende kommunedelplan for Fagernes.

Det er ikke lenger grunnlag for å drive konseptet Fagerlund som hotell videre innenfor gjeldende arbeidsbetingelser.

En ombygging til boliger i eksisterende bygg er ikke regningssvarende og ikke formelt mulig bl. a. fordi kravene til parkeringsplasser ikke kan innfris.

Tiltakshaver og eier - Husager AS, er i ferd med å utvikle Fagerlund eiendommen i tråd med dagens virkelighet. Det er selskapets rett og plikt å gjøre de grep de mener er nødvendig for å oppfylle eierselskapets forpliktelser, og være en aktiv og konstruktiv aktør i regionsenteret i Valdres.

9. Valdres Energi AS – E-post datert 20.07.2016

Ut i fra de opplysninger som foreligger kan vi ikke vurdere om det er behov for en ny nettstasjon i området.

Dette må avklares når vi ser omfanget av utbygginga og hvor stor effekt som kan påregnes.

Dersom det blir behov for en ny nettstasjon, må denne plasseres inne i det nye bygget, da det ikke vil være plass til noen frittstående.

Energiverket har en del kabler i området, og dersom noe av dette må flyttes på må det i sin helhet bekostes av utbygger.

Hvordan merknaden er lagt til grunn i planarbeidet:

Ny nettstasjon skal integreres i det nye bygget.

10. Valdres Kommunale Renovasjon IKS (VKR) – Brev datert 21.07.2016

Da dette er et leilighetsbygg, er det krav om eget avfallsrom eller avfallsløsning. Dette må beregnes inn i planløsningen.

VKR viser til Fagernes Park, Jernbanevegen 18, her er det eget avfallsrom i huset, eller Strandefjorden Panorama, Jernbanevegen 38, her er det eget avfallshus.

VKR vil dekke renovasjonsbehovet overfor de nye boligene på vanlig måte iflg. VKR sin forskrift.

VKR ser ikke behov for endringer av det foreslåtte planforslaget, men oppfordrer til å tilrettelegge for en effektiv renovasjonsløsning.

Hvordan merknaden er lagt til grunn i planarbeidet:

Renovasjonsløsninger skal være i tråd med det gjeldende renovasjonsselskaps retningslinjer. Det skal anlegges dypoppsamler, og utvendig plassering av denne skal vises på landskapsplan og teknisk plan.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Størrelse/avgrensning/dagens arealbruk

Planområdet er på i alt omkring 7,3 dekar, og avgrenset som vist på plankartet i målestokk 1:1000. Av dette utgjør byggeområdene ca. 3,85 dekar. Resten av arealene er grønnstruktur, kjøreveger, fortau og gangarealer.

Plannavn

Planområdet er gitt navnet «Reguleringsplan for Fagerlundkvartalet».

Planområdet har følgende formål:

REGULERINGSFORMÅL, PBL § 12-5			
1. Bebyggelse og anlegg - § 12-5 nr. 1 – Vertikalnivå 2	Kartkode	Kode Rp	Areal - daa
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål: Bolig/ Forretning/ Kontor/ Tjenesteyting Bolig/ Forretning/ Kontor Forretning/ Kontor/ Tjenesteyting Lekeplass	BAA1	1900	2,41 daa
	BKB1	1802	0,63 daa
	BKB2	1813	0,71 daa
	f_BLK1	1610	0,10 daa
1. Bebyggelse og anlegg - § 12-5 nr. 1 – Vertikalnivå 1			
Garasjeanlegg for boligbebyggelse	BG1	1119	2,36 daa
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5 nr. 2			
Kjøreveg – offentlig	o_SKV1-3	2011	0,92 daa
Fortau – offentlig	o_SF1-3	2015	1,03 daa
Torg - offentlig	o_ST1	2013	0,46 daa
Gatetun – offentlig	o_SGT1	2014	0,31 daa
Gangareal	a_SGG1	2016	0,15 daa
Annen veggrunn - offentlig	a_SVT1	2018	0,13 daa
3. Grønnstruktur - § 12-5 nr. 3			
Park	GP1-2	3050	0,57 daa
HENSYNSSONER, PBL § 12-6			
1. Faresoner			
Flomfare	H320_1	Rp320	7,32 daa
2. Soner med angitte særlige hensyn			
Bevaring kulturmiljø	H570_1	Rp570	1,02 daa

Formål og arealoversikt

Mål/ hensikt med planen

Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av forretning, boliger, kontor og tjenesteyting med tilhørende anlegg på eiendommene gnr. 25 bnr. 16, 89, 269, og deler av bnr. 270.

I henhold til Fortettingsstudie for Fagernes sentrum skal det legges til rette for oppføring blokkbebyggelse i fire etasjer over en etasje for bilparkering med mer under bakkenivå, med tilhørende anlegg, innenfor planområdet. Eksisterende bygg på eiendommene gnr. 25 bnr. 89 og 269, forutsettes revet for at det skal gis plass til ny bebyggelse.

Planen reguleres med følgende formål over bakkenivå – plankart vertikalnivå 2: Bolig/ Forretning/ Kontor, og Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål - dette skal inneholde: Bolig/ Forretning/ Kontor og Tjenesteyting. Videre reguleres Park, og i tillegg nødvendig Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i henhold til retningslinjer gitt i overordnet Gatebruksplan for Fagernes sentrum.

Området omfattes av flomsone. Annekset reguleres som bevaringsverdig kulturmiljø.

Parkeringsanlegg i egen garasjekjeller sikres i planens bestemmelser – i samsvar med plankart for vertikalnivå 1.

Bolig, forretning, kontor og tjenesteyting – område BAA1.

Områdene benyttes til formål innenfor bolig, forretning, kontor og tjenesteyting - med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen skal være i 4 etasjer over en underetasje med garasjeplasser, og gjelder eiendommene 25/269, 25/16 og 25/89 med samme etasjetall. Det forutsettes at tiltaket på eiendommen 25/89 knyttes til deler av naboeiendommen 15/270 i nord – og i søndre del av denne.

I tillegg til forretningsformål og tjenesteyting kan det etableres ca. 25 boenheter i bygg på eiendommen 25/269.

Innenfor bygg på eiendommen 25/16 kan det etableres 10-13 nye boenheter i tillegg til forretningsformål og tjenesteyting.

På eiendommen 25/89 kan det etableres 10-13 nye boenheter – lokaler mot E16 må primært være tilpasset forretnings- og kontorvirksomhet samt tjenesteyting av hensyn til rød støysone mot denne delen av bebyggelsen.

Til sammen kan det etableres inntil ca. 50 nye boenheter innenfor planområdet.

Bolig, forretning og kontor – områdene BKB1.

BKB1 omfatter eiendommene 25/ 270 – Annekset. Område skal være som bygget.

Forretning, kontor og tjenesteyting – område BKB2.

Område BKB2 omfatter DNB-bygget, og skal være som bygget.

Lekeplass – område BLK1.

Felles privat lekeplass – område f_BLK1, skal opparbeides som småbarnslekeplass for planområdet. Lekeplassen skal opparbeides i henhold til kommunalt godkjent landskapsplan - og skal inneholde 3 relevante lekeutstyr i tillegg til sitteplass/ bord-benk. Lokalisering av lekeområdet skal være endelig bestemt i landskapsplanen som er et dokumentasjonskrav i planens bestemmelser.

Kjøreveg

o_SKV1 – Ev16 – Valdresvegen, er offentlig kjørevei og hovedatkomstvei til planområde. Veggen er regulert i henhold til gatebruksplan for Fagernes sentrum, med avstand 4,75 meter fra midtlinje veg til formålsgrænse mellom kjøreareal og fortau på veggen østside.

o_SKV2 – Jernbanevegen, er offentlig kjøreveg og samlevei/ atkomstvei til planområde. Veggen er regulert i henhold til gatebruksplan for Fagernes sentrum, med avstand 3 meter fra midtlinje veg til formålsgrænse mellom kjøreareal og fortau på vegens nordside. Jernbanevegen kan stenges ved torgområdet – område ST1 og gatetunområdet – område SGT1, i sommerhalvåret.

o_SKV3 – Skrautvålvegen, er offentlig kjøreveg og samlevei/ atkomstvei til planområde. Skrautvålvegen skal stenges for gjennomkjøring ved torgområde – område ST1.

Skrautvålvegen opprettholdes som enveisregulert ved innkjøringen fra Valdresvegen – Ev16.

Fortau

Område o_SF1-3 er offentlig fortau langs E16 – Valdresvegen, fv. 274 – Jernbanevegen, og Skrautvålvegen, og skal sikre gangforbindelse til eksisterende og nytt fortausområde, gatetun, grønnstruktur og torg - samt uteoppholdsarealene ved nye leilighetsbygg, innenfor planområdet. Fortau skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

Torg

Område o_ST1 viser offentlig torg-område innenfor planområdet, og sikrer intensjonen i gatebruksplan for Fagernes sentrum om tilrettelegging for gående og syklende.

Gatetun

Område o_SGT1 sikrer etablering av offentlig gatetun etter Jernbanevegen. Det skal legges til rette for tosidig langsgående parkering innenfor området, etablering av nye gatetrær, sykkelparkeringsplasser med mer - i tråd med gatebruksplan for Fagernes sentrum.

Gangareal

Område a_SGG1 skal sikre tilgjengelighet for myke trafikanter mellom Skrautvålvegen og Jernbanevegen og inntil og mellom byggeområdene BKB1 og BKB3.

Annen veggrunn

Område o_SVT1 skal sikre areal for sideparkering og etablering av nye trebeplantning langs regulert kjøreareal i Jernbanevegen.

Park – GP1-2

Område GP1 (DNB-parken) er parkområde – annen eierform, som er etablert øst for område BKB3. Det skal sikre arealet som park med gangarealer og beplantning.

Område GP2 er offentlig regulert parkområde vest for «Annekset». Opparbeidelse av dette parkområdet skal være i henhold til egen landskapsplan, og skal tilpasses utomhusarealene knyttet til Annekset.

Hensynssoner

Faresoner

Flomfare – H320_1

Område H320_1 viser faresone – Flomfare, innenfor planområdet. Det er rekkefølge-bestemmelse knyttet til sonen.

Topp grunnmur for nye bygg skal ligge over kote 359 moh.som er grense for flomfare jfr. dimensjonert 200-årsflom i Strandefjorden. Godkjente sikringstiltak med tilfredsstillende sikkerhet i forhold til flom og erosjon skal prosjekteres og kommunen skal godkjenne prosjekterte tiltak før det gis byggetillatelse innenfor fareområde for flom.

Garasjeanlegg/kjeller må bygges slik at det tåler å bli satt under vann (elektrisk anlegg, evakuering og rengjøring med mer).

Avbøtende tiltak – i henhold til ROS-analyse

- Det skal benyttes vanntett betong i gulv og vegger i garasjekjeller
- Porter, vinduer og dører skal lokaliseres til over bakkenivå, og være av en slik kvalitet at overvann ikke trenger gjennom.
- Tilliggende gater, veier, gangarealer og fortau skal gis utforming med fast dekke og gis godt fall fra den nye bebyggelsens vegglin.

Soner med angitte særlige hensyn

Bevaring kulturmiljø – H570_1

Sonene H570_1 sikrer hensynet til kulturmiljøet som skal bevares spesielt for Annekset på eiendommen 25/ 270. Det er rekkefølge-bestemmelse knyttet til sonen.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Planfaglige vurderinger

Naturforhold:

Det er tilfredsstillende grunnforhold i området. Området har også tilfredsstillende solforhold. Terrenget innenfor planområdet heller slakt mot sør.

Lokalisering av leilighetsbygget:

Leilighetsbygget lokaliseres til området der Fagerlund hotell står i dag, og omfatter hele eiendommen 25/ 269 – Jernbanevegen 3.

Landskap/ estetikk:

Nybygg på eiendommene innenfor planområdet skal gis et moderne uttrykk. Plassering, størrelse, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med eksisterende struktur (tomtestørrelse, terreng, veier, vegetasjon med mer) og bebyggelse.

Bygninger/anlegg skal estetisk tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

Utbyggingsrekkefølge:

Krav ved søknad om byggetillatelse/ igangsettingstillatelse – for område BAA1

Før det gis byggetillatelse/ igangsettingstillatelse

- skal det foreligge landskapsplan for byggeområde som også lekeområde BLK1 samt gangarealet SGG1 skal være en del av;
- skal det foreligge overvannsplan for byggeområde;
- skal det foreligge overordnet teknisk plan for planområdet;
- skal det foreligge godkjent byggeplan for tilliggende fortausområde – se under pkt. c);
- skal det foreligge plan for parkeringskjeller som del av Overordnet teknisk plan – inndelt i 3 brannceller, der 1 celle knyttes til hver av de respektive eiendommene innenfor område BAA1, samtidig som det vurderes fellesløsninger for disse hva gjelder atkomst fra Jernbanevegen (kun nedkjørsel) og Skrautvålvegen (både ned- og oppkjørsel). Hvert enkelt byggetiltak knyttet til de respektive eiendommene, skal svare for etablering av nødvendig ant. p-plasser i hht. kravene i kommuneplanens arealdel.
- skal det dokumenteres at det blir tilstrekkelig parkeringsareal i henhold til kravene i § 5.2);
- skal det dokumenteres at det er tilfredsstillende brannvannforsyning innenfor planområdet – i hht. TEK17;
- skal fjerning av vegetasjon (busker og trær) bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter, og skal være i henhold til landskapsplanen;
- skal tiltak mot flom innenfor de områder som berøres av flomsonen i reguleringsplanen – område H320_1, dokumenteres. Se avbøtende tiltak under § 8.1

Krav ved søknad om byggetillatelse/ igangsettingstillatelse – for område BKB1

Før det gis byggetillatelse/ igangsettingstillatelse

- skal tiltak som skal gjennomføres innenfor område BKB1 – i område H570_1 – Bevaring kulturmiljø, som omfatter bevaring av Annekset, forelegges kulturvernmyndighetene i fylket for behandling og godkjenning.

Krav ved søknad om brukstillatelse/ ferdigattest – område BAA1

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor planområdet

- skal garasjekjeller være ferdig anlagt;
- skal regulert fortau inntil ny bebyggelse være ferdig anlagt
- skal lekeplass - område BLK1 – regulert innenfor område BAA1, avkjørsler og gangatkomst til garasjekjeller, kjørearealer og plasser for varelevering, interne gangarealer, grønnstruktur/ felles utearealer med mer - i henhold til godkjent landskapsplan, være ferdig opparbeidet;
- skal tilliggende regulerede fortau inntil den nye bebyggelsen være opparbeidet i henhold til godkjent Byggeplan for disse;
- skal det være tilrettelagt for en tilfredsstillende overvannshåndtering i henhold til godkjent overvannsplan og landskapsplan;
- skal tiltak vedrørende VA og øvrig infrastruktur - i henhold til Teknisk plan/ VA-plan, være ferdig utført.
- skal tiltak mot støy ved oppføring av støyskjerm vest i område BKB1, i henhold til støyvurdering og godkjent landskapsplan, være ferdig utført;
- skal tiltak ved opparbeidelse av utomhusområde knyttet til bygg/ boliger som ferdigstilles, i henhold til godkjent landskapsplan, være ferdig utført;
Dersom første bolig ferdigstilles vinterstid skal arealene ferdigstilles innen rimelig tid påfølgende sommer.

Krav ved søknad om byggetillatelse/ igangsettingstillatelse – områdene SKV1-3, SF1-3, ST1, SGT1, og SVT1

Før det gis byggetillatelse/ igangsettingstillatelse

- skal det foreligge byggeplan for områdene;
- skal fjerning av vegetasjon (busker og trær) bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter, og skal være i henhold til byggeplanen.

Miljøvernfarende vurderinger

Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven - §§ 8-12

Naturmiljø – naturgrunnlag, naturtyper og biologisk mangfold

To store trær av lønn preger gatelandskapet langs Jernbanevegen innenfor planområdet. Trærne må vike for etablering av nytt leilighetsbygg med inngangsparti fra gangarealet som går langs Jernbanevegen. De skal erstattes av ny vegetasjon – lokalisert i henhold til byggeplan for nytt gateløp for Jernbanevegen – i samsvar med reguleringsplanen og i henhold til Gatebruksplan for Fagernes sentrum. Dette sikres ikke ved rekkefølgekrav for oppføring av ny leilighetsbebyggelse, men skal sikres gjennomført når det nye gateløpet etter Jernbanevegen skal etableres – i henhold til reguleringsplan og gatebruksplan for Fagernes sentrum.



2 eldre lønnetrær står utenfor Fagerlund hotell - ved Jernbanevegen

Området der tiltaket med nytt leilighetsbygg skal gjennomføres, har ikke spesielt verdifullt naturmiljø. Dette begrunnes ut fra at det ikke finnes utforminger av verdifulle naturtyper (DN-håndbok 13 1999 og Artsdatabanken; Rødliste for naturtyper 2011). Det er heller ikke påvist arter som befinner seg på Rødlista (Artsdatabanken 2010).

Tiltakene har således ikke konsekvenser for det biologiske mangfoldet i området.

Grønnstruktur:

Parken som ligger øst for DNB-bygget sikres om eget formål i planen – Grønnstruktur – Park. Mellom DNB-bygget og det nye leilighetsbygget på eiendommen 25/269, sikres gjennomgang i en egen grønnkorridor – «Smuget, regulert med formålet Grønnstruktur.

Vann- og avløpsforhold:

Prinsipper om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak innenfor planområdet. Ved søknad om tiltak skal det foreligge plan for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og dreneringsvann – som del av Teknisk plan.

Takvann og overvann fra harde flater skal ledes til kommunalt overvannsnett. Spillvannet skal ledes til kommunalt nett som ligger inn til planområdet. Det skal også lages en egen VA-plan for planområdet som en del av Teknisk plan.

Støyforhold:

Det er gjort støyberegninger – og rapport er utført av Multiconsult 17.12.2018 – sist revidert 29.10.2019, for planområdet i forhold til støy fra omkringliggende veier. Og gjennomføring av støytiltak knyttet til bebyggelsen skal være i henhold til støyberegning/ vurdering.

Det henvises til Miljøverndepartementets retningslinje for støy T-1442. For boliger skal utendørs støynivå ikke overskride 55 dBA., og innendørs støynivå skal ikke overskride 30 dBA. Det skal tas hensyn til at støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille kravene i T-1442/2012 kapittel 4: *Retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.*

Renovasjon:

Renovasjonsløsninger skal være i tråd med VKR sine renovasjonsregler. Renovasjonsområde skal tilpasses det nye leilighetsbygget og være en del av dette. Det skal primært anlegges dypoppsamler, og utvendig plassering av denne skal vises på landskapsplan og teknisk plan. Dette sikres ved rekkefølgekrav.

Risiko- og sårbarhet:

Det er laget egen Risiko- og sårbarhetsanalyse for planprosjektet. Det er ikke spesielle forhold som gjør området uegnet til boligutvikling. Analysen viser at ingen hendelser vil medføre nødvendige tiltak eller tiltak som må vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte. Av hensyn til rød støysone vest i planområdet må det prioriteres å legge til rette for forretnings- og kontorvirksomhet i ny bebyggelse som etableres inn til sonen.

Kulturlandskap og kulturminner

Kulturlandskap:

Det er ikke spesielle kulturlandskapsverdier innenfor planområdet.

Kulturminner:

Kulturvernmyndighetene i fylket bekrefter at det er lite sannsynlig at en kan gjøre funn av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Meldeplikten er tatt med i bestemmelsene:

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Kulturmiljø

Bevaring kulturmiljø – H570_1 - Annekset

Sonen H570_1 sikrer hensynet til kulturmiljøet som skal bevares spesielt for «Annekset» på eiendommen 25/ 270. Det er rekkefølge-bestemmelse knyttet til sonen. Bevaring av «Annekset» er også vist med linje – SOSI-kode 1210: Bygg, kulturminne mm., som skal bevares.

Barn og unges interesser

Det vil bli gjennomført tiltak for barn og unge innenfor planområdet – det skal etableres lekeplassområde sentralt beliggende inn til den nye boligbebyggelsen og i et åpent område fritt for biltrafikk. Planområdet ligger i trafikk sikker gangavstand til godt tilrettelagte aktiviteter i parkområdene nede ved Strandefjorden.

Trafikkforhold

Antall bilturer som hver boenhet genererer vil variere ut fra en rekke faktorer. Ved å ta utgangspunkt i erfaringstall for liknende situasjoner vil bilturproduksjonen pr. boenhet trolig ligge i området 3,0-4,0 i døgnet. Således vil alle boligene generere mellom 190 og 255 turer pr dag. Området har god kollektivdekning, og det er derfor trolig at turproduksjonen ligger i intervallet 3,0-3,5. Dette gir da en trafikkvekst på mellom 190 og 225 nye daglige bilturer. Det forutsettes at tiltaket med etablering av nye boliger i Fagerlundkvartalet i gjennomsnitt vil generere ca. 210 bilturer pr. døgn.

Årsdøgn-trafikken ÅDT vil øke med ca. 210 for Jernbanevegen og Skrautvålsvegen.

Utbyggingen vurderes ut fra dette å gi marginal trafikkbelastning.

Det skal gjøres nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på eksisterende veisystem i området som sikrer gode løsninger for myke trafikanter – med trafiksikker tilgjengelighet til sentrale funksjoner og aktiviteter i Fagernes.

Avkjørsler og kryss – beredskapsatkomst - varelevering:

Valdresvegen – Ev16 skal på sikt bygges om - i henhold til gatebruksplan for Fagernes, med ny bred fortausløsning – 5 meter, langs vestsiden mot Fagerlundkvartalet. Det samme gjelder for Jernbanevegen som skal gis smalere kjørebredde – 6 meter, langsgående parkering på begge sider av gateløpet og tosidig etablering av gatetrær. Øst i planområdet – og knyttet til parkområde ved DNB-bygget, skal det etableres gatetun etter Jernbanevegen, og torg mot COOP-bygget og Skiferplassen i nordøst

Skrautvålsvegen skal ha enveisløp inn fra Valdresvegen som i dag, og det skal være tosidig løp fra østre side av Annekset og opp mot Skifervegen. Vegen skal stenges for trafikk mot regulert torg like nord for DNB-bygget.

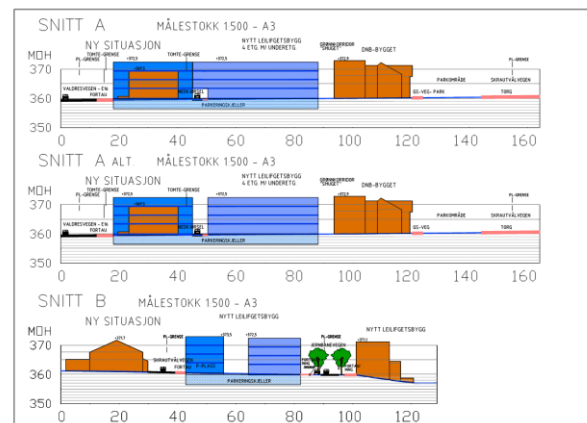
Det reguleres ikke vegatkomst inn i regulerte byggeområder for blokkbebyggelse. Det sentrale utomhusområde skal være fri for biltrafikk. Og innkjøring fra Skrautvålsvegen og Jernbanevegen skal kun skje mot parkeringskjeller. Det tillates kun innkjøring fra Jernbanevegen. Fra Skrautvålsvegen er det regulert inn- og utkjøring.

Det legges til rette for at det sikres nødvendig beredskapsatkomst internt i planområdet. Videre skal det ved etablering av forretningsformål og tjenesteformål, sørges for sikker varelevering fra fortauskant i Jernbanevegen og Skrautvålvegen – alternativt på bakkenivå internt i område med ut- og innkjøring ved Skrautvålvegen. Disse forhold skal vises i landskapsplanen.

Trafikksikkerhet:

Tiltak for å sikre gangtilkomst gjennom og omkring planområdet ligger inne som rekkefølgekrav i bestemmelsene til reguleringsplanen. Gangarealene skal tilpasses den nye bebyggelsen på eiendommene 25/ 89 og 25/ 269 – langs Jernbanevegen. Det sikres gjennomgående fortausløsning – innenfor planområdet, langs Skrautvålsvegens sørside og langs nordsiden av Jernbanevegen.

Illustrasjonsplan



Illustrasjonsplanen viser intensjonen i reguleringsplanen

Illustrasjonsplanen viser forslag til lokalisering av ny boligbebyggelse med garasjeanlegg på de nye byggeområdene. Planen viser også lokalisering av avkjørsler garasjekjeller. Planen visualiserer intensjonen i forslag til reguleringsplan, og skal ses på som retningsgivende for arealbruken innenfor byggeområdene. Det er vist ny bebyggelse på Fagerlundeiendommen gnr. 25 bnr. 269 og eiendommene gnr. 25 bnr. 89 – Husfliden og gnr. 25 bnr. 16.

Illustrasjonsplanen skal legges til grunn for utarbeidelse av landskapsplaner/ situasjonsplaner / teknisk plan, og byggeplaner for infrastrukturen med kjøreveger, fortau, torg og gatetun, og som er dokumentasjonskrav i bestemmelsene til reguleringsplanen.

Skole- og barnehage tilbud

Skoler og barnehager ligger sentralt i Fagernes i gangavstand fra planområdet.

Kollektiv- og servicetilbud

Det er etablert et godt kollektiv- og servicetilbud ligger sentralt i Fagernes – i gangavstand fra planområdet.

VEDLEGGSLISTE

1. Plankart i farger – Vertikalnivå 1- datert 28.06.2019 – PDF
2. Plankart i farger – Vertikalnivå 2- datert 28.06.2019 – sist revidert 01.09.2020 – PDF
3. Illustrasjonsplan - datert 28.06.2019 – sist revidert 01.09.2020 – PDF
4. Planbeskrivelse – sist revidert 01.09.2020 - PDF
5. Reguleringsbestemmelser – sist revidert 01.09.2020 – PDF
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse – sist revidert 08.11.2019 – PDF
7. Støyrappport – Multiconsult – datert 17.12.2018 – sist revidert 29.10.2019 - PDF
8. Sammendrag av innspill ved offentlig ettersyn 14.04.18-01.06.18 – Våre kommentarer - sist revidert 08.11.2019 – PDF
9. SOSI-fil av reguleringsplan – Vertikalnivå 2 – Versjon 4.5.2.