



Nord-Aurdal kommune

Sak: 18/363
JournalpostID: 19/433
ArkivID: PlanID -
0542DR259, K2 -
L12, GBNR - 26/92
Saksbehandler: Rolf-Erik Poppe
Dato: 14.01.2019

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
003/19	Planutvalget	24.01.2019

Vika 26-92 - forslag til reguleringsplan

Vedlegg:

14.01.2019	Vika 26-92_bestemmelser 07012019	206252
14.01.2019	Vika 26-92_geoteknisk rapport	206253
14.01.2019	Vika 26-92_oppstartsmerknader_samlet	206254
14.01.2019	Vika 26-92_plan_08012019	206255
14.01.2019	Vika 26-92_planbeskrivelse_08012019	206256
14.01.2019	Vika 26-92_ROS	206257
14.01.2019	Vika 26-92_støyrapport	206258
14.01.2019	Vika 26-92_utvalgte flyfoto_planutsnitt og bilder	206259

Bakgrunn for saken:

I denne saken skal planutvalget avklare om forslag til reguleringsplan Vika 26/92 skal legges ut til offentlig ettersyn.

Tidligere behandling:

Ingen tidligere behandling.

Saksopplysninger:

ANKR rådgivning har på vegne av Fagernes Utvikling AS og SBG Byggprosjekt AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Vika 26/92. Formålet med planarbeidet er å etablere sentrumsnære og etterspurte leiligheter. I §1 i bestemmelsene fremgår det at Det er planlagt en terrassert boligblokk med innkjøring i kjeller. Planområdet ligger langs Valdresvegen mellom Fagernes og Leira, er på ca. 2,4 daa. og omfatter eiendommen gnr/bnr 26/92. Fra eiendommen er det ca. 700m til Fagernes sentrum. Planen grenser mot Valdresvegen i sør, og eksisterende boliger i de tre andre himmelretningene. Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig fra 1959. Denne vil bli revet ved en realisering av planen. Området er bratt og ligger i et eldre eneboligområde med bebyggelse hovedsakelig fra 1950-tallet. Høydeforskjellen på eiendommen er 12m. Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 05.03.2018 og oppstart for planarbeidet ble varslet 26.03.2018. Til varsel om oppstart kom det inn 8 høringsuttalelser. Plankonsulenten har gjort en sammenfatning og kommentert disse på s. 32-36 i planbeskrivelsen.

Planforslaget vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan *Reguleringsplan for riksveg E68 Leira nord Fagernes* av 13.06.1991, hvor planområdet er avsatt til boligformål og veggrunn. Arealformålene vil i hovedsak videreføres.

Fra planbeskrivelsen vil rådmannen særlig trekke frem følgende momenter;

- Utnyttelsesgraden er foreslått økt fra 25 til 45% prosent BYA.
- Det foreslås å senke fartsgrensen på Valdresvegen som et trafikksikkerhetstiltak. Fartsgrensen er i dag 60 km/t. Det er kommunen som vegmyndighet som må gjennomføre en evt. endring av fartsgrensen.
- I planen er det foreslått fastsatt byggehøyde på kote 377 for topp av bygg. Dette tilsvarer fire etasjer med en parkeringskjeller. Nødvendige tekniske installasjoner som teknisk oppbygg for heis, luftinntak og -utkast foreslås tillatt på tak, tilbaketrukket fra bygningskant på kotehøyde 378,5. mønehøyde på eksisterende bolig på eiendommen angitt til +373,06.
- Støyrapport viser at deler av planområdet ligger innenfor rød og gul støysone.
- Uteoppholdsarealer skal sikres med private og felles terrasser, samt fellesarealer ute på byggets sør- og østside.

Vurdering:

Som det fremgår av uttalelsene til varsel om oppstart, er det naboer som uttrykker bekymring for planen og bl.a. hvilke konsekvenser et nytt bygg vil få for utsikt og innsyn. I planbeskrivelsen er mønehøyde på eksisterende bolig på eiendommen angitt til +373,06. I bestemmelsenes §5.1 foreslås det at bebyggelsen skal ha flate tak og at øverste gesimshøyde settes til kotehøyde 377. I tillegg foreslås det å tillate tekniske installasjoner på tak, med høyde inntil kote 378,5. Gesimshøyde er altså tillatt inntil 4m over dagens mønehøyde og tekniske installasjoner inntil 5,5m over dagens høyde. Iht. plankonsulentens kommentarer til høringsuttalelsene på s. 35 i planbeskrivelsen er bakenforliggende bebyggelse etablert med grunnmur på ca. kotehøyde 375. Det vises det til figur 14, 15, 16 og 17 på sidene 19-21 i planbeskrivelsen som illustrerer disse forholdene.

Av hva rådmannen kan se av befaringer og foreliggende skisser, vil et bygg slik det foreslås skape endrede forhold for naboene. Ettersom bebyggelse på bakenforliggende eiendommer ligger noe til siden for planforslaget, er imidlertid rådmannen av den oppfatning at disse fortsatt vil ha god utsikt selv om den kan bli noe redusert, se f.ø. flyfoto s. 3 i vedlegget *Vika 26-92_utvalgte flyfoto_planutsnitt og bilder* og illustrasjoner i planbeskrivelsen s. 19-21. Et ønske om høyere utnyttelse og fortetting vil i de fleste tilfeller medføre endrede forhold for eksisterende bebyggelse. Iht. utsikt og innsyn mener rådmannen konsekvensene av forslaget må kunne aksepteres. Rådmannen har forståelse for naboenes bekymring, men mener det er viktig med høy arealutnyttelse så sentrumsnært.

Videre ser rådmannen at planen slik den er foreslått vil kunne innebære et bygg som i betydelig grad kan skille seg ut ift. omkringliggende bebyggelse. Rådmannen er enig i plankonsulentens vurdering av bebyggelsen i området som fremgår av planbeskrivelsens pkt. 3.2.5:

Det omkringliggende området er preget av bebyggelse fra rundt 1950-tallet, hvor deler av byggeskikken er typisk for perioden. Likevel er det innslag av både eldre og nyere bebyggelse, samt spredte flermannsboliger. Boligområdet har derfor ulike stilarter på bebyggelsen og det er ikke noe som kan karakteriseres som særegent for området.

Eksisterende bebyggelse i området er som plankonsulenten skriver primært bebyggelse fra 1950-tallet, og da som eneboliger med saltak i 1-2 etg. Det må derfor kunne påpekes at et nytt leilighetsbygg slik planen legger opp til vil være et brudd ift. dette. Nye tider medfører nye behov, byggestiler og materialbruk, og det finnes gode som dårlige eksempler på moderne arkitektur tilpasset eldre bebyggelse. Etter rådmannens oppfatning dreier dette seg om to hensyn som må sees i forhold til hverandre; byggeskikk og helhetlig preg og fortetting og sentrumsnære boliger. Rådmannen noterer at det ikke er foreslått konkrete bestemmelser for material- og fargebruk. Som påpekt mener rådmannen det er viktig med høy arealutnyttelse så sentrumsnært. Rådmannen er inneforstått med at en tillatelse til denne

planen vil kunne medføre at det vil bli søkt om lignende tiltak i området.

Som det påpekes i planbeskrivelsens pkt. 3.2.6 har planområdet en sentral beliggenhet med kort vei til Fagernes barnehage, Nord-Aurdal barneskole og Nord-Aurdal ungdomsskule, og vil således kunne være attraktivt for barnefamilier. I pkt. 4.6 heter det likevel at prosjektet i hovedsak ikke er tiltenkt barnefamilier og at det antas at barnefamilier vil tiltrekkes de funksjonene en enebolig kan gi, mens de eldre trekkes mot leiligheter. I foreliggende planforslag er det ikke regulert inn egne utearealer for lek. Avhengig av størrelse på leilighetene, er rådmannen av den oppfatning at leiligheter med en slik lokalisering også vil kunne være attraktivt for barnefamilier. Rådmannen imøteser uttalelse fra kommunens rådgiver for barns interesser, Fylkesmannen og Fylkeskommunen vedr. dette, og mener innspill må tillegges vekt i den videre behandlingen av saken.

I bestemmelsenes §4.3 heter det at *Det kan etableres en terrassert boligblokk som tilpasses til terrenget*. Rådmannen mener formuleringen er uheldig. Nettopp mtp. tomtens topografi mener rådmannen det må sikres at det er terrassert boligblokk som tillates, og ikke en boligblokk med rett fasade. Videre viser rådmannen til økt fokus på håndtering av overvann og mener dette må fordrøyes på egen tomt før påslipp til kommunalt nett.

Rådmannen er med dette positiv til at planforslaget kan legges ut til 1. gangs offentlig ettersyn med noen forslag til mindre endringer i bestemmelsene.

Forslag til vedtak:

Planutvalget vedtar å legge forslag til reguleringsplan Vika 26/92 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Siste setning i bestemmelsenes §4.3 endres fra:

Det kan etableres en terrassert boligblokk som tilpasses til terrenget.

til:

Det skal etableres en terrassert boligblokk som tilpasses til terrenget.

Bestemmelse §4.5 endres fra:

Kommunen skal godkjenne plan for overvann, jf. § 4.1. Ved tillatelse kan overvann føres inn på kommunalt nett.

til:

Kommunen skal godkjenne plan for overvann, jf. § 4.1. Overvann skal fordrøyes på egen tomt før påslipp på kommunalt nett.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Planutvalget 24.01.2019:

Behandling:

Votering: Enstemmig (9 stemmer)

Saksframlegger: Gjermund Dokken

PU- 003/19 Vedtak:

Planutvalget vedtar å legge forslag til reguleringsplan Vika 26/92 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Siste setning i bestemmelsenes §4.3 endres fra:

Det kan etableres en terrassert boligblokk som tilpasses til terrenget.

til:

Det skal etableres en terrassert boligblokk som tilpasses til terrenget.

Bestemmelse §4.5 endres fra:

Kommunen skal godkjenne plan for overvann, jf. § 4.1. Ved tillatelse kan overvann føres inn på kommunalt nett.

til:

Kommunen skal godkjenne plan for overvann, jf. § 4.1. Overvann skal fordrøyes på egen tomt før påslipp på kommunalt nett.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.