



# DETALJREGULERING FOR VIKA 26/92

FORSLAG TIL PLANBESKRIVELSE FOR VIKA 26/92 – NORD-  
AURDAL KOMMUNE.

PLANID 0542DR259

Rapport nr	2018/05
Oppdragsnr	180203
Navn	DETALJREGULERING FOR VIKA 26/92
Rapport type	Forslag til planbeskrivelse
Kommune	Nord-Aurdal
Oppdragsgiver	Fagernes Utvikling AS og SBG Byggprosjekt AS
Utarbeidet av	Helge Balke Hveem
Dato	2019-01-08

1. Offentlig ettersyn

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Kontroll	Dato kontroll
01	2019-01-08	Revidert dokument	NKR	ASV	2019-01-09
00	2018-06-21	Utarbeidet planforslag	HBH	NKR	2018-08-21

# INNHold

<b>INNHold</b> .....	<b>2</b>
<b>1 INNLEDNING</b> .....	<b>4</b>
<b>2 PLANSTATUS</b> .....	<b>4</b>
2.1 Planavgrensning ved varsel om oppstart .....	5
2.2 Forhold til kommuneplanens arealdel .....	5
2.3 Gjeldende regulering og tilgrensende planer .....	6
2.3.1 Reguleringsplan for riksveg E68 Leira nord Fagernes .....	6
<b>3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON</b> .....	<b>8</b>
3.1 Lokalisering og bruk .....	8
3.2 Planområdet i forhold til tilliggende arealer .....	9
3.2.1 Landskap .....	9
3.2.2 Miljøfaglige forhold .....	9
3.2.3 Skred .....	12
3.2.4 Trafikkforhold .....	15
3.2.5 Estetikk og byggeskikk .....	15
3.2.6 Planområdets tilgjengelighet – Barn, unge og eldre interesser .....	15
3.3 Eiendomsforhold .....	16
<b>4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET</b> .....	<b>18</b>
4.1 Endringer i forhold til gjeldende planer .....	18
4.2 Arealregnskap .....	18
4.3 Bebyggelse og anlegg .....	19
4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	23
4.4.1 Parkering .....	23
4.4.4 Adkomst .....	23

4.4.5	Teknisk infrastruktur .....	24
4.5	Grønnstruktur - naturmangfold .....	24
4.6	Barn og unges interesser .....	24
4.7	Sol- og skyggestudie .....	25
<b>5</b>	<b>KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>31</b>
5.1	Sjekkliste for risiko og sårbarhet .....	31
5.2	Vurderinger i forhold til naturmangfoldloven .....	31
5.2.1	Definisjon av naturmangfold – NML § 3 .....	31
5.3	Vurdering av konsekvenser av planforslaget .....	31
5.4	Avbøtende tiltak .....	32
<b>6</b>	<b>INNKOMNE MERKNADER .....</b>	<b>32</b>
6.1	Offentlige høringsinstanser .....	33
6.1.1	Fylkesmannen i Oppland .....	33
6.1.2	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) .....	33
6.1.3	Statens vegvesen .....	34
6.2	Organisasjoner, foreninger og interessegrupper .....	34
6.2.1	Opplandstrafikk .....	34
6.2.2	Valdres Energi Nett .....	34
6.3	Direkte berørte parter og naboer .....	35
6.3.1	Jane og Arne Hauglid .....	35
6.3.2	Petter R. Johansen .....	35
6.3.3	Filipe Lauvstad og Tina Hilton .....	36
<b>VEDLEGG</b>	<b>.....</b>	<b>37</b>

# 1 INNLEDNING

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av eiendommen med leiligheter. Planområdet er på ca. 2,4 daa, og omfatter eiendommen gnr/bnr 26/92, samt nødvendig areal langs Valdresvegen. Det er planlagt en terrassert boligblokk med innkjøring til parkeringskjeller, fra Valdresvegen.

Tomten er bratt, og tar opp ca. tolv høydemeter. En utbygging av en terrassert blokk i denne skråningen vil dermed gi en god tilpasning til omkringliggende bebyggelse, og høyden på leilighetskomplekset vil i stor grad bli tatt opp av terrenget. Det er gjennomført befaringsrapport med geotekniker, som i sin rapport mener at grunnen er stabil.

Nærliggende områder består i hovedsak av boligfelt med eneboliger fra 1950-tallet, med innsalg av nyere og eldre bebyggelser, samt flermannsboliger. Uteoppholdsarealer sikres med private og felles terrasser, samt fellesarealer ute på byggets sør- og østside. Det er ca. 350 meter til utmarksområder (skog).

Valdresvegen er skiltet med hastighet 60 km/t forbi planområdet. Denne vegen fremstår som en boliggate, med flere avkjørsler. I den forbindelse er foreslått å senke hastigheten til 40 km/t på denne vegen som en del av planarbeidet, noe som må avgjøres av kommunen som vegmyndighet.

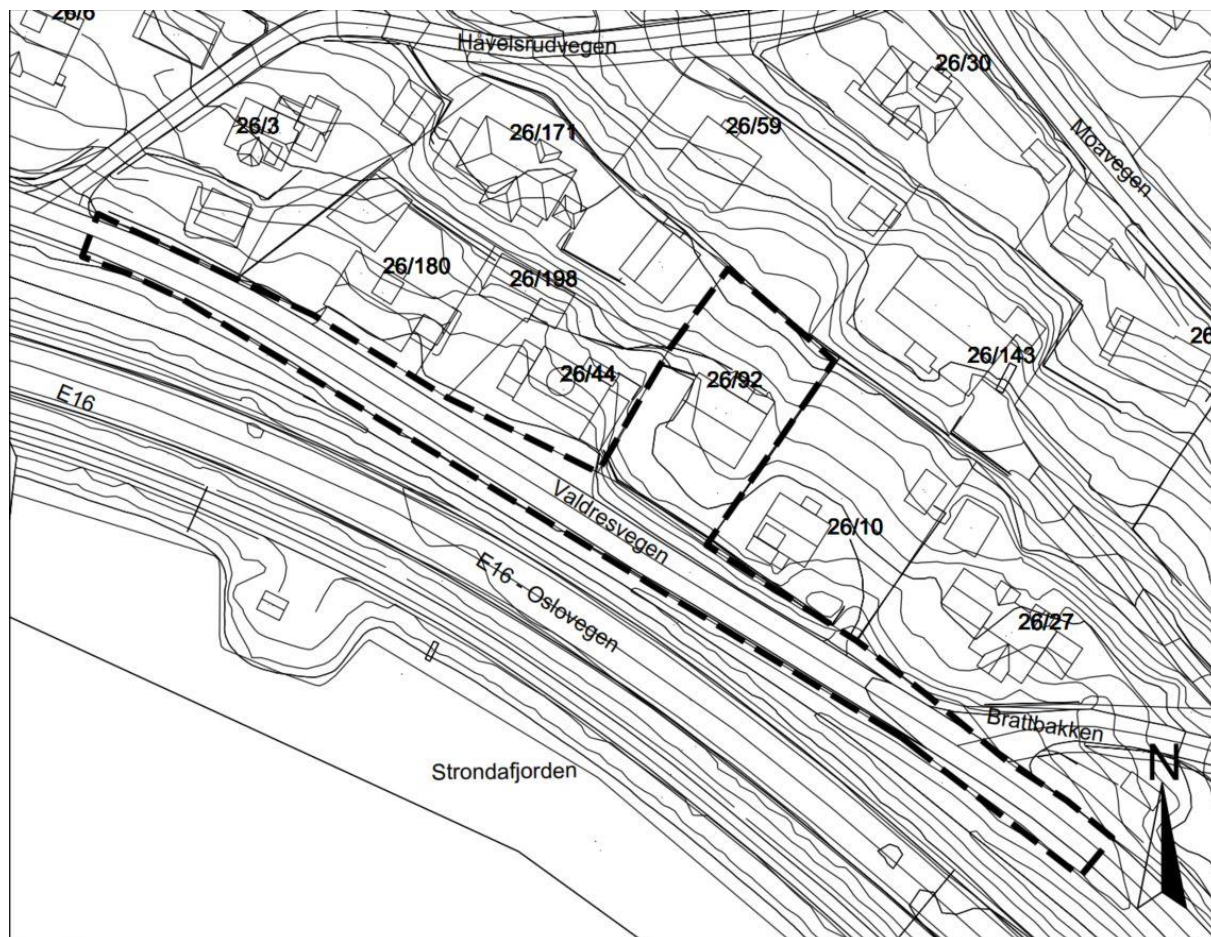
Eksisterende enebolig er planlagt revet.

# 2 PLANSTATUS

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til bolig. Planforslaget vil derfor være i henhold til boligformålet i kommuneplanens arealdel, og det forventes ikke at den vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planen er derfor vurdert å ikke omfattes av krav om konsekvensutredning. Det er utarbeidet ROS-analyse som en del av planarbeidet. Planforslaget vil erstatte deler av reguleringsplan *E68 Leira nord – Fagernes syd*, hvor området er regulert til bolig og offentlig veg.

## 2.1 Planavgrensning ved varsel om oppstart

Varslet planområde er vist med stiplet linje på kartutsnitt under.

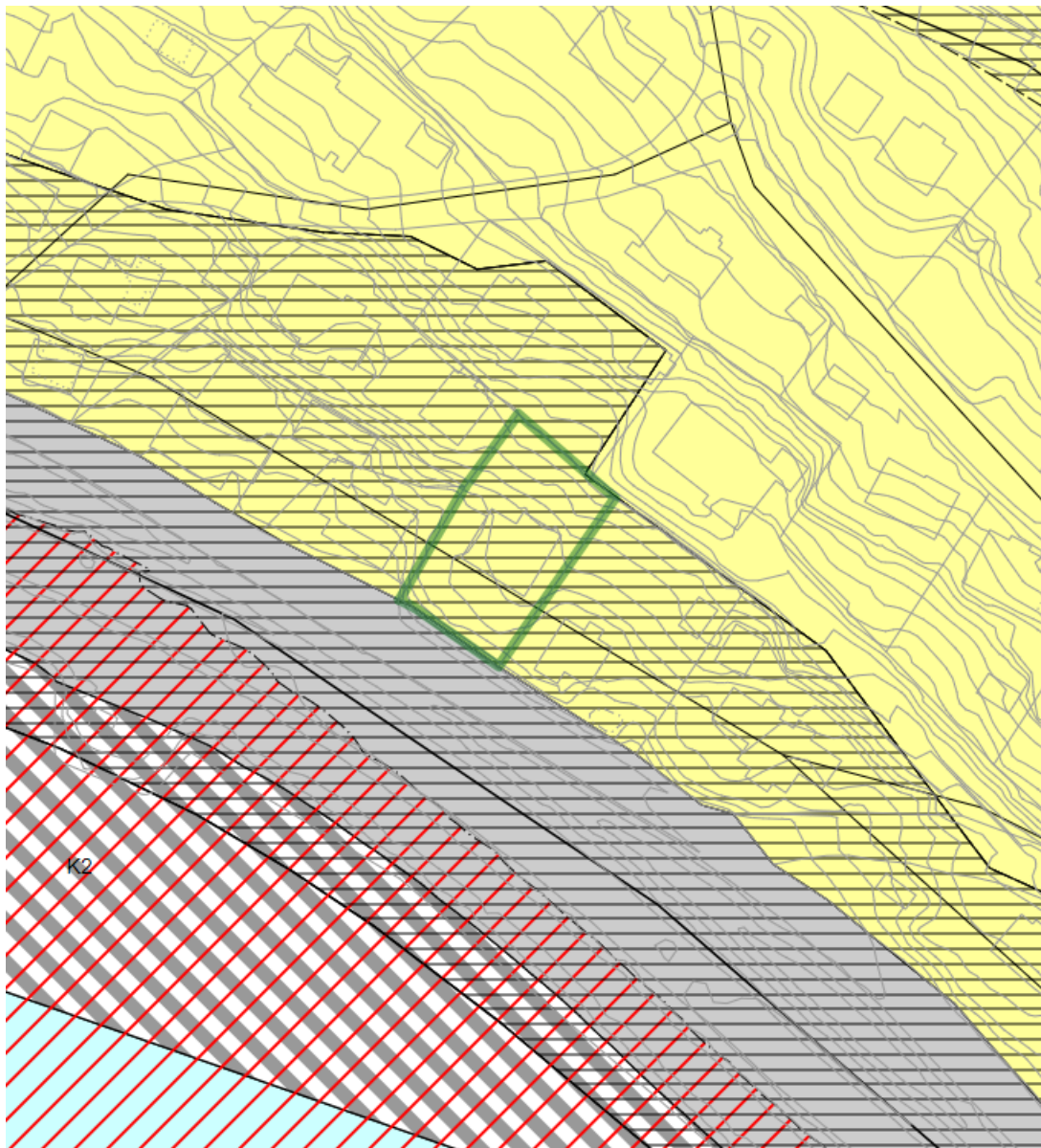


**Figur 1:** Kartet viser planområde ved varsel om oppstart med stiplet linje.

Planavgrensningen er strammet inn i planforslaget, se vedlagt plankart.

## 2.2 Forhold til kommuneplanens arealdel

Gjeldende kommuneplan er *Arealdelen til kommuneplanen 2014-2024*, med vedtaksdato av 11.09.2014. I plankartet er området avsatt til formålet «Bolitig».



**Figur 2:** På figuren over ser vi et utsnitt av kommuneplanens arealdel. Skravuren over planområdet viser hensynssone som angir at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde (Nord-Aurdal.kommune.no 23.07.2018)

## 2.3 Gjeldende regulering og tilgrensende planer

### 2.3.1 Reguleringsplan for riksveg E68 Leira nord Fagernes

Gjeldende reguleringsplan er *Reguleringsplan for riksveg E68 Leira nord Fagernes* av 13.06.1991. Den er gjeldende for hele planområdet som herværende planbeskrivelse er en del av.

Planområdet er i henhold til gjeldende reguleringsplan regulert til: *Bolig og offentlig vegareal*.

Det er satt en byggegrense på 30 meter fra senter av E16, noe som kan ses som en stiplet strek i eksisterende plankart.



**Figur 3:** På figuren over ser vi utsnitt av Reguleringsplan for riksveg E68 Leira nord Fagernes av 13.06.1991

Det er ingen andre tilgrensende reguleringsplaner til planområdet.



## 3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

### 3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger mellom Fagernes sentrum og Leira, som en del av byggesonen tilknyttet Fagernes sentrum. Eiendommen grenser inntil den kommunale vegen *Valdresvegen* i sør, og utbygd boligfelt for de resterende tre himmelretningene. Området er bratt og ligger i et eldre eneboligområde med bebyggelse fra i hovedsak rundt 1950-tallet. Eiendommen er i dag bebyggt med en enebolig fra 1959.



**Figur 4:** På figuren over ser vi et oversiktskart over området ([www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no)).

## 3.2 Planområdet i forhold til tiliggende arealer

### 3.2.1 Landskap

Planområdet er bratt, hvor det er en høydeforskjell på ca. 12 meter over en avstand på ca. 40 meter, mellom nord og sør på eiendommen.

I sør grenser planområdet til Valdresvegen, som går parallelt med E16. Det er ca. 60 meter i luftlinje til Strandefjorden. I de øvrige himmelretningene er det tilgrensede boligeiendommer.

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av 1 – 1 ½ etasjes bolighus med hager, hvor det er innslag av spredte flermannsboliger av ulike slag. Bygningene er i hovedsak fra rundt 1950, likevel er det også innslag av eldre og nyere hus.

### 3.2.2 Miljøfaglige forhold

#### Støy

Midten av eiendommen ligger ca. 35 meter fra midten av Europavei 16 med en årlig døgntrafikk (ÅDT) på ca. 8 100, jf. vegkart.no. Fylkesvei 264 ligger ca. 115 meter fra midten av eiendommen.

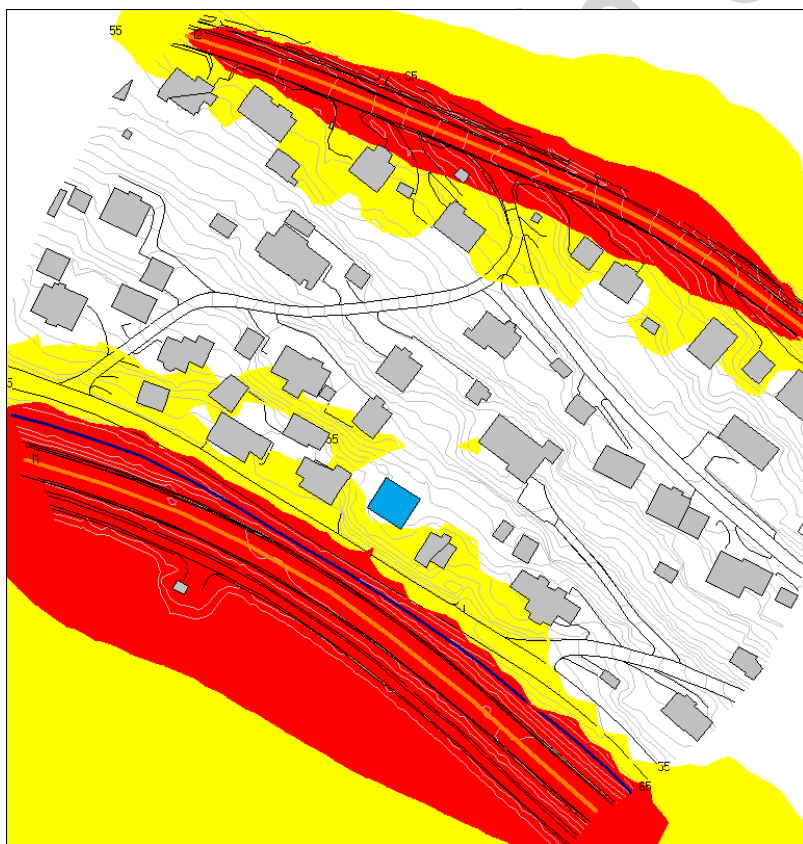
I forbindelse med planarbeidet er det utført en støyrapport av Berg Knudsen AS, se vedlegg 4. Støyrapporten viser at deler av planområdet ligger innenfor rød og gul støysone. Det er utført beregninger i 4 og 1,5 meters høyde, noe som tilsvarer henholdsvis 2.- og 1. etasje med uteområder på bakkenivå. I tillegg er det lagd et støysonekart som illustrerer støyforholdene ved å heve dagens støyskjerm ved E16 med én meter. Dette som ett av flere mulige avbøtende tiltak om behovet skulle oppstå.



**Figur 5:** Støysonekart som viser støyberegning i 4 meters høyde.



**Figur 6:** Støysonekart som viser støyberegning for 1,5 meters høyde.



**Figur 7:** Støysonekart som viser støyberegning for 1,5 meters høyde og heving av eksisterende støyskjerm med 1 meter.

Det konkluderes i støyrapporten at det ikke er nødvendig med økt fasadeisolasjon for å tilfredsstillende innendørs lydnivå. For uteoppholdsarealer er det sannsynlig at støynivået vil overskride kravet på 55 dB, derfor er det satt krav i planbestemmelsene om at det dokumenteres at uteoppholdsarealene har tilfredsstillende støynivå, eventuelt at eksisterende støyskjerm forhøyes med én meter. I tråd med støyrapporten vil for eksempel en forhøyet støyskjerm sikre at uteoppholdsarealene får et akseptabelt støynivå. For terrasser kan det også vurderes å bruke støyreflekterende materialer i rekkverket.

### Registrerte arter, naturtyper og miljøforhold

Som del av arbeidet med innhenting av grunnlagsmateriale, er det gjennomført et søk på miljøstatus.no for å avklare evt. interessante arter, naturtyper eller miljøforhold innenfor området. Etter gjennomgang av søk, ble det avklart at det ikke er registrert viktige arter eller naturtyper.

### Flom

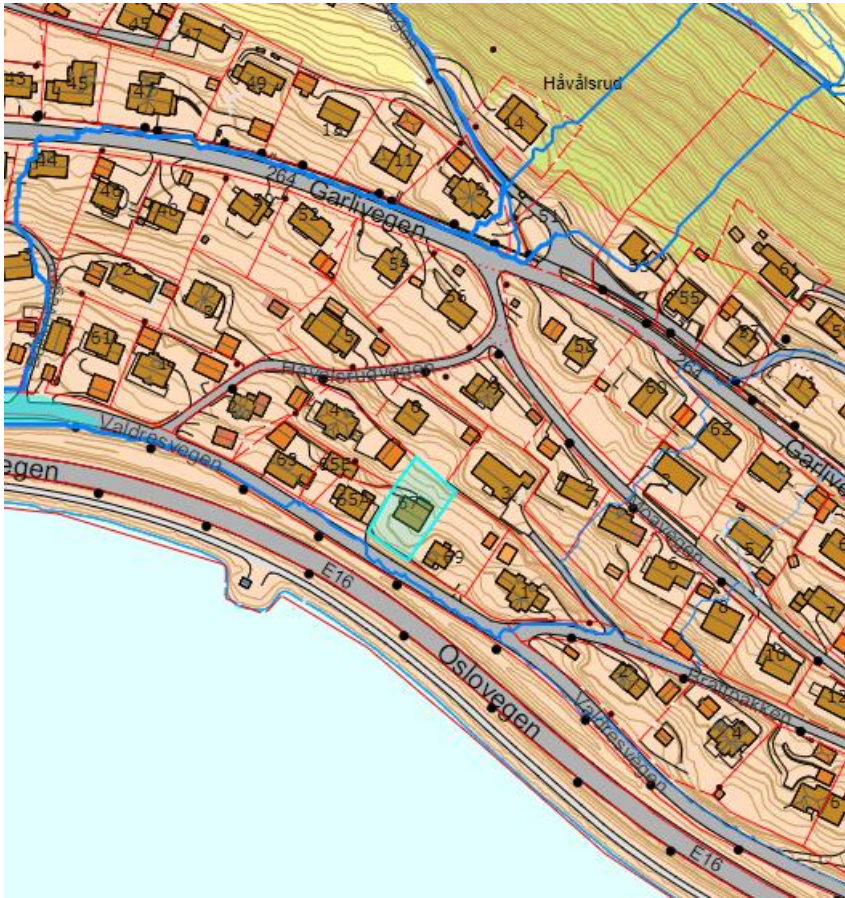
Strandefjorden er en regulert innsjø med høyeste tillatte regulert vannstand på 355,27 m.o.h. Planområdet er omtrent 60 meter i luftlinje fra Strandefjorden og ligger med laveste punkt på omtrent 360 m.o.h. I henhold til flomsonekart som er tilgjengelig på kommunens kartportal, er det lite sannsynlig at planområdet berøres av 200 års flom, se figur 8.



**Figur 8:** Flomsonekart som med lyseblått viser 50 årsflom og med mørkeblått viser 200 årsflom

Det er også innhentet informasjon om flomveier ved ekstremnedbør fra kommunens kartportal. Ut i fra informasjonen som kan ses i figur 9, er det ikke overveiende sannsynlig at planområdet blir

rammet av flomvann som ikke kan tas av i overvannssystemet. Likevel vil det være viktig å utforme parkeringskjeller, og arealet utenfor inngangen til denne, på en måte som hindrer overvann å trenge inn i denne.



**Figur 9:** Oversikt over flomveier ved overbelastet overvannssystem

### Radon

Innenfor planområdet er det registrert at det skal vises høy aktsomhet for å sikre bebyggelse mot radon. Det er knyttet planbestemmelse til dette som sikrer at nødvendig aktsomhet skal dokumenteres i byggesaken. Planområdet befinner seg innenfor samme radonbelte som rammer Fagernes for øvrig.

### 3.2.3 Skred

Det er ikke registrert skredhendelser innenfor planområdet. Den nærmeste registrerte skredhendelsen er en utgliding omtrent 900 meter øst for planområdet. I henhold til kommunens temakart om samfunnssikkerhet, befinner planområdet seg innenfor en sone hvor det skal vises aktsomhet med tanke på snøskred. I en avstand av ca. 180 meter vest for planområdet er det registrert en potensiell fare for jord- og flomskred.



**Figur 10:** Oversikt over registrert areal hvor det skal vises aktsomhet for potensiell fare for snøskred (valdreskart.no 23.07.2018)



**Figur 11:** Oversikt over areal hvor det skal vises aktsomhet for potensiell fare for jord- og flomskred (valdreskart.no 23.07.2018)

Det er i forbindelse med planarbeidet innhentet en sakkyndigrapport for å vurdere den potensielle faren for at planområdet blir rammet av en skredhendelse, se vedlegg 5. Det konkluderes i rapporten at det ikke er vesentlig fare for at planområdet rammes av skred. Planområdet befinner seg blant

annet lengst ned mot Strandefjorden i et veletablert boligområde. Det er også et ca. 250 meter bredt skogsbelte i det bratte partiet mellom boligområdet og Brettingsberget.

### 3.2.4 Trafikkforhold

Valdresvegen er skiltet med hastighet 60 km/t forbi planområdet. Denne vegen fremstår som en boliggate, med flere avkjørsler. Uavhengig av planforslaget, anbefales det at hastigheten reduseres til 40 km/t for å minimere risikoen for ulykker. Kommunen som vegmyndighet må ta stilling til om dette er aktuelt.

### 3.2.5 Estetikk og byggeskikk

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.

### 3.2.6 Planområdets tilgjengelighet – Barn, unge og eldres interesser

Området består av eneboliger og flermannsboliger med varierende tomtestørrelse, hvor det i hovedsak er rom for lek internt på tomtene. Planområdet befinner seg omtrent 300 meter fra utmarksområder som kan benyttes av allmennheten. Det er omtrent 750 meter til Fagernes sentrum hvor det er offentlige parker og rekreasjonsområder ved Strandefjorden. Inn til sentrum er det mulig å gå eller sykle via lite trafikkerte veier og gang- og sykkelveier, med undergang under E16. Terrenget er flatt langs Strandefjorden, med lite endring i stigningsforhold.



**Figur 12:** Illustrasjonen viser hvor det er mulig å gå eller sykle inn til Fagernes sentrum, se rød strek

Fagernes barnehage, Nord-Aurdal barneskole og Nord-Aurdal ungdomsskole (ny er forventet ferdigstilt innen jul 2018) ligger forholdsvis samlet. Fra planområdet er det mulig å gå eller sykle til disse, da med noe stigning opp fra planområdet til Garlivegen som ligger omtrent på samme høyde som disse institusjonene.

Oversikt over avstand til barnehager, barneskole og ungdomsskole:



Barnehage	Avstand	Tid
Fagernes barnehage	850 meter	12 min gange
Leira barnehage	3,4 kilometer	6-7 min med bil
Ulnes barnehage	13,8 kilometer	15-16 min med bil
Vestringsbygda barnehage	9 kilometer	10-11 min med bil
Ranheim naturbarnehage	6 kilometer	6-7 min med bil
<b>Barneskole</b>		
Nord-Aurdal barneskole	850 meter	12 min gange
Ulnes montessoriskole	10,7 km	12-13 min med bil
<b>Ungdomsskole</b>		
Nord-Aurdal ungdomsskole	850	12 min gange

**Tabell 1:** Oversikt over avstand til barnehager, barneskoler og ungdomsskoler

Planområdet befinner seg sentralt med tanke på avstand til barnehage og skoler, og vil således kunne være attraktivt for barnefamilier. Det er gode trafikksikre gangforbindelser mellom planområdet og den nærmeste barnehagen og barneskolen. Gangforbindelsene regnes som trafikksikre fordi de består av veier som går i boligstrøk med lav fartsgrense, samt fortau på store deler av strekningen. I forbindelse med planarbeidet er det også foreslått å senke fartsgrensen på *Valdresvegen* som et trafikksikkerhetstiltak.

Nærhet til sentrum vil også være av interesse med tanke på en eldre befolkning, både med tanke på at det er enkelt å komme seg til steder for eventuell behandling og at det gjør hverdagen enklere med nærhet til butikker. Dersom noen skulle ha pleiebehov, bidrar den sentrale plasseringen at hjemmesykepleien enkelt kan nå planområdet.

### 3.3 Eiendomsforhold

Innenfor planområdet er følgende eiendommer direkte berørt:

- Gnr/bnr 26/92
- Umatrikulert veggrunn



**Figur 13:** Oversikt over eiendommer

## 4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 4.1 Endringer i forhold til gjeldende planer

Reguleringsendringen er initiert av et ønske om å etablere sentrumsnære og etterspurte leiligheter i tilknytning til Fagernes sentrum. Gjeldende reguleringsplan er *Reguleringsplan for riksveg E68 Leira nord Fagernes* av 13.06.1991, hvor herværende planområde er avsatt til boligformål og veggrunn. Arealformålene vil i hovedsak videreføres.

Hovedformålet i eksisterende reguleringsplan videreføres, hvor utnyttelsesgraden er foreslått økt fra 25 prosent til 45 prosent bebygdareal. Det står i dag en enebolig på eiendommen.

I eksisterende plan er det ikke spesifisert en konkret byggehøyde, men det er angitt at tillatt byggehøyde er to etasjer. Dette tilsvarer en byggehøyde på ca. to etasjer, målt fra terreng på den øverste delen av eiendommen. I planforslaget er det foreslått en kotehøyde for å angi maksimal byggehøyde, se pkt. 4.3.

### 4.2 Arealregnskap

Under følger tabell som viser endringen i areal for de respektive formål. Endringen er vist i forhold til samme totalareal i gjeldende regulering.

Formål	Areal i daa reguleringsendring	Areal i daa gjeldende regulering
<b>§ 12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg</b>		
Boligbebyggelse iht. gjeldene plan	0	0,8
<i>Boligbebyggelse – blokkbebyggelse</i>	0,9	0
Sum areal denne kategori:	0,9	0,8
<b>§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
<i>Annet trafikkområde</i>		0,7
<i>Kjøreveg</i>	0,4	
<i>Veg</i>	0,1	
<i>Anne veggrunn - grøntareal</i>	0,2	
Sum areal denne kategori:	0,7	0,7
Totalt alle kategorier:	1,6	1,6

**Tabell 2:** Arealregnskap

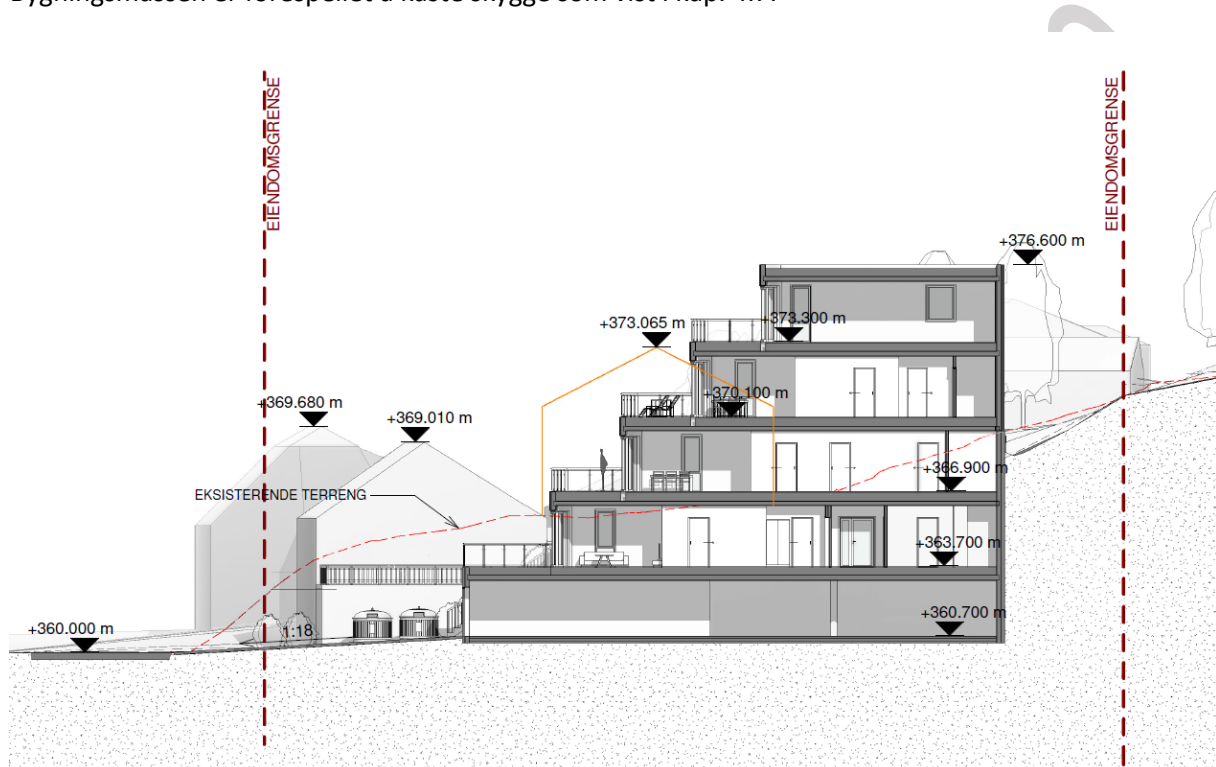
### 4.3 Bebyggelse og anlegg

Utbyggingen omfatter et leilighetsbygg på 4 etasjer, samt et parkeringsanlegg i kjeller. Det planlagte byggets fotavtrykk er på ca. 247 m<sup>2</sup>. Eiendommen 26/92 foreslås regulert til *boligbebyggelse – blokkbebyggelse* i sin helhet, samt det tilgrensende arealet ned mot Valdresvegen.

I planen er det fastsatt en 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 tillates på tak, tilbaketrukket fra bygningskant på kotehøyde 378,5. På figuren under kan man se hvordan høyden på eksisterende bebyggelse er i forhold til planlagt høyde på ny bebyggelse.

Høyden på det nye bygget er planlagt å være ca. 3,5 meter høyere enn eksisterende bebyggelse. Bakenforliggende bebyggelse på naboeiendommene 26/95 og 26/143 er etablert med grunnmur på kotehøyde på ca. 375. Bebyggelsen på disse eiendommene er også plassert slik at et nytt bygg på 26/92 ikke vil komme i direkte konflikt med utsikten mot Strandefjorden.

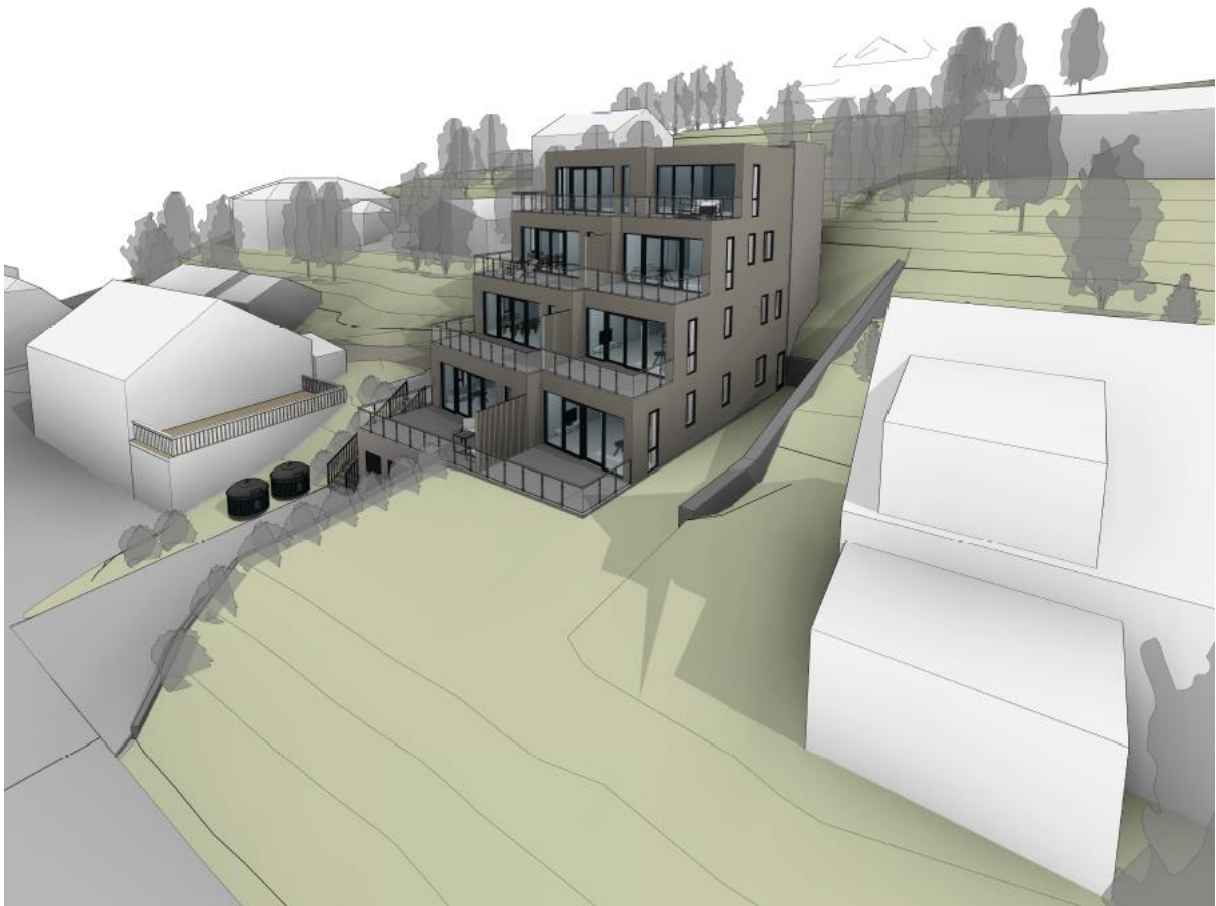
Bygningsmassen er forespeilet å kaste skygge som vist i kap. 4.7.



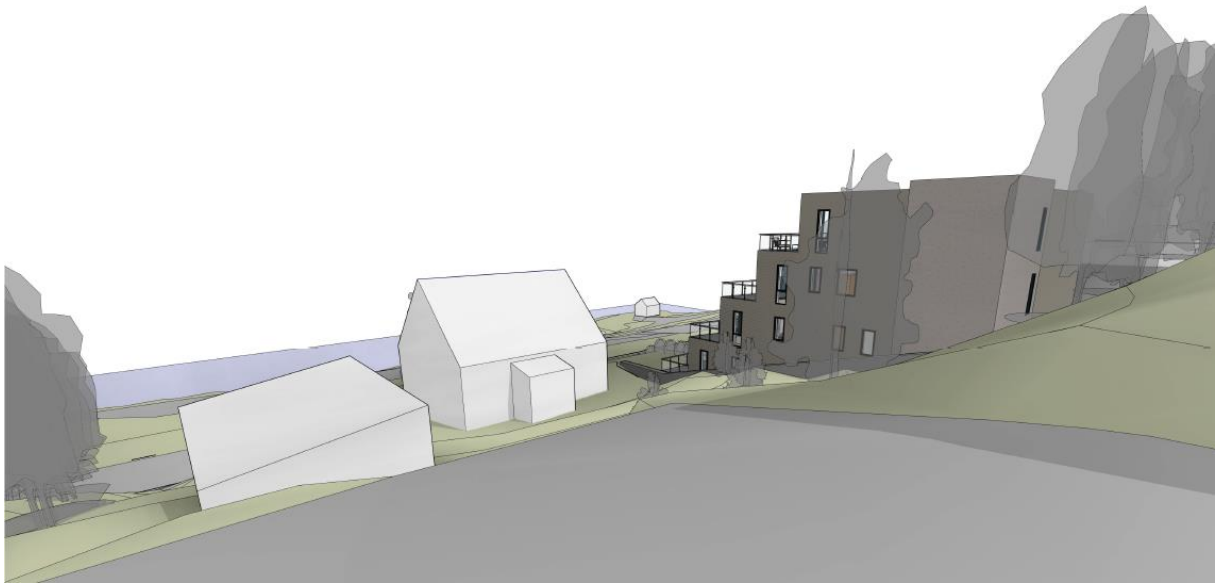
**Figur 14:** Snitt som illustrerer høyder på ny og eksisterende bebyggelse. Nabobygg synes i grått, mens dagens bygg på tomten er vist med oransje linjer.



**Figur 15:** Perspektivet viser plassering av terrasseblokken i forhold til omkringliggende bebyggelse.

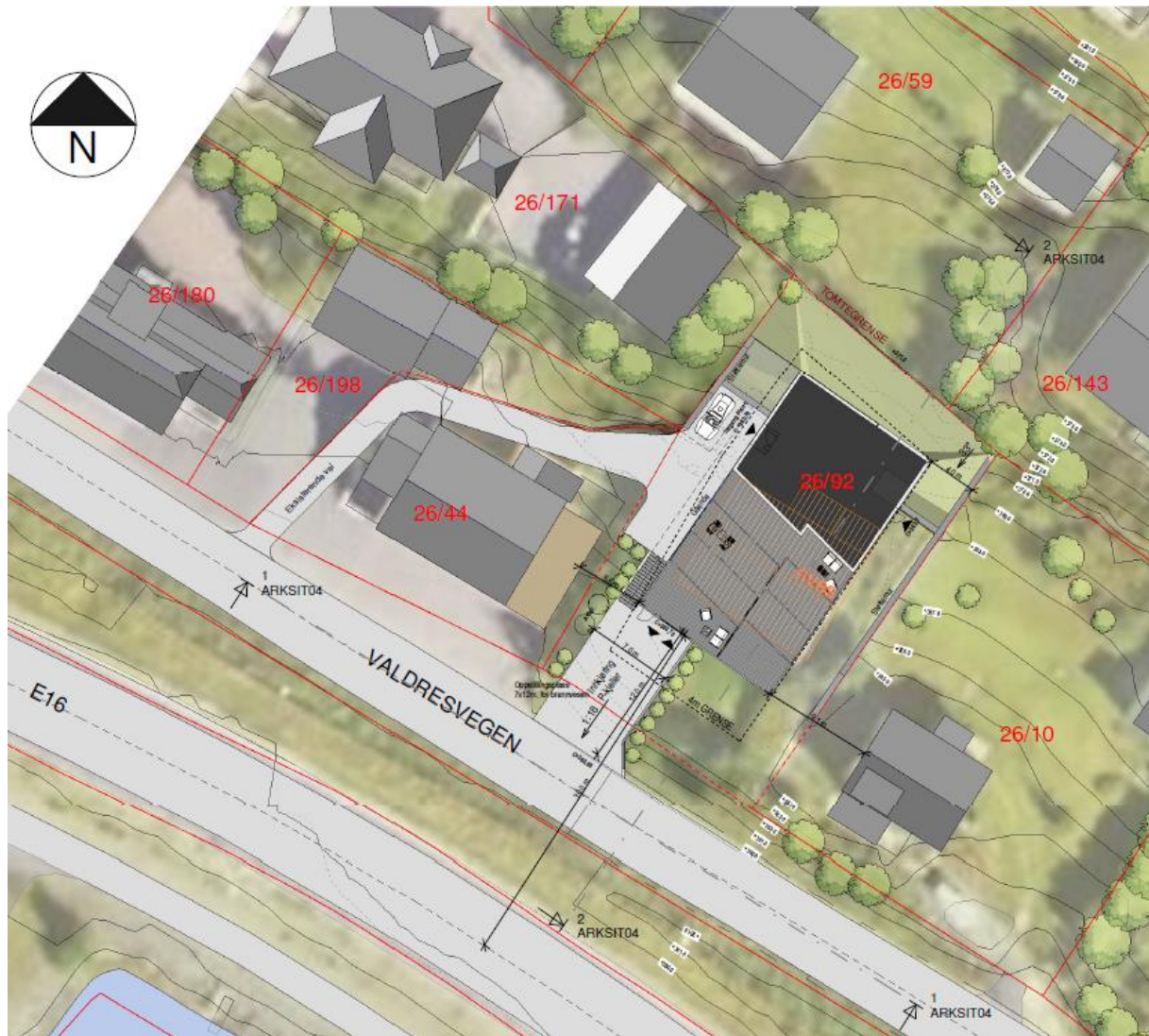


**Figur 16:** Perspektivet viser plassering av terrasseblokken i forhold til omkringliggende bebyggelse.



**Figur 17:** Perspektivet viser utsynet fra parkeringsplass på eiendommen gnr/bnr 26/143.

Utnyttelsesgraden er foreslått satt til 45 prosent innenfor formålet. Dette for å kunne få tilstrekkelig antall balkonger og fleksibilitet til å skape hensiktsmessige uteoppholdsarealer. Tomten har betydelig helling, og terrenget må derfor bearbeides for å skape brukbare arealer på terreng.



**Figur 18:** Forslag til situasjonsplan.



**Figur 19:** Forslag til situasjonsplan.

Det er planlagt at eksisterende adkomstvei til nåværende bolig fortsatt skal kunne benyttes, se pkt. 4.4.4 for mer informasjon om dette.

## 4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.4.1 Parkering

Etter kommunens parkeringsnorm skal det settes av 1,5 parkeringsplass pr boenhet, også for leiligheter. Parkering skal løses i parkeringskjeller. Det skal også være mulig å parkere med bil ved å benytte eksisterende adkomstvei.

### 4.4.4 Adkomst

Adkomst sikres via den kommunale veien Valdresvegen. I hovedsak skal adkomsten skje direkte fra Valdresvegen. Det legges opp til at eksisterende adkomstveg fortsatt kan benyttes, slik at det er fleksibilitet i adkomstmuligheten til bygget, noe som er gunstig med tanke på situasjoner som krever



utrykning av beredskapsinstanser. Ved en eventuell brann vil primær slukking og redning skje via stigebil fra forsiden av bygget, men man vil også ha mulighet til adkomst via dagens avkjørsel, og en inngang på siden av bygget.

Den eksisterende adkomstveien er ikke tatt med i forslag til plankart, men den er vist med pil. Begrunnelsen for dette er at veien eksisterer i dag og at det ikke er nødvendig å gjøre tiltak på denne veien.

#### 4.4.5 Teknisk infrastruktur

##### Fjernvarme

Det er ikke fjernvarme i området.

##### Vann, avløp og overvann

Vann og avløp vil i hovedsak håndteres i byggesak. Det er bekreftet fra kommunen at det er kapasitet på overordnet VA-nett. Tilkobling til kommunens overvannssystem må søkes og godkjennes av kommunen.

Det vil utarbeides en overvannsplan som skal godkjennes av kommunen.

##### Ledninger

Det er ulike ledninger i selve Valdresvegen, men det er ikke ledninger i området hvor det er planlagt utbygging. I planarbeidet er det ikke lagt opp til at det skal gjøres tiltak i Valdresvegen som vil påvirke eksisterende infrastruktur. Det er mulig at strøm- og VA-tilknytningen vil måtte føre til tiltak i veggen.

## 4.5 Grønnstruktur - naturmangfold

Planområdet vil ikke berøre naturmangfoldet. I størrelse er planområdet i hovedsak begrenset til boligtomten, noe som tilsier at det ikke er satt av egne arealer til grønnstruktur. Uteoppholdsarealer sikres med private terrasser og felles terrasse, samt fellesarealer ute. Området befinner seg ca. 300 meter fra utmarksområder (skog).

## 4.6 Barn og unges interesser

Det vises til redegjørelsen i punkt 3.2.6 angående eksisterende forhold. Den eksisterende situasjonen anses å være tilstrekkelig. Det er kort vei til skoler, barnehage og utmarksområder. Dette prosjektet er ikke i hovedsak tenkt barnefamilier, likevel er det tilgjengelig vei til barnehage og skoler, samt til sentrum med lekeplasser. Det er noe bratt opp til Garlivegen som mest sannsynlig vil benyttes som skolevei. Det er ikke fortau på det første strekket av denne veien, men det er mulig å benytte sideveier for å komme frem til fortauet.

Strøket består i hovedsak av eneboliger hvor det i takt med generasjonsskifter skjer endringer i demografien. Det antas at barnefamilier vil tiltrekkes til de funksjonene enebolig kan gi, mens de eldre trekkes mot en leilighet med alt på en flate og med mindre vedlikehold enn en enebolig. Et leilighetskompleks vil derfor kunne føre til en frigjøring av eneboliger ved at eldre flytter fra disse og inn i en leilighet i Valdresvegen 67.

## 4.7 Sol- og skyggestudie

I forbindelse med planarbeidet er det gjort en sol- og skyggestudie for å se hvordan tiltaket vil kaste skygge. Under følger illustrasjoner:



**Figur 20:** Sol- og skyggestudie ved vårjevndøgn kl 0900



**Figur 21:** Sol- og skyggestudie ved vårjevndøgn kl. 1200.



**Figur 22:** Sol- og skyggestudie ved vårjevndøgn kl. 1500.



**Figur 23:** Sol- og skyggestudie ved vårjevndøgn kl. 18.



**Figur 24:** Sol- og skyggestudie ved sommervolverv kl. 1200.



**Figur 25:** Sol- og skyggestudie ved vintersolverv kl. 1200.

## 5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

### 5.1 Sjekkliste for risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse for planområdet og tilgrensende områder. Vurderingene er gjort i forhold til det planlagte tiltaket i reguleringsendringen, med henblikk på påvirkning fra og på tilgrensende områder. ROS-analysen er vedlagt i sin helhet, for detaljer se denne.

### 5.2 Vurderinger i forhold til naturmangfoldloven

Som en del av planmaterialet skal det gjøres vurderinger av hvordan planforslaget påvirker naturmangfoldet. Det skal derfor gjøres en vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

#### 5.2.1 Definisjon av naturmangfold – NML § 3.

**Naturmangfold er i § 3 bokstav i) definert slik:**

*«naturmangfold: biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning»*

#### **Vurdering av § 3**

Planområdet består av en eksisterende boligtomt og vegareal. Det er ikke registrert forekomster av viktig naturmangfold innenfor planområdet. Tiltaket som planlegges anses derfor ikke å ha betydning for naturmangfoldet.

### 5.3 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

I ROS-analysene er følgende forhold ansett som viktige for planen:

- Støy fra vegtrafikk
- Trafikk
- Forhold som kan påvirke omkringliggende eiendommer

De ulike forholdene over er behandlet i planbestemmelsene, og gul støysone er avmerket i plankartet. Valdresvegen har i dag en fartsgrense på 60 km/t, dette er høyt til å være i en veg i et



boligområde, og det foreslås at fartsgrensen senkes til 40 km/t. En redusert fart vil føre til at sannsynligheten for ulykker med alvorlige personskader reduseres. Det er kommunen som vegmyndighet som formelt må gjennomføre denne fartsendringen.

Det er innhentet rapport etter en geoteknisk befaring, hvor det redegjøres for at det sannsynlig er harde masser som muliggjør tilnærmet rette gravevegger. Det anbefales i rapporten at geotekniker kontaktes når gravearbeidene er ført ned til fjell.

I merknadene som har kommet inn, uttrykker naboene bekymring for de anleggsarbeidene som må gjennomføres ved en utbygging det legges opp til. Arbeidene vil måtte gjøres i tråd med gjeldende regelverk og HMS-krav, samt forsvarlig med tanke på geoteknikk.

## 5.4 Avbøtende tiltak

Det er en generell anbefaling at fartsgrensen på Valdresvegen reduseres fra 60 km/t til 40 km/t. Dette for å minimere risikoen for alvorlige personskader og at dette anses som en mer riktig fartsgrense i et boligområde som dette. Det vil være kommunen som vegmyndighet som må avgjøre og sette dette i verk. Fartsreduserende tiltak er ikke en forutsetning for planen, da tilfredsstillende frisikt oppnås i begge retninger. Anbefalingen er av generell art i et bomiljø med mange avkjøringer.

Dersom det viser seg vanskelig å løse kravene ifm. støy, kan for eksempel eksisterende støyskjerm mot E16 heves med én meter for å få tilfredsstillende støynivåer. Det kan også være aktuelt med støyreduserende tiltak i balkong- og/eller terrasserekkverk.

# 6 INNKOMNE MERKNADER

Etter varsel om oppstart er det kommet inn 8 merknader. Disse er gjengitt kort i dette notatet, med en etterfølgende kommentar om hvordan de forsøkes løst i planen, alternativt ikke lar seg gjennomføre.

Merknadene er delt inn i følgende kategorier:

- Offentlige høringsinstanser
- Organisasjoner, foreninger og interessegrupper
- Direkte berørte parter og naboer

## 6.1 Offentlige høringsinstanser

### 6.1.1 Fylkesmannen i Oppland

Fylkesmannen viser i sin merknad av 2018-04-17 til [www.planoppland.no](http://www.planoppland.no) og forventer at nasjonale og regionale interesser omtalt i *Planskjemaet* og presisert i Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland kap. 2 og kap. 3, blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Det forventes også at kap. 1 om prosess og planforberedelse blir fulgt opp.

Det bemerkes i merknaden at hele planområdet ligger i gul støysone, og deler i rød støysone. Planarbeidet må derfor ta hensyn til dette så tidlig som mulig, slik at det kan innarbeides eventuelle avbøtende tiltak. Dette for at *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* kan imøtekommes.

Fylkesmannen ber om at SOSI-fil av et eventuelt planforslag oversendes Statens kartverk pr e-post til [planHamar@statkart.no](mailto:planHamar@statkart.no). Dette gjøres for at den digitale arealplanen skal lagres i en egen regional høringsdatabase som de statlige og regionale høringsinstansene skal benytte i sin saksbehandling.

#### **Forslagsstillers kommentar:**

*Planarbeidet blir utarbeidet i henhold til overordnet plan. Det er gjennomført ROS-analyse og gjort andre nødvendige vurderinger i henhold til merknaden.*

*Herværende planforslag er utarbeidet i henhold til de angitte nasjonale mål og føringer over. Det er gjort støyberegninger og det er foreslått løsninger for å få akseptable støynivåer på utomhusarealer, hvor en foreslått løsning er å heve støyskjermen langs E16. Likevel er det noe underlig at støyen har så store utbredelse når det allerede er gjort støyreduerende tiltak langs E16, og det kan derfor stilles spørsmål til om støy bør behandles etter forurensingsforskriften kap. 5.*

*SOSI-fil og pdf av plankart blir sendt over til Statens kartverk ved høring av planforslag.*

### 6.1.2 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE ga merknad 2018-01-10 og de er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft.

Uttalelsen fra NVE er generell og det er ikke omtalt konkret hva som eventuelt må tas hensyn til i herværende sak. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

#### **Forslagsstillers kommentar:**

*Med utgangspunkt i sjekklisten konkluderer vi med følgende:*

- *Det er ikke vassdrag innenfor planområdet, og følgelig er dette temaet ikke relevant.*
- *Det er ikke beregnet at området kan være flomutsatt. Nærmeste vassdrag er Strandefjorden, og 200-års flom i dette vassdraget når ikke inn i planområdet, jf. kommunens flomkart. Ved overbelastning på overvannsnett, er det ikke registrert at vannet vil ta flomveier over planområdet.*
- *Området er innenfor en sone hvor det skal vises aktsomhet for snøskred, se ROS-analyse for nærmere informasjon.*

- *Det er ikke konsesjoner for vassdrags eller energianlegg i planområdet.*
- *Planen vil oversendes NVE ved offentlig ettersyn.*

*For øvrig tar vi merknaden til etterretning.*

### 6.1.3 Statens vegvesen

Merknad ble gitt 2018-04-11. Statens vegvesens ansvar i planarbeidet er i første rekke knyttet til arealbruk langs riks- og fylkesveger. De uttaler seg også som statlig fagmyndighet med sektoransvar på transportområdet.

I merknaden blir det påpekt at det må legges inn en 30 meters byggegrense fra senterlinje på E16, noe som er samme byggegrense angitt i gjeldende plan.

På grunn av nærheten til E16, er deler av planområdet innenfor gul- og rød støysone. Statens vegvesen viser til *Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen* (T-1442/2016). Nødvendige tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold må innarbeides i planen. Det må settes rekkefølgekrav for gjennomføring av tiltak før brukstillatelse for nye boliger kan gis.

#### **Forslagsstillers kommentar:**

*Det er lagt inn en 30 meters byggegrense fra midten av E16 i plankartet. En støyrapport er innhentet og det er lagt inn en hensynssone som viser gul støysone, se også pkt. 6.1.1. Det er foreslått planbestemmelser med rekkefølgekrav om at det skal dokumenteres at støy er ivaretatt.*

## 6.2 Organisasjoner, foreninger og interessegrupper

### 6.2.1 Opplandstrafikk

I Opplandstrafikks tilbakemelding av 2018-04-10, blir det opplyst at de ikke anser det som nødvendig å gi merknader til planarbeidet.

#### **Forslagsstillers kommentar:**

*Ingen kommentar.*

### 6.2.2 Valdres Energi Nett

Valdres Energi Nett opplyst i sin merknad av 2018-04-18, at de ikke på nåværende tidspunkt si om kapasiteten i strømmettet er tilstrekkelig. Det er først når omfanget av utbyggingen er klart at man kan stilling til om eksisterende kapasitet er tilstrekkelig eller om det må tas høyde for etablering av en ny netstasjon. I merknaden opplyses det at det kan være aktuelt at det settes av et rom for netstasjon i bygget.

#### **Forslagsstillers kommentar:**

*Kommentaren tas til etterretning og dialogen med nettselskapet vil gjenopptas når det er hensiktsmessig.*

## 6.3 Direkte berørte parter og naboer

### 6.3.1 Jane og Arne Hauglid

Merknadshaver er nabo og eier av Håvelsrudvegen 4, og ga sin merknad 2018-01-18. Et leilighetsbygg i Vika ønskes velkommen. I merknadene blir det påpekt at det ikke er ønskelig at et nytt bygg reduserer solforholdene og gir økt innsyn på eiendommen.

#### **Forslagsstillers kommentar:**

*Ut i fra sol- og skyggestudiet, kan vi ikke se at utbyggingen vil redusere solforholdene i vesentlig grad. Med tanke innsyn er dette noe som håndteres best i byggesaken, da vet man hvor de ulike rommene og tiltakene kommer i/på bygget. Ved å anlegge rom med mindre opphold mot naboer, vil man oppnå redusert inn- og utsyn til naboer. Planforslaget inneholder ikke en detaljert utforming av leilighetene.*

### 6.3.2 Petter R. Johansen

Merknadshaver er nabo og eier av Brattbakken 3, og ga sin merknad 2018.04-19. Det er ønskelig at hovedtrekkene i eksisterende reguleringsplan videreføres, spesielt §§ 7, 14 og 16 i planbestemmelsene. Dette er etter innspillhavers oppfatning punkter som omhandler at tiltak ikke skal medføre en ulempe eller være sjenerende for boligområdet, at tiltak får en helhetlig og harmonisk utførelse med omkringliggende bebyggelse, samt en begrensning i høyde.

Innspillhaver er opptatt av at det blir satt en fornuftig byggehøyde som ikke får negativ innvirkning på hans eiendom. Da spesielt med tanke på redusert utsikt, dårligere solforhold og økt innsyn. Det hevdes at dette vil føre til verdiforringelse av eiendommen og dårligere bokvalitet.

Det stilles spørsmål til hvilke følger en eventuell omregulering vil få, da med tanke på fremtidig utvikling av boligområdet og at det ligger innenfor gul støysone. Innspillhaver påpeker også at planområdet er utenfor kommunens avgrensning for sentrum og sentrumsnære områder.

I merknadene er det vedlegg som viser lengdeprofil over Brattbakken 3, støysone hentet fra Statens vegvesen og kart som viser avgrensning av sentrum og sentrumsnære områder.

#### **Forslagsstillers kommentar:**

*Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å endre den bruk eksisterende reguleringsplan legger opp til, da i hovedsak med en fortetting av eiendommen. Det er foreslått en begrensning i høyde, som er ca. 2,4 meter høyere enn eksisterende enebolig på eiendommen 26/92.*

*Bakenforliggende bebyggelse er etablert med grunnmur på ca. kotehøyde 375. Det vil derfor være begrenset hvor mye utsikt som faktisk går tapt, samt hvor mye skygge som påvirker lysforholdene. Innsynsmulighetene vil også være begrenset med tanke på gesimshøyde på nytt bygg er omtrent lik med grunnmur på bakenforliggende bebyggelse.*

*Støy er behandlet i planarbeidet og det er innhentet en støyrapport.*

*Planområdet befinner seg i et boligområde som ligger i en forlengelse av Fagernes sentrum, og er således å regne som sentralt.*

### 6.3.3 Filipe Lauvstad og Tina Hilton

Merknadshaver er nabo og eier av Håvelsrudvegen 6, og ga sin merknad 2018-04-20. Innspillshaver viser bekymring for at rammer som følger av eksisterende reguleringsplan overskrides, samt at de ikke vet konkret hva som skal føres opp på eiendommen 26/92. De er også bekymret for at det senere skal kunne oppstå endringer i planene som de da mener vil være vanskelig å påvirke. Et tiltak som er forespeilet vil etter deres oppfatning kunne forringe eiendommens verdi, blant annet ved at det blir mindre privatliv i hagen og at det er en mulighet for at leilighetskomplekset vil overskygge deler av den nedre hagen.

Det er av stor betydning at deres drøm om en skjermet boligeiendom og hage fortsatt kan få leve i god sameksistens med utviklings- og boligprosjektet som planlegges. Et forslag som settes frem er at prosjektet etablerer en støttemur for at de kan få samlet hagearealet på ett plan.

I innspillet er det gitt følgende oppsummering:

*«\* U – graden økes og endrer området karakter. Dette vil skape presedens for tilsvarende endringer på alle eiendommene i området.*

*\* Takhøyden økes og fjerner / stenger utsikten. Nedre del av hagen skyggelegges.*

*\* Det kommer (slik vi leser skissen) 3 etasjer ut over planen som gjelder i dag; Flere leiligheter vil få vinduer / utsikt inn til oss; antall gjenboere økes fra 1 til muligens 8.*

*\* «Befolkningsøkningen» vil medføre økt støy og trafikk.*

*\* Selve utbyggingsprosessen vil medføre store forstyrrelser i byggeperioden, ikke minst de store sprengningsarbeidene som må komme.*

*\* Utgraving / utsprenging av nabotomten vil kunne skape usikre / ustabile grunnforhold hos oss. Vi trenger «sikkerhet» / forebyggende tiltak for å unngå slike mulige følgeskader.»*

Innspillshaver er opptatt av at det finnes løsninger som ivaretar deres eiendom, slik at eventuelle ulemper med tapt utsikt, økt innsyn og dårligere solforhold reduseres. Det blir i siste del av innspillet sagt at de motsetter seg en omregulering og at de heller anser det som mest hensiktsmessig at hele eksisterende reguleringsplan revideres for å skape en helhet og forutsigbarhet i området.

#### **Forslagstiller kommentar:**

*Det vises til kommentar i pkt. 6.3.2.*

*Anleggsarbeidene vil være mer krevende i bratt terreng enn på flat mark, men dette er likevel grunnarbeider som er vanlig å gjennomføre i tettbygdestrøk. Forslagsstiller vil måtte gjøre nødvendige HMS-tiltak for å sikre arbeidene.*

## VEDLEGG

- 01 Planbestemmelser
- 02 Plankart
- 03 ROS-analyse
- 04 Støyrapport
- 05 Geotekniskrapport etter befarings

1. Offentlig ettersyn