

# Reguleringsplan for «Stasjonsbyen», Fagernes

## gnr./bnr. 25/5 m.fl.

---

### Reguleringsbestemmelser - Detaljregulering

Dato for planforslag: 10.05.2023 Sist revidert 09.02.2024

PlanID: 2022007

Saksnummer:

## 1. Planens hensikt

---

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er avgrenset med plangrense på plankartet.

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetning ved etablering av leiligheter, forretning og næring med tilhørende infrastruktur på deler av arealet som tidligere var jernbaneområde. Det legges også til rette for gang- og sykkelforbindelser gjennom området.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

### 2.1 Dokumentasjonskrav (§12-7 nr.12)

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

#### 2.1.1 Situasjonsplan

Situasjonsplan i målestokk 1:500 for det enkelte arealformålsområde. Situasjonsplanen skal samordnes med plan for håndtering av overvann. Planen skal også vise løsninger for eventuelle midlertidige anlegg.

Planen skal inneholde:

- Tomtegrenser.
- Infrastruktur inkludert atkomst med frisisiktzone, interne kjøreveger, gs-veger, parkering med manøvreringsareal samt atkomst og manøvreringsareal for utrykningskjøretøy.
- Plassering av bygg, med avstander til andre bygg, grenser og vegger.
- Kotehøyde ved innganger og nedkjøring med angitt stigning til evt. parkeringskjeller.
- Disponering av felles og privat uteareal, inkludert handicap-parkering og parkering for sykler, lekeplass, snøopplag og varelevering.
- Terrengendringer med eksisterende og nye koter, gjerder og eventuelle terrengmurer over 0,5m i høgde.
- Markering av områder med minimum jordtykkelse 0,8 meter.
- Stigningsforhold mellom atkomst, parkering og inngangsparti i hht. universell utforming.
- Plassering av renovasjon.

- j) Planlagt plassering av solcelle-/solfangeranlegg.
- k) I nødvendig grad ha med tilstøtende arealer, selv om dette ligger utenfor gjeldende arealformål.
- l) Vise eventuell midlertidig opparbeidelse av områder og anlegg.

### 2.1.2 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for infrastruktur, energiløsninger og håndtering av overvann. Planene skal være i samsvar med de normer og krav som til enhver tid gjelder.

Planene skal vise:

- a) Nytt og eksisterende vann- og avløpsnett, inkludert tilkoblingspunkter i samsvar med kommunens VA-norm.
- b) Plan for håndtering av overvann, som viser prinsipløsninger for overvann i området, dimensjonering, sammenheng med overordnet system og grønnstruktur. **Det skal dokumenteres at tilstrekkelig kapasitet er ivare tatt og det skal fremgå hvordan overvannet ledes trygt fram helt til resipient. (vedtaket punkt 5)**
- c) Tilstrekkelig slokkevannskapasitet i hht. kommunens krav.
- d) Løsninger for el-forsyning og framføring/tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur, inkludert fjernvarme.
- e) Plassering og utforming av renovasjonsløsning i hht gjeldende retningslinjer.
- f) Avkjørsler til og løsning for parkeringskjeller.

### 2.1.3 Illustrasjoner

Det skal utarbeides illustrasjoner som viser hvordan utbyggingen ivaretar krav til estetikk i §2.2.1.

Det skal også utarbeides snitt som viser forholdet til nabotomter/nabobebyggelse og tilstøtende grøntarealer og veier.

### 2.1.4 Redegjørelse for energi- og materialbruk

Vurdering og redegjørelse for:

- a) hvordan lavt energibruk kan oppnås
- b) hvordan energitekniske løsninger/fornybare energikilder er planlagt benyttet
- c) hvordan bruk av materialer med liten miljøbelastning er planlagt benyttet

### 2.1.5 Støyfaglig dokumentasjon

- a) For tiltak innenfor støysone skal det utarbeides en støyfaglig vurdering som dokumenterer at støy er innenfor gjeldende støygrenser ihht. retningslinjer fra Miljøverndepartementet (T-1442/2021). Dette gjelder for bygg og uteoppholds-områder, inkludert lekeareal, og materialet må ligge ved søknad om rammetillatelse.

Om det er behov for tiltak for å tilfredsstille kravene skal det dokumenteres at tiltaket blir gjennomført i samsvar med departementets retningslinjer.

- b) Støyfaglig vurdering skal inkludere bygge- og anleggstøy. Støy fra bygge- og anleggs-virkosomhet skal tilfredsstille kravene i T-1442/2021.

### 2.1.6 Plan for anleggsperioden

Det skal utarbeides en plan for hvordan anleggsperioden skal gjennomføres med tanke på støy, lagring/håndtering av masser, omlegging av VA-, EL- og fjernvarme-linjer, sikring og trafiksikkerhet forbi og internt i området (god sikt ved avkjøringer, tilgjengelighet og sikre ganglinjer).

## 2.2 Estetiske krav (§12-7 nr.1)

### 2.2.1 Estetisk utforming

- Planområdet skal utvikles med urbane kvaliteter. Nye bygg skal plasseres med et bevisst forhold til gateløp og slik at det gir en god utnyttelse av tomta. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning og god arkitektonisk utforming av bygget i seg selv og av bygget i sammenheng med omgivelsene.
- Nye bygg skal gis et moderne uttrykk, og med ryddige og tiltalende fasader mot E16, mot Jernbanevegen og mot interne uteområder. Lange fasader skal deles opp, for å gi variasjon og siktlinjer på tvers.
- Enkeltbygg og grupper av bygg innenfor samme delområde kan gjerne ha en variasjon i form og høyde, men skal ha en harmonisk helhetlig utforming med hensyn til bygningsvolum, materialer, takform og farge.
- For publikumsrettet virksomhet skal fasaden i første etasje vende seg mot gaten og ha en stor del vinduer og innganger. Tildekking av vinduene tillates ikke.
- Oppsetting av skilt og reklame, vimpler, bannere og markiser skal ses i sammenheng med arkitektonisk utforming av bygg og omgivelser, og iht. kommunens gjeldende retningslinjer for skilting.
- Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
- For alle næringsbygg og bygninger kombinert med næringsformål skal minst 10 % av egen tomt avsettes til grøntareal.
- Dersom bygninger skal ha flate tak, så skal disse bygges som blågrønne tak. (vedtaket pkt 1)

### 2.2.2 Terrengbehandling

- Ved plassering av ny bebyggelse og opparbeidelse av utomhusarealer skal terrengutforming ta hensyn til overgangen mot naboområder. Skråninger og restarealer skal tilsås.
- Ved flytting av jordmasser må «Forskrift om fremmede organismer» legges til grunn. Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den Fremmedartslisten som til enhver tid gjelder.
- Ved opparbeidelse av utearealer skal det sikres at overvann fordrøyes og infiltreres på egen grunn, før det avledes trygt til vassdrag via overvannssystem. (vedtaket pkt 4)

## 2.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr.4)

### 2.3.1 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer. Universell utforming skal integreres i helhetsløsningen for planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås. De forskrifter og veiledninger til plan- og bygningsloven som til enhver tid gjelder, skal være førende for utforming av bygg og uteområder.

For uteområder skal universell utforming ivaretas ved valg av planter, trær, overflater og ledelinjer.

### 2.3.2 Overvannshåndtering

Overvann skal ledes til terreng og fordrøyes innenfor planområdet slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes.

Overvannsplan skal vise løsninger for fordrøyning av overvannet før det ledes ut av tomta. Overflatefordrøyning i form av regnbed eller grøfter skal benyttes.

Terreng- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann skal samordnes.

### 2.3.3 Kabler og ledninger

Nye kabler for fordelingsnett og strømforsyning og kabler for datakommunikasjon o.l. skal legges som jordkabler.

### 2.3.4 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebane. Enkeltstående oppstammede trær, stolper o.l. som ikke er sikthindrende, kan stå i sikttrekanten.

### 2.3.5 Renovasjon/avfallshåndtering og teknisk utstyr

#### a) Renovasjon

- Renovasjon etableres som nedgravd løsning, eller med containere i hht veileder og retningslinje fra Valdres kommunale Renovasjon, Valdres kommunale Renovasjon skal bygges inn på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene
- Det tillates ikke utendørslagring av avfall.

#### b) Teknisk utstyr

- Trafo skal integreres i bygg eller plasseres i garasjekjeller.
- Nødvendig teknisk utstyr i forbindelse med anlegg for kjølfrys, vifter, lufting etc., kan kun plasseres der det er godkjent av kommunen. Slikt utstyr skal i størst mulig grad kles inn og inngå som en naturlig del av bygningen. Varmepumper, vifter o.l. kan ikke plasseres åpent på fasade mot gate.
- Antenneutstyr skal plasseres slik at det i minst mulig grad er skjemmende for omgivelsene. Farge på parabolantennene skal tilpasses bygningens farge.
- Solfangere og solceller er tillatt på alle bygg. Anlegg må være godt integrert/tilpasset i fasade eller tak.

## 2.4 Atkomst og parkering (§ 12-7 nr. 7)

### 2.4.1 Atkomst

Atkomst kan opparbeides der det er vist på plankartet. Atkomstpilene viser til hvilken veg aktuelt areal/eiendom skal ha atkomst, pilene er retningsgivende og kan forskyves sideveis. Atkomst kan ikke forskyves slik at den kommer i konflikt med andre hensyn, eller skaper trafikkfare. Nøyaktig plassering av atkomst skal komme fram på situasjonsplanen.

Der atkomst krysser fortau eller annet regulert gangareal, skal markering av gangareal opprettholdes, for eksempel med nedsenket kantstein. Nedsenket fortau skal ha en høyde på 2,5 cm over kjørebane.

### 2.4.2 Parkeringskrav for bil

- For boligbebyggelse skal det etableres 1,25 parkeringsplasser for bil per leilighet og 0,75 plasser per hybel/leilighet (vedtaket pkt 20) under 50 m2.
- For forretning, kontor, restaurant/pub og overnattingssted etableres/opprettholdes parkeringsplasser i samsvar med kommunens parkeringsnorm:
 

Forretning:	20 p-plasser for bil / 1000 m2 BRA
Kontor:	12 p-plasser for bil / 1000 m2 BRA
Restaurant/pub:	4 p-plasser for bil / 1000 m2 BRA
Hotell/overnatting:	0,4-0,8 p-plasser for bil / gjesterom
- Minimum 10 prosent av parkeringsplassene utformes som HC-parkering. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.
- Alle p-plassene i garasjeanlegg tilrettelegges for el-bil.
- Arealkrav: Det avsettes min. 2,5 m x 5 m per p-plass og 4,5 m x 6 m per hc-plass. Minimum 7 meter mellom hver rekke. Plass for av-/pålessing: Min. 25 m2.

#### 2.4.3 Parkeringskrav for sykkel

- For boligbebyggelse skal det etableres sykkelparkering under tak og i tilknytning til inngang, min. 2 plasser for leilighet og 1 plass for hybel.
- For forretning, kontor, restaurant/pub og overnattingssted etableres parkeringsplasser i samsvar med kommunens parkeringsnorm:
 

Forretning:	4 oppstillingsplasser for sykkel /1000 m2 BRA
Kontor:	4 oppstillingsplasser for sykkel /1000 m2 BRA
Restaurant/pub:	1 p-plass for sykkel / 1000 m2 BRA

### 2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrenser er som vist på plankartet:

- 20 meter fra midtlinje europaveg E16
- 40 meter fra midtlinje veg i kryss E16 – Jernbanevegen
- 4 meter fra tomtegrense til naboeiendommer
- 1 meter fra regulerte gs-veg.

Byggelinje er som vist på plankartet:

- 7 meter fra midtlinje kommunal gate Jernbanevegen/fortauskant fra avkjøring mot B/F1 og vestover.
- 12 meter fra midtlinje veg fra avkjøring mot B/F1 fram til kryss mot E16.

Der byggegrense ikke er vist, gjelder formålsgrense som byggegrense.

### 2.6 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

#### 2.6.1 Flom

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse med gulvnivå lavere enn kote 358,4 m.o.h.

I søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for eventuelle avbøtende tiltak slik at kravene i TEK17 er oppfylt med tanke på sikkerhetsnivå.

### 2.7 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 27-5 og 12-7 nr. 8)

Nye byggverk og tilbygg med bruksareal (BRA) over 100 m<sup>2</sup>, og eksisterende bygninger som skal bygges vesentlig om og er over BRA 250 m<sup>2</sup>, skal knyttes til fjernvarmeanlegg. Bestemmelsen gjelder også der flere enkelttiltak/enheter ligger samlet, og summen av rekka/enhetene går over den nevnte arealgrensen.

De som har tilkoblingsplikt skal installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke varmebehovet sitt med fjernvarme.

## 2.8 Meldeplikt etter kulturminnelova

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Innlandet fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndigheten avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette, og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven §8 andre ledd).

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

Området reguleres til følgende formål:

- **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)**
  - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)
  - Renovasjon (RA)
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig / næring (B/N)
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig / næring/forretning (B/N/F) (vedtaket tilleggsforslag 1)
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig / overnatting / bevertning (B/O/Be)
  - Bolig / forretning (B/F)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**
  - Veg (V)
  - Kjøreveg (KV)
  - Fortau (FO)
  - Gatetun (GT)
  - Gang-/sykkelveg (GS)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
  - Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
  - Kollektivterminal (KOT)
  - Parkering (P)
  - Kombinert samferdselsanlegg og andre hovedformål - stasjonsbygning/næring/tjenesteyting (S/N/T)
- **Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)**
  - Blå / grønnstruktur (BG)
- **Hensynssoner (PBL § 12-6)**
  - H210 – Rød støysone i hht. T1442
  - H220 - Gul støysone i hht. T1442
  - H570 - Bevaring kulturmiljø

- **Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)**  
# Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

##### a) Boligkvalitet:

- Minst 10 % av leiligheter som bygges innenfor hvert formåls- og bestemmelsesområde for bolig, skal være innenfor størrelse 35-65 kvadratmeter.
- Bebyggelsen skal primært ha gjennomgående leiligheter eller leiligheter med solinnfall mot to ulike himmelretninger. Det tillates ikke leiligheter med ensidig fasade mot nord eller øst.
- Alle boenheter skal ha stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal og lek, med tilfredsstillende støyforhold.
- Alle boenheter skal ha direkte utgang til privat balkong/terrasse.
- **Minst 50% av leilighetene skal kunne bebos av brukere med rullestol og rullator (vedtaket pkt. 19).**
- Det skal etableres atkomst med universell utforming fra beredskapsveg til inngangen til den enkelte boligblokk.
- **Ny boligbebyggelse skal ha farger. Farger skal være avdempet. Det skal benyttes en fargepalett av jordfarger (eller naturlige trefarger). (vedtaket pkt 17)**

##### b) Leke- og uteoppholdsareal

- Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for variert lek og opphold og ha gode klima- og solforhold.
- Minimum uteoppholdsareal (MUA) er 30 m<sup>2</sup> per boenhet. 10 m<sup>2</sup> av disse kan ligge på privat balkong eller terrasse. Dersom terrasse/balkong skal regnes som uteoppholdsareal, skal den være minimum 10 m<sup>2</sup> og ha minimum dybde på 1,5 meter.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.
- Parkering, kjøreareal, snuplasser og renovasjonsareal inngår ikke i arealer til uteopphold eller lek.
- Det skal velges et helhetlig grep for belegg, beplantning, møblering og andre formings-elementer i uteområdene.
- Vekstlag over p-kjeller og ved etablering av opphold på tak, skal ha en dybde på min. 0,4 m for etablering av variert vegetasjon.
- Minimum 20 % av uteoppholdsareal på terreng skal ha en jordtykkelse på minimum 0,8 meter, dette skal vises på landskapsplan.
- Det skal opparbeides et felles tilgjengelig lekeareal på minimum 150 m<sup>2</sup> innenfor område BB. Arealet skal ha solrik beliggenhet og være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- Lekeplassen skal opparbeides i henhold til godkjent situasjonsplan, og skal inneholde 3 relevante lekeutstyr i tillegg til sitteplasser/bord - benk. Arealene skal ha gode solforhold og en gunstig trafiksikker plassering, slik at lekeplassen kan fungere som møteplass i bomiljøet.
- Lekeareal kommer i tillegg til MUA.

- I tillegg til lekeområder skal det tilrettelegges fellesarealer på terreng eller parkerings-tak, slik at alle boliger har tilgang til privat eller felles uteareal som har sol fra 15.00 – 20.00 i sommerhalvåret. Fellesarealene skal være parkmessig opparbeidet, med beplantning, trær og oppholdssoner med utemøblering.

**c) Avskjerming**

- Vegetasjon/hekk kan etableres for privat uteareal så sant ikke utforming eller høyde fører til vesentlig reduksjon av kvaliteten for naboens uteareal eller felles uteareal, eller for siktforhold i trafikkarealer. Materialvalg og fargebruk skal være i tråd med omgivelsene.
- Ved detaljplanlegging av uteoppholdsarealer skal terreng og bygde elementer bidra til å skape best mulig skjerming mot støy på uteplasser. Avbøtende tiltak mot utendørs støy skal skje i form av lokal skjerming av utendørs oppholdsareal. Støyskjerm skal ha et dempet visuell uttrykk tilpasset omgivelsene og med maks høyde 2,0 m.

**d) Tekniske installasjoner**

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Tekniske installasjoner kan maks. dekke 15% av byggets totale overflate, og skal bygges inn. De skal gis en form som ivaretar bygningskroppens arkitektur. Industrielle jethetter tillates ikke for boligbebyggelse.

**e) Sikkerhetskrav ifht. Flom**

Nedkjøring til parkeringsanlegg skal ikke ligge under høyde 358,4. Dersom gulv i parkeringsanlegg skal ligge lavere enn dette, skal parkeringskjeller konstrueres slik at det tåler belastningene av en flom, jf. TEK17 kapittel 10 om konstruksjonssikkerhet. (vedtaket punkt 2)

### 3.1.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)

Området tillates for inntil 75 boenheter i blokkbebyggelse.

**a) Utforming (§12-7 nr. 1):**

- Bygningsmassen skal framstå som sammensatt av separate bygg med høy arkitektonisk kvalitet. Bygningskroppene skal ha fasadeoppdeling i horisontal og vertikal retning, med variasjon i material- og fargebruk.
- Bebyggelse innenfor planområdet tillates med flatt tak med ikke-reflekterende takflate.
- Grad av utnyttning skal være maks 50% BYA.
- Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 tillates parkeringskjeller, bygget med overkant gulv på kote 358,4 moh, og 1.etasje løftet over terreng.
- Eksponert garasjevegg skal bearbeides som fasade, med variasjon i materialer og tekstur og bruk av åpninger og vegetasjon.
- På tak over garasjekjeller som ikke er overbygget, skal det etableres takterrasser/takhager. Her tillates etablert plantekasser, leegger i lett transparent materiale, pergola etc.
- Tillatt maks høyde for bygg innenfor de enkelte bestemmelsesområder er:  
For bestemmelsesområde #1:  
6 etg.: maks høyde 380,2 moh, parkeringskjeller på kote 358,4 moh



For bestemmelsesområde #2:

5 etg.: maks høyde 377,2 moh, parkeringskjeller på kote 358,4 moh

4.etg.: maks høyde 374,2 moh, parkeringskjeller på kote 358,4 moh

For bestemmelsesområde #3

4 etg.: maks høyde 374,2 moh, overkant grunnmur på kote 360,0 moh.

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates oppholdsareal på tak. Tak over trapp/heis med maks høyde 2,5 meter, samt nødvendig støyskjerming og solcelleanlegg med maks høyde 2,0 meter, tillates og skal trekkes min. 2,0 meter inn fra fasadeliv.

**b) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):**

- Ved prosjektering av BB#1 skal det settes av tilstrekkelig areal og tilrettelegges for infrastruktur for planfri overgang E16.
- Avkjørsel til parkeringskjeller etableres fra øst (V1) Atkomstrampe til parkeringskjeller skal ha frisikt og stigning/fall i samsvar med Vegvesenets håndbok N100.
- Innkjøring til garasjekjeller skal gis en god og ikke skjemmende utforming, og lukkes med port.
- Innganger til boligbebyggelsen skal etableres fra beredskapsveg. Beredskapsveg skal plasseres maks 2 meter fra fasadeliv, og med vendehammer mellom hvert bygningsvolum.
- Beredskapsveg tillates etablert med bredde 3 meter utenfor byggegrense mot E16.
- Det tillates etablert 2 p-plasser for korttids-parkering per bygg, i tilknytning til inngang ved beredskapsveg. Disse skal ikke legges nærmere E16 enn 8 meter fra vegens kantlinje for å ivareta sikkerhetssone og hensyn til drift. (vedtaket pkt 7)
- Min. 1 p-plass per boenhet etableres i p-kjeller eller under opparbeidet terreng.
- Skråning mot E16 skal tilsås og beplantes med stedegen vegetasjon, og på en tiltalende måte.
- Private balkonger og terrasser skal vende mot sør eller vest.
- For bestemmelsesområde #3 kan areal på tak benyttes til uteoppholdsareal, forutsatt at krav til sol og støy er tilfredsstilt.
- 

**c) Utbyggingsrekkefølge**

- Utbyggingsrekkefølge beskrives i §6.5.

### 3.1.3 Renovasjonsanlegg (RA)

Innenfor området RA skal det avsettes tilstrekkelig plass til renovasjonsbeholdere for alle husholdninger innenfor planområdet. Dette kan være nedgravd løsning eller skjermede/innebygde kontainere. Løsning skal vises i situasjonsplan og teknisk plan.

### 3.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig / næring (B/N) og bolig/næring/forretning (B/F/N)

Område B/N tillates utnyttet til bolig og næringsvirksomhet i form av turistrettet virksomhet (hotell og overnatting, restaurant, service/tiltak for turistrettet virksomhet) med intern parkering.

På område B/F/N tillates de samme formål som for B/N, men på B/F/N kan det i tillegg etableres forretning, hvor type forretning er begrenset til dagligvareforretning.

Turistrettet næring i form av hotell/overnattingsvirksomhet tillates i alle etasjer. Annen type næring/forretning tillates kun i 1. etasje/gateplan. I øvrige etasjer skal det da være boliger. (vedtaket pkt 11)

**a) Utforming (§12-7 nr. 1):**

- Innenfor feltet skal bygningsmassen framstå som sammensatt av separate bygg. Bygningskroppene skal ha arkitektonisk kvalitet med fasadeoppdeling i vertikal retning, og med variasjon i materialbruk.
- Ved tilbygg til eksisterende bygg Gjestegården, skal tilbygg underordnes, slik at eksisterende bygningsvolum fortsatt framstår med tydelig bygningsform.
- Ved ny bebyggelse skal denne legges i byggegrense/byggelinje, og 1.etasje skal ligge på terrengnivå.
- Grad av utnytting skal være maks 45 % BYA.
- Byggehøyder :  
Ved tilbygg til eksisterende bygg skal tillatt maks høyde være 5 meter over terreng.
- For B/F/N skal nye bygg være oppført med 4 etasjer og maks høyde 375,1 moh.
- For B/N skal nye bygg være oppført med 3 etasjer, og med maks høyde 372.0 moh.(vedtaket punkt 10)
- Bygningene tillates med flatt tak eller skråtak.
- Areal på tak kan benyttes til uteoppholdsareal, forutsatt at krav til sol, og støy er tilfredsstillt. Nødvendige oppbygg (trappehus, støyskjerming) tillates med høyde maks. 2,5 meter over tak for trappehus og 2,0 meter over tak for skjerming og solcelleanlegg, og skal plasseres min. 2,0 meter inntrekk fra fasade.

**b) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):**

- Atkomst til området er markert med pil fra Jernbanevegen, atkomst til varelevering er markert med pil fra V1.
- Eksisterende næringsbebyggelse og boliger skal sikres atkomst fra Jernbanevegen gjennom parkeringsareal.
- Ved utbygging av boligbebyggelse mot nordøst, etableres beredskapsveg med bredde 3 meter utenfor byggegrense mot E16, jf. Pkt. 3.1.2.
- Innganger til ny boligbebyggelsen skal etableres fra beredskapsveg.
- Beredskapsveg skal plasseres med avstand maks 2 meter fra fasadeliv, og med vendehammer mellom hvert bygningsvolum.
- - Det tillates etablert 2 p-plasser for korttids-parkering per bygg, i tilknytning til inngang.
- - Minst 1 parkeringsplass pr boenhet skal plasseres under tak.
- Området mot øst mellom byggegrense og kryss E16/jernbanevegen, tillates benyttet til parkering, forutsatt at nødvendig frisikt opprettholdes.

### 3.1.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig / overnatting / bevertning (B/O/Be)

Området omfatter eksisterende bygg, Fagernes Kinarestaurant, og tillates benyttet til formålet bevertning (restaurant) i første etasje og overnatting i andre etasje.

- Atkomst til området er fra Jernbanevegen, og er vist med pil på plankartet.
- Parkering i hht. parkeringsnorm skal være på egen tomt.

- Innenfor område B/O/Be skal bebyggt areal inkludert nødvendig areal for biloppstilling ikke overstige 70 % BYA.

### 3.1.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig / forretning (B/F 1-2)

#### 3.1.6.1 B/F1

Området tillates utnyttet til forretning/**begrenset til dagligvareforretning (vedtaket pkt 8)** og boliger med tilhørende anlegg og parkering. Området omfatter eksisterende bygg for dagligvarehandel samt eksisterende restaurant med parkeringsareal.

##### a) Utforming (§12-7 nr. 1):

- Det tillates etablert tilbygg i 3 etasjer, der 1.etasje skal benyttes til forretningsformål og **eventuelt** parkering. Over 1.etasje skal det etableres 2 boligetasjer (**vedtaket pkt 21**)
- Bygningskroppen skal ha arkitektonisk kvalitet med fasadeoppdeling i horisontal retning.
- Grad av utnytting skal være maks 60% BYA
- Tilbygg tillates plassert vest for og i direkte tilknytning til eksisterende forretningsbygg, og med en grunnflate på maks BRA 800 m<sup>2</sup>.
- Tillatt min. høyde er kote 370,00 moh som tilsvarer tre etasjer.
- **Tillatt maksimal byggehøyde er 372 m.o.h. (vedtaket pkt. 9)**
- Det tillates inntrekte og innglassede balkonger for å oppnå tilfredsstillende oppholdsareal mht støy.
- Areal på tak tillates benyttet til uteoppholdsareal, forutsatt at krav til sol og støy er tilfredstilt. Nødvendige oppbygg på tak (trappehus, støyskjerm) tillates med høyde maks. 2,5 meter over tak for trappehus og maks 2,0 meter for skjerming og solcelleanlegg, og skal plasseres min. 2,0 meter inntrekt fra fasade.

##### b) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

- Atkomst til boliger og varelevering for forretning skjer fra internveg V1, og er markert med pil på plankart.
- Minst 1 parkeringsplass pr boenhet skal plasseres under tak.

#### 3.1.6.2 B/F2

Området omfatter eksisterende bygg, gamle Fagernes stasjon, og tillates benyttet til formålet forretning i første etasje og bolig i andre etasje.

- Området er regulert til spesialområde bevaring (H570), som setter vernekrav til byggets eksteriør, jf. § 4.1.3.
- Atkomst til området er via avkjøring V2, og er vist med pil på plankart.
- Parkering skal være på egen tomt.
- Innenfor område B/F2 skal bebyggt areal inkludert nødvendig areal for biloppstilling ikke overstige 70 % BYA.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Areal som skal disponeres til vegformål kan fravikes noe fra det som framgår av formåls grensene i plankartet. Areal som ikke brukes til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål.

#### a) Utforming (§12-7 nr. 1)

- Interne veger skal dimensjoneres med tanke på utrykningskjøretøy/brannbil.
- Utforming av avkjøringer fra Jernbanevegen, interne adkomstveger, gang- og sykkelveg, fortau og parkering skal opparbeides i tråd med Statens vegvesens Håndbok N100 og i samsvar med gjeldende kommunale normaler. Dette gjelder også midlertidige samferdselsanlegg.
- Avkjøringspilene er retningsgivende og kan justeres sideveis. Avkjøring kan ikke forskyves slik at den kommer i konflikt med andre hensyn, eller skaper trafikkfare.

#### b) Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

- Byggeplan for opparbeidelse av regulerte kjøreveger, fortau, torg og gatetun skal være i henhold til de krav som Statens vegvesen stiller til en slik plan, og som baseres på Håndbok R763 (Konkurransgrunnlag) og Håndbok V-770 (Modellgrunnlag).
- Tiltak i tilknytning til E16 Valdresvegen og kommunal veg Jernbanevegen skal utformes i samarbeid med og godkjennes av vegeier og vegmyndighet.

### 3.2.2 Veg (V 1-3)

- V1 er eksisterende atkomst til B/F1 og B/N, og ny atkomst til område BB
- V2 er ny avkjøring til KOT (bussterminal), og atkomst til område B/F2. Avkjøring skal dimensjoneres for buss og ha bredde 9 meter. Avkjøring planlegges i samråd med fylkeskommunen og buss-selskapene, og utformes i hht krav i Statens vegvesens håndbok N100.

### 3.2.3 Kjøreveg (o\_KV 1-5)

- Kjøreveg markert o\_KV1, E16 Valdresvegen, er offentlig gjennomkjøringsveg.
- Kjøreveg markert o\_KV2, Jernbanevegen, er offentlig kjøreveg og sentrumsgate.
- Kjøreveg markert o\_KV3 og o\_KV4 er offentlige kjøreveger og atkomstveger til planområdet fra vest. Veg KV4 er envegskjørt fra nord (E16) og fram til GS1.
- **Kjøreveg o\_KV5 er beredskapsveg for leilighetsbebyggelse BB. Vegen kan brukes til beredskap og av-og pålessing, og av gående og syklende. Vegen skal skiltes for å begrense kjøring (vedtaket punkt 6)**
- Det skal sikres friskt i avkjøringer, i tråd med Svv's Håndbok N100, *Siktkrav for gater*.

### 3.2.4 Fortau (FO 1-5)

- Fortau er offentlige.
- Områdene o\_FO 1-5 er offentlige fortau, som skal sikre gangforbindelser i ytterkant av planområdet.
- Der fortau ikke er eksisterende, skal det opparbeides med bredde i hht. plankartet.
- Overganger fra fortau til veg/andre fotgjengerarealer, skal være nedsenket og universelt utformet.
- Ved innkjøring skal nedsenket fortau og kantstein føres forbi, og det skal etableres belysning som sikrer sikkerheten for fotgjengere.

### 3.2.5 Gatetun (o\_GT1-2)

Formålet skal benyttes som kommunikasjons- og oppholdsareal, og være offentlig tilgjengelig.

- Beplantning og sykkelparkering tillates, samt møblering innenfor avgrenset område i tilknytning til servering.
- Tilgjengelighet til innganger og for fotgjengere må sikres.

### 3.2.6 Gang-/sykkelveg (GS 1-2)

Formålet skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg, og opparbeides med bredde 3 meter. GS 1 kan nyttes som adkomst til parkeringsanlegg under BB når det foregår anleggsarbeid i byggeperioder.

### 3.2.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT 1-2)

Formålet skal benyttes til grøft, ev. tekniske installasjoner og snøopplag.

### 3.2.8 Annen veggrunn – grøntareal (AVG 1-4)

Formålet skal benyttes til m.a. frisiktsoner og snøopplag, og forutsettes beplantet eller bevart grønt for å ivareta funksjonen som fordrøyningsareal.

Formålet AVG3 beplantes med hekk, som ivaretar skjerming av gs-veg mot kollektivterminal.

### 3.2.9 Kollektivterminal (KOT)

Formålet skal benyttes som bussterminal i tilknytning til Fagernes skystasjon.

### 3.2.10 Parkering (o\_P)

Formålet skal benyttes til offentlig parkering i samsvar med eksisterende bruk.

### 3.2.11 Samferdselsanlegg kombinert med andre hovedformål: stasjonsbygg/næring/tjenesteyting (S/N/T)

Området omfatter eksisterende bygg «Skysstasjonen» samt område med taxisentral, og tillates benyttet til venterom og informasjon for bussterminal, servering, kontorer og tjenesteyting.

- Kjøreatkomst for leietakere er via V2 og areal for kollektivterminal, til parkering i kjeller og oppmerkede parkeringsplasser på terreng.
- Atkomst til taxisentral er fra Jernbanevegen.
- Taxisentral har oppstillingsplass for 4 taxibiler mellom bygg og fortau. Disse skal merkes på asfalt.
- Grad av utnytting skal være maks 80 % BYA.
- **Maksimal mønehøyde på er 11,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. (vedtaket pkt 13)**

### 3.2.12 Gangfelt

Alle gangfelt etableres med bredde 3 meter, og for øvrig siktforhold, oppmerking og belysning i hht krav i Håndbok N100 *Veg- og gateutforming*.

### 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 3.1. Blå / grønnstruktur (BG 1-3)

- Område BG1 reguleres til offentlig grøntområde, og skal sikre skjerming og offentlig tilgjengelig oppholdsareal mellom kollektivterminal og leilighetsbygg. Området skal opparbeides med gressplen og trær.
- På område BG1 skal det etableres vegetasjonsskjerm mot bussterminal, KOT.
- Eksisterende trær skal innmåles og vurderes bevart. Dersom bevaring ikke er mulig, skal eksisterende trær erstattes med tilsvarende nye.
- Det tillates etablering av gatemøbler og tiltak for barn og unge.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 4.1.1 Sone H210 – Rød støysone i hht. T-1442

Innenfor rød støysone er det ikke tillatt å etablere tiltak med støyfølsomt bruksformål.

#### 4.1.2 Sone H220 – Gul støysone i hht. T-1442

For tiltak innenfor gul støysone skal det utarbeides en støyfaglig vurdering som dokumenterer at støy er innenfor gjeldende støygrenser ihht. retningslinjer fra Miljøverndepartementet (T-1442/2021). Dette gjelder for bygg og uteoppholdsområder, inkludert lekeareal, og materialet må ligge ved søknad om rammetillatelse.

#### 4.1.3 Sone H570 – Spesialområde bevaring

Område H570 skal sikre bevaring av verneverdig bygning, gamle Fagernes stasjon. Byggets eksteriør og området innenfor hensynssonen tillates ikke endret uten at dette forelegges Innlandet fylkeskommune.

## 5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

Bestemmelsesområdene #1, #2 og #3 viser rekkefølge for utbygging av område BB, i hht. § 6.5. Krav til utforming, funksjon og kvalitet av bebyggelse innenfor det enkelte bestemmelsesområde, beskrives i §3.1.2 Blokkbebyggelse (BB)

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

Før søknad om tillatelse skal det legges fram dokumentasjon i samsvar med dokumentasjonskrav i §2.1.

### 6.0 Før utbygging av B/N og B/F/N: (vedtaket pkt 12)

Før utbygging av området B/N og B/F/N kan starte, skal byggesøknad for hvert område leveres som en rammesøknad. Søknaden skal inneholde:

- En skisse over all utbygging som planlegges på B/N.
- En definert utbyggingsrekkefølge ved hjelp av nummering på bygg. Ved utbygging skal bygg ikke spres ut over arealet, men det skal bygges utover fra et startpunkt.
- Samferdselsformål
- Parkering
- Gang/sykkelveger, fortau. Langs E16 og Jernbanevegen skal det være sammenhengende gang/sykkelveg eller fortau innenfor arealformålet.
- Areal for søppelhåndtering
- Nødvendig lekeareal for utbyggingen
- Grøntareal

Planutvalget (eller annet politisk utvalg som har tilsvarende oppgaver) skal godkjenne rammesøknaden. Dette punktet gjelder ikke ved mindre tiltak som små påbygg, ombygging, garasje, uthus m.v innenfor de eksisterende eiendommene gbnr. 26/17, 26/18 og 25/278.

### 6.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse

- Skal det foreligge plan for overvannshåndtering og VA samt overordnet teknisk plan for det aktuelle området.

### 6.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal det for det aktuelle området foreligge

- byggeplan for opparbeidelse av regulerte kjøreveger, fortau og gs-veger i hht de krav som Statens vegvesen stiller, og basert på Håndbok R763 og Håndbok V770. Byggeplaner knyttet til tiltak for E16 eller Jernbanevegen, skal utformes i samarbeid med og godkjennes av vegmyndighetene.
- Situasjonsplan.
- plan for anleggsperioden.

### 6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for tiltak

- skal kjøreatkomst og gang- og sykkelveier være opparbeidet for det aktuelle området.
- skal garasjekjeller være ferdig for det gjeldende tiltaket, inkludert gangatkomst til kjeller.
- skal felles leke- og aktivitetsområde/uteareal være ferdig opparbeidet i samsvar med krav i planbestemmelsene §3.1.1.b.
- skal det være tilrettelagt for tilfredsstillende overvannshåndtering i samsvar med godkjent overvannsplan.
- skal tiltak som gjelder VA og øvrig infrastruktur, inkludert renovasjon, være ferdig utført i samsvar med Teknisk plan/VA-plan.
- skal nødvendige tiltak mot støy være utført og godkjent av akustiker.
- Skal det for tiltak på område BB være etablert skjerming mot bussterminal i form av vegetasjon på AVG3.
- Dersom boligutbygging utføres vinterstid, skal uteoppholdsarealer ferdigstilles påfølgende sommer.

### 6.4 Rekkefølge i tid (BB)

- Utbygging av område BB skal starte fra vest, ved at bestemmelsesområde #1 er 1.bygetrinn, bestemmelsesområde #2 er 2.bygetrinn og bestemmelsesområde #3 er 3.bygetrinn.
- Første byggetrinn må være ferdigstilt med tekniske anlegg og uteareal i hht §6.3 før det gis tillatelse til byggetrinn 2. Om nødvendig må disse opparbeides som midlertidige anlegg.

### **6.5 Midlertidig parkering**

Innenfor område BB kan behov for parkering mellom byggegrense og E16 løses ved midlertidig tillatelse, men ved ev. behov for areal for utbedring av E16 blir det stilt krav om alternativt parkeringsareal.