

SpareBank 1 Hallingdal Valdres

Detaljreguleringsplan Skifervegen 3, Fagernes

Planomtale

Oppdragsnr.: 52506845 Dokumentnr.: PLAN-RAP-01_Planomtale Revisjon: J03 Dato: 2026-08-17



Detaljreguleringsplan Skifervegen 3, Fagernes

Planomtale

Oppdragsnr.: 52506845 Dokumentnr.: PLAN-RAP-01_Planomtale Revisjon: J03

**Oppdragsgjevar:** SpareBank 1 Hallingdal Valdres**Oppdragsgjevars kontaktperson:** Gorm Sandvik**Rådgjevar:** Norconsult Norge AS**Oppdragsleiar:** Johannes Henrik Myrmel**Fagansvarleg:** Johannes Henrik Myrmel**Andre nøkkelpersonar:** Ane Marie Gjerland (AnMGj), Emma Berg Ness (EmmNes), Håvard Dimmen, Ingrid Høvik, John-André Egeli og Tore Andre Hermansen

Revisjon	Dato	Omtale	Utarbeida	Fagkontrollert	Godkjent
A01	2025-10-16	Internt arbeidsdokument.	JoHM		
B02	2026-08-10	For gjennomgang av oppdragsgjevar.	JoHM	EmmNes	JoHM
J03	2026-08-17	For bruk.	JoHM		JoHM

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrer Norconsult. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.

Samandrag

Planarbeidet er utløyst av SpareBank 1 Hallingdal Valdres sitt behov for eit nytt bankbygg på Fagernes der banken kan samle verksemda si på éin stad. Samstundes skal planarbeidet legge til rette for ei langsiktig utvikling av eigedomen i tråd med kommunen sine mål for sentrumsutvikling, fortetting og effektiv arealutnytting.

Arealbruk

Planområdet er på 4,1 daa og ligg sentralt mellom Valdresvegen og Skifervegen på Fagernes. Planen legg til rette for forretning, kontor og tenesteyting. Området er føresett utvikla stegvis. Første byggesteg omfattar etablering av eit nytt bankbygg på om lag 2 000 m² bruksareal med tilhøyrande parkering og utomhusanlegg. Fullt utbygd opnar planen for mellom 6 000 og 7 000 m² samla bruksareal. Planframlegget omfattar òg løysingar for tilkomst, gang- og sykkelsamband, parkering, teknisk infrastruktur og utomhusareal.

Verknader av planframlegget

Planframlegget bidreg til fortetting og vidareutvikling av eit sentralt område som i dag i hovudsak vert nytta til parkering. Utbygginga er vurdert å ha positive verknader for byutviklinga ved å styrkje gateromma langs Valdresvegen og Skifervegen, samtidig som den bidreg til meir effektiv utnytting av sentrumsareala.

Trafikkvurderingane syner at planframlegget ikkje medfører vesentlege negative verknader for trafikkavviklinga. Planen vidarefører og styrker sambanda for gåande og syklande. Det er heller ikkje avdekt vesentlege negative verknadar for naturmangfald, naturressursar, kulturmiljø, nærmiljø, teknisk infrastruktur eller samfunnstryggleik.

Planen inneber omdisponering av ein mindre del av eit regulert friområde. Dette er følgt opp med krav om etablering av fullverdige erstatningsareal.

I sum er planframlegget vurdert å vere i samsvar med overordna planar og føringar for utviklinga av Fagernes sentrum.

Forord

Norconsult Norge AS har, i tett samarbeid med Arki Arkitektar AS og Nord-Aurdal kommune, utarbeidd detaljreguleringsplan for Skifervegen 3 på Fagernes. Planen er utarbeidd som detaljregulering etter § 12-3 i plan- og bygningslova.

Planarbeidet er sett i gang etter initiativ frå SpareBank 1 Hallingdal Valdres, som ønskjer å samle verksemda si på Fagernes i eit nytt og framtidsretta bankbygg.

SpareBank 1 Hallingdal Valdres har røter tilbake til 1869 og er i dag det største finanskonsernet i Hallingdal og Valdres. Avdelinga på Fagernes er eit sentralt finanshus i regionen og tilbyr tenester innan bank, forsikring, eigedom og rekneskap til både privatkundar og næringsliv.

Planområdet er på 4,1 daa. Planen legg til rette for ei stegvis utvikling av området. Første byggesteg omfattar etablering av eit nytt bankbygg på om lag 2 000 m² bruksareal med tilhøyrande parkering og utomhusanlegg. Samstundes fastset planen rammer for vidare utvikling av eigedomen, og opnar ved full utbygging for mellom 6 000 og 7 000 m² samla bruksareal.

Plan- og utgreiingsarbeidet har vore organisert slik:

- Norconsult Norge AS har leia planprosessen og lagt til rette for medverknad i tett samarbeid med kommunen.
- Arki Arkitektar AS har utarbeidd konseptanalyse og utviklingskonsept for eigedomen gjennom ein iterativ prosess der ulike alternativ for plassering, volum og organisering av framtidig utbygging er vurderte.
- Norconsult Norge AS har utarbeidd planframlegget med tilhøyrande planomtale, ROS-analyse og faglege utgreiingar.

Norconsult Norge AS og Statens vegvesen har i tillegg gjennomført trafikkteljingar som har danna grunnlag for trafikkvurderingane og dei trafikale løysingane.

Hos Norconsult Norge AS har arealplanleggarane Johannes Henrik Myrmel og Ane Marie Gjerland gjennomført planarbeidet. Ejnar Brendsdal i Arki Arkitektar AS har utarbeidd konseptanalysen og utviklingskonseptet med tilhøyrande illustrasjonsplan. Trafikkvurderingane er utarbeidde av Håvard Parr Dimmen, medan veg- og gateteikningane er utarbeidde av Ingrid Høvik.

Gorm Sandvik har vore kontaktperson mot oppdragsgjevar/framleggstillar. Rolf-Erik Poppe har vore kommunen sin kontaktperson og har koordinert kommunen si deltaking i planarbeidet.

Innhold

1	Innleiing	6
1.1	Planområdet	6
1.2	Målet med planarbeidet	6
1.3	Lokalisering – val av tomt	6
1.4	Vald løysing for utvikling av eigedommen	7
1.5	Tilpassing mot Valdresvegen og Skifervegen	8
1.6	Bindingar til pågåande planarbeid	9
2	Dagens situasjon	10
3	Planprosessen	13
3.1	Organisering	13
3.2	Utgreiingsplikta	13
3.3	Varsel om oppstart	13
3.4	Medverknad og møter	14
4	Overordna føringar	15
4.1	Statlege planretningslinjer	15
4.2	Regionale planer	15
4.3	Kommunale planer	15
4.3.1	Reguleringsplaner	16
5	Planframlegget	17
5.1	Vegsystem og tilkomst	17
5.2	Terreng og bygg	17
5.3	Arkitektur og byform	18
5.4	Logistikk og parkering	19
5.5	Grønt- og utomhusanlegg	20
5.6	Eigedomstilhøve	21
5.7	Vatn, avlaup og overflatevatn	21
5.8	Energiforsyning	22
5.9	Klimagassutslepp	22
5.10	Arealformål og -rekneskap	22
5.11	Omsynssoner og føresegnområde	24
5.12	Støysoner	24
5.13	Føresegnområde	24
6	Verknader av planframlegget	25
6.1	Landskap, bybildet og byutvikling	25
6.2	Kulturmiljø	25

6.3	Nærmiljø, folkehelse og omsynet til barn og unge	25
6.4	Naturmangfald	28
6.5	Naturressursar	28
6.6	Trafikk og parkering	28
6.7	Støy og forureining	28
6.8	Eigedomsstruktur	29
6.9	Sosial infrastruktur	29
6.10	Teknisk infrastruktur	29
6.11	Universell utforming	29
7	Vurdering mot omsyn og føringar for planarbeidet	30
7.1	Risiko og sårbarheit	30
7.2	Tilhøve til byggteknisk forskrift	31
7.3	Dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova	31
7.4	Miljø og berekraft	31
7.5	Nasjonale forventningar og statlege planretningslinjer	31
7.6	Gjennomføring	32
7.7	Oversikt over avbøtande og risikoreduserande tiltak	32
	Vedlegg	33

1 Innleiing

Planen legg til rette for ei stegvis utvikling av planområdet. Første byggesteg omfattar eit nytt bankbygg på om lag 2 000 m² med tilhøyrande parkering og utomhusanlegg. Planen fastset rammer for vidare utvikling av eigedomen, og opnar ved full utbygging for mellom 6 000 og 7 000 m² samla bruksareal. Planframlegget bygger på ei konseptstudie der ein har sett på sentrumsutvikling, lokal byggeskikk og god tilpassing til omgjevnadene.

1.1 Planområdet

Planområdet er på 4,1 daa og femnar om eigdommen gbnr. 25/287, samt delar av eigedomane gbnr. 25/5 og 200/16.

Planområdet grensar mot Skifervegen i sør, til Valdresvegen (E16) i nord og vest og til eigedommane gbnr 25/272 i aust.



Figur 1.1: Ortofoto som syner plassering og avgrensning av planområdet, med plangrense i svart stipla linje (Kjelde: Norconsult).

1.2 Målet med planarbeidet

Målet med planarbeidet har vore å legge til rette for etablering av eit nytt bankbygg for SpareBank 1 Hallingdal Valdres på Fagernes. Samstundes skal planen etablere rammer for vidare utvikling av eigedomen i tråd med kommunale føringar for sentrumsutvikling og legge til rette for løysingar med ambisjonar innan energi, miljø og berekraft.

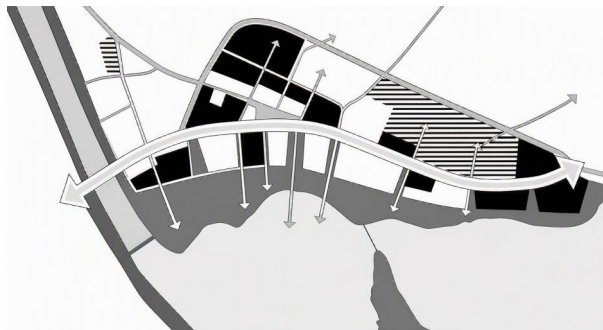
1.3 Lokalisering – val av tomt

Gjennom prosjektet med areal- og transportplan (ATP) for Fagernes–Leira er det utarbeidd gatebruksplan og fortettingsstudie for Fagernes sentrum. Strategien legg til grunn at Fagernes skal utviklast som ein konsentrert småby med korte avstandar godt tilrettelagt for å bevege seg til fots og på sykkel mellom målpunkt.

Areala frå Valdresvegen og ned mot fjorden, er peikte ut som eit prioritert utviklingsområde. Utbygging av tomta mellom Valdresvegen og Skifervegen er vurdert å støtte opp under måla om fortetting og sentrumsutvikling. Tomta legg ikkje beslag på areal som er viktige for framtidig bustadutvikling i sentrum.

Fordelar med valt tomtealternativ:

- Sentral lokalisering i Fagernes sentrum.
- Bidreg til fortetting av eit prioritert utviklingsområde.
- Styrker bystrukturen og gateromma i sentrum.
- Kort avstand til handel, tenester og kollektivtransport.

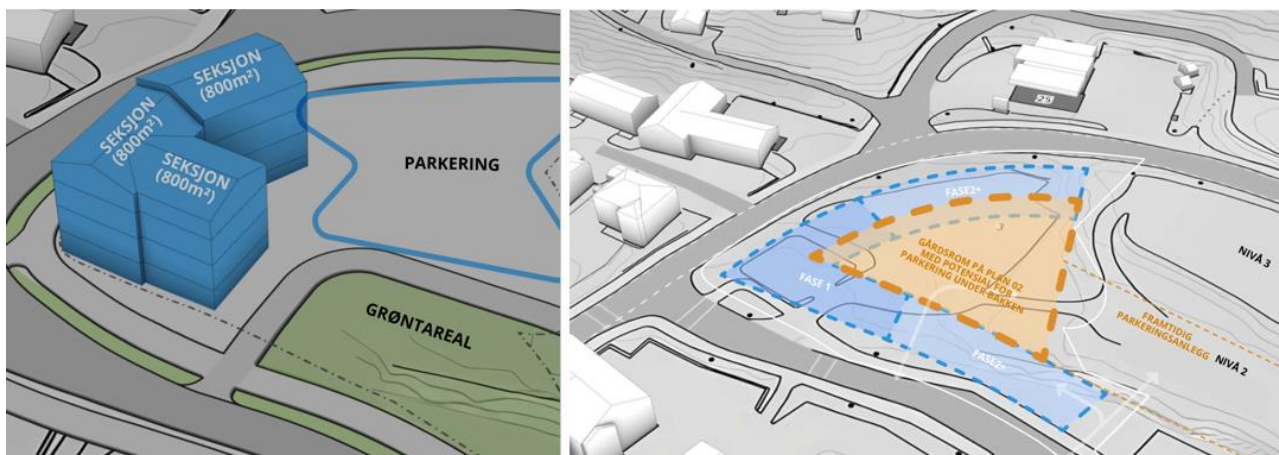


Figur 1.2: Diagram som syner potensielle hovudutviklingsområde i sentrum markert med svarte flater (Kjelde: Norconsult).

1.4 Vald løysing for utvikling av eigedommen

Terrenget i planområdet stig gradvis frå sørvest mot nordaust og er organisert i fleire naturlege terrassenivå. Konseptet bygger på ei trappa utbygging som følgjer terrenget og legg til rette for gode samband mellom nivåa.

Utbygginga er konsentrert langs Valdresvegen og Skifervegen. Dette bidreg til å definere tydelege gaterom og styrkje den bymessige strukturen, samstundes som det indre gardsrommet vert skjerma. Solstudiar syner at skuggeverknadene for naboeigedomane er avgrensa, og løysinga tek vare på gode sol- og utsiktstilhøve.



Figur 1.3: Figuren til venstre viser fyrste byggesteg med bankbygget plassert i sørvest med mellombels parkering på bakken og friområdet som vert teke vare på. Figuren til høgre syner inndeling av planområdet og tilgrensande areal i nivå (Kjelde: Arki arkitektur).

Bygga er organisert over fleire nivå med byggehøgder tilpassa terrenget. Høgden trappar seg opp frå Skifervegen mot Valdresvegen og den tilgrensande eigedomen i aust.

Utviklinga er føresett gjennomført stegvis:

- Byggesteg 1: Nytt bankbygg i det sørvestre hjørnet av eigedomen.
- Byggesteg 2+: Vidare utbygging langs Valdresvegen og Skifervegen med mogleg etablering av eit skjerma gardsrom.

Fordelar med valt konsept:

- God terrengtilpassing med avgrensa terrenginngrep.
- Tydelege gaterom som bygger opp om den etablerte sentrumsstrukturen.
- Gode sol- og utsiktstilhøve.
- Fleksibilitet for vidare utvikling som kan samordnast med utviklinga på tilgrensande eigedomar i aust.

1.5 Tilpassing mot Valdresvegen og Skifervegen

Planområdet er avgrensa av Valdresvegen (E16) i nord og vest og Skifervegen i sør. Valdresvegen er hovudferdselsåra gjennom Fagernes med ein årsdøgntrafikk (ÅDT) på vel 9 000 køyretøy. Skifervegen er ei viktig sentrumsgate som gjev tilkomst til sentrale funksjonar i området.

Figur 1.4 syner framlegg til nytt gatesnitt for Skifervegen. Løysinga tek utgangspunkt i eksisterande køyrebane og legg til rette for fortau på begge sider av vegen, med parkerings- og møbleringssoner som kan nyttast til mellom anna parkering, gatetre, sykkelparkering og uteservering.

Planen regulerer gang- og sykkelveg med tilhøyrande møbleringssone langs både Valdresvegen og Skifervegen. Langs Valdresvegen er det lagt inn ei byggegrense på minimum 10 meter målt frå senterlinja i Valdresvegen, etter avtale med Statens vegvesen.

I arbeidet med kommunedelplanen for Fagernes–Leira er det vurdert venstresvingefelt i krysset mellom Valdresvegen og Skifervegen. Trafikkvurderingane som er gjennomførte syner at krysset har tilstrekkeleg kapasitet utan etablering av venstresvingefelt, også ved ein vesentleg auke i trafikkmengda.

Statens vegvesen stilte krav om at Skifervegen og krysset mot Valdresvegen skulle dimensjonast for vogntog med køyremåte A. Ei løysing med venstresvingefelt i Skifervegen dimensjonert for slik køyremåte er vurdert. Den ville krevje eit omfattande arealbeslag og gje eit mindre bymessig gatepreg. Kommunen gjekk difor vekk frå denne løysinga. I staden er det valt ei meir bymessig kryssløysing med tilhøyrande frisisiktsoner, som er lagt til grunn for avgrensinga av planområdet.

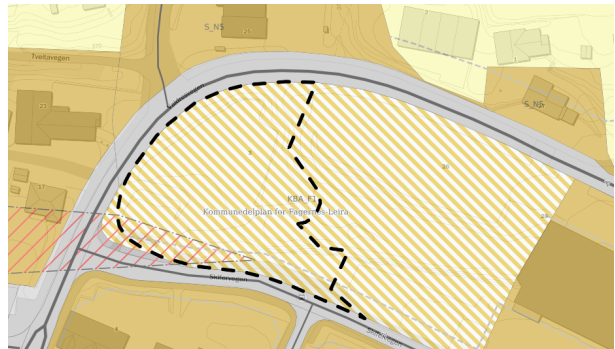


Figur 1.4: Framlegg til nytt gatesnitt for Skifervegen (Kjelde: Norconsult).

1.6 Bindingar til pågåande planarbeid

Planområdet inngår i eit større sentrumsområde vest for Fagernes kjøpesenter. I kommunedelplanen er området sett av til kombinert sentrumsføremål (KBA_F1), med krav om minimum 100 offentleg tilgjengelege parkeringsplassar, fortrinnsvis i parkeringsanlegg.

Kommunedelplan for Fagernes–Leira ligg no (sommaren 2026) ute til høyring. Planframlegget legg til grunn fortetting og effektiv arealutnytting for å styrkje Fagernes som by- og regionsenter, med vekt på attraktive møteplassar, universell utforming og transportløysingar som fremjar gange, sykling og kollektivtransport.



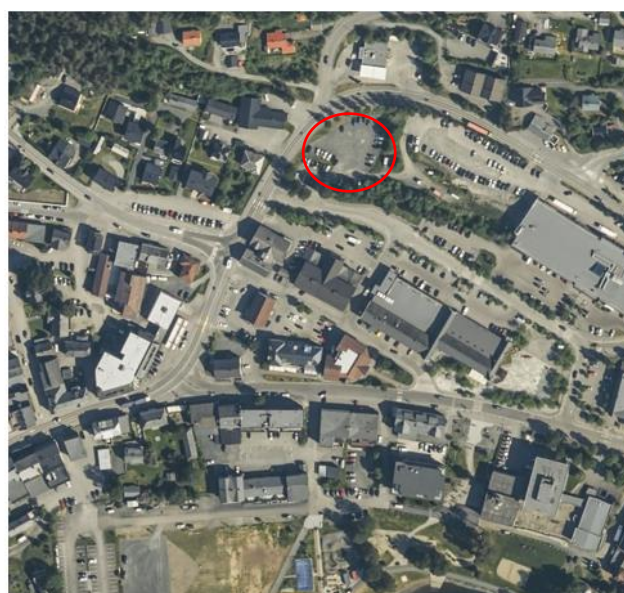
Figur 1.5: Kartutsnitt som syner arealbruken i framlegget til kommunedelplan for Fagernes – Leira, der området er sett av til KBA_F1. Planområdet er markert med svart stipla linje.

2 Dagens situasjon

Fagernes er regionsenteret i Valdres og vert gjerne omtala som ein «by ved vatnet» på grunn av plasseringa ved Strandefjorden.

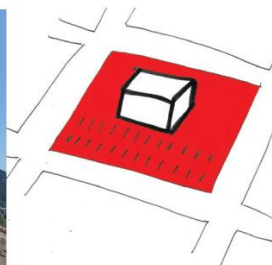
Planområdet, Skifervegen 3, ligg sentralt mellom Valdresvegen (E16) i nordvest og Skifervegen i sør. Området inngår i eit sentralt utviklingsområde som skal bidra til å styrkje Fagernes som ein kompakt småby.

Eit viktig mål for den pågåande byutviklinga er å styrkje koplinga mellom Skiferplassen og Fagernesparken ved Strandefjorden som er eitt av dei viktigaste rekreasjonsområda i sentrum.



Figur 2.1: Ortofoto av Fagernes. Bildet til venstre er frå 1967, medan bildet til høgre er frå 2025. Omtrentleg avgrensing av planområdet er synt med raud sirkel (Kjelde: Norge i Bilder).

Bygningsmiljøet på Fagernes er samansett. Det historiske sentrumet, særleg kring Gullsmedvegen, er prega av trebygningar i 1–3 etasjar, saltak og tradisjonell fargebruk i raudt, gult og kvitt. Nyare bygg som er oppførte dei siste tiåra er dominert av sokalla «boksbygg» med flate tak og eit meir moderne formspråk. Desse bygningane bidreg i mindre grad til å definere attraktive byrom enn dei eldre bygga.



Figur 2.2: Bilde og illustrasjonen til venstre syner korleis bygg historisk har definert dei offentlege romma. Bilde til venstre viser nyare bygg som er tilbaketrekt og ikkje definerer offentlege rom (Kjelde: Norconsult).

Byggeskikken på Fagernes er forankra i tradisjonane frå Valdres, der trebygningar, enkle volum og tydelege takformer har vore sentrale element. Trass innslag frå fleire stilretningar og tidsperiodar, har sentrum framleis ein tydeleg lokal karakter knytte til materialbruk, målestokk og detaljering.

Tre har historisk vore det dominerande byggematerialet på Fagernes, og mange bygningar har trekledning, oppdelte fasadar og tradisjonelle detaljar. Saltaket er ei gjennomgåande takform som, saman med plassering tett mot gata, bidreg til staden sin identitet og karakter.



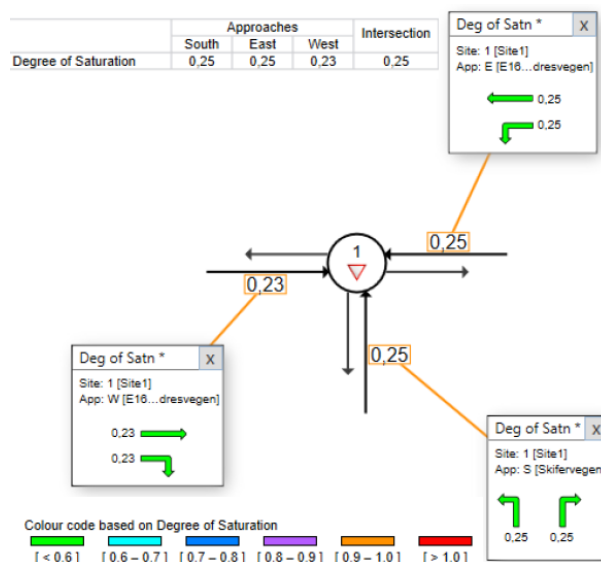
Figur 2.3: Bygningstypologiar, fargar og materialpalett på Fagernes (Kjelde: Arki arkitekter).

Valdresvegen (E16) er hovudferdselsåra gjennom Fagernes, men fungerer samstundes som ei barriere mellom ulike delar av sentrum. Trafikkteljingar frå 2026 viser ein årsdøgntrafikk (ÅDT) på vel 9 000 køyretøy på E16 ved planområdet. For Skifervegen er ÅDT berekna til om lag 2 100 køyretøy. Sjølv om Valdresvegen (E16) på sikt er planlagd i tunnel utanom sentrum, viser trafikkmodellane at om lag 60 prosent av trafikken framleis vil nytte dagens trasé gjennom Valdresvegen.

Kapasiteten i krysset mellom Valdresvegen og Skifervegen er vurdert ved hjelp av trafikkberekningsprogrammet SIDRA. Figur 2.4 syner at krysset har god restkapasitet.

Faresonekart syner at planområdet ligg utanfor kjende fareområde, og at verken flaum eller skred utgjør nokon vesentleg risiko.

Frå midten av 1960-talet og fram til tidleg på 2000-talet vart delar av planområdet nytta som brannstasjon. Bygget vart rive i 2015/16. Kommunen opplyste i oppstartsmøtet at det ikkje ligg føre informasjon som gir grunn til mistanke om grunnforureining, og at det ikkje er behov for ytterlegare miljøtekniske grunnundersøkingar utover vurderingane som vart gjennomførte i samband med at brannstasjonen vart fjerna.



Figur 2.4: Kapasitetsberekningar i kryss Valdresvegen X Skifervegen for timetrafikk 25. mars 2026.

3 Planprosessen

Prosessen vart starta med eit innleiande rettleiingsmøte den 15. september 2025. Utgangspunktet for planarbeidet var at banken hadde kjøpt eigedomen gbnr. 25/287 med sikte på å etablere eit nytt bankbygg på Fagernes.

3.1 Organisering

Rolle	
Framleggstillar for planframlegget	SpareBank 1 Hallingdal Valdres
Planrådgjevar	Norconsult Norge AS
Teknisk rådgjevar	Norconsult Norge AS
Arkitektfirma med ansvar for konsept	Arki arkitektar AS
Planmynde	Nord-Aurdal kommune

3.2 Utgreiingsplikta

Etablering av nytt kontorbygg på Fagernes krev reguleringsplan. Planforslaget legg til rette for eit utviklingsprosjekt i by- og tettstadsområde, inkludert forretningar og parkeringsanlegg. Utviklingsprosjekt i by- og tettstadsområde fell inn under vedlegg II, punkt 10 bokstav b i forskrift om konsekvensutgreiingar.

Etter ei vurdering av kriteria i § 10 i forskrift om konsekvensutgreiingar, konkluderte kommunen med at planforslaget ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing. I vurderinga vart det lagt til grunn at omsynet til barn og unge skulle følgjast opp dersom det vert aktuelt å nytte delar av friområdet til tilkomstveg. Det vart føresett at tap av friområde vert kompensert med fullverdige erstatningsareal, anten ved etablering av nye areal eller ved kvalitetsheving av eksisterande friområde. Det vert vist til notat utarbeidd av Norconsult datert 17. november 2025 for nærare grunngjeving av vurderinga.

3.3 Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet vart kunngjort i Avisa Valdres. Varsel med tilhøyrande dokumentasjon vart òg lagt ut på kommunen si heimeside. Grunneigarar, styresmakter, lag og organisasjonar vart varsla direkte per brev og e-post datert 17. og 18. desember 2025, med uttalefrist 10. februar 2026. Innlandet fylkeskommune fekk forlenga frist til 19. februar 2026.

Ungdomsrådet, kommunalt råd for brukarmedverknad, Fagernes vel og Fagernes handelsstand vart særskilt varsla og oppfordra til å medverke i planarbeidet.

Forslagsstillar har motteke sju innspel til oppstartsvarselet.

Det har i uttalene til varsel om oppstart ikkje kome fram opplysningar som tilseier at planarbeidet er i konflikt med nasjonale eller vesentlege regionale interesser, slik desse er konkretiserte i rundskriv T-2/16 om motsegnpraksis til miljøforvaltninga.

Det er heller ikkje varsla at styresmakter vurderer å fremje motsegn til planframlegget.

Statsforvaltaren i Innlandet, Innlandet fylkeskommune og Statens vegvesen gav fyldige faglege innspel. Innspela omhandla mellom anna avgrensing av planområdet, behovet for å synleggjere samla utviklingspotensial innanfor planområdet og behovet for særskilde utgreiingar dersom det vart lagt til rette for

bruk av området til bustadformål. Innspela med framleggstillar sine kommentarar, er oppsummerte i eige vedlegg.

3.4 Medverknad og møter

Gjennom planprosessen har framleggstillar, i samarbeid med Nord-Aurdal kommune, gjennomført fleire møter.

15.09.2025 – Rettleiingsmøte med kommunen

Innleiande rettleiingsmøte for innsamling av informasjon og avklaring av kva som ville vere sentrale problemstillingar som måtte følgjast opp i det formelle oppstartsmøte med kommunen.

10.12.2025 – Oppstartmøte

Presentasjon av førebelse analysar og utkast til utviklingskonsept. I møtet vart det gjeve aksept for at planen skulle legge til rette for stegvis utvikling, der planframlegget skulle vere tiltaksretta for første byggetrinn, samstundes som det skulle legge dei overordna rammer for seinare utvikling.

18.03.2026 – Undervegs møte med kommunen for gjennomgang av mottekne innspel

I forkant av møtet var det gjennomført trafikk teljingar i krysset Valdresvegen X Skifervegen. Resultata synte at trafikkmengda på Valdresvegen var om lag dobbelt så høg som tala registrerte på vegkart.

Med bakgrunn i den registrerte trafikkmengda på Valdresvegen med tilhøyrande støyutfordringar vart det konkludert med at det ikkje var realistisk å legge til rette for bustadføremål innanfor planområdet.

Det vart konkludert med at det var for behov møte med Statens vegvesen for gjennomgang av framlegg til avgrensing av planområdet, trafikk tal og tilhøve til Valdresvegen med kryss Valdresvegen X Skifervegen.

22.04.2026 – Undervegs møte med kommunen og Statens vegvesen

I møtet vart førebelse trafikkvurderingar gjennomgått. Statens vegvesen opplyste at dei var usikre på trafikk tala som er tilgjengelege på vegkart. Samtidig orienterte dei om at det vart jobba med å få gjennomført trafikk teljingar på E16 i løpet av våren.

Vegstyresmaktene aksepterte at plangrensa vart lagt i grensa mot Valdresvegen og Skifervegen.

Det vart avtalt at framleggstillar skulle sende over supplerande dokumentasjon som grunnlag for Statens vegvesen si vurdering av byggegrensa mot Valdresvegen, samt framlegg til utforming av kryss Valdresvegen X Skifervegen. For krysset ønskte Statens vegvesen at det vart sendt over teikningar med slepekurver som dokumenterte framkomme for dimensjonerande køyretøy (vogntog) med køyremåte A.

Statens vegvesen gav følgjande tilbakemelding i e-post til kommunen:

«Vi har nå fått diskutert hva vi kan godkjenne som byggegrense til E16. Byggegrensen oppgis fra senterlinje veg, og for Skifervegen 3 mener vi en byggegrense på 10 meter gir tilstrekkelig areal til både fortau og å kunne ivareta hensyn til drift av vegen.

Når det gjelder fortau på stedet går vi ut fra at dette ikke bygges før det er etablert noe som blir et målpunkt nordøst for planområdet. Tenker at et fortau på vegens østside ikke må legges opp til kryssing mot Tveitavegen på stedet.»

16.06.2026 – Styremøte SpareBank 1 Hallingdal Valdres

Orientering om avklaringane som er gjort gjennom prosessen, status og prinsipp som vert lagt til grunn for ferdigstilling av planframlegget.

4 Overordna føringar

Det ligg føre føringar på nasjonalt, regionalt og kommunalt nivå som er relevante for planarbeidet.

Det overordna lokale plangrunnlaget omfattar:

- Kommuneplan for Nord-Aurdal kommune – Samfunnsdelen 2023–2034
- Kommuneplan for Nord-Aurdal kommune – Arealdelen 2014–2024
- Reguleringsplanar

4.1 Statlege planretningslinjer

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging, statlege planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer klargjer viktige omsyn som skal leggjast til grunn i planlegginga, og som er relevante for planarbeidet.

Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet bygger på at arealbruk og transportsystem skal sjåast i samanheng for å fremje berekraftige, kompakte og attraktive byar og tettstader. Retningslinjene legg særleg vekt på fortetting og omdanning innanfor eksisterande utbyggingsområde, redusert transportbehov og løysingar som fremjar gange, sykling og kollektivtransport.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrkje barn og unge sine interesser i planlegginga skal sikre gode oppvekstmiljø og legge til rette for at barn og unge sine interesser vert synleggjort og ivaretekne. Retningslinjene vektlegg mellom anna medverknad, tilgang til eigna uteareal og krav om fullverdig erstatning ved omdisponering av friområde.

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023–2027 vart vedtekne 20. juni 2023. Berekraft er eit gjennomgåande tema, med vekt på sosial, økonomisk og miljømessig utvikling, klimaomstilling, naturmangfald og samfunnstryggleik.

4.2 Regionale planer

Innlandet fylkeskommune har utarbeidd fleire regionale planar og strategiar som er relevante for planarbeidet, mellom anna Innlandsstrategien 2024–2028, Regional plan for klima, energi og miljø, Regional plan for det inkluderande Innlandet og Regional plan for samfunnstryggleik.

Innlandsstrategien er fylkeskommunen sin regionale planstrategi og det overordna styringsdokumentet for regional utvikling. Strategien løftar fram attraktive byar og lokalsamfunn, kompetanse og næringsutvikling, grøn omstilling, samferdsel og mobilitet, samfunnstryggleik og berekraftig arealforvaltning som sentrale satsingsområder. Målet er å styrkje Innlandet sin attraktivitet og konkurransekraft som bu-, arbeids- og besøksregion.

4.3 Kommunale planer

Kommuneplanen sin samfunnsdel (2023–2034) har visjonen «Attraktiv og framtidsretta» og peikar ut dei langsiktige måla for utviklinga av Nord-Aurdal kommune. Eit sentralt mål er å styrkje Fagernes som regionsenter for Valdres, med handel, tenesteyting, arbeidsplassar, kulturtilbod og sosiale møteplassar. Planen legg vekt på næringsutvikling, sentrumsnær bustadutvikling, berekraftig samfunnsutvikling og attraktive lokalsamfunn som fremjar tilflytting og bulyst. Natur- og kulturressursane vert framheva som viktige kvalitetar som skal forvaltast og vidareutviklast.

Arealdelen av kommuneplanen (2014–2024) legg til rette for ei langsiktig og berekraftig forvaltning av arealressursane i kommunen. Planen bygger opp under utviklinga av Fagernes som by- og regionsenter gjennom fortetting, effektiv arealutnytting og styrking av sentrum. I planen vert det understreka at arealforvaltninga skal legge til rette for næringsutvikling, bustadbygging og samfunnsutvikling, samtidig som viktige natur-, landskaps- og kulturverdiar vert ivaretekne.

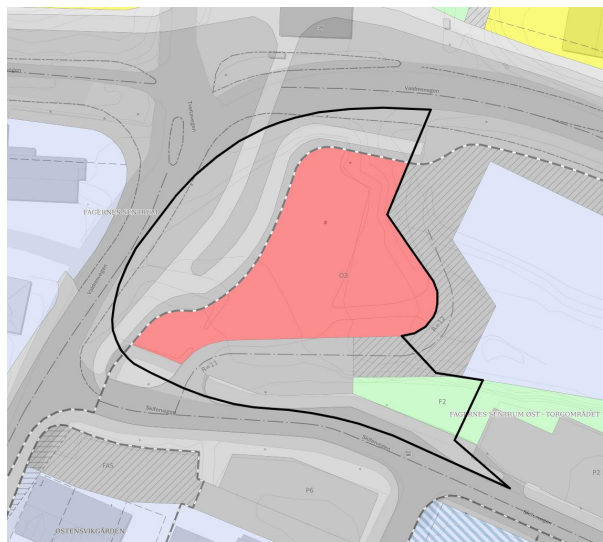
Det pågår for tida arbeid med både kommunedelplan for Fagernes–Leira og revisjon av arealdelen. Som grunnlag for desse planprosessane er det utarbeidd ein samordna areal- og transportstrategi for Fagernes–Leira med fortettingsstrategi og gatebruksplan.

4.3.1 Reguleringsplaner

Planområdet er regulert i reguleringsplan for Fagernes sentrum frå 1988 (plan-id.: 0542R036) og reguleringsplan for Fagernes sentrum aust frå 1996 (plan-id.: 0542R069). I gjeldande reguleringsplanar er arealet hovudsakleg regulert til trafikkområde og offentleg føremål/brannstasjon.

Skråninga mellom Skifervegen og utbyggingsområda i reguleringsplanen for Fagernes sentrum aust er regulert til friområde.

Gjeldande reguleringsplanar speglar tidlegare bruk. Planframlegget vil erstatte heile/delar av dei nemnde planane.



Figur 4.1: Utsnitt av gjeldande reguleringsplanar. Grensa for planområdet er vist med svart heiltrekt linje.

5 Planframlegget

Reguleringsplanen for Skifervegen 3 legg til rette for eit sentralt utviklingsområde til sentrumsfunksjonar og parkering i Fagernes sentrum. Prosjektet tek utgangspunkt i SpareBank 1 Hallingdal Valdres sitt behov for nye og framtidsretta lokale på Fagernes.

5.1 Vegsystem og tilkomst

Planområdet er avgrensa av Valdresvegen og Skifervegen. Kommunen si gatebruksplan (2018) legg føringar for framtidig utforming og bruk av gateareala i sentrum. Som del av planarbeidet er Skifervegen og krysset mot Valdresvegen prosjektert for å sikre tilstrekkeleg areal til framtidig gateutvikling.

Framkome i krysset er dokumentert gjennom sporingsanalyser for vogntog med køyremåte A. Langs Valdresvegen er det, etter avtale med Statens vegvesen, lagt inn ei byggegrense på minimum 10 meter målt frå senterlinja i Valdresvegen. Fortau langs Valdresvegen og Skifervegen er regulert i tråd med prinsippa i gatebruksplanen for sentrum som vart utarbeidd i 2018.

Eksisterande tilkomst til eigedomen gbnr. 25/287 i vest er føresett stengd og flytta austover for å sikre tilstrekkeleg areal til utforming av krysset mellom Valdresvegen og Skifervegen.

Det er lagt til rette for to tilkomststar frå Skifervegen. Den eine er for gbnr. 25/287, lokalisert om lag 50 meter frå krysset mellom Valdresvegen og Skifervegen. Den andre er utforma som felles tilkomst for eigedomane gbnr. 25/5, 25/272 og 25/287.

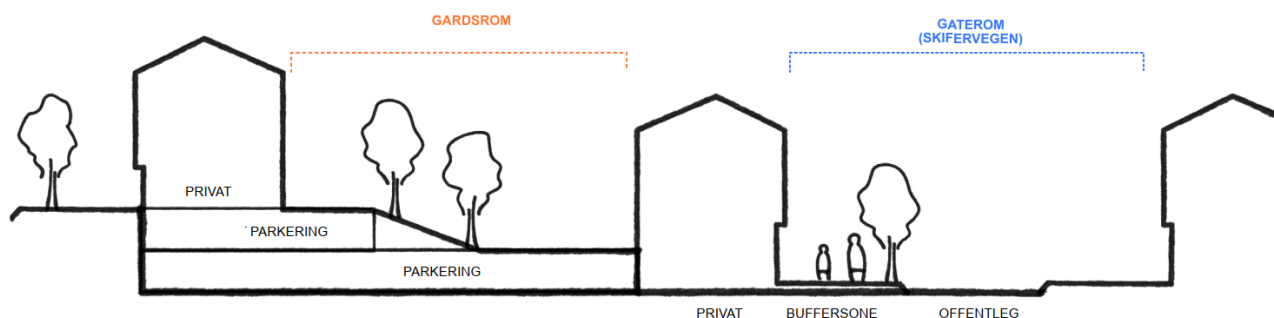


Figur 5.1: Utsnitt som syner planområdet avgrensa med raud stipla linje. Tilgrensande framtidig gate med tilhøyrande frisisiktsoner er vist med svarte heiltrekte linjer.

5.2 Terreng og bygg

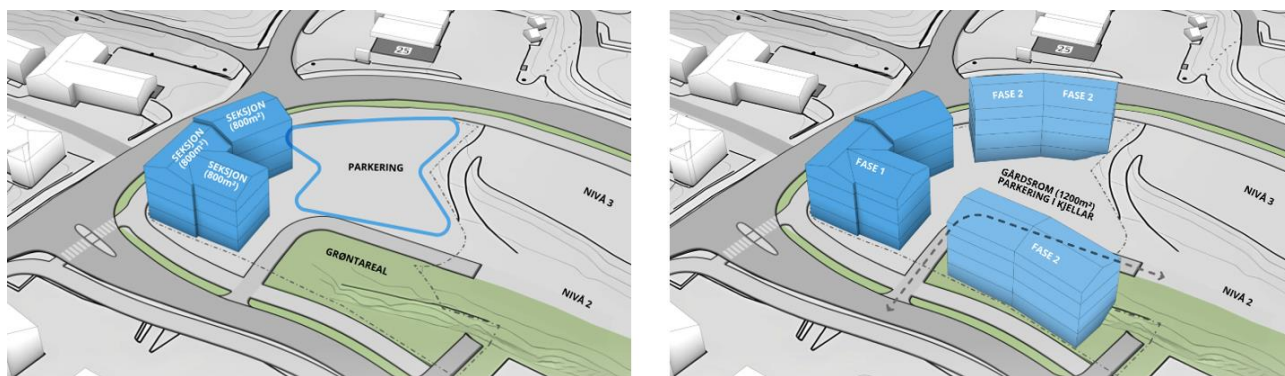
Utforminga av bygga tek utgangspunkt i terrengforma innanfor planområdet og høgdeskilnadene mellom Skifervegen, Valdresvegen og den tilgrensande eigedomen i aust. Bygningsvoluma følgjer terrenget og tek opp nivåforskjellane på ein måte som reduserer behovet for terrenginngrep.

Utbygginga er konsentrert langs Valdresvegen og Skifervegen, i tråd med føringane i fortettingsstrategien og gatebruksplanen for Fagernes. Dette bidreg til å definere tydelege gaterom og styrkje samanhengen mellom bygga og dei offentlege romma. Den austlege delen av eigedomen er halden open for å legge til rette for framtidig samordning med tilgrensande eigedomar i aust.



Figur 5.2: Tilpassing av bygg til terreng og gaterom langs Skifervegen og Valdresvegen (Kjelde: Arki arkitektur).

Planen opnar for bruksareal på mellom 6 000 og 7 000 m² inkludert parkering. Første byggesteg omfattar eit bankbygg på om lag 2 000 m² fordelt på fire etasjar, med tilhøyrande parkering og utomhusanlegg. Vidare utvikling kan gjennomførast stegvis innanfor dei fastsette rammene i planen.



Figur 5.3: Mogleg utvikling i første byggesteg og prinsipp for framtidig vidareutvikling av planområdet (Kjelde: Arki arkitektur).

5.3 Arkitektur og byform

Arki arkitektur har utarbeidd moglegheitsstudien og konseptet som ligg til grunn for planframlegget. Konseptet tek utgangspunkt i planområdet si sentrale plassering i Fagernes sentrum og legg til rette for ei tettare og meir bymessig utvikling.

Bygga er utforma i tråd med prinsippa i gatebruksplanen for Fagernes, med plassering tett mot gateareala for å definere gateromma og styrkje samanhengen mellom bygga og dei offentlege romma. Dette legg til rette for aktive gatefasadar, særskilt langs Skifervegen.

Utbygginga tek utgangspunkt i lokal byggeskikk og stadlege kvalitetar. Materialbruk, fargeval og detaljering er inspirerte av den tradisjonelle byggeskikken i Valdres, samstundes som bygga er føresett gitt eit moderne uttrykk tilpassa funksjonane dei skal romme. Tre er foreslått som hovudmateriale i fasadane og forankrar prosjektet i den lokale byggetradisjonen.

Fasadane er utforma med variasjon i materialbruk, detaljering og volumoppbygging. Føremålet er å tilpasse bygget til den lokale byggeskikken og redusere opplevinga av store bygningsvolum.

Arkitekturen skal vere ærleg og spegle banken si historiske rolle som ein trygg og varig samfunnsinstitusjon. Materialbruk, detaljar og proporsjonar er inspirerte av den historiske byggeskikken, men tolka gjennom eit moderne formspråk som reflekterer vår eiga tid.



Figur 5.4: : Illustrasjon av bankbygget i byggesteg 1 med bygningsvolum (Kjelde: Arki arkitektur).

Bygga har ein roleg, vertikal fasaderytme og ei horisontal inndeling i sokkel, hovudkropp og tak. Saman med variasjon i byggehøgder, volumoppbygging og detaljering bidreg dette til å bryte ned skalaen og skape slektskap til dei historiske bygga i sentrum. Arkitekturen søkjer å vidareføre lokale karaktertrekk gjennom rytme, materialbruk og proporsjonar, samstundes som bygget får eit tydeleg og tidsmessig uttrykk.

Mot Skifervegen er det lagt særleg vekt på møtet mellom bygning og gate. Hovudinngangar, glasflater og opphaldsareal er plasserte for å styrke kontakten mellom verksemdene og gaterommet. Vegetasjon, siteplassar og andre opphaldskvalitetar skal bidra til aktivitet og auka bruk av gateareala.

5.4 Logistikk og parkering

Planområdet vert i dag nytta som offentleg parkeringsareal. Planframlegget legg til rette for ei stegvis utvikling, der første byggesteg omfattar nytt bankbygg med tilhøyrande parkering, varelevering, renovasjon og utomhusanlegg.

Tilkomsten skal skje frå Skifervegen. Det er lagt til rette for ein eigen tilkomst til gbnr. 25/287 i vest og ein felles tilkomst i aust for eigedomane gbnr. 25/5, 25/272 og 25/287. Løysinga sikrar god trafikkavvikling, reduserer konflikhtar mellom køyretøy og gåande og syklende, og legg til rette for framtidig samordning av eigedomane.

Varelevering, renovasjon og annan driftstrafikk er føresett plasserte slik at dei vert skilde frå inngangssoner, gangareal og uteopphaldsareal.

Det er lagt til rette for parkering for bil og sykkel i samsvar med parkeringsføresegnene for Fagernes sentrum. I første byggesteg er det vist om lag 40 parkeringsplassar på terreng. Minst 10 prosent av plassane skal reserverast for rørslehemma og lokalisert nær hovudinngangane. Sykkelparkering skal etablerast nær inngangane eller integrerast i bygget.



Figur 5.5: Perspektiv som syner nytt bankbygg med hovudinngang mot Skifervegen og tilkomst til parkering, varelevering og renovasjon på vestsida av bygget (Kjelde: Arki arkitektur).

Ved full utbygging må store delar av parkeringsbehovet løysast i parkeringsanlegg. Dette følgjer opp målet om redusert parkering på terreng og meir effektiv arealutnytting i sentrum. Maksimal utnytting vil gje behov for mellom 70–80 parkeringsplassar, der inntil 30 kan etablerast på terreng.

5.5 Grønt- og utomhusanlegg

Materialbruken i byromma er tilpassa sentrumsområda elles, med granittkantar og granittdekke kombinert med betong, tegl og tre. Breie kantar kan nyttast som sitteplassar og bidra til auka opphaldskvalitet.

Møbleringa skal bestå av både flyttbare og fastmonterte element, noko som gir fleksibilitet og eit heilskapleg uttrykk.

Dei ulike terrengnivåa på eigedomen vert knytte saman med trapper og støttemurar.

5.6 Eigedomstilhøve

Planområdet omfattar eigedomane gbnr. 25/287 og delar av gbnr. 25/5 og 200/16. Første byggesteg, med bankbygg, parkering og utomhusanlegg, er lokalisert innanfor gbnr. 25/287 og gbnr. 25/5. Planområdet omfattar òg areal som er nødvendige for etablering av tilkomst, fortau og annan offentleg infrastruktur.



Eigedom (gbnr)	Areal (m ²)	
	Bygningar/anlegg	Samferdsleanlegg
25/5	98	410
25/287	2.886	471
200/16	25	251

Figur 5.6: Eigedomar innanfor planområdet med fordeling av areal på hovudformåla bygningar og anlegg og samferdsleanlegg (Kjelde: Norconsult).

Byggegrensa mot aust er lagt i eigedomsgrensa mot gbnr. 25/272. Dette gir fleksibilitet for samordning på tvers av eigedomsgrenser og opnar for meir effektiv arealutnytting.

Den opne strukturen i den austlege delen av planområdet gir høve til å samordne uteoppholdsareal, parkering og bygningsvolum med tilgrensande eigedomar. Dette kan bidra til meir skjerma uteareal, betre arealutnytting og ein meir samanhengande kvartalsstruktur.

Gjennomføring av planen føreset at tiltakshavar disponerer naudsynte areal og rettar for etablering av bygg, tilkomst, parkering og teknisk infrastruktur. Eigdomsstrukturen er ikkje vurdert å innebere vesentlege utfordringar for gjennomføring av planen.

5.7 Vatn, avlaup og overflatevatn

Planområdet er knytt til eksisterande offentleg vatn- og avlaupsnett med tilstrekkeleg kapasitet. Endeleg dimensjonering og utforming av dei tekniske anlegga skal avklarast i detaljprosjekteringa.

Tilstrekkeleg brannvassforsyning skal dokumenterast som del av prosjekteringa. Naudsynt sløkkjevasskapasitet skal sikrast gjennom plassering av hydrantar og tekniske løysingar i samråd med kommunen.

Overvatn skal i størst mogleg grad handterast lokalt gjennom infiltrasjon, fordrøying og opne løysingar. Tiltaka skal utformast slik at dei ikkje medfører auka belastning på kommunalt leidningsnett eller ulemper for tilgrensande eigedomar.

Terrengutforming, grøntstruktur og utomhusanlegg skal bidra til overvasshandteringa. Fordrøyingsvolum og flaumveggar skal dokumenterast i vidare prosjektering.

Prinsipp og løysingar for vatn, avlaup og overvasshandtering er nærare omtala i VAO-rammeplanen, som skal leggjast til grunn for vidare prosjektering og gjennomføring.

5.8 Energiforsyning

Straumforsyninga skal løysast gjennom tilknytning til eksisterande straumnett. Ny nettstasjon kan etablerast innanfor byggeområdet etter nærare avklaring med nettselskapet og kommunen.

Planområdet ligg innanfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Nye bygg skal knytast til fjernvarmeanlegget.

5.9 Klimagassutslepp

Det er ikkje gjennomført eigne klimagassberekningar som del av reguleringsplanarbeidet. Bakgrunnen er at planen legg til rette for ei stegvis utbygging, og at kunnskapen om omfang og utforming av framtidige byggsteg ikkje er avklart. Dei største utsleppa vil normalt vere knytte til oppføring av bygningar, etablering av parkeringsanlegg, arealbruksendringar og tilpassing til eksisterande vegsystem.

Planområdet ligg sentralt på Fagernes og omfattar i hovudsak areal som allereie er tekne i bruk til utbygging og parkering. Planframlegget inneber difor ikkje nedbygging av nye utbyggingsområde. Val av material vil likevel ha stor betydning for det samla klimafotavtrykket, særleg i bygningar og parkeringsanlegg, der bruk av betong og stål kan utgjere ein vesentleg del av utsleppa.

For å redusere klimagassutsleppa bør det i den vidare planlegginga og detaljprosjekteringa leggjast vekt på:

- val av material med lågt klimafotavtrykk i bygningar og parkeringsanlegg
- arealeffektive og fleksible løysingar for bygg og anlegg
- avgrensing av terrenginngrep og mellombelse arealbeslag
- effektiv handtering og transport av massar
- lågutsleppsløysingar i bygge- og anleggsfasen
- løysingar som fremjar gange, sykling og kollektivtransport

Dei største moglegheitene for å redusere klimagassutsleppa ligg i vala som vert gjorde i den vidare prosjekteringa av bygningar, parkeringsløysingar og teknisk infrastruktur.

5.10 Arealformål og -rekneskap

Planområdet er på 4,1 daa. Arealformåla er i planen fordelt på følgjande formål:

Arealformål – hovudkategoriar	Areal (daa)
Bygningar og anlegg, jf. § 12-5 nr. 1	3,0
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. § 12-5 nr. 2	1,1
Totalt for alle kategoriar	4,1

Areala er disponert slik at hovuddelen av planområdet vert nytta til utbyggingsformål, medan areal langs Valdresvegen og Skifervegen er regulerte til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Fordelinga av arealformåla er tilpassa den planlagde utviklinga, samstundes som det er teke høgd for framtidige behov knytte til gateutvikling, fortau, frisiktsoner og tekniske anlegg.

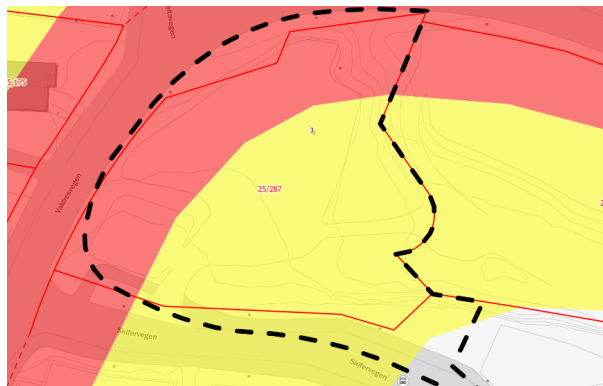
5.11 Omsynssoner og føresegnområde

Ved sida av arealformåla er det sett av omsynssoner og føresegnområde.

5.12 Støysoner

Planområdet ligg langs Valdresvegen (E16) og Skifervegen, og er eksponert for vegtrafikkstøy frå begge vegane. Delar av området ligg innanfor gul og raud støysone langs E16. Det er ikkje utarbeidd støykart for Skifervegen, men vegen bidreg òg til støybelastninga.

Planen opnar for bank, kontor og annan tenesteyting, men ikkje støyfølsame bruksformål.



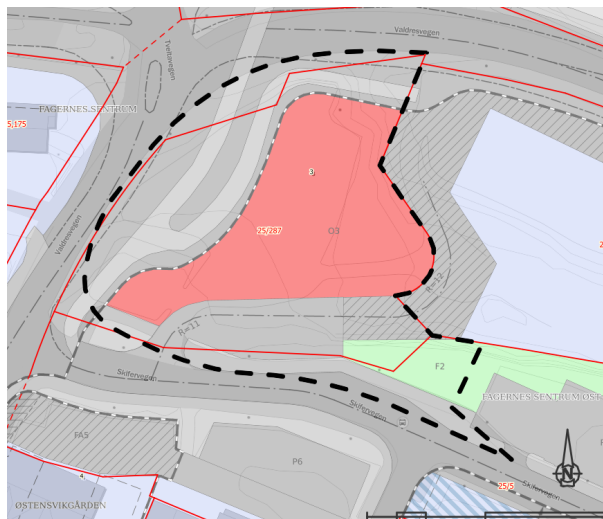
Figur 5.7: Støysoner innanfor planområdet (Kjelde: Norconsult).

5.13 Føresegnområde

I gjeldande reguleringsplan er arealet som er vist som føresegnområde #1 del av eit friområde som fungerer som vegetasjonsskjerm mellom Skifervegen og næringsområdet på gbnr. 25/272. Om lag 240 m² ligg innanfor planområdet. Arealet er på figur 5.8 markert som F2.

Planframlegget opnar for at føresegnområde #1 kan nyttast til utbygging og tilkomst. Som kompensasjon er det stilt krav om etablering av minimum 240 m² grøntareal tilplanta med tre, buskar og vegetasjon innanfor området sett av til forretning, kontor og tenesteyting (F/K/T). Arealet skal opparbeidast med vegetasjon og inngå i utomhusanlegget.

Erstatningsarealet er sikra gjennom rekkefølgeføresegnene og skal vere etablert før det kan gjevast bruksløyve til tiltak innanfor føresegnområde #1. Grøntarealet tilplanta med tre, buskar og vegetasjon skal kompensere for bortfall av vegetasjonsskjermen.



Figur 5.8: Kart som viser planområdet med det regulerede friområdet (F2) som er lokalisert innanfor planområdet. Arealet innanfor planområdet er på 240 m². På plankartet er arealet markert som føresegnområde, #1 (Kjelde: Norconsult).

6 Verknader av planframlegget

I dette kapittelet vert verknadene av utbygginga som planen legg til rette for vurdert opp mot sentrale tema som landskap og byutvikling, nærmiljø, naturmangfald, trafikk, teknisk infrastruktur og samfunnsomsyn.

6.1 Landskap, bybildet og byutvikling

Planframlegget legg til rette for ei tettare og meir bymessig utnytting av eit sentralt areal i Fagernes sentrum. Bygga er foreslått plassert langs Valdresvegen og Skifervegen, noko som bidreg til å definere gateromma og styrkje samanhengen mellom bygga og dei offentlege romma.

Utbygginga vil vere synleg i bybiletet og gje området eit meir urbant preg enn i dag. Variasjon i byggehøgder, volum og fasadeutforming reduserer opplevinga av store bygningsvolum og gir ei betre tilpassing til omgjevnadene og den eksisterande sentrumsstrukturen.

Planframlegget legg opp til fortetting og utfylling av eit område som i dag i hovudsak vert nytta til parkering. Dette bidreg til meir effektiv arealutnytting og styrker sentrumsfunksjonane i Fagernes.

Samla er verknadene for bybiletet og byutviklinga vurdert som positive. Planen vil endre bybiletet lokalt. Endringa er vurdert å vere i tråd med overordna mål om fortetting og sentrumsutvikling.

6.2 Kulturmiljø

Fagernes har utvikla seg som handels- og kommunikasjonssenter for Valdres sidan midten av 1800-talet. Sentrumsstrukturen langs Jernbanevegen, Skifervegen og området kring den tidlegare jernbanestasjonen er eit viktig fysisk uttrykk for denne utviklinga.

Planområdet ligg innanfor denne sentrumsstrukturen, men omfattar eit areal som i dag i hovudsak vert nytta til parkering. Planframlegget inneber etablering av nye bygg og vil endre opplevinga av området lokalt.

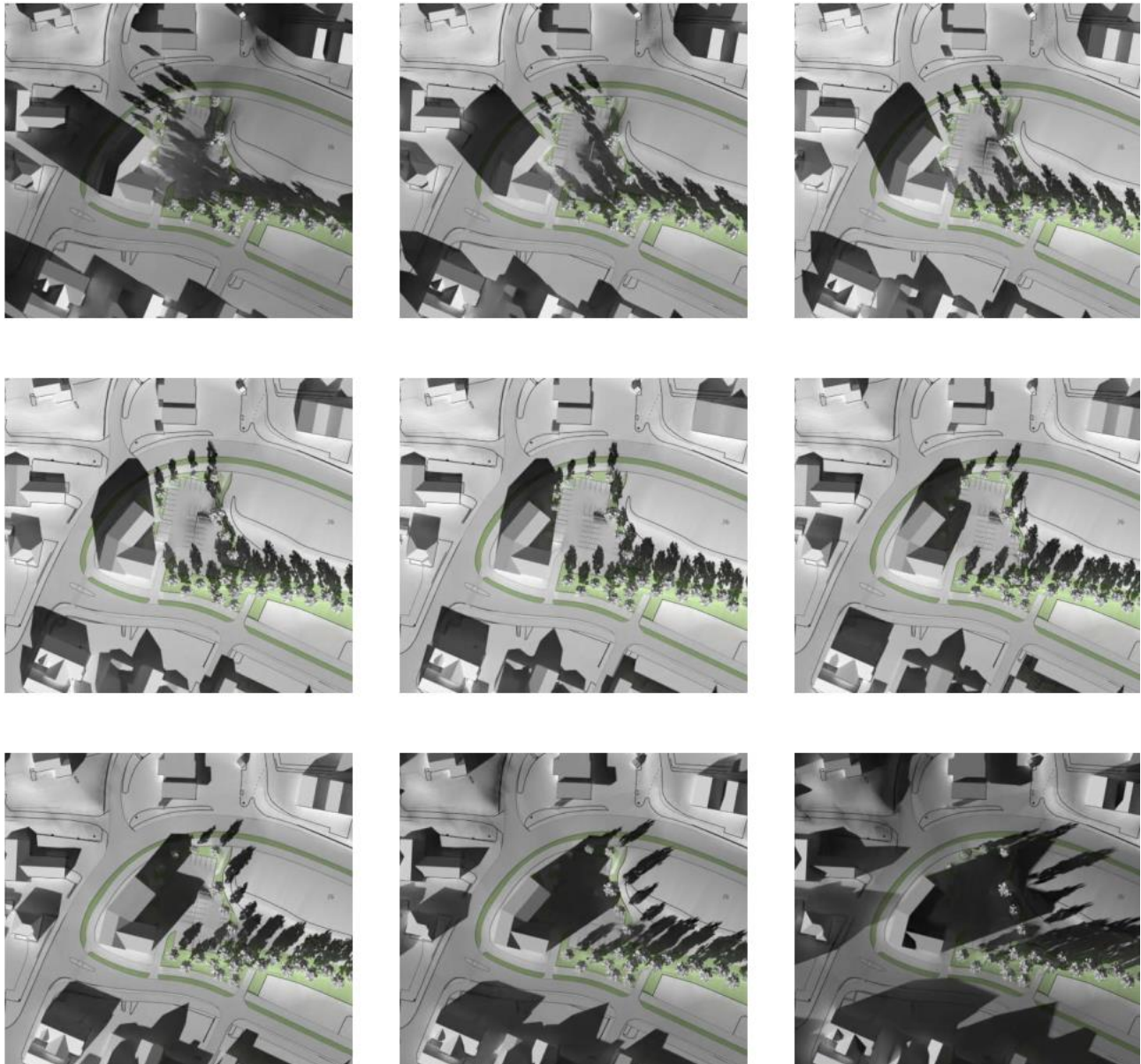
Utbygginga som planframlegget legg til rette for tek utgangspunkt i lokal byggeskikk og eksisterande bystruktur. Materialbruk, volumoppbygging og plassering mot gateareala er vurderte å styrkje samanhengen med kringliggande bygg samtidig som framlegget vidareføre sentrumsstrukturen.

Planframlegget er ikkje vurdert å medføre vesentlege negative verknader for kulturmiljøet. Utbygginga vil endre bymiljøet lokalt, men er vurdert å vere i samsvar med dei historiske strukturane og utviklingsretningane som er prioritert for sentrum.

6.3 Nærmiljø, folkehelse og omsynet til barn og unge

Planområdet ligg sentralt på Fagernes med kort avstand til handel, tenester, kollektivtransport, grøntområde og andre viktige møteplassar. Lokaliseringa gir gode føresetnader for å gå og sykle. Det støttar opp under måla om eit kompakt og tilgjengeleg sentrum.

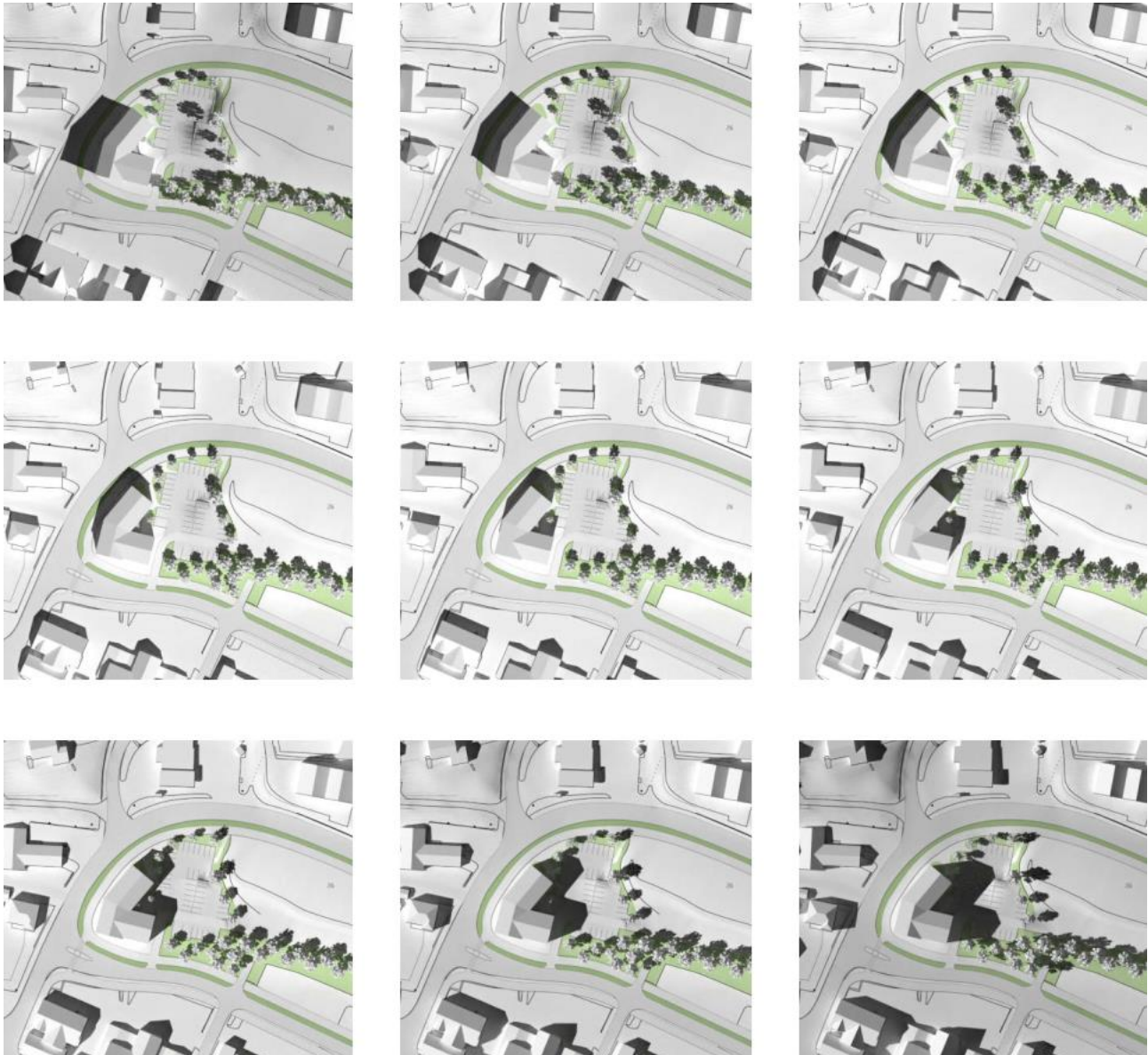
Planframlegget medfører omdisponering av om lag 240 m² av eit regulert friområde. Krav om etablering av tilsvarande grøntareal er sikra gjennom planføresegnene, jf. kapittel 5.11.



Figur 6.1: Soltilhøve for sommarsolverv (20. mars) (Kjelde: Arki arkitektur).

Solstudiane syner at eit bygg på inntil fire etasjar i det sørvestlege hjørnet av planområdet vil ha avgrensa verknader for omgjevnadene. Skuggen fell i hovudsak på Valdresvegen og tilgrensande parkeringsareal, medan verknadene for naboareal i aust, nord og vest er små. Solstudien for sommarsolkverv viser ingen vesentlege konsekvensar for naboeigedomane.

Planområdet er lokalisert langs Valdresvegen, og eventuell skugge vil i stor grad råke vegareal og andre område med avgrensa opphalds- og solverdi. Verknadene for uteopphaldsareal og eksisterande bebygging er derfor vurderte som små.



Figur 6.2: Soltilhøve for sommarsolkverv (21. juni) (Kjelde: Arki arkitektur).

Planframlegget vil styrkje tilgjenge og samband til resten av sentrum, offentlege funksjonar og grøntområde. Den sentrale lokaliseringa gir kort avstand til daglege gjeremål og legg til rette for fysisk aktivitet og auka bruk av miljøvennlege transportformer.

Når det gjeld tryggleik, vil utbygginga inngå i ein open bystruktur med god synlegheit og offentleg tilgjengelege areal. Aktiv bruk av gateplanet, tydelege overgangar mellom offentlege og private areal og god lyssetting er vurdert å gi positive verknader for opplevd tryggleik.

Samla er verknadene for nærmiljø og folkehelse vurdert som positive. Omdisponeringa av friområdet vert kompensert gjennom krav om nytt grøntareal tilplanta med tre, buskar og vegetasjon.

6.4 Naturmangfald

Planområdet er i hovudsak opparbeidd og vert nytta som parkeringsplass. Det er ikkje registrert naturverdiar, naturtypar eller artsførekomstar innanfor området som vert påverka av planframlegget.

I 2021 vart det observert konglebit frå parkeringsplassen (Pinicola enucleator), ein art klassifisert som nær truga (NT). Planområdet er ikkje kjent som funksjonsområde for arten, og registreringa er vurdert som ein tilfeldig observasjon.

Det er ikkje registrert framande artar innanfor planområdet i nasjonale databasar med stadfesta informasjon.

Planframlegget er derfor vurdert å ha små eller ingen verknader for naturmangfaldet. Utbygginga skjer på areal som allereie er tekne i bruk, og det er ikkje kjent naturverdiar i plan- eller influensområdet som vert vesentleg påverka av arealbruken og tiltaka som planen legg til rette for.

6.5 Naturressursar

Planområdet omfattar areal som allereie er tekne i bruk til parkering og utbygging. Planframlegget påverkar ikkje registrerte jord-, skog-, mineral- eller vassressursar og er vurdert å ikkje medføre verknader for naturressursane.

6.6 Trafikk og parkering

Trafikkvurderingane syner at krysset mellom Valdresvegen og Skifervegen har god restkapasitet under dagens trafikkforhold. Analysane viser også at krysset har tilfredsstillande kapasitet dersom ein større del av trafikken vert overført til Skifervegen som følge av mogleg stenging av Jernbanevegen for gjennomkøyring i sommarhalvåret.

Planframlegget er derfor ikkje vurdert å medføre vesentlege negative verknader for trafikkavviklinga i området.

Det er lagt til rette for parkering for bil og sykkel i samsvar med kommunen si parkeringsnorm. Ved full utbygging vil delar av parkeringsbehovet måtte løysast i parkeringsanlegg i tråd med føringane for sentrumsutvikling.

Planen vidarefører sambanda for gåande og syklande langs Valdresvegen og Skifervegen. Gateareala er utforma i tråd med prinsippa i gatebruksplanen og legg til rette for betre forhold for mjuke trafikantar.

Talet på parkeringsplassar vert ikkje vesentleg endra innanfor planområdet. Planframlegget påverkar ikkje kapasiteten i vegnettet vesentleg og støttar opp under måla om fortetting, gange, sykling og effektiv arealutnytting i sentrum.

6.7 Støy og forureining

Planområdet er eksponert for vegtrafikkstøy frå Valdresvegen (E16) og Skifervegen. Planframlegget legg til rette for bank, kontor og annan tenesteyting, og opnar ikkje for støyfølsame bruksformål som bustader, skular, barnehagar eller helsebygg. Trafikkstøy er derfor vurdert å ha små verknader for den planlagde arealbruken og medfører ikkje vesentlege negative konsekvensar. Omsynet til støy i bygg er føresett ivareteke.

Delar av planområdet har tidlegare vore nytta til kommunal brannstasjon. Kommunen har opplyst at det ikkje ligg føre informasjon som gir grunn til mistanke om forureina grunn. Planframlegget er derfor ikkje vurdert å medføre særlege verknader knytte til grunnforureining.

6.8 Eigedomsstruktur

Planframlegget medfører ikkje kjende utfordringar knytte til eigedomsstruktur eller eigedomsrettar. Gjennomføring av planen føreset at tiltakshavar sikrar naudsynte rettar til utbygging, men dette er ikkje vurdert å ha vesentlege verknader for gjennomføringa av planen.

6.9 Sosial infrastruktur

Planområdet ligg sentralt i Fagernes sentrum med god tilgang til offentlege tenester, servicefunksjonar og annan sosial infrastruktur. Omfanget av utbygginga er ikkje vurdert å utløyse behov for ny eller utvida sosial infrastruktur. Planframlegget er derfor vurdert å ha små eller ingen verknader for kapasiteten i eksisterande tenestetilbod.

6.10 Teknisk infrastruktur

Planområdet er knytt til eksisterande offentleg vass-, avlaups- og energiinfrastruktur. Utbygginga er ikkje vurdert å medføre behov for vesentleg kapasitetsauke innan vassforsyning, avlaupshandtering eller brannvassforsyning.

Overvatn skal handterast lokalt i samsvar med planføresegnene og VAO-rammeplanen. Planframlegget er ikkje vurdert å medføre vesentlege endringar i avrenningsforholda eller auka belastning på det kommunale overvasssystemet.

Tiltaka som planen opnar for er heller ikkje vurdert å påverke vassførekomstar eller vassdrag med tilhøyrande kantsoner.

Samla er verknadene for teknisk infrastruktur vurdert som små. Eventuelt behov for ny nettstasjon vert avklart gjennom detaljprosjekteringa.

6.11 Universell utforming

Planframlegget er utforma slik at krava til universell utforming kan oppfyllest i samsvar med kommuneplanen og TEK17. Den sentrale lokaliseringa, nærleiken til viktige funksjonar og vidareføring av gangsamband gir god tilgjenge for alle brukargrupper.

Planen legg til rette for trinnfrie løysingar, gode gangareal og oversiktlege uteområde. Endelege løysingar vert fastlagde i detaljprosjekteringa. Samla vert verknadene for universell utforming vurdert som positive, som følgje av at planframlegget gjer området meir tilgjengeleg og funksjonelt.

7 Vurdering mot omsyn og føringar for planarbeidet

I dette kapittelet vert planframlegget vurdert opp mot sentrale omsyn og føringar for planarbeidet. Vurderingane syner at planframlegget støttar opp under overordna mål for arealbruk, sentrumsutvikling og berekraftig samfunnsutvikling.

7.1 Risiko og sårbarheit

Det er utarbeidd ROS-analyse for planområdet. På bakgrunn av analysen er planområdet vurdert å vere lite til moderat sårbart, føresett at identifiserte tiltak vert følgde opp i vidare prosjektering og gjennomføring.

ROS-analysen identifiserte ekstremnedbør og overflatevatn, samt transport av farleg gods, som dei mest relevante temaa for vidare vurdering. For transport av farleg gods er planområdet vurdert som moderat sårbart. Dei gjennomførte risikovurderingane syner likevel at risikoen ligg innanfor akseptabelt nivå.

Det er ikkje identifisert tenlege risikoreduserande tiltak knytt til transport av farleg gods utover tilfredsstillande beredskap og rutinar for varsling og evakuering. Verksemdene innanfor planområdet bør derfor ha beredskaps- og HMS-rutinar som sikrar rask handtering av hendingar på vegnettet.

ROS-analysen har òg identifisert tiltak som må følgjast opp for å unngå å bygge sårbarheit inn i området. Desse er oppsummerte i tabell 7.1 og omfattar mellom anna handtering av overvatn, omsyn til mogleg påverknad på drikkevasskjelde, framkome for utrykkingskøyretøy og tiltak for å hindre akutt forureining.

Tabell 7.1: Samanstilling av tiltak.

Fare	Sårbarheits- og risikoreduserande tiltak
Ekstremnedbør og handtering av overflatevatn	Vidare prosjektering må legge til grunn dimensjonerande nedbør med naudsynt klimapåslag. Overvatn skal handterast lokalt i samsvar med kommunen si overvassnorm og VAO-rammeplanen.
Drikkevasskjelde	Det er ikkje kjent om den registrerte drikkevasskjelda på eigedommen Valdresvegen 23 er i aktiv bruk. På detaljprosjekteringsstadiet må det vurderast om grunnarbeid, fundamentering eller andre terrenginngrep kan påverke grunnvassforholda eller vasskvaliteten.
Framkome for utrykningskøyretøy	Krava til framkome for utrykkingskøyretøy og kapasitet for sløkkevatn, jf. TEK17 § 11-17, skal ivaretakast i vidare prosjektering av bygningar og uteareal.
Kjemikalieutslepp	Sikker drift av maskiner og køyretøy må ivaretakast for å unngå hendingar som fører til akutt forureining.
Transport av farleg gods	Det er ikkje identifisert tenlege risikoreduserande tiltak utover tilfredsstillande beredskap hos naudetatane. Verksemdene i området bør ha rutinar som sikrar varsling og assistert evakuering ved brann eller større ulukker på vegnettet.

Samla er planframlegget vurdert å vere i samsvar med føringane for samfunnstryggleik og beredskap. Det er ikkje avdekt forhold som tilseier at området er ueigna for den planlagde arealbruken, føreset at tiltaka i ROS-analysen vert følgde opp.

7.2 Tilhøve til byggteknisk forskrift

Det er gjennom planarbeidet ikkje avdekt særskilde tilhøve/restrisiko knytt til den framtidige arealbruken som må følgjast særskilt opp gjennom bygge- og anleggsarbeidet, ut over omsyna som er avdekt i arbeidet med ROS-analysen, og oppsummert i kapittel 7.1.

7.3 Dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova

Planframlegget er vurdert opp mot prinsippa i §§ 8–12 i naturmangfaldlova.

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8) er vurdert som tilstrekkeleg. Vurderinga bygger på tilgjengelege data frå nasjonale databasar og informasjon innhenta som del av planarbeidet. Det er ikkje registrert naturverdiar, naturtypar eller funksjonsområde for truga artar innanfor planområdet som vert påverka av tiltaka som planen legg til rette for.

Planområdet består i hovudsak av areal som allereie er tekne i bruk til parkering og utbyggingsføremål. Utbygginga skjer derfor på eit areal med avgrensa verdi for naturmangfaldet.

Føre-var-prinsippet (§ 9) er tillagt avgrensa vekt fordi kunnskapsgrunnlaget er vurdert som godt og det ikkje er avdekt naturverdiar som vert påverka. Arealbruken og tiltaka som planen legg til rette for er heller ikkje vurdert å bidra til vesentleg auka samla belastning på naturmangfaldet (§ 10).

Sidan planframlegget ikkje er vurdert å medføre skade på naturmangfaldet, er prinsippa om kostnadar ved miljøforringing (§ 11) og miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar (§ 12) vurderte å ha avgrensa relevans i denne saka.

Samla er planframlegget vurdert å vere i samsvar med prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8–12. Det er ikkje identifisert naturmangfaldsyn som tilseier at det er behov for særskilde avbøtande tiltak eller avgrensingar i den planlagde arealbruken.

7.4 Miljø og berekraft

Planframlegget er vurdert å støtte opp under føringar knytte til berekraft, klima og miljø. Utbygginga skjer på eit sentralt areal som allereie er teke i bruk, og bygger opp under mål om fortetting, effektiv arealutnytting og redusert transportbehov.

Planføresegnene stiller krav til dokumentasjon av energiløysingar, materialbruk, avfallshandtering og klimagassutslepp, som sikrar at klima- og miljøomsyn vert følgde opp i den vidare prosjekteringa og byggesaka.

Samla er planframlegget vurdert å vere i samsvar med føringar knytt til berekraftig arealutvikling og klimatilpassa utvikling av Fagernes sentrum.

7.5 Nasjonale forventningar og statlege planretningslinjer

Dei nasjonale forventningane til regional og kommunal planlegging legg vekt på berekraftig samfunnsutvikling, effektiv arealbruk, klima- og miljøomsyn, samfunnsstryggleik og attraktive lokalsamfunn. Vidare skal planlegginga legge til rette for arealeffektive løysingar som reduserer transportbehovet og styrker eksisterande tettstader.

Planframlegget er vurdert å vere i samsvar med desse føringane. Utbygginga er lokalisert innanfor eksisterande sentrumsområde og bygger på etablert teknisk og sosial infrastruktur. Den sentrale lokaliseringa gir kort avstand til handel, tenestetilbod, kollektivtransport og andre viktige funksjonar, og støttar opp under måla om fortetting og berekraftig areal- og transportutvikling.

Planframlegget bygger òg opp under føringane om attraktive og inkluderande lokalsamfunn gjennom utvikling av byrom, gode gangsamband og løysingar for universell utforming. Omsynet til samfunnstryggleik er vurdert å vere ivareteke gjennom ROS-analysen og dei tiltaka som er innarbeidde i planframlegget.

Det er ikkje avdekt konflikthar med statlege planretningslinjer eller nasjonale forventningar. Planområdet er påverka av vegtrafikkstøy frå Valdresvegen og Skifervegen. Planen opnar ikkje for støyfølsame bruksformål. Omsynet til støy er derfor vurdert å vere tilfredsstillande ivareteke.

7.6 Gjennomføring

Rekkefølgjeføresegnene i planframlegget skal avgrensast til tiltak som er nødvendige for å sikre ei forsvarleg gjennomføring av planen. Det er stilt krav om etablering av ny felles tilkomst i søraust og opparbeiding av fullverdige erstatningsareal for om lag 240 m² friområde som vert omdisponert til forretning, kontor og tenesteyting. Krava er direkte knytte til arealdisponeringane i planen og følgjer opp sentrale omsyn i planarbeidet.

Mattilsynet peikte i si uttale til oppstartsvarelet på at naudsynt infrastruktur må vere etablert før området vert teke i bruk. Etter framleggstillar si vurdering er det likevel ikkje behov for eigne rekkefølgjeføresegner for forhold som allereie er regulerte gjennom plan- og bygningslova eller anna sektorlovgjeving. Dette er i samsvar med føringar frå Kommunal- og distriktsdepartementet, som har lagt til grunn at rekkefølgjekrav bør avgrensast til forhold der det ligg føre eit sakleg og planfagleg behov for regulering. Teknisk infrastruktur, vatn, avlaup og overvasshandtering vert følgde opp gjennom detaljprosjektering og ordinær byggesaksbehandling.

Vesentlege delar av eksisterande og framtidig fortau og kryssløysingar ligg på kommunal grunn. Framtidige ombyggingstiltak er føresette løyste gjennom eigne avtalar eller ordningar for grunneigarfinansiering etter plan- og bygningslova kapittel 12 A. Det er derfor vurdert som unødvendig å stille rekkefølgjekrav for gjennomføring av desse tiltaka.

Samla er omfanget av rekkefølgjeføresegner vurdert å vere tilpassa behova i planen og i samsvar med gjeldande føringar for bruk av slike føresegner.

7.7 Oversikt over avbøtande og risikoreduserande tiltak

Det er ikkje avdekt behov for avbøtande tiltak utover dei som er innarbeidde i planframlegget og sikra gjennom planføresegnene. Det viktigaste tiltaket er kravet om etablering av minimum 240 m² uteopphaldsareal innanfor F/K/T-området som kompensasjon for areala i føresegnområde #1. Det vert vist til kapittel 5.11 for nærare omtale.

Vedlegg

1. Norconsult Norge AS (2026). «Detaljreguleringsplan Skifervegen 3. Plankart»
2. Norconsult Norge AS (2026). «Detaljreguleringsplan Skifervegen 3. Planføresegner»
3. Norconsult Norge AS (2026). «Detaljreguleringsplan Skifervegen 3. VAO-rammeplan»
4. Norconsult Norge AS (2026). «Detaljreguleringsplan Skifervegen 3. Trafikkvurdering»
5. Arki arkitekter AS (2026). «Fagernes. 25/287 Konsept»
6. Norconsult Norge AS (2026). «Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet»
7. Norconsult Norge AS (2026). Detaljutforming Skifervegen 3, Fagernes. Kryssutforming (teikning E04)
8. Norconsult Norge AS (2026). Detaljutforming Skifervegen 3, Fagernes. Kryssutforming. Sporing Vogntog 22 m (teikning E14)