

Nord-Aurdal kommune

Vedteken dato:
Dato for siste mindre endring:

Detaljreguleringsplan Skifervegen 3, Fagernes

PlanID.: 202502

1 Siktemålet med planen

Siktemålet med planen er å legge til rette for utbygging av området til forretning, kontor og tenesteyting der det skal førast opp nytt bankbygg med tilhøyrande parkering og uteareal.

Planen vil erstatte heile/delar av følgjande reguleringsplanar:

- Reguleringsplan Fagernes sentrum (plan-id.: 0542R036)
- Reguleringsplan Fagernes sentrum aust - Torgområdet (plan-id.: 0542R069)

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (12-7 nr 4)

2.1.1 Automatisk freda kulturminne

- a. Dersom det under anleggsarbeidet vert gjort funn av automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stansast straks, og kulturminnemyndigheita i fylkeskommunen varslast, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

2.2 Byggegrense (§ 12-7-nr 2)

- a. Byggegrense er vist i plankartet og gjeld for hovudfasaden. Underetasje med parkeringsanlegg, lager, takutstikk over inngangar og tekniske bygg med grunnflate inntil 15 m² (til dømes trafo) kan plasserast inntil formålsgrensa.

2.3 Miljøkvalitet, samfunnssikkerheit og fjernvarme (§ 12-7-nr 3, 4 og 8)

2.3.1 Klimaverknadar

- a. Ved søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for val av energiløysing, byggemateriale, tiltak for å minimere bruken av energi og avfallshandtering knytt til utbygging og bruk/drift. Det skal dokumenterast korleis tiltaket er utforma for å redusere klimagassutslepp frå materialbruk, energibruk og utbygging.

2.3.2 Støy

- a. Grenseverdiane for støy gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementet si retningslinje T-1442/2021 gjeld innanfor planområdet ved etablering av bygg med støyfølsam bruk.

- b. Støy frå bygge- og anleggsverksemd skal handterast i samsvar med kap. 6 i støy-retningslinjene T-1442/21. Det skal utarbeidast ei støyprognose for bygge- og anleggsarbeidet.

2.3.3 Anleggsperioden

- a. For alle søknadspliktige tiltak skal det utarbeidast rigg- og marksikringsplan som inngår i søknad om igangsettingsløyve.
- b. Rigg- og marksikringsplan skal:
 - Ivareta omsyn til ferdsel og drift på naboeigedomar.
 - Gje føringar for massehandtering, inkludert lagring og bortkøyring av jord- og steinmassar.
 - Klargjere tiltak for å avgrense støy, hindre utslepp og forureining, redusere risikoen for spreiding av framande artar og vise inngrepsgrensa for anleggsarbeidet.

2.3.4 Dokumentasjonskrav – særskilte underlag til byggesakshandsaminga

- a. Ved søknad om rammeløyve skal det leggst fram situasjonsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise byggeplassering og volum, material-, form- og fargebruk, planlagd terrenghandtering, uteopphaldsareal og grøntområde, støttemurar, tilkomst, parkering og leidningsgrøfter.
- b. Det skal leggst fram dokumentasjon som syner løysing for drenering av overvatn, falltilhøve, flaumvegar på utomhusareal, samt vassforsyning, avlaupsløysing og sløkkevatn.
- c. Før igangsetjing av grunnarbeid skal det dokumenterast at tiltaket ikkje fører til påverknad som fører til redusert kapasitet eller dokumentert kvalitetsforringing på grunnvassskjelde på eigdommen Valdresvegen 23. Dersom det vert avdekt risiko for påverknad, skal avbøtande tiltak gjennomførast.

2.3.5 Vatn, avlaup og overflatevatn

- a. Det er tillate med etablering av teknisk infrastruktur innanfor alle arealbruksformål.
- b. Søknad om rammeløyve kan ikkje godkjennast før teknisk plan for vassforsyning, overvatn, spillvatn og sløkkevatn er godkjend av kommunen som ansvarleg VA-mynde.

2.3.6 Tilknytting til fjernvarme

- a. Området er lokalisert innanfor gjeldande konsesjonsområde med lovleg tilknytingsplikt. Bygg innanfor planområdet skal knytast til eksisterande fjernvarmeanlegg.
- b. Tilknytingsplikta gjeld ved nybygg, tilbygg eller hovudombygging der samla oppvarma bruksareal overstig 250 m² BRA.
- c. Kommunen gjev fritak frå tilknytingsplikta der det vert dokumentert at tilknytting ikkje er teknisk gjennomførbar eller ikkje er i samsvar med gjeldande lovverk.

3 Bygningar og anlegg (§12-5 nr. 1)

3.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (§ 12-7-nr 1, 4 og 7)

3.1.1 Utforming

- a. Bygg skal plasserast inn mot byggegrensene langs Valdresvegen og Skifervegen.
- b. Mot Valdresvegen skal byggehøgda følgje dei naturlege terrengnivåa, med maksimal gesimshøgda som fastsett i punkt 3.1.2 bokstav b og c. Bygningsvolum med ei lengd over 30 meter skal delast opp i mindre fasadeelement med breidde på maksimalt 20 meter.
- c. Mot Skifervegen skal hovudinngangen plasserast på med tilstøytande fortau. Fasaden ved hovudinngangen skal ha minimum 50 % glassfelt eller opne parti for å sikre visuell kontakt mellom inne- og uteareal.
- d. For å sikre urbane overgangar og visuell variasjon mot Skifervegen skal:
 - arealet mellom bygning og offentlig gate/gangveg opparbeidast med fast dekke kombinert med vegetasjon og sitjeplassar som legg til rette for opphald,
 - inngangsparti markerast gjennom materialbruk, fasadesprang eller tilsvarende arkitektoniske grep,
- e. Fasadane skal utformast med trekledning eller andre material som understøttar den lokale byggeskikken.
- f. Det skal vere fargebruk som tek utgangspunkt i lokal byggetradisjonen og fargepalett.
- g. Hovudvolumet skal utformast med skråtak, primært som saltak eller andre tradisjonelle takformer tilpassa lokal byggeskikk. Flate tak er berre tillatne på underordna bygningsdelar.
- h. Takterrasse er tillate. Takterrassen skal trekkjast minimum 1,5 meter tilbake frå fasadeliv mot offentlig gate. Rekkverk, leveggar, trapperom, heishus og tekniske installasjonar skal integrerast i den arkitektoniske utforminga og inngå som ein del av den samla volumutforminga.

3.1.2 Grad av utnytting

- a. Parkeringsanlegg i byggverk som helt eller delvis ligg under terreng vert ikkje rekna med i grad av utnytting.
- b. Byggehøgder og bebygd areal:

Område (byggetomt)	Høgd (kote) Gesims	Grad av utnytting*		Utandørs parkering*	Takvinkel grader
		Min %-BYA	Maks %-BYA	Maks %-BYA	
F/K/T	+ 377	60	80	20	20 - 25

* Ferdig utbygd.

- c. Inntil 50 % av bygningsmassen i området F/K/T som har fasade mot Valdresvegen (E16) kan ha gesims opp i kote + 379.

3.1.3 Parkering

- a. Det skal etablerast minimum følgjande tall oppstillingsplassar for bil og sykkel:

<i>Formål</i>	<i>Eining per</i>	<i>Minimum tal</i>	
		<i>Bil</i>	<i>Sykkel</i>
Næring og tenesteyting	1000 m ² BRA	12	4
Kontor	1000 m ² BRA	12	4
Forretning	1000 m ² BRA	20	4

- b. Minimum 10 % av p-plassane skal vere utforma og avsett til rørslehemma.
c. Sykkelplassane skal etablerast maksimalt 10 meter frå inngangar og/eller i parkeringsanlegg.

3.1.4 Tekniske anlegg

- a. Transformatorstasjonar og andre anlegg for kraftforsyning kan førast opp som frittstående bygg. Frittstående transformatorstasjonar skal utformast med omsyn til omgjevnadene og tilpassast lokal byggeskikk når det gjeld materialbruk, fargar, volum og detaljering.
b. Alle kablar skal leiast fram som jordkablar.

3.2 Kombinert forretning, kontor og tenesteyting

- a. Formålet F/K/T er regulert til forretning, kontor og tenesteyting med tilhøyrande parkeringsanlegg og lager. Funksjonane barnehage, undervisningslokale og helse- og omsorgsinstitusjonar inngår ikkje i formålet.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr. 2.)

4.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg

- a. Gater, vegar, gangareal og sykkelområde skal utformast som eit funksjonelt og visuelt samanhengande byrom.
b. Plassering av avkøyrslar som er markert med pil kan tilpassast i samråd med vegeigar.
c. I avkøyrslar og kryss skal det innanfor frisiktsona vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytande veg sitt plan. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikta er ikkje tillate. Trafikkskilt og lysmaster kan plasserast innanfor frisiktsona dersom dei ikkje hindrar fri sikt.

4.2 Køyreveg

- a. o_KV1 er offentleg gate.
b. f_KV2 er felles tilkomsveg for eigedomane gnr. 25, bnr 5, 272 og 287.

4.3 Fortau

- a. o_F01 er offentlig fortau og skal opparbeidast i samsvar med byggeplan med tilhøyrande plan- og profildeikningar. Det er ikkje tillate med møblering eller anna som hindrar ferdsel.

4.4 Anna veggrunn, grøntareal

- a. Formålet er areal til grøfter, skjeringar, fyllingar, belysning, dreneringsløyser som t.d. regnbed, kabel- og røytrasear for teknisk infrastruktur m.m. Formålet er offentlig.
- b. Areal skal plantast til eller dekkast med stein eller tilsvarende belegg med høg kvalitet.
- c. Kommunaltekniske bygg/anlegg kan plasserast i formålet der dei ikkje er til hinder for vegformåla.

5 Føresegner til omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Støysone (§ 11-8 a)

- a. H210_1 viser raud støysone frå Valdresvegen (E16).
- b. H220_1 viser gul støysone frå Valdresvegen (E16).

6 Føresegner til føresegnområde

6.1 Føresegn til føresegnområde #1

- a. Føresegnområde #1 fell vekk når det innanfor område F/K/T er etablert minimum 240 m² grøntareal tilplanta med tre, buskar og vegetasjon.

7 Rekkefølgjeføresegner (§12-7 nr. 10)

7.1 Før bruksløyve

- a. Før det kan gjevast bruksløyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, k og m innanfor føresegnområde #1 på plankartet, skal:
 - felles tilkomstveg f_KV2 vere opparbeidd i samsvar med godkjend byggeplan og tilhøyrande plan- og profildeikningar,
 - minimum 240 m² grøntareal innanfor arealføremålet F/K/T vere opparbeidd med tre, buskar og vegetasjon som sikrar visuell og miljømessig varierte utomhusareal som kompenserer for bortfall av eksisterande vegetasjonsskjerm, markert som føresegnområde #1 på plankartet.

7.2 Rekkefølgje i tid

- a. Før det kan givast igangsetjingsløyve for anna bebygging innanfor planområdet, skal bygningen som dannar hjørnet mot krysset Valdresvegen x Skifervegen vere påbegynt.
- b. Utbygging innanfor resten av planområdet kan ikkje skje før bygningen nemnd i bokstav a er oppført.