



Sak: 25/4705
JournalpostID: 26/15430
ArkivID: K2-L12, PlanNavn-Skifervegen, GBNR-25/287
Saksbehandler: Rolf-Erik Poppe
Dato: 19.08.2026

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
010/26	Planutvalget	27.08.2026

Reguleringsplan Skifervegen 3 - 1. gangs behandling**Vedlegg:**

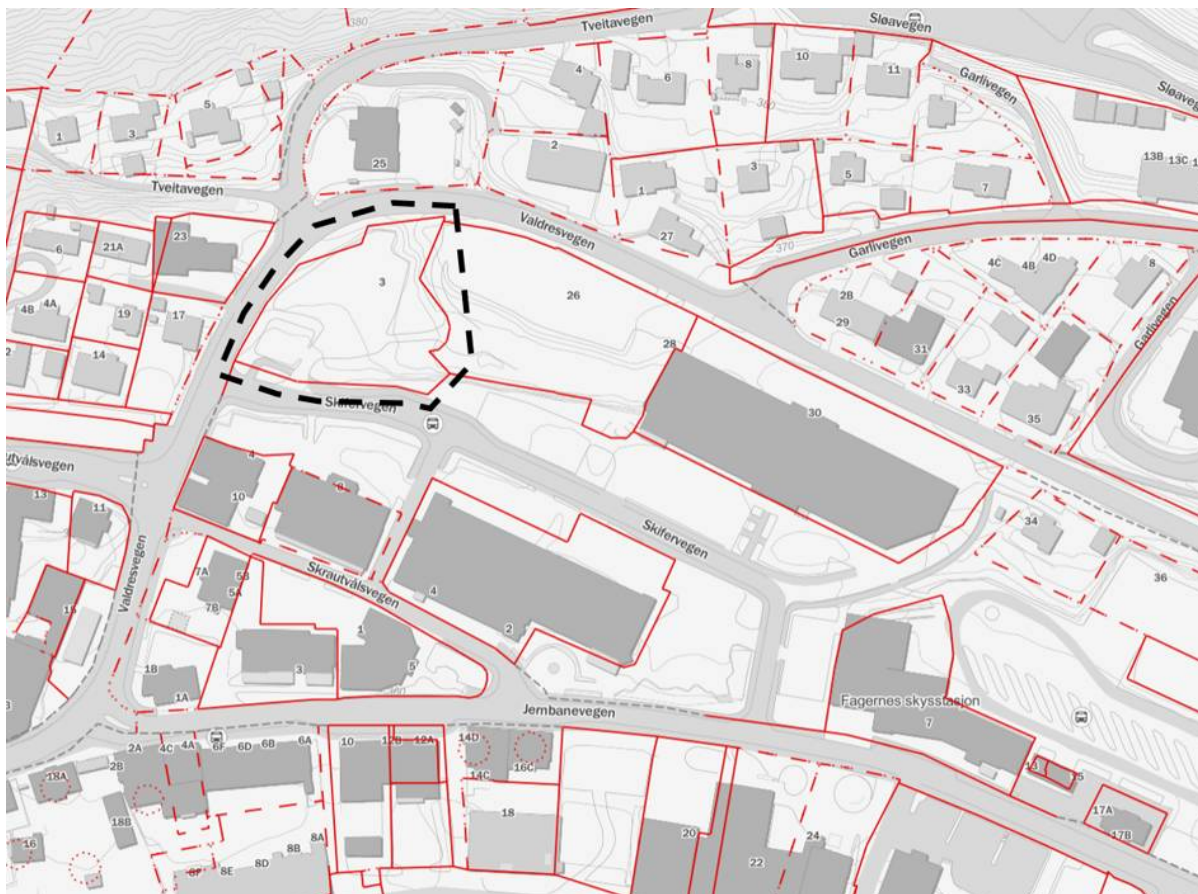
21.08.2026	Detaljregulering Skifervegen 3 Fagernes - trafikkvurdering	517050
21.08.2026	Fagernes 25-287 - Konsept	517051
21.08.2026	Merknader varsel oppstart_samlet	517052
21.08.2026	Merknader_planfremmers kommentarer	517053
21.08.2026	PLAN_TEGN-01_plankart	517054
21.08.2026	Planføresegner	517055
21.08.2026	Planomtale	517056
21.08.2026	ROS-analyse	517057
21.08.2026	VAO-rammeplan	517058
21.08.2026	Z-01_J03	517059

Saksopplysninger:

Norconsult har på vegne av tiltakshaver SpareBank 1 Hallingdal Valdres utarbeidet forslag til reguleringsplan for Skifervegen 3. Oppstartsmøte ble avholdt 10.12.25 og det ble varslet oppstart 9 dager senere. Planen åpner for bruksareal på mellom 6 000 og 7 000 m² inkludert parkering. Første byggetrinn omfatter et bankbygg på om lag 2 000 m² fordelt på fire etasjer, med tilhørende parkering og utomhusanlegg. Videre utvikling kan gjennomføres trinnvis innenfor de fastsatte rammene i planen. Samtidig skal muligheten for gjennomføring av første byggetrinn ikke vanskeliggjøre senere utvikling av tomten til andre sentrumsfunksjoner, som foreslått i forslag til kommunedelplan Fagernes – Leira.

Planområdet ligger sentralt i Fagernes sentrum, på gbnr. 25/287, Skifervegen 3, for noen kjent som gamle brannstasjonstomta. Planområdet grenser mot nord og vest mot E16, mot sør Skifervegen og mot øst gbnr. 25/272. Terrenget i planområdet stiger gradvis fra sørvest mot nordøst i flere naturlige terrassenivåer, fra ca. kote 362 i Skifervegen til kote 369 på det øvre nivået mot E16. Arealet er i dag en grusplass som brukes til parkering, hvilket også gjelder naboeiendommen 25/272.

Planområdet er eksponert for trafikkstøy fra Valdresvegen (E16) og Skifervegen. Planforslaget legger til rette for bank, kontor og annen tjenesteyting, og åpner ikke for støyfølsomme formål som boliger, skoler, barnehager eller helsebygg.



Kartutsnitt. Planområdet ligger sentralt i Fagernes sentrum

Gjeldende planstatus for området er reguleringsplan for Fagernes sentrum fra 1988 (planid 0542R036) og reguleringsplan for Fagernes sentrum aust fra 1996 (planid 0542R069). Formannskapet i Nord-Aurdal kommune vedtok i møte den 11.06.2026, sak 030/26, å legge forslag til kommunedelplan for Fagernes-Leira ut til 1. gangs høring og offentlig ettersyn. Her er arealet der Skifervegen 3 inngår foreslått avsatt til sentrumsområde. Gjennom arbeidet med kommunedelplanen er planområdet konsekvensutredet, kommunen har derfor vurdert det dithen at konsekvensutredning ikke har vært nødvendig som del av arbeidet med reguleringsplanen for Skifervegen 3.

Andre dokumenter som er relevante for planarbeidet, er særlig gatebruksplan og fortetningsstudie for Fagernes, vedtatt i kommunestyret i 2018. Skifervegen er særskilt omtalt på s. 19 i gatebruksplanen.

Administrasjonen har siden oppstartsmøtet hatt god dialog med plankonsulent og det har vært flere orienterings- og avklaringsmøter underveis i prosessen, både med plankonsulent og arkitekt, og med Statens vegvesen 22.04.2026. Med plassering sentralt i Fagernes sentrum, er det mange forhold som skal belyses og drøftes gjennom reguleringsplanarbeidet. Administrasjonen har mottatt et grundig og godt gjennomarbeidet planmateriale som er lett å forstå.

Sentrale momenter og utfordringer som er drøftet gjennom planprosessen og kort omtalt i det videre, er bl.a.;

- Forholdet til E16 og byggegrense til denne
- Trafikkvurderinger, herunder krysset Skifervegen x E16
- Høyder og utbyggingsvolum
- Tilpasning til landskap og omgivelser, bidrag til by- og sentrumsutvikling
- Forhold til nabotomt og ønske om helhetlig utvikling og plan
- Uteoppholdsareal og grønnstruktur, lek, barn og unge

Forholdet til E16 og byggegrense til denne

Hvordan planen skal forholde seg til E16 har vært gjenstand for omfattende diskusjoner og drøftinger. I kommuneplanens arealdel er byggegrense E16 50 m. Gjennom planprosessen og dialog har Statens vegvesen bekreftet at de vil akseptere en byggegrense på 10 m fra senterlinje E16. Dette vil gi tilstrekkelig areal til både fremtidig fortau og å kunne ivareta hensyn til drift av vegen.

Trafikkvurderinger, herunder krysset Skifervegen x E16

Gjennom tidligere prosesser i SATS (Samordnet areal- og transportstrategi) har det blitt utarbeidet forslag til ny kryssløsning for krysset Skifervegen x E16. På ettermiddagene og om sommeren kan det her være noe oppstuvning av trafikk som skal fra sentrum og ut på E16. Problemet ligger i at det bare er et kjørefelt ut på E16, slik at både vest- og sørgående trafikk har måtte vente i samme kjørebane. Muligheten for å anlegge et eget avkjøringsfelt for sørgående trafikk har vært drøftet og skissert.

Som del av planarbeidet har Norconsult prosjektert nevnte kryss for å sikre at reguleringsplanen ikke ødelegger for tilstrekkelig areal til fremtidig gateutvikling. Fortau langs Valdresvegen og Skifervegen er tatt med i reguleringsplanen, og er regulert i tråd med prinsippene i gatebruksplanen.

Trafikkvurderingene som er gjennomført viser at krysset Skifervegen x E16 har tilstrekkelig restkapasitet uten etablering av venstresvingefelt. Også ved en vesentlig økning i trafikkmengden ved en eventuell stengning av Jernbanevegen, viser analysene tilfredsstillende kapasitet som krysset er i dag. Statens vegvesen stilte krav om at Skifervegen og krysset mot Valdresvegen skulle dimensjoneres for vogntog med kjøremåte A. Dette er en løsning som tar uforholdsmessig mye plass, og ikke vil bidra til god byutforming.

Høyder og utbyggingsvolum

Planfremmer har utarbeidet konseptanalyse og utviklingskonsept for eiendommen der ulike alternativer for plassering, volum og organisering av framtidig bebyggelse er vurdert.

Gjennom bestemmelsen 3.1.1 a. er det sikret at ny bebyggelse skal plasseres inn mot byggegrensene langs E16 og Skifervegen. Dette sikrer at det blir kvartalsstruktur, og ikke bebyggelse plassert midt på eiendommen. I rekkefølgebestemmelsene stilles det krav til at bygningen som danner hjørnet mot krysset Valdresvegen x Skifervegen skal være påbegynt før det kan gi igangsettingstillatelse til annen bebyggelse innenfor planområdet.

Mot Valdresvegen skal byggehøyden følge de naturlige terrengnivåene, der maksimal gesimshøyde er fastsatt i bestemmelsene punkt 3.1.2 b og c. Bygningsvolum med en lengde over 30 meter skal deles opp i mindre fasadeelementer med en bredde på maksimalt 15 meter.

Gjennom bestemmelsene er foreslått byggehøyde innenfor F/K/T +377, men inntil 50% av bygningsmassen som har fasade mot Valdresvegen kan ha gesims inntil +379. Terrengforskjellen innenfor planområdet er fra ca. kote 362 i Skifervegen til kote 369 på det øvre nivået mot E16.

Takvinkel skal være mellom 20 og 25°.

Grad av utnyttning ferdig utbygd er foreslått til min. 60 og maks 80% BYA.

I bestemmelserne 3.1.2 b er det angitt at utendørs parkering maksimalt kan utgjøre 20% av byggetomten. Dette skal sikre at parkering

Tilpasning til landskap og omgivelser, bidrag til by- og sentrumsutvikling

Utbyggingen er konsentrert langs Valdresvegen og Skifervegen. Dette bidrar til å definere

tydelige gaterom og styrke den bymessige strukturen, samtidig som det indre gårdsrommet blir skjermet.

Mot Skifervegen er det lagt særlig vekt på møtet mellom bygning og gate. Hovedinnganger, glassflater og oppholdsarealer er plassert for å styrke kontakten mellom virksomhetene og gaterommet. Vegetasjon, sitteplasser og andre oppholdskvaliteter skal bidra til aktivitet og økt bruk av gatearealene.

Forhold til nabotomt, helhetlig utvikling og omfang av planen

I sin uttalelse til varsel om oppstart bemerker Statsforvalteren at planen ikke bare bør rettes mot første byggetrinn, men at hele planområdet sees i sammenheng. Dette for at utvikling i en tidlig fase ikke skal vanskeliggjøre gode løsninger for eventuell utvikling av resten av området til andre formål på et senere tidspunkt.

Administrasjonen mener måten planforslaget er utformet på, sikrer at første byggetrinn ikke ødelegger for videre utvikling av resten av planområdet. Det er p.t. heller ikke noen initiativ for videre utvikling, noe som gjør det krevende å stille krav om formål, høyder, utforming osv.

Uteoppholdsareal og grønnstruktur, lek, barn og unge

Til varsel om oppstart peker Statsforvalteren og fylkeskommunen på krav om tilstrekkelig lek- og uteoppholdsareal for barn og unge og at ny adkomst til planområdet kan ta deler av regulert friområde. I gjeldende reguleringsplan er det avsatt et område til friområde som bortfaller ved foreliggende reguleringsplan. Det aktuelle friområdet er i hovedsak en utilgjengelig skrent mellom næringsareal og parkering som ikke har verdi for barn og unge. I planforslaget er nevnte friområde angitt som bestemmelsesområde #1 og kan brukes til utbygging og tilkomst. Som kompensasjon er det stilt krav om etablering av minimum 240 m² grøntareal, beplantet med trær, busker og vegetasjon innenfor området avsatt til forretning, kontor og tjenesteyting (F/K/T). Erstatningsarealet er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene, og skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til tiltak innenfor føresegnområde #1.

Ettersom planforslaget ikke åpner for støyfølsomme formål som boliger, skoler, barnehager eller helsebygg, mener administrasjonen det ikke er riktig å forvente avsatt areal til lek innenfor planområdet. Det finnes dedikerte lekeområder for barn i og rundt Fagernes sentrum, som f.eks. parken og skoleområdet.

Vurdering:

Administrasjonen mener planforslaget er grundig og godt gjennomarbeidet, og at det er positivt for videre utvikling av Fagernes som by. Selv om tomten har utfordringer som støy og ligger mellom to trafikkerte veger, mener administrasjonen at planforslaget løser dette på en god måte gjennom de føringene og grepene som er gjort.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjonsmaterialet som følger saken er del av planfremmers prosess og utvikling av planen, men ikke bindende.

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til reguleringsplan for Skifervegen 3 ut på 1. gangs høring og offentlig ettersyn slik forslaget foreligger.

Planutvalget 27.08.2026:

Behandling:

Votering: Enstemmig (7 stemmer)

PU- 010/26 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til reguleringsplan for Skifervegen 3 ut på 1. gangs høring og offentlig ettersyn slik forslaget foreligger.