



Sak: 22/1432
JournalpostID: 24/11883
ArkivID: PlanID-2022008,
PlanNavn-
Tyinvegen 12,
PlanType-35, K2-
L12, GBNR-66/14
Saksbehandler: Rolf-Erik Poppe
Dato: 06.06.2024

Utvalgssak

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---------|--------------|------------|
| 025/24 | Planutvalget | 17.06.2024 |

Reguleringsplan Tyinvegen 12 - 1. gangs behandling

Vedlegg:

| | | |
|------------|----------------------------------|--------|
| 06.06.2024 | 0. Tyinvegen12_planbeskrivelse | 420693 |
| 06.06.2024 | 1. Tyinvegen12_plankart | 420694 |
| 06.06.2024 | 2. Tyinvegen12_bestemmelser | 420695 |
| 06.06.2024 | 3. Tyinvegen12_ROS | 420696 |
| 06.06.2024 | 4. Tyinvegen12_illustrasjonsplan | 420697 |
| 06.06.2024 | 5. Tyinvegen12_støytredning | 420698 |
| 06.06.2024 | 6. Tyinvegen12_solstudie | 420699 |
| 06.06.2024 | 7. Tyinvegen12_terrengsnitt | 420700 |
| 06.06.2024 | 8. Tyinvegen12_illustrasjoner | 420701 |

Bakgrunn for saken:

I denne saken skal planutvalget avklare om forslag til reguleringsplan Tyinvegen 12 skal legges ut til 1. gangs høring og offentlig ettersyn.

Tidligere behandling:

Ingen.

Saksopplysninger:

Areal+ har på vegne av forslagstiller Sifi Eiendom AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Tyinvegen 12. Hensikten med planen er ny leilighetsbebyggelse på eiendommen gbnr. 66/14, der det ligger et eldre leilighetsbygg med anneks, garasje og uthus i dag. All eksisterende bebyggelse er planlagt revet. Det er gåavstand fra eiendommen til Fagernes sentrum. Fra planbeskrivelsen gjengis følgende;

«(...) Reguleringsplanen omfatter hovedsakelig eiendommen gnr./bnr. 66/14, med noe tilleggsareal fra gnr./bnr. 66/2 og i tillegg vegareal langs E16 - Tyinvegen. Det er planlagt et bygg med 12 leiligheter fordelt på 3 etasjer, trappehus m/heis og delvis nedfylt p-kjeller (...)».

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjonsmaterialet som følger saken ikke er juridisk bindende, men kun veiledende.

Opptastsmøte med kommunen ble avholdt 28.06.2022, og opptast av planarbeidet ble

varslet med brev 24.08.2022. Det kom 10 uttalelser til oppstartsvarselet, planfremmers vurderinger av disse fremgår i planbeskrivelsen s. 50-56.

Det er utarbeidet ROS-analyse iht. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging». Helhetlig vurdering av analysen oppsummeres med at området har relativt lav sannsynlighet for uønskede hendelser. Aktuelle hendelser er knyttet til vegnettet og ivareta/etablere trafikksikre løsninger for myke trafikanter. Avbøtende tiltak fremgår av ROS-analysen og planbeskrivelsen s. 42 og 43.

Det er også utarbeidet støyrapport til planen. Som det fremgår av denne ligger planområdet støyutsatt til, og tiltak er nødvendig. Disse tiltakene er beskrevet i støyrapporten pkt. 5.1 – 5.4 og er sikret gjennom bestemmelsenes pkt. 2.3.4.

Vurdering:

Planavdelingen har hatt god dialog og møter med forslagstiller og plankonsulent etter oppstartsmøtet. Etter planavdelingens oppfatning er det positivt at det tilrettelegges for høyere utnyttelse og flere boligprosjekter nært sentrum. Som for andre prosjekter sentralt i Fagernes og andre bymiljøer generelt, vil det være utfordringer med å sikre gode boforhold ift. støy, i dette tilfellet primært som følge av E16 som går forbi eiendommen.

Selv om det er positivt med sentrumsnære boliger, er det viktig å bemerke at bebyggelse som det gjennom dette planforslaget er snakk om, grunnet størrelse og høyde, vil kunne oppfattes som stort, og det vil etter planavdelingens oppfatning være en markant størrelse i kvartalet.

Planavdelingen trekker frem følgende momenter ved planen som bør belyses nærmere;

Hovedgrep i planen

Nytt leilighetsbygg er plassert parallelt med E16 og trukket så langt bak på tomte som mulig, dette pga. trafikkstøy og avstand til vegen. Som det kommer frem av planbeskrivelsen s. 28 er det utfordrende for utbyggingsområdet at utsikt og ettermiddagssol ikke er sammenfallende. Dette er forsøkt kompensert best mulig ved utvidet svalgang mot sørvest slik at det kan etableres mindre uteplasser her. Ellers skrår fasaden noe mot sør for at den enkelte balkong skal få best mulig solforhold. I sør er det satt av areal til felles uteopphold og lekeareal og her er det gode solforhold hele dagen.

Trafikksikkerhet og ROS

Som beskrevet over, fremgår det at aktuelle uønskede hendelser ved planforslaget er knyttet til vegnettet og ivareta/etablere trafikksikre løsninger for myke trafikanter. Etablering av fortau langs Tynvegen er lagt inn som rekkefølgekrav. Ser en oversiktlig på området, er det gangfelt over Tynvegen der Nesvegen kommer ned. Planadministrasjonen mener det er grunn til å vurdere hvorvidt denne bør flyttes nord for planområdet, for slik å sikre at beboere på denne siden av vegen vil komme trygt over når de skal retning Fagernes. På den annen side vil en slik flytting innebære at gangfeltet mister sin direkte kobling mot Nesvegen for de som evt. måtte komme sørfra og skal den veien. Kommunen ser gjerne vegvesenets vurdering av dette.

Byggehøyder

Byggehøyder og takform har vært gjenstand for tema i møter med forslagstiller og planfremmer, og er – sammen med byggets volum - vesentlig både for forslagstiller, nabolaget og kvartalet som helhet, samt berørte naboer. Eksisterende leilighetsbygg på eiendommen har mønehøyde på 373,94 moh. Skisseprosjektet som er utarbeidet ifbm. planarbeidet indikerer en høyde på ca. 377,1 moh, som tilsier en høydeforskjell på 3,1 m ift. eksisterende bygg. Forholdet er vist i terrengsnittene som følger planen. For å ha noe fleksibilitet, er foreslått høyde gjennom planforslagets bestemmelser satt til 377,2.

Som det fremgår av planbeskrivelsen s. 8, er reguleringsplanen utarbeidet med utgangspunkt i kommuneplanens retningslinjer for utarbeidelse for reguleringsplaner. I kommuneplanens retningslinjer for avgrensning av Fagernes sentrum ligger eiendommen innenfor område angitt som Skarpsnokvartalet. For dette kvartalet angir kommuneplanens retningslinjer maks mønehøyde på 14 meter og gesimshøyde på minst 10 meter. Iht. planforslaget, ligger Tyinvegen/E16 utenfor eiendommen på ca. 362,5. Med høyde på leilighetsbygget inntil 377,2 gir dette en høyde på 14,7 meter over nivået for Tyinvegen/E16 og dermed 70 cm høyere enn kommuneplanens retningslinjer.

Planadministrasjonen har vært tydelige overfor planfremmer på at planforslaget bør forholde seg til kommuneplanens retningslinjer. Når forslagstiller har valgt å ikke ta dette til følge, er det argumentert for dette i planbeskrivelsens pkt. 5.1.3 på s. 46. Her fremgår det at det er gjort ulike øvelser for å forsøke å få ned byggehøyden, men at ingen av disse forslagene vurderes som gode.

Muligheten for flatt tak, ett sammenhengende saltak eller flere saltak med flatere vinkler vurderes å bryte med eksisterende stil og karakter i området. Å redusere forslaget med en etasje er ikke aktuelt for forslagstiller mht. økonomi i prosjektet. I planbeskrivelsen argumenteres det for følgende;

«Vi mener planmaterialet og illustrasjonene viser at foreslått byggehøyde og takform ikke vil ha store konsekvenser for naboer eller det eksisterende bygningsmiljøet rundt. Hvis man ser på skisseprosjektet og planforslaget totalt sett, mener vi tvert imot at det vil forskjønne området og stramme opp gateløpet inn mot sentrum. Planlagt bebyggelse vil ikke virke ruvende i terrenget da det er trukket lenger bak på tomten, terrenget er skrånende og takløsningen gir det et lettere uttrykk, se terrengsnittet under. Bebyggelsen er i stor grad tilpasset eksisterende topografi og bevarer de naturlige linjene og formene som er der i dag.»

Planadministrasjonen er enige i vurderingene som gjelder takform og antall etasjer og har forståelse for argumentet med økonomi i prosjektet. Det er også både nasjonalt, regionalt og lokalt ønskelig med høy utnyttelse så sentralt som denne planen er ift. sentrum.

Forslag om å senke parkeringskjelleren for å få ned bygget og mønehøyden har vært vurdert. Planfremmer mener ulempene ved å gjøre dette er flere, bl.a. da det vil innebære at både adkomstarealer og parkeringsplasser vil få fall og at terrenget på baksiden må senkes mot bebyggelsen, noe som vil medføre høyere støttemurer mot eksisterende terreng. Planadministrasjonen har forståelse for disse argumentene og ser at en senkning av kjeller og bygget nødvendigvis vil gi noen mindre uheldige konsekvenser, selv om de er løsbare.

En aksept for å tillate en høyde 70 cm over retningslinjene i kommuneplanens arealdel kan oppsummert dreie seg om hvorvidt det skal være kurant å fravike disse retningslinjene, hva og hvor betydelige konsekvensene måtte for berørte naboer samt hvor vesentlige konsekvensene av å evt. senke bygget måtte være.

Det skal ikke være kurant å fravike de bestemmelser og retningslinjer som er angitt i kommuneplanens arealdel. Likevel kan det i visse tilfeller være forhold som tilsier at dette både er nødvendig og fornuftig. 70 cm er riktignok ikke mye, men for berørte parter kan det være av betydning. Det er også av betydning hvilke forventninger berørte parter har til planleggingen, basert på kommunens overordnede prinsipper for arealbruk. Til varsel om oppstart kom det to uttalelser fra berørte naboer, disse er begge tydelige på at de fra sine eiendommer ønsker å opprettholde mest mulig av utsikten slik den er. Likevel kan det her bemerkes at det primært er gbnr. 66/16 som vil bli sterkest berørt. Avstanden fra boligen der til eiendomsgrensen for gbnr. 66/14, der nytt bygg er planlagt, er bare ca. 5 meter, mens det fra 66/15 er om lag 33 meter, og der sistnevnte også ligger betydelig høyere enn 66/16. Det er også vesentlig at byggegrense og foreslått nytt bygg er trukket lenger bak på tomten enn

der eksisterende leilighetsbygg ligger i dag. For relevante illustrasjoner som belyser forholdene som er beskrevet over, vises det til illustrasjonsplanen og snitt som følger saken.

Planadministrasjonen setter opp følgende tre muligheter;

A) Planforslaget forholder seg til kommuneplanens retningslinjer og tillatt mønehøyde justeres ned med 70 cm fra 377,2 til 376,5 moh. Dette vil være administrasjonens anbefaling.

B) Planforslaget tillates som planfremmer foreslår med tillatt mønehøyde 377,2 moh. Dette er ikke å tilrå, da dette er høyere enn det kommuneplanens retningslinjer åpner for.

C) Det tillates flatt tak istedenfor saltak for å redusere høyden. Dette vil planadministrasjonen ikke anbefale da dette vil bryte tydelig med øvrig bebyggelse i kvartalet og det vil være i strid med kommuneplanens retningslinjer.

Som vist i saksfremstillingen vil ønske om høy utnyttelse sentralt i mange tilfeller innebære kompromisser og brudd med det etablerte. Planadministrasjonen gjør oppmerksom på at ny bebyggelse av det omfang planforslaget legger opp til, vil kunne oppfattes som en markant størrelse i kvartalet i forhold til annen bebyggelse, og planforslaget har konsekvenser for tilstøtende eiendommer. Høy utnyttelse i sentrale områder er i tråd med regionale og nasjonale forventninger og vil bl.a. handle om hvor høy utnyttelse en skal akseptere, samtidig som det stiller store krav til utforming og kvalitet i prosjektene. I denne saken vil planadministrasjonen foreslå at tillatt mønehøyde reduseres for at planforslaget skal være i tråd med kommuneplanens retningslinjer.

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Tyinvegen 12 ut på 1. gangs høring og offentlig ettersyn slik den foreligger med følgende endring;

- tillatt mønehøyde justeres ned med 70 cm fra 377,2 til 376,5 moh

Planutvalget 17.06.2024:

Behandling:

Inger Torunn Klosbøle spurte seg inhabil ettersom hennes ektefelle er medeier i Tyinvegen 14, som er nabo til planområdet. Klosbøle ble enstemmig funnet inhabil.

Votering: Forslag til vedtak enstemmig (6 stemmer)

PU- 025/24 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Tyinvegen 12 ut på 1. gangs høring og offentlig ettersyn slik den foreligger med følgende endring;

- tillatt mønehøyde justeres ned med 70 cm fra 377,2 til 376,5 moh