
Detaljreguleringsplan for
Tyinvegen 12

Planbeskrivelse



Forslagsstiller: Sifi Eiendom AS

Plankonsulent: Areal+ AS

Kommune: Nord-Aurdal

Oppdragsgiver: Sifi Eiendom AS
Rapportnavn: Planbeskrivelse – detaljreguleringsplan for Tyinvegen 12
Plan-id: 2022008
Dato: 27.6.24

Prosjektnr: 12703
Oppdragsleder: Espen Brustuen
Planbeskrivelse: Espen Brustuen
Kvalitetskontroll: Anders Kampenhøy

Areal+ AS, www.arealpluss.no



Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
1	6.9.24	Justerte høyder etter førstegangsbehandling, før offentlig ettersyn.

Vedlegg

Dokument	Dato
1. Plankart	6.5.24
2. Bestemmelser	6.9.24
3. ROS-analyse	26.1.24
4. Illustrasjonsplan	3.9.24
5. Støyutredning	17.1.24
6. Sol- og skyggediagram	29.3.23
7. Terrengsnitt	3.9.24
8. Illustrasjoner	-

Innhold

1. Innledning	- 5 -
1.1 Bakgrunn og hensikt.....	- 5 -
1.2 Planprosess og medvirkning	- 5 -
1.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning	- 5 -
2. Rammer og premisser for planarbeidet	- 7 -
2.1 Nasjonale føringer.....	- 7 -
2.2 Regionale planer og føringer	- 8 -
2.3 Kommunale planer og føringer.....	- 8 -
3. Beskrivelse av planområdet	- 12 -
3.1 Beliggenhet og planavgrensning.....	- 12 -
3.2 Eiendom og eierforhold	- 14 -
3.3 Eksisterende infrastruktur	- 14 -
3.4 Kjente registreringer	- 20 -
3.5 Lokaliseringsfaktorer.....	- 26 -
4. Beskrivelse av planforslaget.....	- 28 -
4.1 Hovedgrep i planen	- 28 -
4.2 Planlagt arealbruk	- 28 -
4.3 Plankart og tegnforklaring.....	- 29 -
4.4 Arealregnskap.....	- 31 -
4.5 Arealformål.....	- 31 -
4.6 Hensynssoner.....	- 34 -
4.7 Bebyggelsens plassering og utforming	- 34 -
4.8 Boligmiljø og bokvalitet	- 37 -
4.9 Uteoppholdsareal	- 37 -
4.10 Samferdsel	- 38 -
4.11 VA og overvannshåndtering	- 38 -
4.12 Renovasjon.....	- 39 -
4.13 Støy.....	- 39 -
4.14 Strøm	- 42 -
4.15 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak	- 42 -
4.16 Rekkefølgebestemmelser.....	- 43 -
4.17 Fremtidige eiendomsforhold.....	- 43 -
4.18 Økonomiske forhold og gjennomføringsavtaler/utbyggingsavtaler.....	- 44 -

5. Virkninger og konsekvenser av planforslaget.....	- 45 -
5.1 Vurdering av konsekvenser av planforslaget.....	- 45 -
5.2 Vurdering etter naturmangfoldloven	- 48 -
6. Vurdering av innkomne merknader	- 50 -
6.1 Offentlige instanser.....	- 50 -
6.2 Private	- 54 -

1. Innledning

1.1 Bakgrunn og hensikt

Areal+ AS fremmer, på vegne av Sifi Eiendom AS, detaljreguleringsplanforslag for Tyinvegen 12 på Fagernes i Nord-Aurdal kommune. 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. Bygget ligger parallelt med E16 og er plassert så langt bak på tomta som mulig pga. trafikkstøy og avstand til E16. Leilighetene er vertikaldelte og utformet med overbygde balkong/terrasse mot sør og øst, og overbygget svalgang mot vest.

1.2 Planprosess og medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte med Nord-Aurdal kommune 28.6.22. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt naboer og aktuelle instanser 24.8.22 og kunngjort i Avisen Valdres 25.8.22. Det kom inn 10 uttalelser innen fristens utløp, 22.9.22. Innspillene er oppsummert og vurdert bakerst i planbeskrivelsen.

Oppstartsmøte	28.6.22
Varsel om oppstart av planarbeid	24.8.22
Frist for innspill til planarbeidet	22.9.22
Planforslag sendes til kommunen	mai 2024
Førstegangsbehandling i planutvalget	17.6.24
Planforslaget ute på høring	
Annengangsbehandling i planutvalget	
Vedtak i kommunestyret	

1.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Aktuelle bestemmelser i forskrift om konsekvensutredninger:

- § 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:
 - a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven §8-1, kommunedelplaner etter §11-1, og områdereguleringer etter §12-2 når planene fastsetter for tiltak i vedlegg I og II
 - b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
 - c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven

Vurdering av §6

Reguleringsplanen omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg I, og fanges dermed ikke opp av bokstavledd b). Nord-Aurdal kommune har vurdert at reguleringsplanen er i tråd med overordnet kommuneplan.

Bokstavledd a) og c) er ikke relevante for planarbeidet. Det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning etter § 6.

- § 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding:
 - a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven
 - b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II som vedtas av et departement

Vurdering av §7

Reguleringsplanen omfattes ikke av punkter i Vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller andre lover som fastsetter rammer for tiltak i Vedlegg I og II og som skal vedtas av departementet. Det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning etter § 7.

- § 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10:
 - a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
 - b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven

Vurdering av §8

Planforslaget omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg II. Tiltaket fanges ikke opp av de nevnte bokstavledd.

Konklusjon

Det er vurdert at reguleringsplanarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskriftens §§ 6-8. Relevante tema i planområdet vil bli belyst og vurdert i planbeskrivelsen.

2. Rammer og premisser for planarbeidet

2.1 Nasjonale føringer

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen, uten at det foretas en uttømmende opplisting her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

Stortingsmeldinger

- St.meld. nr. 1 (2003-2004), Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling.
- St.meld. nr. 14 (2015-2016), Natur for livet. Norsk handlingsplan for naturmangfold.
- St.meld. nr. 16 (2004-2005), Leve med kulturminner.
- St.meld. nr. 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- St.meld. nr. 29 (1996-1997), Regional planlegging og arealpolitikk.
- St.meld. nr. 34 (2012-2013) Folkehelsemeldingen - God helse – felles ansvar
- St.meld. nr. 35 (2012-2013), Framtid med fotfeste - kulturminnepolitikken.
- St.meld. nr. 39 (2000-2001), En veg til høgare livskvalitet.
- St.meld. nr. 40 (2002-2003), Nedbygging av funksjonshemmedes barrierer.
- St. meld nr. 42 (2000-2001), Biologisk mangfold.
- St.meld. nr. 58 (1996-1997), Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling.

Rikspolitiske retningslinjer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, vedtatt 14.5.2019).
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (Miljødirektoratet T-1442/2016).
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (Miljøverndepartementet T-1520/2012).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (Kommunal- og distriktsdepartementet, vedtatt 26.9.2014).
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (Klima- og miljødepartementet, vedtatt 28.9.2018).
- Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling (Rundskriv H-5/18, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018).
- Miljødirektoratets faktaark om mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser (Faktaark M-1243, Miljødirektoratet, 2018).

Andre forskrifter og lover

- Forskrift om miljørettet helsevern.
- Folkehelseloven.
- Kulturminneloven.
- Plan- og bygningsloven.

2.2 Regionale planer og føringer

- Regional plan for samferdsel 2018-2030 (Oppland fylkeskommune, vedtatt 24.4.2018).
- Regional plan for samfunnstryggleik 2023-2035 (Innlandet fylkeskommune, 2023).
- Regional plan for klima, energi og miljø (Innlandet fylkeskommune, 2021).
- Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022 - 2027 (Viken fylkeskommune, 2021).

2.3 Kommunale planer og føringer

- Kommuneplan for trafikksikkerhet (2017-2028).
- Temaplan for kulturminne i Nord-Aurdal (2021).

2.3.1 Samordnet areal- og transportstrategi for regionsenteret Fagernes-Leira, SATS (2015)

Dokumentet er utviklet av samarbeidspartene Oppland fylkeskommune, Statens vegvesen og næringslivet, representert ved Visit Valdres og Nord-Aurdal kommune. Formålet med SATS er å skape et mer attraktivt regionsenter ved å se på boligutvikling, næringsutvikling, byliv og stedsutvikling med kvalitet, vegsystemet, gående og syklende, kollektivtrafikk og parkering. Tabellen under viser hvordan planforslaget oppfyller mål satt i areal- og transportstrategien.

Mål i SATS	Planforslaget
Skape et attraktivt senter i en konkurransedyktig region.	Planen legger til rette for at flere kan bosette seg i nærheten av sentrum, noe som gir grunnlag for økt aktivitet og flere tilbud i sentrumsområdet.
Kompakt by med attraktive boliger, bomiljøer og pulserende byliv.	Planen legger til rette for boliger i gåavstand til sentrum og rekreasjonsområder. I planen legges det vekt på gode uteområder, både privat og felles.
Regionsenteret er vekstdynamo for hele kommunen og regionen.	Planen legger til rette for økt bosetting og gode utviklingsmuligheter for næringsbedriftene i sentrum.
Byliv og stedsutvikling med kvalitet.	Planen legger til rette for utvikling av sentrum, med vekt på godt bomiljø, gode og trygge forhold for myke trafikanter og styrket næringsaktivitet.
Enkelt å reise til Fagernes sentrum uten unødig biltrafikk.	Planen legger til rette for økt trafikksikkerhet i planområdet og langs E16. Gåavstand til butikker i sentrum.
Gående skal ha førsteprioritet i sentrumskjernen av Fagernes	Planen legger til rette for gode og trygge forhold for gående, med vekt på utforming av gangveger og felles uterom. I tillegg legges det til rette for krysningspunkt over E16.

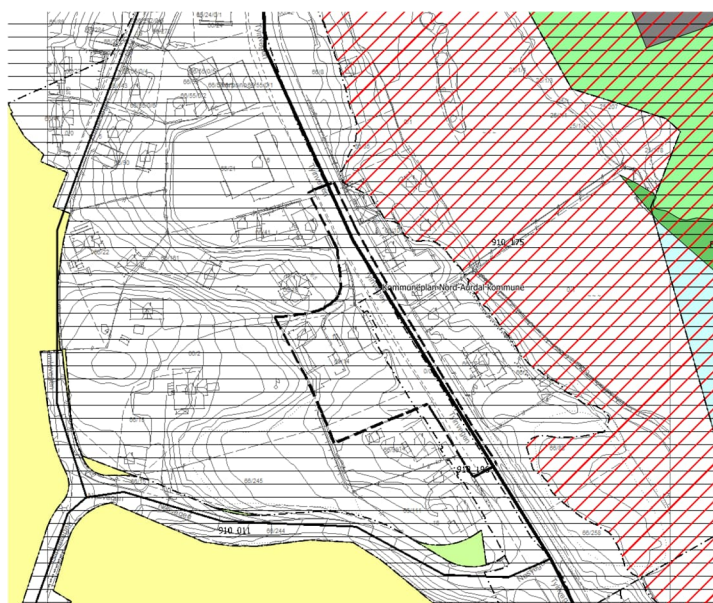
2.3.2 Kommuneplan 2014 - 2024

Utbyggingsområdet er i vedlegg til gjeldende kommuneplan innlemmet i avgrensningen til «Skarpsnokvartalet». Det er avklart med Nord-Aurdal kommune at kommuneplanens retningslinjer for nye reguleringsplaner gjelder, selv om dette kvartalet ikke er merket med sentrumsformål i plankartet til kommuneplanen. Utbyggingsvolum og byggehøyder vil ta utgangspunkt i retningslinjene i kommuneplanen, dvs. maks mønehøyde på 14 meter, gesimshøyde på minst 10 meter og bebygd areal (BYA) på minst 30%.

I plankartet til kommuneplanen ligger planområdet inne i en hensynssone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde.



Figur 1: "Skarpsnokvartalet" i kommuneplanen.



Figur 2: Planområdet ligger i hensynssone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

2.3.3 Ny E16 Fagernes sør - Hande

Denne strekningen har en vedtatt kommunedelplan fra 2014, men er ikke med i Nasjonal transportplan 2022-2033. Det er derfor usikkert når dette prosjektet ev. blir realisert. I dette planforslaget er det derfor tatt høyde for at E16 blir liggende på Tynvegen, slik som i dag.

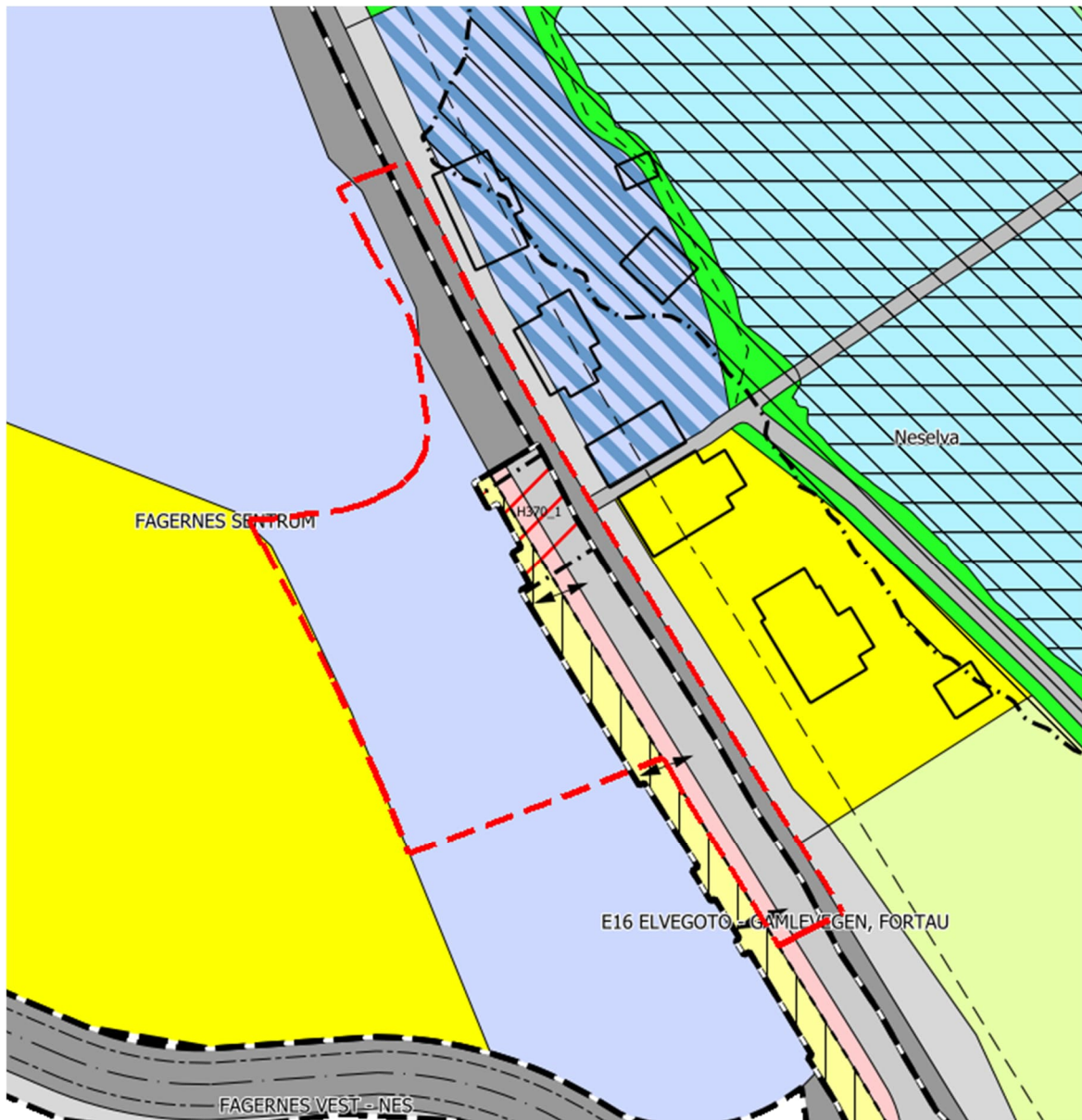


Figur 3: Vedtatt trasé for E16 mellom Fagernes og Hande.

2.3.4 Eksisterende reguleringsplaner i området

Det eksisterer to reguleringsplaner innenfor planområdet, og disse er listet opp i tabellen nedenfor. Reguleringsplan for Tynvegen 12 vil erstatte deler av disse planene. Planområdet omfatter deler av reguleringsplan for «E16 Elvegoto – Gamlevegen, fortau», vedtatt 3.5.12, og «Fagernes sentrum», vedtatt 30.6.88. I førstnevnte reguleringsplan er det regulert fortau langs eiendommen, men dette er ikke opparbeidet. Det regulerte fortauet videreføres i denne planen. I reguleringsplan for «Fagernes sentrum» er utbyggingsområdet regulert til forretning.

Plan-ID	Navn	Ikrafttredelsesdato
0542R036	Fagernes sentrum	30.6.88
0542DR196	E16 Elvegoto – Gamlevegen, fortau	3.5.12

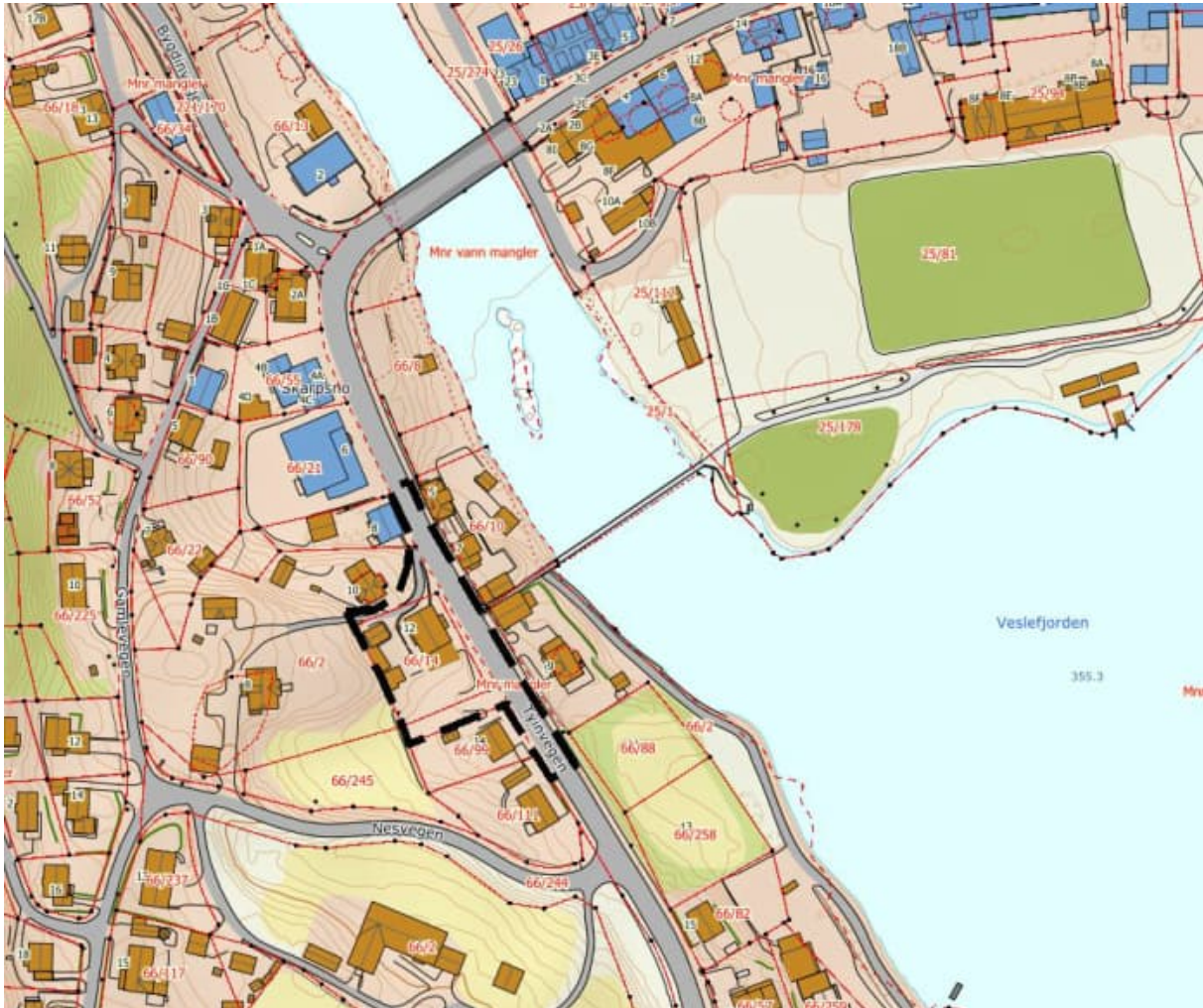


Figur 4: Gjeldende reguleringsplaner i området.

3. Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet ligger langs E16 - Tynvegen sør for Fagernes sentrum. Avgrensning av planområdet vil hovedsakelig samsvare med eiendomsgrenser til eiendommen 66/14 med noe tilleggsareal fra gnr./bnr. 66/2 og i tillegg vegareal langs Tynvegen.



Figur 5: Planområdets beliggenhet.

Utbyggingsområdet ligger i et eldre boligområde vest for Fagernes sentrum med gangavstand til alle fasiliteter som finnes i sentrum. Området er en blanding av bolig og næring, og har en miks av stiluttrykk, takformer og kvalitet, men bærer i hovedsak preg av eldre arkitektur.

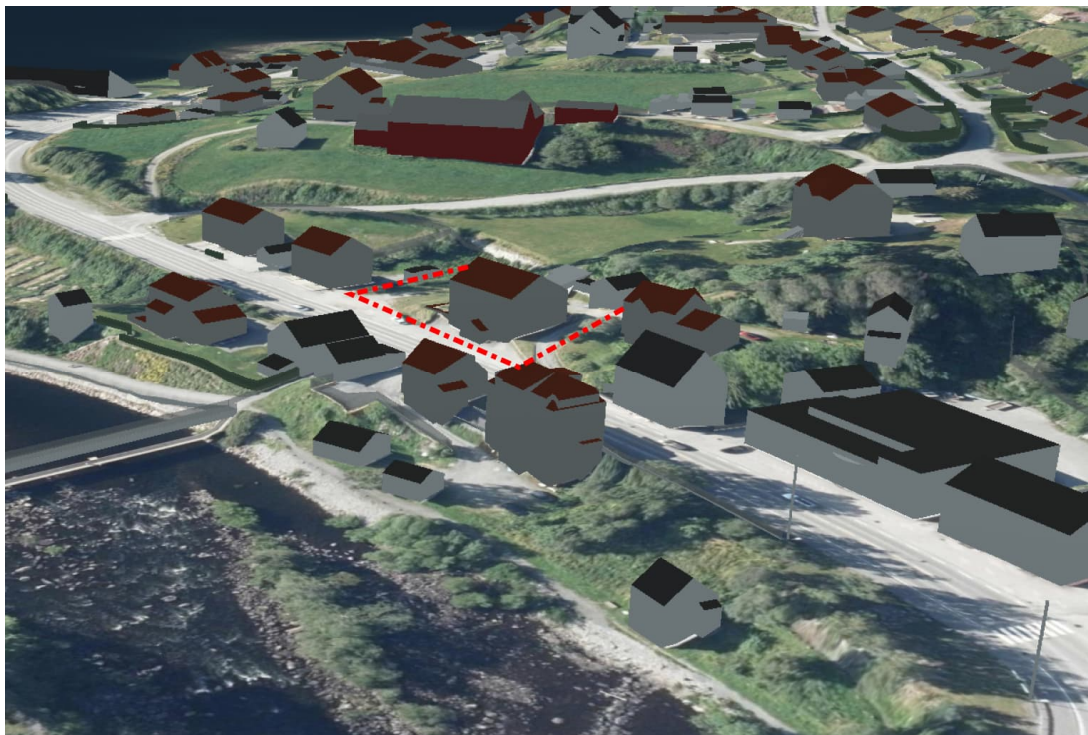
På tomte i dag ligger det et eldre leilighetsbygg, med anneks, garasje og uthus. All eksisterende bebyggelse er planlagt revet.

Tomta er i skrått terreng, grenser mot Tynvegen og har utsikt mot der Neselvi renner ut i Strandefjorden. Store deler av tomte er støvutsatt og ligger i gul og rød støvsone fra Tynvegen.

Eksisterende bebyggelse er i dårlig forfatning og dagens trafikkløsning mot Tynvegen er ikke optimal. Eksisterende leilighetsbygg har en mønehøyde på +373,94 moh.



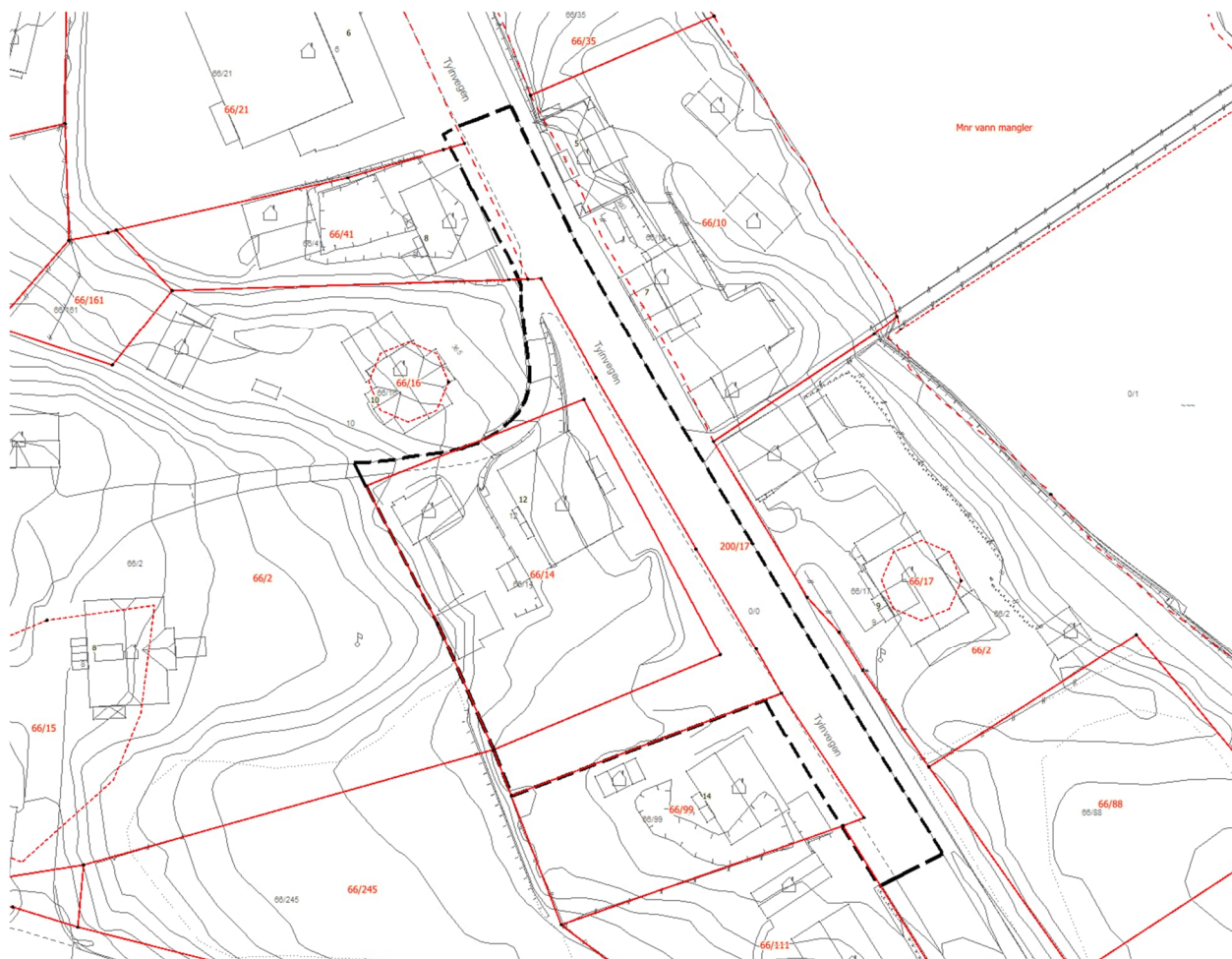
Figur 6: 3D-illustrasjon av utbyggingsområdet og omkringliggende strøk, sett fra sørøst.



Figur 7: 3D-illustrasjon av utbyggingsområdet og omkringliggende strøk, sett fra nord.

3.2 Eiendom og eierforhold

Planområdet omfatter i sin helhet eiendommen med gnr./bnr. 66/14. I tillegg er det tatt med areal til frisiktsoner, vegareal og et tilleggsareal tilhørende eiendommen med gnr./bnr. 66/2, som forslagsstiller har mulighet til å erverve.



Figur 8: Eiendomskart.

3.3 Eksisterende infrastruktur

3.3.1 Bebyggelse

I planområdet ligger det i dag et eldre leilighetsbygg, og i bakkant av dette et eldre annekset, garasje og uthus. Bebyggelsen er i relativt dårlig forfatning og planlegges revet for å gi plass til ny bebyggelse. Eksisterende leilighetsbygg har 4 leiligheter og et næringslokale, i tillegg er det én leilighet i annekset. Leilighetsbygget har en mønehøyde på +373,94 moh. Bygget ligger ca. 6,5 meter fra vegkant på Tynnevegen.

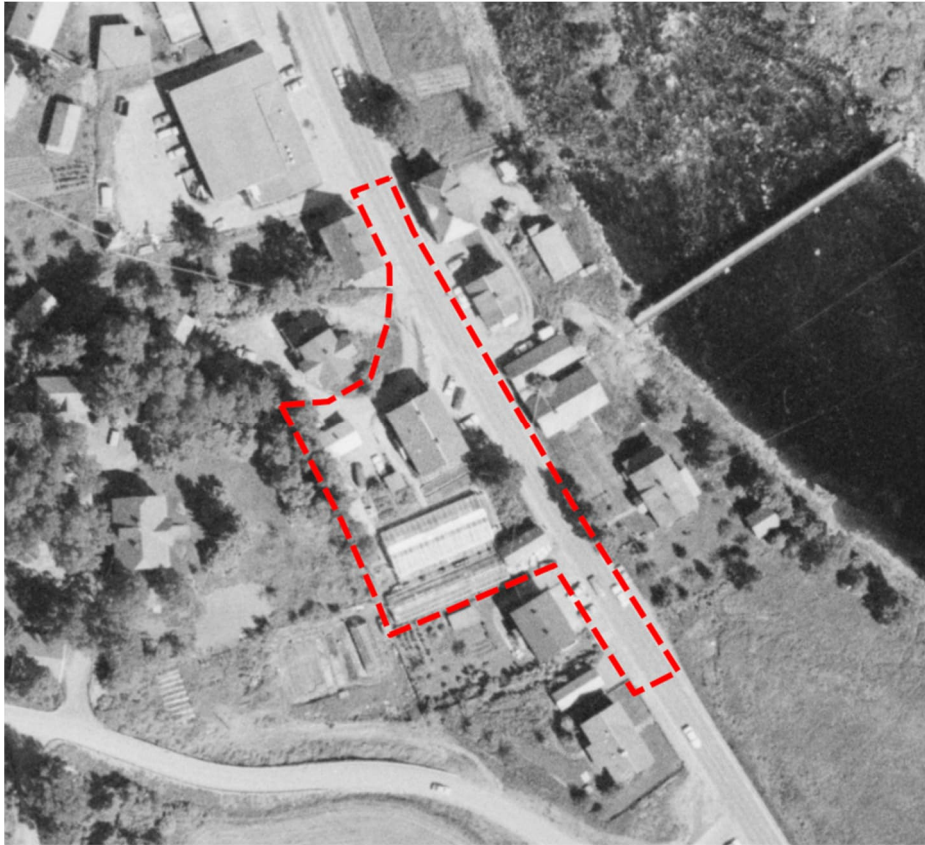


Figur 9: Eksisterende leilighetsbygg.

Flyfotoene under viser utviklingen av området fra 1949 og frem til i dag.



Figur 10: Planområdet i 1949.



Figur 11: Planområdet i 1986.



Figur 12: Planområdet i 2019.

3.3.2 Trafikk/adkomst

Tyinvegen har gjennom planområdet en fartsgrense på 50 km/t og en oppgitt årsdøgnstrafikk (ÅDT) på 4900 kjøretøy, hvorav 12% av disse er lange kjøretøy. Langs Tyinvegen er det opparbeidet fortau på nordsiden, mens det på sørsiden er opparbeidet fortau frem til krysset Nesvegen x Tyinvegen sør for planområdet. Der er det etablert et gangfelt over til nordsiden av Tyinvegen. Gjennom planområdet er det altså ikke opparbeidet fortau, og heller ikke tilrettelagt gangfelt over til andre siden av Tyinvegen.

Planområdet har adkomst direkte fra Tyinvegen. Dagens atkomst- og parkeringssituasjon er utflytende og medfører rygging/manøvrering rett ut på veien, siden kjøretøy som regel parkerer vinkelrett inn til leilighetsbygget, som vist i figuren under. I tillegg er det i planområdet en adkomstveg opp til baksiden av leilighetsbygget, som også brukes som adkomstveg for Tyinvegen 10.

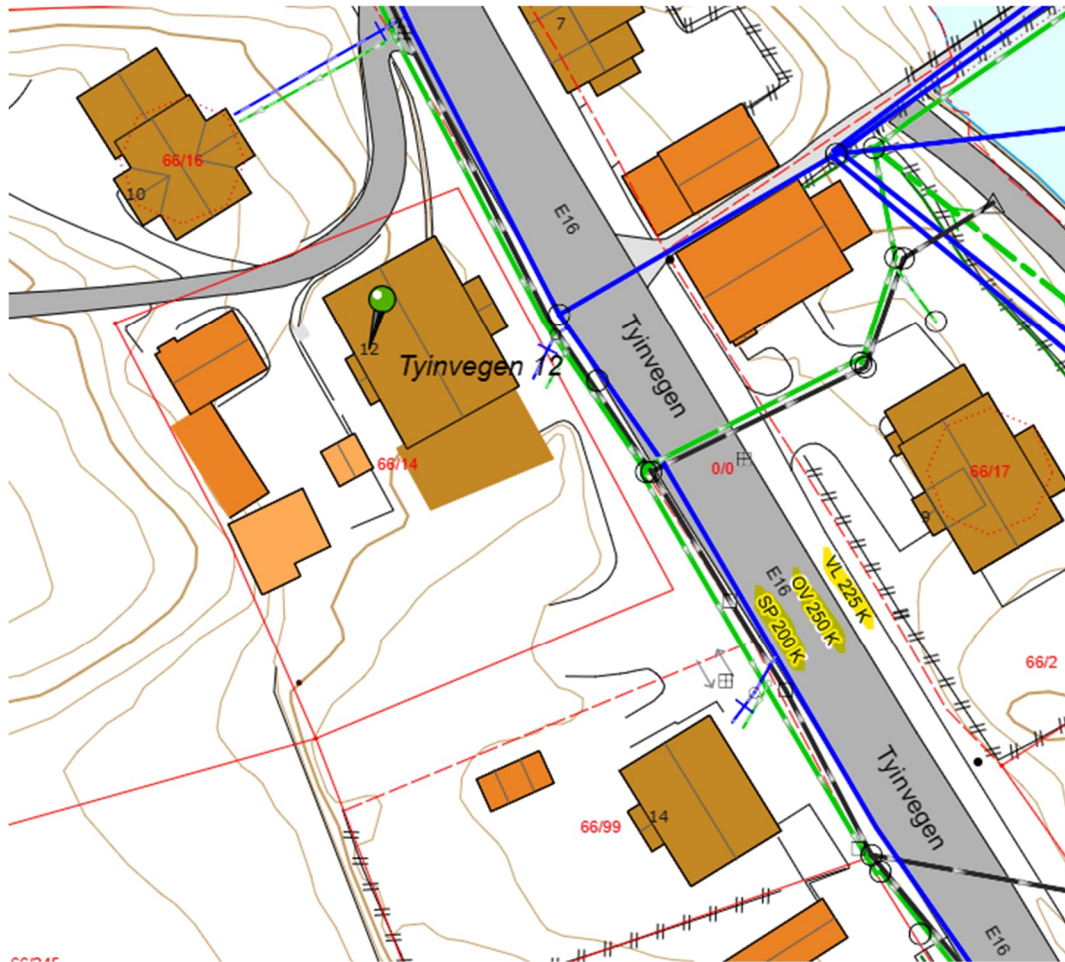
Nærmeste busstopp er ca. 200 meter unna, ved Fagernes bru. Det er ikke registrert trafikkulykker i, eller i nærheten av, planområdet de siste 10 årene.



Figur 13: Eksisterende atkomstsituasjon i planområdet.

3.3.3 Vann- og avløpsnett og overvann

Leilighetsbygget innenfor planområdet er i dag tilknyttet eksisterende VA-nett. Det går en 225 mm vannledning, 200 mm spillvannsledning og en 250 mm overvannsledning langs Tynvegen, som vist i figuren under.



Figur 14: Eksisterende VAO-nett innenfor planområdet.

InnlandsGIS viser de eksisterende dreneringslinjene for overvann i og rundt planområdet. Det går en dreneringslinje helt sør i planområdet, som legger seg inntil Tynvegen og krysser denne veien nord i planområdet, før den renner ut i Strondafjorden.



Figur 15: Dreneringslinjer i og rundt planområdet.

3.3.4 Strøm

I området er det allerede tilrettelagt for strøm, og et eksisterende kabelskap ligger innenfor planområdet. Griug AS har nettkonsesjon i området.

3.3.5 Renovasjon

Renovasjon er i dag løst ved avfallsbeholdere som er plassert inntil leilighetsbyggets nordvendte fasade.



Figur 16: Dagens renovasjonsløsning.

3.4 Kjente registreringer

3.4.1 Kulturmiljø/kulturminner/SEFRAK-registreringer

Tyinvegen 12 inngår i et av de første tettbygde områdene på Fagernes. Ifølge Innlandet fylkeskommune har dette miljøet nær elva og brua i stor grad beholdt sin opprinnelige struktur og målestokk, og har en rekke verneverdige enkeltbygninger. Kulturmiljøet er trukket fram i Temaplan for kulturminne i Nord-Aurdal, vedtatt i 2021, med verdi 1, høy lokal verdi. Ingen av bygningene innenfor planområdet er verneverdige.



Figur 17: Verneverdige bygninger, jf. temaplan for kulturminne. Tynvegen 12 markert med gul firkant.

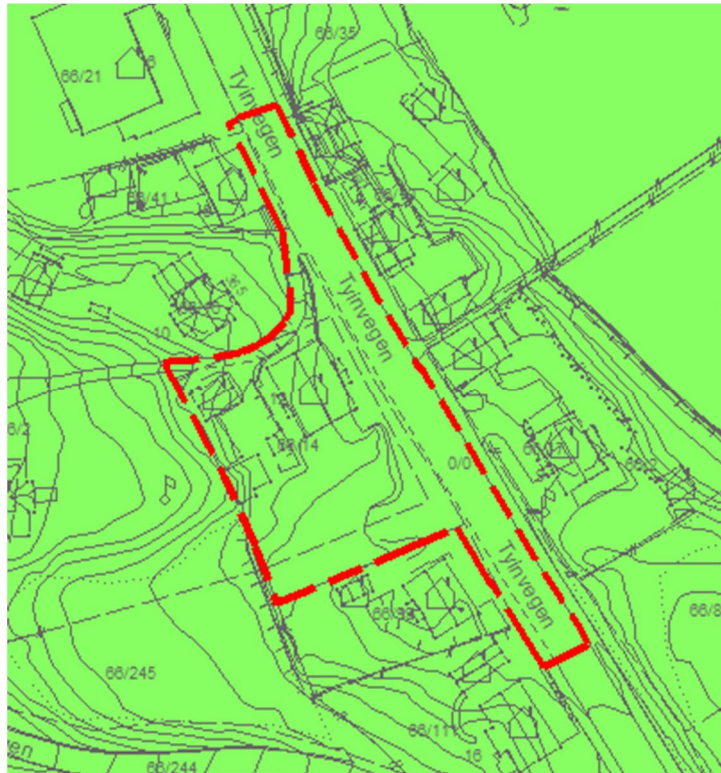
3.4.2 Biologisk mangfold

Det er foretatt søk i Naturbase 14.11.23 og det er ikke registrert arter av forvaltningsinteresse innenfor planområdet.

3.4.3 Geologi og løsmasser

Norges geologiske undersøkelse (NGU) har registrert løsmasser og berggrunn i området.

Løsmassekartet viser at løsmassene i området består av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

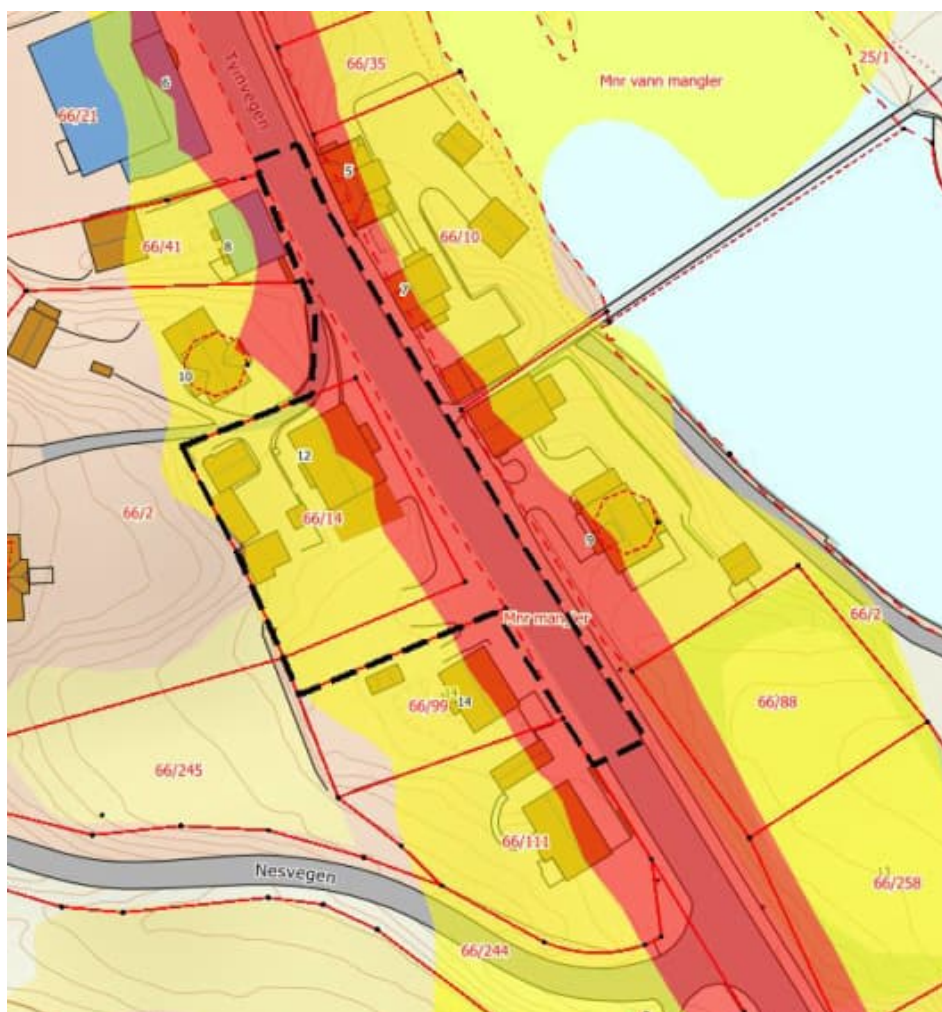


Figur 18: Løsmassekart.

Berggrunnen innenfor planområdet består av både Slamstein (grønn) og Sandstein (gul). Slamsteinen beskrives slik: «Slamskifer, mørkegrå, og sandig skifer i veksling med sandstein som har ulik kornstørrelse og viser antydning til gradert lagning.» Sandsteinen beskrives slik: «Sandstein, sortgrå, kvartsittisk eller feltspatførende, middels- til grovkornet, stedvis konglomeratisk; inneholder runde korn av sort kvarts.»



Figur 19: Berggrunnskart.



Figur 21: Støysoner langs Tynvegen.

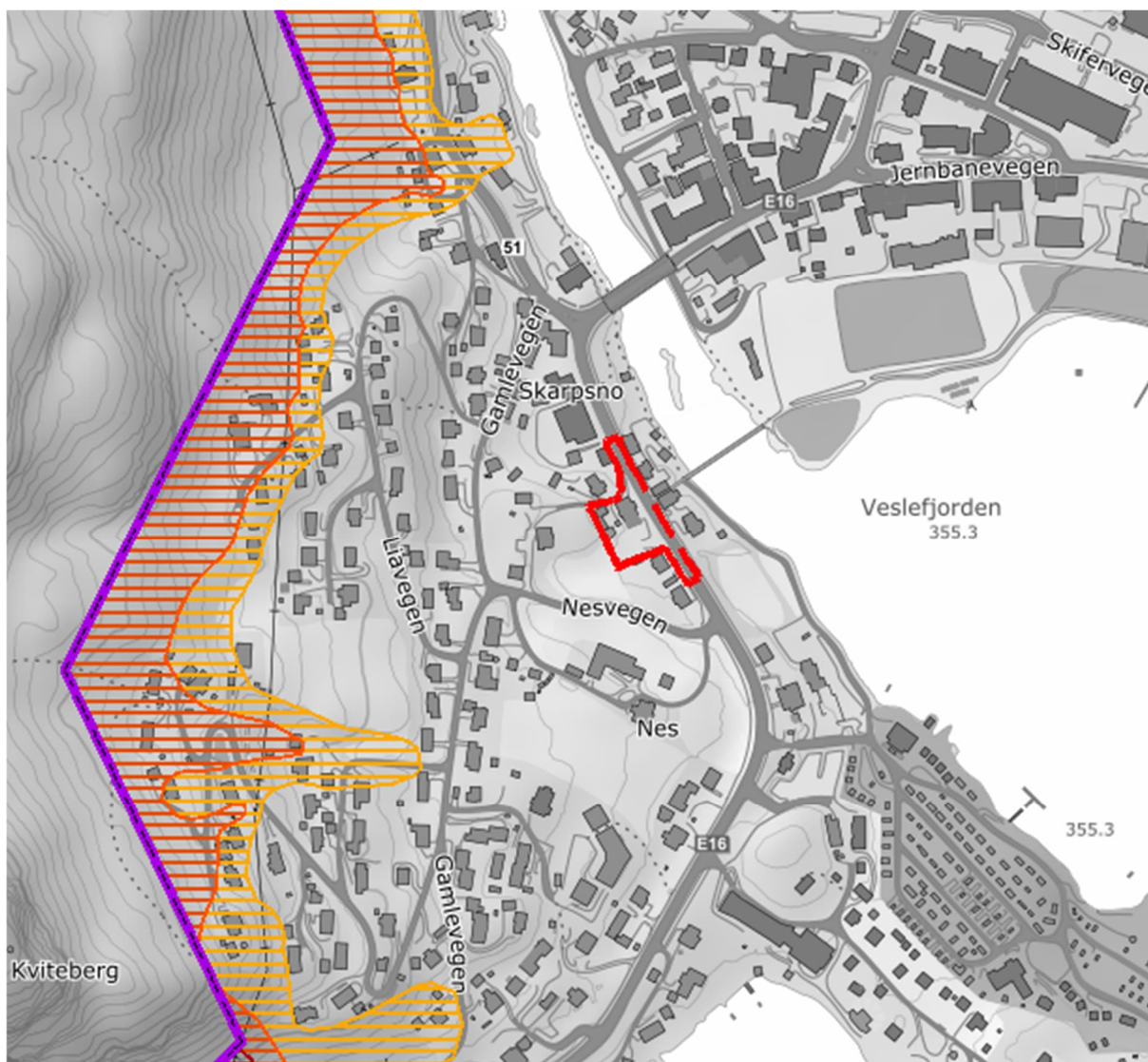
3.4.6 Skred- og flomfarekartlegging

Skred

Skred AS har på oppdrag fra NVE utført skredfarekartlegging i Nord-Aurdal kommune. Kartleggingen resulterte i rapporten «Faresonekartlegging skred i bratt terreng – Nord-Aurdal kommune», datert 4.12.2020.

Et av delområdene som er kartlagt i rapporten er Fagernes, hvor planområdet i denne planen inngår. Faresonene som er utarbeidet i rapporten er TEK17 §7.3, som viser faresoner for skred med nominell årlig sannsynlighet på 1/100, 1/1000 og 1/5000. Sannsynlighetene gjelder skred som utgjør fare for tap av menneskeliv og skader på bygg. Kartleggingen omfatter snøskred, sørpeskred, steinsprang, steinskred, jordskred og flomskred.

Figuren under viser at planområdet ligger utenfor de kartlagte faresonene for skred.

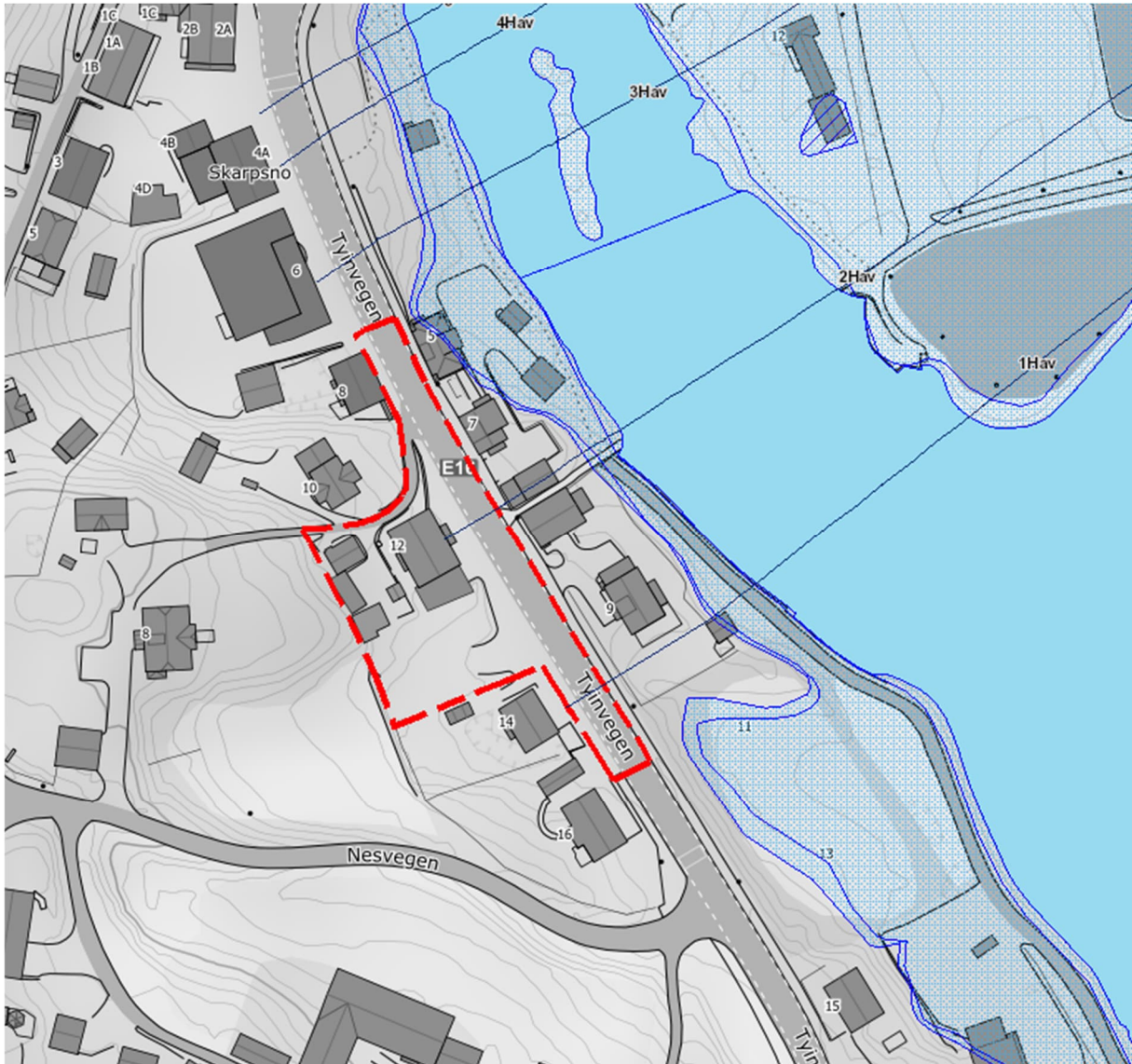


Figur 22: Planområdet ligger utenfor kartlagte faresoner for skred.

Flom

NVE utarbeidet i 2014 flomsonekart for Strondafjorden og Neselva i rapporten «Flomsonekart – Delprosjekt Fagernes», datert september 2014.

Strondafjorden er et regulert magasin, og i beregningene er det antatt at reguleringskapasiteten er brukt opp for en 20-årsflom og at flomforholdene vil nærme seg de uregulerte forholdene for flommer opp til en 200-årsflom. For større flommer vil ikke reguleringskapasiteten være flomdempende. Beregningene viser uansett at planområdet ligger utenfor flomsone helt opp til kartlagt 1000-årsflom, se figuren under.



Figur 23: Planområdet ligger utenfor kartlagte flomsoner.

3.4.7 Barn og unge

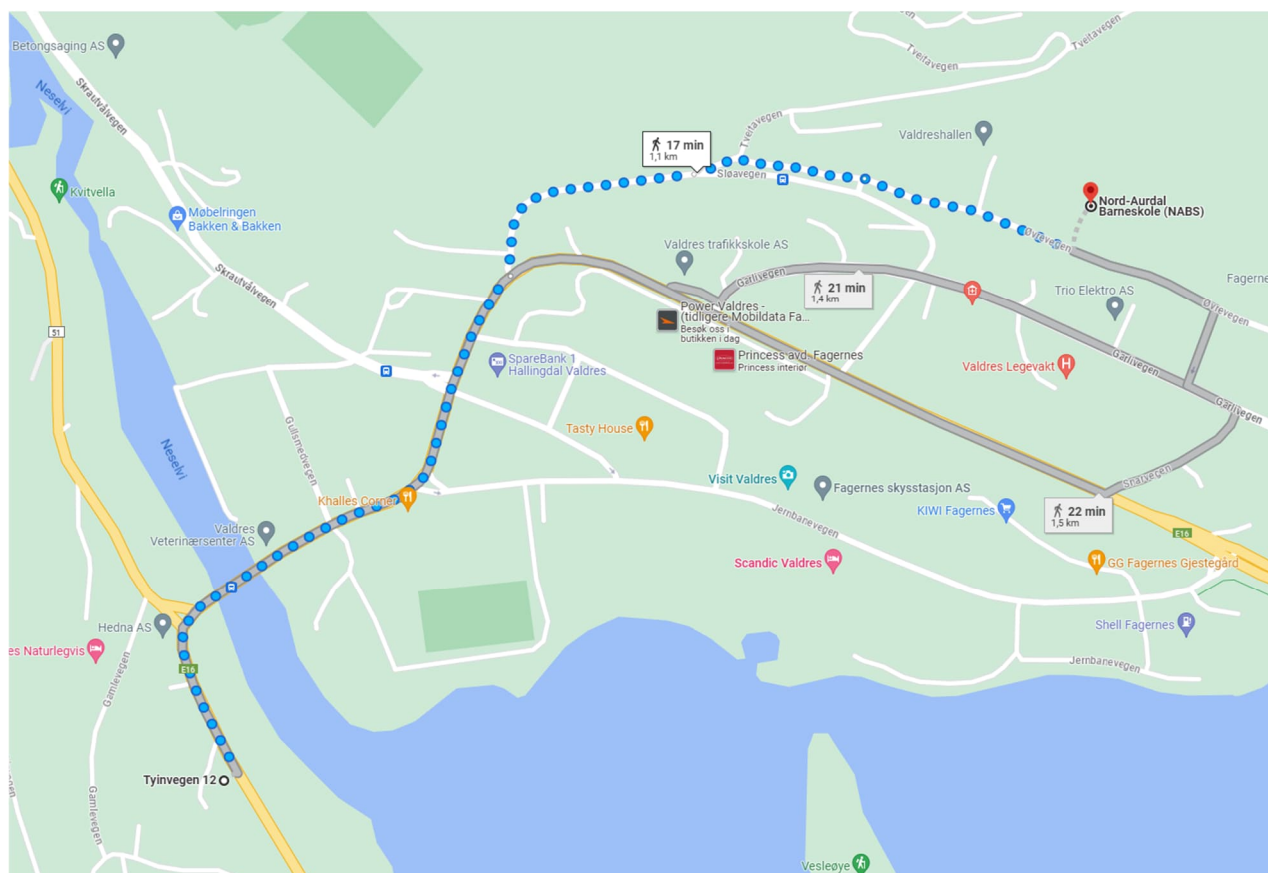
Det er i dag ikke tilrettelagte arealer for lek innenfor planområdet, utover en grønn plen på sørsiden av leilighetsbygget. Her har det tidligere stått et huskestativ, med dette er nå fjernet. Det er for øvrig kort veg over til park- og rekreasjonsområder langs Strandefjorden (Fagernesparken).

3.5 Lokaliseringsfaktorer

3.5.1 Nærhet til skole og barnehage

Nord-Aurdal barneskole og Nord-Aurdal ungdomsskole ligger plassert langs Øvrevegen og Tveitavegen, rett nord for Fagernes sentrum. Barneskolen har ca. 400 elever og 80 ansatte, mens ungdomsskolen har ca. 220 elever og 35 ansatte. Nærmeste barnehage er Fagernes barnehage, som også ligger i Øvrevegen.

Fra planområdet er det ca. 1,1 kilometer å gå til skolene og barnehage.



Figur 24: Avstand fra planområdet til skoler og barnehage.

3.5.2 Kollektivtransport

Nærmeste busstopp er ca. 200 meter unna, ved Fagernes bru. Videre er det kun ca. 650 meter å gå inn til Fagernes skystasjon. Derfra går både lokalbusser og region-/ekspresbusser med ruter både nord- og sørover dalen. Lokalt går «Bybuss Fagernes – Leira» hver halvtime.

3.5.3 Servicetilbud

Planområdet har god veg- og gangforbindelse inn til sentrum via Tynvegen og gangbrua over Neselva. Alle mulige sentrumsfunksjoner er dermed lett tilgjengelige med bil, til fots og på sykkel.

3.5.4 Rekreasjons- og friluftsområder

Fagernes har et godt opparbeidet hierarki av friområder rundt sentrum, med gode gangforbindelser til større parker og friområder. Fra planområdet er det kort gangavstand til park- og rekreasjonsområder langs Strandefjorden (Fagernesparken) via gangbru over Neselva.

Sørover er det kort avstand til det store utendørsområdet ved Valdres folkemuseum. Vestover er det flere turstier som strekker seg oppover mot Fodnesåsen.

4. Beskrivelse av planforslaget

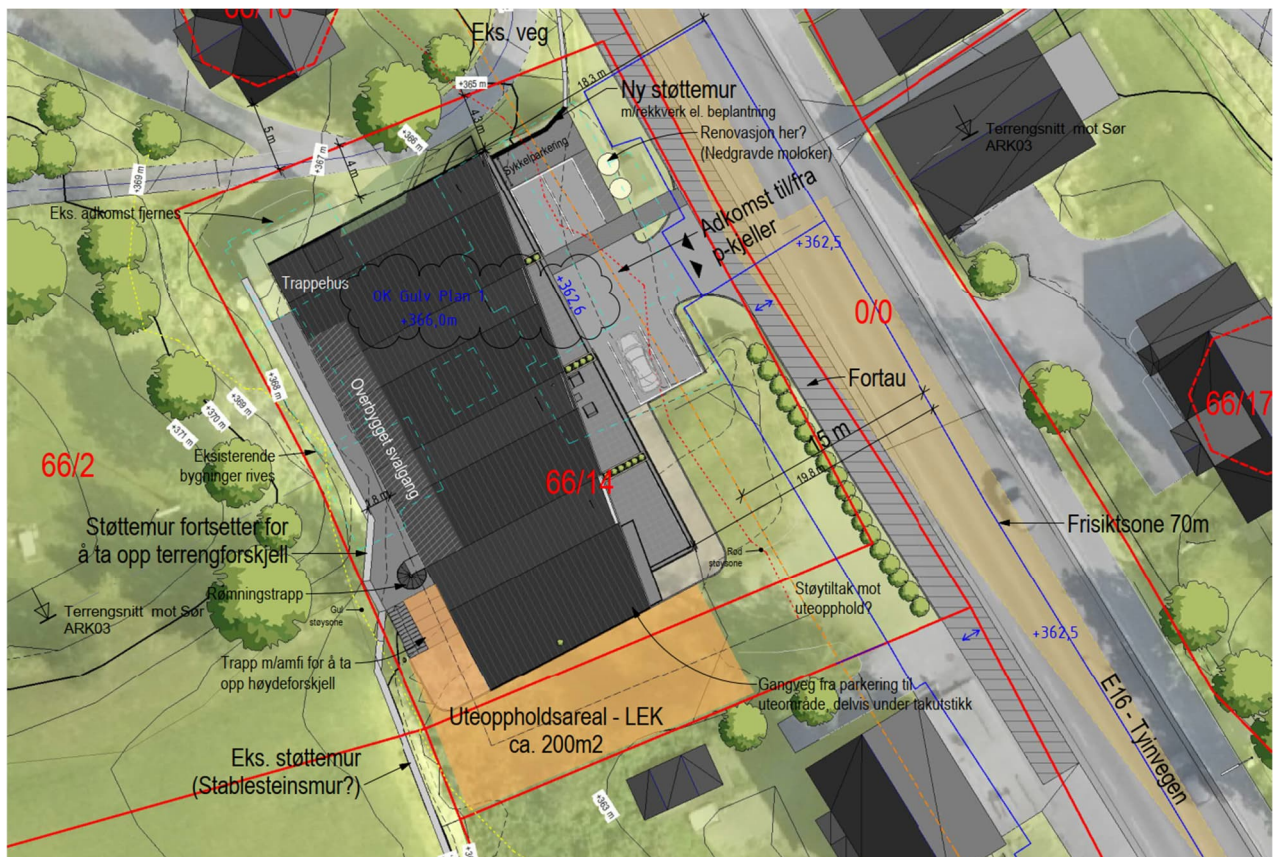
4.1 Hovedgrep i planen

Innenfor planområdet planlegges det oppført et nytt leilighetsbygg med 12 leiligheter. Bygget er planlagt plassert parallelt med Tynvegen, så langt bak på tomten som mulig pga. trafikkstøy og avstand til vegen. Skisseprosjektet som er lagt til grunn i reguleringsplanen, viser en takform med flere asymmetriske saltak.

Utbyggingsområdet er utfordrende ved at utsikt og ettermiddagssol ikke er sammenfallende. Dette er kompensert ved at svalgangen er utvidet slik at de fleste leilighetene har mulighet til en liten uteplass mot vest, ved siden av inngangsdøra. Fasaden skrår noe mot sør, for at hver enkelt balkong skal få noe bedre solforhold. Sør på utbyggingsområdet er det planlagt et større felles uteområde/lekeplass for beboerne, denne plassen har gode solforhold gjennom hele dagen.

I planen tilrettelegges det for myke trafikanter ved at det reguleres fortau langs Tynvegen. Det er rekkefølgekrav som sikrer at fortauet skal være opparbeidet langs utbyggingsområdet BB før det gis brukstillatelse til nye boenheter.

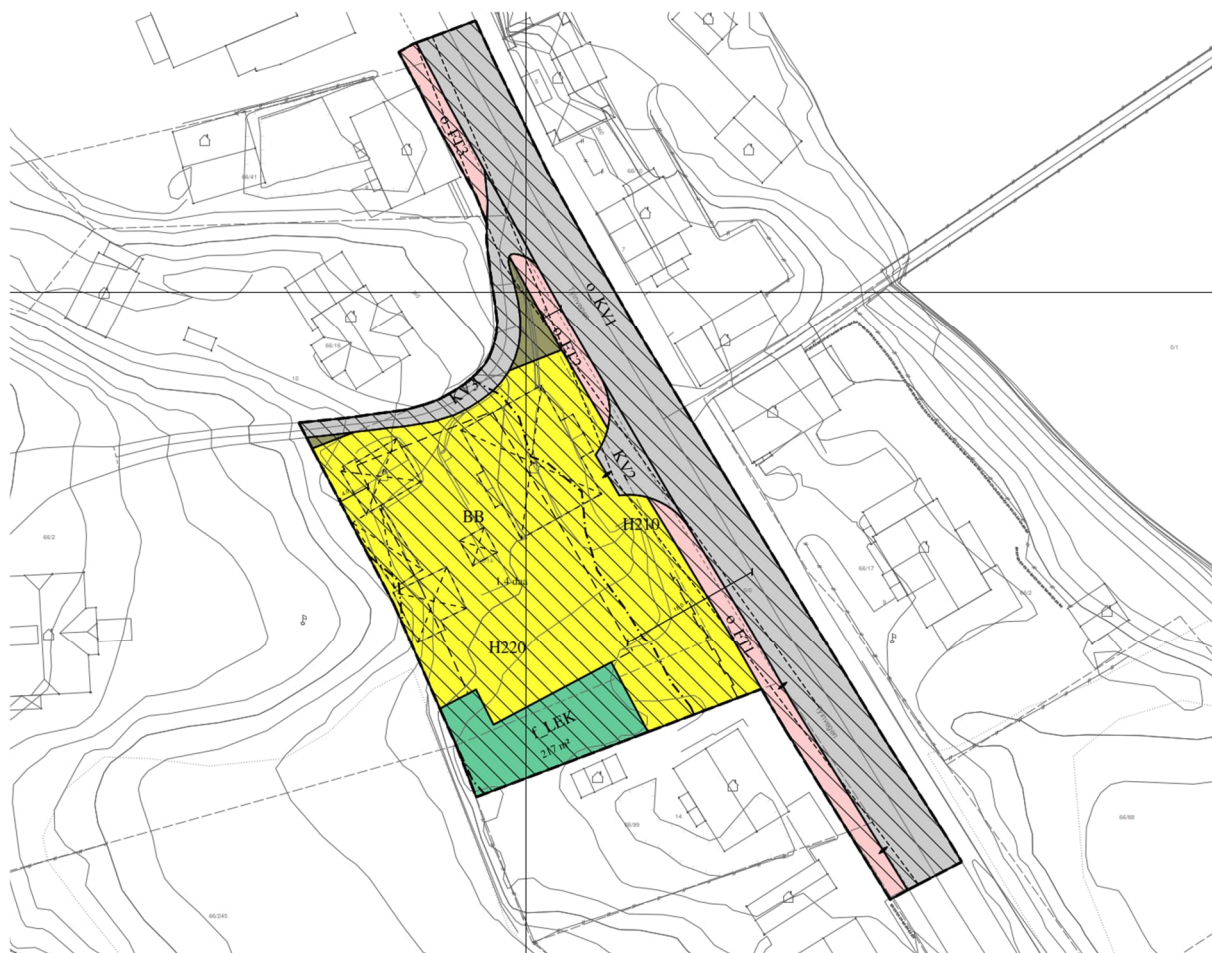
4.2 Planlagt arealbruk



Figur 25: Foreløpig illustrasjonsplan.

Til grunn for reguleringsplanen ligger utarbeidet illustrasjonsplan og konsept for utnytting av tomte, utarbeidet av SBG Byggprosjekt AS. Utsnitt av illustrasjonsplanen er vist over, og denne ligger også vedlagt planforslaget.

4.3 Plankart og tegnforklaring



Figur 26: Plankartet.

Detaljreguleringsplan for Tyinvegen 12

Nord-Aurdal kommune



Tegnforklaring

Plan-id 2022008

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

BB	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
LEK	Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

KV	Kjøreveg
FT	Fortau
	Annen veggrunn - grøntareal

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

H210	Støysone - Rød sone iht. T-1442
H220	Støysone - Gul sone iht. T-1442

Juridiske linjer og punkt PBL2008

— · — · — · —	Støysonegrense
---------------	----------------

Felles for PBL 1985 og 2008

— — — — —	Planens begrensning
— — — — —	Formålsgrense
- - - - -	Byggegrense
- - - - -	Bebyggelse som forutsettes fjernet
- - - - -	Frisiktslinje
- - - - -	Regulert fotgjengerfelt
- - - - -	Regulert støyskjerm
↔	Avkjørsel



Utskriftsdato 06.05.2024

Kartopplysninger

Koordinatsystem	EUREF89 UTM sone 32
Høydegrunnlag	NN2000
Kartgrunnlag	FKB
Ekvidistanse	1 m
Målestokk (A2-format)	1:500
Dato for kartgrunnlag	6.3.23

Saksbehandling etter plan- og bygningsloven	komm. saksnr.	dato	komm. saksbeh.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra xxxxxxxx til xxxxxxxx			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Vedtak i kommunestyret			
Endringer			
Vedtak om endring			
Plankonsulent	Areal+ AS	Forslagsstiller	Sifi Eiendom AS
	Storgata 64A, 2609 Lillehammer post@arealpluss.no 61 24 57 70 www.arealpluss.no	Prosjektnr. Prosjektleder Plankart	12703 EB EB

Figur 27: Tegnforklaring.

4.4 Arealregnskap

Formålskode	Formålsbeskrivelse	Feltnavn	Areal
1113	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BB	1449,0
1610	Lekeplass	LEK	216,7
2011	Kjøreveg	KV	1078,9
2012	Fortau	FT	252,6
2019	Annen veggrunn - grøntareal	AVG	35,5
TOTALT			3036,8

Hensynssoner			
210	Rød støysone	H210	1741,0
220	Gul støysone	H220	1283,7

4.5 Arealformål

4.5.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

Innenfor felt BB tillates boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse med tilhørende parkeringskjeller. Det tillates maksimalt 12 boenheter.

I tillegg til blokkbebyggelse, kan det på bakkeplan opparbeides renovasjonsanlegg, biloppstillingsplasser, sykkeloppstillingsplasser, støyskjermingstiltak, murer, amfi/trappeinstallasjoner og ev. andre tekniske installasjoner innenfor feltet.

Renovasjon for BB skal være felles for feltet og etableres med nedgravd løsning eller med containere iht. veileder og retningslinjer fra Valdres kommunale renovasjon (VKR).

Det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr. leilighet i parkeringskjeller. To av disse plassene skal være tilpasset forflytningshemmede. Det skal også etableres 0,2 gjesteplasser og 1,5 sykkeloppstillingsplasser pr. leilighet.



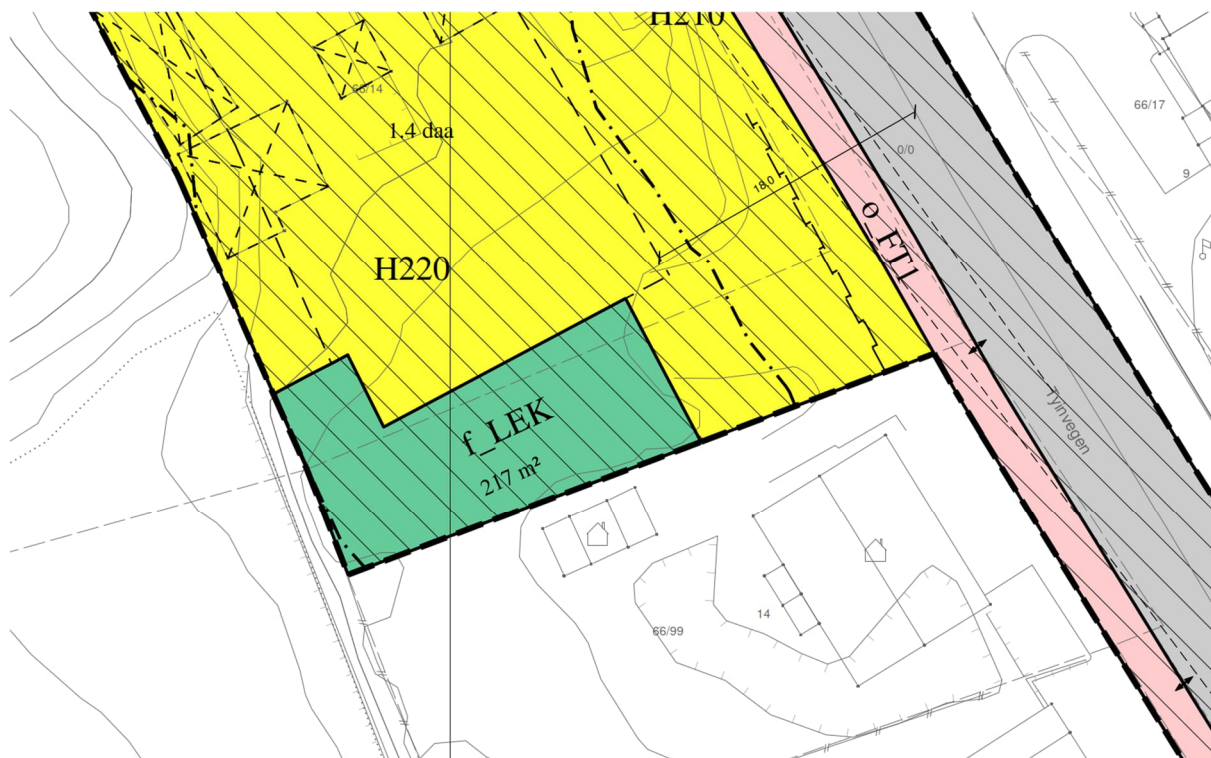
Figur 28: Skisseprosjektet som er lagt til grunn i planforslaget.



Figur 29: Skisseprosjektet som er lagt til grunn i planforslaget.

Lekeplass (LEK)

Lekeplass skal etableres innenfor f_LEK og feltet skal tilrettelegges for lek og uteopphold. f_LEK skal være felles for boligene innenfor planområdet. Før igangsettingstillatelse gis for boligbebyggelse i BB, skal det foreligge en godkjent situasjonsplan med utforming av lekeområdet. Før det kan gis brukstillatelse for boliger i BB skal lekeplassen være opparbeidet.



Figur 30: Regulert areal til lekeplass.

4.5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV)

o_KV1 er E16 - Tynvegen og er offentlig kjøreveg. Tiltak i tilknytning til Tynvegen skal utformes i samarbeid med, og godkjennes av, vegeier og vegmyndighet. KV2 er privat adkomstveg for boliger innenfor felt BB. KV3 fungerer som privat adkomstveg til Tynvegen 10.

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

Fortau (FT)

Fortauene o_FT1-3 offentlige og skal opparbeides som vist på plankartet. Det er rekkefølgekrav i planen som sikrer at fortau skal være opparbeidet langs BB før det kan gis brukstillatelse til nye boliger.

Utforming av avkjørsel fra Tynvegen, fortau og parkering skal opparbeides i tråd med Statens vegvesens Håndbok N100 og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.



Figur 31: Samferdselsanlegg innenfor planområdet.

4.6 Hensynssoner

Rød støysone (H210)

Innenfor rød støysone tillates ikke arealbruk med støyfølsomt bruksformål.

Gul støysone (H220)

Innenfor gul støysone skal det ved byggesøknad tas hensyn til og dokumenteres at boenhetene og uteoppholdsareal tilfredsstillende anbefalte støygrenser i rundskriv T-1442/2021 og NS8175, eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv.

4.7 Bebyggelsens plassering og utforming

Skisseprosjektet viser et bygg med 12 leiligheter fordelt på 3 etasjer, trappehus m/heis og delvis nedfylt p-kjeller. Bebyggelsen skal oppføres med saltak eller asymmetriske saltak, med en

takvinkel mellom 15 og 35 grader. Fellesarealer vil være universelt utformet iht. TEK17. Bygget ligger parallelt med Tynvegen og er plassert så langt bak på tomten som mulig pga. trafikkstøy og avstand til veien. Takformen er flere asymmetriske saltak på tvers av lengderetning og er utformet slik at det gir en illusjon av flere mindre bygg. Leilighetene er vertikaldelte og utformet med overbygde balkong/terrasse mot sør og øst, og overbygget svalgang mot vest.

Tomten er utfordrende ved at utsikt og ettermiddagssol ikke er sammenfallende. Derfor er det kompensert ved å utvide svalgangen slik at de fleste leilighetene har mulighet til en liten uteplass mot vest ved siden av sin inngangsdør. Fasaden skrår noe mot sør, for at hver enkelt balkong skal få noe bedre solforhold, men de vil likevel i hovedsak kun få morgen og formiddagssol. Det vil bli anlagt et felles uteområde for beboere sør på tomten som har gode solforhold gjennom hele dagen.

Alle planlagte leiligheter tilfredsstiller krav til tilgjengelighet gitt i TEK17 med 4 forskjellige størrelser fra 72 til 86m². Alle har minst to soverom, bad, bod, lukket entre for å tilfredsstille innvendige lydkrav. Vinduer i oppholdsrom (stue/kjøkken og soverom) tilfredsstiller krav til dagslys gitt i TEK17. Alle soverom vender mot stille side. Leiligheter i samme plan har ulik størrelse på balkonger/terrasser, fra 14 til 23 m². Leilighetene i plan 1 får ekstra store terrasser på topp av dekke over parkeringskjeller.

All eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er planlagt revet. Byggegrenser er 18 meter fra senterlinje på Tynvegen og for øvrig 4 meter fra eiendomsgrense til naboeiendommer. Regulert byggegrense fra Tynvegen er avklart med Statens vegvesen, som er vegmyndighet. Utenfor byggegrensene tillates det å etablere renovasjonsanlegg, biloppstillingsplasser, sykkeloppstillingsplasser, støyskjermingstiltak, lekeapparater, støttemurer, nettstasjon og amfi/trappeinstallasjoner.

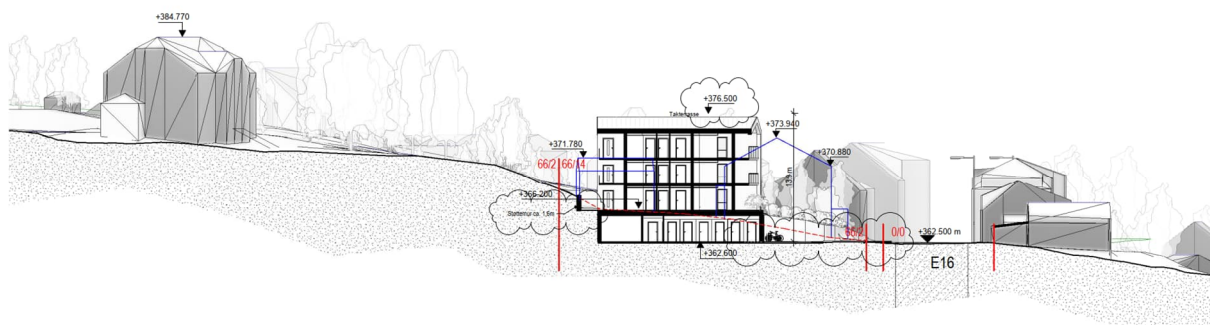


Figur 32: Planlagt bebyggelse.

4.8.1 Byggehøyder

Bebyggelsen er planlagt oppført i tre etasjer. Maksimal mønehøyde i planen er satt til kote 376,5 moh. Dagens høyde på Tynvegen er 362,5 moh., mens planlagt gulv på parkeringskjeller er kote 362,6 moh. Dvs. at ny bebyggelse maksimalt vil strekke seg 14 meter over høydenivå på veien, noe som er i tråd med retningslinjene til kommuneplanen.

Eksisterende bygg har en mønehøyde på kote 373,94 moh. Maksimal mønehøyde i planforslaget er altså en økning på ca. 2,5 meter i forhold til dagens bygg, men det vil likevel ikke redusere utsikt for bakenforliggende bebyggelse i stor grad. I snittet under vises kotehøyder for Tynvegen, dagens bebyggelse og planlagt bebyggelse. Dette og flere snitt ligger vedlagt planforslaget.



Figur 33: Terrengsnitt.

4.8.2 Utnyttelsesgrad

Grad av utnyttning for utbyggingsområdet BB er maksimalt 55 %-BYA. Foreløpig utregning av %-utnyttelse er slik:

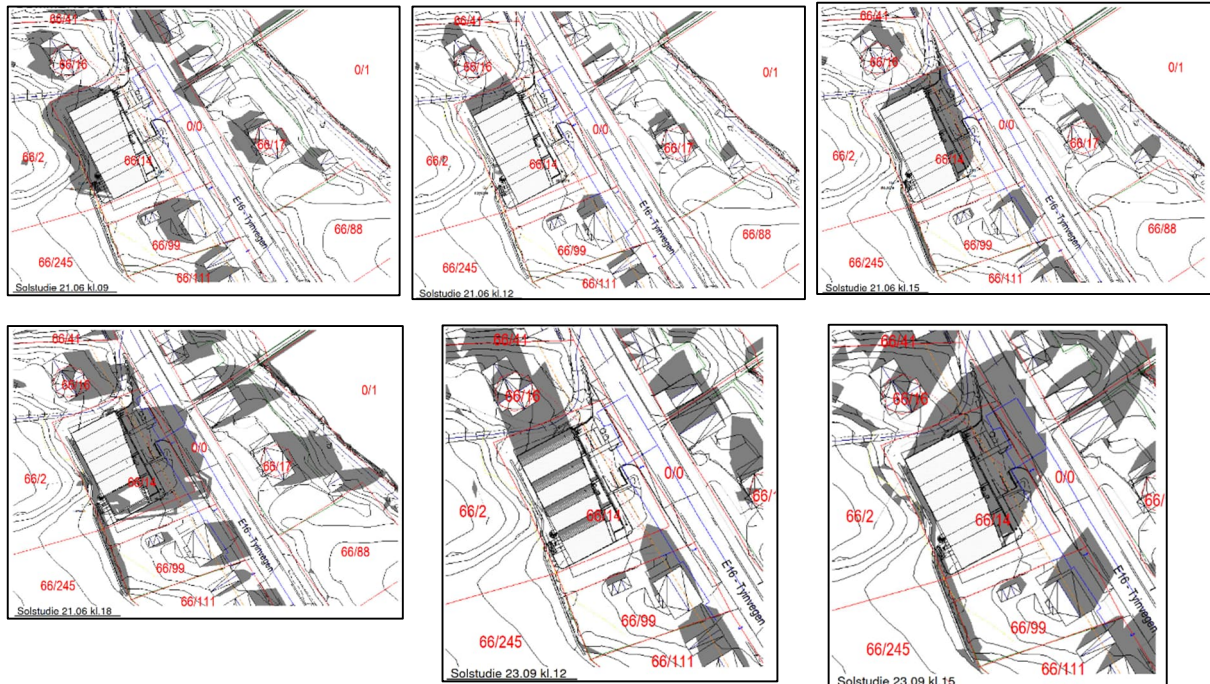
Utbyggingsområde BB:	1449 m²
Leilighetsbygg:	ca. 610 m ²
Biloppstillingsplasser:	ca. 72 m ²
Sykkeloppstillingsplasser:	ca. 17 m ²
Renovasjon:	ca. 25 m ²
Totalt BYA:	ca. 724 m²

Utnyttelse: ca. 50 %-BYA

For å sikre en viss fleksibilitet i planen mht. utnyttelse, er utnyttelsesgraden i bestemmelsene satt til 55 %-BYA for BB.

4.8.3 Sol-/skyggeanalyse

Det er utarbeidet sol/skyggeanalyse for det nye tiltaket. Det er gjennomført beregninger både for jevndøgn og for sommelsolverv. Komplet sett med analysetidspunkter i full skala følger som vedlegg til planbeskrivelsen. Eiendommen med gnr./bnr. 66/16 vil få noe reduserte solforhold når sola står rett i sør i perioder av året da sola står lavt. Ellers vil ingen eiendommer få dårligere solforhold.



4.8 Boligmiljø og bokvalitet

Beliggenheten er i seg selv en viktig kvalitet, da planområdet ligger i umiddelbar nærhet til kollektivtransport, parkområder, handelsmuligheter og et rikt kulturliv. Attraktive forbindelser til målpunkter utenfor planområdet kan nås på en enkel og bærekraftig måte. Planområdet er tilknyttet snarveier til parker og sentrumsfunksjoner og fungerer i en sammenheng med omgivelsene.

Universell utforming skal være et førende designprinsipp i all utforming i boligområdet. Gode uterom i boligområdet gir mulighet for beboernes utfoldelse gjennom lek og samhold for alle alders- og brukergrupper. Variasjon i boligtyper og uteareal gir ekstra kvalitet og trivsel. Alle boligene vil vende mot et dempet eller stille område og får tilgjengelige støyfri utearealer iht. støyutredning og avbøtende tiltak, og god tilgjengelighet til sentrumsnære funksjoner.

4.9 Uteoppholdsareal

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 25 m². Overbygget/innglasset privat terrasse, veranda eller balkong kan inngå i MUA. Leiligheter i samme plan har ulik størrelse på balkonger/terrasser, fra 14 til 23 m². Leilighetene i plan 1 får ekstra store terrasser på topp av dekke over parkeringskjeller.

Det skal opparbeides felles tilgjengelig uteoppholdsareal og lekeplass på minimum 200 m² innenfor felt f_LEK. Lekeplassen inngår i felles uteoppholdsareal for boligbebyggelsen.

Felles uteoppholdsareal og lekeplass vil tilfredsstillende krav til universell utforming. Området ligger sørvest på tomten, hvor det er best solforhold og terrenget er slakt. En trapp og sitteamfi tar opp høydeforskjellen fra plan 1 og til dette området (se figur 29). Universell utformet adkomst til området er tilrettelagt med gangveg fra inngang til parkeringskjeller.

Lekeplassen skal være skjermet for støy fra Tynvegen og det skal være trafikksikker adkomst mellom lekeplassen og boligene. Det er sikret i bestemmelsene at lekeplassen skal opparbeides med minimum 3 lekeapparater tilpasset barn opptil 6 år, samt sittemuligheter for voksne.

4.10 Samferdsel

4.10.1 Veg og adkomst

I reguleringsplanen videreføres gjeldende regulert offentlig kjøreveg for E16 - Tynvegen, med en total kjørebanebredde på ca. 7 meter (o_KV1). Det reguleres offentlig fortau (o_FT1-3) på vestsiden av Tynvegen gjennom hele planområdet. Fortauet har en regulert bredde på 2,5 meter. KV2 er privat adkomstveg for boliger innenfor felt BB. KV2 har en svingradius på 9 meter i begge retninger og en regulert frisikt på 4x70 meter. Det er oversiktlig og god sikt i begge retninger ut fra KV2. Situasjonsplanen for planområdet skal vise oppstillingsplass og manøvreringsareal for utrykningskjøretøy. Denne planen skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse innenfor BB.

KV3 fungerer som privat adkomstveg til Tynvegen 10. Denne vegen har også en regulert frisikt på 4x70 meter ut mot Tynvegen.

I planen tilrettelegges det for myke trafikanter ved at det reguleres fortau langs Tynvegen. Det er rekkefølgekrav som sikrer at fortauet skal være opparbeidet langs utbyggingsområdet før det gis brukstillatelse til nye boenheter. Overganger fra fortau til veg eller andre fotgjengerarealer skal være nedsenket og universelt utformet.

4.10.2 Parkering

Parkering for beboere er løst i p-kjeller, der hver leilighet har én parkeringsplass. Parkeringskjeller vil ligge ca. 10 cm høyere enn E16, med kotehøyde ca. 362,6 moh. Parkering er oversiktlig løst med tosidig parkering slik at ikke unødvendig areal medgår i manøvreringsareal. Krav til parkeringsplasser er gitt av Nord-Aurdal kommune. Byggforsk-blad 312.130. er lagt til grunn, med ekstra bredde mot vegger og søyler. Parkeringskjeller har to plasser tilpasset forflytningshemmede. Adkomst til p-kjeller er inntrukket slik at dette området er overbygget og skjermet for overliggende terrasse. Gjesteparkering er løst foran bygget og vendehammer håndteres på egen tomt. Skisseprosjektet har en parkeringsdekning på 1,2 pr. leilighet (inkl. gjesteparkering). Adkomst for besøkende er via egen dør til gang i kjeller som fører til trapp og heis. Sykkelparkering er lagt opp til 1,5 plass pr. boenhet. 1 plass løses i egen sportsbod, resterende plasser løses foran bygget sammen med gjesteparkering for bil.

4.11 VA og overvannshåndtering

Det gjøres i utgangspunktet ingen endringer på de eksisterende VA-ledningene i planområdet. Kommunen har opplyst at det ikke er utfordringer med vannforsyningen. Ev. omlegging og

oppgradering av VA-nettet avklares i prosjekteringsfasen. Det er rekkefølgekrav som sikrer at det skal foreligge godkjent plan for VA før det kan gis rammetillatelse.

Det skal også godkjennes en plan for håndtering av overvann før det kan gis rammetillatelse. Følgende prinsipper skal følges for overvannshåndteringen:

- Overvann skal ledes til terreng og fordrøyes innenfor planområdet, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes.
- Overvannsplanen skal vise løsninger for fordrøyning av overvannet før det ledes videre. Overflatefordrøyning i form av regnbed eller grøfter skal benyttes.
- Terreng- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann skal samordnes.

Tiltak for overvannshåndtering være gjennomført iht. godkjent overvannsplan før det kan gis brukstillatelse for nye boliger.

Kommunen har opplyst at vannledningen på 225 mm langs E16 - Tynvegen har en kapasitet på 50 liter i sekundet, noe som igjen betyr at slokkevannskapasiteten i området skal være dekkende for planlagt tiltak.

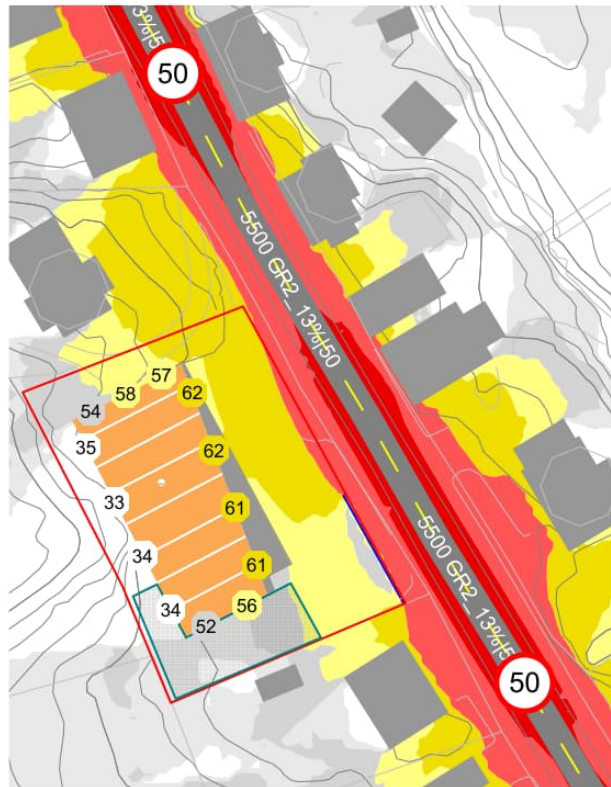
4.12 Renovasjon

Det har vært dialog med Valdres kommunale renovasjon (VKR) om løsning for renovasjon i planområdet. De har p.t. ikke noe system for tømning av nedgravde løsninger, så de anbefaler foreløpig et system med avfallshus og avfallsbeholdere. Renovasjonsbilen vil ved en slik løsning bli stående i Tynvegen, der avfallsbeholderne trilles bort til renovasjonsbilen ved tømning. Det er derfor hensiktsmessig at endelig plassering og utforming av renovasjonsløsning etableres i samarbeid med kommunen og renovasjonsselskapet når prosjektet skal realiseres.

Det er sikret i bestemmelsene at renovasjon for utbyggingsområdet skal være felles for feltet og at det skal etableres med nedgravd løsning eller med avfallsbeholdere, iht. veileder og retningslinje fra Valdres kommunale renovasjon (VKR).

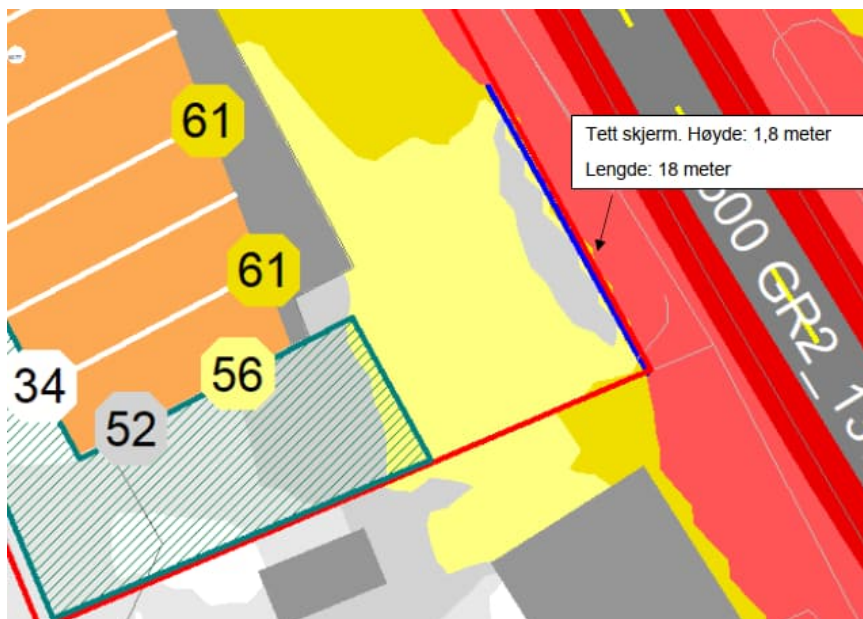
4.13 Støy

Som en del av planarbeidet har Sweco Norge AS utarbeidet en støyutredning av planlagt tiltak. Figuren under viser støysonekart for planlagt bebyggelse ved fremtidig situasjon i 2035. I utredningen er det lagt til grunn at E16 fortsatt vil gå gjennom planområdet. Som det fremkommer av figuren, har området støynivå på fasade og uteoppholdsareal tilsvarende øvre grenseverdi av gul støysone.

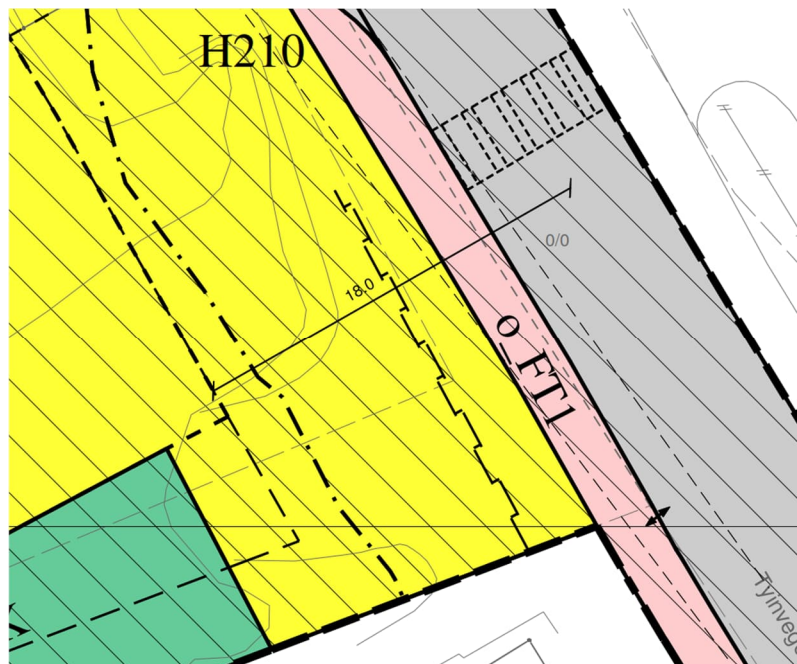


Figur 34: Støy i planområdet i 2035.

For å sikre at felles uteoppholdsareal (f_LEK) vil tilfredsstille krav til støynivå, er det nødvendig med skjerming mot støy fra vegen. Figuren under viser foreslått skjermingstiltak. Det etableres en tett skjerm i 1,8 meters høyde og 18 meters lengde. Med dette tiltaket sikres det felles uteoppholdsarealet har lydnivå under grenseverdi. Støyskjermen er tegnet inn i plankartet som «regulert støyskjerm».



Figur 35: Skjermingstiltak langs veg.



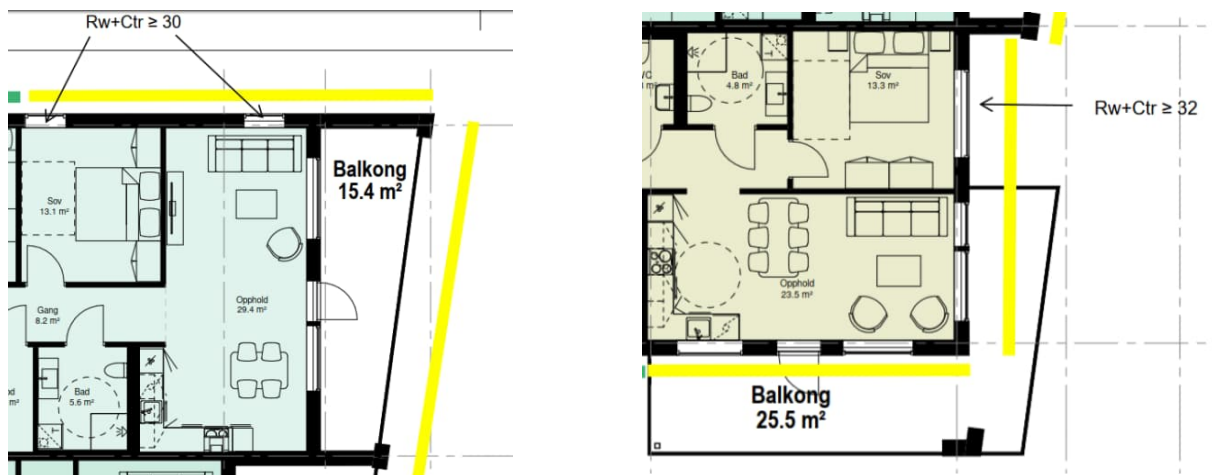
Figur 36: Regulert støyskjerm i plankartet.

Beregnet støynivå ved fasade er vist i figuren under, hvor høyeste støynivå ved fasade er L_{den} 62 dB. For at planlagt bebyggelse skal tilfredsstille krav til støynivå, må hver leilighet ha minst ett soverom med tilgang til stille side. Videre er det planlagt innglassede balkonger som vil redusere støynivået på balkongen slik at det sikres minst 10 m² privat uteoppholdsareal per boenhet.



Figur 37: Støynivå på fasade.

Høye lydnivå ved soveromsvindu gjør at bebyggelsen må ha forsterkede vinduer som oppfyller $Rw+Ctr \geq 30$ dB for fasaden i nord, samt vinduer som holder isolasjonskrav $Rw+Ctr \geq 32$ dB i øst. Figurene under viser angitt vindu med vinduskrav. Dette gjelder for både første og andre etasje. Med dette tiltaket vil bebyggelsen oppfylle krav til innendørs støynivå iht. gjeldende støyretningslinje.



Figur 38: Vinduer med isolasjonskrav.

4.14 Strøm

Det er avklart med konsesjonshaver Griug AS at det må etableres 400V forsyning til de nye boenhetene. Om det utføres ved å etablere ny nettstasjon i planområdet eller ved å bygge om en av de eksisterende i nærområdet, skal avgjøres under detaljprosjekteringsfasen.

4.15 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en ROS-analyse, i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen i sin helhet følger planen som vedlegg. Hovedtema i ROS-analysen er «hendelser på veg, bru, jernbane og knutepunkt» og «overvann og avrenning til bekker».

4.16.1 Helhetlig vurdering

Området har relativt lav sannsynlighet for uønska hendelser. Aktuelle hendelser er knyttet til vegnettet og ivareta/etablere trafikksikre løsninger for myke trafikanter. Det er lav hastighet og rekkefølgekrav om å etablere fortau som begrenser faren for ulykker.

Det er stor grad av tette flater i dag (takflater og asfalterte/gruslagte areal). Utvikling av området stiller krav til avledning og fordrøyning av overvannet. Tiltaket vil gi en bedre situasjon mht. overvann sammenlignet med dagens situasjon.

4.16.2 Oppsummering av avbøtende tiltak i ROS-analysen

Risikoreducerende tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/ info til kommunen
06 Hendelser på veg, bru, jernbane og knutepunkt	

Utbedre forhold for myke trafikanter og regulere frisiktsoner.	Frisiktsoner er regulert i plankartet. Forhold for myke trafikanter er det redegjort for i planbeskrivelsen og vist i illustrasjonsplanen.
Optimalisering av avkjørsel iht. N100 og reguleringsbestemmelser om vegkryss /utforming.	Regulert i plankartet og rekkefølgekrav om opparbeidelse av krysset KV2 x Tyinvegen – E16.
11 Overvann og avrenning til bekker	
Følgende prinsipper skal legges til grunn for overvannshåndtering innenfor planområdet:	Det skal godkjennes en plan for overvannshåndtering før det kan gis rammetillatelse.
<ul style="list-style-type: none"> • Overvann skal ledes til terreng og fordrøyes innenfor planområdet, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes. • Overvannsplanen skal vise løsninger for fordrøyning av overvannet før det ledes videre. Overflatefordrøyning i form av regnbed eller grøfter skal benyttes. • Terreng- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann skal samordnes. 	Tiltak for overvannshåndtering skal være gjennomført iht. godkjent overvannsplan før det kan gis brukstillatelse for nye boliger.

4.16 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene er bygget opp etter en standardisert trefaset inndeling:

- Rekkefølgekrav før rammetillatelse.
- Rekkefølgekrav før igangsettingstillatelse.
- Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Kapittel 6 i bestemmelsene gir en uttømmende liste over rekkefølgekrav, og alle gjengis derfor ikke her. Det kan likevel trekkes fram enkelte sentrale forhold:

- Godkjente planer for overvannshåndtering og VA er sikret gjennom punkt 6.1.
- Godkjent situasjonsplan for hele planområdet er sikret gjennom punkt 6.2.
- Opparbeidelse av felles uteoppholdsareal er sikret gjennom punkt 6.3.
- Gjennomføring av nødvendige støyskjermingstiltak er sikret gjennom punkt 6.3.

4.17 Fremtidige eiendomsforhold

Planen forutsetter endringer av grensene for Tyinvegen 12, gnr./bnr. 66/14, på to steder – grensen mot 66/2 i øst og sør, samt mot offentlig fortau langs Tyinvegen.

Det foreligger en privatrettslig avtale for erverv av grunn fra eiendommen gnr./bnr. 66/2.

4.18 Økonomiske forhold og gjennomføringsavtaler/utbyggingsavtaler

Det er ikke inngått utbyggingsavtale i saken, da det ikke er forhold som er så omfattende at dette er hensiktsmessig. Det kan tenkes en mulig avtale i kostnadsdeling for opparbeidelse av fortau i planområdet, o_FT.

5. Virkninger og konsekvenser av planforslaget

5.1 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

Det er vurdert konsekvenser av planforslaget opp mot følgende tema:

5.1.1 Folkehelse

Å bygge boliger sentralt på Fagernes medfører at en større andel av befolkningen blir mer uavhengig av bil til daglige gjøremål. Det er mange eldre som bytter ut eneboligen med en sentrumsnær leilighet. Området er også svært attraktivt for førstegangskjøpere, for eksempel mindre familier som ønsker nærhet til daglige gjøremål og et urbant miljø. Flere leiligheter i sentrum gir gevinster både for den fysiske og den psykiske helse – ved at man lettere (og oftere) møter naboer og at man enklere har tilgang til byens sosiale arenaer og felles infrastruktur.

Boligutvikling skal skje med kvalitet og gode kvaliteter. Med nærhet til veg utfordres dette. Det er imidlertid innarbeidet bestemmelser for avbøtende tiltak mot støy som skal sikre minimumskrav til utformingen av leilighetene, slik at bokvaliteten sikres. Felles uteoppholdsareal med lekeplass lagt er også lagt inn med krav om støyskjermingstiltak.

5.1.2 Barn og unges interesser

For å sikre tilrettelegging for barn innenfor planområdet sikres det i planbestemmelsene etablering av en lekeplass på minimum 200 m². Videre reguleres det fortau langs byggeområdet. Dette kobler seg sammen med eksisterende fortau i sør, og ved krysset Nesvegen x Tynvegen er det etablert et gangfelt over til nordsiden av Tynvegen. Fra andre side av veien er det en kort og trygg gangforbindelse via bru over Neselva til rekreasjonsområder langs Strandefjorden (Fagernesparken). Totalt sett vurderes planforslaget å ivareta barns interesser på en god måte, og bidrar til en forbedring av trafiksikkerhet og tilgjengelighet til lekeplass i området.



Figur 39: Forbindelse til bru over Neselva.

5.1.3 Kulturminner, kulturmiljø og byggehøyder

Selve planområdet består ikke av kjente kulturminner, og det er heller ikke påregnelig at dette avdekkes i området, som følge av sterk menneskelig bearbeidelse. Som beskrevet i punkt 3.4.1 inngår Tynvegen 12 i et av de første tettbygde områdene på Fagernes, hvor miljøet nær elva og brua i stor grad har beholdt sin opprinnelige struktur og målestokk.

I skisseprosjektet er det gjort arkitektoniske tilpasninger til den eksisterende stilen og karakteren i området bl.a. gjennom takformen – asymmetriske saltak. Takformen skal gi en illusjon av flere mindre bygg, slik at bebyggelsen ikke skal fremstå monoton og massiv, som typisk blokkbebyggelse ofte kan fremstå. Takformen skal bidra til å skape tilhørighet til omkringliggende bebyggelse og gi variasjon i taklandskap.

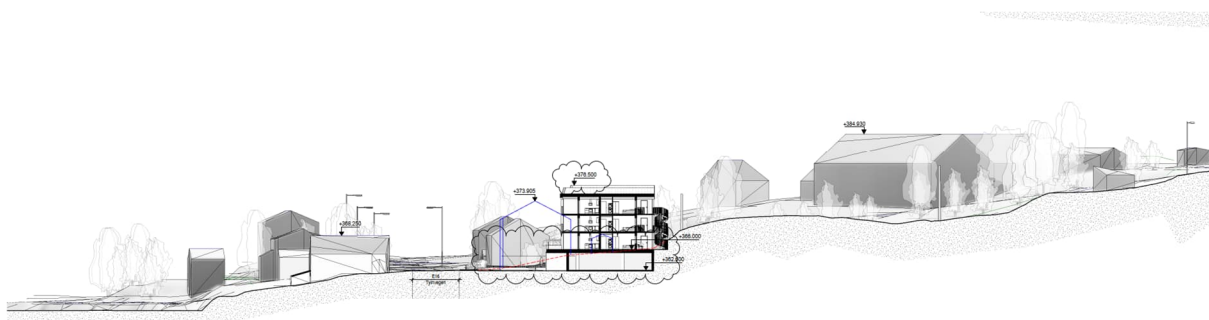
Planlagt bebyggelse har saltak på tvers av lengderetningen, mens saltak på omkringliggende bebyggelse hovedsak har samme retning langs kotene. Det finnes likevel flere unntak fra dette, f.eks. boligen og garasje/uthus i Tynvegen 9 har saltak på tvers av kotene. Dette huset er rett over vegen fra Tynvegen 12, se figur 39. Litt lenger nord ligger Tynvegen 6, som har flatt tak.

Retningslinjene til kommuneplanen sier at maksimal mønehøyde i området skal være 14 meter fra nivået på Tynvegen. I planforslaget foreslås det en maksimal mønehøyde som er i tråd med denne høyden. Etter signaler fra Innlandet fylkeskommunen er i skissefasen gjort øvelser for å kunne få mønehøyden ned, men ingen av disse løsningene vurderes som gode. Det er f.eks. sett på muligheten for et bygg med flatt tak, ett sammenhengende saltak eller flere saltak med flatere vinkler. Alle disse løsningene ville i stor grad bryte med den eksisterende stilen og karakteren i området, og anses som dårligere løsninger enn løsningen som er lagt til grunn i

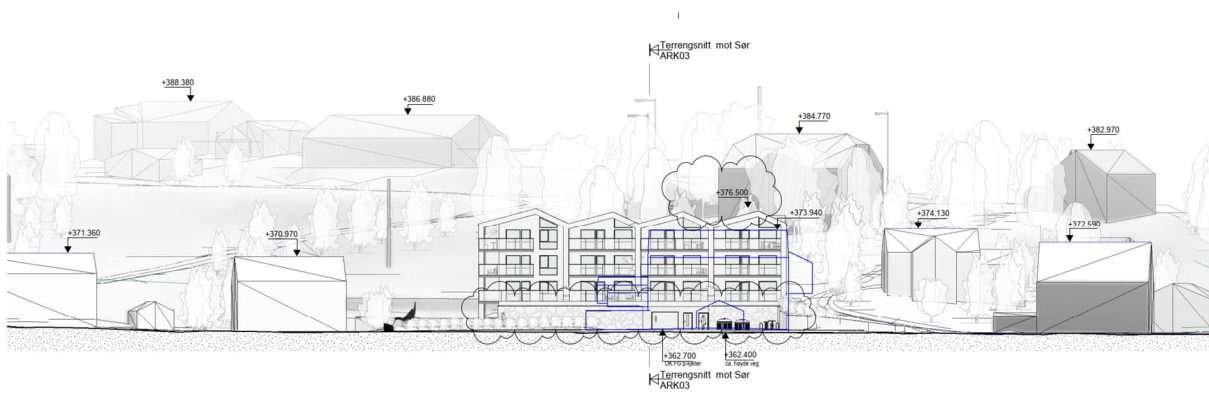
planforslaget.

En annen løsning vil kunne være å redusere antall leiligheter ved å fjerne en etasje. Dette alternativet er helt uaktuelt for forslagsstiller, da prosjektet ikke vil være gjennomførbart med hensyn til økonomi. Samtidig er det både fra kommunalt og nasjonalt hold ønskelig med en høy utnyttelse av sentrumsnære boligområder, og en slik løsning vil være i strid med dette.

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 tomta, 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.



Figur 40: Snittet viser hvordan planlagt bygg er plassert i terrenget.



Figur 41: Terrengsnitt fra øst.

5.1.4 Estetikk

Konseptbygget har en moderne stil med bruk av naturlige materialer og farger. Fasadematerialer er i hovedsak treverk, glass og stein. Takflaten vil fremstå som matt i sort/mørk grå farge. Synlig del av parkeringskjeller vil bli kledd med tørrmur, slik at denne fremstår som en del av terrenget. Øvrig fasadekledning vil være naturlig slik at trestrukturen synes. Eksakt fargebruk er dog ikke bestemt i denne fasen.



Figur 42: Illustrasjonen viser materialbruk og farger i skisseprosjektet.

5.1.5 Trafikk

I planforslaget er det regulert maksimalt 12 leiligheter og 16 biloppstillingsplasser. Det er laget en oversiktlig tabell nedenfor som viser teoretisk trafikkmengde som utbyggingen kan generere. I beregningen er det tatt utgangspunkt i to bosatte per husholdning.

Antall leiligheter	Turer per døgn	Sum turer per døgn (ÅDT)
12	4	48

Grovt regnet vil planlagt utbygging generere en bilturproduksjon på ca. 50 ÅDT (årsdøgnstrafikk). Hvis man sammenligner med dagens situasjon, med 5 leiligheter og samme antall turer per dag, vil økningen kun bli på ca. 30 ÅDT. For Tynvegen, med utgangspunkt i dagens ÅDT, vil da den reelle økningen i antall bilturer per døgn som følge av prosjektet bli under 1 prosent. Det vurderes altså at utbyggingen vil medføre noe økt trafikk på Tynvegen, men at denne veggen er dimensjonert til å tåle den mindre økningen.

5.2 Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet til naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert på følgende måte:

§8 Kunnskapsgrunnlag

Det er gjort søk i Miljødirektoratets innsynside «naturbase.no» og innsynssiden «artsdatabanken.no». Ingen rødlistearter er registrert observert i planområdet. Det er også gjort vurderinger av historiske flyfoto med hensyn til vegetasjon, og det er innhentet historiske opplysninger om stedet. Det aller meste av arealet er betydelig bearbeidet tidligere.

Det har ikke kommet fram opplysninger som tyder på at det kan være arter eller naturtyper i området som ikke er fanget opp av Miljødirektoratets databaser. Kunnskapsgrunnlag om naturmangfold i området vurderes som tilfredsstillende.

§9 Føre var-prinsipp

Utbygging er planlagt på et avgrenset område som er avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel. Området har tidligere blitt brukt til næring- og boligformål. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente konsekvenser for naturmangfold.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planlagt utbygging er i samsvar med arealbruk som er vedtatt gjennom kommuneplanens arealdel. Planområdet er et urbant område som er planert og delvis bygd ut. Bruk av variert vegetasjon, hekk og trær i opparbeidelse av uteområder vil kunne bidra til et godt miljø for fugler. Utbygging vurderes ikke å medføre konsekvenser for naturmangfoldet utenfor eller i nærheten av planområdet.

§11 Kostnader ved miljøforringelse

Planforslaget medfører ikke naturforringelse.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det vil utarbeides en anleggsplan i forbindelse som vil gi en nærmere redegjørelse av byggefasen. Byggefasen forsøkes holdt mest mulig til utbyggingsområdet. Der det ev. er behov for terrenginngrep må dette gjøres mest mulig skånsomt. Det er ikke grunn til å tro at planlagt utbygging/anlegg vil medføre negative konsekvenser for naturområdet og naturmangfold utenfor/i nærheten av planområdet.

6. Vurdering av innkomne merknader

6.1 Offentlige instanser

Statsforvalteren i Innlandet

- Viser til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, og forutsetter at relevante føringer her legges til grunn for planarbeidet. Mange relevante hensyn er beskrevet i planinitiativ og referat fra oppstartsmøte, og vi forventer at dette blir ivaretatt i planarbeidet. I tillegg minner vi om at planforslaget må ta hensyn til nasjonale mål og føringer når det gjelder:
 - Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jf. § 5-1 i plan- og bygningsloven
 - Reduksjon av klimagassutslipp, og omlegging til miljøvennlig energi, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
 - Tilpasning til klimaendringer, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
 - Universell utforming av uteareal og bygninger, jf. §1-1 i plan- og bygningsloven
 - God by- og stedsutvikling, jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

- Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av risiko- og sårbarhetsanalyse, jfr. Plan- og bygningsloven §§ 3-1 pkt. h og 4-3. Vi forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling blir lagt til grunn.

Risiko- og sårbarhetsanalysen skal utarbeides i tråd med veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging som Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ga ut i 2017. Det er ikke tilstrekkelig å bruke Fylkesmannen i Møre og Romsdal sin sjekklister fra 2016 som det vises til i referatet fra oppstartsmøtet.

- Statsforvalteren forutsetter at plankart utformes i samsvar med KDDs lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven (2022), gjeldende nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, samt gjeldende utvekslingsformat for SOSI Plan.

Kommentar

- *Innspillene tas til etterretning. ROS-analysen er utarbeidet i tråd med DSBs-veileder fra 2017.*

Statens vegvesen

- Dagens generelle byggegrense på 50 meter vil beslaglegge hele planområdet, og de ser derfor at byggegrensen må avklares gjennom dialog i videre planprosess. De gjør oppmerksom på at byggegrenser også omfatter parkering og biloppstillingsplasser.
- Adkomst må opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok N100.

- Det må gjøres en enkel vurdering av forventet trafikk i tilknytning til planområdet, og ev. behov for avbøtende tiltak med tanke på trafiksikkerhet og framkommelighet må framkomme av rekkefølgebestemmelser til planen. De forventer at det i planens bestemmelser framgår rekkefølgekrav om utbygging av fortau langs E16 i planområdet, for å ivareta myke trafikanter på strekningen.
- De registrerer at overvann vil være tema i planen, med større, tette flater. Overvannshåndtering må løses slik at det ikke ledes vann fra området ut i drencsystemet til E16.
- Planområdet ligger i sin helhet i gul, og delvis i rød støysone fra E16, og de viser til styrelinjene i T-1442-2021 for behandling av støy i arealplanlegging.

Kommentar

- *Etter dialog med Statens vegvesen er det i planen regulert en byggegrense på 18 meter fra senterlinje på E16 – Tynvegen.*
- *Det er sikret i bestemmelsene at adkomst, fortau og parkering skal opparbeides i tråd med N100.*
- *En enkel vurdering av forventet trafikk er i punkt 5.1.5 i planbeskrivelsen. Det er rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau langs utbyggingsområdet.*
- *Det skal foreligge godkjent plan for overvannshåndtering før rammetillatelse kan gis i utbyggingsområdet. Overvann skal ledes til terreng og fordrøyes innenfor planområdet, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes.*
- *I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en støyutredning. Det er rekkefølgekrav om at nødvendige støyskjermingstiltak skal være gjennomført før ny bebyggelse kan tas i bruk.*

NVE

- NVEs generelle veiledning
 - NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle deres fagområder og gir verktøy og innspill til hvordan deres tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Deres innspill er at forslagsstiller går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagsstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.
 - De anbefaler også at dere bruker NVEs internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>

Kommentar

- *Tas til etterretning. NVEs fagområde er etter vår vurdering ivaretatt i planforslaget.*

Innlandet fylkeskommune

- Planfaglig
 - Planområdet grenser til eksisterende E16. Det er vedtatt kommunedelplan for ny trase for E16, men det er uvisst når vegen blir lagt om. Fylkeskommunen mener derfor at det i arbeidet med reguleringsplan bør tas høyde for den trafikken som går på vegen i dag, blant

annet med tanke på støy. Fylkeskommunen forutsetter at støyretningslinje T-1442/2021 følges opp i den videre planleggingen.

De minner om rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, inkludert rundskriv T-02/08 Om barn og planlegging, og forutsetter at det legges til rette for gode uteoppholdsarealer og nærlekeplass. Krav om egnede uteområder blir spesielt viktige etter hvert som byer og tettsteder fortettes, og spesielt for barn og unge da disse som befolkningsgruppe er blant de som bruker utearealer mest samtidig som de har en mindre aksjonsradius.

- Kulturvern faglig

- Eiendommen Tynvegen 12 inngår i et av de første tettbygde områdene på Fagernes. Dette miljøet nær elva og brua har i stor grad beholdt sin opprinnelige struktur og målestokk og har en rekke verneverdige enkeltbygninger. Kulturmiljøet er trukket fram i Temaplan for kulturminne i Nord-Aurdal vedtatt 2021 med verdi 1, høy lokal verdi. I tillegg er det trukket fram en rekke verneverdige bygninger.

Kulturarv i Innlandet fylkeskommune vil fraråde at det tas utgangspunkt i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel om utbyggingsvolum og byggehøyder med maks mønehøyde på 14 meter, og gesimshøyde på minst 10 meter på denne eiendommen. Så høy bebyggelse i dette området vil etter deres vurdering bryte vesentlig med strøkets karakter og vil redusere verneverdiene i området. De vil anbefale at det legges vekt på å planlegge en bebyggelse som er mer tilpasset strøkets karakter.

- Samferdselsfaglig

- Planforslaget vil samsvare med overordnet plan. Fylkeskommunen mener det må reguleres fortau langs E16, som i gjeldende regulering. De anbefaler også at det knyttes rekkefølgebestemmelser til fortauet, for å sikre etablering før nye boliger tas i bruk. De har ingen øvrige samferdselsfaglige merknader. Andre forhold som berører E16, adkomst, byggegrense mm, må avklares med Statens vegvesen som vegeier og rette myndighet.

Kommentar

- *I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en støyrapport som tar utgangspunkt i at E16 ikke flyttes. Det er rekkefølgekrav om at nødvendige støyskjermingstiltak skal være gjennomført før ny bebyggelse kan tas i bruk.*
- *Det er i planen lagt til rette for felles uteoppholdsareal og nærlekeplass i umiddelbar nærhet til boenhetene. Uteoppholdsarealet er skjermet for støy fra E16.*
- *Det er gjort arkitektoniske tilpasninger til den eksisterende stilen og karakteren i området bl.a. gjennom takformen – asymmetriske saltak. Videre er bebyggelsen stor grad tilpasset eksisterende topografi og bevarer de naturlige linjene og formene som er der i dag. Vi mener skisseprosjektet viser en god balanse mellom relativt høy utnyttelse og en bevaring og styrking av de stedlige kvaliteter i området.*
- *Det er regulert fortau med rekkefølgekrav langs E16 som i gjeldende regulering.*

Mattilsynet

- Planen må sikre at området blir forsynt med nok og hygienisk trygt drikkevann.
- De forventer at kommunen har foretatt beregninger for å sikre levering av tilstrekkelige mengder drikkevann til planlagt utbygging i tillegg til eksisterende forsyningssystem. Dette innebærer at vannverket må vurdere sin kapasitet og leveringssikkerhet slik at de har reell mulighet til å utvide transportsystemet og sikre trygt og tilstrekkelig drikkevann til nye abonnenter innenfor planområdet.
- Vedlikehold og utskifting av ledningsnett drikkevann bør vurderes som del av arbeidene innenfor området.

Kommentar

- *Området er allerede tilkoblet offentlig vann- og avløpssystem. Det skal foreligge godkjent plan for VA før det kan gis rammetillatelse for tiltak innenfor utbyggingsområdet.*
- *Det er en 225mm vannledning i Tyinvegen og kommunen har opplyst at denne har en kapasitet på ca. 50 l/s.*
- *Ev. vedlikehold og utskifting av eksisterende ledningsnett må vurderes i detaljprosjekteringsfasen.*

Direktoratet for mineralforvaltning

- Ingen merknader.

Kommentar

OK.

Griug AS

Oversendte kart over eksisterende anlegg i området.

Kommentar

Tatt til etterretning.

6.2 Private

Bergliot Bjørgo

- Mangelfull varslings, gbnr. 66/15 har felles grense med gbnr. 66/14, noe som bl.a. går fram av protokoll fra oppmålingsforretning 24. aug. 2018.
- Gbnr. 66/15 har felles grensepunkt med både gbnr. 66/14 (Tyinvegen 12) og gbnr. 66/16(Tyinvegen 10). Eksisterende grenser mellom disse tre eiendommene bør klarlegges og måles inn, i tillegg til at Matrikkelen blir oppdatert, før man går videre med detaljene i planen. Grensen mellom gbnr. 66/15 og gbnr. 66/16 går videre mot nordvest til grensepunkt ved gbnr. 66/161. Dette er viktig blant annet vedr. felles vei.
- Gbnr. 66/15 har eldre veirett (Grunnboken, 10/7-1915) langs vei som i dag blir brukt av gbnr. 66/14 (Tyinvegen 12 – til øvre plan av eiendommen), gbnr. 66/16 (Tyinvegen 10) samt gbnr. 66/15. Denne veien er vist på planavgrensingen. Planforslaget må ta hensyn til denne veiretten og legge til rette for at eierene av gbnr. 66/15 kan opprettholde bruken av veien.
- Det er opplyst at det legges til rette for leilighetsbygg med 10-15 boenheter, med parkering i kjeller og foran bygningen (langs Tyinvegen). Det er ikke opplyst om dette vil være en eller flere bygningskropper.
- Det er opplyst at regulert fortau i plan «E16 Elvegoto-Gamlevegen» fra 2012 skal videreføres i dette planforslaget. Inn-/utkjøring til parkering på gateplan fra Tyinvegen 12, må ikke gå på bekostning av allerede eksisterende felles vei fra de tre eiendommene.
- Det er opplyst at utbyggingsvolum og byggehøyder kan bli maksimalt 14 meter for mønehøyde, og med gesimshøyde på minimum 10 meter. Regner utbygger da med 0-punkt nede ved Tyinvegen? Hvor mange etasjer ser utbygger for seg?
- Vi har ikke opplysninger om høyde på dagens bygning på gbnr. 66/14. Det vil være nyttig med illustrasjon som viser dagens bygning og illustrasjon som viser hvordan et framtidig bygg vil ta seg ut fra Tyinvegen, og ikke minst fra den nedre delen av Nesjordet. Dette vil være interessant for flere i den videre prosessen, når planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn.
- Det står i varselet: «Nytt tiltak vil ha begrenset virkning for det omliggende landskapet siden det ligger inne i et utbygget område.» Fra vår gamle familieeiendom Bjørkheim gbnr. 66/15 vil denne utbyggingen få store konsekvenser for vår utsikt mot Fagernes sentrum og Strandefjorden.
- Som eier av Bjørkheim gbnr 66/15 har jeg et sterkt ønske om å opprettholde mest mulig utsikt fra min eiendom. Nybygg med mønehøyde på opp mot 14 meter, samt at bygget er planlagt å trekkes bakover på tomten, vil redusere utsikten ytterligere for min eiendom og flere eiendommer på nedre delen av Nesjordet.
- Det forutsettes at nybygg oppføres minimum 4 meter fra felles eiendomsgrense.
- Det vil være en fordel om bygningsvolum ikke blir en kompakt «kloss», men at det blir varierende høyder (avtrapping) på nybygg. Den eksisterende byggestilen er med saltak, og stort sett med møneretning langs Tyinvegen. Nybygg bør tilpasses eksisterende byggestil.

Kommentar

- *Plankonsulent har brukt naboliste fra kommunen ved varsling. Det beklages dersom 66/15 også skulle vært varslet direkte.*
- *Ifølge matrikkelen er det nøyaktige grenser mellom 66/14 og tilgrensende eiendommer. Vi mener det derfor ikke er behov for ytterligere oppmåling.*
- *Eksisterende veg, KV3, videreføres i planforslaget som en privat veg.*
- *I foreliggende planforslag er det lagt til grunn et skisseprosjekt som har én bygningskropp.*
- *Eksisterende avkjørsler fra E16 er planlagt videreført.*
- *I planforslaget er det regulert inn maksimal kote for mønehøyde på nytt bygg. Denne høyden er 14 meter over høydenivå på E16 og i tråd med retningslinjene til kommuneplanen. Skisseprosjektet viser leiligheter i 3 etasjer, i tillegg til en delvis nedfylt parkeringskjeller.*
- *Snitt og illustrasjoner som viser nytt bygg i forhold til eksisterende bebyggelse følger planforslaget. Disse snittene og illustrasjonene, samt sol- og skyggeanalysen, viser hvilken påvirkning nytt leilighetsbygg vil kunne ha på omkringliggende omgivelser. Se for øvrig også vurdering i planbeskrivelsen.*
- *Nytt bygg skal oppføres minimum 4 meter fra eiendomsgrensen. Mot grense til 66/2 er det foreslått tillatt at støttemur og amfi/trappeinstallasjoner kan oppføres utenfor byggegrensen.*

Knut N. Bjørge

- Han er berørt av planlagt tiltak som eier av gbnr. 66/111 og 66/245.
- Gbnr.66/111 blir berørt ved at fortau foran garasje inngår i frisiktzone.
- Gbnr.66/245 blir i første omgang berørt av at eiendommen vil miste utsikt til Tyinvegen og Fagernes sentrum. Videre ønsker han å ivareta eiendommens potensiale og verdi. Han ønsker derfor at utbygging av naboarealene på best mulig måte kan bidra til at eiendommens og områdets forøvrig attraktivitet ikke forringes.
- Dagens reguleringsplan for området (fra 1988) har generelle bestemmelser (§9) som begrenser etasjetallet til 3, med gesimshøyde 6 meter regnet fra gatenivå. I mottatte papirer planlegges det bygg med mønehøyde på 14 meter og gesimshøyde på **minst** 10 meter. Dette vil muliggjøre bygningsstrukturer av helt andre størrelser enn det dagens reguleringsplan kan. Fra hvilket nivå regnes 0-punkt for beregning av byggehøyde/gesimshøyde? Hvordan vil tenkt bygningsvolum utformes? Ny bygningsmasse må tilpasses eksisterende byggestil i Tyinvegen.
- Han imøteser illustrasjoner, som viser hvordan tenkt ny bygningsmasse vil fremstå fra Tyinvegen og de tilstøtende eiendommer, da gjerne med skissering av dagens bygningsmasses plassering.

Kommentar

- *Ved 66/111 lang E16 videreføres eksisterende arealformål i gjeldende reguleringsplan.*
- *Det er forståelig at naboer ikke ønsker at eiendommene potensielt kan miste utsikt som følge av planlagt utbygging. Fortetting i sentrumsnære områder er i tråd med regionale og nasjonale føringer om bolig-, areal og transportplanlegging. Snitt og illustrasjoner som viser nytt bygg i forhold til eksisterende bebyggelse og terreng følger planforslaget. Disse snittene og illustrasjonene, samt sol- og skyggeanalysen, viser hvilken påvirkning nytt leilighetsbygg vil kunne ha på omkringliggende omgivelser. Se for øvrig også vurdering i planbeskrivelsen.*
- *Gjeldende reguleringsplan er gammel og anses som utdatert. Det er avklart med kommunen at det er kommuneplanens bestemmelser om høyder som er gjeldende for planområdet. I planforslaget er det regulert inn maksimal kote for mønehøyde på nytt bygg. Denne høyden er 14 meter over høydenivå på E16 og i tråd med retningslinjene til kommuneplanen. Skisseprosjektet viser leiligheter i 3 etasjer, i tillegg til en delvis nedfylt parkeringskjeller. Planlagt bygningsvolum fremkommer i planbeskrivelsen og vedlagte illustrasjoner.*