

► Fortettingsstudie Fagernes Sentrum | Vedtatt i kommunestyret 22.11.18



Innhold



1. Innledning
2. Kvaliteter og utfordringer i dag
3. Ønsket utvikling av Fagernes sentrum
4. Historisk sentrum vs nylig utvikling
5. Prinsipper for fremtidens sentrum
6. Fortettingspotensial
7. Program
8. Første trinn
9. Andre trinn
10. Tredje trinn

Kolofon

1. Innledning

Norconsult har på oppdrag fra ATP-prosjektet for Fagernes/Leira, utarbeidet både en gatebruksplan og en fortetningsstudie for Fagernes sentrum.

I gatebruksplanen ligger hovedfokuset på gatestruktur, transport, byrom og grøntstruktur, mens det i fortetningsstudien er mer fokus på bebyggelse og utbyggingspotensial.

Gatebruksplanen og fortetningsstudien er valgt presentert som to selvstendige dokumenter, men er utarbeidet gjennom en felles prosess, og anbefalte løsninger i de to dokumentene er sett i sammenheng for å kunne fungere som ett samlet løsningsforslag.

Begge dokumentene er utarbeidet i samarbeid med kommunen, og med innspill fra lokale aktører underveis, bl.a. gjennom et arbeidsverksted den 20. mars 2018. Begge dokumentene ble ferdigstilt i november 2018.

Dette dokumentet presenterer foreslått fortetningsstudie for Fagernes sentrum.

Mål for fortetningsstudien

I 2015 ble det utarbeidet en Samordnet areal- og transportstrategi for Fagernes og Leira (SATS). Her kommer det frem at regionsenteret skal utvikles som en «konsentrert småby». Det vil si der korte avstander og arealbruk gjør at en større andel av reiser kan gjøres til fots, med sykkel og med kollektivtransport.

Regionsenteret Fagernes – Leira har behov for langsiktighet og helhetstenkning i bruk av arealer og valg av transportløsninger for å oppnå ønsket utvikling. Hovedmålet er at regionsenteret skal fremstå som et attraktivt sted for både beboere og besøkende.

Overordnede mål for gatebruksplanen og fortetningsstudien:

1. Fagernes mer attraktivt som bosted
2. Fagernes mer attraktivt for videreutvikling og etablering av næringsvirksomhet
3. Fagernes en mer attraktiv by å oppholde seg i

Gjennom gatebruksplanen og fortetningsstudien skal kommunen gjøre de utredninger og etablere det kunnskapsgrunnlaget kommunen trenger for å i etterkant kunne lage en reguleringsplan for Fagernes sentrum.

2. Kvaliteter og utfordringer i dag

- a) Beliggenheten langs vannet er en av Fagernes' største kvaliteter, men tettstedet ligger med "ryggen" til vannet. Det vil si at bebyggelsen langsmed fjorden i liten grad har fasader som henvender seg mot parksonen og fjorden. Ledige og lavt utnyttede tomter langs denne strekningen har et stort potensial for utvikling av attraktive sentrumsboliger med fantastiske bolig- og rekreasjonskvaliteter.
- b) Parkeringsareal dominerer uteområdene i sentrum. God tilgang på parkering er viktig for næringslivet på mindre steder, men kan samtidig være til hinder for å skape gode forhold for fotgjengere, byliv og opphold. En strategisk gjennomgang og omstrukturering av parkeringstilbudet vil kunne gi store gevinster for trivselen i sentrum, samtidig som behovet for parkering ivaretas.
- c) Forbindelseslinjene gjennom sentrum går primært på langs, og det er få gjennomgående forbindelser på tvers. Dette gjør det vanskelig for gående og syklende å bevege seg effektivt på tvers gjennom sentrum. Eksempelvis mangler det klare og gode nok koblinger mellom skolen, omkringliggende boligområder, sentrum og fjorden.
- d) Boligtilbudet i sentrum er svært begrenset. Dette er uheldig både fordi flere leilighetsbygg i sentrum vil kunne tilby kommunens befolkning et bredere og mer variert boligtilbud for ulike livsfaser, men også fordi få beboere i sentrum begrenser potensiale for byliv etter butikkenes stengtid.
- e) E16 som gjennomfartsåre med avkjørsler til sentrum og gode parkeringsmuligheter støtter opp om Fagernes som regionalt handelststed, men danner samtidig en lokal barriere for fotgjengere og syklistene, med få krysningspunkter og oppstykete ganglinjer.
- f) Skiferplassen som byrom er for stort og utflytende til å fungere optimalt som oppholds- og samlingssted. Men med en så sentral plassering ligger det likevel godt til rette for at plassen kan omformes til å bli et attraktivt møtested ved at det støttes opp med mer bebyggelse og aktive fasader.



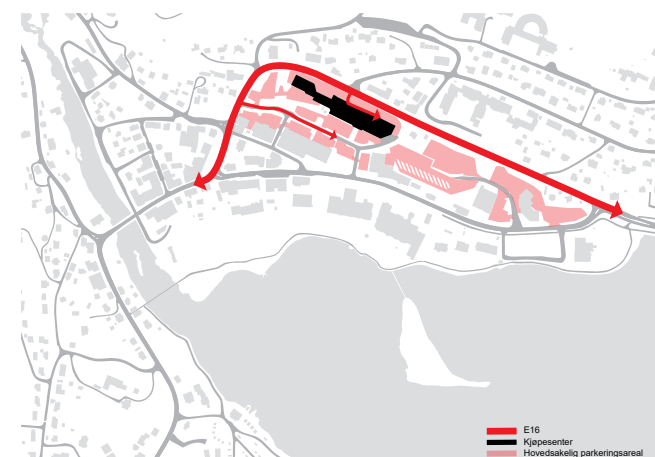
a) Byen ligger med "ryggen" mot vannet



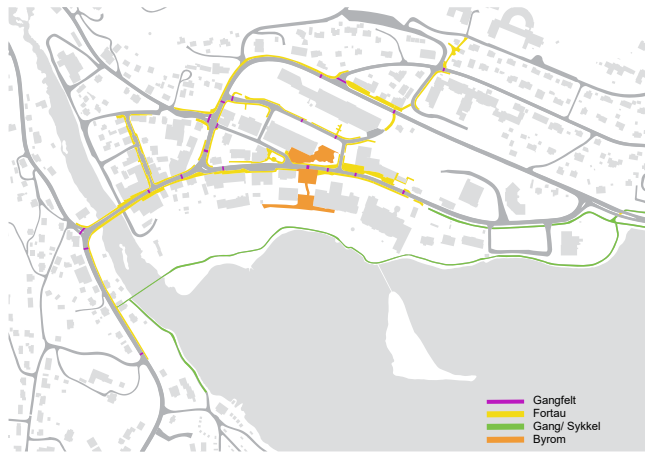
b) Parkeringsareal dominerer uteområdene i sentrum



d) Begrenset tilgang på boliger i sentrum



e) E16 støtter opp om Fagernes som regionalt handelststed, men danner en barriere lokalt



c) Mangler gjennomgående koblinger på tvers mellom skolene boligområder, sentrum og vannet



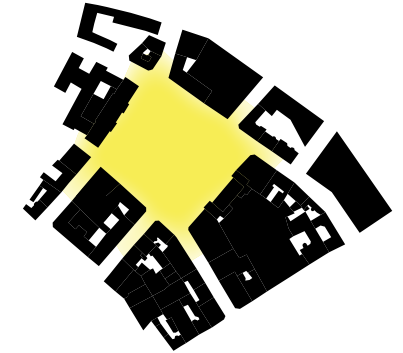
f) Skiferplassen som sentralt byrom er for stort og lite definert med bygg og aktive fasader



Torget, Drøbak



Skiferplassen, Fagernes



Youngstorget, Oslo



Sammenligning av byrom i skala: Torget i Drøbak, Skiferplassen på Fagernes og Youngstorget i Oslo

3. Ønsket utvikling av Fagernes sentrum

Nord-Aurdal kommune ønsker at sentrum i Fagernes skal være mer attraktivt som bosted, mer attraktivt for videreutvikling og etablering av næringsvirksomhet, og et mer attraktivt sted å oppholde seg.

For å nå disse målene, er det viktig å jobbe strategisk og målrettet med å styrke områdets kvaliteter og møte de utfordringene som Fagernes har i dag. Basert på analysen er det jobbet frem åtte tiltak for å nå det overordnede målet om å skape et mer attraktivt sentrum i Fagernes.

Tiltakene er:

1 - Skiferplassen som kompakt og sentralt byrom

Redusere Skiferplassens utstrekning ved utbygging av østre del av dagens plass. Den nye utformingen vil gi plassen en mer intim og brukervennlig utforming, avgrenset av aktive fasader.

2 - Jernbanevegen som hovedgate for handel og byliv

Jernbanevegen videreutvikles som hovedgate for handel og byliv gjennom sentrum. Gaten gis en tydelig bymessig utforming tilpasset lave kjørehastigheter med tosidig fortau, gatetrær og hyppige gangkryssninger. Egen utforming forbi Skiferplassen med mulighet for bilrestriktive tiltak inkl. sommerstenging av gata forbi selve plassen.

3 - Koble parkbeltet langs fjorden opp mot sentrum

Etablere og styrke fysiske og visuelle koblinger mellom parkbeltet langs fjorden opp mot sentrum, samt langs Neselva. En spesielt viktig kobling er den visuelle forbindelsen mellom Skiferplassen og fjorden.

4 - Strategisk plassert parkering

Samle publikumsrettet parkering til to større parkeringsanlegg med hovedinnkjøring fra Valdresvegen, supplert med et mulig p-anlegg sør for Jernbanevegen og en flateparkering i grønnsonen for spesielle anledninger som krever ekstra parkering.

5 - Nytt kjøremønster for bil

Styrke Valdresvegen som hovedvei for biltrafikk ved å gjøre Jernbanevegen mindre effektiv for gjennomkjøring. Innføre enveiskjøring og andre bilrestriktive tiltak på utvalgte sidegater. Stenge østre del av Skrautvålvegen for bil, og forlenge/flytte Skifervegen mot øst for å legge til rette for ønsket utvikling av og utbygging rundt Skiferplassen.

6 - Videreutvikle og etablere nye målpunkt i sentrum

Etablere nytt kulturhus på østre del av Skiferplassen, styrke skolen som målpunkt for fritidsaktiviteter og videreutvikle parkbeltet som sentrumsnært rekreativt målpunkt.

7 - Klare koblinger mellom boligområder, sentrum, fjorden og andre viktige målpunkt

Styrke og etablerer attraktive og trafikksikre fotgjengerforbindelser på tvers, mellom målpunkt og boligområder nord for sentrum, via sentrum og ned til parkbeltet langs fjorden.

8 - Utviklingspotensial for ny bebyggelse

Utviklingspotensial for ny bebyggelse rundt Skiferplassen, langs Jernbanevegen, ned mot parkbeltet, langs Skifervegen og ved inngangsportene til sentrum. Ny bebyggelse langs sentrumsgatene skal henvende seg mot gateløpet og støtte opp om dette som et levende byrom. Ny bebyggelse ned mot parkbeltet skal legge til rette for rekreasjon og ferdsel langs fjorden.



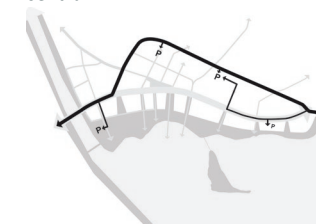
1 - Skiferplassen som kompakt og sentralt byrom



2 - Jernbanevegen som hovedgate for handel og byliv gjennom sentrum



3 - Koble parkbeltet langs fjorden opp mot sentrum



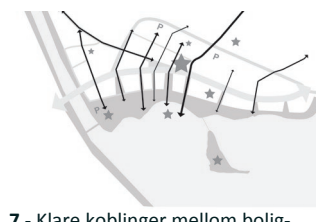
4 - Strategisk plassert parkering m/ innkjøring fra Valdresvegen



5 - Endringer i kjøremønster for biltrafikken



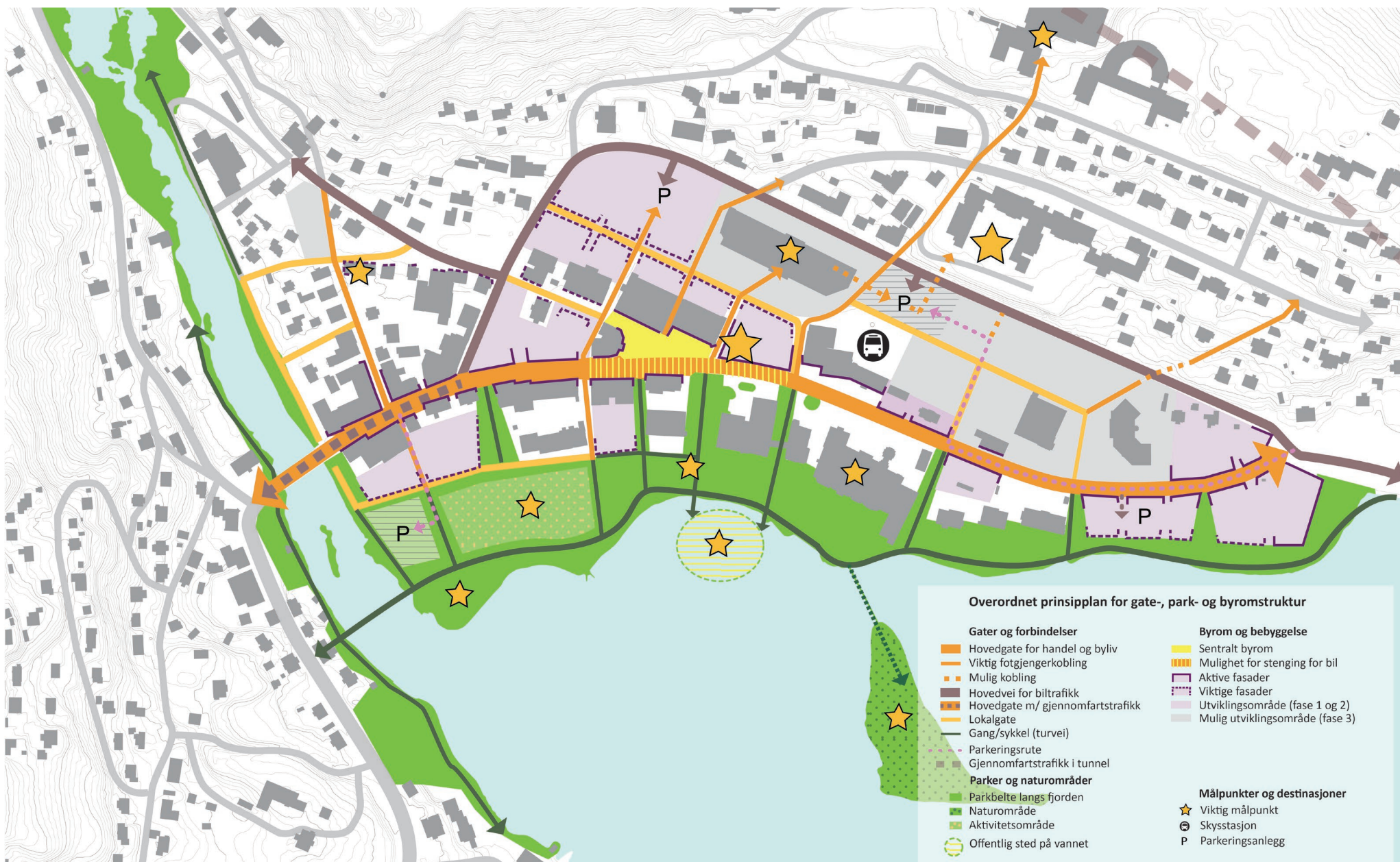
6 - Videreutvikle og etablere nye målpunkt i sentrum



7 - Klare koblinger mellom boligområder, sentrum, fjorden og andre viktige målpunkt



8 - Utviklingspotensial for ny bebyggelse i sentrum



Overordnet gatebruksplan for Fagernes sentrum

4. Historisk sentrum vs. nylig utvikling

Fortetting handler ikke bare om utbygging av tilgjengelige tomter med formål om å øke antall boliger. Samspillet mellom bygninger, offentlig romstruktur og grønne kvaliteter, bestemmer karakteren til et område, og det er derfor viktig at fremtidige bygninger og bebyggelsesstruktur bidrar til å styrke denne karakteren.

Dagens sentrum har et sterkt todelt arkitektonisk uttrykk. Bygningene i det historiske sentrumsområdet rundt Gullsmedsvegen, varierer i form, farge, arkitektur og skala, i motsetning til bygningene som har blitt etablert de siste 30 årene. Kjøpesenteret er for eksempel et populært reisemål for mange, men bebyggelsen bidrar ikke til å styrke karakteren til Fagernes. I Gullsmedsvegen derimot, innser folk at de er i Fagernes.

For å definere karakteren til det historiske sentrum er det viktig å analysere og studere egenskapene og strukturen denne har, for så å sammenligne den med egenskapene til dagens utvikling. På denne måten kan man se hvilke egenskaper som er karakteristiske for det historiske sentrum.

Sammenlignet med den nylige utviklingen, er det tydelig at:

1. Bygninger i det historiske sentrum definerer bebyggelsens offentlige romstrukturer og vender seg med fasaden mot gaten. De nye bygningene, som kjøpesenteret og blokkene langs vannet, ligger midt på tomten og bidrar ikke til å definere byrommet.
2. I det historiske sentrum danner en rekke separate bygninger kvartalsstrukturen. I denne åpne kvartalsstrukturen, er bygninger omgitt av hager, parkeringsanlegg og, når det gjelder Briskeby Café, en solrik terrasse. Denne åpne kvartalsstrukturen gir et variert gatebilde som er karakteristisk for det historiske sentrum. De nye bygningene står midt på tomten og bryter med kvartalsstrukturen. Rommet mellom fasaden og gaten brukes dermed i hovedsak til parkering og udefinert grønnstruktur.

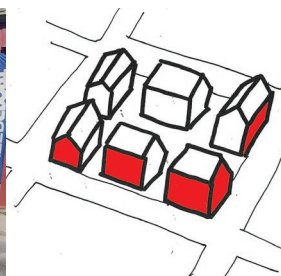


Oversikt historisk sentrum og nylig utvikling

Historisk sentrum



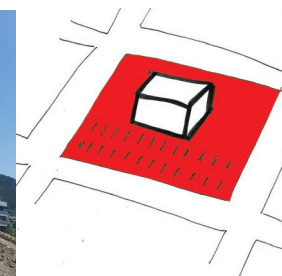
1. Bebyggelse definerer offentlige rom



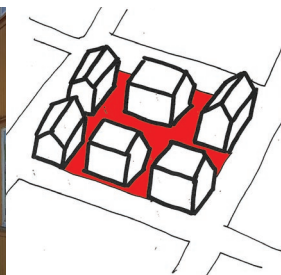
Nylig utvikling



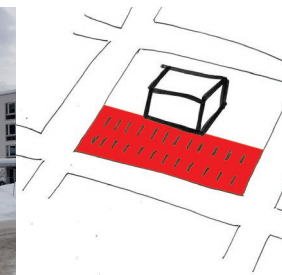
1. Box-bebyggelse som ikke definerer offentlige rom



2. Åpen kvartalsstruktur

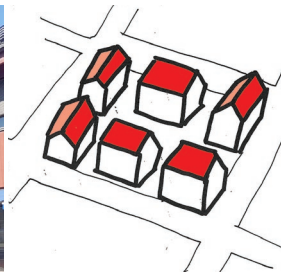


2. Parkering mot gate

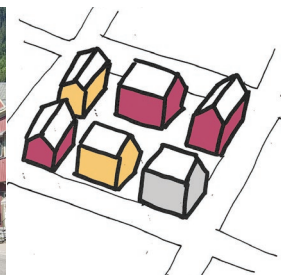


3. Alle bygningene i det historiske sentrum har saltak eller i det minste et skråtak, av praktiske grunner, men det skaper samtidig en spesiell atmosfære i gata. Bygningene som er bygget de siste årene har alle flate tak som verken er praktiske eller bidrar til en attraktiv gatekarakter.
4. I tillegg til skala, posisjon og takform, bidrar fargebruken også til Fagernes sin karakter. Bygningene i det historiske sentrum har alle en tradisjonell fargebruk. Rød, gul, grå og de sporadiske hvite bygningene danner de tradisjonelle fargene i bymiljøet. Kombinasjonen av brun / svart med hvit farge, som brukes i nyere bygninger, bidrar ikke til å styrke de lokale egenskapene.

Historisk sentrum

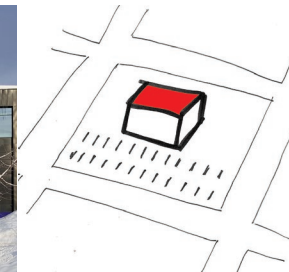


3. All bebyggelse har saltak eller skråtak

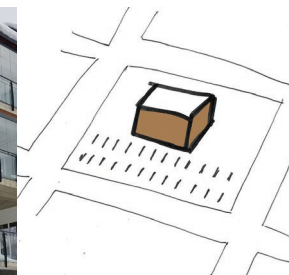


4. Tradisjonelle farger

Nylig utvikling



3. Flatt tak



4. Bruk av utradisjonelle farger

5. Prinsipper for fremtidens sentrum

Det er tydelig at egenskapene til den nye utviklingen ikke representerer atmosfæren og karakteren til Fagernes. For å sikre at karakteren til det historiske sentrum opprettholdes og styrkes, er det viktig å øke ambisjonene for den nye utviklingen fremover. Det kan for eksempel påpekes at nye utviklinger må innlemme tradisjonelle arkitektoniske trekk på en moderne måte. Nye arkitektkontor fra Norge og Sverige har vist at det er mulig å kombinere tradisjonelle karaktertrekk med dagens krav.

Ved siden av arkitektoniske trekk er bygghøyder også viktig for å skape et attraktivt sentrum. I gjennomsnitt er bygghøyder i sentrum mellom 2 og 3 etasjer pluss tak. Unntak her er Rådhuset med 5 etasjer, Scandic Valdres hotell med 4 etasjer pluss tak og nye boliger langs vannet. For å sikre at senterets karakter forblir, skal nye bygg ha mellom 2 og 4 etasjer pluss tak. Det bør være mulig å bygge høyere, men at ytterligere etasje da skal løses inn i takkonstruksjonen.

I tillegg er det viktig å sikre tilstrekkelige parkeringsløsninger for beboere og at nye utviklinger møter kommunens krav til uterom (MUA). Harde flater mellom byggene kan skape utfordringer for overvannshåndtering, spesielt når det kommer mye nedbør på kort tid. Det må derfor være fokus på at utforming av uteoppholdsareal skal kunne infiltrere/forsinke overvannet.

De viktigste egenskapene som de nye utviklingene må skape er:

1. Bygninger må plasseres opp mot grensen til private og offentlige rom, slik at de definerer rommet.
2. En åpen kvartalsstruktur gir en variert gatescene. Samtidig gir dette muligheter for hager, små parkeringsplasser og terrasser.
3. Alle nye bygninger skal som hovedregel enten ha skråtak eller saltak. Blågrønne tak kan vurderes der dette vil passe inn i bymiljøet.
4. Pass på at de tradisjonelle fargene i Valdres - rød, gul, grå og hvit - brukes igjen. Hvis ikke, vil alle bygninger snart være brune og hvite.
5. For å sikre at senterets karakteristikk forblir, bør ny bebyggelse ha mellom 2 og 4 etasjer pluss tak. Det bør være mulig å bygge flere etasjer, men det skal løses inn i takkonstruksjonen.
6. Generelt bør parkeringsplassene til beboere organiseres på egen tomt - enten i bakgården eller i et parkeringshus under bakken.
7. All nye bebyggelse skal ha nok utendørsplass for alle beboere og uteoppholdsareal skal møte kommunes krav for MUA, og skal ha fokus på overvannshåndtering.



Bygninger må plasseres opp mot grensen til private og offentlige rom, slik at de definerer rommet.

Referanser: Kjellander Sjøberg Arkitekter



Ny bebyggelse bør ha mellom 2 og 4 etasjer pluss tak.

Referanser: Utopia Arkitekter



En åpen kvartalsstruktur gir en variert gatescene.
Referanser: LINK Arkitekter



Alle nye bygninger skal som hovedregel enten ha skråtak eller saltak. Referanser: Kjellander Sjøberg Arkitekter



Bruk av de tradisjonelle fargene i Valdres - rød, gul, grå og hvit.



Generelt bør parkeringsplassene til beboere organiseres på egen tomt - enten i bakgården eller i et parkeringshus under bakken.



All ny bebyggelse skal ha nok utendørsplass for alle beboere, og uteoppholdsareal skal ha fokus på overvannshåndtering. Referanser: EFFEKT arkitekter

6. Fortettingspotensial

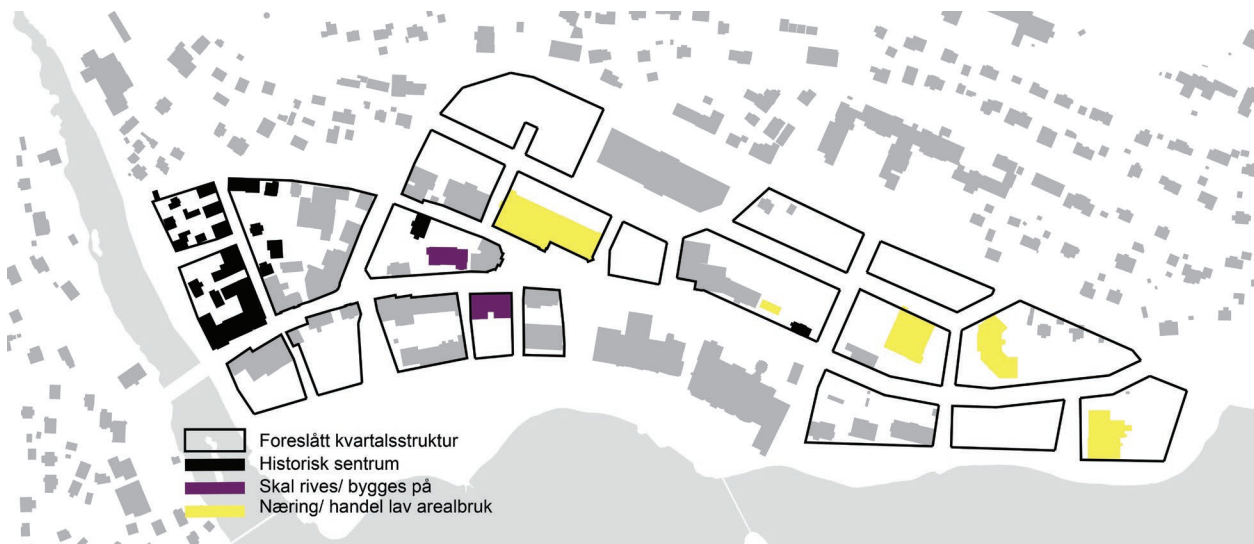
Nå som det er definert hvilke egenskaper den fremtidige utviklingen bør ha, er det viktig å se hvor fortetningen kan finne sted.

Gatebruksplanen har definert en ny kvartalsstruktur med den reduserte Skiferplassen som hjerte av sentrum. Innenfor denne nye kvartalsstrukturen er det mange ledige områder som kan fortettes. Potensialet for fortetting er høyt. Tross alt inneholder sentrum mange ledige tomter. Rundt Skiferplassen og den gamle brannstasjonen, langs vannet, øst for sentrum og rundt området nær den eksisterende busstasjonen, er alle områder som kan fortettes. Det er imidlertid viktig å prioritere innenfor disse områdene. Det er ikke mulig å bygge alle disse områdene samtidig. Områdene er for store i forhold til forventet befolkningsvekst.

For å videreutvikle den foreslåtte gatebruksplanen vil hovedprioriteringen være på området rundt Skiferplassen og brannstasjonstomta. Denne fortetningen kan gi flere boliger i hjertet av sentrum og vil gi mer liv midt i byen.

Den andre fasen omhandler områdene langs vannet. Disse ligger på såpass attraktive steder at det alltid vil være etterspørsel etter å bygge der.

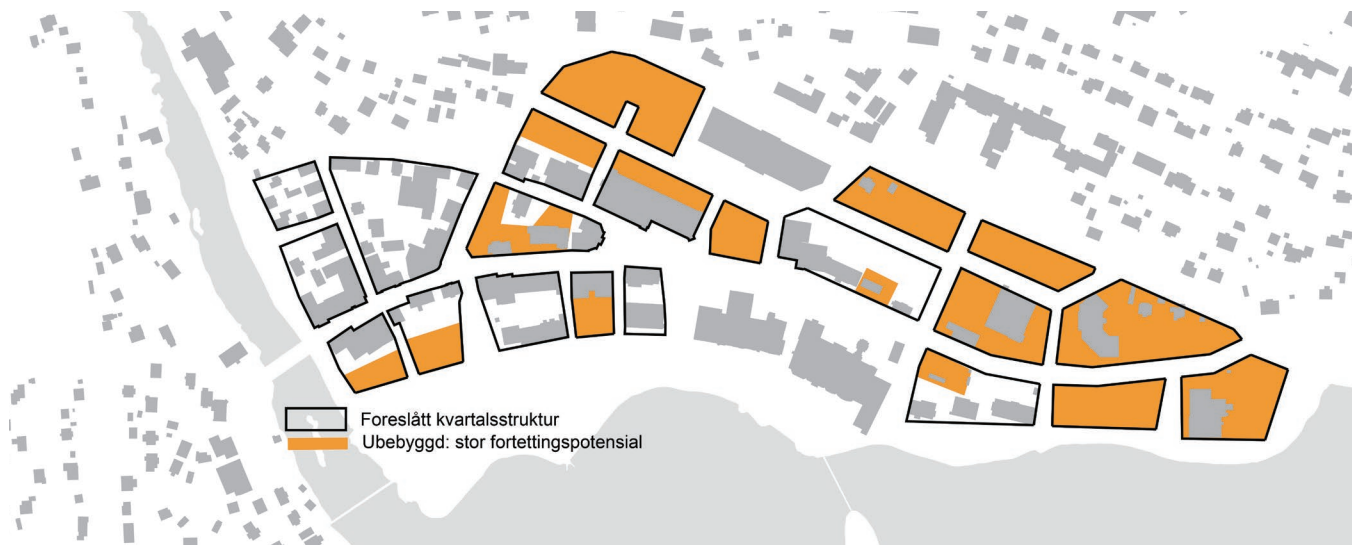
Til slutt kan områdene som befinner seg langs nåværende E16 og busstasjonen fortettes. Disse områdene er i dag minst attraktive på grunn av E16. Disse områdene vil bare bli attraktive når Valdresvegen mister sin funksjon som en gjennomgående rute. Dette vil ta en stund.



Oversikt kvartalstruktur og fortettingsmuligheter



Brannstasjonstomta har stort fortettingspotensial
Kilde: Nord-Aurdal kommune



Fortetningspotensial Fagernes sentrum



Mulig bygningsstruktur Fagernes sentrum

7. Program

En av de viktigste utviklingene vil være et nytt kulturhus ved siden av Skiferplassen. Bygget vil fungere som hjertet i byen og generator for sentrumsutviklingen. Konkret form, volum og program må avklares i den videre prosessen.

For beregning av mulige antall boliger, har to typer blitt brukt. Én type har boliger på toppen og næring eller butikker i første etasje, mens den andre typen er rene boligbygg. Områdene rundt Skiferplassen og langs Jernbanevegen er ideelle for butikker og næring. Området langs vannet og østsiden av senteret kan bestå av rene boligbygg.

Parkeringsfasiliteter vil bli realisert på tre strategiske steder. For det første bør det bli bygget et parkeringshus langs nåværende E16 i sentrum nær VLMS og nytt kulturhus. Deretter et annet langs E16 på brannstasjonstomta (snitt A). Det siste bør bli realisert sør for Jernbanevegen (snitt C).

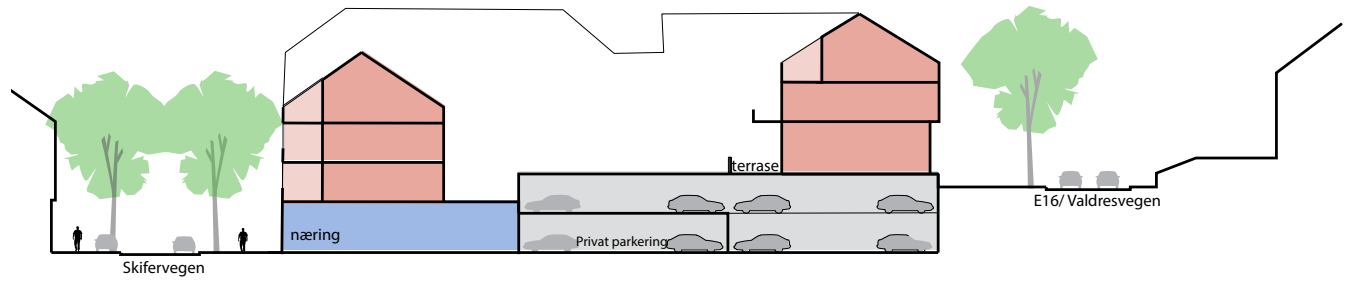
Det totale fortetningspotensialet er ca. 700 boliger, 5.350 m² næring og 580 parkeringsplasser. I lys av den forventede befolkningsveksten på 1,5% i hele kommunen de kommende 20 årene, vil disse tallene være utfordrende. Dette viser behovet for en trinnvis utvikling.

Antall parkeringsplasser er også ganske høyt, men dette er kun en grov beregning - kan justeres etter behov.

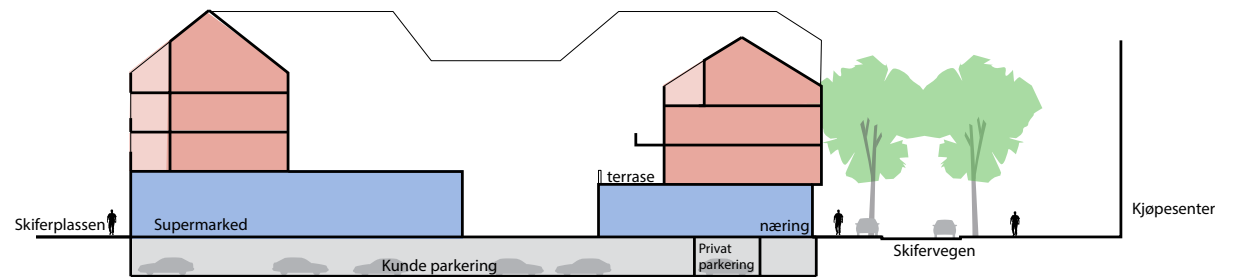


Program	Første trinn	Andre trinn	Tredje trinn	Total
Boliger type A	62 boliger	185 boliger	253 boliger	500 boliger
Boliger type B	120 boliger	48 boliger	21 boliger	189 boliger
Næring	3.420 m ²	1.350 m ²	585 m ²	5.355 m ²
Kulturhuset	1.990 m ² *			
Parkeringshus	190 plasser	130 plasser	259 plasser	579 plasser

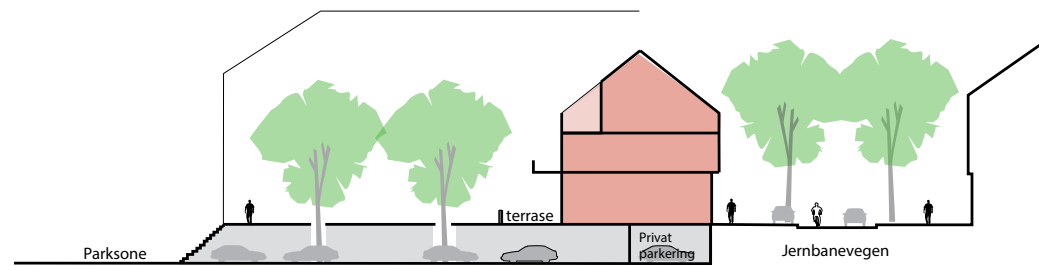
* Må utredes videre



Snitt A



Snitt B



Snitt C

8. Første trinn

Fortetningspotensialet for Fagernes sentrum er høyt, men den forventede befolkningsveksten er rimelig lav. På samme måte som Roma, vil heller ikke Fagernes bli bygget på en dag. Det er viktigere å prioritere byliv rundt Skiferplassen enn å bygge de attraktive tomtene langs vannet. Den første fasen vil derfor fokusere på Skiferplassen og integreringen av kjøpesenteret i bystrukturen.

Dette vil ikke si at utvikling andre steder ikke er tillatt. Trykket på senteret er lavt og kommunen er, for utvikling av sentrum, avhengig av initiativer fra det private markedet. Det er derfor viktig å vurdere hvert initiativ med utgangspunkt i hvilken grad det bidrar til å styrke sentrum.

Første fase kan bestå av ca. 180 boliger, nytt kulturhus, 3.800 m² næring og et parkeringshus med 190 parkeringsplasser



Første trinn

Program	BYA	Etasjer	BTA	BRA (*0,9)	Antall boliger (/85 m ²)	P-plasser (25m ²)
Boliger type A	1.950 m ²	3	5.850 m ²	5.265 m ²	62 boliger	
Boliger type B	3.800 m ²	3	11.400 m ²	1.260 m ²	120 boliger	
Næring	3.800 m ²	1	3.800 m ²	3.420 m ²		
Kulturhuset	1.990 m ² *					
Parkeringshus	1.765 m ²	3	5.295 m ²	4.766 m ²		190 plasser

Totalt antall boliger 182 boliger

Totalt næring 3.800 m²

Totalt antall parkeringsplasser 190

* Må utredes videre



Fugleperspektiv over et framtidig Fagernes sentrum for første fortetningsfase

9. Andre trinn

Den andre fasen består av tomtene langs vannet og noen utvalgte tomter langs Jernbanevegen. Et kommunalt parkeringsanlegg kan integreres på et av områdene ved å bruke høydeforskjellen, hvor parkeringen lett kan legges under nivået til Jernbanevegen (se avsnitt C på side 15).

I den andre fasen er det plass til ca 230 boliger, 1 350 m² næring og 130 parkeringsplasser.



Andre trinn

Program	BYA	Etasjer	BTA	BRA (*0,9)	Antall boliger (/85 m ²)	P-plasser (25m ²)
Boliger	5.850 m ²	3	17.550 m ²	15.795 m ²	185 boliger	
Boliger	1.500 m ²	3	4.500 m ²	4.050 m ²	48 boliger	
Næring	1.500 m ²	1	1.500 m ²	1.350 m ²		
Parkeringskjeller	3.600 m ²	1	3.600 m ²	3.240 m ²		130 plasser

Totalt antall boliger 233 boliger
Totalt næring 1.350 m²
Totalt antall parkeringsplasser 130



Fugleperspektiv over et framtidig Fagernes sentrum for andre fortetningsfase

10. Tredje trinn

Når gjennomgangstrafikken flyttes fra Valdresvegen til ny E16-tunnell under Fagernes, og flere mennesker bor i sentrum, kan disse områdene bli attraktive for en blandet utvikling. De ligger innen gangavstand fra Skiferplassen, Jernbanevegen og vannet. I tillegg ligger området litt høyere, med mulighet for å realisere tilstrekkelig antall boliger med utsikt over vannet.

Selv om denne fasen ligger langt inn fremtiden, er det ca 265 boliger, 580 m² næring og 259 parkeringsplasser som kan realiseres her.



Tredje trinn

Program	BYA	Etasjer	BTA	BRA (*0,9)	Antall boliger (/85 m ²)	P-plasser (25m ²)
Boliger	7.965 m ²	3	23.895 m ²	21.505 m ²	253 boliger	
Boliger	650 m ²	3	1.950 m ²	1.755 m ²	21 boliger	
Næring	650 m ²	1	650 m ²	585 m ²		
Parkeringskjeller	3.600 m ²	2	7.200 m ²	6.480 m ²		259 plasser

Totalt antall boliger 264 boliger
 Totalt næring 585 m²
 Totalt antall parkeringsplasser 259



Fugleperspektiv over et framtidig Fagernes sentrum i tråd med gatebruksplanen og maksimal fortetting

Kolofon



Norconsult AS

Sander Dekker

Ketil Nord

Nord-Aurdal kommune

Kristi Westerbø

Kristian Damstuen

Jo Audun Øverby

Katrine Kammerud

Statens Vegvesen

Knut Westerbø

Cato Løkken

Oppland fylkeskommune

Kari Sundfør

Rasmus Vigrestad

Visit Valdres

Helge Kvame

Erik Engelen