

Boligmulighetsstudie for Fagernes – Leira

Vedtatt av SATS (Samordnet areal- og transportstrategi Fagernes – Leira) 12.februar 2021



Attraktive og klimavennlige boliger som fremmer et levende regionsenter

Innhold

1. Innledning
2. Attraktiv og klimavennlig bokommune
3. Leiligheter i sentrum
4. Sentrumsnære boliger
5. Rollefordeling Fagernes – Leira
6. Byutvikling og samfunnsutvikling hører sammen
7. Aktuelle boligområder
8. Konklusjon

Kolofon

1. Innledning

I forbindelse med SATS (Samordnet areal- og transportstrategi for Fagernes og Leira) sitt arbeid de siste årene, har det nå kommet på plass viktige plandokumenter med formål om å fremme en helhetlig og bærekraftig areal- og transportplanlegging av Fagernes by.

Vedtatt Gatebruksplan og Fortettingsstudie fra 2018 gir retningslinjer for hvordan arealene i Fagernes sentrum bør disponeres og utvikles. Boligutbygging er en sentral del av dette utviklingsarbeidet, der bl.a. flere leiligheter i sentrumskjernen blir ansett som avgjørende for Fagernes sin byutvikling.

Det er imidlertid viktig at Nord-Aurdal kommune har et variert boligtilbud som ledd i det å tiltrekke seg flere innbyggere, samt beholde de man har. Signaler fra eiendomsbransjen tilsier at det har vært særlig stor etterspørsel etter sentrumsnære leiligheter, men også eneboliger i Fagernes / Leira-området.

Denne studien tar sikte på å gi *faglige tilrådninger* for hvordan kommunen bør jobbe med boligutvikling, med tanke på attraktivitet og bærekraft i regionsenteret Fagernes-Leira. Videre vil studien være et viktig bidrag til utarbeidelsen av kommunedelplan for Fagernes – Leira.

Planen er utarbeidet og vedtatt av SATS, men er også forankret i «Kommunal planstrategi for Nord-Aurdal 2020-2024». Studien har vært oppe til politisk drøfting i formannskapet.

SATS takker for mange gode innspill fra ulike meglerkontorer på Fagernes i analysen av boligsituasjonen i regionsenteret.

Overordnet mål

Hvordan øke kommunens attraktivitet gjennom en treffsikker kommunal boligplanlegging?



2. Attraktiv og klimavennlig bokommune

Kunnskapsbasert arealplanlegging

Det finnes mye god forskning og erfaringsbasert kunnskap om hva som kjennetegner god by/tettstedsutvikling i Norge. Det er viktig at kommunene tilegner seg denne nye kunnskapen, og benytter den aktivt i arealplanleggingen. Lokal tilpasning er likevel viktig, og man må ofte tilpasse kunnskapen til den enkelte kommune. Noen prinsipper er likevel universelle.

TØI (Transportøkonomisk institutt) sin rapport «Kunnskapsgrunnlag: Areal- og transportutvikling for klimavennlige og attraktive byer» er en god rapport og veileder, som små og store kommuner bør benytte seg av. Rapporten gir klare «oppskrifter» og konkrete råd om hva kommuner bør gjøre, og hva de ikke bør gjøre, med tanke på god arealplanlegging/byutvikling. Rapporten går grundig inn på hvilke grep kommuner i Norge har gjort der byutviklingen har vært vellykket, og hva som kjennetegner arealplanleggingen i byer der byutviklingen har vært mindre vellykket. Kunnskap om temaet og kommunenes vilje til å styre utviklingen i ønsket retning, er to av hovedkriterier rapporten viser til.

I en tid med knappe kommunale ressurser, og der kommunene også kjemper seg i mellom om å være mest attraktive, blir det stadig viktigere å være treffsikker i dette arbeidet. Norge har også fastsatte klimamål som skal oppnås. Kommunene har en svært viktig rolle hvis disse målene skal kunne nås. Arealplanlegging må derfor både være klimavennlig og attraktiv.

Attraktiv bokommune

Denne studien vil først og fremst omfatte boligutvikling. Man kan imidlertid ikke diskutere dette emnet uavhengig av andre faktorer som er med på å skape en attraktiv bokommune, siden økt attraktivitet er det som skal til for få folk til å bosette seg i en kommune. Videre er lokalisasjonen av boligtomter med på å påvirke om en by er attraktiv eller ikke. Skal Nord-Aurdal kommune ha en mer offensiv boligpolitikk, må boligtiltak gjøres parallelt med andre grep som øker attraktiviteten i regionsenteret.

Attraktive boliger/boligtomter er en viktig faktor i en pakkeløsning for mennesker som vurderer å bosette seg i en kommune. For å bo, trenger man jobb, og for å leve et godt liv trenger man fritidstilbud/møteplasser. Tradisjonelt tenker man at arbeidsplassene må skapes først, og når dette er på plass vil folk bosette seg. Denne tankegangen må endres noe, da man ser at arbeidsplassene helst skapes der folk ønsker å bo. Populære boområder skaper altså i seg selv nye arbeidsplasser.

Det er derfor riktig å tenke parallelt med tiltak for å tilrettelegge for bolig og næringsvirkksomhet. Den teknologiske utviklingen gjør det også mulig å kunne jobbe fra Valdres, selv om arbeidsplassene ligger andre steder.

Siste hjørnestein i folks beslutning om hvor man skal bosette seg, er fritidsaktiviteter/sosialt liv og oppvekstvilkår. For de som har barn/planlegger å få barn vil barnehage- og skoletilbud, idrettsarenaer ol. være viktige faktorer, og beliggenheten av disse vil være med på å påvirke valg av bosted i en kommune.



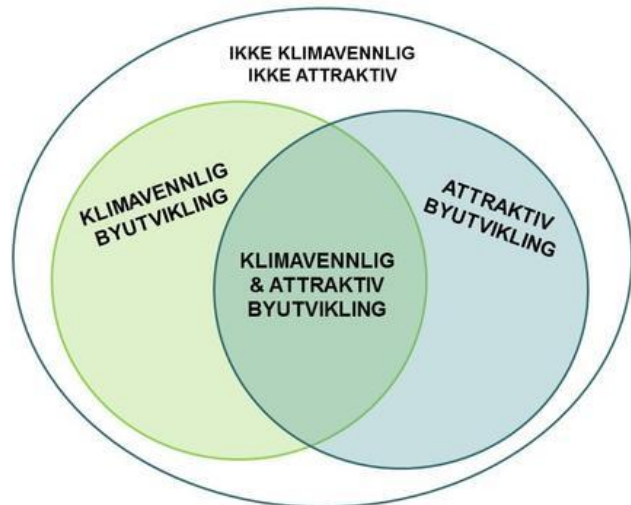
På denne måten handler attraktiv byutvikling om å lokalisere boliger/boligtomter i nærheten av viktige kommunale og private arenaer folk benytter i hverdagen, og vice versa. Dette styrker både attraktiviteten i byen, og er samtidig klimavennlig. Sprer man store og viktige arbeidsplasser ut av sentrum, bygger ikke dette opp under å styrke regionsenteret, da nærhet til jobb er et viktig kriterium for hvor folk ønsker å bosette seg.

Klimavennlig arealpolitikk vs. attraktiv arealpolitikk

Nasjonale forventninger til kommunal arealplanlegging vektlegger bærekraftig og klimavennlig arealpolitikk. Med dette menes at man skal legge til rette for at CO2-avtrykket blir så lavt som mulig. Et typisk eksempel på noe som øker klimaavtrykket, er spredt boligbebyggelse.

Spredt boligutvikling krever mye infrastruktur både over og under bakken. Dette er både langt mer kostbart og klimafiendtlig. Videre er konsekvensen av slik utbygging at man gjør folk avhengige av bil for å gjøre daglige ærend. Viktige prinsipp innen ATP (Areal- og transportplan) er derfor sentrumsnære boliger, boliger som ligger langs gang- og sykkelveg og/eller boliger som ligger i nærheten av kollektivtilbud osv.

Boligtomter kan være klimavennlige, uten å være attraktive. Motsatt er attraktive tomter ikke alltid klimavennlige. I denne studien fokuseres det på å redegjøre for hva som kjennetegner attraktive OG klimavennlige boligtomter/boliger.



Norske kommuner bør være langt forbi det stadiet at det velges mellom attraktiv eller klimavennlig byutvikling. Som figuren viser, har kommunen et stort spillerom der man kan oppnå begge deler. (kilde: TØI)

Den regionale og kommunale planleggingen legger til rette for tilstrekkelig og variert boligbygging, lokalisert ut fra hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

*Kommunene har en aktiv og helhetlig sentrumspolitikk for å skape et godt og levende bymiljø. **Kommunene tilrettelegger for etablering av boliger, arbeidsplasser, handel, service og sosiale møteplasser i sentrum.** Et forpliktende samarbeid mellom kommunen og privat næringsliv bør vektlegges. **Arkitektur, kulturminner, landskapsverdier, vann og grønne elementer tas aktivt i bruk som ressurser i sentrumsutviklingen.***

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (kgf. Res. 12.juni 2015)

Hva konkret er klimavennlige og attraktive boliger/boligtomter?

1. Sentrumsnært

Folk flest ønsker å bo sentrumsnært, og dette er også mest klimavennlig. Her vil det ikke være noen motsetninger mellom klimavennlig og attraktiv. Kommunen må bygge tomter der folk ønsker å bo. En jevn fordeling av kommunale tomter i alle bygder og grender er verken attraktivt eller klimavennlig. Det bør fortsatt være tomter til salgs ute i grendene. Men kommunen må ikke sette seg i en situasjon der folk må bygge/bo ute i grendene som et resultat av at det ikke finnes andre alternativer. En slik politikk vil i mange tilfeller medføre at potensielle nyinnflyttere velger andre kommuner/byer å bosette seg.

2. Gang og sykkelveg / kollektivtilbud

Hva en kommune kan definere som sentrumsnært, kommer videre an på andre faktorer enn kun avstand i meter. Er det gang/sykkelveg i umiddelbar nærhet, eller et godt kollektivtilbud, kan dette forsvare at tomter ligger litt lengre unna sentrumskjernen. Motsatt, vil mange høydemeter være reduserende for hva oppfattes som sentrumsnært. Ca 500 meter er likevel en grense for mange for at man velger å ta bil i stedet for å gå. 10-minutters byen er et kjent uttrykk i byplanlegging, som flere byer/bydeler i Norge har som mål å etterleve; alt nødvendig skal kunne nås på 10 minutters gange fra bolig.

I Nord-Aurdal kommune er kollektivmulighetene begrenset, og vil i praksis ha mindre betydning enn i større byer med svært hyppige avganger. Et godt utviklet gang- og sykkelvegnett er i denne sammenheng enda mer viktig, i tillegg til at boligtomter legges i gangavstand fra sentrum. Man bør også ha som mål å utvide kollektivtilbudet, også i de mindre byene og grendene.

3. VVA-infrastruktur

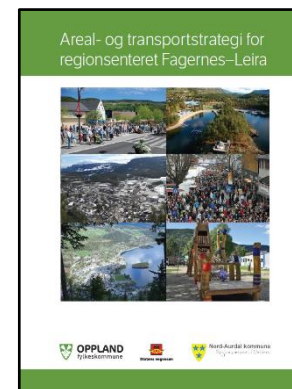
Tilgjengelig infrastruktur er et viktig moment når man skal ta stilling til om nye tomter vil være både klimavennlige og attraktive, da store grunnlagsinvesteringer vil kunne være lite klimavennlige, og de vil også kunne gjøre boligene langt dyrere. I tillegg vil forhold som kapasiteten til vann- og rensesanlegg selvfølgelig kunne spille en stor rolle. Det samme gjelder dimensjoneringen av eksisterende ledningsnett.

4. Fortetting

Fortetting er økning i antall innbyggere og/eller ansatte per arealenhet. Det motsatte av fortetting er byspredning. Kommunene har et ansvar å fortette framfor å ta i bruk nye urørte naturområder. Dette gjelder både for hytte- og boligbygging. Fortetting innebærer å fylle opp innenfra i et definert område, før man tillater å utvide.

Det er en stor misforståelse at fortetting kun er et nødvendig grep i pressområder der areal er mangelvare. Forskning og erfaring viser at fortetting også øker attraktiviteten i byen, og det er i tillegg betydelig mer klimavennlig. En godt planlagt fortettingsstrategi har en svært positiv innvirkning på bylivet, med mindre støy, mer tilrettelagt for fotgjengere, mer folk i sentrum og høyere attraktivitet å bo i sentrum. Her er det ingen forskjell på byer med mindre press - samme prinsipp gjelder.

Forskjellen er at fortettingen tar lengre tid i byer med mindre press, noe som forsterker viktigheten av gode og langsiktige planer. Når man sammenligner ulike byer, ser man opptil dobbelt så høyt energiforbruk til transport per person i byer med lav fortetting kontra byer med høy fortetting (Kilde: TØI rapport)



I SATS sitt strategidokument fra 2015 ble det vedtatt at overordnet strategi for regionsenteret skal være «konsentrert småby».

Spredt bebyggelse er det motsatte av fortetting. Hvis boliger plasseres spredt, butikker og arbeidsplasser plasseres spredt, idrettsanlegg og kulturarenaer plasseres spredt osv, medfører dette at alle må reise på kryss og tvers i kommunen, og ingen bor i nærheten av alle de fasilitetene de i utgangspunktet ønsker å bo i nærheten av.

Dette kan være vanskelig for en kommune å snu, da folk som allerede bor i utkanten av sentrum ofte vil argumentere for å få fasiliteter som typisk hører sentrum til, i nærheten av der de selv bor. Parallelt vil ofte utbyggere ønske å etablere virksomhet utenfor sentrum, grunnet pris- og arealfordeler.

Driver kommunene på, i stor grad, med en slik «fordelingspolitikk», vil til slutt sentrum tape. Attraktiviteten og fordelene med å bo sentrumsnært vil ikke være der lenger grunnet at butikker, arbeidsplasser, og anlegg er spredt. Dette påvirker igjen viljen til næringslivet til å etablere seg, og man får ikke lengre et sterkt og attraktivt regionsenter.

Boliger må derfor ligge i nærheten av skole, arbeidsplasser, butikker, idrettsanlegg osv. Og motsatt; arbeidsplasser, skole, kulturarenaer, handel osv må plasseres i nærheten av der folk bor/ønsker å bo!

5. Attraktivitet

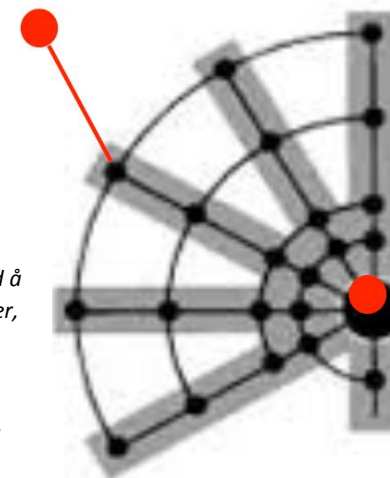
En vellykket fortetting innebærer en strategisk tilnærming med å øke attraktiviteten på områder hvor kommunen ønsker flere boliger. Uattraktive leiligheter midt i byen vil ikke selge i en by som Fagernes, der presset ikke er større. Kommunen bør derfor jobbe aktivt for å gjøre sentrale tomter mer attraktive.

Da kommunen pusset opp østre del av Fagernesparken, så man tydelig hvordan dette hadde effekt på næringslivets vilje til å bygge leilighetsbygg i området. Ved å utvikle gode møteplasser/attraktive fellesområder, vil mindre attraktive områder i sentrum bli mer interessante for næringslivet å utvikle.

Fagernespark-prosjektet i vestre del av parken, vil forhåpentligvis ha like gode synergieffekter som østre parkdel hadde, når det gjelder nye leilighetsbygg.

Utsikt, solforhold og støy er faktorer som betyr mye for folk når de skal velge bolig. Dette må vurderes nøye når kommunen velger hvilke satsingsområder kommunen skal ha for leilighetsbygg i sentrum, og hvordan utformingen av disse bør være. Vedtatt Fortettingsstudie og Gatebruksplan gir her en rekke anbefalinger og føringer.

Høyre: Innerste del av sirkelen representerer bykjernen. Ved å plasserer viktige funksjoner (arbeidsplasser, butikker, boliger, skoler, idrettsanlegg) spredt utenfor sentrum, vil ingen bo i nærheten av alt de trenger, noe som minsker den totale attraktiviteten i en kommune og øker Co2-avtrykket betraktelig – verken attraktivt eller klimavennlig! Figur: TØI



Fagernes Park er et populært leilighetsbygg som ble oppført etter at østre del av parken ble pusset opp.



Fortetting innebærer ikke bare bygg, men attraktive byrom mellom byggene. Det er en myte at bedre plass mellom bygg skaper økt kvalitet på uteområdene. I realiteten er det helt motsatt. Det er de mer intime og begrensede uteområdene som har best kvalitet. På store flater blir kvaliteten som oftest dårligere og lite definert. På Fagernes er dette en kjent problemstilling, der til og med torget fremstår som en tom og udefinert flate.

Ved fortetting, der flere bor/arbeider innenfor samme område, vil det være lettere og billigere for kommunen å sikre gode uteområder for flere. En god møteplass krever også en viss mengde folk. Ved en gjennomgang av ulike byer og tettsteder, så man klare sammenhenger mellom kvaliteten på utearealene og hvor mange folk som bodde i de aktuelle områdene.

Kommunen må tørre å utfordre utbyggere til å tenke kvalitet på hele tomten, da man ser at mange velger en «leilighetsboks» midt på tomten med parkering foran, og en plenflekk bak. Det er utrolig mange måter å utforme et kvartal på, som gir et mye mer spennende byliv, og som også er mer attraktivt for beboerne.



Det er viktig å tenke samspill når man skal fortette sentrum. I illustrasjonen over fra Gatebruksplanen for Fagernes, er det tegnet inn både parkering, supermarked, næringslokaler, leiligheter og trivelige uterom i ett og samme kvartal. Dette er god byutvikling og fortetting i praksis.



Union brygge i Drammen. Samspillet mellom attraktive leiligheter med utsikt/balkong, fravær av trafikk, supermarked, bade/rekreasjonsområde, kafeer og butikker i ett og samme kvartal gjør dette området svært boattraktivt. FOTO: ALEXANDER JANSEN / DRM24.

Fra vedtatt Fortettingsstudie for Fagernes sentrum: I den historiske delen av Fagernes er bebyggelse bygd mer i tråd etter hva som er faglig anbefalt, der byggene definerer det offentlige rommet. Dette gir en mer variert gatescene og forsterker bykvaliteten.

Nyere bebyggelse i Fagernes har ikke samme kvalitet ut mot tomtegrensa, og definerer ikke byrommet på en optimal måte.

I Fortettingsstudien blir identiteten til Fagernes diskutert. Arkitektoniske kvaliteter som saltak, åpen kvartalsstruktur, bebyggelse ut mot tomtegrensa og variert fargebruk blir trukket fram som positive historiske kjennetegn for Fagernes.

Hvis all ny bebyggelse går bort fra disse kvalitetene, vil denne historiske identiteten sakte men sikkert forsvinne.

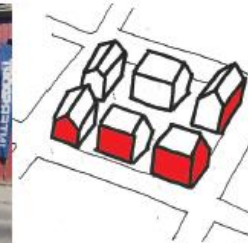
Det er svært forskjellig fra by til by hvor strenge krav som stilles i henhold til arkitektur, kvartalstruktur osv. At man har et bevisst forhold til at arkitektur i stor grad er med på å skape identiteten til en by, er viktig å ta med seg i pågående og fremtidige planprosesser.

Transformasjon kan være aktuelt for en del kvartaler i en by. Dette innebærer en mye større endring enn vanlig rehabilitering, og omhandler som regel en endring av funksjon. Dette er ofte nødvendig for å få til utvikling i en by som er i tråd med gjeldende krav og etterspørsel.

Historisk sentrum



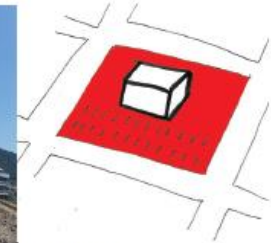
1. Bebyggelse definerer offentlige rom



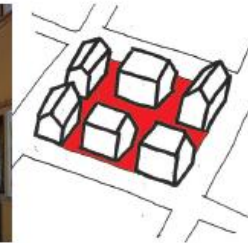
Nylig utvikling



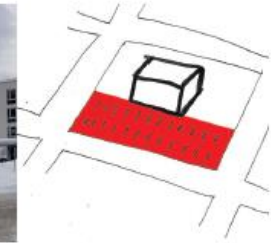
1. Box-bebyggelse som ikke definerer offentlige rom



2. Åpen kvartalstruktur



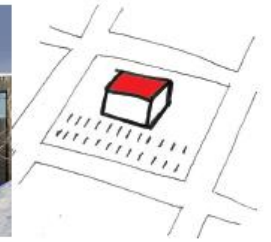
2. Parkering mot gate



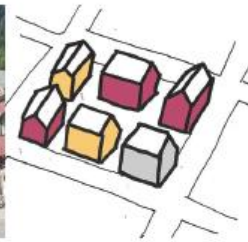
3. All bebyggelse har saltak eller skråtak



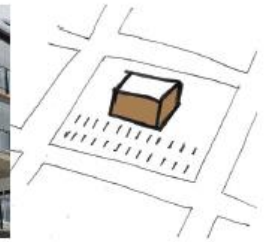
3. Flatt tak



4. Tradisjonelle farger



4. Bruk av utradisjonelle farger



3. Leiligheter i sentrum

Fra Gatebruksplanen og Fortettingsstudien for Fagernes sentrum, konkluderes det med at det er stor mangel på boliger midt i sentrum, og at boliger i sentrum er en hovednøkkel til at det blir liv i sentrum etter at butikkene stenger. Flere boliger i sentrum vil også stimulere til mer lokal handel i sentrum.

Forskning viser også at fortetting i sentrum øker viljen for næringslivet til å etablere seg i bykjernen. Det å satse på boliger i sentrum vil derfor bygge opp under det å satse på næringsliv i sentrum og vice versa. Spesielt for restauranter, cafeer og kulturelle aktiviteter på kveldstid er sentrumsnære boliger spesielt viktig.



En viktig konklusjon i vedtatt Gatebruksplan og Fortettingsstudie for Fagernes er mangelen på boliger i Fagernes sentrum.



Fortettingspotensialet i Fagernes er enormt. Store, åpne arealer preget av asfalt og parkering, bidrar til at det er vanskelig å få til hyggelige og intime byrom mellom bygningene. Kvartalstruktur og tettere bebyggelse er en forutsetning for byliv og gode møteplasser. Gule og oransje bygg er ønsket fortetting i Fagernes sentrum, hvor disse tomtene i dag står som tomme byrom.



For Fagernes sentrum viser Fortettingsstudien hvilke områder som bør fortettes med leiligheter. For å få en gunstig fordeling mellom næring og boliger, bør tradisjonelle krav om at det skal være næring i 1. etasje vurderes nøye.

Enkelte steder kan det være mer gunstig å tillate boliger også i 1. etasje, da det er en fordel for næringslivet og for byutviklingen at butikker samles i større grad.

Å kreve næring i 1. etasje med mindre det er marked for det, vil kunne velte gode boligprosjekter.

På den andre siden må fasade og uterom vurderes nøye slik at man unngår kvartaler i sentrumskjernen som ikke definerer gatekjernen.

Jo nærmere sentrumskjernen, dess større krav til aktive fasader og gode uteområder bør kommunen stille.

Å øke antall etasjer tillatt i sentrum er et annet virkemiddel, som både fremmer fortettingen og som kan gjøre gode prosjekter i sentrum mer lønnsomt for utbyggere.

Plan for fortettning i Faernes sentrum. Det er viktig å konsentrere



Bygninger må plasseres opp mot grensen til private og offentlige rom, slik at de definerer rommet.
Referanser: Kjellander Sjøberg Arkitekter



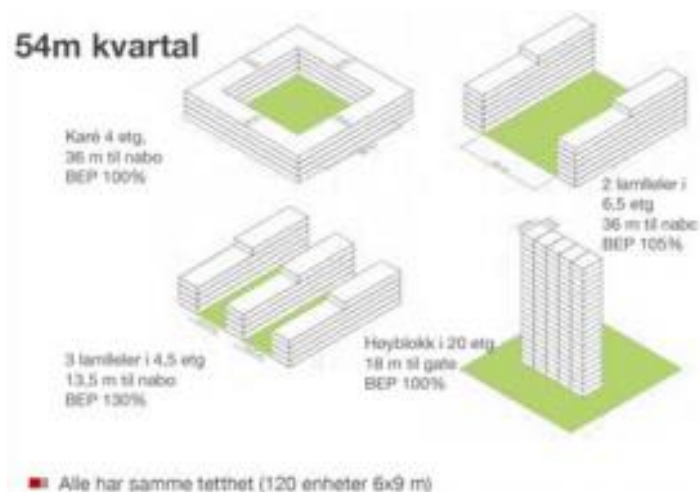
All ny bebyggelse skal ha nok utendørsplass for alle beboere, og uteoppholdsareal skal ha fokus på overvannshåndtering.
Referanser: EFFEKT arkitekter



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

Smørbrødlister - attraktive og sentrumsnære leiligheter

1. Det bør bygges mange flere leilighetsbygg i sentrumskjernen av Fagernes. Det er også positivt med leiligheter i/ved Leira sentrum, selv om leiligheter i Fagernes bør ha prioritet.
2. Leilighetene bør ha fjordutsikt, og ligge der det er minst mulig støy. Leiligheter i sentrum bør skje parallelt med å gjøre selve bykjernen mindre trafikkert. Da vil interessen for å bygge leiligheter øke i sentrum, da bilstøy senker kvadratmeterprisen. Det må være lønnsomt for utbyggere å bygge leiligheter i sentrum.
3. Parallelt må kommunen aktivt jobbe med attraktive uterom og møteplasser mellom byggene. Viktige områder på Fagernes er torget, Jernbanevegen og Fagernesparken. Gatebruksplanen gir viktige prinsipper for hyggelige gater og fortau som består av mer enn parkering og kjørebane. Viktige områder på Leira er blant annet Leirasanden og området ved Valdres storhall.
4. Ved å etablere leiligheter i sentrum, vil dette kunne frigjøre mange eneboliger rett utenfor sentrum. I mange norske byer er det overskudd på eneboliger og underskudd på leiligheter. Å ha et bevisst forhold til denne balansen er viktig. En mellomting mellom leilighet og enebolig er også aktuelt – tomannsboliger/rekkehus osv. Mange savner en hageflekk når de bor i sentrumsleiligheter. Utformingen av leiligheter/rekkehus bør ta hensyn til så mange behov som mulig, og være varierte for å dekke forskjellige menneskers behov.
5. I Fagernes er det en overvekt av eldre som kjøper leiligheter. Ulike leilighetsstørrelser og ulik utforming på leilighetsbygg vil kunne påvirke flere yngre folk til å kjøpe sentrumsnære leiligheter. At Fagernes by tilbyr variert detaljhandel, cafeer/restauranter og kulturaktiviteter er en viktig premisse for at folk i ulike aldre vil bosette seg i sentrum.



Det er mange måter å bygge leiligheter på. Karré bygger ut mot tomtegrensa, og gir et stort og rolig uteområde for beboere. En mellomting er lameller, der man kan skape et spennende uterom mellom byggene, og hvor man bygger ut mot gata på to av sidene. En stor høy kloss midt på tomta gir begrensede muligheter for et avgrenset uterom for beboerne, og i svært mange tilfeller gir dette et lite attraktivt uterom ut mot gata. Utforming av uteområdet vil her kunne bedre attraktiviteten, der plassering av grøntområde og parkering har stor påvirkning. (Kilde: TØI rapport)

4. Sentrumsnære boliger

Som nevnt tidligere i studien, er det generelt et overskudd av eneboliger i norske byer, og et underskudd på leiligheter.

En viktig strategi for å tilby barnefamilier sentrumsnære eneboliger, er å fortsette utbyggingen av leiligheter i sentrum. Dette vil kunne frigjøre mange eneboliger rett utenfor sentrum.

For Fagernes er det et stort behov for sentrumsnære eneboliger, og en strategi der man *kun* bygger leiligheter i sentrum vil ta for lang tid, og er sannsynligvis ikke tilstrekkelig nok.

På Leira, trekkes spesielt gamle Leira sentrum fram som et mulig området der en transformasjon til et mer rent boligområde vil kunne øke attraktiviteten betraktelig. I dag bærer gamle Leira sentrum tydelig preg av at hovedtyngden av næringslokaler er «flyttet» til andre siden av E16.



Smørbrødtype - attraktive og klimavennlige boligtomter

1. Stoppe byspredningen! Et viktig prinsipp er å fortette innenfra og utover. I motsetning til leiligheter, som det er mer naturlig å legge helt i sentrumskjernen, vil det være logisk å tillate boligtomter litt mer utenfor sentrumskjernen. Kort avstand fra sentrum er likevel viktig. Fortetting av eksisterende boligfelt bør skje før man tar i bruk nye områder, og fortetting bør fortrinnsvis skje mellom sentrum og boligområdet, og ikke lengre vekk fra sentrum.
2. Hovedregel bør være leiligheter i sentrum, eneboliger/tomannsboliger i boligfeltet utenfor. Her kan det være rom for unntak. Leiligheter fremmer god fortetting, men må veies opp mot arkitektoniske og historiske faktorer. Eks: Høye leilighetsbygg som skygger for fjordutsikt i et etablert eneboligfelt er uheldig. Andre steder, der dette passer inn i terrenget, og ikke er skjemmende for nabolaget, kan leiligheter i et boligområde være en god løsning.
3. Boligtomter bør ideelt sett være under 500 meter fra sentrum for at det er aktuelt for folk å la bilen stå. Folk lar også bilen stå vis det er tilrettelagt for sammenhengende gangveg fra boligfelt til sentrum. Tenk 10 minutters byen! Et bra kollektiv-tilbudet vil også påvirke her.
4. Attraktive tomter = utsikt, bra solforhold og lite støy i tillegg til å være sentrumsnært. Å bygge hus er dyrt. Lave tomtepriser med bra beliggenhet vil være et trekkplaster for tilflyttere. Motsatt vil folk vegre seg for å bygge nytt hus på tomter med dårlige kvaliteter, selv om prisen skulle være ekstra lav. Folk bygger i Valdres for å bo, da det er vanskelig/umulig å få igjen byggekostnadene ved salg.
5. Legg boligtomter der det allerede ligger til rette for vei, vann og avløp, med tilstrekkelig kapasitet.

6. Legg til rette for tomter i ulik prisklasse og størrelse. Ulike mennesker har forskjellige preferanser, og preferansene vil gjerne variere gjennom livets faser. Varierte typer tomter vil kunne gjøre byen mer attraktivt for flere eksisterende og potensielle innbyggere.
7. Sikre gode offentlige utearealer i direkte tilknytning til boligtomtene.
8. Nærhet til skole og barnehage. Et nytt boligfelt bør aldri ligge lenger unna skolene enn km-grensene for skolebuss (2 km/4 km). I Fagernesregionen fins det etablerte boligfelt der bilveg er betydelig lenger enn gangveg – eks Marsteinhøgda med gangveg som går rett ned til skoleområde (500 m), mens bilveg er 3-4 km. Dette må tas med i vurderingen.
9. Et nytt boligfelt utenfor gangavstand, bør være i nærheten av offentlig transport.
10. Et nytt boligfelt bør være i umiddelbar nærhet av grøntområder/turområder.
11. Faktorer som trekker ned er ras- og flomfare, konflikt med dyrka mark, konflikt med naturmangfold og kulturminner, konflikt med vassdrag.
12. Bratt terreng kan være en utfordring, eks rasfare og infrastruktur. Disse utfordringene må veies opp mot eventuelle fordeler som utsikt/solforhold.



Flomsonekart 200 års flom - Fagernes



Uteområdet på NAUS er et godt eksempel på et offentlig uteareal som ligger i nærheten av boligområder. På denne måten blir anlegget brukt av skole på dagtid og befolkningen ellers på ettermiddagene, kvelder og helg/ferier.

5. Rollefordeling Fagernes – Leira

Ideelt sett burde kommunen hatt ett stort og klart definert regionsenter. I Nord-Aurdal kommune har man en ekstra utfordring med rollefordelingen Leira og Fagernes (jf. SATS strategidokument).

Fra et ATP-perspektiv er det å satse på to tettsteder absolutt ikke å anbefale, når befolkningsgrunnlaget tilsier at det er vanskelig nok å etablere ett velfungerende tettsted.

Avstanden mellom Fagernes og Leira er også for lang til at man kan tenke én helhet, da en sentrumssone i en mindre by ikke bør overstige 6-800 meter i diameter. Det har som en konsekvens oppstått en noe ugunstig konkurransesituasjon mellom tettstedene. Dette medfører at Fagernes by går glipp av viktige synergieffekter man ser i andre byer der man har klart å samordne innsatsen til én konsentrert sentrumssone, og der gangavstand til alle viktige funksjoner er selve hovedmålet (ti minutters-byen).

I oppstarten av SATS-arbeidet i 2013 var det uenighet mellom samarbeidspartene om Leira skulle omtales som regionsenter på lik linje som Fagernes, der Fylkeskommunen og Statens vegvesen gikk imot denne tosatsingen, med det argument at Fagernes ville svekkes som by.

Som et kompromiss, ble det i SATS-avtalen vedtatt at *byen* skulle være Fagernes, og *regionsenteret* skulle være Fagernes-Leira. Videre skulle man få på plass en klarere rollefordeling mellom stedene, der storvarehandel skulle være på Leira, mens detaljhandel på Fagernes. Det skulle med andre ord legges til rette for en videre utvikling av Leira, men ikke på en måte som gikk på bekostning av Fagernes som byen i Valdres.

I praksis ser man at dette vanskelig lar seg gjøre, og det er klart at Fagernes gjennom årene har blitt svekket handelsmessig til fordel for vekst på Leira. I en kommune uten befolkningsvekst vil en økning i detaljhandel på Leira innebære handelslekkasje fra Fagernes.

Viktig med forutsigbarhet for gårdeiere og utbyggere

I 2018 ble det vedtatt en Gatebruksplan og en Fortettingsstudie for Fagernes sentrum, hvor det stilles krav om arkitektur, parkering, utforming av tomt, aktive fasader, fortau osv. for både leilighetsbygg og næringsbygg. Disse kravene har som hensikt å styrke bykvaliteten, men medfører at kostnad per m² øker for utbygger. Dette er i utgangspunktet legitimt fra kommunens side å kreve av utbyggere, og er helt vanlig praksis i norske byer for å sikre ideelle byromsløsninger og gode fellesareal for innbyggerne.

Slike krav kan imidlertid oppleves noe urimelig for utbyggere og gårdeiere på Fagernes, hvis kommunen samtidig åpner opp for detaljhandel utenfor sentrum, eks Leira, der slike krav til gode byromsløsninger ikke vil gjelde i samme grad. Da konkurrerer gårdeiere/utbyggere om de samme kundene, men med ulike forutsetninger om å være konkurransedyktige.

Det er klare «oppskrifter» på hvilke funksjoner en by trenger innenfor en konsentrert sentrumssone for å fungere optimalt; handel, boliger, kontor, kulturaktiviteter, idrett/leikeområde, parker osv. Å spre disse funksjonene er det motsatte av det som faglig ansees som god byutvikling. Skal man klare å stimulere utbyggere til å utvikle sentrum i ønsket retning, må



sentrumsutvikling gjøres mer lønnsomt og forutsigbart, herunder at kommunen setter klare begrensninger på *hvor* man tillater at detaljhandel etableres. På denne måten vil bygårder og tomter i sentrum bli attraktive å utvikle til ulike sentrumsformål; leiligheter, handel, kontorer mm.

Bigbox-konseptet som dominerer på Leira, er en mer kostnadseffektiv løsning for næringslivet. Fordelen med slike løsninger er at det gir effektiv handel, men er faglig ansett som uheldig i byutviklingssammenheng. Dette fordi det trekker handel ut av sentrum, er for arealkrevende og har en utforming der parkeringsareal blir for dominerende (lite attraktivt for myke trafikanter). Her slipper også utbyggere mange av de nevnte «felleskostnadene» for kvalitet og god arkitektur i byrommet.

Gode kvartalsløsninger i Fagernes by jf. Gatebruksplanen, hvor man kombinerer butikker, kontorer, leiligheter og parkering i samme kvartal, vil økonomisk bli vanskeligere for utbyggere å gjennomføre i praksis, siden dette er mer kostbart enn big box-konsepter. I «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» vektlegges *gjenbruk* av eksisterende bygningsmasse. Å bygge nytt utenfor sentrum er lite bærekraftig hvis dette medfører at lokaler i sentrum blir stående tomme.

For gårdeiere på Fagernes, vil konkurransesituasjonen og manglende forutsigbarhet medføre at det ikke lenger er like lønnsomt å pusse opp nedslitte nærings- og leilighetslokaler, som i utgangspunktet ligger ideelt til for sentrumshandel i Fagernes, og som normalt sett burde vært de mest attraktive m2.

Hvis det jevnt over lønner seg for næringslivet å etablere seg i nye lokaler på Leira, vil man vanskelig få til god byutvikling på Fagernes, spesielt hvis dette omfatter detaljhandel. Dette strider også imot nasjonale føringer for god sentrumsutvikling, der det forventes at kommunene skal bruke sin styringsrett som planmyndighet til å styre mot ønsket sentrumsutvikling, herunder gjøre det lønnsomt for utbyggere å utvikle sentrum. Dette strider også i mot vedtatt SATS-samarbeidsavtale fra 2015.

Ti minutters-byen trenger detaljhandel og boliger

Handel er en viktig forutsetning for at de andre elementene i en by skal fungere. Manglende handelsmuligheter i sentrum vil gjøre Fagernes sentrum mindre attraktivt for leilighetsutvikling, da nærhet til sentrumsfunksjoner inkl. butikker, som regel er hovedårsaken til at folk ønsker å bosette seg i sentrum.

Mindre handel og leiligheter i sentrum vil videre få betydning for restauranter og ulike kulturaktiviteter som er avhengig av at folk oppholder seg/bor i sentrum.

Dette blir en ond sirkel, der summen av disse faktorene kan gjøre det svært vanskelig for Fagernes å utvikle seg som by, noe Valdres er helt avhengig av for å være konkurransedyktig som region. Det er derfor svært viktig å følge med på handelsfordelingen mellom Leira og Fagernes, da en for stor nedgang/manglende oppgang på Fagernes etter hvert vil gi alvorlige konsekvenser for den totale byutviklingen av Fagernes. Å se på summen av de to tettstedene under ett, er svært

SATS-strategidokument s. 20;
Å si ja til aktiviteter for å få et levende sentrum vil innebære å si nei til en del aktiviteter utenfor sentrum. Samtidig ser vi mange steder at det parallelt tillates tiltak og prosjekter som vil «ta livet av sentrum», bl.a. spredt lokalisering av detaljhandel og kontorvirksomhet som like gjerne kunne ligget i sentrum.



En pulserende sentrumssone er avhengig av at folk har grunn til å oppholde seg i sentrum, enten det er pga jobb, kulturaktiviteter, handel, kafébesøk eller at de bor i sentrum. Dette viser viktigheten med å samle viktige byfunksjoner i én konsentrert sentrumssone, der tilrettelegging for myke trafikanter har stort fokus. Er sentrum dominert av biltrafikk, og med lite byliv og møteplasser, vil heller ikke folk kjøpe boliger i sentrum. Handel og boligutvikling i sentrum henger derfor nøye sammen. Trekket for mye handel ut av sentrum, vil ikke sentrum bli attraktivt å bo i. Uten handel og boliger, vil heller ikke kultur- cafe og restauranttilbud overleve i sentrum.

uheldig i denne sammenhengen, og kan «kamouflere» en negativ utvikling av handelsfunksjoner på Fagernes som hører en sentrumskerne til – eks detaljhandel. Man må her skille klart mellom hva som legges i «byutvikling», og hva som legges i «regionsenterutvikling», der sistnevnte omfatter både Leira og Fagernes.

Det er møteplassene i byrom som skaper et tettsted. Folk møtes sjelden bare for å møtes, men fordi de har et eller annet ærend der. Handel og næring i Fagernes sentrum er derfor en forutsetning for at Fagernes skal oppleves som en by med folkeliv, som videre er avgjørende for om folk vil kjøpe bolig der. At handel og aktiviteter ligger konsentrert i en sentrumssone er en forutsetning for å skape «puls» i en by. 3 km er 2,5 km for langt i denne sammenhengen.

Det er imidlertid gjort unntak for visse varegrupper, som med fordel kan trekkes ut av selve sentrumskjernen, men som likevel bør ligge tett inntil; Motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, møbler, hvitevarer og brunevarer. Det er disse varegruppene man i SATS-avtalen vedtok at skulle tillates på Leira, da Fagernes ikke har hatt like tilgjengelige tomter til dette formålet. I praksis, ser man at det i dag også har utviklet seg mer detaljhandel på Leira enn på Fagernes.

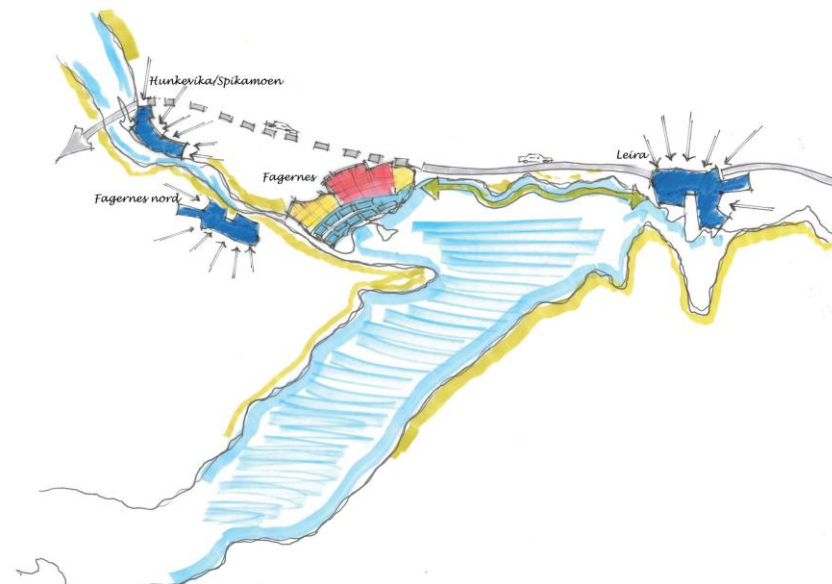
Det er imidlertid ingen tvil om at Leira på mange måter komplimenterer Fagernes på en god måte, da mye av handelsvirksomheten på Leira langt på vei er innenfor intensjonen (storvarehandel). Dette er viktige tilbud for både lokalbefolkning og deltidsinnbyggere. Leira har også vært svært dyktige til å legge til rette for/få aktører til å etablere seg. Mange aktører som har ønsket etablering i regionen, har følt at tilbudet og tilretteleggingen på Fagernes har vært for dårlig. Om ikke Leira hadde hatt det tilbudet de har hatt, kunne man risikert at flere av disse aktørene ikke hadde etablert seg i Valdres i det hele tatt. Dette er viktig å ha med i debatten.

Det er derfor ikke SATS sitt mål å *stoppe* utvikling på Leira. Målet er å få plass en klar handelsfordeling som i praksis er konsekvent og forutsigbar for alle parter, og som gir Fagernes som byen i Valdres en reel mulighet til å hente seg inn igjen etter mange år med begrenset vekst og utvikling. I realiteten handler det om å følge allerede vedtatt SATS-strategi fra 2015, men som ikke har blitt fulgt opp i praksis gjennom å oppdatere gjeldende reguleringsplaner. I TILLEGG må det jobbes aktivt for at det blir enklere å etablere seg på Fagernes, uten at det går på kompromiss med gode byromsløsninger. Kommunen bør her være mer frampå i å utvikle egne areal, samt utvikle gode fellesareal i sentrumskjernen, som kan gjøre det mer lønnsomt å utvikle Fagernes sentrum. Byggehøyde, parkeringsløsninger, krav til leikearealer og uteoppholdsrom mm er faktorer man i større grad bør finne mer lønnsomme løsninger på.

Handels- og boligutvikling må sees i sammenheng

Fordelingen av funksjoner på Leira og Fagernes er en større debatt enn hva denne boligmulighetsstudien har som mål å adressere, men problemstillingen tas opp for å tydeliggjøre konsekvenser og innvirkninger *handel* og *bolig* har på hverandre i byutviklingsammenheng. Valg av hvor kommunen legger til rette for boligtomter er en viktig del av denne diskusjonen.

Boligutvikling på Leira vil være positivt ved at det nå allerede ligger mange arbeidsplasser på Leira. Det er også mange aktivitetstilbud i området, som Valdres Storhall, samt at Valdres videregående ligger her. Dette er funksjoner som helst skal ligge i gåavstand til boligområdene. På den andre siden er boliger en av hovedkomponenten for å få til utvikling i en by, og har stor påvirkning på næringsutvikling, kulturaktiviteter og bylivet generelt. En offensiv boligutviklingen på Fagernes kan være nøkkelen for å skape nytt liv i Fagernes sentrum, både når det gjelder detaljhandel og annen næringsutvikling.



6. Byutvikling og samfunnsutvikling hører sammen

For Nord-Aurdal kommune, vil en viktig del av å fremme en bærekraftig samfunnsutvikling handle om å gjøre kommunen mer tilrettelagt for eldre, da befolkningsprognosen viser en kraftig økning framover for denne aldersgruppen. Sentrumsnære leiligheter med «tøffelavstand» til alle daglige funksjoner, vil gjøre eldre selvstendige lenger, og vil medføre at f.eks hjemmesykepleie blir langt mer kostnadseffektivt.

Videre er ensomhet og psykiske lidelser et stort og kostbart samfunnsproblem, og påvirker livskvaliteten negativt for svært mange mennesker i Nord-Aurdal kommune. Et attraktivt sentrum, der folk har lyst til å oppholde seg sammen, er en viktig del av løsningen på disse problemene. Så å si hele Fagernes sentrum er i dag tilrettelagt på bilens premisser, der det er bemerkelsesverdig få steder der bilen ikke dominerer enten i form av flateparkering eller veier. Dette gjør sentrum mindre attraktivt å oppholde seg i for gående, og ikke minst mindre attraktivt for boligutvikling.

10 råd for aldersvennlig stedsutvikling

1. Gjennomfør inkluderende stedsutviklingsprosesser som inspirerer, fornyer og forankrer ideen om et godt sted for alle – også eldre
2. Ha en bevisst og konsekvent lokaliseringspolitikk som legger opp til utstrakt sambruk og skaper en god arbeidsdeling mellom kommunesenteret og bygdene eller bydelssentrene.
3. Husk at gamle og unge trenger hverandre. Let etter løsninger som når flere brukergrupper samtidig.
4. Lag en boligpolitikk som inspirerer til at folk i ulik alder og livssituasjon kan leve sammen. Tilby ulike boligtyper og boformer tett på handel, kultur og tjenestetilbud.
5. Skap inspirerende omgivelser som er oversiktlige og trygge når sansene svekkes.
6. Skap attraktive arenaer sentralt i nærmiljøene hvor folk treffes og lag og foreninger kan ha møter, aktiviteter og arrangementer. Er det mennesker tilstede store deler av døgnet øker trykksfølelsen for alle.
7. Skap byer, tettsteder og lokalmiljøer hvor det er enkelt å leve uten bil - hele året.
8. Tenk nytt når det gjelder kollektive transportløsninger for eldre som bor usentralt, eller ikke har tilgang på bil.
9. Gjør universell utforming til en premis for all planlegging.
10. Ansett en stedsutvikler som har som oppgave å jobbe på tvers i kommunen og samarbeide med frivilligheten, befolkningen og næringslivet slik at planer og intensjoner kan bli gjennomført med kvalitet.

Kilde: Aldersvennlig stedsutvikling, Norske arkitekters landsforbund

Dette påvirker også levestrener til folk. Hvis alle gjøremål gjøres ved å kjøre bil fra butikkdør til butikkdøra, reduseres byopplevelsen til kun å kjøpe inn det man trenger, ved så å reise hjem igjen. Et attraktivt byliv kjennetegnes ved at man har lyst til å oppholde seg i sentrum, også før og etter at man har handlet/gjort et ærend. Det er her de sosiale og ofte spontane møtene skjer mellom folk, og som er viktig for å føle samhörighet og tilhörighet.

Veier, parkering og effektiv handel er viktig. Men det er svært uheldig å begrense byutvikling til å kun handle om omsetning, da en helhetlig byutvikling bør ha livskvalitet som hovedmål. Spesielt den yngre del av befolkningen, som man svært gjerne ønsker at skal bosette seg i kommunen, vil her utebli. Byliv og sosiale møteplasser er ofte svært viktige premisser for denne aldersgruppen, for om en kommune ansees som boattraktiv eller ikke. Gode møtearenaer er uansett viktig for alle aldersgrupper og en viktig del av folkehelsearbeidet.

Å få E16 ut av Fagernes er et viktig grep i denne problemstillingen. Stopper byutviklingen imidlertid opp i påvente av at E16 blir lagt ut av Fagernes, blir dette høyst sannsynlig en grunn i seg selv for at E16 ikke blir prioritert i NTP. Prioriteringer her blir langt på vei gjort ut fra en kost/nytte-analyse (effektberegninger), der mengde «byliv og kaos» i et sentrum avgjør hvor hemmende og/eller trafikkfarlig det er med en europaveg gjennom byen. Er det masse folk i sentrum, vil dette blant annet medføre at det til stadig er folk som krysser gata (E16). I et slikt scenariet vil biler hele tiden måtte stoppe opp, og det danner seg fort lange bilkøer på selv vanlige hverdager. Dette vil ha stor innvirkning på Statens vegvesen sine effektberegninger, der kødannelse er en svært viktig faktor for å iverksette tiltak. Går trafikken derimot uhemmet gjennom byen store deler av året grunnet manglende byliv, er det vanskeligere å argumentere for at nytten forsvarer den høye kostnaden det er ved å legge veien utenfor.



Kilde: Håndbok i aldersvennlig lokalsamfunn, KS

7. Aktuelle boligområder

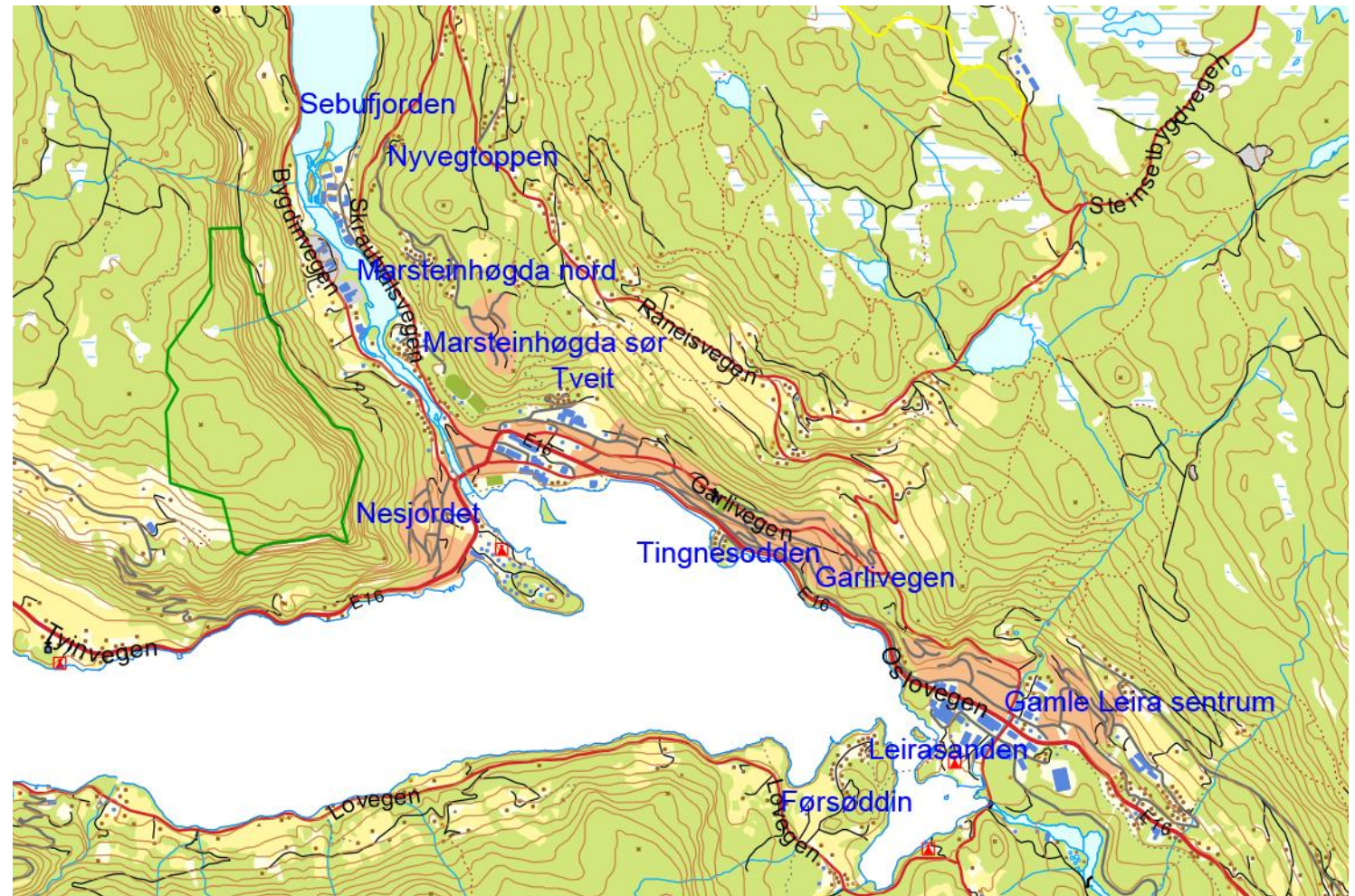
SATS har i samarbeid med kommunens planavdeling, vært på befaring i noen av områdene som kan være aktuelle for boligtomtutvikling.

Dette er områder der noe er eid/delvis eid av kommunen, mens andre områder er privat eie. Denne studien vurderer områdene uavhengig av eierforhold, og gir enkle vurderinger sett opp mot viktige ATP-prinsipp.

Nord-Aurdal kommunen er nå i oppstartsfasen av ny kommunedelplan for Fagernes –Leira, der boligområder i regionsenteret blir et sentralt tema.

Det er i denne prosessen det vil bli gjort en mye grundigere vurdering av aktuelle boligområder i regionsenteret.

Boligmulighetsstudien, utarbeidet av SATS, er ment som et faglig innspill til denne prosessen.

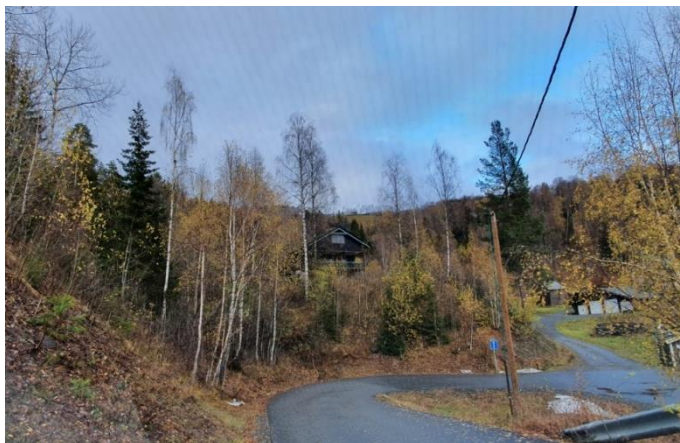


Tveit

Dette området er svært sentrumsnært til Fagernes, ligger på riktig side av E16 ift skole/barnehage, har utsikt, forholdsvis bra solforhold og er i nærheten av tuområder.

Det er allerede etablerte boliger i nærheten, og det ligger i nærhet av utbygd VVA. Flom/rasfare kan være en negativ faktor, som i så fall må løses.

Her er det en pågående reguleringsplanprosess.



Marsteinhøgda (sør)

Dette området ligger mellom Marsteinhøgda (etablert boligområde) og Fagernes sentrum. Dette er en del av Tveit-eiendommen, og ligger lenger opp langs gangvegen ift forrige eksempel.

Områder mellom eksisterende boligfelt og Fagernes (i luftlinje) er å foretrekke fremfor å bygge ut videre på den andre siden av boligfeltet.

Området er noe bratt og ulendt som kan medføre behov for større inngrep og som vanskeliggjør adkomst.

Det er heller ikke mange tomter det her er plass til – kost/nytte må vurderes. Utsikt er storartet, gangveg rett ned til sentrum, og bra solforhold.



Tingnesodden (bilde til venstre)

Vestre del av Tingnesodden har etablerte boliger med praktfull utsikt over Strandefjorden og med direkte kontakt med vannet. På østre del er det etablert en byggevareforetning. Her går gang- og sykkelveg rett forbi, og det er gode kollektivmuligheter.

Dette er muligens de flotteste boligtomtene på Fagernes. Ideelt sett burde hele halvøya vært satt av til boligformål. En utvikling av østre del vil forutsette at byggvareforetning kan relokaliseres.

Andre sentrale faktorer er støy fra E16, og sikring av strandsonen for allmennheten.

Nesjordet (bilder under)

Nesjordet ligger helt sentrumsnært rett på andre siden av Fagernesbrua. Dette er et etablert boligområde der VVA, gang- og sykkelveg ligger til rette. Det er noe begrensede solforhold, men utsikten er praktfull. Rett i nærheten ligger Valdres folkemuseum, og rett ovenfor boligområdet er et mye brukt turområde. Innspill fra eiendomsmeglere mener dette er et av de bedre områdene å utvikle.

Ledige områder i boligfeltet er i dag landbruksområder som ligger som tre jordteiger midt i boligfeltet. To teiger er avsatt som boligformål i kommuneplanens arealdel, mens den øverste og kanskje mest attraktive er avsatt som LNFR.





Marsteinhøgda nord

Marsteinhøgda er et etablert og populært boligområde med ca. 200 beboere. Det er en stor fordel at det er en fin og opplyst gs-veg ned fra feltet direkte til skole/barnehage-området, samt at VVA ligger godt til rette.

Det er noe negativt at det er forholdsvis lang bilveg opp til feltet fra Fagernes sentrum – ca. 4 km. Boligfeltet er stort i utstrekning, slik at plassering av nye boligtomter vil påvirke hvor ideelle de er.

Områder mellom eksisterende boligfelt og Fagernes (i luftlinje) er avstandsmessig å foretrekke fremfor å bygge ut videre oppover (se Marsteinhøgda sør). Bilvegen til dette feltet blir imidlertid lengre, og er ikke like godt tilrettelagt fra før slik nordre felt er. Antall høydemeter vil være en begrensende faktor på om folk her velger å gå til sentrum eller ta bilen. Innspill fra eiendomsmeglere, mener dette området er svært attraktivt spesielt for barnefamilier i nvetableringsfasen.



Nyvegtoppen

Dette feltet har tidligere vært oppe til politisk debatt. Området har fin utsikt og solforhold. Det ligger imidlertid for langt unna Fagernes sentrum til å defineres som gangavstand til sentrum.

Det er heller ingen gs-veg som pdd går helt opp til området. Området ligger ikke i luftlinje langt unna Marsteinhøgda nord. Det går sti fra Marsteinhøgda og opp til feltet.



Sebufjorden

Dette området ligger nedenfor Nyvegtoppen. Det er noe brattere, og ikke langt unna gang- og sykkelveg. Området ligger et godt stykke unna sentrum. Det ligger fra før noen bolighus på oversiden av fylkesvegen, men dette blir å betrakte som et nytt område. Her kunne man eventuelt fått utvidet gang- og sykkelvegen som går til Spikarmoen, og bybussen kunne også forlenget ruten sin opp til området.



Leira

I følge uttaler fra eiendomsbransjen i kommunen, ønsker ca 4 av 5 å bosette seg på Fagernes i forhold til Leira. Boligbygging er en dyrere prosess enn å kjøpe bruktbolig, der en gunstigere gjennomsnittspris på bruktbolig på Leira vil falle bort (tar man utgangspunkt i like tomtepriser). Det er allerede private utbyggere på Leira som har attraktive tomter ledig – eks Førøddin. Det er også boligprosjekt på gang ved Leirasanden, som er innenfor sentrumssonen til Leira.

I hvor stor utstrekning kommunen *selv* bør legge til rette for tomter på Leira er usikkert. Som nevnt tidligere, skal man forenes om at byen Fagernes skal styrkes, må boligpolitikken også følge dette. Når signalene er at så mange som 4 av 5 ønsker i bosette seg på Fagernes, til tross for mange fasiliteter på Leira, er dette positivt med tanke på å styrke Fagernes som regionens by.

At det likevel er tilgjengelige tomter/boliger på Leira, på lik linje med Aurdal, Ulnes og andre grender i kommunen er bra, så lenge dette står i forhold til etterspørselen. En viktig faktor for om folk vil bosette seg i kommunen, er at de får førstevalget sitt på hvor i kommunen de ønsker å bo. Skal vi lytte til eiendomsbransjens sine signaler, vil dette innebære at det totale tilbudet av private og kommunale boliger/boligtomter i regionsenteret bør være fordelt ca 20% på Leira og ca 80% på Fagernes.

Garlivegen

Det er områder langs Garlivegen det er mulig å fortette. Rasfare er imidlertid en faktor her. I området mellom Øvre Fejordet (Fagernes) og Nilsabrøtefeltet (Leira) er det et større område man kunne fortette.

Dette er imidlertid et mye brukt turområde, og må vurderes i lys av dette. Ved fortetting er det viktig å tenke ivaretagelse av natur og nærområder for barn. I dette området går også Kongevegen mellom Leira og Fagernes. Bybussen mellom Leira og Fagernes har regelmessige avganger som går via Garlivegen.



Førøddin på Leira.

Et populært boligområde med fantastisk utsikt over Strandefjorden. Gangbru over til Leirasanden knytter området tettere til Leira sentrum. Bilveg rundt er ca 2,5 km.



Gamle Leira sentrum

I SATS-strategidokumentet nevnes gamle Leira sentrum som et område man med fordel kunne fått transformert til et boligområde. Det er positivt med tanke på gang- og sykkelvei til Fagernes, bybussen/Valdresekspressen, og lett tilgjengelig VVA. En forholdsvis kort avstand til Fagernes by gjør boligutvikling på Leira mer i tråd med ATP-prinsipp enn andre tettsteder i kommunen som ligger lenger unna Fagernes sentrum. Støy fra E16 er en eventuell negativ faktor som må vurderes.

Konklusjon

Det er stor mangel på boliger/boligtomter i regionsenteret. At summen av private og kommunale initiativ til boligutvikling økes betraktelig i regionsenteret, er svært viktig. SATS anbefaler at kommunen bør ha boligtilbud både på Leira og Fagernes, men at de fleste tilbudene legges til Fagernes. Dette fordi Fagernes er *byen*, og at det nå mer enn noen gang er viktig at Fagernes by styrkes for at Valdres kan konkurrere med andre regioner i Innlandet, der det satses stort på byutvikling. Hovedargumentet for at flest boligtilbud bør legges til Fagernes, er likevel fordi Fagernes som bosted, er mest ettertraktet.

I samtale med meglerkontorer i kommunen, er signalene tydelige på at hovedvekten av tomter bør legges til Fagernes, siden det er her de fleste faktisk ønsker å bosette seg (ca 80%). Dette er et svært positivt signal om at Fagernes fortsatt er attraktivt til tross for en noe manglende byutvikling de senere år. Det er viktig at kommunen spiller videre på denne fordelene når man vet hvor mye en sterk by betyr for attraktiviteten til en kommune/region. At folk får førstevalget sitt på valg av bosted i kommunen, ansees som avgjørende for at innbyggertallet skal kunne øke i kommunen.

Viktige stikkord for valg av boligområder er at det er sentrumsnært, i nærhet av gang- og sykkelveg, i nærhet av kollektivtilbud, at det er tilrettelagt for VVA-infrastruktur, nærhet til offentlige aktivitet- og naturområder. Viktig at man tenker fortetting framfor byspredning, og at tomtene i seg selv er boattraktive (eks solforhold og utsikt).

Konklusjon på prioritering av boligområder med utgangspunkt i ATP-prinsipp

1. I eller rett utenfor Fagernes
2. Området mellom Leira og Fagernes
3. Områder rett ved Leira sentrum/områder lenger vest for Fagernes
4. Områder lenger øst for Leira

Prioriteringsrekkefølgen over gjelder først og fremst hvilke områder kommunen *selv* aktivt bør gå inn å etablere boligtomter. Andre kriterier nevnt i «smørbrøddlistene» kan tale for eller imot de ulike alternativene.

Det finnes ledige boligområder som ligger mellom Leira og Fagernes. Når situasjonen i dag er at funksjoner er spredt mellom Leira og Fagernes, kan det å etablere tomter i dette område være mer gunstig sett opp mot ATP-prinsipp, enn å etablere tomter på «utsidene» av enten Fagernes eller Leira.

Selv om SATS tydelig anbefaler å prioritere Fagernes når det gjelder boligutvikling, innebærer ikke dette at kommunen bør si nei til f.eks. å tillate private initiativer til boligutvikling i eller ved Leira sentrum. Boligutvikling ved Leira sentrum og ved Leirasanden er i tråd med SATS-avtalen, men dokumentet er tydelig på at Fagernes bør ha hovedfokus. Gamle Leira sentrum blir i avtalen spesifikt trukket fram som et aktuelt område å transformere til et boligområde.

Nye krav ift flom kan vanskeliggjøre og/eller fordyre prosjekter nærme Strandefjorden og andre vassdrag. Kommunen bør her tenke parallelle tiltak for å stimulere til videre utvikling. Det å øke antall etasjer tillatt i sentrum, kan være nødvendig for at det skal være lønnsomt å utvikle nye boliger. Dette er viktige elementer som må vurderes i ny kommunedelplan for Fagernes – Leira. At kommunen fortsetter å utvikle innbyggervennlige rom *mellom* bygningene i bykjernen, vil også være svært viktig for å stimulere næringslivet til boligutbygging i/nære sentrum.



Kolofon



Nord-Aurdal kommune

Kristi Westerbø
Rolf-Erik Poppe
Åge Sandsengen
Håvard Halvorsen

Statens Vegvesen

Astrid Kristiansen
Hans Martin Asskildt

Innlandet Fylkeskommune

Kari Sundfør
Wibeke Børresen Gropen
Stein Tronsmoen

Visit Valdres

Helge Kvame