

# Detaljregulering for gnr./bnr. 66/227, Moavegen

<b>Oppdragsgjevar</b>	Vaage as
<b>Oppdrag</b>	Detaljreguleringsplan
<b>Rapport type</b>	Planomtale
<b>Prosjektnr.</b>	21105
<b>Dato</b>	12.01.2024



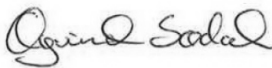
Detaljregulering



## INNHALDSLISTE

<b><u>1</u></b>	<b><u>KORT OM PLANFORSLAGET</u></b> .....	<b>2</b>
1.1	FORORD.....	2
1.2	AKTØRAR .....	2
1.3	BAKGRUNN OG FORMÅL .....	2
1.4	LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET.....	2
<b><u>2</u></b>	<b><u>PLANGRUNNLAG</u></b> .....	<b>4</b>
2.1	PLANSTATUS OG OVERORDNA FØRINGAR .....	4
	GJELDANDE PLAN .....	4
	KOMMUNALE FØRINGAR .....	7
	STATLEGE OG REGIONALE FØRINGAR .....	7
	ANALYSAR/UTGREIINGAR SOM ER LAGT TIL GRUNN .....	7
<b><u>3</u></b>	<b><u>PLANPROSESSEN</u></b> .....	<b>7</b>
3.1	OPPSTARTSMØTE OG FØRESETNADER FOR PLANARBEIDET .....	7
3.2	VURDERING ETTER <i>FORSKRIFT OM KONSEKVENSVURDERINGAR</i> .....	8
3.3	MEDVERKNAD.....	8
3.4	MERKNADSVURDERING .....	9
<b><u>4</u></b>	<b><u>PLANOMRÅDET – EKSISTERANDE SITUASJON</u></b> .....	<b>12</b>
4.1	DAGENS AREALBRUK OG LANDSKAP .....	12
4.2	KULTURMINNE OG KULTURMILJØ .....	13
4.3	NATURVERDIAR .....	14
4.4	BARN OG UNGE SINE INTERESSER.....	14
4.5	UNIVERSELL TILGJENGE .....	15
4.6	TRAFIKKFORHOLD OG TEKNISK INFRASTRUKTUR .....	16
4.7	FLAUM .....	16
4.8	GRUNNFORHOLD .....	17
4.9	MILJØFORHOLD .....	17
<b><u>5</u></b>	<b><u>RISIKO OG SÅRBARHEIT</u></b> .....	<b>18</b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>SKILDING AV PLANFORSLAGET</u></b> .....	<b>19</b>
6.1	KOMBINERT FORMÅL BUSTAD/FORRETNING/KONTOR (B/F/K) .....	20
6.1.1	UTEOPPHALDSAREAL.....	22
6.2	KOMBINERT FORMÅL FORRETNING/KONTOR/TENESTEYTING (F/K/T) .....	22
6.3	MATERIALBRUK OG FARGEVAL.....	23
6.4	TERRENGINNGREP .....	23
6.5	TEKNISK INFRASTRUKTUR .....	23
	TILKOMST OG PARKERING .....	23

RENOVASJON .....	23
GANG-/SYKKELTILKOMST.....	23
VATN, AVLAUP OG OVERVATN .....	2
<b>6.6 STØY.....</b>	<b>4</b>
<b>6.7 FLAUM .....</b>	<b>4</b>
<b><u>7 VERKNADER.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b>7.1 OVERORDNA OG OVERLAPPANDE PLANAR .....</b>	<b>4</b>
<b>7.2 LANDSKAP OG STADSKARAKTER .....</b>	<b>6</b>
<b>7.3 KULTURMINNE OG -MILJØ .....</b>	<b>7</b>
<b>7.4 BARN OG UNGE SINE INTERESSER.....</b>	<b>7</b>
<b>7.5 TRAFIKKFORHOLD OG TEKNISK INFRASTRUKTUR .....</b>	<b>7</b>
<b>7.6 UNIVERSELL TILGJENGE .....</b>	<b>10</b>
<b>7.7 VERKNADER I ANLEGGSPASEN .....</b>	<b>10</b>

		Prosjektnr: <b>21105</b>	Dato: <b>12.01.2024</b>		
Status /Rev:	Rev. gjeld:	Dato:	Sign.:	KS:	
0	Planforslag	12.01.24	IDL	ØS	
0	Planforslag, justering etter innsending til kommunen	26.02.24	IDL	AKT	
1	Justering før 1. gongs handsaming	19.03.24	IDL	AKT	
2					
<b>Kontaktinformasjon</b> Nordplan AS Pb. 224 6771 Nordfjordeid Tlf.: 57 88 55 00 <a href="http://www.nordplan.no">www.nordplan.no</a>			<b>Kundeinformasjon</b> Vaage as, ved Ola Ulvolden Vollvegen 2c 2680 Vågå		
<b>Prosjektleder</b> Iselin Ditlevsen Løkken			Sign: 		
<b>Medarbeidarar</b> Anne Katrin Taagvold Gunnar Vole					
<b>Kontrollert av</b> Øyvind Sødal			Sign: 		

Vedlegg:

- 1) Innspel til varsel om oppstart.
- 2) Plankart, datert 23.02.2024.
- 3) Reguleringsføresegner, datert 26.02.2024.
- 4) Risiko- og sårbarheitsanalyse, datert 18.03.2024.
- 5) Rammeplan vatn, avlaup og overvatn, datert 21.02.2024.
- 6) Situasjonsplan, datert 12.01.2024.
- 7) Teknisk notat: Flomsikring av Vågåheimen, Vågå kommune: Endring nr. 1: Vurdering av tomter for ny tingrettsbygning i Vågåmo (NGI, 2022).
- 8) Notat «Vurdering av tomt i Moavegen» (NGI, 05.02.2024).
- 9) Illustrasjonar av mogleg situasjon i planområdet.

# 1 Kort om planforslaget

## 1.1 Forord

Nordplan sin planmal er basert på Kommunal- og distriktsdepartementet si sjekklister for planomtale, og er inndelt i tema i tråd med denne. Planomtalen skal beskrive planens formål, hovudinnhald og verknader, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjeld for området.

## 1.2 Aktørar

Nordplan har på vegne av Vaage as utarbeidd ein detaljreguleringsplan for ei sentrumsnær næringstomt i Vågå kommune. Planen legg rammer og føringar for arealbruken innanfor planavgrensinga.

### **Kontaktpersonar:**

Kommunen: Laila Nersveen.

Oppdragsgjever: Vaage as ved Ola Ulvolden og Torstein Brun.

Nordplan AS: Iselin Ditlevsen Løkken og Anne Katrin Taagvold.

Oppdraget er utført i perioda: september 2021-februar 2024.

## 1.3 Bakgrunn og formål

Tiltakshavar Vaage as ynskjer å utarbeide ein detaljreguleringsplan for ei sentrumsnær tomt i Vågå. Planen har som mål å legge til rette for eit bygg med kombinert formål bustad/forretning/kontor. Det er få ledige tomter både for næring og bustader i Vågåmo i dag, og det er derfor ynskjeleg at planen sikrar ei best mogleg utnytting av eigedommen.

### Meir konkret skal planarbeidet:

- Legge til rette for eit bygg med formåla bustad/forretning/kontor i eit sentrumsnært område.
- Sikre naudsynt parkeringsareal.
- Sikre tilkomst til planområdet frå Moavegen.
- Legge til rette for trafikksikre løysingar for gåande og syklande.
- Sikre at nye bygg og tiltak tek omsyn til omkringliggande busetnad og arealbruk, med særleg omsyn til Søre bu og *lågbrun sone* (jf. kommuneplanens arealdel) og aktivitetsparken mot sør.

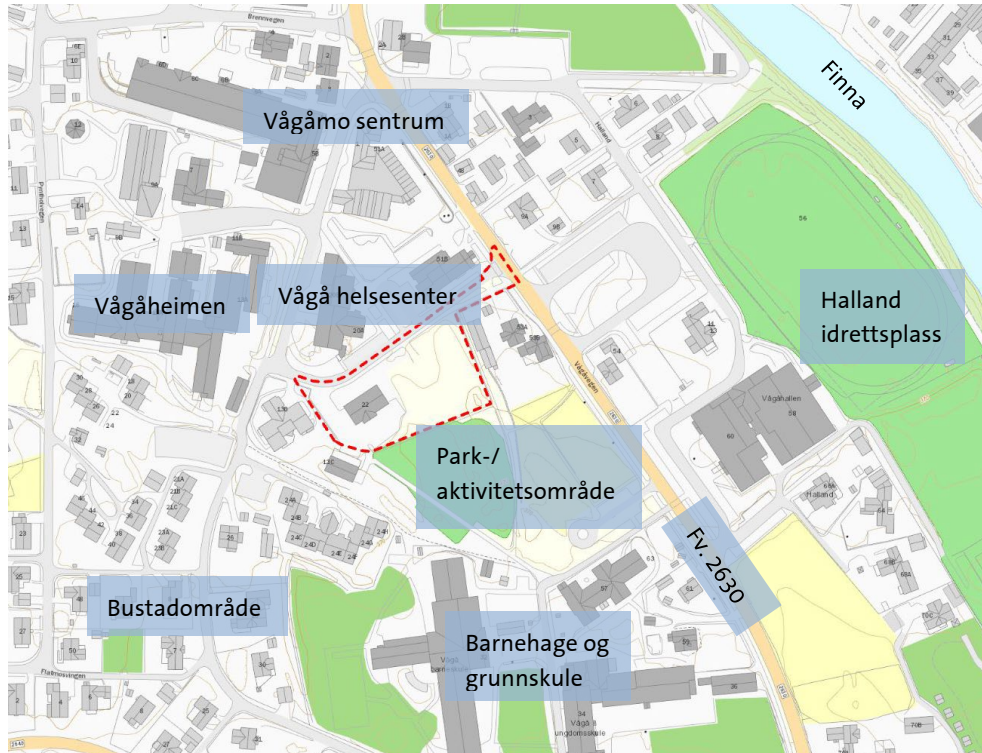
## 1.4 Lokalisering og avgrensing av planområdet

Planområdet ligg i Vågåmo sentrum, med gangavstand til barnehage og grunnskule, helsetenester, butikkar, kafear og andre viktige sentrumsfunksjonar (fig. 1). Arealet som ynskjes utbygd (fig. 2) grensar mot Vågåmo skule og park-/aktivitetsområde i sør, fjernvarmeanlegg, Vågåheimen og Vågåtrimmen fysioterapi mot vest, næringsbygg og helsesenter i nord, og Søre bu med bustad og næring i aust. Tilkomst til planområdet er frå Moavegen, via avkøyring ved Vågåtrimmen. Fylkesveg 2630 Vågåvegen ligg mot aust og inngår delvis i planområdet (krysset).

Føreslått planavgrensing følger sørleg og austleg grense til gnr./bnr. 66/227, og vidare langs nordleg grense til gnr./bnr. 66/191. Vidare er plangrensa lagt ut til senterlinje på Vågåvegen,

for å sikre tilstrekkeleg areal til krysset mellom Vågåvegen og Moavegen. Plangrensa følgjer vidare senterlinje til Moavegen mot vest fram til innkøring mot gnr./bnr. 66/188, og sørover mot fjernvarmeanlegget. Frå fjernvarmeanlegget og Vågåtrimmen følgjer plangrensa austover mot grensa til gnr./bnr. 66/227.

Planområdet storleik er på om lag 5,2 daa.



Figur 1: Planområdets avgrensing synt med raud, stipla strek.



Figur 2: Utbyggingstomta sett mot sørvest. Vågåtrimmen til høgre i biletet, Søre bu og gangstig mot skuleområda til venstre.

## Eigdomsforhald

Fylgjande eigdommar inngår heilt eller delvis i planområdet:

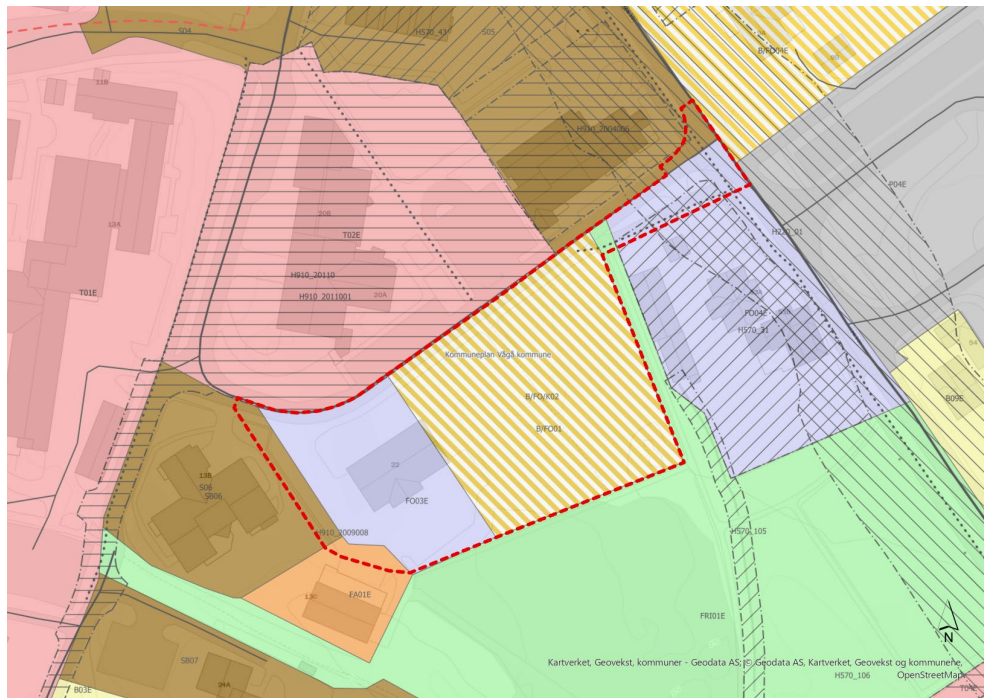
- 66/12: Vågå kommune.
- 66/12/12: Kleivhø as.
- 66/227: Vaage as.
- 66/331: Vågå kommune.

## 2 Plangrunnlag

### 2.1 Planstatus og overordna føringar

#### Gjeldande plan

Gjeldande plan for planområdet er *Kommuneplan for Vågå 2017-2027* (vedteke 09.08.17), der området er avsett til kombinert formål bustad/tenesteyting/kontor (fig. 3). Planområdet ligg òg innanfor *Reguleringsplan for Vågå vest* (vedteke 03.08.98), der området er regulert til formålet forretning/kontor (fig. 4). Det er ikkje regulert/avsett omsynssoner innanfor planområdet, men i gjeldande kommuneplan er arealet mot aust, FO04E, regulert med omsynssone H570\_31 for bevaring kulturmiljø. Det er og avsett omsynssone H570\_105 på ein steingard søraust for planområdet. Mot sør grensar planområdet mot friområde FRI01E.

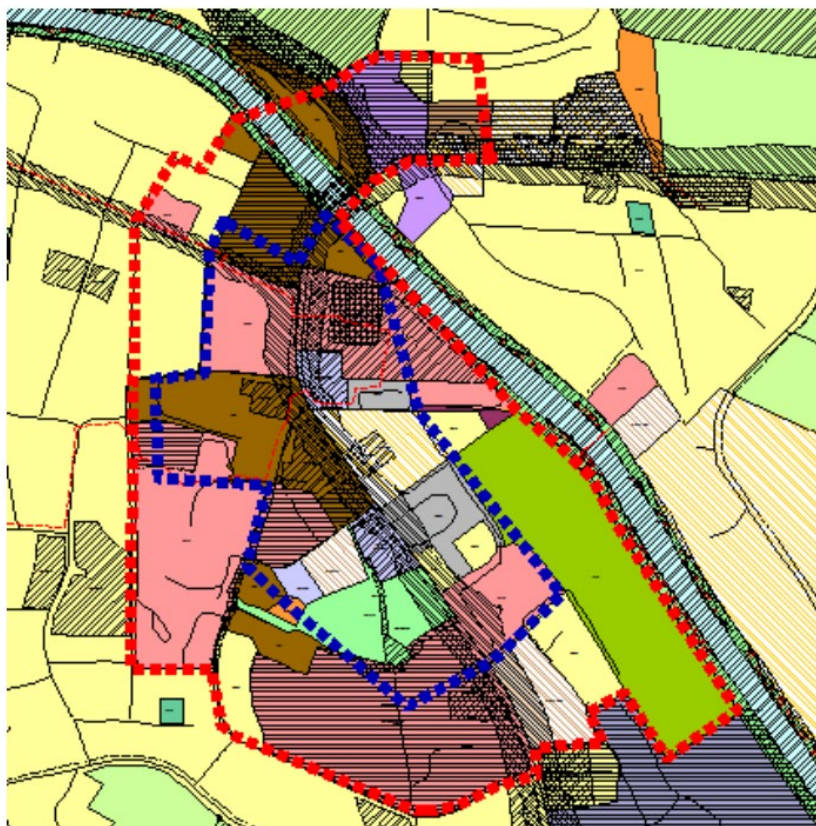


Figur 3: Utsnittet er henta frå gjeldande kommuneplan for Vågå (2017). Plangrense synt med raud stipla strek.



Figur 4: Utsnittet er henta frå gjeldande reguleringsplan for Vågåmo vest (1998). Planområdets avgrensing synt med raud stipla strek.

Planområdet ligg innanfor indre sentrumssone og kjerneområde for sentrum, definert i kommuneplanens arealdel (fig. 5).



Figur 5: Raud stipla line syner areal definert som indre sentrumssone og blå strek syner areal definert som kjerneområde sentrum i gjeldande kommuneplan for Vågå.



For desse areala gjeld føresegner synt i figur 6, henta frå kommuneplanens arealdel:

#### § 9. 7.1 Indre sentrumssone og kjerneområde

Arealbruk innanfor indre sentrumssone skal bygge opp under Vågåmo som områdecenter. Indre sentrumssone er vist med raud stipla line. Områdesenteret skal ha ein todelt senterstruktur der det er definert eit kjerneområde for det historiske sentrum med gammal og stadeigen bygningsmasse, låge hus og god sirkulasjon mellom bygga. Låg-brun sone. Dette området er vist med blå stipla line. Innanfor denne sona skal det leggast til rette for varehandel i små konsept og det kan ikkje etablerast storformater her.

Ny handelsverksemd eller utviding av slike, som blir større enn 1500 m<sup>2</sup> BRA detaljhandel, kan berre lokaliserast innanfor indre sentrumssone, jf. pkt. 3a i *regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland*.

Ettersom Vågåmo er definert som eit områdecenter i *regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland* kan det etablerast ny handelsverksemd for detaljhandel på inntil 6000m<sup>2</sup> innanfor område som er definert som indre sentrumssone.

Areal innanfor indre sentrumssone kan berre byggast ut etter reguleringsplan.

Område regulert til spesialområde bevaring med tilhøyrande føresegner skal vidareførast.

Aksen frå Brustugu til Veistadhjørnet/lasaronstolpen skal vere attraktiv og trekke folk til sentrum.

Figur 6: Føresegner som gjeld for indre sentrumssone og kjerneområde sentrum henta frå gjeldande kommuneplan.

For arealet som skal byggast ut, gjeld og føresegner synt i figur 7. Føresegner gjeve i gjeldande reguleringsplan for Vågåmo vest er synt i figur 8.

B/FO/K02 Engumtomta	Området kan byggast ut til bustad/forretning/kontor i kombinasjon. 1. etasje er reservert forretning/kontor. Det skal vere høg arealutnytting. Bygg skal byggast i tre.
---------------------	---

Figur 7: Føresegner for utbyggingsarealet, henta frå gjeldande kommuneplan.

<p>§ 7. OMRÅDE MED BLANDA FORMÅL; BUSTAD / FORRETNING / KONTOR ( MB 1 - 8 ).</p> <p>a) I området skal det oppførast bygningar for forretningar, kontorverksemd, mindre handverksbedrifter og bustader. Disse føremåla kan kombinerast innafor same bygning. Håndverksbedrifter må ikkje vera til sjenanse for bustadene. Gesims- og mønehøg skal ikkje overstige h.h.v. 8 m og 9 m over ferdeg planert terreng.</p> <p>b) Planutvalet kan forby verksemdar som etter utvalets syn er sjenerande for nærliggjande eigedommar eller til ulempe for offentleg ferdsel.</p> <p>c) Kvar verksemd skal på eigen grunn ha tilstrekkeleg parkeringsplass til å dekkje det utbygde området. Det skal avsetjast ein parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> golvflate og tilstrekkeleg plass for på- og avlesing på eiga tomt. Dersom krava til parkeringsplassar ikkje kan dekkjast på eiga tomt, kan parkeringsplassane opparbeidast på andre eigedommar.</p>
--

Figur 8: Føresegner for planområdet henta frå gjeldande reguleringsplan for Vågåmo vest.

#### Tilgrensande planar

- Detaljreguleringsplan for fjernvarmeanlegg (plan-ID: 05152009008). Ikraft: 20.04.10.
- Detaljreguleringsplan for Vågå helsesenter (plan-ID: 05152011001). Ikraft: 26.06.12.

### **Kommunale føringar**

- **Kommuneplan for Vågå kommune (2017).**
- **Kommuneplanens samfunnsdel 2017-2027 (2017).**
- **Områdereguleringsplan for Vågåmo (pågåande)**  
Parallelt med planarbeidet er det starta opp arbeid med områdereguleringsplan for Vågåmo for heilskapleg sikring av sentrum. Planprogrammet vart fastsett av kommunestyret i Vågå i oktober 2023 (sak 68/2023). Ifylgje planprogrammet er føremålet med planarbeidet å sikre Vågåmo mot flaum og flaumskred, då store deler av dagens busetnad i sentrum ligg innanfor fareområde for flaum og flaumskred. Reguleringsplanen for Moavegen ligg innanfor dette arealet.
- **Stadutviklingsplan for Vågåmo (Norconsult, 06/2023).**  
Parallelt med reguleringsplanarbeidet er det utarbeidd ein stadutviklingsplan/masterplan for Vågåmo sentrum. Planen har hatt som mål å identifisere overordna grep som sikrar at eksisterande stadkvalitetar i sentrum vert ivareteke og styrka i framtidige plan- og byggeprosessar. Reguleringsplanen for Moavegen ligg innanfor dette arealet.
- **Helhetlig ROS-analyse for Lesja, Dovre, Sel, Vågå, Lom og Skjåk (2017).**

### **Statlege og regionale føringar**

- Plan- og bygningslova (2008).
- Naturmangfaldlova (2009).
- Kulturminnelova (1978).
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).
- Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).
- Rundskriv H-5718 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling (2018).

### **Analysar/utgreiingar som er lagt til grunn**

- Flomsikring av Vågåheimen, Vågå kommune: Endring nr. 1: Vurdering av tomter for ny tingrettsbygning i Vågåmo. Dokumentnr.: 20220154-02-TN (NGI, 2022).

## **3 Planprosessen**

### **3.1 Oppstartsmøte og føresetnader for planarbeidet**

Det var gjennomført oppstartsmøte med Vågå kommune 23.09.21.

Følgjande tema og føringar vart trekt fram som førande for planarbeidet:

- Universell utforming.
- Barn og unges interesser.
- Trafikktryggleik: tilkomst, samt løysingar for gåande og syklende.
- Estetikk og byggeskikk: materialbruk skal vere tre. Må ta omsyn til at planområdet ligg innanfor *lågbrun sone*, samt grensar mot Søre bu (byggningsvern). Mønehøgde i utgangspunktet 9 m, men 12 m kan vurderast ved gode arkitektoniske løysingar.
- Parkeringsbehov bør løysast med parkeringskjellar, og det bør leggest til rette for gateparkering langs Moavegen.
- Utnyttingsgrad: maks. 50 % BYA, parkering ikkje medrekna.

### **3.2 Vurdering etter Forskrift om konsekvensutgreiingar**

Planarbeidet er vurdert i høve *Forskrift om konsekvensutgreiingar (KU-forskrifta)*. I samsvar med *Plan- og bygningslova* § 4-2 og forskriftas §§ 6, 7, 8 og 10 har forslagsstillar vurdert at tiltaka i planen *ikkje* utløyser krav om planprogram og konsekvensutgreiing. Dette er grunngjeve slik:

Forskriftas §§ 6 og 7 seier at fylgjande planar og tiltak alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding (§ 6):

§ 6 bokstav b): *Reguleringsplanar etter plan- og bygningslova for tiltak i vedlegg I.*

§ 7 bokstav b): *Planar og program etter andre lovar som fastset rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtakast av eit departement.*

Tiltakshavar har vurdert at tiltaka planen ynskjer å opne for *ikkje* omfattast av tiltak etter vedlegg I og II, då tiltaket er i samsvar med overordna planar.

Kommunen som planmynde er ansvarleg mynde for vurdering av KU-plikt, jf. pbl. Vurderingskriteria etter forskriftas vedlegg 1 bygger på ein del storleikskriterium som langt overstig denne planens kompleksitet samt forventa verknader av tiltaket. Forslagsstillar har vurdert at tiltaka planen ynskjer å opne for *ikkje* omfattast av tiltak etter forskriftas vedlegg I og II. Planforslaget skal i planomtala, jf. pbl. § 4-2, gjere godt greie for verknadene av arealbruksendringa og skildre korleis ny arealbruk påverkar eksisterande bruk.

Forskriftas § 8 omhandlar *planar og tiltak som skal konsekvensvurderast dersom dei kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn.*

Nokre planar må etter § 8 vurderast nærare og konsekvensutgreiast dersom tiltaket har vesentlege verknader for miljø eller samfunn, jf. § 10. For denne typen tiltak er det *ikkje* krav om planprogram. Tiltakshavar har vurdert at tiltaka planen ynskjer å opne for *ikkje* fell inn under tiltak etter vedlegg II. Vurderinga er basert på om verknaden av planen kan ventast å vera vesentleg for miljø og samfunn, og det skal sjåast til verknadens intensitet og kompleksitet, sannsyn for at det oppstår, varigheit, hyppigheit og moglegheit for å reversere/avgrense omfanget av verknaden. Tiltakshavar har vurdert at forslaget til arealbruksendring *ikkje* er av eit slikt omfang at ein kan vente vesentlege verknader knytt til tiltaket.

### **3.3 Medverknad**

#### Varsel om oppstart

I medhald av plan- og bygningslova § 12-8 vart oppstart av planarbeidet kunngjort med annonse i Fjuken torsdag 14.10.21, og per e-post/brev til grunneigarar, naboar samt offentlege instansar. Frist for å kome med innspel/merknader til planarbeidet var sett til fredag 05.11.21. Planarbeidet var òg annonsert på kommunen og Nordplan sine heimesider.

Liste over varsla partar går fram av varslingsbrev, datert 06.10.21.

Innan høyringsfristen er det kome totalt 8 innspel, der 4 er frå offentlege instansar og 3 frå naboar og andre aktørar/interessentar. Innspela er oppsummert og kommentert i kap. 3.4.

### 3.4 Merknadsvurdering

Innkome merknader til oppstartsvarselet er oppsummert i følgende tabell, saman med forslagsstillars kommentar.

Nr.	Frå	Kommentar
1	<b>Fjellnett as</b> Fjellnett as opplyser om at dei har lågspent kabelnett i planområdet, og ber om at denne opplysinga vert teke med vidare i planprosessen. Kart følgjer.	Innspelet takast til orientering.
2	<b>Eidefoss fiber as</b> Eidefoss fiber as opplyser om at dei har lågspent fiberkablar og røyr i planområdet. Kart følgjer.	Innspelet takast til orientering.
3	<b>Mattilsynet</b> Mattilsynet skriv at dersom det ikkje er tilstrekkeleg kapasitet på vassforsyninga i dag, må kommunen/vassverkeigar sikre at dette etablerast før det vert gjeve byggeløyve. Dette må sikrast gjennom rekkefølgeføresegner. Endringar i vassforsyninga skal registrerast hjå Mattilsynet.	Innspelet takast til orientering. Ifølgje kommunen skal det vere tilstrekkeleg kapasitet for vasstilkopling i Moavegen.
4	<b>Statens vegvesen</b> Statens vegvesen meiner det er eit viktig tiltak for trafikkikkerheit at det vert lagt til rette for færrast mogleg avkøyrslar frå offentleg veg. Vidare skriv dei at det må sikrast tilkomst til området for gåande og syklande, anten som eigen gang-/sykkelveg eller fortau. Fortau langs fv. 2630 må sikrast i planen. Det må sikrast eit godt alternativt til snarvegen som er etablert over planområdet. Til sist skriv Statens vegvesen at kryss og avkøyrslar må utformast i samsvar med handbok N100, og retningsline T-1442 om støy i arealplanlegging må leggest til grunn i planarbeidet.	Det er etablert gangveg tilgrensande planområdet i aust, mot Søre bu. Planforslaget sikrar at fortau langs Moavegen framleis skal koplast mot denne. Gangvegen vil erstatte snarvegens funksjon. Planen regulerer fortau langs Moavegen, som koplar seg på gang-/sykkelveg langs fylkesvegen og gangveg mellom byggetomta og Søre bu. Kryss mot fylkesvegen er utforma i medhald av Håndbok N100. Deler av planområdet ligg innanfor gul støysone frå veg (støysonekart), men denne vil ikkje påverke ny busetnad.
5	<b>Vågåtrimmen</b> Vågåtrimmen meiner at det midlertidige gjerdet som er sett opp frå fjernvarmeanlegget, forbi	Innspelet takast til orientering. Tilkomst til byggetomta vert

	<p>Vågåtrimmen og opp mot Moavegen bør bli ei permanent løysing, av omsyn til trafikktryggleik. Dei meiner gjerdet har forhindra at skulebarn blir slept av ved Vågåtrimmen før og etter skuletid, og at det har ført til at det ikkje lenger ferdast gåande og syklande gjennom deira tilkomst og parkering. Dersom gjerdet ikkje vert ei varig løysing, meiner dei at trafikken inn til fjernvarmeanlegget og Vågåtrimmen bør regulerast med bom. Dei anbefaler vidare eit tilsvarande gjerde mellom planområdet og Villaparken. Vågåtrimmen ynskjer ikkje parkeringsplassar mellom Vågåtrimmen og offentleg bufellesskap, då dei meiner dette skapar trafikkfarlege situasjonar og fører til redusert bruk av deira parkeringsplassar. Til sist informerar dei om at det er sterkt imot at innkøyring til gnr./bnr. 66/227 skjer via deira innkøyring, og føreslår at ny innkøyring etablerast på austsida av Vågåtrimmen.</p>	<p>regulert via etablert avkøyrsløp, slik at det nye bygget, Vågåtrimmen og fjernvarmeanlegget får felles avkøyrsløp, etter ynskjer frå Vågå kommune. Det vert lagt opp til at gangtrafikk ikkje går gjennom dagens tilkomst, men i staden blir leia via gangvegen ved Søre bu og ev. snarvegen som går sørvest for fjernvarmeanlegget. Dette sikrast ved at det er sett eit rekkefølgekrav i føresegnene om at det skal etablerast gjerde langs sørleg planavgrensing før bruksløyve vert gjeve. Dette vil bidra til å skilje harde og mjuke trafikantar. Parkeringsplassar mellom Vågåtrimmen og bufellesskapet skal behaldast.</p>
<b>6</b>	<p><b>Innlandet fylkeskommune</b></p> <p>Fylkeskommunen meiner det er uheldig at planarbeidet kjem før viktige føringar i stadutviklingsprosjektet er sett for Vågåmo, og anbefaler at det gjennomførast gode og grundige prosessar parallelt. Vidare skriv dei at det i samband med alle planlagde utbyggingsprosjekt og det pågåande stadutviklingsprosjektet må gjennomførast ei trafikkanalyse som ser på trafikale utfordringar på eit overordna nivå for heile Vågåmo sentrum. Analysen må inkludere ei vurdering av alle kryss innanfor planområdet, og den må seie noko om trafikkstraumen. Naudsynte tiltak må takast inn som rekkefølgekrav i planen.</p> <p>Fylkeskommunen skriv at det må sikrast gode løysingar for gåande og syklande både internt og heilskapleg for området, og at det bør vurderast snarvegar/gangtilkomst mellom skuleområda og nordover mot sentrum og nordleg del av Moavegen.</p>	<p>Kommunen har teke initiativ og er involvert i planprosessen med omsyn til sentrumsutviklingsprosjektet.</p> <p>Gåande og syklande blir ivareteke, gjennom bruk av eksisterande og nye fortau og gangstigar/-vegar. Framtidig situasjon for gåande og syklande etter utbygging er skildra i planomtalen.</p>
<b>7</b>	<p><b>Statsforvalteren i Innlandet</b></p> <p>Statsforvalteren ber om at bruken av arealet som snarveg for barn og unge og som leikeareal blir omtala i det vidare planarbeidet. Dei forventar at areal for uteopphald og gangliner for barn og unge vert ivareteke.</p>	<p>Gangliner for barn og unge skal ivaretakast. Erstatningsareal for snarvegen er allerede etablert. Framtidig situasjon for gåande og syklande etter</p>

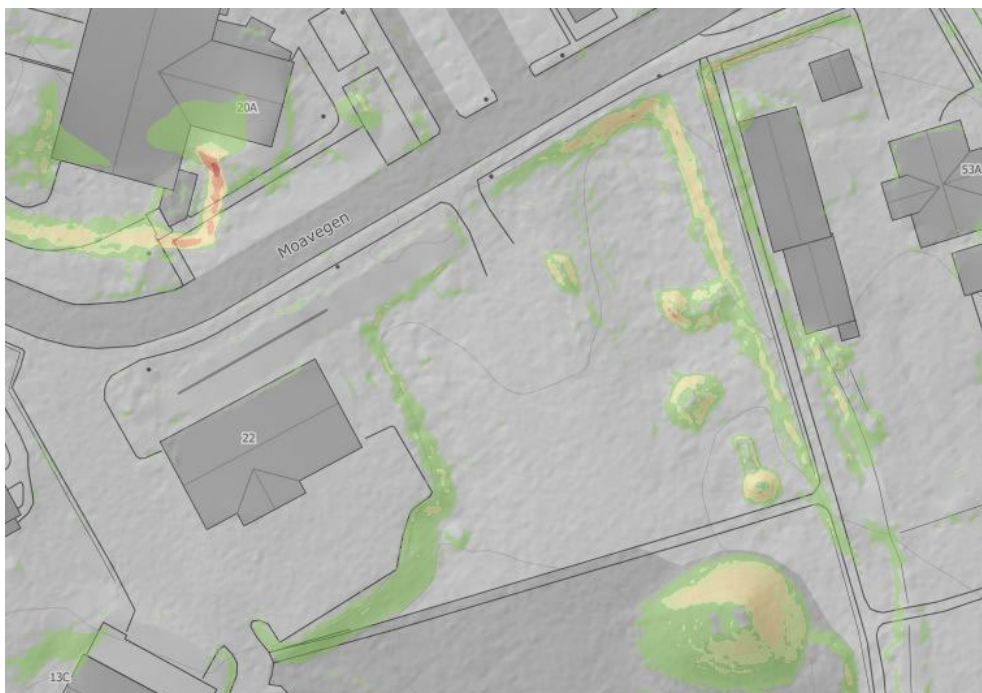
	<p>Deler av området ligg i gul støysone frå veg, og dei forventar at tilråding om utgreiing av støyforhald og innarbeiding av krav om sikring av tilfredsstillande støyforhald vert ivareteke. Utgreiinga av støy må ta omsyn til aktiviteten i sykkel-/aktivitetsområdet.</p> <p>Statsforvalteren oppmodar om at omsynet til Vågåmo sin identitet vert lagt til grunn når parkeringsareala planleggast. Som følgje av at Moavegen er planlagt breiddeutvida, vil det vere viktig å sikre gode løysingar for mjuke trafikantar langs denne.</p> <p>Fylkeskommunen forutset at krysset mellom Moavegen og fylkesvegen utformast i tråd med Statens vegvesen si handbok N100.</p> <p>Fylkeskommunen opplyser om at planområdet grensar mot Søre bu i aust, som er eit verdifullt kulturmiljø regulert til bevaring, og at det i tilknytning til dette ligg både steinmurar og rydningsrøyser. Dei skriv vidare at planen bør ta omsyn til dette, og at særskilte vurderingar skal gå fram av planen. Planen bør sikre at nye bygningar og utforming av nytt kryss mot fylkesvegen ikkje blir dominerande eller skjemma med tanke på det bevaringsverdige kulturmiljøet.</p> <p>Fylkeskommunen er skeptisk til at kommunen opnar for 12 m byggehøgde, og meiner at føresegner i kommuneplanens arealdel skal leggast til grunn. Dei meiner vidare at planlegginga bør ta omsyn til snarvegen som har allereie er etablert over planområdet.</p> <p>Fylkeskommunen opplyser om at det ikkje er naudsynt å foreta arkeologisk registrering i planområdet, men syner til kulturminnelova sin § 8 andre ledd.</p>	<p>utbygging er skildra i planomtalen.</p> <p>Gul støysone ligg ifølgje Vegvesenet sitt støysonekart utanfor utbyggingsområdet, men vil bli lagt inn i kart og føresegner.</p> <p>Takst til orientering.</p> <p>Vegutforminga er i tråd med N100.</p> <p>Omsynet til Søre bu er gjort greie for i planomtalen.</p> <p>Takast til orientering.</p> <p>Ok. Dette er sikra i føresegnene.</p>
<p><b>8</b></p>	<p><b>NVE</b></p> <p>NVE informerar om at dei forventar levering av fyrste utkast til revidert farekart for skred/flaum før jul. Dei skriv vidare at før desse farekarta er framlagt, vil det ikkje vere mogleg å dokumentere tilstrekkeleg sikkerheit og/eller konsekvensar av tiltaket for tredje part slik NVE vurderer det. Reell fare vil ikkje vere utreda før desse karta føreligg. Deretter vil vurdering rundt sikringsbehov og konsekvens for tredje part kunne gjennomførast.</p>	<p>Ok.</p>

## 4 Planområdet – eksisterende situasjon

### 4.1 Dagens arealbruk og landskap

Planområdet ligg sør i Vågåmo sentrum, tilgrensande etablert busetnad og infrastruktur. Eigedommen som ynskjes utbygd er ikkje bebygd, og består i dag av ein grasplen som fungerer som snarveg for gåande og syklande til og frå skuleområda og aktivitetsparken. I austre del av tomta er det sett opp to fotballmål (fig. 11). Planområdet er sørvendt, og har gode solforhald i sommarhalvåret.

Planområdet er i hovudsak flatt, men utbyggingsområdet ligg noko lågare i terrenget enn omkringliggende areal (fig. 9). Terrenget fell om lag ein meter frå fortauet i nordaust og frå fyllinga ved Vågåtrimmen i sørvest. Det går ei svak konveks form over eigedommen i nord/sør-aksen, der det i dag er etablert ein stig/snarveg.



Figur 9: Utklipp frå Høydedata syner terrengformasjonane innanfor tomta. Gul, oransje og raud skravar syner dei brattaste områda. Grøn syner område med slakare helling.

Områda tilgrensande planområdet er utbygd, og hovudsakeleg prega av småskala trehusbusetnad. Like nord for planområdet ligg Vågå helsesenter, samt Beno-bygget som husar både næringslokale og leilegheiter (fig. 10). Begge desse bygga har mønehøgder på om lag 12 m.



Figur 10: Beno-bygget sett frå Vågåvegen. Moavegen fremst i bildet og utbyggingstomta skimtast til venstre. Kjelde: Google street view.



Figur 11: Utbyggingsområdet sett mot nord/nordvest. Vågåtrimmen fysioterapi til venstre i bildet, Søre bu til høgre.

## 4.2 Kulturminne og kulturmiljø

Tilgrensande planområdet i aust ligg Søre bu, eit bygningstun beståande av fleire SEFRAK-registrerte bygningar (bygningar bygde før år 1900) (fig. 12). Karttenesta Miljøstatus syner at det er registrert totalt 6 bygningar, der tre er kategorisert som *ruin/fjerna bygning*, ein er registrert som *annan SEFRAK-bygning*, og to er registrert som *meldepliktig ved riving/ombygging*.



Eigedommen er i dag i bruk som privat bustad, lokale for fiolinmakar samt servering og overnatting.



Figur 12: Søre bu sett frå Vågåvegen, mot sør. Utbyggingstomta og Vågåtrimmen skimtast til høgre i biletet.

### 4.3 Naturverdiar

Det er ikkje registrert spesielle naturverdiar i eller tilgrensande planområdet.

### 4.4 Barn og unge sine interesser

Planområdet ligg like nord for Vågåmo skule, Vågå ungdomsskule og Søre Grindstugu barnehage. Mellom skuleområda og planområdet ligg det eit støre aktivitetsområde, som inneheld både sykkelpark med pumptrack og ulike hopp (Villaparken), skatepark, klatreapparat, volleyballane og eit parkområde med bord og benkar (fig. 13 og 14). Området er mykje brukt, både av skuleelvar, lokalbefolkninga elles og turistar.



Figur 13: Aktivitetsområdet sett mot byggetomta. Vågåtrimmen fysioterapi til venstre i bildet.



Figur 14: Aktivitetsområdet/Villaparken sett mot byggetomta.

Det er plassert ut fotballmål i austre del av planområdet (fig. 11), men bruken av denne bana er avgrensa, då det finns fotballbane og ballbinge ved skuleområdet som truleg er meir føretrekte alternativ.

Det er etablert tydeleg stig gjennom planområdet, frå skuleområda og mot sentrum. Denne nyttast hovudsakeleg av skuleborn. I samband med utbygginga av aktivitetsområdet vart det etablert gruslagte gangstigar sør og aust for planområdet, som koplar seg på eksisterande fortau nord i planområdet.

#### **4.5 Universell tilgjenge**

Planområdet er flatt, og ligg i eit område med godt opparbeidd gangtilkomst mellom viktige sentrumsfunksjonar. Gangvegane sør for planområdet er lyssett, og det same gjeld gang-/sykkelvegen langs Vågåvegen.

## 4.6 Trafikkforhold og teknisk infrastruktur



Figur 15: Oversikt over dagens gangliner i og tilgrensande planområdet.

Tilkomst til planområdet er frå fylkesveg 2630 Vågåvegen og inn på kommunal veg Moavegen. Planavgrensinga er lagt i midtlinja til Moavegen, og inkluderer eksisterande fortau. Det er lite parkeringsplassar i planområdet i dag, men på austsida av Vågåvegen ligg det eit større offentleg parkeringsareal tilknytt kulturhuset og idrettsanlegget på Halland. Det er etablert både gang-/sykkelveg, fortau og turveggar i og tilgrensande planområdet, i tillegg til at det er fleire etablerte snarveggar mellom sentrum/bustadområda og skuleområda (fig. 15).

- Raud** Etablert gang-/sykkelveg.
- Blå** Etablert fortau.
- Grøn** Etablerte gangveggar/gangstigar.
- Gul** Snarveggar.
- Turkis** Køyreveg som òg nyttast av gåande.

Ifølge vedlagt rammeplan for vatn, avlaup og overvatn (vedlegg 5), ligg det vassleidning tett inntil/på planområdet som er eigna uttak for forbruksvatn og brannvatn. Det er ikkje etablert spillvassleidningar til planområdet. Tilgrensande planområdet ligg det eit fjernvarmeanlegg, som det etter avtale med grunneigar er mogleg å kople seg på. Det er etablert fibernett til planområdet. Det er ikkje etablert løysingar for overvasshandsaming i planområdet i dag.

## 4.7 Flaum

NVE utarbeidde i 2000 ei flaumberekning for Ottaelva og Gudbrandsdalslågen, som syner at planområdet ligg innanfor område som ligg i lågpunktsone ved ein 200-årsflaum i Finna. Ifølge nye aktsemdkart frå NVE er ikkje planområdet råka av aktsemdsone for flaum. NVE jobbar for tida med ei ny kartlegging av flaumfare i Vågåmo sentrum, der kart publisert i januar 2022 syner at planområdet kan råkast ved ein flaum i Finna, dersom ein tek klimapåslag og botnheving i Finna med i berekningane (fig. 16). Utgreiinga syner at berekna flaumdjupne kring planområdet er mindre enn eller lik 0,5 m, og at vatnet vil vere tilnærma stillestående.

Rapporten er ikkje offentleg tilgjengeleg i NVE sine databasar per januar 2024. Flaumsonene er regulert med omsynssone H320\_1-2 i plankart og føresegner.



Figur 16: Utklipp syner forventa flaumdjupne i planområdet ved ein 1000-årsflaum i Finna med 1 m botnheving. NVE, 2022. Raud sirkel syner utbyggingstomta.

#### 4.8 Grunnforhold

Vågåmo sentrum ligg på ei elveslette, og ifølge lausmassekart frå NGI ligg planområdet på elve- og bekkeavsetting, beståande av sand og grus med varierende mektigheit. Infiltrasjonspotensialet i grunnen er ifølge NGI vurdert som *antatt god*.

#### 4.9 Miljøforhold

##### Støy

Ifølge Statens vegvesens støysonekart, ligg deler av planområdet innanfor gul støysone frå Moavegen og Vågåvegen. Dette gjeld kun nordvestre del av utbyggingsområdet, på areal nærast Moavegen. Det er ikkje registrert andre støykjelder i området av særleg omfang.

##### Forureining i grunn

Det er ikkje registrert forureining i grunnen innanfor planområdet.

## 5 Risiko og sårbarheit

Det er utarbeidd ei risiko- og sårbarheitsanalyse i samband med reguleringsplanen (vedlegg 4). Analysen har vurdert moglege uønska hendingar i/tilgrensande planområdet, og følgande hendingar er vurdert som aktuelle:

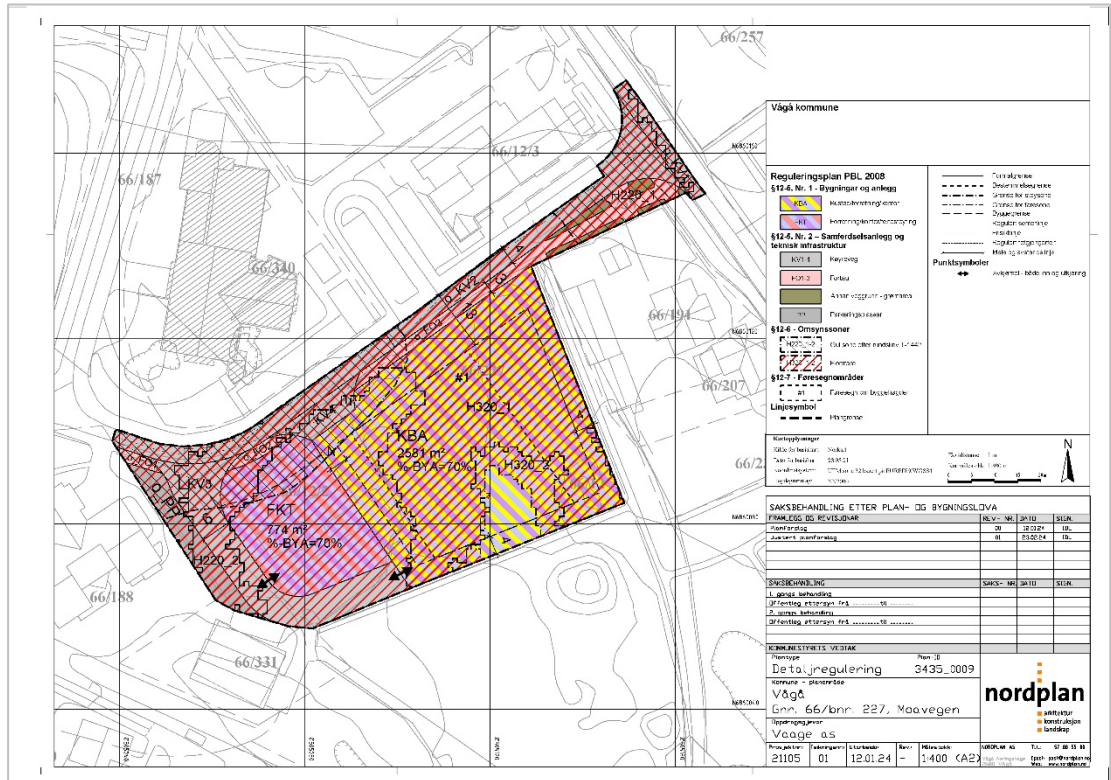
- **Flaum.**
- **Ulykke med gåande og syklende.**

For dei ulike hendingane er det gjort ei vurdering av aktuelle tiltak for å redusere risiko *for* og konsekvens *av* hendingane, samt forslag til oppfølging av tiltaka.

FORSLAG TIL TILTAK OG OPPFØLGING	
<b>Flaum</b>	
<b>TILTAK:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Heve byggegrunn slik at høgda på 1. etasje ligg minimum 0,5 m over nivået til Moavegen.</li> </ul>	<b>OPPFØLGING:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sikra i pkt. 5.2.3 i føresegnene.</li> </ul>
<b>Ulykke med gåande og syklende</b>	
<b>TILTAK:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablere gangfelt i tilknytning til gangveg frå sentrumsområdet og inn på fortau med gangtilkomst til skuleområda.</li> <li>- Stenge/sperre tilkomst/snarvegar som kan skape trafikkfarlege situasjonar, som t.d. mellom Vågåtrimmen/fjernvarmeanlegget og aktivitetsområdet/skuleområdet.</li> <li>- Gjere ungane og føresette oppmerksame på kvar det finns sikre kryssingspunkt og tilrettelagte fortau og gangvegar/-stigar.</li> </ul>	<b>OPPFØLGING:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablering av gangfelt er sikra i plankart og i føresegn 5.2.5.</li> <li>- Etablere ljospunkt ved gangfelt og innanfor o_FO2-3 i nærleiken av KV4.</li> <li>- Etablering av gjerde langs sørleg planavgrensing er sikra i føresegn 5.2.1.</li> </ul>

## 6 Skildring av planforslaget

Reguleringsplankartet (fig. 17 samt vedlegg 2) syner avgrensinga til dei aktuelle arealformåla innanfor planområdet, i tillegg til arealstorleik og utnyttingsgrad innanfor byggeformåla. Kartet syner og regulerte offentlege vegar, fortau og parkeringsplassar, i tillegg til at aktuelle omsynssoner er sikra. Formåla er nærare beskrive i tabell 1.



Figur 17: Forslag til reguleringsplankart.

Tabell 1: Oversikt over planens reguleringsformål og omsynssoner.

REGULERINGSFORMÅL	SOSI-kode	PLANNEMNING	AREAL (m <sup>2</sup> )
<b>§ 12-5, nr. 1 – Bygninger og anlegg</b>			
Bustad/forretning/kontor	1802	B/F/K	2581
Forretning/kontor/tenesteyting	1813	F/K/T	774
<b>SUM</b>			<b>3 355</b>
<b>§ 12-5, nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>			
Køyreveg, offentlig	2011	o_KV1	95
	2011	o_KV2	616
Køyreveg, privat	2011	KV3	495
	2011	KV4	97

Fortau	2012	o_FO1-3	298
Annan veggrunn – grøntareal	2019		68
Parkering, offentleg	2082	o_PP	186
<u>SUM</u>			<u>1 855</u>
<b>SUM</b>			<b>5 210</b>
<b>OMSYNSSONER</b>		<b>PLANNEMNING</b>	<b>SOSI-kode</b>
a.2) Støysone	Gul Støysone	H220_1-2	220
a.3) Faresone	Flaumfare	H320_1-2	320
<b>FØRESEGNOMRÅDE</b>		<b>PLANNEMNING</b>	
Nr. 4: Funksjons- og kvalitetskrav til bygningar, anlegg og uteareal.		#1	

## 6.1 Kombinert formål bustad/forretning/kontor (B/F/K)

Formål B/F/K har ein storleik på 2627 m<sup>2</sup> og opnar for etablering av busetnad med kombinert formål bustad/forretning/kontor. Fyrste etasje skal i hovudsak innehalde formåla forretning/kontor. For å sikre fleksibilitet kring bruk av bygget, er det ynskjeleg at deler av fyrste etasje kan nyttast til føremålet bustad. Arealet som har fasade mot Moavegen skal nyttast til føremålet forretning/kontor, medan sørvendt areal i 1. etasje tillatast innreidd som leilegheiter. 2. og 3. etasje skal innreiast som leilegheiter. Felles uteoppfallsareal/leikeareal for leilegheitene skal avsettast innanfor formål B/F/K, og skal utgjere 15 m<sup>2</sup> per leilegheit. Uteoppfallsarealet skal utformast i tråd med gjeldande Byggteknisk forskrift, med rekkefylgjeføresegner for å sikre opparbeiding. Det skal avsettast eit område for renovasjon innanfor formålet, der renovasjonsselskapet har tilfredsstillande tilkomst.

### Byggehøgder, takform og utnyttingsgrad

Byggehøgden innanfor B/F/K er sett til 9 m, med unntak av innanfor føresegnområde #1, der det er opna for byggehøgder på inntil 12 m. Dette for å sikre ei god utnytting av tomte med moglegheit for etablering av to etasjar med leilegheiter, i tillegg til næringsføremålet. Føresegnområdet er plassert vest på tomte, slik at arealet som ligg mot Søre bu har byggehøgde på 9 m, medan arealet mot næringsarealet mot vest (F/K/T) tillét høgare bygg. Tak skal utformast som saltak, med takvinkel mellom 15-35°.

Utnyttingsgraden innanfor formålet er sett til 70 % BYA. For å sikre tilstrekkeleg parkeringsdekning skal det etablerast parkeringskjellar innanfor formålet. Byggegrenser er regulert i plankartet og er målt 13 m frå senterline til Moavegen, og 4 m frå øvrige eigedomsgrenser.

### Skissert situasjon

Ein mogleg framtidig situasjon innanfor planområdet er skissert i figur 18, 19, 20 og 21, og syner eit bygg som ynskjer å legge til rette for formåla forretning i 1. etasje og leilegheiter i 2. og 3. etasje. Det er skissert til saman 15 leilegheiter, fordelt på 2. og 3. etasje. For å sikre ei god utnytting av tomtearealet, skal det etablerast parkeringskjellar i tilknytning til bygget. Denne er

skissert med 23 parkeringsplassar. Det i tillegg skissert areal til parkeringsplassar på nordsida av nytt bygg, som i hovudsak skal tene til forretnings-/kontorføremålet. Det skal etablerast sykkelparkering i tilknytning til byggets inngangar. Tilkomst til bygget skjer frå Moavegen i nord, samt frå sørsida av bygget. Det er føreslått separate inngangar for leilegheitene og næringsareala.



Fra nordvest

Figur 18: 3D-illustrasjon av mogleg ny situasjon i planområdet. Sett mot søraust.



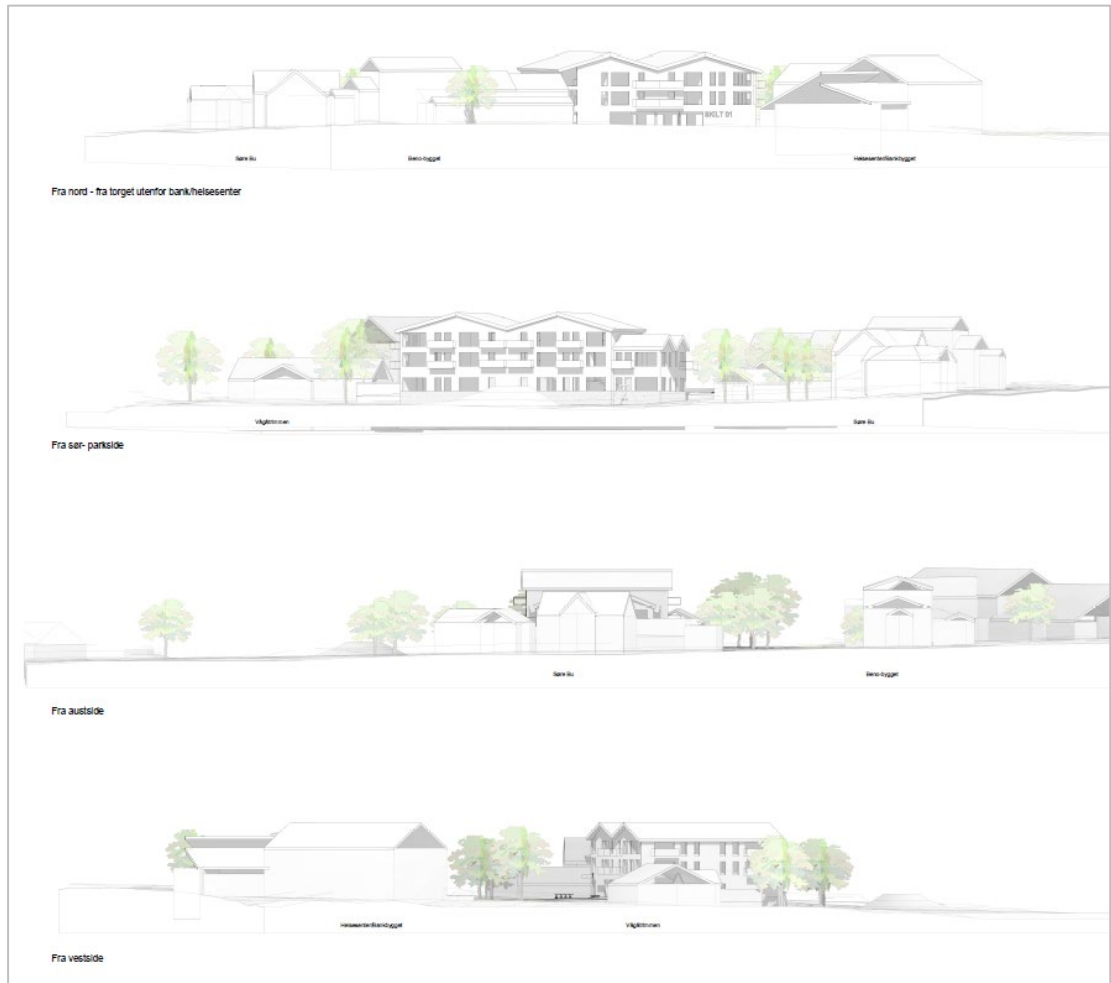
Fra søraust

Figur 19: 3D-illustrasjon av mogleg ny situasjon i planområdet. Sett mot nordvest.



Figur 20: 3D-illustrasjon av mogleg ny situasjon i planområdet. Sett mot sørvest.





Figur 21: Snittekningar av mogleg ny situasjon i planområdet.

### 6.1.1 Uteopphaldsareal

Innanfor formål B/F/K skal det avsettast areal for uteopphald og lek tilknytt leilegheitene i bygget. Området skal ha ein storleik som tilsvarar 15 m<sup>2</sup> per leilegheit. Arealet skal i naudsynt grad ha universell utforming, og vere opparbeidd som eit grønt område med sitteplassar og estetiske kvalitetar. Arealet skal i så stor grad som mogleg vere skjerma frå støy. Det aktuelle arealet for etablering av uteopphaldsareal er sørvendt og har gode soltilhøve gjennom dagen.

Fordi planområdet ligg i umiddelbar nærleik til både leikeplass, aktivitetsområde og skuleområda, kan det vurderast om det skal leggst mindre vekt på slike funksjonar innanfor området, og heller sikrast funksjonar for opphald og rekreasjon for fleire aldersgrupper. Dei tilgrensande leike- og aktivitetsområda er offentleg tilgjengelege og vil tilfredsstille behov for både små og store barn, og ligg i ein avstand som er innanfor alminnelege anbefalingar og krav.

## 6.2 Kombinert formål forretning/kontor/tenesteyting (F/K/T)

Formålet regulerer eksisterande næringsbygg på gnr./bnr. 66/12/2, samt areal mot Moavegen og mot aktivitetsområdet i sør. Arealet er regulert med ein utnyttingsgrad på 70 % BYA, og maks. mønehøgde på 9 m. Byggegrense er regulert 13 m frå senterline til Moavegen, og 4 m mot B/F/K.

### 6.3 Materialbruk og fargeval

Føresegnene set krav om at nye bygg i planområdet skal utformast i tre, og ha fargar som ligg innanfor jordfargeskalaen. Tak skal utformast med matt, mørkt materiale, og ikkje ha takvinkel slakare enn 15°/brattare enn 35°. Det tillatast etablert solcellepanel på tak.

### 6.4 Terrenginngrep

Terrenginngrep innanfor planområdet, både graving og fylling, skal utførast så skånsamt som råd, slik at ein unngår større inngrep enn naudsynt. Inngrep skal revegeterast raskt etter inngrep, med stadeigen vegetasjon.

### 6.5 Teknisk infrastruktur

#### Tilkomst og parkering

Moavegen, o\_KV2, er tilkomstveg til planområdet. Formålet regulerer sørleg køyrebane fram til senterline, inkludert kryss mot fv. 617 Vågåvegen. Det er i samband med planarbeidet grovprosjektert nye vegliner for Moavegen og krysset mot fylkesvegen, for å legge til rette for at vegen får ei utforming som toler både dagens og framtidig trafikkbelastning. Eksisterande fortau langs Moavegen vidareførast i all hovudsak, med unntak av for fortau som går over areal regulert til ny avkøyrsløp (KV4). Fortauet har direkte koplingar til eksisterande gang-/sykkelveg langs Vågåvegen og etablerte gangstigar ned mot skuleområdet, i tillegg til at planforslaget regulerer gangfelt over Moavegen frå sentrumsområdet i nord. Plankartet regulerer vidare naudsynte frisktliner og -soner, i tråd med vegvesenets handbok N100.

KV3 skal fungere som tilkomstveg for F/K/T, fjernvarmeanlegget og bustadformålet innanfor B/F/K. Vegen er regulert med ei total breidd på 6 m, som er vurdert å vere tilfredsstillande for å tole trafikkauken som bustadformålet vil generere. Etablering av tilkomst til formål B/F/K vil føre til at kommunens areal mellom F/K/T og aktivitetsområdet som i dag nyttast til parkering, vil reduserast. Parkeringsplassane som i dag ligg på vestsida av tilkomstvegen vert regulert i planen.

KV4 er ny tilkomst til næring-/forretningsformålet innanfor B/F/K. Avkøyrsløp er regulert med ei breidd på om lag 12 m, for å sikre tilkomst for både personbil, vogntog og uttrykkingskøyretøy.

#### Renovasjon

Det skal innanfor formål B/F/K avsetast areal for renovasjonsløysing både for næringsavfall og hushaldningsavfall, i separate einingar. Renovasjonsløysinga kan ifølgje NGR bestå av både sekkestativ, felles container og/eller nedgrave tank (til dømes Molok). Desse må vere plassert slik at dei er lett tilgjengelege, både for renovasjonsselskapet og brukarane av renovasjonsløysinga.

#### Gang-/sykkeltilkomst

Planområdet har opparbeidd fortau, som planforslaget legg opp til å vidareføre. Fig. 22 syner aktuelle gangliner i og tilgrensande planområdet. Planforslaget legg til rette for at etablert fortau langs Moavegen skal vidareførast ved ei utviding av vegen, og at denne framleis skal vere koplå til gang-/sykkelvegen langs Vågåvegen (fv. 2630). Tilgrensande planområdet i aust ligg ein oppgrusa turveg, som gjev tilkomst til aktivitets- og parkområdet, samt barnehagen og skuleområda. Det er regulert areal for gangfelt i plankartet, med tilhøyrande rekkefølgeføresegn.



Figur 22: Utsnittet syner gangliner i og tilgrensande planområdet etter utbygging.

**Raud:** etablert gang-/sykkelveg.

**Blå:** etablert fortau.

**Grøn:** opparbeidde gangvegar/gangstigar.

**Gul:** snarvegar.

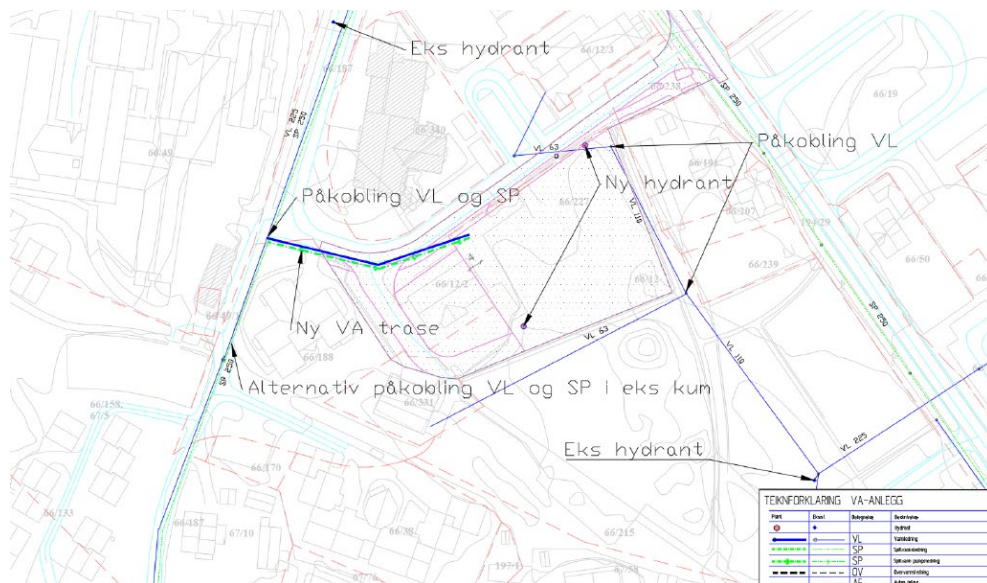
**Turkis:** køyreveg som òg nyttast av gåande.

## Vatn, avlaup og overvatn

Nordplan har i samband med reguleringsplanen utarbeidd ein rammeplan som gjer greie for dagens situasjon i og tilgrensande planområdet, og som føreslår løysingar for hovudsystem for vassforsyning, avlaup og overvatn i planområdet. Dei skisserte tiltaka skal ivareta tilstrekkeleg kapasitet og tilfredsstillande løysingar for framtidig utbygging i tråd med reguleringsplanen.

### Skissert løysing for vassforsyning

Ifølgje kommunen skal det vere tilstrekkeleg kapasitet for vasstilkopling i Moavegen. Eksisterande vassleidning i Moavegen ligg tett inntil/på planområdet og vil vere eigna uttak for forbruksvatn og brannvatn. Røyrdimensjonen må vere min. PE100 SDR11 Ø180 for hovudleidning for vatn, og det må etablerast min. 2 brannhydrantar med forsyning på min. 50 l/s og 2 bar. Dagens situasjon samt skisserte løysingar er synt i fig. 22.



Figur 23: Utklipp frå VAO-planen som syner forslag til påkoplingspunkt for spill- og vassleidningar.

Endeleg val av trasé, leidningsdimensjonar og systemløysing må avklarast i detaljprosjekteringa. Gjeldande VA-norm for Vågå kommune skal følgjast.

### Skissert løysing for spillvatn

Spillvatn kan leiast til eksisterande spillvassledning i Moavegen, synt i figur 23. Basert på tilgjengelege høgdedata for eksisterande avløpsnett og terreng, er det vurdert at det må byggast ein pumpestasjon. Pumpeleidninga skal vere i materialet PE100 SDR11, og for eventuelle sjølvfallsleidningar skal det nyttast PVC SN8 Ø160 hovudleidning for spillvatn, med min. 15 % fall. Endeleg val av trasé, leidningsdimensjonar og systemløysing må avklarast i detaljprosjekteringa. Gjeldande VA-norm for Vågå kommune skal følgjast.

### Skissert løysing for overvasshandsaming

#### *Infiltrasjonsanlegg:*

Fordi det ikkje er etablert overvasssystem i eller tilgrensande planområdet, må det etablerast infiltrasjonsanlegg med tilhøyrande fordrøyingmagasin. Infiltrasjonsanlegget må vere på min. 400 m<sup>2</sup> for å kunne handtere ekstreme situasjonar. Anlegget kan delast i fleire seksjonar, der det kan etablerast eitt hovudsystem, samt fleire mindre infiltrasjonsområde. Etablering av



Endeleg val av plassering, trasé, dimensjonar og systemløyising må avklarast i detaljprosjekteringa etter utførte grunnundersøkingar. Føreslått løyising for handtering av overvatn er skissert i figur 24. Gjeldande VA-norm for Vågå kommune skal følgjast.

## 6.6 Støy

Område som ifølgje Statens vegvesens støysonkart ligg innanfor gul støysonen frå Moavegen, er regulert med gul støysonen i plankartet. Planforslaget legg ikkje opp til at det skal etablerast formål med støykjensleg bruksformål innanfor denne sona.

## 6.7 Flaum

NGI føreslår i sitt tekniske notat *Flomsikring av Vågåheimen, Vågå kommune: endring nr. 1: vurdering av tomter for ny tingrettsbygning i Vågåmo* (20220154-02-TN) at det vert gjort følgjande midlertidige flaumsikringstiltak for byggetomta, i påvente av heilskapleg sikring av sentrum:

1. Heving av byggegrunn.
2. Etablering av midlertidige barrierar.
3. Eventuelt ein kombinasjon av tiltak 1 og 2.

Ved heving av byggegrunnen vil tiltaket innebere å bygge slik at høgda på 1. etasje ligg minimum 0,5 m over nivået til Moavegen. Det kan akseptast at det kjem vatn i parkeringskjellaren ved ein storflaum, eventuelt at denne byggast tett.

# 7 Verknader

## 7.1 Overordna og overlappende planar

Planområdet ligg i eit område med etablert sentrumsbusetnad, og det er lagt opp til at nye bygningar og øvrige tiltak i planområdet skal tilpassast eksisterande bygningar og omgjevnader. Måla i kommuneplanens samfunnsdel om å skape attraktive butilbod i sentrum, som og tek omsyn til miljø, historie, kulturmiljø og estetikk, herunder Søre bu og «låg-brun sone», er lagt til grunn i planarbeidet og sikra ved hjelp av reguleringsføresegner. Mellom anna skal nye bygningar i hovudsak byggast i tre, med fargar som høyrer til i jordfargeskalaen. Nye bygningar skal ha saltak, og det er ikkje tillate med blanke, reflekterande tak, forutan solcellepanel. For å balansere omsynet til Søre bu og ønska utnytting innanfor planområdet, er det regulert eit føresegnområde innanfor B/F/K som skal sikre at det ikkje tillatast bygd høgare enn 9 m på den delen av bygget som ligg nærast Søre bu.

Formåla i reguleringsplanen er i all hovudsak i tråd med både gjeldande kommuneplan for Vågå og reguleringsplan for Vågå vest. Formåla som ligg i dei to planane; bustad, forretning og kontor, er kombinert i ny plan. Utnyttingsgraden innanfor planområdet aukast frå 50 %-BYA til 70 %-BYA, for å sikre meir effektiv bruk av areala og for å sikre tilstrekkeleg areal til kombinasjonen bustad/næring med tilhøyrande parkering og uteopphaldsareal. Dette er i tråd med statlege retningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, samt føringar i kommuneplanens samfunnsdel for Vågå (referert i neste avsnitt). For å sikre omsynet til tilgjengeleg bueining er det i føresegnene stilt krav om at min. halvparten av leilegheitene skal ha livsløpsstandard.

I kommuneplanens samfunnsdel har kommunen peikt på fleire satsingsområde knytt til stadutvikling, der følgande punkt er særleg aktuelle for reguleringsplanen for Moavegen:

- *Detaljhandel skal i hovudsak etablerast innanfor indre sentrumssone.*
- *Det skal leggjast til rette for auka utnyttingsgrad for bustad- og næringsareal.*
- *Det skal sikrast attraktive bustadtilbod i og nær Vågåmo sentrum.*

For å løyse utfordringar knytt til å skape attraktive butilbod i og nær sentrum, ivareta innbyggjarane sine behov og omsyn til miljø, historie, kulturmiljø, estetikk, gode uteareal og funksjonelle behov ved fortetting, har kommunen peikt på følgande strategiar/vegval, som er aktuelle for denne reguleringsplanen:

- *Legge til rette for å auke tilbodet av attraktive bustader i sentrum gjennom meir effektiv bruk av areala.*
- *Vurdere potensialet som ligg i fortetting opp mot behovet.*
- *Sikre område for framtidig næringsareal i sentrum.*
- *Opne for kombinasjonen bustad/næring der det ligg til rette for det.*
- *Sikre at ein del av nye bustader blir etablert med livsløpsstandard, jf. krav om tilgjengeleg bueining.*
- *Leggjast vekt på å sikre gode møteplassar og grønstruktur.*
- *Legge vekt på framtidretta løysingar for veg, trafikk og parkering i Vågåmo.*

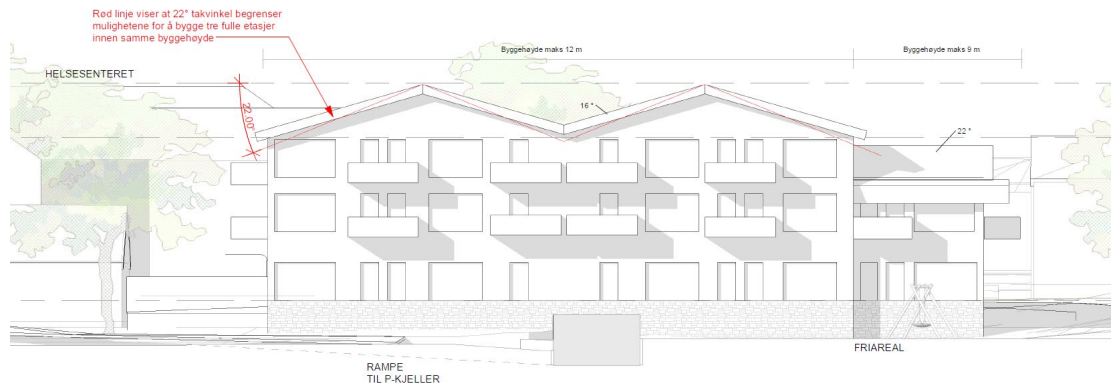
Nyleg vedteke stadutviklingsplan for Vågåmo (2023) legg føringar for arealbruk og utvikling innanfor sentrum. Planområdet for Moavegen er inkludert i analyseområdet og er kategorisert som *utviklingsområde med pågåande planar*. Planen peikar mellom anna på nye fotgjengarsamband, der regulering av gangfelt over Moavegen er i tråd med dette. Når det gjeld tilpassing ved fortetting peikar planen på at ein ved fortetting bør tilpasse nye bygg anten ved å nytte tilsvarende hovudform/-volum og/eller materialbruk, men at det bør opnast for nytolking av eksisterande byggeskikk. Bruk av tre er karakteristisk for Vågåmo, men andre naturmateriale av høg kvalitet bør og kunne vurderast.

#### Byggehøgder og fråvik om krav knytt til bustadformål

Planforslaget legg opp til byggehøgder på inntil 12 m på deler av formål B/F/K. I overordna plan er maks. mønehøgde sett til 9 m. Ynskjet om 12 m byggehøgde kjem som fylgje av at tre etasjar vil vere naudsynt for å kunne realisere to etasjar med leilegheiter. Ei regulering som berre opnar for to etasjar vil vere mindre lønsamt og kan gjere prosjektet utfordrande å gjennomføre. Helsesenteret og Beno-bygget, som ligg tilgrensande planområdet mot nord, har begge 12 m byggehøgde. Dei negative verknadene ved å tillate auka byggehøgde vil i hovudsak vere knytt til visuelle verknadar for omkringliggende område. Føresegnområde #1 skal sikre at desse verknadene vert redusert for bygningane på Søre bu. For park-/aktivitetsområdet vil dei visuelle verknadene endrast, då B/F/K i dag er ubebygd og består av ei open grasslette. Park-/aktivitetsområdet har gode soltilhøve gjennom dagen, slik at skuggeverknad frå ny busetnad vil vere minimal.

Planforslaget opnar for at nye bygg kan ha takvinkel mellom 15-35°, mot 22-35° som er føringane i gjeldande kommuneplan (illustrert i figur 25). For at ein skal kunne bygge tre etasjar og samstundes ikkje overstige mønehøgde på 12 m, er det vurdert som naudsynt å opne for slakare takvinkel innanfor planområdet. Alternativt må ein redusere antal etasjar frå 2 til 3, som vil utløyse utfordringar knytt til realisering av prosjektet, omtala i avsnittet over. Verknadane av å tillate slakare takvinkel vil vere knytt til visuelle nær- og fjernverknadar. Det er fleire bygg i sentrum som har takvinkel slakare enn 22°, mellom anna Beno-bygget som ligg tilgrensande planområdet mot nord, slik at eit avvik frå overordna føringar vil ikkje bryte vesentleg med omkringliggende busetnad. Ein slakare takvinkel vil, i tillegg til å gjere det

mogleg å bygge 3 etasjar utan å bryte med føringar om maks. mønehøgde, gje eit betre tilpassing til omgjevnadene då inntrykket av bygget kan opplevast noko dempa, i tillegg til at det vil gje mindre skyggekast mot omkringliggende område.



Figur 25: Illustrasjon av mogleg framtidig situasjon som syner både 15 og 22 graders takvinkel.

Auka byggehøgde og høgare utnyttingsgrad i planområdet vil, saman med opning for etablering av bustader i 1. etasje, bidra til å effektivisere bruken av tilgjengeleg areal i sentrum, noko som igjen kan bidra til eit meir berekraftig sentrumsmiljø. Dette som fylgje av at ein nyttiggjere etablert infrastruktur, samstundes som transportbehov vert redusert. Opning for etablering av bustader i 1. etasje samt opning for høgare byggehøgder vil og kunne redusere behov for utbygging i ubebygde område og på dyrkamark. For utbyggar vil eit høgare tal leilegheiter gje økonomiske fordelar som aukar lønsemda og realismen i prosjektet. Det vil òg bidra til å sikre meir fleksible planar, som tek høgde for framtidige behov og endringar i samfunnet. Folketalsnedgang og handelslekkasje til nabokommunar og -regionar skapar usikkerheit for framtida, og er peikt på som utfordringar i kommuneplanens samfunnsdel. Reguleringsplanen for Moavegen ynskjer å ha ein plan for å sikre at lokale ikkje blir ståande tomme, og ynskjer derfor moglegheit for etablering av bustadformål i fyrste etasje og opning for inntil 12 m byggehøgde.

## 7.2 Landskap og stadskarakter

B/F/K er i dag ubebygd, i motsetning til øvrig areal innanfor planområdet og tilgrensande areal, som i all hovudsak er utbygd. Utbygging innanfor planområdet vil føre til at deler av planområdet endrar karakter. Arealet vil gå frå å vere ei grøn grasslette til å få bygg med inntil 12 m mønehøgde. Verknadene vil vere størst for park-/aktivitetsområde i sør, som vil få ny busetnad tett på. Park-/aktivitetsområdet er sørvendt, slik at det ikkje er fare for at det nye bygget vil gje skuggeverknad på arealet på dagtid. Kveldssola kan bli noko skjerma bak det nye bygget.

For å dempe nær-/fjernverknadar av den nye busetnaden, set føresegnene krav til kva materialar og fargar som kan nyttast på byggets fasadar, inkludert tak. Dette for å sikre at bygningar i planområdet imøtekjem dei føringar som er sett for sonene *indre sentrumssone* og *låg brun-sone* definert i kommuneplanen, både med omsyn til volum, byggehøgder og estetisk utforming. I utforming av bygg er det teke særleg omsyn til den verneverdige bygningsmassen på Søre bu, ved at det er stilt krav om at bygget skal utformast i tre, i fargar som ligg i den mørke delen av jordfargeskalaen. Bygget skal trappast ned mot Søre bu, for å dempe dei visuelle verknadene.



### 7.3 Kulturminne og -miljø

Planforslaget legg opp til at ny busetnad skal etablerast i tre, i fargar som ligg innanfor jordfargeskalaen. Planforslaget opnar for inntil 12 m byggehøgde, men plankart og føresegner sikrar at det ikkje kan byggast like høgt i heile planområdet, av omsyn til det verneverdige bygningsmiljøet på Søre bu. Dette er i hovudsak i tråd med føresegner i overordna plan, og vil bidra til at ny busetnad innordnar seg eksisterande busetnad i området, samt omsynet til at planområdet ligg innanfor *låg-brun sone*, definert i kommuneplanen.

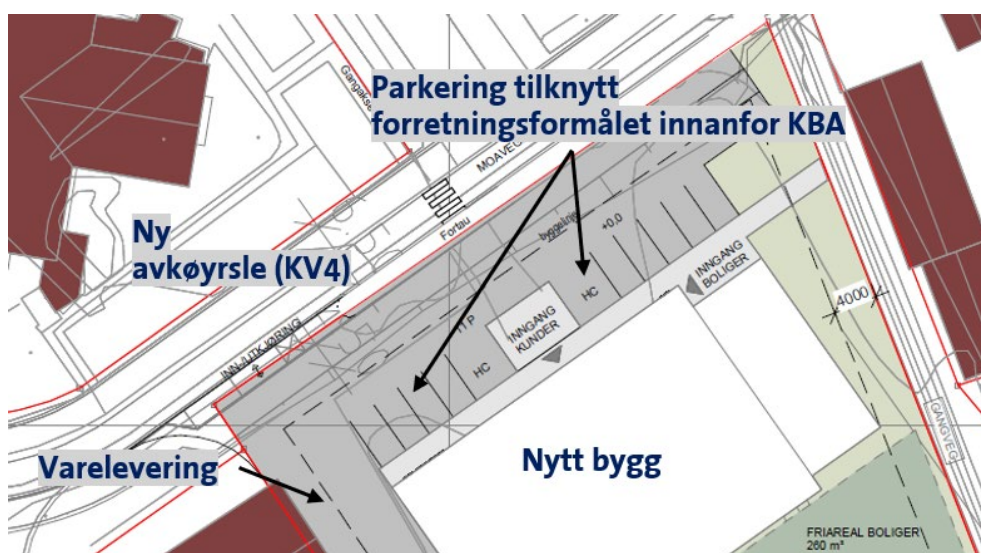
### 7.4 Barn og unge sine interesser

Formåla innanfor B/F/K har i dag hovudsakeleg funksjon som snarveg, og har i nokre periodar hatt funksjon knytt til leik, men fordi tilgrensande areal mot sør består av eit større, opparbeidd park- og aktivitetsområde med element for både store og små, er det vurdert at planområdets verdi for barn og unge er låg. Det er ikkje venta at utbygginga vil gje negative visuelle verknader for øvrige leike- og rekreasjonsområde tilgrensande planområdet. Føresegnene sikrar at det skal etablerast gjerde mellom leike-/aktivitetsområde og KV3 og B/F/K, slik at særleg trafikktryggleiken vert styrka.

### 7.5 Trafikkforhold og teknisk infrastruktur

#### Tilkomst til B/F/K via KV4

KV4 skal fungere som tilkomst til næring-/forretningsformålet innanfor B/F/K, og omfattar derfor trafikk knytt til vareleveranse, tilkomst til kundeparkering, samt parkering for tilsette (fig. 26). Vareleveranse er tenkt lokalisert på vestsida av nytt bygg. Planforslaget legg opp til at det berre skal etablerast éi avkøyrsløse til B/F/K direkte frå Moavegen, som vil føre til at vareleveranse må skje ved rygging inn på KV4 og B/F/K. Det er i dag etablert fortau langs sørsida av Moavegen, som forutan over formål KV4 skal vidareførast. Dette vil føre til at ein ved rygging vil krysse areal som i praksis har funksjon som gangareal. Aktuell leigetakar har opplyst at varelevering vil skje inntil 2 gongar per veke.



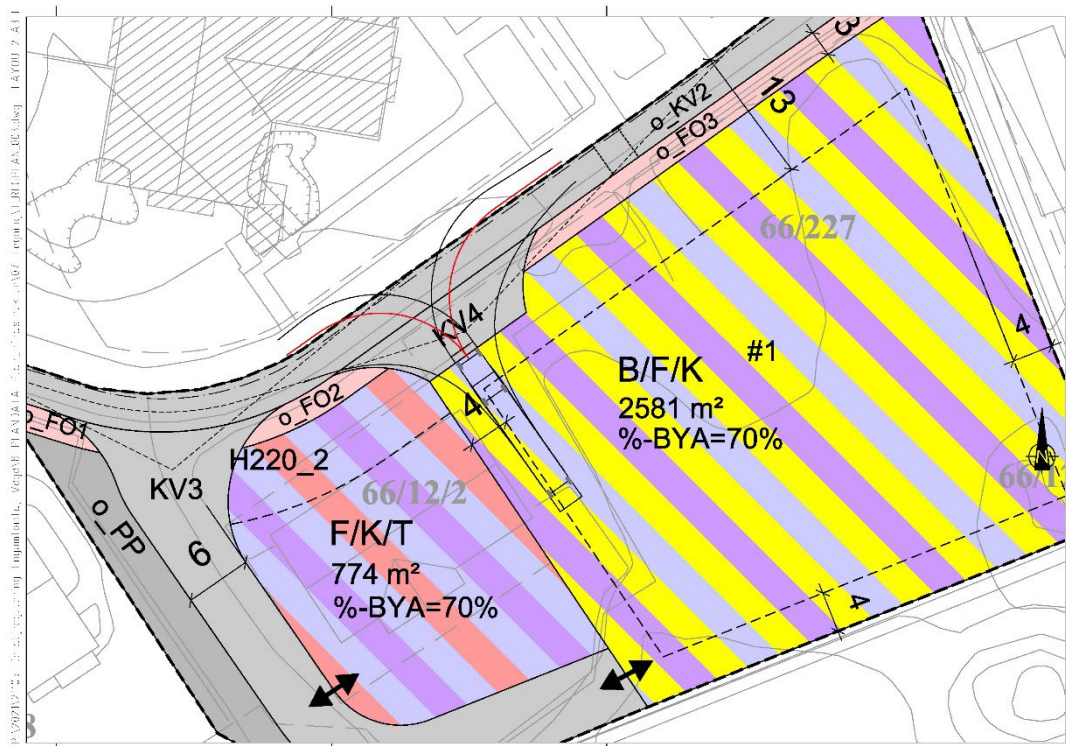
Figur 26: Utklipp frå situasjonsplanen som syner planlagt busetnad og parkering i forhold til varelevering.

Det har i planprosessen vore drøfta ulike løysingar for å unngå rygging over gangliner, men fordi Moavegen deler av året er regulert som gågate, har det ikkje vore mogleg å finne ei løysing der ein unngår rygging. Følgande alternativ har vore drøfta:

- 1) Etablere to direkte avkøyrslar til B/F/K frå Moavegen, slik at tilkomst vil skje ved avkøyrslar frå nordaust og utkøyring frå sørvest og vidare ut på fylkesvegen nord for planområdet.
- 2) Rygging vest for planområdet (ved Vågåheimen).

Fordi kommunen ynskjer ei breiddeutviding av Moavegen for å sikre moglegheiter for permanent gågate, vil ikkje situasjonen med to avkøyrslar til B/F/K frå Moavegen vere ei varig løysing, då ein uansett vil måtte rygge for å koma ut på fylkesvegen. Alternativ 2) forutsett òg rygging over areal med gangliner og kjem samstundes i konflikt med tilkomst til Vågåheimen og parkeringsareal for helseinstitusjonane.

Foreslått løysing, omtala i avsnittet over, er vurdert å vere det beste alternativet med omsyn til trafikktryggleik, sjølv om det føreset rygging over ei etablert gangline (fig. 27).



Figur 27: Utklipp frå plankartet som syner sporingskurver for vogntog ved rygging og utkøyring frå B/F/K via KV4.

Arealet det vert lagt opp til rygging over er ikkje venta å få stor gangtrafikk. Dette fordi arealet i hovudsak gjev tilkomst til varelevering. Gangtilkomst til bustadformålet vil skje frå sørsida av bygget. Fordi det regulerast fortau på både aust- og vestsida av KV4, vil det vere ei naturleg gangline i dette punktet, men det er vurdert å vere god sikt ved avkøyrsla, både mot aust og vest. Varelevering er venta å skje berre 1-2 gongar per veke. I situasjonsplanen er det illustrert parkeringsplassar tilknytt næring-/forretningsformålet på byggets nordlege fasade, slik at gangtrafikken i hovudsak vil vere knytt til dette arealet og ikkje arealet for varelevering. Ved rygging vil ein køyre vestover langs Moavegen før ein ryggar inn på KV3 og B/F/K. På denne måten vil ein ha god oversikt over ferdsle på fortaua. Dette, saman med god sikt på vegen, gjer at situasjonen er vurdert å vere akseptabel. Reguleringsføresegnene sikrar at det etablerast gateljos i punktet der rygging vil føregå, for å redusere risikoen for påkøyrslar.

### Tilkomst til B/F/K via KV3

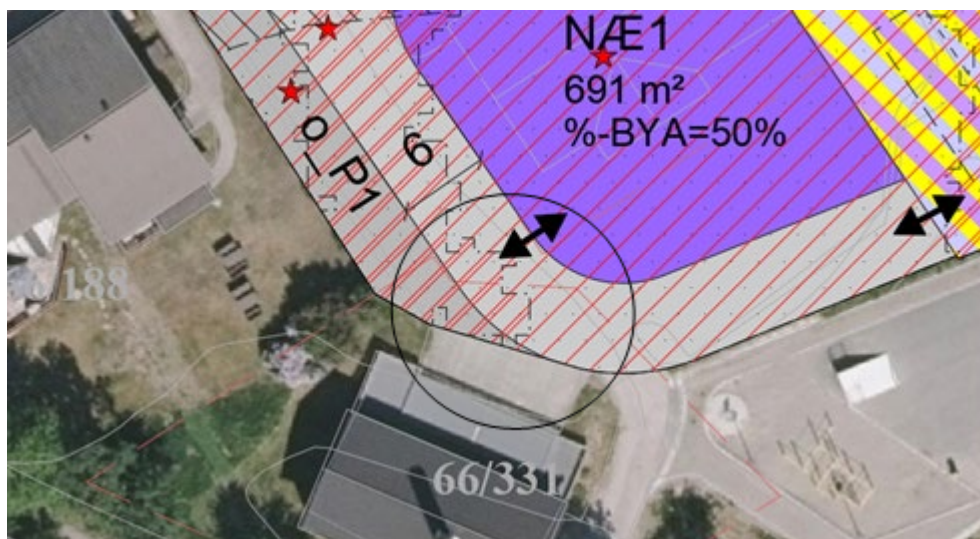
KV3, parkeringsarealet innanfor o\_PP samt øvrig parkeringsareal innanfor gnr./bnr. 66/12 er i dag eigd av Vågå kommune. Deler av parkeringsplassane som i dag hovudsakeleg nyttast som gjesteparkering for formål F/K/T, vil reduserast som fylgje av etablering av tilkomst til B/F/K. Det er ikkje regulert erstatningsareal for desse plassane, men regulerte parkeringsplassar på vestsida av KV3 vidareførast, i tillegg til at det er plass til parkering inntil bygg på gnr./bnr. 66/12/2.

Tilkomst til B/F/K regulerast over areal som i gjeldande reguleringsplan for Vågå vest er regulert til næringsformål, samt delvis over areal regulert til fjernvarmeanlegg. Planforslaget regulerer tilkomstveg over næringsformålet i gjeldande reguleringsplan, og vil derfor redusere arealet som i dag nyttast til parkeringsplassar sør for F/K/T. Planforslaget legg ikkje opp til å erstatte desse parkeringsplassane, då F/K/T i hovudsak skal løyse eige parkeringsbehov innanfor sitt areal.

For fjernvarmeanlegget er det kun areal som i dag nyttast som køyreveg som vert inkludert i reguleringsplanen. Figur 28 og 29 syner kva areal som omregulerast til køyreveg og tilkomst til fjernvarmeanlegget, F/K/T og B/F/K. Tilkomst til fjernvarmeanlegget vert ikkje påverka av tilkomstvegen, forutan at ein må pårekne noko meir ferdslø på veggen.



Figur 28: Utklipp frå gjeldande reguleringsplan som syner areal som omregulerast til køyreveg. Planavgrensinga synt med raud stipla line.



Figur 29: Utklipp frå forslag til plankart som syner endring i arealformål.

## 7.6 Universell tilgjenge

Reguleringsføresegnene legg føringar for at fysiske løysingar knytt til bygningar og uteareal, inkludert tilkomst og parkering, skal ha universell utforming i tråd med krav sett i gjeldande byggteknisk forskrift. Føresegnene skal og sikre at minimum halvparten av bueiningane skal tilfredsstillе krav til tilgjengeleg bueining.

## 7.7 Verknader i anleggsfasen

ved utbygging i planområdet vil det måtte påreknast auka anleggstrafikk på det eksisterande vegnettet. Bygge- og anleggsarbeidet vil generere meir støy for omkringliggande område og busetnad i periodar, og det vil kunne genererast støy og eventuelt lukt. Desse verknadene vil vere tidsavgrensa, og vil i hovudsak føregå på dagtid i vekedagar, slik at ein unngår belastning på kveld og helg/raude dagar.