



Vår ref.  
23/1072-6

Dykkar ref. **Sakshandsamar**  
Sebastian Hjertager  
Lund

Direktenr

Arkiv  
K2-L12

Dato:  
29.01.2024

## Områdereguleringsplan Farnes

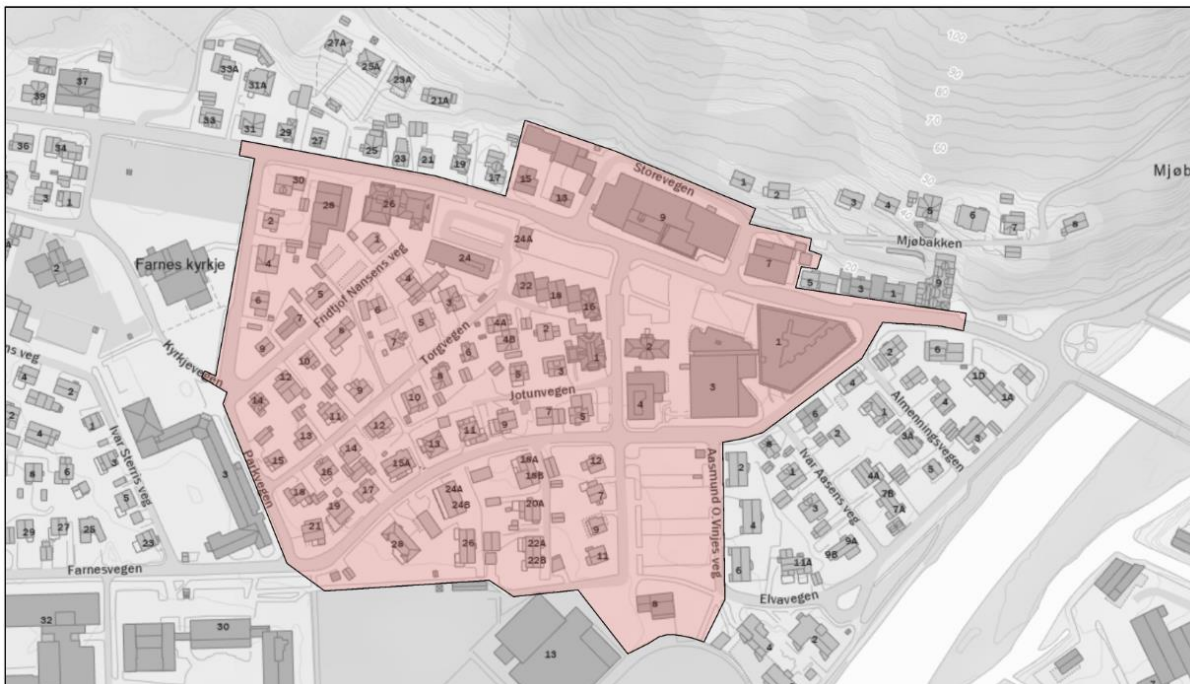
### Innleiing

I samsvar med forskrift om konsekvensutgreiingar av juni 2017, § 4 skal forslagsstillar til ein reguleringsplan sjølv vurdere om planen fell innanfor forskrifta sitt saklege verkeområde, omtala i §§ 6, 7 og 8 i forskrifta. På bakgrunn av opplysningane gitt av forslagsstillar skal ansvarleg mynde (Årdal kommune) ta stilling til om planarbeidet fell innanfor verkeområdet til forskrifta. Konklusjonen til ansvarleg mynde skal grunngjevast.

Forlagsstillar for dette planarbeidet er Årdal kommune. Vurderinga er utarbeidd av planadministrasjonen i kommunen for forslagsstillar/kommunen som planmynde.

### Planområdet og tiltaka planen skal legge til rette for

Arbeidet skal lede til revidert/ny områdereguleringsplan for den kommersielle delen av Farnes sentrum. Området femnar om areala på begge sider av Storevegen frå Storevegen 1 i aust til kryss Storevegen X Kyrkjevegen i vest samt Jotunplassen i sør. Planområdet er på ca. 43,5 daa. Figur 1 syner avgrensing av området.



Figur 1: Kart som syner lokalisering og førebels avgrensing av området markert med raud skravur.

I kommuneplanen vedteken i 2012 var Farnes sentrum definert som eit utviklingsområde, der ein ynskte lagt til rette for vidare utvikling av sentrum. Kommunen har som overordna



mål å utvikle det urbane med ein arealbruksstrategi som bygger opp om stikkorda konsentrasjon, intensitet og mangfald. Samtidig er det understreka at grøntområde og uteopphaldsareal skal takast vare på. Med uteopphaldsareal er det meint både parkar, torg, gågate og viktige samband.

Formannskapet gjorde den 11. mai 2023 i sak 056/23 vedtak om oppstart av planarbeidet. Arbeidet er delt i 3 deloppgåver. Deloppgåve 1 femnar om utarbeiding av ei analyse av dagens situasjon samt konkretisering av prinsipp for ei berekraftig lokalsamfunnsutvikling. Av vedtaket om oppstart går det fram at planen skal legge til rette for å «*styrke kommunen si satsing på grøn og berekraftig senter- og stadsutvikling samtidig som det skapar helsefremjande og inkluderande stadar og nærmiljø for innbyggjarane basert på framtidsretta mobilitet. Strategiane skal baserast på og vere ei vidareføring av måla i kommuneplanen. Arbeidet skal danne det faglege grunnlaget for vurdering av løysingar som kan bidra til meir effektiv bruk av areal, inkl. aktive møteplassar, miljøvenlege og effektive mobilitetsløysingar, stadstilpassa arkitektur og prinsipp for fortetting, der omsynet til kvalitet vert ivareteke. I tillegg skal det som grunnlag for det vidare arbeidet utarbeidast ein prosjektplan*».

Ut frå analysen/funna gjennom arbeidet med deloppgåve 1, er følgjande tilrådd:

- Gatestrukturen er oversikteleg og godt utforma/tilpassa trafikken
- Parkeringsdekninga er god, med eit tilbod som er høgere enn etterspurnaden. Parkeringsdekninga vert tilrådd redusert, særleg ved torget.
- Systemet for varelevering er velfungerande. Av omsyn til bumiljø bør alternativ løysing for Storevegen 26 vurderast.
- Sentrumskjerna er godt definert og tilbyr eit flott og kompakt handels-, nærings- og servicetilbod. Parkeringsplassane ved torget er dominerande og kan med fordel reduserast.
- Målpunkta er samlokalisert og dannar eit godt utgangspunkt for vidare stadsutvikling
- Samband for gåande og syklande bør vidareutviklast. Ny samband bør etablerast for å sy saman nettet samtidig som kvaliteten på prioriterte samband bør hevast.
- 

### **Tilhøve til planar**

Arealet er lokalisert innanfor det definerte sentrumsområdet i kommunedelplanen for Årdal kommune.

I vedteken kommuneplan er vedtekne reguleringsplanar vidareført. I tillegg er det utarbeidd to nye reguleringsplanar. Utbyggingspotensialet i desse planane er i det vesentlege realisert. Arbeidet er samordna mot revisjon av arealdelen til kommuneplanen. Begge planarbeida har fokus på å styrke kommunen si satsing på grøn og berekraftig senter- og stadutvikling, samtidig som det skapar helsefremjande og inkluderande stadar og nærmiljø for innbyggjarane med utgangspunkt i framtidsretta mobilitet.

Arbeidet skal bygge opp om ei vidare utvikling som tek i vare både nasjonale, regionale og lokale utviklingsmål. Prosessen har til formål å gje viktige praktiske føringar inn mot arbeidet med revisjon av arealdelen til kommuneplanen, med mål om å trygge godt samspel mellom utviklingsstrategiar/mål og val av verkemiddel tilpassa dei lokale utfordringane.



## **Planframlegget og verkeområde til forskrifta om KU**

Forskrifta om konsekvensutgreiingar skil mellom planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast (§ 6), og planar og tiltak som skal vurderast nærmare (§ 8). Tiltak etter § 6 skal alltid utgreiast. Det er i tillegg krav om planprogram. Tiltak etter § 8 skal konsekvensutgreiast dersom planen eller tiltak som planen legg til rette for kjem i konflikt med eit eller fleire av kriteria i § 10 i forskrifta. Det er ikkje krav om planprogram for planar som fell innanfor verkeområdet til § 10 i forskrifta om konsekvensutgreiingar.

Planen skal vere tiltaksretta, dvs. at den ikkje fastset rammer «for tiltak i vedlegg I og II». I samsvar med vedlegg I, punkt 30 skal utviding eller endring som nemnt i vedlegg I handsamast etter føresegnene i forskrifta, dersom utvidinga eller endringa i seg sjølv overstig kriteriet i vedlegget. Av punkt 24 i vedlegg I, går det fram at reguleringsplan som legg til rette for utviding av næringsbygg og bygg for offentleg og/eller privat tenesteyting samt allmennyttige formål med bruksareal på meir enn 15.000 m<sup>2</sup>, vert fanga opp av verkeområdet. Det samla nye bruksarealet med parkering vil kunne verte på over 15.000 m<sup>2</sup>. Utan parkering vert det samla tilførte bruksarealet innanfor planområdet på under 15.000 m<sup>2</sup>. Parkering inngår ikkje i oppramsinga. Dette vert stadfesta av rettleiaren til føresegnene om konsekvensutgreiingar (H-2487 B) sist revidert i juni 2021, der det i kap. 7.1.2, går fram at parkeringsareal og garasjeareal ikkje skal reknast med i bruksarealet. Planarbeidet fell difor ikkje innanfor verkeområde til § 6 i forskrifta.

Detaljreguleringsplanen legg til rette for utviding av «*utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder*» og mindre «*næringsbygg*». Det er tiltak som fell innanfor vedlegg II, punkt 10 bokstav b og punkt 11 bokstav j i forskrifta. Av vedlegg II, punkt 13 går det fram at òg utviding av tiltak i vedlegg II fell innanfor verkeområdet, dersom planen kan få vesentlege verknader. For å vurdere om planarbeidet kan få vesentlege verknader, skal den vurderast etter dei særskilde kriteria i forskrifta om konsekvensutgreiingar. Planarbeidet vert vidare vurdert i høve kriteria i § 10 i forskrifta.

## **Vurdering i høve kriteria i § 10 i forskrifta om konsekvensutgreiingar**

I vurderinga av om planen kan få vesentlege verknader, skal det i samsvar med § 9 i forskrifta takast omsyn til eigenskapar ved planen eller tiltaket, lokalisering samt påverknad på omgjevnadene. I tillegg skal det sjåast på eigenskapane ved verknadene. Kva omsyn som skal vurderast, er nærmare omtalt i bokstav a) – d) i § 9 i forskrifta om konsekvensutgreiingar.

I den påfølgjande vurderinga av planarbeidet sitt tilhøve til kriteria, er det gjennomgåande nytta «planområdet». Det betyr planområdet med ei tilhøyrande buffersone som i praksis vil vere influensområdet.

## **Eigenskapar ved planen og tiltaka som planen opnar for**

Landskapet som omkransar Øvre Årdal er storslått. Fjellmassiva danna kraftige veggjar omkring eit stort landskapsrom. Farnes er etablert på elvesletta der Utladalen med elva Utlå møter Årdalsvatnet. Elva Utlå er eit sentralt element.



Hovudvegnettet i tettstaden går i aust-/vestretning som elva og følgjer dei historiske vegane. Sentrum er vakse fram langs hovudvegane på nordsida av elva. Storevegen er hovudgata i sentrum. Bygga er trekt ut frå veggen og dannar eit større ope «byrom» som er ramma inn av forretningsbygg.

Bygnaden i sentrum representerer ulike periodar i norsk byggeskikk. I sentrum er det trehusbygnad frå 1800-talet, murbygnad frå 1900-talet, funksjonalismearkitektur og nyare elementbygg bygd ut i perioden 1990 – 2015.

Murhuset Magdaleneborg (1919) representerer Jugendstilen. Bygget har kvalitetar og ein sentral plass. Årdal Syningsenter er eit trehus med stort volum frå same perioden.

Samfunnshuset, helsehuset og sparebankbygget er alle bygg med flatt tak og representerer funksjonalismen frå 1960- talet. Platebygnaden nord for Storevegen representerer 1970-talet, medan bankbygget i Jotunvegen er prega av 1980-talet sin tilpassingsarkitektur, der bygget er søkt tilpassa nabobygget – Årdal Syningsenter.

Storevegen og Farnesvegen utgjer hovudvegnettet og gjev tilkomst til sentrum og bustad-/næringsområda i Farnes. Vegane er opparbeid med utgangspunkt i vegstyresmaktene sin standard for miljøgater. Standarden var utarbeidd av Statens vegvesen og var mykje nytta i sentrumsområde mellom 1990 og 2005.

Området er bygd ut med utgangspunkt i vedteken reguleringsplan. Det har vore store merksemd rundt utviklinga av sentrum der det aktivt har vore jobba med tilpassing av ny bygnad til den etablert bygnaden, etablering av torg/plassar/gågate, betring av trafikktryggleiken gjennom etablering av miljøgate og endring av køyremønsteret, betre organisering av parkeringstilbodet, betring av tilhøva for fotgjengarar og utarbeiding av fargeplan.

Det ligg ikkje føre informasjon om viktige natur-, kultur- og friluftsverdiar i nasjonale databasar med stadeigen informasjon.

Planarbeidet legg ikkje beslag på nye naturressursar og føreset ikkje omdisponering av landbruksareal.

Det ligg ikkje føre planar om etablering av funksjonar innanfor området som skapar utfordringar i høve avfall, forureining eller risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar.

### **Påverknad på omgjevnadene**

Underpunktta for vurdering av påverknad gjev i liten grad presise kriterium, og det er dermed trong for bruk av skjønn. I vurderinga reknar vi med at terskelen for å rekne slike følgjer som er nemnt i forskrifta som «vesentleg» er forholdsvis høge, og at reguleringsplanar med «normal» konflikt- og kompleksitetsnivå ikkje fell inn under det saklege verkeområdet for utgreiings- og handsamingsreglane i forskrifta om konsekvensutgreiingar.



Vurderinga er basert på informasjon som er henta frå nasjonale databasar med stadfesta informasjon. Det har ikkje kome fram informasjon gjennom vurderinga som har gjort det naudsynt å drøfte særskilte problemstillingar med regionale- og statlege styresmakter.

Fleire av underpunkta kan vere relevante.

I § 10 står det at det skal gjerast ei vurdering av om planen kan føre til eller komme i konflikt med (forskrifta sin ordlyd er rykka inn og angitt med kursiv skrift).

pkt. a)

*verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven*

Det er gjennomført tiltak innanfor heile planområdet. Verken området eller tilgrensande område er verna. Det ligg ikkje føre informasjon om at det er registrert utvalde naturtypar eller prioriterte artar i eller ved område.

Objekt eller miljø er ikkje freda etter kulturminnelova.

Sidan planområdet ikkje ligg inntil vassdrag, nasjonal laksevassdrag er dei punkta ikkje aktuelle.

pkt. b)

*truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv*

Området er stor grad utbygd. Det ligg ikkje føre informasjon om registrerte kulturminne i området. Nokre bygg er registrert i SEFRAK-registeret. Bygga er ikkje underlagt særskilt vern. Omsynet til kulturminne er føreset ivareteke i samsvar med dei ordinære handsamingsrutinane for slike saker i plan- og bygningslova samt kulturminnelova.

pkt. c)

*statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.*

Planen skal legge til rette for ei utvikling som er føreset å bygge opp om mål/føringar i «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging».

Omsynet til klima-, energi og klimatilpassing er føreset følgt opp gjennom det vidare arbeidet, der klima og miljø skal vere ein viktig føresetnad for samfunnsutviklinga i Årdal. Dette er understreka i den langsiktige delen av kommuneplanen (Samfunnsdelen).





Planen kan resultere i at grunnstruktur og park får endra avgrensing og funksjon. Areal som ev. vert bygd ned eller får ny funksjon er føresett erstatta med fullverdig erstatningsareal, gjennom å tilføre området kvalitetar. «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging» er føresett følgt opp og ivareteke i den vidare planlegginga.

Andre planretningslinjer, statlege planføresegner eller regional planføresegn knytt til handel er ut frå plassering av området og føreliggjande informasjon i nasjonale databasar ikkje relevante.

pkt. f)

*konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning*

Omsynet til helse er føresett følgt opp gjennom betring av tilhøva for mjuke trafikantar. Planen vil ikkje legge til rette for nye tiltak som vil kunne få vesentlege konsekvensar for helse.

pkt. g)

*vesentlig forurensning eller klimagassutslipp*

Det er ikkje registrert ureina massar i grunnen. Ut frå aktiviteten som har føregått innanfor planområdet, kan ein ikkje sjå vekk frå at det er ureina massar i grunnen. Myndigheitskrav tek i vare omsynet til ev. utfordringar knytt til forureining i og ved området.

pkt. h)

*risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom*

Området er lokalisert under marin grense. Området er i det vesentlege bygd ut. Grunntilhøva er føresett ivareteke følgt opp med naudsynte vurderingar gjennom det vidare planarbeidet og den ordinære detaljprosjekteringa av tiltak.

Dei andre punkta i § 10 i forskrifta gjeld kriterium som ikkje er vurderte til å vere relevante for planområdet.

## Konklusjon

Det ligg ikkje føre informasjon som indikerer at planarbeidet får vesentlege verknadar.

**Vår samla vurdering vert ut frå ovannemnde, at planområdet er eit område der dei særskilde utgreiings- og handsamingsreglane for konsekvensutgreiingar ikkje gjer seg gjeldande.**

Det utelukkar ikkje at andre mynde kan stille bestemte krav til forslagsstillar om utgreiing osv. for å få saka tilstrekkeleg opplyst før den vert lagt fram til handsaming.

Gjennomgangen har ikkje avdekt eit særskilt behov for fagspesifikke utgreiingar.