



arkitektkontoret A38

PLANINITIATIV

Framlegg til plannamn:	Storevegen 9, bustad og næring
G/bnr:	16/18, 16/35, 16/171, 15/23, 16/21, 18/170, 18/171, 18/222, 18/223, 16/179, del av 18/1
Stad, adresse:	Storevegen 9, Øvre Årdal
Framleggsstillar:	Årdaleigedom AS
Plankonsulent:	Arkitektkontoret A38
Dato:	26.05.2023



Rev	Dato	Beskrivelse	Utarbeida	Kontrollert	Godkjent

1 Hovudinnhald i planinitiativet

1.1 Bakgrunn for planinitiativet

A38 vil på vegne av Årdaleigedom AS be om oppstart av privat detaljregulering for Storevegen 9, Øvre Årdal.

Planinitiativet er fremja med bakgrunn i eit ønske om å utvikle eigedomen med bustadar for både å imøtekomme behov i lokalsamfunnet og for å utnytte bygningsmassen på ein betre måte enn i dag.

Det vert óg vist til førehandskonferanse med kommunen den 14.04.2023.

1.2 Framlegg til reguleringsføremål, planlagd bebyggelse, anlegg og andre tiltak



Fig 1 Kart over sentrum i Øvre Ådal

Storevegen nr 9 ligg svært sentralt på Torget i Øvre Årdal. Det er korte gåavstandar til det meste i sentrum.

Fotavtrykket på bygningsmassen blir uendra, og planlagt ombygging (transformasjon) vil i hovudsak skje i plan 2 og 3.

Området er ønska regulert til Bebyggelse og anlegg med underføremål *Kombinasjonsføremål areal for bustadbygging, forretning, næring, kontor (B/F/N/K)* med SOSI- kode 1800 samt *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* herunder areal for veg, gatetun og annan veggrunn.

Uteoppholdsareal til leilegheitene forutset vi kan løysast innanfor *kombinasjons-føremålet*. Andre underføremål enn dei nemnte reguleringsføremåla kan vere aktuelt å vurdere nærare i den vidare prosessen.

Parkering for leilegheitene vil vere på bakken i bakkant av bygningsmassen slik som i dag, men med sportsboder plassert i eksisterande bygningsmasse i plan 1.

Førebels overslag over tal leilegheiter tilseier at talet bør ligge ein stad mellom 10 -20. Storleiken på leilegheitene vil vere ein miks av 2-roms, 3-roms og 4-roms.

Kjøpargruppa vil truleg vere for alle, men med hovudvekt for seniorar som ynskjer lettstelte, praktiske og sentrumsnære husvære.

Tilkomst vil skje med heis/ trapperom og svalgangsløysing. Uteareal for leilegheiter vil vere i form av felles takterrasse i tillegg til private balkongar/ terrassar. Alle leilegheitene er planlagt gjennomlyste og vendt mot sol og utsikt over Torget i sørvest.

Vidare planprosess vil avklare nærare detaljutforming av løysingane.

1.3 Framlegg til utnyttingsgrad og byggehøgde

Utgangspunktet er at gjeldande utnyttingsgrad (BYA=90%) og regulert byggehøgde (3 etasjar) blir vidareført i ny detaljplan.

For utbyggjar er det svært viktig at talet på leilegheiter blir optimalisert i høve utbyggingskostnadene (regulering, grunnundersøkingar, riving, omfattande ombyggingskostnader etc.)

1.4 Enkle idéskisser

Grunnplanet er det tenkt vidareført med butikk/ kontor som i dag. Plan 2 og 3 er tenkt transformert til leilegheiter men det kan også vere aktuelt med eit mindre omfang med kontor.



Fig 2 Prinsipp for utnytting av plan 2 til leilegheiter

Oppå forretningsdelen er det aktuelt å bygge om til ein eller to etasjar med leilegheiter. Totalt med 1 p-plass/ leil. kan det bli plass til ca 20 leilegheiter og 9 p-plassar til kontor/ næring.



Fig 3 Visjon som viser leilegheiter på plan 2 vendt mot Torget/ sørvest

1.5 Framdrift

Tiltakshavar ynskjer å kome raskt i gang med bygginga og vonar at kommunen kan bidra til ein rask og smidig reguleringsprosess. Tiltakshavar ynskjer avklaringar rundt kommunen sin framdrift og sakshandsamingstid.

2 Planområdet – dagens situasjon

2.1 Framlegg til planavgrensing



Fig 4 Forslag planavgrensing

Framlegg til planavgrensning følg i hovudsak avgrensingane til dei aktuelle g/bnr.

2.2 Kort skildring av området: til dømes eksisterande bygningar, stadkarakter, landskap, blå/grøne strukturar

Planområdet er ca 4,9 daa stort. Tomta er i hovudsak flat, og den er opparbeidd med ein stor bygningsmasse gjennom fleire byggetrinn og med ulikt fasadeuttrykk.

På kartet ser det ut som om Storevegen går rundt bygningen. Det bør i så fall avklarast om eigarforhold til vegen bør endrast.

Eksisterande bygningsmasse har eit fotavtrykk på ca 2.300 m². Bygningsmassen er utbygd i fleire byggetrinn frå 1960- talet og framover til 1980 og etasjetallet varierer frå 1-3.

Parkering skjer i form av skråparkering på baksida av bygningen. Det er totalt plass til ca 29 p-plassar.

Strøket eller nabolaget på Torget er karakterisert av småskala sentrumsbebyggelse.

Det er ingen blå eller grønne strukturar på tomta i dag.

2.3 Gjer greie for eksisterande kjent kunnskap om området, som til dømes grunnundersøkingar, arkeologiske undersøkingar, trafikktejingar, støyvurderingar, skredfarevurderingar, flaumvurderingar etc.

2.3.1 Kulturminneregistrering

Det er ingen registrerte automatisk freda eller nyare tids kulturminne innanfor planområdet.

2.3.2 Geotekniske forundersøking

Det er slik vi kjenner til, ikkje utført geotekniske forundersøkingar i samband med gjeldande reguleringsplan eller ved oppføring av dagens bygningsmasse.

2.3.3 Skredfarevurdering for Nedrehagen

NGI har på oppdrag frå NVE gjennomført ei skredfarekartlegging i 2013.

I bakkant av planområdet inntil bygningsmassen er det påvist skredfaresoner med årleg sannsynlegheit i klassane 1:100, 1:1000 og 1:5000.



Fig 5 Skredfaresonene gul, oransje og raud

I NVE si skredfarekartlegging frå 2013 går bygningsmassen akkurat klar av skredfaren. Vi forstår det slik at skredfaren såleis er avklart og at det ikkje er trong for ytterlegare dokumentasjon for bygningsmassen/ omsøkt tiltak.

2.3.4 Utrekning for overvasshandtering

Fotavtrykket vil ikkje bli endra, men overvasshandteringa bør sjåast i lys av framtidig auka nedbørmengde og evt avbøtande tiltak, eksempelvis i form av fordrøyinganlegg på tak.

3 Tilhøvet til overordna planar og retningsliner

Gjer greie for gjeldande planstatus (arealføremål, utnyttingsgrad, eventuelle omsynssoner, blå/grøne strukturar)

3.1 Arealdelen til kommuneplan



Fig 6 Utsnitt arealdel 2011-2023

I gjeldande kommuneplan sin arealdel 2011-2023, vedtatt 14.06.2012, er planområdet avsett til sentrumsføremål. Det ligg innanfor omsynssone H310_1 Ras- og skredfare.



Fig 7 Reguleringsplan for Farnes sentrum sist revidert 28.12.1995

1.6 Byggeområde - service S 4

Området omfatter eksisterende forretningsbygg, Storevegen 9,11 (Domus). Området skal nyttast til forretningsverksend, kontor mv.

Tomta kan byggast ut mot nord under føresetnad av at parkering og varelevering kan skje innanfor området og at naudgang frå offentlig tilfluktsrom ikkje vert hindra. Byggegrensa mot nord kan då fylgje formålsgrensa.

Ved utbygging/ombygging må det utarbeidast ein plan for heile bygningskomplekset for tiltak vert sett i verk. Bygget bør ved ombygging modellerast i seksjonar på maks 25 meter for å få ein form som er tilpassa området sin karakter.

BYA = 90 %. Tillatt etasjetal: 3. 3 etasje er avsluttande etasje og bør ha skråflater mot yttervegg, med sentral del av taket med flat utforming. Løysinga kan evt kombinerast med 2 etasjer + loft.

Det er ingen blå/ grønne strukturar i arealdelen (eller i gjeldande plan).

3.2 Reguleringsplanar under arbeid i nærområdet

Vi kjenner ikkje til om det er andre pågåande detaljreguleringsplanar i området (kommunekart.com).

4 Verknadar av planinitiativet

Vurdering om planinitiativet vil få verknadar i og utanfor planområdet, til dømes for :

4.1 Landskap, omgjevnadar, stadkarakter

Planlagt traformasjon av bygningsmassen, spesielt fasaden som vender mot torget, vil kunne bli eit løft for sentrum, med meir liv/ aktivitet og med eit meir levande uttrykk.

Dagens fasadeuttrykk er tildels lukka og med ein mindre tiltalande form/ materialbruk frå 60- 70-åra.

Det er viktig at ein ved utforminga skalerer ned hovudforma (lang fasade) til ein målestokk som harmonerer med omgjevnadene og den menneskelege dimensjon, og at ein nyttar tiltalande materialar/ fargar.

4.2 Auka trafikk og støy

4.2.1 Vegtrafikkstøy

Planområdet ligg utanfor gul og raud støysonkartlegging (Fylkesatlas).

4.2.2 Støy frå tiltaket

Innføring av leilegheiter er ikkje vurdert å generere nevneverdig meir trafikkstøy på omgjevnadene enn det dagens (eller tidlegare) bruk medfører.

4.2.3 Andre

Det er ikkje forureiningskjelder på tomta eller i nærleiken.

4.3 Naturmangfald

Arealet består i stor grad av opparbeidd bygningsmasse og tomta er mykje asfaltert utan vekster og dyreliv.

4.4 Friluftsliv

Planen er vurdert å ikkje ha verknad på gangvegnettet i området eller friluftsliv.

4.5 Kulturverdiar

Planen er vurdert å ikkje ha verknad på kulturminneverdiar.

4.6 Born og unge sine interesser

Det er ikkje kjent at planområdet er i bruk av born og unge i dag og det er heller ikkje funne spor av leik.

Planinitiativet omfattar kombinasjonsbruk bustadar/ forretning/ næring/ kontor. Det er store takflater oppå næringsdelen skjerma frå støy som kan nyttast til gode fellesareal for opphald og leik. Det må lagast diagram lys/ skugge på felles uteopphaldsplass for å vurdere konsekvens av den nye bygningskroppen.

Området har sentral beliggenheit og tilrettelagt infrastruktur med kort og trygg gangavstand til alle sentrumsfunksjonar. Det er relativt gode sol- og utsiktsforhold. Med god planlegging treng det heller ikkje vere konflikt mellom gode uteopphaldsareal for barn/ unge og næringsverksemda på plan 1.

4.7 Landbruk

Det er ikkje landbruksaktivitet innanfor planområdet.

4.8 Andre aktuelle konsekvensar av tiltaket

Bygningsmassen ligg i eit område i Fylkesatlas karakterisert som «muleg marin leire» (NGU lausmassekart - ikkje klassifisert) og det må vurderast om tiltaket har tilstrekkeleg sikkerheit mot naturfare. Konstruksjonssikkerheita må vurderast mot belastning (fundament) og konsekvens for evt ustabile grunnforhold.

5 Medverknad

5.1 Aktuelle offentlege organ og andre interesser som skal varslast om oppstart av planarbeid.

Det skal varslast tilsvarende som ein ordinær detaljreguleringsplan. Aktuelle grunneigarar og høyringspartar vil bli varsle i tråd med liste tilsendt frå Årdal kommune, evt. avtalt i oppstartsmøte.

Planprosessen vil følgje plan- og bygningslova, og det vert møter etter behov med aktuelle fagmynde, grunneigarar og andre undervegs i planarbeidet etter behov.

6 Samfunnstryggleik og risiko

Gjer greie for aktuell risiko og sårbarheit som det må takast omsyn til i det vidare planarbeidet (vurderast i ROS- analysen)

Det vil verte utarbeidd ein risiko- og sårbarheitsanalyse som del av planarbeidet. Tema som er aktuelle å vurdere nærare er :

- Sikkerheit mot naturfare, byggegrunn
- Trafikkulykker
- Solforhold på fellesareal vs etasjetal/ tal leilegheiter

6.1 Sikkerheit mot naturfare, konstruksjonssikkerheit

Ny bygningsmasse må vurderast opp mot konstruksjonssikkerheit i dagens bygningsmasse (fundament) og underliggende berevne i grunn.

6.2 Uluke med gåande/ syklande

Intertrafikk i samband med varelevering og kundebesøk må løysast på ein god måte i høve felles uteareal for leilegheitene med tydeleg fysisk skille.

7 Konsekvensutgreiing

7.1 Vurder om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vert ivareteke

Av § 4 i Forskrift om konsekvensutgreiingar følgjer at forslagsstillar skal vurdere om planen/ tiltaket er omfatta av § 6, § 7 eller § 8 i forskrifta.

§ 6 - Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

§ 6 b): «Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.»

Vurdering :

Det er vurdert at planen ikkje fell inn under §6 b) tiltak i vedlegg I.
Det er krav om konsekvensutgreiing dersom det er nye bustad- og fritidsområde som ikkje samsvarer med overordna plan. I gjeldande kommuneplan er området avsett til sentrumsføremål. Framlegget legg opp til kombinertbruk næring/ kontor/ bustad som er i tråd med kravet i kommuneplan.

§ 7 - Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke har melding

Vurdering :

Planen omfattar ikkje planar eller tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast.

§ 8 - Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

§ 8 a) «Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal alltid konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding.»

Vurdering :

Tiltaket er vurdert å ikkje kome inn under Vedlegg II.

8 Konkrete spørsmål og potensielle interessekonflikter

8.1 Konkrete spørsmål framleggsstillar vil ha avklart i oppstarts/ dialogmøtet:

- Stadfeste om skredfaren i området allereie er avklart jf rapport nemnt i pkt 2.3.3
- Avklare om det er gjort relevante geotekniske undersøkingar tidlegare
- P-krav sentrum : tilstrekkeleg med 1 p-plass/ leilegheit
- Planprosess/ sakshandsamingstid

- Aktuelle som skal varslast ved oppstart; naboar + høyring
- Plangrense – omfang/ grensesnitt
- Andre forhold