



Sak: 22/2440  
JournalpostID: 24/12061  
ArkivID: K2-L12  
Saksbehandler: Steinar Tvedt  
Dato: 09.06.2024

## Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
022/24	Planutvalget	17.06.2024

### Reguleringsplan for Ivarshaug - 1. gangs behandling av planforslag

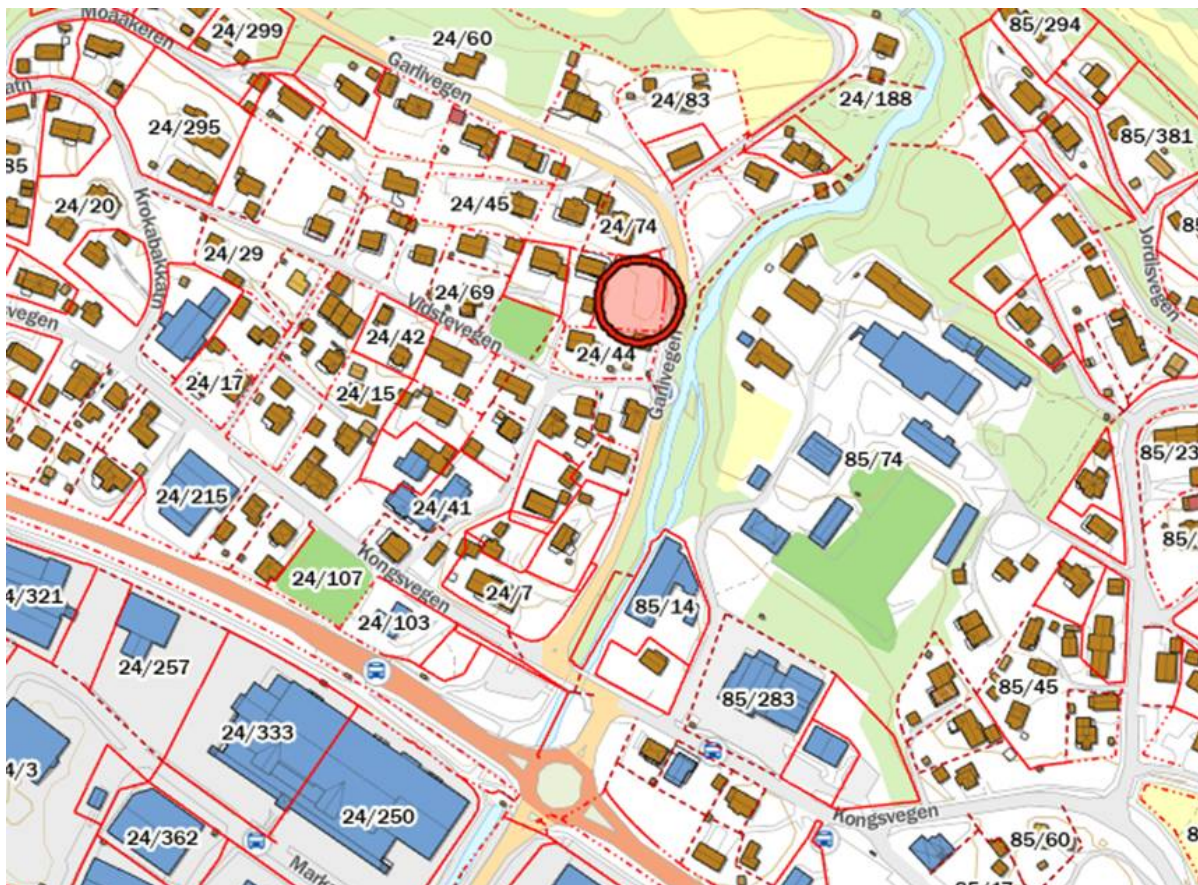
#### Vedlegg:

09.06.2024	0. Ivarshaug - planbeskrivelse	421029
09.06.2024	1. Ivarshaug - plankart	421031
09.06.2024	2. Ivarshaug - bestemmelser	421030
09.06.2024	3. Ivarshaug - ROS	421040
09.06.2024	4. Ivarshaug - illustrasjonsplan	421033
09.06.2024	5. Ivarshaug - støyutredning	421034
09.06.2024	6. Ivarshaug - sol-skyggeanalyse	421035
09.06.2024	7. Ivarshaug - terrengsnitt	421036
09.06.2024	8. Ivarshaug - perspektiver-oppriss	421037
09.06.2024	9. Ivarshaug - notat – vurdering av utbygging av flermannsbolig på Ivarshaug	421038

#### Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan for Ivarshaug legges med dette frem for 1. gangs behandling. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for en firemannsbolig på eiendommen Ivarshaug, gbnr. 24/185. Eiendommen er i dag ubebygd. Eiendommen 24/185 ligger i et boligfelt på Leira innenfor reguleringsplanen Leira nord-Krokabakkt. Gjeldende reguleringsplan legger kun til rette for eneboliger, og det er derfor nødvendig å omregulere eiendommen med tanke på større utnyttelsesgrad og firemannsbolig. Kommunestyret vedtok i sak 016/23, den 02.02.2023, at det kan settes i gang en reguleringsplanprosess for eiendommen:

*«Nord-Aurdal kommune er positive til at det kan settes i gang en reguleringsplanprosess på gbnr. 24/185 med hensikt tett utbygging med flere enheter. Man anser at tomtas beliggenhet i utkanten av boligfeltet og nærhet til adkomstveg og Leira sentrum kan gjøre at tomte er egnet til et slikt formål. Den videre reguleringsplanprosessen må gi det konkrete svaret på tomtas egnethet og omfanget av utbyggingen som kan tillates.»*



Rød ring viser planområdet beliggenhet på Leira, gbnr. 24/185.

I planforslaget legges det til rette for en firemannsbolig, med en utnyttelsesgrad på 35%, og med byggehøyde inntil kote 392,5 moh. Det legges opp til parkeringsplasser i separat carport, samt to plasser ute.

### Vurdering:

#### Planbeskrivelsen

I planbeskrivelsen kommer det fram at det planlegges for en firemannsbolig, fordelt på 2 etasjer. Planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan Leira nord - Krokabakkatn, vedtatt 18.12.1975, som viser eiendommen regulert til enebolig. Planområdet ligger sentralt til på Leira, langs Garlivegen nord for Leira sentrum. Tomta ligger på en forhøyning i landskapet. Det er offentlig infrastruktur i form av veg, gangveg/gang/sykkelveg, vann og avløp, brannvannsforsyning og strøm like inntil tomta. Det er godkjent avkjøring til tomta, godkjenningen ble gitt i november 2022. Avkjøringa må imidlertid flyttes litt sørover, for å oppnå bedre sikt. Dette er avklart med Innlandet Fylkeskommune, som er vegmyndighet. Det er ikke kjente kulturminner i planområdet og ikke registrert spesielt biologisk mangfold. Planområdet er imidlertid for en stor del omfattet av gul støysone. Det er derfor utarbeidet en støyrappport, som konkluderer med at det må iverksettes visse tiltak for å oppnå god nok støyskjerming innendørs. Disse tiltakene er tatt inn i reguleringsbestemmelsene i punkt 2.1.3. Garlivegen, som utgjør østre del av planområdet (til mindt i vegen) er berørt av flomfare fra Leiraelvi. Den delen av planområdet som skal reguleres til boligformål, er ikke berørt av flom- eller skredfare. Overvann skal behandles etter tretrinnsmodellen med fordrøyning, infiltrasjon og trygg avledning. Overvannsplanen skal vise løsninger for fordrøyningen. Regnbed eller grøfter skal nyttes som del av fordrøyningen. Det er tatt inn rekkefølgekrav i planen blant annet om at det skal på plass overvannsplan, situasjonsplan og gjennomføring av nødvendige støyskjermingstiltak.

Vurderingen etter naturmangfoldloven konkluderer med at det ikke er registrert eller observert rødlistede arter i området, og utbyggingen vurderes ikke til å medføre konsekvenser for naturmangfoldet.

I forhold til omkringliggende bebyggelse, så er det gjennomført en sol-skyggeanalyse. Denne viser at nabo i vest, gbnr. 24/184, vil miste noe morgensol på deler av sin tomt. Andre naboer vil ikke bli påvirket.

*Plankartet* viser en enkel plan hvor det meste av planområdet er regulert til byggeområde for bolig, samt til ulike samferdselsformål. Det er tatt inn et bestemmelsesområde innenfor boligformålet. Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor dette bestemmelsesområdet. Videre er det lagt inn hensynssone for støy, samt sikringssone for friskt ved avkjøringen.

*Planbestemmelsene* følger opp plankartet og planbeskrivelsen. Utnyttingsgrad for boligarealet er satt til 35%. Det er krav om at boligbebyggelsen skal ha saltak, med en takvinkel på mellom 25 og 35 grader. Maksimal mønehøyde er satt til 392,5 m.o.h. I planbeskrivelsen side 30 og 32 er det visualisert hvordan dette vil bli sett opp mot naboeiendommer.

Det er satt krav til at uteoppholdsareal per boenhet skal være på minst 25 kvadratmeter. Av dette skal minst 15 kvadratmeter være privat, for eksempel i form av overbygget veranda/terrasse, og minst 10 kvadratmeter skal være felles.

*ROS-analysen* er utarbeidet i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging fra 2017. Det er to hendelser som er relevante i planen: «Hendelser på veg, bru, jernbane, knutepunkt» og «Overvann og avrenning til bekker». Risikoreduserende tiltak i forhold til det første punktet er å gjennomføre rekkefølgekrav som ligger i planen med frisktsoner og optimalisere avkjørselen til området. Når det gjelder overvann, så vises det til krav om at det skal utarbeides overvannsplan før utbygging, som må gi svar på hvordan overvann bør håndteres. Administrasjonens konklusjon er at med disse risikoreduserende tiltakene, så er risikoen som følger av planforslaget akseptabel.

Administrasjonen har hatt dialog med planfremmer og hans konsulent i sluttfasen av planen, og har kommet med noen innspill som har blitt innarbeidet. Administrasjonen mener at vedlagte dokumenter tar opp i seg de momenter som skal og bør være med i et planforslag.

Administrasjonen har imidlertid følgende kommentar:

Om fargebruk:

I bestemmelsen punkt 3.1. a) står det følgende:

*a) Bebyggelsen skal gjennom dimensjonering, formuttrykk, materialbruk og fargevalg, sikre en arkitektonisk god utforming tilpasset omkringliggende bebyggelse.*

Dette er en «vid» bestemmelse uten konkrete krav. En 4-mannsbolig blir et relativt stort bygg inne i det som er et etablert boligområde for eneboliger. Det er viktig å dempe inntrykket av byggets omfang. Dette kan blant annet gjøres med fargebruk. Administrasjonen vil derfor anbefale at det legges inn et tillegg til denne planbestemmelsen som sier:

*«Ny bebyggelse skal ha avdempet farge. Det skal benyttes en fargepalett av jordfarger eller naturlige trefarger.»*

Om bindende illustrasjoner:

Vedlagte illustrasjoner, som viser byggets plassering, areal og volum, er slik planforslaget er utarbeidet ikke bindende, men kun veiledende. Administrasjonen vurderer at det er viktig å skape forutsigbarhet for naboer når man bygger en 4-mannsbolig i et eneboligområde. Det tidligere nevnte bestemmelsesområdet, som er lagt inn i planen og som definerer plassering av boligbygget, bidrar til dette. Administrasjonen skulle likevel gjerne sett at man hadde klart å skape enda bedre forutsigbarhet. Dette kan gjøres ved å binde illustrasjonene som følger planforslaget til å bli en juridisk del av planen. Det er ikke lagt ved tydelige illustrasjoner av

selve bygget, men det er heller ikke nødvendig å binde detaljene. Det er plassering, hovedvolumer og form som er viktig. Vedlagte illustrasjoner «Illustrasjonsplan» og «perspektiver – oppriss» vurderer å være tilstrekkelige. Administrasjonen foreslår derfor at det tas inn en ny setning i bestemmelsene punkt 2.1.1 som sier følgende:

*Ved byggesøknad skal det lages en bindende situasjonsplan for eiendommen som samsvarer areal- og volummessig med vedleggene «illustrasjonsplan» og «perspektiver – oppriss» for planlagt firemannsbolig.*

Administrasjonen mener alt i alt at planforslaget viser at planområdet kan egne seg for firemannsbolig og at planmaterialet er tilstrekkelig til å legges ut til første gangs høring og offentlig ettersyn.

### **Forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 vedtar planutvalget å legge detaljreguleringsplan for Ivarshaug, planID 2023012, som vedlagt ut til 1. gangs høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Det tas inn et tillegg til bestemmelsene punkt 3.1.a) som følger:  
*Ny bebyggelse skal ha avdempet farge. Det skal benyttes en fargepalett av jordfarger eller naturlige trefarger.*
2. Det tas inn en ny setning i innledningen av bestemmelsene under punkt «2.1.1 Situasjonsplan» som følger:  
*Ved byggesøknad skal det lages en bindende situasjonsplan for eiendommen som samsvarer areal- og volummessig med vedleggene «illustrasjonsplan» og «perspektiver – oppriss» for planlagt firemannsbolig.*

### **Planutvalget 17.06.2024:**

#### **Behandling:**

Votering: Forslag til vedtak enstemmig (7 stemmer)

#### **PU- 022/24 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 vedtar planutvalget å legge detaljreguleringsplan for Ivarshaug, planID 2023012, som vedlagt ut til 1. gangs høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Det tas inn et tillegg til bestemmelsene punkt 3.1.a) som følger:  
*Ny bebyggelse skal ha avdempet farge. Det skal benyttes en fargepalett av jordfarger eller naturlige trefarger.*
2. Det tas inn en ny setning i innledningen av bestemmelsene under punkt «2.1.1 Situasjonsplan» som følger:  
*Ved byggesøknad skal det lages en bindende situasjonsplan for eiendommen som samsvarer areal- og volummessig med vedleggene «illustrasjonsplan» og «perspektiver – oppriss» for planlagt firemannsbolig.*