

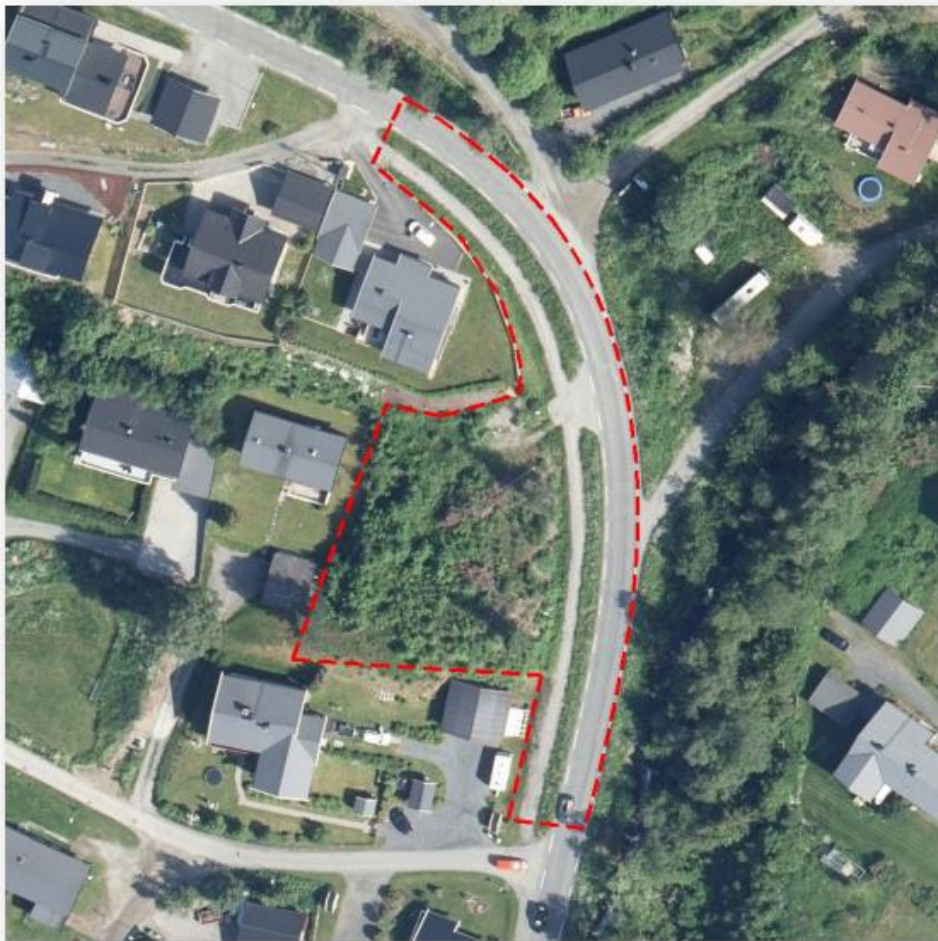
---

Detaljreguleringsplan for

# Ivarshaug

Planbeskrivelse

---



**Forlagsstiller:** Valdres Boligbygg AS

**Konsulent:** Areal+ AS

**Kommune:** Nord-Aurdal

**Oppdragsgiver:** Valdres Boligbygg AS  
**Rapportnavn:** Planbeskrivelse – detaljreguleringsplan for Ivarshaug  
**Plan-id:** 2023012  
**Dato:** 22.5.24

**Prosjektnr:** 12729  
**Oppdragsleder:** Espen Brustuen  
**Planbeskrivelse:** Espen Brustuen  
**Kvalitetskontroll:** Anders Kampenhøy

Areal+ AS - [www.areaspluss.no](http://www.areaspluss.no)



## Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder

## Vedlegg

Dokument	Dato
Plankart	25.3.24
Bestemmelser	22.5.24
ROS-analyse	2.4.24
Illustrasjonsplan	26.9.23
Støyutredning	19.2.24
Sol- og skyggeanalyse	26.9.23
Terrengsnitt	26.9.23
Perspektiver og oppriss	26.8.23
Notat – vurdering av utbygging av flermannsbolig på Ivarshaug	7.6.23

## Sammendrag

Areal+ AS fremmer, på vegne av Valdres Boligbygg AS, detaljreguleringsplanforslag for Ivarshaug på Leira i Nord-Aurdal kommune. Reguleringsplanen omfatter hovedsakelig eiendommen gnr./bnr. 24/185, i tillegg kommer offentlig vegareal langs Garlivegen.

Det er planlagt en firemannsbolig fordelt på 2 etasjer. Utbyggingsområdet ligger sentralt, med kort avstand til Kongsvegen, Valdres storhall og varehusområdet på motsatt side av E16.

---

# Innhold

---

1. Innledning .....	- 5 -
1.1 Bakgrunn og hensikt.....	- 5 -
1.2 Planprosess og medvirkning .....	- 5 -
1.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning .....	- 5 -
2. Rammer og premisser for planarbeidet .....	- 7 -
2.1 Nasjonale føringer.....	- 7 -
2.2 Regionale planer og føringer .....	- 8 -
2.3 Kommunale planer og føringer.....	- 8 -
3. Beskrivelse av planområdet.....	- 11 -
3.1 Beliggenhet og planavgrensning .....	- 11 -
3.2 Topografi, landskapstrekk og vegetasjon.....	- 11 -
3.3 Eiendom og eierforhold .....	- 13 -
3.4 Eksisterende infrastruktur.....	- 14 -
3.5 Kjente registreringer .....	- 18 -
3.6 Lokaliseringsfaktorer .....	- 24 -
4. Beskrivelse av planforslaget .....	- 26 -
4.1 Hovedgrep i planen .....	- 26 -
4.2 Planlagt arealbruk .....	- 26 -
4.3 Plankart og tegnforklaring .....	- 27 -
4.4 Arealregnskap.....	- 29 -
4.5 Arealformål .....	- 29 -
4.6 Hensynssoner.....	- 30 -
4.7 Bestemmelsesområder .....	- 31 -
4.8 Bebyggelsens plassering og utforming .....	- 31 -
4.9 Boligmiljø og bokvalitet .....	- 32 -
4.10 Uteoppholdsareal .....	- 33 -
4.11 Samferdsel .....	- 34 -
4.12 VA og overvannshåndtering .....	- 35 -
4.13 Renovasjon .....	- 35 -
4.14 Støy.....	- 35 -
4.15 Strøm.....	- 39 -
4.16 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak .....	- 39 -

4.17 Rekkefølgebestemmelser .....	- 40 -
<b>5. Virkninger og konsekvenser av planforslaget.....</b>	<b>- 41 -</b>
5.1 Vurdering av konsekvenser av planforslaget .....	- 41 -
5.2 Vurdering etter naturmangfoldloven .....	- 46 -
<b>6. Vurdering av innkomne innspill .....</b>	<b>- 47 -</b>
6.1 Offentlige instanser .....	- 47 -
6.2 Private .....	- 52 -

---

# 1. Innledning

---

## 1.1 Bakgrunn og hensikt

Areal+ AS fremmer, på vegne av Valdres Boligbygg AS, detaljreguleringsplanforslag for Ivarshaug på Leira i Nord-Aurdal kommune. Reguleringsplanen omfatter hovedsakelig eiendommen gnr./bnr. 24/185, i tillegg kommer offentlig vegareal langs Garlivegen.

Det er planlagt en firemannsbolig fordelt på 2 etasjer. Utbyggingsområdet ligger sentralt, med kort avstand til Kongsvegen, Valdres storhall og varehusområdet på motsatt side av E16.

Reguleringsplanens planinitiativ ble behandlet politisk i kommunestyret 9.2.23. Det enstemmige vedtaket var som følger:

**«KS- 016/23 Vedtak:**

*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.»*

## 1.2 Planprosess og medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte med Nord-Aurdal kommune 20.2.23. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt naboer og aktuelle instanser 16.3.23 og kunngjort i Avisa Valdres 18.3.23. Det ble avholdt åpent plankontor 13.4.23. Det kom inn 9 uttalelser innen fristens utløp, 23.4.23. Innspillene er oppsummert og vurdert bakerst i planbeskrivelsen.

Oppstartsmøte	20.2.23
Varsel om oppstart av planarbeid	16.3.23
Åpent plankontor	13.4.23
Frist for innspill til planarbeidet	23.4.23
Planforslag sendes til kommunen	mai 24
Første gangs behandling i planutvalget	
Planforslaget ute på høring	
Annen gangs behandling i planutvalget	
Vedtaket i kommunestyret	

## 1.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Aktuelle bestemmelser i forskrift om konsekvensutredninger:

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

- a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven §8-1, kommunedelplaner etter §11-1, og områdereguleringer etter §12-2 når planene fastsetter for tiltak i vedlegg I og II
- 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
- c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven

#### Vurdering av §6

Reguleringsplanen omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg I, og fanges dermed ikke opp av bokstavledd b). Nord-Aurdal kommune har vurdert at reguleringsplanen er i tråd med overordnet kommuneplan.

Bokstavledd a) og c) er ikke relevante for planarbeidet. Det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning etter § 6.

- § 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding:
  - a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven
  - b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II som vedtas av et departement

#### Vurdering av §7

Reguleringsplanen omfattes ikke av punkter i Vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller andre lover som fastsetter rammer for tiltak i Vedlegg I og II og som skal vedtas av departementet. Det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning etter § 7.

- § 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10:
  - a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. 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
  - b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven

#### Vurdering av §8

Planforslaget omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg II. Tiltaket fanges ikke opp av de nevnte bokstavledd.

#### Konklusjon

Det er vurdert at reguleringsplanarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskriftens §§ 6-8. Relevante tema i planområdet vil bli belyst og vurdert i planbeskrivelsen.

---

## 2. Rammer og premisser for planarbeidet

---

### 2.1 Nasjonale føringer

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen, uten at det foretas en uttømmende oppstilling her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

#### Stortingsmeldinger

- St.meld. nr. 1 (2003-2004), Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling.
- St.meld. nr. 14 (2015-2016), Natur for livet. Norsk handlingsplan for naturmangfold.
- St.meld. nr. 16 (2004-2005), Leve med kulturminner.
- St.meld. nr. 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- St.meld. nr. 29 (1996-1997), Regional planlegging og arealpolitikk.
- St.meld. nr. 34 (2012–2013) Folkehelsemeldingen - God helse – felles ansvar
- St.meld. nr. 35 (2012-2013), Framtid med fotfeste - kulturminnepolitikken.
- St.meld. nr. 39 (2000-2001), En veg til høgare livskvalitet.
- St.meld. nr. 40 (2002-2003), Nedbygging av funksjonshemmedes barrierer.
- St. meld nr. 42 (2000-2001), Biologisk mangfold.
- St.meld. nr. 58 (1996-1997), Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling.

#### Rikspolitiske retningslinjer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, vedtatt 14.5.2019).
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (Miljødirektoratet T-1442/2016).
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (Miljøverndepartementet T-1520/2012).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (Kommunal- og distriktsdepartementet, vedtatt 26.9.2014).
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (Klima- og miljødepartementet, vedtatt 28.9.2018).
- Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling (Rundskriv H-5/18, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018).
- Miljødirektoratets faktaark om mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser (Faktaark M-1243, Miljødirektoratet, 2018).

#### Andre forskrifter og lover

- Forskrift om miljørettet helsevern.
- Folkehelseloven.
- Kulturminneloven.
- Plan- og bygningsloven.

## 2.2 Regionale planer og føringer

- Regional plan for samferdsel 2018-2030 (Oppland fylkeskommune, vedtatt 24.4.2018).
- Regional plan for samfunnstryggleik 2023-2035 (Innlandet fylkeskommune, 2023).
- Regional plan for klima, energi og miljø (Innlandet fylkeskommune, 2021).
- Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022 - 2027 (Viken fylkeskommune, 2021).

## 2.3 Kommunale planer og føringer

- Kommuneplan for trafiksikkerhet (2017-2028).

### 2.3.1 Samordnet areal- og transportstrategi for regionsenteret Fagernes-Leira, SATS (2015)

Dokumentet er utviklet av samarbeidspartene Oppland fylkeskommune, Statens vegvesen og næringslivet, representert ved Visit Valdres og Nord-Aurdal kommune. Formålet med SATS er å skape et mer attraktivt regionsenter ved å se på boligutvikling, næringsutvikling, byliv og stedsutvikling med kvalitet, vegsystemet, gående og syklende, kollektivtrafikk og parkering. Tabellen under viser hvordan planforslaget oppfyller mål satt i areal- og transportstrategien.

Mål i SATS	Planforslaget
Skape et attraktivt senter i en konkurransedyktig region.	Planen legger til rette for at flere kan bosette seg i nærheten av Leira sentrum, noe som gir grunnlag for økt aktivitet og flere tilbud i sentrumsområdet.
Kompakt by med attraktive boliger, bomiljøer og pulserende byliv.	Planen legger til rette for boliger i gåavstand til sentrum og rekreasjonsområder.
Regionsenteret er vekstdynamo for hele kommunen og regionen.	Planen legger til rette for økt bosetting, som i sum kan gi gode utviklingsmuligheter for næringsbedriftene i sentrum.
Byliv og stedsutvikling med kvalitet.	Planen bygger opp under de funksjoner som allerede er etablert på Leira, med vekt på godt bomiljø, gode og trygge forhold for myke trafikanter og styrket næringsaktivitet.

### 2.3.2 Kommuneplan 2014 - 2024

I plankartet til gjeldende kommuneplan ligger planområdet inne i en hensynssone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde.





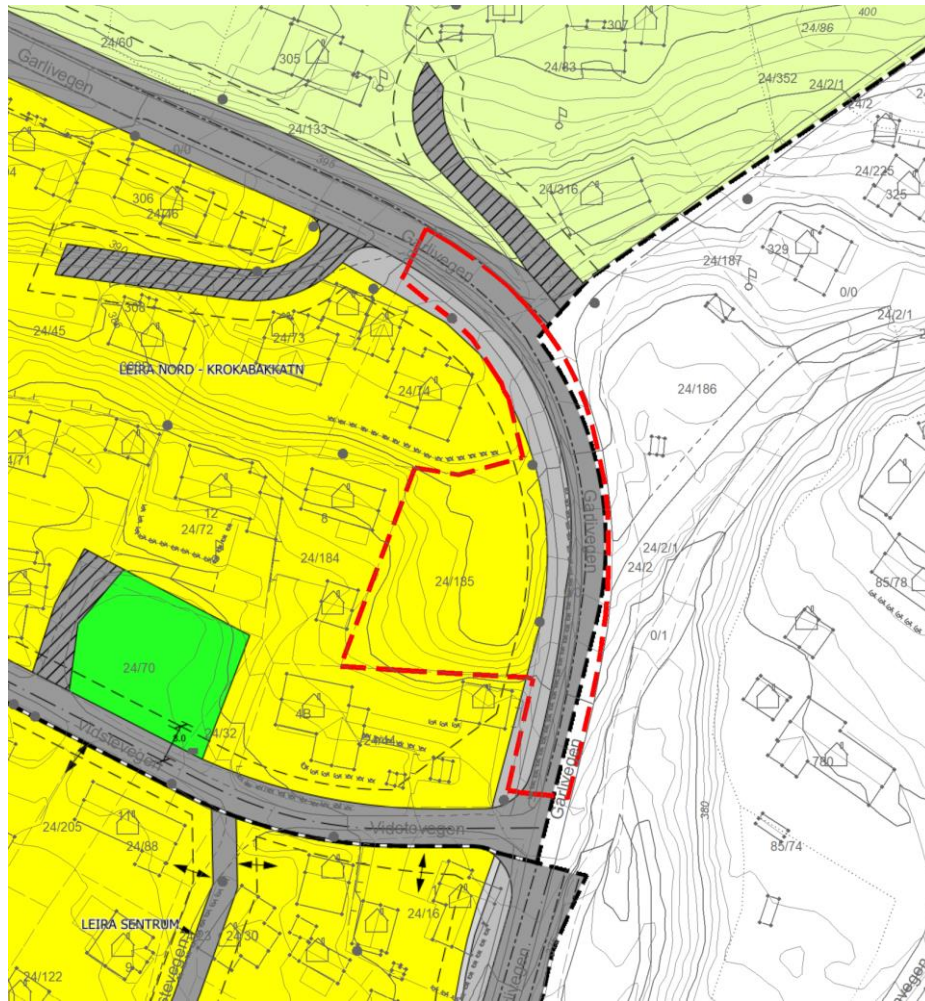
Figur 1: Planområdet ligger i hensynssone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

I punkt 1.2 i kommuneplanens bestemmelser finnes følgende retningslinje: «Kommunen er positiv til at det vert lagt til rette for konsentrert utbygging på einbustadtomter der det ligg til rette for det.» Omfanget av bebyggelse, utnyttelse og andre relevante hensyn er avklart og utredet i reguleringsplanprosessen.

### 2.3.3 Eksisterende reguleringsplaner i området

Det eksisterer én gjeldende reguleringsplan innenfor planområdet, reguleringsplan for «Leira Nord – Krokabakkatn», vedtatt 18.12.75. Reguleringsplan for Ivarshaug vil erstatte deler av denne planen. I gjeldende reguleringsplan er planområdet regulert til boligformål og vegareal. I reguleringsplanen er det kun tillatt med boliger i én etasje – eventuelt med sokkeletasje og tilhørende garasje. Utnyttelsesgraden er satt til  $U=0,15$ . Byggegrense er ca. 12 meter fra senterlinje på Garlivegen.

Plan-ID	Navn	Ikrafttredelsesdato
0542R002	Leira Nord – Krokabakkatn	18.12.75



Figur 2: Gjeldende reguleringsplan i planområdet.

---

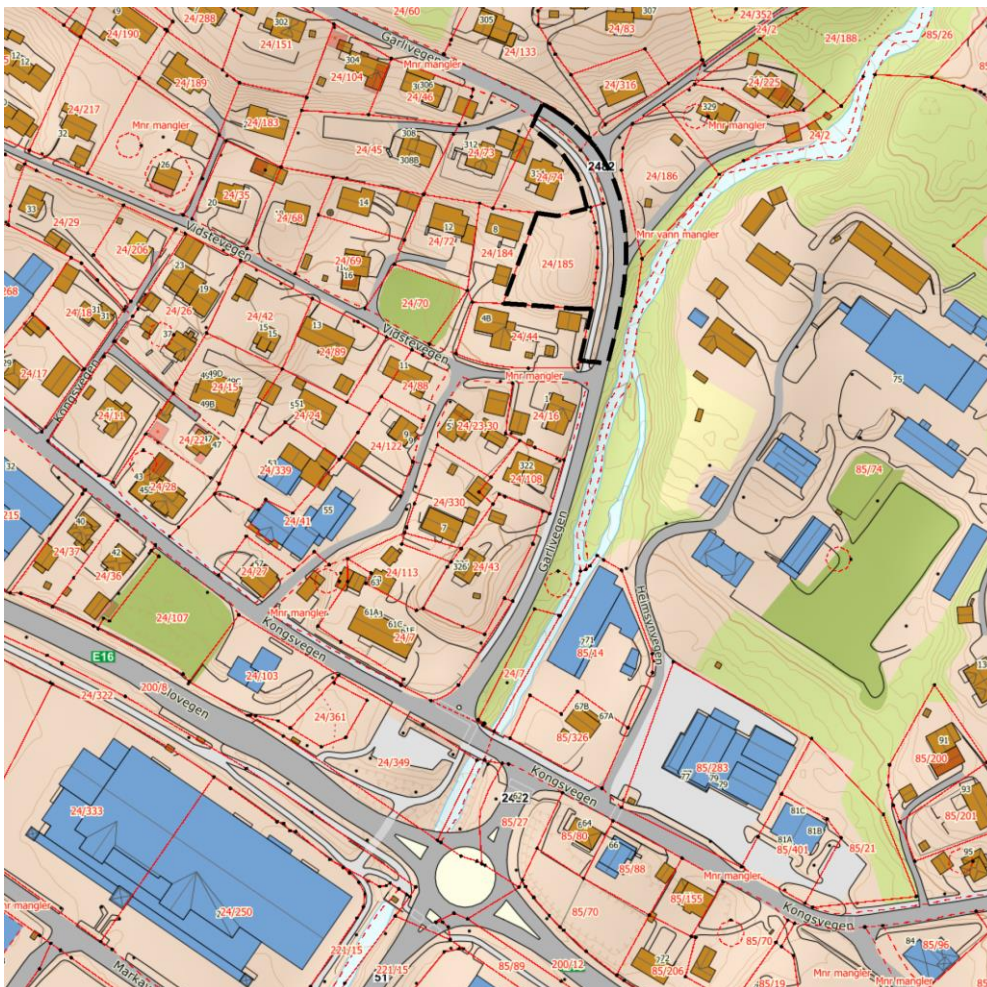
## 3. Beskrivelse av planområdet

---

### 3.1 Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet ligger sentralt på Leira, langs Garlivegen nord for sentrum. Det er gåavstand til sentrumsfunksjoner og E16 med bussforbindelser både internt i kommunen og til regionale busstruter. Avgrensning av planområdet vil hovedsakelig samsvare med eiendomsgrenser til eiendommen gnr./bnr. 24/185, i tillegg til vegareal langs Garlivegen.

Utbyggingsområdet i planområdet er i dag ubebygget, men eiendommen har opparbeidet avkjørsel fra Garlivegen.



Figur 3: Planområdets beliggenhet.

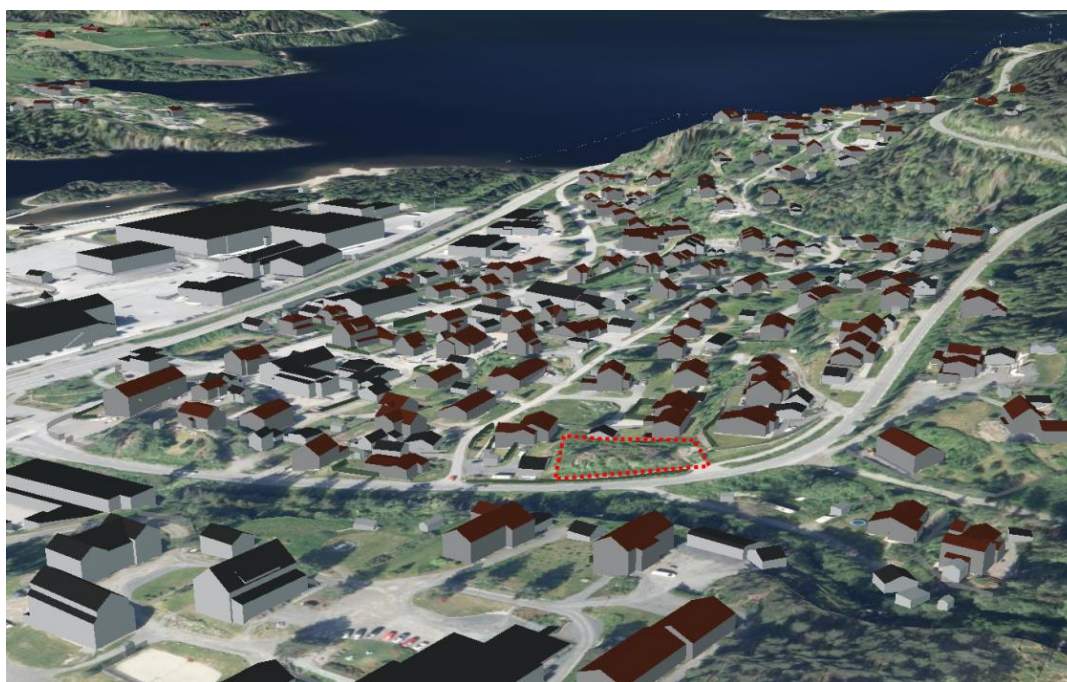
### 3.2 Topografi, landskapstrekk og vegetasjon

Utbyggingsområdet ligger i et eldre boligområde nord for Leira sentrum med gangavstand til alle fasiliteter som finnes i sentrum. Terrenget i området er en forhøyning i landskapet. Terrenget heller ned mot tilstøtende bebygde boligeiendommer i vest og sør. Deler av arealet i utbyggingsområdet er vestvendt med gode solforhold og utsikt mot Strandefjorden. Eiendommen har adkomst fra Garlivegen i øst, og på motsatt side av Garlivegen går Leirelvi.

Boligområdet som utbyggingsområdet er en del av, ligger mellom Garlivegen/Leireelvi, Kongsvegen og bratt terreng i nordvest, et område på totalt ca. 150 daa. Boligområdet ble etablert på 60-/70-tallet, og en del eneboliger i området er fra denne perioden. Det er også rekkehus og tomannsboliger i området. Det er i hovedsak tett og lav bebyggelsesstruktur plassert langs med koter, og boliger med saltak. Området oppleves som tett utbygd rundt utbyggingsområdet, med naboeiendommer som består av boliger i terreng med hovedetasje og sokkel (2 etasjer), og garasjer.



Figur 4: 3D-illustrasjon av utbyggingsområdet og omkringliggende strøk, sett fra sør.



Figur 5: 3D-illustrasjon av utbyggingsområdet og omkringliggende strøk, sett fra øst.



Figur 6: 3D-illustrasjon av utbyggingsområdet og omkringliggende strøk, sett fra vest.

### 3.3 Eiendom og eierforhold

Planområdet omfatter i sin helhet eiendommen med gnr./bnr. 24/185. I tillegg er det tatt med areal til frisiktsone på den private eiendommen med gnr./bnr. 24/74 og offentlig vegareal.

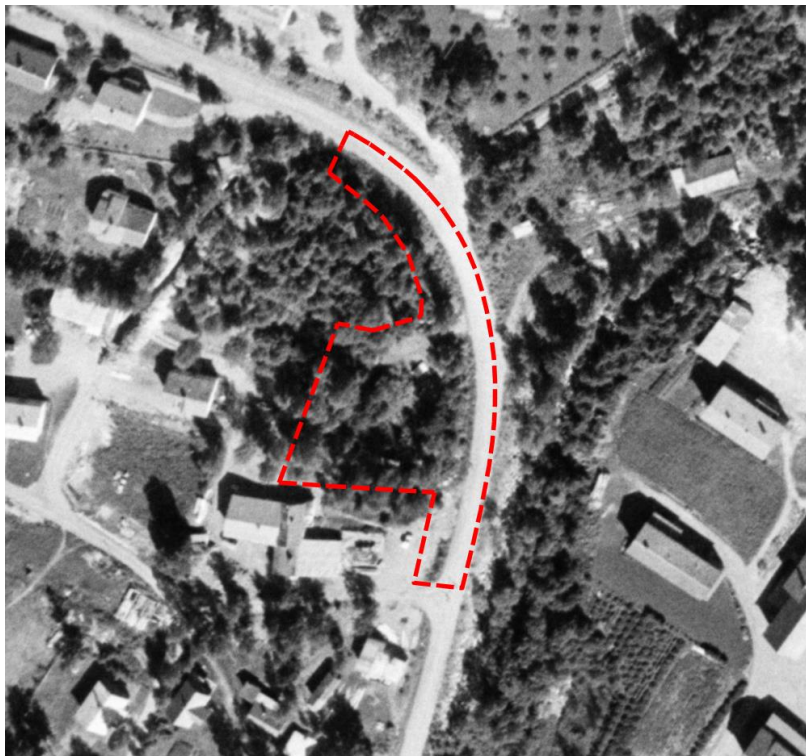


Figur 7: Eiendomskart.

## 3.4 Eksisterende infrastruktur

### 3.4.1 Bebyggelse

Planområdet er i dag helt ubebygget, men grenser inntil eksisterende boligbebyggelse i nord, vest og sør. Flyfotoene under viser utviklingen av området fra 1967 og frem til i dag.



Figur 8: Planområdet i 1949.



Figur 9: Planområdet i 1986.



Figur 10: Planområdet i 2011.

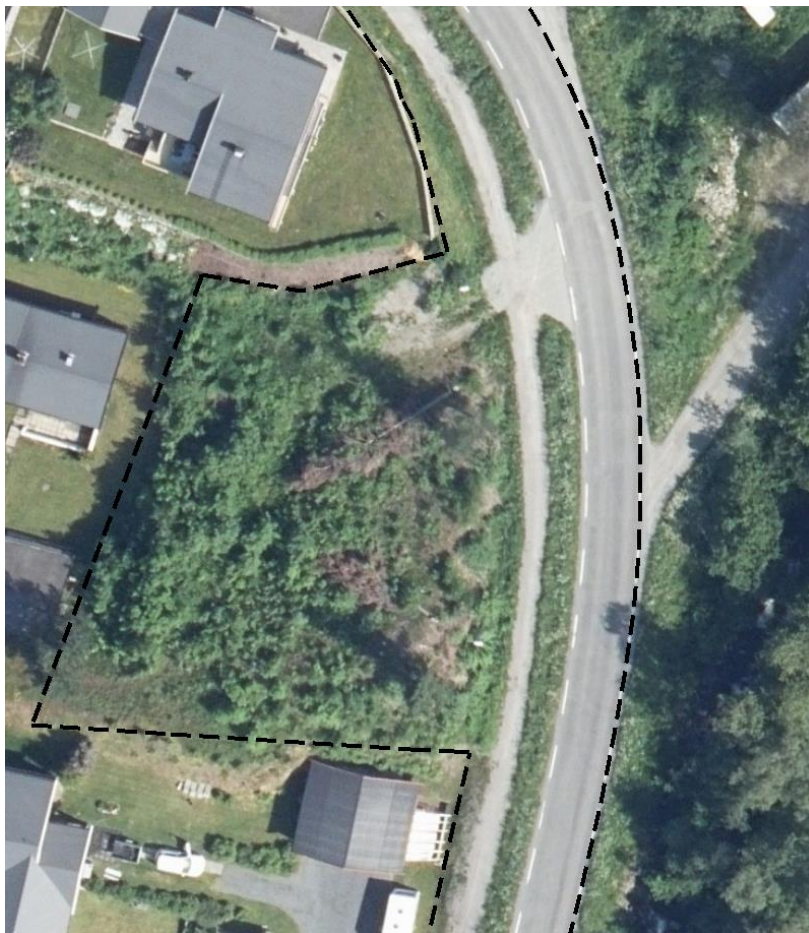


Figur 11: Planområdet i 2023.

### 3.4.2 Trafikk/adkomst

Garlivegen har gjennom planområdet en fartsgrense på 50 km/t og en beregnet årsdøgnstrafikk (ÅDT) på 1200 kjøretøy, hvorav 8 % av disse er lange kjøretøy. Langs Garlivegen er det opparbeidet gang- og sykkelveg på vestsiden. Sør for innkjøring til Vidstevegen går gang- og sykkelvegen over til en fortausløsning ned til Kongsvegen.

Utbyggingsområdet har adkomst direkte fra Garlivegen. Ferdigattest for avkjørsel til utbyggingsområdet ble gitt i november 2022.

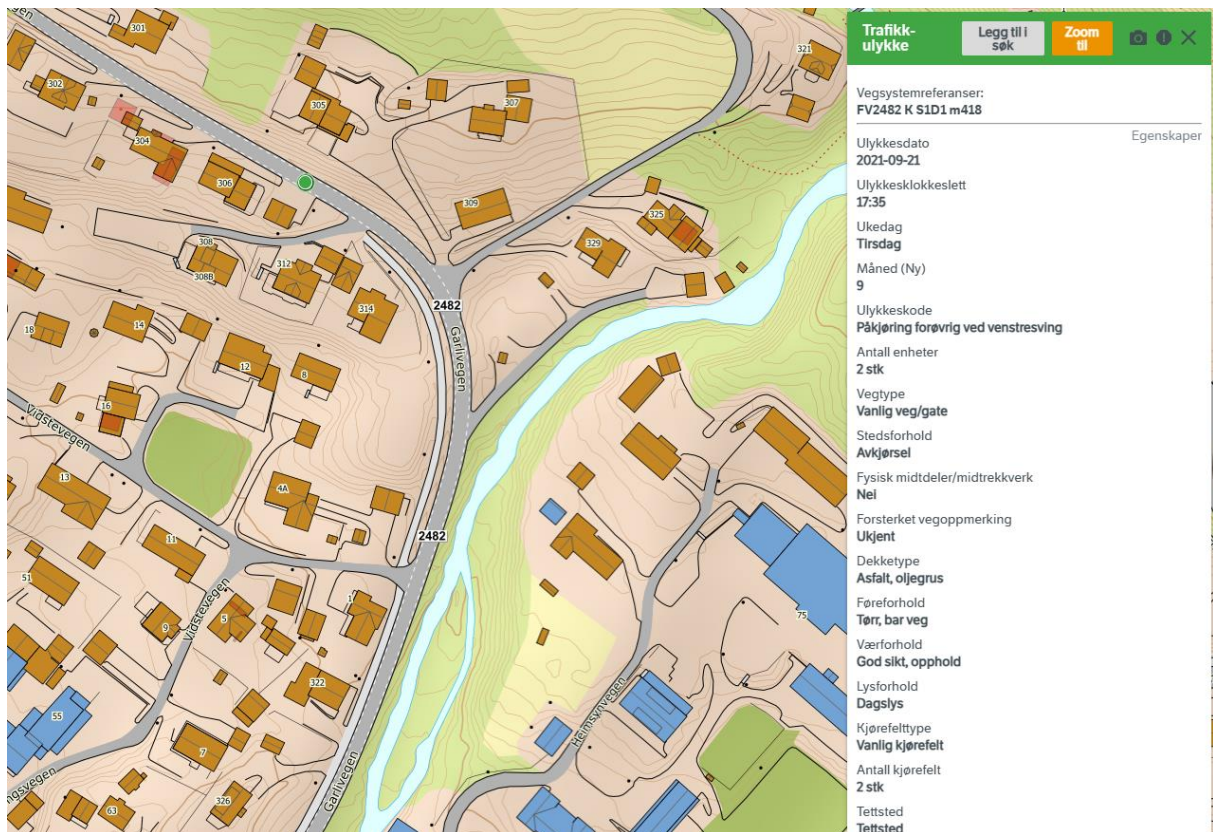


Figur 12: Eksisterende atkomstsituasjon i planområdet.

Nærmeste busstopp er ca. 300 meter unna. Langs Kongsvegen er det busstopp for lokalbusser, mens det langs E16 også er stopp for regionbusser/ekspressbusser.

Det er registrert én trafikkulykke i nærheten av planområdet de siste 10 årene. 21. september 2021 var det en kollisjon mellom en bil og moped ved avkjørsel fra Garlivegen nordvest for planområdet.





Figur 13: Registrert trafikkulykke i nærheten av planområdet.

### 3.4.3 Vann- og avløpsnett

Planområdet er i dag tilrettelagt for kobling til kommunalt vann- og avløpsnett. Ved utbyggingsområdet er det en 160 mm vannledning som har ensidig matning fra nede i Kongsvegen. Denne ledningen stopper oppe ved Leireelvi. Avløpsledning ligger i samme trasé. Ev. omlegging og oppgradering av VA-nettet avklares i prosjekteringsfasen.



Figur 14: Eksisterende VA-nett ved planområdet.

#### 3.4.4 Strøm

Det er allerede tilrettelagt for strøm, og flere eksisterende kabelskap ligger rett utenfor planområdet. Griug AS har nettkonsesjon i området.

#### 3.4.5 Renovasjon

Omkringliggende boliger har avfallsbeholdere på egen tomt.

### 3.5 Kjente registreringer

#### 3.5.1 Kulturmiljø/kulturminner/SEFRAK-registreringer

Det er foretatt søk i relevante databaser 8.1.24 og det er ikke registrert kulturmiljøer, kulturminner eller SEFRAK-registreringer i planområdet. Innlandet fylkeskommune har uttalt de ikke har kjennskap til at planen vil komme i berøring med kulturminner.

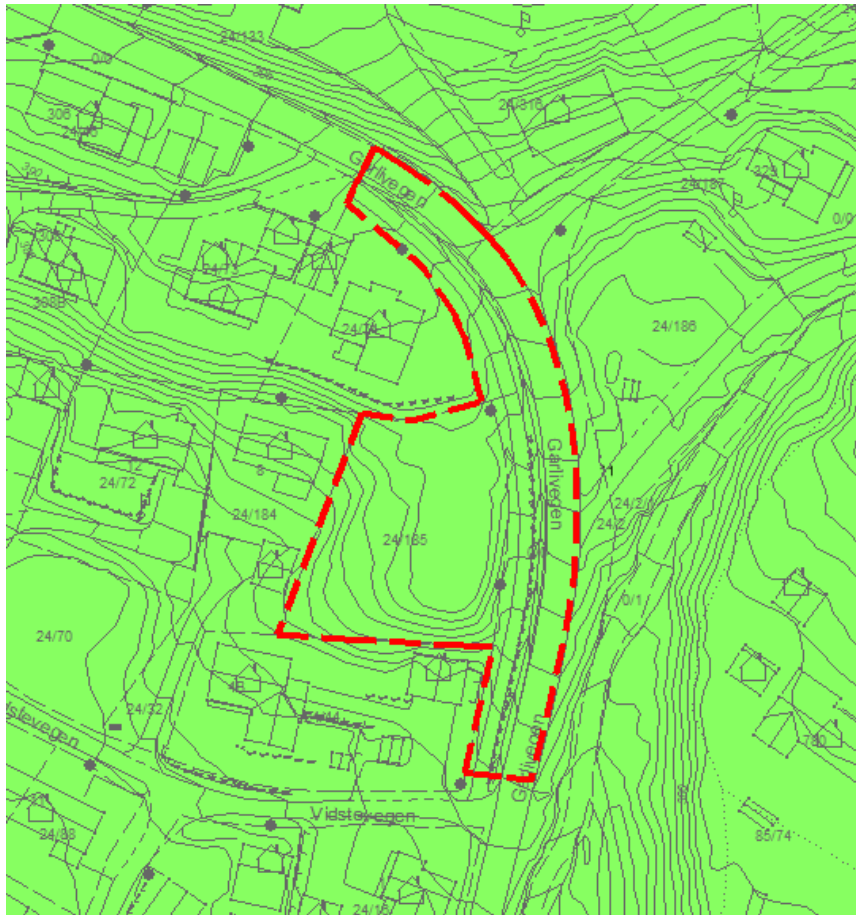
#### 3.5.2 Biologisk mangfold

Det er foretatt søk i Naturbase 8.1.24 og det er ikke registrert arter av forvaltningsinteresse innenfor planområdet.

#### 3.5.3 Geologi og løsmasser

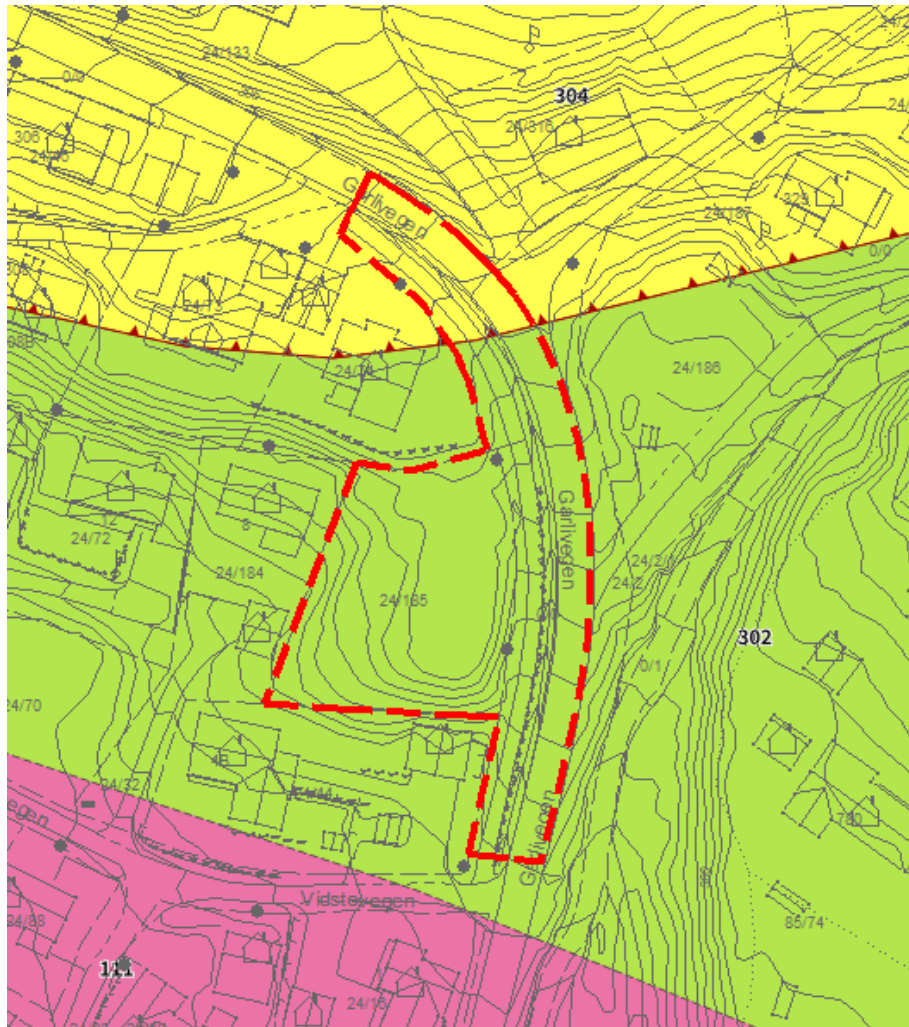
Norges geologiske undersøkelse (NGU) har registrert løsmasser og berggrunn i området.

Løsmassekartet viser at løsmassene i området består av *morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.*



Figur 15: Løsmassekart.

Berggrunnen i planområdet består av både Slamstein (grønn) og Sandstein (gul). Slamsteinen beskrives slik: *Slamskifer, mørkegrå, og sandig skifer i veksling med sandstein som har ulik kornstørrelse og viser antydning til gradert lagning.* Sandsteinen beskrives slik: *Sandstein, sortgrå, kvartsittisk eller feltspatførende, middels- til grovkornet, stedvis konglomeratisk; inneholder runde korn av sort kvarts.*



Figur 16: Berggrunnskart.

### 3.5.4 Radon

Ifølge aktsomhetskartet for radon fra NGU, ligger planområdet i et område med «særlig høy aktsomhet» (lilla). Teknisk forskrift (TEK17) omhandler radon, og ny bebyggelse innenfor planområdet vil forholde seg til kravene i forskriften.

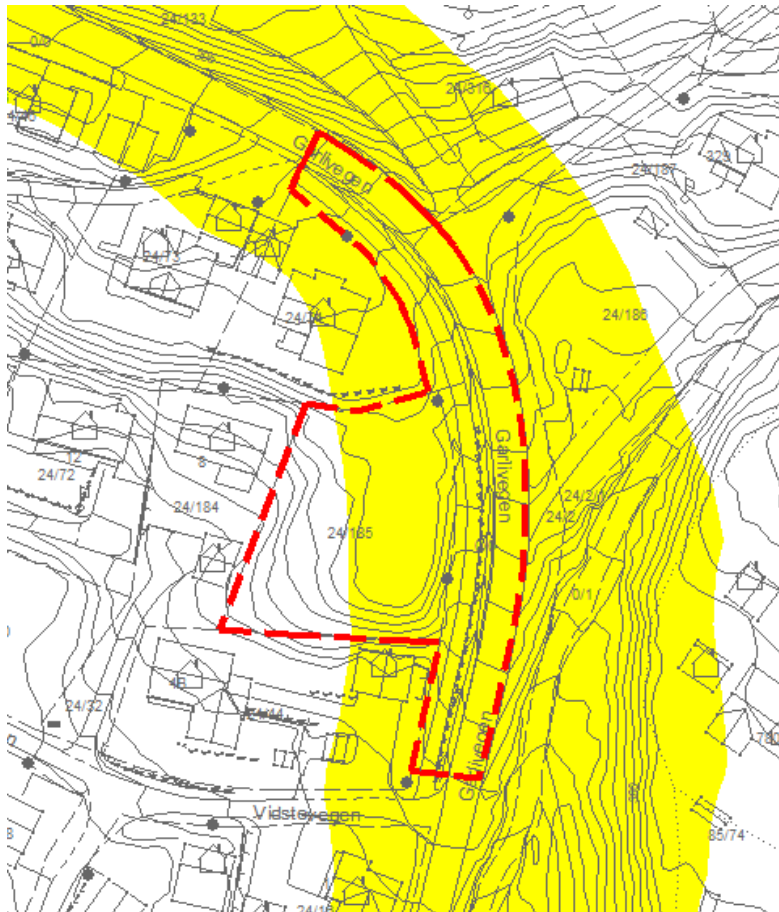


Figur 17: Aktsomhetskart for radon.

### 3.5.5 Støy

Planområdet er omfattet av gul støysone fra Garlivegen. Vegen har gjennom planområdet en fartsgrense på 50 km/t og en oppgitt ÅDT på 1200 kjøretøy, hvorav 8 % av disse er lange kjøretøy.

Gul sone er en vurderingssone, hvor bebyggelse med støyfølsomme bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, iht. støyretningslinjen T-1442. Støybelastningen i gul sone er 52 til 62 desibel.



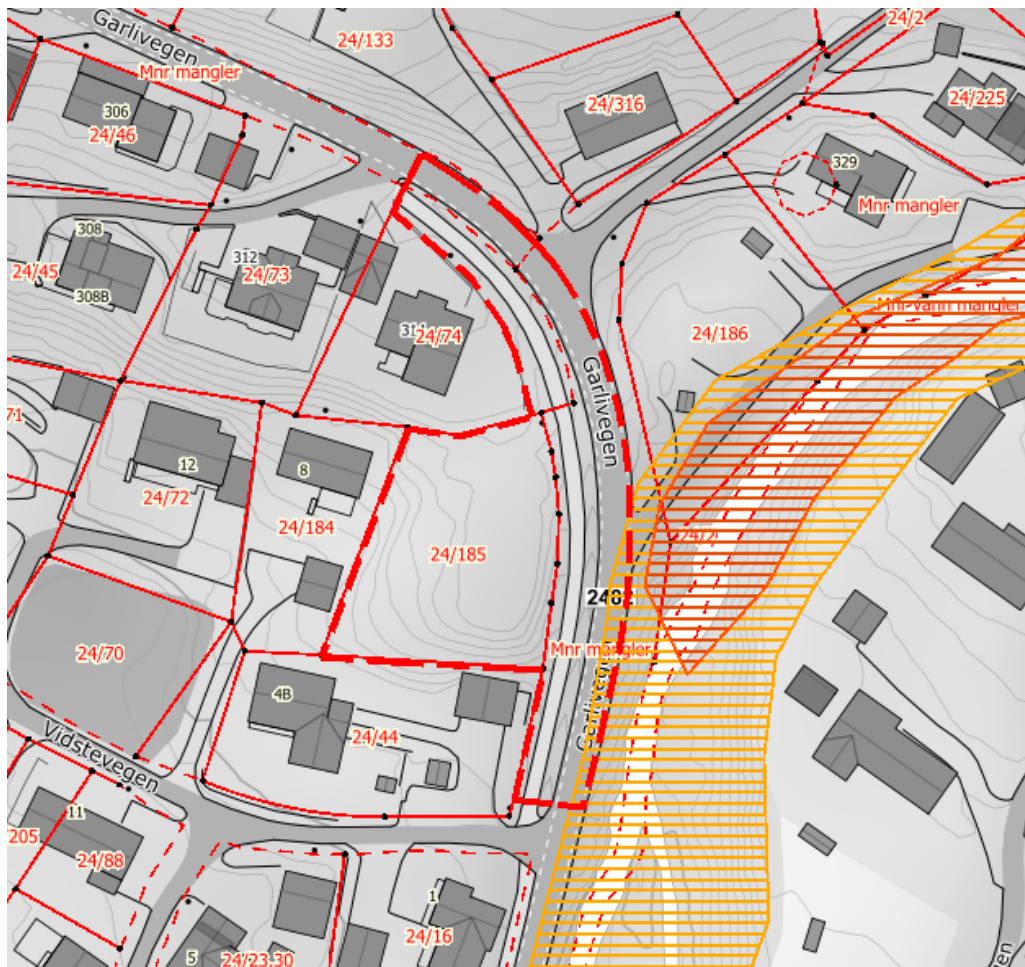
Figur 18: Støysoner langs Garlivegen.

### 3.5.6 Skred- og flomfarekartlegging

Skred AS har på oppdrag fra NVE utført skredfarekartlegging i Nord-Aurdal kommune. Kartleggingen resulterte i rapporten «Faresonekartlegging skred i bratt terreng – Nord-Aurdal kommune», datert 4.12.2020.

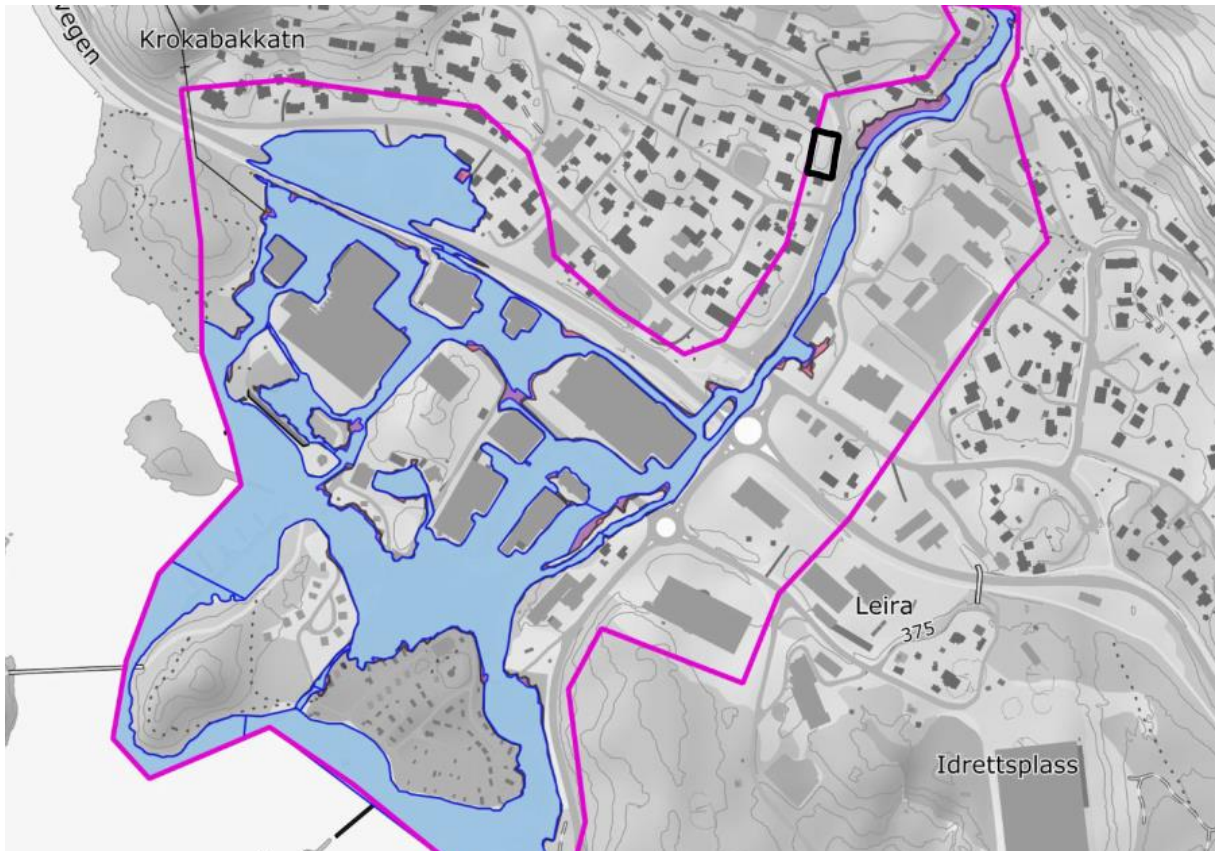
Et av delområdene som er kartlagt i rapporten er Leira, hvor planområdet i denne planen inngår. Faresonene som er utarbeidet i rapporten er TEK17 §7.3, som viser faresoner for skred med nominell årlig sannsynlighet på 1/100, 1/1000 og 1/5000. Sannsynlighetene gjelder skred som utgjør fare for tap av menneskeliv og skader på bygg. Kartleggingen omfatter snøskred, sørpeskred, steinsprang, steinskred, jordskred og flomskred. Disse faresonekartene har høyere detaljeringsgrad enn aktsomhetskart og erstatter disse i arealplanlegging for områdene som faresonekartene dekker.

Rapporten viser at utbyggingsområdet ligger utenfor de kartlagte faresonene for snøskred, sørpeskred, steinsprang, steinskred, jordskred og flomskred. Deler av Garlivegen i planen ligger innenfor faresone for steinskred.



Figur 19: Utbyggingsområdet ligger utenfor kartlagte faresoner for skred.

Innenfor planområdet er det en aktsomhetszone for flom fra Leireelvi. Utbyggingsområdet grenser til denne. Skred AS har utført flomfarevurdering i Leireelvi for gnr./bnr. 85/14 – Kongsvegen 71, rett i nærheten av planområdet. Vurderingen resulterte i rapporten «22233 Nord-Aurdal, Leira – Flomfarevurdering for GBNr 85/14, Kongsvegen 71», datert 28.04.2022. Rapporten viser at planområdet ligger utenfor de kartlagte faresonene for flom i Leireelvi med en årlig sannsynlighet større enn 1/20, 1/200 og 1/1000 i år 2100 (sikkerhetsklasse F1, F2 og F3).



Figur 20: Utbyggingsområdet (svart firkant) ligger utenfor kartlagte flomsoneer. Utsnitt fra Skred AS flomrapport.

### 3.5.7 Barn og unge

Det er i dag ikke tilrettelagte arealer for lek innenfor planområdet.

## 3.6 Lokaliseringsfaktorer

### 3.6.1 Nærhet til skole og barnehage

Nord-Aurdal barneskole og Nord-Aurdal ungdomsskole ligger plassert langs Øvrevegen og Tveitavegen, rett nord for Fagernes sentrum. Barneskolen har ca. 400 elever og 80 ansatte, mens ungdomsskolen har ca. 220 elever og 35 ansatte. Nærmeste barnehage er Leira barnehage, som ligger i Sylvsmedvegen på Leira.

Fra planområdet er det ca. 1 kilometer til barnehagen og ca. 3,5 kilometer til skolene.

### 3.6.2 Kollektivtransport

Nærmeste busstopp er ca. 300 meter unna. Langs Kongsvegen er det busstopp for lokalbusser, mens det langs E16 også er stopp for regionbusser/ekspressbusser. Lokalt går «Bybuss Fagernes – Leira» hver halvtime.



### 3.6.3 Servicetilbud

Planområdet har god veg- og gangforbindelse inn til Leira sentrum via Garlivegen og undergang under E16. Det er kun ca. 500 meter til Amfi Valdres. Alle mulige sentrumsfunksjoner er dermed lett tilgjengelige med bil, til fots og på sykkel.



*Figur 21: Undergang under E16, med Amfi Valdres i bakgrunnen.*

### 3.6.4 Rekreasjons- og friluftsområder

I området rundt Leira er det flere idylliske campingplasser, hytteutleie, flott barnevennlig badestrand og flotte tur- og fiskemuligheter langs Fløafjorden. Valdres Storhall har frisbeegolfbane, terrengsykkelbane og innendørsaktiviteter, sommer og vinter.

Leirasanden er en barnevennlig sandstrand på Leira. Den ligger på Valdres Camping. Stranda har noe bearbeidet sandstrand, men det er også store friområder der det er mulig å finne en usjenert liten strand. Det er også bryggeanlegg der det er mulig å fortøye båt.

## 4. Beskrivelse av planforslaget

### 4.1 Hovedgrep i planen

Innenfor planområdet planlegges det oppført en firemannsbolig på to etasjer, med tilhørende carporter og boder. I forhold til dagens opparbeidede avkjørsel fra Garlivegen, er avkjørsel flyttet sørover med hensyn til frisksiktsoner.

Utbyggingsområdet er omfattet av gul støysone fra Garlivegen, og det er derfor innarbeidet avbøtende støyskjermingstiltak i planen som skal sikre tilfredsstillende støyforhold for boligene og uteoppholdsareal.

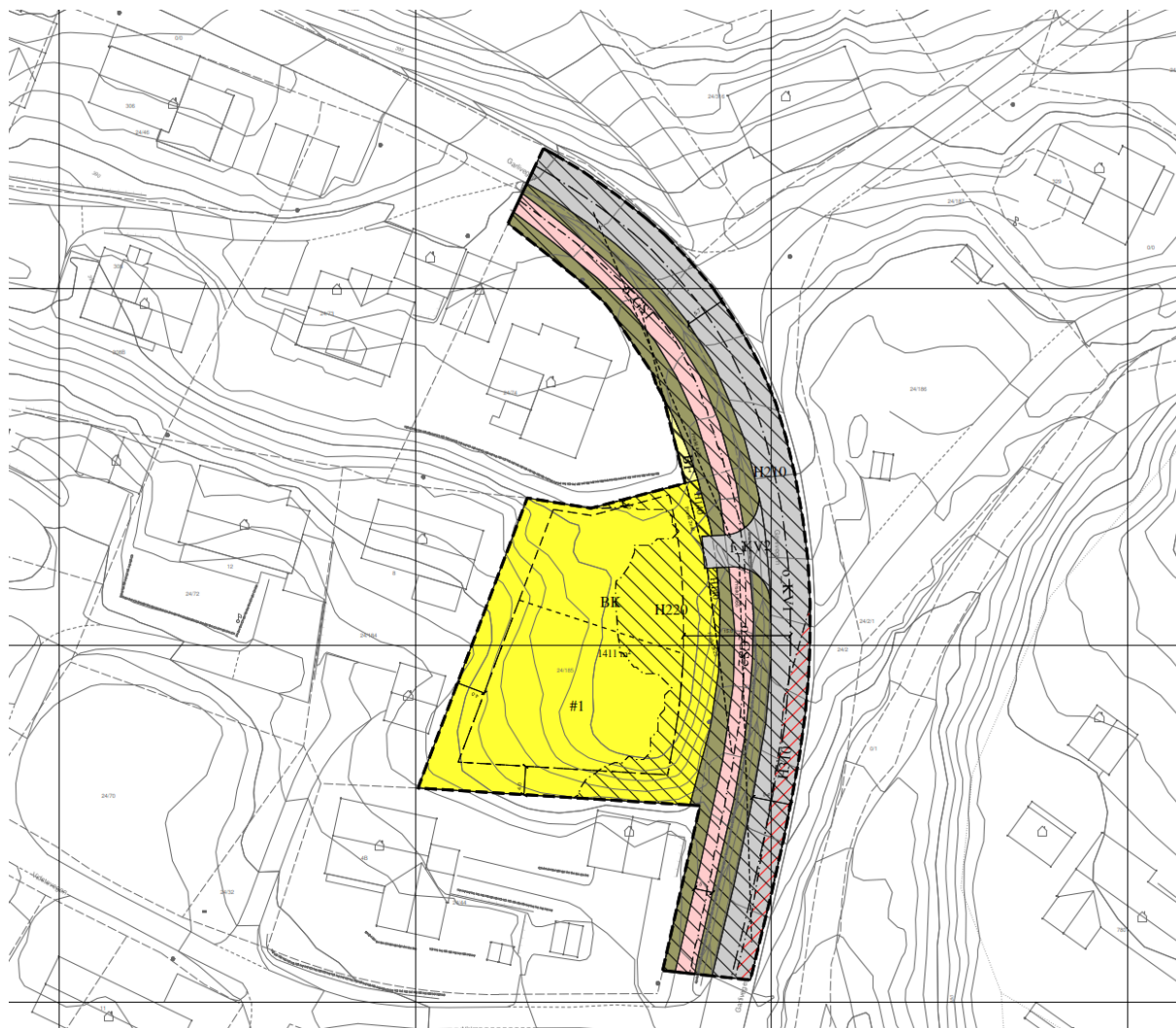
### 4.2 Planlagt arealbruk



Figur 22: Foreløpig situasjonsplan

Til grunn for reguleringsplanen ligger notatet «Vurdering av utbygging av flermannsbolig på eiendommen Ivarshaug», datert 7.6.23, utarbeidet av arkitekt Margrete B. Englien fra Arkitektkontoret Inn i landet, samt situasjonsplan og konsept for utnyttning av utbyggingsområdet, utarbeidet av SBG Byggprosjekt AS. Utsnitt av situasjonsplanen er vist over. Alle de overnevnte dokumentene ligger vedlagt planen.

### 4.3 Plankart og tegnforklaring



Figur 23: Plankartet.

# Detaljreguleringsplan for Ivarshaug

Nord-Aurdal kommune



## Tegnforklaring

Plan-id 2023012

### Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

<b>BF</b>	Boligbebyggelse - fritliggende
<b>BK</b>	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

<b>KV</b>	Kjøreveg
<b>GS</b>	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal

### Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

<del>H310</del>	Faresone - ras- og skredfare
<del>H140</del>	Sikringsone - frisikt
<del>H210</del>	Støysone - rød sone iht. T-1442
<del>H220</del>	Støysone - gul sone iht. T-1442

### Bestemmelsesområder (PBL2008 §12-7)

#1	Bestemmelsesområde
----	--------------------

### Juridiske linjer og punkt PBL2008

---	Støysonegrense
---	Bestemmelsegrense

### Felles for PBL 1985 og 2008

---	Planens begrensning
---	Formålsgrense
---	Byggegrense
---	Regulert senterlinje
---	Frisiktslinje
---	Målelinje/Avstandslinje



0 5 10 15 20 m

Utskriftsdato 27.02.2024

### Kartopplysninger

Koordinatsystem	EUREF89 UTM sone 32
Høydegrunnlag	NN2000
Kartgrunnlag	FKB
Ekvidistanse	1 m
Målestokk (A2-format)	1:500
Dato for kartgrunnlag	26.10.22

Saksbehandling etter plan- og bygningsloven	komm. saksnr.	dato	komm. saksbeh.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		16.3.23	
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra xxxxxxxx til xxxxxxxx			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
<b>Vedtak i kommunestyret</b>			
<b>Endringer</b>			
Vedtak om endring			
<b>Plankonsulent</b>	<b>Areal+ AS</b>	<b>Forslagsstiller</b>	<b>Valdres Boligbygg AS</b>
	Storgata 64A, 2609 Lillehammer post@arealpluss.no 61 24 57 70 www.arealpluss.no	Prosjektnr. Prosjektleder Plankart	12729 EB EB

Figur 24: Tegnforklaring.

## 4.4 Arealregnskap

Formålskode	Beskrivelse	Feltnavn	Areal
1111	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF	14
1112	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK	1411
2011	Kjøreveg	KV	762
2015	Gang-/sykkelveg	GS	311
2019	Annen veggrunn - grøntareal	AVG	537
<b>TOTAL</b>			<b>3035</b>

### Bestemmelsesområde

#1	Bestemmelsesområde - utforming	#1	549
----	--------------------------------	----	-----

### Faresone

310	Ras- og skredfare	H310	126
-----	-------------------	------	-----

### Sikringsone

140	Frisikt	H140	38
-----	---------	------	----

### Støysone

210	Rød støysone	H210	269
220	Gul støysone	H220	970

## 4.5 Arealformål

### 4.5.1 Bebyggelse og anlegg

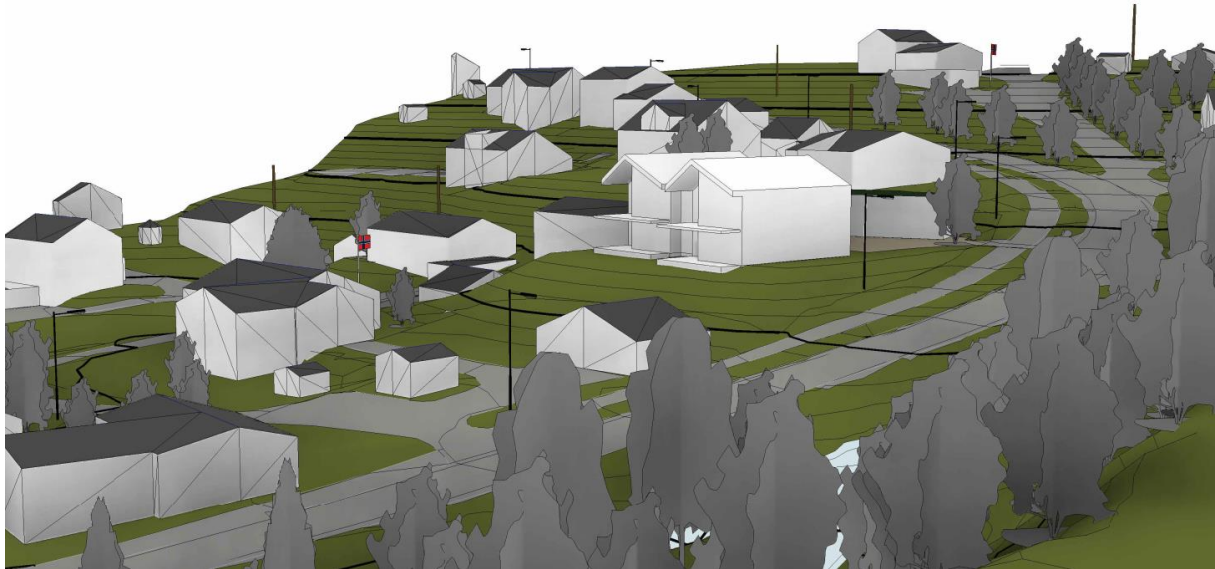
#### Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Område regulert til frittliggende småhusbebyggelse omfatter areal til frisiktsoner. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

#### Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor felt BK tillates konsentrert boligbebyggelse i form av en firemannsbolig og tilhørende anlegg. Det tillates maksimalt 4 boenheter. Firemannsboligen skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1.

I tillegg til boligbebyggelse, kan det på bakkeplan opparbeides carportanlegg, renovasjonsanlegg, felles uteoppholdsarealer, biloppstillingsplasser, sykkeloppstillingsplasser, støyskjermingstiltak, murer og ev. andre tekniske installasjoner innenfor feltet.



Figur 25: Skisseprosjektet som er lagt til grunn i planforslaget.

#### 4.5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

##### Kjøreveg (KV)

o\_KV1 er Garlivegen og er offentlig kjøreveg. Tiltak i tilknytning til Garlivegen skal utformes i samarbeid med, og godkjennes av, vegeier og vegmyndighet. f\_KV2 er felles adkomstveg for boliger innenfor felt BK.

Innenfor frisisiktsoner skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebane. Enkeltstående oppstammede trær, stolper o.l. som ikke er sikthindrende, kan stå i siktretningen.

##### Gang- og sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelvegene o\_GS1-2 er offentlige og er tidligere opparbeidet.

##### Annen veggrunn – grøntareal

Arealene skal ha tilleggsfunksjon som areal for fordøyning av overvann. Feltene kan nyttes til snøopplag, men det skal sikres tilfredsstillende sikt i kryss, avkjørsler og kurvatur. Områdene skal skjøttes og sikres et parkmessig uttrykk.

## 4.6 Hensynssoner

##### Frisiktsone (H140)

Frisiktsonen skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

##### Rød støysone (H210)

Innenfor rød støysone tillates ikke arealbruk med støyfølsomt bruksformål.

#### Gul støysone (H220)

Innenfor gul støysone skal det ved byggesøknad tas hensyn til og dokumenteres at boenhetene tilfredsstillende anbefalte støygrenser i rundskriv T-1442/2021 og NS8175, eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv. Dette gjelder for bygg og uteoppholdsarealer, inkludert lekeareal, og materialet må ligge ved søknad om rammetillatelse. Om det er behov for tiltak for å tilfredsstillende kravene skal det dokumenteres at tiltaket blir gjennomført i samsvar med departementets retningslinjer.

## **4.7 Bestemmelsesområder**

### Bestemmelsesområde #1

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1 i plankartet.

## **4.8 Bebyggelsens plassering og utforming**

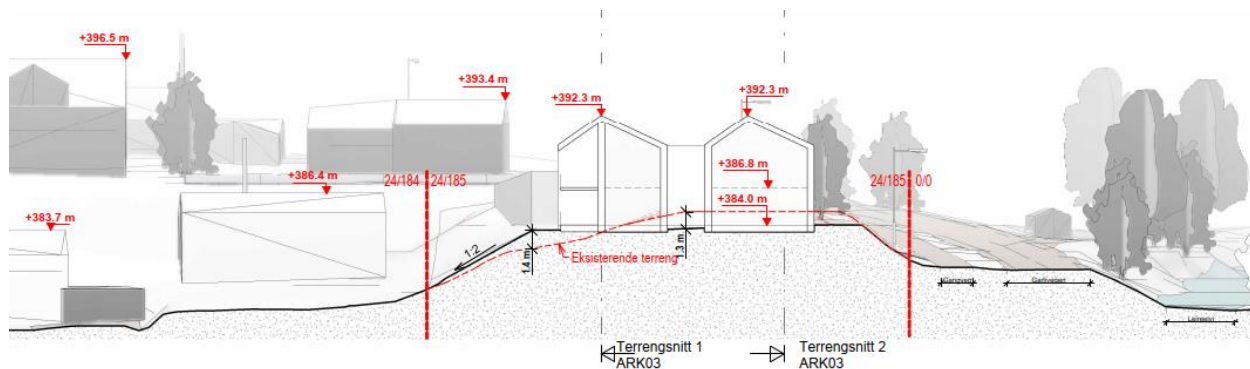
Skisseprosjektet viser en firemannsbolig i to etasjer. Firemannsboligen er delt opp i to like bygg, forskjøvet ca. 3 meter fra hverandre, med trapp og inngangsparti imellom. Mellombygget er et kaldt areal, hvor trappa er godt skjermet fra snø og regn. Totalt bebygd areal på bygg er ca. 250 m<sup>2</sup>. Boligbebyggelsen skal oppføres med saltak, med en takvinkel mellom 25 og 35 grader. Hovedmønnet skal være orientert i nord-sørlig retning. Solcellepanel og solfangere tillates på tak. Bygget er vinklet omtrent som nabo i vest, og verandaer får gode solforhold og blir skjermet for støy fra Garlivegen.

Boenhetene er planlagt som 3-roms med en størrelse på ca. 75 m<sup>2</sup>, med overbygget veranda på ca. 19 m<sup>2</sup>. Eget bygg med 4 carporter og 4 sportsboder er planlagt helt inntil byggegrense nord på tomte, med resterende parkeringsplasser på terreng. Carportanlegg skal ha pulttak.

Byggegrenser er 15 meter fra senterlinje på Garlivegen, 1 meter fra eiendomsgrense til gnr./bnr. 24/74 og 4 meter fra naboeiendommene med gnr./bnr. 24/184 og 24/44. Utenfor byggegrensene tillates det å etablere renovasjonsanlegg, biloppstillingsplasser, støyskjermingstiltak og støttemurer.

### **4.8.1 Byggehøyder**

Maksimal mønehøyde for ny boligbebyggelse er kote 392,5 moh. og maksimal gesimshøyde for carportanlegg er kote 388,0 moh. Terrengtet er planlagt senket ca. 1 meter, med første etasje i bygget på kote +384,0. Dette vil si at boligbebyggelsen vil bli ca. 8,5 meter høy fra nytt terrengnivå og opp til møne på nytt bygg.



Figur 26: Terrengsnitt fra sør.

#### 4.8.2 Utnyttelsesgrad

Grad av utnyttning for utbyggingsområdet BK er maksimalt 35 %-BYA. Foreløpig utregning av utnyttelse er følgende:

<b>Utbyggingsområde BK:</b>	<b>1411 m<sup>2</sup></b>
Carport (BYA):	103 m <sup>2</sup>
Firemannsbolig (BYA):	254 m <sup>2</sup>
Overflateparkering (x2):	36 m <sup>2</sup>
<u>Total BYA i utbyggingsområde:</u>	<u>393 m<sup>2</sup></u>
<b><u>Utnyttelse av utbyggingsområde (BK):</u></b>	<b><u>28 %</u></b>

For å sikre en viss fleksibilitet i planen mht. utnyttelse, er utnyttelsesgraden i bestemmelsene satt til 35 %-BYA for BK.

### 4.9 Boligmiljø og bokvalitet

Beliggenheten er i seg selv en viktig kvalitet, da planområdet ligger i et etablert boligområde med umiddelbar nærhet til kollektivtransport, parkområder, turområder, naturområder og handelsmuligheter. Attraktive forbindelser til målpunkter utenfor planområdet kan nås på en enkel og bærekraftig måte. Planområdet er tilknyttet gangveger og sykkelveger til parker og sentrumsfunksjoner og fungerer i en sammenheng med omgivelsene. Alle leilighetene vil ha minimum ett soverom med tilgang mot stille side og alle boenhetene får støvfrie utearealer iht. støyrapport og avbøtende tiltak.

Tilgangen til allerede etablert infrastruktur som veier, strømforsyning og vann- og avløpssystemer er avgjørende for en effektiv og bærekraftig boligutvikling på Leira. Ved å bygge boliger sentralt og nært eksisterende infrastruktur, kan allerede tilgjengelig infrastruktur utnyttes mer effektivt og redusere behovet for å bygge nye infrastrukturnettverk, noe som sparer både tid og ressurser. Dette bidrar også til å minimere miljøpåvirkningen ved å unngå unødvendig oppdeling av natur og landskap.



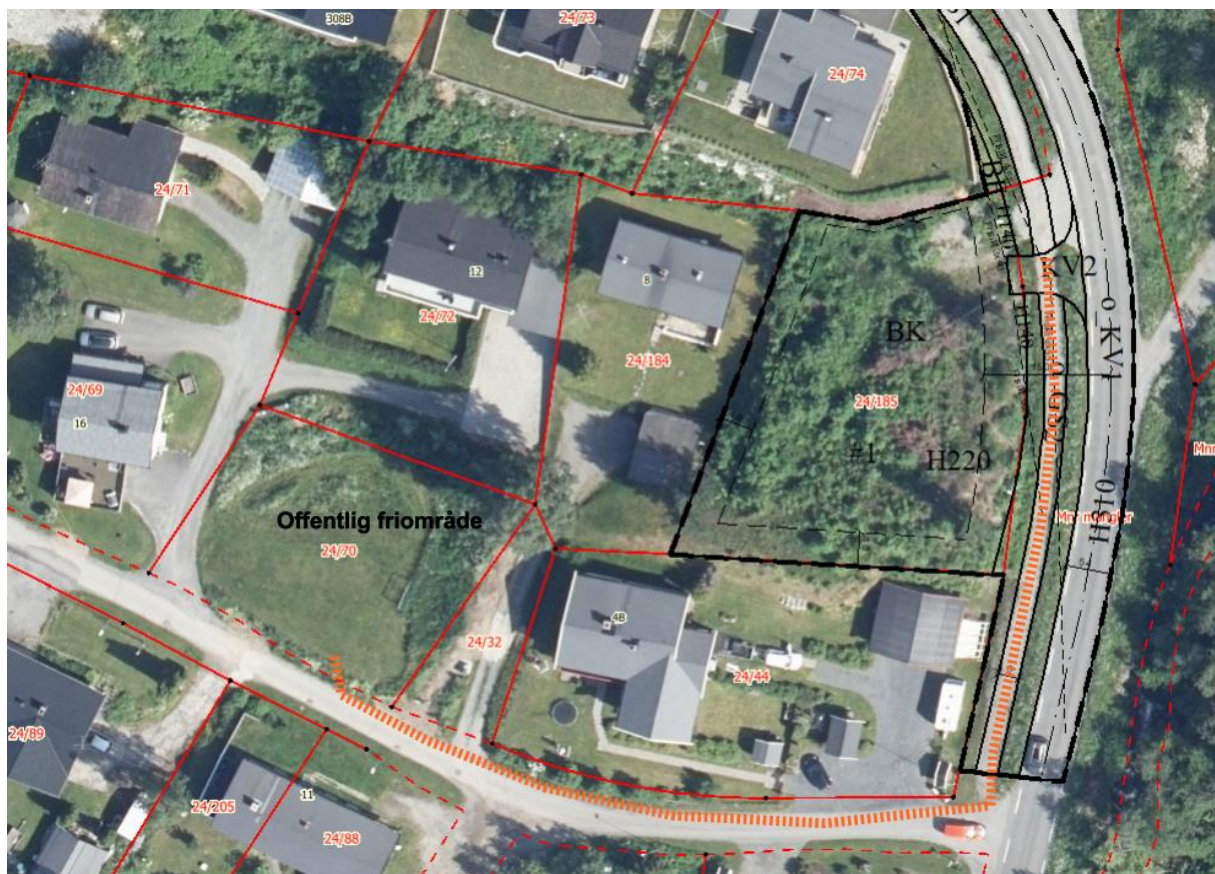
Fortetting i et allerede etablert boligområde er mer bærekraftig enn å «ta hull» på nye områder. Ved å ta hensyn til tilgjengeligheten av allerede etablert infrastruktur, kan vi sikre en mer bærekraftig og effektiv vekst som gir gode boforhold for beboerne samtidig som miljøet ivaretas.

## 4.10 Uteoppholdsareal

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 25 m<sup>2</sup>. Minimum 15 m<sup>2</sup> av MUA skal være privat uteoppholdsareal og minimum 10 m<sup>2</sup> skal være felles uteoppholdsareal.

Overbygget/innglasset privat terrasse, veranda eller balkong kan inngå i MUA. Felles uteoppholdsareal skal være ett sammenhengende areal og dette skal plasseres utenfor gul støysone i plankartet.

Nye boenheter vil sokne til den offentlige lekeplasse/friområdet på gnr./bnr. 24/70. Dette arealet på ca. 850 m<sup>2</sup> er regulert til offentlig friområde i gjeldende reguleringsplan for «Leira nord – Krokabakkatn». Gåavstand fra utbyggingsområdet er via gang- og sykkelvegen langs Garlivegen og bort Vidstevegen, totalt ca. 120 meter.



Figur 27: Gangveg fra utbyggingsområdet til det offentlige friområdet.

## 4.11 Samferdsel

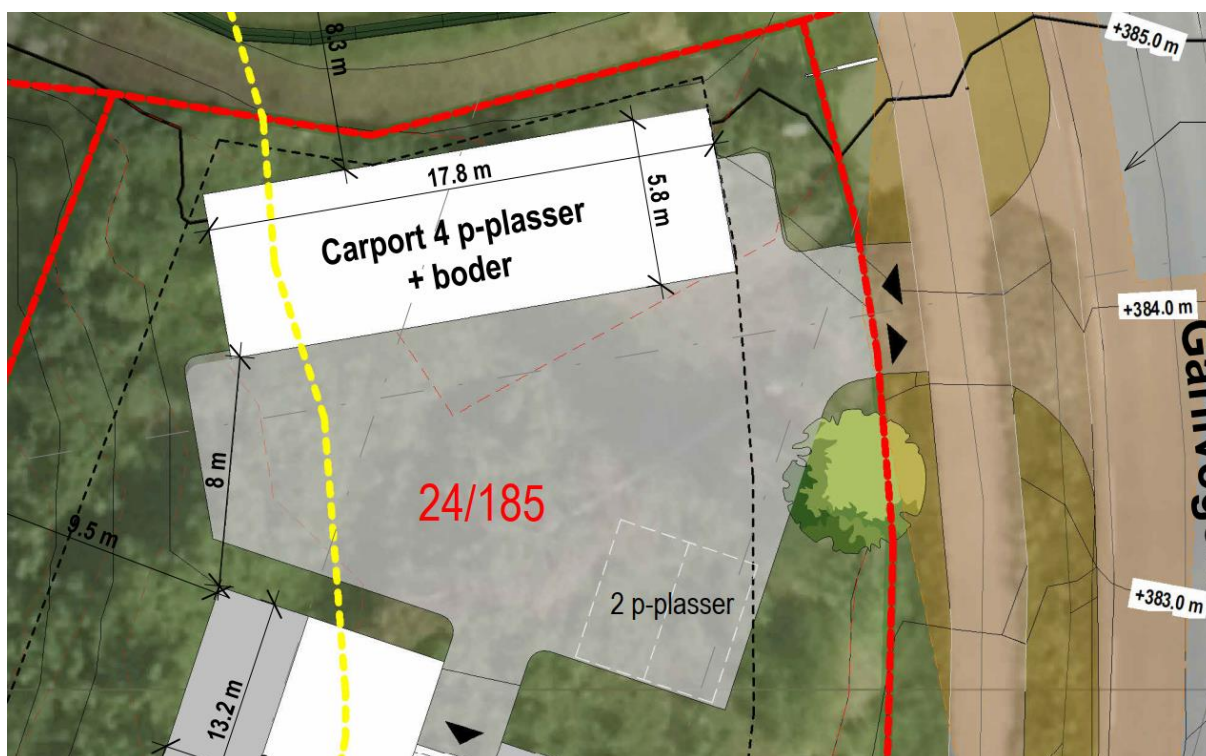
### 4.11.1 Veg og adkomst

I reguleringsplanen videreføres gjeldende regulert offentlig kjøreveg Garlivegen, med en total kjørebanebredde på ca. 5,5 meter (o\_KV1). Den opparbeidede gang- og sykkelvegen på vestsiden av Garlivegen reguleres som offentlig gang- og sykkelveg (o\_GS1-2) gjennom planområdet. Gang- og sykkelvegen har en regulert bredde på 2,5 meter.

f\_KV2 er felles avkjørsel for boliger innenfor felt BK. f\_KV2 har en svingradius på 5 meter i begge retninger og en regulert frsikt på 4x55 meter til Garlivegen og 3x25 meter til gang- og sykkelvegen. Avkjørselen er flyttet sørover i forhold til den avkjørselen som er opparbeidet i dag. Dette er med hensyn til frsikt til gang- og sykkelvegen. Slik avkjørselen er regulert, vil det være oversiktlig og god sikt i begge retninger. Situasjonsplanen for planområdet skal vise oppstillingsplass og manøvreringsareal for utrykningskjøretøy. Denne planen skal være godkjent før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse innenfor BK.

### 4.11.2 Parkering

Krav til biloppstillingsplasser er gitt i kommuneplanens arealdel, hvor det stilt krav om 1,5 plasser per boenhet. Fire biloppstillingsplasser for beboere er planlagt løst i carport, inntil byggegrense mot nord i utbyggingsområdet. I tillegg er det planlagt to gjesteplasser som overflateparkering. Kravet til parkeringsdekning er dermed oppfylt. Plassering av sykkelparkering er ikke vist i skisseprosjektet, men denne kan plasseres flere steder i utbyggingsområdet.



Figur 28: Utsnitt av illustrasjonsplanen som viser mulig løsning for parkering.

## 4.12 VA og overvannshåndtering

Planområdet er i dag tilrettelagt for kobling til kommunalt vann- og avløpsnett. Ved utbyggingsområdet er det en 160 mm vannledning som har ensidig mating fra nede i Kongsvegen. Denne ledningen stopper oppe ved Leireelvi. I kapasitetsberegningene som er gjort for området så er det 59 l/s nede i Vidstevegen, der det er tosidig mating. Oppover fra Vidstevegen mot Krakaplassen er kapasiteten 29 l/s. Det antas dermed at kapasiteten ved utbyggingsområdet er ca. 29 l/s. Ev. omlegging og oppgradering av VA-nettet avklares i prosjekteringsfasen. Det er rekkefølgekrav som sikrer at det skal foreligge godkjent plan for VA før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse.

Tilgang til slukkevann i området er god. Brannkummer ligger i gangvegen, det er derfor ikke krav om hydrant i dette prosjektet.

Det skal også godkjennes en plan for håndtering av overvann før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Følgende prinsipper skal følges for overvannshåndteringen:

- Overvann skal ledes til terreng og fordrøyes innenfor planområdet, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes.
- Overvannsplanen skal vise løsninger for fordrøyning av overvannet før det ledes videre. Overflatefordrøyning i form av regnbed eller grøfter skal benyttes.
- Terreng- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann skal samordnes.

Tiltak for overvannshåndtering være gjennomført iht. godkjent overvannsplan før det kan gis brukstillatelse for nye boliger.

## 4.13 Renovasjon

Renovasjon for utbyggingsområdet skal være felles for feltet og etableres med nedgravd løsning eller med containere, iht. veileder og retningslinje fra Valdres kommunale renovasjon (VKR). Endelig plassering og utforming av renovasjonsløsning skal etableres i samarbeid med kommunen og renovasjonsselskapet. Det skal legges vekt på god estetisk utforming, arealeffektivitet og trafikksikkerhet ved tømning.

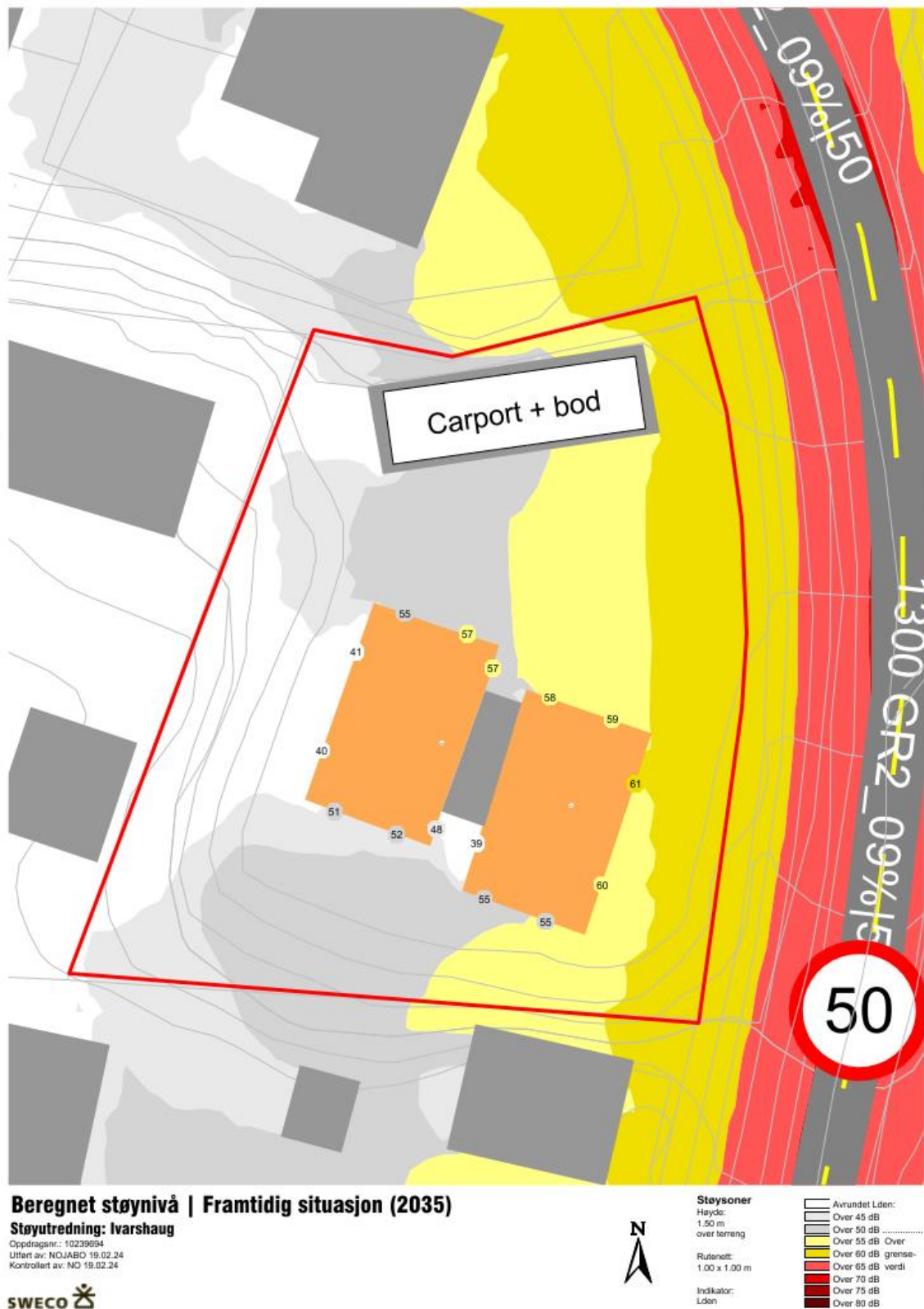
Renovasjonsdunker er foreløpig planlagt plassert langs gavl av carport i øst. Plasseringen av renovasjon er ikke arealfestet i plankartet, siden plassering av carporten ikke er helt spikret på dette tidspunktet. Snuplass for renovasjonsbil (størrelse L) er ikke mulig å få til inne på tomta. Plassen er stor nok som vendehammer for liten lastebil (LL), men VKR stiller krav til at vendehammer for vanlig lastebil(L) legges til grunn. Den ville gått i hele tomtas bredde, og er da ikke mulig pga. skråning mot nabo.

Gjennom dialog med VKR er det bekreftet i eposter av 29.4.24 og 7.5.24 at plasseringen av renovasjon er ok. De mener videre at det vil være mest hensiktsmessig for renovasjonsbilen å stoppe i Garlivegen ved tømning. Det blir dermed ikke nødvendig med noen snuplass for lastebil inne på tomta.

## 4.14 Støy

Som en del av planarbeidet har Sweco Norge AS utarbeidet en støyutredning av planlagt tiltak. Figuren under viser støysonekart for planlagt bebyggelse ved fremtidig situasjon i 2035.

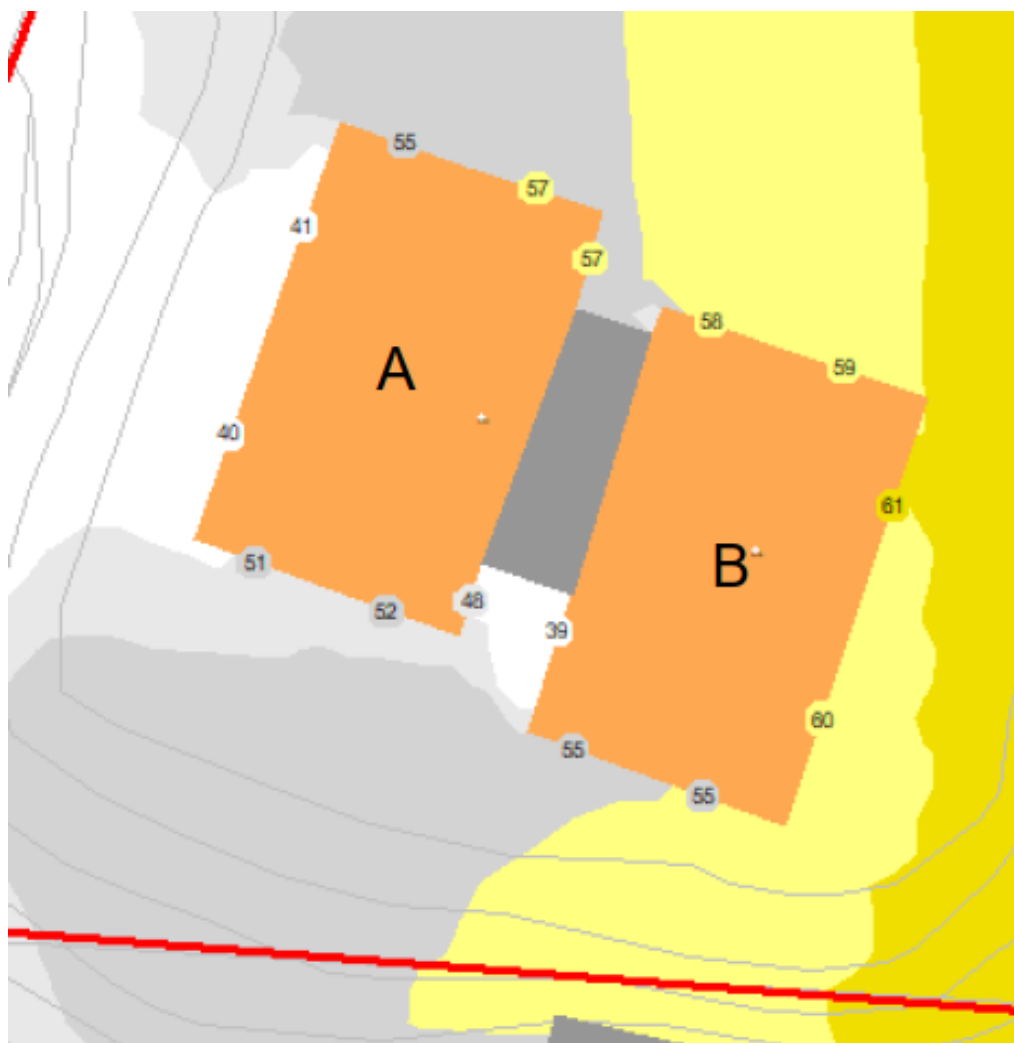
Utbyggingsområdet har støynivå på fasade og privat uteoppholdsareal tilsvarende nedre grenseverdi i øst. En liten del av fasaden har støynivå tilsvarende øvre del av gul støysone og  $L_{den}$  61 dB som høyeste fasadenivå.



Figur 29: Beregnet støy i planområdet i 2035.

#### 4.14.1 Støynivå ved fasade

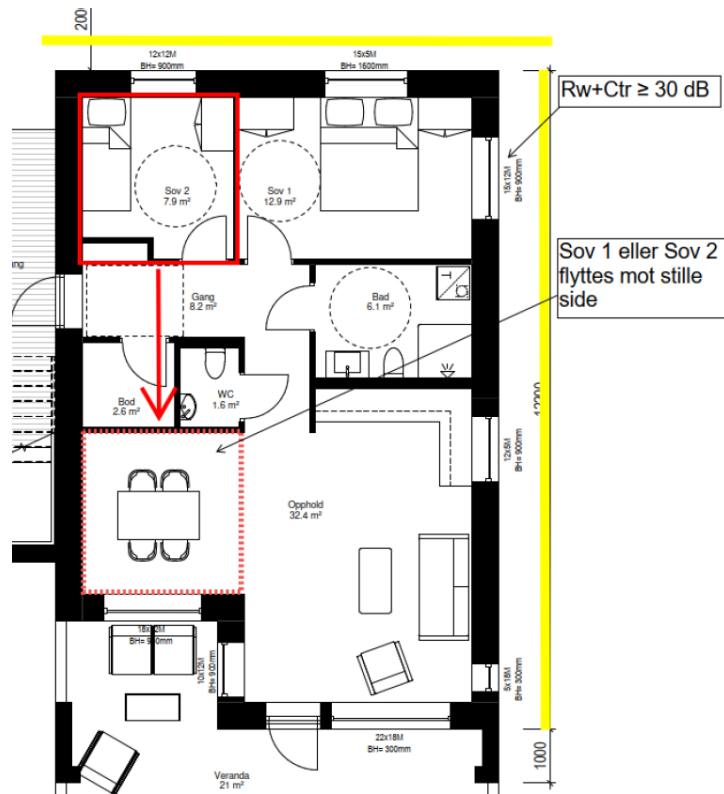
For at planløsning i boenhetene skal kunne godkjennes, setter støyretningslinjen T-1442 krav til at minst ett soverom skal ha tilgang til stille side. Boligene i bygg B (se figuren under) har i foreløpig planløsning ingen soverom med stille side. Ved å flytte ett soverom, vil man sikre at soverommet har tilgang til stille side og krav iht. T-1442 er oppfylt. Planløsningen i bygg A oppfyller per d.d. krav iht. T-1442 og vil ikke ha behov for tiltak.



Figur 30: Støynivå på fasade for ny boligbebyggelse.

#### 4.14.2 Innendørs støyforhold

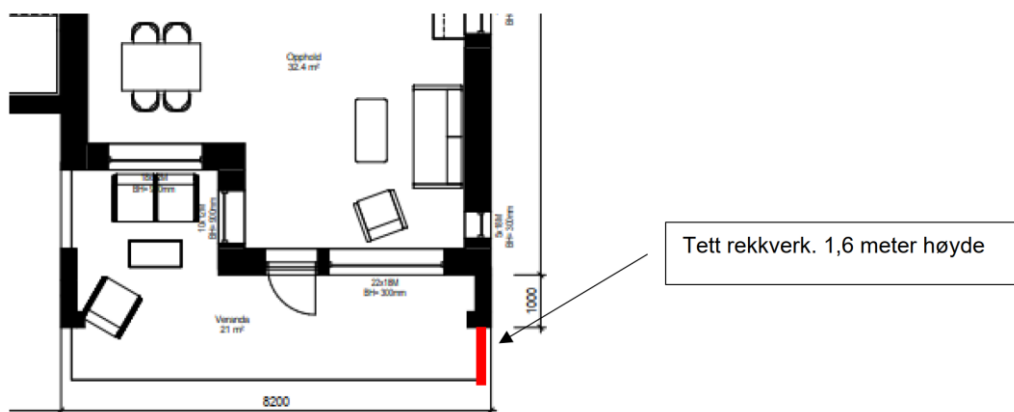
Det settes vinduskrav på de angitte vinduene i figur 31 for boligene mot øst. Høye lydnivå ved soveromsvindu i bygget nærmest vegen gjør at man må ha forsterkede vinduer som oppfyller  $Rw+Ctr \geq 30$  dB. Dette gjelder både første og andre etasje. Ved dette tiltaket vil planløsningen oppfylle krav til innendørs støynivå iht. T-1442.



Figur 31: Planløsning med flytting av soverom mot stille side og isolasjonskrav til vindu.

#### 4.14.3 Uteoppholdsareal

Som vist i figur 30, vil deler av uteoppholdsarealet til bygg B ligge i helt eller delvis i gul støysone. For å sikre tilstrekkelig privat uteoppholdsareal under grenseverdi, vil skjerming være nødvendig langs veranda og balkong ved dette bygget. Figurer under viser foreslått skjermingstiltak hvor det er et tett rekkverk i 1,6 meters høyde for å sikre at hele uteplassen har lydnivå under grenseverdi.



Figur 32: Lokalt skjermingstiltak på privat uteoppholdsareal.

Med gjennomføring av overnevnte tiltak, anses prosjektet å tilfredsstille krav til støyavbøtende tiltak etter T-1442 og oppfylle støybestemmelsene i gjeldende kommuneplan.

## 4.15 Strøm

Anders Lundby i Griug AS har i e-post, datert 8.2.24, bekreftet at det kapasitet i det eksisterende nettet for 4 nye boenheter. Ev. omlegging av strømmettet og etablering av solcelleanlegg avklares med netteier i prosjekteringsfasen.

## 4.16 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en ROS-analyse, i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen i sin helhet følger planen som vedlegg. Hovedtema i ROS-analysen er «hendelser på veg, bru, jernbane og knutepunkt» og «overvann og avrenning til bekker».

### 4.16.1 Helhetlig vurdering

Området har relativt lav sannsynlighet for uønska hendelser. Aktuelle hendelser er knyttet til vegnettet og ivareta/etablere trafikksikre løsninger for myke trafikanter. Det er lav hastighet og etablert gang- og sykkelveg gjennom planområdet.

Det er ingen tette flater i utbyggingsområdet i dag. Utvikling av området medfører økning av tetter flater og det stilles krav til avledning og fordrøyning av overvannet.

### 4.16.2 Oppsummering av avbøtende tiltak i ROS-analysen

Risikoreducerende tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/ info til kommunen
<b>06 Hendelser på veg, bru, jernbane og knutepunkt</b>	
Utbedre forhold for myke trafikanter og regulere frisiktsoner.	Frisiktsoner er regulert i plankartet. Forhold for myke trafikanter er det redegjort for i planbeskrivelsen og vist i illustrasjonsplanen.
Optimalisering av avkjørsel iht. N100 og reguleringsbestemmelser om vegkryss /utforming.	Regulert i plankartet og rekkefølgekrav om opparbeidelse av krysset f_KV2 x Gartivegen.
<b>11 Overvann og avrenning til bekker</b>	
Følgende prinsipper skal legges til grunn for overvannshåndtering innenfor planområdet:	Det skal godkjennes en plan for overvannshåndtering før det kan gis rammetillatelse.
<ul style="list-style-type: none"><li>Overvann skal ledes til terreng og fordrøyes innenfor planområdet, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes.</li><li>Overvannsplanen skal vise løsninger for fordrøyning av overvannet før det ledes videre. Overflatefordrøyning i form av regnbed eller grøfter skal benyttes.</li></ul>	Tiltak for overvannshåndtering skal være gjennomført iht. godkjent overvannsplan før det kan gis brukstillatelse for nye boliger.

- 
- Terreng- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann skal samordnes.
- 

## 4.17 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene er bygget opp etter en standardisert trefaset inndeling:

- Rekkefølgekrav før rammetillatelse/igangsettingstillatelse.
- Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Kapittel 6 i bestemmelsene gir en uttømmende liste over rekkefølgekrav, og alle gjengis derfor ikke her. Det kan likevel trekkes fram enkelte sentrale forhold:

- Godkjente planer for overvannshåndtering og VA er sikret gjennom punkt 6.1.
- Godkjent situasjonsplan for hele planområdet er sikret gjennom punkt 6.1.
- Gjennomføring av nødvendige støyskjermingstiltak er sikret gjennom punkt 6.2.



---

## 5. Virkninger og konsekvenser av planforslaget

---

### 5.1 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

Det er vurdert konsekvenser av planforslaget opp mot følgende tema:

#### 5.1.1 Folkehelse og universell utforming

Ved å konsentrere boligbyggingen sentralt på Leira, reduseres behovet for daglig bilbruk og oppmuntrer til bruk av mer bærekraftige transportformer som gange, sykling og kollektivtransport. Det legges vekt på å skape boligområder av høy kvalitet med gode boforhold. Med nærhet til Garlivegen utfordres dette. Det er imidlertid innarbeidet bestemmelser for avbøtende tiltak mot støy som sikrer at støynivå innendørs og på uteoppholdsareal er i tråd med støyretningslinjen T-1442.

Området er også attraktivt for førstegangskjøpere, for eksempel familier som ønsker nærhet til daglige gjøremål. Flere boenheter nært sentrum gir gevinster både for den fysiske og den psykiske helse – ved at man lettere (og oftere) møter naboer og at man enklere har tilgang til stedets sosiale arenaer og felles infrastruktur.

Krav til universell utforming er ivaretatt i teknisk forskrift (TEK17).

#### 5.1.2 Barn og unges interesser

Det er ikke kjent at utbyggingsområdet brukes av barn og unge som lekeområde i dag, og det vurderes dermed at planforslaget ikke har noen vesentlige konsekvenser for barn og unge. Fra utbyggingsområdet er det ca. 120 meter til det eksisterende offentlige friområdet i boligfeltet, se punkt 4.10. Det er trafikksikker veg til friområdet via gang- og sykkelveg langs Garlivegen og Vidstevegen, en blindveg som er lite trafikkert. Nye boliger vil kunne gi et fint bo- og oppvekstmiljø for barn og unge.

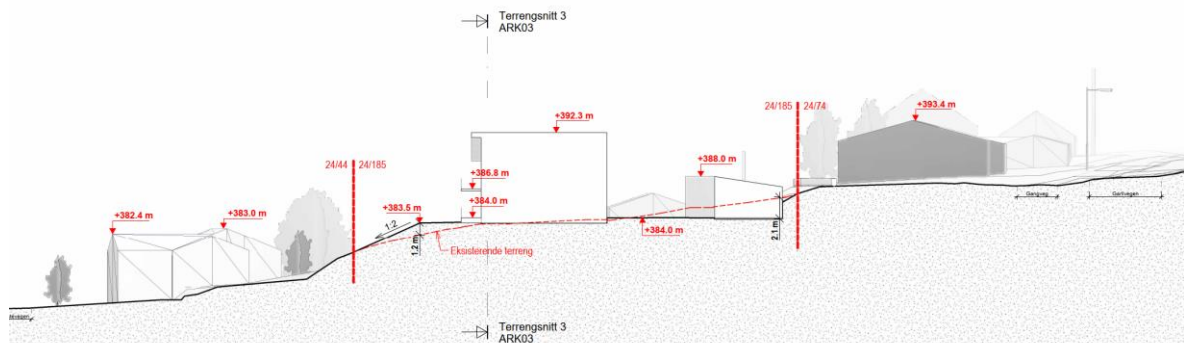
Barn og unges interesser vurderes å være godt ivaretatt i planforslaget.

#### 5.1.3 Landskap og estetikk

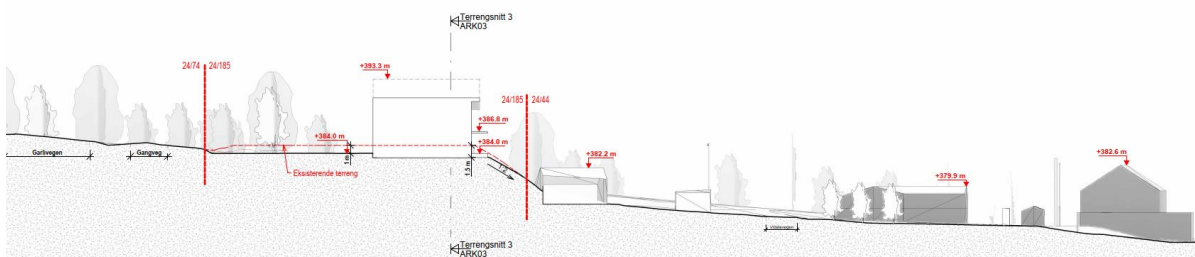
Planforslaget tar hensyn til omkringliggende bebyggelse i form av avstand og siktlinjer fra omkringliggende boliger. Høyere utnyttelsesgrad og fortetting med en firemannsbolig betyr at flere bor tettere sammen og det er derfor tatt hensyn til innsyn, utsikt og private uterom i planen. Det er laget flere terrengsnitt som viser hvordan ny planlagt bebyggelse ligger i forhold til omkringliggende bygg i terrenget og som indikerer siktlinjer og takhøyder på omkringliggende bygg.

Terrenget er på utbyggingsområdet planlagt senket ca. 1 meter, med første etasje i bygget på kote +384,0. Terrenget er flatet ut et område rundt bygget, hvor skråning i sør og vest fylles ut. Skråninger mot naboer er planlagt med helning 1:2. Boligene rundt utbyggingsområdet har trekledning og saltak. Kledning på ny bebyggelse er ikke endelig avklart, men ny boligbebyggelse skal oppføres med saltak, i likhet med boligene rundt. Bruk av saltak medvirker til at bebyggelsen vil virke mindre ruvende.

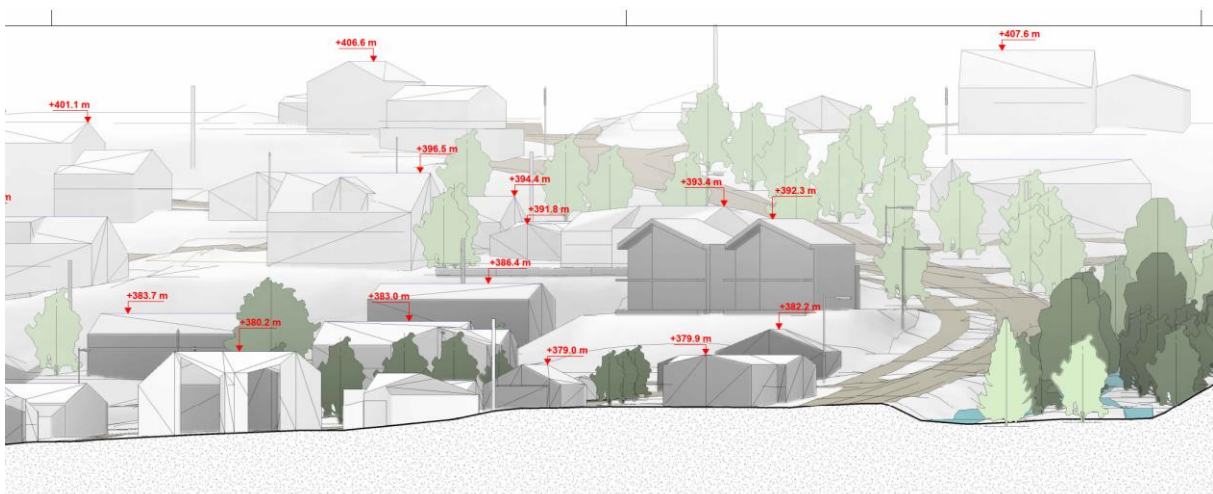
Følgende snitt viser høyder for planlagt bebyggelse og eksisterende bebyggelse, samt eksisterende og nytt terreng. Snittene er også vedlagt planforslaget.



Figur 33: Terrengsnitt fra øst.



Figur 34: Terrengsnitt fra vest.

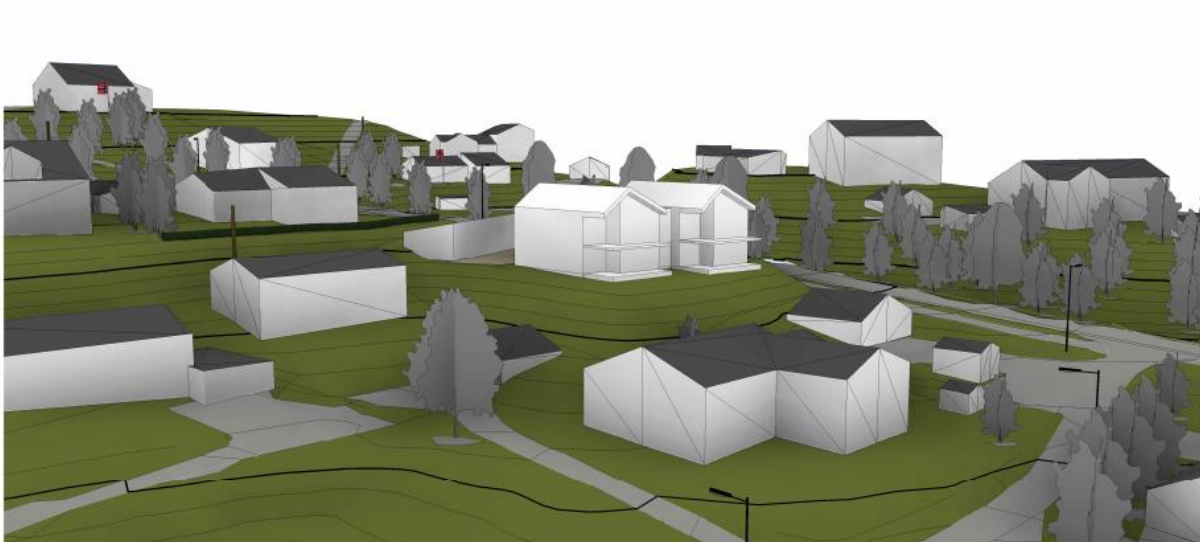


Figur 35: Oppriss mot nord.

Ny bebyggelse vil naturlig nok redusere utsikt til nabo i nord, gnr./bnr. 24/74, siden utbyggingsområdet i dag er ubebygget. Perspektivet under viser utsikt fra Garlivegen bak nevnte eiendom. Flere perspektiver ligger vedlagt planen.



Figur 36: Perspektiv fra Garlivegen bak gnr./bnr. 24/74.



Figur 37: Perspektiv fra sørvest.

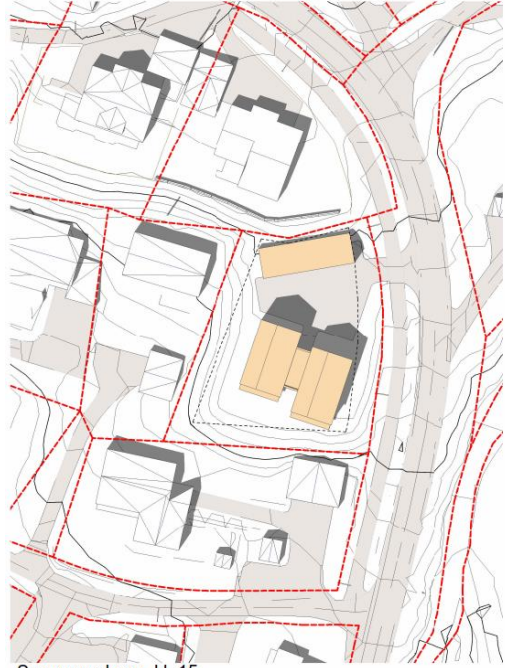
#### 5.1.4 Sol-/skyggeanalyse

Det er utarbeidet sol/skyggeanalyse for skisseprosjektet. Det er gjennomført beregninger både for jevndøgn og for sommelsolverv. Komplet sett med analysetidspunkter i full skala følger som

en del av planforslaget. Sol- og skyggeanalysen viser at nabo mot vest, gnr./bnr. 24/184, vil miste noe morgensol på deler av tomte. Hogst av skog som står på tomte i dag vil muligens kunne kompensere noe for dette. Ellers vil ikke andre naboer bli påvirket.



Sommersolverv, kl. 9



Sommersolverv, kl. 15



Vårjevdøgn, kl. 9  
Soloppgang ca.07:45



Vårjevdøgn, kl. 15

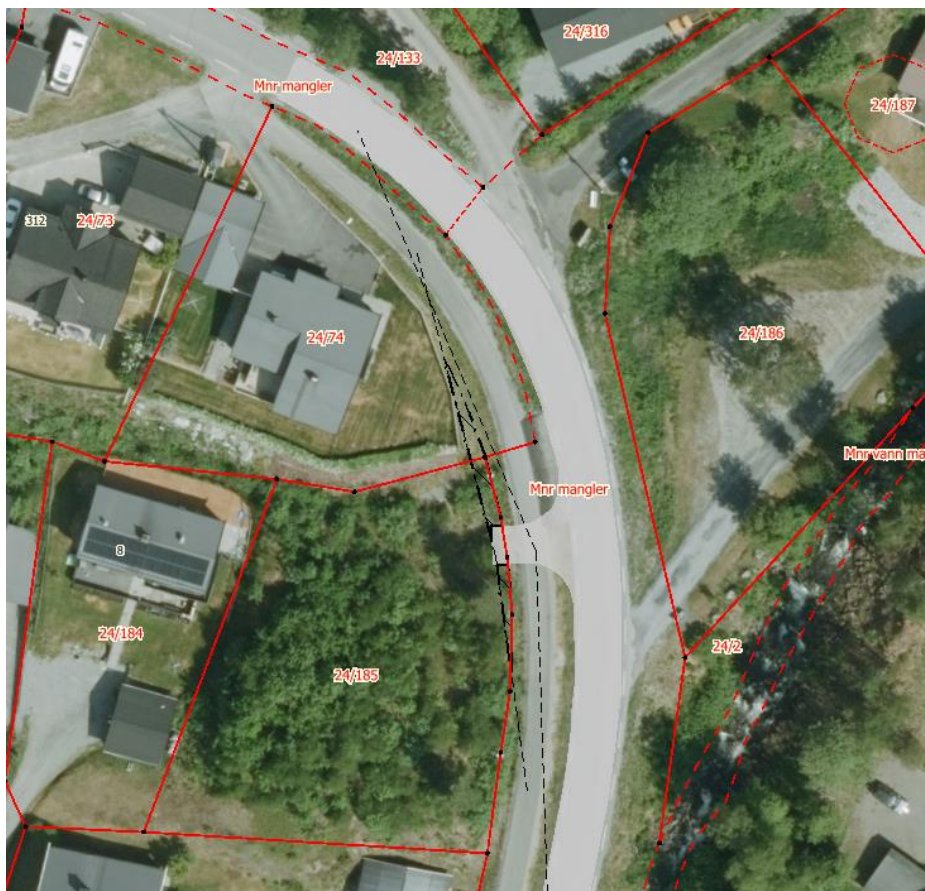
## 5.15 Trafikk

I planforslaget er det regulert maksimalt 4 boenheter og 6 biloppstillingsplasser. Det er laget en tabell nedenfor som viser teoretisk trafikkmengde som utbyggingen kan generere. I beregningen er det tatt utgangspunkt i to bosatte per husholdning.

Antall leiligheter	Turer per døgn	Sum turer per døgn (ÅDT)
4	4	16

Grovt regnet vil planlagt utbygging generere en bilturproduksjon på ca. 16 ÅDT (årsdøgnstrafikk). Det vil altså si en økning i trafikk fra området på 16 bilturer, sammenlignet med dagens situasjon med 0. For Garlivegen, med utgangspunkt i dagens ÅDT på 1200 kjøretøy, vil da den reelle økningen i antall bilturer per døgn som følge av prosjektet bli ca. 1,5 prosent for Garlivegen. Det vurderes altså at utbyggingen vil medføre noe økt trafikk på Garlivegen, men at veien er dimensjonert til å tåle den mindre økningen. Trafikk som følge av planen vil ikke bli stor nok til å skape målbar støy for naboer (innslag for målbar trafikkstøy ligger på ca. ÅDT = 500).

I forhold til dagens opparbeidede avkjørsel fra Garlivegen, flyttes avkjørselen sørover i planforslaget med hensyn til frisktsoner til gang- og sykkelvegen nordover. Nytt avkjørselspunkt er avklart med Innlandet fylkeskommune, som er vegmyndighet.



Figur 38: Foreslått avkjørsel fra Garlivegen, med frisktlinjer/-soner.

## 5.2 Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet til naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert på følgende måte:

### §8 Kunnskapsgrunnlag

Det er gjort søk i Miljødirektoratets innsynside «naturbase.no» og innsynssiden «artsdatabanken.no», 10.1.24. Ingen rødlistearter er registrert observert i planområdet. Det er også gjort vurderinger av historiske flyfoto med hensyn til vegetasjon, og det er innhentet historiske opplysninger om stedet.

Det har ikke kommet fram opplysninger som tyder på at det kan være arter eller naturtyper i området som ikke er fanget opp av Miljødirektoratets databaser. Kunnskapsgrunnlag om naturmangfold i området vurderes som tilfredsstillende.

### §9 Føre var-prinsipp

Utbygging er planlagt på et avgrenset område som er avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente konsekvenser for naturmangfold.

### §10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planlagt utbygging er i samsvar med arealbruk som er vedtatt gjennom kommuneplanens arealdel. Planområdet er et urbant område som er planert og del av et større utbyggingsområde. Bruk av variert vegetasjon, hekk og trær i opparbeidelse av uteområder vil kunne bidra til et godt miljø for fugler. Utbygging vurderes ikke å medføre konsekvenser for naturmangfoldet utenfor eller i nærheten av planområdet.

### §11 Kostnader ved miljøforringelse

Planforslaget medfører ikke naturforringelse.

### §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det vil utarbeides en anleggsplan i forbindelse som vil gi en nærmere redegjørelse av byggefasen. Byggefasen forsøkes holdt mest mulig til utbyggingsområdet. Der det ev. er behov for terrenginngrep må dette gjøres mest mulig skånsomt. Det er ikke grunn til å tro at planlagt utbygging/anlegg vil medføre negative konsekvenser for naturområdet og naturmangfold utenfor/i nærheten av planområdet.

---

## 6. Vurdering av innkomne innspill

---

### 6.1 Offentlige instanser

#### Statsforvalteren i Innlandet

- Statsforvalteren ser positivt på at det skal legges til rette for fortetting i eksisterende boligområde. Dette er i tråd med føringer i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Gjeldende reguleringsplan er svært gammel, og det er positivt at denne oppdateres før utbygging av eiendommen.
- Viser til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, og forutsetter at relevante føringer her legges til grunn for planarbeidet. Mange relevante hensyn er beskrevet i planinitiativ og referat fra oppstartsmøte, og vi forventer at dette blir ivaretatt i planarbeidet. I tillegg minner vi om at planforslaget må ta hensyn til nasjonale mål og føringer når det gjelder:
  - Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jf. § 5-1 i plan- og bygningsloven
  - Reduksjon av klimagassutslipp, og omlegging til miljøvennlig energi, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
  - Tilpasning til klimaendringer, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
  - Universell utforming av uteareal og bygninger, jf. §1-1 i plan- og bygningsloven
  - God by- og stedsutvikling, jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av risiko- og sårbarhetsanalyse, jfr. Plan- og bygningsloven §§ 3-1 pkt. h og 4-3. Vi forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling blir lagt til grunn.

Risiko- og sårbarhetsanalysen skal utarbeides i tråd med veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging som Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ga ut i 2017. Det er ikke tilstrekkelig å bruke Fylkesmannen i Møre og Romsdal sin sjekkliste fra 2016 som det vises til i referatet fra oppstartsmøtet.
- Statsforvalteren forutsetter at plankart utformes i samsvar med KDDs lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven (2022), gjeldende nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, samt gjeldende utveklingsformat for SOSI Plan.

#### Kommentar

- *Innspillene tas til etterretning. ROS-analysen er utarbeidet i tråd med DSBs-veileder fra 2017.*

#### Statens vegvesen

- Garlivegen har en fartsgrense på 50 km/t og en trafikk beregnet til 1 200 kjøretøy i døgnet på stedet. Det er opparbeidet gangveg forbi planområdet som går over til fortau videre sørover mot

sentrumsområdet på Leira. Garlivegen går nordvestover til Fagernes hvor barne- og ungdomsskoler ligger. Fartsgrensen er 60 km/t mellom boligområdene på Leira og Fagernes og med en årsdøgntrafikk på om lag 1 000. Det er ikke tilrettelagt for gående og syklende langs denne strekningen. De kjenner ikke til om avstand til skole er innenfor gangavstand eller om det er mer enn 4 km og krav om skoleskyss.

- Avkjørsel til området må tilfredsstillende krav til frisikt, og framgå av plankart.
- En større del av planområdet ligger i gul støysone fra fylkesvegen, og de viser til støyretningslinjene i T-1442 for behandling av støy i arealplanlegging.

#### Kommentar

- *Avstand til Nord-Aurdal barneskole under 4 km målt langs Garlivegen. Det er sammenhengende gangvei til Fagernes barnehage, Nord-Aurdal ungdomsskole og Nord-Aurdal barneskole på Fagernes via gangveien langs Strandefjorden. Det er gangvei til Valdres videregående skole, Valdres storhall og den fremtidige barnehagen som er planlagt på Leira.*
- *Krav til frisikt er sikret i planens plankart og bestemmelser.*
- *I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en støyutredning. Det er rekkefølgekrav om at nødvendige støyskjermingstiltak skal være gjennomført før ny bebyggelse kan tas i bruk.*

#### Innlandet fylkeskommune

- Planfaglig
  - Fylkeskommunen anser det som positivt at det legges opp til fortetting i eksisterende boligområde. Plasseringen er sentral og grepet er således i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging. Det er fornuftig at reguleringsplanen oppdateres før utbygging av eiendommen da reguleringsplanen er gammel.
- Kulturarv
  - De har ikke kjennskap til at forelagte planforslag vil komme i berøring med kulturminner. De vil imidlertid gjøre oppmerksom på meldeplikten etter kulturminnelovens bestemmelser, og ber om at det innarbeides en retningslinje om dette i bestemmelsene.
- Samferdsel
  - Statens vegvesen har tidligere vurdert adkomstløsning til byggeområdet og akseptert direkte adkomst fra fv. 2482 Garlivegen (tidligere fv. 264). De viser til brev datert 07.07.2017. Den gang var planen å etablere en tremannsbolig. Nå er intensjonen å legge til rette for bygging av 4-6 boenheter. Fra 2020 overtok fylkeskommunen ansvaret for forvaltning og drift av fylkesvegene. De støtter den vurderingen vegvesenet gjorde i 2017. Det er fortsatt en bedre løsning med direkte adkomst fra fylkesvegen, enn at det kjøres på gang- og sykkelvegen slik det opprinnelig var tenkt. Det er heller ikke noen god løsning med adkomst via interne veger, som blant annet vill gi mer bilkjøring forbi et lekeområde.



De har fått brev fra naboer som er bekymret for trafikksikkerheten ved avkjørsel fra Garlivegen. En forutsetning for å ha adkomst som planlagt er at kravene til sikt og utforming blir ivaretatt. Det må i plankartet legges inn hensynssoner friskt og knyttes bestemmelser til disse. Samtidig må det være en rekkefølgebestemmelse som sikrer at Innlandet fylkeskommune har godkjent byggeplaner for avkjørselen før det gis igangsettingstillatelse.

Det er viktig at avkjørsel og parkering ses i sammenheng. Det må være tilstrekkelig med manøvreringsareal på egen grunn og parkeringsplasser må ligge utenfor byggegrense mot vegen. De legger til grunn samme byggegrense som i gjeldende plan, 12.5m fra senter av fylkesvegen.

#### *Kommentar*

- *Retningslinje om meldeplikt etter kulturminnelovens bestemmelser er innarbeidet i bestemmelsene i planforslaget.*
- *Krav til friskt mot kjøreveg og gang- og sykkelveg er sikret i planens plankart og bestemmelser.*
- *Bestemmelsene sikrer at byggeplan for avkjørsel skal være godkjent av vegmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse.*
- *Byggegrense fra Garlivegen er ca. 15 meter fra senterlinje i gjeldende plan. Dette er også lagt til grunn i planforslaget.*

#### **Mattilsynet**

- Mattilsynet antar at det er kommunalt drikkevann i tilknytning til planområdet, og de forventer at boligene blir knyttet til offentlig vann og avløp. Vannverket må vurdere sin kapasitet og leveringssikkerhet slik at det har en reell mulighet til å utvide, sikre trygt og tilstrekkelig mengder drikkevann. Dersom det er tenkt uttak av brannvann, må dette tas med i beregningsgrunnlaget. Vedlikehold og utskiftning av ledningsnett for drikkevann bør vurderes som en del av arbeidet innenfor planområde, jf. nasjonale mål for vann og helse.
- For at de som sektormyndighet skal kunne gi uttale til planen må løsninger for vann og avløp være utredet. Løsninger for drikkevann er en del av infrastrukturen, og utbygger må gjennomføre en helhetlig planlegging for vann, avløp og overvannshåndtering for hele planområdet. Planen må blant annet inneholde rekkefølgebestemmelser for etablering av teknisk infrastruktur. En VAO-plan skal følge reguleringsplanen på kommende høring. Dersom løsninger for drikkevann ikke er tilstrekkelig utredet på kommende høring, kan Mattilsynet fremme innsigelse, jf. PBL § 5.4.
- Lov om plantehelse stiller krav om at det må tas hensyn til plantehelse og spredning av planteskadegjørere. Det er viktig at det ikke blir flyttet planteskadegjørere i forbindelse med anleggsarbeidet og flytting av masser. En kartlegging av disse bør derfor gjennomføres før arbeide i planområdet tar til. De viser til Miljødirektoratet for informasjon om svartelistede arter.

#### *Kommentar*

- *Planområdet er i dag tilrettelagt for kobling til kommunalt vann- og avløpsnett. Ved utbyggingsområdet er det en 160 mm vannledning som har ensidig mating fra nede i Kongsvegen. Denne ledningen stopper oppe ved Leirelvi. I kapasitetsberegningene som er gjort for området*

så er det 59 l/s nede i Vidstevegen, der det er tosidig mating. Oppover fra Vidstevegen mot Krakaplassen er kapasiteten 29 l/s. Det antas dermed at kapasiteten ved utbyggingsområdet er ca. 29 l/s. Ev. omlegging og oppgradering av VA-nettet avklares i prosjekteringsfasen. Det er rekkefølgekrav som sikrer at det skal foreligge godkjent plan for VA og overvannshåndtering før det kan gis rammetillatelse.

- Tilgang til slukkevann i området er god. Brannkummer ligger i gangvegen, det er derfor ikke krav om hydrant i dette prosjektet.
- Det er bestemmelser som sier at ved flytting av jordmasser skal «Forskrift om fremmede organismer» legges til grunn. Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den gjeldende Fremmedartslisten.

#### Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

- Automatisk tilbakemelding – ingen konkrete innspill.

#### Kommentar

OK.

#### Griug AS

Oversendte kart over eksisterende anlegg i området.

#### Kommentar

Tatt til etterretning.

#### Valdres Kommunale Renovasjon IKS (VKR)

- De er særlig opptatt av at det blir avsatt areal til renovasjonsløsninger og at det er omtalt i planbeskrivelsen. Det bør komme et krav i reguleringsbestemmelsene til å benytte avsatte arealer for avfallsløsninger på lik linje med tilknytningsplikt til annen infrastruktur.
- Enkeltstående boliger har i dag mulighet for å få utplassert avfallsløsning ved nærmeste offentlig veg med kjørerute, mens leilighetsbygg bør ha felles oppsamlingspunkt.
- Oppsamlingsenheter for avfall må være lett tilgjengelig for bil som må kunne snu. Det må være tilrettelagt slik at det enkelt kan ryddes snø på beholdere og i området ellers for å sikre framkommelighet. Slike oppsamlingsenheter skal plasseres maksimalt 15 meter fra vegen der renovasjonsbilen stanser for å tømme. Dersom det etableres felles hentesteder med trilledunker, må disse maksimalt stå 7,5 meter fra vegen som renovasjonsbilen trafikkerer.
- Det vil være et trafiksikringstiltak å unngå trafikk med renovasjonsbil like i nærheten av boliger. Derfor bør fellesarealer for avfallshåndtering vurderes, og om det er en løsning bør et slikt areal

være ved utkjøringen fra området.

- VKR har listet opp en del tekniske krav til oppsamlingsplass utendørs.

#### *Kommentar*

- *Foreløpig planlagt løsning for renovasjon er beskrevet i punkt 4.13 i planbeskrivelsen.*
- *Renovasjonsdunker er foreløpig planlagt plassert langs gavl av carport i øst. Snuplass for renovasjonsbil (størrelse L) er ikke mulig å få til inne på tomte. Plassen er stor nok som vendehammer for liten lastebil (LL), men VKR stiller krav til at vendehammer for vanlig lastebil(L) legges til grunn. Den ville gått i hele tomtas bredde, og er da ikke mulig pga. skråning mot nabo. Gjennom dialog med VKR er det bekreftet at plasseringen av renovasjon er ok og at det vil være mest hensiktsmessig for renovasjonsbilen å stoppe i Garlivegen ved tømning.*

## 6.2 Private

### Naboer Andersen/Ranheim/Offerdal/Gunderhuset/Stendebakken/Underdal/Vårvik

- De leser i varselsbrevet at hensikten med planarbeidet er å få bygget 4-6 boenheter, og at «Bebyggelsen planlegges oppført som ett bygg i to etasjer + ev. hems». Dette ligner mye på forslaget/ tegningen som ble presentert tidligere, og som etter deres syn er en type bygg som bryter fullstendig med omliggende bebyggelse – i tillegg til å være såpass stort og ruvende at det vil ødelegge miljøet i tilgrensede tomter. På direkte spørsmål ble det på møtet forsikret om, fra både utbygger og Areal+, at de nå begynner med «blanke ark» idet at det er engasjert ny arkitekt og at det vil bli ny utforming av bygget. De håper at utbygger faktisk starter på nytt, og at det tilstrebes at ny bebyggelse blir planlagt slik at det visuelt og estetisk passer inn i eksisterende boligfelt.
- I utlysningen leser de at planområdet også innbefatter del av 24/74 (frisikt). Dette bekreftet v/Areal+ - at de kunne be om regulering av en del av nabotomta. De ønsker en skriftlig tilbakemelding på hva dette innebærer.

- Avkjøring

- De viser til deres brev av mars 2023, idet de nok en gang vil uttrykke deres bekymring for hvor utsatt avkjøringen vil bli i forhold til utlykker.

I brevet av 16.03.23 fra Areal + kan vi lese at avkjøringen er godkjent. Hvilken godkjenning refereres det til her? Statens vegvesen, Innlandet fylkeskommune eller Nord-Aurdal kommune? De stiller spørsmål ved denne godkjenningen, da den er gjort jf. eksisterende reguleringsplan, som ikke tillater bebyggelse av tomte med så mange boenheter som er tenkt i ny plan. Skal ikke reguleringen av området være ferdig før avkjøringen kan godkjennes for flere boenheter?

De mener at aktuelle myndigheter må vurdere denne avkjøringen på ny.

- Tomt og bygg

- Svært høye og bratte skråninger gjør tomten uegnet til et stort bygg med mange leiligheter – og behov for tilhørende biloppstillingsplasser. De mener at boligen(e) må tilpasses både tomten og omgivelsene, og ber utbygger redusere antall boenheter slik at dette blir mulig.

De mener tomte egner seg best til et bygg på en etg. Skjæres tomten ned tilstrekkelig, mener de det kan det passe med 2 etg hus. Taket bør være saltak som på alle nabohusene. 4-6 boenheter mener de ikke er naturlig i dette boligområdet. Deres vurdering er at det både pga. estetikk i et etablert boligområde og tomtas størrelse, er mer passende med maks 2-3 leiligheter – som blir plassert naturlig i forhold til terrenget.

De mener tomte bør skjæres ned, kanskje ned til nivået til gangvegen, minimum ned til mønehøyden på garasjene til naboeene mot sør eller vest. Planlagt nedskjæring 700m<sup>3</sup> – det mener de er veldig lite! Å bygge mye i høyden her mener de ødelegger sikt, solforhold og innsyn for omliggende eiendommer, som derved får forringet verdi.

Vinteren i Valdres er oftest snørik og da er det gjerne en traktor som brøyter snøen. Hvor skal snøen fra denne tomte brøytes om det står 9 biler på tomte i tillegg til leilighetsbygget? Snø fra Garlivegen blir brøytet opp på gangvegen, videre freser traktor all

snøen fra gangveien opp i skåningene til denne tomta.

Med 6 leiligheter trengs det bodplass. Det skal oppbevares alt fra bildekk, sykler, trillebår til gressklippere osv. Postkassestativ til 6, søppeldunker for 6 leilighet blir 12 dunker, 6 sekker for plast. Skal postbilen og renovasjonsbilen også stoppe/parkere på gangveien? Deres forslag er at leilighetene blir utformet noe som kan ligne boligene i Vidstevegen 19, 21, 23.

#### Kommentar

- *I første omgang ble det engasjert arkitekt for å vurdere tomtas egnethet for en flermannsbolig. Deretter ble det engasjert arkitekt for å foreta en volumstudie og se på plassering av bygg på tomta. Resultatet av dette arbeidet fremkommer av planmaterialet og tilhørende vedlegg. Planforslaget legger opp til en annen utforming av bebyggelsen enn det tidligere skisser viser. Bebyggelsen blir utformet etter dagens byggtekniske krav, med en tilpasning til eksisterende bebyggelse.*
- *For å sikre krav til frisikt mot gang- og sykkelveg og kjøreveg er en liten del av gnr./bnr. 24/74 inkludert i planområdet.*
- *Innlandet fylkeskommune har gjort en ny vurdering av innkjørselen, se deres innspill til planarbeidet. De støtter vurderingen Statens vegvesen gjorde i 2017, med forutsetning om at krav til sikt og utforming blir ivaretatt. Krav til frisikt og utforming er sikret i planforslaget. Eksisterende avkjørsel er godkjent med bakgrunn i gjeldende reguleringsplan. Gjennom arbeidet med dette planforslaget vil regulert avkjørsel godkjennes for 4 boenheter. Som følge av krav til frisikt, vil avkjørselen flyttes noen meter lengre ned i Garlivegen ift. Eksisterende avkjørsel.*
- *Tomt, utnyttelse og utforming av bebyggelse har blitt vurdert av arkitekt. Det er kommet positive innspill fra regionale myndigheter for en mer konsentrert utnyttelse av tomta enn gjeldende reguleringsplan tillater. Behov for parkeringsplasser og manøvreringsareal er også vurdert.*
- *Terrenget er planlagt senket ca. 1 meter, med første etasje i bygget på kote +384,0. Terrenget er flatet ut et område rundt bygget, hvor skråning i sør og vest fylles ut. Skråninger mot naboer er lagt på 1:2. Det er ønskelig å bevare tomten i størst mulig grad, siden store endringer av denne vil bidra negativt i et eventuelt klimaregnskap. Boligbebyggelsen skal oppføres med saltak. En nedskjæring på 700 m<sup>3</sup> er ikke uvesentlig, det tilsvarer ca. 70 lastebillass. Det er ikke gjort en beregning av ev. masseoverskudd fra utbyggingsområdet nå. Solforhold og sikt er visualisert i sol- og skyggediagram og terrengsnitt.*
- *Foreløpig illustrasjonsplan viser at det er god plass til snøopplag på tomta etter endt utbygging. Skråning ned til Garlivegen og gang- og sykkelvegen vil fortsatt kunne benyttes til snørydding fra fylkesvegen.*
- *Areal til sportsbod er foreløpig planlagt i sammenheng med carportanlegget, i tillegg til en mindre bod i leiligheten. Det er planlagt en felles renovasjonsløsning for leilighetene ved carportanlegget. Postbil har mulighet til å snu inne på tomta. Gjennom dialog med VKR er det bekreftet at plasseringen av renovasjon er ok og at det vil være mest hensiktsmessig for renovasjonsbilen å stoppe i Garlivegen ved tømning.*