

# Reguleringsplan for Ivarshaug

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID: 2023012

Saksnummer: -

Datert: 18.06.2024 – 1. høring og offentlig ettersyn

## 1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av en firemannsbolig med tilhørende anlegg på gnr./bnr. 24/185 på Leira i Nord-Aurdal kommune.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

### 2.1 Dokumentasjonskrav (§12-7 nr. 12)

Ved søknad om tillatelse til tiltak i felt BK skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

#### 2.1.1 Situasjonsplan

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

Situasjonsplan skal være i målestokk 1:500 for hele planområdet. Situasjonsplanen skal samordnes med plan for håndtering av overvann. Planen skal også vise løsninger for eventuelle midlertidige anlegg.

Situasjonsplanen skal inneholde:

- Tomtegrenser.
- Infrastruktur, inkludert atkomst med frisisiktzone, interne kjøreveger, fortau, parkering med manøvreringsareal, atkomst, oppstillingsplass og manøvreringsareal for utrykningskjøretøy.
- Plassering av bygg, med avstander til andre bygg, grenser og veger.
- Kotehøyde ved inngang til bygget.
- Disponering av felles og privat uteoppholdsareal, inkludert snøopplag.
- Terrengendringer med eksisterende og nye koter, gjerder og eventuelle murer over 0,5 meter.
- Plassering av renovasjon.
- Støyskjermingstiltak.
- Vise eventuell midlertidig opparbeidelse av områder og anlegg.

### 2.1.2 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for infrastruktur, energiløsninger og håndtering av overvann. Planene skal være i tråd med de normer og krav som til enhver tid er gjeldende. De tekniske planene skal vise:

- a) Nytt og eksisterende vann- og avløpsnett, inkludert tilkoblingspunkter i samsvar med kommunens VA-norm.
- b) Plan for håndtering av overvann. Denne skal vise prinsipløsninger for overvann i planområdet, dimensjonering, sammenheng med overordnet system og grønnstruktur.
- c) Tilstrekkelig slokkekapasitet iht. kommunens krav.
- d) Løsninger for el-forsyning og fremføring/tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur.
- e) Plassering og utforming av renovasjonsløsning iht. gjeldende retningslinjer.

### 2.1.3 Støyfaglig dokumentasjon

- a) Tiltak innenfor støysonene skal gjennomføres i tråd med anbefalingene i rapporten «Ivarshaug – Støyfaglig utredning» utarbeidet av Sweco Norge AS, datert 19.2.24.
- b) Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille kravene i T-1442/2021.

## 2.2 Estetiske krav (§12-7 nr.1)

### 2.2.1 Estetisk utforming

- a) Det skal legges vekt på god terrengtilpasning og god arkitektonisk utforming av bygget i seg selv og av bygget i sammenheng med omgivelsene.
- b) Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

### 2.2.2 Terrengbehandling

- a) Ved plassering av ny bebyggelse og opparbeidelse av utomhusarealer, skal terrengutforming ta hensyn til overgang mot naboområder. Skråninger og restarealer skal tilsås.
- b) 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.

## 2.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

### 2.3.1 Universell utforming

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle ved vektlegging av prinsippene om universell utforming, jf. PBL § 12-7 nr. 4.

### 2.3.2 Overvannshåndtering

- a) Overvann skal ledes til terreng og fordrøyes innenfor planområdet, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes.

- b) Overvannsplan skal vise løsninger for fordrøyning av overvannet før det ledes videre. Overflatefordrøyning i form av regnbed eller grøfter skal benyttes.
- c) Terreng- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann skal samordnes.

### 2.3.3 Kabler og ledninger

Nye kabler for fordelingsnett og strømforsyning og kabler for datakommunikasjon o.l. skal legges som jordkabler.

### 2.3.4 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsoner 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 sikktrekanten.

### 2.3.5 Renovasjon

Renovasjon for BK 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 trafiksikkerhet ved tømming.

### 2.3.6 Grunnforurensning

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven §7. Opprydding av forurenset grunn ved bygg- og anleggsarbeid skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelse.

## 2.4 Parkeringskrav (§ 12-7 nr. 7)

- a) Det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- b) Det skal etableres 0,5 gjesteparkeringsplass pr. boenhet.
- c) Det skal etableres 1,5 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet.

## 2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr.2)

Byggegrenser er som vist på plankartet. Utenfor byggegrensene tillates det å etablere renovasjonsanlegg, biloppstillingsplasser, støyskjermingstiltak og støttemurer.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 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. Se for øvrig punkt 4.1.1.

#### 3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor felt BK tillates 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.

#### a) Utforming (§12-7 nr. 1)

- a) Bebyggelsen skal gjennom dimensjonering, foruttrykk, materialbruk og fargevalg, sikre en arkitektonisk god utforming tilpasset omkringliggende bebyggelse.
- b) Grad av utnyttning er maksimalt 35 %-BYA.
- c) Boligbebyggelsen skal oppføres med saltak, med en takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maksimal mønehøyde for boligbebyggelsen er kote 392,5 moh. Hovedmønet skal være orientert i nord-sørlig retning.
- d) Balkonger/verandaer tillates innglasset.
- e) Carportanlegg skal ha pulttak. Maksimal gesimshøyde for carportanlegget er kote 388,0 moh.
- f) Solceller/solpanel/solfangere på boligbebyggelsen er tillatt.
- g) Ny bebyggelse skal ha avdempet farge. Det skal benyttes en fargepalett av jordfarger eller naturlige trefarger.

#### b) Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

- a) Alle boenheter skal ha stille side og tilgang til egnet areal for uteoppholdsareal, med tilfredsstillende støyforhold, jf. 2.1.3.
- b) Alle boenheter skal ha en planløsning som oppfyller krav til innendørs støynivå, jf. 2.1.3.
- c) Alle boenheter skal ha direkte utgang til privat balkong/terrasse.

#### c) Uteoppholdsareal

- a) Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet er 25 m<sup>2</sup>.
- b) Minimum 15 m<sup>2</sup> av MUA skal være privat uteoppholdsareal. Overbygget privat terrasse, veranda eller balkong kan inngå i MUA.
- c) Minimum 10 m<sup>2</sup> av MUA skal være felles uteoppholdsareal.
- d) Felles uteoppholdsareal skal være ett sammenhengende areal. Felles uteoppholdsareal skal plasseres utenfor gul støysone i plankartet.
- e) Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.

- f) Parkering, kjøreareal, snuplasser eller renovasjonsareal inngår ikke i arealer til uteopphold eller lek.
- g) Uteoppholdsarealer kan kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke, dersom det ikke kan erstattes med andre tiltak for håndtering av overvann.

### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Areal som skal disponeres til vegformål kan fravikes noe fra det som fremgår av formåls grensene i plankartet. Areal som ikke brukes til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål.

##### a) Utforming (§12-7 nr.1)

Utforming av avkjørsel fra Garlivegen skal opparbeides i tråd med Statens vegvesens Håndbok N100 og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

##### b) Dokumentasjonskrav (§12-7 nr. 12)

- Byggeplan for opparbeidelse av regulerte kjøreveger, fortau og avkjørsler skal være i henhold til de krav som vegmyndigheten stiller til en slik plan.
- Tiltak i tilknytning til Garlivegen skal utformes i samarbeid med, og godkjennes av, vegeier og vegmyndighet.

#### 3.2.2 Kjøreveg (KV)

- o\_KV1 er offentlig kjøreveg – Garlivegen.
- f\_KV2 er felles adkomstveg for boliger innenfor felt BK.

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

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

#### 3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal

Fylling/skjæring som følge av vegfremføring skal defineres som annen veggrunn der de ikke er anvendbare som annen byggegrunn. 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. Bestemmelser til hensynsoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 4.1.1 Sone H140 – frisiktsone

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.

Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Det kan tillates enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten.

#### 4.1.2 Sone H210 – rød støysone

Innenfor rød støysone tillates ikke arealbruk med støyfølsomt bruksformål.

#### 4.1.2 Sone H220 – gul støysone

Innenfor gul støysone skal det ved byggesøknad tas hensyn til og dokumenteres at boenhetene og uteoppholdsareal tilfredsstillende anbefalte støygrenser i rundskriv T-1442/2021 og NS8175, eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv.

## 5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor bestemmelsesområdet. For krav til utforming, funksjon og kvalitet til bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #1, vises det til punkt 3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK).

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse

Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for bebyggelse i BK skal det:

- Foreligge godkjente planer for overvannshåndtering og VA, samt overordnet teknisk plan for planområdet, jf. punkt 2.1.2.
- Dokumenteres at ev. støyskjermingstiltak er ivaretatt, jf. kravene i punkt 2.1.3.
- Foreligge godkjent byggeplan for opparbeidelse av kjøreadkomst f\_KV2, iht. de krav som vegmyndigheten stiller.
- Foreligge godkjent situasjonsplan i henhold til kravene i punkt 2.1.1.

### 6.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse i BK skal:

- Kjøreadkomst f\_KV2 være opparbeidet.
- Tiltak for overvannshåndtering være gjennomført, iht. godkjent overvannsplan.
- Tiltak for VA og annen infrastruktur, herunder renovasjon, være gjennomført og iht. godkjente tekniske planer og VA-plan.
- Nødvendige støyskjermingstiltak være gjennomført.
- Felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet. Dersom boligene ferdigstilles i vintersesongen, settes fristen for opparbeidelse av felles uteoppholdsareal til 1. juli påfølgende sommer.

## 7. Retningslinjer

---

### 7.1 Meldeplikt etter kulturminneloven

Dersom det i forbindelse med utbyggingen blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er tidligere kjent, skal arbeid stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres automatiske fredede sikringssone på 5 meter, jf. lov om kulturminner §6. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og/eller avdekke eventuelt vilkår for gjennomføring.