

---

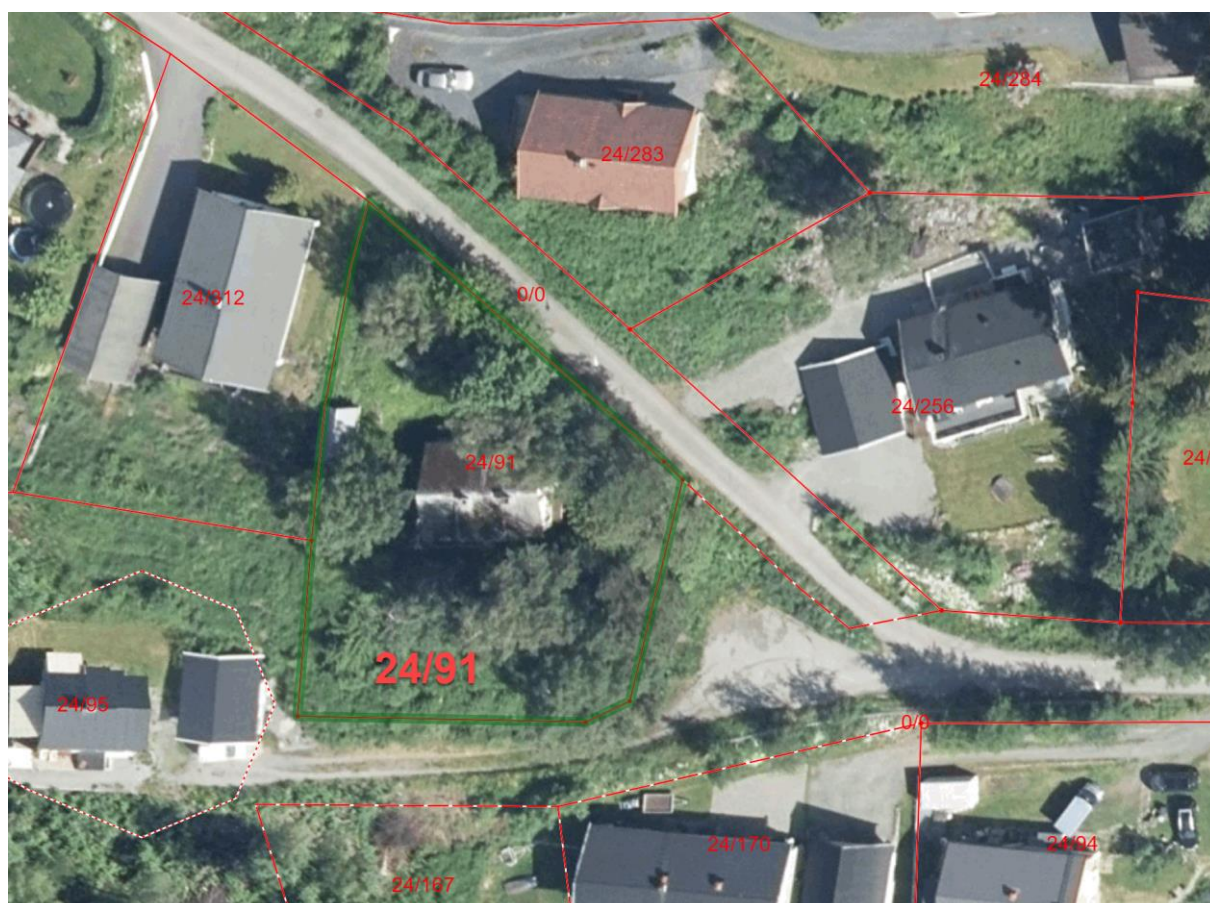
## Detaljreguleringsplan for

# SOLSTAD

Gnr. 24, bnr. 91

NORD-AURDAL KOMMUNE

## Planbeskrivelse



Utskriftsdato, 30. april 2024



*Gangveg fra Krokabakkatn til Nilsebrøtin*

Sist revidert: 05.01.2024

Vedtatt av kommunestyret:

Planid: 202301

Arkivsak:

**Oppdragsgiver:** Kirsten Hippe

**Rapportnavn:** Planbeskrivelse detaljreguleringsplan for Solstad, gnr. 24, bnr. 91

**Plan-id:** 202301

**Dato:** 05.01.2024

**Oppdragsbeskrivelse:** Hensikten med planforslaget regulerer til firemannsbolig

**Prosjektnr:** 1041

**Oppdragsleder:** Olav Talle

**Kvalitetskontroll:** Arne Grøndahl





*Eiendommen 24/91 sett fra sør*

**Vedlegg:**

- Reguleringsplankart, datert 16.11.2023
- Reguleringsbestemmelser, datert 05.01.2024
- ROS-analyse, datert 08.12.2023
- Snitt/3D-modell, november 2023

# Innhold

<b>1</b>	<b>Innledning .....</b>	<b>4</b>
	<b>Bakgrunn og formål .....</b>	<b>4</b>
	<b>Beliggenhet og planavgrensning .....</b>	<b>5</b>
	<b>Planprosess .....</b>	<b>6</b>
	<b>Planstatus.....</b>	<b>7</b>
	Planprosess.....	8
<b>2</b>	<b>Rammer og premisser for planarbeidet.....</b>	<b>8</b>
	2.1 Nasjonale og kommunale føringer .....	8
<b>3</b>	<b>Beskrivelse av planområdet-dagens situasjon og arealbruk .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget .....</b>	<b>13</b>
	<b>Plankart .....</b>	<b>13</b>
	<b>Generelt .....</b>	<b>14</b>
	<b>Bebyggelse og anlegg.....</b>	<b>14</b>
	Firemannsbolig .....	14
	Universell utforming .....	17
	Snøskred .....	17
	Kulturminner.....	17
	Gul støysone .....	17
	<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur.....</b>	<b>17</b>
	Veg, gangveg, renovasjon .....	17
	Vann og avløp, overvann .....	18
<b>5</b>	<b>Konsekvenser og vurderinger av planen.....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Innspill.....</b>	<b>20</b>

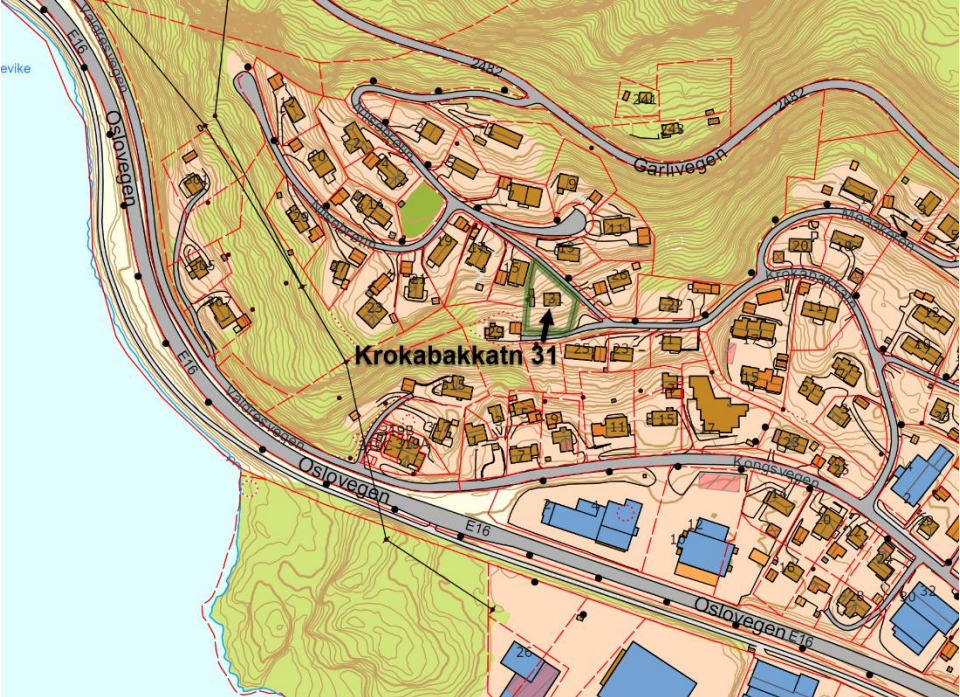
## 1 Innledning

### Bakgrunn og formål

Formålet med reguleringsplanen er å regulere inn firemannsbolig som erstatning for eksisterende enebolig på eiendommen Solstad, gnr. 24, bnr. 91 og øke utnyttingsgraden for eiendommen i forhold til gjeldende reguleringsplan.



**Beliggenhet og planavgrensning**

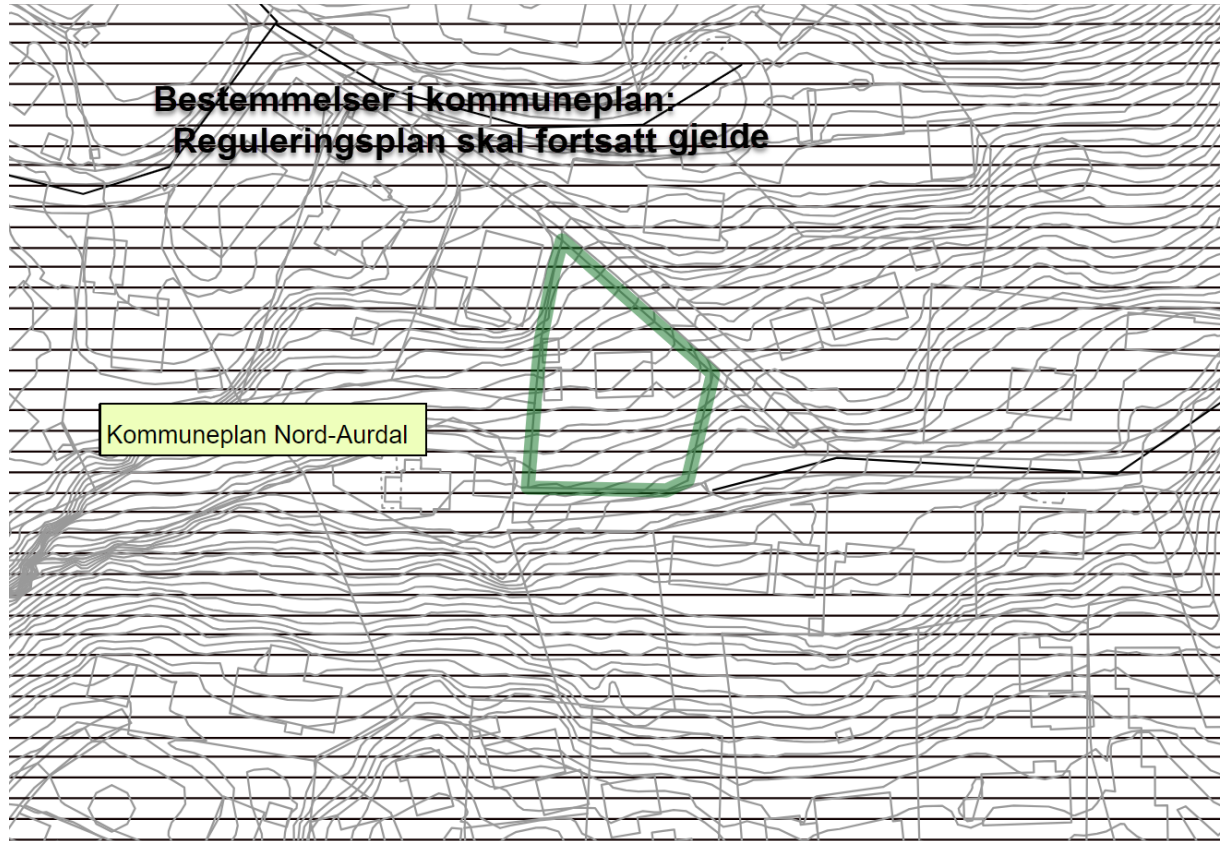


*Beliggenhet*



## Planstatus

Kommuneplanens arealdel



Kommuneplanens arealdel for 2014 – 2024 ble vedtatt den 11.09.2014, og den gjelder fortsatt. Bestemmelsene for området er at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt den 06.09.2023.

### **Reguleringsplan for området**

Reguleringsplan 3451 0542R002 Leira nord – Krokabakkatn ble vedtatt den 18.12.1975, og planen har slike bestemmelser:

«§ 3 Boligene skal oppføres i 1 etasje, og med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan sokkeletasje innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

§ 3 Utnyttingsgraden for arealene som er regulert til boligformål skal ikke overstige 0,15.»

Bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan hindrer bygging av firemannsbolig, og det er nødvendig med en høyere utnyttingsgrad enn 0,15.

## Planprosess

Etter et formøte med Nord-Aurdal kommune i mai 2023, så ble planarbeidet tatt opp med kommunen i et planinitiativ sendt kommunen den 12.08.2023.

Planinitiativet ble behandlet i kommunestyret den 06.09.2023, sak 075/23, med vedtak om at det kunne tillayes oppstart av planarbeid, jf. PBL § 12-8, andre ledd.

Det ble holdt oppstartsmøte den 19.09.2023.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet den 22.09.2023, med brev til naboer og til offentlige og private instanser, og med annonse i avisa Valdres. Frist for merknader: 25.10.2023.

## 2 Rammer og premisser for planarbeidet

### 2.1 Nasjonale og kommunale 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. 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- St.meld. nr. 16 (2004-2005), Leve med kulturminner.
- St.meld. nr. 40 (2002-2003), Nedbygging av funksjonshemmedes barrierer.
- St.meld. nr. 42 (2000-2001), Biologisk mangfold.
- St.meld. nr. 39 (2000-2001), Ein veg til høgare livskvalitet.
- St.meld. nr. 58 (1996-1997), Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling.
- St.meld. nr. 29 (1996-1997), Regional planlegging og arealpolitikk.

#### Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen. (Miljøverndepartementets T -1442) Angir krav til hvordan støyforhold skal behandles i ulike arealplaner.
- Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal - og transportplanlegging.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging, fastsatt 4. September 2009
- Den europeiske landskapskonvensjonen som trådte i kraft 1. Mars 2004
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 19. Juni 2009
- Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, retningslinje 1-2007 NVE
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013

#### Kommunale planer og strategier

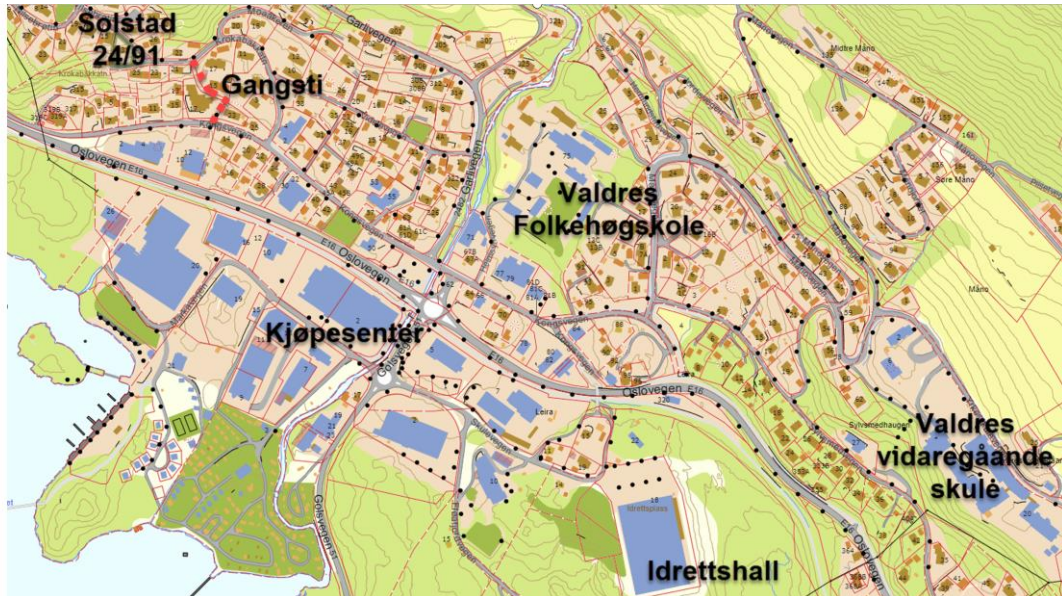
- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommunedelplan for trafiksikkerhet
- Samordnet areal- og transportstrategi for regionsenteret Fagernes - Leira



### 3 Beskrivelse av planområdet-dagens situasjon og arealbruk

Eiendommen er sørvendt med mye sol og utsikt, sentralt beliggende på Leira. Eksisterende bolighus er bygget på 50-tallet, og det har ikke vært brukt de siste 8 årene.

Fra boligen er det kort kjøreveg, og det er gangsti ned til sentrum med butikker og aktiviteter.



Enden av asfaltert veg med snuplass og plassering av søppeldunker. Vegen Krokabakkatn fortsetter videre mot Krokabakkatn 29 og 31 med en smalere kjøreveg med dårlig standard og uten grøfter.





*Det er parkering forbudt på snuplassen, men her er plassert postkassestativ og avfallsdunker for renovasjon*



*Eksisterende bolighus med inngang fra gangvegen*





*Her går gangstien ned mot Kongsvegen og sentrum. Stien er i bruk i dag, men den må ryddes.*



*Krokabakkatn opp mot snuplassen.*

*Det er skiltet med parkering forbudt på snuplassen.*

*Kjørbar gangveg tar av mot høyre.*

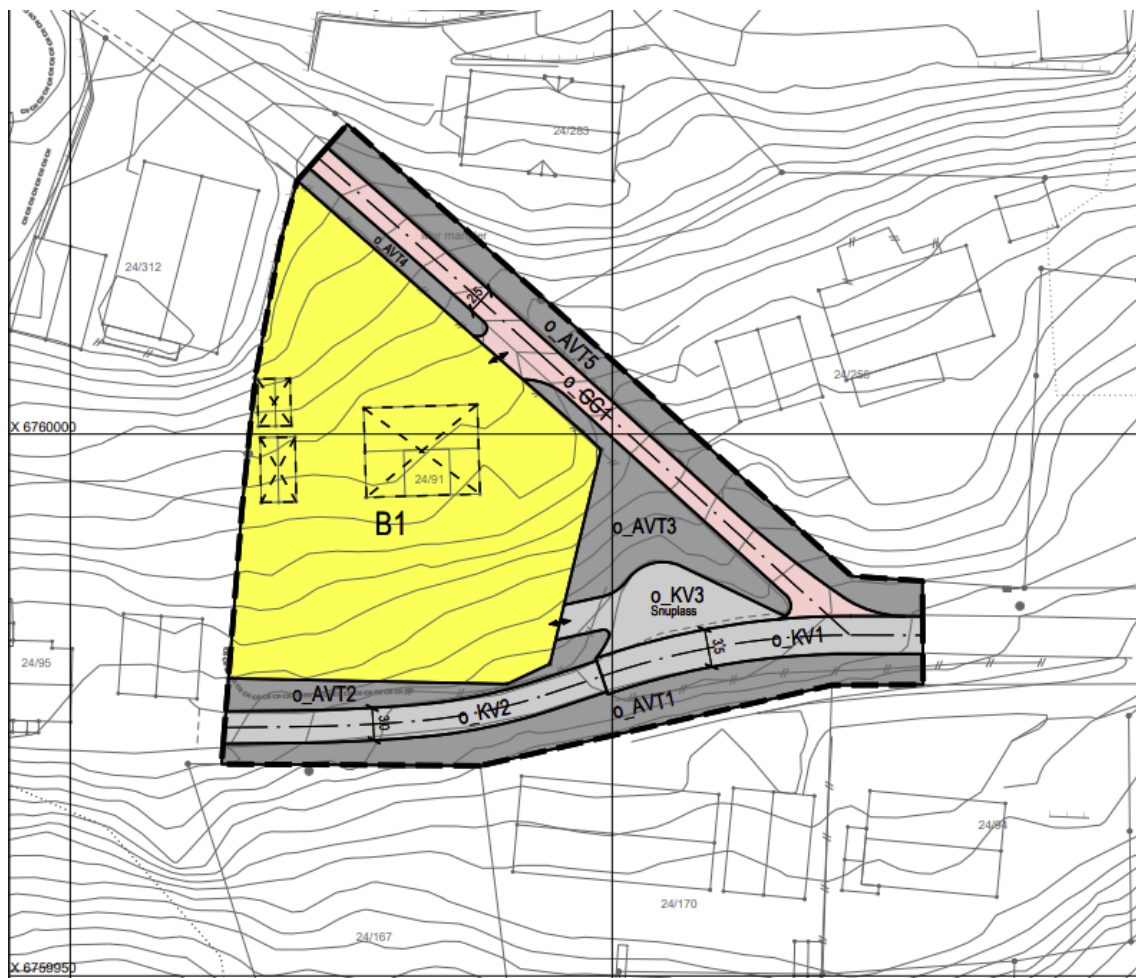




*Skilt ved starten av gangvegen, det er tillatt med kjøring til eiendommene.*

## 4 Beskrivelse av planforslaget

### Plankart



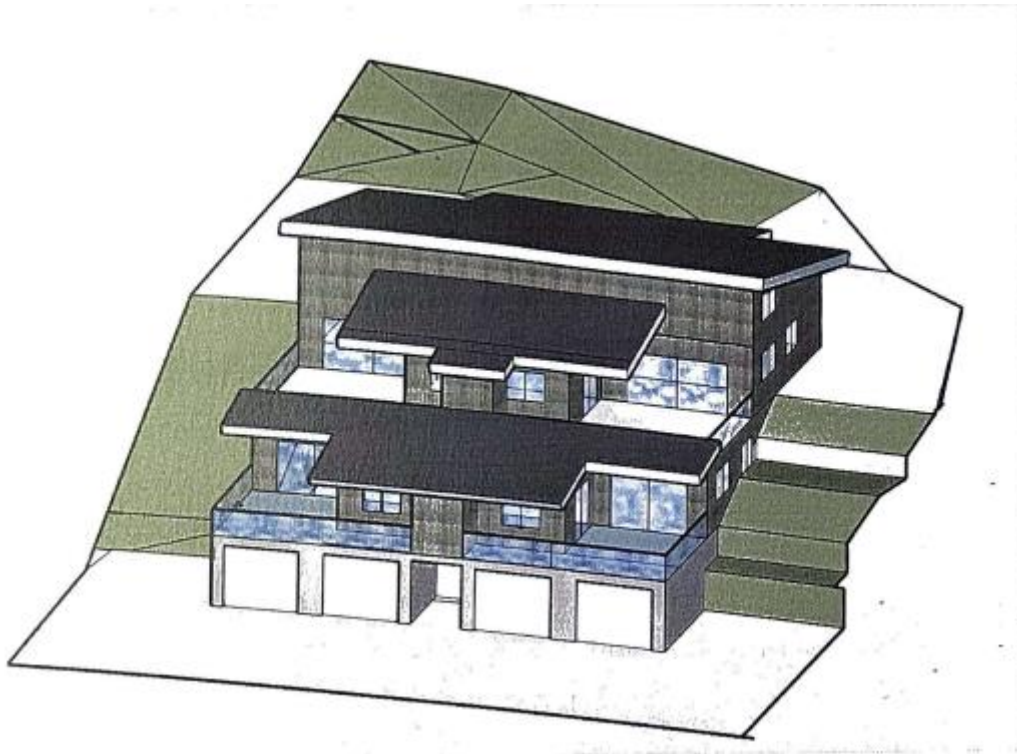
### Plankart

### Arealregnskap

Sosi-kode	Formål	Areal m <sup>2</sup>
Bebyggelse og anlegg		
1110	Bolig, firemannsbolig	1075
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2011	Kjørveg	300
2016	Gang- og sykkelveg, kjørveg til boliger	179
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	659
TOTALSUM		2213



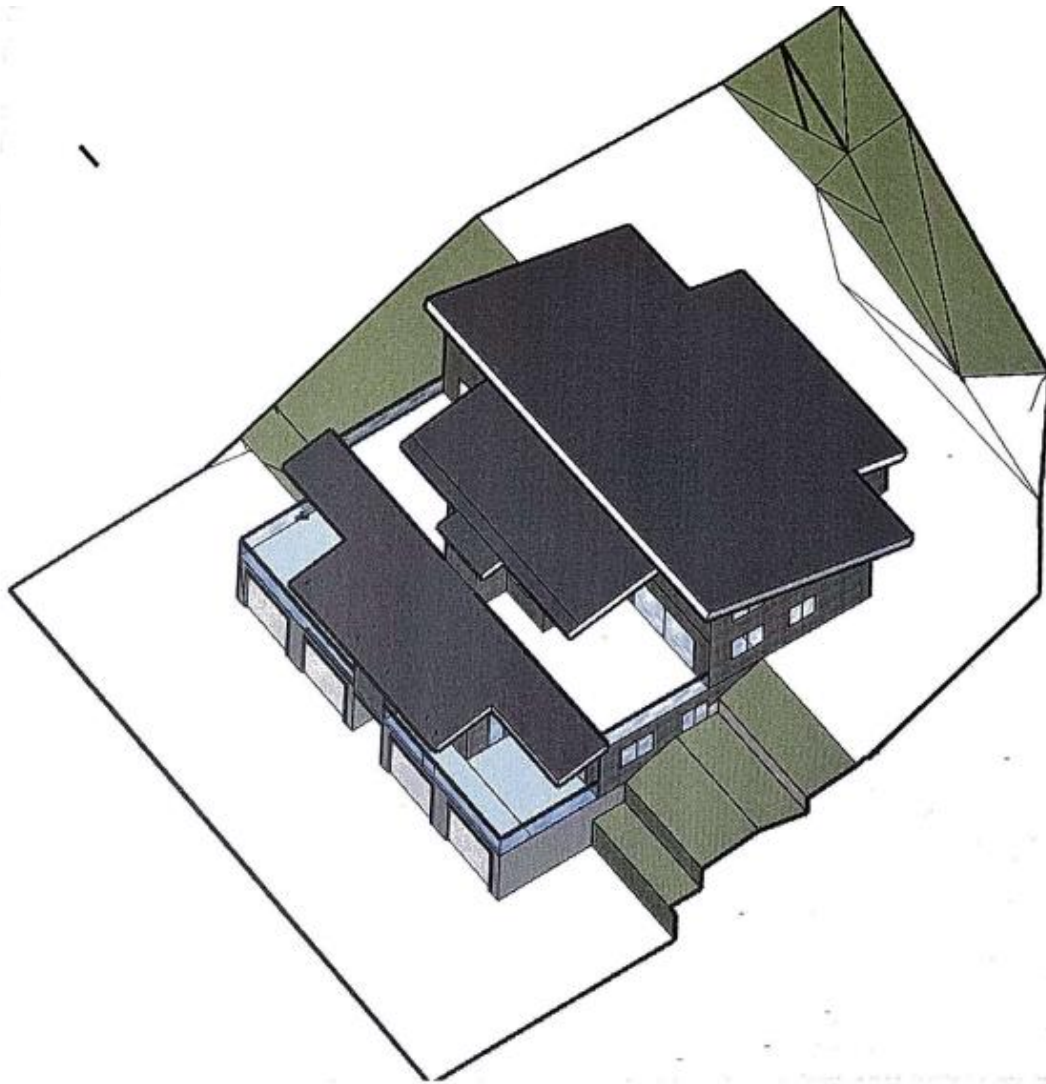




*Fasade sett fra sør*



*Fasade sett fra øst*



*Fasade sett skrått ovenfra*

Firemannsboligen er planlagt over tre plan, der en kjører inn i plan 1 i felles garasje for de tre boligene. Antall parkeringsplasser skal være i henhold til kommunens parkeringsnorm. Det skal være 2 parkeringsplasser pr. leilighet i leilighetsbygg med 1 – 6 boenheter. For Solstad sin del så vil dette bli løst med parkeringsplasser i parkeringskjeller og på bakken foran bygget.

På plan 2 og plan 3 så vil det være to leiligheter i hvert plan.

Bolighuset planlegges med maksimal mønehøyde på 12,5 meter over garasjeglulvet. Taket har skråtak med takvinkel 13-18 grader, og taktekke blir enten shingel eller stein.

Utnyttingsgraden inkludert parkering blir BYA = 40 %.

Det planlegges dempet farge, og det skal benyttes en fargepalett av jordfarger eller naturlige jordfarger.

Det er tillatt å montere solfangere/solcellepaneler på boligen.

Tomten er godt utnyttet med bygg som følger terrenget, med veg og parkering, slik at det er lite areal igjen til uteoppholdsareal og felles lekeareal. Ved detaljplan av tomten bør en forsøke å finne små areal til bord/benker, huskestativ og mindre lekeapparater.

## Universell utforming

Det er kjøreatkomst til eiendommen med garasje. Innvendig vil bygget tilpasses TEK 17 og krav til universell utforming.

## Snøskred

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Gjennom nykartlegging av NVE er dette området nå vurdert å ikke lenger være aktsomhetsområde for snøskred.

## Kulturminner

Fylkeskommunen kjenner ikke til at det forekommer kulturminner innenfor planområdet. Det er likevel lagt inn en bestemmelse om at fylkeskommunen skal kontaktes dersom det oppdages kulturminner i forbindelse med gravearbeid.

## Støy - gul støysone

Sammendarga fra støyfaglig rapport utarbeidet av Norconsult:

«Norconsult Norge AS har på oppdrag frå plankonsulent Olav Talle gjort ei støyfagleg utgreiing som grunnlag for detaljregulering for Solstad gards-/bruksnr. 24/91 i Nord-Aurdal kommune. Planen legg til rette for etablering av firemannsbustad i etablert bustadfelt på Leira ved Fagernes. Planområdet ligg delvis i gul støysone frå vegtrafikk i eksisterande støysonekart frå Statens vegvesen. Norconsult kjenner ikkje til andre aktuelle støykjelder i området. Støy frå vegtrafikk er berekna og vurdert mot gjeldande krav i kommunale planar, støyretningslina T-1442 og byggteknisk forskrift TEK17. Planlagt område for bustad i reguleringsplanen får støynivå frå vegtrafikk i nedre del av gul støysone. Skisseprosjektet som er lagt til grunn for berekningane er godt tilpassa støysituasjonen. Med enkle tiltak som tette rekkverk i høgde 1,2 m over terrassar og ei planløyising som er tilpassa støysituasjonen vil ein tilfredsstillende anbefalte krav til bygging av bustadar i gul støysone. Dimensjonering av lydisolasjon må gjerast til byggesak.»

## Samferdsel og teknisk infrastruktur

### Veg, gangveg, renovasjon

Tomtene får adkomst via vegen Krokabakkatn. Eiendommen har kort avstand til sentrum på Leira, med forretninger, idrettshall og friluftsområder. Det går en gangsti ned til Kongsvegen som er noe gjenvokst og som må ryddes. Det er kjørbare gangveger oppover, nord for Krokabakkatn 31. Gangvegen er kjørbare og er skiltet at den kan være atkomstveg til eiendommene. Gangvegen knyttes mot vegen Nilsebrøtin og mot Garlivegen som går mot Fagernes og mot Ranheimsbygda.

I enden av den asfalterte delen av Krokabakkatn er det snuplass, der det er skiltet parkering forbudt. Valdres Kommunale Renovasjon har gitt innspill på at det bør plasseres 4 trilledunker a 240 liter i kanten av snuplassen. Det bør være to dunker med restavfall, en dunk med matavfall og en dunk med papiravfall.





*Eksisterende veg som fortsetter etter snuplassen på nedsida av Krokabakkatn 31*

### **Vann og avløp, overvann**

Vann og avløp kobles til eksisterende kommunale nett.

I følge informasjon fra kommunen så er det ikke noe overvannssystem for Krokabakkatn 31 i dag. Overvann fra eiendommen, takrennedløp og overvann fra harde flater må derfor håndteres lokalt på egen tomt.

Vegen Krokabakkatn vest for snuplass er opprinnelig grusveg som er gjengrodd med gress. Se bilde under.

Vi foreslår å skifte ut eksisterende masse og erstatte den med et overbyggingslag og bærelag som består av pukk og med topplag av grus. Del av overvann ledes til veggrunnen som vil fordrøye overvannet. Med dette så oppnår en håndtering av overvann ved fordrøyning og en veg med bedre standard enn dagens veg, og med god grøft.

I tillegg så kan massen øst for planlagt bolig også skiftes ut og erstattes med et lag med pukk, med jordmasser over.

Overvann kan ledes både til veggrunn sør for bolig og til område øst for bolig.

## **5 Konsekvenser og vurderinger av planen**

Å erstatte en eldre enebolig med en moderne firemannsbolig er fortetting i praksis og er i tråd med overordna arealpolitikk med god utnyttelse av eiendommen. Det er tilrettelagt med infrastruktur til eiendommen, med vegen Krokabakkatn som ender her oppe i en snuplass.

Den planlagte boligen har en høydeforskjell på ca. 12,5 meter fra gulv i garasje til topp møne. Bygget trappes opp og følger terrenget og vil ikke bli et ruvende bygg. Dette er vist i snitt-tegninger og 3D-modell.

Dette er et eldre, etablert boligfelt, og det er ikke tilbud med leikeplass for de minste i området. For større barn og ungdommer så er det aktivitetsmuligheter i storhallen som ligger i gangavstand. Det er også gangavstand til butikker på Leira.

Det går en snarveg ned til sentrum, men den må ryddes for lauv og kratt, da den i dag er gjenvokst bortsett fra en smal sti, og den er framkommelig.



## 6 Innspill

### Innspill i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet

Varsel om oppstart av planarbeidet ble gjort med brev til naboer og til private og offentlige instanser den 22.09.2023, med frist for tilbakemelding 25.10.2023. Varslet ble også annonsert i avisa Valdres den 26.09.2023 og på kommunens hjemmeside.

### Innkommende innspill

Sammendrag av merknadene følger under, sammen med våre kommentarer. Innspillene er vedlagt i sin helhet.

#### Statsforvalteren i Innlandet

**Dato:** 18.10.2023

Innlandet fylkeskommune viser til varsel om oppstart av reguleringsplan den 22.09.2023.

Statsforvalteren viser til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, og forutsetter at relevante føringer her legges til grunn for planarbeidet. Vi minner om at planforslaget spesielt må ta hensyn til nasjonale mål og føringer når det gjelder:

- Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jf. § 5-1 i plan- og bygningsloven
- Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. § 4-3 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
- Vurdering av virkninger for naturmangfold, jf. §§ 8 til 12 i naturmangfoldloven
- Universell utforming av uteareal og bygninger, jf. §1-1 i plan- og bygningsloven
- Tilstrekkelige og egnede leke- og uteoppholdsareal for barn og unge, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, rundskriv T-2/08 og veilederen Barn og unge i plan og byggesak
- Kartlegging av og sikring mot støy, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Planområdet er berørt av gul støysone mot veg.
- Vurdering av luftkvalitet og behov for avbøtende tiltak, jf. retningslinje T-1520
- Sikring av miljømessig forsvarlige fellesløsninger for avløp og vannforsyning
- Forsvarlig massehåndtering, jf. § 7 i forurensningsloven og forurensningsforskriften
- Utbygging tilpassa landskap og omgivelser, jf. Europarådets landskapskonvensjon
- God by- og stedsutvikling, jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Det vises til samfunnssikkerhet og beredskap og utarbeidelse av ROS-analyse.

Plankart skal utarbeides i henhold til KDDs lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven (2022).



**Forslagstillers kommentar:**

Vi viser til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, og bekrefter at vi vil forholde oss til at relevante føringer her legges til grunn for planarbeidet. Spesielt må det tas hensyn til nasjonale mål og føringer som er listet opp i innspillet.

Det utarbeides ROS-analyse for planforslaget, og plankart utarbeides i samsvar med gjeldende regler og forskrifter.

**Statens vegvesen**

**Dato:** 23.10.2023

Området ligger delvis i gul støysone langs E16. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging' (T 1442/2021) må derfor legges til grunn for videre planlegging. Ut over det har vi ikke merknader ved varsel om oppstart.

**Forslagstillers kommentar:**

Eiendommen 24/91 ligger ca. 130 m fra E16, men ligger likevel delvis i gul støysone. Boligen ble bygget på 50-tallet, og hele boligområdet ble etablert utover mot 80-tallet, der flere eiendommer ligger nærmere E16 enn denne eiendommen.

**NVE**

**Dato:** 05.10.2023

Vi har gjennomgått møtereferatet fra oppstartsmøtet den 19.09.2023. I tabellen under rubrikken «Samfunnssikkerhet og beredskap- naturbasert sårbarhet» heter det at: «Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred, men området er befart av NVE og er avklart ikke skredfarlig». Etter det vi forstår siktes det her til den skredfarekartlegginga i kommunen som ble gjennomført av Skred AS på vegne av NVE. Eiendommen ligger ifølge denne kartlegginga utenfor 5000-års sona og anses derved trygg mot alle typer skred.

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til Kartbasert veileder for reguleringsplan. Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Dersom planen berører NVEs saksområder (som her), skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

***Forslagstilleres kommentar:*** Merknadene tas til etterretning.

## **Innlandet fylkeskommune**

**Dato:** 03.11.2023

### **Fylkeskommunens rolle**

Vår uttalelse er begrunnet ut fra vårt helhetlige ansvar som samfunnsutvikler i Innlandet fylke. Dette omfatter både nasjonale og regionale mål og hensyn innen områder som kulturarv, samferdsel, stedsutvikling, friluftsliv, barn og unges interesser, vilt, villrein, vannmiljø, ferskvannsfisk og universell utforming. Vi er eier og forvalter av fylkesvegene, og uttalelser oss til forhold som påvirker fylkesvegnettet.

### **Fylkeskommunens vurdering**

Planprosessen skal gjennomføres i henhold til overordnet lov- og planverk. Dette innebærer blant annet at regionale planer og strategier legges til grunn for arbeidet og blir innarbeidet i planforslaget, samt at bestemmelser i kommuneplanens arealdel videreføres der det er relevant. Viser til gjeldende planer for Innlandet fylkeskommune. <https://innlandetfylke.no/tjenester/plan-statistikk-og-folkehelse/regionale-planer/gjeldenderegionale-planer>.

### **Plan**

Fylkeskommunen finner det positivt at det bygges ut med egen reguleringsplan. Området ligger sentrale områder på leira og høyere utnytting er i tråd med nasjonale føringer. Det er viktig at krav til uteoppholdsareal blir ivaretatt herunder tilstrekkelige og egnede leke- og uteoppholdsareal for barn og unge, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, rundskriv T-2/08 og veilederen Barn og unge i plan og byggesak. Vi bemerker at det allerede ved oppstartsvarselet er gjort 3d modellering av planforslaget, noe som er positivt for å forstå inntrykket av hva som ønskes bygd. Utformingen ser fornuftig og virker som er godt tilpasset terrenget.

### **Kulturarv**

Vi har ikke kjennskap til at forelagte endringsforslag vil komme i berøring med kulturminner. Vi vil imidlertid gjøre oppmerksom på meldeplikten etter kulturminnelovens bestemmelser, og ber om at følgende tekst innarbeides som en retningslinje til planens bestemmelser: «Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.»

### **Forslagstilleres kommentar:**

*Tomten ligger i et etablert boligstrøk, der en enebolig blir erstattet med en firemannsbolig. Eksisterende uteareal må benyttes, og det er ikke rom for å etablere nye utearealer når det er bare en enkelttomt med atkomstveg som reguleres. Det skal utarbeides snitt for eiendommen og planlagt bygg, sett i forhold til nabobygg og landskap.*

*Det innarbeides en retningslinje i bestemmelsene om hva som skal skje dersom det blir funnet automatisk freda kulturminner i forbindelse med gravearbeidet.*

**Valdres Kommunale Renovasjon, VKR**

16.11.2023

I forbindelse med de endringer som er planlagt i Krokabakkatn 31, Leira ser VKR IKS det som den beste løsning at det etableres felles avfallsdunker på snuplassen ved eiendommen.

For 4 leiligheter slik planen er vil det være tilstrekkelig med 4 trilledunker a 240 liter. Dette tar opp ca.2,5 meters plass om man setter disse ved siden av hverandre.

Fordelingen vil være: to dunker med restavfall, en dunk til matavfall og en dunk til papir. VRK ser helst at dette plasseres i et avfallshus.

**Forslagstilleres kommentar:**

*I planbeskrivelsen er det tatt inn at det plasseres 4 stk. trilledunker a 240 liter og at dette fordeles med to dunker med restavfall, en dunk til matavfall og en dunk til papir.*