

Nord-Aurdal kommune
nak@nord-aurdal.kommune.no

Vår saksbehandler:
espen.brustuen@arealpluss.no

Vår ref.:
p.-nr. 12729

Planinitiativ for Garlivegen, 24/185 LEIRA, NORD-AURDAL kommune

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 sendes planinitiativ med sikte på oppstart av reguleringsplanarbeid for Garlivegen, gnr/bnr.: 24/185 på Leira. Vi anmoder samtidig om at det innkalles til oppstartsmøte så snart som mulig.

PARTER

FORSLAGSTILLER	
FIRMA:	VALDRES BOLIGBYGG AS
ORG.NR	919 035 838
ADRESSE	MÆLINGEN 28, 2910 AURDAL
TELEFONNUMMER	909 21 903
E-POST	carlchristianberg@gmail.com
KONTAKTPERSON	CARL CHRISTIAN BERG

PLANKONSULENT	
FIRMA:	AREAL+ AS
ORG.NR	920 798 462
ADRESSE	STORGATA 64 A, 2609 LILLEHAMMER
TELEFONNUMMER	41 50 56 74
E-POST	espen.brustuen@arealpluss.no
KONTAKTPERSON	ESPEN BRUSTUEN

Under følger gjennomgang av § 1 i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*:

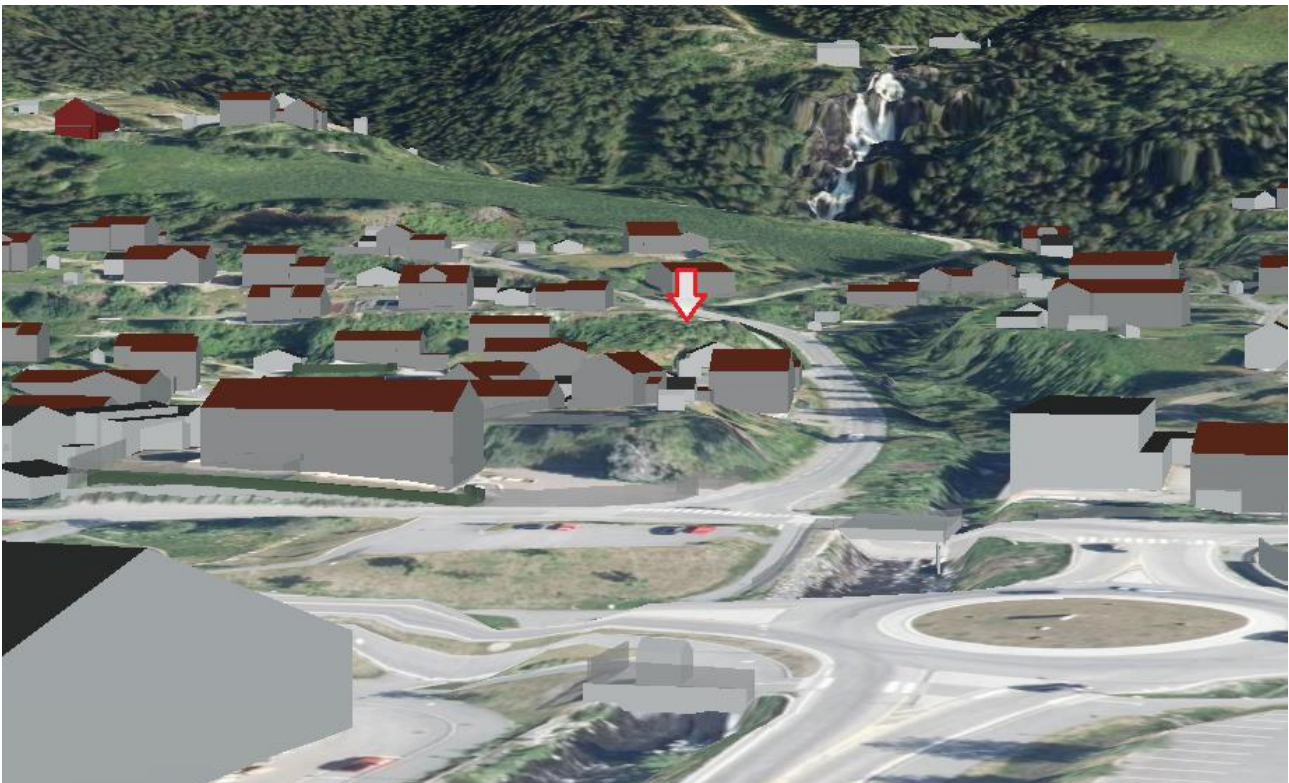
a) formålet med planen

Areal+ AS er engasjert av Valdres Boligbygg AS som plankonsulent for utarbeidelse av ny detaljreguleringsplan for gnr/bnr 24/185, langs Garlivegen på Leira i Nord-Aurdal kommune.

Det skal utarbeides ny detaljreguleringsplan. Hovedformålet med planarbeidet blir å regulere området til boligbebyggelse i form av et bygg med 4-6 boenheter, og med tilhørende anlegg. Det er aktuelt med bruk av passivhusstandard og solceller i prosjektet.

Eiendommen ligger sentralt å Leira, med gåavstand til sentrumsfunksjoner og E16 med bussforbindelser både internt i kommunen og til regionale bussruter. Det er gang- og sykkelveg/fortau langs Garlivegen ned til Kongsvegen og det er etablert planfri undergang under E16 frem til Amfi Valdres.

Aktuelle reguleringsformål: Boligbebyggelse – konsentrert, veg, parkering, annen veggrunn/infrastruktur, lek/uteoppholdsareal.



Figur 1: Planområdet markert med pil.

b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

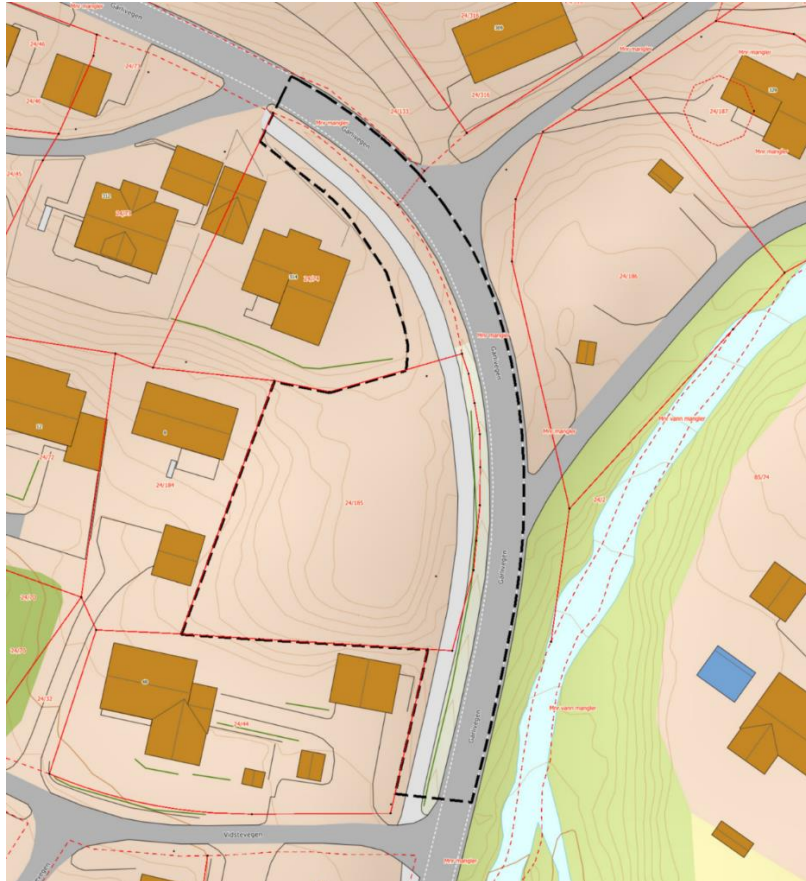
Avgrensning av planområdet vil hovedsakelig samsvare med eiendomsgrenser til eiendommen 24/185. I tillegg er det tatt med areal til frisiktsoner. Foreslått planområde er på ca. 3000 m², mens ca. 1400 m² vil være tilgjengelig til utbyggingsformål på eiendommen.

Se foreslått planavgrensning under.

Tiltaket kan medføre økning i tette flater. Sikker håndtering av overvann vil være et tema i planen. Trafikkøkningen som følge av planen vurderes som liten.

Det vurderes at planarbeidet ellers ikke vil få vesentlige virkninger utenfor planområdet.

Det er ikke kjente kulturminner innenfor planområdet.



Figur 2: Foreslått planavgrensning.

c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges oppføring av 4-6 boenheter. Det er aktuelt med bruk av passivhusstandard og solceller i prosjektet. Eiendommen har i dag opparbeidet avkjøring fra Garlivegen. Parkering og renovasjon løses på egen tomt.



Figur 3: Avkjøring til eiendommen fra Garlivegen.

d) utbyggingsvolum og byggehøyder

Bebyggelsen ønskes oppført som ett bygg i to etasjer + ev. hems. Konkrete bestemmelser for utbyggingsvolum, takform, byggehøyder m.m. blir tema i planprosessen.

e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Området er sørvestvendt og har god solgang. Parkering er planlagt på terreng på tomten. Boenhetene får privat balkong/veranda.

Standardiserte krav i TEK17, SVVs vegnormer mv. vil benyttes. Nord-Aurdal kommunes kommunaltekniske normer og planveiledere legges til grunn for arbeidet.

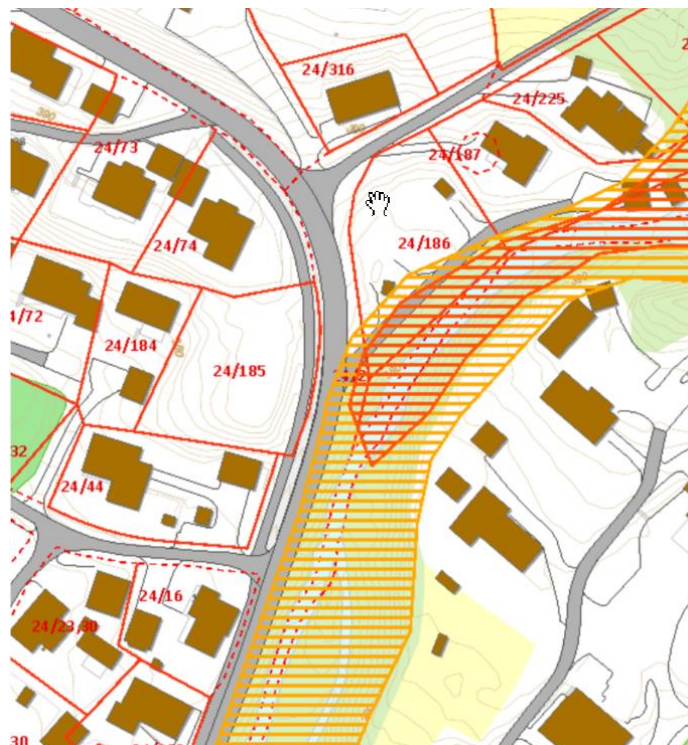
Det vil være fokus på å sikre gode og trafiksikre uteoppholdsareal. Adkomst og parkering skal løses på en oversiktlig og trygg måte. Nærmere detaljerte bestemmelser vedrørende bygningsmassen, estetikk m.m. må avklares i planprosessen.

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

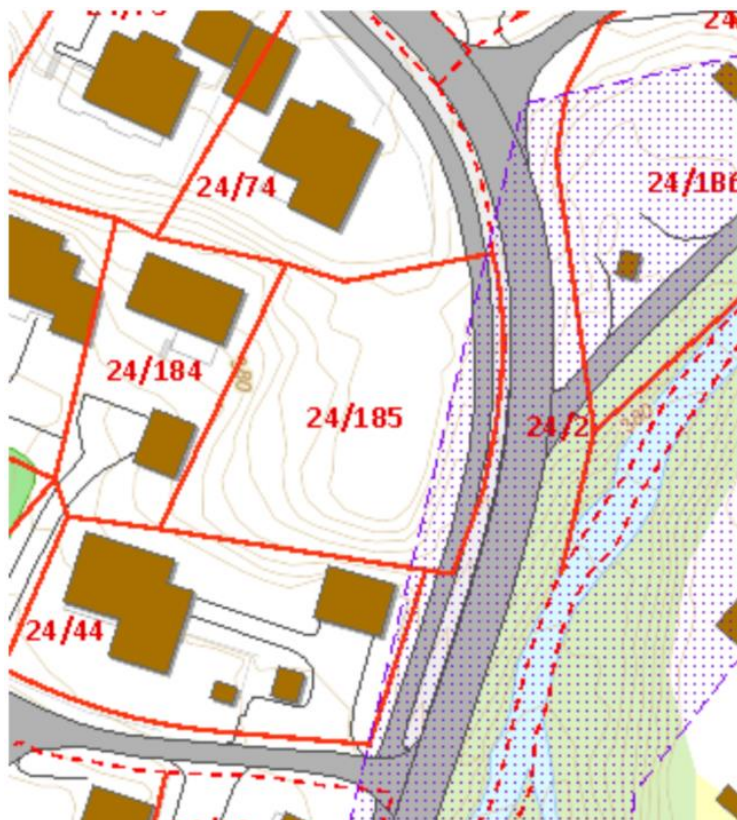
Nytt tiltak vil ha begrenset fjernvirkning for det omliggende landskapet siden det ligger plassert inne i et utbygget område. For nærvirkning vil byggehøyder og tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng bli et viktig tema i planarbeidet.

Faresonekartlegging for skred i bratt terreng for Nord-Aurdal kommune ble gjennomført i 2020. Eiendommen grenser til en slik faresone. Videre grenser eiendommen mot en aktsomhetsone for flom fra Leireelvi. Det må avklares med kommunen og NVE om det må påregnes ytterligere utredninger i planprosessen.

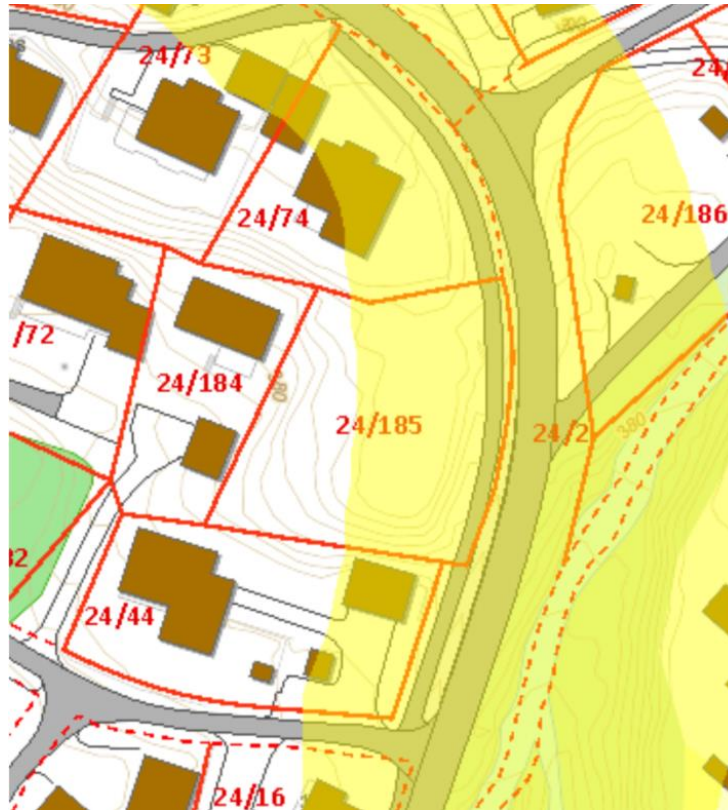
Eiendommen ligger også i gul støvsone fra Garlivegen. Det legges til grunn at det må utarbeides av en enkel støytredning i planprosessen, for å avklare støymengde og ev. avbøtende tiltak. Garlivegen har forbi planområdet en beregnet årsdøgnsrafikk (ÅDT) på 1200.



Figur 4: Skredfreesoner



Figur 5: Aksomhetsområde for flom.



Figur 4: Gul støysone fra Garlivegen.

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Eiendommen er i sin helhet regulert i gjeldende reguleringsplan for «Leira Nord – Krokabakkatn», vedtatt 18.12.75. Det er ikke kjent at det er pågående planarbeid i nærheten av planområdet. Eiendommen er hovedsakelig regulert til boligformål, med noe areal regulert til gang- og sykkelveg langs Garlivegen. 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.

Eiendommen er i gjeldende kommuneplan omfattet av et område hvor eksisterende reguleringsplan skal gjelde.

Et nytt planforslag vil utfordre gjeldende reguleringsplan på byggehøyder og utnyttelsesgrad, samt en endring fra frittliggende til konsentrert boligbebyggelse.



Figur 6: Gjeldende reguleringsplan i området.

h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Nabo- og gjenboereiendommer vil naturligvis berøres av planen. Disse vil påvirkes hovedsakelig i form av ny bebyggelse, utbyggingsvolum og de andre endringene planen måtte medføre for området.

Ellers ingen kjente vesentlige interesser som blir berørt.

i) hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides fullstendig risiko- og sårbarhetsanalyse. Eventuell risiko og sårbarhet vil bli identifisert og eventuelle forslag til avbøtende tiltak vil bli omhandlet i rapporten.

j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Plankonsulent ønsker at kommunen setter opp liste med berørte statlige organer, organisasjoner og naboer som skal varsles.

k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Ordinær planprosess legges til grunn, med mulighet for medvirkning gjennom hele planprosessen spesielt ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn. Det legges pr. dags dato ikke opp til åpent plankontor (e.l.), men dette kan gjennomføres dersom det viser seg å være behov for dette.

l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Tiltaket er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredning av 2017, og anses ikke å utløse krav om KU. Det er i forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854) beskrevet hvilke tiltak som skal konsekvensutredes.

Vurdering av §6 – Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

I henhold til forskriftens §6 b) skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med den tidligere planen.

Relevante punkt i vedlegg I:

Pkt. 25) «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

Tiltaket faller ikke inn under de definerte planer eller tiltak som er listet opp i forskriftens vedlegg nr. 1. Kravet til konsekvensutredning er ikke til stede. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til område hvor eksisterende reguleringsplan skal gjelde. Eiendommen er i reguleringsplanen regulert til boligformål.

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

Planen berører ikke tiltak som skal behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven. Planen er ikke etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.

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

I henhold til §8 skal det utarbeides konsekvensutredning uten planprogram for reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, med mindre tiltaket er utredet i tidligere plan, dersom de kan få vesentlige virkninger etter §10.

Relevante punkt i vedlegg I:

Pkt. 13) «Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger.»

Planen vil utfordre eksisterende reguleringsplan/kommuneplan på utnyttelsesgrad og byggehøyder. Det vurderes at endringene ikke vil utløse vesentlige virkninger for forhold som skal vurderes iht. §10.

Vurdering av §10 - om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn

Forskriftens §10 angir kriterier for vurdering av om en plan kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Ut fra disse kriteriene (egenskaper ved planen jf. andre ledd, lokalisering og påvirkning på omgivelser jf. tredje ledd og egenskaper ved virkninger jf. fjerde ledd), kan en ikke se at tiltaket medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

TEMA SOM FORSLAGSSTILLER ØNSKER AVKLART MED KOMMUNEN:

- Planavgrensning
- Støy
- Overvann/flom
- Skredfare
- Utbyggingsvolum/byggehøyder
- Lek og uteoppholdsarealer

Med vennlig hilsen

(sign.)

Espen Brustuen

Vedlegg:

- Foreslått planavgrensning