



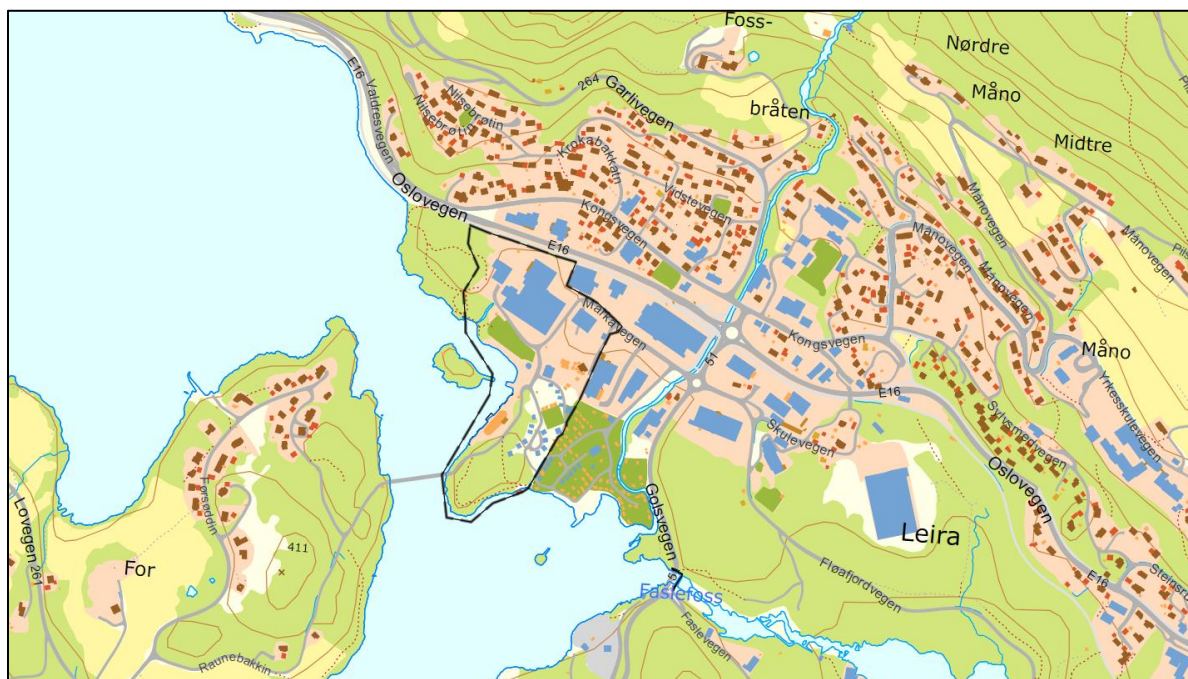
PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR MARKAVEGEN VEST

Gnr. 24 bnr. 3, 4, 111, 265, 296, 357 m.fl.

Nord-Aurdal kommune

PlanID: 0542DR245



Versjon: 07.05.2021

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING	5
2. PLANPROSESSEN.....	5
2.1 Varsel om oppstart	5
2.2 Innkomne innspill	5
2.3 Videre prosess	8
3. RAMMER FOR PLANARBEIDET.....	8
3.1 Nasjonale føringer	8
3.2 Regionale føringer	9
3.3 Lokale føringer.....	9
3.3.1 Kommuneplanens arealdel.....	9
3.3.2 Gjeldende reguleringsplaner	10
3.3.3 Andre retningslinjer og føringer	11
3.4 Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger	13
4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	14
4.1 Overordnet om bebyggelse, eiendomsforhold og planavgrensning	14
4.2 Bebyggelse og overordnet arealbruk	15
4.3 Trafikk og støy	15
4.4 Grunnforhold og flom.....	17
4.4.1 Flom og topografi	17
4.4.2 Grunnforhold	18
4.5 Landskap og grønnstruktur	19
4.6 Friluftsliv, barn, unge, universell utforming og rekreasjon	21
4.7 Naturmangfold	21
4.8 Kulturminner	22
4.8 Andre forhold	22
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	23
5.1 Hensikt og arealformål	23
5.2 Bebyggelse og anlegg	24
5.2.1 Boligbebyggelse.....	24
5.2.2 Blokkbebyggelse.....	24
5.2.3 Næringsbebyggelse	25
5.2.4 Idrettsanlegg – Andre idrettsanlegg.....	26
5.2.5 Andre typer bebyggelse og anlegg – Renovasjonsanlegg	26
5.2.6 Andre typer bebyggelse og anlegg – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	26

5.2.7 Andre typer bebyggelse og anlegg – Øvrige kommunaltekniske anlegg	26
5.2.8 Uteoppholdsareal – Lekeplass.....	26
5.2.9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Forretning/Kontor/Tjenesteyting	26
5.3 Samferdselsanlegg og tilhørende teknisk infrastruktur	27
5.3.1 Kjøreveg.....	27
5.3.2 Parkeringsplass.....	27
5.3.3 Fortau	27
5.3.5 Gangveg/gangareal/gågate	28
5.3.6 Annen veggrunn – grøntareal.....	28
5.4 Grønnstruktur.....	28
5.4.1 Blå/grønnstruktur	28
5.4.2 Turveg.....	28
5.4.3 Vegetasjonsskjerm	29
5.4.4 Friområde	30
5.4.5 Badeplass/-område	30
5.5 Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift	30
5.5.1 Vern av kulturmiljø og kulturminne	30
5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	30
5.6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag.....	30
5.6.2 Badeområde	30
5.7 Hensynssone.....	30
5.7.1 Faresone – Flom	30
5.7.2 Faresone – Høyspenningsanlegg inkl. høyspenningskabler i luft.....	31
5.7.3 Sikringssone – Frisikt	31
5.7.4 Sone med angitt særlige hensyn – Hensyn friluftsliv	31
5.7.5 Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner	31
5.8 Fellesbestemmelser.....	31
5.7 Rekkefølgebestemmelser.....	33
6. VURDERING AV PLANFORSLAGETS KONSEKVENSER	34
6.1 Metode for konsekvensutredning.....	34
6.1.1 Metode	34
6.1.2 Tematisk konsekvensutredning.....	36
6.2 Blågrønnstruktur og naturmangfold	36
6.3 Barn og unge, friluftsliv og universell utforming.....	37
6.4 Flom, skred og overvann	38

6.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	40
6.6 Trafikk og støy	41
6.7 Sentrums- og tettstedsutvikling i fht. nasjonale, regionale og lokale føringer	42
6.8 Landskapsvirkning og estetikk.....	44
6.9 Vann og avløp	48
6.10 Energi og klima	49
6.11 Oppsummering av den tematiske konsekvensutredningen.....	50
6.12 Andre forhold som skal belyses.....	51
6.13 Risiko- og sårbarhetsanalyse	51
6.14 Konklusjon	52

VEDLEGG 1 OPPSUMMERING AV INNSPILL VED OPPSTART I 2018

Forsidefigur: Avgrensning av planområdet for detaljregulering Markavegen Vest, med nordlig grense mot gang- og sykkelvegen langs E16 Oslovegen.

I planforslaget inngår:

- Planbeskrivelse for Markavegen Vest, datert 07.05.2021
- Detaljregulering Markavegen Vest plankartet (pdf), datert 07.05.2021
- Detaljregulering Markavegen Vest plankartet uten faresoner (pdf), datert 07.05.2021
- Detaljregulering Markavegen Vest plankartet i sosi-format
- Notat Alternativ til gang- og sykkelveg
- Bestemmelser for detaljregulering Markavegen Vest, datert 07.05.2021
- Risiko- og sårbarhetsanalyse for detaljregulering Markavegen Vest, datert 07.05.2021
- Illustrasjonsplan Markavegen Vest, datert 07.05.2021
- Hovedlinjer nye VA-ledninger - VA-plan, POV, datert 07.05.2021
- Vurdering av flomfare og overvann, Skred AS, datert 10.07.2020
- Håndtering av flomveier fra Leireelvi, Skred AS, datert 07.04.2021
- Befaringsrapport Arkeologisk registrering i forbindelse med reguleringsplan for Markavegen vest i Nord-Aurdal kommune, datert 28.12.2018
- Strandefjorden Park Byggetrinn 1 – Mulig bygningsutforming på gnr. 24 bnr. 296 m.fl., datert 13.04.2018
- 3Dtegning fra nordøst med noen trær_07052021
- 3Dtegning fra vest _07052021
- 3Dtegning fra E16 luftperspektiv_07052021

1. INNLEDNING

Leira er sammen med Fagernes sentrum regionalt senter i Valdres, og det har de siste 15 år skjedd en utvikling med utvikling av et handelssentrum med salg av plasskrevende varer, kjøpesenter, engros m.m. i sentrum av Leira. Utviklingen er en del av en lokal og regional målsetting om utvikling i Leira. Gjennom ny reguleringsplan for Markavegen Vest ønsker en å styrke en målrettet planlegging i tråd med framtidig alderssammensetning av befolkningen, høyere utnytting av sentrumsarealer og nasjonale og regionale målsettinger om samordnet areal-, bolig- og transportplanlegging.

Grunneierne av eiendommene gnr. 24 bnr. 3, 265, 296 har gått sammen om å få utarbeidet en detaljreguleringsplan for hele eller deler av sine eiendommer i Leira mellom Strondafjorden og E16 Oslovegen. På eiendommene i dag drives virksomhetene ASKO avd. Leira, Clas Ohlson butikk og Leira Camping- og Hyttesenter. Planområdet utgjør 113 530,4 m².

Store deler av den ønskede utbyggingen er i samsvar med gjeldende reguleringsplan, men ønsker om utvidelser eller andre former for utbygging medfører krav om omregulering. Siden arealformålsgrenser og bestemmelser gjøres om i ny reguleringsplan med bestemmelser sett i forhold til den gjeldende, er det krav om konsekvensutredning. Andre forhold som Leiras status som regionsenter, nærhet til sjø og viktige arealer for friluftsliv/folkehelse og kulturminner, er medvirkende faktorer til krav om konsekvensutredning, KU, etter forskrift om konsekvensutredninger.

Dagens arealer med campingplass med utleiehytter og kafeteria mot sjøen tenkes endret til boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Samtidig skal reguleringsplanen med bestemmelser ha en klar profil for allmennhetens interesser for strandarealene.

Natur, Plan og Utvikling og Plan Oppmåling Valdres har utarbeidet planforslaget for de tre grunneierne, og sistnevnte er planfremmer.

2. PLANPROSESSEN

2.1 Varsel om oppstart

Brev ble sendt ut til berørte myndigheter, grunneiere, naboer og andre den 11.06.2018, og varselet og oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale ble foretatt ved kunngjøring i avisa Valdres samme tid. Etter hvert i planarbeidet ble det klart at omreguleringen falt inn under planer som skal konsekvensutredes i hht. forskrift om konsekvensutredninger. Nytt oppstartsmøte ble avholdt 31.01.2019, og nytt planprogram med varsel om oppstart ble sendt ut 06.11.2019 med frist for uttalelse og innspill 20.12.2019. Planprogrammet ble deretter revidert, og planprogrammet ble godkjent av kommunestyret i Nord-Aurdal kommune den 23.04.2020.

2.2 Innkomne innspill

Det kom seks innspill til planarbeidet innen 20.12.2019. Innspillene er oppsummert og kort kommentert nedenfor. Innspillene som ble gitt i første varsel er gitt i vedlegg 1 i planbeskrivelsen.

1. Fylkesmannen i Innlandet, datert 12.12.2019

Fylkesmannen viser til sitt innspill ved første varsel om oppstart i 2018 og at de synspunkter som ble fremmet da, fortsatt gjelder.

Fylkesmannen mener planprogrammet oppfyller lovens krav gitt i plan- og bygningslovens § 4-1. De anser at de utredningstemaene som inngår i planprogrammet omfatter mange viktige hensyn og er relevante for planarbeidet. I tillegg poengterer de at følgende tema må vurderes og hensyntas i planarbeidet:

Virkninger av planforslaget for Strondafjorden og for friluftsverdier og naturverdier i vassdraget vurderes.

Virkninger av tilrettelegging for utvidelse av næringsareal (ASKO Oppland as) og utvidelse av forretningsformål (Valdres Storsenter) må vurderes. De viser til *Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland* og forventer at føringene legges til grunn i arbeidet.

Fylkesmannen viser til *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*, og de forventer derfor at det legges til rette for at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram, og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta.

De forutsetter at det settes av tilstrekkelige og egnede arealer for lek, utendørs opphold og møteplasser, jf. rundskriv T-2/08 om barn og planlegging.

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplan på bakgrunn av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Dette vil også omfatte klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer. De forutsetter at KMD's rundskriv H-5/18 – *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling* blir lagt til grunn. De viser ellers til veileder for ROS-analyser fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap fra 2017.

Kommunen må påse at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke vil føre til fare eller vesentlig ulempe for grunn. De forutsetter at føringer gitt i lovverk og forskrifter blir overholdt.

De legger til grunn at kommunen innhenter uttalelse til planen fra Norges vassdrags- og energidirektorat slik at faglige vurderinger som gjelder flom og skred blir ivaretatt i planen.

Andre temaer de vektlegger blant nasjonale mål og føringer:

- Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen
- Reduksjon av klimautslipp, effektivisere og legge om bruken av energi
- Vurdering av virkninger for naturmangfold etter §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven
- Universell utforming av uteareal og bygninger
- Sikring av miljømessig forsvarlig fellesløsninger for avløp og vannforsyning
- Kartlegging og sikring mot støy, jf. T-1442/2016
- Utbygging tilpasset landskap og omgivelser, jf. den europeiske landskapskonvensjonen

Fylkesmannen oppfordrer til å ta kontakt om det er spørsmål til uttalelsen eller temaer som ønskes diskutert.

Plankonsulentens kommentar:

De beskrevne temaene er beskrevet i planbeskrivelsen, og konsekvenser er utredet i planbeskrivelsens konsekvensutredning. ROS-analyse er lagt ved planforslaget.

2. Oppland fylkeskommune avd. kulturarv, datert 12.12.2019

Det ble foretatt arkeologiske registreringer ved første varsel om oppstart av planarbeidet i 2018. Det er automatisk fredede kulturminner i planområdet.

De er svært positive til at det i planprogrammet legges vekt på at planen skal ha som formål å sikre helhetlige kulturmiljø rundt kulturminnene, og at det ikke skal gjennomføres tiltak som er i konflikt med kulturminnene. De ser det som hensiktsmessig at kulturminnene dekkes av formål LNF med vern av kulturminne (sosikode 5600), men de ønsker mer av buffersonene rundt selve kulturminnene med i nevnte arealformål. De har vedlagt de avgrensningene de ønsker i sosi-format.

De har gitt sitater for bestemmelser for hensynssone C – H570 – Bevaring av kulturmiljø og fellesbestemmelser.

Plankonsulentens kommentar:

Innspillene er tatt til etterretning og innarbeidet i planforslaget. Se også vedlegg 1 i planbeskrivelsen.

3. Valdres Energi, datert 14.11.2019

Valdres Energi har to nettstasjoner i planområdet, med id T05035 og T05052. Sistnevnte kan se ut til å være der det er planlagt veg. I tillegg er det en innebygd nettstasjon. De er alle vist i kartvedlegg til uttalelsen.

Disse nettstasjonene kan ikke forsyne den planlagte utbygginga, og det vil derfor være nødvendig med nye nettstasjoner. De mener det ikke vil være tilstrekkelig med bare en ny nettstasjon for å dekke framtidig behov som følge av utbyggingen.

Hvor nettstasjonene skal plasseres, er det for tidlig å si noe om. De må først ha på plass plasseringer, type og omfanget av bygningene. Siden det blir begrenset areal utendørs, peker dette mot at det vil være best å plassere nettstasjonene innendørs. De skal da plasseres på et hjørne med tilgang til stor lastebil.

Plankonsulentens kommentar:

Tas til etterretning. De to frittstående trafoer vil bli flyttet grunnet utbyggingen, men fellesbestemmelsene sikrer oppføring av nye trafoer. De blir sannsynligvis innebygde.

4. Banenor, datert 21.11.2019

Banenor har ingen merknader.

Plankonsulentens kommentar:

Tas til etterretning.

5. Statens vegvesen, datert 13.11.2019

Statens vegvesen uttaler seg som forvalter av riksveg på vegne av staten, fylkesveg på vegne av Oppland fylkeskommune og som statlig fagmyndighet med sektoransvar i transportområdet.

Adkomst og byggegrense mot E16: Det forutsettes at adkomsten til planområdet blir som i gjeldende plan, via Markavegen, samt at byggegrense mot E16 i gjeldende reguleringsplan blir videreført.

Det er bra at det legges til rette for å bedre forholdene for myke trafikanter.

Utvidelse av næringsareal: Mht. utvidelse av næringsareal viser de til føringene som ligger i *Regional plan for byer og tettsteder i Oppland og Samordnet areal- og transportstrategi for Fagernes-Leira*.

Plankonsulentens kommentar:

Innspillene er hensyntatt, og de er beskrevet og utredet i planbeskrivelsen, inkl. konsekvensutredningen.

6. Telenor Eiendom Holding AS, datert 28.11.2019

Bygget som Telenor har i dag, er i bruk. Det finnes teknisk utstyr som kabler o.l. i bygget og i grunn som må hensyntas slik det ligger og står i dag, selv om det foreligger plan på utfasing i løpet av de neste fem årene.

De er generelt opptatt av følgende:

- Reguleringens mulige effekt på verdien av tomta ved et evt. salg
- Evt. endring av reguleringsformål eller lignende som begrenser framtidig bruk av eiendommen
- Fysisk tilgang til eiendommen gjennom evt. plan- eller byggearbeid
- Støy og avbrudd relatert til evt. byggearbeid

Plankonsulentens kommentar:

Arealet som eiendommen omfatter, inngår i et større felt med arealformål Forretning/Kontor/Tjenesteyting. Det kombinerte formålet hensyntar en fleksibilitet for bruk av arealene i nåtid og lengre tid fremover. Dette er viktig siden det er noe usikkerhet rundt hva eiendommen skal brukes til etter utfasing, samtidig som reguleringsplanen likevel følger opp føringene for bruk av et så sentralt område av handelsområdet i Leira. Reguleringen kan sammenlignet med gjeldende reguleringsplan, ikke sies å medføre redusert verdi for eiendommen som følge av planforslaget. Fysisk tilgang til eiendommen er sikret i bestemmelsene, og støy som følge av byggearbeid blir kun i korte perioder når bygging er aktuelt.

2.3 Videre prosess

På bakgrunn av innspill i planprosessen og møter med kommunens administrasjon og i Regionalt planforum er et planforslag utarbeidet. Nord-Aurdal kommune vedtar om planforslaget skal sendes ut på høring og offentlig ettersyn. Etter høring og ettersyn revideres planforslaget og tas opp til endelig godkjenning i Nord-Aurdal kommune.

3. RAMMER FOR PLANARBEIDET

3.1 Nasjonale føringer

Kommunal 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 opplisting her. Av de mest sentrale er:

Lovverk og forskrifter:

-
- Plan- og bygningsloven
 - Forurensningsloven
 - Naturmangfoldloven
 - Vannressursloven
 - Forskrift om konsekvensutredninger
 - Kart- og planforskriften

Veiledere, rikspolitiske retningslinjer og kommentarer:

- Håndbok N100 Veg- og gateutforming, Statens vegvesen, 2018
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rikspolitisk retningslinje T-1442/2012 – Klima- og miljødepartementet.
- NVEs retningslinjer nr. 2/2011, Flaum- og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.2014.
- Retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1995
- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB 2017)
- Statlig planretningslinje for energi- og klimaplanlegging i kommunene, 2009
- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl.res. av 26.09.2014.
- Nasjonal sykkelstrategi – Sats på sykkel! VD rapport nr. 7, Statens vegvesen og Vegdirektoratet, 2012.
- Nasjonal gåstrategi – Strategi for å fremme gåing som transportform og hverdagsaktivitet, rapport 87, Statens vegvesen, 2012.
- Rapport nr. 440 Hva betyr gateparkering for handelen? Oppsummering av norske og utenlandske studier, Statens vegvesen, 2015.
- Veileder Konsekvensanalyser, Statens vegvesen, 2018.

3.2 Regionale føringer

De viktigste regionale føringene er:

- Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene om planlegging
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland
- Regional planstrategi 2012-2016
- Regional plan for klima og energi 2013-2024
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2014-2017
- Samordnet areal- og transportstrategi for Fagernes – Leira, vedtatt av kommunestyret i Nord-Aurdal kommune 18.06.2015 og av fylkesutvalget i Oppland fylkeskommune 23.06.2015

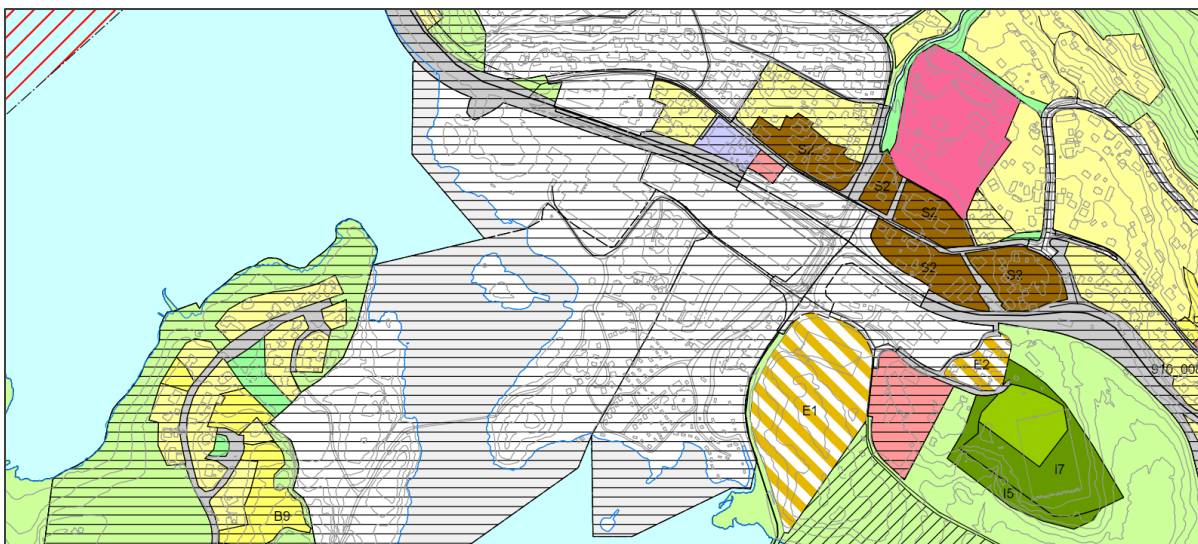
Siste kulepunkt er nærmere beskrevet nærmere i kapittel 3.3.3 siden det også er en viktig lokal føring.

3.3 Lokale føringer

3.3.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel for Nord-Aurdal ble vedtatt 11.09.2014. I planområdet for Markavegen Vest er arealene avsatt til «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Det betyr at de vedtatte reguleringsplanene skal gjelde. Om det skal bygges og opparbeides i strid med gjeldende reguleringsplaner, er det å anse som i strid med gjeldende kommuneplans arealdel.

Kote for flomfare i gjeldende kommuneplanens arealdel er 359.



Kommuneplanens arealdel har i all hovedsak avsatt planområdet til svart skravur med formål «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Kilde for kommuneplan: valdreskart.no.

3.3.2 Gjeldende reguleringsplaner

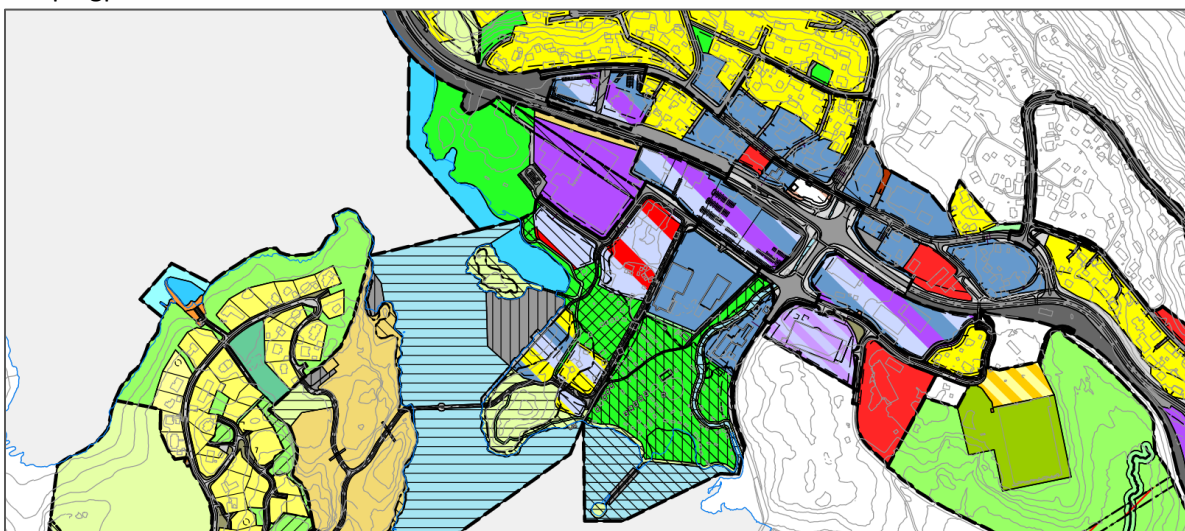
Planområdet inngår i:

- reguleringsplan for Strondafjorden Fritidspark, vedtatt 17.06.2010.
- reguleringsplan Lagemarkene og Leirasanden - vest, vedtatt 10.10.1994.

Planområdet grenser mot:

- nordøst til reguleringsplan Lagemarkene og Leirasanden - nord, vedtatt 23.06.1997,
- øst til reguleringsplan for Leira camping og omegn, vedtatt 18.06.2009,
- nord til reguleringsplan for E68 Leira nord – Fagernes syd, vedtatt 12.09.1991

De regulerte arealene mot nordøst er regulert til forretning, forretning/kontor/industri og i sørøst en campingplass.



Utsnitt fra plankartdatabasen til Nord-Aurdal kommune. De fargelagte feltene viser ulike arealformål: Skraverte felt med blå og gul = kombinert bolig/forretning/kontor, lyseblå og gul = bolig/forretning, lilla= industri, grønt i rutenett= felles grøntareal, sterk grønn = offentlig friområde, dus grønn =

friluftsområde, skravur grått og rødt = forretning/allmennyttig formål, vertikal grå skravur = småbåtanlegg, horisontal skravur blå i vann = friluftsområde i sjø og vassdrag, blå i vann = badeområde, og grå uten skravur = veiformål og parkering. Kilde: valdreskart.no .

3.3.3 Andre retningslinjer og føringer

«Areal- og transportstrategi for regionsenteret Fagernes – Leira», vedtatt med endringer 23.06.2015, er en rapport og prosjekt i regi av Oppland fylkeskommune, Statens vegvesen og Nord-Aurdal kommune. Rapporten uttrykker mål, strategier og aktuelle tiltak på kort og lang sikt for regionsenteret Fagernes – Leira. Dokumentet fastsetter at regionsenteret i Valdres omfatter både Fagernes og Leira, og at Fagernes er byen. Dokumentet eller prosjektet kalles også «Samordnet areal- og transportstrategi (SATS) for regionsenteret i Valdres», og det gir viktige føringer for planlegging og gjennomføring av konkrete tiltak. Prosjektet har resultert i en samarbeidsavtale mellom kommunen, Statens vegvesen, Oppland fylkeskommune og næringslivet v/Valdres Næringsforum.

Styringsdokumentet legger vekt på økt tilrettelegging for gående og syklende og fortetting med boliger og næring/forretning. Det heter bl.a. at: «Leira skal utvikles videre med boliger og bilbasert handel med store varer innenfor etablerte områder.» Høy arealutnyttelse på eksisterende arealer skal velges fremfor å ta i bruk skogsmark og grøntarealer. Parkeringsplasser i kjeller/underetasje er en forutsetning for å oppnå dette.



Eksempel på egnede arealer for boligutbygging i Leira. Illustrasjon av Statens vegvesen. Kilde: SATS.

For boligutvikling påpekes i dokumentet at det er attraktivt for boligkjøpere med nærhet til fjorden, og boligutviklingen må møte den framtidige befolkningsutviklingen med flere eldre og eldre som lever lengre med sentrumsnære leiligheter. Det er en målsetting med høy attraktivitet på uteområder rundt boligene for å gi godt bomiljø. Sentrum skal gjøres mer vennlig for gående og syklende, og det skal legges vekt på at flere skal velge sykkel og gange mellom Fagernes og Leira. I sentrum av Leira og Fagernes kan det på sikt slik bli en god blanding av yngre og eldre boende. Boligbygging skal prioriteres i sentrum av Leira, og flere arealer i planområdet er pekt ut som svært aktuelle med høy arealutnyttelse i flere etasjer.

For Leira nevnes også viktigheten av å satse på sammenhengende og trygge gangforbindelser til attraktive friluftsområde ved fjorden som en del av satsing på byliv og stedsutvikling med kvalitet. De

fleste som handler, kommer syklende, gående eller med bil/buss, og uansett går de fleste mellom ulike handelsvirksomheter. Det må derfor tilrettelegges for gående og syklende i større grad i sentrum gjennom skilting og gangakser. Gode gangakser mellom boligområdene nord for E16 gjennom næringsområdene til fjorden er viktig. Hyggelige sosiale møteplasser understrekes også som viktig faktor for å skape levende og funksjonelle sentrum.



Eksisterende gangforbindelser i grønt og mulige gangakser i blått. Illustrasjon av Statens vegvesen, 2015. Kilde: SATS.

Grønne arealer langs fjorden er viktig for et levende og mangfoldig sentrum i Leira og Fagernes. Rekreasjonsområdene på Leira er viktige, og gode gangforbindelser mellom sentrum, boligområder og grøntarealene vil være positivt for bolig- og handelsutvikling i sentrum.



Feltene markerer viktige arealer for handel, industri og lagervirksomhet på Leira. Illustrasjon av Statens vegvesen. Kilde: SATS.

Virksomhet innen handel-, lager og industri skal først og fremst prioriteres innenfor de allerede etablerte arealene for dette på Leira. For handlende skal parkering løses i parkeringshus eller kjeller/underetasje siden parkering på bakkeplan er dårlig arealutnyttelse og gir dårligere mulighet for en ønsket fortetting.

Den vedtatte parkeringsnormen for Nord-Aurdal, vedtatt i 2014, er bindende for utbygging, jf. kommuneplanens arealdel bestemmelsene.

3.4 Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

I Kommuneplanens arealdel for Nord-Aurdal 2014-2028 fremgår at arealene fortsatt skal være næring, bolig og kontor m.m., og gjeldende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde.

Prinsippene i ny reguleringsplan og bestemmelser følger delvis prinsippene i gjeldende reguleringsplaner:

- Betydelige arealer med næringsbebyggelse og forretning videreføres i ny plan.
- Der det i sør er regulert til kombinert bolig/forretning/kontor og bolig/forretning ønskes bare boligbebyggelse med høyere utnyttingsgrad.
- Det legges opp til omlegging av vei i vestre delen av planområdet slik at arealer med kombinert forretning/allmennnyttig formål endres til næringsbebyggelse, hvilket medfører at næringsbebyggelse øker i areal.
- Areal med formål forretning/allmennnyttig ønskes lagt opp til forretning/kontor/tjenesteyting, og det øker areal og type bebyggelse sammenlignet med dagens situasjon og allmenne interesser som offentlig tilgjengelige toaletter m.m.
- Areal med grønnstruktur eller «grønt fellesareal» gjøres om til lekeplasser, parkeringsplass, vei og grøfter, turveier, fortau, boligbebyggelse, næring m.m. Et areal med adkomstvei gjøres om til boligbebyggelse og turvei.
- Areal med badestrand mot Strondafjorden utvides i en viss grad samtidig som omlegging av vei vil føre til økt trafikk med varetransport forbi og nærmere en viktig badestrand. Arealene som har vært brukt til parkering av biler og bobiler for gjestende, blir borte.

Den foreslåtte utbyggingen legger opp til utvidelse av arealer til bolig- og næringsbebyggelse som ikke er i samsvar med overordnet arealplan, jf. forskrift om konsekvensutredning vedlegg I punkt 25. Arealformål gjøres om fra gjeldende reguleringsplan. Samtidig faller deler av utbyggingen inn i tiltak som skal vurderes om har vesentlige virkninger på miljø og samfunn, og deler av plan og bestemmelser faller inn under forskriftens vedlegg 2 punkt 10 b) og j). Også der er det slik at tiltakene nevnt i forskriften ikke er helt typiske siden det allerede er helt eller delvis regulert til slike formål, og det er delvis utbygd med lager, tjenesteyting og forretning i dagens situasjon. Store deler av planområdet vil likevel endre vesentlig karakter både i struktur og arealformål fra gjeldende reguleringsplan, kommuneplans arealdel og dagens situasjon.

Noen av de vedtatte reguleringsplanene har noe romslige bestemmelser slik at det kan være vanskelig å vurdere grundig forskjellen på hva gjeldende reguleringsplaner tillater av byggehøyder, utnyttingsgrad m.m. Noen av arealformålene er foreldede.

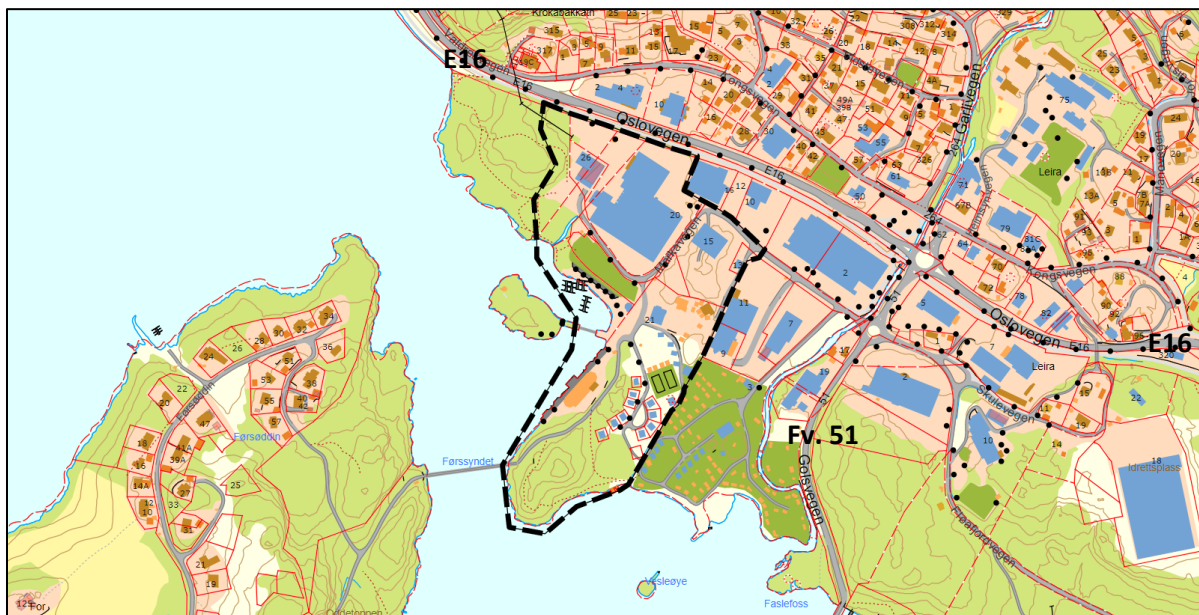
Arealene inngår i en viktig del av Leira, og videre utbygging og utvikling kan derfor ha vesentlige konsekvenser for lokalsamfunnet og allmennhetens interesser utenfor planområdet. Ønsket utbygging må vurderes opp mot styringsdokumentet «Samordnet areal- og transportstrategi for Fagernes – Leira», vedtatt av kommunestyret i Nord-Aurdal kommune 18.06.2015. Blant viktige temaer er sentrums- og stedsutvikling, strandsone/landskap, friluftsliv, bomiljø, folkehelse og boliger vs. befolkningssammensetning. Det er derfor hensiktsmessig å vurdere konsekvenser for miljø og samfunn i denne delen av regionsenteret Fagernes – Leira.

De ønskede endringene er strid med kommuneplanens arealdel. Flere temaer berører viktige miljø- og samfunnsinteresser nevnt i KU-forskriften.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Overordnet om bebyggelse, eiendomsforhold og planavgrensning

Leira ligger i dag på begge sider av E16 med forretnings- og næringsarealer på begge sider av E16 Oslovegen. Nord for næringsbebyggelsen nord for E16 er det boligbebyggelse med hovedsak frittliggende villaer. Sør for næringsbebyggelsen og E16 har det inntil nå vært campingplass og badestrand ned mot Strondafjorden. På sørsiden av sundet ligger neset Førssøddin med boligbebyggelse og turstier/-veier i skog. Øst for næringsbebyggelsen sør for E16 er det en stor idrettshall. Sentrum sør for E16 er delt mellom øst og vest for fv. 51 Golsvegen der planområdet ligger på vestsiden av fv. 51.



Leira sentrum ligger på begge sider av E16 Oslovegen samt fv. 51 Golsvegen og fv. 264 Garlivegen. Planområdet ligger mellom Strondafjorden, E16 og fv. 51. Det er delvis en del av handelssentrum i Leira vest for fv. 51, og delvis en del av rekreasjonsområdene mot Strondafjorden.

Næringsbebyggelsen i Leira består av:

- småskala verksted/industri og bilforretninger
- større firmaer innen engros som ASKO,
- et kjøpesenter med ca. 18 butikker – ett av de største kjøpesenterne i Valdres - med både detaljvarehandel som Lindex, Grepa Gøtt Café, Apotek1, Spar/Coop, Sport1 og Nille, og mer plasskrevende varer som Bohus, Biltema, Jernia, m.fl.
- større frittliggende butikker innen kjedene Kiwi, Europris, Jysk, Clas Ohlson m.fl.
- campingplass og Leira Camping- og Hyttesenter ved Strondafjorden

Næringsbebyggelsen er en del av en utvikling gjennom flere tiår, jf. gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel.

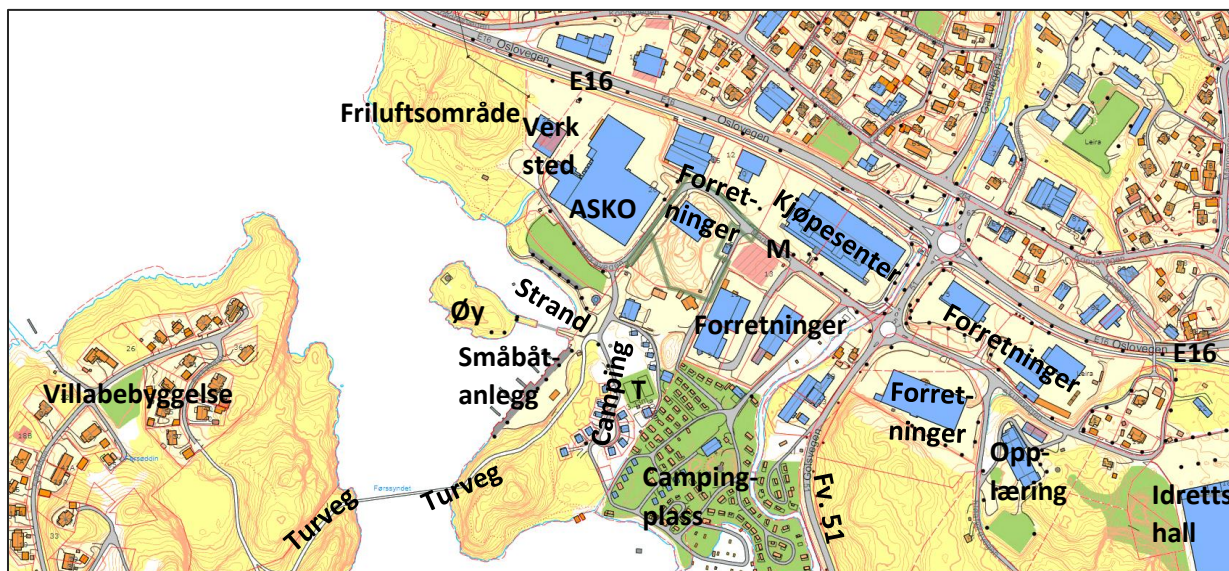
Planområdet ligger tilgrensende gang- og sykkelvegen langs E16 i nord og dekker deler av innsjøen i sør og vest. Hovedeiendommene i planområdet er gnr. 24 bnr. 3, 265, 296, 353 og 357 samt 111, 249, 266, 267 og del av gnr. 24 bnr. 4. I tillegg inngår 11 utskilte små eiendommer, gnr. 24 bnr. 300-310 omkranset av gnr. 24 bnr. 296, og disse er med utleiehytter. Den festede tomte gnr. 24 bnr. 296 festnr. 26 er tennisbane for Valdres Tennisklubb.

4.2 Bebyggelse og overordnet arealbruk

Markavegen går inn fra øst fra fv. 51 øst for planområdet. Den leder trafikk inn i handelsområdet med kjøpesenter og videre vestover til og i planområdet. Fra Markavegen er det adgang til en rekke forretninger som Jysk, Clas Ohlson og Europris.

På eiendom gnr. 24 bnr. 259 har Telenor Holding AS en driftsbygning der driften etter planen skal fases ut i løpet av 4-5 år. Innerst i Markavegen, ved enden i vest, er det på eiendom gnr. 24 bnr. 263 og 264 et verksted.

Den overordnede arealbruken er vist i kapittel 3.3.3 og i figuren under.



Oversikt over bruk av arealene mot fjorden og offentlige passasjer til dem. Vgs.=videregående skole. Arealer med gulgrønn farge er skog og annen grønnstruktur. Dus blå farge er vannarealer. Mørkere blå farge er bygg med næringsvirksomhet, f.eks. utleiehytter eller forretninger. Oransje bygg er boliger. T=tennisbane. M=Markavegen. Underlagskart hentet fra valdreskart.no.

Arealet beskrevet som «Camping» i figuren over, viser arealer med Leira Camping- og Hyttesenter med utleiehytter, kafeteria, lekeapparater, dusjanlegg o.l. Arealene har betjent gjester på senteret og andre besøkende i området. Stranda er både offentlig og mye brukt av de gjestende i senteret.

4.3 Trafikk og støy

Årlig døgnetrafikk (ÅDT) på Markavegen er ikke telt ifølge kartinnsynsløsning hos Statens vegvesen, men i 2019 var ÅDT på E16 vest for rundkjøringen i Leira 8112, derav andel lange biler 10%. ÅDT øst for rundkjøringen er 4812. Fv. 51 mellom rundkjøring på E16 og rundkjøring på fv. 51 i sentrum sør

for E16 er 5214. Sørvest for sistnevnte rundkjøring er trafikken rundt 2000. Trafikken inn og ut på handelsarealene i Leira både øst og vest for fv. 51 er betydelig; flere tusen hver dag i gjennomsnitt. Andelen lange kjøretøy forekommer både som varetransport til forretning og i fbm. engros-virksomhet i næringsområdet. Trafikken med bil er både gjennomreisende og regionalt og lokale fastboende og hyttebeboere.



Trafikken er betydelig på viktige transportårer nær planområdet. Trafikken på deler av Markavegen nærmest rundkjøringen er flere tusen per dag i gjennomsnitt. Årlig døgnetrafikk i tall på E16 og fv. 51. Kilde: Statens vegvesen.

Fartsgrensen på Markavegen er 30-40 km/t. Øvrige veisystemer sør for Markavegen er mindre adkomstveier og turveier.



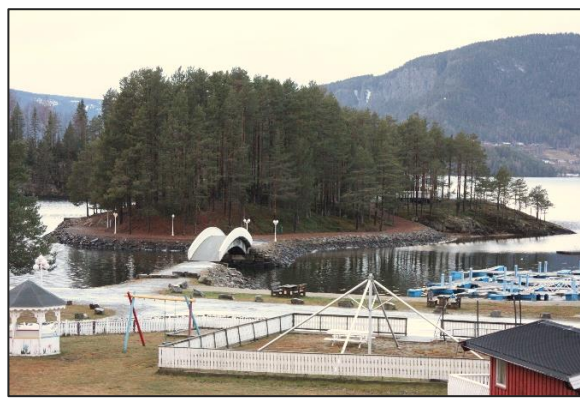
Både eiendom gnr. 24 bnr. 3 og 353 med Clas Ohlson og gnr. 24 bnr. 265 ASKO har adkomst direkte fra Markavegen. Her sett fra øst mot vest. Fortau er langsgående på nordsiden av Markavegen. Ved Clas Ohlson bytter fortauet side.

Parkering er i all hovedsak på bakkeplan, og spesielt for eksisterende bygg Clas Ohlson på eiendom

gnr. 24 bnr. 3 er det rikelig med biloppstillingsplasser sammenlignet med den vedtatte parkeringsnormen i Nord-Aurdal. Bygget er på 1220 m² i grunnflate, og det er parkering for 75-100 biler i dag.

Langs E16 er det på sørsiden gang- og sykkelveg som en del av turvei på traseen til nedlagte Valdresbanen mellom Fagernes – Bjørgo. Det er opparbeidet med gang- og sykkelvegundergang under E16 og med utvidet fortau og gang- og sykkelveg videre til Markavegen og fortau i Markavegen ned til Strondafjorden.

Markavegen ender i parkeringsplass for friluftsområdet og adkomst/parkering for verksted. Avkjøring til Leira Camping- og Hyttesenter er omtrent der dagens fortau langs Markavegen slutter. Svært viktige turveger lokalt er for gående over til en øy vest for planområdet samt til gangbru over øy tilgrensende planområdet, jf. kapittel 3.3.3.



To svært viktige turvegforbindelser i et overordnet nett for gående og delvis syklende i Leira; over sundet over fjorden, t.v., og til øya tilgrensende planområdet, t.h.

Dagens støyforhold er begrensede da den eneste støykilden er trafikken på E16 og delvis fv. 51. Siden fartsgrensen er 30-40 km/t på Markavegen er trafikken på Markavegen en mye mindre støykilde. Arealene langs Markavegen blir i stor grad skjermet for støy fra trafikken på E16 på grunn av avstand og bygningsmasse som fungerer som støyvegg mot støyspredning. Mot de sørlige arealene i planområdet er trafikkstøyen svært begrenset.

4.4 Grunnforhold og flom

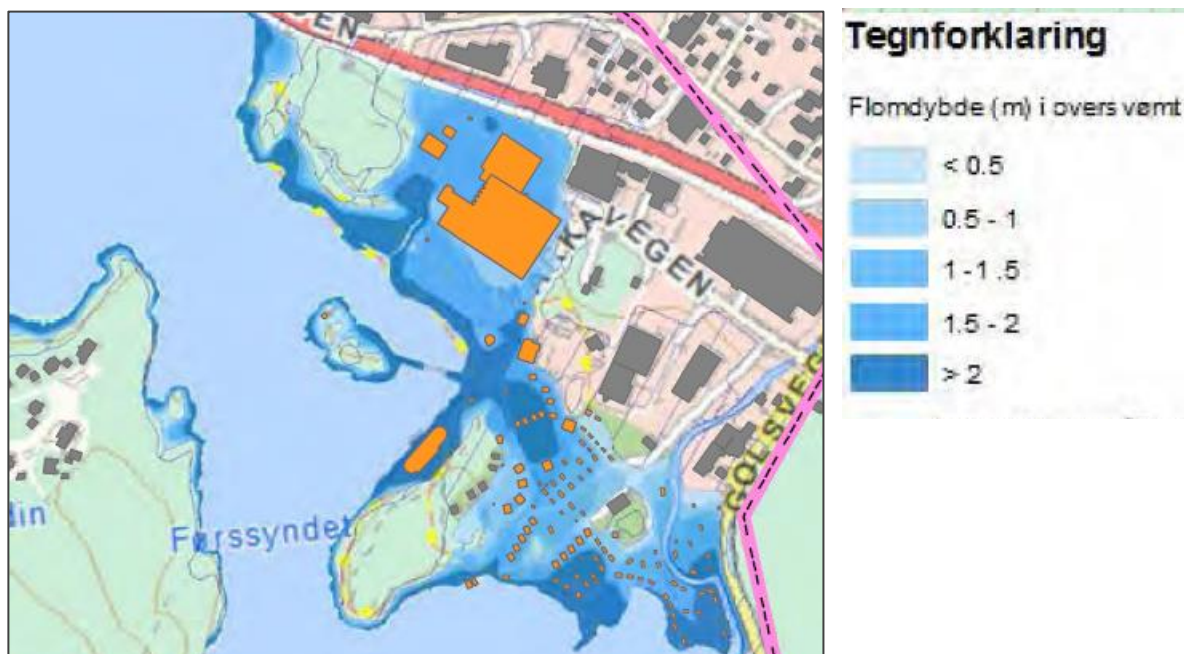
4.4.1 Flom og topografi

NVE foretok en kartlegging av flomsoner med påfølgende rapport *Flomsonekart Delrapport Fagernes NVE 69/2014*, og sonen for 200-års flom der samsvarer i stor grad med sonen markert i kommuneplanens arealdel.

Planområdet er 355-377 m.o.h. og heller mot Strondafjorden i syd og vest. Planområdet er i strandsonen dekket av sone for 20-års flom i Strondafjorden på kote 356,8.

Store deler av planområdet er under eller på kote 359, deriblant næringsarealer, campingplass og planlagt boligbebyggelse i planområdet. Flom med 200-års intervall er på kote 359, og store deler av planområdet blir derfor berørt.

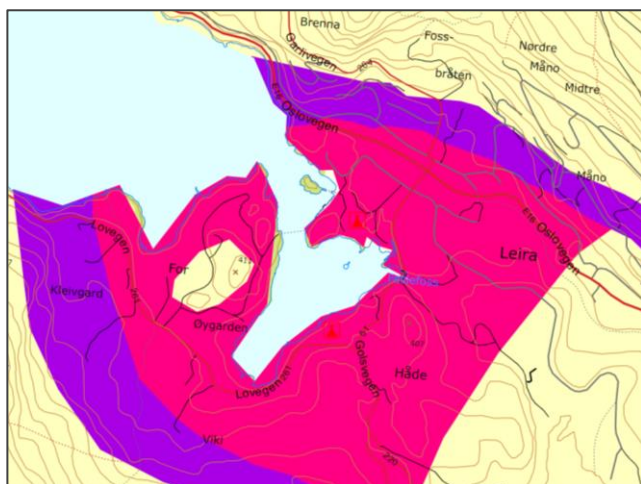
Det er utarbeidet en egen fagrapport i planarbeidet, «Vurdering av flomfare og overvann» av Skred AS, datert 10.07.2020. Rapportens hensikt er å vurdere eksisterende risiko for flom og evt. nødvendige tiltak og hensyn. Beregningene viser at kote 359,0 må brukes for 200-års flom i Strondafjorden, med et tillegg på 0,3 meter sikkerhetsmargin for bygg i sikkerhetsklasse F2, herunder boliger. I tillegg er det utarbeidet en egen flomrapport «Håndtering av flomveier fra Leireelvi», datert 07.04.2021 av Skred AS som beskriver planlagt konsekvenser og avbøtende tiltak for planlagte tiltak.



Kote for 200-års flom er 359. Vanlig vannstand i Strondafjorden er 355 m.o.h. Store deler av planområdet vil da være oversvømt opptil 4,0 meter over land. Kilde: NVE rapport 69/2014.

4.4.2 Grunnforhold

Planområdet er over marin grense, og grunnen består av tykke morenemasser (Norges geologiske undersøkelser). Morenematerialet er blandet og avsatt av isbre. Tykkelsen kan være fra 0,5 meter til flere titalls meter. Arealene rundt planområdet i mer enn 1 km radius er morenemasser og noe bart fjell. Det er markert aktsomhetsområde for jord- og snøskred nord for E16 der terrenghellingen er atskillig høyere enn i planområdet.



På begge sider av sundet i Strondafjorden er det høy aktsomhet for radon (rosa farge). Kilde: valdreskart.no.

Alunskifer er registrert i grunnen utenfor planområdet både sør og nord i/like utenfor Leira. Aktsomhetskart viser at planområdet er i område med høy aktsomhet, men det er utenfor område med særlig høy aktsomhetskategori.

Det er ikke registrert forurensset grunn i planområdet (miljostatus.no).

4.5 Landskap og grønnstruktur

Strondafjorden er et viktig landskapselement med en stor vannflate og vikar og bukter. Videre er det åser opp til ca. 600 - 900 m.o.h. rundt fjorden. Åsene heller fra nordøst og sørvest ned mot Leira. Mellom halvøya Førøddin og Leira sentrum renner vannet i Strondafjorden gjennom Førundet der deler inngår i planområdet, og videre ned i Faslefoss og videre nedover i Begnavassdraget. Strondafjorden er regulert både oppstrøms og nedstrøms. Planområdet er helt sør i enden av dette landskapsrommet der Strondafjorden danner bunnflaten.



De skogkledde arealene dominerer i den sørlige delen av planområdet med høyeste punkt på 377 m.o.h. Her sett fra sandstranda mot sør mot gangbru, brygge/småbåthavn og kollen i sør. Vannflaten er på kote 351,8. Bakerst er åsene mot Golsfjellet.

Leira sentrum ligger på et mindre og lavtliggende areal i et større halvåpent landskapsrom med åser som landskapsvegger rundt.



Tennisbanen i forgrunnen t.v. med utleiehytter og kollen og åsene i bakgrunnen. Kafeteriaen t.h. og utleiehytter utgjør lave bygninger i planområdet.

Dagens bygningsmasse sør i planområdet er lav. Tross regulering til forretninger og boliger har arealbruken vært beholdt med utleiehytter og kafeteria. Fjernvirkning er i all hovedsak fra utsiktspunkter som turmålet Kvitmøsaknatten, Vardakampen o.l. Nærvirkning er i hovedsak mellom naturlige skogkledde formasjoner i terrenget, eksisterende bygningsmasse og vegarealer. Langsgående eiendom gnr. 24 bnr. 3 er det foretatt terrengoppføyning og opparbeidet mur mot Markavegen.



Strondafjorden danner ei stor, markant vannflate omgitt av skogkledde åser og platåer. Her sett fra Kvitmøsaknatten ca. 750 m.o.h., sørøst for fjorden. Leira med næringsarealene i sentrum sees nedenfor og deler av Fagernes til høyre. Lagerbygning tilhørende ASKO i planområdet og arealene for planlagte boliger er markert med blå gjennomslippt piler.

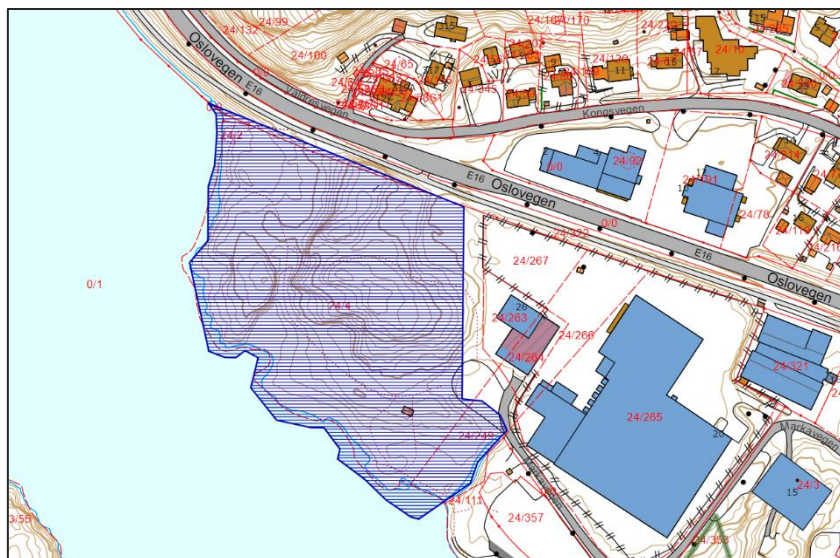
4.6 Friluftsliv, barn, unge, universell utforming og rekreasjon

Det statlig sikrede friluftslivsområdet, Leirasanden, er på 31,3 dekar. Det dekker omtrent 90% av eiendommen gnr. 24 bnr. 4. Eiendommen gnr. 24 bnr. 2 inngår, og i tillegg inngår deler av eiendom gnr. 24 bnr. 249 og 322. Området er stort sett skogkledd med blokkstein ytterst mot og i strandlinjen. Det er skjermet mot innsyn i stort sett hele området grunnet skogarealene. Arealene er også mot sør skjermet for støy fra E16.

Vika med badestrand og småbåthavn fremstår som ganske idyllisk med gangbru til den lille skogkledd øya, se bilde i kapittel 4.3. Øya er tilrettelagt for vandring og ytterst er det en åpen paviljong. På den lille øya er det tilrettelagt for vandring med belegningsstein ytterst mot strandlinjen. Noe av arealet blir også benyttet av allmennheten for bading og strandliv.

Turvegen ut mot den andre gangbrua sør i planområdet er en veldig viktig gang- og sykkelforbindelse for lokalbefolkningen.

Resten av arealet viktig for barn, unge og friluftsliv/rekreasjon er lekeapparater på campingplass, dusjanlegg og kafeteria. Tennisbanen er en svært viktig del av Valdres Tennisklubb, inkl. unge.



Det statlige sikrede friluftsområdet ligger i hovedsak utenfor planområdet i nordvest.

Det er ikke universell utforming i planområdet utover fortau langs Markavegen til Strondafjorden og delvis universelt utformede innearealer i avdelingen av Clas Ohlson.

4.7 Naturmangfold

Planområdet er tredelt:

1. det som er en del av handels- og næringsarealene i sentrum av Leira
2. det som er campingplass, utleiehytter, kafeteria, dusjanlegg og tennisbane
3. badeområder og naturområder mot fjorden

Det er registrert to svartelistearter i planområdet; svartelistearten rynkerose *Rosa rugosa* langs gang- og sykkelvegen langs E16, og gullris *Solidago virgaurea* i strandsonen nord for småbåthavnen, i flg. Artdatabankens arts kart.

I planområdet og nærmeste omgivelser er det ifølge Natubase.no og Artsdatabankens artskart funnet/observert følgende arter på med følgende status:

4. Arter med stor forvaltningsinteresse:
 - a. taksvale (*Delichon urbicum*) – status: Nær truet (NT)
 - b. fiskeørn (*Pandion haliaetus*) – status NT
5. Arter med særlig stor forvaltningsinteresse:
 - a. furukorsnebb (*Loxia pytyopsittacus*) – status: ansvarsart
 - b. gråtrost (*Turdus pilaris*) – status: ansvarsart

Taksvale finnes i alle de norske fylkene, og den har status livskraftig (LC) på globalt nivå. Arten har hatt en nedgang slik at den er satt i kategori NT, men nedgangen i Norge de siste ti år er en del av en naturlig bestandsdynamikk ifølge Artsdatabanken. Både gråtrost og furukorsnebb har status livskraftig (LC) i Norge.

Videre er det markert elg *Alces alces* gående over fv. 51 vestover i planområdet på campingplassene og over sundet til nord på odden Førsøddin. Elg er i livskraftig bestand i Norge.

Det er ikke registrert naturtyper i eller tilgrensende planområdet.

4.8 Kulturminner

Det er foretatt arkeologiske registreringer i planområdet, og det ble gjort funn av en steinalderboplass, ID 243392, i strandsonen helt sør i planområdet. Sammen med tidligere funn i og like utenfor planområdet viser dette at det har vært ganske mye aktivitet ved fjorden. Ny registrering ble foretatt av Oppland fylkeskommune i 2018.



Det er funnet ulike spor etter aktivitet fra før-reformatorisk tid. Disse er vist med rune-R og et avgrenset rødt område utenfor planområdet i vest. Kilde: natubase.no .

4.8 Andre forhold

Slokkevann i området i dag dekkes gjennom tilgang til kommunale drikkevannsnettene via kummer. Ved storbrann kan slokkevann også hentes fra Strondafjorden.

En overvannsledning leder overvann ut av området mot friluftsområdet fra arealene til ASKO.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Hensikt og arealformål

Hovedhensikten med plan og bestemmelser er å tilrettelegge for nærings- og forretningsvirksomhet og boligbebyggelse og sikre tilhørende teknisk og blågrønn infrastruktur.

Arealformålene i plankart og bestemmelser fordelt på areal, m², er:

Arealformål	Areal, m²
BEBYGGELSE OG ANLEGG	
Boligbebyggelse, B1	4 623
Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse	9 326
Næringsbebyggelse	29 347
Idrettsanlegg – Andre idrettsanlegg	2 340
Andre typer bebyggelse og anlegg – Renovasjonsanlegg	207
Andre typer bebyggelse og anlegg – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	3 136
Andre typer bebyggelse og anlegg – Øvrige kommunaltekniske anlegg	96
Uteoppholdsareal - Lekeplass	3 136
Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Forretning/Kontor/Tjenesteyting	10 696
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Veg - Kjøreveg	6 264
Veg – Fortau	2 094
Veg – Gang- og sykkelveg	348
Veg – Gangveg/gangareal/gågate	772
Veg – Annen veggrunn – grøntareal og annen veggrunn – tekniske anlegg	4 272
Parkering - Parkeringsplass	2 980
GRØNNSTRUKTUR	
Blågrønnstruktur	1 219
Turveg	2 815
Vegetasjonsskjerm	16 268
Friområde	3 752
Badeplass/-område	3 336
LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT	
Vern av kulturmiljø og kulturminne	198
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	3 747
Badeområde	4 566
TOTALT AREAL PLANOMRÅDE	115 538.9

I tillegg inngår følgende hensynssoner:

6. Faresone – Flom
7. Faresone – Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler i luft
8. Sone med angitte særlige hensyn – Hensyn friluftsliv
9. Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om kulturminner

Til planforslaget er det utarbeidet illustrasjonsplan som viser mulig alternativ for utbygging i feltene.

5.2 Bebyggelse og anlegg

5.2.1 Boligbebyggelse

I felt B1 tillates frittliggende eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus og firemannsboliger. Utbygger ønsker for feltet en fleksibilitet tilpasset usikkerhet om etterspørsel i markedet etter ulike boligtyper.

I felt B1 tillates frittliggende eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus og firemannsboliger. Det tillates saltak, valmet og flatt tak. Maksimum tillatte møne- og gesimshøyde er opp til hhv. kote 370,5 og 367, med unntak av eneboliger og tomannsboliger som tillates opptil hhv. kote 367,3 og 365.

Maksimum bebygd areal er satt til %BYA=50%, hvilket gir rom for høyere arealutnyttelse og samtidig rom for grøntarealer, lekearealer o.l.

Parkering skal løses i fellesanlegg som garasje og carport på bakkeplan, i underetasje eller integrert i boligbygg. Det skal gis mulighet for beboerne til lading av el-bil.

Det skal være minimum et opparbeidet lekeareal for barn under fire år med minimum areal 50 m² og et felles uteoppholdsareal på minimum 40 m².

Minimum 20% av boligene skal være maksimum 70 m² BRA.

Minimum 50% av leilighetene skal ha livsløpsstandard.

Boliger inntil 70 m² BRA skal ha 1,00 biloppstillingsplass per boenhet. Øvrige boliger skal ha maksimum 1,5 biloppstillingsplass.

Minimum 0,4 sykkeloppstillingsplasser per bolig skal opparbeides som felles sykkelparkering for beboerne og deres gjester. Sykkelparkering for beboerne skal være med mulighet for låsing av ramme nær inngang til leilighetsbygg og innendørs.

Det skal avsettes et areal for renovasjon med mulighet for henting med renovasjonsbil, og det er naturlig å se dette i sammenheng med feltet BRE som skal ha tilgang for brukerne fra både felt B1 og SPP2.

For bygg skal tilstrebes bruk av tre som materiale for utvendig fasade.

5.2.2 Blokkbebyggelse

Det er i feltene BBB1 og BBB2 tillatt å oppføre boligbebyggelse der gesims- og mønehøyde i bestemmelsene tillates opp til kote 374,3 i felt BB1 og kote 371,3 i felt BB2. Dette betyr i opptil hhv. fem og fire boligetasjer samt underetasje under kote 359,3. På grunn av flomfare blir boligetasjene over 359,3 meter over havet. Dagens laveste terrengnivå i BBB1 er 356 m.o.h. og i BBB2 357 m.o.h. slik at parkeringsetasje i hvert felt blir i praksis en vanntett underetasje eller kjeller med inn- og utkjøring over flomnivå. En mulighetsskisse er lagt ved planforslaget der det er vist 3 boligetasjer, se vedlegget Strandefjorden Park Byggetrinn 1 - Perspektiv - Mulighetsskisse for blokkbebyggelse gnr. 24 bnr. 296 m.fl., datert 13.04.2018.

Maksimum tillatte bebygd areal blir 70%, %BYA=70%, grunnet tilpasning til høy utnytting i sentrale områder i Leira, jf. SATS-planen.

Det skal i hvert av feltene BBB1 og BBB2 opparbeides:

- et lekeareal minimum areal 50 m² for barn under fire år.
- et felles uteoppholdsareal på minimum 40 m².

Minimum 20% av boligene skal være maksimum 70 m² BRA, jf. planlegging for framtidens befolkningssammensetning i sentral del av Leira og med høy arealutnyttelse.

Minimum 50% av leilighetene skal ha livsløpsstandard.

I felt BBB1 og BBB2 skal det gis mulighet for beboerne til lading av el-bil.

Boliger inntil 70 m² BRA skal ha 1,00 biloppstillingsplass per boenhet. Øvrige boliger skal ha maksimum 1,5 biloppstillingsplass. Parkering for beboernes biler skal løses i kjeller/underetasje.

Minimum 0,4 sykkeloppstillingsplasser per bolig skal opparbeides som felles sykkelparkering for beboerne og deres gjester. Sykkelparkering for beboerne skal være nær inngang til leilighetsbygg og i parkeringskjeller/underetasje. Sykkelparkering skal være med mulighet for låsing av ramme.

Det skal avsettes et areal i hvert felt BB1 og 2 for renovasjon med mulighet for henting med renovasjonsbil. Dette kan også være i kjeller.

For bygg skal tilstrebes bruk av tre som materiale for utvendig fasade.

5.2.3 Næringsbebyggelse

Det tillates innenfor felt BN1 virksomhet innen forretning, tjenesteyting, lager og kontor. Det tillates ikke industri.

Maksimum tillatte møne- og gesimshøyde er 12 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng opp til kote 372,20. Maksimum %BYA=80%.

Det skal tilrettelegges for parkering per 1000 m² bruksareal (BRA) slik:

Virksomhet	Minimum antall biloppstillingsplasser	Minimum antall sykkeloppstillingsplasser
Forretning inkl. kjøpesenter	23	4
Kontor/tjenesteyting	12	4
Lager/engros	4	2

Tilstrekkelig areal for adkomst og oppstillingsplasser for varelevering og serviceparkering skal opparbeides i tillegg til minimum gitt i tabellen over.

5.2.4 Idrettsanlegg – Andre idrettsanlegg

Det tillates tennisbane innenfor arealet. Det tillates klubbhus og lignende bygg i feltet. Det skal være minimum parkering for to biler og ti sykkeloppstillingsplasser. Bygninger kan samlet ha maksimum 100 m² bruksareal, BRA. Klubbhuset kan ha maksimum mønehøyde 4,5 meter og øvrige bygninger 2,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates ikke flatt tak.

Det må være tilgang for utrykningskjøretøy til klubbhus.

5.2.5 Andre typer bebyggelse og anlegg – Renovasjonsanlegg

Det skal etableres areal med renovasjonsbeholdere for beboere og gjestende i området. Det skal sikres tilgjengelighet for henting for renovasjonsselskap fra både SPP2 og B1. Brukerne skal kunne legge avfall fra begge sider. Det skal plantes minimum 1 tre av stedegen art for å sikre et positivt landskapselement.

5.2.6 Andre typer bebyggelse og anlegg – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Det tillates flytebrygger for inntil 60 småbåter, derav minimum 15 for gjesteoppstilling. Bryggene skal være av enkel standard.

5.2.7 Andre typer bebyggelse og anlegg – Øvrige kommunaltekniske anlegg

Det tillates etablert en pumpestasjon med overbygg for spillvann.

5.2.8 Uteoppholdsareal – Lekeplass

Feltene BLK1 og BLK2 skal primært være lek- og rekreasjonsarealer for barn og unge, og sekundært rekreasjonsarealer for beboere generelt i boligbebyggelsen i planområdet. Felt BLK2 skal også ha en klar profil for lek og spill for allmennheten siden gjestende på badeplass også naturlig vil kunne benytte seg av denne.

Det skal opparbeides lekeareal for små barn og barn opptil 10 år. Videre skal det opparbeides areal for lek og spill for barn og unge over 10 år i minimum 20% av arealet. Sittebenker og sittegrupper kan settes ut til bruk for alle.

Vegetasjon skal være av parkmessig art med stedegne treslag. Naturlig vegetasjon i felt BLK1 skal beholdes i størst mulig grad, og lekeareal i feltet skal inngå i mest mulig naturlig terreng.

Vegetasjon skal være av parkmessig art med stedegne treslag i tresjiktet.

5.2.9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Forretning/Kontor/Tjenesteyting

Innenfor felt BKB tillates virksomhet innen forretning, kontor og tjenesteyting. Hovedvirksomhet skal være forretninger, og i tillegg tillates tjenesteyting og kontor som del av forretningsdrift. Det tillates ikke barnehage, undervisningslokale, helse- og omsorgsinstitusjon, kirke/annen religionsutøvelse og kulturinstitusjon. Av tjenesteyting tillates kino, frisør, elektrisk installatørvirksomhet o.l. Siden arealformålet rommer mange bruksformål, er det spesifisert i bestemmelsene hvilke typer som er tillatt, og det er for å sikre plan og bestemmelser som et godt og forutsigbart styringsverktøy.

Det skal sikres veiforbindelse til eiendom gnr. 24 bnr. 259 fra Markavegen.

Maksimum tillatte møne- og gesimshøyde er 12 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, opp til kote 374,20. Maksimum %BYA=80%.

Krav til parkering, adkomst og varelevering gjelder som gitt i punkt 3.2.1, og parkering skal løses ved parkeringshus/-kjeller i feltet senest når kravet gitt i bestemmelse 3.2.1 om antall biloppstillingsplasser utendørs overstiger det faktiske antallet biloppstillingsplasser utendørs.

Det skal i feltet etableres minimum to ladestasjoner for el-sykkel og sykkeloppstillingsplasser for minimum 15 sykler med mulighet for låsing av ramme i bakkefestet stativ.

Det skal i feltet plantes og skjøttes trær slik at det til enhver tid er minimum fire trær av stedegent lauvtreslag, og disse skal plasseres på en estetisk måte som myker opp rette bygningsflater og asfalt og gir et mer parkmessig uttrykk.

5.3 Samferdselsanlegg og tilhørende teknisk infrastruktur

5.3.1 Kjøreveg

Felt SKV1, skal ha kjørebanebredde 6,0 meter. SKV2 skal ha kjørebanebredde 5,0 meter. Felt SKV3 skal ha kjørebanebredde 3,0 meter med enveiskjøring fra parkeringsplass SPP1 og fra eiendom gnr. 24 bnr. 263 og 264. Øvrige veier skal ha kjørebanebredde minimum 4,5 meter.

SKV3 er både utkjøring fra næringsfeltet for dagens næringsdrift/-tjenester brønnboring på eiendom gnr. 24 bnr. 263 og 264 i felt BN til Markavegen. Det er valgt å skille ut egen enveiskjørt kjøreveg her for å skille bedre mellom barn på parkeringsplass til badeområde og lastebiler i næring som kjører ut fra næringsområdet.

5.3.2 Parkeringsplass

I felt SPP1 skal det opparbeides minimum 40 biloppstillingsplasser for besøkende og allmennheten, derav minst 4 biloppstillingsplasser for HC-brukere.

I areal SPP1 skal det i tillegg være minimum 15 sykkeloppstillingsplasser med mulighet for låsing av ramme i bakkefestet stativ. Det skal være kjøretrasé i SPP1 og SKV3 slik at mindre rutebuss kan vende i enden av Markavegen gjennom en «sløyfe» der innkjøring er til parkeringsplassen og utkjøring skjer til SKV3.

I felt SPP2 skal det være minimum 25 biloppstillingsplasser for besøkende, derav minst 3 HC-plasser, samt tilgjengelig areal for tømning i renovasjonsarealet BRE samt henting av avfall i BRE for renovasjonsselskapet. I tillegg skal det være plass til minimum 10 sykler med mulighet for låsing av ramme i bakkefestet stativ.

5.3.3 Fortau

Fortau skal være langs hele Markavegen helt til parkeringsplassen ved friluftsområdet i alternativ fortau og i alternativ gang- og sykkelveg med unntak av gang- og sykkelveg langs felt BKB, se plankart, bestemmelser og eget vedlegg om alternativ fortau. Det skal også være internt i boligbebyggelsen.

Det skal ha gangbredde 2,5 meter, og kantstein skal danne ytre kant mot gate og parkering med unntak av overganger.

5.3.4 Gang- og sykkelveg

Det er tegnet inn gang- og sykkelveg med gangbredde 2.5 meter langs feltet BKB i nord og vest. Mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg er det 1.25 meter grøft, dvs. annen veggrunn.

5.3.5 Gangveg/gangareal/gågate

I det ene alternativet skal det i feltet etableres gangareal for fotferdsel og bruk av rullator og barnevogn. Feltet skal være en passasje for slik ferdsel mellom fortau og GT1 og sikre tilgjengelighet ut mot felt BSB.

Det foreslås i dialog med kommunen to alternativer siden det er sendt dispensasjonssøknad om fortau langs hele/deler av feltet BKB og det har vært drøftet gang- og sykkelveg der. Om kommunen vedtar fortau langs denne strekningen i sin behandling av dispensasjonssøknaden, vil feltene med gang- og sykkelveg ikke bli videreført i endelig plan. I den nordøstre delen av planområdet er det hindringer med ledninger og kabler i grunnen som kan vanskeliggjøre opparbeiding av gang- og sykkelveg og bearbeiding av terreng som dette krever. Dette vil bli avklart i planprosessen.

5.3.6 Annen veggrunn – grøntareal

Sideareal til vei skal være mindre grøfter med toppdekke av asfalt eller jord/subbus. Det kan være tilsådd med gress. Grøftene skal bidra til bedre håndtering av overvann og flom og være areal for snøopplag. Arealene er derfor viktige for at hele planområdet skal fungere i fht. overvann og som overgang mellom ulike arealformål. Det tillates ledninger, kabler og bredbånd i grunnen.

5.4 Grønnstruktur

5.4.1 Blå/grønnstruktur

Feltene G1-3 skal være flomkanal for flomvann Leireelvi, jf. flomutredning datert 07.04.2021. Det skal etableres flomkanal breddevolum 4 m³/s med innvendig bredde minimum 4,0 meter og maksimum 5,0 meters bredde samt dybde 1,0 meter fra eksisterende terreng. Kanalen skal ha jevnt fall ned mot Strondafjorden. Kanalen skal ha erosjonssikkert materiale som steinsetting og mur.

Mot boligfeltet B1 skal det i G1 og G2 beplantes en trerekke som skjermingsbelte.

Feltene er svært viktige for håndtering av flomvann fra Leireelvi og som trerekker som positivt landskapselementer.

5.4.2 Turveg

Terrengstigningen fra sjø til turveg oppe på den lille forhøyningen i sør er såpass stor at det ikke blir mulig med universelt utformet turveg. Det er derfor etter kommunens ønske innarbeidet et felt, GT5, med bestemmelser som tillater enkel sti i terrenget evt. opparbeidede trappetrinn som leder fra sjøarealene i SGG til turveg GT4.

I felt GT4 tillates gangbru over sjøareal til øy, og plan og bestemmelser følger her opp det som i dag er i terrenget av bru.

Det skal i felt GT1 og GT2 opparbeides en turveg med bredde 4,5 meter gangbredde. Gangbredden skal være på eller over kote 359,3 og være kjørbare for utrykningskjøretøy og andre i en flomsituasjon til og fra boligfeltene B1, BBB1 og 2 til og fra arealene utenfor planområdet. Toppdekke skal være av grus og subbus. Turveg GT1 skal være stengt ved bom i nord i overgang mot felt BKB utenom flomsituasjon. Øvrig trase skal være tilgjengelig for gående og syklende.

Turveiene GT3, 4 og 7 skal ha gangbredde minimum 2,5 meter, og toppdekket skal være av grus og subbus.

I felt GT6 tillates gangbru over sjøareal til øy. I felt GT8 og 9 tillates opparbeidet trapp og rampe ned til badestrand.

5.4.3 Vegetasjonsskjerm

Arealene skal domineres av stedegen vegetasjon. I feltene der det kan være naturlig med tresjikt, skal dette sikres med stedege trearter. Snauhogst tillates ikke. Feltene er svært viktige for å dempe landskapsvirkning og sikre grønnsstruktur i bebyggelsen.

I felt GV1-3 og 6 skal naturlig vegetasjon bevares, og det skal skjøttes skånsomt. Det tillates i feltene GV1-2 enkle tiltak for friluftsliv som enkle benker, rydding av sti o.l. For tursti kan det ryddes vegetasjon for gangbredde opptil 1,0 meter. I felt GV3 skal det etableres turvegforbindelse sør i feltet til felt BAI tennisbanen og plangrensen i øst.

I felt GV4 og 5 skal det beplantes trær av stedege lauvtreslag slik at vegetasjonen blir et skjermingsbelte mellom næringsbebyggelse og sjøarealer/boligarealer.

I feltene GV7-9 skal det beplantes trær av stedege lauvtreslag.

I felt GV10 og 11 skal det plantes en trekke av stedege lauvtreslag.

Alle felt som skal beplantes med trær etter opparbeiding, skal beplantes med trær med minimum 1 meters høyde.



Trærne t.v. skal bevares i felt for arealformål Blågrønnstruktur og Vegetasjonsskjerm for å dempe landskapsvirkningen, sikre variasjon i former og linjer, og øke mengden grøntarealer for lek og rekreasjon. Friluftsområdet og badestrand t.h. bevares og vil danne et naturlig rekreasjonsområde og dempe landskapsvirkning av utbyggingen.

5.4.4 Friområde

Arealet, GF, inngår i et statlig sikret friluftsområde. Arealet skal domineres av naturlig vegetasjon og terreng, mulighet for bading, stier og enkelte turveier. Det tillates enkelt bygg for toalett. Det tillates enkelt bygg for toalett og et enkelt sykkelstativ med mulighet for låsing av ramme i bakkefestet stativ.

5.4.5 Badeplass/-område

Arealet, GB, skal være strand for allmennheten med mulighet for soling og bading. Det tillates ikke oppført bygg. Påfylling av sand tillates.

5.5 Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift

5.5.1 Vern av kulturmiljø og kulturminne

Innenfor arealmål LKM, jf. pbl §12-5, ligger en steinalderboplass. Kulturminnet med sikringssonene er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Formålet med reguleringen er å sikre et helhetlig kulturmiljø omkring kulturminnet. Alle tiltak innenfor de to feltene skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

5.6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Arealene dekker deler av innsjø, og arealene skal beholdes som det. Deler av dem inngår i dag rundt friluftsområdet i nordvest og langs brygge og annet som bør være tilgjengelig for friluftsliv og allmennheten.

5.6.2 Badeområde

Enkle tiltak som gagnar bading og strandliv for allmennheten, tillates.

5.7 Hensynssone

5.7.1 Faresone – Flom

I faresone H_320_1 tillates opp til kote 359 kun oppført bygg og anlegg med tilstrekkelige tiltak og hensyn til flomfare. Nye bygg, etter sikkerhetsklasse F2, tillates fra kote 359 pluss 0,3 meter i sikkerhetsmargin.

Før bebyggelse etableres i faresone H_320_1 må det sikres gjennomgående flomveier til Strondafjorden som tar hånd om flomvann på avveie fra Leireelvi. Flomveier skal dimensjoneres i tråd med flomrapport av 10.07.2020 og 07.04.2021.

Parkeringskjellere skal tåle vanntrykk og være vanntette ved flom. Inn- og utkjøring til innebygd parkering skal være over eller på kote 359,3. Boliger tillates ikke under kote 359,3.

Arealet mellom BKB og BN skal være flomvei for flom fra Leireelvi og sikre overvannshåndtering slik at nevnte areal og videre ned til Strondafjorden må sikres fall ned mot Strondafjorden.

Internt i feltene for B, BBB, BN og BKB må det planlegges slik at det er tilgang for utrykningskjøretøy også i en flomsituasjon samt at det er mulig å kjøre til/fra parkeringskjellere til flomsikkert område og å gå til/fra inngangspartier av feltene B og BBB til flomsikkert område i Markavegen.

Det må fra felt BBB2 sikres en turveg med bredde 4,5 m gang-/kjørebredde til GT1 slik at utrykningskjøretøy og nødvendig transport kan skje ut via denne i en flomsituasjon, og utenom flomsituasjon skal den være stengt for kjørende med begrenset åpning 2,5 meter.

Øvrige bygningstiltak og utomhusarealer skal tilfredsstille teknisk forskrift.

Før bebyggelse etableres i faresone H_320_1, H_320_2 og H_320_3 må det sikres gjennomgående flomveier til Strondafjorden som tar hånd om flomvann på avveie fra Leireelvi. Flomveier skal dimensjoneres i tråd med flomrapport av 10.07.2020 og 07.04.2021. Dette innebærer i store trekk videreføring av lavbrekk og fall ned til Strondafjorden samt sikring av adkomst også i flomsituasjon til boligfeltene i planområdet. Flomavbøtende tiltak er en viktig del av planforslaget for sikkerhet og beredskap.

5.7.2 Faresone – Høyspenningsanlegg inkl. høyspenningskabler i luft
All aktivitet som berører tiltak i grunnen og anlegg, må godkjennes i forkant av netteier.

5.7.3 Sikringssone – Frisikt

I sonene er det ikke tillatt med sikthemmende elementer over 0,5 meter over tilstøtende vegers terrengnivå med unntak av enkeltelementer som trær, stolper eller liknende med en diameter opptil 0,15 cm. Frikslinjer er tegnet inn som 6x54 meter, og det er for flere av veiene tatt med ekstra sikt på denne måten slik at også siktforholdene for krysspunktene for gående og syklende over vei er ivarettatt, jf. håndbok N100 Veg- og gateutforming.

5.7.4 Sone med angitt særlige hensyn – Hensyn friluftsliv

Sonen inngår i et statlig sikret friluftsområde, og det skal tilrettelegges for allmennhetens friluftsliv. Tiltak skal være godkjent av kommunen før igangsetting.

5.7.5 Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner

De to feltene LKM er i sin helhet dekket med båndleggingssone etter lov om kulturminner, H_730. Bestemmelsene er at de er fredet etter lov om kulturminner. Ingen inngrep i grunnen er tillatt.

5.8 Fellesbestemmelser

Strømforsyning og strømførende ledninger

Det må ved utbygging foretas vurdering av behov for nye nettstasjoner i fht. strømbehovet. Nettstasjon skal være frittstående utendørs eller innebygd i rom med godkjenning av netteier.

Anleggsarbeid og plassering av strømførende ledninger og anlegg skal følge netteiers sikkerhetsregler.

Tiltak ved og i fylkesvei

Statens vegvesen skal godkjenne byggetegninger for bygging av tiltak som berører riks- og fylkesvegnettet.

Krav til støyhensyn

Grenseverdier for tillatte støynivåer innendørs og på uteoppholdsarealer skal overholdes, jf. støyretningslinje T-1442/2016. Det er lite støyenskapende virksomhet i planområdet med unntak av trafikk fra motorkjørende. Utenfor planområdet er motortrafikk på fv. 51 og E16 en støykilde inn i planområdet uten at det overstiger tillatte støynivåer for boliger og deres felles utearealer. Bestemmelsen er likevel satt siden det er en rammefaktor.

Overvann, vann og avløp

Bebyggelse skal tilkobles godkjent vann- og avløpsnett.

Overvann skal håndteres med overvannsnett, flomveier og naturlig infiltrasjon. Fra tak skal vann ledes direkte ut i terreng og føres åpent mot flomveier. Flomveier skal sikres helt frem til utløp i Strondafjorden. Overvann fra parkeringsplasser og veiareal skal ledes til grøfter og videre mot flomveier. Flomveier og kryssinger skal dimensjoneres for en 200-års hendelse i tråd med teknisk forskrift og utarbeidet flomrapport «Vurdering av flomfare og overvann», datert 10.07.2020, og «Håndtering av flomveier fra Leireelvi», datert 07.04.2021. Dette innebærer bl.a. kulvert under vei til felt BAI for å bidra til bedre overvannshåndtering også under en flomsituasjon.

Alle rør og kulverter skal dimensjoneres for 200-års flom.

Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal følges i tråd med teknisk forskrift, spesielt for gangarealer og inngangspartier som skal være tilgjengelige for allmennheten.

Utforming av bebyggelse og utearealer

Alle arealer med blottlagt jord skal tilsås. Jordskråninger skal ikke ha en brattere helning enn 1: 1,5.

Bygningsmassen og utearealer skal utformes på en måte som passer inn i en helhetlig arkitektur og estetikk i området. Vegetasjon skal bidra til et estetisk og trivelig inntrykk.

Ved plassering av reklameskilt, vimpler, markiser og andre lignende mindre installasjoner skal det tas estetiske hensyn slik at området kan få et helhetlig pent uttrykk.

Krav til byggesøknad

Ved søknad om byggetillatelse skal det leveres illustrasjoner, tverrsnitt og profiler av bygg og utendørsarealer som viser fasader, romfordeling, felles gangarealer, boder, parkeringskjeller samt utendørs arealer som fortau, parkering for motorkjøretøy og sykler, lekeplasser og inn- og utkjøringer for varelevering/-henting og til og fra parkeringskjeller, og adkomster for syklende og gående. Beplantning, parkering, brannhydranter, håndtering av overvann og gatebelysning, bygningsmessige tiltak knyttet til flom, beredskapsveger ved flom samt høyder, fall, vann og avløp skal framkomme.

I utomhusplan skal flomveiene fra Leireelvi og interne flomveier/-kanaler i planområdet vises med tilstrekkelig areal frem til utløp i Strondafjorden, i tråd med flomrapporter av 10.07.2020 og 07.04.2021. Det må dokumenteres tilstrekkelige sikkerhetstiltak og hensyn mot flom fra Leireelvi og

Strondafjorden, og ved behov må ny flomutredning innhentes for å dokumentere konsekvenser av konkrete planlagte tiltak, eventuelle avbøtende tiltak og ulemper for nærliggende omgivelser.

Tilstrekkelige arealer må vises for overvannshåndtering med fokus på kildekontroll.

Vurdering av strømforsyning med kapasitet og behov skal fremkomme. Nødvendige nettstasjoner/trafoer må vises, og det er ifølge netteier behov for to nettstasjoner/trafoer med den nye bebyggelsen.

Funn av automatisk fredede kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det kan få følger for kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene slik at de kan ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelle vilkår for dette.

5.7 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene som er knyttet til utbyggingen av feltene B1, BBB1-2 og BN1 og BKB1, er for å sikre teknisk og grønn infrastruktur i tilstrekkelig grad. Hensynene gjelder både for å sikre oppfølging av målsettinger i gode bomiljøer og god boattraktivitet, sikre allmennhetens interesser for turveger/folkehelse/tilgang til natur, samt tilrettelegging for et samfunnsnyttig og bedriftsøkonomisk sentrum for handel og næring i Leira. I tillegg er det innarbeidet rekkefølgekrav for å sikre at tilstrekkelig hensyn til flom blir tatt i henhold til teknisk forskrift, TEK17, krav i bestemmelser til hensynssone flom.

Statens vegvesen skal godkjenne byggetegninger før igangsetting av tiltak som berører fylkes- og riksvegnettet. Bestemmelsen er innarbeidet, men det er få fysiske tiltak som vil berøre dette vegnettet.

Før det kan gis brukstillatelse til nye bygg i planområdet må:

- fortau og gang- og sykkelveg være etablert langs Markavegen i tråd med plankart og bestemmelser.
- SKV1, SKV3, SF1 og SPP1 må være ferdigstilt.
- turveg GT7 må være opparbeidet og ferdigstilt.

Før det kan gis igangsettelsestillatelse for bygging i feltene B1, BBB1 og BBB2 må i gitt rekkefølge følgende være ferdigstilt:

- flomkanal i feltene G1-3
- beredskapsveg i GT1 og 2
- turvegforbindelse fra GT2 til turvegnett i sørvest.

Før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt BBB1, BBB2 og B1 må følgende være opparbeidet:

- lekeareal i felt BLK1 før brukstillatelse gis for felt BBB1 og B1
- lekeareal i felt BLK2 før brukstillatelse gis for felt BBB2
- adkomstvei SKV2 -og fortau langs denne.
- turveg i feltene GT1-5 samt gang- og sykkelveg GS5
- lekeareal for barn inntil 4 år i hvert aktuelle felt
- renovasjonsareal i det/de aktuelle feltet/-ene samt i felt BRE

-
- parkering for sykkel og bil i hvert aktuelle felt samt i SPP2
 - flomkanal i feltene G1-G3 og trerekke i feltene G1-2
 - opparbeidet og beplantet i feltene G8-11.

Før det kan gis brukstillatelse for nye bygg i felt BKB skal det være:

- opparbeidet parkeringskjeller/-hus dersom totale bruksarealet, BRA, overstiger 3650 m²
- skiltet for gående og syklende i felt GT1 ved tilkobling til kjøreveg
- tilkoblet overskuddsvarme til bygg fra felt BN1
- i feltet etablert minimum to ladestasjoner for el-sykkel og sykkeloppstillingsplasser for minimum 15 sykler med mulighet for låsing av ramme i bakkefestet stativ
- opparbeidet og beplantet i feltene GV4 og GV7

Før det kan gis brukstillatelse for nye bygg i felt BN1 skal:

- badeområde på land skal være ryddet for tidligere vei-/parkeringsanlegg og tilrettelagt med påfylling av sand
- det være opparbeidet sykkeloppstillingsplasser i felt SPP1
- det være opparbeidet og beplantet i felt GV5

6. VURDERING AV PLANFORSLAGETS KONSEKVENSER

6.1 Metode for konsekvensutredning

6.1.1 Metode

I konsekvensutredningen er alle ikke-prissatte temaer konsekvensutredet med samme metodikk, både de som kan få og ikke få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Dette er gjort for å sikre en best mulig utredning etter *Forskrift om konsekvensutredninger*.

Konsekvensutredningen skal omtale planforslagets konsekvenser sammenlignet med null-alternativet. Sistnevnte er dagens situasjon og den utvikling som vil skje videre med dagens situasjon og planer. Beskrivelse av dagens situasjon inngår i kapittel 4 *Beskrivelse av planområdet* og oppsummert i kapitlene under.

Konsekvensutredningen skal basere seg på en forenklet metodikk av ikke-prissatte konsekvenser beskrevet i Statens vegvesens håndbok V712 (2018). Her legges det en tre-trinns prosedyre til grunn:

- vurdering av delområder: Et delområde er definert som et område som har en enhetlig funksjon, karakter og/eller verdi.
- vurdering av alternativer
- samlet vurdering

I plan og bestemmelser videreføres mange av prinsippene i gjeldende reguleringsplaner. Det er ikke kjent nasjonale konsekvenser eller temaer eller delområder med nasjonal verdi. Planområdet er begrenset i et til dels bebygd område. Veilederen beskriver i kapittel 6.3 en forenklet metode som gir mulighet for fagtematisk vurdering og analyse, og en forenklet metode er funnet riktig for denne detaljreguleringen. Vurdering av delområder vil derfor i stor grad fremkommer under tematisk vurdering, f.eks. inngår friluftsområdet i temaet friluftsliv, se tabell 1.

Tre begreper står sentralt når det gjelder analysens metodikk:

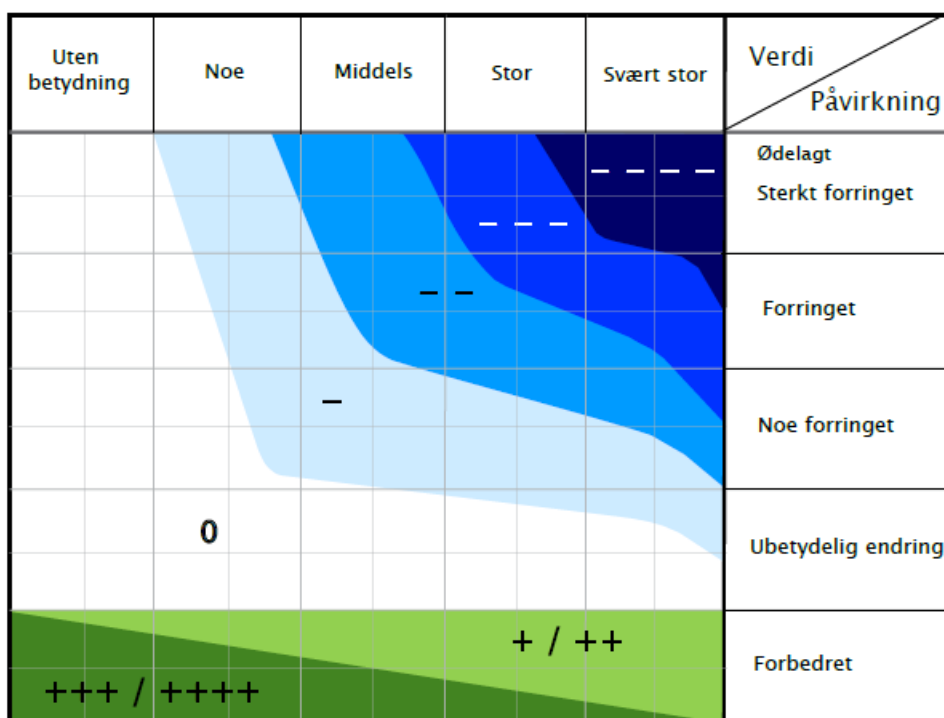
Verdi: Med verdi menes en vurdering av hvor stor betydning et område eller tema har i et nasjonalt, regionalt og lokalt perspektiv. Den valgte skala er uten betydning, liten, middels og stor.

Påvirkning: Påvirkning er et uttrykk for endringer som det aktuelle tiltaket vil medføre på et delområde. Det brukes en ni-delt skala for å vurdere tiltakets påvirkning sammenlignet med null-alternativet; ---, ---, --, -, 0, +, ++, +++ og +++++. Eventuelle alternativer utover null-alternativet skal fremgå av konsekvensutredningen og vurderes.

Konsekvens: Konsekvensen er en vurdering av om et definert tiltak vil medføre bedring eller forringelse i et område. Konsekvensvurderingen skal gi uttrykk for grad av fordeler og ulemper et tiltak vil medføre i forhold til nå-/referansesituasjonen. Konsekvensvurderingen er todelt:

- fagtematisk
- samlet

I tillegg til temavurderinger skal det altså foretas en samlet vurdering av konsekvens på miljø og samfunn av det planlagte tiltaket, og dette skal gis som en oppsummering der det inngår en sammenstilling i en matrise med verdi og påvirkning for hvert tema.



Tabell 1. Prinsippene i vurdering av konsekvenser etter påvirkning og verdi.

Kilde: Håndbok V712 Konsekvensanalyser, Statens vegvesen (2018).

Beskrivelsen av konsekvenser for temaene skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger av tiltaket, både i planområdet og i influensområdet. Vurderingene skal gjøres opp mot kjent kunnskap, faktiske konsekvenser basert på kunnskap og juridisk bindende målsettinger.

6.1.2 Tematisk konsekvensutredning

Temaene som skal konsekvensutredes, er de som framgår som spesielt viktige i referat fra oppstartsmøte.

- Landskapsvirkning og estetikk
- Blågrønnstruktur og naturmangfold
- Barn og unge, friluftsliv og universell utforming
- Trafikk og støy
- Flom, skred, overvann og grunnforhold
- Kulturminner og -miljø
- Sentrumsutvikling og tettstedsutvikling i fht. nasjonale og regionale føringer
- Vann og avløp
- Energi og klima

I tillegg skal det utarbeides egen risiko- og sårbarhetsanalyse etter veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017) utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

6.2 Blågrønnstruktur og naturmangfold

Grønnstruktur og forbindelseslinjer er omtalt i kapittel 6.3. Det viktigste er at grøntarealer i det statlig sikrede friluftsområdet blir bevart. Videre er kollen sør i området regulert til Blågrønnstruktur – Vegetasjonsskjerm med bestemmelser som sikrer at naturlig vegetasjon blir bevart. Store deler av dagens vegetasjon mot strandlinjen blir dermed bevart. Videre er det mindre felter inne i boligbebyggelsen som sikrer grønn vegetasjon, både som arealformål vegetasjonsskjerm og blågrønnstruktur, og delvis grønt vegetasjonsdekke som de to regulerte lekeplassene. Det er også satt krav i bestemmelser for enkelte felt slik at trær skal plantes.

For en overordnet grønnstruktur er det viktig at grøntarealene på Førsøddin og arealene helt sør i planområdet bevares.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12

Kunnskapsgrunnlaget for vurderingen er offentlige kartdatabase www.naturbase.no og Artsdatabankens artskart samt befarings- og offentlige grunnlagskart. Artsfunn er beskrevet i kapittel 4.6. Mye av de grønne arealene blir beholdt. Mer bebygde arealer og mindre grøntarealer vil automatisk gjennom kanteffekter og økt ferdsel føre til økt belastning og et visst tap av arealer til yngling, reir, ungefostring og næringssøk for alminnelige arter. Arten fiskeørn som er Nær truet (NT), er registrert en gang i planområdet, men det er lite trolig at den har hekket. Den er neppe en hyppig gjest i denne delen av Strondafjorden siden den foretrekker innsjøer med mindre menneskelig aktivitet rundt og i. Samtidig er det ikke registrert truede arter i planområdet eller like tilgrensende. Førre-var-prinsippet i forhold til tap av biologisk mangfold anses ivarettatt gjennom kunnskapsgrunnlaget og de funn som er gjort.

Svartelistartene gullris og rynkerose krever at jordmasser må brukes og flyttes slik at jordmasser med plantedeler og frø ikke fører til økt spredning. Videre er det viktig å ha samme holdning til jordmasser som evt. flyttes inn i planområdet.

For vurdering med økosystemtilnærming og samlet belastning gir plan og bestemmelser noe forringet påvirkning.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver, og det gjøres gjennom bl.a. VA-løsninger i tråd med forurensningsloven. Videre er det satt krav i bestemmelsene for boligfeltene at det skal søkes miljøvennlige materialer og energikilder mht. livsløp og klimaavtrykk. Arealer med grøntareal blir regulert. Endringene i forhold til gjeldende reguleringsplan og bestemmelser synes relativt ubetydelige, evt. litt mer positive.

Verdi: Noe

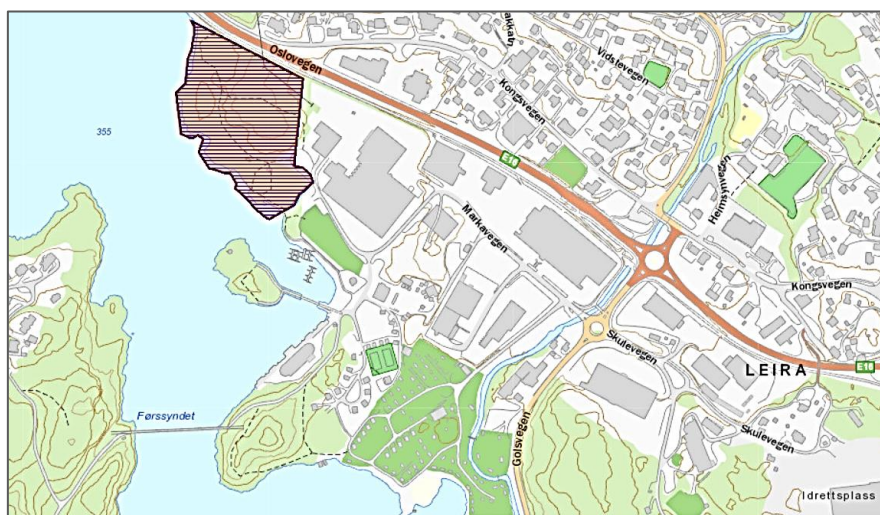
Påvirkning: Ubetydelig endring, 0

Konsekvens: Ubetydelig konsekvens

6.3 Barn og unge, friluftsliv og universell utforming

Det er i dag et større areal sør i planområdet med mulighet for rekreasjon og strandliv kombinert med bruk av lekeapparater, bespisning på kafeteria og evt. dusj og dobesøk. Kafeteriaen og sanitæranlegget og lekeapparatene for offentligheten blir borte og erstattet av boligbebyggelse og tilhørende anlegg for beboerne i form av lekeplasser for små barn 0-4 år og større barn og unge.

Det statlige sikrede friluftslivsområdet, Leirasanden, blir bevart. Det samme gjelder sandstranda og den skogkledde høyden i sør. Arealer tilgjengelig for allmennheten, inkl. barn og unge, blir noe redusert.



Det statlige sikrede friluftslivsområdet, Leirasanden, vist i skravur i nordvest, blir bevart. Det samme gjelder viktige grøntområdet og forbindelseslinjer vist i SATS, jf. kap.3.3.3.

Forbindelseslinjene mellom gang- og sykkelvegen langs E16 gjennom friluftsområdet, fortau langs Markavegen Vest, og passasjene over til den lille øya og over fjordsundet, samt fra campingplass i øst, og langs dagens brygge/småbåthavn og opp til turveg videre til gangbrua over sundet, blir bevart. Det er svært positivt for friluftsliv, folkehelse, barn og unge og universell utforming, at alt

dette sikres i reguleringsplan med bestemmelser. De viktige forbindelseslinjene for gående og syklende vist i den, blir beholdt evt. med litt endret trasévalg. Og, det er helt i tråd med SATS – den regionale målsettingen for utvikling av regionsenteret, jf. kapittel 3.3.3.

For beboerne i planområdet vil intern småbarns-lekeplass være tryggere for de minste barna, både blant beboerne og deres gjester. Dette vil øke attraktiviteten av boligene og ivareta hensynet til de minste barnas leke- og aktivitetsbehov, jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Universell utforming er godt sikret gjennom tilstrekkelige gangarealer for gående og syklende og brukere med rullestol, rullator og barnevogn. Som det fremgår av kapittel 6.6 styrkes den trafikale tilgjengeligheten for gående, trillende og syklende gjennom bedre universelt utformede fortau. Universell utforming er godt ivaretatt for eldre gjennom teknisk forskrift TEK17 og planbestemmelsene. Trafikksikkerheten er derfor sikret for et trygt bomiljø og adskilte løsninger. Endringen i forhold til gjeldende reguleringsplan og bestemmelser anses å være litt positiv i fht. barn, unge, friluftsliv og universell utforming da foreslått plan og bestemmelser anses å være mer i tråd med nåtidens krav. Samtidig kan utbyggingen innebære et noe høyere antall beboere enn i gjeldende plan og bestemmelser og ingen forretninger i boligfeltene, dvs. de kombinerte feltene med bolig/forretning/kontor er tatt bort.

Verdi: Noe

Påvirkning: Noe forbedret, +

Konsekvens: Noe forbedret

6.4 Flom, skred og overvann

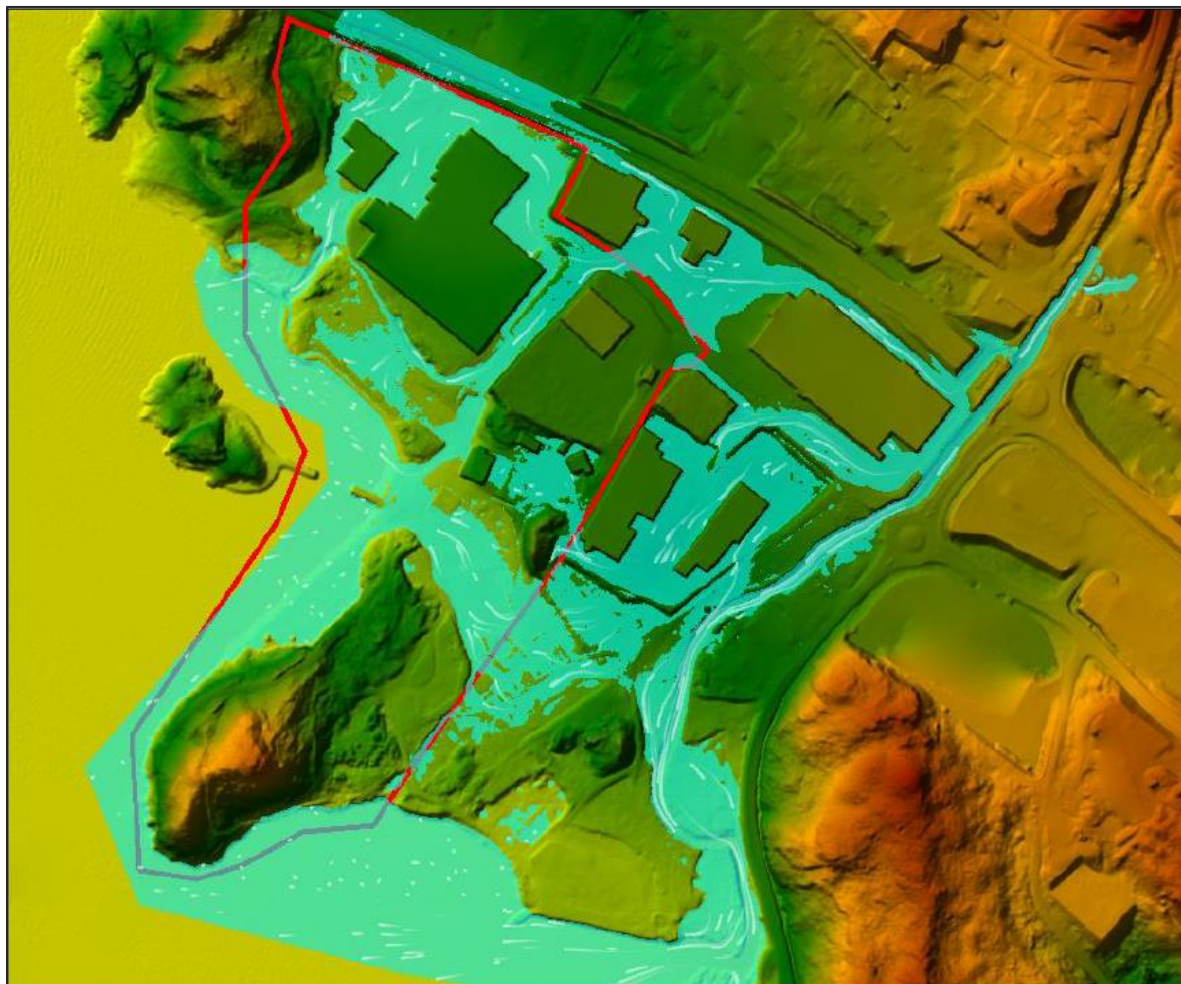
Det er ikke fare for skred i planområdet, og den planlagte utbyggingen fører heller ikke til økt fare for skred. Grunnforholdene er redegjort for i kapittel 4.

Som nevnt i kapittel 4 er det flom fra både Strondafjorden og Leireelvi som gir behov for tiltak og hensyn i plan og bestemmelser. Hele flomarealet ved 200-års flom med 20% klimapåslag er vist i plankartet som hensynssone flom, H_320_1.

Utbyggingen fører til mer overvann grunnet mer tette flater og mindre naturlig infiltrasjon, og dette sammen med flomfare fra Leireelvi og Strondafjorden gir en viss negativ konsekvens. Planområdet er sterkt berørt av flom fra både Leireelvi og Strondafjorden 20-200 års flom, og plankart og bestemmelser er nøye tilpasset de to flomrapportene i saken, «Vurdering av flomfare og overvann», datert 10.07.2020, og «Håndtering av flomveier fra Leireelvi», datert 07.04.2021. Flomveier og kryssinger skal dimensjoneres for en 200-års hendelse i tråd med teknisk forskrift og utarbeidet flomrapporter, jf. krav i fellesbestemmelse 2.4 og videre oppfølging under faresone flom, rekkefølgebestemmelser og bestemmelser til hvert felt. Dette følger opp teknisk forskrift for både sikkerhetsklasse F1 og F2.

Det er også i krav til byggesøknad satt vesentlige krav for dokumentasjon av at hensyn til flom tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav og bestemmelsene i byggesøknad.

Overvann er normalt sett ikke noe problem, men det er behov for fall og lavbrekk på flere måter gjennom grøfter og bygningstekniske detaljer. Byggesøknad bør derfor utarbeides i samarbeid med rådgivende ingeniør/flomutreder. Det følger med planforslaget en VA-plan som er utformet i dialog med kommunen.



En 200-års flom inkl. 20% klimapåslag, gir flom fra både Leireelvi og Strondafjorden, vist med turkis farge i og utenfor planområdet. Kilde: Rapport Vurdering av flomfare og overvann, Skred AS, datert 10.07.2020.

Ett av de viktigste tiltakene i planforslaget er opparbeiding av en turveg som ligger over flomnivået, og den skal brukes ved 200-års flom. For å sikre denne turvegen som da blir en demning for flomvei med 4 m³/sekund fra øst mot vest, innebærer vann må ledes bort fra naboeiendom og ned i Strondafjorden. Senkede kanaler i feltene G er derfor svært viktige for å tilfredsstille krav etter vannressursloven om å avbøte og hindre skade på nabo. I krav til byggesøknad er det satt krav om dokumentasjon i tilstrekkelig grad i fht. flom, og dette innebærer at bygg og vesentlige terrengarbeider som heving av terreng i felt BAI neppe vil være mulig.

Det er også satt krav om at arealet mellom BN og BKB faller ned mot Strondafjorden der SKV1 er, og det er for å sikre flomvei fra Leireelvi med styrke opptil 1,6 m³/sekund.

I flomrapport for Leireelvi er det vist flomvei opp mot ny adkomst for BBB2, men den vil være svært begrenset da terrenget vil bli hevet og inngang til parkeringskjeller vil være over flomnivå kote 359,3.

For parkeringskjellere og -underetasjer skal krav i teknisk forskrift følges, og dette er innarbeidet i bestemmelsene.

Generell overvannshåndtering er viktig i området, og foreslått VA-plan er utarbeidet i dialog med kommunens administrasjon. I tillegg har flomutredningen påvist at dette må tas vesentlig hensyn til ved byggesøknad.



Flom med 20-års mellomrom berører kun arealer i strandsonen, markert med litt mørkere blå farge. Kilde: NVE rapport 69/2014.

Plan og bestemmelser innebærer økt størrelse på tette flater som følge av utbygging, og hensyn til flom skal tas i hele arealet flomsonen dekker. Utover dette fører ikke plan og bestemmelser til økt fare for flom eller større konsekvenser av flom, men det kan føre til en bedring av flomveier. Samtidig er det i gjeldende reguleringsplan lagt opp til boligbygging i feltene det skal tilrettelegges for boliger, uten at flomhensyn er innarbeidet etter oppdaterte krav. Konsekvensen av plan og bestemmelser synes derfor noe forbedret.

Verdi: Noe

Påvirkning: Forbedret, ++

Konsekvens: Forbedret, ++

6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Etter oppfordring fra Oppland fylkeskommune er de automatisk fredede sikret gjennom deres ønske om arealformål og bestemmelser. Det er nordvest i planområdet der et kulturminne, en kullgrop, delvis er i planområdet, og sørøst i planområdet der en automatisk fredede kulturminne, en steinalderboplass, er bevart. Det er regulerte felter med vegetasjon som skal bevares rundt disse feltene. Det er lagt en båndleggingssone over disse feltene for å ytterligere presisere pålegg og vern.

Verdi: Middels

Påvirkning: Noe forbedret, ++

Konsekvens: Noe forbedret konsekvens

6.6 Trafikk og støy

De trafikale forholdene i plan og bestemmelser er etter hovedprinsippene i *Areal- og transportstrategi for regionsenteret Fagernes – Leira*. Valgte fortausløsning følger gateløpet. På denne bidrar det til bedre fremkommelighet for beboere og besøkende, herunder brukere av rullator, rullestol og barnevogn. Det er to alternativer med gang- og sykkelveg eller fortau langs deler av BKB. Det er også spørsmål om mulighet for gang- og sykkelveg siden det er kabler og ledninger i grunnen. En dispensasjonssøknad foreligger for deler av arealet som er foreslått som gang- og sykkelveg. Senest etter det offentlige ettersynet vil kommunen ta avgjørelse om det blir fortau eller gang- og sykkelveg på nevnte strekning.

Sykkelparkering er sikret i bestemmelsene i tråd med Nasjonal sykkelstrategi, som en del av målsettingen om å få flere til å bruke sykkel som transportmiddel.

Fortau i hele den nye bebyggelsen i planområdet sikrer god fremkommelighet for gående og syklende. Dette er igjen positivt for ulike brukere og aldersgrupper for fremkommelighet på akse Førsøddin – boligbebyggelsen i planområdet- handelsområdene i Leira sentrum – idrettshall og boligbebyggelsen nord og øst i Leira. Fortauene vil gavne beboerne på naboeiendommene, øvrig lokalbefolkning og besøkende. Gang- og sykkelveg er til bruk for både gående og syklende mens fortau er for gående. Gang- og sykkelveg vil derfor være sikrere for myke trafikanter, men anleggelse av fortau vil uansett bedre situasjonen sammen med turveg fra gang- og sykkelveg langs E16 og til enden av Markavegen. Den foreslåtte utbyggingen vil føre til mer motortrafikk på Markavegen, inkludert høyere andel lange kjøretøy. Fartsgrensen er lav, men det vil bli et litt mer kaotisk trafikkbilde i Markavegen med ganske mange ut- og innkjøringer med brudd i traseer for gående og syklende. Turvegen er svært positiv som et alternativ for boende og deres gjester i feltene B1, BBB1 og BBB2.

Tilretteleggingen for gående og syklende i plan og bestemmelser er helt i tråd med statlige, regionale og lokale føringer, inkl. lokal areal- og transportstrategi og håndbok N100 Veg- og gateutforming fra Statens vegvesen. Turvegnettet sikres gjennom fortsatt passasje mellom gangbrua over fjordsundet og til øya samt til handelsområdet og friluftsområdet. Det anses at endringen i fht. gjeldende plan er ganske ubetydelig.

Frisiktlinjer er tegnet inn i tråd med krav fra Statens vegvesen i håndbok N100 for vei med fartsgrense 30-40 km/t, og det er tegnet inn ekstra for å inkludere kryssinger for gående. Bredde på kjørevege er i tråd med overordnede føringer og sikrer god trafikkavvikling på vei.

Parkering for nye beboere og kunder i forretninger i planområdet skal skje i parkeringskjeller, hvilket sikrer god arealutnytting i tråd med føringer, bl.a. kommuneplanens arealdel.

Den planlagte boligbebyggelsen har svært lave støyforhold fordi avstanden til nærliggende trafikkårer fv. 51 og E16 er god og godt skjermet av ulike bygninger mellom. Fartsgrensen er av på Markavegen, og bygninger mellom Markavegen i handelsområdet og boligfeltene skjermer godt mot støy fra trafikk i handelsområdet.

Verdi: Noe

Påvirkning: Ubetydelig endring

Konsekvens: Ubetydelig endring/Litt forbedret

6.7 Sentrums- og tettstedsutvikling i fht. nasjonale, regionale og lokale føringer
Statistisk sentralbyrå, SSB, har prognoser for høy, middels og lav nasjonal vekst for Nord-Aurdal kommune. Innbyggertallet var per 01.01.2020 6413 innbyggere i Nord-Aurdal. Fram til 2040 er prognosene hhv. 7082, 6547 og 6195 ved høy, middels og lav nasjonal vekst som grunnlag, tabell 2, 3 og 4. Antall eldre fra og med 65 år og eldre øker med 419 ved lav prognose og 618 ved høy prognose.

Ved høy nasjonal vekst viser prognosen at antall i yrkesaktiv alder går ned med 58 personer ved høy vekst. Andelen innbyggere 0-19 år øker med 60 personer.

Tabell 2. Befolkning i antall og aldersgruppe 2020-2040 ved høy nasjonal vekst. Kilde SSB.

Alders- gruppe	Ant. innbyggere, høy nasjonal vekst i 2020 og 2040		Forskjell
	2020	2040	
0-19 år	1312	1372	60
20-64 år	3639	3581	-58
65 år ++	1511	2129	618
SUM	6462	7082	620

Ved middels nasjonal vekst er det en nedgang i antall innbyggere med hhv. 130 og 287 i aldersgruppen 0-19 år og 20-64 år. Økningen i antall 64 år og eldre er 522 personer. Innbyggertallet øker med 105 personer.

Tabell 3. Befolkning i antall og aldersgruppe 2020-2040 ved høy nasjonal vekst. Kilde SSB.

Alders- gruppe	Ant. innbyggere, middels nasjonal vekst		Forskjell
	2020	2040	
0-19 år	1304	1174	-130
20-64 år	3629	3342	-287
65 år ++	1509	2031	522
SUM	6442	6547	105

Ved lav nasjonal vekst er det en nedgang i antall innbyggere med hhv. 258 og 384 i aldersgruppen 0-19 år og 20-64 år. Totalt er nedgangen på 223 innbyggere.

Tabell 4. Befolkning i antall og aldersgruppe 2020-2040 ved høy nasjonal vekst. Kilde SSB.

Alders- gruppe	Ant. innbyggere, lav nasjonal vekst		Forskjell
	2020	2040	
0-19 år	1294	1036	-258
20-64 år	3617	3233	-384

65 år ++	1507	1926	419
SUM	6418	6195	-223

De eldre blir eldre fordi de lever lengre, og andelen eldre øker derfor også i alle befolkningsprognosene. Det er derfor behov for å tenke langsiktig fordi det er samfunnsøkonomisk at eldre kan være hjemme og klare sine daglige gjøremål helt eller delvis i eget hjem. De bor enslig eller med en partner, dvs. små husstander. Mange av dem har mindre mobilitet fysisk og i bil. Eldre har derfor ofte behov for mindre og lettstelte leiligheter med gangavstand til daglige gjøremål som dagligvarehandel, apotek osv.

Antall boliger i Nord-Aurdal for 6413 innbyggere var 3586, inkludert ubebodde boliger, tabell 5. Den høyeste andelen, 2698, er eneboliger. Andre bygningstyper, 145 boliger, er sekundærleiligheter i garasje o.l. Kun 497 var leiligheter i boligblokk, rekkehus, kjedehus o.l. Det var 266 tomannsboliger.

Tabell 5. Boliger i Nord-Aurdal etter bygningstype, per 01.01.2020.

	2020
Enebolig	2698
Tomannsbolig	266
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	231
Boligblokk	204
Bygning for bofellesskap	42
Andre bygningstyper	145
SUM	3586

Minst 20% av boligene i planområdet skal ha maksimum 70 m² BRA, hvilket vil sikre en viss andel mindre og lettstelte leiligheter, og minimum 50% av boligene skal ha livsløpsstandard, jf. bestemmelsene. Begge kravene følger opp befolkningsprognosene som viser stadig flere eldre og eldre eldre i befolkningen, og lokalisering og utforming er tilpasset et økt antall eldre som i større grad kan og vil klare seg hjemme i mindre leiligheter i nær tilknytning til og i sentrum. Samtidig legger den opp til attraktive boliger som kan tiltrekke innflytning til kommunen med av mennesker i arbeidsfør alder som kan bidra til lokalsamfunnene med skatteinntekter.

Plan og bestemmelser legger opp til en høyere utnyttning i feltene BBB og B1 med attraktiv plassering med sjøutsikt og /eller sjønære områder med flotte rekreasjonsområder med flotte naturopplevelser og mosjonsmuligheter. Boligene er i gangavstand til dagligvare, buss-stopp og har god universell utforming for rullator, trillevogner, syklende og gående. Den planlagte boligbebyggelsen følger opp nasjonale og regionale føringer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, inkl. høy arealutnyttelse med bruk av parkeringskjeller for beboere og kunder. Det bygger godt opp om det regionale senteret Leira, både for næringsarealene og boligbebyggelsen. Dette er i godt samsvar med nasjonale og regionale føringer og SATS for en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, der reduksjon av klimautslipp er en del av tankegangen.

I fellesbestemmelsene framgår at det skal vektlegges vurdering av miljøvennlig materiale mht. klimaavtrykk og livsløp. Dette er helt i tråd med overordnede føringer reduserte klimautslipp.

Vern av strandsonen er i stor grad hensyntatt. Ny reguleringsplan sikrer allmennhetens tilgang til sjø overalt i planområdet. Vesentlige grøntarealer videreføres fra gjeldende reguleringsplan. Traseer for allmennheten og fra campingplass sikres også i planområdet gjennom turveger og fortau, og slik sikres god oppfølging av Nasjonal gåstrategi og Nasjonal sykkelstrategi. Boligbebyggelsen i felt BBB1 er i stor grad som i gjeldende reguleringsplan. Det tilrettelegges for at flere kan ha kort avstand mellom arbeid og bolig, hvilket er positivt sett i et klimavennlig perspektiv

Gjennom ny reguleringsplan skilles bedre mellom bomiljø i sør og forretnings-/næringsarealer i nord, hvilket anses som en bedre sikring av bokvalitet/-attraktivitet. Å ha forretningsarealene samlet anses som positivt for en høy arealutnytting, der parkeringskjeller er en del av det. Det vil sikre høyere trafiksikkerhet.

Gjennom turveger, badestrand og friluftsområde/naturområder sikres en besøksattraktivitet for kunder og turister som bruker motorkjøretøy til Leira, og kan tenke seg en luftetur utenfor handelssentrum, utsikt og evt. kontakt med sjø. Det sikres for mennesker med ulike funksjonsevne. Beliggenheten ved E16 og fv. 51 sikrer et potensiale for turister med ulik geografisk tilhørighet.

Utvidelse av arealene for ASKO i felt BN1 og forretninger i BKB gir en høyere næringsattraktivitet for dem det gjelder i feltene og for et samlet handels- og næringssentrum på Leira.

Verdi: Middels

Påvirkning: Forbedret, ++

Konsekvens: Noe forbedret konsekvens

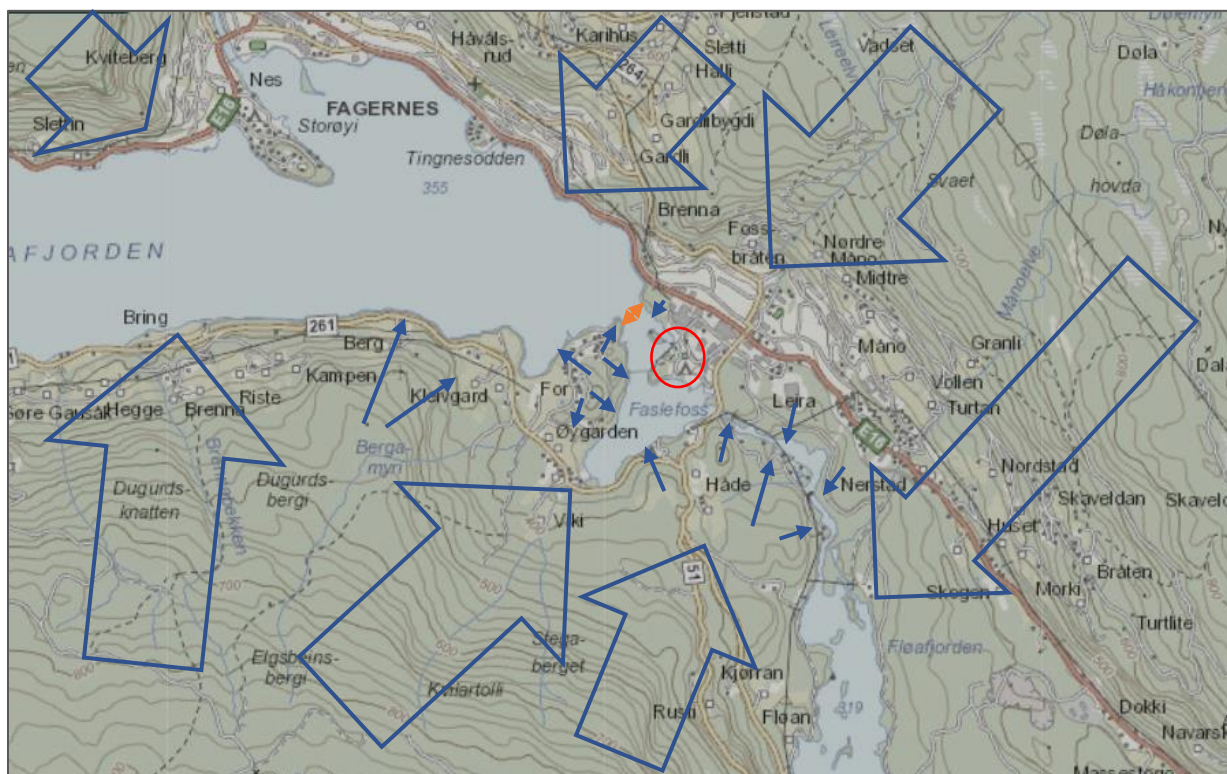
6.8 Landskapsvirkning og estetikk

I det større landskapsrommet som planområdet ligger i omgitt av åser på opptil 6-900 m.o.h., er nærvirkningen av den planlagte bebyggelsen størst fra deler av vassdraget, deler av Førsøddin og strandsonen. Vannflaten Strondafjorden er på 13,5 km² med lengde ca. 17 km og største bredde 1,2 km, og sørlig utløp er rett sør for planområdet ved fv. 51. Fjorden er derfor liten og smal ved planområdet, og odden Førsøddin og lille øya stenger svært mye av innsyn og utsyn fra planområdet mot Fagernes. Åpningen i fjorden mellom friluftsområdet og Førsøddin er 158 meter bred. Høyden fra vannflaten nærmest på begge sider der er 8-15 meter, og arealene er skogkledde.

Avstanden til siktelinjer fra Fagernes over fjorden er ca. 2,5-3 km slik at fjernvirkningen vil først og fremst være av betydning ved synlig lys i mørke fra bygning i felt BBB1 ved siden av den lille øya på kote 360+trehøyde 15 meter, dvs. 375 m.o.h. En mindre del av bygningsmassen i felt BBB1 blir synlig gjennom sundet fra Fagernes, og de øvrige bygningene blir det ikke. Sett fra høyder lenger opp i landskapet, f.eks. åsene rundt og boligbebyggelsen nederst i åsene, vil fjernvirkningen av bebyggelsen i planområdet bli svært synlig. Der er dagens bebyggelse også synlig slik at det vil bli mindre forskjell. De grå bygningene på feltene ASKO og Clas Ohlson vil falle inn i et bygningsmiljø i nærings- og handelsområde langs Markavegen og i Leira med sterkt preg av næringsbebyggelse. Høydene på dem i dag er ca. 10 meter, og ny bebyggelse i felt BBB2 inntil felt BKB vil være lavere, jf. bestemmelsene.

Vannflaten på Strondafjorden er regulert til ca. 348-355 m.o.h. Nord på Førøddin er de høyeste punktene 381 og 386 m.o.h. Den lille øya har høyde topp ca. 360 m.o.h., og i friluftsområdet er høyeste punkt på kote 366. Den grønne høyden sør i planområdet har toppunkt på kote 377, hvilket er høyere enn den planlagte boligbebyggelsen. Til sammenligning er dagens og planlagt bebyggelse som følger:

- bygg i felt BKB har innvendig gulv på kote 362,90 og tak på kote 370,1, dvs. bygget er ca. 7 meter over planert terreng. De nye bestemmelsene tillater maksimum høyde på kote 374,2, hvilket er omtrent det samme som i felt BBB1.
- i felt B1 foreslås opptil kote 370,5 i mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- i felt BBB1 foreslås mønehøyde opptil kote 374,3. Gulv for garasje blir antagelig på kote 358. For felt BB2 blir det tillatt å bygge opptil kote 371,3. I felt BBB1 og BBB2 blir det mulig å maksimum bygge hhv. fem og fire boligetasjer.
- i felt BN1 er dagens bygg innvendig gulv på kote 358,45 og tak på kote 368,45, og det foreslås bygg opp til kote 372,2, dvs. ca. 12 meter over ferdig planert terreng.
- Til sammenligning er tillatt mønehøyde på Valdres Storsenter lenger øst i Markavegen 14 meter til kote 377,6 fra ca. kote 363,5. Valdres Storhall er til sammenligning 22 meter høy, og innvendig gulv er på ca. kote 376,40.



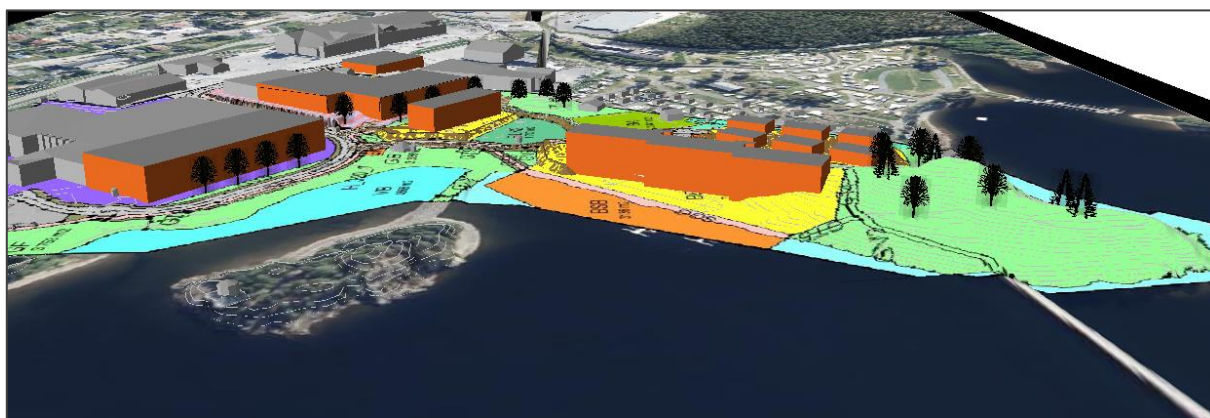
Planområdets beliggenhet er markert med rød sirkel. Åsene rundt 600-900 m.o.h. heller ned mot Strondafjorden og strandnære arealer, markert med blå piler. Avstandspil i oransje markerer 158 meter synsfelt fra Fagernes gjennom et sund. Kilde for grunnlagskart: naturbase.no.

I både fellesbestemmelsene og bestemmelsene er det lagt inn krav for å dempe landskapsvirkning. Eksempel på dette er fargebruk på bygninger, grønnsstruktur og lekeplasser inkl. parkmessig vegetasjon.

Felt B1 foreslås lavere mønehøyde enn øvrig boligbebyggelse i planområdet. BBB2 vil være synlig først og fremst fra sør og vest, men det vil ha liten fjernvirkning fra vest grunnet det trange sundet og vegetasjon på begge sider av sundet. For BBB2 vil byggets landskapsvirkning være mer begrenset, og det vil mot nord være skjermet av bygg i felt BKB. Bygningene i felt BN1 og BKB vil skape landskapsvegger i et mindre landskapsrom mot nord der boligbebyggelsen er i sør. I felt BKB åpnes det for 5 meter over dagens bygg til 374,2, og det anses at det er maksimum høyde for bygg i dette feltet uten at landskapsvirkningen blir uakseptabelt endret. Felt BBB2 vil være lavere enn bygningene i nord, og det vil både dempe virkningen av de litt mer ensformige utformede næringsbyggene og skape variasjon i bygningsmassen. Felt BBB1 vil danne en ny landskapsvegg mot vest, men landskapsrommet innenfor planområdet vil være halvåpent med den lille øya, strandsonene/strandlinjen og åpenhet over vann og delvis på land med veger, trær, og gress. Boligbebyggelsen vil sett i froskeperspektiv være vegger i landskapet med vegetasjon og vannlinjen som avrundende former og linjer. Boligbebyggelsen i seg selv synes ikke å dempe landskapsvirkningen i et allerede bebygd areal eller område, men det vil skape en variasjon, nye landskapsrom og nytt landskapsbilde. Regulering av grønne felter i boligbebyggelsen og naturområder rundt samt kontakten med sjøen, demper landskapsvirkningen av nye bygg. Det vil skape et mer urbant uttrykk i et allerede bebygd område, Leira. Dersom landskapsvirkningen av boligbebyggelsen skal dempes, kan det være tilrådelig å redusere mulige etasjer i BBB1 og BBB2 med en etasje.

Den opphøyde turvegen fra ca. sørenden av felt BKB til felt BBB1 vil bli hevet opptil nesten 2 meter, men det vil være skjermet landskapsvirkning siden den blir mellom trær og boligarealer/boligblokker. Denne vil derfor kun ha en viss nærvirkning, men den faller godt inn med mulighet for aking ned til lekeplassen. Med bredde 4,5 meter gangbredde blir den ekstra bred, hvilket vil være svært positivt for gående og syklende.

Det legges også opp til noe høyere og større flater med næringsbebyggelse i feltene BN1 og BKB slik at mulighetene blir større for et urbant uttrykk for et framtidig Leira. Det vil da være en fordel med de foreslåtte høydene for boligbebyggelsen for å unngå at næringsbebyggelsen blir for sterk estetisk mot boligbebyggelsen og tilhørende bo-/levearealer.



Utsnitt av arealene vist i 3D-tegning med reguleringsplan drapert over terreng. Vist i perspektiv fra over vannoverflaten i sørvest. Bygningene rager ikke over høyeste terrengoverflate, og trær er positivt for landskapsvirkningen. Tegner: POV.

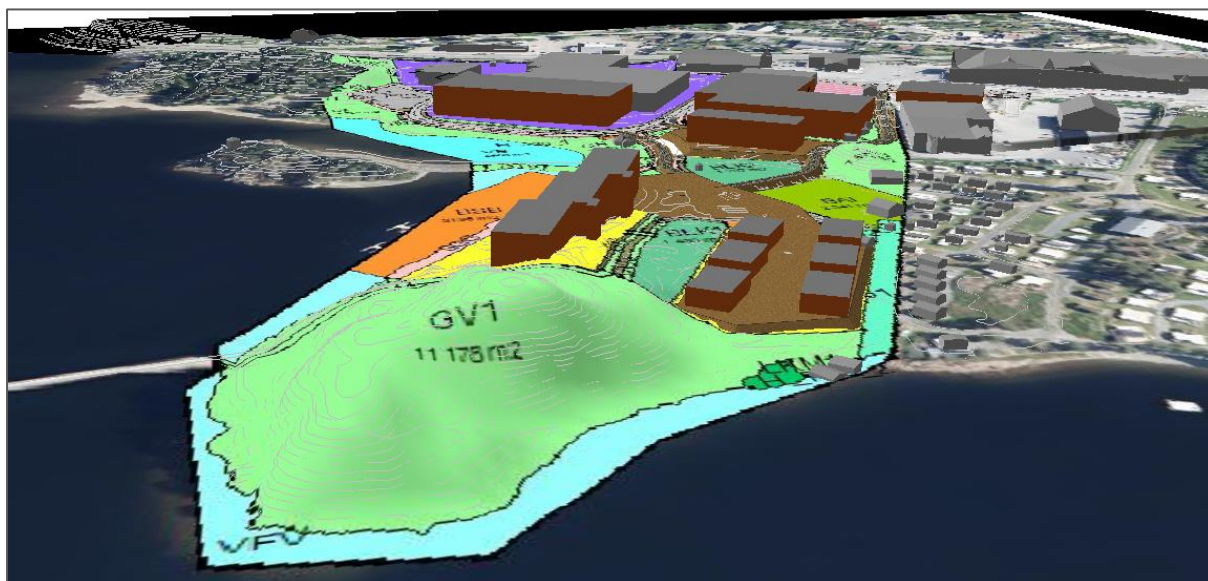
I vurderingen over er det utarbeidet 3D-tegninger for ny bebyggelse, se separate vedlegg i saken og figurer i dette kapitlet. Alle trær er ikke lagt inn i 3D så synligheten av virkning uten trær blir ekstra

tydelig. Trærnes betydning for dempet /lav landskapsvirkning har høy verdi positivt. I 3D-tegningene er det tatt utgangspunkt i de byggehøydene bestemmelsene legger opp til, men for felt BKB er det lagt opp til ett større tilbygg på 5 000 m² til kote 372,2. I felt B er det lagt opp til tomannsboliger med de byggehøydene bestemmelsene legger opp til.

Vegetasjonen som fortsatt skal være i planområdet, vil myke opp de stramme bygningslinjene og asfalterte flater som bebyggelsen gir. Vegetasjonsskjerm, friområde og grøntkorridorer er derfor veldig viktig i de sjønære arealene. De er veldig viktige for å dempe fjernvirkning og nærvirkning av den planlagte bolig- og næringsbebyggelsen.

Det vil være svært positivt for fjern- og nær-landskapsvirkningen å ha trær og gressplen /naturlig vegetasjon/blomsterbed som bryter i linjer, farger og former med asfalt og bygninger. Spesielt vil trær ha en positiv virkning fordi de bryter virkningen av større bygningsvegger, f.eks. i overgangen mellom BBB2/BKB og likedan i overgangen BN1/SKV mot Strondafjorden for å dempe nærvirkningen for badende i felt GB. Det vil også være positivt med enkelte trær i overgangen BBB1/Strondafjorden. Mot sjøarealene er det viktig med noe grønn vegetasjon for å beholde naturelementer og et visst sammenhengende naturpreg i landskapsbildet. Den visuelle virkningen av stedegne trær mot sjøarealene er vesentlig, og de foreslåtte grøntområdene mot sjø er derfor svært positivt.

Det vil også være positivt å bryte bygningsvegger og asfalt med trær, f.eks. i kasser foran innganger i BKB og enkelttrær der for øvrig. Noen enkelttrær vil myke opp landskapsrommet/-virkningen, og dermed skape et bedre estetisk uttrykk. I felt BN1 er det noe grønnstruktur mot E16, hvilket myker opp linjer og former og demper innsyn og landskapsvirkning av bebygde flater.



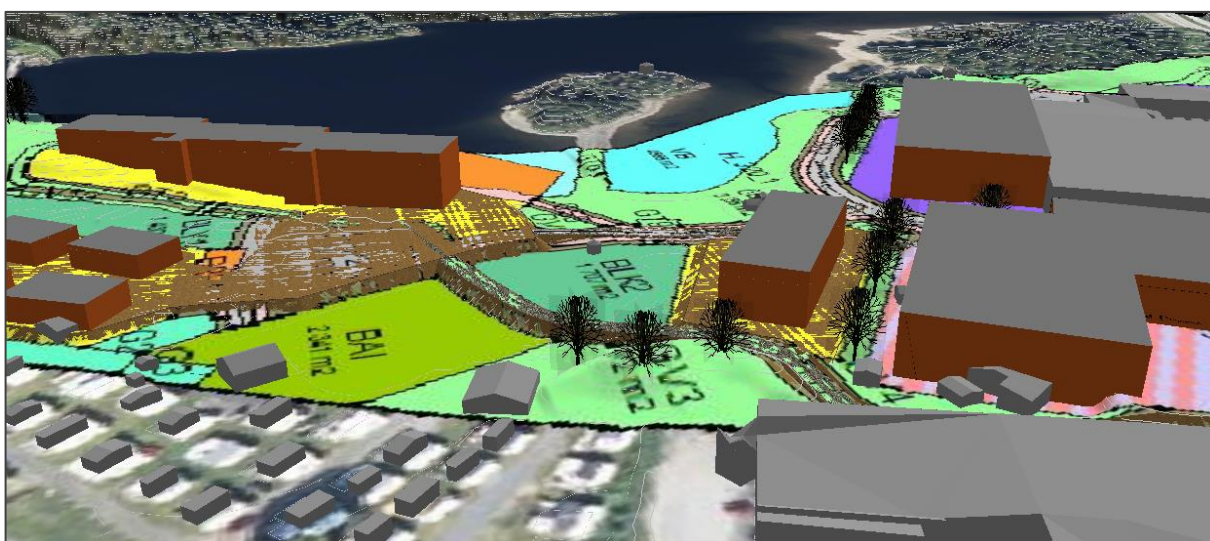
3D-tegning av planlagt og eksisterende bebyggelse, uten trær. Kollen GV er svært viktig positivt for landskapsbildet. Tegner: POV.

Plan og bestemmelser for boligbebyggelsen er mye i tråd med gjeldende reguleringsplan med sikring av grøntarealer, boligbebyggelse og næringsbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan legger delvis opp til høyere bygningshøyder.

Gjeldende reguleringsplan legger delvis opp til høyere bygningshøyder. Økte flater gjør at landskapsbildet sammenlignet med gjeldende reguleringsplan og bestemmelser, blir litt forringet samtidig ligger det mye muligheter i ny plan og bestemmelser til å dempe landskapsvirkningen fjern og nær svært positivt gjennom beplantning av stedegne trær o.l. Trærne og vegetasjonsbeltene er svært vesentlige positivt for demping av landskapsvirkningen, og det er svært positivt at det er knyttet rekkefølgebestemmelser til felter med vegetasjon. Et mer urbant uttrykk trenger ikke skape et mer negativt uttrykk i form av fjern og nærvirkning, men det blir litt annerledes. Konklusjonen er at konsekvensene er noe mellom ubetydelig endring og noe forringet i fht. gjeldende reguleringsplan og eksisterende bygningsmasser, og det heller mot noe forringet, dvs. laveste negative konsekvenskategori.

Verdien er gitt valør middels på grunn av sentral beliggenhet i Leira og nærhet til og synlighet fra sjø og øvrige omgivelser.



3D-tegning med maksimum byggehøyder og med noen stående trær, vist fra luft i øst. Oppfylling av turveg GT 1 samt parkeringsplass og boligfeltene vises i beige. Trær mot strandlinjen og i de planlagte grøntsonene inkl. lekeområder, er nødvendig for å dempe innsyn og landskapsvirkning. Tegner: POV.

Verdi: Middels

Påvirkning: Noe forringet, -

Konsekvens: Litt forringet konsekvens

6.9 Vann og avløp

Ifølge kommunens administrasjon blir vannkapasiteten via ny sjøledning som blir lagt høsten 2020, 114 liter/sekund med et resttrykk på 3,6 bar ved ASKO. Kloakkrenseanlegget er bygd for 6000 personequivallenter (p.e.), og belastningen i 2019 var på ca. 5000 p.e.

Behovet for drikkevann og avløp er beregnet ut fra behovet for 2,5 person per bolig, dvs. 2,5 p.e. Med 60-80 leiligheter er behovet 150-200 p.e. for både drikkevann og avløp. Kapasiteten for den planlagte bebyggelsen inkludert utvidelse av BN1 og BKB, er likevel god.

Ut fra utarbeidet VA-plan/oversikt over hovedledninger VA-ledninger anses det å være tilstrekkelig kapasitet for tilkobling til det kommunale VA-nettet. Det blir også etablert en pumpestasjon i felt BKT. Å få en VA-plan for området anses å være positivt. VA-plan kan bli justert som følge av byggesøknad, med hovedledningene er gitt i vedlagte illustrasjon for nye hovedledninger. F.eks. kan tilkobling til felt BKB bli justert som følge av annen plassering av bygg.

Overvann er omtalt i kapitlet sammen med flom.

Verdi: Noe

Påvirkning: Ubetydelig endring

Konsekvens: Ubetydelig endring

6.10 Energi og klima

Tilrettelegging for ferdsel som gange og sykling samt kort avstand til bussholdeplass med lokal og regional rutetrafikk gir god tilrettelegging for klimavennlige transportmåter. Det er satt krav i bestemmelsene at overskuddsvarme fra ASKO skal brukes i felt BKB. Videre er det lagt føring på boligbebyggelsen om at det for bygg bør tilstrebes bruk av tre som materiale for utvendig fasade. Det vil kunne være en klimagevinst ved bruk av kortreist tømmer behandlet for lavt vedlikehold og lang holdbarhet med et pent estetisk utseende.

Videre er ca. 95% av kundegrunnlaget på Leira basert på motorkjørende. Forretningene har plasskrevende varer og driver detaljhandel, og det er derfor god strategi å tilrettelegge for lokal gange og sykkel, jf. SATS som nevner sykling til og fra Leira som framtidsstrategi. I felt BKB er det krav om sykkeloppstillingsplasser, hvilket er i tråd med den regionale strategien og Nasjonal sykkelstrategi. Det samme gjelder sykkeloppstillingsplasser for boligbebyggelsen. Flere ladestasjoner ved parkering i felt BKB kan øke klimavennligheten ved bilbasert transport. Det samme kan gjøres for ansatte og lastebiler i felt BN1, men det er ikke satt bestemmelser for det.

Tilrettelegging for gående og syklende er svært viktig og en veldig viktig del av å forsøke å motvirke ikke-klimavennlig motortransport. Videre er sentrale boliger nær daglige gjøremål framtidsrettet, jf. areal-, transport og boligstrategi nasjonalt og regionalt, og føringen gjennom SATS.

Moderne bygninger har god isolasjon og fører til mindre behov for oppvarming enn eldre bygninger, opptil 80% reduksjon. Klimavennlige oppvarmingskilder bør likevel vurderes, jf. bestemmelsene.

Tilretteleggingen for klimavennlig transport er forbedret i ny plan og bestemmelser gjennom krav om el-ladestasjoner for bil og sykkel. Det er ikke satt krav om ladestasjoner for el-bil i felt BKB, og det skyldes at det nord for Markavegen fra kommunens side er godkjent i tilknytning til Elkjøp etablert i 2021 16-32 ladestasjoner for Tesla og 6 hurtigladere for vanlige el-biler. I tillegg er det under planlegging etablert i 2020 eller våren 2021 ved Valdres Storsenter minimum 6-8 hurtigladere «Grønn kontakt» for vanlige el-biler. Dette vil dekke et behov for ladestasjoner, og det vil ved etterspørsel bli etablert flere ladestasjoner. De næringsdrivende vil gjerne se antallet ladestasjoner i handelsområdet langs Markavegen under ett. Samlede ladestasjons-områder kan økonomisk og funksjonelt være å foretrekke framfor spredte.

Klimaavtrykk og livsløpsstrategi er i noen grad ivarettatt gjennom bestemmelsene. Dette er en del av nasjonale strategier for et mer klimavennlig samfunn. Samtidig er vurdering av klimautslipp/-avtrykk noe vanskelig siden det omfatter flere temaer. Sammenlignet med gjeldende plan og bestemmelser innebærer endringene liten/ingen negativ konsekvens evt. en liten forbedring.

Verdi: Noe betydning

Påvirkning: Noe forbedret

Konsekvens: Samlet vurderes det til «Noe forbedret». Potensialet for enda flere tiltak for klimavennlighet er likevel til stede.

6.11 Oppsummering av den tematiske konsekvensutredningen

Konsekvensutredningen skal følge planprogrammets behov for utredning og mal. I tillegg beskriver en samlet KU en samlet virkning. Dette er oppsummert i matrisen under. Samlet virkning har lav konfliktgrad. Innenfor noen temaer er konsekvensene forbedret mens det for ett tema er forringet. For flere av temaene er det ingen eller ubetydelig endring av konsekvensene, se tabell 6..

Tabell 6. Sammenstilling av konsekvensene av planforslaget.

Verdi	Uten betydning	Noe	Middels	Stor	Svært stor
Påvirkning					
Ødelagt					
Sterkt forringet					
Forringet					
Noe forringet			Landskapsvirkning og etikk		
Ubetydelig endring		Grønnstruktur og naturmangfold Trafikk og støy Vann og avløp			
Noe forbedret		Klima og energi Barn, unge, friluftsliv og universell utforming			
Forbedret		Flom, skred og overvann	Sentrums- og tettstedsutvikling Kulturminner og kulturmiljø		
Mye forbedret					

Svært mye forbedret					
----------------------------	--	--	--	--	--

Fire av temaene gir ubetydelig endring i konsekvenser. Kun ett tema gir en noe forringet konsekvens, men det er i den tematiske vurderingen i kapittel 6.8 av samme tema beskrevet at riktig plassering av og bruk av trær og busker kan dempe negativ landskapsvirkning betydelig slik at konsekvensen blir nært ubetydelig. Trær og busker må brukes, jf. fellesbestemmelsene, for å dempe landskapsvirkningen mot Strondafjorden. Bruk av bestandig tre i fasade mot sjøarealene vil også dempe landskapsvirkningen.

Samlet vurdering av konsekvensene som følge av den tematiske vurderingen, er at ny plan og bestemmelser medfører forbedring innen fire temaer, og de er alle fire viktige. Regionalt viktig er sentrums- og tettstedsutviklingen, og den har svært stor betydning for oppfølging av den regionale føringen SATS og videre utvikling av Leira for et framtidig samfunn. Planen bringer derfor Leira opp til et bedre potensiale enn gjeldende reguleringsplan og bestemmelser.

Samlet sett er ny plan og bestemmelser en positiv endring for tilrettelegging i tråd med tidens krav og befolkningsprognoser. Føringerne regionalt og lokalt er at Leira vil få et mer urbant estetisk uttrykk og utnytting, som også forslaget innebærer.

6.12 Andre forhold som skal belyses

Strømforsyning

Bestemmelsene gir rom for flere nye trafoer. Siden lokalisering av disse kan bli innebygd, er de ikke konkretisert i plankartet.

Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal håndteres innenfor felt BRE og hvert felt for boliger, og det anses ivaretatt.

6.13 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ingen temaer som faller i rød risiko- og sårbarhetskategori i den utarbeidede risiko- og sårbarhetsanalysen.

Det er to temaer som faller i gul risiko- og sårbarhetskategori med sannsynlighet for alvorlig skade. De to temaene er knyttet til avkjørslene og blandet trafikk med motorkjøretøy inkl. lange kjøretøy, syklende i veibanen og gående på fortau. Myke trafikanter kryssing av kjøreveg, inkl. ganske stor tetthet av avkjørslar nord i planområdet og utenfor planområdet i Markavegen er det som skaper denne risikovurderingen. Relativt enkle tiltak som skolepatruljer, redusert antall avkjørslar, markering av fotgjengerfelt, fartsdumper og bedre skilting m.m. kan redusere denne risikoen, se ROS-analysen. Fartsdumper og/eller innskrenkning av veibanen vil være egnet siden det er lav fartsgrense med bare 30-40 km/t. Flere av disse tiltakene kan settes i verk uavhengig av reguleringsplan og bestemmelser.

Plan og bestemmelser hensyntar flomfare fra Leireelvi og Strondafjorden samt overvann generelt, men VA-plan må følges opp i byggesaksbehandlingen.

Forebygging av ulykker ved anleggsarbeid må sikres gjennom vanlige sikkerhetsrutiner ved anleggsarbeid.

6.14 Konklusjon

Mye av hovedtrekkene i gjeldende reguleringsplan for planområdet er videreført. Mye av det positive er beholdt, og en del av det er forbedret. Plan og bestemmelser legger godt til rette for en utvikling i planområdet som er i tråd med nasjonale, regionale og lokale føringer. Både grønnstruktur, estetikk og utvikling av sentrale områder i Leira er hensyntatt. Boligbebyggelsen vil tilføre boligtyper i årene 2021-2040 det er og bør være stort behov for med en økende andel og antall eldre i Nord-Aurdal og et økende behov for å tiltrekke seg yngre innflyttere.

1. Bane NOR SF, datert 25.06.2018

Deres eiendom blir berørt av planavgrensningen hvor det i dag er opparbeidet gang- og sykkelveg. De har ellers ingen merknader.

Plankonsulentens kommentar:

Tas til orientering.

2. Statens vegvesen, datert 28.06.2018

Statens vegvesen sitt ansvar er først og fremst knyttet til arealbruk langs riks- og fylkesveger. De er forvalter av riksveg på vegne av staten, forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommune, og de uttaler seg også som statlig fagmyndighet med sektoransvar innen transport.

Adkomst og byggegrense mot E16: De forutsetter at adkomsten til planområdet blir som i gjeldende plan, via Markavegen og at byggegrense mot E16 blir som i gjeldende reguleringsplan.

Det er bra at det tilrettelegges for å bedre forholdene for myke trafikanter.

Utvidelse av næringsareal: Ved en evt. utvidelse av næringsareal viser de til føringene i Regional plan for byer og tettsteder i Oppland og Samordnet areal- og transportstrategi for Fagernes - Leira.

Plankonsulentens kommentar:

Byggegrense i reguleringsplanen for Lagermarkene og Leirasanden – nord, vedtatt 23.06.1997, har byggegrense 30 meter fra senterlinje veg E16. Byggegrense fra senterlinje E16 nord for E16 er 20 meter vist i reguleringsplan for Gamle vaskeriet og vulken, vedtatt 22.06.2000, er 20 meter. Vi har derfor valgt 25 meter byggegrense.

Adkomst fra Markavegen blir beholdt i plan og bestemmelser.

I fht. den regionale planen og lokal plan for byer og tettsteder vises det til planbeskrivelsen. Det er tatt hensyn til begge føringene i utforming av plan og bestemmelser.

3. Fylkesmannen i Oppland, datert 10.07.2018

Fylkesmannen viser til www.planoppland.no og forventer at nasjonale og regionale interesser omtalt i Planskemaet og presisert i Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland kap. 1, 2 og 3, blir ivarettatt i det videre planarbeidet.

Referatet fra oppstartsmøtet omhandler de viktigste fagområdene hos Fylkesmannen, på en god måte. De forutsetter at disse vil bli fulgt i planarbeidet.

Trafikk fra Oslovegen avgir støy, og de forventer at det gjennomføres støyfaglige utredninger dersom det er aktuelt med støyømfintlig bebyggelse i denne delen av planområdet.

Det merker seg at det er intensjoner om å videreføre friluftsområdet på Leirasanden. Det er et statlig sikret friluftsområde, og Fylkesmannen oppfordrer til dialog dersom det i planarbeidet er ønskelig med mer detaljerte føringar for tilretteleggingstiltak innenfor området.

Oversendelse av SOSI-fil. Ved høring ber de om at ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil av plankartet sendes til Statens Kartverk per epost.

Plankonsulentens kommentar:

Det er ikke planlagt arealer med støyfølsom bruk i gul eller rød støyzone langs E16. I fellesbestemmelsene er det lagt inn hensyn til støy. Det betyr at dersom og når det blir aktuelt med arealer med støyfølsom bruk i gul eller rød støyzone, må støyutredning utarbeides.

Plan og bestemmelser for arealene i friluftsområdet videreføres i stor grad i ny plan og bestemmelser. Flere tiltak er innarbeidet for å sikre bedre vilkår for friluftinteresserte, bl.a. sykkelparkering, mer strandareal og ikke minst bedre tilrettelegging for gående og syklende til og fra friluftsområdet. Det vises for øvrig til planbeskrivelsen.

Sikkerhet og beredskap er omtalt i egen ROS-analyse. Flom er utredet i planbeskrivelsen og to fagrapporter. Flom i fht. sikkerhet og beredskap anses ivaretatt.

4. Oppland fylkeskommune v/Kulturavv, datert 14.08.2018 og 28.12.2018.

Det er fra tidligere registrert fire automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Det gjelder kullgropene id 42649, 128348 og 128349 og steinalderlokaliteten med id 22736. Det ble foretatt registrering tidligere, men det ble da kun gjennomført overflatebefaring. Ved oppstart av ny reguleringsplan anser de behov for å gjøre en mer detaljert undersøkelse i planområdet med stikking etter steinalder. De vil også undersøke status til de øvrige kulturminnene i området.

De har gitt et budsjett for arbeidet og ber om aksept for budsjettet. *Befaringsrapport Arkeologisk registrering i forbindelse med reguleringsplan for Markavegen vest i Nord-Aurdal kommune*, datert 28.12.2018, ble tilsendt etter utført registrering.

Plankonsulentens kommentar:

Den budsjetterte summen var såpass høy og gjaldt mye de ubebygde arealene i planområdet. Planfremmer spurte kommunen om de ville betale noe av undersøkelsene på sin grunn, dvs. friluftsområdet. Siden kommunen ikke ønsket dette, gikk planfremmer inn for å redusere planområdets størrelse mot vest, dvs. ubebygde arealer. Dette aksepterte kommunen. Et nytt budsjett ble sendt fra fylkeskommunen i brev av 20.09.2018, og dette aksepterte tiltakshaver.

Rapport fra de arkeologiske registreringene er vedlagt i saken. Automatisk fredede kulturminner som fylkeskommunen krever fredet etter kulturminneloven, har formål i tråd med kulturminnemyndighetens krav og ønsker. Det er brukt arealformål og hensynssone båndlegging slik at det blir tydelig i plankart og bestemmelser.

5. Oppland fylkeskommune v/Regionalenheten, datert 20.07.2018

Planområdet inngår i tre reguleringsplaner. Nord-Aurdal kommune har vurdert at planforslaget i hovedsak vil være i samsvar med gjeldende kommuneplan for Nord-Aurdal kommune, og tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Fylkeskommunen mener varselbrevet ikke åpner for en full vurdering av KU-plikten, og fylkeskommunen forutsetter at kommunens vurdering er i henhold til forskriften.

Medvirkning: Kommunen har et særskilt ansvar i å påse at barn og unges interesser ivaretas. Fylkeskommunen oppfordrer forslagsstiller til å informere om tiltaket, gjerne gjennom åpent møte og ha god dialog med de nærmeste berørte. De minner om Regionalt planforum dersom saken ønskes drøftet med statlige og regionale myndigheter før planen legges ut til offentlig ettersyn og høring.

De viser til den omforente samarbeidsavtalen mellom Nord-Aurdal kommune, Statens vegvesen og fylkeskommunen i Areal- og transportstrategi for regionsenteret Fagernes – Leira, SATS (2015) der det er nedfelt mål og prinsipper for utviklingen på Fagernes – Leira. Detaljreguleringen for Markavegen vest må legge disse målene og prinsippene til grunn. De viser spesielt til følgende punkter:

- «På Leira utnyttes de handels- og industriarealene som allerede er etablert. Leira er godt tilrettelagt for bilkrevende storvarehandel. Ved å tilrettelegge for en mer strukturert parkeringslogistikk åpnes det opp for større utnyttelse av de etablerte områdene. Eventuelle nye næringslokaler på Leira skal etableres på eksisterende arealer fremfor å bruke skogsmark og grøntarealer.» Fylkeskommunen oppfordrer forslagsstiller til å jobbe ut fra disse prinsippene i SATS. Om de langsiktige og omforente målene for utviklingen av Leira og Fagernes skal nås, er det helt nødvendig at hver enkelt plan jobber i samme retning.
- «tilgangen til friluftsområdene/friområdene ved fjorden på Leira (herunder badeområdene ved Strandefjorden fritidspark) må styrkes gjennom sikring av gangakser og skilting. Det må etableres et sammenhengende, trygt og sikkert gang- og sykkelvegnett fra boligområdene på Leira og ned til fjorden. Separere gående og syklist der syklist kan ha høy hastighet».

Fylkeskommunen understreker viktigheten av at det statlig sikrede friluftsområdet langs Strandefjorden hensyntas i planarbeidet. Vurdering av konsekvenser må belyse hvordan ny plan vil virke inn på dette området visuelt i landskapsbildet og fysisk. Tiltak som reduserer verdien av dette vil ikke være forenlig med vernet dette er underlagt.

Fylkeskommunen støtter bemerkningen i referatet fra oppstartsmøtet om at det vil være behov for en grundig konsekvensvurdering av de viktigste temaene. Dette vil trolig gjelde alle temaene det er krysset av for i referatet.

Plankonsulentens kommentar:

Det er utarbeidet konsekvensutredning for en rekke temaer i tråd med forskrift om konsekvensutredninger. Arealstrategien i planforslaget følger i stor grad opp vedtatt areal- og transportstrategi for regionsenteret Leira-Fagernes. Tilgang til fjorden og forbindelser mellom grøntområder er sikret for gående og rullende:

- til/fra Markavegen utenfor planområdet i øst
- med ny turveg til/fra gang- og sykkelveg langs E16 i vest.
- Med ny turveg fra Markavegen i nord til sørenden av neset med videre forbindelse utenfor planområdet til brua over sundet til Førseøddin
- mulighet for turveg GT1 gjennom GV mot øst til plangrense og campingplassen utenfor planområdet i øst
- fortau/gang- og sykkelveg langs Markavegen og adkomstvei i boligområdet

For øvrig vises det til utarbeidet KU i saken og kommentar under Fylkesmannens innspill.

Landskap er utredet gjennom illustrasjoner, 3D-tegninger, foto og i planbeskrivelsen generelt.

Sikkerhet og beredskap er omtalt i egen ROS-analyse. Flom er utredet i planbeskrivelsen og to fagrapporter. Flom i fht. sikkerhet og beredskap anses ivaretatt.