



## Nord-Aurdal kommune

**Sak:** 23/1749  
**JournalpostID:** 24/11530  
**ArkivID:** K2-L12, GBNR-24/91  
**Saksbehandler:** Aud Berit Anmarkrud  
**Dato:** 04.06.2024

### Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
023/24	Planutvalget	17.06.2024
079/24	Kommunestyret	21.06.2024

### Reguleringsplan for Solstad - Sluttbehandling

#### Vedlegg:

04.06.2024	20231116_Plankart_Solstad	420239
04.06.2024	Reguleringsbestemmelser Solstad 20240523	420236
04.06.2024	Planbeskrivelse Solstad 20240430	420235
04.06.2024	20231208_ROS-analyse_Solstad	420241
04.06.2024	Illustrasjoner_Solstad_jan2024	420240
04.06.2024	Støyrapport Norconsult	420237
04.06.2024	20240208_VedtakPU	420238
04.06.2024	Avklaring av innsigelse - reguleringsplan for Solstad	420244
11.06.2024	Høringsuttalelser Solstad samlet	420245

#### Saksopplysninger:

Forslag til detaljreguleringsplan for Solstad legges med dette frem for sluttbehandling. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for en firemannsbolig på eiendommen Solstad, gbnr. 24/91, som vil erstatte eneboligen som står der i dag. Eiendommen 24/91, Krokabakkatn 31, ligger i et boligfelt på Leira innenfor reguleringsplanen Leira nord-Krokabakkatn. Forslag til reguleringsplan ble behandlet av planutvalget i møte den 08.02.2024, sak 004/24, og lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 15.02.2024-02.04.2024.

Det kom totalt inn 7 høringsuttalelser, hvorav 5 fra myndigheter og 2 fra regional og kommunal aktør. Høringsuttalelsene ligger i sin helhet vedlagt saken. Sammendrag med administrasjonens kommentarer er som følger:

#### *Statsforvalteren i Innlandet:*

Mener at formålet med å legge til rette for foretting av eksisterende boligområde, er i tråd med Statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging.

Hensynet til barn og unge er etter statsforvalterens syn ivaretatt i planforslaget.

Statsforvalteren vurderer at hensyn til samfunnssikkerhet og beredskap er ivaretatt i planen.

Når det gjelder støy, vurderer Statsforvalteren det slik at hensynet til støy ikke er godt nok ivaretatt i planforslaget, og at dette er i strid med «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T1442/2021. På bakgrunn av dette, har Statsforvalteren **fremmet innsigelse** til reguleringsplanen.

*Administrasjonens kommentar:*

Det har på bakgrunn av innsigelsen blitt utarbeidet en støyrapport for reguleringsplanen, se vedlagt. Rapporten konkluderer med noen tiltak som må på plass for at byggetiltaket skal være i tråd med nasjonale støyretningslinjer; Tett rekkverk på terrasser i en høyde av 1,2 meter, samt at minst et primærrom og et soverom skal kunne luftes mot stille side. Disse kravene er nå innarbeidet i vedlagte reguleringsbestemmelser, og kommunen ba i brev datert 23.05.2024 Statsforvalteren om å avløse sin innsigelse. På bakgrunn av støyrapporten og nye punkt innarbeidet i bestemmelsene har Statsforvalteren trukket sin innsigelse i brev datert 29.05.2024.

For øvrig tas statsforvalterens høringsuttalelser til orientering.

*Innlandet fylkeskommune:*

Ser det som positivt at det fortettes i sentrale områder. I tillegg til høy utnyttelse, som er ønskelig, må fortetting også skje med kvalitet. En utnyttingsgrad på 40% er høyt, og det blir da lite areal igjen på tomte til uteopphold og lek. Fylkeskommunen henviser imidlertid til at det er et offentlig friområde i nærheten, som nyttes som fotballplass eller lignende. Fylkeskommunen ser det som en mangel ved planforslaget at det ikke er tilstrekkelig tilbud for barn og unge i nærheten, men dette er ikke tilstrekkelig til at de er negative til forslaget.

Kulturarv har ingen merknader.

Samferdsel er positive til at stien mellom Krokabakkatn 21 og Kongsvegen 17 skal ryddes som tilrettelegging for bedre adkomst for myke trafikanter mot sentrum.

*Administrasjonens kommentar:*

Det er som fylkeskommunen påpeker, uheldig at det ikke er krav i planen om minste felles uteoppholdsareal (MUA). Administrasjonen foreslår at det legges inn et krav i bestemmelsene om at det skal være minst 25 kvadratmeter uteoppholdsareal per enhet. Inntil 15 kvadrat av disse kan være på egen terrasse, mens 10 kvadratmeter skal være felles, og ligge slik til at arealet ikke er støybelastet over gjeldende støygrenser.

Administrasjonen tar fylkeskommunens øvrige innspill til orientering.

*NVE*

Viser til at i følge utført skredfarekartlegging som Skred AS har gjennomført i NVE sin regi, så ligger planområdet utenfor skredsone med 5000 års gjentaksintervall, og anses som trygg mot alle type skred. NVE har ingen ytterligere innvendinger eller kommentarer til planforslaget.

*Administrasjonens kommentar:*

Tas til orientering.

*Statens vegvesen (SVV):*

Viser til at en fortetting som planlagt, er i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging. SVV støtter forslaget til rekkefølgebestemmelse om

rydding av sti som tidligere er regulert som gangveg i gjeldende reguleringsplan, da dette gir en god snarveg ned mot sentrum.

Når det gjelder parkering, så viser SVV til at man i planen henviser til kommunens parkeringsnorm, og i planbeskrivelsen oppgir dette til å dreie seg om 2 parkeringsplasser per enhet. Parkeringsnormen opererer kun med et minimumsantall parkeringsplasser på 1,5 plasser per enhet. SVV mener at det ikke er noen grunn til å legge opp til flere plasser enn minimumsnorm, når planområdet ligger sentralt plassert.

SVV viser til at planområdet ligger innenfor gul støysone, og henviser til Statsforvalteren som fagmyndighet på støy.

#### *Administrasjonens kommentar:*

Tomta som skal bygges ut, er bratt. Det er derfor nødvendig å bygge ut boligen som en terrassert bolig. På baksiden av tomta går det en adkomstveg til den eksisterende boligen på tomta, samt til et par andre boliger. Denne vegen er svært bratt, med en gjennomsnittlig stigning på 20%, og en maksstigning på 23%. Vegen er regulert som gangveg, men med tillatelse til å kjøre til eiendommene. Denne vegen bør av trafikksikkerhetsmessige grunner ikke brukes som regulær adkomst til noen av boenhetene i Krokabakkatn 31. På illustrasjonsplanen som følger med i planmaterialet, er det vist to biloppstillingsplasser mot nord, utenfor det som blir øvre plan av boligen. Administrasjonen mener at man her bør begrense trafikkarealet slik at det kun er ved av/pålessing, ved inn/utflytting osv at denne adkomsten brukes. Den daglige parkeringen bør skje sør for bygget, på nedre plan, hvor det er avsatt to utvendige parkeringsplasser, samt 4 innvendige plasser i garasje. Parkeringskravet er med dette uansett oppfylt. Administrasjonen anbefaler derfor at følgende tas inn i bestemmelsene: «Adkomst fra nord skal kun nyttes til av/pålessing. Det skal ikke legges opp til permanent parkering på den nordlige siden av planområdet.»

#### *Mattilsynet:*

Har ingen merknader til drikkevannsforsyning, ettersom det skal kobles på offentlig anlegg. Vannledninger innenfor planområdet bør kartlegges og tas hensyn til for å hindre skader ved gjennomføring av tiltak. Mattilsynet påpeker også at det må utvises aktsomhet i anleggsperioden mhp. spredning av planteskadegjørere.

#### *Administrasjonens kommentar:*

Det offentlige ledningsnett i området er kartlagt og kartfestet, og dette er offentlig tilgjengelig på kommunens innsynsløsning. De øvrige innspillene tas til orientering.

#### *Griug:*

Viser til at det må etableres ny strømforsyning til boligen. Det ser ikke ut til at ny trafo er påkrevet.

#### *Administrasjonens kommentar:*

Tas til orientering.

#### *Nord-Aurdal brannvesen:*

Adkomstveien til eiendommen skal ha maksimal stigning 12,5%, og fri kjørebanebredde skal være 3,5 meter. Det er ønskelig at det benyttes brannhydrant med 2 x65 mm vannuttak og Norlås 1, framfor brannkum, ved etablering av slokkevannuttak.

#### *Administrasjonens kommentar:*

Administrasjonen har hatt møte med brannvesenet for oppfølging av deres høringsuttalelse. Adkomstvegen nord for planområdet, som er beskrevet tidligere i saken, er for bratt til å kunne tjene som adkomst for brannbiler. Brannvesenet er imidlertid greit dekket dersom det etableres en brannhydrant på «nedre plan» ved parkering/garasjeanlegget, forutsatt at hydranten plasseres i bunnen av utvendig trapp som er vist i illustrasjonsplan. På denne måten kan brannvesenet få med seg vann opp til øvre plan på en enkel måte. I møtet kom det også fram at for ambulansetjenesten kan det være kritisk med adkomstvegen på baksiden, da det ikke er sikkert at denne er tilgjengelig for å kunne kjøres hele året. Trapp er ingen optimal løsning for ambulansetjenesten. Administrasjonen vurderer det likevel slik at dersom den utvendige trappa etableres enten med tak over, eller med snø/issmeltingsanlegg, slik at trappa er snø- og isfri, så er det en akseptabel løsning i forhold til ambulanse på de dagene av året det ikke vil være mulig å komme til på baksiden av bygget med bil. Den utvendige trappa bør uansett sikres mot snø/is på en slik måte. Det er ikke planlagt for innvendig trappeløp opp til 2. bolignivå fra garasjene, og man da må gå den utvendige trappa. Administrasjonen anbefaler derfor å legge inn krav i bestemmelsene om brannhydrant i bunnen av utvendig trapp, samt at det skal etableres tak eller snø/issmeltingsanlegg i denne utvendige trappa som er vist på illustrasjonsplanen, for å holde denne snø- og isfri.

#### **Vurdering:**

Reguleringsplanen har vært ute til høring og offentlig ettersyn. Statsforvalteren hadde innsigelse til planforslaget vedrørende støyforhold. Med de tiltak som er gjort etter at planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn; utredet støyforhold og satt krav i bestemmelsene, så har Statsforvalteren trukket sin innsigelse. Krav om tett rekkverk og stille side, kulepunkt 3 og 4 i bestemmelsenes § 3.6, er innarbeidet i vedlagte bestemmelser. Dersom disse tas ut ved politisk vedtak, så kan ikke innsigelsen anses som ivaretatt.

Med de endringene som er foreslått i saksframstillingen over, så vurderer administrasjonen at reguleringsplanen er klar for godkjenning.

#### **Forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Solstad, planID 3451 202301, som vedlagt, med følgende endringer:

1. Det legges inn følgende fellesbestemmelse punkt 2.6: «Uteoppholdsareal. Det skal være minst 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. enhet. Inntil 15 m<sup>2</sup> av disse kan være på egen terrasse, mens 10 m<sup>2</sup> skal være felles og ligge til slik at arealet ikke er støybelastende over gjeldende støygrenser.»
2. Bestemmelsen punkt 2.5 endres til følgende: «*Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser pr. boligenhet.*»
3. Det legges inn følgende setninger i bestemmelsene punkt 2.5: «*Adkomst fra nord skal kun nyttes til av/pålessing. Det skal ikke legges opp til permanent parkering på den nordlige siden av planområdet.*»
4. Det legges inn følgende punkt 1.4 i rekkefølgebestemmelsene: «*Det skal etableres brannhydrant i bunnen av utvendig trapp ved garasje.*»

Det legges inn følgende fellesbestemmelse: «*Det skal etableres tak eller snø/issmeltingsanlegg i den utvendige trappen vist i illustrasjonsplanen, for å holde trappen*

snø- og isfri».

### **Planutvalget 17.06.2024:**

#### **Behandling:**

Votering: Forslag til vedtak enstemmig (7 stemmer)

#### **PU- 023/24 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Solstad, planID 3451 202301, som vedlagt, med følgende endringer:

1. Det legges inn følgende fellesbestemmelse punkt 2.6: «Uteoppholdsareal. Det skal være minst 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. enhet. Inntil 15 m<sup>2</sup> av disse kan være på egen terrasse, mens 10 m<sup>2</sup> skal være felles og ligge til slik at arealet ikke er støybelastende over gjeldende støygrenser.»
2. Bestemmelsen punkt 2.5 endres til følgende: «*Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser pr. boligenhet.*»
3. Det legges inn følgende setninger i bestemmelsene punkt 2.5: «*Adkomst fra nord skal kun nyttes til av/pålessing. Det skal ikke legges opp til permanent parkering på den nordlige siden av planområdet.*»
4. Det legges inn følgende punkt 1.4 i rekkefølgebestemmelsene: «*Det skal etableres brannhydrant i bunnen av utvendig trapp ved garasje.*»
5. Det legges inn følgende fellesbestemmelse: «*Det skal etableres tak eller snø/issmeltingsanlegg i den utvendige trappen vist i illustrasjonsplanen, for å holde trappen snø- og isfri.*»

### **Kommunestyret 21.06.2024:**

#### **Behandling:**

Forslag til vedtak: Enstemmig (20 stemmer)

#### **KS- 079/24 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Solstad, planID 3451 202301, som vedlagt, med følgende endringer:

1. Det legges inn følgende fellesbestemmelse punkt 2.6: «Uteoppholdsareal. Det skal være minst 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. enhet. Inntil 15 m<sup>2</sup> av disse kan være på egen terrasse, mens 10 m<sup>2</sup> skal være felles og ligge til slik at arealet ikke er støybelastende over gjeldende støygrenser.»
  2. Bestemmelsen punkt 2.5 endres til følgende: «*Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser pr. boligenhet.*»
  3. Det legges inn følgende setninger i bestemmelsene punkt 2.5: «*Adkomst fra nord skal kun nyttes til av/pålessing. Det skal ikke legges opp til permanent parkering på den nordlige siden av planområdet.*»
  4. Det legges inn følgende punkt 1.4 i rekkefølgebestemmelsene: «*Det skal etableres brannhydrant i bunnen av utvendig trapp ved garasje.*»
- Det legges inn følgende fellesbestemmelse: «*Det skal etableres tak eller snø/issmeltingsanlegg i den utvendige trappen vist i illustrasjonsplanen, for å holde trappen snø- og isfri.*»