

REGULERINGSBESTEMMELSER

MARKAVEGEN VEST

Nord-Aurdal kommune

PlanID: 0542DR245

Vedtatt av kommunestyret 16.12.2022, sak 106/22

1. HENSIKT OG REGULERINGSFORMÅL

Hovedhensikten med plan og bestemmelser er å tilrettelegge for forretnings- og lagervirksomhet, boligbebyggelse, arealer for friluftsliv og lek samt tilhørende teknisk infrastruktur.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 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.

2.2 Tiltak ved fylkes- og riksvei

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

2.3 Krav til støyhensyn

Grenseverdier for tillatte støynivåer innendørs og på uteoppholdsarealer skal overholdes, jf. støyretningslinje T-1442/2021.

2.4 Overvann, vann og avløp

Bebyggelse skal tilkobles godkjent vann- og avløpsnett.

Overvann skal håndteres med overvannsnettet, 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.

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

2.5 Universell utforming

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

2.6 Utforming av bebyggelse og utearealer

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

Bygningsmassen og utearealer skal utformes på en måte som passer inn i arkitektur og estetikk i området. Vegetasjon skal bidra til et estetisk og trivelig inntrykk. Det tillates ikke beplantning eller tilsåing med svartelistearter.

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.

Oppheving av eiendomsgrenser skal i hovedsak skje for å følge arealformålsgrenser, og det skal godkjennes av kommunen i forkant.

2.7 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 flomrapport 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 framkomme. Nødvendige nettstasjoner/trafoer må vises.

2.8 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 sikringszone 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.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse

3.1.1 Boligbebyggelse, B

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.

%BYA=50%.

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.

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

Blokkbebyggelse, BBB

Det er i feltene BBB1 og BBB2 tillatt å oppføre boliger i blokkbebyggelse med parkering i kjeller/underetasje.

Gesims- og mønehøyde tillates opp til kote 374,3 i felt BBB1 og kote 371,3 i felt BBB2.

For BBB1 tillates %BYA=70%.

For BBB2 tillates %BYA=75%.

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.

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.

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

3.2 Næringsbebyggelse

3.2.1 Næringsbebyggelse, BN

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%. Solcelleanlegg tillates med høyde på paneler inntil 2 meter over tillatt gesimshøyde.

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.

3.3 Idrettsanlegg

3.3.1 Andre idrettsanlegg, BAI

Det tillates tennisbane innenfor felt BAI. 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.

3.4 Andre typer bebyggelse og anlegg

3.4.1 Renovasjonsanlegg, BRE

Det skal etableres areal med renovasjonsbeholdere for beboere og gjestende i området. Det skal sikres tilgjengelighet for henting for renovasjonsselskap. Renovasjonsarealet skal sikres tilgang for beboerne i planområdet fra både felt B1 og SPP2. Det skal plantes minimum 1 tre av stedegen art.

3.4.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB

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

3.4.3 Øvrige kommunalteknisk anlegg, BKT

Det tillates pumpestasjon med overbygg for spillvann.

3.5 Uteoppholdsareal

3.5.1 Lekeplass, BLK

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

Det skal i hver av feltene 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 30% av arealet. Sittebenker og sittegrupper kan settes ut til bruk for alle.

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

3.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

3.6.1 Forretning/kontor/tjenesteyting, BKB

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.

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%. Solcelleanlegg tillates med høyde på paneler inntil 2 meter over tillatt gesimshøyde.

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 4 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.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg, SKV

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.

4.2 Parkeringsplass, SPP

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 kjøretarasé i SPP1 og SKV3 slik at mindre rutebuss kan vende slik i enden av Markavegen.

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.

4.3 Fortau, SF

Fortau skal ha gangbredde 2,5 meter. Kantstein skal danne ytre kant mot gate og parkering med unntak overganger over veg, der det skal være nedsenket.

4.4 Gang- og sykkelveg

Det skal etableres gang- og sykkelveg med minimum gangbredde 2,5 meters bredde med toppdekke asfalt.

4.5 Gangveg/gangareal/gågate, SGG

I feltet skal det etableres gangareal for fotferdsel og bruk av rullator og barnevogn. Feltet skal være en passasje for slik ferdsel mellom fortau og GT5 og sikre tilgjengelighet ut mot felt BSB.

4.6 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

Sidearealene 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 være areal for snøopplag. Det tillates ledninger, kabler og bredbånd i grunnen.

Det tillates steinmur ned til felt GB badeområdet.

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Blågrønnstruktur, G

Felt G1 skal være flomkanal for flomvann Leireelvi, jf. flomutredning datert 07.04.2022. Dokument nummer 20519-01-4, utarbeidet av Skred AS. Kanalen skal ha erosjonssikkert materiale.

5.2 Turveg, GT

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 fra områdene B1, BBB1 og BBB2. 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.

Felt GT5 skal være en enkel tursti evt. som trapp i terreng, mellom gangveg SGG til turveg i felt GT4.

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

5.3 Vegetasjonsskjerm, GV

Arealene skal domineres av stedefgen vegetasjon. I feltene der det kan være naturlig med tresjikt, skal dette sikres med stedefgne trearter. Snauhogst tillates ikke. Nødvendig nedgravd infrastruktur kan føres frem innenfor arealformålet.

I felt GV1-3 og 6 skal naturlig vegetasjon bevarer, 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 stedefgne lauvtreslag slik at vegetasjonen blir et skjermingsbelte mellom næringsbebyggelse og sjøarealer/boligarealer.

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

I felt GV10 og 11 skal det plantes en trerekke av stedefgne lauvtreslag.

I felt GV12 skal det etableres vegetasjon som skjerming mellom strand og vegareal.

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

5.4 Friområde, GF

Arealet 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 og et enkelt sykkelstativ med mulighet for låsing av ramme i bakkefestet stativ.

5.5 Badeplass/-område, GB

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

6. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

6.1 Vern av kulturmiljø og kulturminne, LKM

Innenfor arealformål 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.

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV

Arealene dekker deler av innsjø, og arealene skal beholdes som det.

7.2 Badeområde, VB

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

8. HENSYNSSONER

8.1 Faresone – Flomfare

I faresone H_320_1 tillates opp til kote 359,30 kun oppført bygg og anlegg som kan dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare, jfr. TEK17. Det skal også dokumenteres at omkringliggende områder ikke pålegges økt flomulemppe som følge av tiltakene.

Bebyggelse innenfor faresone for flom som utgjøres av flom fra Leirelvi tillates kun dersom disse kan dokumentere at tiltaket ikke vil ta skade ved dimensjonerende flom, samt at omliggende områder ikke pålegges økt flomulemppe som resultat av tiltaket.

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

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

Det må fra felt B1, BBB1, BBB2, BN og BKB sikres beredskaps- og evakueringsadkomst over kote 359,30.

Beredskapsveien (GT1) anlegges med gjennomslipp av flomvann fra Leirelvi, for ikke å påføre omliggende områder økt flomulemppe. Kulverter for gjennomføring av flomvann fra Leirelvi utføres i tråd med flomrapport 20519-01-3 datert 2022-04-07

8.2 Faresone – Høyspenningsanlegg inkl. høyspenningskabler i luft

All aktivitet i felt H_370_1 som berører tiltak i grunnen og anlegg må godkjennes i forkant av netteier.

8.3 Sikringszone – 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.

8.4 Sone med angitt særlige hensyn – hensyn friluftsliv

Sonen H_530_1 inngår i et statlig sikret friluftsområde, og det skal tilrettelegges for allmennhetens friluftsliv. Tiltak skal være godkjent av kommunen før igangsetting.

8.5 Båndleggingszone – Båndlegging etter lov om kulturminner

Kulturminnene er fredet etter lov om kulturminner. Ingen inngrep i grunnen er tillatt.

9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Statens vegvesen skal godkjenne byggetegninger før igangsetting av tiltak som berører riksvegnettet.

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse må alle tilstrekkelige tiltak i henhold til gjeldende sikkerhetskrav mot flom være opparbeidet, jf. krav i bestemmelser til hensynssone flom.

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.
- dagens busstopp utenfor kjøpesenter være fjernet og erstattet av fortau.
- kantstopp for buss være etablert på begge sider av Markavegen iht. plan
- 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 felt G1
- beredskapsveg i GT1 og 2
- turvegforbindelse fra GT2 til turvegnett i sørvest skal være opparbeidet før IG i BBB1.

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
- opparbeidet og beplantet i de nærliggende feltene GV8-11.
- snuplass for buss og opparbeidet beplantning i felt GV12.

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

- opparbeidet parkeringskjeller/-hus dersom det 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 BN 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
- snuplass for buss og beplantning i felt GV12 være opparbeidet.