



Våler kommune



# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV LANGBAKKEN GÅRD, DEL AV GNR: 45 BNR. 1

PLANNUMMER: 2020003

Planen er datert	31.08.20, revidert 08.12.20 og 05.01.21
Bestemmelser er datert	31.08.20, revidert 08.12.20 og 05.01.21
Vedtatt av kommunestyret	22.03.21 (sak 18/21)

*Dersom det i forbindelse med tiltak i marken og i vann oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune v/Kulturarv, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd*

## 1 GENERELT

**1.1** Formålet med planen er å tilrettelegge for videreutvikling av dagens virksomhet med omsorgsboliger på tunet til Langbakken gård.

**1.2** I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg - privat (2011)
  - Gang- og sykkelveg - offentlig (2015)
  - Annen veggrunn, tekniske anlegg - offentlig (2018)
  - Annen veggrunn, grøntareal - privat (2019)
- Landbruks-, natur og friluftsmål
  - Kombinert LNF-formål/bolig/tjenesteyting - privat (5900)

I tillegg er deler av området regulert med følgende hensynssoner:

- Sikringsone; frisikt (H140\_1)
- Støysone; rød sone iht. T-1442, 4 meter over bakkenivå (H210\_2)
- Støysone; gul sone iht. T-1442, 4 meter over bakkenivå (H220\_3)
- Hensyn bevaring av kulturmiljø (H570\_4)

**1.3** Overvann skal håndteres internt på området ved infiltrasjon til grunnen.

## **2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (IHT. PBL. 12-5 PKT. 2)**

- 2.1** Regulerte kjøreveg er dagens avkjøring til eiendommen og er privat veg.
- 2.2** Gang- og sykkelvegen er offentlig og er del av eksisterende gang- og sykkelveg langs Vålgutua.
- 2.3** Annen veggrunn –tekniske anlegg er offentlig og del av sidearealer langs eksisterende gang- og sykkelveg langs Vålgutua.
- 2.4** Annen veggrunn – grøntareal er sidearealer langs dagens avkjøring inkl. grøfteareal og dagens bjørkeallé. Eksisterende allé skal opprettholdes, og trær som evt. må fjernes, skal erstattes med nye.

## **3 LANDBRUKS-, NATUR- og FRILUFTSFORMÅL (IHT. PBL. 12-5 PKT. 5)**

### **3.1 Kombinert LNF-formål/bolig/tjenesteyting**

Innenfor området tillates det landbruksrelatert virksomhet (bebyggelse tilknyttet gårdsdrift), samt bolig/tjenesteyting i form av omsorgsboliger inkludert driften av disse. Som en del av formålet tillates det også parkering, utearealer og tilhørende anlegg i tilknytning til bruken av bebyggelsen.

- 3.2** Innenfor området skal forholdet til det bevaringsverdige bygningsmiljøet på tunet hensyntas. Ny bebyggelse må tilpasses og underordne seg eksisterende bebyggelse, både når det gjelder volum og materialvalg.
- 3.3** Ny bebyggelse skal ha skråtak eller valmet tak og kan oppføres med en maksimal mønehøyde på 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For å skape inntrykk av symmetri ved innkjøring via alléen til tunet, bør nytt bygg lengst øst på tomta tilpasses drengestua med hensyn til plassering, høyde, volum og form.
- 3.4** Maks utnyttelse innenfor området kan ikke overstige %-BYA 25%. Ny bebyggelse skal ikke overstige BYA m<sup>2</sup> = 700 m<sup>2</sup>. Parkering skal ikke regnes med i utnyttelsen.
- 3.5** Ny bebyggelse og anlegg skal planlegges og opparbeides etter prinsippet om universell utforming.
- 3.6** Ny støyfølsom bebyggelse og utearealer må tilfredsstillende støyretningslinjene T1442/2016. Det vises til pkt. 4.1 ift. støytiltak innenfor regulert støysone.
- 3.7** Det skal innenfor området avsettes og opparbeides uteoppholdsareal på minimum 200 m<sup>2</sup> i tilknytning til omsorgsboligene. Uteoppholdsarealene må tilfredsstillende støyretningslinjene T1442. Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges som møteplasser for alle aldersgrupper, men minimum 100 m<sup>2</sup> skal opparbeides som lekeplass tilpasset barn, og skal inneholde minimum 2 lekeapparater samt benker/bord. Deler kan også opparbeides som sansehage. Uteoppholdsplassene skal være sør- eller vestvendte og være skjermet fra trafikk og trafikkstøy. Områdene inklusive adkomst skal tilstrebes utformet med tilgjengelighet for alle. Det skal sikres plass til rullestol der det anlegges sittegrupper. Felles uteoppholdsareal skal opparbeides parkmessig og skal tilrettelegges med belysning. Uteoppholdsarealene inkl. lekeplassen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor område. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på utearealene som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest 15. juni etter at omsorgsboligene er tatt i bruk.

## **4 HENSYNSSONER (IHT. PBL. 12-6)**

### **4.1 Sikringssone frisikt (H 140\_1)**

Frisiktliner er vist på plankartet og skal være 10 x 125 meter mot fylkesvegen og 4 x 20 meter mot gang- og sykkelvegen. Innenfor frisiktlinjene tillates ikke sikthindrende vegetasjon eller innretninger høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

### **4.1 Støysoner (rød støysone H210\_2 og gul støysone H220\_3)**

Regulerte støysonene viser støy 4 meter over bakkenivå.

Støy 1,5 meter over bakkenivå, som legger føringer for uteoppholdsarealer, har mindre utbredelse. Det vises til støyrapport datert 04.12.20, utarbeidet av Norconsult AS.

Innenfor rød støysone tillates det ikke ny støyfølsom bebyggelse.

Ny støyfølsom bebyggelse kan plasseres innenfor gul støysone forutsatt at en eller flere av følgende løsninger/tiltak gjennomføres:

- Boenhetene skal være gjennomgående og ha en stille side, og minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- Oppføre støyskjerm langs fylkesvegen
- Ha kontorer, nødvendig lager eller annen virksomhet som ikke er støyømfintlig der fasaden ligger i gul støysone.
- Ha kontorer, nødvendig lager eller annen virksomhet som ikke er støyømfintlig i 2. etasje der fasaden er i gul støysone, og oppføres lokal skjerm for 1. etasje.
- Kun bygge en etasje der fasaden er i gul støysone, og lage lokal skjerming.

### **4.2 Bevaring kulturmiljø (H570\_4)**

Innenfor området skal det eksisterende bygningsmiljøet ivaretas, og evt. nybygg, påbygg, tilbygg eller ombygging skal tilpasses og underordnes eksisterende bebyggelse.

Kulturmyndighetene skal gis mulighet til å uttale seg før tiltak kan iverksettes. Riving av eksisterende bebyggelse tillates ikke uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.