



Våler kommune



PLANBESKRIVELSE MED KONSEKVENsutREDNING TIL DETALJREGULERING FOR LANGBAKKEN GÅRD, DEL AV GNR. 45 BNR. 1

PLANNUMMER: 2020***



31.08.20

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

Reguleringsplanforslaget fremmes av Plan1 AS på vegne av Bengt Fasting som er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 45 bnr. 1 i Våler kommune.

Våningshuset, drengestua (kårboligen) og de to stabburene på Langbakken gård benyttes i dag som omsorgsboliger. Bakgrunnen for initiativet er behov for utvidelse av virksomheten, samt ønske om stadfesting av dagens bruk.

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for videreutvikling av dagens virksomhet på tunet, med omsorgsboliger, og tilrettelegging for ytterligere bebyggelse til formålet. Da alle bygninger på tunet er SEFRAK-registrert, og det er lagt mye ressurser i vedlikehold av hovedbygningen og drengestua de senere år, er det i planarbeidet rettet særlig oppmerksomhet mot plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at denne innpasses på en best mulig måte.

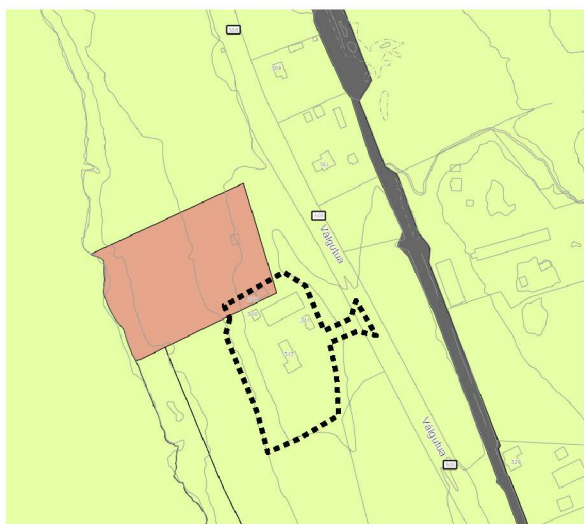
Reguleringsplanen blir fremmet som en privat detaljregulering. Planområdet er ca. 9,2 dekar. Planarbeidet er vurdert opp mot konsekvensutredningsforskriftens og er i samråd med Våler kommune vurdert å falle inn under forskriftens §8, vedlegg II pkt. 11 j. Konsekvenser overfor utvalgte nærmere angitte temaer vil belyses i planmaterialet.

2. PLANSTATUS, SAMT FORHOLDET TIL ANDRE GJELDENE RAMMER OG PREMISER

2.1 Forholdet til gjeldende arealplaner

Det alt vesentligste av området som reguleres er avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan, delplan for Våler sentrum, mens et mindre areal i nord er avsatt til annet byggeområde; camping. Planområdet er i all hovedsak uregulert, men grenser i nord inntil «Reguleringsplan for Langbakken Camping» (vedtatt 18.12.95 – Plan-ID 19950029) I øst berøres så vidt «Reguleringsplan for FV508 GS-Veg Sentralgården/Bjørke - Rokkerud» (vedtatt 16.01.12 – plan-ID 200601), hvor de aktuelle arealene er regulert til gang- og sykkelveg, annen veggrunn og LNF-formål kombinert med midlertidig trafikkområde.

Planarbeidet vil innebære endring i forhold til gjeldende kommuneplan og en mindre del av «Reguleringsplan for FV508 GS-Veg Sentralgården/Bjørke - Rokkerud».



Utsnitt fra kommunens kartportal som viser gjeldende kommuneplan t.v. og kommunens reguleringskartbase t.h. Planområdet er markert.

2.2 Konsekvensutredning

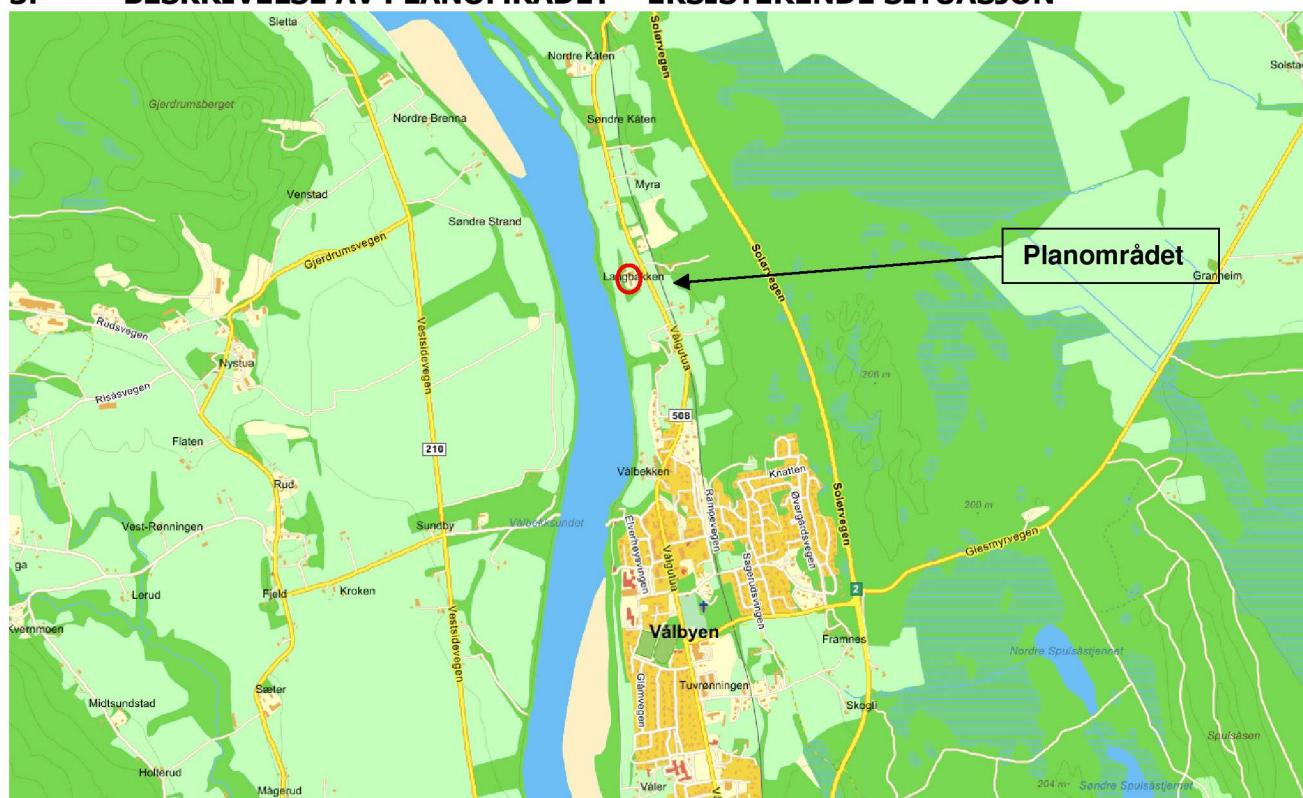
Detaljreguleringen er ikke i samsvar med overordnede/gjeldende arealplaner. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til LNF-formål og skal nå reguleres til byggeområde, og planforslaget er derfor vurdert opp imot Forskrift om konsekvensutredning gjeldende fra 01.07.17 gjeldende fra

01.07.17. Tiltaket vil ikke falle inn under forskriftens § 6 (*Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*) eller § 7 (*Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding*).

§ 8 omhandler «*Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*», og § 10 lister opp: «*Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*».

Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning etter KU-forskriftens § 8 a) fordi bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål er nevnt i KU-forskriftens vedlegg II 11j). I tillegg kan tiltak være i konflikt med kulturminneinteresser. Det er dermed krav om konsekvensutredning, men iht. forskriften gjelder ikke krav om planprogram for planforslaget.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE SITUASJON



Kartutsnitt som viser planområdets lokalisering i kommunen

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger rett nord for Vålbyen, ca. 900 m nord for kommunehuset i Våler. Planområdet består av del av gnr. 45 bnr. 1, og berører også Statens vegvesens grunn langs Fv 2116 Vålgutua.

3.2 Eksisterende bebyggelse inkl. kulturmiljø og kulturminner

Innenfor planområdet er det seks bygg, hhv. hovedbygning, drengestue, låve, vognskjul og to stabbur. Alle sammen er SEFRAK-registrert, og iht. Riksantikvaren er byggene fra første kvartal av 1900-tallet. Det er de senere år lagt mye ressurser i vedlikehold av hovedbygningen og drengestua. Etter opplysning fra Innlandet fylkeskommune er det også lagt mye ressurser i vedlikehold av de andre bygningene på tunet, og tidligere Hedmark fylkeskommune har bistått med midler til dette. Fylkeskommunen vurderer derfor at gården har en viss grad av verneverdi.

Ifølge fylkeskommunen er det ikke kjente automatisk fredete kulturminner i planområdet. De mener at det ikke er nødvendig med nærmere utredning ift. fornminner.

De siste årene (fra juni 2016) har tunet blitt leid ut til Stendi AS (tidligere Aleris AS) til bruk som omsorgsboliger, og det er da fortrinnsvis hovedbygningen, drengestua og de to stabburenesom har blitt benyttet til formålet.



Tunet på Langbakken med hovedbygningen, drengestua og låven. Sett fra Vålgutua i øst.



Nord og vest for låven ligger de to stabburene og vognskjulet.



Tunet på langbakken sett Vålgutua fra sørøst.

3.3 Trafikkforhold

Tunet på Langbakken har i dag adkomst fra Fv 2116 Vålgutua. Langs adkomsten er det som nevnt en allé. Selve adkomstvegen ut til påkoblingen med Vålgutua ligger innenfor planområdet.

Iht. Statens vegvesens Vegkart har fylkesvegen en fartsgrense på 80 km/t og en trafikkmengde på ÅDT 1300 kjt/døgn forbi planområdet. Parkering ifm. Langbakken skjer innenfor tunet/planområdet. Støyforhold omtales under «Miljøbelastninger området utsettes for».

3.4 Annen teknisk infrastruktur

Byggene er tilkoblet offentlig vann. Noen av byggene er tilkoblet offentlig avløpsanlegg, mens andre har privat septiktank.

Det er ingen høyspentkabler innenfor planområdet.

3.5 Offentlige og private servicefunksjoner

Våler sentrum, med barne- og ungdomsskole, barnehager, idrettsanlegg, kommuneadministrasjon, kirke, samt bl.a. dagligvareforretninger, treningssenter og frisører ligger en drøy kilometer sør for planområdet.

3.6 Topografi, vegetasjon, landbruk og solforhold

Inne på selve tunet, som omfatter det meste av planområdet, er terrenget relativt flatt og ligger på ca.-kote 171. Tunet ligger noe høyere enn Vålgutua, som ligger på ca.-kote 169 ved avkjøringen til planområdet. Vest for selve tunet, i vestre del av planområdet, er det en relativt bratt skråning som går ned til ca.-kote 165,5. Videre vestover utenfor planområdet skrår terrenget ned mot Glomma som ligger på ca.-kote 155.

Omkring bebyggelsen er det et hageanlegg som hovedsakelig består av grasplen og med løvtrær i ytterkant. Denne vegetasjonen er såpass tett at den stedvis framstår som en «skog».

Langs vegen inn til tunet er det en bjørkeallé.

Planområdet berører ikke dyrka mark, men utenfor området er det jorder.

Arealet ligger åpent til og er vestvendt i slakt skrånende eller småkupert terreng, og har i det alt vesentlige gode solforhold.



Flyfoto over Langbakken. Planområdet er markert.

3.7 Naturmiljø, biologisk mangfold og forhold til naturvernloven

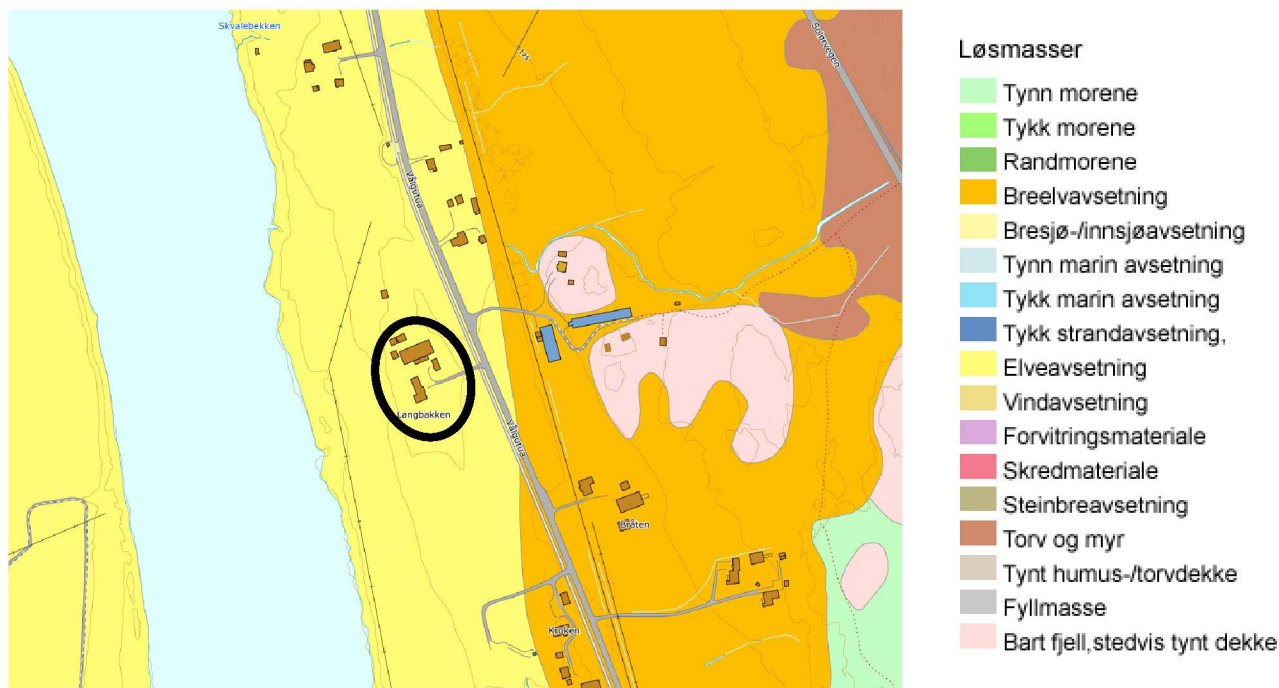
Iht. Kommunens kartportal, Miljøverndepartementets naturbase, Miljøstatus.no, Artsdatabanken og AREALIS er det ikke registrert spesielle arter, truede arter, svartelistede arter, inngrepsfri natur, spesielle naturtyper, kulturlandskap eller verneområder innenfor eller like ved planområdet.

Det vises for øvrig til egen sjekkliste vedrørende forhold til naturmangfoldloven, som følger som vedlegg.

3.8 Grunnforhold

Iht. AREALIS-data er det ikke registrert grus-/pukkressurser eller skred- og rashendelser innenfor planområdet.

Løsmassene på planområdet utgjøres av elveavsetninger. Berggrunnen antas å bestå av diorittisk til granittisk gneis og migmatitt.



Løsmassene på planområdet utgjøres av elveavsetninger. Planområdet er markert.

3.9 Miljøbelastninger området er utsatt for

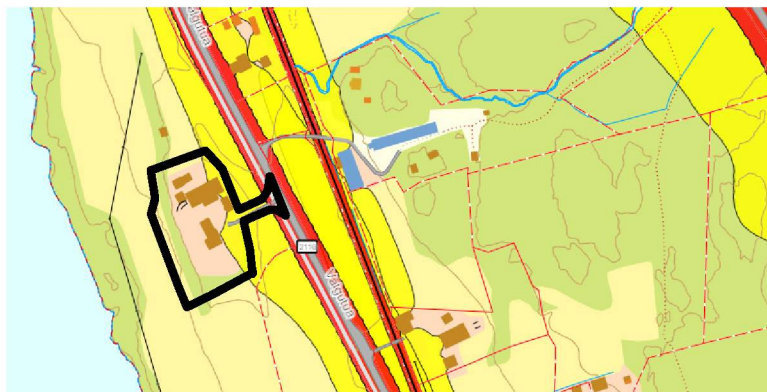
Iht. AREALIS-data, Direktoratet for Naturforvaltning er det ikke registrert grunnforurensning eller utslipp fra konsesjonsbelagte bedrifter i planområdet.

Radon

Iht. Miljøstatus.no er området registrert med moderat til lav aktomhetsgrad for radon.

Støy

Iht. støyvarselkart utarbeidet av Statens vegvesen, er østre del av planområdet noe berørt av trafikkstøy fra fylkesvegen. Det antas at fasaden på de eksisterende byggene er tilstrekkelig dempende til at innendørs støyforhold er innenfor kravene i teknisk forskrift. Uteoppholdsarealene/hagen ligger utenfor gul støysone.

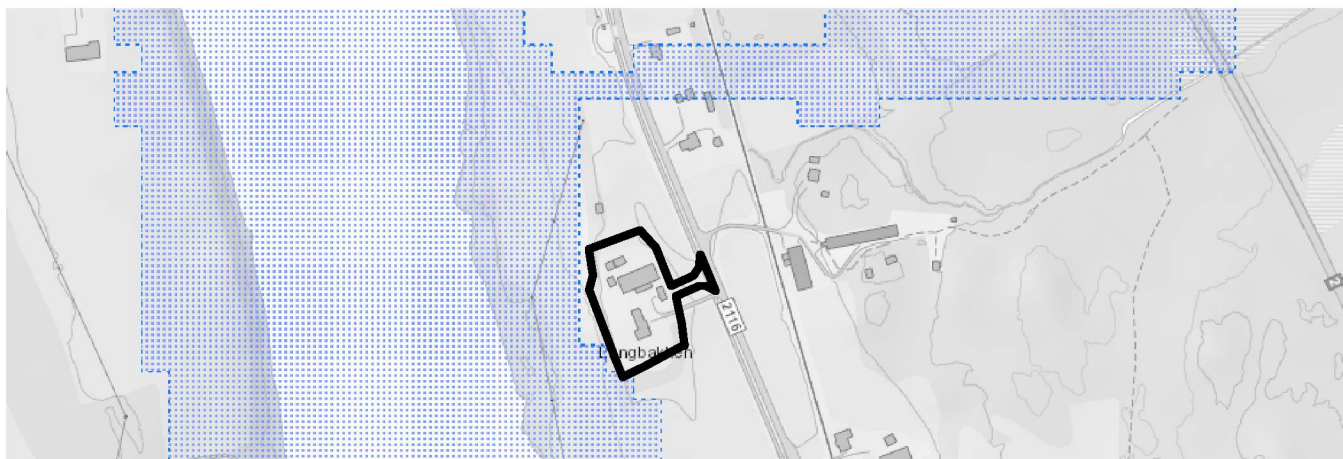


Utsnitt fra støyvarselkart hentet fra kommunens kartbase.

3.10 Nærheten til Glomma inkl. flomsituasjon

Planområdet ligger i underkant ca. 80 meter fra Glomma, med ca. 15-16 meters høydeforskjell fra det som antas å være vanlig sommervannstand i elva (ca.-kote 155 moh) til det flate partiet der bebyggelsen er plassert (ca.-kote 171).

Det er ikke utarbeidet flomsonekart for Glomma for dette området. Iht. NVEs Atlas kan det se ut til at flomaktsomhetsområde grenser til planområdet helt i sørvest, mot hage-/grøntanlegget hvor det er trær. Som vist nedenfor er dette et svært grovt kart. Med bakgrunn i høydeforskjellen fra Glomma og til planområdet, samt erfaring fra tidligere flommer, er området ikke flomutsatt. Hjemmelshaver har opplyst at vannet kom opp til laveste del av jordet under storflommen i 1995, anslagsvis opp mot ca.-kote 162-3. Dette er dermed ca. 9 meter lavere enn tunet.



Utsnitt fra NVE Atlas. De blå skraverte områdene er flomaktsomhetsområder.

3.11 Friluftsinnteresser

Selve Glomma og dets strandsone er registrert som viktig friluftsområde, men dette ligger godt utenfor planområdet. Det er heller ikke registrert andre friluftsinnteresser innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Planinitiativ, oppstartsmøte og varsel om oppstart av planarbeid

Plan1 AS oversendte planinitiativ for «Detaljregulering for Langbakken gård» datert 18.05.20.

Den 16.06.20 ble det avholdt oppstartsmøte i Våler kommune. På møtet var hjemmelshaver Bengt Fasting, samt representanter fra kommunen og Plan1 AS tilstede, og føringer for det videre planarbeidet ble lagt. Det ble bl.a. avklart at planforslaget utløste krav til konsekvensutredning, men ikke planprogram eller melding.

I samråd med kommunen ble varsel om oppstart kunngjort i Østlendingen til den 25.06.20, samt på kommunens og Plan1s hjemmeside. I tillegg ble det sendt brev datert 23.06.20 til berørte grunneiere, naboer, gjenboere, offentlige myndigheter, lag og foreninger. Frist for å komme med merknader ble satt til 01.08.20. Fylkesmannen i Innlandet ba i e-post 10.07.20 om utsatt frist 20.08.20.

NVE, Statens vegvesen og Innlandet fylkeskommune kom med merknader til varsel om oppstart. Fylkesmannen i Innlandet ba i e-post sendt 10.07.20 om å få utsatt fristen til minst 15.08.20, og helst til 20.08.20. Da vi ikke hadde mottatt noen merknad fra fylkesmannen den 25.08.20 sendte vi en forespørsel ift. om de ville komme med uttalelse. Da vi ikke har fått svar på denne henvendelsen går vi ut ifra at fylkesmannen ikke kommer med merknad til varsel om oppstart av planarbeidet.

Sammendrag av innkomne merknader i forbindelse varsel om oppstart, samt våre kommentarer til disse gjengis i det følgende:

4.2 Oppsummering av innkomne merknader med kommentarer

Statens vegvesen, brev datert 09.07.18

Statens vegvesens rolle i planleggingen:

Statens vegvesen har ansvar for å sørge for at føringer fra Nasjonal transportplan, Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivare tatt i planleggingen. Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Statens vegvesen har det generelle ansvaret for å påse at trafikksikkerhet og fremkommelighet ivaretas i transportsystemet. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veier, gater og løsninger for gående og syklende.

Våre innspill:

Adkomst til planområdet fra Fv 2116 (Vålgutua) skal utformes som kryss og friskt i tråd med Statens vegvesen sin håndbok N 100.

Kommentar

Adkomsten fra Vålgutua er utformet som kryss med friskt iht. håndbok N 100.

Innlandet fylkeskommune, brev datert 04.08.20

Fylkesdirektøren forutsetter at planarbeidet skjer i henhold til overordnet lov- og planverk, og i god dialog med kommunen og andre berørte parter.

Nyere tids kulturminner

Videreutvikling av dagens virksomhet er positivt i og med at en gjennom dette sikrer videre bruk av gården. Det er lagt mye ressurser i vedlikehold av flere av bygningene på tunet, og tidligere Hedmark fylkeskommune har bistått med midler til dette. Fylkeskommunen vurderer derfor at gården har viss grad av verneverdi og en kan i videre planprosess vurdere hvorvidt det opprinnelige tunet bør reguleres med hensynsone for bevaring av kulturmiljø. Det er positivt at det i planarbeidet rettes særlig oppmerksomhet mot plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at denne innpasses på best mulig måte. Når det gjelder utforming, må denne tilpasses og underordne seg eksisterende bebyggelse, både når det gjelder volum og materialvalg. Når det gjelder plassering, vurderer Kulturarvseksjonen at bygningen lengst nord og nærmest vegen har fått en noe uheldig plassering i forhold til tunet for øvrig. Plasseringen som vist i kartsnis i pkt. 6 gjør at bygningen vil sperre for sikten fra vegen og inn mot hovedbygningen, og i tillegg vil bygningen komme i konflikt med alléen inn mot tunet. Bygningen er også plassert forholdsvis tett på hovedbygningen. I videre prosess bør en vurdere å justere plasseringen av denne bygningen i forhold til hovedbygningen, eventuelt vurdere en helt annen plassering innenfor planområdet.

Automatisk fredete kulturminner

I henhold til våre arkivopplysninger er det ikke kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, og vi ser det ikke som nødvendig med arkeologisk registrering i saken. Fylkeskommunen har dermed ingen merknader til planarbeidet ut fra hensynet til automatisk fredete kulturminner. Det må likevel tas forbehold om eventuelle ikke-registrerte kulturminner, derav kulturminner under markoverflaten eller under vann. Følgende tekst bes derfor innarbeidet i reguleringsbestemmelsene: «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».

Kommentar

Det er i plankartet lagt inn hensynssone for bevaring av kulturmiljø med tilhørende bestemmelser. Det er også tatt inn i bestemmelsene at ny bebyggelse skal tilpasses og underordne seg eksisterende bebyggelse, både når det gjelder volum og materialvalg. Det er videre laget en ny illustrasjonsplan som hvor ny bebyggelse er justert ift. skissen som var vist i planinitiativet. Det nye bygget som var vist mot nordvest i den tidligere skissen er nå flyttet, slik at den ikke lenger vil sperre for sikten fra vegen og inn mot hovedbygningen, og heller ikke komme i konflikt med alléen inn mot tunet. Det er i bestemmelsene tatt inn et avsnitt om ukjente automatisk fredede kulturminner.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 23.06.20

NVE gir råd og veiledning i arbeidet med å vurdere flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft, og hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon, skred og overvann:

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. PBL og TEK17 setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. Utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges.

Vassdrag- og grunnvannstiltak:

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg:

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Som et bidrag i vurderingen av hvordan tema innenfor NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen, har NVE lagt ved linker til noen av NVEs veiledere, retningslinjer og sjekkliste for reguleringsplaner.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.

Kommentar

Arealene som skal bebyggelse er ikke flomusatt, og grunnforholdene anses som gode som byggegrunn. Det er i bestemmelsene krav til at overvann skal håndteres lokalt. Det vises for øvrig til kapittel 7 nedenfor når det gjelder forholdet til flom, overvann, grunnforhold mm.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET – NY SITUASJON

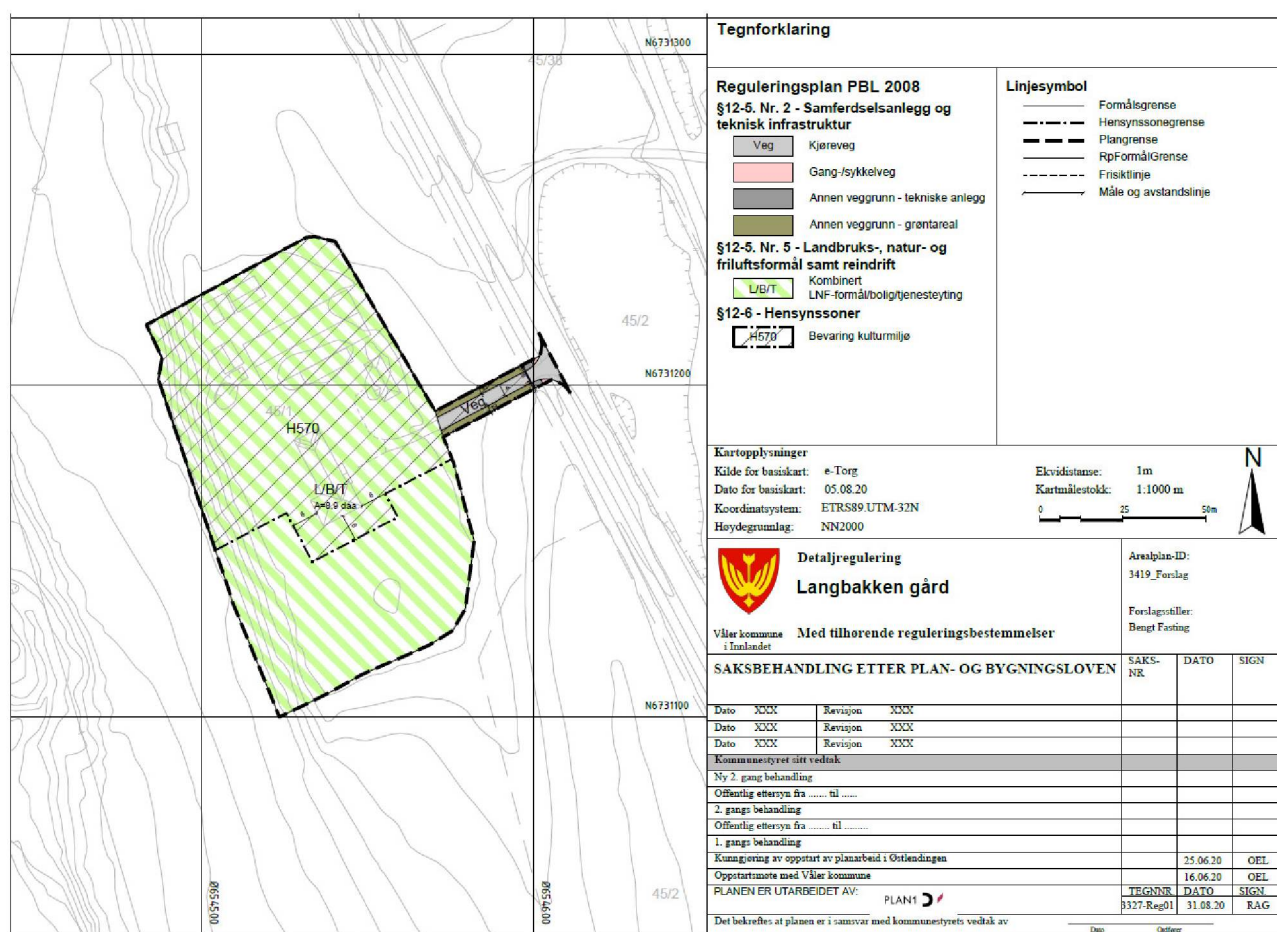
Planforslaget er utarbeidet i henhold til Miljøverndepartementets "Forskrift om kart og stedfestet informasjon i plan- og byggesaksbehandlingen", samt veilederen "Plan og kart etter plan- og bygningsloven".

5.1 Arealbruk

Hele reguleringsplanen har et areal på 9,2 dekar og er fordelt på følgende formål:

- | | |
|--|-----------------------|
| - Kjøreveg | ca. 0,2 dekar |
| - Gang- og sykkelveg (offentlig) | ca. 6 m ² |
| - Annen veggrunn – tekniske anlegg (offentlig) | ca. 12 m ² |
| - Annen veggrunn – grøntareal | ca. 0,1 dekar |
| - Kombinert LNF-formål/bolig/tjenesteyting | ca. 8,9 dekar |

I tillegg er ca. 5,9 dekar regulert med hensynssone for bevaring av kulturmiljø.



Forslag til detaljregulering for Langbakken gård.

Planforslaget er en planavklaring i forhold til dagens virksomhet med omsorgsboliger innenfor tunet på Langbakken gård, og åpner for videreutvikling av denne virksomheten. Med bakgrunn i det eksisterende bygningsmiljøet, er det i planen lagt inn hensynssone for bevaring av kulturmiljøet på det eksisterende tunet, samt bestemmelser med føringer for eksisterende bebyggelse samt hvordan ny bebyggelse skal tilpasses og underordne seg eksisterende bebyggelse.

I forbindelse med detaljreguleringen er det utarbeidet et mulighetsstudium med illustrasjonsplaner som viser mulig videreutviklingen med ny bebyggelse. Her vises det to nye bygg sør for det eksisterende tunet. Byggenes form og volum er tilpasset og underordnet eksisterende bebyggelse, og som illustrasjonsplanene viser vil ikke ny bebyggelse komme i konflikt med alléen inn til tunet.

Alternativ 1 og 2 viser et større og et mindre bygg, hvor det lengste bygget er plassert lengst sør. I alt. 1 er det minste bygget lagt mot øst og med samme retning og takform som drengestua. En slik løsning vil gi inntrykk av symmetri, spesielt når man kjører inn alléen til tunet fra Vålgutua. I alt. 2 er det minste bygget trukket mot vest. Det tredje alternative viser fire mindre bygg, hvor det nordøstre har samme retning og takform som drengestua.

I alle løsningene er det vist en felles hage mellom eksisterende og ny bebyggelse, og parkering er søkt trukket bort fra det opprinnelige tunet og lagt i tilknytning til ny bebyggelse.

Det understrekes at dette kun er en illustrasjon, og at endelige løsninger vil bli utarbeidet i forbindelse med den videre detaljering av prosjektet. Illustrasjonsplanen gir imidlertid et bilde på hvordan tunet kan fortone seg med ny bebyggelse.



Forslag til illustrasjonsplan for Langbakken gård som viser en mulig disponering av arealet. Hhv. alternativ 1, 2 og 3

5.2 Kombinert LNF-formål/bolig/tjenesteyting inkl. bevaring av kulturmiljø

Som nevnt har bebyggelsen på tunet til Langbakken gård den senere tid har blitt benyttet til omsorgsboliger, og for å sikre at denne virksomheten kan videreføres og videreutvikles, er det foreslått at området reguleres til kombinert LNF-formål/bolig/ tjenesteyting. Bestemmelsene åpner for at dagens drift kan opprettholdes og videreføres. Samtidig gir det foreslåtte formålet og bestemmelsene mulighet for at området kan benyttes til landbruksrelatert virksomhet (bebyggelse tilknyttet gårdsdrift) dersom dette evt. blir aktuelt.

Den nordre delen av området, der det eksisterende bygningsmiljøet på tunet er plassert, er foreslått regulert med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Sonen er på de minste 8 meter fra hovedbygningen. Bestemmelsene sikrer at det eksisterende bygningsmiljøet skal ivaretas, og at evt. nybygg, påbygg, tilbygg eller ombygging skal tilpasses og underordnes eksisterende bebyggelse, samt at kulturmyndighetene skal gis mulighet til å uttale seg før tiltak kan iverksettes. Riving av eksisterende bebyggelse tillates ikke uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

Søndre del av planområdet, sør for det eksisterende bygningsmiljøet på tunet, er ikke regulert med hensynssone for kulturmiljø. Det er likevel innarbeidet i bestemmelsene at ny bebyggelse må tilpasses og underordnes seg eksisterende bebyggelse, både når det gjelder volum og materialvalg. Det er innenfor dette arealet det er planer om å oppføre nye bebyggelse for omsorgsboliger.

Det er i bestemmelsene foreslått at ny bebyggelse skal ha skråtak eller valmet tak, og kan oppføres med en maksimal mønehøyde på 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Videre er det foreslått

følgende: «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.»

Til sammenligning har dagens bebyggelse innenfor området totalt en utnyttelse på ca. 1150 BYA m², noe som tilsvarer omtrent %BYA = 13%. Videre har hovedbygningen en mønehøyde på ca. 12-12,5 m, låven en mønehøyde på ca. 11 m, drengestua en mønehøyde på ca. 5,5 m, stabburene mønehøyder på ca. 5,5-6 m og vognskjulet en mønehøyde på ca. 6,5-7 m over gjennomsnitt planert terreng.

Det foreslås en maksimal utnyttelse på %BYA=25% innenfor området med kombinerte formål. I tillegg er det foreslått at ny bebyggelse ikke kan overstige BYA 700 m². Parkering skal ikke regnes med i utnyttelsen.

Dagens hageanlegg kan videreutvikles, og det kan f.eks. tilrettelegges for grøntområde spesielt tilpasset beboergruppen i planområdet. Det kan f.eks. lages stier som evt. kan tilpasses rullestol og rullatorer, settes ut benker og bord, og det kan også være aktuelt å anlegge en sansehage.

Bestemmelsene sikrer at ny bebyggelse og nye utomhusområder skal planlegges og opparbeides etter prinsippet om universell utforming.

5.3 Trafikk inkl. parkering

I planforslaget er dagens adkomst fra Fv 2116 til tunet lagt slik den ligger i dag, og er foreslått regulert med 4 meters bredde. Krysset med fylkesvegen inkl. frisktsoner er regulert iht. Statens vegvesens håndbok N 100. Mindre del av eksisterende og regulert gang- og sykkelveg og grøfteareal (annen veggrunn – tekniske anlegg) inngår også i planen.

Langs adkomstvegen er det i dag en allé, og sidearealet til adkomsten er derfor foreslått regulert som annen veggrunn – grøntareal. Bestemmelsene sier at eksisterende allé skal opprettholdes, og at trær som evt. må fjernes, skal erstattes med nye.

Parkering til dagens virksomhet skjer inne på tunet, mellom hovedbygningen, drengestua og låven. Det er ønskelig at parkering ifm. omsorgsboligene i framtiden skal trekkes mest mulig bort fra det eksisterende tunet, og etableres i tilknytning til den nye bebyggelsen som planlegges sør i planområdet. Da området benyttes til omsorgsboliger er det viktig å kunne ha parkering inkl. HC-parkering nært byggene.

6. KONSEKVENsutredning

Som omtalt under pkt. 2.2 ovenfor er detaljreguleringen ikke i samsvar med overordnede/gjeldende arealplaner, og mesteparten av arealene som nå foreslås regulert til kombinert LNF-formål/bolig/tjenesteyting er i kommuneplanen avsatt til LNF-formål. Detaljreguleringen vil dermed bli en endring av deler av gjeldende kommuneplan. Planforslaget er derfor vurdert opp imot KU-forskriften. Bygg for offentlig eller privat tjenesteyting kommer inn under vedlegg II 11j), og da skal det vurderes om planen eller tiltakene vil få vesentlig virkning for miljø eller samfunn, jfr. KU-forskriftens § 8 a). § 10 i forskriften beskriver kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Utredningene/vurderingen gjennomføres etter en metode som behandler:

- Dagens situasjon (0-alternativet)
- Det planlagte tiltakets virkning
- Vurdering av behov for eventuelle avbøtende tiltak

6.1 Konsekvenser i forhold til kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål og mindre arealer til camping.

I detaljreguleringen er arealene foreslått regulert til kombinert LNF-formål/bolig/tjenesteyting samt trafikkarealer i samsvar med dagens bruk. Planarbeidet vil dermed innebære endring i forhold til gjeldende kommuneplan.

Dagens situasjon (0-alternativet)

Området er avsatt til LNF-formål og skal slik sett benyttes landbruksrelatert virksomhet. Området benyttes derimot i dag til omsorgsboliger, og ikke som til landbruksrelatert virksomhet. Hvis man skal forholde seg til kommuneplanen, kan ikke dagens virksomhet med omsorgsboliger fortsette eller videreutvikles. Om tilbudet med omsorgsboliger ikke kan fortsette, må man finne et annet og bedre egnet sted i kommunen for denne virksomheten.

Hjemmelshaver til Langbakken bor ikke i kommunen, og jordbruksarealene på eiendommen gnr. 45 bnr. 1 forpaktes bort og drives av andre. Dagens drift medfører at deler av bygningsmassen på tunet benyttes, og ikke står tomme. Dette har stor betydning for den bevaringsverdige bebyggelsen, da den beste måten å ta vare på bygg, er vern gjennom bruk.

Det planlagte tiltakets virkning

I planforslaget er områder foreslått regulert til kombinert LNF-formål/bolig/tjenesteyting. Det legges til rette for at dagens drift med omsorgsboliger kan videreføres og utvides. Samtidig sikres det i bestemmelsene at området kan benyttes til landbruksrelatert virksomhet (bebyggelse tilknyttet gårdsdrift) dersom dette evt. igjen blir aktuelt.

Det vurderes at videreføring og -utvikling av virksomheten med omsorgsboliger vil være positivt både for kommunens tjenestetilbud, bygningsmassen som vil få en aktiv bruk, men også for grunneier og leietager som kan videreføre dagens ordning.

Ut fra kriterielisten i KU-forskriftens § 10, anses planforslaget ikke å få vesentlig virkning for miljø eller samfunn.

Vurdering av behov for eventuelle avbøtende tiltak

Det er foreslått bestemmelser for tilpasning til det bevaringsverdige bygningsmiljøet på tunet. Ytterligere avbøtende tiltak synes det ikke behov for.

7. ANDRE KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

7.1 Konsekvenser i forhold til overordnede retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planområdet ligger ca. 1 km fra Våler sentrum. Planforslaget tilrettelegger for en videreføring og videreutvikling av eksisterende virksomhet. Deler av eksisterende bygningsmasse vil da fortsatt benyttes som omsorgsboliger, i tillegg til at det gis mulighet for oppføring av ny bebyggelse i tilknytning til tunet. Uteoppholdsarealer og parkering tilknyttet omsorgsboligene vil løses innenfor planområdet.

En videreføring og utvikling av en eksisterende virksomhet vil ofte være en mer arealeffektiv løsning enn å måtte finne helt nye områder for virksomheten.

Det er kort avstand til Våler sentrum, og gang- og sykkelveg mellom planområdet og sentrum bidrar til trafiksikre løsninger. Det vurderes at planforslaget er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge interesser i planleggingen (RPR-BU)

Formålet med RPR-BU er å:

- synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- gi kommunen bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Kommentar:

Planområdet skal benyttes til omsorgsboliger. Selv om flesteparten av de som benytter dette tilbudet er eldre, kan det også være noen barn og unge som benytter dette tilbudet. Innenfor planområdet vil det være tilstrekkelige utearealer, men disse vil ikke nødvendigvis utformes som lekeareal for barn og unge, men tilpasses brukergruppen.

Tunet ligger i en avstand på mellom 40 og 50 meter fra Vålgutua. Det er som nevnt gang- og sykkelveg mellom planområdet og Våler sentrum som er positivt for mange trafikanter, og dermed også i samsvar med barn og unge interesser. Det vurderes at planforslaget er i tråd med RPR-BU.

7.2 Eksisterende bebyggelse inkl. kulturmiljø og kulturminner

Alle de seks byggene på tunet er SEFRAK-registrerte, og de senere år er det lagt mye ressurser i vedlikehold av flere av disse. Som nevnt mener Fylkeskommunen at bygningsmiljøet har en viss grad av verneverdi. Dette er søkt ivaretatt i planforslaget. Det er foreslått å regulere hensynssone for bevaring kulturmiljø for arealene som omfatter den eksisterende bebyggelsen og selve tunet i tilknytning til dette. Innenfor hensynssonene er det relativt strenge bestemmelser. For området sør for bebyggelsen, der det planlegges oppført ny bebyggelse, er det også sikret i bestemmelsene at ny bebyggelse skal tilpasses og underordne seg eksisterende bebyggelse, både når det gjelder volum og materialvalg.

I samsvar med fylkeskommunens ønske er det tatt inn i bestemmelsene tatt inn et avsnitt om ukjente automatisk fredede kulturminner.

Forholdet til kulturminner og kulturmiljø synes godt ivaretatt.

7.3 Trafikkforhold

Adkomst til området vil opprettholdes som i dag, men iht. krav fra Statens vegvesen er selve krysset nå regulert med radier og frisktsoner iht. håndbok N 100. I gjeldende «Reguleringsplan for FV508 GS-Veg Sentralgården/Bjørke - Rokkerud» er adkomsten kun vist med en avkjørselspil. Dette er grunnen til at mindre deler av gjeldende «Reguleringsplan for FV508 GS-Veg Sentralgården/Bjørke - Rokkerud» nå er innlemmet i planforslaget, og vil bli endret som følge av detaljreguleringen.

Utvidelse av dagens drift med omsorgsboliger vil gi noe, men relativt lav trafikkøkning på selve adkomstvegen, men økningen dette vil medføre på Vålgutua anses som ubetydelig.

Det er opparbeidet gang- og sykkelveg langs Vålgutua forbi planområdet og videre sørover til Våler sentrum, noe som gir trafiksikre løsninger for de som vil gå eller sykle til og fra sentrum.

Som nevnt foregår parkering i dag inne på tunet mellom hovedbygningen, drengestua og låven. Ved utvidelse av dagens virksomhet ønskes parkering fortrinnsvis etablert i tilknytning til ny bebyggelse sør i området slik illustrasjonsplanene viser.

7.4 Annen teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse vil tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg. I den forbindelse vurderer hjemmelshaver å koble til de byggene som i dag har egen septiktank til offentlig avløpsnett.

Bestemmelsene sikrer at overvann skal håndteres internt på området ved infiltrasjon til grunnen.

7.5 Offentlige og private servicefunksjoner

Som nevnt ligger Våler sentrum en drøy kilometer sør for planområdet, og det er gang- og sykkelveg på denne strekningen. De som bor i omsorgsboligene, vil i varierende grad benytte seg av dette tjenestetilbudet i sentrum. Selv om det kan være hensiktsmessig at omsorgsboliger ligger enda mer sentrumsnært, er denne avstanden fullt ut akseptabel.

En videreutvikling av dagens omsorgsboligtilbud vil øker tjenestetilbudet for denne brukergruppen. En eksisterende virksomhet vil også bidra til at man ikke har behov for å «finne» nye, og kanskje ubebygde områder for formålet.

7.6 Topografi, vegetasjon, landbruk og solforhold

Ny planlagt bebyggelse vil plasseres sør for den eksisterende bebyggelsen på tunet. Dette er en del av det relativt flate partiet på tunet, og det blir dermed lite behov for terrengtilpasninger. Bebyggelsen vil beslaglegge en del av den eksisterende hagen, men her er det hovedsakelig gras i dag. En del av den høye vegetasjonen sør og vest for nybyggene vil bli fjerne, både som følge av utbygging sør i området, men også for å bedre solforholdene. Ellers sikrer bestemmelsen at alléen langs adkomsten inn til tunet skal ivaretas.

Planforslaget berører ikke dyrkamark.

7.7 Naturmiljø, biologisk mangfold og forhold til naturvernloven

Som nevnt er det ikke registrert spesielle arter, truede arter, svartelistede arter, inngrepsfri natur, spesielle naturtyper, kulturlandskap eller verneområder innenfor eller like ved planområdet. Sjekkliste vedrørende forhold til naturmangfoldloven følger som vedlegg.

7.8 Grunnforhold

Grunnforholdene i området synes å egne seg godt som byggegrunn. Dette må imidlertid vurderes nærmere ifm. byggesak.

7.9 Miljøbelastninger området er utsatt for

Radon

Det er ikke noe som tyder på stor fare for radon i området. I forbindelse med byggesøknad på eiendommen blir radonproblematikk uansett tatt opp som et tema, og nødvendige radonforebyggende tiltak i ny bebyggelse vurderes i henhold til TEK17.

Støy

Planforslaget kan medføre at deler av ny bebyggelse kan legges innenfor beregnet gul støysoner beregnet fra Vålgutua (jfr. Statens vegvesens støyvarselkart). Det er derfor sikret i bestemmelse at ny støyfølsom bebyggelse må tilfredsstille støyretningslinjene T1442/2016. Dette kan enkelt gjøres ved lokal skjerming eller med tekniske løsninger av fasaden. Både evt. behov for støytiltak og relevante løsninger vurderes nærmere ifm. byggesak. Uteområdene er ikke støyutsatt.

7.10 Nærheten til Glomma inkl. flomsituasjon

Planområdet er ikke flomutsatt.

Reguleringsbestemmelsene sikrer som nevnt at overvann skal håndteres internt på området ved infiltrasjon til grunnen.

7.11 Friluftsimteresser

Tiltak iht. planforslaget vil ikke påvirke friluftsimteresser, og tilgangen til friluftsområder i nærområdet vil bli uforandret for de som skal bo innenfor planområdet.

7.12 Universell utforming

Det er viktig at bebyggelse og tilliggende utearealer som skal benyttes som omsorgsboliger er universelt tilgjengelige. Med bakgrunn i at både tunet med eksisterende bebyggelse og området hvor det tilrettelegges for ny bebyggelse ligger på et platå hvor det temmelig flatt, synes dette enkelt å ivareta. Det er likevel sikret i bestemmelsene at ny bebyggelse og anlegg skal planlegges og opparbeides etter prinsippet om universell utforming

7.13 Risiko og sårbarhetsanalyse

Når det gjennomføres planprosesser knyttet til plan- og bygningsloven skal det innarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det heter bl.a. at *“De forhold som analysen avdekker, som kan være av interesse i en arealplanprosess, skal være med som en premiss når vedtak om arealbruken fattes. Analysen skal rette fokus mot risikoegenskaper ved arealet og eventuelt fremheve om endringer som planen medfører av arealet endrer risiko for mennesker, miljø og materielle verdier, ev for andre objekter i og rundt det planlagte tiltaket.”*

Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse som vedlegges planbeskrivelsen. Konklusjonen er at endringene som planen medfører av arealet, ikke endrer risiko for mennesker, miljø og materielle verdier i særlig negativ retning, forutsatt at foreslåtte avbøtende tiltak gjennomføres.

Gardermoen 31.08.20
Ragnhild Storstein
Arealplanlegger, Plan1 AS

Vedlegg:

1. Forslag til detaljregulering, plankart i A3, datert 31.08.20
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 31.08.20
3. ROS-analyse, datert 31.08.20
4. Skjema for naturmangfold, datert 31.08.20
5. Illustrasjonsplan datert 31.08.20 (3 alternativer)