



Østre Toten kommune

Bestemmelser til detaljregulering for Valle

Nasjonal arealplanID: 20160006

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

ArkivsakID:

JournalpostID:

Vedtatt av kommunestyret:

Sist revidert:

Planens intensjon

Hovedformålet med planen er å legge til rette for ny bebyggelse innenfor formålsområde undervisning samtidig som en tar hensyn til bevaringsverdig bebyggelse. Landbruksarealene skal tilrettelegges for fortsatt bruk i undervisningen. Trafikkløsningen internt på planområdet skal forbedres.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 20160006, **utkast 10.03.2017**.

Planen erstatter en mindre del av «Miljøgate Lena».

§ 2 Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

- Undervisning (UND)
- Forsamlingslokale (FSL)
- Fjernvarmeanlegg (FJ)
- Kjøreveg
- Gangveg
- Annen veggrunn grøntareal
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Landbruksformål

Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Rød støysone iht. T-1442
- Gul støysone iht. T-1442
- Hensyn flomveier
- Hensynssone for særlig bevaring av kulturminner/ kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

§ 3 Felles bestemmelser

§ 3.1 Utforming og estetikk (pbl § 12-7 nr. 1)

Nybygg skal underordne seg helheten og verneverdiene i anlegget. Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal når det gjelder materialbruk og fargesetting utformes slik at området fremstår med et helhetlig preg.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov som mulig for tilpasning av terrenget med skjæringer, fyllinger og murer.

Det skal legges vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske egenskaper, slik som planmessig plassering av nye bygninger i forhold til andre bygninger. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg og fasadeendring.

§ 3.2 Krav om situasjonsplan (pbl § 29-4, byggesaksforskriften § 6-3)

Ved byggesøknad skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser bebyggelsens plassering og påført utvendige hovedmål. I tillegg skal situasjonsplan minimum vise:

- tomte og byggegrenser
- eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer og terrengtilpasning til tilstøtende eiendommer
- overvannshåndtering
- areal for snøopplag
- eksisterende og ny bebyggelse
- 3D/ visualisering ift. eksisterende bebyggelse
- belysning
- gjerdeplassering og –høyde
- avkjørsler, kjørearealer, varemottak
- areal for gående og kjørende
- parkering, inkludert HC og sykkelparkering
- renovasjon
- opparbeiding av utearealene og eksisterende vegetasjon som tenkes bevart

§ 3.3 Universell utforming (pbl § 12-7 nr. 4)

Kravene i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift skal være førende. Ved rehabilitering av eksisterende bebyggelse skal byggene så langt som mulig gjøres tilgjengelige for alle.

Bruk av pollenrike trær og planter skal unngås ved nyplanting. Dette kravet gjelder ikke innenfor formålsområde park.

§ 3.4 Støy (pbl § 12-7 nr. 3)

Det planlegges ingen ny bebyggelse innenfor gul eller rød støysone.

Det skal ved ev. renovering gjøres fasadetiltak for eksisterende støyømfintlig bebyggelse som berøres av gul støysone.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T1442/2012 legges til grunn.

Uteoppholdsareal for nybygg forutsettes etablert utenom rød og gul støysone.

§ 3.5 Overflatevann (pbl § 12-7 nr. 4)

Taknedløp skal ledes ut i terreng og ikke kobles direkte på ledningsnett. Takvann skal ledes via områder egnet for infiltrasjon før det går til eksisterende sluk, sandfang og overvannsledninger.

(Ny bebyggelse med flatt tak skal ha en infiltrasjonsflate på minimum 25-50% av takarealet -nok infiltrasjonsareal på bakken?)

§ 3.6 Trafikkregulerende tiltak (pbl § 12-7 nr. 7)

Bommer skal settes opp for å begrense ferdsel for tyngre kjøretøy.

(§ 3.7 Krav om tilrettelegging for vannbåren varme (pbl § 12-7 nr. 8)

Nybygg skal tilrettelegges med vannbåren varme? Gammeldags?)

§ 3.8 Radon

For alle nybygg forutsettes det tiltak iht. enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

Arealformål (pbl § 12-5)

(For uttømmende oversikt over underformål til det enkelte arealformål – se vedlegg til "Forskrift 2009-06-26 nr 861: kart- og planforskriften". Det avsettes en paragraf til hvert underformål. For hvert underformål kan det deles inn i områder i tråd med plankartet, disse må være entydige og samsvare med nummerering i plankartet)

§ 4 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

§ 4.1 Undervisning (UND)

Formålsområder avsatt til undervisning omfatter eksisterende og ny bebyggelse, uteoppholdsareal, kjørearealer, arealer for parkering og renovasjon mv.

§ 4.1.1 Grad av utnyttning

Utnyttelsesgraden er 50% (kontroller)

§ 4.1.2 Takform?

§ 4.1.3 Adkomst

Adkomst til Lena fjernvarme må opprettholdes.

§ 4.1.4 Parkering

Det skal opparbeides minimum 0,5 parkeringsplass pr. ansatt.

Krav HC-parkering?

På Valletunet (inntunet) skal det ikke etableres ordinære parkeringsplasser. HC-parkering tillates.

Det skal etableres sykkelparkering og oppstillingsplass for moped.

De ansatte ved Lena fjernvarme kan benytte parkeringsplasser på UND1 eller UND2.

§ 4.1.5 Plassering og byggehøyder

UND 1

For ev. nybygg nær dagens undervisningsbygg skal maks gesimshøyde ikke være høyere enn gesimshøyde på undervisningsbygningen.

Ev. nybygg mellom dagens undervisningsbygg og internat tillates koblet sammen med en gangbro eller lignende.

Ev. nybygg nær bevaringsverdige bygg skal ha særskilt høy arkitektonisk kvalitet.

Et ev. nybygg som erstatning for driftsbygningen må opprettholde skillet mellom «inntun» og «uttun».

Ved ev. ombygging av driftsbygning tillates maks gesimshøyde og maks mønehøyde høyere enn undervisningsbygget....

Ved riving av dagens internatbygg -krav om tilsvarende volumer??

UND 2

Ev. ny ridehall skal settes opp innenfor formålsområde UND 2.

For ny ridehall er maks gesimshøyde 5m og maks mønehøyde 12 m.

Ved ev. utforming av ridehall med tak for solfangst tillates bygget utformet og plassert slik at en får størst mulig takflate mot sola....

§ 4.2 Forsamlingslokale (FSL)

Utnyttelsesgrad skal være tilsvarende dagens utnyttelsesgrad.

§ 4.3 Fjernvarmeanlegg (FJ)

Byggehøyder? 8m gesims? 12m møne?
50 % BYA?

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-7 nr. 2)

§ 5.1 Kjøreveg (KV)

Alle vegene innenfor planområdet er private.

Nytt veganlegg skal utføres slik at det blir best mulig tilpasset eksisterende terreng og omgivelser. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng slik at sideområdene får en god estetisk utforming, og slik at overgangen mot eksisterende terreng blir mest mulig naturlig.

Skråningene langs KV2 skal tilsåes med blomsterengblanding.

§ 5.2 Gangveg (GV)

Privat eller offentlig gangveg? GV1 og GV2 kan benyttes av alle.

GV1 er kjørbær og det tillates nødvendig kjøring og varelevering til byggene i UND 1 og UND 2. Kryssing av GV1 for adkomst til Lena Fjernvarme er tillatt.

GV 2 er stengt for ordinær trafikk, kan benyttes av traktor.

§ 6 Grøntstruktur (pbl § 12-7 nr. 3)

§ 6.1 Park (PRK)

Parken mot Lenagata skal være tilgjengelig for offentligheten.

§ 6.2 Vegetasjonsskjerm (VS)

VS 1

Arealet skal benyttes som avskjerming mot nærliggende sentrumsbebyggelse.

VS 2

Eksisterende kantvegetasjon langs bekk skal ivaretas.

§ 7 Landbruksformål (pbl § 12-7 nr. 4)

Jordloven er gjeldende for landbruksformålet.

Hensynssoner

§ 8.1 Sikringszone (pbl § 11-8 a)

(Det er flere aktuelle underformål. De fleste vil komme bort i underformålet **frisikt**. Til frisiktsone skal det gis bestemmelser som sikrer fri sikt i alle kryss. Det er vanlig å benytte bestemmelser som angir maks høyde på 0,5m nivå over tilstøtende veger)

(Støysone (pbl § 11-8 a))

(For støysone vises det til veilederen "T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Også her er det flere underformål hvor de vanligste er rød støysone og **gul støysone**. Rød støysone vil som regel være en byggeforbudssone, mens gul støysone forutsetter at det må gjøres en støytredning som kan resultere i at det må gjøres tiltak. Tiltak må reflekteres i reguleringsbestemmelsene.)

Kun under felles bestemmelser?

§ 8.3 Faresone (pbl § 11-8 a)

(Faresone har en rekke underformål hvorav de mest vanlige er ras- og skredfare, **flomfare**, **radonfare**, brann-/eksplosjonsfare og høyspenningsanlegg. Når det gjelder faresonene skal de ulike momentene være gjenstand for en ROS-analyse, og resultatet av denne skal reflekteres i plankart og planbestemmelsene.

Hensynssone flomveier H320_1 og H320_2: Flomveier bør (skal?) ha et tverrsnittareal på 1m² i tilknytning til ny bebyggelse. Sjekk ut illustrasjon i rapport.

§ 8.4 Sone med angitte særlige hensyn (pbl § 11-8 c)

§ 8.4.1 Hensynssone kulturminner/ kulturmiljø

Søknad om ev. **tiltak (definer -hva med parken?)** skal oversendes Kulturarv i Oppland Fylkeskommune for uttalelse.

Park/ hageanlegg (H570_1)

Parkanlegg med allé, verdifulle trær, vegetasjon og elementer skal bevares.

Felling av gamle eller syke trær tillates. Nyplanting av pollenrike trær tillates som erstatning for gamle trær.

Parken tillates brukt i undervisningsøyemed for anleggsgartnerfaget.

Hensynssone omfatter uteområdet til rektorbolig. Her tillates det opparbeidet parkeringsplasser og manøvreringsareal, men de gamle trærne skal bevares.

Bevaringsverdige bygg (H570_2-6)

Undervisningsbygg (H570_2), rektorbolig (H570_3), stabbur (H570_4), snekkerverksted (H570_5) og smie (H570_6) skal bevares og tillates ikke revet.

Stabbur (H570_4) tillates flyttet.

Interiøret i festsalen i undervisningsbygget skal bevares.

Bebyggelsen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse får uopprettelige skader pga brann, tillates det oppsatt bebyggelse med samme dimensjoner og høyde....

Kulturmiljø Haugen (H570_7)

Miljøet rundt tunet «Haugen» skal bevares. Eksisterende hageareal skal ikke innskrenkes.

Automatisk fredete kulturminner (H570_8-9)

Kulturmiljø rundt automatisk fredete kulturminner er avsatt for å sikre kulturminnenes omgivelser og hindre fare for skade på kulturminnene.

§ 8.5 Båndleggingssone (pbl § 11-8 d)

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1-6)

Automatisk fredete kulturminner (H730_1-6) er båndlagt etter kulturminneloven. I området finnes automatisk fredete kulturminner, og det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Inngrep i bakken dypere enn 0,3m er ikke tillatt innen hensynssonen uten etter søknad og dispensasjon fra kulturminneloven, jf § 8.

Retningslinje - Varslingsplikt ved funn av kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.