

Reguleringsplan for Valle (videregående skole)

I den videre utviklingen av Valle må ulike interessene veies opp mot hverandre:

- utvikling av skolen slik at arealer blir funksjonelle for skolens bruk, både uteområder og undervisnings- og internatbygg
- trafikksikre løsninger for skolens elever og andre myke trafikanter
- ivaretagelse av dyrket mark både av hensyn til undervisning og arealenes egenverdi
- ivaretagelse av viktige kulturhistoriske bygninger

Vi ønsker en åpen diskusjon i Planforum om ulike løsninger for Valle, med hensyn til stedets kulturhistorie, hensynet til dyrket mark, trafikksikre forhold og ikke minst en fremtidsrettet plan som gir gode løsninger for videreutvikling av skolen.

Problemstillinger:

I området er det flere kryssende interesser, hensynet til kulturhistoriske viktige bygg, hensynet til en funksjonell skole, hensynet til jordvern og hensynet til trafikksikre løsninger. Nedenfor er noen av konfliktene synliggjort gjennom uttalelser til varsel om oppstart:

Fylkesmannen i Oppland	Datert 05.09.2016
Nasjonale og regionale interesser Det henvises til interesser presisert i <i>Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland</i> .	
Dyrket mark Det forutsettes at dyrket mark ikke blir berørt av utbyggingstiltak.	
Flom og overvann Det anbefales at innlandsgis benyttes for å vurdere den helhetlige vannhåndteringen av planområdet. I innlandsgis finnes det informasjon som viser at det i planområdet finnes flomveier og forsengkninger med tette stikkrenner. Bekk ved Granheim bør vurderes i denne sammenheng. Det bør gjøres en helhetlig vurdering av vannhåndtering.	
Radon Planområdet har høy forekomst av radon. Det forutsettes tiltak iht. TEK 10§ 13-5.	
Brannberedskap Brannberedskap og adkomst for brann/ redningsressurser og kapasitet for slokkevann bør vurderes.	

Trafikksikkerhet

God adskillelse av gående/ gangareal, biltrafikk og areal for maskiner og redskap er viktig.

Gangveiforbindelser til Lenagata og eksisterende GS-veg mellom Festad-feltet og kulvert under FV 246 må sikres.

Permanent stenging av adkomst fra FV ved Granheim bør vurderes, eventuelt bare holdes åpen for brannbiler.

Byggegrenser og frisiktsoner

Byggegrense til FV 246 Kolbuvegen er 30 m fra midtlinje veg. Frisiktzone i krysset ved Granheim er 6 x 70 m.

Byggegrense fra Lenagata er 15 m fra midtlinje veg. Adkomster fra Lenagata er regulert i miljøgateplan. I reguleringsplan for miljøgata er deler av parken regulert til tjenesteyting. Det bør vurderes å endre dette til park.

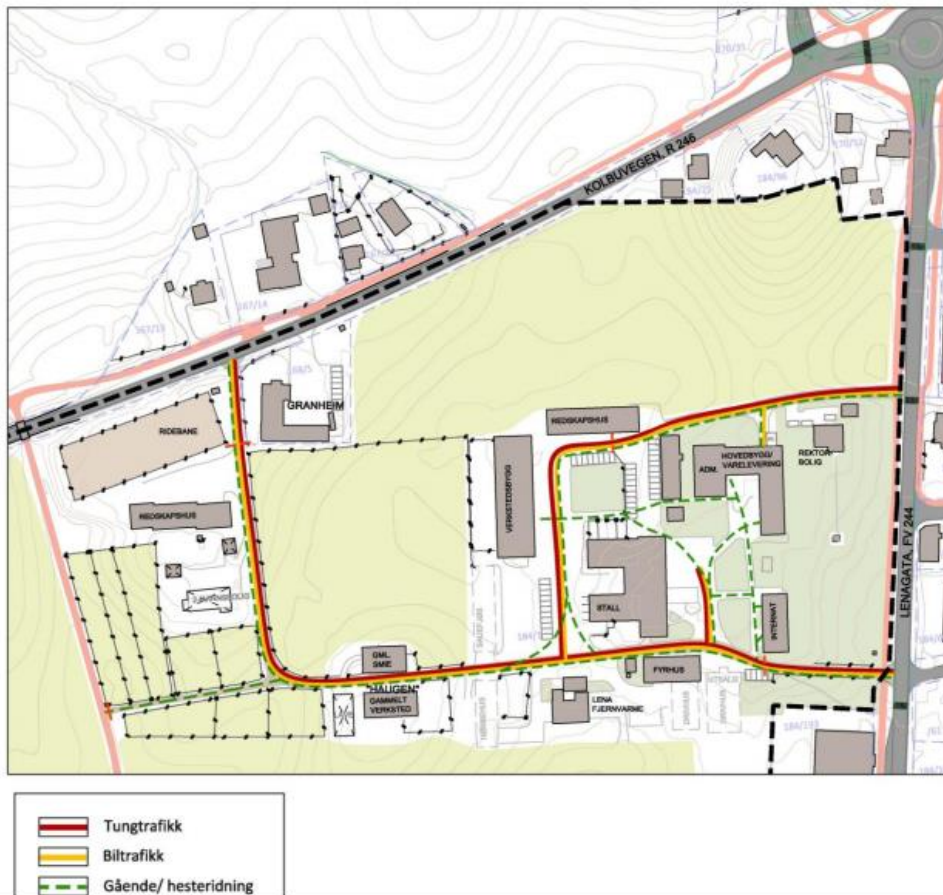
Støy

Deler av planområdet ligger innenfor rød og gul støysone. Det må gis reguleringsbestemmelser som sikrer eventuelle tiltak. Det henvises til *Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012)*.

Oppland fylkeskommune	Datert 15.12.2016
<p>Kulturarv i OFK har gjennomført en vurdering av verneverdi for de ulike bygningene i samarbeid med Eiendom. Uttalelsen legger vekt på den kulturhistoriske vurderingen av bygningsmiljøet.</p>	
<p>Konklusjon kulturhistorisk vurdering</p>	
<p>Deler av anlegget har høy regional verneverdi. Arnstein Arneberg, en av Norges mest kjente arkitekter, har tegnet flere av byggene på Valle. I tillegg er smia verneverdig fordi den er oppført som jordstampehus. Kulturarv ber om at følgende bygg reguleres til bevaring:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Undervisningsbygg - Rektorbolig - Snekkerverksted - Stabbur - Lærerbolig - Smie 	
<p>I tillegg må hageanlegget og alléen ut mot Lenagata reguleres til bevaring. Det er ønskelig å bevare driftsbygningen og internatet, men nybygg kan vurderes her forutsatt at de underordner seg helheten og verneverdien i anlegget.</p>	
<p>Plankart og bestemmelser kulturmiljø</p>	
<p>Bevaring: Hensynssone c, sone med særlig bevaring av kulturminner/ kulturmiljø. I tillegg avsettes juridisk linje rundt bevaringsverdige bygg. Hensynssone for Haugen og Skogen bør omfatte et visst areal rundt bygningene.</p>	
<p>For hensynssoner må det lages bestemmelser som ivaretar verdiene i anlegget (høy arkitektonisk kvalitet på nybygg, byggehøyder, byggelinjer, evt fargesetting). Bestemmelser som sikrer OFK v/ Kulturarv uttalelsesrett ved tiltak må utarbeides. Det anbefales å lage reguleringsbestemmelser for å sikre interiøret i festsalen i undervisningsbygget.</p>	
<p>Byggehøyder og plassering av nybygg</p>	
<p>Det må før offentlig ettersyn utarbeides skisser som illustrerer høyder, størrelser og plassering av nybygg for å kunne vurdere om nybygg i tilstrekkelig grad underordner seg helheten i anlegget. For nytt internatbygg skal gesimshøyde ikke settes høyere enn gesimshøyde på undervisningsbygningen. Dagens byggelinje mot parken bør overholdes og bør ikke legges vesentlig nærmere undervisningsbygningen enn dagens internatbygning.</p>	
<p>Automatisk fredete kulturminner</p>	
<p>Det er påvist to lokaliteter med bosetningsspor fra jernalder beliggende i dyrket mark. Kulturminnene er påvist under pløvelaget.</p>	
<p>Kulturminnene avsettes med en sikringsone på 5m, hensynssone d, sosikode H730. Områdene i radius på 30m rundt lokalitetene bør avsettes som hensynssone c, sosikode 570. Det angis spesifikke bestemmelser som må brukes i reguleringsplanen.</p>	
<p>Trafikksikkerhet</p>	
<p>Det bør i planarbeidet vurderes om omlegging av vegen utenom tunet på Haugen kan flyttes lengre vekk, eventuelt til motsatt side av driftstunet slik at den kommer opp forbi Granheim.</p>	
<p>Granheim</p>	
<p>Det bør i reguleringsplanen vurderes om bygningen kan ha lokal verneverdi som forsamlingshus.</p>	

1. Trafikkregulering

Lastebiler som leverer flis bruker i stor grad innkjøringa fra Kolbuvegen. Alle atkomster/internveger benyttes av personbiler, myke trafikanter, til hesteridning og kjøreopplæring. I tillegg benyttes internveger gjennom området av gående og syklende til og fra Lena sentrum og Totenhallene.



Kartet viser dagens trafikksituasjon

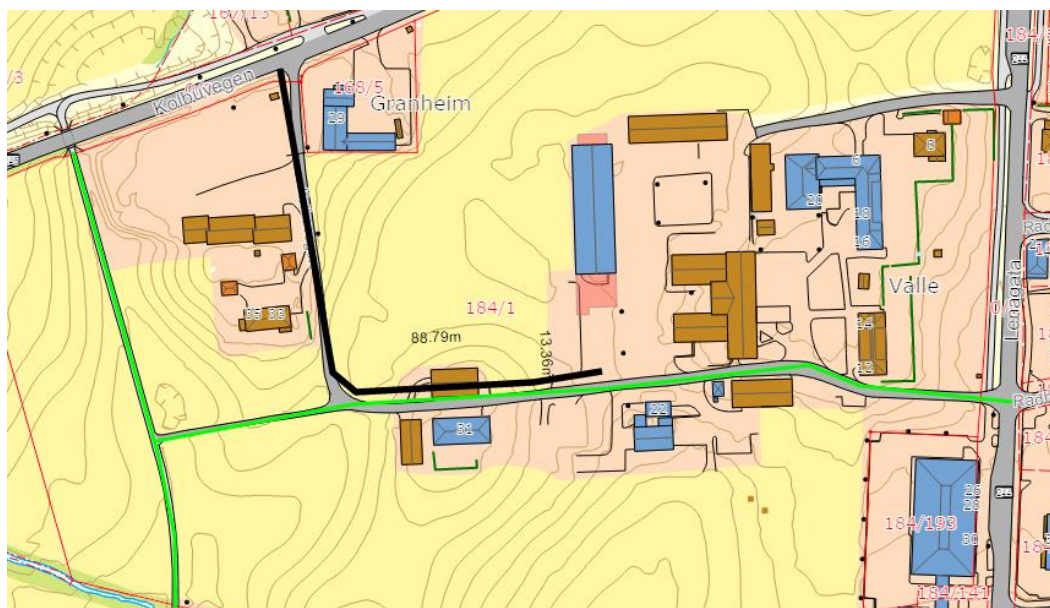
Fra skolen er det et stort behov for å skille ulike grupper av trafikanter fra hverandre. Å stenge avkjøringen til Kolbuvegen, slik Statens vegvesen har foreslått, vil sikkert redusere risiko i avkjørselen, men vil øke risikoen for ulykker inne på området. Oppland fylkeskommune ser det som ønskelig å lede tungtrafikken utenom "Haugen" med verksted og smie. Dette vil føre til at det må tas i bruk fulldyrket mark til omlegging av veg.



Kartet viser foreløpig illustrasjonsplan, forutsatt at bygg på "Haugen" bevares.

Et alternativ er å beholde dagens trasé som gang/sykkelveg, og legge ny veg for tungtrafikk inntil denne. Dette vil redusere bruk av dyrket mark, men innebære et behov for å rive den gamle smia.

For å rydde opp i trafikksituasjonen ved atkomsten til Kolbuvegen, kan det vurderes å stenge dagens avkjørsel til Granheim og gi denne avkjørsel til en utbedret avkjørsel til Valle.



Alternativ trafikkløsning

2. Bruk av dyrket mark

Skolen ønsker å omstrukturere dyrket mark noe, med hensyn på kvalitet og drift. Kommunen har ingen innvendinger til dette. I planforslaget tas det i liten grad i bruk dyrket mark. Noe dyrket mark tas i bruk, noe blir tilbakeført fra byggeområde til dyrket mark. I forhold til utkastet til plankart bør nok arealene sør for ridesti mellom ny stall og gangveg beholdes som dyrket mark, mens atkomstvegen fra Kolbuvegen bør legges inntil gang-/sykkel-/ridevegen. Dette vil imidlertid føre til at Smia vil måtte rives.

3. Bygningsvern

Utviklingen av Valle-Lena videregående skole er viktig for Østre Toten kommune, samtidig er det viktig å bevare bygg som viser Lenas kulturhistorie. Østre Toten kommune er i ferd med å utarbeide en kulturhistorisk stedsanalyse for Lena tettsted. Dersom bygg må prioriteres opp mot hverandre ser vi på dette tidspunktet det som viktigere å bevare byggene ut mot Lenagata (rektorboligen, internatet og undervisningsbygget) enn bakenforliggende bygg. Dette er viktige bygg sentralt i Lena tettsted som er godt synlige og formidler deler av Lenas historie.

Østre Toten kommune er svært opptatt av at alle bygg som skal tas vare på skal ha en planlagt bruk og funksjonell bruk. Vi har litt for mange bygg i Lenaområdet som er regulert til bevaring, uten at det finnes noen god bruk av byggene. Disse står og forfaller. Østre Toten kommune ønsker derfor en streng prioritering av byggene ut mot Lenagata, samt det åpne rommet som parken utgjør – med innsyn til «Inntunet».

Utover dette har ikke kommunen noen sterk formening om hvor mye av den øvrige bygningsmassen som skal ivaretas er opp til fylkeskommunen som kulturminnemyndighet, skoleeier og eiendomsforvalter. For kommunen står det sentralt at alle bygg får en planlagt bruk og at det blir avsatt tilstrekkelig med midler til nødvendig ombygging for formålene og restaurering og vedlikehold av fasader.