

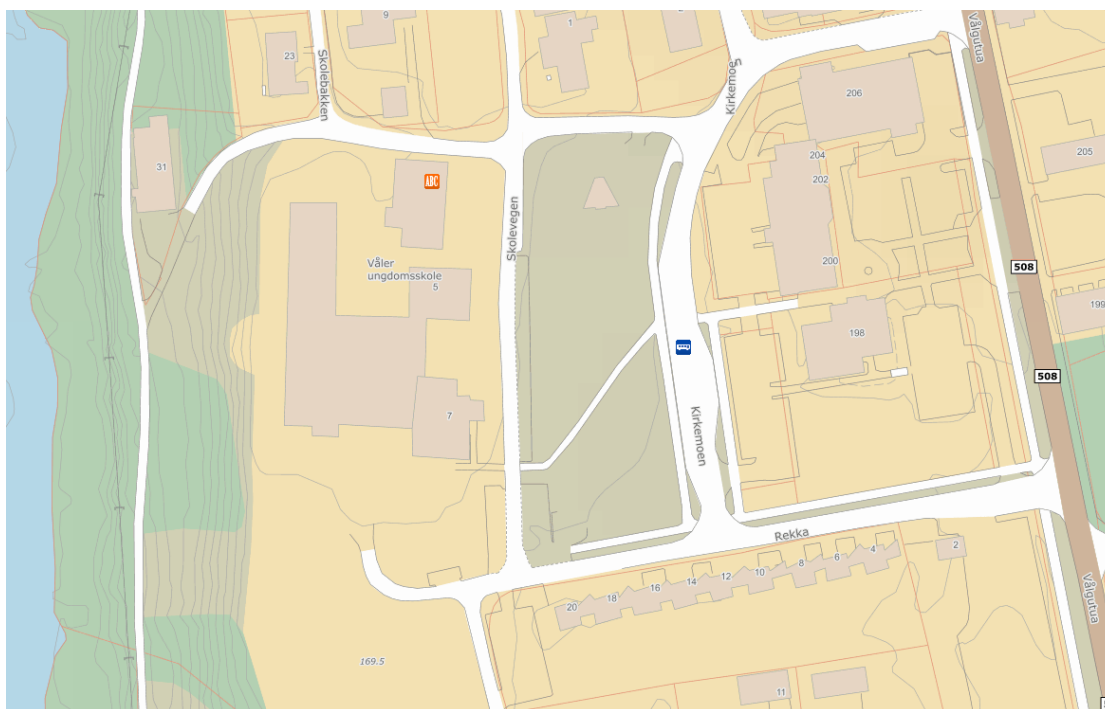


Våler kommune



## PLANBESKRIVELSE TIL DETALJREGULERING FOR NY BARNESKOLE OG FLERBRUKSHUS

PLAN-ID: 2015001



**09.09.19**

## 1. BAKGRUNN OG FORMÅL

Reguleringsplanforslaget fremmes av Plan1 AS på vegne av Våler kommune.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for ny barneskole og flerbrukshus i Våler, i tråd med arkitektkonkurranse og vedtak i kommunestyresak nr 71/18, behandlet i møte den 10.12.2018. Vinnerforslaget «Lanternen» er utarbeidet av Tulinus Lind Arkitekter, og bearbeidet prosjekt ligger til grunn for behandling av kommunestyresak 045/19 den 02.09.2019.

Reguleringsplanen blir fremmet som en detaljregulering. Planområdet er ca. 29 dekar.

Det er tidligere varslet oppstart av dette planarbeidet, men det var før plassering og utforming av ny barneskole var avklart.

I samråd med Våler kommune er det avklart at det ikke er krav om konsekvensutredning i henhold til PBL kapittel 4, § 4.2, og tilhørende forskrift om konsekvensutredning av 01. juli i 2017. Imidlertid vil aktuelle temaer bli vurdert i planbeskrivelsen.

## 2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE SITUASJON



Kartutsnitt som viser planområdets lokalisering i kommunen

### Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt i Vålbyen, mellom Våler ungdomsskole og Sjørsen-parken, på nordsiden av veggen Rekka ca 200 m vest for Våler kirke, og ca 600 m sørvest for Våler stasjon. Planområdet omfatter del av gnr./bnr. del av gnr. 43 bnr. 55, 65, 98, 221, 262 og 285.

### Plansituasjon

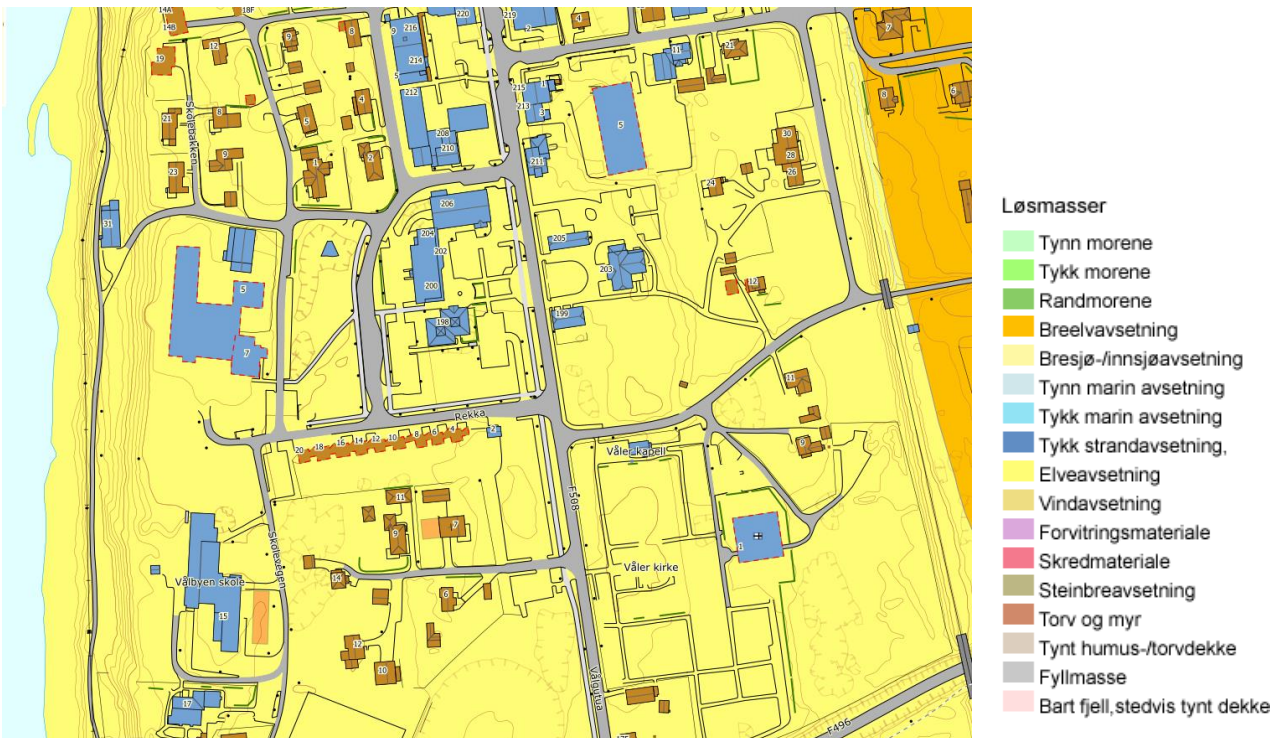
Området som skal reguleres er avsatt til offentlig formål, boligformål, sentrumsformål, grønnstruktur og trafikkareal i gjeldende kommunedelplan. Planområdet berører to gjeldende detaljplaner, detaljregulering for Våler skoleområde, vedtatt 23.06.2014, og bebyggelsesplan for Våler Sentrum Søndre kjerne, vedtatt 24.06.1997. I disse planene er arealene regulert til offentlig tjenesteyting, kombinert bebyggelse, grønnstruktur park, trafikk- og parkeringsarealer.



Utsnitt av gjeldende kommuneplan tv. og kommunens reguleringskartbase med gjeldende regulering th.

### Grunnforhold

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



Løsmassene på planområdet utgjøres av elveavsetninger.

Løsmassene på planområdet utgjøres av elveavsetninger. Berggrunnsgeologien antas å bestå av øyegneis.

### Topografi, vegetasjon, landbruk og solforhold

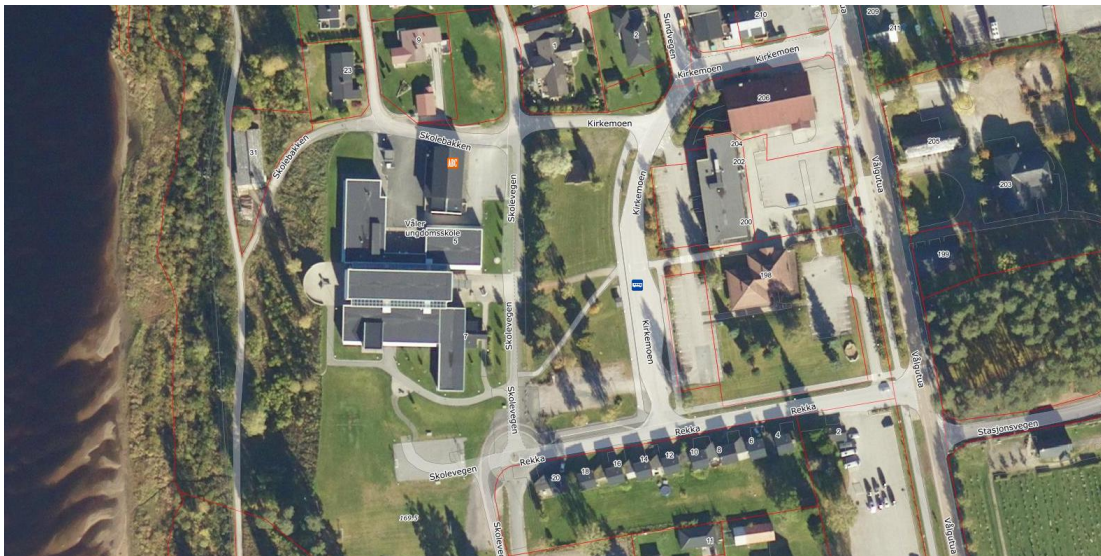
Landskapet omkring planområdet er i det alt vesentlige flatt, med unntak av vestligste del som omfatter del av elveskråningen ned mot Glomma. I henhold til opplysninger fra AREALIS-data, er det ikke dyrkbar mark innenfor planområdet. Arealet ligger åpent til og har gode solforhold.

### Forhold til eksisterende bebyggelse

Planområdet omfatter vesentligst kommunal eiendom med Våler ungdomsskole med utearealer og parkområde, men også trafikk- og parkeringsarealer samt det nyeste av Våler sparebanks tidligere lokaler er med i planområdet. Planområdet har avgrensning langs den kommunale vegen Rekka.

Rekka henspeiler på bygningsrekken av lærerboliger som står på sørsiden av denne vegen. Bygningene er i kommunedelplanen for Våler vist med skravur for spesialområde bevaring. Dette gjelder også de tidligere kommunelokalene på østsiden av fv 508 Vålgutua.

Planområdet grenser også til Våler ungdomsskole samt eneboligområde mot nord og kontor / forretningsbebyggelse langs Vålgutua.



Flyfoto over planområdet

### Trafikkforhold

Planområdet ligger inntil veggrunnen for fv 508 Vålgutua, som har en trafikkbelastning på ÅDT 2100 kjt/døgn (2018). Både Våler ungdomsskole og den nye barneskolen med flerbrukshus vil få hovedadkomst fra fv 508 via Rekka.

Kommunal veg Kirkemoen fungerer i dag som busstrasè med busstopp for rutebusser og regionbusser.

Det er opparbeidet parkeringsplass nord for ungdomsskolen, øst for eksisterende barneskole og vis à vis bebyggelsen Rekka. Videre er det et større parkeringsareal sør for banken og på motsatt side av fv 508 Vålgutua for kirkegården.

Som en del av skoleanlegget for ungdomsskolen er det opparbeidet gangforbindelser mellom bussholdeplassene langs Kirkemoen, parkeringsarealene, sentrumsområdet og både ungdomsskolen og barneskolen.

### Annen teknisk infrastruktur

Det er vann, avløps og overvannsystem ført inn i området. Noen ledninger må legges om som følge av de planlagte byggenes plassering. I forbindelse med vurdering av overvannsystemets kapasitet må det foretas videre undersøkelser før det iverksettes tiltak innenfor planområdet, som også tar høyde for nytt nedbørsmønster. Det bør i den sammenheng vurderes om det er behov for ny overvannsledning for toppbelastning fra skoleområdet rett ut mot Glomma.

Det er ingen høyspentlinjer innenfor planområdet, men litt vest for planområdet går det en høyspentrasè langs Glomma.

### Grønnstruktur, naturmiljø, biologisk mangfold og forhold til naturvernloven

Innenfor planområdet er det i reguleringsplanen for Skoleområdet i Vålbyen, er det regulert grønnstruktur mellom Våler ungdomsskole og bankbygget på ca 4 dekar. Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, utvalgte naturtyper, verneområder, verneplan for vassdrag, helhetlig kulturlandskap eller inngrepsfrie naturområder innenfor planområdet verken i Miljøstatus.no eller iht. AREALIS-data.

Like utenfor planområdet mot vest er det registrert en viktig naturtype, som utgjøres av mudderbanke i Glomma. Planforslaget berører ikke den registrerte naturtypen.

Det vises forøvrig til egen sjekklister vedrørende forhold til naturmangfoldloven, som følger som vedlegg.

### Kulturminner

Det er ikke SEFRAK-registrert bebyggelse innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

Som tidligere nevnt er det like utenfor planområdet bygningsmiljøer som i gjeldende kommuneplan er avsatt til spesialområde bevaring. Dette gjelder både rekka med lærerboliger like sør for planområdet, og de tidligere kommunelokalene på motsatt side av fylkesvegen øst for planområdet.

### Miljøbelastninger området er utsatt for

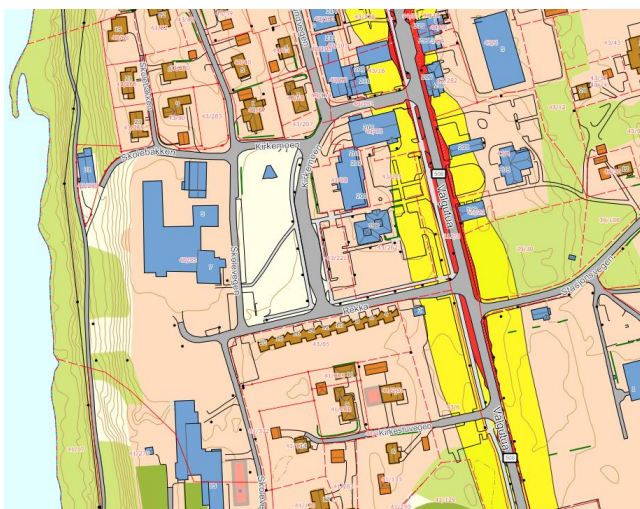
Iht. AREALIS-data, Direktoratet for Naturforvaltning er det ikke registrert grunnforurensning eller utslipp fra konsesjonsbelagte bedrifter i planområdet.

### Radon

Iht. Miljøstatus.no er området registrert med moderat / lav aktomhetsgrad for radon. Det vil, ved etablering av evt. ny bebyggelse, vurderes behov for innarbeidelse av radonforebyggende tiltak i henhold til teknisk forskrift.

### Støy

Iht. støysoner utarbeidet av Statens vegvesen er planområdet noe berørt av trafikkstøy fra fylkesvegen. De skissene av planlagte bygg som er behandlet i kommunestyresak nr 71/18 strekker seg etter alt å dømme inn i gul støysoner langs fv 508. Det forutsettes at det i ny bebyggelse oppnås tilfredsstillende innendørs støyforhold. Utearealene til skolen vil anlegges utenfor støysonene for fylkesvegen.



Utsnitt fra kommunens karttjeneste med støysoner fra Statens vegvesen.

### Nærheten til Glomma inkl. flomsituasjon

Det meste av planområdet ligger på høydekote 170 moh, med ca. 14-15 meters høydeforskjell til det som antas å være vanlig sommervannstand for Glomma (cote 155 moh). Det er ikke vist flomsoneer som berører planområdet, men på kommunens karttjeneste er det utarbeidet en avgrensning av flomflaten fra 1995.



Denne tangerer planområdets vestlige avgrensning, og ligger i dette området på ca kote 163. Flomnivået i 1995 var iht NVE uttalelse datert den 17.04.2015, på nivå med en 200-årsflom.

Det er utarbeidet flomaktsomhetszone for Glomma, og planområdet er berørt av denne flomaktsomhetssonen i likhet med det meste av øvrige deler av Vålbyen. Det anses at registreringene av flomnivået i 1995 gir et langt mer presist bilde av flomsituasjonen enn flomaktsomhetskartet.

I forbindelse med vurdering av overvannsystemets kapasitet må det foretas videre undersøkelser før det iverksettes tiltak på området. Nytt nedbørsmønster kan fort føre til overbelastninger, og det må vurderes om det er behov for utbedrende tiltak for håndtering av overvann / flomveier, bl. a. som følge av økt andel av harde flater på området.

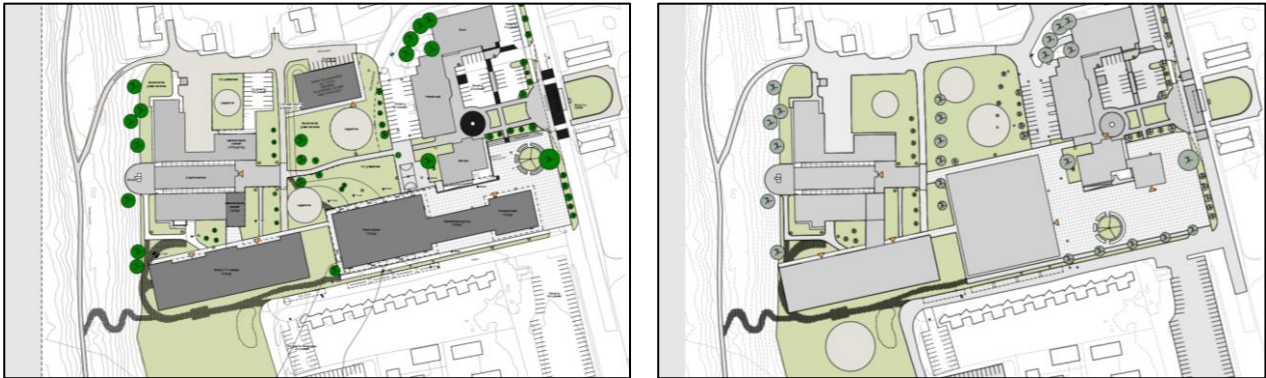
### **3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING**

#### Varsel om oppstart i 2015

På vegne av Våler kommune varslet Arkitektbua AS i april 2015 oppstart av planprosess for barneskole med flerbrukshus i Våler sentrum. Den gang var ikke plassering av barneskolen eller flerbrukshus fastsatt, og arealet av planområdet var på over 140 dekar. Som følge av områdets størrelse og mulige virkninger, ble det samtidig med varslingen kunngjort offentlig ettersyn av planprogram for planarbeidet.

I etterkant av dette har kommunen gjennomført en arkitektkonkurranse for ny barneskole og flerbrukshus, med åpne folkemøter, flere politiske møter der saken er blitt drøftet og behandlet, samt oppmerksomhet fra lokalpressen. Denne prosessen har bidratt til å konkretisere prosjektet også med en foreslått plassering. På bakgrunn av dette har planområdet blitt betraktelig redusert. Dette, kombinert med den tiden er gått siden forrige varsel, har utløst behov for nytt oppstartsvarsel.

Etter siste varsel om oppstart, og med bakgrunn i innkommende merknader, ikke minst fra fylkeskommunen, er det planlagte prosjektet blitt bearbeidet med en kortere bygningskropp langs Rekka. I tillegg er arealet nord for flerbrukshuset utelukkende tenkt som uteoppholdsareal, og svømmehallen er trukket inn i flerbrukshuset.



T.v. vises foreløpig prosjekt ifm arkitektkonkurransen som også ble vist i oppstartsvarselet i 2019. T.h. vises bearbejdet prosjekt.

### Varsel om oppstart av planarbeid i 2019

Varsel om oppstart ble kunngjort i Østlendingen den 30.01.19, samt på kommunens og Plan1s hjemmeside. I tillegg ble det sendt brev datert 29.01.19 til berørte grunneiere, naboer, gjenboere, offentlige myndigheter, lag og foreninger.

Fylkesmannen i Hedmark, Hedmark fylkeskommune, Statens vegvesen, NVE, Hedmark trafikk og Bane NOR kom med merknader til varsel om oppstart. Sammendrag av innkomne merknader i forbindelse varsel om oppstart, samt våre kommentarer til disse gjengis i det følgende:

### Fylkesmannen i Hedmark, brev datert 28.02.2019

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av vurdering og analyse av risiko og sårbarhet, jfr. plan- og bygningsloven § 3-1 pkt. h og § 4-3. Dette skal også omfatte klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer. Vi viser til Kommunal og moderniseringsdepartementets nye rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har utarbeidet veileder om Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.

Fylkesmannen viser til plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-1 femte ledd: «Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.» Det er viktig at prinsippet om universell utforming gjelder både for områder som er tiltenkt barna, men også områder for personalet. Dette blant annet for å sikre et inkluderende arbeidsliv. Videre er det viktig at også uteområdene planlegges med universelt utformet atkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for den delen av befolkningen som har lavest mobilitet.

Det må gjøres rede for kollektiv transport til og fra skolen, samt at det i det videre planarbeidet må fremgå hvordan myke trafikanter har sikker atkomst til planområdet.

For øvrig viser vi til vårt brev av 04.06.2015 der vi kommenterte oppstart av planarbeid og forslag til planprogram for skole- og idrettsområde med flerbrukshall. I dette brevet blir det påpekt viktigheten av medvirkning, hensyn til barn og unge, universell utforming, eventuell grunnforurensning, forholdet til naturmangfoldloven, alternative oppvarmingskilder og lav energibruk samt samfunnssikkerhet og beredskap.

### Kommentar:

*Det er utarbeidet sjekklister vedrørende forhold til naturmangfoldloven, og risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget. Det er tilrettelagt for medvirkning i planprosessen slik loven krever. I tillegg er det i forbindelse med arkitektkonkurransen vært avholdt*

*Åpne folkemøter kombinert med dekning i lokalpressen, som har bidratt til at saken er godt opplyst og medvirkning synes godt ivaretatt.  
Forholdet til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt.  
Det gjøres rede for løsninger for kollektivtrafikk, som er drøftet med Hedmark trafikk.  
I henhold til tilgjengelige registreringer er det ikke mistanke om forurenset grunn innenfor planområdet. Planforslaget legger forøvrig til rette for mulighet for etablering av fjern- / nærvarmeanlegg for både eksisterende og planlagt bebyggelse. Hvorvidt dette er aktuelt, vil avklares gjennom planprosessen eller etterfølgende byggesak.  
Forøvrig setter TEK17 krav til energiløsning.*

#### Hedmark fylkeskommune, brev datert 04.03.2019

Aktuelle arealformål vil være offentlig tjenesteyting med tilknyttede utearealer, kommunaltekniske anlegg, kombinerte formål forretning/ kontor/ tjenesteyting, samt trafikkområder. Følgende konsekvenser skal utredes i forbindelse med planarbeidet:

- Forhold mellom ny og eksisterende bebyggelse, møteplasser og torg
- Trafikkløsninger og parkering, inkl. kollektivtransport
- Forbindelser for myke trafikanter
- Omdisponering av grøntarealer
- Uteoppholdsarealer
- Energiforsyning
- Forhold til kulturminner og kulturmiljø
- Forhold til barn og unge
- Støy og forurensning
- Risiko og sårbarhet

Fylkesdirektøren forutsetter at planarbeidet skjer i henhold til overordnet lov- og planverk, og i god dialog med kommunen og andre berørte parter, og at det ses i sammenheng med arealbruken i tilstøtende områder for å sikre gode forbindelseslinjer i tilknytning til planområdet.

#### Nyere tids kulturminner

Det konstateres at planområdet grenser til hensynssonen for bevaring av kulturmiljøet Rekka – rekkehusene med lærerboliger. Det påpekes at det er viktig for bevaring og opplevelse at det ikke bygges for tett eller høyt inn mot Rekka. Det anbefales at det legges opp til en større avstand mot ny planlagt bebyggelse enn det som er skissert i varsel om oppstart.

Tilsvarende hensyn gjelder mot øst der planområdet har Sjursenparken og de tidligere kommune-lokalene som tilliggende områder. Det bør fremgå av bestemmelsene hvordan hensyn til disse områdene ivaretas.

#### Automatisk fredete kulturminner

I henhold til våre arkivopplysninger er det ikke kjente automatisk fredete kulturminner innenfor det aktuelle området. På grunn av at området allerede i stor grad er utbygd eller på annen måte bearbeidet anses det som lite sannsynlig at det finnes bevarte automatisk fredete kulturspor som vil kunne komme i konflikt med tiltak. På grunnlag av ovennevnte vurderes det ikke som nødvendig å foreta arkeologisk registrering i saken.

Fylkesdirektøren må likevel ta forbehold om eventuelle ikke registrerte kulturminner, derav kulturminner under markoverflaten. Det må derfor vises til varslingsplikt etter kulturminnelovens § 8, andre ledd i planens fellesbestemmelser. Følgende tekst anbefales: "Dersom det i forbindelse med tiltak i marken 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 i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommunes kulturminneavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd".



### Kommentar

Forholdet til de nevnte temaer er søkt belyst i kapitlet om konsekvenser av planforslaget, og hensynet til disse anses ivaretatt.

Planarbeidet er basert på en arkitektkonkurranse, der det vinnende prosjektet ble valgt nettopp på grunn av avveiningen av sikt- og forbindelseslinjer, bl. a. fra Sjursenparken mot Glomma. Utvelgelse av det vinnende prosjektet var gjenstand for en omfattende prosess, med åpne møter og dekning i lokalpressen. Det anses at dette hensynet er ivaretatt. Planforslaget er videre basert på en tanke om å skape en mer urban situasjon, ved å trekke bebyggelsen nærmere vegen. Dette er en avveining mot hensynet til den eksisterende bebyggelsen Rekka. Det vinnende prosjektet er bearbeidet som en følge av innspill ifm varsel om oppstart, slik at fasadelengden vis à vis Rekka er betraktelig redusert. Bebyggelsen understreker fremdeles forbindelsen mot elva i vest, slik vinnerforslaget gjorde. Den planlagte nye bebyggelsen er i maksimalt 2 etasjer. Selv om bygningsvolumet på flerbrukshallen har en annen skala enn de tidligere lærerboligene, er fasadene på planlagt bebyggelse vist kledd med trespiler, for å få bebyggelsen til å fremstå mer transparent og luftig.

Det er i bestemmelsene tatt inn et avsnitt om ukjente automatisk fredede kulturminner.



Illustrasjon som viser forhold til bebygde omgivelser; planlagt flerbrukshus sett fra fv 508 Vålgutua mot vest, med Rekka til venstre og det tidligere bankbygget til høyre. Utarbeidet av Tulinus Lind Arkitekter

### Statens vegvesen, brev datert 27.02.2019

Med tanke på samordnet areal- og transportplanlegging er det svært positivt at ny skole og flerbrukshus planlegges i det mest sentrale området i Våler. Det må tilstrebes at tilrettelegging for buss, foreldrekjøring og ansattparkering skjer i størst mulig avstand fra skolebygningene, slik at områdene rundt skolene blir mest mulig bilfritt. Det er også positivt i et folkehelseperspektiv at elever og ansatte må gå den siste strekningen frem til skolen. Forbindelser for myke trafikanter må tilrettelegges med færrest mulig kryssinger av trafikkarealer. Det bør også tilrettelegges for nødvendig antall sykkeloppstillingsplasser nær bygningene. Ellers bør nødvendig trafikk tilstrebes tilrettelagt med et lettest mulig lesbart kjøremønster, og at evt nødvendige trafikksikkerhetstiltak må vurderes fastsatt som rekkefølgebestemmelser.

### Kommentar

Planforslaget er basert på at bilparkering skal skje på eksisterende parkeringsareal i tilknytning til Taxi-bua i Våler, og dermed i en viss avstand til skolen. Det legges opp til at det kun er skolebuss som skal kjøre innover Rekka, med stopp foran skole/ flerbrukshus og snumulighet i rundkjøringen ved barnehagen. Det vil bli vurdert om framtidig skolebuss-trase skal ledes ut på ny forbindelse mellom Skolevegen og Kirkestuvegen. Dette er utenfor foreliggende planforslag men vil vurderes som en del av

*kommunedelplan for sentrumsområdet i forbindelse med kommuneplanarbeidet som er i oppstartsfasen.*

*Det er foreslått bestemmelser til sykkeloppstillingsplasser for minst 25% av elevtallet. Dette tilsvarer ca 90 plasser.*

*Det er i bestemmelsene sikret at minimum 5% av p-plassene skal være HC-plasser. De foreslåtte løsningene legger opp til større andel av bilfrie arealer i tilknytning til skoleområdene. I tillegg er det tatt inn i bestemmelsene at det i forbindelse med opparbeidelse av ny barneskole og flerbrukshus, skal planlegges og opparbeides gangforbindelser gjennom området som forbinder de ulike funksjonene og knytter disse til de omkringliggende områdene.*

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 28.02.2019

NVEs generelle innspill ved varsel planoppstart.

*Flom-, erosjon- og skred:* God planlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader ved flom-, erosjon- og skred. Plan- og bygningsloven (pbl) og byggteknisk forskrift (TEK17), samt at NVEs retningslinjer (NVE 2/2011 – Flaum- og skredfare i arealplanar) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

*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.

*Energianlegg:* Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.

Viser til aktuelle veiledere og nettsteder, samt informerer om at dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

#### Kommentar

*I henhold til tilgjengelig kartmateriale, utgjøres planområdet av nokså trygge løsmasser hva angår skred, da de utgjøres av elve- og bekkeavsetninger.*

*I NVEs uttalelse til varsel om oppstart i 2015, vises det til at nivå for flommen i 1995 vil være sammenlignbart med en 200-årsflom. Innenfor planområdet ser dette flomnivået ut til å ligge på ca kote 163. Med en sikkerhetsmargin på 0,5m, er det foreslått innarbeidet en faresone for flom på arealer som ligger lavere enn kote 163,5.*

*I bestemmelsene er det sikret at overvann og drenevann skal fordrøyes og infiltreres innenfor området. Håndtering av overvann skal også vises i utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Flomveier vil naturlig følge grøfter langs veger og gangarealer, samt grøntområdene innenfor planområdet.*

*Planforslaget omfatter et areal regulert til kommunaltekniske anlegg, med tanke på evt nær- / fjernvarmeanlegg for både eksisterende og ny bebyggelse. Det er foreløpig ikke avklart hva slags varmeproduksjon som er aktuell for dette. Dersom det blir aktuelt med tiltak som berører grunnvannet, vil dette bli behandlet som en egen sak.*

Bane NOR, brev datert 05.02.2019

Det konstateres at planområdet ikke berører jernbanens interesser og at Bane NOR derfor ikke har noen merknader.

#### Kommentar

*Tas til orientering.*

Hedmark trafikk, brev datert 22.02.2019

Hedmark Trafikk er positive til regulering av området og til at skoleområdet og transportbehovet ses i sin helhet. Det er viktig at trafiksikkerhet og nok plass til buss og taxi ivaretas. Det er ikke noe problem med ensidig tilrettelegging, eller inn- og utkjøring enten via samme eller forskjellige trasèer.

Når det gjelder regionbussen som dekker Våler sentrum, i dag linje 500, har Hedmark trafikk spilt inn et sterkt ønske om tilrettelegging av holdeplasser langs fv 508. Det er ikke ønskelig med en omlegging som medfører økt distanse eller tidsbruk. Det bes om at dette ivaretas i planforslaget.

#### Kommentar

*Det søkes tilrettelagt for at skoleskyss skal kjøre inn Rekka, og snu i rundkjøringen ved barnehagen. Parkering i tilknytning til skolen skal skje på eksisterende parkeringsareal i tilknytning til Taxi-bua i Våler.*

*Det legges opp til at skolebuss skal kjøre innover Rekka, med stopp foran skole/ flerbrukshus og snumulighet i rundkjøringen ved barnehagen. Det vil bli vurdert om framtidig skolebuss-trase skal ledes ut på ny forbindelse mellom Skolevegen og Kirkestuvegen. Dette er utenfor foreliggende planforslag men vil vurderes som en del av kommunedelplan for sentrumsområdet i forbindelse med kommuneplanarbeidet som er i oppstartsfasen.*

*Planforslaget medfører at rutebuss / regionbussen ikke lenger kan kjøre via Kirkemoen og Rekka. Det forutsetter derfor at disse bussene i fremtiden vil måtte kjøre i fv 508 Vålgutua og ha stoppested der. Da fv 508 Vålgutua er opparbeidet som miljøgate i dette området, antas at stoppesteder kan etableres som kantstopp. De aktuelle arealene for dette er imidlertid utenfor planområdet, og må behandles som en egen sak i annen sammenheng.*

## **4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET – NY SITUASJON**

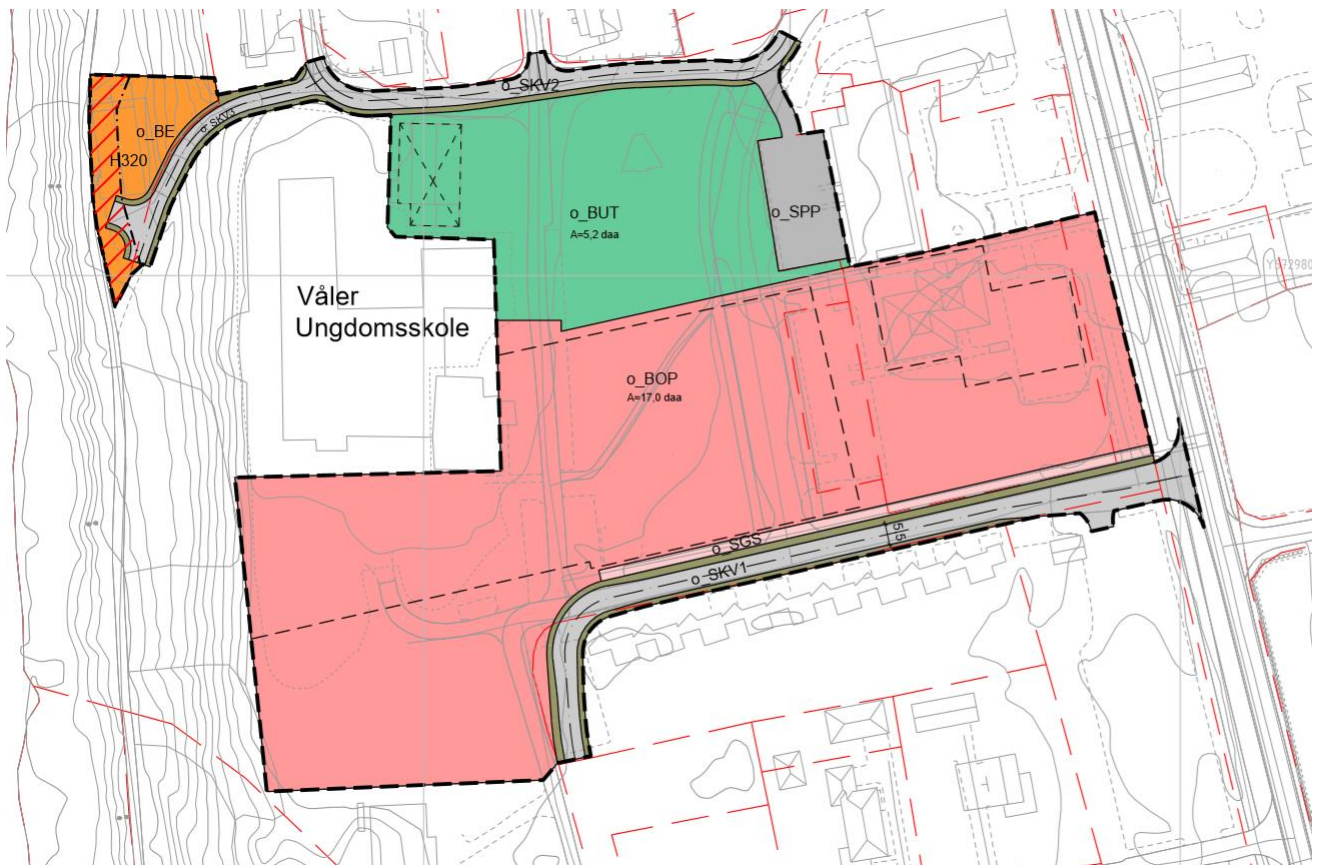
Planforslaget er utarbeidet i henhold til Miljøverndepartementets "Forskrift om kart og stedfestet informasjon i plan- og byggesaksbehandlingen", samt veilederen "Plan og kart etter plan- og bygningsloven".

### **4.1 Arealbruk**

Hele reguleringsplanen har et areal på 27,8 dekar og er fordelt på følgende formål:

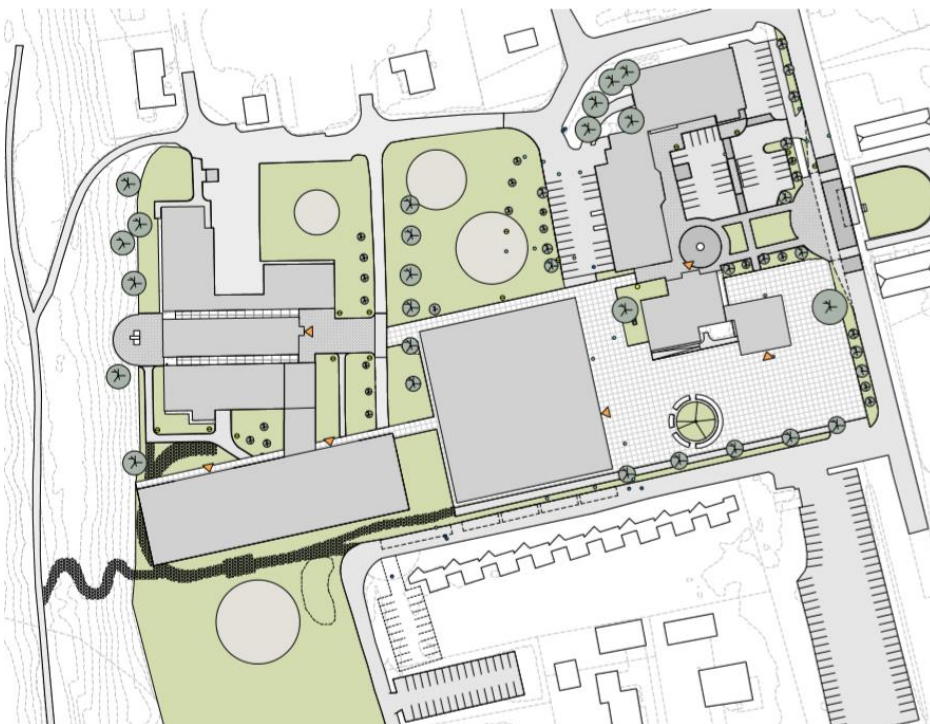
- Offentlig tjenesteyting	17,0 dekar
- Energianlegg	0,9 dekar
- Uteoppholdsareal	5,2 dekar
- Kjøreveg	2,5 dekar
- Fortau	0,45 dekar
- Annen veggrunn	1,0 dekar
- Parkering	0,7 dekar
- Faresone; flomfare	0,45 dekar

Planforslaget tilrettelegger for å oppføre ny barneskole flerbrukshall og bibliotek i tilknytning til Våler ungdomsskole. Eksisterende ungdomsskole er dimensjonert for 140 elever fordelt på 3 trinn, og det nye tilbygget / nybygget skal dimensjoneres for 260 elever. Den nye Våler barne- og ungdomsskole blir da dimensjonert for totalt 400 elever, fordelt på 10 trinn. Det skal også dimensjoneres for skoleledelse og administrasjon. Eksisterende barneskole er ikke en del av planområdet, men det er tanker om å rive denne skolen når ny barneskole er tatt i bruk.



Forslag til detaljregulering for ny barneskole og flerbrukskus i Våler.

Planforslaget innebærer at vegen Kirkemoen vil stenges. Da flere bussruter benytter denne som en sløyfe fra fv 508 i dag, vil disse rutene måtte endres. Planforslaget innebærer også at en regulert og etablert rundkjøring i adkomstvegen til ungdomsskolen vil fjernes og erstattes med en kurve. Det tilrettelegges for at busser og biler skal kunne snu i rundkjøringene ved barnehagen.



Situasjonsplan av bearbeidet prosjekt. Utarbeidet av Tulinus Lind Arkitekter

### *Bebyggelse*

Det eksisterende bygget på gbnr 43/262 (bankbygget) forutsettes opprettholdt og det tilrettelegges for et tilbygg på dette, som til sammen skal utgjøre nytt bibliotek. I tilknytning til biblioteket vil det være en åpen plass / torg.

Flerbrukshuset vil omfatte idrettshall og svømmehall med garderober. Barneskolebygget blir liggende lengst mot vest. I bestemmelsene er det foreslått en maksimal bygningshøyde tilsvarende kote 181, og maksimal utnyttelse på %BYA=40%.

Planforslaget tilrettelegger for oppføring av ny barneskole og flerbrukshus på opp mot 5000 kvm innenfor planområdet. Det har vært et viktig prinsipp i vinnerprosjektet å opprettholde siktlinjen mellom Sjursenparken og Glomma, slik at det blir en forbindelse mellom sentrum og elva. Forøvrig er planlagt bebyggelse søkt utformet åpen og transparent, for å unngå at den fremstår som dominerende og massiv i forhold til omgivelsene.

På o\_BE er tatt med for å gi rom for et evt fjern- / nærvarmeanlegg. Hva slags varmeanlegg som eventuelt vil etableres, er ikke avklart.

### *Trafikk og forbindelseslinjer*

Hovedadkomst til ny barneskole og flerbrukshus vil være fra Rekka. Skolebusser vil komme fra fv 508 og det legges opp til kantstopp foran ny barneskole og flerbrukshus. Bussene vil kunne kjøre videre for å snu i rundkjøringen ved barnehagen. Øvrige rutebusser må få opparbeidet nytt kantstopp i fv 508 som følge av denne endringen.

Man søker å unngå biltrafikk innover i Rekka, og legges opp til at levering barn og parkering for ansatte på barneskolen skal foregå på parkeringsplassen vis à vis kirkegården. I planforslaget er det foreslått regulert en parkeringsplass o\_SPP. Den er opparbeidet i dag, og vil fortrinnsvis være for ungdomsskolen og tiliggende sentrumsområde. Nord i planområdet er det foreslått regulert o\_SKV2 og o\_SKV3 tilnærmet i samsvar med dagens situasjon. Dette vil også, foruten å utgjøre adkomst til boligene i Elverhøysvingen og Skolebakken, være adkomst til den regulerte parkeringsplassen, deler av ungdomsskolen samt o\_BE.

Planforslaget innebærer også at opparbeidede parkeringsplasser øst og vest for bankbygget vil fjernes. Det samme gjelder parkeringsplassen mellom ungdomsskolen og Rekka. Flyttingen av kirken østover, med opparbeidelse av parkering i tilknytning til denne, har frigjort kapasitet på opparbeidet parkeringsplass vis à vis gravplassen, og bidrar til å redusere behovet for å erstatte de parkeringsplassene som blir borte. Det foreslås derfor ingen erstatning for de parkeringsplassene som fjernes, men en videre vurdering av dette spørsmålet vil inngå i kommunelplanprosessen for Våler sentrum. Bestemmelsene sikrer at det skal opparbeides sykkelparkeringsplasser for minst 25% av elevtallet.

Illustrasjonene for vinnerprosjektet viser at det legges opp til gode forbindelseslinjer for myke trafikanter gjennom selve planområdet, som også knytter sentrum sammen med elva Glomma. Hovedgangforbindelsen mellom fv 508 og ny barneskole er foreslått regulert langs Rekka. et er videre sikret i bestemmelsene at det i forbindelse med opparbeidelse av ny barneskole og flerbrukshus, skal planlegges og opparbeides gangforbindelser gjennom området som forbinder de ulike funksjonene og knytter disse til de omkringliggende områdene.

All ny bebyggelse og nye utomhusområder skal planlegges og opparbeides etter prinsippet om universell utforming.

### *Grønnstruktur og uteoppholdsarealer*

I planforslaget er det alt vesentligste av arealene foreslått regulert til offentlig/privat tjenesteyting og uteoppholdsareal. I tillegg er det foreslått krav til minste uteoppholdsareal i tråd med gjeldende norm for skoler. Dette kan løses både på arealer innenfor planområdet, men også på tiliggende uteområder på de eksisterende skoleområdene. Deler av uteoppholdsarealene vil kunne opparbeides på noe av

arealene der den gamle barneskolen ligger. Uteoppholdsarealene i forbindelse med skolen vil være en fin ressurs også for andre utenom skoletiden. Illustrasjonsmaterialet viser også tanker om opparbeidelse av et torg / byrom mellom biblioteket, og den øvrige sentrumsbebyggelsen. Innenfor areal foreslått regulert til uteoppholdsareal ligger eksisterende svømmehall. Denne er på plankartet markert som bebyggelse som forutsettes fjernet.

## **5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

### Konsekvenser i forhold til overordnede planer og retningslinjer *Kommuneplan for Våler kommune/gjeldende reguleringsplaner*

Planområdet er i Kommuneplan for Våler kommune avsatt til offentlig bebyggelse, boligformål, grønnstruktur, trafikkområde og sentrumsområde.

I planforslaget er arealene foreslått regulert til byggeområde; offentlig tjenesteyting, uteoppholdsareal og energianlegg samt trafikkarealer. Planforslaget er dermed til en viss grad i strid med gjeldende kommuneplan, idet arealene for offentlig / privat tjenesteyting utvides og trafikkområder innskrenkes og sentrumsformål utgår. I tillegg foreslås en justering av lokalisering for de ulike formålene.

Planforslaget er også mindre detaljert enn gjeldende detaljregulering for Skoleområdet i Vålbyen, spesielt hva angår gangarealer og grønnstruktur. Det er imidlertid sikret i bestemmelsene at det skal opparbeides gangforbindelser gjennom området, samt krav til minste uteoppholdsareal for den nye barneskolen i tråd med gjeldende norm.

### *Konsekvensutredning*

Det er vurdert om planen kommer inn under "Forskrift om konsekvensutredning" av 1. juli 2017, og det er i samråd med Våler kommune kommet fram til at det ikke er behov for å behandle planen etter forskriften. Imidlertid er aktuelle temaer blitt vurdert i planbeskrivelsen.

### *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*

*Planområdet ligger midt i Våler sentrum og planforslaget tilrettelegger for etablering av ny barneskole, flerbrukshus og bibliotek. Det legges opp til trafikk sikre løsninger hvor bilene i liten grad trekkes inn mot skolearealet. 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)*

En tilrettelegging for ny barneskole med tilhørende uteoppholdsarealer, samt flerbrukshus og bibliotek sentralt i Vålbyen anses å være i samsvar med barn og unges interesser, og være et positivt bidrag for lokalmiljøet. Planforslaget sikrer og viderefører gode forbindelser for myke trafikanter, og gir bedre skille mellom biltrafikk og gående /syklende. I tillegg til at det i planforslaget Som nevnt er foreslått regulert 5,2 dekar uteoppholdsareal, sikrer bestemmelsene at det skal opparbeides minste uteoppholdsareal i henhold gjeldende normer. Det vurderes at planforslaget er i tråd med RPR-BU.

### *Universell utforming*

Planområdet er relativt flatt, og det synes uproblematisk å innfri kravet til universell utforming. Det er forøvrig sikret i bestemmelsene at ny bebyggelse og anlegg skal planlegges og opparbeides etter prinsippet om universell utforming.

### Topografi, landskap, vegetasjon, grønnstruktur og uteoppholdsareal

Landskapet omkring planområdet er i det alt vesentlige flatt. Det planlagte tiltaket anses ikke å være ruvende, men har byggehøyder som er sammenlignbare med småhusbebyggelse. Vinnerforslaget fra arkitektkonkurransen er bearbeidet, blant annet som følge av innspill fra fylkeskommunen, og det er lagt vekt på forholdet til bygde omgivelser generelt, og forholdet til Rekka spesielt. Det anses at prosjektet ikke gir uheldig fjern- eller nærvirkning.

Deler av planområdet er opparbeidet parkmessig med gressdekke og innslag av busker og trær. En del av dette vil måtte fjernes, men det vil opparbeides nye uteoppholds- og grøntarealer i forbindelse med byggeprosjektet. Deler av arealet der den gamle barneskolen ligger, som grenser inntil planområdet mot sørvest, vil også bli opparbeidet som en del av uteoppholdsarealet til den nye skolen.

#### Forhold til eksisterende bebyggelse, inkl. kulturmiljø

Som nevnt er det ikke SEFRAK-registrert bebyggelse eller automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Det bevaringsverdige bygningsmiljøet Rekka grenser imidlertid til planområdet i sør. Vegnavnet Rekka henspiller på bygningsrekken av lærerboliger som står på sørsiden av denne vegen. Bygningene er i kommunedelplanen for Våler vist med skravur for spesialområde bevaring. Dette gjelder også de tidligere kommunelokalene på østsiden av fv 508 Vålgutua.

Planforslaget er basert det vinnende prosjektet i kommunens arkitektkonkurranse, som søker å skape en mer urban situasjon. Prosjektet søker å komplettere sentrumsbebyggelsen ved Sjursen-parken, med de tidligere kommunelokalene og stallen på østsiden av vegen, og dagligvareforretning, Nav, Helsehus og bank-bygget på vestsiden, der nytt bibliotek og flerbrukshus vil tilknyttes dette byrommet med torg. Videre er det planlagt bebyggelse som en parallell til de tidligere lærerboligene langs Rekka. Som nevnt er vinnerprosjektet bearbeidet etter varsel om oppstart, slik at total lengde for ny bebyggelse er betydelig redusert, samtidig som siktlinjer Sjursenparken mot elva understrekes. Dette grepet skaper mer åpenhet omkring det tidligere bankbygget og østre del av bygningsmiljøet langs Rekka enn i det opprinnelige vinnerprosjektet. Ny bebyggelse er i maksimalt 2 etasjer og er tenkt utformet med trespiler på fasadene for å bidra til at bebyggelsen skal fremstå mer transparent og luftig. Da planlagt bebyggelse ligger nord for de tidligere lærerboligene, vil den ikke ha betydning for sol- / skyggeforhold for disse. Det vurderes at naboskapet mellom de tidligere lærerboligene og den nye barneskolen ikke er u hensiktsmessig. Det anses at konsekvensene for bebygde omgivelser er små, og at den planlagte utbyggingen representerer et verdifullt tilskudd til Våler sentrum.



Illustrasjon av sydfasade av ny skole. Utarbeidet av Tulinius Lind Arkitekter



Illustrasjon som viser hvordan trespiler på fasade bidrar til å nedtone virkningen av bygningsvolumet for det planlagte flerbrukshuset. Utarbeidet av Tulinius Lind Arkitekter

### Trafikkforhold

Både Våler ungdomsskole og den nye barneskolen med flerbrukshus vil få hovedadkomst fra fv 508 via Rekka, hovedsakelig med eksisterende parkeringsareal vis à vis kirkegården som parkeringsløsning.

Den nye bebyggelsen det tilrettelegges for vil medføre at deler av den kommunale veg Kirkemoen stenges, og dagens busstrasè for rutebusser og regionbusser må endres. Planen medfører også at flere parkeringsarealer vil fjernes uten at det foreslås erstatningsarealer til parkering. En konsekvens av planforslaget er dermed at det blir noe færre parkeringsplasser i området, samtidig som den planlagte bebyggelsen trekkes nærmere fv 508 og det eksisterende parkeringsarealet ved kirkegården. På grunn av at den gode parkeringskapasiteten som er området, vurderes dette likevel ikke som problematisk. I forbindelse med kommunedelplanarbeidet vil det kunne gjøres en vurdering av forholdet mellom parkeringsbehov og -kapasitet i området, og det vil kunne vurderes mulig avbøtende tiltak som f.eks ny parkering ved Vålbyen barnehage, og utvidet parkeringsplass øst for Sjursenparken.

Innenfor gjeldende detaljregulering for Skoleområdet i Vålbyen er det regulert og opparbeidet gangforbindelser mellom bussholdeplassene langs Kirkemoen, parkeringsarealene, sentrumsområdet og både ungdomsskolen og barneskolen. Planforslaget som fremmes er ikke like detaljert, men forbindelsene for gående og syklende gjennom området søkes videreført. Dette er sikret i forslag til bestemmelser.

### Grønnstruktur og uteoppholdsarealer

Innenfor planområdet er det i reguleringsplanen for Skoleområdet i Vålbyen, regulert grønnstruktur mellom Våler ungdomsskole og bankbygget på ca 4 dekar. I foreliggende planforslag er det i stedet foreslått regulert uteoppholdsarealer på 5,2 dekar. Det er også foreslått i bestemmelsene at det settes krav til minste uteoppholdsareal i tråd med gjeldende norm for skoler. Dette kan som nevnt løses både på arealer innenfor planområdet, men også på tiliggende uteområder på de eksisterende skoleområdene. Det anses at hensynet til grønnstruktur og uteoppholdsarealer er godt ivaretatt i planforslaget, og at både skolens elever og befolkningen i Våler vil nyte godt av de endringene som foreslås.

### Naturmiljø, biologisk mangfold og forhold til naturvernloven

Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, utvalgte naturtyper, verneområder, verneplan for vassdrag, helhetlig kulturlandskap eller inngrepsfrie naturområder innenfor planområdet verken i Miljøstatus.no eller iht. AREALIS-data.

Like utenfor planområdet mot vest er det registrert en viktig naturtype, som utgjøres av mudderbanke i Glomma. Planforslaget berører ikke den registrerte naturtypen.

Det vises forøvrig til egen sjekklister vedrørende forhold til naturmangfoldloven, som følger som vedlegg.

### Risiko og sårbarhetsforhold

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. Nedenfor gjengis vurderingen av noen av de mest sentrale temaene.



## Radon

Iht. Miljøstatus.no er området registrert med moderat / lav aktomhetsgrad for radon. Det vil, ved etablering av ny bebyggelse, vurderes innarbeidelse av radonforebyggende tiltak i henhold til teknisk forskrift.

## Støy

Iht. støysoner utarbeidet av Statens vegvesen er planområdet noe berørt av trafikkstøy fra fylkesvegen. Det bearbejdede prosjektet viser at det kun er tilbygg på nytt bibliotek som vil berøres av gul støysoner langs fv 508. Det forutsettes at tilstrekkelige støytiltak kan innarbeides i fasade for nytt bygg, slik at det oppnås tilfredsstillende innendørs støyforhold.

Utearealene til skolen og flerbrukshuset, samt regulert uteoppholdsareal ligger utenfor støysonene for fylkesvegen. Deler av torget omkring biblioteket ligger i gul støysoner, men dette er en naturlig følge av at dette er et urbant byrom i tilknytning til fylkesvegen. Det er forøvrig sikret i reguleringsbestemmelsene at ny bebyggelse og tilhørende uteoppholdsarealer skal tilfredsstillende grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442-2016).

## Nærheten til Glomma inkl. flomsituasjon

Det meste av planområdet ligger på høydekote 170 moh, med ca. 14-15 meters høydeforskjell til det som antas å være vanlig sommervannstand for Glomma (cote 155 moh). Det er ikke vist flomsone som berører planområdet, men på kommunens karttjeneste er det utarbeidet en avgrensning av flomflaten fra 1995. NVE har i sin uttalelse til oppstartsvarselet i 2015 vurdert at avgrensningen av flomsone i 1995 vurderes å tilsvare en 200-årsflom, dersom det legges til en sikkerhetsmargin på 0,5m. Det er i plankartet innarbeidet en faresone for flom på de deler av planområdet som ligger under kote 163,5m, med tilknyttede bestemmelser. Det anses at hensynet til flomfare er ivarettatt.

Det er videre foreslått krav til at overvann og drensvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor området. Flomveier vil naturlig følge grøfter langs vegger og gangarealer, samt grøntområdene innenfor planområdet. I forbindelse med vurdering av overvannsystemets kapasitet må det foretas videre undersøkelser før det iverksettes tiltak innenfor planområdet, både med tanke på økte nedbørsmengder og andelen harde flater på området. Videre bør det vurderes om det er behov for ny overvannsledning for toppbelastning fra skoleområdet rett ut mot Glomma.

Gardermoen 09.09.19  
Øystein Ellingsen  
Arealplanlegger, Plan1 AS

## **Vedlegg:**

1. Forslag til detaljregulering, plankart i A3, datert 09.09.19
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 09.09.19
3. ROS-analyse, datert 09.09.19
4. Skjema for naturmangfold, datert 09.09.19
5. Forprosjekt datert 25.06.2019 utarbeidet av Tulinius Lind Arkitekter