

Alvdal kommune**SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 12/924

**SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERINGSPLAN FOR
ALVDAL SENTRUM -STEIA ØST
NY FØRSTE GANGS BEHANDLING**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
11/13	Fast utvalg for plansaker	12.09.2013
1/14	Fast utvalg for plansaker	13.02.2014
43/14	Formannskapet	21.08.2014
10/15	Fast utvalg for plansaker	17.09.2015
70/16	Kommunestyret	23.06.2016
85/16	Kommunestyret	22.09.2016
14/18	Formannskapet	07.06.2018

Endelig vedtak fattes i: Formannskapet

Saksdokumenter:

Vedlegg:

1. Plankart Detaljreguleringsplan for Alvdal sentrum – Steia øst, Plan-ID 201205-del 2, datert 24.04.18.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 24.04.18.
3. Planbeskrivelse, datert 24.04.18.
4. ROS-analyse, datert 24.04.18.
5. Flomsonevurdering Kvernbecken, Hydrateam, datert 22.12.16
6. Erosjonsvurdering i Kvernbecken, Hydrateam, datert 17.01.18
7. Brev fra Fylkesmannen i Hedmark, 18.12.15.
8. Brev fra NVE, 10.12.15.
9. Sametinget, 24.11.15.
10. Brev fra Statens vegvesen, 04.11.15.
11. Jernbaneverket, (I dag: Bane NOR) datert 05.11.15.
12. BF BYGG AS, datert 04.11.15.
11. Saksprotokoll fra behandling før høring og offentlig ettersyn, 17.09.15 sak 10/15.

Saksopplysninger:**Planforslaget**

Forslag til Detaljreguleringsplan for Alvdal sentrum - Steia øst, plan-ID 201205- Del 2 er andre del av opprinnelig forslag til Detaljreguleringsplan for sentrumsområdet Steia, som startet opp i 2013, etter vedtak i FUP 12.09.13 sak 11/13, med følgende formål:

«Formålet med planarbeidet er å legge til rette for videre utvikling av Steia som handelssentrum. Steia skal styrkes gjennom handel, service, boområder og fritidsaktiviteter. Det historiske, moderne og funksjonelle skal kombineres slik at bygdesenteret blir attraktivt

og komplementært sett i en regional sammenheng. Aktuelle tema som skal belyses i planen favner mye av det som allerede er diskutert i tettstedsutviklingsprosjektet på Steia, og det er naturlig å ta med seg dette grunnlagsmaterialet inn i planprosessen. Skolestruktur vil bli behandlet i en egen plan etter at utredningen vedrørende skolestruktur er ferdig.»

I løpet av planprosessen ble det klart at den delen av planområdet som berørte skoletomta på Sørhusjordet måtte tas først. Denne delen av planen, som fikk Plan-ID 201205-Del 1, Alvdal barneskole med omkringliggende areal, ble vedtatt 23.06.16.

Den delen av planområdet som ligger vest for jernbanen, Steia-området, er sentralt i Kommuneplanens samfunnsdel og videre sentrumsutvikling i Alvdal. Vi velger derfor å fremme Detaljreguleringsplanen for Alvdal sentrum - Steia, øst, nå, for den delen av planområdet som ligger øst for jernbanen, og hvor det ikke er kommet inn merknader av betydning. Planen legges fram for formannskapet på nytt, for ny høring og offentlig ettersyn, da prosessen har tatt lang tid og det har skjedd endringer underveis. Vi vil også få sjekket ut om merknadene fra regionale myndigheter og Bane Nor er tilstrekkelig løst i planen.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer. Området er i Kommunedelplan for Alvdal tettsted 2011-2014(2020), (KDP) vedtatt 29.09.2011, avsatt til arealformålene LNF, Sentrumsformål og nåværende og framtidig boligbebyggelse.

Kommunedelplanen stiller krav til detaljregulering innenfor arealformålet sentrumsbebyggelse Steia.(SF1). Det foreslås ingen endringer i forhold til overordnet plan.

Førstegangs behandling

Planforslaget (for hele området) ble førstegangsbehandlet av Det faste utvalget for plansaker den 17.09.15 sak 10/15. Det faste utvalget for plansaker vedtok å sende planforslaget ut på høring, og legge den ut til offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 25.09.15 til 06.11.15. Det kom inn totalt 17 uttalelser, hvorav to innsigelser. Dette medførte splitting av planområdet.

For området øst for jernbanen kom det inn totalt 6 merknader, som helt eller delvis berører området. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Innsigelse / uttalelse fra Fylkesmannen i Hedmark, 18.12.15

- Fylkesmannen minner om de rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen punkt 5a:
 "Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare."
 - Vi viser til planbestemmelse 1.12 om Lekeplasser og uteoppholdsområder i kommunedelplan for Alvdal tettsted vedtatt 29.09.2011. Det er der gitt utførlige krav til leke- og uteoppholdsarealer i boligområder, krav om rekreasjonsområder, kvartalslekeplasser og nærlekeplasser, samt krav om utearealer for barnehager og skoler. Vi kan ikke se av de oversendte dokumentene at det er gjort rede for de ovennevnte forhold eller tatt inn bestemmelser til planen slik det er krav om i kommunedelplanen.

Rådmannens kommentar: Dette er innarbeidet i bestemmelse §§ 1.7 og 1.8

- Det er også viktig å ivareta barn og unges interesser ved ombygginger o.l. som kan gjøres etter byggesøknad. I kravet til situasjonsplan som da skal legges ved søknaden, jf. bestemmelse 1.7, er heller ikke forholdet til barn og unge omtalt. For å sikre at det blir satt av egnede uteoppholdsarealer til barn og unge forutsetter vi at det tas inn bestemmelser i planen om dette, f.eks. som en del av fellesbestemmelsene. Vi viser her til de krav som er satt i kommunedelplanen og forutsetter at disse innarbeides i reguleringsplanen.

Rådmannens kommentar: Dette er innarbeidet i bestemmelse §§ 1.7 og 1.8

- Fylkesmannen fremmer innsigelse til det oversendte planforslaget med bakgrunn i manglende redegjørelse for og innarbeidelse av bestemmelser som sikrer barn og unges interesser i planleggingen, jf. ovenstående avsnitt.

Rådmannens kommentar: Dette er innarbeidet i bestemmelsene §§ 1.7.og 1.8.

- Støy

Vi merker oss positivt at det er vist hensynssoner i plankartet og tatt inn bestemmelser om støykrav i planen.

Rådmannens kommentar: Hensynssone støy fra den delen av Rv. 3 som går over Steia er ikke vist i plankartet, da den kun omfatter en liten del av vegkrysset mellom Rv. 3 og Sjulhusveien. Dette er en del av gul støysone.

- Det er ikke lagt inn støysoner langs jernbanen. Vi ber kommunen vurdere ev. støykrav langs jernbanen da det må påregnes økt transport og da særlig av gods i tiden framover.

Rådmannens kommentar: Det er ikke utarbeidet støysoner fra jernbanen, men da det ikke planlegges nye boligområder i planforslaget, anses ikke dette å være nødvendig for denne planen.

- Jernbane

Vi kan ikke se at forholdet til jernbanen og ev. elektrifisering og utbygging til økt transport er omtalt. Vi forutsetter at planforslaget ikke er til hinder for videre utvikling av jernbanen, og at dette blir avklart med Jernbaneverket.

Rådmannens kommentar: Byggegrensen omfatter blant annet deler av areal til utbygging av jernbanen.

Fylkesmannen trakk i brev datert 26.04.17 sin innsigelse på bakgrunn av at de nødvendige hensyn om lekeplasser og uteoppholdsareal var tatt inn i detaljreguleringsplanen for skoleområdet. De samme bestemmelser er videreført i denne planen, jf. bestemmelse §§ 1.7.og 1.8, og anses dermed som avklart.

NVE, 10.12.15

NVE merker seg positivt at det er lagt inn 20 m hensynssone– flomfare langs Kvernbekken med tilhørende bestemmelser. Utover dette har NVE Ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar: Det er utarbeidet detaljert flom- og flomskredkart for Kvernbekken, jf. vedlagte notater av HydraTeam, datert 16.12.16 og 17.01.18. Disse er innarbeidet i planforslaget.

Sametinget, 24.11.15

Minner om den generelle aktsomhetsplikten. Dette bør framgå av reguleringsbestemmelsene, og foreslår at følgende tekst innarbeides:

«Kulturminner og aktsomhetsplikten. Skulle det under bygge- eller anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Hedmark fylkeskommune omgående, jfr. lov 9. juni 1978 nr. 50 og kulturminner (KML.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.»

Minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet.

Rådmannens kommentar: Den generelle aktsomhetsplikten er tatt inn i bestemmelsene, § 1.2.

Statens vegvesen, 04.11.15

Det bør vurderes om det er behov for å innta i planen en forlengelse av gang- og sykkelveg/fortau videre nordover langs den kommunale vegen, fra kommunehuset til FV. 681. SVV gjør også oppmerksom på at alle trafikkregulerende skilt må vedtas med hjemmel i vegtrafikkloven.

Rådmannens kommentarer: Gang- og sykkelveg/fortau videre nordover langs den kommunale vegen (Müllergata) fra kommunehuset til Fv. 681 ligger hovedsakelig utenfor planområdet, og gang- og sykkelvei finnes der allerede.

Jernbaneverket, (I dag: Bane NOR) datert 05.11.15

- *Jernbaneverket (Bane NOR) krever at det utarbeides ROS-analyse som omhandler sikkerhet i forhold til eksisterende jernbane.*

Rådmannens kommentarer: Dette er utført. Se hendelse 46-49 i Ros-analysens del 1: NÅ-situasjonen.

- Det må fremlegges faglig dokumentasjon som konkluderer med at reguleringsplanen ikke vil føre til økt fare for flom-, erosjon- eller utglidningsskader på jernbanen.

Kommentar: Det er ikke planlagte tiltak i planen som vil medføre økt fare for flom-erosjon eller utglidningsskader på jernbanen. Flom- og skredfare er vurdert spesielt for området langs Kvernbecken. Se ROS-analysen hendelse 3 og 4 (Flomras, Elveflom/bekkeflom)

- Dersom det må gjennomføres risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, både med hensyn til trafikk og drenering /overvannshåndtering, må disse risikoreduserende tiltakene beskrives, og det må sannsynliggjøres at de kan gjennomføres uten kostnader for JBV.

Rådmannens kommentarer: Kvernbecken renner gjennom området, og her legges det på hensynssone flom i henhold til kartlagte undersøkelser av flomfaren i området for å unngå dette. Dette er gjort uten kostnader for jernbaneverket.

Jernbaneverket (Bane NOR) datert 18.12.15, etter utvidelse av fristen**Sikkerhet og planfaglige krav**

Reguleringsbestemmelsene § 1.8- Byggegrense

+ Område o_BT/F/K1- Tjenesteyting/forretning/kontor + BF/

I reguleringsbestemmelsenes § 1.8 og de opplistede områdene, foreslås det

- byggegrense på 15 meter fra spormidt. Dette er i strid med Jernbanelovens § 10.

Jernbaneverkets (Bane NOR) krav:

Tekst i bestemmelser og på plankart må endres slik:

Byggegrense til arealer der bolig inngår, er 20 meter fra nærmeste spormidt.

Byggegrense til næringsformål er 15 meter fra nærmeste spormidt.

Dette innebærer at eksisterende bygninger kan brukes som i dag, men ved brann eller søknad om til/påbygging, må søker forholde seg til 20 meters byggegrense for boliger og 15 meters byggegrense for næringsformål.

Dersom dette ikke gjøres, fremmes innsigelse.

Begrunnelse:

Jernbanelovens § 10 krever 30 meters byggegrense fra nærmeste spors midtlinje for alt bygge- og gravearbeid. Vi kan i særskilte tilfeller akseptere at byggegrense til boliger eller bygninger som inneholder leiligheter, settes til 20 meter. For bygninger som skal reguleres til forretning, kontor og industri, kan vi akseptere byggegrense på 15 meter. Disse minimumskravene er satt pga sikkerhet til jernbanen, og fordi beboerne på stedet ikke skal bli så plaget eller få helseproblemer pga støy og vibrasjoner fra jernbanen. Hensyn til eventuell fremtidig elektrifisering og utvikling av jernbanen skjerper dessuten våre krav til avstand.

ROS- analyse

- Jernbaneverket krever en bredere behandling av sikkerhet i forhold til eksisterende jernbane, både i forbindelse med nyetableringer langs sporet og evt. økt fare for påkjørsler på planovergang i forbindelse med ny skolestruktur/økt elevtall i sentrum.
- Det må fremlegges faglig dokumentasjon som konkluderer med at gjennomføring av reguleringsplanen ikke vil føre til økt fare for trafikk, påkjørsler, flom-, erosjon- eller utglidninger på jernbanen.
- Dersom det må gjennomføres risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, både med hensyn til trafikk og drenering/overvannshåndtering, må disse risikoreduserende tiltakene beskrives, og det må sannsynliggjøres at de kan gjennomføres uten kostnader for Jernbaneverket.
- For arealer som grenser opp til jernbanen, skal det settes opp minimum 1,8 meter høyt flettverksgjerde mot jernbanen, for å hindre at personer som oppholder seg på området ikke skal komme ut i jernbanesporet. Nøyaktig plassering gjøres i samarbeid med Jernbaneverket.

Dersom det ikke utarbeides ROS-analyse som beskrevet, fremmes innsigelse.

Rådmannens kommentar: Se kommentar under merknad datert 05.01.15, samt ROS-analysen punkt 47, 48 og 49.

BF BYGG AS, datert 04.11.15

BF Bygg AS ber om at hensynssona langs Kvernbekken trekkes nærmere elveløpet og utenfor eksisterende bebyggelse. Dersom ikke denne sona gjøres mindre, må bestemmelsene gis et tillegg slik at eksisterende og ny bebyggelse kan bygges i hensynssonen.

Eiendommen ligger også på innsiden av bekkeløpet og en ev belastning ved flomsituasjon vil ligge til andre siden, på nordsiden av bekken.

Rådmannens kommentar:

Det er foretatt flomsoneberegning og erosjonsvurdering i Kvernbekken, jf. punkt 4.2.3 som er lagt inn i plankartet.

Innsigelser

Det ble varslet innsigelser til den opprinnelige planen fra fylkesmannen. Disse oppfattes å være løst i planforslaget. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Samlet vurdering:

Planforslaget er utarbeidet i tråd med gjeldende overordnede føringer, samtidig som det er tatt nødvendige grep for framtidig fortetting i området rundt knutepunktet ved kommunehuset Nyborg, butikkene på Steia, jernbanestasjonen og bussholdeplassen, samt det nye skoleområdet på Sørhusjorget. Det sikres trygg adkomst med gang- og sykkelveier mellom skoleområdet og boligområdene. De justert ganglinjene og adkomstveger rundt Dalsegga – Nyborg, er regulert inn med tanke på en framtidig utvikling med økt grad av sikkerhet for gående og syklende gjennom området.

Fylkesmannens merknader sikrer at det skal tas hensyn til barn og unge ved senere utbygging i området. Flomsone- og erosjonsvurderingen ved Kvernbekken åpner for at det kan bygges ut langs Kvernbekken, uten å komme i fare for en framtidig flom i bekken.

Sametingets merknad er med på å sikre fremtidige funn av kulturminner innenfor området.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget Detaljregulering for Alv dal sentrum - Steia øst, plan-ID 201205- Del 2, fremmes for formannskapet for ny første gangs behandling før ny høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket konsekvenser for klima og miljø

Vedtaket ivaretar hensynet til klima og miljø gjennom et framtidig fokus på fortetting rundt knutepunktet. Dyrket mark sentralt i området bevares. Detaljregistrering av flom- og skredfare langs Kvernbekken med pålagte sikringstiltak, sikrer mot framtidig flom langs bekken, under jernbanen og over Rv. 3.

Innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 fremmer Formannskapet Detaljregulering for Alv dal sentrum - Steia øst del 2, Plan-ID 201205-del 2, og vedtar å legge den ut til høring og offentlig ettersyn med følgende dokumenter:

1. *Plankart Detaljreguleringsplan for Alv dal sentrum – Steia øst del 2, Plan-ID 201205-del 2, datert 24.04.18.*
2. *Reguleringsbestemmelser, datert 24.04.18.*
3. *Planbeskrivelse, datert 24.04.18.*
4. *ROS-analyse, datert 24.04.18.*

Formannskapet behandlet saken i møte 07.06.2018 :

Innstillingen enstemmig vedtatt

Vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 fremmer Formannskapet Detaljregulering for Alv dal sentrum - Steia øst del 2, Plan-ID 201205-del 2, og vedtar å legge den ut til høring og offentlig ettersyn med følgende dokumenter:

1. *Plankart Detaljreguleringsplan for Alv dal sentrum – Steia øst del 2, Plan-ID 201205-del 2, datert 24.04.18.*
2. *Reguleringsbestemmelser, datert 24.04.18.*
3. *Planbeskrivelse, datert 24.04.18.*
4. *ROS-analyse, datert 24.04.18.*