

Planinitiativ

Jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

For Gnr. 9 bnr. 158, Husmorskolen

Dokumentinformasjon

Prosjektnummer:	23-0721
Prosjektnavn:	Leiligheter Alvdal Husmorskole
Oppdragsgiver:	Johan Kjellmark AS Norgeshus AS v/
Rådgiver:	Norgeshus ingeniør- og arkitektkontor, Per Bortens vei 3, 7224 Melhus
Utarbeidet av:	Vegard Slåen Sæther
Utarbeidet dato:	17.03.2025

01	VSS	17.03.2025	Planinitiativ
Revisjon	Utarb.av	Dato	Beskrivelse

Innholdsfortegnelse

1	Formelle opplysninger	3
2	Oppstartsmøte.....	3
3	Formål og avgrensning (Jf. § 1 a og b)	4
4	Beskrivelse av området (Jf. § 1 b)	6
5	Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 g)	9
6	Presentasjon av prosjektet (Jf. § 1 c, d og e)	11
7	Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 i).....	13
8	Konsekvensutredning (Jf. § 1 l)	14
9	Virkninger (Jf. § 1 b og f).....	15
10	Planprosess og medvirkning (jf. § 1 h, j og k)	15

1 Formelle opplysninger

Fagkyndig	Norgeshus AS, (orgnr. 948490412) v/ Vegard Slåen Sæther E-post: Vegard.sather@norgeshus.no Mob. 94896496
Forslagstiller	Johan Kjellmark AS (orgnr.932932369) v/Arne Støholen E-post: arne.stohlen@kjellmark.no Mob: 90677388
Forslag til plantype	Detaljregulering
Forslag til plannavn	Gnr. 9 bnr. 158, Husmorskolen

2 Oppstartsmøte

Det anmodes herved om oppstartsmøte for regulering av Gnr. 9 bnr. 158, Husmorskolen. Forhold vi ønsker å få belyst og avklart på oppstartsmøtet er bla.:

- Eventuell konsekvensutredning og planprogram
- Planavgrensning
- Offentlig infrastruktur og kommunens rolle i planarbeidet
 - Veg og fortau
 - Vann og avløp – ny vannledning
- Krav om lekeplass og størrelse
- Behovet for støyvurdering
- Leveranse av plankart i SOSI 4.5.0.2 eller 5.0
- Hvem som skal varsles ved oppstart
- Lokalavis som brukes ved varsling

3 Formål og avgrensning (Jf. § 1 a og b¹)

3.1 Bakgrunn

Det har vært søkt om byggetillatelse med dispensasjon fra gjeldende plan for å ombygge tidligere Alvdal Husmorskole til leilighetsbygg for boligformål, saksnr. 24/1843. Byggesøknaden behandlet i formannskapet i møte 30.01.2025. Det ble vedtatt å avvise byggesøknaden og anbefale oppstart av ny detaljregulering for «gnr/bnr 9/158 Husmorskolen» samt regulering av fortau langs Randmælveien, vedtak 04/25.

Når det nå settes i gang en reguleringsprosess er det ønskelig å få til flere boliger på eiendommen, enn det selve ombygginga legger opp til. Johan Kjellmark AS har fått i oppdrag å utvikle eiendommen på vegne av Alvdal Eiendom AS. Norgeshus ingeniør- og arkitektkontor v/plangruppa er engasjert av førstnevnte som plankonsulent.

Oppdragsgiver har opplyst om at Alvdal kommune har planer om etablering av ensidig fortau langs Randmælveien, der det samtidig skal legges ny kommunal vannledning. Som plankonsulent har forstått er dette et kommunalt prosjekt, som kommunen skal gjennomføre og bekoste. I stedet for at kommunen utarbeider en egen reguleringsplan for å tilrettelegge kun for disse tiltakene, er det ønskelig å inkludere nødvendig areal for dette i planen dette planinitiativet omhandler. Dette er altså bakgrunnen for at forslag til planavgrensning ikke bare omfatter selve eiendommen, men også en stor del av Randmælveien.

3.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er dermed å:

- tilrettelegge for ombygging og gjenbruk av den gamle husmorskolen til leiligheter, og for etablering av nye boliger med tilhørende utearealer, parkering og renovasjon, innenfor gbnr. 9/158.
- Inkludere kommunalt infrastrukturprosjekt, ved å regulere ensidig fortau på østsiden Randmælveien, jf. pkt. 3.1.

Nye formål vil blant annet være bolig, lek, uteareal, parkering, renovasjon, offentlig- og privat veg, og offentlig fortau.

3.3 Planavgrensning og eiendomsforhold

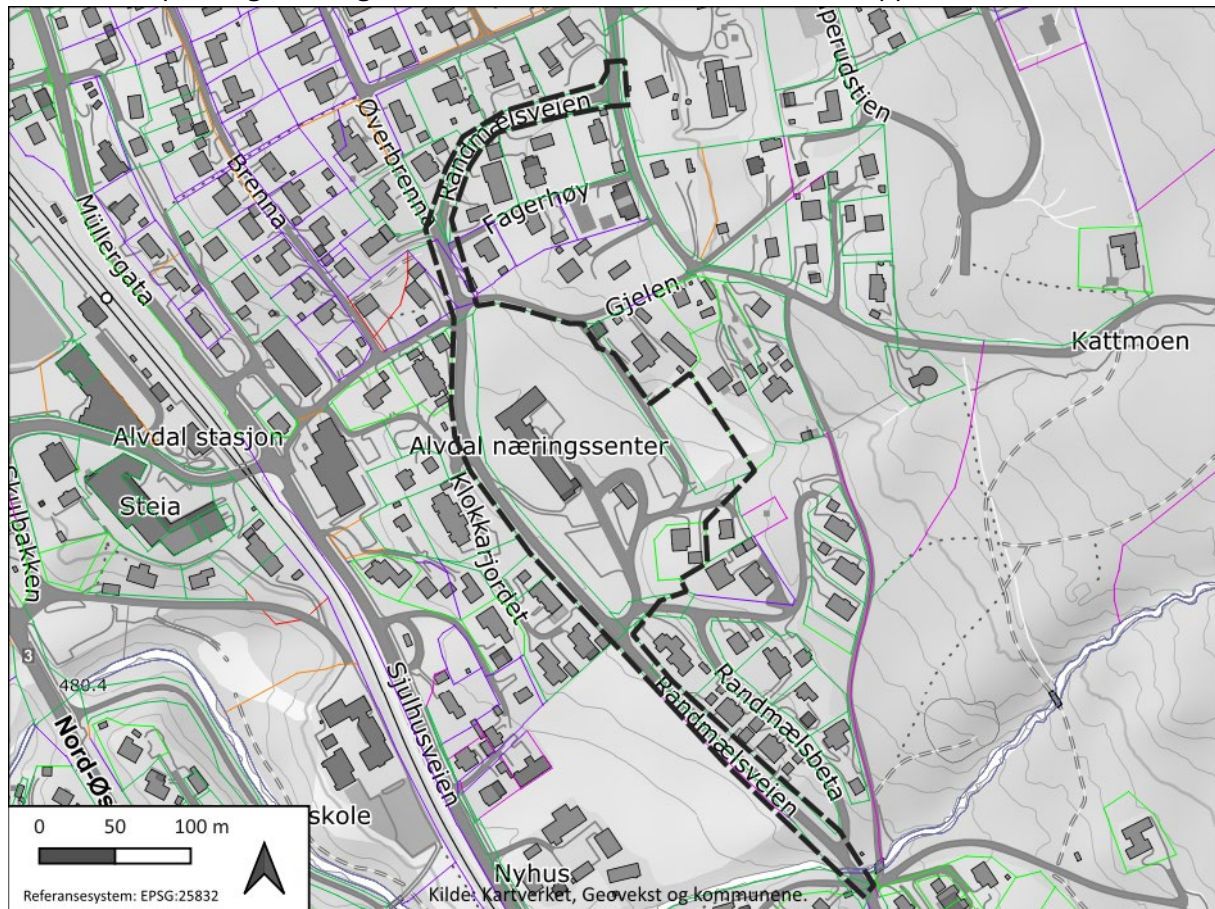
Forslag til avgrensning er vist i figur 3.1. Forslaget omfatter arealer langs Randmælveien fra krysset x Thorsheimveien og ned til brua ved Kvernbekken, og selve utbyggingsområdet for boliger, herunder eiendom gbnr. 9/158 (heretter omtalt som eiendommen), og vegarealet og ubebyggt areal ovenfor denne (7/144 og 9/162).

Eiendommene innenfor utbyggingsområdet, med hjemmelshavere, er listet opp i Tabell 3.1. Gbnr. 158/9 eies av Alvdal Eiendom AS, som har satt bort arbeidet med å få utviklet eiendommen til Johan Kjellmark AS. Det er ønskelig å inkludere gbnr. 7/144 og 9/162 i planen, men det foreligger ikke noe avtale om opsjon eller kjøp av eiendommen på nåværende tidspunkt.

¹ I forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Foreløpig størrelse på planområdet er ca 34 daa, hvorav gbnr. 9/158 utgjør om lag 19 daa.

Vi ønsker at planavgrensningen avklares i samråd med kommunen i oppstartsmøtet.



Figur 3.1 Forslag til planavgrensning og eiendomsgrenser i området.

Eiendomsgrensene i området har middels nøyaktighet, ifølge Norgeskart.

Tabell 3.1 Hjemmelsforhold

Eiendom	Hjemmelshaver
9/158	Alvdal Eiendom AS
9/159	Alvdal Eiendom AS
9/192	Valborg Ligård
7/648	Alvdal kommune
7/652	Alvdal kommune
20/36	Alvdal kommune
7/144	Ida Gunvor Haugen
9/162	Ida Gunvor Haugen

4 Beskrivelse av området (Jf. § 1 b)

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt til i bygda Alvdal, lokalt kjent som Steia, som er kommunesenteret i Alvdal kommune. Eiendommen ligger luftig til med utsikt mot Glomma og fjellene, ca. 300 m fra Alvdal kommunehus.

4.2 Dagens arealbruk

Eiendommen huset tidligere Nord-Østerdal husmorskole. Etter at denne ble nedlagt har hovedbygningen vært i bruk som kontorlokaler (Alvdal næringssenter), men har nå stått tomt de siste årene, ifølge oppdragsgiver. I tillegg til hovedbygningen består området av asfalterte flater og et garasjeanlegg, samt grøntareal.



Figur 4.1 Eiendom gbnr. 9/158. Kilde: Google Street View, bilde datert oktober 2019.

4.3 Tilstøtende arealbruk

Eiendommen ligger i et etablert boligområde, med boliger mot sør, øst og nord, med nevnte Randmælsvegen som skille mellom boligområdet mot sentrum i vest.

4.4 Stedets karakter

Eiendommen ligger luftig til oppe i dalsida over Alvdal sentrum, i et etablert boligområde. Eksisterende boligbebyggelse mot øst ligger i randsonen mot skogen, og bebyggelsen i vest ligger i sentrumsområdet. Det er kort vei til sentrumsfunksjoner så vel som skog og mark. Boligene i området varierer i størrelse, type, utforming og alder. Eneboliger dominerer, men det er flere innslag av andre boligtyper som flermannsboliger og rekkehus. Flere har romslige tomter og hager. Bebyggelsen er oppført i 1-2 etasjer, og saltak er dominerende takform. Boligene er tilpasset terrenget, med møneretning retning nord-sør, noe som gir god utsikt mot vest. Nærheten til sentrum gir også innslag av litt større bygninger.

4.5 Teknisk infrastruktur

Området er utbygd med veg, VA og strøm, så dette er tilgjengelig. Oppdragsgiver har opplyst om at noe av det eksisterende VA-nettet skal saneres, og at det skal legges ned ny vannledning gjennom området.

Adkomst til eiendommen er via Randmælsbeta fra nevnte Randmælsveien (kommunal). Det er ikke registrert trafikkmengde på vegen i Statens vegvesen sitt vegkart. Randmælsvegen er om lag 5 m bred, med asfaltdekke.

4.6 Sosial infrastruktur og rekreasjon

Eiendommen ligger sentralt til. Nærmeste barnehage ser ut til å være Øvretun barnehage, om lag 700 m i luftlinje fra eiendommen. Alvdal barneskole, -ungdomskole og Storsteigen videregående skole ligger alle innenfor en radius på om lag 500 m. I tillegg til lekeplasser ved skolene er det fotballanlegg på Grindegga ved Synnøve Finden.

Det er også kort veg til andre funksjoner som daglivarebutikk og kommunehuset på Steia.

4.7 Landskap og grunnforhold

Alvdal sentrum ligger der dalførene Folldalen og Østerdalen møtes, og Folla renner ut i Glomma. Landskapet er ifølge datasettet *NiN - Landskapstyper*, fra Miljødirektoratet, klassifisert som et innlandsdallandskap. Området er formet av isen og innsjøen som ble demmet opp mot slutten av siste istid. Grunnforholdene gjenspeiler dette, i form av store avsetninger fra bresjøen, breelver og isbreen (morene), ifølge løsmassekart fra NGU.

Det er ikke fare for flom eller skred på selve eiendommen, ifølge aktuelle datasett fra NVE. Datasettene viser at Randmælsvegen og brua over Kvernbecken berøres av et aktomshetsområde for flom og jordskred.

4.8 Landbruk, naturverdier og kulturminner

I arealressurskartet AR5 fra NIBIO er arealet innenfor planavgrensningen i hovedsak registrert som bebygd areal og samferdsel. Unntaket er gbnr. 9/162 som er registrert som skog og gbnr. 7/144 som er registrert som fulldyrka jord. I datasettet «Verdiklasser basert på AR5 og DMK» fra

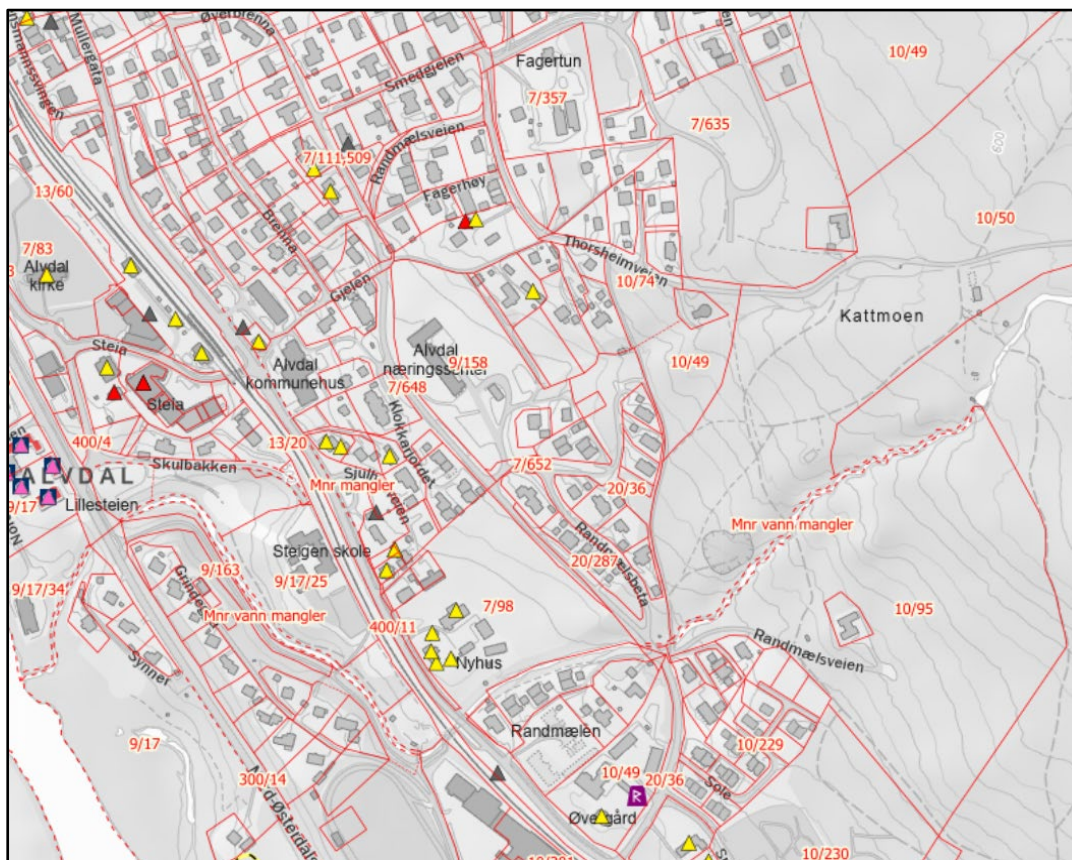
NIBIO er arealet klassifisert som *stor verdi*, dvs. fulldyrka jord som er jorddekt og ikke tungbrukt.



Figur 4.2 Utklipp fra AR5 og verdiklasser for jordsbruksareal og dyrkbar jord fra NIBIO. Kilde: NIBIO, i Gislink.

An aerial photograph of a residential neighborhood. A red circle highlights a specific lot in the center of the image. The lot is mostly bare, light-brown earth with a few small, dark trees. Surrounding the highlighted lot are various houses with dark roofs, some with large porches or patios. There are also some larger, industrial-looking buildings with flat roofs. The roads are light-colored and winding. The overall scene is a typical suburban or rural residential development.

Figur 4.3 Utklipp fra Norge i bilder, Nord-Østerdal 2022.



Side 8 av 16

5 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 g)

5.1 Statlige føringer

Følgende statlige retningslinjer og føringer er relevante for planforslaget:

- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

5.2 Kommuneplanens samfunnsdel, Mot 2030

I kommuneplanens samfunnsdel, datert 21. juni 2018, er det to hovedmål: "Det gode liv" og "Bærekraft."

For å oppnå målet om "Det gode liv" er en viktig strategi å utvikle Steia som et sentrumsområde med flere boenheter og nye forretningsmuligheter. Dette skal bidra til et mer levende og attraktivt sentrum.

Under bærekraftsmålene er det et mål å tilpasse kommunen til fremtidens befolkningsstruktur. Dette innebærer å legge til rette for sentrumsnære boliger nær dagligvarebutikker, kollektivknutepunkter og kommunale tjenester.

5.3 Kommunedelplan

Plannavn: Kommunedelplan
for Alvdal tettsted

PlanID: 201102

Vedtatt: 29.09.2011

I planen er arealet innenfor forslag til planavgrensning avsatt til *offentlig eller privat tjenesteyting, samt kombinert bebyggelse og anlegg (KBA2)*. Ifølge planbeskrivelsen er intensjonen å utvikle en lokal næringshage på eiendommen. I tillegg er området omfattet av følgende soner:

- Detaljeringssone (H910_R3) reguleringsplanen skal fortsatt gjelde, med presisering i planbestemmelsene om at reguleringsplanen for Alvdal øst, plan-ID R3, skal gjelde foran kommunedelplanen.
- Bestemmelsesområder BO_1-3:
 - BO_1: Krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport
 - BO_2: Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
 - BO_3: Forhold som skal avklares og belyses



Figur 5.1 Kommunedelplan for Alvdal sentrum.

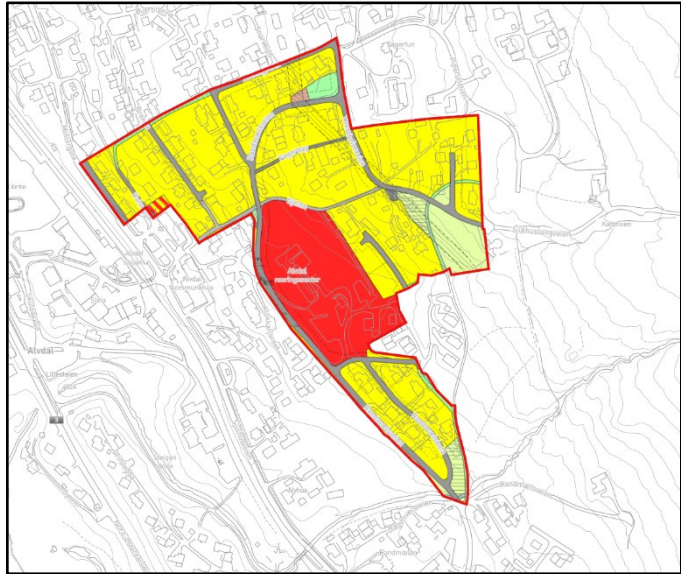
5.4 Gjeldende reguleringsplan

Plannavn: Alvdal øst
PlanID: R3
Vedtatt: 18.02.1988

Planen regulerer i hovedsak tilgrensende områder til boligformål, samt gbnr. 9/158 til *offentlig bygg – undervisning*.

5.5 Planer under arbeid

Det pågår reguleringsarbeid for detaljregulering Kvennbekkhellinga boligområde og Piperud hyttegrennd, planid. 201901. BK1 i planforslaget har foreslått trafikkavvikling fra samme kryss som eiendom 9/158 benytter i dag, Randmælsveien x Randmælsbeta.

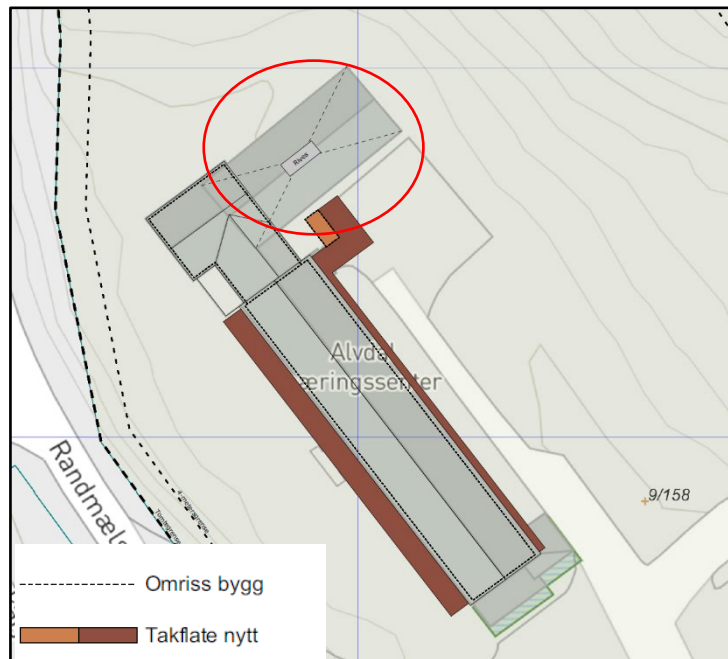


Figur 5.2 Gjeldende reguleringsplan.

6 Presentasjon av prosjektet (Jf. § 1 c, d og e)

I forbindelse med denne analysefasen og oppstartsfasen i planarbeidet er det ikke laget forslag til situasjonsplan eller illustrasjoner som viser hvordan området er tenkt utnyttet. Dette på grunn av usikkerhet rundt dette med trase for ny vannledning, og sanering av eksisterende, noe som kan legge føringer for hvor det kan plasseres bygninger på området. Tanken er at dette, og funn i evt. andre utredninger, skal avklares først, før en tar fatt på utformingen.

Hensikten med planen vil, som tidligere nevnt, være å fortette eiendommen. Dette gjøres gjennom ombygging og gjenbruk av husmorskolen i tillegg til oppføring av nye enheter på området. Målet er å skape et moderne og attraktivt boligområde for mennesker i alle aldre og livssituasjoner. Planforslaget vil følge opp bestemmelsene i overordna plan.



Figur 6.1 Oversiktsbilde for ombygging av husmorskolen.

6.1 Planlagt bebyggelse

Det planlegges for en ombygging av husmorskolen fra skole til leilighetsbygg. Foreløpige skisser viser totalt 17 leiligheter, hvorav 9 leiligheter i 1. etasje og 8 leiligheter i 2. etasje. Det legges opp



Figur 6.2 Eksisterende bebyggelse sett fra Randmælsvegen, like ved krysset x Gjelen. Kilde: Google Street View



Figur 6.3 Skisseperspektiv av fasade mot vest (øverst) og øst (nederst). Kilde: Norgeshus AS.

til private utearealer på balkonger og felles utearealer på terreng. Deler av bygningsmassen mot nordøst skal rives, som markert i rødt i figur 6.1 og 6.2.

I tillegg skal det tilrettelegges for fortetting av eiendommen. Det planlegges nye boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse (to-til firemannsboliger, rekkehus) og lavblokkbebyggelse (6-mannsboliger), med tilhørende arealer for uteopphold, lek og nødvendig infrastruktur som veg og renovasjon.

6.1.1 Utbyggingsvolum og høyder

Husmorskolen har to etasjer og saltak, og skal i hovedsak bevares slik den er, men blir påbygd med balkonger, utvendig trapperom og svalgang. Ny bebyggelse ilegges et moderne formspråk, men skal forholde seg til husmorskolen og eksisterende bebyggelse i nærområdet, både i volum og høyder. Ut over de leilighetene som etableres i husmorskolen planlegges det en effektiv arealutnyttelse innenfor området, men foreløpig uklart hvor mange boenheter det skal tilrettelegges for. Endelig antall boenheter vil avklares i løpet av planprosessen.

6.2 Adkomst, parkering, renovasjon og veg

Adkomst til området skjer via eksisterende adkomstveg Randmælsbeta. Planforslaget vil dele adkomstveg med naboene, noe som vil ivaretas i planarbeidet. Veger vil utformes iht. aktuelle håndbøker fra Statens vegvesen og føringer fra Alvdal kommune.

Parkering kan løses både i form av fellesparkeringer på eksisterende parkeringsplasser, og som parkering på egen tomt. Dette må sees i sammenheng med boligtyper og utformingen av området. Det tas sikte på parkeringsdekning iht. bestemmelsene i kommunedelplanen, dvs. minimum 1 p-plass pr boenhet under 75 kvm og 2 p-plasser pr boenhet over 75 kvm.

Det skal planlegges for ensidig fortau langs østre del av Randmælsvegen. Det er ønskelig at kommunen legger føringer for hvordan dette skal utformes.

Det vil trolig etableres felles løsninger for avfallshåndtering. Endelig løsning og plassering av denne vil avklares med renovasjonsselskapet i planprosessen.

6.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det er ønskelig at området blir attraktivt for mennesker i ulike livssituasjoner, noe som skal gjenspeiles i boligsammensetningen. Planforslaget vil sikre gode oppholdsarealer til beboerne, både innendørs og utendørs. Den delen av påbygget på husmorskolen som ikke skal rives (lavt rødt bygg), er foreløpig tiltenkt funksjon som fellesstue for beboerne. Eiendommen har store relativt flate uterom som vil tilrettelegges og opparbeides i tråd med føringer i overordna plan og teknisk forskrift.

Parkering for deler av bebyggelsen vil trolig bli lagt til fellesparkeringer på eksisterende asfalterte flater, slik at bilkjøring internt på området reduseres. Det er gangavstand til Alvdal sentrum og de servicefunksjonene som finnes der, som kollektivknutepunkt for buss og tog, kommunehuset, detaljhandel o.l., samt skole- og idrettsanlegg. Nytt fortau vil bedre tilgjengeligheten for myke trafikanter.

For annen bebyggelse enn småhus stilles det krav om klimagassregnskap, jf. kapittel 17 i teknisk forskrift. Norgeshus har utarbeidet slike regnskap for samtlige av sine husmodeller. Planforslaget vil vektlegge miljø og bærekraft ved å gjenbruke bygningsmasse og eksisterende infrastruktur. Bygningene vil være energieffektive med et lavt energiforbruk.

7 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 i)

En risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) er et generelt utredningskrav hjemlet i plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen blir utarbeidet i tråd med DSB sin veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (DSB, 2017). Vurderingene blir gjort med utgangspunkt i offentlig tilgjengelig informasjon og fagrapporter som utarbeides i forbindelse med nødvendige utredninger av viktige tema som blir berørt av planarbeidet. Analysen skal vise forhold på stedet som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet, og den skal vise eventuelle endringer av slike forhold som følge av en utbygging. Videre skal eventuelle tiltak beskrives og sikres i kart eller bestemmelser.

Alvdal kommune har utarbeidet en helhetlig ROS-analyse. Blant hovedutfordringene som er nevnt i dokumentet er manglende infrastruktur som vei og slokkevann. Dette vil bli et tema i planarbeidet, jf. pkt. 3.1.

8 Konsekvensutredning (Jf. § 1 l)

Plankonsulent har vurdert om planinitiativet omfattes av forskrift om konsekvensutredning (KU-forskriften) § 6, § 7 eller § 8.

Planinitiativet er ikke i tråd med overordna plan, og faller inn under KU-forskriften § 6 bokstav b, da tiltaket er listet opp i vedlegg I, pkt. 25; *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i sam-svar med overordnet plan.*

Denne bestemmelsen er omtalt i *veileder for konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*. Ifølge veilederen er bestemmelsen ment for nye områder av en viss størrelse, og 15 dekar settes som et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som en viss størrelse. Veilederen slår fast at denne grensen er ikke en absolutt grense, men må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Et større område kan dermed falle utenfor bestemmelsen. Samtidig påpeker veilederen at dersom bestemmelsen brukes bør det gjøres en konkret vurdering om viktige naturverdier blir berørt av tiltaket, jf. pbl. § 4-1.

Ca. 2 daa av området er registrert som fulldyrka jord, jf. pkt. 4.8. Arealet er tilsynelatende ikke i drift, eller del av en større landbrukseiendom. Det er avsatt til bolig i gjeldende reguleringsplan og i kommunedelplanen, men er ikke utbygd. Plankonsulent er ikke kjent med hvilke vurderinger som er gjort ifb. avsetting av dette arealet til bolig i de nevnte planene, men kan ikke se at det er gjennomført en konsekvensutredning på detaljreguleringsnivå. Det kan derfor være behov for å konsekvensutrede dette i planen. Plankonsulent stiller spørsmål om det kan vurderes alternativer for ivaretagelse av matjorda gjennom jordforbedring og eller nydyrking i nærområdet, for å opprettholde viktig matproduksjon.

Forslagsstiller har på nåværende tidspunkt ikke en avtale om kjøp eller opsjon på eiendommen, og det er foreløpig usikkert om denne skal inkluderes i planarbeidet.

Plankonsulent anser at planinitiativet faller inn under KU-forskriften basert på ovennevnte punkter, men det er ønskelig å avklare størrelseskriteriet og betydningen av dyrkajorda med kommunen i oppstartsmøtet, samt eventuelt innhold i et planprogram. Eventuelt om det er behov for en vurdering etter KU-forskriften § 10.

9 Virkninger (Jf. § 1 b og f)

Utbygging av eiendommen vil bla. føre med seg flere beboere til området, og følgelig gi økt trafikk på tilkomstvegane, av både harde og myke trafikanter. Det vil kunne gi endrede utsiktsforhold for deler av nabobebyggelsen, og nedbygging av gbnr. 7/144 vil få konsekvenser for dyrkajorda, jf. pkt. 8. En eventuell konsekvensutredning av klima- og miljøtema vil gjennomføres iht. Miljødirektoratets veileder M-1941.

Planforslaget vil redegjøre for virkninger for bla.:

- Landskap, omgivelser og strøkskarakter, herunder fjernvirkning
- Klima og energi
- Landbruk/dyrkamark
- Blågrønne strukturer og naturmangfold
- Universell utforming
- Barn og unges interesser
- Teknisk infrastruktur
- Samferdsel
- Forhold som avdekkes i ROS-analysen, jf. pkt. 3.1 og 7.

10 Planprosess og medvirkning (jf. § 1 h, j og k)

Planprosessen og muligheten for medvirkning vil variere avhengig av om det må utarbeides et planprogram eller ikke.

Planprosessen skal uansett følge plan- og bygningsloven sine krav til medvirkning. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varslingsplanoppstart. Dette gir berørte parter, myndigheter og andre interesserte anledning til å komme med innspill på planinitiativet. Varselet sendes til relevante aktører, og informasjon om planens hensikt og omfang gjøres tilgjengelig for offentligheten.

Følgende offentlige organer og andre interesserte skal varsles i om planoppstart:

- Innlandet fylkeskommune
- Statsforvalteren i Innlandet
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Mattilsynet
- Statens vegvesen
- Berørte naboer og grunneiere innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet

Kommunen bes også informere om relevante lokale aktører (som nettselskap, kollektivtransport, brannvesen og renovasjon), samt øvrige instanser eller lokale næringsinteresser som skal varsles.