



---

# DETALJREGULERING FOR ALVDAL SENTRUM – STEIA ØST

---

PLANBESKRIVELSE



PLAN-ID 201205 DEL 2

ALVDAL KOMMUNE

Dato:19.10.18

Vedtatt av Alv dal kommunestyre i sak 53/18, 23.11.18

# INNHOLDSLISTE

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| INNHOLDSLISTE .....                                             | 1  |
| 1. INNLEDNING .....                                             | 3  |
| 1.1. Bakgrunn .....                                             | 3  |
| 1.2. Formål.....                                                | 3  |
| 1.3. Forslagsstiller .....                                      | 3  |
| 1.4. Planlegger/konsulent .....                                 | 3  |
| 2. BESKRIVELSE AV OMRÅDET .....                                 | 4  |
| 2.1. Beliggenhet og planavgrensning .....                       | 4  |
| 2.2. Flom, ras og grunnforhold .....                            | 4  |
| 2.3. Teknisk infrastruktur .....                                | 6  |
| 2.4. Naturverdier .....                                         | 6  |
| 2.5. Miljøforhold – støy og annen forurensning .....            | 6  |
| 2.6. Kulturminner og kulturmiljø .....                          | 6  |
| 3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER .....                         | 9  |
| 3.1. Nasjonale mål og retningslinjer .....                      | 9  |
| 3.2. Kommunale planer og føringer .....                         | 9  |
| 3.3. Tilstøtende/overlappende reguleringsplaner .....           | 10 |
| 3.4. Pågående reguleringsplanprosesser .....                    | 10 |
| 4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING .....                             | 10 |
| 4.1. Kunngjøring av igangsatt planarbeid .....                  | 10 |
| 4.2. Sammendrag av uttalelser til første gangs behandling ..... | 12 |
| 4.2.1. Innsigelser .....                                        | 13 |
| 4.2.2. Offentlige merknader .....                               | 14 |
| 4.2.3. Private merknader .....                                  | 16 |
| 5. ENDRING AV PLANFORSLAGET ETTER FØRSTE GANGS BEHANDLING ..... | 17 |
| 5.1 Plankartet .....                                            | 17 |
| 5.2 Planbestemmelser .....                                      | 18 |
| 6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....                           | 20 |
| 6.1. Reguleringsformål .....                                    | 20 |
| 6.2. Steia sentrum - øst .....                                  | 21 |
| 6.2.1. Trafikksikkerhet .....                                   | 21 |
| 6.2.2. Parkering .....                                          | 21 |
| 6.3. Kommunehuset Nyborg .....                                  | 21 |
| 6.4. Boligbebyggelse .....                                      | 21 |
| 6.5. Grønnstruktur .....                                        | 21 |

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 6.5.1. Kvernbekken .....                   | 22 |
| 6.6. Landbruk .....                        | 22 |
| 6.7. Veger .....                           | 22 |
| 7. Vurdering iht. Naturmangfoldloven ..... | 22 |

## 1. INNLEDNING

### 1.1. Bakgrunn

Planforslaget Detaljregulering for Alvdal sentrum – Steia øst, Plan-ID. 201205, del 2, er nordøstre del av planforslaget *Detaljregulering for Alvdal sentrum – Steia*, som var ute til høring og offentlig ettersyn allerede i perioden 23.09.15 til 31.12.15.

Etter høringsperioden ble området lengst sør, øst for jernbanen, «Sørhusjordet», tatt ut som egen plan for regulering til skoleområde.

*Detaljregulering for Alvdal barneskole med omkringliggende areal, Plan-ID 201205, del 1*, ble vedtatt av kommunestyret 23.06.2016.

Det resterende av opprinnelig planområde ligger vest for jernbanen, og er sentralt i Kommuneplanens samfunnsdel for videre sentrumsutvikling i Alvdal. Denne prosessen vil definere bruken av arealene videre vesentlig. Detaljregulering for dette området vil fremmes etter at denne debatten har avklart videre satsing fremover, som *Detaljreguleringsplanen for Alvdal sentrum, Steia øst, med Plan-ID 201205 - del 3*.

### 1.2. Formål

Formålet med å detaljregulere Alvdal sentrum – Steia øst er å legge til rette for videre sentrumsutvikling av Steia, øst for jernbanelinja. Fokus er utvikling /fortetting av boligområder, flomsikring (Kvernbekken), bevaring av landbruksareal og tilrettelegging av adkomst for gående og syklende internt i området, samt for parkering i tilknytning til kommunehuset Nyborg.

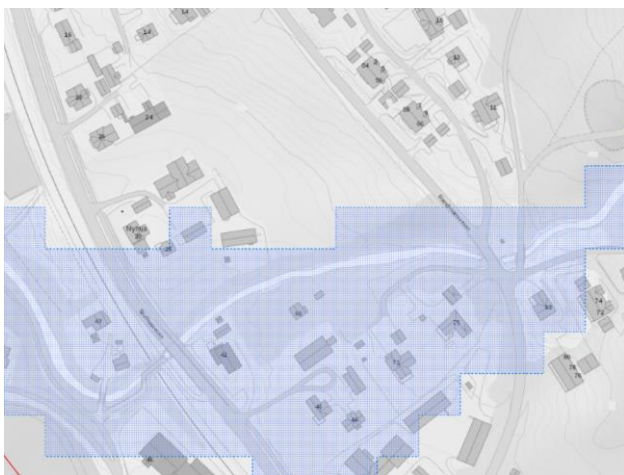
### 1.3. Forslagsstiller

Forslagsstiller er Alvdal kommune.

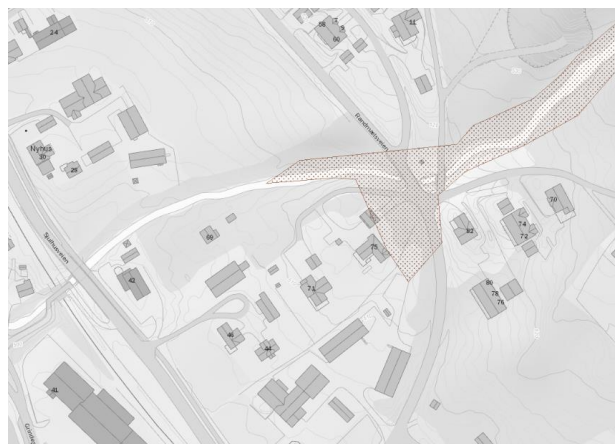
### 1.4. Planlegger/konsulent

Planavdelingen i Tynset og Alvdal har hatt ansvaret for planarbeidet. Feste NordØst AS har vært konsulent.

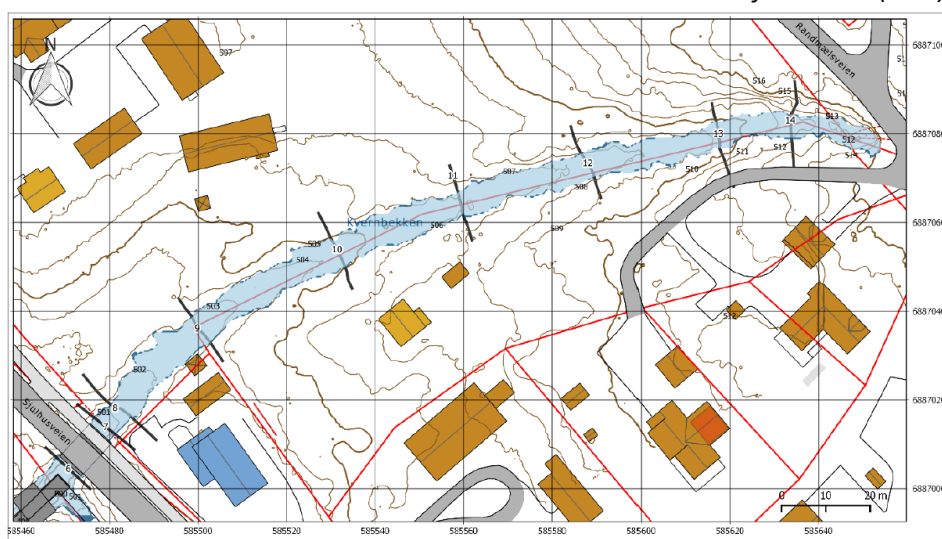




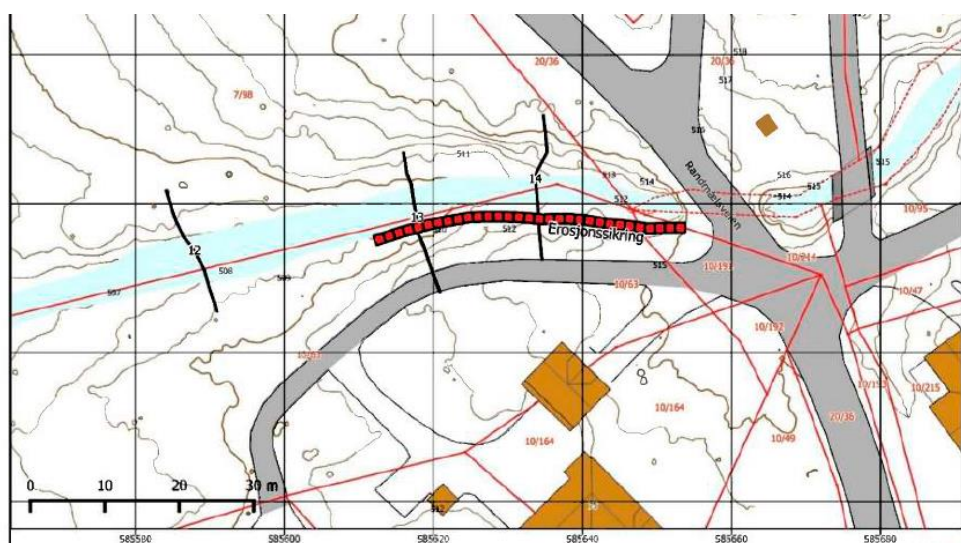
Figur 2. Aktsomhetsområde for flom (NVE).



Figur 3. Aktsomhetsområde for jord- og flomskred (NVE).



Figur 4. Flom- og vannlinjeberegninger i Kvernbekken, rapport datert 22.12.16, HydraTeam.



Figur 5. Erosjonssikring ved Kvernbakken, rapport datert 17.01.18, HydraTeam.



### 2.3. Teknisk infrastruktur

Planen omfatter Sjulhusveien, Klokkekarjordet, Kringsjø, Gjelen, Dalsegga og Müllergata.

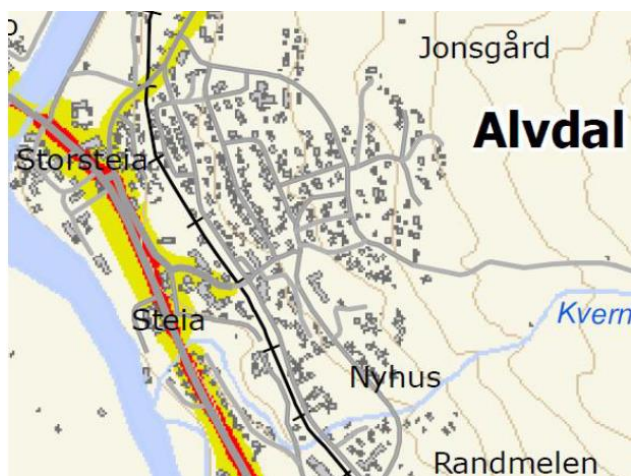
I vest, like utenfor plangrensa, går Rørosbanen. Området har sikker strømforsyning, og kommunalt vann- og avløpsnett er etablert for hele området.

### 2.4. Naturverdier

Ifølge miljostatus.no er det ingen sårbare eller truede arter innenfor planområdet.

### 2.5. Miljøforhold – støy og annen forurensning

Planen berøres ikke av støy fra RV 3. Det foreligger ikke støysonkart langs jernbanen, men alle bygninger innen området ligger minst 20 m fra midtlinje bane. Det er ikke planlagt ny bebyggelse nærmere enn eksisterende bebyggelse. Annen forurensning er ikke kjent innen planområdet.



Figur 6. Utsnitt fra støyvarselkart langs Rv. 3, i henhold til T-1442, utarbeidet av Statens vegvesen - region øst, november 2014.

### 2.6. Kulturminner og kulturmiljø

Det er funnet et arkeologisk kulturminne på Øvregård, Sjulhus, lengst sør i planområdet. Her er det funnet en spydspiss i jern.

Det er 12 gjenværende SEFRAK-registrerte bygg innenfor planområdet. SEFRAK er ingen vernestatus og legger i utgangspunktet ikke spesifikke restriksjoner, men det betyr at de er bygget før 1900 og bør sjekkes nærmere dersom det skal iverksettes større tiltak. Ett av de registrerte uthusene er revet. Se figur neste side.

Figur 7. Kartet viser SEFRAK bygninger (brun sirkel) og lokaliteter innenfor planområdet.

SEFRAK – registrerte bygg innenfor planområdet. Status, og føringer for fremtidig behandling.

|    | Eiendom | Navn                   | Adresse          | Byggeår, ca. | Bygg, funksjon        | *Vernekategori / Fremtidig behandling |
|----|---------|------------------------|------------------|--------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 1  | 7/175   | Solløst (Jenssenhuset) | Gjelen 3         | 1915         | Bolig                 | 2                                     |
| 2  | 9/17/35 | Solberg,               | Kringsjå 8       | 1875-1899    | bolighus og garasje   | 3 (Ny kledning)                       |
| 3  | 9/39    | Bolighus, Glimt        | Kringsjå 5       | 1917         | Bolig                 | 3 (Restaurert, 2018)                  |
| 4  | 9/39    | Uthus, Glimt           | Kringsjå 5       | 1917         | Uthus                 | 3 (Revet 2018.)                       |
| 5  | 9/21    | Solhøy                 | Sjulhusveien 22  | 1912         | Eldhus / bu           | 3                                     |
| 6  | 9/21    | Solhøy                 | Sjulhusveien 22  | 1915         | Enebolig              | 3 (Ny kledning)                       |
| 7  | 9/21    | Solhøy                 | Sjulhusveien 22  | 1912         | Vedskål, do           | 3                                     |
| 8  | 7/98    | Nyhus                  | Sjulhusveien 30  | 1870         | Garveri, pelsberederi | 3                                     |
| 9  | 7/98    | Nyhus                  | Sjulhusveien 30  | 1865         | Vognskjul             | 3                                     |
| 10 | 7/98    | Nyhus                  | Sjulhusveien 30  | 1865         | Våningshus            | 3                                     |
| 11 | 7/98    | Nyhus                  | Sjulhusveien 30  | 1860         | Kårbolig              | 3                                     |
| 12 | 7/98    | Nyhus                  | Sjulhusveien 30  | 1865         | Do                    | 3                                     |
| 13 | 10/49   | Øvregård               | Randmælsveien 85 | 1900-1924    | Våningshus            | 3                                     |

\* Anbefalt ved vedtak av KDP for kulturminner og kultur-miljøer i Alvdal kommune

Vernekategori 2: Bevaringsverdig på regionalt / lokalt nivå.:

Kulturminner og kulturmiljøer som skal vurderes regulert med Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H 570, i henhold til Pbl § 11.8 c) ev § 12.6 ved ny regulering.

Til denne kategorien finnes egne bestemmelser, pkt. 4.6 i KDP for kulturminner og kulturmiljøer, 2017-2021, Alvdal og Tynset kommuner.

Vernekategori 3:

Bevaringsverdig på lokalt nivå:

Kulturminnene anbefales bevart. Regulering til Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) kan vurderes. Alle SEFRAK-registrerte hus som ikke inngår i vernekategori 1 eller 2, inngår i vernekategori 3.

7/175, Solløst, Jensenhuset, er det eneste bygget som er gitt vernekategori 2 innenfor området. Det vil si at det skal vurderes regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø, H 570. Rådmannen anbefaler å legge på hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570, men åpner for at huset kan flyttes noe internt innenfor området avsatt til offentlig bygg- og tjenesteo\_BOP1-oBOP2 for å åpne opp og gjøre kommunehuset mer tilgjengelig fra vestsiden.

Det Sefrak- registrerte bygget på 9/39 Glimt, er revet i 2018, mens 9/21 Solhøy og 9/17/35, Solberg, er pusset opp blant annet med ny ytterkledning / tak.



Bebyggelsen på gnr/bnr 7/98 Nyhus er vurdert i henhold til hensynssone bevaring, men Alvdal kommunes kulturmyndighet gitt følgende alternative forslag til endring av bestemmelsene: *«Lov om kulturminner og kulturminneplanen for Tynset og Alvdal kommuner brukes som styringsverktøy i forvaltningen av registrerte kulturminner i detaljreguleringen av Alvdal sentrum – Steia øst. Ved inngripen i de nevnte eiendommer, som endringer, rehabiliteringer, tilbygg eller riving, skal planenheten og enhet for kultur gi en uttalelse om lovmessighet og/eller anbefalinger ut fra antikvariske hensyn.»*



Jenssen-huset, sentralt mellom Dalsegga og rådhuset Nyborg.



Figur 6. Eksempler på Sefrak-registrerte bygg innenfor planområdet. Solberg

### 3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

#### 3.1. Nasjonale mål og retningslinjer

##### **Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn- og unges interesser i planlegging (1995)**

Formålet med RPR for barn- og unge er å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. RPR skal sikre at det offentlige ivaretar sitt ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet sett kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

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

Hensikten med retningslinjene er å oppnå bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging. Arealbruk og transportsystem skal samordnes slik at tyngden av ny bebyggelse konsentreres til tettsteder slik at en større del av ulike reisemål kan nås til fots eller med sykkel, og at mest mulig av ny bebyggelse konsentreres til områder med god kollektivdekning. Det skal legges til rette for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur og friluftsområder. En bør søke å samle naturinngrepene mest mulig.

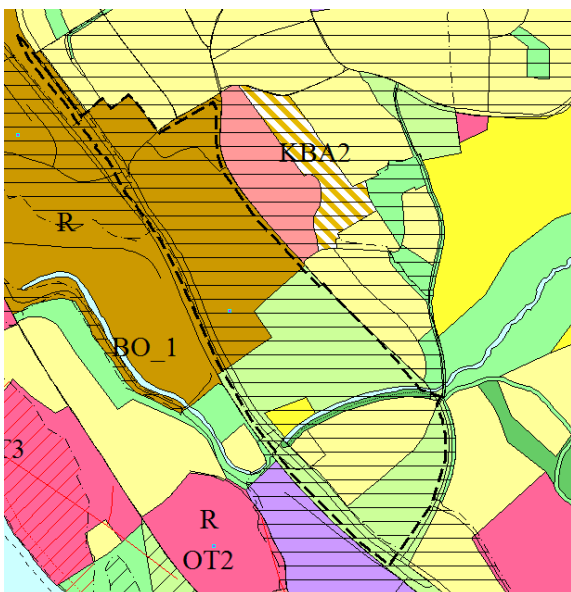
##### **Stortingsmelding nr. 23 (2001-2002) Bedre miljø i byer og tettsteder.**

Forutsetningen for en miljøvennlig by- og tettstedsutvikling er et godt samspill mellom den overordnede bystruktur og de enkelte delområder innenfor hele byområdet. Et sterkt bysentrum er kjernen i den miljøvennlige bystrukturen og det mest tilgjengelige området for kollektivtransporten. I tillegg bør lokalsentre og tettsteder, også i byens omland og i distriktene, knyttes til hovedlinjer i kollektivtransportsystemet. Det bør derfor være korte avstander mellom viktige gjøremål, og byene bør ha utemiljøer som fremmer gange og sykling, og helse og livskvalitet.

#### 3.2. Kommunale planer og føringer

Forslag til detaljregulering er i tråd med kommunedelplan for Alvdal tettsted, vedtatt 29.09.2011.

Deler av planområdet avsatt som SF1: Sentrumsformål (brunt i kartet under). Ellers er arealet hovedsakelig avsatt til LNF og boligformål innenfor planområdet.



Figur 9. Utsnitt av kommunedelplan for Alvdal tettsted, vedtatt 29.09.2011. Planomriset er vist med svart stiplet linje.

### 3.3. Tilstøtende/overlappende reguleringsplaner

Detaljreguleringsplan for Alvådal sentrum – Steia øst omfatter deler av reguleringsplan Alvådal Øst, R3, Reguleringsplan Steia sentrum, R7, og reguleringsplan for Grindegga, R19. Detaljregulering for Alvådal barneskole med omkringliggende areal, 201205 Del 1 grenser direkte til planen.

### 3.4. Pågående reguleringsplanprosesser

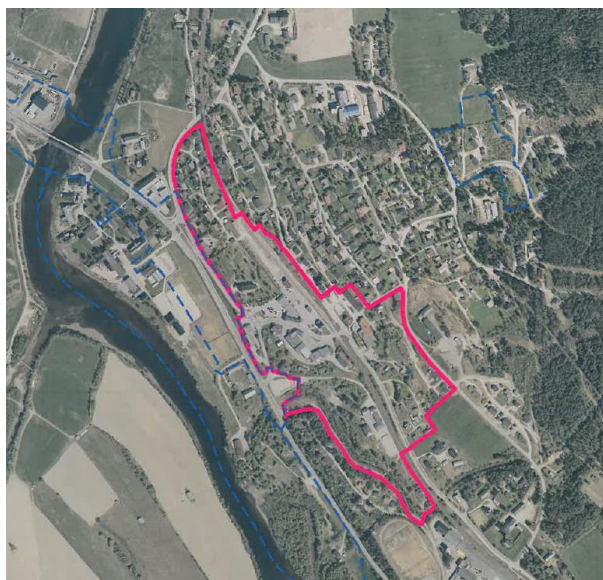
*Detaljreguleringsplanen for Alvådal sentrum, Steia øst, med Plan-ID 201205 - del 3, vest for jernbanen, handelsområdet på Steia, er «på vent» i forbindelse med avklaringer om sentrumsutviklingen i Alvådal sentrum i pågående prosess gjennom kommuneplanens samfunnsdel.*

## 4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

### 4.1. Kunngjøring av igangsatt planarbeid

I henhold til vedtak i FUP 12.09.13 sak 11/13 varslet Alvådal kommune oppstart av Detaljreguleringsplan for sentrumsområdet Steia, 03.10.13.

*«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.»*



Varsel om oppstart av reguleringsarbeid ble sendt til offentlige instanser, grunneiere og naboer, 03.10.13. Frist for uttalelser var satt til 01.11.13.

Figur 10. Plangrense ved varsel om oppstart, 03.10.13.

Det ble raskt slått fast at lokalisering av den nye barneskolen ville legge føringer for utvikling av Steia, og planområdet ble utvidet sørøstover til og med Sørhusjordet for å ta høyde for dette, jf. FUP, 13.02.14 sak 1/14.



Det ble varslet om utvidelse av planområdet 05.03.14.  
Det ble det annonsert i Østlendingen, og på kommunens nettsider. Frist for uttalelser var satt til 02.04.14.

Figur 11. Plangrense ved varsel om utvidelse av planområdet, 05.03.14.

Det ble avholdt oppstartsmøte mellom Feste Nordøst og Alvdal kommune den 14.03.2014.  
Det kom inn åtte uttalelser til varsel om oppstart i 2013.

|                                                    |          |
|----------------------------------------------------|----------|
| • Sametinget                                       | 25.10.13 |
| • Coop Oppdal                                      | 28.10.13 |
| • NVE                                              | 29.10.13 |
| • Aasa Dalen                                       | 30.10.13 |
| • Asplan Viak på vegne av Opplysningsvesenets fond | 31.10.13 |
| • Fylkesmannen i Hedmark                           | 04.11.13 |
| • Statens vegvesen                                 | 12.11.13 |
| • Jernbaneverket                                   | 19.12.13 |

Etter varsel om utvidelse av plangrensa har det kommet fire uttalelser til:

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| • Hedmark fylkeskommune  | 04.04.14. |
| • Fylkesmannen i Hedmark | 04.04.14  |
| • Ole Sylte Heggseth     | 06.07.15  |
| • Tor Steimoeggen        | 28.07.15  |

Disse ble innarbeidet i planen før første gangs behandling av planen i Det faste utvalget for plansaker, dato 17.09.15 / saksnr 10/15.

I tillegg har det kommet innspill underveis i prosessen, etter åpent folkemøte, og etter møter med særinteresser.



#### 4.2. Sammendrag av uttalelser til første gangs behandling

«Detaljregulering for Alvdal sentrum – Steia» ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i tidsrommet 17.09.2015 til 06.11.2015, med utvidet frist til 08.01.2016 pga distribusjonsfeil ved utsending. 17 merknader:

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Aasa Dalen                                       | 14.10.15             |
| Coop Oppdal                                      | 22.10.15             |
| Beboere i Steigardssteigen                       | 26.10.15             |
| Alvdal turforening                               | 03.11.15             |
| BF Bygg Alvdal AS                                | 05.11.15             |
| Jernbaneverket                                   | 06.11.15 og 18.12.15 |
| Ole Sørhuus                                      | 09.11.15             |
| Asplan Viak på vegne av Opplysningsvesenets fond | 09.11.15             |
| Statens vegvesen                                 | 11.11.15             |
| Direktoratet for mineralforvaltning              | 16.11.15             |
| Steia eiendom                                    | 17.11.15             |
| Sametinget                                       | 24.11.15             |
| NVE                                              | 10.12.15             |
| Fylkesmannen i Hedmark                           | 23.12.15             |
| Alvdal kommune, tekniske tjenester               | 23.12.15             |
| Astrid og Embret Mellesmo                        | 11.01.16             |
| Hedmark fylkeskommune                            | 26.01.16             |

Av disse er 2 innsigelser, fra Fylkesmannen i Hedmark og Jernbaneverket.

Som følge av innsigelsene til planen, ble det bestemt at et område på ca. 93 daa rundt Sørhusjordet ble behandlet som en egen plan, Detaljregulering for Alvdal barneskole med omkringliggende areal, Plan-ID 201205-Del 1. Dette fordi området rundt Sørhusjordet ikke berøres av de innkomne merknadene.

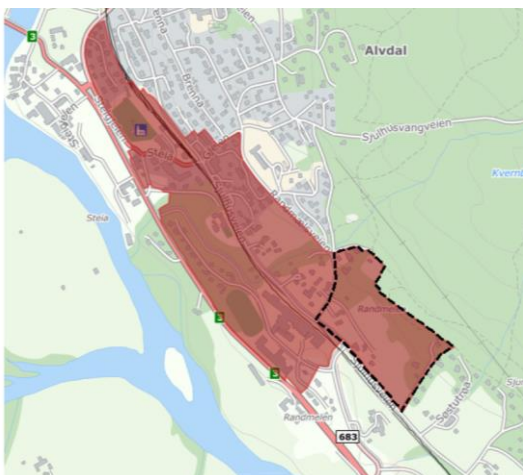


Fig. 12. Detaljregulering for Alvdal barneskole med omkringliggende areal, Plan-ID 201205- del 1

Nå er også det resterende av området på østsiden av jernbanelinja trukket ut som egen plan, Detaljregulering for Alvdal sentrum – Steia, øst, Plan-ID 201205- Del 2.

Merknadene som omhandler Steia øst er sammenfattet her.

#### 4.2.1. Innsigelser

##### Fylkesmannen i Hedmark, 18.12.15

##### Plannivå

Det er satt av arealer til ny skole med samfunnshus, gymsal og svømmehall, idrettsanlegg og aktivitetsområder. Alt i alt er dette en stor utbygging. Forslag til reguleringsplan for Alvdal sentrum legger opp til at området kan bygges etter byggesøknad med situasjonsplan, jf. planbestemmelse 1.7.

Dette er et stort område og en stor utbygging og Fylkesmannen stiller spørsmål om dette bør bygges uten krav om detaljregulering og de demokratiske prosesser med høringer osv. som dette innebærer.

- Vi anbefaler kommunen å omdefinere hele reguleringsplanen til en områderegulering i stedet for detaljreguleringsplan. Da får kommunen mulighet til å kreve at det utarbeides detaljreguleringsplan for enkelte utbyggingsområder f.eks. ved at det angis direkte for hvert område i planbestemmelsene, jf. pbl. § 12-7 nr. 11. Store deler av reguleringsplan for Alvdal sentrum er ferdig utbygd og det vil ikke være behov for ytterligere detaljering av planen.

##### Kommentarer:

Skoleområdet ble skilt ut som en egen delplan innenfor planområdet som Detaljregulering for Alvdal barneskole ned omkringliggende areal, plan-ID 201205, del 1.

Det resterende av planområdet er delt i to, der Alvdal sentrum Steia øst behandles for seg som en egen plan. Alvdal sentrum, Steia vest, vil også bli en egen plan som i større grad avhenger av hvilke prioriteringer som blir gjort i Kommuneplanens samfunnsdel for den videre utvikling i Alvdal sentrum, på Steia eller Steimosletta.

- Fylkesmannen vil også minne om at det i de rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen punkt 5a står:  
"Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare." <sup>1</sup>  
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.

*Kommentar: Dette er innarbeidet i bestemmelsene §§ 1.7 og 1.8*

- Selv om store deler av boligområdene i planen er ferdig utbygd, er det også flere delområder der det åpnes opp for etablering av boliger/boenheter. Vi forutsetter at det settes av tilstrekkelige og egnede arealer for lek, utendørs opphold og møteplasser i detaljplanene (jf. ovenstående avsnitt om plannivå).

*Kommentar: Dette er innarbeidet i bestemmelsene §§ 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.

*Kommentar: Dette er innarbeidet i bestemmelse § 1.8*

- Det bør videre stilles krav om at leke- og uteoppholdsarealene er ferdig opparbeidet samtidig med at første boenhet tas i bruk.

*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 unge interesser i planleggingen, jf. ovenstående avsnitt.

*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.

*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.

*Kommentar: Det legges ikke til rette for boliger nærmere jernbanen enn dagens eksisterende boliger.*

- 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.

*Kommentar: Byggegrensen omfatter blant annet deler av areal til utbygging av jernbanen.*

- Plankart og -bestemmelser

Vi forutsetter at plankart er utformet i samsvar med kart- og planforskriften § 9 og at merknader fra Statens kartverk Hamar til teknisk kontroll av planen blir innarbeidet.

*Kommentar: OK.*

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. bestemmelsene §§ 1.7 og 1.8.

#### 4.2.2. Offentlige merknader

##### 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.

*Kommentar: I løpet av planprosessen er det utarbeidet detaljert flomsone- og erosjonsrapport for Kvernbekken, jf. vedlagte notat av HydraTeam, datert 16.12.16. og 17.01.18. Disse er godkjente av NVE, under forutsetning av at bestemmelsene har krav om forstøtningsmur langs Kvernbekken.*

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.

Kommentar: Er tatt inn i bestemmelsens § 1.2.

Statens vegvesen, 04.11.15

SVV forutsetter at planforslaget er i samsvar med

- ✓ KDP for Alvdal tettsted 2011-2014(2020),
- ✓ nasjonale føringer for areal- og transportplanlegging,

SVV synes det er positivt at:

- ✓ det legges til rette for utvikling av Steia, sett i lys av de nasjonale føringene.
- ✓ Det er vist til sammenhengende gang- og sykkeløsninger med tilhørende rekkefølgebestemmelse. Det vil gi gode og trafiksikre løsninger.

Det bør vurderes om det i tillegg 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 oppmerksom på at alle trafikkregulerende skilt må vedtas med hjemmel i vegtrafikkloven.

*Kommentarer:* Planen følger opp de nevnte overordnede føringer og planer. Fortauet videre nordover langs den kommunale vegen (Müllergata) fra kommunehuset til FV. 681 ligger hovedsakelig utenfor planområdet, men en liten del er tatt inn i plankartet.

Jernbaneverket, (I dag: Bane NOR) datert 05.11.15

*Jernbaneverket (Bane NOR) krever:*

- ✓ Det må utarbeides ROS-analyse som omhandler sikkerhet i forhold til *eksisterende* jernbane.
- ✓ 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 utarbeidet nye flomlinjer og hensynssoner for ikke planlagte tiltak i planen som vil medføre økt fare for flom-erosjon eller utglidningsskader på jernbanen. Se ROS-analysen, hendelse 3: Flomras, 4: Elve-/bekkeflom, 46: drenering/ overvannshåndtering og 49: fare for flom, erosjon og utglidninger mot 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 JBV.  
*Kommentar: ROS-analyse som omhandler sikkerhet i forhold til eksisterende jernbane er utarbeidet, se ROS-analysen, hendelse 49 (Gul kategori).*  
Hensynssone flom og skred, samt krav om etablering av erosjonssikring/mur langs Kvernbecken i henhold til kartlagte undersøkelser av både flom- og skredfare vil sikre området mot flom, erosjon- eller utglidningsskader mot jernbanen.

Jernbaneløp (Bane NOR) (etter utvidelse av fristen)

18.12.15

### Sikkerhet og planfaglige krav

#### Jernbaneløps (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:

Jernbaneløps § 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.

*Kommentar: De fastsatte grensene på henholdsvis 15 og 20 meter fra jernbanen er innarbeidet i planen.*

#### ROS- analyse

- ✓ Jernbaneløp 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 Jernbaneløp.
- ✓ 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 jernbanespor. Nøyaktig plassering gjøres i samarbeid med Jernbaneløp.
- ✓ Dersom det ikke utarbeides ROS-analyse som beskrevet, fremmes innsigelse.

*Kommentar: Se kommentar under merknad datert 05.1.15, samt ROS-analysen punkt 3, 4, 40, 46, 47, 48 og 49. Flettverksgjerde kan settes opp langs jernbanen i samarbeid med BANE NOR.*

#### 4.2.3. Private merknader

Alvdal turforening, datert 03.11.15

Henvendelse ang infotavle for turer i Alvdal.

*Kommentarer: Dette er et tiltak, dette hører hjemme i en handlingsplan.*

BF BYGG AS, datert 04.11.15

BF Bygg AS ber om at hensynssona langs Kvernbecken 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.

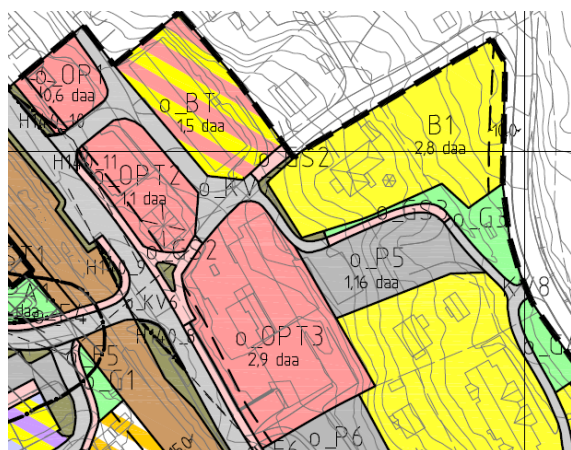
*Kommentar:*

*Det er foretatt flomsoneberegning, jf. punkt 4.2.3 som er lagt inn i plankartet.*

## 5. ENDRING AV PLANFORSLAGET ETTER FØRSTE GANGS BEHANDLING

### 5.1 Plankartet

Siden planen var oppe til første gangs behandling, og til høring og offentlig ettersyn, er det gjort en del endringer for å imøtekomme innspillene, og for å forbedre planen. Det meste er gjort i bestemmelsene, men noen endringer er også gjort i plankartet.

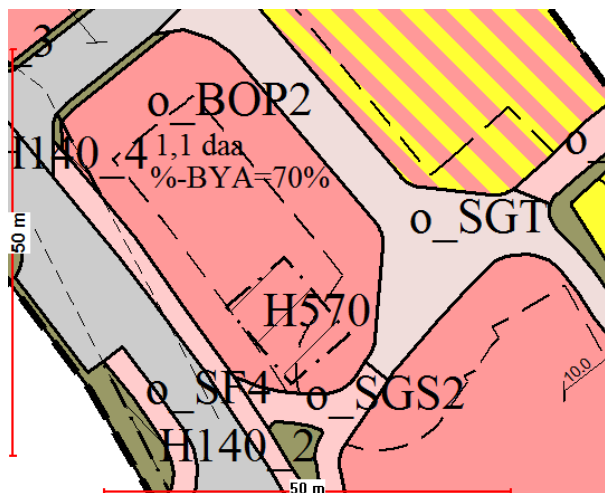


Figur 13. Planforslaget ved offentlig ettersyn og høring

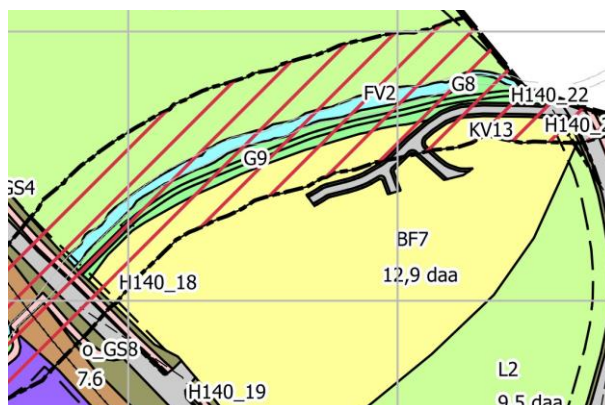
Fortau langs Müllergata er regulert inn lik dagens status. Gang- og sykkelveien har fått en bedre definert sammenheng gjennom området. Det foreslås å etablere et gatetun foran Nyborg for kombinert ferdsel for gående og kjørende. Et *gatetun* er en vei som er bygget for opphold og lek, men hvor det også er mulig for trafikanter å kjøre; blanding av trafikk på fotgjengernes premisser. Byggegrenser på 10 m er lagt inn mot Sjulhusveien, og 12,5 m mot Randmælveien i tråd med gjeldende plan. Parkeringsarealet bak Nyborg er redusert til ett plan, mens øvrig kommunal eiendom er regulert til o\_OPT, offentlig og privat tjenesteyting.

Gjelen er eksisterende gang- og sykkelvei fra Randsmælveien ned til Sjulhusveien / Müllergata. Denne ligger inne som gang- og sykkelveg i eksisterende reguleringsplan for Alvdal øst fra 1988, men fungerer også som bilveg til boligene langs vegen. Vegen er stengt for gjennomgangstrafikk.

Etter NY første gangs høring er følgende endret:



Endringer gjort i plankartet etter ny første gangs høring. Jenssenhuset har fått lagt på hensynssone bevaring, H570. Symbol for riving er fjernet fra samme bygg.



Figur 14. Planforslaget ved offentlig ettersyn og høring- Kvernbekken.

Hensynssone flom- og skred langs Kvernbekken er snevret inn. Grøntareal er lagt inn på nordsiden av Kvernbekken. Gangvei på sørsiden av bekken er regulert inn. Eksisterende adkomst til boligområdet i BF7 er lagt inn fra Rv. 3, og fra Randmælveien med avkjøringspiler inn til boligene.

## 5.2 Planbestemmelser

Planbestemmelse er noe endret. Noen bestemmelser var ikke aktuelle for Alvodal sentrum, Steia øst da området ble delt.

De viktigste endringene av aktuelle bestemmelser for planområdet er tatt med her.

### § 1.7 Hensynet til barn og unge



Hensynet til barn og unge skal ligge til grunn ved utvikling av eksisterende boligområder samt kombinerte formål som inkluderer bolig. Dette skal gjøres i henhold til KDP Alvdal tettsted, punkt 1.12 og 1.13.

Ved fortetting skal det tilstrebes samme lekeplassetthet og kvalitet på lekeplassene som forutsatt for nye boligområder, jf. punkt 1.12.1-2 i KDP Alvdal tettsted, men kvartalslekeplass kan aksepteres ned til 0,5 daa dersom området har gode kvaliteter.

Når kravet til kvartalslekeplass ikke kan oppfylles, tillates ikke fortetting med mindre det kan avsettes min. 250m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal per boenhet.

Ved fortetting med flere boenheter med felles uteareal gjelder et tillegg på 100 m<sup>2</sup> per boenhet for bolig nr. 2, 3 osv., slik at 4 boenheter vil utløse krav om 550m<sup>2</sup> felles privat uteareal.

### § 1.8 Byggesøknad

I forbindelse med byggesøknad/søknad om tiltak, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller bedre). Situasjonsplanen skal vise utnyttelse av tomta, plassering av bygninger og garasjer/oppstillingsplasser for bil. Kommunen kan kreve målsatt profil av tomta og bygningers beliggenhet på denne. Planen skal vise aktuelle og evt. fremtidige byggetrinn.

Situasjonsplanen skal vise opparbeidelse av utearealene, vegetasjon som skal tas vare på, terrengbearbeiding, evt. forstøtningsmurer, avkjørsel til eiendommen og parkeringsløsninger. Det skal anlegges parkeringsplasser på egen grunn.

Det vises til kommunedelplan for Alvdal tettsted, generelle bestemmelser og retningslinjer; punkt 1.11 Bil- og sykkelparkering, punkt 1.12 Lekeplasser og uteoppholdsområder, og punkt 1.13 Fortetting.

### § 2.2 Flomsikringstiltak Kvernbekken

Utbygging av byggeområde BFS2 kan ikke finne sted før flom- og erosjonssikringstiltak / mur er etablert langs Kvernbekken.

Etter NY første gangs høring er følgende endringer gjort:

#### Planbestemmelsene:

§ 1.2 Den generelle aktsomhetsplikten for vern av kulturminner er tatt inn

§ 1.7. Barn og unge er korrigert

§ 3.3 Offentlig og privat tjenesteyting (o\_BOP 1-6) er korrigert i henhold til plassering av «Jenssenhuset.»

§ 1.10 Byggesøknad - Krav om støvvurdering er tatt inn i bestemmelsen.

§ 1.15 Nyere tids kulturminner - om håndtering av kulturminner og SEFRAKBYGG er tatt inn i bestemmelsen.

§ 8.3 Hensynssone (H570) Bevaring av kulturmiljøer - legges på Jenssenhuset, gnr/bnr 7/175.

Huset tillates tatt ned, og kan flyttet innenfor o\_BOP1 eller o\_BOP2

**Plankartet:**

Hensynssone for bevaring av kulturmiljøer H 570 er lagt på gnr/bnr 7/175, Jensenhuset. «X» for tillatelse til rivning av samme bygg er fjernet.

**Planbeskrivelsen:**

Små korrigeringer i tråd med det som er nevnt ovenfor.

**ROS-analysen**

Korrigerings av ROS-analysen pkt. 40 og 47 Andre ulykkespunkter / Ulykke med gående/syklende: Det kan bli økt sannsynlighet for at ulykker kan inntreffe ved økt utnyttelsesgrad i boligområdene / økt trafikk innenfor planområdet.

## 6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 6.1. Reguleringsformål

Planområdet er totalt på 95 daa, hvorav 60 daa er arealer til byggeområder og samferdsel:

**Reguleringsformål**

| Hovedformål                                | Underformål                          | Benevnelse       | SOSI-kode | Areal (daa)      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|-----------|------------------|
| Bebyggelse- og anlegg                      | Boligbebyggelse                      | o_B1-4, B1-6     | 1110      | 33,08 daa        |
|                                            | Offentlig eller privat tjenesteyting | o_BOP1-6         | 1160      | 5,72 daa         |
|                                            | Forsamlingslokale                    | BFL              | 1165      | 0,76 daa         |
|                                            | Bolig/Tjenesteyting                  | o_B/T            | 1803      | 1,52 daa         |
| Sum                                        |                                      |                  |           | <b>41,08 daa</b> |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | Kjøreveg                             | o_SKV1-2, SKV1-7 | 2011      | 7,66 daa         |
|                                            | Fortau                               | o_SF1-4          | 2012      | 0,62 daa         |
|                                            | Gatetun                              | o_SGT            | 2014      | 0,62 daa         |
|                                            | Gang- og sykkelveg                   | o_SGS1-9         | 2015      | 1,56 daa         |
|                                            | Annen veggrunn – grøntareal          |                  | 2019      | 4,50 daa         |
|                                            | Parkering                            | o_SPA1-3         | 2080      | 2,71 daa         |
| Sum                                        |                                      |                  |           | <b>17,66 daa</b> |
| Grønnstruktur                              | Grønnstruktur                        | G1-3             | 3001      | 2,90 daa         |
|                                            | Turveg                               | o_GT1-2, GT      | 3031      | 0,46 daa         |
|                                            | Vegetasjonsskjerm                    | GV               | 3060      | 0,86 daa         |
| Sum                                        |                                      |                  |           | <b>4,21 daa</b>  |
| Landbruk, natur- og friluftformål          | Landbruksformål                      | LL1-2            | 5110      | 30,52 daa        |
| Sum                                        |                                      |                  |           | <b>30,52 daa</b> |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag            | Friluftsområde                       | VFR              | 6700      | 0,82 daa         |
| Sum                                        |                                      |                  |           | <b>0,82 daa</b>  |
| <b>Samlet areal</b>                        |                                      |                  |           | <b>94,30 daa</b> |

**Hensynssoner i planforslaget (sonene inngår i andre arealformål)**

| Hensynssone |                    |                         | Benevnelse | SOSI-kode |
|-------------|--------------------|-------------------------|------------|-----------|
| Sone a1)    | Sikkerhetssone     | Frisikt                 | H140_1-15  | 140       |
| Sone a3)    | Faresone           | Flomfare                | H320       | 320       |
| Sone c)     | Angitt hensynssone | Bevaring av kulturmiljø | H570       | 570       |

## 6.2. Steia sentrum - øst

Planforslaget legger til rette for fortsatt utvikling av Steia som et sentrumsområde i Alvdal. Det legges opp til boligområder med høy utnyttelsesgrad, og sammenhengende gang- og sykkelveger i området. Dette gjør at det blir tryggere å ferdes langs Gjelen på vei til skolen / Steia vest. Det tilrettelegges også for mer parkering i området.

### 6.2.1. Trafikksikkerhet

Reguleringsplanen bidrar til økt trafikksikkerhet ved bedre å skille mellom biltrafikkareal og areal for gående og syklende. Adkomst til o\_SPA1 og o\_BOP3 krever etablering av gatetun for kombinert ferdsel for gående og kjørende ved kommunehuset Nyborg. O\_SG4 er stadfesting av eksisterende gang- og sykkelvei fra Randsmælveien ned til Sjulhusveien / Müllergata. Denne ligger inne som gang- og sykkelveg i eksisterende reguleringsplan for Alvdal øst 1988, men har fungert/fungerer som bilveg. Fortau langs Müllergata er regulert inn lik dagens status. Det reguleres også inn en snarveg, gangvei, over Klokkarjordet, mellom Randmælveien og Sjulhusveien.

### 6.2.2. Parkering

Bak Nyborg reguleres parkeringsplassen o\_SPA1 for parkering til legevakt og mulig fremtidig adkomst til legekantor.

Like sør for Nyborg er parkeringsplassen o\_SPA2 foreslått utvidet østover med etablering av forstøtningsmur mot tilgrensende eiendom 9/157.

Sør for Skulbakken kan også O\_SPA 3 tilrettelegges for bedre utnyttelse /parkeringskapasitet. Musikkbingen må flyttes til annet sted. Her må Alvdal kommune korrigere en del uklare eiendomsgrenser.

## 6.3. Kommunehuset Nyborg

Kommunehuset reguleres til offentlig tjenesteyting. På o\_BOP1 forslås det å rive ambulansegarasjen og gjøre plass til parkering / offentlig formål. Det foreslås det å flytte Jensenhuset, gnr/bnr 7/175, noe nordover innenfor o\_BOP1 eller o\_BOP2 for å kunne «åpne opp» arealet mot Nyborg og gjøre det mer synlig fra Steia i henhold til forslag til utvikling i området av Feste Nord-Øst landskapsarkitekter AS (26.02.2015).

## 6.4. Boligbebyggelse

Det legges til rette for fortetting i boligområdene regulert til B1-6, med en utnyttelsesgrad på inntil 70 % BYA. Dette er en høy utnyttelsesgrad, med tanke på fortetting ng av sentrumsområdet på Steia. Sør for landbrukseiendommen Nyhus reguleres området sør for Kvernbekken til boligbebyggelse, også det med BYA inntil 70 %. Her gjelder rekkefølgekrav om sikring mot flom- og flomskred langs Kvernbekken. Det er tatt inn bestemmelser i tråd med overordnet plan når det gjelder hensyn til barn og unge og lekeplasser.

## 6.5. Grønnstruktur

Områder regulert til grønnstruktur sikrer sammenhengende grønne områder for god tilgjengelighet til omkringliggende tur- og friluftsområder langs Kvernbekken. Det er også forsøkt å regulere inn et smalt vegetasjonsbelte som skjerming mellom landbrukseiendommen og boligbebyggelsen der det er plass til dette. Noen steder er det bygd helt inn til eiendomsgrensen, og ikke plass til å etablere skjermingsbelte.

### 6.5.1. Kvernbekken

Kvernbekken reguleres til friluftsmål i vann og vassdrag. Langs bekken går det en turvei som er regulert inn med grønnstruktur på begge sider. På motsatt side av bekken er det regulert et belte med grønnstruktur mot landbruksområdet. Dette området består av skog i dag.

### 6.6. Landbruk

Det er to områder regulert til landbruksformål innen planen. Dette er eksisterende landbruksområder. Formålene omfatter dyrka mark, skog og gårdsbebyggelse, og videreføres som dette i planen.

### 6.7. Veger

Vegformålene omfatter i all hovedsak kommunale og private veger. Det er vist byggegrenser på 10 m fra midtlinje langs Müllergata og Sjulhusvegen, mens det er 12,5 meter langs Dalsegga og Randmælsvegen, som ligger utenfor plangrensa. Dette i henhold til eksisterende plan.

## 7. Vurdering iht. Naturmangfoldloven

| Vurdering etter bestemmelsene i Naturmangfoldloven § 8: |                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                       | Planområdene berører ikke områder med: Utvalgte naturtyper, prioriterte arter, verneområder, helhetlig kulturlandskap, friluftslivsområder, INON, MiS eller rødlistearter. |
| 2                                                       | Tiltaket vil ikke ha spesielt negative effekter for landskap, økosystemer, naturtyper eller arter.                                                                         |
| 3                                                       | Det er ikke registrert noen MiS - figurer i planområdet.                                                                                                                   |
| 4                                                       | Planen vil ikke påvirke truede og nær truede arter.                                                                                                                        |
| 5                                                       | Planen vil ikke påvirke truede og nær truede naturtyper.                                                                                                                   |
| 6                                                       | Planen vil ikke påvirke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag.                                                       |

### § 9: (Føre-var-prinsippet)

Det er ingen registreringer innenfor området som indikerer sannsynlighet for at føre-var-prinsippet bør gjøres gjeldende.

### § 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

*Ikke aktuelt.*

### § 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

### § 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.