

Alvdal kommune**SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 12/924

**SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERINGSPLAN FOR
ALVDAL SENTRUM -STEIA VEST. PLAN-ID 201205 DEL 3 -
SLUTTBEHANDLING**

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
34/18	Formannskapet	15.11.2018
53/18	Kommunestyret	23.11.2018
30/19	Formannskapet	06.06.2019
1/20	Formannskapet	23.01.2020
33/20	Formannskapet	14.05.2020
45/20	Kommunestyret	28.05.2020

Endelig vedtak fattes i: Kommunestyret

Vedlegg:

1. Plankart datert 05.05.20.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 05.05.20.
3. Planbeskrivelse, datert 5.05.2020
4. ROS-analyse, før-situasjon 15.04.19
5. ROS-analyse, etter-situasjon 28.04.20
6. Merknader og kommentarer etter tredje gangs høring og offentlig ettersyn.

Andre dokumenter:

Saksprotokoll fra tredje gangs behandling, før høring og offentlig ettersyn, 23.01.2020, sak 1/20.

Melding om vedtak sendes til:

Saksbehandler

Saksopplysninger:

Forslag til Detaljreguleringsplan for Alvdal sentrum - Steia øst, plan-ID 201205- Del 3 er tredje 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 er planen blitt tredelt; Plan-ID 201205-Del 1	Alvdal barneskole med omkringliggende areal	Vedtatt 23.06.16.
Plan-ID 201505- Del 2	Alvdal sentrum - Steia, øst	Vedtatt 23.11.18
Plan-ID 201502 – Del 3	Alvdal sentrum – Steia, vest	Til sluttbehandling

Planforslaget ble tredje gangs behandlet i møte den 23.01.2020. Formannskapet vedtok å fremme saken og sende forslaget på ny høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Vedtak i Formannskapet 23.01.2020:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 legges Detaljregulering for Alvdal sentrum Steia, vest, Plan-ID 201205 del 3 ut til ny høring med tilhørende dokumenter:

Det tas inn et område til offentlig fri parkering i nedre Kvennbekkdalen.

1. Plankart datert 10.01.20.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 14.01.20.
3. Planbeskrivelse, datert 15.01.20
4. ROS-analyse, før-situasjon 15.04.19
5. ROS-analyse, etter-situasjon 15.01.20
6. Samlet oversikt over merknader ved 2. gangs høring og offentlig ettersyn
7. Samlet uttalelser med rådmannens vurdering.
7. Brev fra SVV, heving av innsigelse, datert 14.10.19.
8. Brev fra BaneNOR, heving av innsigelse, datert 15.11.19.

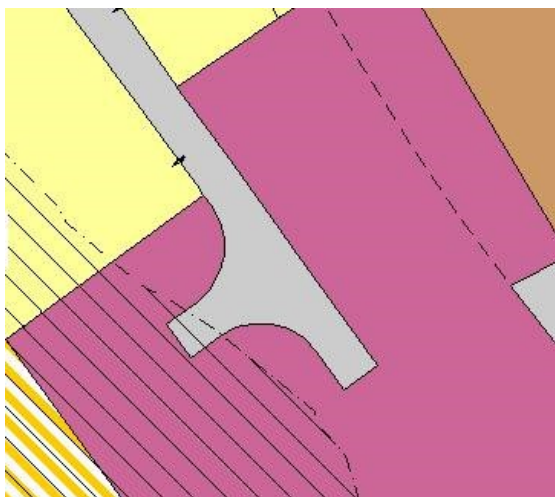
Endringer etter tredjegangsbehandling

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer.

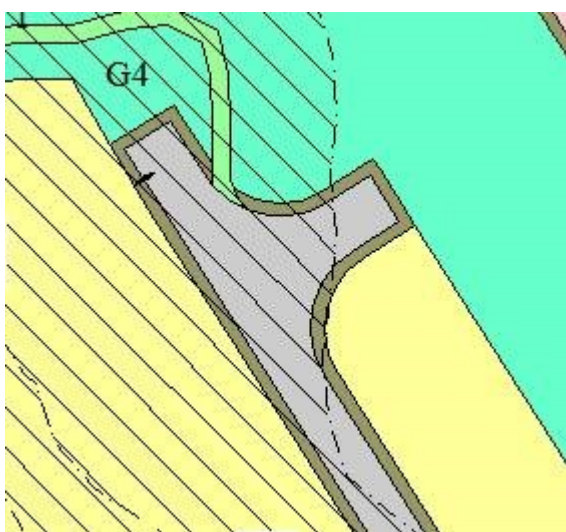
De viktigste endringer etter tredje gangs behandling og siste høringsrunde er:

Plankartet:

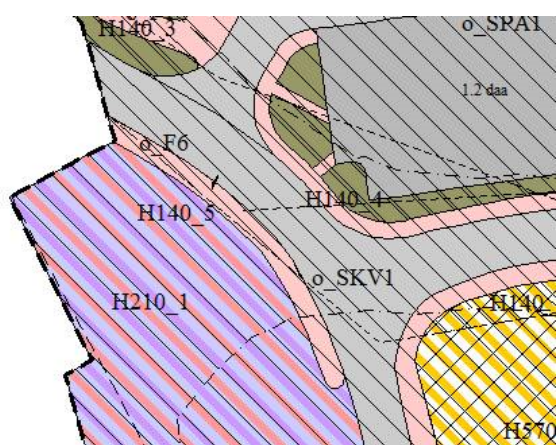
Vendehammer for Steigardsteigen og Grindegga er justert / utvidet i tråd med FIAS sine krav til størrelse på disse.



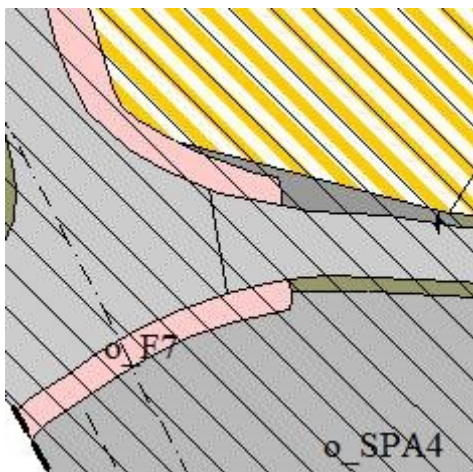
Vendehammer Steigardsteigen.



Vendehammer Grindegga

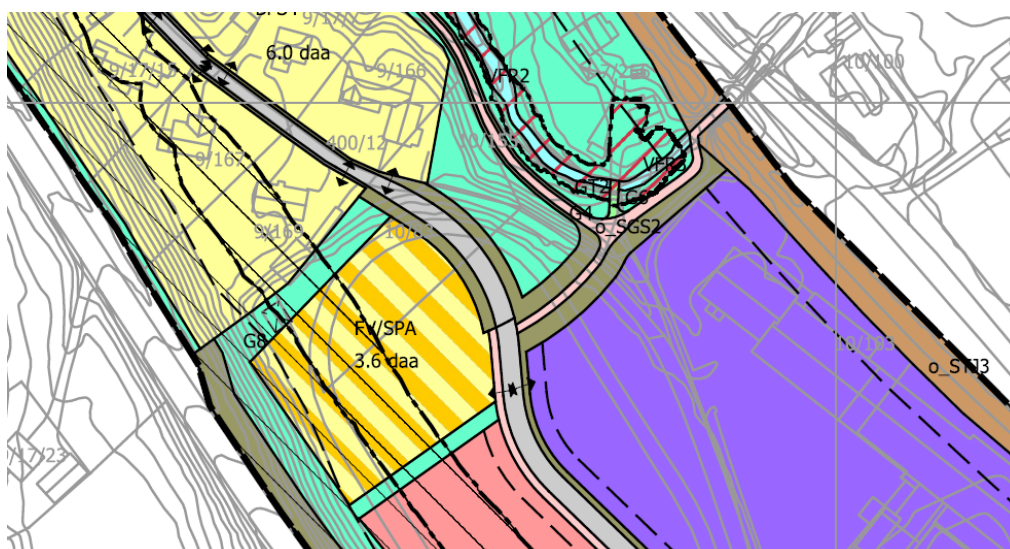


Forlengelse av fortauet 0_F6 på Steia, forbi bankbygget, vil sikre et universelt utformet fortau gjennom dette krysset.



Fortau o_F3 forlenges ned gamle rv. 3 (Steia) til Skulbakken. Fortau o_F7 er ny ganglinje langs o_SPA4 for å trygge gående og sykkende ned til rv. 3.

Justering av reguleringsformålene kjøreveger, gang- og sykkelvei, fjernvarme/parkering og grøntareal på Grindegga.



Byggegrensen langs rv.3 blir justert til ca. 20 m langs hele strekningen, unntatt for Grindegga der denne legges oppå skråningen ut mot vegen.

Planbestemmelsene (Skrift i kursiv er nytt i bestemmelsen etter 3. gangs høring. §§ 2.4 og 2.5 ble avklart ved løsning av innsigelser fra Statens vegvesen, men var glemt tatt med inn ved utsendelse til 3. gangs høring.)

Rekkefølgekrav

§ 2.4 **Kryssutforming av avkjørsel fra Rv. 3**

Det må vurderes ny kryssutforming av sørlige avkjørsel til Steia før byggeområde B/T/F/K3 etableres i Kvernbekkdalen. Krysset må utformes og bygges i henhold til vegnormaler i dialog

med Statens vegvesen gjennom en byggeplan og gjennomføringsavtale, før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i B/T/F/K3. Alvdal kommune vil være tiltakshaver.

§ 2.5 Kryssing av Rv. 3 for myke trafikanter

Alvdal kommune vil jobbe med en løsning for kryssing av rv. 3 i dialog med Statens vegvesen.

§ 2.6 Bygging av jordvoll ved etablering av o_SPA3

Det tillates etablert en jordvoll mot eiendommen gnr/bnr 10/120 når parkeringsplassen o_SPA3 blir etablert.

§ 2.7 Bygging av jordvoll ved etablering av FV/SPA

Det tillates at det bygges en jordvoll i nordenden av parkeringsplassen når FV/SPA blir etablert.

§ 2.8 BN

Før BN kan tas i bruk skal o_SKV6 og SKV3 bygges om, og o_SGS2 skal forlenges og tilknyttes o_SGS3.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.5 Næringsbebyggelse (BN)

Innenfor formålet er maksimal utnyttelsesgrad %-BYA: 60.

Området tillates etablert med bebyggelse for næringsaktivitet. Det tillates etablert næringsbebyggelse i 2 etasjer, eller inntil 8 m høyde.

Før nye søknadspliktige tiltak, som kan øke muligheten for at publikum havner nær eller i sporet, skal det etableres et 1,8 meter høyt flettverksgjerde som settes opp i eiendomsgrensa mot jernbanen.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.3 Fortau

§ 4.3.1 o_F1-75

o_F1, o_F2, deler av o_F3, o_F4 og o_F5, samt deler av o_F3 og o_F6 stadfester eksisterende fortau på Steia. Fortau o_F3 forlenges ned gamle rv. 3 (Steia) til Skulbakken. Fortau o_F7 er ny ganglinje langs O_SPA4 ned til rv. 3.

§ 4.7 Bane (o_SB)

Formålet stadfester eksisterende jernbanepark, med grøntanlegg, ganglinjer, benker og belysning. Området skal ha regelmessig skjøtsel og vedlikehold. Jernbanetilknyttet anlegg tillates. (Erstatter § 5.3 o_GP nedenfor.)

§ 5 Grønnstruktur

§ 5.1 Blågrønnstruktur (G1-8)

§ 5.1.1 G1-7

Områdene tilliggende gangvegen/turvegen langs Kvernbekken, reguleres til blågrønnstruktur. Innen de regulerte områdene tillates ikke etablering av bygg eller installasjoner. Vegetasjonen innen områdene skal skjøttes på en slik måte at vegetasjonspreget opprettholdes. Normal drift/skjøtsel av skogen tillates. Områdene er viktig buffer mot bekken for infiltrasjon og fordrøyning av overflatevann.

Gjerdet langs jernbanen i området G5 skal erstattes med et 1,8 m høyt flettegjerde.

§ 5.1.2 G8

Innen området tillates ikke etablering av bygg eller installasjoner. Vegetasjonen innen området skal skjøttes på en slik måte at vegetasjonspreget opprettholdes. Normal drift/skjøtsel av skogen tillates.

~~§ 5.3~~ Park (o_GP) Jernbaneparken er tatt ut av bestemmelsene, og er erstattet med et overordnet jernbaneformål o_SB.

§ 7 Hensynssoner

§ 7.3 a.3) Faresone, flom, H320

Innenfor faresonen for flom tillates ikke oppsatt nytt byggetiltak lavere enn høyden på en 200-årsflom + 0,5m.

Inntaksdammen over planområdet må inspiseres jevnlig og tømmes ved behov.

Dette ansvaret ligger hos Alvdal kommune som eier av anlegget.

Planbeskrivelsen:

Kun mindre justeringer i tråd med endringer gjort i plankart og bestemmelser.

ROS-analysen

Framtidig situasjon er endret i forbindelse med mer informasjon om flisfyringsanlegget på Grindegga.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 30.01.2020 til 16.03.2020. Etter ønske om utvidet frist fra Alvdal sentrum vei, ble det gitt ny frist til 03.02.2020. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, naboer m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 9 merknader, *se vedlegg 6*.

Hovedtrekkene i merknadene er referert i eget vedlegg, *se vedlegg 7*.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Saksvurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over, og vedlegg 7.

Samlet vurdering:

Planforslaget er bearbeidet over til sammen sju år. Forslaget bærer preg av at det har pågått flere parallelle prosesser, avbrutt av revidering av kommuneplanens samfunnsdel og flere mulighetsstudier. Nye folk hos regionale og statlige myndigheter, nye krav og fokusområder har også preget utarbeiding av forslaget. Etter tredje gangs høring er det ikke kommet innsigelser fra regionale myndigheter. En del korrigeringer og avklaringer er likevel gjort. Disse er av en slik karakter at planforslaget bør kunne vedtas slik det nå foreligger.

Rådmannen mener planforslaget legger til rette for at Steia fremdeles skal kunne være kommunens sentrumsområde, hvor hensyn til sikkerhet, gode bo-områder med oppholdsarealer og lekeplasser er ivaretatt. Sentrale næringsarealer er ivaretatt, samtidig med at det er åpnet for å kunne etablere både bolig, næring og tjenesteyting i Kvernbekkdalen.

Flomlinjeberegninger og skredutredninger i Kvernbekken er gjennomført og hensynstatt. Ved å legge til en ca. 20 meters grønnstruktur langs bekken vil en sikre arealet, og gi innbyggerne i Alvdal en mulighet til å ha et sentralt rekreasjonsområde. Hensynet til antall gravplasser på kirkegården og ønsket om flest mulig parkeringsplasser er avklart. Vekt på antall gravplasser og sikker trafikkavvikling i området er lagt til grunn for sluttbehandling og forslag til vedtak i saken.

Hensynet til ønske om etablering av flisfyringsanlegg på Grindegga er nøye vurdert, og avklart i samråd med Synnøve Finden og Alvdal kommune, tekniske tjenester og ungdomsskolen.

Her er også veilinjens for Grindegga planlagt justert, i henhold til brukernes ønsker.

Rekkefølgekrav skal sikre at dette blir gjennomført før eventuell utvidelse av næringsarealet for Synnøve Finden. Det er også satt rekkefølgekrav til å lage en plan for skoleområdet for ungdomsskolen, før bruken av arealene kan legges om på Grindegga.

Gamle Steigen skole

Rådmannen presiserer at det etter anbefaling fra komite og kommunestyrets vedtak i sak 16/19, anbefales at den eldste delen av Steigen skole rives. Festetomt søkes tilpasset i henhold til foreslått planformål slik at en sikrer egne bygninger med nødvendig areal for framtidig kommunal tjenesteproduksjon inklusive Frivilligsentral. Øvrig areal fristilles utbyggere som vil utvikle omkringliggende område Kvernbekkdalen i henhold til reguleringsplanen. Forholdet til kulturminneplanen og byggets plassering i vernekategori 2 er da vurdert, og det er bevisst ikke lagt på hensynssone for bevaring av kulturmiljø på dette bygget.

Oppheving av tilgrensende plan

R1, Område vest for jernbanelinjen i Alvdal sentrum, vil bli liggende igjen med en rest i form av jernbanelinjen fra stasjonen opp til Fv. 2222, og Fv. 2222 fra Rv. 3 til jernbaneundergangen. Det foreslås derfor at R1 oppheves i sin helhet ved vedtak av Detaljregulering for Alvdal sentrum, Steia – vest.

Vedtaketets konsekvenser for klima og miljø.

Vedtaket ivaretar hensynet til klima og miljø gjennom et framtidig fokus på fortetting rundt knutepunktet. Muligheter for bolig- og næringsutvikling i Kvernbekken og på Steia vil kunne sikre et robust sentrum for framtiden. Detaljregistrering av flom- og skredfare langs Kvernbekken med pålagte sikringstiltak, sikrer mot framtidig flom langs bekken, under jernbanen og over Rv. 3. Sikre ganglinjer gjennom området vil gjøre det enklere å velge sykkel- og gange på korte turer, og stimulere til økt folkehelse og redusert trafikkfare, forurensing, støv og støy.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget Detaljregulering for Alvdal sentrum, Steia vest, Plan-ID 201205-del 3 oversendes til Formannskap og Kommunestyret for endelig behandling og vedtak.

Innstilling:

1. Detaljregulering for Alvdal sentrum, Steia – vest, plan-id 201205-del 3, med tilhørende plandokumenter vedtas:
 1. Plankart datert 05.05.20.
 2. Reguleringsbestemmelser, datert 05.05.20.
 3. Planbeskrivelse, datert 05.05.2020

4. ROS-analyse, før-situasjon 15.04.19
 5. ROS-analyse, etter-situasjon 28.04.20
2. Reguleringsplan R1, Område vest for jernbanelinjen i Alvdal sentrum vedtatt 04.11.1971. som blir berørt av ny detaljregulering for Alvdal sentrum, Steia – vest, plan-id 201205-del 3 *inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser*, oppheves.

Kommunestyret behandlet saken i møte 28.05.2020 :

Tirill Langleite ba om å få vurdert sin habilitet med bakgrunn i egne interesser for å utvikle sentrale områder i planen. Langleite fratradte møtet under habilitetsvurderingen. Ved votering ble Langleite enstemmig funnet inhabil. Trond Paaske tiltrådte møtet i hennes sted.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Detaljregulering for Alvdal sentrum, Steia – vest, plan-id 201205-del 3, med tilhørende plandokumenter vedtas:
 1. Plankart datert 05.05.20.
 2. Reguleringsbestemmelser, datert 05.05.20.
 3. Planbeskrivelse, datert 05.05.2020
 4. ROS-analyse, før-situasjon 15.04.19
 5. ROS-analyse, etter-situasjon 28.04.20

2. Reguleringsplan R1, Område vest for jernbanelinjen i Alvdal sentrum vedtatt 04.11.1971. som blir berørt av ny detaljregulering for Alvdal sentrum, Steia – vest, plan-id 201205-del 3 *inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser*, oppheves.