

DETALJREGULERING FOR ALVDAL SENTRUM – STEIA VEST

Dato: 05.05.20

Plan-ID: 201205 del 3**REGULERINGSBESTEMMELSER**

Planområdet omfatter totalt ca. 208 daa.

Reguleringsformål

- §12-5, nr. 1 Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-4, (1111)
 - Undervisning, o_BU, (1162)
 - Forsamlingslokale for religionsutøvelse, o_Kirke, (1164)
 - Næringsbebyggelse, BN, (1300)
 - Grav- og urnelund, o_BGU, (1700)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
 - o Bolig/tjenesteyting/forretning/kontor/hotell/fjernvarmeanlegg, BK/F/K/H/FV, (1800)
 - o Bolig/tjenesteyting/forretning/kontor, B/T/F/K1-6 og o_B/T/F/K, (1800)
 - o Forretning/kontor/tjenesteyting, FKT, (1813)
 - o Fjernvarmeanlegg/Parkering, FV/SPA, (1900)
- §12-5, nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg, SKV1-3 og o_SKV1-7, (2011)
 - Fortau, o_F1-5, (2012)
 - Gatetun, SGT, (2014)
 - Gang-/sykkelveg, SGS1-6, (2015)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
 - Annen veggrunn – grøntareal, (2019)
 - Bane, o_SB, (2020)
 - Jernbanetrasé, o_STJ1-4, (2021)
 - Stasjons-/terminalbygg, o_SST1-3, (2024)
 - Holdeplass/plattform, o_SH, (2025)
 - Kollektivholdeplass, o_SKH1-2, (2073)
 - Parkering, SPA1-2 og o_SPA1-3, (2080)
- §12-5, nr. 3 Grønnstruktur
- Blågrønnstruktur, G1-8, (3002)
 - Turveg, GT1-2 og o_GT1-2, (3031)
- §12-5, nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Friluftsområde, VFR1-3, (6700)
- §12-6 Hensynssoner
- a.1) Sikringssone, frisikt H140_1-10
 - a. 2) Støysone, Rød sone, H210_1-2
 - a. 2) Støysone, Gul sone, H220
 - a.3) Faresone, flom, H320
 - c) Sone med særlig angitt hensyn, bevaring kulturmiljø, H570_1-2
 - d) Båndleggingssone, etter lov om kulturminner, H730_1-2

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

§ 1.1 Estetikk

Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelse påse at bygninger og anlegg får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, møneretning, materialvalg og fargesetting. Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Dette kan gjøres skriftlig, eller ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader el. Utarbeidet estetisk veileder skal legges til grunn.

§ 1.2 Arkeologiske kulturminner

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. Alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet.

§ 1.3 Nyere tids kulturminner

Nyere tids kulturminner skal ivaretas i henhold til Lov om kulturminner og Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, 2017-2021, Alvdal og Tynset kommuner brukes som styringsverktøy i forvaltningen av registrerte kulturminner. Ved inngripen i de nevnte eiendommer, som endringer, rehabiliteringer, tilbygg eller rivning, skal planenheten og enhet for kultur gi en uttalelse om lovmessighet og/eller anbefalinger ut fra antikvariske hensyn.

§ 1.4 Naturmangfold

Biologisk mangfold skal ivaretas med grunnlag i prinsippene i Naturmangfoldloven (NML).

§ 1.5 Radon

Dersom radonfaren for den enkelte tomt ikke er avkreftet, skal det gjøres tiltak mot radonstråling ved bygging.

§ 1.6 Miljøvennlig oppvarming

Nye bygg skal klargjøres for miljøvennlige løsninger, med tanke på energiutnyttning og oppvarming (vannbåren varme), ved bruk av fornybare energikilder.

§ 1.7 Universell utforming

Universell utforming skal ligge til grunn ved byggeprosjekter og utforming av trafikkanlegg for alle trafikanter. Tilgjengelighet for alle skal gjelde for fysiske løsninger, knyttet til bygninger og utearealer, og sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift til tekniske krav i byggverk (TEK17). Produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.

§ 1.8 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.

§ 1.8.1 Kvartalslekeklass og nærlekeklass i boligområder

Lekeklassene og adkomst til disse skal være etablerte før det gis ferdigattest.

Kvartalslekeplasser skal være på min. 2 daa og skal ikke ligge mer enn 150 meter fra bolig. Kvartalslekeklass skal etableres i tettbebyggelse med mer enn 10 boliger.

Nærlekeklass for små barn skal ikke ligge lenger enn 50 meter fra boligen og forutsettes ivaretatt i egen hage eller etablert på privat fellesareal.

§ 1.8.2 Krav til beliggenhet og utforming av leke- og uteoppholdsareal

Lekeklassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensing, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.

Alle leke- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks. 55 dBA). De skal utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for alle uansett funksjonsnivå.

Før det gis tillatelse til å opparbeide kvartalslekeklass, skal det være utarbeidet en helhetlig situasjonsplan som viser lekeapparater, møbler og installasjoner, terrengbehandling og vegetasjonsbehandling.

§ 1.8.3 Krav ved fortetting av boligområder

Ved fortetting skal det tilstrebes lekeplassetthet og kvalitet på lekeklassene jf. §1.8.1-2, men kvartalslekeklass kan aksepteres ned til 0,5 daa dersom området har gode kvaliteter.

Når kravet til kvartalslekeklass ikke kan oppfylles, tillates ikke fortetting med mindre det kan avsettes min. 250m² privat uteoppholdsareal per boenhet.

Ved fortetting med flere boenheter med felles uteareal gjelder et tillegg på 100 m² per boenhet for bolig nr. 2, 3 osv., slik at 4 boenheter vil utløse krav om 550 m² felles privat uteareal.

§ 1.9 Parkering

§ 1.9.1 Bilparkering

Det skal være minimum 12 p-plasser pr. 1000 m² BRA for boliger, kontor, forretninger og tjenesteyting.

§ 1.9.2 Sykkelparkering

Det skal være minimum 10 sykkelplasser pr. 1000 m² BRA for kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, og forretninger.

§ 1.10 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, areal for varelevering og renovasjon, og parkeringsløsninger. Bransjestandard for varelevering, Norsk lastebileierforbund, skal legges til grunn. Det skal anlegges parkeringsplasser på egen grunn.

§ 1.11 Byggegrense

Langs jernbanen er byggegrense for boliger eller bygninger som inneholder leiligheter 20 m fra spormidt. For næring og kirkegård er byggegrense 15 meter fra spormidt.

Langs RV 3 er byggegrense som hovedregel 20 m fra midtlinje, men er terrengjustert ved Grindegga. Langs kommunale veger og FV 2222 er byggegrense 10 m fra midtlinje veg.

§ 1.12 Terrenginngrep

Terrenginngrep og vegfremføring skal foregå skånsomt, uten store og skjemmende terrenginngrep. Skjæringer og fyllinger skal arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet. Graving av grøfter over de ulike tomtene, i forbindelse med framføring av nødvendig ledningsnett, tillates. All graving skal foregå etter på forhånd godkjent plan.

§ 1.13 Overvann

Overflatevann, takvann og drenevann skal tas hånd om på egen tomt. Alle bekkegiennomføringer/stikkrenner skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200-års nedbørintensitet, og med sikkerhetsmargin på + 20%.

§ 1.14 Skilt- og reklameinnretninger

§ 1.14.1 *Søknad om nye skilt på bebygde eiendommer*

Når det søkes om tillatelse til nye skilt på bebygde eiendommer skal det vedlegges situasjonsplan som viser plassering, og fotomontasje ev. fargelagt fasadetegning/oppriss i farger som viser hvordan dette tilpasser seg eksisterende skilting og bygningen eller området rundt. I tillegg skal det vedlegges en beskrivelse av skilttype, materialbruk, bredde, høyde og tykkelse samt valg av belysning og belysningsstyrke.

§ 1.14.2 *Søknad om nye skilt på nye eiendommer*

Når det søkes om tillatelse til skilting på nye bygninger, skal det vedlegges dokumentasjon i samsvar med pkt. 1.14.1. Fotomontasje, ev. fargelagt fasadetegning/oppriss. Skilt på grunn og bygning skal inngå som en del av prosjekteringen.

§ 1.14.3 *Antall skilt*

Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet. Når bygningen har store fasader, kan det også tillates flere skilt der det passer.

§ 1.14.4 *Plassering*

Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på husets hovedfasade eller annen fasade i tilknytning til dør. Følgende plassering av skilt/reklame er ikke tillatt:

- På møne, takflate eller gesims
- På stolper, master, gjerder, støyskjerm e. l.

Markiser skal avgrenses til dør- og vindusåpninger og tilpasses bygget.

§ 1.14.5 *Utforming*

Skilt skal tilpasses bygningen og områdets egenart. Dette gjelder både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser samt utforming og materialvalg (NS 3041). Informasjon om åpningstid, telefonnummer, internettadresse, produktnavn og lignende skal være underordnet øvrig skilting.

Det skal fortrinnsvis være freste skilt og symboler når skiltet er montert på bygningen. Der det er behov for og/eller gis tillatelse til plateskilt skal bakplaten være transparent (gjennomsiktig) eller ha farge som tilpasser seg bygningens farger og arkitektur.

§ 1.14.6 *Vindusdekor*

Vindusdekor skal i hovedsak ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflater og skal benyttes på innsiden av vinduet. Kommunen kan unntaksvis tillate vindusdekor for mer enn 1/3 av vindusflate der virksomhet

gir behov for begrenset innsyn. Ved vindusdekor utover 1/3 av vindusflate skal det benyttes frosting eller diskre farger, være tilpasset bygningen og være gjennomskinnelig (slippe lys gjennom).

§ 1.14.7 Skiltbelysning

Ved flere skilt på den enkelte bygning skal det benyttes samme type lyskilde, og lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Reflekser og blending skal unngås.

§ 1.14.8 Lysskilt

Lysskilt hvor hele platen inngår som lysflate tillates.
Bruk av neonlys godkjennes ikke.

§ 1.14.9 Flagg/Vimpel

Flagg/vimpel tillates ikke.

§ 1.14.10 Skiltplaner

Skiltplan for Steia, innarbeidet i rapporten «Stedsutvikling på Steia» skal gjelde innenfor B/T/F/K4-5.

§ 1.15 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), samt støyvurderinger foretatt av sakkyndige, skal legges til grunn. Dokumentasjon av støyvurdering, samt eventuelle avbøtende tiltak, skal følge vedlagt til søknad om rammetillatelse eller igangsettingstillatelse. Planlagte støytiltak skal utformes og utføres slik at grenseverdier i T-1442/16 eller senere versjon av denne blir overholdt.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 2.1 Tekniske anlegg

Utbygging av byggeområder kan skje når tekniske anlegg som felles atkomstveg, vannforsyning, avløp og elektrisitet er etablert. Ved framføring av elektrisitet skal jordkabel benyttes.

§ 2.2 Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Lekeplasser og uteoppholdsarealer må etableres i tråd med bestemmelse § 1.8 før ferdigattest kan gis.

§ 2.3 o_SKV6 og FV/SPA

Det skal utarbeides en uteområdeplan for skoleområdet for Alvdal ungdomsskole før o_SKV6 kan legges om og FV/SPA kan opparbeides.

§ 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**

§ 3.1 **Boligbebyggelse**

§ 3.1.1 *Bygningenes utforming*

Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som underordnes og harmonerer med det lokale bygningsmiljøet, og som er tilpasset natur og vegetasjon i området.

Bygg skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Mindre tak over inngangsparti m.m. kan ha annen takvinkel. Taket skal ha en mørk og matt farge. Hovedmøneretning skal ligge mest mulig parallelt med terrengkotene.

Maksimal tillatt mønehøyde for 1 etasjes bygning er 5,3 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal tillatt gesimshøyde for 1 etasjes bygning er 3,3 m.

Maksimal tillatt mønehøyde for 1,5 etasjes bygning er 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal tillatt gesimshøyde for 1,5 etasjes bygning er 5,5 m.

Maksimal tillatt mønehøyde for sokkelbygg er 9,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal tillatt gesimshøyde for sokkelbygg er 7 m.

Maksimal tillatt mønehøyde for 2 etasjes bygning er 9,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal tillatt gesimshøyde for 2 etasjes bygning er 7 m.

Maksimal høyde på grunnmur eller pilar fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,7 m.

Miljøverndepartementets veileder H2300B «Grad av utnyttning» fra 2014 skal ligge til grunn for utregning av gesims- og mønehøyder.

§ 3.1.2 *Parkering*

For boenheter hvor det ikke søkes om oppsett av garasje/carport, skal det settes av 36 m² av tillatt utnyttingsareal til garasje. Det skal anlegges minst to biloppstillingsplasser per boenhet. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass. Se også § 1.9.

§ 3.2 **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-4)**

§ 3.2.1 *BFS1-2*

Innenfor formålet er maksimal utnyttelsesgrad %-BYA: 40.

Det tillates etablert eneboliger og tomannsboliger i inntil 2 etasjer, eller sokkelbygg.

§ 3.2.2 *BFS3-4*

Innenfor formålet er maksimal utnyttelsesgrad %-BYA: 40.

Det tillates etablert eneboliger og tomannsboliger i inntil 2 etasjer, eller sokkelbygg.

§ 3.3 **Undervisning (o_BU)**

§ 3.3.1 *o_BU*

Innenfor formålet er maksimal utnyttelsesgrad %-BYA: 50 %. Det tillates etablert ungdomsskole og samfunnshus/gymsal og svømmehall. Innenfor formålet tilhører aktivitetsområder og idrettsanlegg,

knyttet til ungdomsskolen. Det tillates etablert bebyggelse i inntil 2 etasjer, eller bebyggelse med inntil 8 m gesimshøyde. Uteareal dekkes inn på eget område.

§ 3.4 Forsamlingslokale til religionsutøvelse (o_Kirke)

Reguleringen stadfester Alvdal kirke.

§ 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.

§ 3.6 Grav- og urnelund (o_BGU)

Det tillates etablert grav- og urnelund. Reguleringen stadfester eksisterende kirkegård med noe utvidelse.

Det tillates etablert nødvendig bygg eller anlegg for grav- og urnelund, driftsavdeling, inkludert parkeringsplasser for drift og for ansatte. Bygginger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Bygginger skal ha en lys farge som harmonerer med kirka. Taket skal være mørkt og matt.

Maksimum gesimshøyde er 3,0 m.

Gangadkomst mellom SKV1 og o_SKV7 skal sikres.

§ 3.7 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

§ 3.7.1 Bolig/Tjenesteyting/Forretning/Kontor/Hotell/Fjernvarmeanlegg (B/T/F/K/H/FV)

Innenfor formålet ligger Steien hotell. Bygningsmassen til Steien hotell kan romme bolig, tjenesteyting, forretning, kontor og hotell. I tillegg er det etablert fjernvarmeanlegg innenfor området.

Parkeringsplasser skal etableres på egen grunn. Parkeringsplass for hotellet skal ha adkomst fra SKV2.

Ved alternativt bruk av området kan det etableres adkomst fra o_SKV3.

§ 3.8 Bolig/Tjenesteyting/Forretning/Kontor

§ 3.8.1 Bolig/Tjenesteyting/Forretning/Kontor B/T/F/K1 og o_B/T/F/K

Innenfor formålet tillates etablert boligbebyggelse, tjenesteyting, forretning og kontor. Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA: 40 %.

Det tillates etablert bebyggelse i inntil 3 etasjer, men maksimum mønehøyde inntil kotehøyde 516 m.

Det tillates sokkelbygg innen området. Bebyggelsen må tilpasses omgivelsene.

Det tillates at vegen Skulbakken, o_SKV3, flyttes utover mot Kvernbekken dersom det blir utbygging innenfor formålet B/T/F/K3 som krever dette. Eventuelt nytt areal nord for o_SKV3 skal da inngå i B/T/F/K3.

§ 3.8.2 Bolig/Tjenesteyting/Forretning/Kontor B/T/F/K2

Innenfor formålet er maksimal utnyttelsesgrad %-BYA: 100 %.

Området tillates etablert med bebyggelse for bolig, tjenesteyting, forretning og kontor, i inntil 2 etasjer pluss sokkel.

§ 3.8.3 Bolig/Tjenesteyting/Forretning/Kontor B/T/F/K3

Innenfor formålet er maksimal utnyttelsesgrad %-BYA: 100 %.

Området tillates etablert med bebyggelse for bolig, tjenesteyting, forretning og kontor

Det tillates bebyggelse med gesims- og mønehøyde inntil kote 510 m.

§ 3.8.4 Bolig/Tjenesteyting/Forretning/kontor B/T/F/K4

Området tillates etablert med bebyggelse for bolig, tjenesteyting, forretning og kontor, i inntil 2 etasjer + sokkeletasje. Det tillates kun detaljvarehandel. Første etasje skal være forretning og tjenesteyting. Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA: 100 %. Østby-bygget inngår i hensynssone bevaring kulturmiljø.

§ 3.8.5 Bolig/Tjenesteyting /Forretning/kontor B/T/F/K5

Området tillates etablert med bebyggelse for bolig, tjenesteyting, forretning og kontor, i inntil 2 etasjer. Det tillates kun detaljvarehandel. Første etasje skal være forretning og tjenesteyting. Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA: 100 %. Samvirkelagsbygget inngår i hensynssone bevaring kulturmiljø.

§ 3.8.6 Bolig/Tjenesteyting/Forretning/Kontor B/T/F/K6

Innenfor formålet tillates boligbebyggelse, tjenesteyting, forretning og kontor, med maksimal utnyttelsesgrad %-BYA: 70 %. Det tillates bebyggelse med inntil 3 etasjer og sokkelbygg. Det tillates kun detaljvarehandel.

§ 3.9 Forretning/Kontor/Tjenesteyting (FKT)

Innenfor formålet er maksimal utnyttelsesgrad %-BYA: 50 %.

Området tillates etablert med bebyggelse for forretning og kontor, i inntil 2 etasjer, eller sokkelbygg.

§ 3.10 Fjernvarmeanlegg/Parkering (FV/SPA)

Området reguleres til fjernvarmeanlegg og parkering for BN. Arealet kan ikke tas i bruk før det er utarbeidet en uteområdeplan for skoleområdet for Alvdal ungdomsskole, jf. § 2.3. Det skal etableres en jordvoll i nordenden av parkeringsplassen som skjerming for bebyggelsen på Grindegga.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**§ 4.1 Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Det tillates adkomst til eiendommene fra de regulerte vegene innen planområdet. Adkomstene er indikert med avkjøringspiler i plankart, plasseringer kan justeres langs formålsgrensen. Eksisterende og nye avkjørslser skal ha friskt i henhold til Statens vegvesens håndbok N100, – Veg- og gateutforming.

§ 4.2 Kjøreveg (SKV1-3 og o_SKV1-7)**§ 4.2.1 SKV1**

SKV1 stadfester eksisterende privat veg. Vegformålet følger eiendomsgrensene.

§ 4.2.2 SKV2

SKV2 stadfester privat veg på sørsiden av butikkene på Steia, og gir adkomst til leiligheter, varelevering og hotellet (B/F/K/H/FV).

§ 4.2.3 SKV3

SKV3, del av Grindegga, stadfester eksisterende veg. Vegformålet omfatter kjørebanelen. Vegen skal legges om dersom næringsformålet BN utvides i tråd med mulighetene i planen. Vegen reguleres med 4 meters bredde.

§ 4.2.4 o_SKV1

o_SKV1 stadfester del av RV3 som går opp til og over jernbanen til krysset Müllergata / Sjulhusveien. Vegen reguleres med 7m bredde. Vegformålet omfatter kjørebanelen.

§ 4.2.5 o_SKV2

o_SKV2 er kommunal veg som gir tilkomst til kirka, stasjonsområdet og parkeringsplassene o_SPA1, o_SPA2 bak kirkegården og SPA1 bak COOP-bygget.

§ 4.2.6 o_SKV3

o_SKV3, Skulbakken, stadfester kommunal veg, Skulbakken, til gamle Steigen skole. Veggen reguleres med ca. 5 m bredde.

Det tillates at vegen flyttes utover mot Kvernbecken dersom det blir utbygging innenfor formålet B/T/F/K3 som krever dette.

§ 4.2.7 o_SKV4

o_SKV4 stadfester kommunal veg – Sjulhusveien. Veggen er regulert med varierende bredde, og omfatter kjørebane og avkjørsler.

§ 4.2.8 o_SKV5

o_SKV5, deler av Grindegga og Sjulhusjordet, stadfester eksisterende vegsituasjon. Vegformålet regulerer kjørebane.

§ 4.2.9 o_SKV6

o_SKV6, deler av Grindegga, stadfester eksisterende situasjon forbi Synnøve Finden og ungdomsskolen. Veggen reguleres i en sving nordover, for å gi utvidelsesareal til BN, Synnøve Finden. Før vegen kan bygges om nordover mot SKV3 og o_SGS2, må det utarbeides byggeplaner som viser vegberegning med vegutslag for o_SKV6, samt uteområdeplan for Alvdal ungdomsskole, jf. § 2.3.

§ 4.2.10 o_SKV7

o_SKV7 ligger mellom jernbanen og kirkegården og går til driftsbygninger i tilknytning til kirkegården.

§ 4.3 Fortau (o_F1-7)**§ 4.3.1 o_F1-7**

o_F1, o_F2, o_F4 og o_F5, samt deler av o_F3 og o_F6 stadfester eksisterende fortau på Steia. o_F7 er omlegging av eksisterende ganglinje. Deler av o_F3 og o_F6 er nye fortau.

§ 4.4 Gatetun (SGT)

Området omfatter arealene mellom Steien hotell og Østby. Området reguleres til gatetun/plass, sitteplasser, grøntanlegg/beplantning, sykkelparkering og belysning. Innen formålet skal det være både gangareal foran hotellet, samt plass for varelevering til Østby.

§ 4.5 Gang-/sykkelveg (o_SGS1-6)**§ 4.5.1 o_SGS1**

o_SGS1 stadfester eksisterende gangveg mellom Steia og Steigen skole, o_B/T/F/K. Gangvegen er regulert med 3 m bredde.

§ 4.5.2 o_SGS2

o_SGS2 stadfester eksisterende gang-/sykkelveg langs Kvernbecken, fra Sjulhusveien og ned til RV 3. Det tillates at denne videreføres frem til en eventuell fremtidig kulvert under Rv. 3.

§ 4.5.3 o_SGS3-4

o_SGS3-4 stadfester eksisterende gang-/sykkelveg langs o_SKV6/Grindegga, med utvidelse til o_SGS2.

§ 4.5.4 o_SGS5

o_SGS5 stadfester eksisterende gang-/sykkelveg langs o_SKV5/Sjulhusjordet.

§ 4.5.5 o_SGS6

Fra Steigen skole, mellom o_SKV3 til eksisterende turveg i Kvernbekkdalen, o_GT1-2.

§ 4.6 Annen veggrunn - grøntareal

Områder regulert til annen veggrunn – grøntareal, skal sikre areal til terrengutslag, grøft og snøopplag. Skjæringer og fyllinger skal etableres med stedegen vegetasjon. Områdene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilliggende vegareal.

§ 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.

§ 4.8 Jernbane (o_STJ 1-4)

Områdene reguleres til jernbaneformål.

§ 4.9 Stasjons-/terminalbygg (o_SST 1-3)

Innen formålene tillates oppsett av bygg tilknyttet jernbaneformål. Utnyttelsesgrad er %-BYA: 100 %.

§ 4.10 Holdeplass (o_SH)

Områdene reguleres til plattform/holdeplass for jernbanen.

§ 4.11 Kollektivholdeplass (o_SKH 1-2)**§ 4.11.1 o_SKH1**

Området reguleres til bussholdeplass.

§ 4.11.2 o_SKH2

Området reguleres til kollektivholdeplass for taxi, med tilhørende areal.

§ 4.12 Parkering (SPA1-2 og o_SPA1-4)**§ 4.12.1 SPA1**

Området reguleres til parkeringsplass og varelevering for B/T/F/K5.

§ 4.12.2 SPA2

Området reguleres til parkeringsplass utenfor handelssenteret, B/T/F/K4.

§ 4.12.3 o_SPA1

Området reguleres til kombinert privat og offentlig parkering for kirka og forretningene på Steia.

§ 4.12.4 o_SPA2

Området reguleres til offentlig parkering knyttet til jernbanen, kirka og Alvdal kommune.

§ 4.12.5 o_SPA3

Området reguleres til offentlig parkering, for o_BU. Det tillates kjøring over o_SPA3 for adkomst til eiendommene sør for parkeringen.

§ 4.12.6 o_SPA4

Området reguleres til offentlig parkering.

Det tillates at vegen Skulbakken, o_SKV3, flyttes utover mot Kvernbekken dersom det blir utbygging innenfor formålet B/T/F/K3 som krever dette. Eventuelt nytt areal nord for o_SKV3 skal da inngå i B/T/F/K3.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Blågrønnstruktur (G1-8)

§ 5.1.1 G1-8

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 bør 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.

§ 5.2 Turveg (GT1-2, o_GT1-2)

§ 5.2.1 GT1

GT1 stadfester privat sti fra nord på Grindegga ned til fortau langs Rv. 3 i Kvernbekkdalen.

§ 5.2.2 GT2

GT2 stadfester dagens bro over Kvernbekken mellom o_SGS2 og G5.

§ 5.2.3 o_GT1

o_GT1 stadfester eksisterende turveg/gangsti fra Steigen skole fram til eksisterende turveg/gangsti innen G5.

§ 5.2.4 o_GT2

o_GT2 stadfester eksisterende turveg/gangsti fra Kvernbekkdalen og opp mot Steigen skole, o_B/T/F/K.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Friluftsområde (VFR1-3)

Kvernbekken reguleres til friluftsområde. Vassdraget tillates brukt i friluftssammenheng.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 a. 1) Sikringssone, frisikt H140_1-10

Frisiktsonene er knyttet til RV3, Sjulhusveien og Grindegga. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs kjørebaneplan.

§ 7.1.1 a. 1) H140_1-2

Frisiktsonene er knyttet til krysset mellom FV 681 og SKV1. Frisiktsonene reguleres med 6 m x 54 m i kryssene.

§ 7.1.2 a. 1) H140_3-7

Frisiktsonene er knyttet til kryssene mellom o_SKV1 (RV3), o_SKV2 og SKV2, samt avkjøringene til o_SPA1 og SPA2. Frisiktsonene reguleres med 6 m x 54 m i kryssene, og til 4 m x 54 m i avkjøringene til parkeringsplassene.

§ 7.1.3 a. 1) H140_8-10

Frisiktsonene er knyttet til kryssene mellom o_SKV4 (Sjulhusveien) og o_SKV5 (Sjulhusjordet), samt o_SKV5 og o_SKV6 (Grindegga). Frisiktsonene reguleres med 6 m x 45 m.

§ 7.2 a. 2) Støysone,**§ 7.2.1 Rød sone, H210_1-2**

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at endringer av eksisterende bygg og nybygg med tilhørende uteplass, tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift (TEK17) og T1442/2016, tabell 3, eller seinere utgaver. Ved eventuell overskridelse av anbefalte grenseverdier, skal støydempende tiltak kreves.

§ 7.2.2 Gul sone, H220

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at endringer av eksisterende bygg og nybygg med tilhørende uteplass tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift (TEK17) og T1442/2016, tabell 3, eller seinere utgaver. Ved eventuell overskridelse av anbefalte grenseverdier, skal støydempende tiltak kreves.

§ 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.

Den gamle inntaksdammen til Steia vannverk i Kvernbecken oppstrøms planområdet er viktig for å fange opp løsmasser i / langs bekken. Alvdal kommune er ansvarlig for at inntaksdammen er intakt, og tom for sedimenterte løsmasser. Dammen må inspiseres jevnlig, og tømmes ved behov.

§ 7.4 c) Sone med særlig angitt hensyn, bevaring kulturmiljø, H570_1-2

Innen området skal det tas særlig hensyn til bygningsmiljøet som tilhører den gamle «Stasjonsbyen» på Steia. Dette gjelder i hovedtrekk Handelslaget, Østby, Stasjonsbygningen og Steien hotell, med tilliggende gater, park og hotellhage. Ved utbygging og utvikling av dette området skal det tas spesielt hensyn til eksisterende bygningsmiljø. Det skal foreligge godkjente byggeplaner før tiltak kan igangsettes.

§ 7.5 d) Båndleggingszone – båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1-2

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene eller foreta noe form for fysiske inngrep i området, jf. Kulturminnelovens §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.

§ 7.5.1 H730_1

Alvdal kirke. Ved utbedring eller reparasjon av eksisterende bygning skal en påse at bygningens karakter med hensyn til form, materialer, bygningsselementer, detaljer, farger og lignende blir opprettholdt eller tilbakeført til det originale.

§ 7.5.2 H730_2

Innen formålet ligger barfrøstue.

Ved utbedring eller reparasjon av eksisterende bygning skal en påse at bygningens karakter med hensyn til form, materialer, bygningsselementer, detaljer, farger og lignende blir opprettholdt eller tilbakeført til det originale.