

**Alvdal kommune****SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 12/924

**SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERINGSPLAN FOR ALVDAL SENTRUM -STEIA VEST. PLAN-ID 201205 DEL 3 NY FØRSTE GANGS BEHANDLING**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
11/13	Fast utvalg for plansaker	12.09.2013
/	Formannskapet	
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
/	Formannskapet	19.09.2019
/	Kommunestyret	24.10.2019

Endelig vedtak fattes i: Kommunestyret

**Vedlegg:**

1. Oversikt over alle høringsuttaleser
2. Plankart Detaljreguleringsplan for Alvdal sentrum – Steia vest, Plan-ID 201205-del 3, datert 29.05.19.
3. Reguleringsbestemmelser, datert 29.05.19.
4. Planbeskrivelse, datert 28.05.19.
5. ROS-analyse, datert 28.05.19
6. Mulighetsstudie, Alvdal, Steia –Steimosletta, datert 17.11.17.
7. Illustrasjon Kostnadsvurdering av mulighetsstudie i Kvernbekkdalen, datert 10.05.19

**Saksopplysninger:**

Forslag til Detaljreguleringsplan for Alvdal sentrum - Steia vest, plan-ID 201205- Del 3 er tredje og siste del av opprinnelig forslag til Detaljreguleringsplan for sentrumsområdet Steia, som startet opp i 2013, etter vedtak i FUP 12.09.13 sak 11/13, med følgende formål:

*«Formålet med planarbeidet er å legge til rette for videre utvikling av Steia som handelssentrum. Steia skal styrkes gjennom handel, service, boområder og fritidsaktiviteter. Det historiske, moderne og funksjonelle skal kombineres slik at bygdesenteret blir attraktivt og komplementært sett i en regional sammenheng. Aktuelle tema som skal belyses i planen favner mye av det som allerede er diskutert i*

*tettstedsutviklingsprosjektet på Steia, og det er naturlig å ta med seg dette grunnlagsmaterialet inn i planprosessen. Skolestruktur vil bli behandlet i en egen plan etter at utredningen vedrørende skolestruktur er ferdig.»*

I løpet av planprosessen ble det klart at den delen av planområdet som berørte skoletomta på Sørhusjordet måtte tas først. Denne delen av planen, Alvdal barneskole med omkringliggende areal med Plan-ID 201205-Del 1, ble vedtatt 23.06.16, K-sak 85/16.

Den andre delen, Detaljreguleringsplanen for Alvdal sentrum - Steia, øst, Plan-ID 201205-Del 2, ble vedtatt av kommunestyret den 23.11.18, K-sak 53/18.

Den tredje og siste delen av planområdet, Detaljreguleringsplanen for Alvdal sentrum - Steia, vest, handelsområdet på Steia, har vært sentralt i forbindelse med spørsmålet om videre sentrumsutvikling i Alvdal. Dette sett i lys av ønske om å åpne for detaljvarehandel på Steimosletta. Planen har stått i bero i forbindelse med utarbeidelse av Kommuneplanens samfunnsdel hvor temaet var sentralt for å belyse disse overordnede spørsmålene.

I kommunestyremøte 21.06.18 vedtok Alvdal kommune ny samfunnsdel:

- 1. Forslag til kommuneplanens Samfunnsdel, mot 2030 godkjennes i medhold av plan- og bygningslovens kap. 11, med vedtatte endringer.*
- 2. Kommuneplanens visjon og verdier, mål, strategier og satsningsområder legges til grunn for virksomhetsplan, sektorplaner og andre kommunale planer.*
- 3. Kommuneplanens handlingsdel utarbeides årlig i form av en handlingsplan, der også økonomiplan og årsbudsjett innarbeides i henhold til plan- og bygningslovens § 11-1.*
- 4. Det startes en utredning som kartlegger hva som faktisk må gjøres av tilrettelegging (økonomisk og planmessig) fra kommunens side for å skape utviklingsmuligheter i område Steia - Kvernbekkdalen. Dette prioriteres i pågående arbeid med reguleringsplan og i økonomiplan for 2019 – 2020. Dette for å sikre at kommunen kan tilby næringslivet arealer som er attraktive nok til at eksisterende næringsvirksomhet kan videreutvikles, samt at ny og konkurransedyktig virksomhet kan etableres.*

I henhold til kommunestyrets vedtak i punkt 4 har Alvdal kommune konkretisert de mulighetene som mulighetsstudien pekte på for Steia og Kvernbekkdalen. Det er illustrert og utredet både planmessige og økonomisk konsekvenser. Arbeidet er utført av innleid konsulentfirma (Norconsult) som leverte 10.05.19 sin rapport. Denne viser muligheter for utbygging av forretning /kjøpesenter/leilighetsbygg i Kvernbekkdalen, samlokalisert med eksisterende næringsbebyggelse på Steia (vedlegg 5). Denne rapporten vil bli gjennomgått i formannskapsmøte 06.06.19 med mulighet for spørsmål. Kort oppsummert viser rapporten at det er mulighet for å oppføre et bygg med ca. 10.000m<sup>2</sup> over 5 plannivå (ikke etasjer). Oversikt over de ulike arealene i m<sup>2</sup> kan sammenfattes slik:

	Næringsareal	Valgfritt Næring/leilighet	Gangareal	Leilighet (m2)	Parkeringskjeller Leilighet
Nivå 5	366,0		46,1		
Nivå 4	717,4		108,4	665,0	
Nivå 3			318,3	1139,8	
Nivå 2	1393,6	704,9	597,3	602,9	
Nivå 1	1716,4		108	198,7	994,2
<b>SUM</b>	<b>4193,4</b>	<b>704,9</b>	<b>1178,6</b>	<b>2606,4</b>	<b>994,2</b>

Norconsult har gjennom egne kalkyler funnet at de kan legge til grunn følgende forholdstall for byggekostnader mellom mulighetsstudiet som vi har tegnet i forhold til tilsvarende arealer bygget på enklest mulig byggetomt og med enkleste standard:

Næringsarealer: 1,5 x enkleste byggetomt og enkleste bygge standard  
 Boligarealer: 1,2 x enkleste byggetomt og enkleste bygge stand

Det vises her til rådmannens vurdering i sak om reguleringsplan – Steimosletta Plan-ID 201804. Rådmannens hovedkonklusjon er der at en utbygging til forretning/næring vil være svært kostnadskrevende dersom man skal oppnå et helhetlig og funksjonelt sentrum. Samtidig viser rapporten at situasjonen er annerledes for boligutvikling, da dette ikke vil medføre så store sammenføyningskostnader.

## Saksvurdering:

### Forhold til overordnede planer

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

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

### Førstegangs behandling

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

### Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 25.09.15 til 06.11.15. Det kom inn totalt 17 uttalelser, hvorav to innsigelser. Dette medførte splitting av planområdet. For området vest for jernbanen kom det inn totalt 13 merknader, som helt eller delvis berører området. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

#### 1. Fylkesmannen i Hedmark, datert 18.12.15

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.
- 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." 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.
- 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).
- 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.
- Det bør videre stilles krav om at leke- og uteoppholdsarealene er ferdig opparbeidet samtidig med at første boenhet tas i bruk.
- Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til det oversendte planforslaget med bakgrunn i manglende redegjørelse for og innarbeidelse av bestemmelser som sikrer barn og unges interesser i planleggingen, jf. ovenstående avsnitt.
- Vi merker oss positivt at det er vist hensynssoner i plankartet og tatt inn bestemmelser om støykrav i planen. 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.
- 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.
- 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.

#### Rådmannens vurdering:

*Det ble valgt å beholde planen som en detaljregulering, men å dele den opp i mindre delplaner. Skoleområdet ble skilt ut som en egen delplan innenfor planområdet som*

*Detaljregulering for Alvdal barneskole med omkringliggende areal, plan-ID 201205 Del 1 og Alvdal sentrum – Steia, øst, Plan-ID 201205 Del 2 er vedtatt.*

*Det foreligger ikke temakart for støy i området fra tidligere. Ettersom det ikke legges til rette for nye boliger langs jernbanen, finner ikke kommunen det nødvendig å foreta en egen støykartlegging for de eksisterende boligene. Planforslaget ikke er til hinder for videre utvikling av jernbanen, da det er lagt inn byggegrense mot jernbanen.*

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

*Fylkesmannens innsigelse til det oversendte planforslaget med bakgrunn i manglende redegjørelse for og innarbeidelse av bestemmelser som sikrer barn og unge interesser i planleggingen, er ivarettatt og innarbeidet i ny planbestemmelse § 1.7. Fylkesmannen opplyste i telefonsamtale 23.05.19 at innsigelsen derved er å betrakte som oppfylt, og vil bli stadfestet ved ny høring.*

## 2. Jernbaneverket (nå BaneNOR), datert 05.11.18 og 18.12.15

- Jernbanens areal er angitt med flere forskjellige sosi-koder for forskjellige arealer på planer, f. eks SOSI 2021, 2024 og 2025. Vi foreslår at kommunen heller bruker SOSI-kode 2020 på alt jernbaneareal.
- Krever at tekst i bestemmelser og på plankart må endres slik:
  - «Byggegrense til arealer der bolig inngår, er 20 meter fra nærmeste spormidtd.
  - Byggegrense til næringsformål er 15 meter fra nærmeste spormidtd».
- 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.
- Begrunnelsen for dette er at jernbanelovens § 10 krever 30 meters byggegrense fra nærmeste spors midtlinje for alt bygge- og gravearbeid. Vi kan i særskilte tilfeller akseptere at byggegrense til boliger eller bygninger som inneholder leiligheter, settes til 20 meter. For bygninger som skal reguleres til forretning, kontor og industri, kan vi akseptere byggegrense på 15 meter.
- Disse minimumskravene er satt pga. sikkerhet til jernbanen, og fordi beboerne på stedet ikke skal bli så plaget eller få helseproblemer pga. støy og vibrasjoner fra jernbanen. Hensyn til eventuell fremtidig elektrifisering og utvikling av jernbanen skjerper dessuten våre krav til avstand.
- Jernbaneverket krever en bredere behandling av sikkerhet i forhold til eksisterende jernbane, både i forbindelse med nyetableringer langs sporet og evt. økt fare for påkjørsler på planovergang i forbindelse med ny skolestruktur/økt elevtall i sentrum.
- Det må fremlegges faglig dokumentasjon som konkluderer med at gjennomføring av reguleringsplanen ikke vil føre til økt fare for trafikk, påkjørsler, flom-, erosjon- eller utglidninger på jernbanen.
- Dersom det må gjennomføres risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, både med hensyn til trafikk og drenering/overvannshåndtering, må disse risikoreduserende tiltakene beskrives, og det må sannsynliggjøres at de kan gjennomføres uten kostnader for Jernbaneverket.

- For arealer som grenser opp til jernbanen, skal det settes opp minimum 1,8 meter høyt flettverksgjerde mot jernbanen, for å hindre at personer som oppholder seg på området ikke skal komme ut i jernbanesporet. Nøyaktig plassering gjøres i samarbeid med Jernbaneverket.
- Dersom det ikke utarbeides ROS-analyse som beskrevet, fremmes **innsigelse**.

Rådmannens vurdering:

*Kode 2020 er primært på overordnet nivå, Kommuneplansammenheng, I reg. plan nivå er det naturlig å benytte dagens status / ev. ønsket endring. Jernbaneverket har vært tungt inne i detaljprosjekteringen på Steia, som stasjonsby, og det føles korrekt å holde på de foreslåtte kodene.*

*De fastsatte grensene på henholdsvis 15 og 20 meter er innarbeidet i planbestemmelsene, jf. § 1.11 Byggegrense.*

*Det er 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.*

*Hensynssone flom og skred langs Kvernbekken i henhold til kartlagte undersøkelser av både flom- og skredfare vil sikre området mot flom, erosjon- eller utglidningsskader mot jernbanen. Ellers synes det ikke å være behov for risikovurderende tiltak.*

*I brev oversendt til BaneNOR 11.4.19 ber Alvdal kommune om bekreftelse på at tilstrekkelige tiltak er utført for å få hevet innsigelsen i forkant av utsending av planen på ny høring. Kommunen opplyser at det er innført byggegrenser på henholdsvis 15 meter og 20 meter i plankart og bestemmelser. Videre er det utført ROS - analyse og trafikkteiling. Kommunen viser også til møte 4. oktober 2018 mellom kommunen og Bane NOR, hvor det ble konkludert med at det ikke vil bli stilt krav om planfri kryssing.*

*I brev datert 13.05.19 hevet BaneNOR innsigelsen med begrunnelse av de antar at en eventuell økning i trafikken over planovergangen, som følge av detaljreguleringsplanen, vil bli svært beskjeden. Et annet moment er at kryssingssporet på stasjonen og planovergangen, benyttes kun i avvikssituasjoner. Dette underbygger konklusjonen i møtet 4. oktober 2018 om å ikke stille krav om planfri kryssing. Forutsatt at ovennevnte endringer i byggegrenser betyr minst 20 meters byggegrense for boliger/boligformål og minst 15 meter for næringsbygg/næringsformål, anser vi dette som en imøtekommelse av Bane NORs tidligere uttalelse og krav.*

3. NVE, datert 10.12.15

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

Rådmannens vurdering:

*I løpet av planprosessen er det utarbeidet detaljert flomsone- og erosjonsrapport for Kvernbekken, jf. detaljregulering for Alvdal sentrum Steia, øst. Denne berører ikke planområdet vest for jernbanen.*

#### 4. Sametinget, 24.11.15

- Minner om den generelle aktsomhetsplikten. Dette bør framgå av reguleringsbestemmelsene, og foreslår at følgende tekst innarbeides:
  - «Kulturminner og aktsomhetsplikten. Skulle det under bygge- eller anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Hedmark fylkeskommune omgående, jfr. lov 9. juni 1978 nr. 50 og kulturminner (KML.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.»
- Minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet.

#### Rådmannens vurdering:

*Den generelle aktsomhetsplikten er tatt inn i bestemmelsens § 1.2.*

#### 5. Statens vegvesen, 04.11.15

Forutsetter at planforslaget er i samsvar med:

- KDP for Alvdal tettsted 2011-2014(2020),
- Nasjonale føringer for areal- og transportplanlegging,
- Vedtatt reg.plan for Rv. 3
- Stedsutviklingprosjektet for Steia

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 sykkelløsninger med tilhørende rekkefølgebestemmelse. Det vil gi gode og trafikksikre løsninger.

Gjør oppmerksom på at alle trafikkregulerende skilt må vedtas med hjemmel i vegtrafikkloven.

#### Rådmannens vurdering:

*Planen følger opp de nevnte overordnede føringer og planer.*

#### 6. Hedmark Fylkeskommune, datert 12.01.16

Merker seg positivt til at forslaget:

- legger til rette for utvikling av Steia som kollektivknutepunkt, med høy utnyttelse i byggeområdene nærmest sentrumskjernen.
- Søker å ivareta områdekvalitetene i stasjonsbyen gjennom bestemmelser om tilpasning av ny bebyggelse til lokalt bygningsmiljø, samt natur og vegetasjon.
- Påpeker at det er viktig å sikre områdekvaliteter i bomiljøer, deriblant utearealer for lek og opphold. Dette må innarbeides i kart og bestemmelser før vedtak av plan.
- Ber om at avgrensning av byggeområdet for Coop bør revurderes for å gi mulighet for nybygg med større grunnflate, og i 2 etasjer, jfr. stedsutviklingsplanen.
- *Det finnes flere nyere tids kulturminner innenfor planen. Det er positivt at disse gis hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Det er behov for å tydeliggjøre bevaringen også av ilgodshuset og gatefasadene på butikkene som del av helheten.*

#### Rådmannens vurdering:

*Områdekvaliteter i bomiljøer, deriblant utearealer for lek og opphold er innarbeidet i bestemmelsenes 1.7.*

*Etter dialog med aktøren er det klart at det ikke er noen interesse for å avgrensning av byggeområdet for Coop for å gi mulighet for nybygg med større grunnflate, og i 2 etasjer, jfr. stedsutviklingsplanen.*

*Juridisk linje for Bygg, kulturminner mm. som skal bevares er lagt på hotellet, stasjonsbygget og ilgodshuset.*

*Eventuelle tiltak innenfor planavgrensningen som berører bygninger datert før 1850 skal oversendes Fylkeskommunen i medhold av Kulturminneloven § 25. Tiltak på fredete- og listeførte bygninger skal oversendes fylkeskommunen. Det ansees som positivt at det legges opp til oversendelse av eventuelle tiltak på SEFRAK-registrerte objekter til fylkeskommunen.*

#### 7. Aasa Dalen (grunneier gnr/bnr 9/160), datert 14.10.15

Dalen spør om hvilke konsekvenser det får for hennes eiendom at det i område BK1 åpnes for bebyggelse inntil tre etasjer, sokkelbygg og terrassebebyggelse. Videre framgår det av vedtaket (i Fast utvalg for plansaker) at BK 1 reguleres til BK/F/K 1.

Dalen reagerer på at det er kommet innspill i planprosessen uten at hun som grunneier, er blitt orientert om det.

I planforslaget åpnes det for konsentrert boligbebyggelse, terrassehus, forretnings/ kontorbygg på dette vesle, bratte området, Hvor mye er det realistisk å få til? Hun tror på en fornuftig tilnærming og ikke luftslottbygging. Dalen håper videre at Alvdal kommune i fortsettelsen legger opp til åpne, inkluderende planprosesser og at involverte blir holdt orientert.

#### Rådmannens vurdering:

*På sikt betyr det at Dalen kan utvikle sin eiendom i tråd med det planforslaget inneholder, dersom planen blir vedtatt slik den foreligger. Bakgrunnen for planforslaget er ønsket om å fortette på Steia, og utnytte området mest mulig, og best mulig.*

*Planprosessen er slik at enhver kan komme med forslag til utvikling av området. Deretter må forslagene vurderes, og avveies, det er fordeler og ulemper med alle forslagene.*

*Det er plass for denne type bygg i bakken, og det vil være opp til utbyggere å realisere planen. Gjennomføring av planer/utbygging vil måtte skje i samråd med grunneier.*

*Alvdal kommune ønsker å ha åpne og inkluderende planprosesser, og planen blir sendt ut til alle berørte, som kan komme med sine uttalelser. Dalen har tidligere kommet med innspill til planen ved varsling om oppstart av planarbeidet, jf. brev datert 23.09.15, til naboer og berørte parter. Planen var ute på høring før den ble delt opp, og skal nå legges ut på nytt etter at planen er delt opp og endringer er gjort i henhold til innkomne merknader.*

#### 9. Coop Oppdal SA, datert 22.10.15

Planbeskrivelsens pkt. 4.2 – Sammendrag av forhåndsuttalelser, er det under innspill fra COOP Oppdal i brev datert 28.10.13 falt ut følgende kulepunkt:



«Nivåsenking av gateløp må unngås på grunn av allerede utfordring med høyder på parkeringsplass/inngangsparti for Coop Prix.

Dette er svært viktig for oss på grunn av allerede stor høydeforskjell fra gateplan opp til vårt inngangsparti med trapp.»

Rådmannens vurdering:

*Dette kulepunktet er tatt inn igjen i revidert planbeskrivelse som følger vedlagt. Det er forståelig at høydeforskjellen mellom gateplan og inngang til dagens Coop ikke ønskes høyere. Imidlertid fastsettes ikke høyden på gateplan i bestemmelsene til reguleringsplanen fordi dette må detaljprosjekteres for å finne riktig høydenivå for hele gateløpet. I løpet av tidsperioden fra 2015 til 2019 er også gateløpet vesentlig opprustet og problemstillingen vurderes å allerede være løst.*

10. Beboere i Steigardssteigen, datert 20.10.15

Påpeker at gangvegen på hjørnet av kirkegårdstomta som forbinder Steigardssteigen med Jernbanetomta ikke er tegnet inn på plankartet. Denne vegen er etablert og benyttes i dag av beboerne i Steigardssteigen som forbindelseslinje til Steia. Vegen er også mye benyttet av andre, blant annet skoleelever i nærområdet.

Ved tidligere muntlig kontakt med representanter for kommune, er vi blitt forsikret om at denne gangvegen fortsatt skal være der. Vi ber derfor om at vegen blir innarbeidet i plankartet på permanent basis, slik at vi fortsatt kan benytte den til sentrumsfunksjonene, som jernbane, butikker og offentlige kontorer. Det bor mange eldre mennesker i Steigardsteigen, og en lett og trafikksikker adkomst til Steia vil forenkle hverdagen for de fleste.

Rådmannens vurdering:

*Det er viktig med gode gangforbindelser på Steia. Innspillet er tatt inn som ganglinje i planen.*

11. Alvdal turforening, datert 03.11.15

Henvendelse angående infotavle for turer i Alvdal.

Rådmannens vurdering:

*Dette er et tiltak, og hører hjemme i en handlingsplan.*

12. Steia eiendom, datert 17.11.15

Antall etasjer på eksisterende bygninger bør ikke overstige dagens 2 etasjer over bakkeplan.

Handelsstanden på Steia er svært opptatt av hvor tilgjengelig butikker og annen næringsvirksomhet er for våre kunder. Dette dreier seg om antall parkeringsplasser, tilgjengelighet for disse og avstand til butikker. Det er svært viktig at det er flest mulig gode parkeringsplasser på Steia, at disse ligger nær butikkene og at adkomsten er enkel, godt skiltet og skaper et trygt trafikkbilde.

Flere oppsittere skal i fremtiden rehabilitere, male eller gjøre andre ting med sine bygg. Vi ønsker derfor noen retningslinjer for fargevalg og andre estetiske utforminger på eksisterende bygningsmasse på Steia.

Handelsstand på Steia ønsker fortsatt tilgjengelig og trygg adkomst for varelevering til kjelleretasjen på baksiden av butikklokalene.

Rådmannens vurdering:

*Innspillet tas inn i planbestemmelsene.*

*Parkeringsplasser blir som detaljplanlagt i Steia – prosjektet. Skiltplan for Steia legges til grunn for videre skilting i tillegg til standard betemmelser om dette.*

*Varelevering skal fortsatt skje på baksiden av butikklokalene. Veien bak butikkene reguleres til enveiskjørt vei.*

13. Astrid og Embret Mellesmo, datert 08.01.16

Dersom Rørosbanen blir elektrifisert, vil flere godstog kjøre gjennom sentrum og delvis komme til å sperre fri adkomst mellom øvre del (kommuneadministrasjonen) og nedre del (forretningsdelen) i sentrum. Ifølge Jernbaneverkets handlingsplan 2014-2017 (den reviderte del), vil Dovrebanen bli prioritert som persontogbane, uansett vil derfor flere godstog gå på Rørosbanen. Jfr. Utredning om Rørosbanen 11.12.2015 til Samferdselsdepartementet. For å unngå bilkøer i sentrum bør derfor reguleringsplanen inneholde opprustning av jernbaneundergangene ved nordenden av området FV 681 og ved Synnøve Finden (Sjulhusvegen) til gjennomkjøringshøyde på minst 420 cm. Dermed finnes brukbare omkjøringer for biler.

En bør vurdere om det kan lages fotgjengerover/under-ganger ved Alvdal stasjon som ikke sperres ved togpasseringer.

Gjennomgående lange godstog vil også lage en del støy. Det bør foretas støymålinger på strekningene gjennom sentrum. Selv om mange godstog blir fremført om natten, bør støyskjerming legges inn i planen.

Problemene ved at jernbaneovergangene kan bli stengt i lengre perioder, manglende omkjøringsveger og støy, er felles for tettstedene i Nord-Østerdal. Denne saken kan best løses i fellesskap for alle kommunene og Jernbaneverket.

Rådmannens vurdering:

*Fotgjengerover/under-ganger ved Alvdal stasjon som ikke sperres ved togpasseringer er svært arealkrevende løsninger som ikke synes å være nødvendig utfra omfanget av persontrafikken over jernbanen.*

**Innsigelser**

Det ble varslet innsigelser til den opprinnelige planen fra Fylkesmannen og fra Jernbaneverket. Disse er løst i planforslaget. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

**Vedtaket konsekvenser for klima og miljø**

Vurdering etter naturmangfoldloven:

§ 8: Kunnskapsgrunnlag:

Vurdering etter bestemmelsene i Naturmangfoldloven §§ 8-12:
---

1	Planområdene berører ikke områder med: Utvalgte naturtyper, prioriterte arter, verneområder, helhetlig kulturlandskap, friluftslivsområder, INON, MiS og 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)

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

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

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Den naturlige vegetasjonen langs Kvernbekken ivaretas.

#### § 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. Hensynstatt i forbindelse med hensynssonen langs bekken.

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

Ikke aktuelt.

Vedtaket ivaretar hensynet til klima og miljø gjennom et fremtidig fokus på fortetting rundt knutepunktet.

#### **Samlet vurdering**

Planforslaget er utarbeidet i tråd med gjeldende overordnede føringer. Det åpnes for framtidig fortetting i området rundt kollektivknutepunktet, butikkene på Steia, og skoleområdet på Sørhusjordet. Gang og sykkelveier og turveier sikrer trygg adkomst med gang- og sykkelveier mellom skoleområdet og sentrumsområdet med bolig og forretninger på Steia. Planen legger også opp til en sammenkobling mot Storsteigen på motsatt side av Rv. 3 gjennom bruk av kulvert under Rv.3 i Kvernbekken. Det skal tas hensyn til barn og unge ved senere utbygging i området. Kvernbekken bevares som blågrønn struktur langs bekken, for å ivareta naturkvalitetene i området.

Utarbeidet rapport fra Norconsult konkluderer med et høyt kostnadsnivå på utbygging av forretning/næringsareal i Kvernbekkdalen. En slik utbygging konkluderer rådmannen med ikke å være et økonomisk bærekraftig alternativ. Samtidig bør ikke denne muligheten avskjæres i planen. Rådmannen tilrår derfor at det tilrettelegges også for annen etablering av bolig, forretning, kontor, tjenesteyting i Kvernbekkdalen og ved Steigen skole i reguleringsplanen. Dette også i tråd med konsekvensutredningen som ble utarbeidet i forbindelse med kommuneplanens samfunnsdel.

I tillegg til Steia og Kvernbekkdalen er Grindegga et sentralt område i reguleringsplanen. På Gindegga er det i dag en blanding av industri, skole, basseng, annet organisert fritidstilbud og

boliger. Det er i prosessen vurdert å legge ny adkomst til boliger og for ansatte på Synnøve Finden via Kvernbekkdalen. En slik løsning vil skille aktivitetene bedre, med det vurderes som svært utfordrende å gjennomføre, den vil også påvirke annen utnyttelse av Kvernbekkdalen negativt. Planforslaget er utarbeidet i dialog med Synnøve Finden og hovedtrekkene ivaretar deres behov. I høringsperioden vil det arbeides videre med veilinje gjennom området, avklaringer knyttet til framtiden for samfunnshuset, arealer og uteområder for ungdomskolen, parkeringsarealer, etablering av fjernvarmeanlegg og adkomster.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget Detaljregulering for Alvdal sentrum - Steia vest, plan-ID 201205- Del 3, fremmes for formannskapet for ny første gangs behandling før ny høring og offentlig ettersyn.

### **Innstilling:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 fremmer Formannskapet Detaljregulering for Alvdal sentrum - Steia vest, Plan-ID 201205-del 3, og vedtar å legge den ut til høring og offentlig ettersyn med følgende dokumenter:

1. Plankart Detaljreguleringsplan for Alvdal sentrum – Steia vest, Plan-ID 201205-del 3, datert 29.05.19.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 29.05.19.
3. Planbeskrivelse, datert 28.05.19.
4. ROS-analyse, datert 28.05.19
5. Mulighetsstudie, Alvdal, Steia –Steimosletta, datert 17.11.17.
6. Illustrasjon Kostnadsvurdering av mulighetsstudie i Kvernbekkdalen, datert 10.05.19

### **Formannskapet behandlet saken i møte 06.06.2019 :**

Forslag til tillegg fra Arbeiderpartiet ved Trine Vardenær Tharaldsteen

Punkt om hensynssone for gamle Steigen skole tas ut av planen før den sendes ut på høring.

Ved votering ble Tharaldsteens forslag enstemmig vedtatt.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 fremmer Formannskapet Detaljregulering for Alvdal sentrum - Steia vest, Plan-ID 201205-del 3, og vedtar å legge den ut til høring og offentlig ettersyn med følgende dokumenter:

1. Plankart Detaljreguleringsplan for Alvdal sentrum – Steia vest, Plan-ID 201205-del 3, datert 29.05.19.
  2. Reguleringsbestemmelser, datert 29.05.19.
  3. Planbeskrivelse, datert 28.05.19.
  4. ROS-analyse, datert 28.05.19
  5. Mulighetsstudie, Alvdal, Steia –Steimosletta, datert 17.11.17.
  6. Illustrasjon Kostnadsvurdering av mulighetsstudie i Kvernbekkdalen, datert 10.05.19
- Punkt om hensynssone for gamle Steigen skole tas ut av planen før den sendes ut på høring.