

DETALJREGULERING FOR ALVDAL SENTRUM – STEIA, VEST

PLANBESKRIVELSE



1. 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. Kulturminner og kulturmiljø	6
2.6. Miljøforhold – støy og annen forurensning.....	8
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	11
4.1. Stedsutvikling Steia, Steiaprosjektet	11
4.2. Kunngjøring av igangsatt planarbeid.....	12
4.3. Sammendrag av uttalelser til første gangs behandling.....	14
4.3.1. Innsigelser	16
4.3.2. Offentlige merknader	18
4.3.3. Private merknader.....	21
5. ENDRING AV PLANFORSLAGET ETTER FØRSTE GANGS BEHANDLING	24
5.1. Plankartet.....	24
5.2. Planbestemmelser.....	24
6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	26
6.1. Reguleringsformål	26
6.2. Steia sentrum - vest.....	27
6.2.1. Kulturmiljø	27

6.2.2.	Skilting	27
6.2.3.	Trafikksikkerhet.....	27
6.2.4.	Parkering.....	27
6.3.	Offentlige områder.....	27
6.3.1.	Gamle Steigen skole	27
6.3.2.	Alvdal kirke.....	27
6.4.	Boligbebyggelse.....	28
6.4.1.	Synnøve Finden	28
6.5.	Grønnstruktur	28
6.5.1.	Stasjonsparken.....	28
6.5.2.	Kvernbekken	28
6.6.	Veger.....	28
6.7.	Jernbanen	28
7.	Vurdering iht. naturmangfoldloven	29

2. INNLEDNING

2.1. Bakgrunn

Planforslaget Detaljregulering for Alvdal sentrum – Steia vest Plan-ID 201205 Del 3, er den tredje delen 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. Planen fikk navnet *Detaljregulering for Alvdal barneskole med omkringliggende areal, Plan-ID 201205, del 1*, og ble vedtatt av kommunestyret 23.06.2016. Senere er *Detaljregulering for Alvdal sentrum - Steia øst, plan-ID 201205 - del 2* utarbeidet for områdene nordøst for jernbanen.

Dette planområdet ligger sørvest for jernbanen, og er det sentrale handelsområdet på Steia. Denne planen har fått navet *Detaljreguleringsplanen for Alvdal sentrum - Steia vest, med Plan-ID 201205 - del 3*.

2.2. Formål

Formålet med detaljreguleringen av Alvdal sentrum – Steia vest er å tilrettelegge for sentrumsutvikling, og styrke Steia som sentrum gjennom handel og service, og muligheter for bolig- 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 er diskutert i tettstedsutviklingsprosjektet på Steia, og er et naturlig grunnlagsmateriale i planprosessen.

2.3. Forslagsstiller

Forslagsstiller er Alvdal kommune.

2.4. Planlegger/konsulent

Planavdelingen i Tynset og Alvdal har hatt ansvaret for planarbeidet. Feste NordØst AS har vært konsulenter i prosessen frem til første gangs behandling av planen.

3. BESKRIVELSE AV OMRÅDET

3.1. Beliggenhet og planavgrensning

Steia vest defineres som den delen av Steia som ligger vest for Rørosbanen, og avgrenses av Rv. 3 i vest, fra ungdomsskolen nordover til Steigjelen. Videre følger plangrensa FV 681 til vegen krysser under jernbanen, derfra sørover langs jernbanelinja forbi stasjonsområdet og til jernbaneundergangen ved krysset Sjulhusveien-Grindegga ved Synnøve Finden. Herfra går plangrensa langs Grindegga, tar med krysset Grindegga-Sjulhusjordet og fortsetter ned til Rv. 3. Kvernbecken er et viktig vannelement som renner gjennom midtre del av planområdet.

Steia er et kompakt sentrum med forretninger, kontorer og leiligheter, jernbanestasjon og bussholdeplass. Lengst i nord er det boliger, Kirka og kirkegården er dominerende nord på Steia, ungdomsskolen og bedriften Synnøve Finden dominerer i sør.

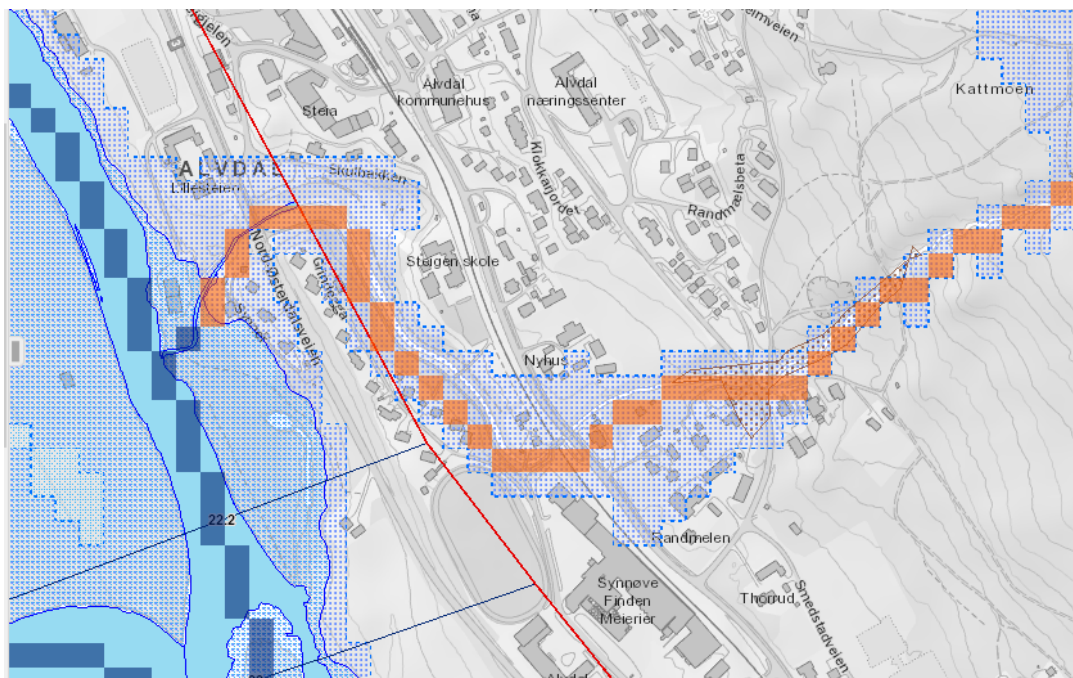
Planen grenser til detaljreguleringsplanen for Alvdal sentrum, Steia øst, på motsatt side av jernbanen. Her ligger kommunehuset Nyborg, Dalsegga med kommunestyresal, musikkskolelokaler og leiligheter i andre etasje, samt en gode del eneboliger.



Figur 1: Planavgrensning markert med rød linje.

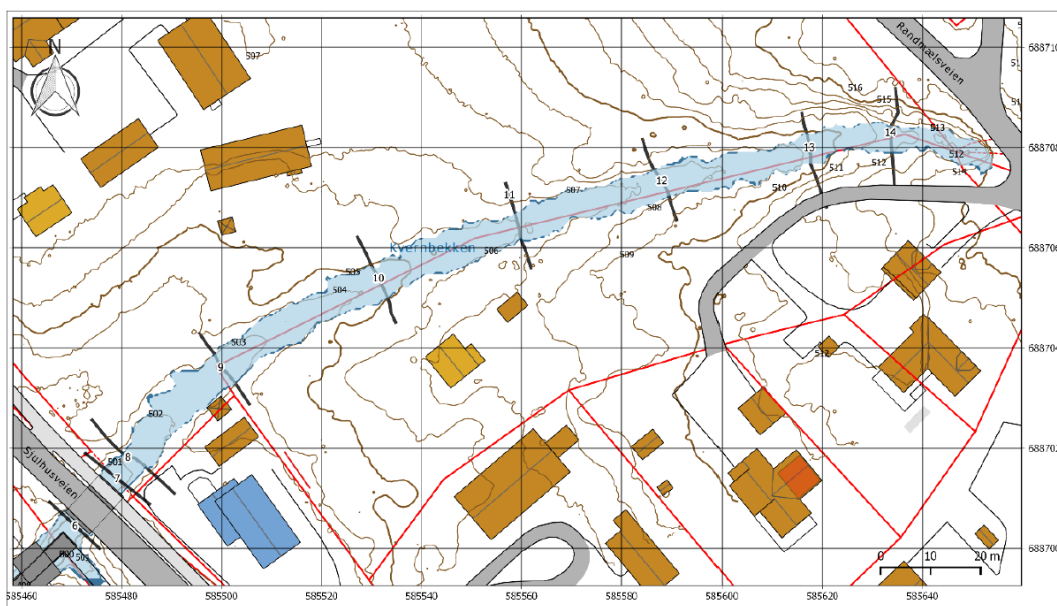
3.2. Flom, ras og grunnforhold

Ifølge registreringer på NVE Atlas er det registrert fare for at området langs Kvernbecken kan være flomutsatt. Dette er basert på en GIS-analyse, men signaliserer en maksimal flomhøyde på ca. 4 m i becken. Området ovenfor Sjulhusveien er registrert som område for potensiell skredfare, noe som betyr at det ved bygging innenfor området skal reell skredfare utredes i henhold til kravene satt i byggt teknisk forskrift. Løsmassekart fra NGU viser at området består av breelvavsetninger, bresjø- eller brekammeravsetning og elve- og bekkeavsetninger.

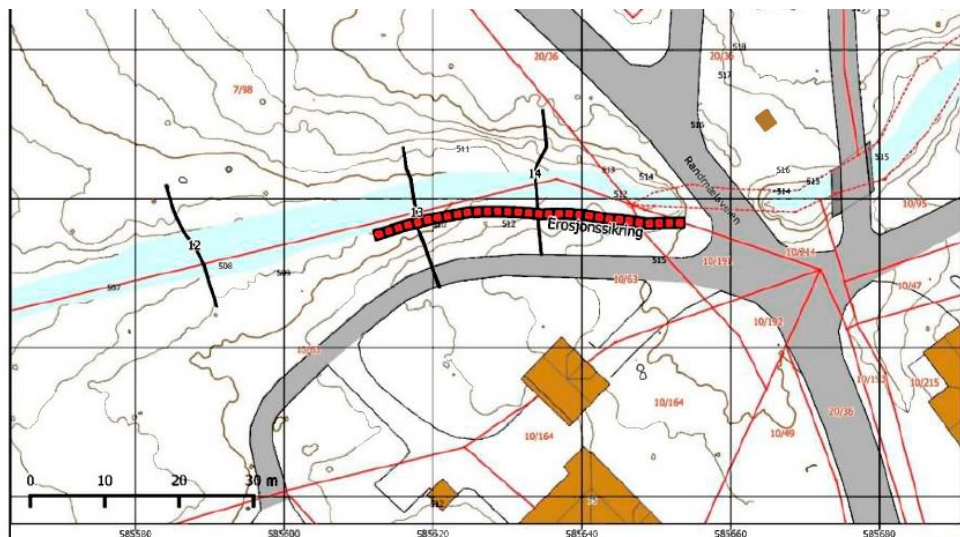


Figur 2: Aktsomhetsområde for flom (NVE Atlas).

BF Bygg har på bakgrunn av konkrete byggeplaner på oversiden av Sjulhusveien fått utarbeidet en detaljert analyse av flom- og vannlinjeberegninger i bekken, basert på presise målinger (HydraTeam, 22.12.16), samt en erosjonsvurdering (HydraTeam, 17.01.17). Rapporten er godkjent av NVE, 30.01.18, under forutsetning av at planbestemmelsene er i tråd med forutsetningene gitt i notatet fra HydraTeam.



Figur 3: Flom- og vannlinjeberegninger i Kvernbecken, rapport datert 22.12.16, HydraTeam.



Figur 4: Erosjonssikring ved Kvernbacken, rapport datert 17.01.18, HydraTeam. Rekkefølgegrav ved ev. utbygging til boligformål nedstrøms Sjulhusveien.

På denne bakgrunn er flomsona i tilgrensende planområde, Steia øst, vesentlig redusert. Nedstrøms Sjulhusvegen er det ikke aktuelt med byggetiltak langs Kvernbacken, og høyden opp til aktuell bebyggelse er ca. 9 meter.

3.3. Teknisk infrastruktur

Rørosbanen og Rv. 3 er sentrale elementer for Steia. Skulbakken Grindegga og Sjulhusjordet er kommunale veger i området. Området har sikker strømforsyning, og kommunalt vann- og avløpsnett er etablert for hele området.

3.4. Naturverdier

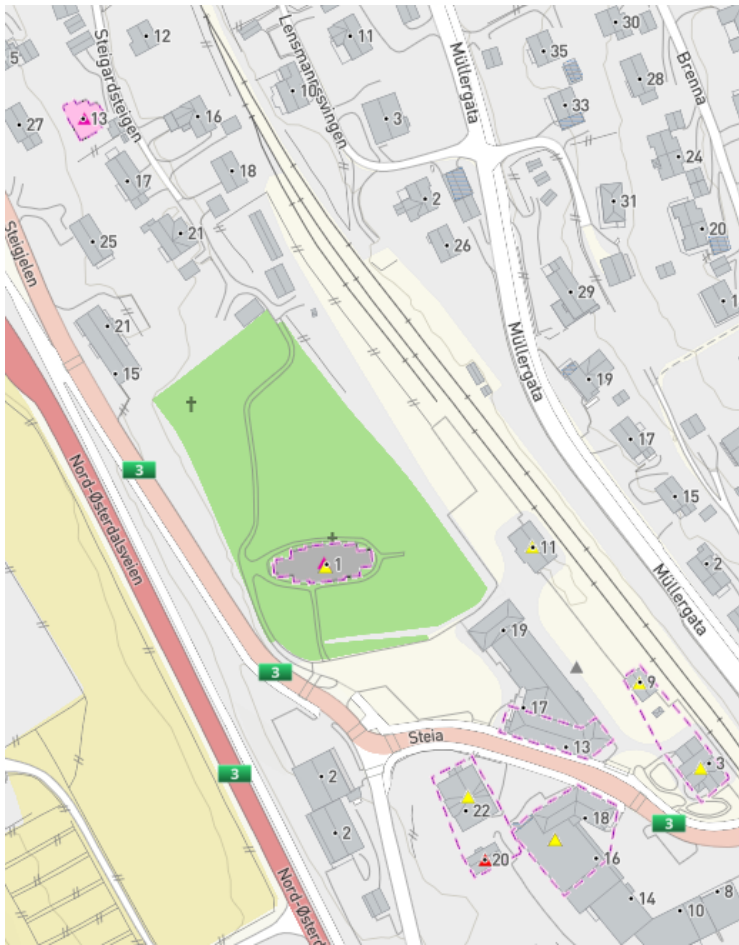
Ifølge miljøstatus.no er det ingen sårbare eller truede arter innenfor planområdet. Langs Kvernbecken vokser det gråor- heggeskog, som har lokalt stort arts mangfold med yrende fugleliv.

3.5. Kulturminner og kulturmiljø

Det er flere SEFRAK-registrerte bygg innenfor planområdet. SEFRAK-registrerte bygninger er oppførte før 1900 og bør sjekkes nærmere dersom det skal iverksettes større tiltak. Alvdal kirke og ei barfrøstue i Steigardssteigen er fredete bygninger på Steia. Steien hotell og stasjonsbygningen er bevaringsverdig, og utgjør sammen med forretningene Østby og Handelslaget kjernen av «Stasjonsbyen Lilleelvdal».

Stasjonsbygningen (1877) og Steien hotell (1877) er bygget i Sveitserstil, mens Handelslaget (1920) og Østby (1920) er bygget i nyklassisistisk stil. Sentrumsbebyggelsen er ikke fredet, men «Stasjonsbyen» utgjør et enhetlig kulturmiljø, som gir særpreg og identitet til Alvdal sentrum.

Den gamle skolebygningen ved Steigen skole (1924) er kategorisert i vernekategori 2 i KDP Kulturminner og kulturmiljøer i Alvdal kommune (2016), som betyr at de skal vurderes regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø ved ny regulering.



Figur 5: Alvdal kirke og ei barfrøstue er fredete bygninger på Steia.



Figur 6: Gammelt bilde som viser Steien hotell.



Figur 7: Steien hotell, gml. Østbye og Handelslaget før oppussing i forbindelse med Steiaprosjektet (2009).

3.6. Miljøforhold – støy og annen forurensning

Området er påvirket av støy fra Rv. 3. Det er ikke planlagt ny bebyggelse nærmere riksvegen enn allerede eksisterende bebyggelse. Det er ikke utarbeidet støysoner for Rv. 3 over Steia. Langs jernbanen foreligger det ikke støysoneregistrering. Her er det brukt byggegrense mot jernbanen i tråd med krav fra BaneNOR, 15 m for næringsbebyggelse og 20 m for boligbebyggelse. Det er ikke planlagt ny bebyggelse nærmere enn dagens bebyggelse langs jernbanen. Noen bygninger ligger nærmere enn 15 / 20 m fra midtlinje bane. Disse kan ikke forventes bygget opp igjen dersom de rives / brenner. Annen forurensning er ikke kjent innen planområdet.



Figur 8: Utsnitt fra støysonekart langs Rv. 3, i henhold til T-1442 (Statens vegvesen - region øst, november 2014).

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1. Nasjonale mål og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

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.

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.

4.2. Kommunale planer og føringer

Forslag til detaljregulering er i tråd med Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 21.06.18, «Mot 2030, med sine overordnede føringer for sentrumsutvikling på Steia:

- Styrke et levende sentrum og møte framtidig befolkningsstruktur ved å legge til rette for sentrumsnære leiligheter nær dagligvarehandel, kollektivknutepunkt og kommunale tjenester.
- Ta i bruk mulighetene til fortetting som er avdekket gjennom mulighetsstudiet for Steia. Utarbeide reguleringsplan som tar ut dette potensialet.
- Videreutvikle stasjonsbyen Lilleelvdalen i samarbeid med regionale myndigheter og lokale næringsdrivende.
- Sikre avkjøringsfil fra sør mot sentrum.

Kommunedelplan for Alvdal tettsted, vedtatt 29.09.2011 er juridisk bindende, og har følgende føringer:

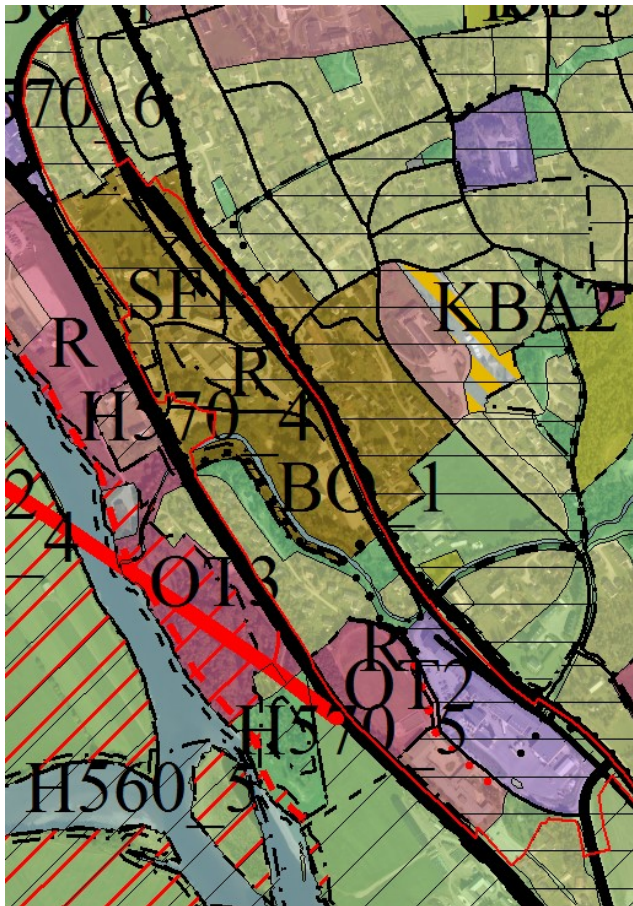
1. Stedsutvikling

- I etasje på gateplan på Steia tillates kun handel og tjenesteytende næringsvirksomhet.

2. Boligbygging

- Investere i infrastruktur, regulering og lage prospekt for å ta i bruk de store tomtereservene som ligger i gangavstand til Alvdal barneskole (BB1 og BB2).
- Ta i bruk Kvernbekkdalen som boligområde.

Deler av planområdet er avsatt som SF1: Sentrumsformål (brunt i kartet under). Ellers er arealet avsatt til boligformål, offentlig formål og industri innenfor planområdet. Langs Kvernbecken er det avsatt arealer til grøntområder, med tursti langs bekken.



Figur 9: Utsnitt av kommunedelplan for Alvdal tettsted, vedtatt 29.09.2011.

4.3. Tilstøtende/overlappende reguleringsplaner

Detaljreguleringsplan for Alvdal sentrum – Steia vest omfatter Reguleringsplan Steia sentrum, Plan-ID R7, Reguleringsplan G/S-vei Rv.3-Kvernbekkdalen, Plan-ID R14, og deler av reguleringsplan Vest for jernbanelinjen i Alvdal sentrum, Plan-ID R1, og Reguleringsplan for Grindegga, Plan-ID R19. Detaljregulering for Alvdal barneskole med omkringliggende areal, Plan-ID 201205 Del 1, Detaljregulering for Alvdal sentrum – Steia øst, Plan-ID 201205 Del 2 og Rv.3 – Alvdal tettsted, Kvernbekkdalen – Steimosletta, Plan-ID 201204 grenser direkte til planen.

Stedsutviklingsprosjektet på Steia er innarbeidet i reguleringsplanen, med tilhørende plasser/torg, jernbane, gateløp, kollektivholdeplasser, parkering, fortau og forretningsbebyggelse.

4.4. Pågående reguleringsplanprosesser

Det pågår ingen andre planprosesser i området.

5. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

5.1. Stedsutvikling Steia, Steiaprojektet

Alvdal kommune jobbet i perioden 2008 – 2015? med tettstedsutviklingsprosjekt på Steia. Sentrale samarbeidspartnere var Jernbaneverket, Hedmark Fylkeskommune, Statens vegvesen, private grunneiere og næringsdrivende på Steia.

Steia består av flere historiske bygninger som er med på å gi tettstedet et særpreg. Ingen andre stasjonsbyer i Norge har så mange historiske bygninger i behold, og Jernbaneverket har i sitt arbeid med «Landsverneplan for Jernbanen» foreslått Alvdal (Lilleelvedalen) som historisk stasjonsby. Gjennom tettstedprosjektet har Jernbaneverket ønsket å forsterke kvalitetene til den gamle stasjonsbyen.

I prosjektperioden (stedsutviklingsprosjektet) har flere av de nevnte bygningene fått et «ansiktsløft». Den gamle Østbybutikken har fått en oppgradering av fasaden, og framstår i dag i hovedsak slik den så ut i 1920. Steien Hotell fikk nye eiere i 2010, og har siden da vært under restaurering. Det foreligger planer for istandsetting av Hotellhagen.

I 2009 ble det invitert til arkitektkonkurranse/parallelle oppdrag, som munnet ut i et forprosjektet og utarbeiding av en helhetlig stedsutviklingsplan, se skisse under. Med grunnlag i forprosjektet er det senere gjennomført detaljprosjektering og opprusting av stasjonsområdet (2012). Ny plattform, restaurering av stasjonsparken og istandsetting av alle stasjonens bygningene er utført. I tillegg er det utbygd parkeringsplasser, bussholdeplasser og gateløp.

Stedsutviklingsprosjektet ble svært positivt for styrking av sentrumsfunksjonene på Steia. Det har bidratt til fokus på helhetlig planlegging og gjennomføring.



Figur 10: Stedsutviklingsplan for Steia, fase 1, illustrasjonsplan utarbeidet av Sjøtil og Fornæs.

Kulturhistorisk stedsanalyse Steia

En kulturhistorisk stedsanalyse (Dive-analyse) ble utarbeidet av Berg og Østvang i 2009.

Analysen redegjør for den historiske utviklingen av stedet, og er bygd i 3 trinn;

1 med kartlegging og beskrivelse, 2 tolkning og drøfting og 3 med vurdering av verdi og

endringskapasitet. Denne analysen har vært et grunnlag for stedsutviklingsplanene for Steia,

og videreføres i detaljreguleringsplanen. Deler av den gamle stasjonsbyen reguleres med hensynssone kulturmiljø. Dette vil ivareta kulturhistoriske viktige element innenfor planområdet.

Skiltplan for Steia

Forslag til skiltplan og fargebruk for Steia inngår i rapporten; «Stedsutvikling på Steia», utarbeidet av Jernbaneverket. Det finnes flere skiltplaner innenfor planområdet, som fortsatt skal gjelde, jf. bestemmelsene i detaljreguleringsplanen.

5.2. Kunngjøring av igangsatt planarbeid

I henhold til vedtak i FUP 12.09.13 sak 11/13 varslet Alvdal 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.»



Figur 11: Plangrense ved varsel om oppstart, 03.10.13.

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

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

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.
Frist for uttalelser ble satt til 02.04.14.

Figur 12: Plangrense ved varsel om utvidelse av planområdet, 05.03.14.

Det ble avholdt oppstartsmøte mellom Feste NordØst og Alvdal kommune den 14.03.14.

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

• 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.

5.3. Sammendrag av uttalelser til første gangs behandling

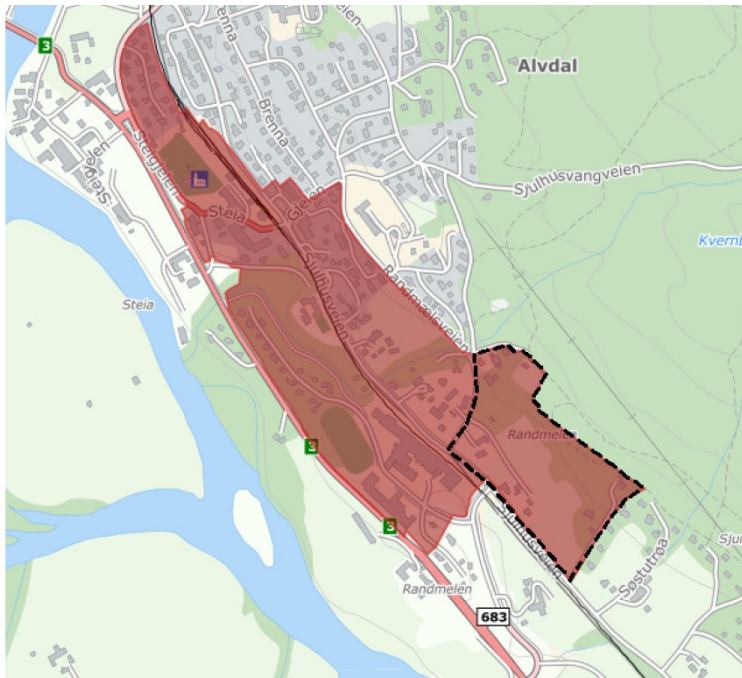
«Detaljregulering for Alvdal sentrum – Steia» ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i tidsrommet 17.09.2015 til 06.11.2015, med utvidet frist til 08.01.2016 pga distribusjonsfeil ved førstegangs utsending.

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

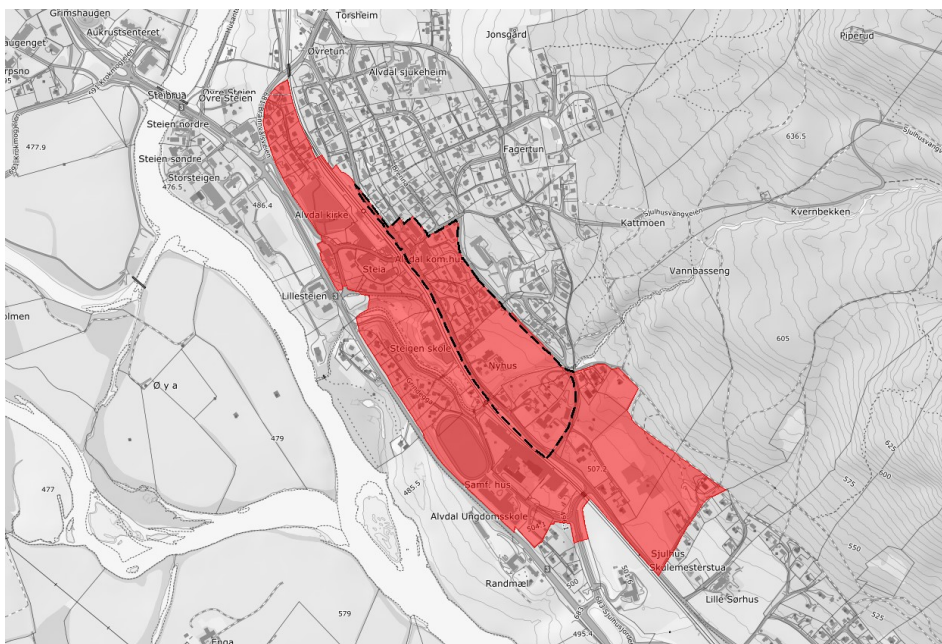
Av disse er 2 innsigelser, fra Fylkesmannen i Hedmark og Jernbaneverket.

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 dette området ikke berøres av de innkomne merknadene.



Figur 13: Detaljregulering for Alvdal barneskole med omkringliggende areal, Plan-ID 201205 Del 1.

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



Figur 14: Detaljregulering for Alvdal sentrum - Steia øst, Plan-ID 201205 Del 2.

Nå foreligger forslag til Detaljregulering for Alvdal sentrum–Steia vest, Plan-ID 201205- Del 3.

Merknadene som omhandler Steia vest er sammenfattet her:

5.3.1. 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:

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.

- *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 nærolekeplasser, 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 unge interesser i planleggingen, jf. ovenstående avsnitt.*

Kommentar: Dette er innarbeidet i bestemmelsene § 1.7.

- *Støy*

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.

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 opplyste i telefonsamtale 23.05.19 at innsigelsen er å betrakte som oppfylt da bestemmelse § 1.7 er endret i tråd med denne. Når planen blir sendt ut på ny høring vil innsigelsen uansett opphøre da.

Jernbaneverket (BaneNOR) datert 05.11.15

Jernbaneverkets (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:

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.

Kommentar: De fastsatte grensene på henholdsvis 15 og 20 meter er innarbeidet i planen, jf. § 1.11 Byggegrense.

ROS- analyse

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.

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 BaneNOR.

13.05.19 hevet BaneNOR innsigelsen.

5.3.2. 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. detaljregulering for Alvdal sentrum Steia, øst.

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: Den generelle aktsomhetsplikten 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,*
- ✓ *Vedtatt reg.plan for Rv. 3*
- ✓ *Stedsutviklingsprosjektet for Steia*

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 trafikk sikre løsninger.*

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

Kommentarer: Planen følger opp de nevnte overordnede føringer og planer.

Jernbaneverket, (I dag: Bane NOR) datert 05.11.15

Planfaglige råd og anbefalinger:

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.

Kommentar: 2020 er primært på overordnet nivå, Kommuneplansammenheng, I reg. plan nivå er det naturlig å benytte dagens status / ev ønsket endring. Jernbanen / Jernbaneverket

har vært tungt inne i detaljprosjekteringen på Steia, som stasjonsby, og det føles korrekt å holde på de foreslåtte kodene.

Planfaglige krav:

Byggegrense på 15m for forretning, kontor og industri. Byggegrense på 20 m for bolig og bygninger med leiligheter. Det godtas 15 m fro BFS5 siden 20 m byggegrense, samt flomsone, ville gjøre området ubebyggelig.

Kommentar: Byggegrensene er endret i plankart og planbestemmelser i henhold til dette.

Jernbaneløst (Bane NOR) krever:

At det 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 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: 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.

Hedmark Fylkeskommune

12.01.16

Planfaglige forhold

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.*

Fylkeskommunen 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.

Kommentar: Dette er innarbeidet i § 1.7.

Avgrensning av byggeområdet for Coop bør revurderes for å gi mulighet for nybygg med større grunnflate, og i 2 etasjer, jfr. stedsutviklingsplanen.

Kommentar: Coop er ikke interessert i dette.

Kulturvernfarende forhold

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.

Kommentar: 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.

Kommentar: Oversendelse av tiltak på SEFRAK-registrerte objekter vil overholde dette kravet.

5.3.3. Private merknader

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.

Kommentar: 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.

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

Kommentar: 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.

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.

Kommentar: Det er plass for denne type bygg i bakken, og det vil være opp til utbyggere å realisere planen. Men, det vil ikke skje noe uten i samråd med grunneier.

Dalen håper videre at Alvdal kommune i fortsettelsen legger opp til åpne, inkluderende planprosesser og at involverte blir holdt orientert.

Kommentar: 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.

Coop Oppdal SA, datert 22.10.15

«I Planbeskrivelsens pkt. 4.2 – Sammendrag av forhåndsuttalelser, er det under innspill fra COOP Oppdal i brev datert 28.10.13 utelatt kulepunkt i saksfremlegget:

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.»

Kommentar: Høyder på gateplan skal ikke bestemmes i reguleringsplanen.

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 trafiksikker adkomst til Steia vil forenkle hverdagen for de fleste.

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

Alvdal turforening, datert 03.11.15

Henvendelse angående infotavle for turer i Alvdal.

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

Steia eiendom 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.

Kommentar:

Antall etasjer skal ikke overstige dagens 2 etasjer over bakkeplan. Det presiseres i bestemmelsene pkt. at 3 etasjer er med kjelleretasje – sokkel – som dagens. Defineres med kotehøyde på husene.

Parkeringsplasser blir som detaljplanlagt i Steia – prosjektet. Skiltplan for Steia skal legges til grunn for videre skilting.

Estetisk veileder? Er utarbeidet i steia-prosjektet, og kan/ skal gjøres juridisk bindende gjennom planen?

Varelevering skal fortsatt skje på baksiden av butikklokalene. (gjennomkjøring? Skilting om enveiskjøring?) Må inn i bestemmelsene

Astrid og Embret Mellesmo

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.

Kommentarer: Dette er en arealkrevende løsning, som ikke er vesentlig for trafikkavviklingen på Steia.

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.

Kommentarer: Innspillet spilles over til politisk nivå / regionrådet.

6. ENDRING AV PLANFORSLAGET ETTER FØRSTE GANGS BEHANDLING

6.1. Plankartet

Plangrensa foreslås utvidet til og med Rv. 3 ved Kvernbekkdalen for å ta inn i seg Rv. 3 og regulere inn avkjøringsfelt til Steia sørfra. Kvernbekkdalen reguleres til kombinert formål bolig/ tjenesteyting/ kjøpesenter/ forretning/kontor for å ta høyde for flere ulike utviklingsretninger.

Steigen skole reguleres til bolig/ tjenesteyting/ forretning/kontor. Dette arealet strekker seg nå helt ned til Rv. 3. Steigen skole, den eldste bygningen, foreslås bevart med hensynssone bevaring av kulturmiljø H 570, med tanke på å forsøke å bevare husets eksteriør som symbolbygg for skolebygg for sin tid.

Næringsarealene for Synnøve Finden utvides noe, og det tilrettelegges for parkeringsplass for bedriften utover mot Grindeegga. Her foreslås det også å etablere fjernvarmeanlegg.

6.2. Planbestemmelser

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

§ 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.

§ 1.7 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. Der det ikke er tilstrekkelig areal for både leke og parkering skal lek prioriteres.

§ 1.7.1 Krav om rekreasjonsområder, kvartalslekeplass og nærlekeplass i boligområder

I reguleringsplaner som omfatter nye eller eksisterende boliger skal dekning av sentralt rekreasjonsområde og kvartalslekeplass for området dokumenteres. Det skal redegjøres for hvordan eventuell mangel på slike områder skal løses.

Lekeplassene og adkomstene skal være etablerte før ferdigattest utstedes. Eventuelt kan krav om dette stilles i brukstillatelsen.

Rekreasjonsområder skal i tettbebyggelse være tilgjengelig innen 400 meter fra bolig.

Områdene skal være på minimum 6 daa, og skal lokaliseres før boliger og veger plasseres.

Kvartalslekeplasser skal være på min. 2 daa og skal ikke ligge mer enn 150 meter fra bolig.

Kvartalslekeplass skal etableres i tettbebyggelse med mer enn 10 boliger.

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

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

Lekeplassene 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.

§ 1.7.3 Krav ved fortetting av boligområder

Ved fortetting skal det tilstrebes lekeplasstetthet og kvalitet på lekeplassene jf. §1.7.1-2, 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. 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.

§ 1.8 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. forstøtningsmur, 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.

Nye bygninger som skal oppføres innenfor bevaringsområde stasjonsbyen på Steia, må harmonere med den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen med hensyn til bygningsvolum, proporsjoner, utforming av fasader og materialbruk.

§ 1.16 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 reguleringsplan. Planlagte støytiltak skal utformes og utføres slik at grenseverdier i T-1442/16 eller senere versjon av denne blir overholdt.

7. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

7.1. Reguleringsformål

Planområdet er totalt på 205 daa, hvorav 60 daa er arealer til byggeområder og samferdsel.

Figur 5.1: Reguleringsformål i planen

Hovedformål	Underformål	Benevnelse	SOSI-kode	Areal (daa)
Bebyggelse- og anlegg	Boligbebyggelse	B1-2	1110	daa
	Boligbebyggelse – frittliggende	BFS1-2	1111	daa
	Forretning, Offentlig eller privat tjenesteyting	o_BOP1-3	1160	daa
	Bolig/Forsamlingslokale	BKB	1800	daa
	Bolig/Tjenesteyting	o_B/T	1803	daa
	Forsamlingslokale for Religionsutøvelse	o_kirke	1164	0,45
Sum				Daa
Samferdselsanlegg og tek.infrastr.	Kjøreveg	o_SKV1-2, SKV1-7	2011	daa
	Fortau	o_SF1-3	2012	Daa
	Gatetun	o_SGT	2014	Daa
	Gang- og sykkelveg	o_SGS1-10	2015	daa
	Gangveg/gangareal/gågate			
	Annen veggrunn – grøntareal		2019	daa
	Trase for jernbane		2021	
	Stasjons-/terminalbygg		2024	
	Holdeplass/plattform		2025	
	Kollektivholdeplass		2073	
	Parkering	o_SPA1-3	2080	daa
Sum				Daa
Grønnstruktur	Grønnstruktur	o_G1-2,G1-3	3001	daa
	Turveg	GT	3031	daa
	Vegetasjonsskjerm	GV1-2	3060	daa
Sum				daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Friluftsområde	VFR	6700	
Sum				daa
Samlet areal				205 daa

Figur 5.2: Hensynssoner i planforslaget (sonene inngår i andre arealformål)

Hensynssone	Benevnelse	SOSI-kode
Sone a1) Sikkerhetssone	Frisikt	H140_1-15
		140

Sone a2)	Støysone	Rød sone	H210_1-3	210
	Støysone	Gul sone	H220_1-3	220
Sone a3)	Faresone	Flomfare	H320	320
Sone c)	Sone med særlig angitt hensyn	Bevaring kulturmiljø	H570_1	570
Sone d)	Båndleggingssone	etter lov om kulturminner	H730_1-2	730

7.2. Steia sentrum - vest

Planforslaget legger til rette for fortsatt utvikling av Steia som et sentrumsområde i Alvdal. Gjennom tilrettelegging for både boliger og næringsbygg, sentralt plassert i tilknytning til kollektivknutepunkt for både buss og tog, legges det til rette for ei bærekraftig utvikling for framtiden.

7.2.1. Kulturmiljø

Det området som omfattes av den gamle stasjonsbyen er regulert til hensynssone kulturmiljø. Dette vil sikre en helhetlig planlegging innenfor området, og en utvikling som tar hensyn til særpreg, arkitektur og kulturmiljø. Kirka, barfrøstua er fredet og båndlagt etter kulturminneloven. Steien hotell og stasjonsbygningen er regulert som bevaringsverdige bygg. Steigen skole fra 1924 gis også en hensynssone bevaring for å forsøke å tilpasse bygningen inn i ei ny tid.

7.2.2. Skilting

Det foreligger flere skiltplaner innenfor planområdet. Disse skal fortsatt gjelde. Det er utarbeidet en farge- og skiltmal for deler av sentrumsbebyggelsen på Steia, **denne er hjemlet i planbestemmelsene 6.2.1.**

7.2.3. Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet har vært et sentralt tema i stedsutviklingsarbeidet på Steia. Reguleringsplanen ivaretar både gang- og sykkeltrafikk, kollektivtrafikk, biltrafikk, parkeringsløsninger og turveger. Planen legger opp til et sammenhengende gangvegnett, gode parkeringsløsninger for både næringsliv og persontrafikk, samt gode kollektivløsninger. **Det er regulert nye fortau langs Grindegga?** Dette skal sikre trygg gangtrafikk til og fra skoleområdene.

7.2.4. Parkering

Det er regulert både private **og offentlige parkeringsplasser.**

7.3. Offentlige områder

7.3.1. Gamle Steigen skole

Steigen skole står tom etter at ny barneskole er bygd på Sørhusjordet. **Området reguleres til kombinert formål bolig/tjenesteyting/forretning/kontor.**

7.3.2. Alvdal kirke

Alvdal kirke og kirkegård reguleres i planen. Alvdal kirke er fredet, og båndlegges etter kulturminneloven. Det er lagt opp til en begrenset utvidelse av kirkegården.

7.4. Boligbebyggelse

Det legges til rette for fortetting i boligområdene regulert til BFS1-2, med en utnyttelsesgrad på inntil 70 % BYA. Eksisterende boligområde på Grindegga BFS 3 og 4 reguleres i planen. Dette er et karakteristisk lite boligområde, med særpreg, som det ønskes å bevare. Utnyttelsesgraden foreslås til 25 %. BFS5 tillates bygd opp igjen mellom jernbanen og Kvernbekken.

Sentrumsbebyggelsen på Steia og Steigen skole reguleres til kombinert formål, med boligformål inkludert.

7.5. Næringsområder

7.5.1. Synnøve Finden

Reguleringsplanen viser forslag til utvidet næringsareal, samt kombinert næring og offentlig formål i forbindelse med ungdomsskolens bruk av utearealene, samt fjernvarmeanlegg. I tillegg kommer areal for ny parkeringsplass.

7.5.2. Handelstorget / Kvernbekkdalen

Handelstorget reguleres til dagens bruk. Det tilrettelegges for varelevering på sørsiden av bygningene, fra SKV2, som reguleres til enveiskjørt. Det tilrettelegges også for at det kan komme etablering i Kvernbekkdalen, etter at mulighetsstudiet har beregnet at det er plass til en større butikketablering i området, ev. i kombinasjon med leiligheter / andre bedrifter under samme tak (kjøpesenter).

7.6. Grønnstruktur

7.6.1. Stasjonsparken

Det reguleres til park ved stasjonsbygget

7.6.2. Kvernbekken

Kvernbekken reguleres til friluftsmål. 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. Stien vil kunne være en viktig forbindelselinje over til Storsteigen på den andre siden av Rv. 3 som fremstår som en barriere for ferdsel i området.

7.7. Veger

Vegformålene omfatter eksisterende kommunale og private veger.

7.8. Jernbanen

Langs jernbanen er det byggegrense på 20 m for områder med mulighet for bolighus og/eller bygg med leiligheter og på 15 m for områder med forretning, kontor og industri. Det er gitt unntak for BFS5, her er byggegrensen satt til 15 m på tross av boligformålet. Dette begrunnes med at mye av arealet går ut på grunn av faresone for flom, og en 20 m byggegrense fra jernbanen ville gjort at området ikke var bebyggbart.

8. Vurdering iht. 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. *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. Hensynstatt i forbindelse med hensynssonen langs bekken.

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