



## Saksframlegg

**Vår ref.:**  
23/11647 - 19

**Dato:**  
18.10.2024

**Saksbehandler:**  
Lars Henrik Løchen  
Brente

Behandling av saken:

**Saksnr.**            **Utvalg**  
65/24                Formannskapet

**Møtedato**  
31.10.2024

### Førstegangsbehandling - Detaljregulering for Solsida, plan-ID 202303

#### Kortversjon av saken:

Alvdal kommune har behov for å bygge 16 nye heldøgnsbemannede omsorgsboliger på Solsida. Planområdet dekker 51,9 dekar og inkluderer deler av Thorsheimveien, Brenna og Brannvålsveien, samt områdene rundt Solsida sjukeheim og Øvretun barnehage. Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av omsorgsboliger med tilhørende infrastruktur og uteanlegg, samt sikre nødvendig areal for fremtidige behov. Planarbeidet startet uten politisk behandling, da området allerede var avsatt til offentlig og privat tjenesteyting i overordnet plan. Reguleringsplanen er dermed i samsvar med overordnet plan. Det kom inn merknader fra nasjonale og regionale myndigheter, samt grunneiere, som ble tatt hensyn til i planforslaget. Planområdet ble utvidet etter begrenset høring for å inkludere ny avkjørsel til Alvdal Biovarme og Thorsheim gård.

Arealene for barnehage og helse- og omsorgsinstitusjoner reguleres til kombinert bebyggelse og anlegg. Formålene er med offentlig og privat tjenesteyting, henholdsvis *Barnehage / offentlig eller privat tjenesteyting (KBA1)* og *Helse- og omsorgsinstitusjoner / privat eller offentlig tjenesteyting (KBA2)*. Det legges opp til en utnyttelse på maksimalt 40 % BYA (bebygd areal/fotavtrykk, inkludert parkering, overbygg og liknende infrastruktur) på områdene. Planen inkluderer også fortau, gang- og sykkelveier, nytt areal for levering og henting for barnehagen, samt justeringer av veglinjer for bedre trafiksikkerhet. Endringer knyttet til veg og infrastruktur hviler på oppgradering/senkning av fv. 2222, Brannvålsveien.

Før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn skal situasjonsplan og planbeskrivelse oppdateres i henhold til nye skisser for planlagte omsorgsleiligheter. Disse endringene vil ikke endre funksjonen av planen.

Planforslaget gir rom for utvikling av områdene rundt Solsida sjukeheim og sikrer forutsigbarhet for naboer og berørte parter. Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut til høring og offentlig ettersyn med planbeskrivelse, plankart og situasjonsplan oppdatert i forhold til ovennevnte tema.

#### Vedlegg

241017_Planbeskrivelse_Solsida Alvdal	18.10.2024
241018_Planbestemmelser Solsida	18.10.2024
Vedlegg 1_Uttalelser ved planoppstart	18.10.2024
Vedlegg 2_ROS-analyse_Solsida oppdatert	18.10.2024
Vedlegg 3_Trafikkanalyse_Solsiden_241011	18.10.2024
Vedlegg 4_Støyvurdering_Solsiden_241011	18.10.2024
241014_Situasjonsplan_Solsida foreløpig	18.10.2024
241016_Plankart Solsida-A2-L	18.10.2024

## Saksopplysninger

### *Planens hensikt:*

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av omsorgsboliger med tilhørende infrastruktur og uteanlegg, samt sikre nødvendig areal for framtidige behov. Planen skal også avklare og regulere nødvendig adkomst, parkeringsplasser, areal for bringe- og hentesituasjon ved Øwretun barnehage, samt sikre forutsigbarhet for berørte parter.



Figur 1: Oversiktskart, hele planområdet.

### *Bakgrunn:*

Alvdal kommune varslet i oktober 2023 oppstart av planarbeid for områdene rundt Solsida sjukeheim.

Bakgrunnen for detaljregulering for Solsida var behovet for en utvidelse av helsetjenestene på området, blant annet som følge av samarbeid med Husbanken. Tiltak i form av nybygg med 16 heldøgnsbemannede omsorgsboliger ble vurdert til å utløse krav om reguleringsplan som et «*større bygge- eller anleggstiltak*» etter plan- og bygningslovens § 12-1. Trafikksituasjon og barnehagetomta ved Øvretun har også vært viktige momenter i arbeidet. Veg og barnehagetomt er også blitt inkludert i planområdet.

Planarbeidet ble igangsatt uten politisk behandling med bakgrunn i at området allerede er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting i overordnet plan (kommunedelplan for Alvdal tettsted, vedtatt 2011).

Planarbeidet er utført av Feste NordØst AS på oppdrag fra kommunen og har pågått parallelt med planleggingen av tidligere omtalt nybygg. Grunnlaget for utarbeidelse av reguleringsplanen har vært:

- Å legge til rette for nye bygningsmessige behov innenfor planområdet, i første omgang 16 nye boenheter (heldøgnsbemannede omsorgsboliger – HBO) beregnet på beboere med stort hjelpebehov, organisert i en bygning med felles kjøkken og stue / oppholdsareal.
- Å legge til rette for framtidige bygningsmessige behov innenfor området som pr. i dag er mindre definert eller ukjent.
- Avklare framtidig behov for atkomst og parkering, herunder plass for å bringe og hente barn i barnehagen.
- Avklare framtidig standard for Thorsheimveien, herunder behov for eventuelt fortau og mindre trasejusteringer.

Planområdet er utvidet etter begrenset høring i juli/august 2024, da det i forbindelse med oppstartsvarsel og informasjonsmøte ble påpekt behov for endret løsning for avkjørsel til Alvdal Biovarme og Torsheim gård. Avkjørselen ligger i dag veldig tett på krysset Brannvålsveien x Thorsheimveien.

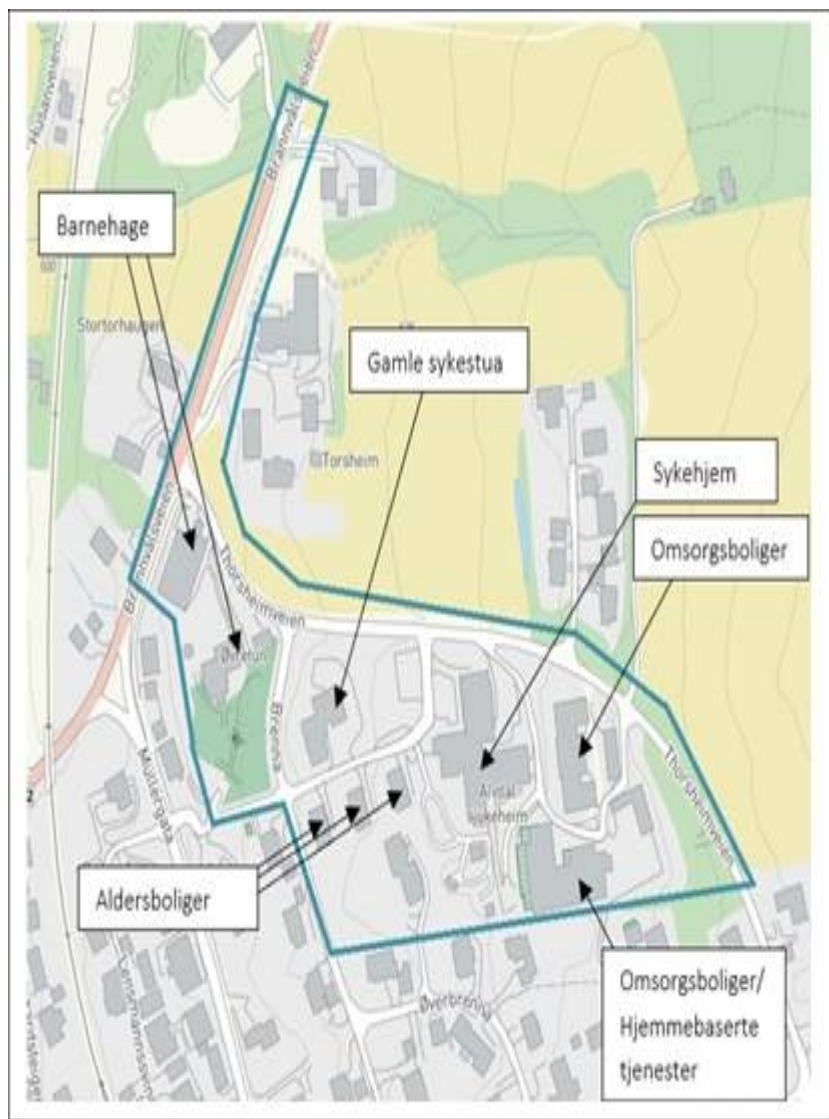
#### *Eiendomsforhold:*

Planområdet omfatter deler av eiendommene i tabellen under.

<i>Gnr./bnr.</i>	<i>Grunneier(e):</i>
7/41, 7/790	Erland Slåen, Klara Skovro Thoresen
7/59	Oddny Kvalvik, Vidar Steigen
7/146, 7/271, 7/522, 7/542, 7/580, 7/631, 400/6, 400/8	Alvdal kommune
7/230	Per Gunnar Thoresen
7/425	Allstad AS
7/425/4	Allstad AS, Alvdal kommune
7/506	Odd Bjarne Brandsnes
7/577	Ivar Thoresen
7/617	Alvdal Biovarme AS
7/758	Alvdal Biovarme AS
302/2	Innlandet fylkeskommune

#### *Bruken av området i dag:*

Områdene rundt Solsida sjukeheim betjener mange funksjoner innenfor helse og omsorg. I tillegg til disse er Alvdal Biovarme lokalisert nordøst for planområdet.



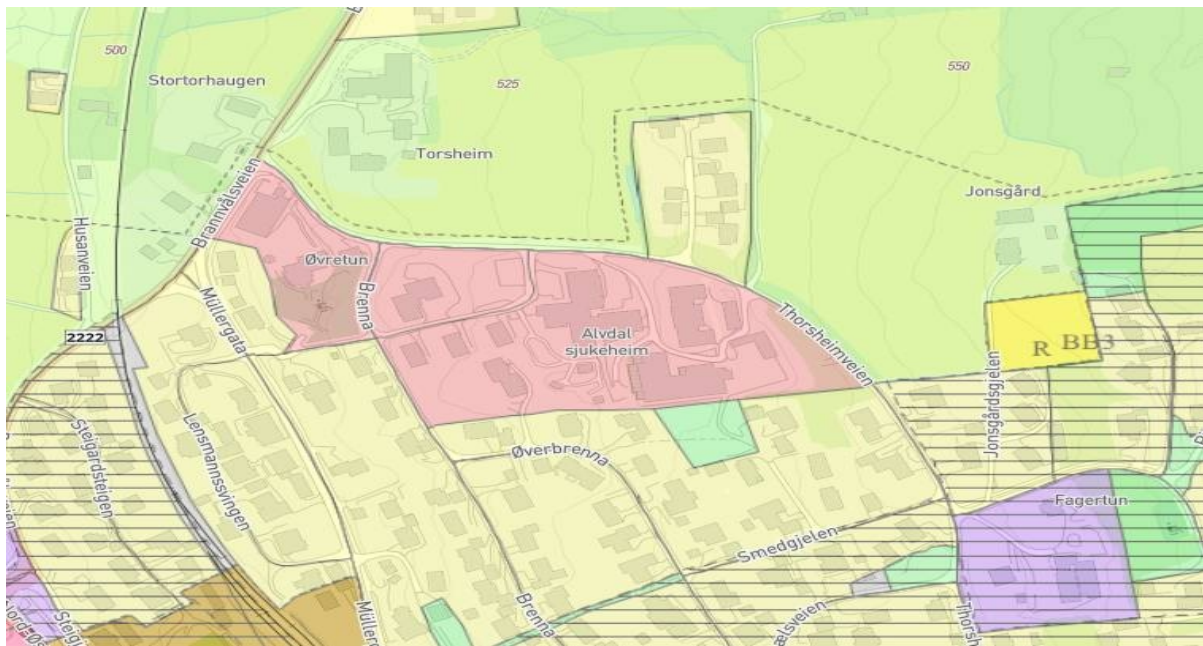
Figur 2: Dagens bruk av området.

Thorsheimveien 23 «Solgløtt» - Markert 'Omsorgsboliger / hjemmebaserte tjenester':	10 leiligheter for beboere med funksjonshemming, vaktrom, kontor, fellesareal (Tjenesten for funksjonshemmede – TFF).
Thorsheimveien 31 «Solbakken» - Markert 'Omsorgsboliger':	8 omsorgsleiligheter, fellesareal og kontor. Her er det planer/tanker om å kunne benytte disse for boliger innen TFF og eventuelt ansattboliger.
Thorsheimveien 21, Solsida omsorgshjem – Markert 'Sjukeheim':	Sykehjem med 27 sykehjems plasser, både kort- og langtids, med rom for tilhørende tjenester.
Doktorbakken 7, 9, 11, 13, 15 og 17, Øverbrenna 25, 27, 29 og 31:	10 leiligheter omsorgsboliger uten bemanning; «aldersboliger».

Doktorbakken 12 – ‘Gamle sykestua’:	Gamle sykestua med fløy med boligdel. Dagsenter i deler av bygget.
Thorsheimveien 1, Øwretun barnehage:	Småbarnsavdeling i «nybygget» i nord, gamle doktorboligen påbygget rundt 1990 som huser storbarnsavdelinger i sør. Her pågår sak om oppgraderinger for å tilfredsstillere innemiljø, behov for nytt bygg på sikt. Barnehagen har et grøntområde i nordøstre del av området, tilrettelagt med gapahuk.

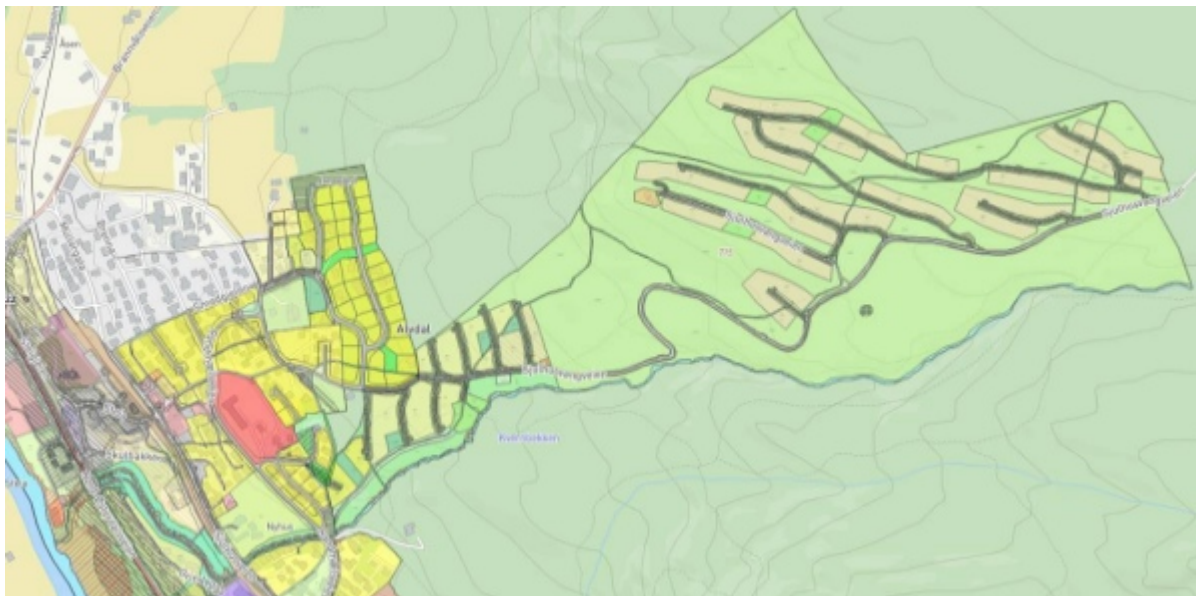
*Forholdet til andre planer:*

Planområdet er avsatt til *offentlig eller privat tjenesteyting* i Kommunedelplan for Alvdal tettsted (2011).



Figur 3: Området i i Kommunedelplan for Alvdal tettsted (2011).

Tilstøtende reguleringsplaner og planforslag: *R4 Alvdal Øst I, 201901 Detaljregulering for Kvennbekkhellinga boligområde og Piperud hyttegrend (planforslag).*



Figur 4: Tilstøtende planer.

*Merknader til varsel om oppstart:*

Oppstart av planarbeidet ble varslet ved brev og annonse i Arbeidets Rett tidlig i november 2023. I forbindelse med oppstartsvarselet kom det inn 5 merknader. Disse er oppsummert og svart ut i planbeskrivelsens kapittel 4.3 (vedlagt).

Fra nasjonale og regionale myndigheter ble det vektlagt hensyn til trafikk og trafikkforhold, SEFRAK-registrert bygning (doktorbolig på Øwretun/barnehage), sykkelparkering, tilstrekkelig uteareal og støy.

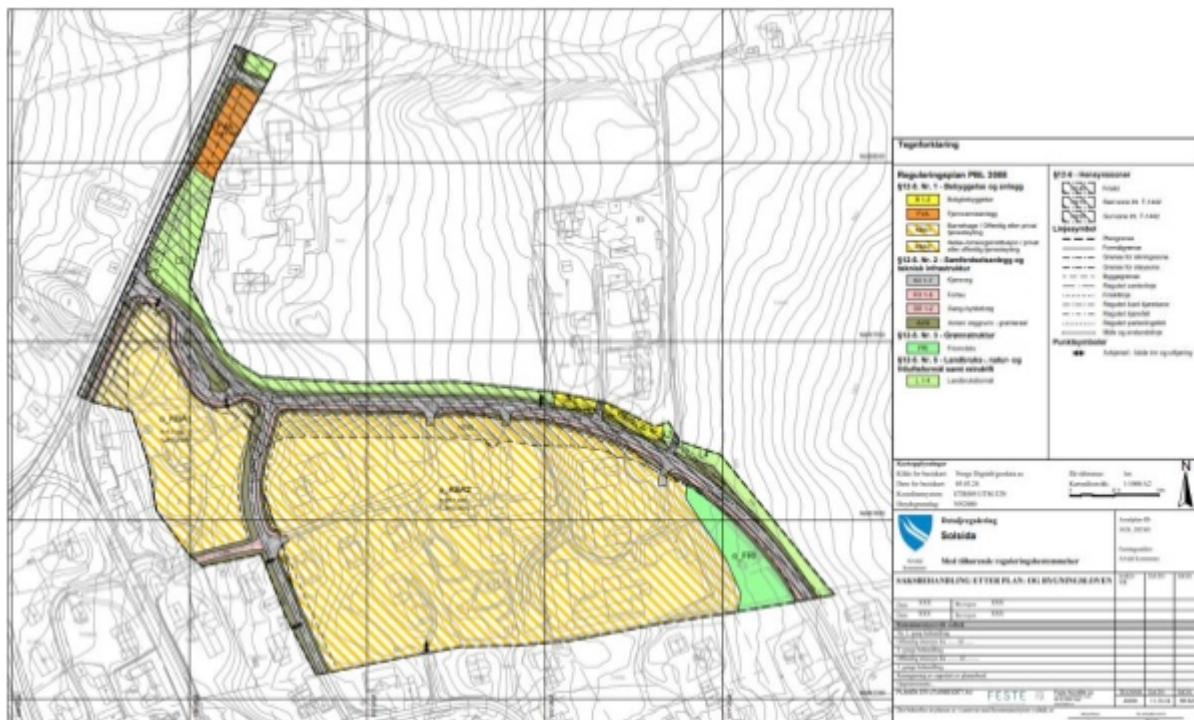
Fra grunneierne i området ble det uttrykt bekymring for at boligtomter ved Thorsheimbeta skulle berøres, at det burde vurderes alternativ løsning for adkomst til Torsheim gård og Alvdal Biovarme, samt et ønske om regulering til boligformål øst på Thorsheimjordet.

Det ble varslet utvidelse av planområdet mot nord, 17.07.24. Dette på grunn av ny avkjørsel til Torsheim gård og Alvdal Biovarme. Innen høringsfristen mottok kommunen 3 merknader som dreide seg om jordvern, bestemmelser knyttet til nye avkjørsler og vurdering av ny avkjørsel til gården/Alvdal Biovarme.

Planforslaget tar høyde for innkomne merknader.

*Planforslaget:*

Planområdet har et areal på 51,7 daa og reguleringen setter rammer for nåværende og fremtidig arealbruk i området. Planforslaget stadfester langt på veg eksisterende bruk av arealene, men det er i tillegg gjort vurderinger knyttet til støy, trafikk og veg-/avkjørsler.



Figur 5: Plankart.

Kombinert formål *Helse-/omsorgsinstitusjoner / privat eller offentlig tjenesteyting* (KBA2):

Områdene som i dag rommer helse- og omsorgsinstitusjoner, er regulert som kombinert formål; *Helse-/omsorgsinstitusjoner / privat eller offentlig tjenesteyting* (felt KBA2). Det tillates en utnyttelse på 40 % BYA (grunnflate, inkludert parkering o.l.) og en maksimal gesimshøyde på 12 m innenfor formålsområdet.

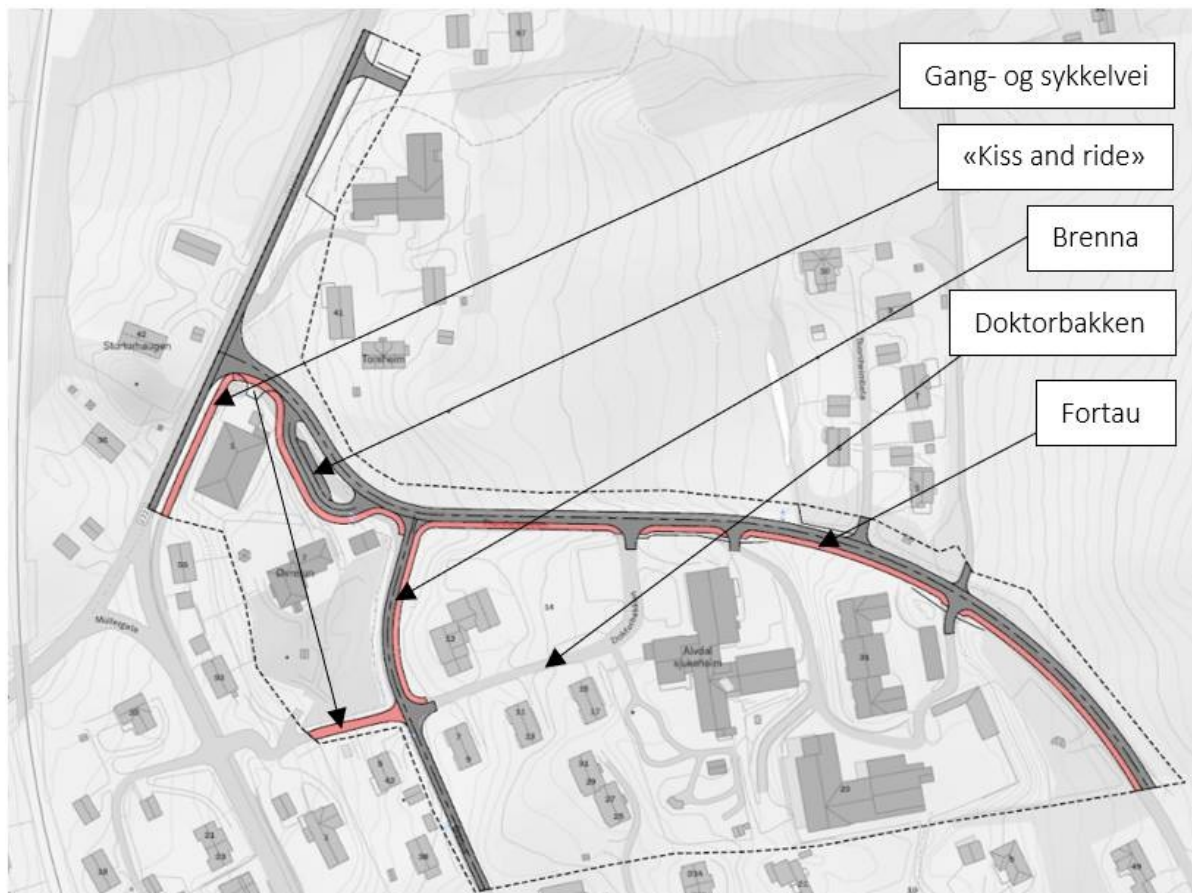
Kombinert formål *Barnehage / privat eller offentlig tjenesteyting* (KBA1):

Barnehagetomta er regulert som kombinert formål *Barnehage / offentlig eller privat tjenesteyting* (felt KBA1). Det tillates en utnyttelse på 40 % BYA og det er satt krav til *minste* tillatte uteoppholdsareal (MUA) på 2000 kvadratmeter. MUA på 2000 kvadratmeter er tilstrekkelig for om lag 65 barn (33 kvm per barn under 3 år, 24 kvm per barn over 3 år), men det er tilstrekkelig restareal innenfor området til at det kan legges til rette for flere barn.

KBA1 og 2 er regulert slik at kommunen i stor grad står fritt til å styre arealbruken innenfor de rammene som gis for *offentlig og privat tjenesteyting*. Reguleringen sikrer høy utnyttelse og fremtidig utvikling, samt utbygging rundt Solsida sykehjem og eventuell utvikling av barnehagetomta. Utover avkjørsler, situasjonsplan som viser forslag til utnyttelse og ovennevnte begrensninger i utnyttelse, er det i liten grad lagt føringer for arealbruken. Det stilles krav til tekniske forhold og situasjonsplan som viser ny bebyggelse og lokalisering av ganglinjer, p-plasser og liknende.

*Veg, trafikk og gående/syklende:*

Fortau/gangveg, ny løsning for henting/avlevering av barnehagebarn, samt nye og eksisterende avkjørsler er lagt inn i planen. Veglinjer er stedvis endret og kryssløsningen Brannvålsveien x Thorsheimveien er justert nordover. Endringene er basert på og knyttet opp mot en fremtidig senkning av Brannvålsveien. Avkjørselen til Alvdal Biovarme og Torsheim gård er flyttet nordover og det er regulert fortau langs Thorsheimveien og Brenna (se figur X). Nedre del av Doktorbakken er regulert til gang- og sykkelveg.



Figur 6: Veginfrastruktur i området.

Hente-/bringeløsningen for barnehagen tillater enklere og tryggere løsning for foreldre som kjører barna sine til barnehagen. Den er lagt opp som en slags rundkjøring, slik at rygging unngås.

Øvrige arealformål fastsetter nåværende bruk – boliger i Thorsheimbeta, fjernvarmeanlegg (Alvdal Biovarme), LNFR og friområde øst i planområdet (gapahuk langs Thorsheimveien).

Det er utarbeidet trafikkanalyse, støyyvurderinger og ROS-analyse som følger planforslaget. I ROS-analysen er det identifisert 2 uønskede hendelser: *Ulykke med kjemikalieutslipp/gasslekkasje og storbrann*. Nåværende slokkevannskapitet er ikke innenfor preakseptable ytelser i TEK17, § 11-17, som tilsier 50 l/s.

#### *Situasjonsplan og nybygg:*

Som følge av mulige endringer i forbindelse med utforming av nybygg med 16 HBO-boliger er det per nå ikke avklart bygningsomfang og -fotavtrykk. Foreliggende situasjonsplan er derfor ikke korrekt, og må endres før høring av planforslag. Dette vil også medføre en justering i planbeskrivelsen. Endringen må anses som en formalitet av mindre betydning for planforslaget i sin helhet. Situasjonsplanen er ikke juridisk bindende, men viser et forslag til arealbruk innenfor området. I planbestemmelsene er det satt rekkefølgekrav til at en oppdatert situasjonsplan skal være på plass før det gis igangsettelsestillatelse.

*Planforslaget oppdateres før høring og offentlig ettersyn.*





Figur 7: Foreløpig situasjonsplan - ikke-bindende forslag til arealbruk.

### Saksvurdering

Planforslaget slik det foreligger gir rom for utvikling av områdene rundt Solsida sjukeheim, forutsetninger for en god fremtidig trafikksituasjon og sikrer forutsigbarhet for naboer og berørte parter. Planen som er utarbeidet svarer opp om det opprinnelige behovet, og fyller de funksjoner som er etterspurt fra kommunen.

- Det er ikke registreringer av rødlistede eller truede plante- eller dyrearter i området og hele det regulerede området er allerede berørt.
- Doktorboligen på Øvretun er SEFRAK-registrert, men det er ikke andre registrerte kulturminner / - miljøer innenfor planområdet.
- I underkant av 600 kvm med dyrka mark vil påvirkes i forbindelse med fremtidig omlegging av kryss Brannvålsveien x Thorsheimveien.
- Planforslaget gir de nødvendige føringer for nåværende og fremtidig arealbruk i området og legger opp til bedre trafiksikkerhet, både for gående og kjørende.
- Forslaget er ikke i strid med overordnet plan og det er tatt høyde for forholdet til omkringliggende reguleringsplaner.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen legges ut til høring og offentlig ettersyn, slik at berørte og øvrige myndigheter kan uttale seg til planforslaget.

### Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø

Vedtaket er ikke vurdert til å ha negative konsekvenser for klima og miljø (og naturmangfold) utover ressursbruk knyttet til fremtidig bygningsmasse og ny veginfrastruktur.

Planforslaget tilrettelegger for miljø- og klimavennlige bygg, samt varme- og el-produksjon. Det er også regulert fortau og g/s-veier, og tilrettelegges for sykkelparkering og lading av el-bil.

## Behandling i råd og utvalg

Reguleringsplanen er utarbeidet i samarbeid med teknisk enhet, helse og omsorg og oppvekst.

## Kommunedirektørens innstilling

- Alvdal kommune, formannskapet, vedtar å legge forslaget til detaljregulering for Solsida, plan-ID 202303, med justert situasjonsplan og planbeskrivelse ut til høring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

## Formannskapet 31.10.2024

### Behandling

**Votering nr 1** - Votering over kommunedirektørens innstilling

**For:** 7 stemmer (100%) - Ap 2, Sp 3, UA 1, V 1

Stemmer:

Anne Goro Tronsmo Haugland (V)

Ingvar Martin Brohaug (UA)

Mona Murud (Sp)

Jan Erik Bjørn (Sp)

Karoline AspelienTrønnes (Ap)

Leif Estenson Langodden (Sp)

Ole Arne Sandli (Ap)

**Mot:** 0 stemmer (0%)

### Vedtak

Alvdal kommune, formannskapet, vedtar å legge forslaget til detaljregulering for Solsida, plan-ID 202303, med justert situasjonsplan og planbeskrivelse ut til høring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.