

Alvdal kommune

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 12/924

SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERINGSPLAN FOR ALVDAL SENTRUM -STEIA ØST

2. GANGSBEHANDLING

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
11/13	Fast utvalg for plansaker	12.09.2013
1/14	Fast utvalg for plansaker	13.02.2014
43/14	Formannskapet	21.08.2014
10/15	Fast utvalg for plansaker	17.09.2015
70/16	Kommunestyret	23.06.2016
85/16	Kommunestyret	22.09.2016
14/18	Formannskapet	07.06.2018
34/18	Formannskapet	15.11.2018
53/18	Kommunestyret	23.11.2018

Endelig vedtak fattes i: Kommunestyret

Vedlegg:

Merknader til andre gangs høring og offentlig ettersyn.

Plankart, datert 19.10.18.

Planbestemmelser, datert 19.10.18.

Planbeskrivelse, datert 19.10.18.

ROS-analyse, datert 19.10.18

Andre dokumenter i saken:

18.06.2018 SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERINGSPLAN FOR ALVDAL SENTRUM -STEIA ØST NY FØRSTE GANGS BEHANDLING

Melding om vedtak sendes til:

Saksbehandler

Saksopplysninger:

Forslag til Detaljreguleringsplan for Alvdal sentrum - Steia øst, plan-ID 201205- Del 2 er andre del av opprinnelig forslag til Detaljreguleringsplan for sentrumsområdet Steia, som startet opp i 2013, etter vedtak i FUP 12.09.13 sak 11/13, med følgende formål:

«Formålet med planarbeidet er å legge til rette for videre utvikling av Steia som handelssentrum. Steia skal styrkes gjennom handel, service, boområder og fritidsaktiviteter. Det historiske, moderne og funksjonelle skal kombineres slik at bygdesenteret blir attraktivt og komplementært sett i en regional sammenheng. Aktuelle tema som skal belyses i planen favner mye av det som allerede er diskutert i tettstedsutviklingsprosjektet på Steia, og det er naturlig å ta med seg dette grunnlagsmaterialet inn i planprosessen. Skolestruktur vil bli behandlet i en egen plan etter at utredningen vedrørende skolestruktur er ferdig.»

I løpet av planprosessen er planen blitt tredelt;

Plan-ID 201205-Del 1	Alvdal barneskole med omkringliggende areal	Vedtatt 23.06.16.
<i>Plan-ID 201505- Del 2</i>	<i>Alvdal sentrum - Steia, øst</i>	<i>Til behandling</i>
Plan-ID 201502 – Del 3	Alvdal sentrum – Steia, vest	Bør ses i sammenheng med forslag til ny detaljreguleringsplan for Steimosletta, og vil bli tatt til behandling fortløpende.

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 LNF, Sentrumsformål og nåværende og framtidig boligbebyggelse.

Kommunedelplanen stiller krav til detaljregulering innenfor arealformålet sentrumsbebyggelse Steia.(SF1). Det foreslås ingen endringer i forhold til overordnet plan. Etter merknad fra Hedmark Fylkeskommune er også hensynene til kulturminner hensynstatt i tråd med Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Alvdal og Tynset kommuner, vedtatt av K-styret i Alvdal 16.03.2017.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble behandlet på nytt av Formannskapet den 07.06.18, sak 14/18. Formannskapet vedtok å fremme saken på nytt, med ny høring og ny offentlig ettersyn, da prosessen hit har tatt lang tid og det har skjedd endringer underveis i planforslaget.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 18.06.18 til 10.08.18. Det kom inn totalt 5 uttalelser, innenfor fristen, én uttalelse kom 20.08.18 og er tatt med i vurderingen da saken ikke var skrevet før denne kom inn. Uttalelsene følger som vedlegg til saken. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Sametinget, 26.06.18

Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten. Denne bør framgå av reguleringsbestemmelsene, og Sametinget 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 kommentar: Den generelle aktsomhetsplikten er tatt inn i Planbestemmelsene, § 1.2.

Uttalelse fra Statens vegvesen, 06.07.18

SVV viser til tidligere tilsendt høringsuttalelse, datert 04.11.15, og har ingen nye merknader. Det er positivt at det blir regulert inn gang- og sykkelveger, der det er naturlig at disse ligger, slik at de blir mest mulig brukt. kommentarer. Gatetunet vil også styrke tettstedet. Det er et samlingspunkt som er lett å komme til, uten at bilden dominerer arealbruken.

Rådmannens kommentar: Merknaden tas til orientering.

Uttalelse fra BaneNOR, 16.07.18

BaneNOR savner en beskrivelse av hvor stor utbyggingen vil bli, hvor mange boenheter og arbeidsplasser det kan bli i forhold til dagens situasjon. I planbeskrivelsen 6.2 står det bare at det legges opp til boligområder med høy utnyttelsesgrad, og at det tilrettelegges for mer parkering. Dette må innebære mer trafikk.

Rådmannens kommentar: Det legges til rette for en høyere utnyttelsesgrad i de eksisterende boligområdene, opp til BYA 70%. For øvrig legges det kun opp til ny bebyggelse «langs Kvernbecken», her planlegges det konsentrert småhusbebyggelse. De innregulerte parkeringsplassene er et forsøk på å rydde og strukturere i allerede eksisterende parkeringsplasser i forbindelse med besøk på Rådhus, legekantor mv.

BaneNOR berømmer videre kommunen for å ha lagd gode ROS-analyser der forholdet til jernbanen både for eksisterende og fremtidig situasjon etter utbygging er vurdert. Hendelsene 40, 46, 47, 48 og 49 omhandler forhold til jernbanen, blant annet at utbygging / fortetting av området vil medføre økt trafikk over sikret planovergang ved stasjonen. Konklusjonen om at reguleringen ikke vil medføre endringer i risikobildet, må nødvendigvis likevel være feil, fordi økt bruk av eksisterende planovergang medfører økt sannsynlighet for påkjørsel, selv om planovergangen er sikret.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen tar innspillet til etterretning, og endrer ROS-analysen i henhold til dette. Sannsynligheten for at det kan skje ulykker økes som følge av fremtidig økt trafikk, fra nivå 1 til nivå 2.

Der etablering eller utvidelse av bolig- og næringsområder kan medføre økt bruk av planoverganger, krever BaneNOR vanligvis at det etableres planfri kryssing av jernbanen, enten ved hjelp av bru over eller kulvert under jernbanen. Kommunen har opplyst at trafikken over jernbanen vil øke, og må derfor forvente at BaneNOR vil kreve planskilt kryssing når området vest for jernbanen skal reguleres. Kommunen bør derfor se begge planene under ett med hensyn til hvor den planfri kryssingen kan legges. BaneNOR foreslår at Alvdal kommune og BaneNOR tar et drøftingsmøte på dette temaet i forkant av endelig behandling av foreliggende detaljreguleringsplan for Alvdal sentrum – Steia øst, del 2.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen påpeker at det ikke ligger an til utvidelse av bolig- eller næringsområder i denne planen. Utnyttelsesgraden for den enkelte boligtomt økes til BYA 70 %.

Dette vil kunne medføre en fortetting etter hvert. Nytt område i planen er boligområde B6 sør for Kvernbecken, hvor bygging av tre tomannsboliger er igangsatt.

Alvdal kommune inviterte BaneNOR til et drøftingsmøte, 4.10.18.

Konklusjonen i møtet ble:

Det vil ikke bli stilt krav om planfri kryssing i forbindelse med vedtak av denne detaljreguleringsplanen. Før detaljreguleringsplanen Alvdal sentrum, Steia vest, Planid 201205 - Del 3 blir vedtatt, skal det gjennomføres en trafikk telling som viser trafikkmønsteret i dagens trafikkbilde på Steia. Dette vil bli gjort i samråd med Statens vegvesen.

Fv. 681 går i kulvert under jernbanen nord for Steia. Denne kulverten har for lav høyde (3,6 m) til at større biler kan passere gjennom her. Kravet til minste høyde er i dag 4,5 m fri høyde, jf. Håndbok N100 Veg – og gateutforming, 2013.

Sør for Alvdal er det relativt ny kulvert over kommunal vei Sjulhusjordet sør for industrianlegget Synnøve Finden. Denne har høyde 3,8 m.

Ny kulvert over Fv. 681 ligger inne i Handlingsplanen for Fylkesveger, for 2022.

Denne bør da bli den planfrie kryssingen for større biler i sentrumsområdet, 500 m nord for eksisterende kryssningspunkt på Steia. På sikt bør alle (større) biler kanaliseres hit som ny planfrie kryssing for Steia.

Uttalelse fra Hedmark Fylkeskommune, 07.08.18

Planfaglige forhold:

Planforslaget er i tråd med gjeldende KDP for Alvdal tettsted, og Fylkesdirektøren slutter seg til planforslagets tilrettelegging for sentrumsnær fortetting, bedre gang- og sykkelforbindelser og utvikling av området omkring kommunehuset Nyborg, som er plangrep i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging.

Planforslaget har blitt bearbeidet for å ivareta barn og unge i henhold til KDP Alvdal tettsted, og dette er godt redegjort for i saken. Det bemerkes positivt at det etableres grønnstruktur gjennom planområdet, langs begge sider av Kvernbecken.

Det er ikke lagt inn støysoner langs jernbanen. Etter fylkesdirektørens vurdering bør planen inneholde krav om tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/16, selv om det ikke er planlagt ny bebyggelse nærmere jernbanen enn den eksisterende bebyggelsen.

Rådmannens kommentar: Merknaden tas til orientering. Støykravet er lagt inn i bestemmelsen pkt. 1.10.

Kulturvern faglige forhold

Nyere tids kulturminner

I beskrivelse av planområdet er det i planbeskrivelsen oppgitt at det er SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet. Etter det vi kan se er det 13 SEFRAK-registrerte bygninger det er tale om. Dersom en legger Fylkesdelplan for vern av kulturminner og kulturmiljøer til grunn i foreliggende planarbeid, kan verneverdien i SEFRAK-registrerte bygninger enten avklares gjennom planarbeidet, eller at en i forbindelse med søknad om tiltak oversender saken til kulturvernmyndighet, Hvilke eiendommer dette gjelder må i begge tilfeller fremgå av plankart og i bestemmelser som tar hensyn til verneverdien. HFK kan ikke se at kulturminneverdiene er drøftet og vurdert utover tekstdelen i pkt. 2.5 i planbeskrivelsen, Dersom kommunen finner at bygningene ikke har historie- og verneverdi knyttet til seg, kan dette i noen sammenheng være en nyttig opplysning.

Foreliggende planforslag kan derfor ikke sies å være i tråd med KDP Alvdal tettsted §§ 1.04.1 og 1.19.1

Automatisk fredete kulturminner:

Fylkesdirektøren har ingen merknader til planforslaget vedrørende automatisk fredete kulturminner. Varslingsplikt jf. kulturminneloven er ivaretatt i planens fellesbestemmelser.

Rådmannens kommentar:

Merknaden tas til etterretning.

SEFRAK – registrerte bygg innenfor planområdet med status og føringer for fremtidig behandling er lagt inn i planbeskrivelsen pkt. 2.5.

	<i>Eiendom</i>	<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>Byggeår, ca.</i>	<i>Bygg, funksjon</i>	<i>*Vernekategori / Fremtidig behandling</i>
<i>1</i>	<i>7/175</i>	<i>Solløst (Jenssenhuset)</i>	<i>Gjelen 3</i>	<i>1915</i>	<i>Bolig</i>	<i>2</i>
<i>2</i>	<i>9/17/35</i>	<i>Solberg,</i>	<i>Kringsjø 8</i>	<i>1875-1899</i>	<i>bolighus og garasje</i>	<i>3 (Ny kledning)</i>
<i>3</i>	<i>9/39</i>	<i>Bolighus, Glimt</i>	<i>Kringsjø 5</i>	<i>1917</i>	<i>Bolig</i>	<i>3 (Ombygd 2018)</i>

4	9/39	Uthus, Glimt	Kringsjå 5	1917	Uthus	3 (Revet 2018.)
5	9/21	Solhøy	Sjulhusveien 22	1912	Eldhus / bu	3
6	9/21	Solhøy	Sjulhusveien 22	1915	Enebolig	3 (Ny kledning)
7	9/21	Solhøy	Sjulhusveien 22	1912	Vedskål, do	3
8	7/98	Nyhus	Sjulhusveien 30	1870	Garveri, pelsberederi	3
9	7/98	Nyhus	Sjulhusveien 30	1865	Vognskjul	3
10	7/98	Nyhus	Sjulhusveien 30	1865	Våningshus	3
11	7/98	Nyhus	Sjulhusveien 30	1860	Kårbolig	3
12	7/98	Nyhus	Sjulhusveien 30	1865	Do	3
13	10/49	Øvregård	Randmælsveien 85	1900- 1924	Våningshus	3

* Anbefalt ved vedtak av KDP for kulturminner og kultur-miljøer i Alvdal kommune

Vernekategori 2: Bevaringsverdig på regionalt / lokalt nivå:

Kulturminner og kulturmiljøer som skal vurderes regulert med Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H 570, i henhold til Pbl § 11.8 c) ev § 12.6 ved ny regulering.

Til denne kategorien finnes egne bestemmelser, pkt. 4.6 i KDP for kulturminner og kulturmiljøer, 2017-2021, Alvdal og Tynset kommuner.

Vernekategori 3:

Bevaringsverdig på lokalt nivå:

Kulturminnene anbefales bevart. Regulering til Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) kan vurderes. Alle SEFRAK-registrerte hus som ikke inngår i vernekategori 1 eller 2, inngår i vernekategori 3.

7/175, Solløst, Jensenhuset, er det eneste bygget som er gitt vernekategori 2 innenfor området. Det vil si at det *skal* vurderes regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø, H 570. Rådmannen anbefaler å legge på hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570, men åpner for at huset kan flyttes noe internt innenfor området avsatt til offentlig bygg- og tjenesteo_BOP1-oBOP2 for å åpne opp og gjøre kommunehuset mer tilgjengelig fra vestsiden.

Det Sefrak- registrerte uthuset på 9/39 Glimt, er revet i 2018, mens 9/21 Solhøy og 9/17/35, Solberg, er pusset opp blant annet med ny ytterkledning / tak.

Bebyggelsen på gnr/bnr 7/98 Nyhus er vurdert i henhold til hensynssone bevaring, men Alvdal kommunes kulturmyndighet gitt følgende alternative forslag til endring av bestemmelsene: «Lov om kulturminner og kulturminneplanen for Tynset og Alvdal kommuner brukes som styringsverktøy i forvaltningen av registrerte kulturminner i detaljreguleringen av Alvdal sentrum – Steia øst. Ved inngripen i de nevnte eiendommer, som endringer, rehabiliteringer, tilbygg eller riving, skal planenheten og enhet for kultur gi en uttalelse om lovmessighet og/eller anbefalinger ut fra antikvariske hensyn.»

Dette er tatt inn i bestemmelsen § 1.15.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Hedmark, 08.08.18

Støy

I tidligere planforslag for Steia (før området ble delt) var det innarbeidet et generelt krav til støyvurdering og dokumentasjon ved byggesaksbehandling i bestemmelsene: Støyvurdering foretatt av fagkyndige legges til grunn. Dokumentasjon av støyvurdering, samt eventuelle avbøtende tiltak, skal følge vedlagt rammetillatelse eller byggetillatelse. Planlagte støytiltak skal utformes og utføres slik at grenseverdier i T-1442 blir overholdt. Det må stilles slike krav til miljøkvalitet ved utbygging i ulike deler av sentrum.

Fylkesmannen forutsetter at bestemmelse med krav om støyvurdering, dokumentasjon av tilfredsstillende støyforhold innenfor grenseverdier i tabell 3 i T-1442/2016, samt krav til eventuelle nødvendige avbøtende tiltak, innarbeides før vedtak av planen. Dersom dette ikke gjøres, er det å betrakte som en **innsigelse** til planforslaget på dette punktet.

Rådmannens kommentar: Merknaden tas til etterretning. Støykravet er lagt inn i bestemmelsen pkt. 1.10.

Barn og unge

Det er tatt inn bestemmelser til planen om at Kommunedelplanens bestemmelser pkt. 1.12 om lekeplasser og uteoppholdsarealer, og pkt. 1.13 om fortetting, skal gjelde, jf. reguleringsplanbestemmelsene §§ 1.7 og 1.8. For å øke lesbarheten til planen anbefaler vi at det ikke bare henvises til kommuneplanen, men at bestemmelsene tas inn i sin helhet.

Rådmannens kommentar:

Bestemmelsene er tatt inn i sin helhet, §1.7.

Uttalelse fra Tirill Langleite, 20.08.18

Langleite ønsker å benytte kulverten som leder Kvernbecken under Rv. 3 ved Prestegården til trygg kryssing av Rv. 3 for både folk og dyr. En vil da kunne få til en gangsti/sykkelsti/kultursti som går fra Steia, Alvdal stasjon, Steien hotell, Alvdal prestegård, Alvdal gamle kirkegård, Glomma og Fjellregionens ridehall uten å måtte krysse Rv. 3.

Rådmannens kommentar: Forslaget er tatt opp med NVE. Det konkluderes at det er mulig å få til passering under Rv. 3 ved hjelp av ny kulvert ved siden av eksisterende kulvert for å lede Kvernbecken under Rv. 3. Dette vil bli svært dyrt, og en vil måtte vurdere kost – nytte – verdi av forslaget.

Innsigelser

Det er varslet innsigelser til planen fra Fylkesmannen i Hedmark dersom det ikke gjøres endringer i planforslaget i henhold til krav om støyvurdering.

Det er gjort endringer i planbestemmelsen § 1.10 i tråd med dette, og kommunestyret kan gjøre endelig planvedtak.

Endringer etter førstegangsbehandling

Endringer av planforslaget i tråd med innkomne merknader:

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

Planbestemmelsene:

§ 1.7. Barn og unge er korrigert

§ 3.3 Offentlig og privat tjenesteyting (o_BOP 1-6) er korrigert i henhold til plassering av «Jensenhuset.»

§ 1.10 Byggesøknad - Krav om støyvurdering er tatt inn i bestemmelsen.

§ 1.15 Nyere tids kulturminner - om håndtering av kulturminner og SEFRAKBYGG er tatt inn i bestemmelsen.

§ 8.3 Hensynssone (H570) Bevaring av kulturmiljøer - legges på Jensenhuset, gnr/bnr 7/175.

Huset tillates tatt ned, og flyttet innenfor o_BOP1 eller o_BOP2

Plankartet:

Hensynssone for bevaring av kulturmiljøer H 570 er lagt på gnr/bnr 7/175, Jensenhuset.

X for tillatelse til rivning av samme bygg er fjernet.

Planbeskrivelsen:

Små korrigeringer i tråd med det som er nevnt ovenfor.

ROS-analysen

Korrigerings av ROS-analysen pkt. 40 og 47 Andre ulykkespunkter / Ulykke med gående/syklende: Det kan bli økt sannsynlighet for at ulykker kan inntreffe ved økt utnyttelsesgrad i boligområdene / økt trafikk innenfor planområdet.

(Endringene er merket med gult i bestemmelsene og i planbeskrivelsen. Dette vil bli fjernet etter politisk vedtak.)

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

Saksvurdering:

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Oppsummering:

Planforslaget fremstår nå som godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn i henhold til landbruk, barn og unge, støy, trafiksikkerhet, kulturminner, boliger innenfor området. Det foreligger ingen spesielle interessemotsetninger i området.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Alvdal sentrum – Steia øst, Plan-ID 201205, del 2, vedtas.

Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø

Vedtaket vil kunne gi et positivt bidrag til klima og miljø gjennom økt grad av fortetting, adgang til sikre gang- og sykkelveier, turstier og forenklet adkomst på Steia. Opprydding av parkeringsplassene vil gi bedre parkeringskapasitet.

Innstilling:

Formannskapet anbefaler at Kommunestyret fatter følgende vedtak:

1. Alvdal kommunestyre vedtar, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, Detaljreguleringsplan for Alvdal sentrum - Steia øst, Plan-id 201205 - Del 2 med tilhørende dokumenter:
 1. Plankart, datert 19.10.18
 2. Planbestemmelser, datert 19.10.18

3. Planbeskrivelse, datert 19.10.18
4. ROS-analyse, datert 04.10.18.

Formannskapet behandlet saken i møte 15.11.2018 :

Innstillingen enstemmig vedtatt

Vedtak

Formannskapet anbefaler at Kommunestyret fatter følgende vedtak:

1. Alvdal kommunestyre vedtar, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, Detaljreguleringsplan for Alvdal sentrum - Steia øst, Plan-id 201205 - Del 2 med tilhørende dokumenter:

1. Plankart, datert 19.10.18
2. Planbestemmelser, datert 19.10.18
3. Planbeskrivelse, datert 19.10.18
4. ROS-analyse, datert 04.10.18.

Kommunestyret behandlet saken i møte 23.11.2018 :

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak

Formannskapet anbefaler at Kommunestyret fatter følgende vedtak:

1. Alvdal kommunestyre vedtar, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, Detaljreguleringsplan for Alvdal sentrum - Steia øst, Plan-id 201205 - Del 2 med tilhørende dokumenter:

1. Plankart, datert 19.10.18
2. Planbestemmelser, datert 19.10.18
3. Planbeskrivelse, datert 19.10.18
4. ROS-analyse, datert 04.10.18.