

DETALJREGULERING FOR ALVDAL SENTRUM – STEIA VEST

Plan-ID: 201205 del 3

ALVDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Gul tekst er tekst endret etter 1. gangs behandling i Formannskapet 06.06.19.

Planområdet omfatter totalt ca. 205 daa.

Dato: 14.06.19

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området som er vist med reguleringsplangrense. I tillegg til disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med gjeldene forskrifter og vedtekter.

Reguleringsformål

- §12-5, nr. 1 Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-7, (1111)
 - Undervisning, o_BU, (1162)
 - Forsamlingslokale for religionsutøvelse, o_Kirke, (1164)
 - Næringsbebyggelse, BN, (1300)
 - Grav- og urnelund, o_BGU, (1700)
 - Nødvendig bygg/anlegg for grav- og urnelund, o_BNG, (1730)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
 - o Bolig/tjenesteyting/forretning/kontor/hotell/fjernvarmeanlegg, B/T/F/K/H/FV, (1800)
 - o Bolig/tjenesteyting/forretning/kontor, B/T/F/K1-4, (1800)
 - o Bolig/forretning/kontor, BFK1-3, (1802)
 - o Forretning/kontor, FK, (1810)
 - o Næring/tjenesteyting/Fjernvarme, N/OPT/FV, (1824)
- §12-5, nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg, SKV1-3 og o_SKV1-7, (2011)
 - Fortau, o_F1-5, (2012)
 - Gatetun, SGT, (2014)
 - **Gang-/sykkelveg, SGS1-8, (2015)**
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
 - Annen veggrunn – grøntareal, (2019)
 - Jernbanetrasé, o_STJ1-4, (2021)
 - Stasjons-/terminalbygg, o_SST1-3, (2024)
 - Holdeplass/plattform, o_SH, (2025)
 - Kollektivholdeplass, o_SKH1-2, (2073)
 - Parkering, SPA1-2 og o_SPA1-4, (2080)
- §12-5, nr. 3 Grønnstruktur
- **Blågrønnstruktur, G1-7, (3001)**
 - Turvei, GT, o_GT 1-3, (3031)
 - Park, o_GP (3050)

- §12-5, nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Friluftsområde, VFR1-3, (6700)

- §12-6 Hensynssoner
- a.1) Sikringssone, frisikt H140_1-10
 - a. 2) Støysone, Rød sone, H210
 - a. 2) Støysone, Gul sone, H220
 - a.3) Faresone, flom, H320
 - c) Sone med særlig angitt hensyn, bevaring kulturmiljø, H570
 - d) Båndleggingssone, etter lov om kulturminner, H730_1-2

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

§ 1.1 Estetikk

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

§ 1.2 Arkeologiske kulturminner

Kulturminner og aktsomhetsplikten: Skulle det under bygge- eller anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Hedmark fylkeskommune omgående, jfr. lov 9. juni 1978 nr. 50 og kulturminner (KML.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken. Alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet.

§ 1.3 Naturmangfold

Biologisk mangfold skal ivaretas med grunnlag i prinsippene i Naturmangfoldloven (NML). Det skal tas hensyn til naturverdiene og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet (jf. § 6 i NML).

I saker der kunnskap om det biologiske mangfoldet ikke er tilfredsstillende, gjelder føre var - prinsippet. Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget, samt å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet. Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet (jf. NML §§ 8-12).

§ 1.4 Radon

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

§ 1.5 Miljøvennlig oppvarming

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

§ 1.6 Universell utforming

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

§ 1.7 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.

Lekeklassene 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 vegger 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

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

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

§ 1.7.3 Krav ved fortetting av boligområder

Ved fortetting skal det tilstrebese lekeplasstetthet og kvalitet på lekeklassene 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 Parkering

§ 1.8.1 Bilparkering

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

§ 1.8.2 Sykkelparkering

Det skal være minimum 10 sykkelplasser pr. 1000 m² for kontor (offentlig eller privat tjenesteyting, og forretninger. For andre formål (kombinert formål offentlig tjenesteyting og bolig, skal det være minimum 6 sykkelplasser pr. 1000 m².

§ 1.9 Fortetting

§ 1.9.1 Grønnstruktur og trafiksikkerhet

Fortetting skal sikre at nærmiljøet tilføres nye eller forbedrede kvaliteter, spesielt i forhold til sentrumsutvikling, grønnstruktur og trafiksikkerhet.

1.9.2 Krav til utforming av bebyggelse og uteareal

Det skal stilles høye krav til arkitektonisk utforming av bebyggelse og utomhusanlegg, jf. § 1.1.

§ 1.9.3 Krav om hensyn til eksisterende omgivelser

Ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende omgivelser, jf. § 1.1.

§ 1.10 Byggesøknad

I forbindelse med byggesøknad/søknad om tiltak, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller bedre). Situasjonsplanen skal vise utnyttelse av tomta, plassering av bygninger og garasjer/oppstillingsplasser for bil. Kommunen kan kreve målsatt profil av tomta og bygningers beliggenhet på denne. Planen skal vise aktuelle og evt. fremtidige byggetrinn.

Situasjonsplanen skal vise opparbeidelse av utearealene, vegetasjon som skal tas vare på, terrengbearbeiding, evt. forstøtningsmurer, avkjørsel til eiendommen og parkeringsløsninger. Det skal anlegges parkeringsplasser på egen grunn.

§ 1.11 Byggegrense

Langs jernbanen er byggegrense for boliger eller bygninger som inneholder leiligheter 20 m fra spormidtd. Unntak: Det godtas 15 m byggegrense for eiendommen BFS6.

For bygninger som skal reguleres til forretning, kontor og industri, er byggegrense 15 meter fra spormidtd. Langs RV 3 er byggegrense 20 m fra midtlinje Den delen av RV 3 som går opp på Steia omfattes ikke av byggegrensen. Langs kommunale veier og FV 681 er byggegrense 10 m fra midtlinje veg.

§ 1.12 Terrenginngrep

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

§ 1.13 Overvann

Overflatevann, takvann og drensvann skal tas hånd om på egen tomt.

Alle bekkegjennomføringer/stikkrenner skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200-års nedbørintensitet og med sikkerhetsmargin + 20%.

§ 1.14 Skilt- og reklameinnretninger

§ 1.14.1 Søknad om plassering og endring av skilt- og reklameinnretninger

Søknad om plassering og endring av skilt og reklameinnretninger er i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 søknadspliktige. Unntak er skilt- og reklameinnretninger inntil 3,0 m² som monteres flatt på vegg. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade.

§ 1.14.2. Søknad om nye skilt på bebygde eiendommer

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

§ 1.14.3 Søknad om nye skilt på nye eiendommer

Når det søkes om tillatelse til skilting på nye bygninger, skal det vedlegges dokumentasjon i samsvar med pkt. 2.11.2. Fotomontasje, ev. fargelagt fasadetegning/oppriss. Skilt på grunn og bygning skal inngå som en del av prosjekteringen.

§ 1.14.4. Antall skilt

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

§ 1.14.5 Plassering

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

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

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

§ 1.14.6 Utforming

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

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

§ 1.14.7 Vindusdekor

Vindusdekor skal utføres som frest/konturskåret skilt på maks 1/3 av vindusflaten og fortrinnsvis benyttes på innsiden av vinduet. Plakater og lignende like innenfor vinduet, som er beregnet for publikum på utsiden, skal inngå som del av skiltingen. Foliering som ikke er en del av skilting, kan tillates som utsmykking av fasaden.

§ 1.14.8 Skiltbelysning

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

§ 1.14.9 Lysskilt

Lysskilt hvor hele platen inngår som lysflate, tillates ikke med unntak av logo hvor dette er nødvendig og ellers gir en god tilpasning.

Enkeltstående «lyskassebokstaver» tillates der dette gir en god tilpasning.

Bruk av neonlys godkjennes ikke.

§ 1.14.10 Flagg/Vimpel

Flagg/vimpel tillates ikke.

§ 1.14.11 Skiltplaner

Skiltplan for Steia, innarbeidet i rapporten «Stedsutvikling på Steia» av Ann Helen Often Hassel/Jernbaneverket skal gjelde innenfor B/F/K2-3.

Andre eksisterende skiltplaner skal gjelde for de områdene de er utarbeidet for.

§ 1.15 Nyere tids kulturminner

Nyere tids kulturminner skal ivaretas i henhold til Lov om kulturminner og Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, 2017-2021, Alvdal og Tynset kommuner brukes som styringsverktøy i forvaltningen av registrerte kulturminner.

Ved inngripen i de nevnte eiendommer, som endringer, rehabiliteringer, tilbygg eller rivning, skal planenheten og enhet for kultur gi en uttalelse om lovmessighet og/eller anbefalinger ut fra antikvariske hensyn.

§ 1.16 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.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 2.1 Tekniske anlegg

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

§ 2.2 Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Lekeplasser og uteoppholdsarealer må etableres i tråd med bestemmelse § 1.7 før ferdigattest kan gis.

§ 2.3 Næringsbebyggelse/tjenesteyting/Fjernvarmeanlegg

Området (N/OPT/FV) reguleres til bygg/anlegg knyttet til ungdomsskolen/samfunnshuset, samt regulering til fjernvarmeanlegg og næringsbebyggelse. Før området kan utbygges for næring, må det foreligge godkjente byggeplaner for området. Byggeplanene må vise helhetlig utnyttelse av område, utnyttingsgrad, høyder/volum for bygg, plan for den ubebygde delen av tomta, samt parkering og adkomst.

§ 2.4 o_SKV6

Før o_SKV6, Grindegga, bygges om nordover mot SKV3 og o_SGS2, må det utarbeides byggeplaner som viser vegberegning med vegutslag for o_SKV6. Teknisk plan/prosjektering av avkjøringsfeltet må godkjennes av Statens vegvesen.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse

§ 3.1.1 Type bebyggelse

Innenfor reguleringsformålet tillates både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samt blokkbebyggelse.

§ 3.1.2 Bygningenes utforming

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

Bygg skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Mindre tak over inngangsparti m.m. kan ha annen takvinkel. Tekkematerialet skal ha en mørk og matt fargevirkning. Blanke takplater er ikke tillatt. Hovedmøneretning skal ligge mest mulig parallelt med terrengkotene.

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

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

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

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

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

Maksimal tillatt gesimshøyde for sokkelbygg er 7 m.

Maksimal tillatt mønehøyde for 2 etasjes bygning er 9,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
Maksimal tillatt gesimshøyde for 2 etasjes bygning er 7 m.
Maksimal høyde på grunnmur eller pilar fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,7 m.
Miljøverndepartementets veileder H2300B «Grad av utnyttning» fra 2014 skal ligge til grunn for utregning av gesims- og mønehøyder.

§ 3.1.3 **Parkering**

For boenheter hvor det ikke søkes om oppsett av garasje/carport, skal det settes av 36 m² av tillatt utnyttingsareal til garasje. Det skal anlegges minst to biloppstillingsplasser per boenhet. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass. Se også § 1.8.

§ 3.2 **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-5)**

§ 3.2.1 **BFS1 og BFS2**

Innenfor formålet er maksimal utnyttelsesgrad %-BYA: 40 %.
Det tillates etablert frittliggende boligbebyggelse i inntil 2 etasjer, eller sokkelbygg.

§ 3.2.2 **BFS3-5**

Innenfor formålet er maksimal utnyttelsesgrad %-BYA: 25 %.
Det tillates etablert frittliggende boligbebyggelse i inntil 1 etasjer, eller sokkelbygg.
Innenfor områdene skal det tas spesielt hensyn til bygningenes materialbruk, form, fargebruk og dimensjoner. Nye bygg skal tilpasses terrenget, eksisterende bebyggelse og områdets preg.

§ 3.2.3 **BFS6**

Innenfor formålet er maksimal utnyttelsesgrad %-BYA: 20 %.
Det tillates etablert frittliggende boligbebyggelse i inntil 2 etasjer, eller sokkelbygg.

§ 3.3 **Undervisning (o_BU)**

§ 3.3.1 **o_BU**

Innenfor formålet er maksimal utnyttelsesgrad %-BYA: 50 %. Det tillates etablert ungdomsskole og samfunnshus/gymsal og svømmehall. Innenfor formålet tilhører aktivitetsområder og idrettsanlegg, knyttet til ungdomsskolen. Det tillates etablert bebyggelse i inntil 2 etasjer, eller bebyggelse med inntil 8 m gesimshøyde. Uteareal tillates dekket inn gjennom nærhet til uteområdet på Sørhusjordet skole.

§ 3.4 **Forsamlingslokale til religionsutøvelse (o_Kirke)**

Området reguleres til kirke. Kirken er regulert til bygg som skal bevares. Reguleringen stadfester Alvdal kirke.

§ 3.5 **Næringsbebyggelse (BN)**

Innenfor formålet er maksimal utnyttelsesgrad %-BYA: 60 %.
Området tillates etablert med bebyggelse for næringsaktivitet.
Det tillates etablert næringsbebyggelse i 2 etasjer, eller inntil 8 m høyde.

§ 3.6 **Grav- og urnelund (o_BGU)**

Innenfor området tillates etablert grav- og urnelund. Reguleringen stadfester eksisterende kirkegård.

§ 3.7 **Nødvendig bygg og anlegg for grav- og urnelund (o_BNG)**

Innenfor formålet tillates etablert nødvendig bygg eller anlegg for grav- og urnelund, driftsavdeling. Området kan opparbeides med parkeringsplasser for drift og for ansatte. Bygginger skal ha saltak med

takvinkel mellom 22 og 30 grader. Bygginger skal ha en lys farge som harmonerer med kirka. Taktekke skal fortrinnsvis være mørkt og matt. Maksimum gesimshøyde er 3,0 m.

§ 3.8 **Kombinert bebyggelse- og anleggsformål**

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

Innenfor formålet ligger Steien hotell. Bygningsmassen til Steien hotell kan romme bolig, tjenesteyting, forretning, kontor og hotell. I tillegg er det etablert fjernvarmeanlegg innenfor området. Parkeringsplasser skal etableres på egen grunn, minimum/maksimum 16 plasser hvorav 2 HC-plasser. Parkeringsplassen skal ha adkomst fra SKV2.

§ 3.9 **Bolig/Tjenesteyting/Forretning/Kontor**

§ 3.9.1 **Bolig/Tjenesteyting/Forretning/Kontor B/T/F/K1-2**

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

Det tillates etablert bebyggelse i inntil 3 etasjer, eller bebyggelse med mønehøyde inntil kotehøyde 516 m. Det tillates sokkelbygg innen området. Bebyggelsen må tilpasses seg omgivelsene og Gamle Steigen skole som er gitt hensynssone bevaring kulturmiljø.

Det tillates at veien Skulbakken, o_SKV3, flyttes utover mot Kvernbecken dersom det blir utbygging i Kvernbekkdalen som krever dette.

§ 3.9.2 **Bolig/Tjenesteyting/Forretning/Kontor B/T/F/K3**

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

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

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

Samvirkelagsbygget inngår i hensynssone bevaring kulturmiljø.

§ 3.9.3 **Bolig/Tjenesteyting/Forretning/Kontor B/T/F/K4**

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

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

§ 3.10 **Bolig/Forretning/kontor B/F/K1-3**

§ 3.10.1 **Bolig/Forretning/Kontor B/F/K/1**

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

§ 3.10.2 **Bolig/Forretning/kontor B/F/K2**

Innenfor formålet tillates etablert boligbebyggelse, forretning og kontor, med inntil 2 etasjer.

Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA: 100 %. Samvirkelagsbygget inngår i hensynssone bevaring kulturmiljø.

§ 3.10.3 **Bolig/Forretning/kontor B/F/K3**

Området tillates etablert med bebyggelse for bolig, forretning og kontor, i inntil 2 etasjer + sokkeletasje. Det tillates bebyggelse med gesims- og mønehøyde inntil kotehøyde 511 m og 514,5 m (Østbybygget), tilsvarer dagens situasjon Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA: 100 %. Østby-bygget inngår i hensynssone bevaring kulturmiljø.

§ 3.11 **Forretning/Kontor (FK)**

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

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

§ 3.12 Næring/Tjenesteyting/Fjernvarme (N/OPT/FV)

Området reguleres til bygg/anlegg knyttet til ungdomsskolen/samfunnshuset, samt regulering til fjernvarmeanlegg og næringsbebyggelse. Innenfor formålet er maksimal utnyttelsesgrad %-BYA: 50 %. Området tillates etablert med bebyggelse for næring og tjenesteyting/offentlig bebyggelse, i inntil 2 etasjer, eller inntil 8 m høyde.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det tillates adkomst til eiendommene fra de regulerte vegene innen planområdet. Eksisterende og nye avkjørslr skal ha frisikt i henhold til Statens vegvesens håndbok N100, – Veg- og gateutforming.

§ 4.2 Kjøreveg (SKV1-3 og o_SKV1-7)

§ 4.2.1 SKV1

SKV1 stadfester eksisterende privat veg. Vegformålet følger eiendomsgrensene.

§ 4.2.2 SKV2

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

§ 4.2.3 SKV3

SKV3, del av Grindegga, stadfester eksisterende veg. Vegformålet omfatter kjørebanelen.

§ 4.2.4 o_SKV1

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

§ 4.2.5 o_SKV2

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

§ 4.2.6 o_SKV3

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

§ 4.2.7 o_SKV4

o_SKV4 stadfester kommunal veg – Sjulhusvegen. Veggen er regulert med varierende bredde, og omfatter kjørebanelen og avkjørslr.

§ 4.2.8 o_SKV5

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

§ 4.2.9 o_SKV6

o_SKV6, deler av Grindegga, stadfester eksisterende situasjon forbi Synnøve Finden og ungdomsskolen. Veggen reguleres i en sving nordover, for å gi utvidelsesareal til BN1, Synnøve Finden. Før vegen kan bygges om nordover mot SKV3 og o_SGS2, må det utarbeides byggeplaner som viser vegberegning med vegutslag for o_SKV6.

§ 4.2.10 o_SKV7

o_SKV7 er Riksveg 3. Vegen er tatt inn for å regulere inn avkjøringsfelt til Kvernbekkdalen / Steia fra sør. Lengden på avkjøringsfeltet er 40 m, med bredde 3 meter.

§ 4.3 Fortau (o_F1-5)**§ 4.3.1 o_F1-5**

o_F1, o_F2, deler av o_F3, o_F4 og o_F5 stadfester eksisterende fortau på Steia.

§ 4.4 Gatetun (SGT)

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

§ 4.5 Gang-/sykkelveg (o_SGS1-7)**§ 4.5.1 o_SGS1**

o_SGS1 stadfester eksisterende gangveg mellom Steia og Steigen skole, o_B/T/F/K1. Gangvegen er regulert med 3 m bredde.

§ 4.5.2 o_SGS2

o_SGS2 stadfester eksisterende gang-/sykkelveg langs Kvernbekken, fra Sjulhusvegen og ned til RV 3. Det tillates at denne videreføres i kulvert under Rv. 3 ned til turvei regulert inn i detaljreguleringsplan for Storsteigen.

§ 4.5.3 o_SGS3-4

o_SGS3-4 stadfester eksisterende gang-/sykkelveg langs o_SKV6/Grindegga, fram til idrettsanlegget/ ballbingen.

§ 4.5.4 o_SGS5

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

§ 4.5.5 o_SGS6: Forbi Steigen skole, mellom o_SKV3 og o_GT3-4.**§ 4.5.6 o_SGS7:** Langs Rv.3 fra krysset o_SKV7 (Rv.3) til plangrensa i nord.**§ 4.5.7 o_SGS8:** Under Rv. 3, over Kvernbekken, i kulvert for å sikre trygg forbindelseslinje mellom Steia og Storsteigen. Vertikalnivå 1 i plankartet.**§ 4.6 Annen veggrunn - grøntareal**

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

§ 4.7 Jernbane (o_STJ 1-4)

Områdene reguleres til jernbaneformål.

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

Innen formålene tillates oppsett av bygg tilknyttet jernbaneformål.

Utnyttelsesgrad er %-BYA: 100 %.

§ 4.9 Holdeplass (o_SH)

Områdene reguleres til plattform/holdeplass for jernbanen.

§ 4.10 Kollektivholdeplass (o_SKH 1-2)**§ 4.10.1 o_SKH1**

Området reguleres til bussholdeplass.

§ 4.10.2 o_SKH2

Området reguleres til kollektivholdeplass for taxi, med tilhørende areal.

§ 4.11 Parkering (SPA1-2 og o_SPA1-4)**§ 4.11.1 SPA1**

Området reguleres til parkeringsplass og varelevering for BFK2.

§ 4.11.2 SPA2

Området reguleres til parkering for BN og N/OPT/FV.

§ 4.11.3 o_SPA1

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

§ 4.11.4 o_SPA2

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

§ 4.11.5 o_SPA3

Området reguleres til offentlig parkeringsplass? Utenfor handelssenteret.

§ 4.11.6 o_SPA4

Området reguleres til offentlig parkering, for o_BU. Det tillates kjøring over o_SPA4 for adkomst til eiendommene sør for parkeringen.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR**§ 5.1 Blågrønnstruktur (G1-7)****§ 5.1.1 G1-7**

Områdene tilliggende gangvegen/turvegen langs Kvernbecken, reguleres til blågrønnstruktur. Innen de regulerte områdene tillates ikke etablering av bygg eller installasjoner. Vegetasjonen innen områdene skal skjøttes på en slik måte at vegetasjonspreget opprettholdes. Normal drift/skjøtsel av skogen tillates. Områdene er viktig buffer mot becken for infiltrasjon og fordrøyning av overflatevann.

§ 5.2 Turveg (GT, o_GT1-3)**§ 5.2.1 GT**

GT stadfester privat sti fra nord på Grindegga ned til fortau langs Rv. 3 i Kvernbekkdaken

§ 5.2.2 o_GT1

o_GT1-2 stadfester gangvei fra Steigardssteigen, via o_SPA2 til Steia.

§ 5.2.3 o_GT2

o_GT2 stadfester eksisterende turveg/gangsti fra Kvernbekkdalen og opp til Steigen skole, o_B/T/F/K1-2.

Det skal opprettholdes gjennomgående gangadkomst gjennom skoleområdet, o_B/T/F/K1 ved endret bruk av disse arealene.

§ 5.2.4 o_GT3

o_GT3 stadfester eksisterende turveg/gangsti fra Steigen skole fram til eiendommen BFS6.

§ 5.3 Park (o_GP)

Formålet stadfester eksisterende jernbanepark, med grøntanlegg, ganglinjer, benker og belysning. Området skal ha regelmessig skjøtsel og vedlikehold.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Friluftsområde (VFR1-2)

Kvernbekken reguleres til friluftsområde. Vassdraget tillates brukt i friluftssammenheng.

§ 7 HENSYNSSONER

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

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

§ 7.1.1 a. 1) H140_1-2

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

§ 7.1.2 a. 1) H140_3-7

Frisiktsonene er knyttet til kryssene mellom o_SKV1 (RV3), o_SKV2 og SKV2, samt avkjøringene til o_SPA1 og o_SPA3. Frisiktsonene reguleres med 6 m x 54 m i kryssene, og til 4 m x 54 m i avkjøringene til parkeringsplassene.

§ 7.1.3 a. 1) H140_8-10

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

§ 7.2 a. 2) Støysone,

§ 7.2.1 Rød sone, H210

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at endringer av eksisterende bygg og nybygg innen BFS1, BFK1, FK, BFS3, N/OPT/FV og o_BU med tilhørende uteplass, tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift (TEK17) og T1442/2016, tabell 3, eller seinere utgaver. Ved eventuell overskridelse av anbefalte grenseverdier, skal støydempende tiltak kreves.

§ 7.2.2 Gul sone, H220

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at endringer av eksisterende bygg og nybygg med tilhørende uteplass innen BFS1, BFS2, BFK1, BFK2, BFK3, BFKHFV, BFS3, N/OPT/FV og o_BU

tilfredsstillere kravene i teknisk forskrift (TEK10) og T1442/2016, tabell 3, eller seinere utgaver. Ved eventuell overskridelse av anbefalte grenseverdier, skal støydempende tiltak kreves.

§ 7.3 a.3) Faresone, flom, H320

Innenfor faresonen for flom tillates ikke oppsatt ny bebyggelse lavere enn høyden på en 200-årsflom + 0,5m.

§ 7.4 c) Sone med særlig angitt hensyn, bevaring kulturmiljø, H570

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

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

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

§ 7.5.1 H730_1

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

§ 7.5.2 H730_2

Innen formålet ligger barfrøstue.

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