



Saksframlegg

Vår ref.: 24/3513 - 41	Dato: 23.10.2025	Saksbehandler: Kristin Aasen
Behandling av saken:		
Saksnr. 80/25	Utvalg Formannskapet	Møtedato 06.11.2025

Reguleringsplan for Myrvoll boliggrænd, plan ID 202403 - 1.gangs behandling

Kortversjon av saken:

Reguleringsforslag for Myrvoll boliggrænd tas opp til 1. gangsbehandling. Planen legger til rette for ny boligbebyggelse på eiendommen Myrvoll i Haverslia.

Det er tatt hensyn til kravene i kommunedelplan (KDP) for Tynset by om minimum 55 boliger innenfor området, og minimum 2 boliger pr dekar dyrka mark i planen. Det er foretatt en flomsonekartlegging for området, og tiltak for å ivareta sikring i tråd med kartleggingen er innarbeidet i planforslaget.

Kommunedirektøren mener at reguleringsforslaget er i tråd med gjeldende KDP for Tynset by, og vil gi et godt og variert tilbud av boliger sentralt beliggende i Tynset.

Vedlegg

Myrvoll plankart, datert 16.20.2025	23.10.2025
Planbestemmelser Myrvoll, datert 22.10.2025	23.10.2025
Myrvoll boligområde Planbeskrivelse, datert 22.10.2025	23.10.2025
ROS_ANALYSE AREALPLAN_Myrvoll boligområde (1)	23.10.2025
20250395-DR-MGA-XX-ARK-11-IL-03	23.10.2025
HYD-RAPP-001 Flomsonekartlegging Myrvoll	23.10.2025
Overordnet VAO-plan_Myrvoll_J02	23.10.2025
H01_Plantegning VA_E02	23.10.2025
B001 Veger	23.10.2025
Myrvoll - varslingsliste og kvittering for oppstart av planarbeid	23.10.2025
Oppstartsmøtereferat med kommunen 19.12.2024_Myrvoll	23.10.2025
Samlede merknader	23.10.2025

Melding om vedtak sendes til

Naboer, parter og myndigheter i saken av saksbehandler.

Saksinformasjon

Planinitiativet for fremlagte planforslag ble mottatt 27.11.2024, reviderte dokumenter mottatt 11.12.2024. Forslagsstiller er Fjellregion Eiendom AS. Regulant er Norconsult Norge AS, avdeling Os i Østerdalen.

Bakgrunn

Området ligger øst for dagens boligfelt i Haverslia. Arealet har blitt tatt opp som mulig boligareal tidligere, og ble spilt inn som boligareal i kommunedelplanprosessen for Tynset by, vedtatt 13.12.2025.



Kartutsnitt som viser beliggenheten

Overordnet plan

Gjeldende overordnet plan for området er KDP for Tynset by, plan ID 202007, vedtatt 13.12.2024. Arealet på Myrvoll er i KDP avsatt til boligformål. I KDP er det foruten fellesbestemmelser satt følgende krav til detaljreguleringsplanen:

- *Feltene B2-10 skal detaljreguleres med enhetlige takløsninger og estetisk uttrykk. Maksimal gesimshøyde over planert terreng skal ikke være over 6 meter for saltak, 9m for pulttaksbygninger.*
- *For felt B6 Myrvoll settes det krav til at reguleringsplanen skal legge ekstra vekt på at hensynet til turveier, skiløyper og stier gjennom området ivaretas ved detaljregulering.*
- *For B6 Myrvoll stilles det krav til at der dyrka mark bygges ned, skal denne bebygges med min. 2 boenheter pr. daa.*
- *Det skal reguleres inn min. 55 boenheter innenfor arealet.*

Prosess:

Oppstartsmøte ble avholdt 19.12.2024. Det ble varslet oppstart av planarbeidet til naboer, myndigheter og berørte parter 05.02.2025, samt i lokalavisa og på kommunens hjemmeside.

Det har kommet inn 7 merknader fra statlige og regionale myndigheter, og 3 merknader fra naboer i området. Forslagsstiller har laget et sammendrag av høringsuttalelsene og gitt sine vurderinger

(kapittel 7 i planbeskrivelsen). Se også vedlegg med komplette høringsuttalelser til varsel om oppstart.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for frittliggende boligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse sentrumsnært i Tynset. Planområdets utstrekning medfører behov for å kjøpe ca. 4.5 daa av kommunens eiendom med g/bnr. 39/577 ut mot Grendeveien.



Kartutsnitt

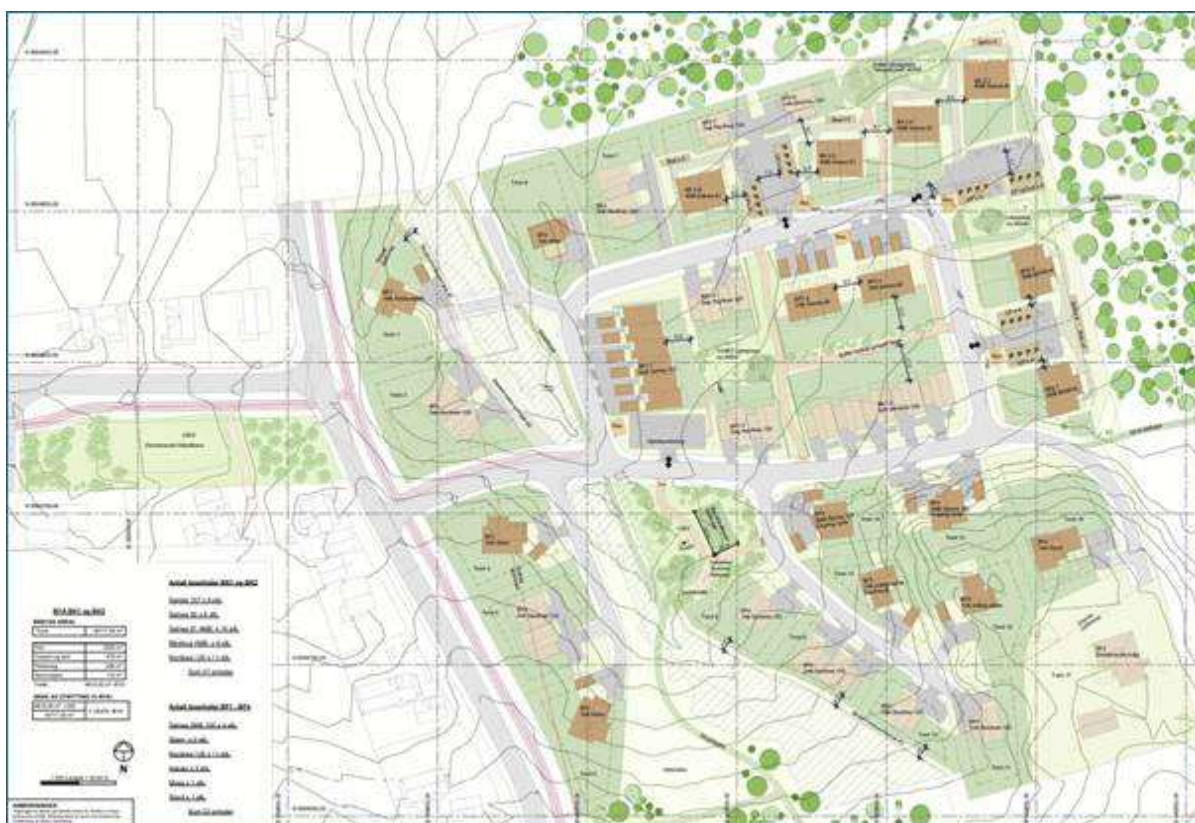
Planen legger opp til 4 delfelt for enebolig og/eller tomannsboliger, felt BF1-4 mot vest og mot sør. Sentralt i området og mot nordøst foreslås det to felter med konsentrert småhusbebyggelsen, felt BK1-2. Atkomst til feltet er gjennom dagens avkjørsel fra Grendeveien. Bebyggelsen på eiendommen i sørøst vil bestå.

Det går et bekke drag gjennom området. Det er gjort en flomkartlegging av området, og det er lagt inn en hensynssone for flom i plankartet. Størrelse på hensynssonen er basert på gjennomføring av beskrevne flomtiltak i flomkartleggingen. Her er det beskrevet behov for flomvoller i en høyde på i fra 0,5 meter til 1,4 meter for feltene BF1 og BF4 mot bekkeløpet. Flomsikringen er sikret gjennom bestemmelser til arealformål, bestemmelsesområder og rekkefølgebestemmelser i planen, og gjennomføres gjennom oppbygging av flomvoll eller oppfylling av byggetomter til angitt minste terrengnivå for å sikre de berørte tomtearealene.

Arealet i hensynssone flom beholdes som et naturområde, med muligheter for lek og fritidsbruk, og kan tilrettelegges med arealer for aking, stiforbindelser gjennom området og forbindelseslinjer videre mot sør. Kantsonen mot bekken skal ivaretas uberørt.



Forslag til plankart



Illustrasjonsplan

Det er regulert ny gang- og sykkelforbindelse langs Kløftryggen, frem til eksisterende gang- og sykkelvei inne i eksisterende boligfelt. Denne vil gi forbindelse til barnehage, skole og videre til Tynset sentrum. Det er gitt rekkefølgebestemmelser som sørger for gjennomføring, og disse ivaretar også istandsetting av dagens fotballbane på kommunal grunn. I tillegg er det regulert fremtidig gang-

og sykkelforbindelse mot nord og sør langs Grendeveien, som vil ivareta en videre utvikling som avsatt i overordnet plan.

Innenfor planområdet er det avsatt et sentralt lekeområde som vil fungere som felles kvartalslekeplass (f_LEK1), dette ligger tilstøtende til søndre del av naturområdet rundt bekkedraget. Videre er det satt bestemmelser som sikrer oppholdsarealer og nærlekeplasser for beboere og særlig de mindre barna innenfor konsentrert småhusbebyggelse. Da arealet avsatt til kvartalslekeplass (f_LEK1) er noe mindre enn det som KDP setter krav til, er størrelsen på krav til nærlekeplasser oppjustert noe. Alle boenheter har krav til 20m² privat uteoppholdsplass.

Saksvurdering

Vedrørende merknader til varsel om oppstart, så har forslagsstiller svart ut dette i kapittel 7 i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren slutter seg til de vurderinger og forslag som framgår av forslagsstillers kommentarer.

Planforslaget

Planforslaget ivaretar bestemmelsene som er satt i overordnet plan om et minsteantall på minimum 55 boenheter for hele feltet, og et minsteantall på 2 boenheter pr. dekar på eksisterende dyrket mark. I planen er dette ivaretatt gjennom plassering av feltene BK1 og BK2 for konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende bestemmelser om minste antall boenheter, og bestemmelser om minimumsantall pr. daa på feltene BK1-2.

Planen ivaretar forbindelser til nærliggende stier og løyper gjennom kart og bestemmelser, som det settes krav til i KDP. Det er gjort flomutredning i planprosessen, og utfordringene som fremkommer her er ivaretatt gjennom bestemmelser og bestemmelsesområder innarbeidet i planmaterialet.

Avvik fra overordnet plan

Nytt planforslag legger opp til at nye bygningshøyder er noe høyere enn det KDP legger opp til. Gjeldende KDP har rammer på maks 6 m for gesimshøyde, 9 m for mønehøyde. I reguleringsforslaget settes en ramme på maks 6,1m for gesimshøyde og maksimalt 9,1m mønehøyde, dvs. en økning på 0,1m på begge. Der hvor det bygges sokkeletasje tillater planforslaget at gesims- og mønehøydene økes med 0,5m. Økningen i høyde begrunnes med at forslagsstiller vil sikre seg rammer som ivaretar fremtidige krav til isolasjon i bygg.

Det er uheldig å fravike en nylig vedtatt kommunedelplan. Dette vil kunne sette presedens for fremtidig behandling av tilsvarende saker. Samtidig er avviket relativt lite for flatmarkshus, kun 10 cm høyere enn i KDP, noe større for sokkelhus.

Planforslagets bestemmelse om 0,5m høyere bygningshøyde ved bruk av sokkeletasje vil gi høyder på 6,6 m gesimshøyde og 9,6 m mønehøyde, regnet ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Dvs. at bygningshøyden punktvis kan være mye større enn angitte høyder, mens man 'tar det igjen' på lavere høyder andre deler av bygningsmassen, og får en gjennomsnittsverdi på under angitte maksimalhøyder. Dette er en bestemmelse som oppmuntrer til terrengtilpassede bygg, dvs. at man bruker sokkelhus i stedet for flatmarkshus i skrånende terreng, med tilhørende fyllinger. Det kan gi mulighet for å bygge loft i tillegg til 2 etasjer i sokkelbygg. Dette vil kunne gi større høyde og volum på bygningsmassen, men i tillegg kan det gi et noe mer variert bygningsbilde. PBL §29-4 begrenser for øvrig høyde for uregulerte bygg til maks 8m for gesims og maks 9m for mønehøyde, det er tatt utgangspunkt i dette for bestemmelsene i KDP.

Kommunen velger å sende ut planforslaget med angitte høydebegrensninger som foreslått, for å få kommentarer på om det er reelt behov for å øke høydene ut over rammene i gjeldende KDP.

Oppsummering av plangrep

Plangrepet vil tilføre en god blanding av konsentrert og frittliggende bebyggelse, med botilbud av ulik størrelse og utforming. Det ivaretar behov for forbindelseslinjer og utearealer. Sistnevnte

kombineres opp mot bekkeløpet som ivaretas som en kvalitet i området, og sikrer et belte av kantvegetasjon som hjelper til å bevare den økologiske tilstanden. Planen vil beslaglegge ca. 19 daa dyrka mark, dette er i tråd med overordnet plan. Kommunedirektøren mener at reguleringsforslaget i all hovedsak er i tråd med gjeldende KDP for Tynset by, og anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig høring og ettersyn.

Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø

Det er positivt for miljøet med et variert botilbud relativt sentrumsnært, som i tillegg benytter utbygget infrastruktur. Lokaliseringen vil bidra til at beboerne kan velge å gå og sykle til de daglige gjøremål, og vil på den måten kunne bidra til en klima- og miljøvennlig byutvikling.

Kommunale råd

Planen sendes på høring til interkommunalt råd, råd for personer med funksjonsnedsettelse, ungdomsrådet, eldrerådet, trafikksikkerhetsutvalget.

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-10 og 12-11 vedtar formannskapet å legge detaljregulering for Myrvoll boligrend med Plan-ID 202403 ut til offentlig høring og ettersyn, med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 16.10.2025
2. Planbestemmelser, datert 22.10.2025
3. Planbeskrivelse, datert 22.10.2025

Formannskapet 06.11.2025

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 7 stemmer (100%) - Ap 2, FrP 1, H 2, Sp 1, V 1

Mot: 0 stemmer (0%)

Vedtak

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-10 og 12-11 vedtar formannskapet å legge detaljregulering for Myrvoll boligrend med Plan-ID 202403 ut til offentlig høring og ettersyn, med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 16.10.2025
2. Planbestemmelser, datert 22.10.2025
3. Planbeskrivelse, datert 22.10.2025