

Deres ref.:

Vår ref.:
09183 bs

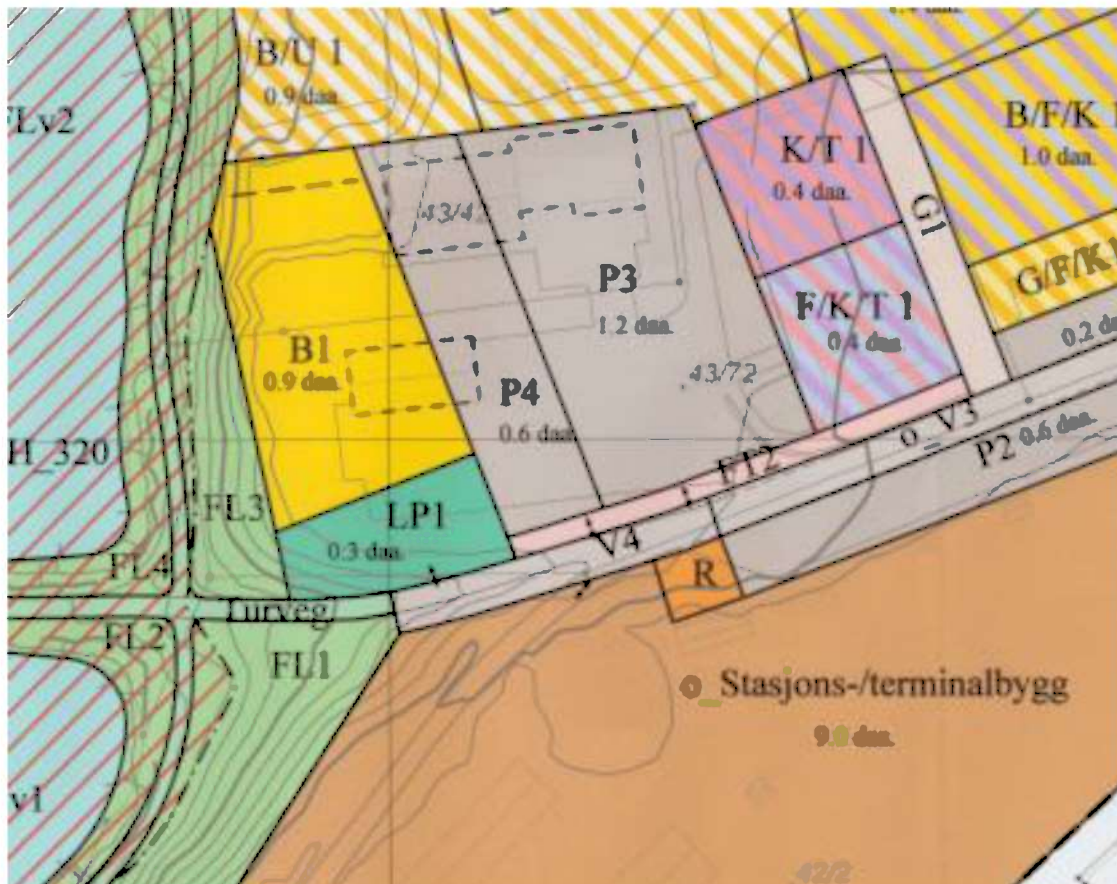
Sted, dato:
Tynset, 19.07.2019

Søknad om endring av reguleringsplan Kvartal A, Tjønnbakken Terrasse -plan id.: 201202

Iht. plan- og bygningslovens § 12-14 søkes det på vegne av oppdragsgiver SK-Bygg as/Tynset Eiendom as endring av gjeldende reguleringsplan, Kvartal A, Tjønnbakken terrasse, med planident 201202. Endringen berører gnr. 43, bnr. 42,72 og gjelder formålene bolig (B1), lekeplass (LP1), friluftsområde (FL3), Veg (V4) og parkering (P3). Vi viser for øvrig til innsendt søknad om igangsettingstillatelse og rammetillatelse.

Gjeldende planstatus:

Gnr. 43 bnr. 42,72 m.fl. er i gjeldende reguleringsplan regulert til boligformål (B1), forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T 1 og K/T 1), lekeplass (LP1), Friluftsområde (FL3). parkering (P3, P4), veg (V4) og fortau (FT2):



Utsnitt 1: gjeldende reguleringsplan for gnr. 43 bnr. 42,72 m. fl.

Innenfor regulert tomt, B1, kan det bygges leilighetsbygg og inntil 4 etasjer som terrassert bygg. Det er videre tillatt å bygge inntil formålsgrensen utenom mot nord hvor byggegrensen er satt til 4 meter. Det er tillatt med parkeringskjeller eller annet kjelleranlegg under bakkenivå og BYA er satt til 90%. Bygget skal ikke overstige bankbygget.

Regulert parkering, P4, er privat eiet og skal iht. gjeldende regulering tjene formål tilhørende B1. Veg, V4, er regulert i forlengelsen av V3 og skal være privat eiet, men allmenn ferdselsrett for gående og syklende.

Friluftsområdet, FL1, skal iht. reguleringen fungere som en buffer mellom bebyggelsen og Tjønnområdet hvor det bl.a. tillates inngrep for å tilrettelegge stier eller mindre turveger.

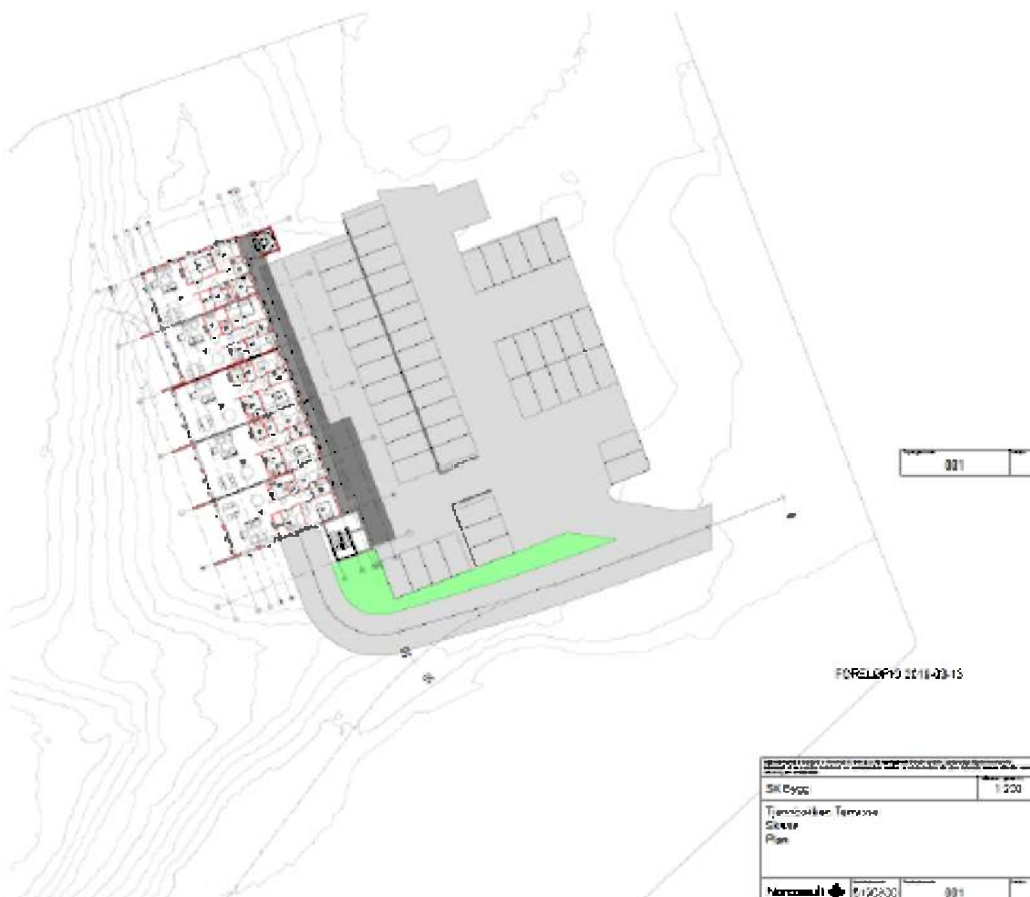
Nærlekeplass for B1 er regulert som LP1, Lekeplass, og skal disponeres av beboere i B1.

Grunnlaget for endringer

I forbindelse med prosjektering av leilighetsbygg og parkering på ovennevnte eiendommer er det ikke samsvar mellom regulert formål og det som er prosjektert. Det redegjøres derfor for nødvendige endringer og grunnlaget for dette innenfor hvert reguleringsformål.

Veg (V4), jordveg

Det er i reguleringsplanen gitt tillatelse til oppføring av parkeringskjeller under leilighetsbygg på B1. Tegning datert 13. mars 2019 viser nedkjøring i samsvar med reguleringsplanen. Denne løsningen medfører derimot at vegen ved oppkjøringa mot jernbanen må senkes ca. 1,5 fra opprinnelig nivå. I tillegg må senkning av vegen påbegynnes allerede ved Sparbanke1-bygget. Innkjøring inn mot P3 og P4 må også justeres. Dette må gjøres for å opprettholde stigningskrav til kjøreveg/universell utforming.



Utsnitt 2: prosjektert løsning iht. regulering med startpunkt/sluttpunkt senkning av veg.

I prosjekteringsprosessen, etter søknad om rammetillatelse, så man at inn-/utkjøring i parkeringskjeller er utfordrende. Hensynet til parkering for Sparebankbygget, avkjøring til parkering P3 og P4, avkjøring til jernbanens anlegg, jordveg, lekeoppholdsareal samt kravet om universell utforming er alle elementer som påvirker utformingen. Naturlig/eksisterende terrenget og akseptabel stigning gir føringer for lengden på nødvendig vegstrekning ned til kjellerplan. Utbygger ønsker innkjøring til kjeller noe lenger vest og nedover jordvegen, hvor man da får utnyttet naturlig stigning på eksisterende terreng, og gjort innkjørings-portalen mest mulig universelt utformet. Den andre effekten av vestlig innkjøring er at LP1 beholdes mer i sin opprinnelige form og formål. I tillegg unngår man mulige innsigelser fra naboeiendommer enn om man måtte senke terrenget for anleggelse av vegen.



Utsnitt 3: ny atkomstløsning til parkeringskjeller

Lekeplass,- bolig, - og friluftsmål:

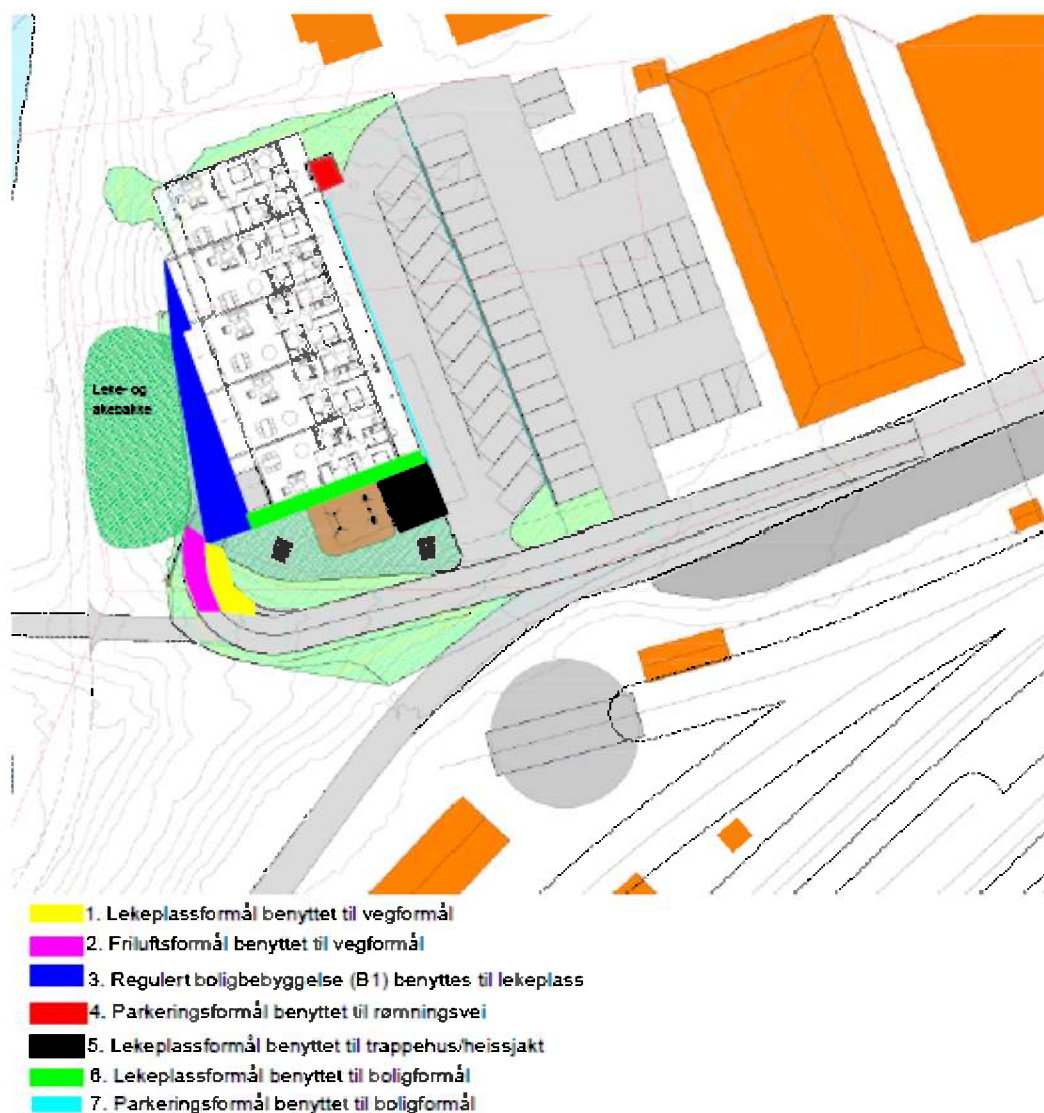
Som følge av at ønske om endring av veglinje inn til parkeringskjeller kommer dette i konflikt med andre reguleringsformål.

Som vist på *utsnitt 4* berører innkjøringa fra jordvegen noe av arealet avsatt til lekeplass og friluftsmål. De arealene som her går tapt til lekeplass kan reetableres i praksis på sørsiden av bygget som vist på utsnittet under, uten at kvaliteten ved bruk av arealet går tapt. Når det gjelder mindre areal som går tapt av friluftsmål viser det til gjeldende bestemmelser for området og hensikten bak formålet. Formålets egenskap skal være som en buffer mellom bebyggelsen og Tjønnområdet. Det vil selv om det endres arealformål her på en mindre del ikke komme i konflikt med hensikten bak gjeldende reguleringsformål.

Som kjent er det i innsendte rammesøknad vist at trappehus/heissjakt kommer på areal som ikke er avsatt til B1. I tillegg kommer 1,4 meter av leilighetsbygget inn på lekeplassareal. Dette areal søkes erstattet opparbeidet som nevnt i avsnitt over på sørsiden av bygget. Kommunedelplanen for Tynset tettsted har også skjerpede krav til uteoppholdsareal, og det er derfor lagt inn noe mer areal til lekeplass/uteoppholdsareal i forslag til ny regulering.

Videre er det ønskelig med en rømningsvei på nordvestsiden av bygget. Denne er inntegnet på gjeldende parkeringsformål, P4. Det er krav til 1 parkeringsplass pr 75 m² BRA i bestemmelsene. Omsøkt bygg,

Tjønnbakken Terrasse (B1), består av 14 boenheter med samlet BRA 1.264 m², kravet er følgelig 17 (16,85) parkeringsplasser i henhold til gjeldende reguleringsplan. Parkeringskjelleren har 14 plasser, og restkravet blir derav 3 utvendig. I tillegg kommer 0,4 m av svalgangen inn på parkeringsformål. Som *Utsnitt 4* viser er det tilstrekkelig med parkeringsplasser for omsøkt bygg utvendig. Det vil derfor være mulig å omgjøre reguleringsformålet også her.



Utsnitt 4: Oversikt

Endringene vs. gjeldende plan

Som det fremgår ønskes det endret formål fra lekeplass/parkering til boligbebyggelse og fra lekeplass/friluftsområde til vegformål. I tillegg tilbys det en reetablering for tapte arealer til lekeplass/friluftsområde på sørsiden av bygget på arealet som er regulert til boligbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan, *Kvartal A, Tjønnbakken terrasse (2013)*, ble vedtatt før gjeldende kommunedelplan for Tynset sentrum (2015). Det er her motstrid mellom kravene til nærlekeplass da kommunedelplanen har bestemmelse om 50 m² lekeareal pr. boenhet samt i tillegg en separat lekeplass på 200 m². I gjeldende reguleringsplanbestemmelse 1.6 skal boenheter større enn 55 m² ha egnet uteoppholdsareal samt terrasser og balkonger er en del av uteoppholdsarealet. Med de endringer som ønskes vil da B1 har tilstrekkelig uteoppholdsareal.

Utbygger søkte i februar 2019 om ny rammetillatelse da eksisterende tillatelse fra 2013 var utløpt. Bygget er ikke vesentlig endret siden forrige tillatelse, men som nevnt over kommer bl.a. annet trappehus/rømningsvei utenfor regulert formål til boligbebyggelse. Foreløpig prosjektert bygg har gesimshøyde på 498 m.o.h. Høydebegrensningen for bygget i forhold til Sparebankbygget er også innenfor, da mønehøyde med takstein for bankbygget nylig er oppmålt til 501,8 m.o.h samt at skilt og andre innretninger på bankbygget stikker opp over det igjen. Det prosjekterte og omsøkte bygget er etter dette ca. 3 meter lavere enn sparebankbygget og om lag en etasje lavere enn det som kn tillates på boligtomten. Innmålinger her kan oversendes hvis ønskelig.

Som vedlegg til søknaden følger snitt og profiler for den nye atkomstvegen som går inn til leilighetsbygget. Dette plansnittet ligger i all hovedsak på eksisterende terreng og har svak stigning. I den prosjekterte løsningen vises det et skråningsutslag som også strekker seg litt inn på det regulerte arealet til stasjons- og terminalbyggområdet. Det er derfor tatt med en del av denne eiendommen i planendringen som tilsvarer det behovet som er for å lage tilstrekkelig med skråningsutslag med en mindre grøftkant. På situasjonsplanen under vises det et teoretisk skråningsutslag noe lenger inn på stasjons- og terminalbyggområdet enn det som er nødvendig. Ved avkjøringen inn på terminalbyggområdet vil grøftekanten Steinsettes, slik at skråningsutslaget blir mindre enn prosjektert skråningsutslag viser.



Utsnitt 5: Situasjonsplan som viser snitt og teoretisk beregnet skråningsutslag på atkomstvegen.

Oppsummering:

Det søkes herved om mindre reguleringsendring for plan id 2012: Reguleringsplan Kvartal A, Tjønnbakken terrasse iht. plan- og bygningslovens §12-14:



Utsnitt 6; kartutsnitt av forslag til ny reguleringsplan.

Med vennlig hilsen

Bjørnar Semmingsen
Bjørnar Semmingsen

Tlf.: 97120818

E-post: bs@planraad.no