

**Tynset kommune****SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 18/1152

**DETALJREGULERING TORGGATA 4: FASTSETTING AV PLANPROGRAM**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
156/18	Formannskapet	13.12.2018

**Kortversjon av saken:**

Sentrum Eiendom Tynset AS ved Ken Olav Phillips ønsker å etablere leiligheter gjennom en ombygging og nybygging på eiendommen 42/21, Torvgata 4 i Tynset sentrum. Planområdet omfatter også Torvgata 7-9, og 6-8 tilhørende Alvdal Tynset Eiendom AS. Hensikten med reguleringsplanen er å revitalisere bygningene ved torgområdet og skape et levende sentrum gjennom å etablere nye sentrumsnære leiligheter.

I tråd med Forskrift om konsekvensutredninger må planen konsekvensutredes. Ved varsling av oppstart om planarbeid ble derfor planprogram for reguleringsarbeidet lagt ut til høring, Forslagsstiller har revidert planprogrammet i henhold til innkomne merknader. Rådmannen mener det reviderte planprogrammet tar hensyn til merknadene og oppfyller kravene i PBL § 4-1, og anbefaler at formannskapet fastsetter planprogrammet i tråd med PBL § 12-9.

**Vedlegg**

1. Revidert planprogram
2. Samlede merknader
3. Oppstartsmøtereferat
4. Adresseliste

**Melding om vedtak sendes til**

Melding sendes offentlige myndigheter og berørte parter i henhold til adresseliste.

**Saksopplysninger**

Sentrum Eiendom Tynset AS v/ Ken Olav Phillips er eier av Aas-bygget i Torvgata 4, gnr/bnr 42/21, ved torget i Tynset sentrum, samt bygningen i Torvgata 7 og 9 opp mot Ringveien, gnr/bnr 42/82. Sentrum Eiendom har igangsatt en reguleringsprosess for området. Planavgrensningen omfatter også bygget for Tynset Alvdal Sport i Torvgata 6 og 8, eiet av Alvdal Tynset Eiendom AS, gnr/bnr 42/10.

Oppstartsmøte for reguleringsplanen ble avholdt 03.07.18. Det ble varslet oppstart om regulering av disse eiendommene, samt tilliggende veiareal, den 19.09.18. Regulant er Anderssen + Fremming AS, samt Planmaker AS.

Hensikten med reguleringsplanen er å revitalisere bygningene ved torgområdet ved å etablere leiligheter gjennom en ombygging og nybygging i Torvgata 4, samt åpne for dette i nr. 6 og 8,

og skape et levende sentrum gjennom å etablere nye sentrumsnære leiligheter og god fortetting.



Fig. 1: Nytt planområde

#### Krav om konsekvensutredning (KU) - Utredningsplikten

Planen vil stride mot bestemmelser om utnyttelsesgrad og høyde i kommunedelplan for Tynset tettsted. I henhold til Forskrift om konsekvensutredning § 6, vedlegg I, pkt 25, datert 01.17.17, skal det utarbeides en konsekvensutredning. Som grunnlag for utredningsarbeidet må det lages et planprogram.

#### Planprogrammets innhold

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, og redegjøre nærmere for bakgrunn, rammer og føringer, eksisterende situasjon, planprosess og medvirkning, og utredningsbehov. Planprogrammet legger føringer for det videre arbeidet i reguleringsprosessen.

#### Prosess for planprogrammet

Etter loven og forskriften skal forslagstiller utarbeide forslag til planprogram. Dette er gjort og forslagsstiller har kunngjort offentlig ettersyn av planprogrammet i avisen, samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet.

Høringsfristen var satt til 05.11.18.

Innkommne merknader skal vurderes og eventuelle nye relevante temaer legges inn i planprogrammet.

I Tynset kommune er det formannskapet som fastsetter planprogrammet, i henhold til delegeringsreglementet for kommunen. Med utgangspunkt i planprogrammet skal konsekvensene for tiltaket utredes og reguleringsplanforslag utarbeides.

Merknader:

Det har kommet inn 9 merknader til planprogrammet innenfor fristen:

Sametinget, datert 26.09.18

Sametinget ser det som lite sannsynlig at det finnes automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. De har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget. De minner om den generelle aktsomhetsplikten, og at denne bør nevnes i reguleringsbestemmelsene. Det minnes også om at alle samiske kulturminner eldre enn 1918 er automatisk freda ifølge kml. § 4 annet ledd.

*Kommentar: Det er ingen merknader som innvirker på planprogrammets utforming i høringsuttalelsen.*

NVE datert 02.10.18

Dersom planen berører NVE's saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE har ingen ytterligere merknader til planprogrammet.

*Kommentar: Det er ingen merknader som innvirker på planprogrammets utforming i høringsuttalelsen.*

Direktoratet for mineralforvaltning, datert 22.10.18

Direktoratet bemerker at planen ikke berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og har dermed ingen merknader.

*Kommentar: Det er ingen merknader som innvirker på planprogrammets utforming i høringsuttalelsen.*

Tore Skjøtskift, datert 22.10.18

Høringsuttalelsen fremhever at tiltaket bør reguleres som en del av et større planområde for å oppnå en større helhet, og det påpekes at en regulering av en mindre del vil kunne gi utilsiktede føringer for hele området. Det uttrykkes ønske om at en plan for et så sentralt område bør reguleres av kommunen. Det fremholdes også at man bør kunne holde seg innenfor rammene til dagens plan. Det påpekes at det er viktig at det ikke legges opp til store skyggevirksomheter over torvområdet, og at arealet her ikke må bli mindre enn i dag. Det påpekes også at man må forholde seg til kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Det understrekes at det forventes at man holder seg innenfor rammene til gjeldende KDP. Videre påpekes viktigheten av gode løsninger for utearealer og parkering.

*Kommentar: Regulanten har kommet frem til planavgrensningen i samarbeid med kommunen. En revisjon av resten av reguleringsplanen skal igangsettes i kommunal regi. Gjeldende KDP åpner for større høyder og utnyttelse enn eksisterende plan, men med et påfølgende krav om regulering som nå oppfylles. Høyder og skyggevirksomheter for torget er omtalt som utredningsbehov i foreslåtte planprogram, i likhet med hensynet til uteareal, parkering og omtalte KDP for kulturminner og kulturmiljøer.*

Eldrerådet i Tynset, datert 31.10.18

Eldrerådet påpeker at torgområdet er et viktig område for allmenheten. De er positive til tiltaket for å få inn ny virksomhet, men understreker enkelte faktorer som er viktige for utvikling her:

- Området vil bli trangere, dette er negativt med tanke på trafikksikkerheten i forhold til gjennomgang for gående og syklende.
- 5 etasjer vil bli høyt og dominerende for Aas-bygget, den bør ikke overstige 4 etg.
- Det savnes mer grøntarealer og uteplasser for beboere, særlig barnefamilier. Dette er spesielt viktig for barn.
- Det estetiske uttrykket må vektlegges.

I tillegg uttrykkes det skepsis til fortetting av sentrum, og det etterspørres hvor mange boenheter det skal være i sentrum.

*Kommentar: Viktigheten av å ta hensyn til gående og syklende er tatt inn i revidert planprogram. For øvrig er resterende punkter omtalt i planprogrammet som temaer som skal utredes her.*

*Vedrørende spørsmålet om antall boenheter i sentrum, så er en fortetting i sentrumsområder og sentral boligetablering i tråd med Statlige retningslinjer for arealplanlegging, Her poengteres det at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.*

Bane Nor datert 01.11.18

Planområdet ligger i nærheten av eksisterende planovergang i Brugata. Det forventes at trafikksikkerhet rundt kryssingen av jernbanen vurderes i planarbeidet. Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i deres veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging og i deres tekniske regelverk.

*Kommentar: Det er innarbeidet et krav til vurdering av trafikksikkerheten ved kryssing av jernbanen i forhold til etablering av flere boligheter i sentrum i revidert planprogram.*

Fylkesmannen i Hedmark, datert 02.11.18

Fylkesmannen mener planprogrammet behandler viktige og relevante problemstillinger, men minner likevel om de rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, og viser til rundskriv T-2/2008 Om barn og planlegging med temaveileder T-1513 Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven.

Det forutsettes at det settes av tilstrekkelige og egnede arealer for lek, utendørs opphold og møteplasser. Planforslaget bør også legge til rette for å sikre forholdene for gående og syklende innenfor området. I bestemmelsene bør det stilles krav til opparbeiding av arealene, herunder krav til lekeapparater og beplantning/skjerming. Det bør videre stilles rekkefølgekrav om at arealene er ferdig opparbeidet samtidig med at første boenhet tas i bruk.

Fylkesmannen er positiv til planer om fortetting under forutsetning av at fortettingen gjøres med kvalitet. Det vises i denne sammenheng til veiledning om fortetting på regjeringen.no og forutsetter at forholdet til omkringliggende bebyggelse blir vurdert, og at de fysiske kvalitetene i planforslaget sikres.

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av vurdering og analyse av risiko og sårbarhet, jfr. plan- og bygningsloven § 3-1 pkt. h og § 4-3. Det kreves at slike vurderinger og analyser synliggjøres i plandokumentet.

Vi minner om at planforslaget må ta hensyn til nasjonale mål og føringer når det gjelder:

- Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jf. § 5-1 i plan- og bygningsloven.
- Universell utforming av uteareal og bygninger
- Kartlegging og sikring mot støy, jf. T-1442/2016
- Vurdering av luftkvalitet og behov for avbøtende tiltak, jf. T-1520

*Kommentar: Henvisning til temaveileder T-1513 Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven. er lagt inn i revidert planprogram i tillegg til rundskriv T-2/2008 Om barn og planlegging, samt retningslinje for behandling av støy T-1442/2016 og luftkvalitet T-1520. Det er også innarbeidet et krav til å vurdere hensynet til gående og syklende i revidert planprogram.*

#### Hedmark Fylkeskommune, datert 05.11.18

Fylkeskommunen kommenterer at planprogrammet inneholder de tema som er relevante for planarbeidet. Det forutsettes at planarbeidet skjer i henhold til overordnet plan og lovverk og i god dialog med kommunen og berørte parter, og at det legges godt til rette for medvirkning i planprosessen.

Det forutsettes at planarbeidet søker helhetlige løsninger med god arkitektonisk kvalitet, tilpasning til omkringliggende bebyggelse, tilstrekkelige og egnede uteoppholdsareal og universell utforming av inne- og uteområder. Det forutsettes at retningslinje for behandling av støy T-1442/2016 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 legges til grunn for planleggingen, og at overvannshåndtering avklares i reguleringsplanen.

Vedrørende kulturvernfarende forhold så har Fylkesdirektøren ingen merknader ut fra hensynet til automatisk fredete kulturminner. Når det gjelder nyere tids kulturminneverdier har fylkeskommunen ingen merknader utover at ifølge referat fra oppstartsmøtet skal sentrumsplanen og kulturminneplanen tas hensyn til ved utarbeidelsen av planforslaget. Vi legger til grunn at fylkeskommunen også skal uttale seg til planforslaget når det legges ut på høring.

*Kommentar: Henvisning til retningslinje for behandling av støy T-1442/2016 og luftkvalitet T-1520 er lagt inn i revidert planprogram.*

#### Statens vegvesen, datert 05.11.18

Det legges opp til høy (100% - BYA) utnyttelse, noe som vil medføre stor aktivitet og trafikk til og fra planområdet. Det henvises til kommunedelplan for trafiksikkerhet som premiss for planarbeidet. Det forutsettes at trafikal støy er et hovedelement i støyutredningen som er nevnt i punkt 4.6. Under punkt 4.8 må det nevnes at planarbeidet krever en trafikal vurdering som avklarer forhold og behov for tiltak knyttet til trafiksikkerhet, adkomst, parkeringsforhold, standard og kapasitet på eksisterende anlegg (spesielt kryss - og avkjøringsforhold mot fylkesveiene), konsekvenser for drift og vedlikehold med videre, i lys av det planlagte tiltaket.

*Kommentar: Merknaden fra vegvesenet vedrørende behov for en trafikal vurdering er innarbeidet i revidert planprogram.*

### **Saksvurdering**

Hensikten med reguleringsplanen er å etablere nye sentrumsnære leiligheter og øke utnyttelsen for eiendommene. Forslaget er i strid med gjeldende kommunedelplan for Tynset tettsted på flere punkter:

1. Byggehøyder: Utbygger ønsker en inntrukket 5. etasje, mens KDP for Tynset tettsted samt Høydestudiet for Tynset sentrum setter en grense på 4 etasjer.
2. Utnyttelsesgrad: Utbygger ønsker å se på muligheten for en utnyttelse på BYA på 100%. KDP for Tynset tettsted setter en BYA på 80 %.

I tillegg er det flere vesentlige punkter som skal belyses gjennom planprogrammet, vedrørende tilgang til og utforming av utearealer, forholdet til kulturminner og kulturmiljøer, parkering, forholdet til torvet og omliggende bygninger.

I de innkomne høringsuttalelsene har det kommet flere innspill og forventninger til utredningsarbeidet, som forslagsstiller har vurdert, i samråd med kommunen. Det er etter dette innarbeidet flere punkter i revidert planprogram, som kommentert under de ulike høringsuttalelser:

1. Det er innarbeidet et krav om en trafikal vurdering etter merknad fra Statens vegvesen.
2. Det er lagt inn krav om en vurdering av trafikksikkerheten ved kryssing av jernbanen for nye beboere.
3. Det er spesifisert retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i revidert planprogram, i tråd med uttalelser fra fylkesmannen og fylkeskommunen. Som en del av dette skal også vibrasjonsproblematikk vurderes.
4. Hensynet til gående og syklende må vurderes og ivaretas.

Rådmannen mener det reviderte planprogrammet tar hensyn til innkomne merknader og oppfyller kravene i PBL § 4-1, og anbefaler at formannskapet fastsetter planprogrammet i tråd med PBL § 12-9.

### **Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø.**

Planen vil ikke innebære negative konsekvenser for klima og miljø. En sentrumsnær etablering av boliger må sees på som en gunstig løsning, da det medfører mindre transport og arealbruk.

### **Råd og utvalg**

Følgende råd har blitt varslet ved oppstart om regulering og høring av planprogram: Trafikksikkerhetsutvalget, eldrerådet, rådet for likestilling for funksjonshemmede, og de unges råd.

### **Innstilling:**

Formannskapet vedtar forslag til planprogram for Reguleringsplan med konsekvensutredning for Torvgata 4,6,7,8,9, med plan ID 201806, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-9.

### **Formannskapet behandlet saken i møte 13.12.2018 :**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

Formannskapet vedtar forslag til planprogram for Reguleringsplan med konsekvensutredning for Torvgata 4,6,7,8,9, med plan ID 201806, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-9.