

Tynset kommune**SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 21/2646

OMREGULERING KRULLHAUGEN BOLIG- OG FRITIDSOMRÅDE, KVIKNE

Saksnr. **Utvalg**
66/22 Formannskapet

Møtedato
22.11.2022

Kortversjon av saken:

Norconsult har på vegne av Kvikne Eiendom AS søkt om å få endre detaljreguleringsplanen for Krullhaugen bolig og fritidsområde (planid 201203_1). Planområdet omfatter eiendommen 167/174, eid av Tynset kommune.

Detaljreguleringsplan for Krullhaugen bolig og fritidsområde (planid: 201203) ble vedtatt 30.04.2014. Planen ble delvis erstattet av en mindre endring (planid: 201203_1) den 17.03.2016. Hensikten med pågående planendring er å tilrettelegge for økt tilflytning til Kvikne ved å kunne tilby kostnadseffektive boliger av god kvalitet, for både utleie og salg. Ved å øke fortettingen av boliger innenfor de to delfeltene innenfor gjeldende reguleringsplan, vil man kunne oppnå denne målsetningen. Kommunen har i oppstartmøtet stilt krav om at det tilrettelegges for tursti vest i området for BKS1, samt at tilstrekkelig lekeareal opprettholdes. Endringen slik den framstår dekker de satte kravene.

Planforslaget legger opp til følgende endringer:

1. Område BKS1 (nytt feltnavn BK1) endres fra 6 til 12 boenheter. Bebygd areal (BYA) beholdes på 30%.
2. Område B1 (nytt feltnavn BK2) endres fra 2 til 8 boenheter. Bebygd areal (BYA) endres fra 20 til 30%.
3. Parkeringskravet innen begge områder senkes fra 2 til 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
4. Det opprettes nærlekeplasser innen begge områder.
5. Det etableres en tursti som en «snarvei» mellom Krullhaugen og Grøtlivegen; mot Yset og skolen.

Vedlegg

1. Endringsbeskrivelse datert 15.08.22
2. Plankart, datert 15.08.22
3. Planbestemmelser, datert 15.08.22
4. Illustrasjonsplan og snitt, datert 15.08.22
5. Alle innspill fra høringsprosessen.

Melding om vedtak sendes til:

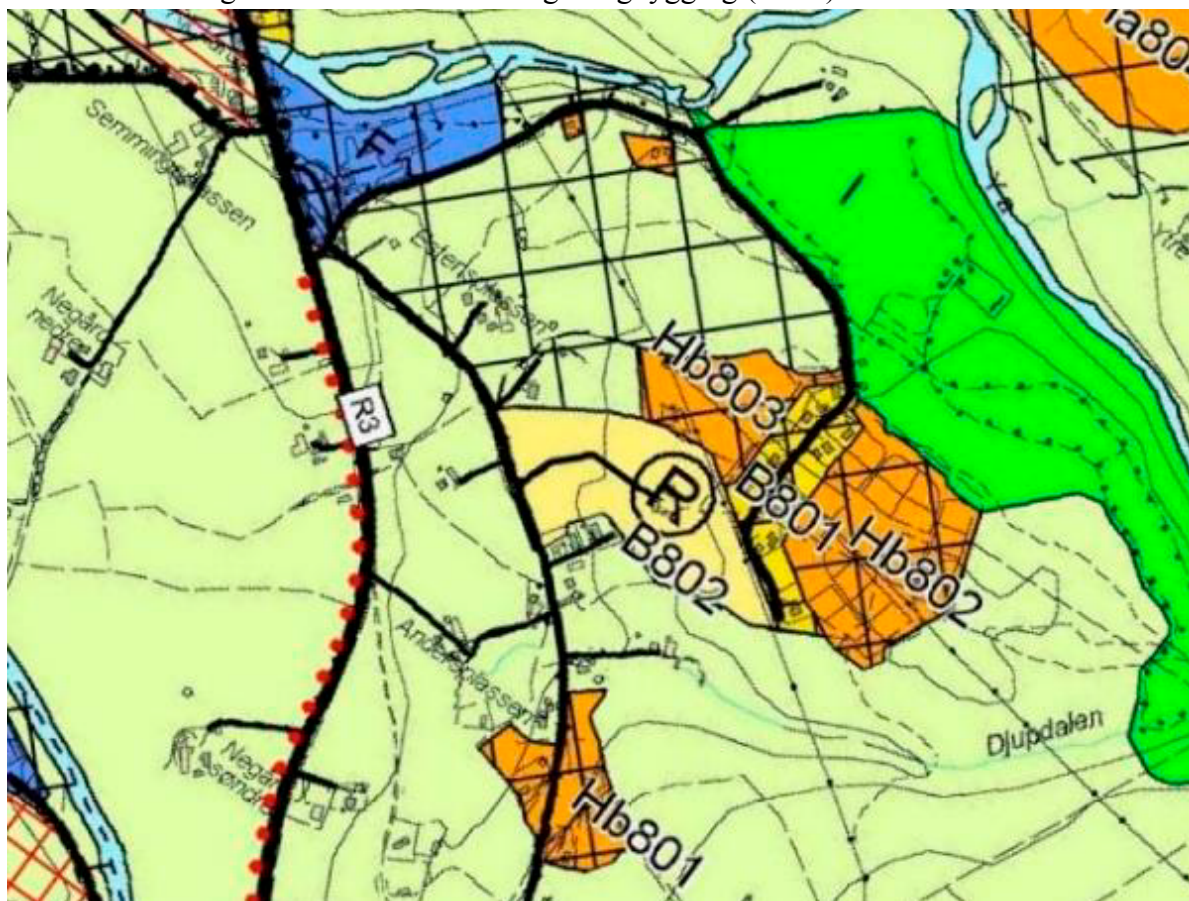
Saksbehandler for videre utsendelse.

Saksopplysninger

Norconsult sendte på vegne av Kvikne Eiendom AS et innspill til pågående arbeid med kommuneplanens arealdel den 26.02.2021. Det er konkludert med at pågående prosess med kommuneplanens arealdel vil ta lenger tid enn det tiltakshaver ønsker og at innspillet tas gjennom en mindre endring etter forenklet prosess parallelt med den overordnede prosessen. Kvikne Eiendom AS har opsjon på utvikling av områdene B1 og BKS1 innen gjeldende reguleringsplan for området Krullhaugen. Kvikne Eiendom AS ønsker å legge til rette for bygging av kostnadseffektive boliger av god kvalitet. Dette tilbudet vil dekke et behov som er spesielt relevant for arbeidstakere og yngre tilflyttere til Kvikne.

Overordnede planer

Gjeldende planer for området er kommunedelplanen for Yset og gjeldende detaljregulering for Krullhaugen. Kommunedelplanen for Yset har som målsetting å gjøre RV3 mer trafiksikker og opprettholde dagens innbyggertall for å sikre et rikt og framtidig bygdeliv. Område BKS1 og B1 er avsatt til framtidig boligbygging (B802).

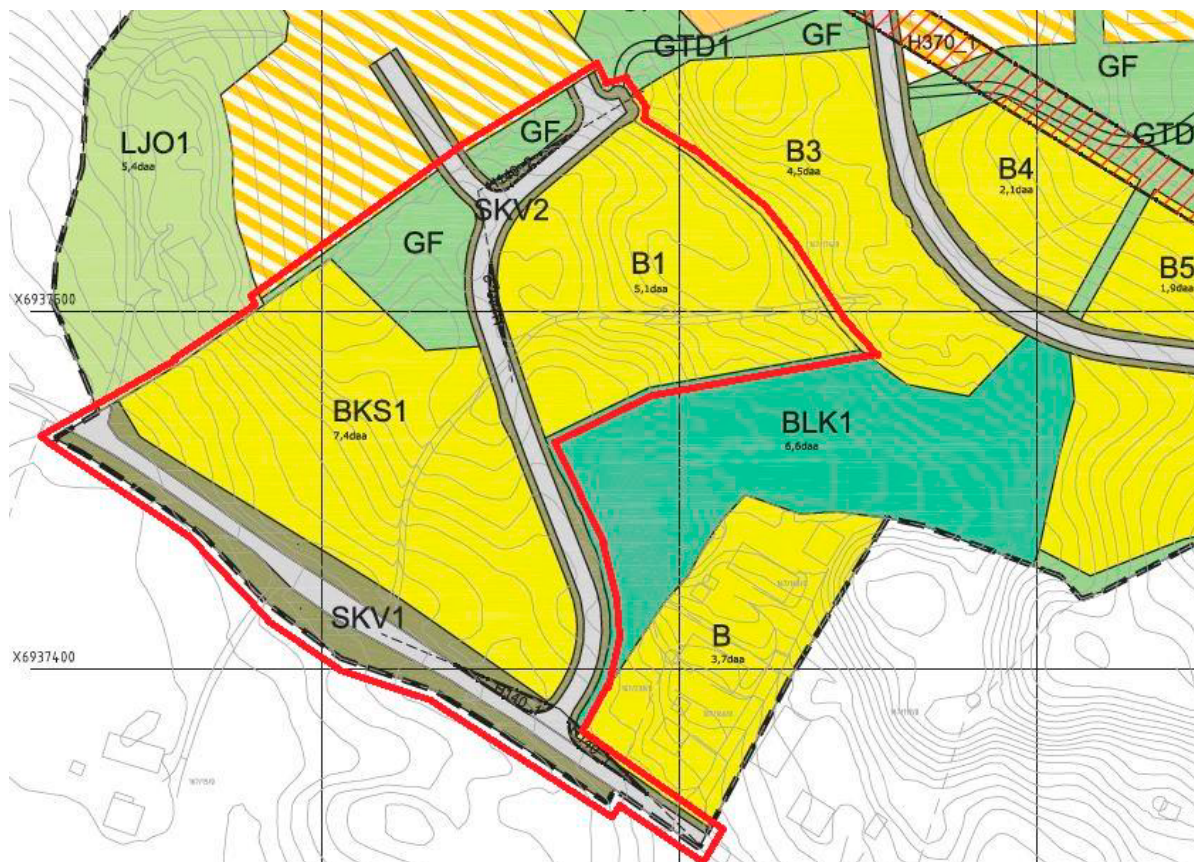


Figur 1 Utsnitt fra kommunedelplanen Yset

Gjeldende reguleringsplan legger opp til følgende:

For det eksisterende område B1 (Boligbebyggelse), tillates etablert inntil to tomter. BYA = 20 %. Det tillates inntil 1,5 etasjer eller sokkelbygg. For det eksisterende området BKS1

(Konsentrert boligbebyggelse), tillates etablert inntil 6 enheter. BYA = 30 %. Det tillates etablert boligbebyggelse med sokkel eller 1,5 etg. Området med planendring markert med rød strek.



Figur 2 Planområdet vist opp mot eksisterende plan, den røde streken er området som er berørt av endringen.

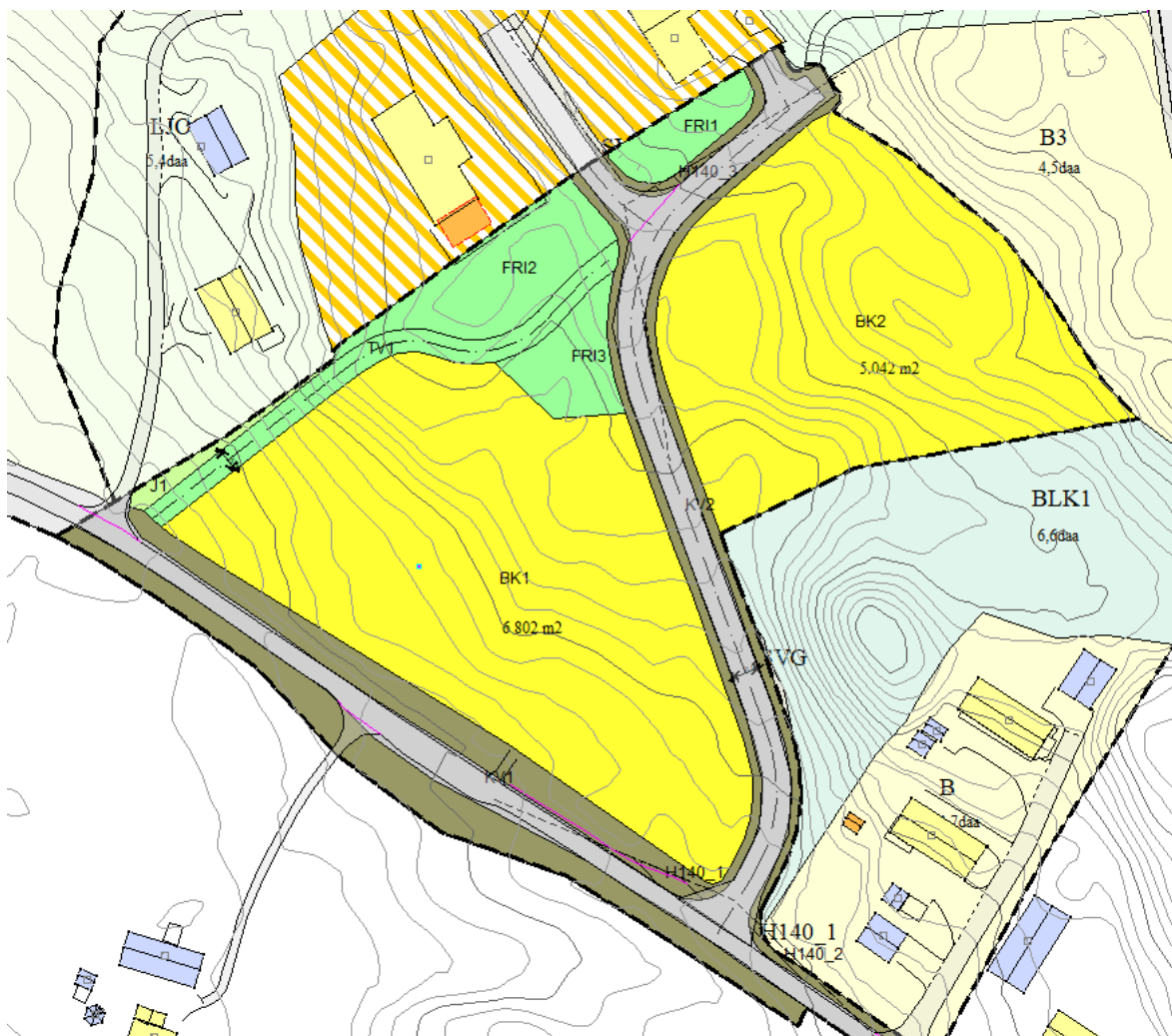
Endring i plan

Endringsforslaget legger opp til en fortetting av feltene BKS1 (nytt navn BK1) og B1 (nytt navn BK2). Eksisterende plan legger opp til store boligenheter i felt B1 med etablering av 2 tomter og en BYA på 20%. Feltet BKS1 legger opp til konsentrert småhusbebyggelse med etablering av inntil 6 boligenheter, BYA for dette feltet er 30%. Foreslått endring ønsker å øke antall boenheter innenfor BKS1 fra 6 til 12, men BYAen holdes på 30%. for B1 ønskes antall enheter å økes fra 2 til 8, i dette feltet ønskes BYAen økt fra 20 til 30%. Felles for begge feltene ønskes det også at parkeringskravet senkes fra 2 til 1,2 biloppstillingsplasser per boenhet.

Endringene oppsummeres slik:

1. Område BKS1 (nytt feltnavn BK1) endres fra 6 til 12 boenheter. Bebygd areal (BYA) beholdes på 30%.
2. Område B1 (nytt feltnavn BK2) endres fra 2 til 8 boenheter. Bebygd areal (BYA) endres fra 20 til 30%.
3. Parkeringskravet innen begge områder senkes fra 2 til 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
4. Det opprettes nærlekeplasser innen begge områder.

5. Det etableres en tursti som en «snarvei» mellom Krullhaugen og Grøtlivegen; mot Yset og skolen.



Figur 3 Endringsområdet med omliggende arealer

Innspill

Det har i høringsperioden kommet inn 8 innspill / kommentarer til endringsforslaget. Disse oppsummeres her. Alle innspillene legges med som saksdokumenter i sin helhet.

Innspill 1 Mottatt 21.10.2022 fra Randi Marie Brøndbo og Knut Mo. Innspillet oppsummeres slik:

Vi ønsker at foreslåtte planendring ikke tillater bygging av mer enn maksimalt fire boenheter i område BK2, og at kravet om to parkeringsplasser per boenhet opprettholdes. Sammen med utbygging av BK1 i henhold til nåværende plan, vil behovet for boliger på Kvikne være godt dekket. Vi mener at det vil være langt mer attraktivt for de som kan vurdere å slå seg ned på Kvikne å kjøpe bolig i et område som ikke har en altfor tett konsentrasjon av hus. Samtidig vil interessene for oss som allerede eier en bolig i Krullhaugen til en viss grad være ivaretatt.

Vurdering: En fortetting innen BK2, der den totale utnyttelsesgraden økes fra 20% til 30% tilsvarer en minimal endring i bygningsmassen. Omregnet til antall kvadratmeter vil det si at

øvre tak for bebyggelse går fra 1008 m² til 1513 m². Selv med maksimal utbygging av feltet ansees det som tilstrekkelig med «luft» i feltet slik at attraktiviteten opprettholdes og konsekvensene for naboene blir minimale.

Kvikne er et område med store avstander og mye av framkommeligheten er basert på bilbruk. Innspillet stiller spørsmål om hvorvidt 1,2 parkeringsplasser per boenhet er tilstrekkelig. Parkeringskravet er et minimumskrav, en boligeier som ønsker 2 parkeringsplasser til eget bruk kan opparbeide dette på egen tomt, da dette ikke er et søknadspliktig tiltak.

Innspill 2 mottatt 24.10.2022 fra Randi Grønli og Bjørn Sortland. Innspillet oppsummeres slik:

Innspillet stiller spørsmål med behovet for fortetting, hvorvidt 1,2 parkeringsplasser per boenhet er tilstrekkelig, kapasitet til lagring gjennom garasje / bod og hvordan fortettingen vil påvirke nærliggende fritidsboliger.

Vurdering: Fortettingen gir et tilbud til rimeligere boliger av god kvalitet. Tilbud til tomter der det er tilrettelagt for konsentrert bebyggelse er per dags dato svært begrenset på Kvikne. Det er per dags dato 18 ledige tomter for eneboligbebyggelse i Kviknegrenda, en fortetting i Krullhaugen vil legge til rette for et tilbud som ellers ikke finnes på Kvikne.

Merknad om parkeringskravet er svart ut i innspill 1.

Behov for garasje eller bod til oppbevaring er ivarettatt i de reviderte bestemmelsene, planen legger opp til at det kan etableres inntil 3 bygninger per tomt.

Innspill 3, mottatt 25.10.2022 fra Aud Aas Kummeneje og Reidar Kummeneje. Innspillet oppsummeres slik:

Aud Aas Kummeneje og Reidar Kummeneje slutter seg fullstendig til innspillet fra Randi Marie Brøndbo innsendt den 21.10.2022.

Vurdering: Innspillet legges med i saken.

Innspill 4 mottatt 26.10.2022 fra Anne Grete Hansæl. Innspillet oppsummeres slik:

Dette forslaget til endring vil gi store negative konsekvenser for meg som nabo og også forringe attraktiviteten på ledige tomter i form av en totalt forandret utsikt grunnet flere og større bygninger, som større sokkelbygg som vil bli veldig ruvende i terrenget sett nedenfra og ikke minst grunnet større bygninger og takflater sett ovenfra. Dette fordi Krullhaugen boligfelt har stor stigning i terrenget og det er boliger i Haugan boligfelt som ligger rett ovenfor Krullhaugen igjen.

Vurdering: En fortetting innen BK2, der den totale utnyttelsesgraden økes fra 20% til 30% tilsvarer en minimal endring i bygningsmassen. Omregnet til antall kvadratmeter vil det si at øvre tak for bebyggelse går fra 1008 m² til 1513 m². Selv med maksimal utbygging av feltet ansees det som tilstrekkelig med «luft» i feltet slik at attraktiviteten opprettholdes og

konsekvensene for naboene blir minimale. Den totale summen for bebygd areal holdes på samme maksimumsnivå for nedre del av området.

Innspill 5 mottatt 26.10.2022 fra Trine S. Moe og Erik B. Jenssen. Innspillet oppsummeres slik:

Trine S. Moe og Erik B. Jenssen slutter seg fullstendig til innspillet fra Randi Marie Brøndbo innsendt den 21.10.2022.

Vurdering: Innspillet legges med i saken.

Innspill 6 mottatt 28.10.2022 fra Innlandet fylkeskommune. Innspillet oppsummeres slik: Innlandet fylkeskommune bemerker at hensyn til barn og unges interesser er godt ivaretatt i endringsforslaget. Fylkeskommunen er positive til at det legges til rette for en tettere utnyttelse av området enn først tenkt. Fylkeskommunen har ingen merknader utover dette.

Innspill 7, mottatt 28.10.2022 fra Aud Aas Kummeneje og Reidar Kummeneje. Innspillet oppsummeres slik:

Aud Aas Kummeneje og Reidar Kummeneje slutter seg fullstendig til innspillet fra Hansæl innsendt den 26.10.2022.

Vurdering: Innspillet legges med i saken.

Innspill 8, mottatt 03.11.2022 fra Statsforvalteren i Innlandet. Innspillet oppsummeres slik: Både regulert område BKS1 (nå BK1) og regulert område B1 (nå BK2) ligger i sin helhet på fulldyrka jord. Slik vi oppfatter det endres ikke avgrensing av de to delområda, bortsett fra ei smal stripe til tursti nordvest for BK1. Statsforvalteren er opptatt av at når det først er vedtatt nedbygging av dyrka jord så er det viktig at denne utnyttes godt. Høyere arealutnytting som foreslått oppfyller denne målsettingen, og vi mener derfor at denne foreslåtte endringa er positiv.

Saksvurdering

Fortetting / bebyggelsesmasse

Endringen legger opp til en fortetting av antall boenheter, det totale antallet for disse feltene endres fra 8 til 20 enheter. Med flere enheter på samme feltene blir det strengere krav til lekeareal og framkomst for myke trafikanter. Begge feltene får en BYA på 30%, dette tilsier at øvre tak for bebyggelse for BKS1 forblir lik og at BK2 får en økning på 10%. Denne økningen tilsvarer cirka 500 m² mer med bebygd areal. Denne økningen oppfattet som minimal og vil i kombinasjon med mindre boligenheter i liten grad gi forringet utsikt.

Vann og avløp

Feltene ligger sentralt i forhold til eksisterende kommunale vann og avløpsledninger. Kapasiteten vurderes å være tilstrekkelig selv ved økt antall boenheter. Boligene tilkobles kommunalt anlegg.

Barn og unges forhold

Ved en fortettingsprosess er det alltid viktig å se på barn og unges behov. En større utnyttelse av feltene betyr mer press på leke og oppholdsareal. Kommunen har derfor stilt krav om at dette behovet ivaretas tilstrekkelig i de reviderte bestemmelsene. I forslaget til de reviderte bestemmelsene er det lagt til et nytt punkt under rekkefølgebestemmelser (punkt 7.5 Nærlekeplasser) som skal ivareta dette behovet. Bestemmelsen ser slik ut:

7.5 Nærlekeplasser

Innen hvert av områdene BK1 og BK2, kreves det opparbeidet en nærlekeplass på minimum 200 m², maksimum 50 meter fra områdets boenheter, før brukstillatelse kan gis. Lekeområdene skal minimum inneholde sand-lek, huske og sklie.

Landbruk

Planområdet er i dagens plan regulert til boligformål, endringen berører derfor i liten grad jordbruksinteressene i området. Det er allikevel verdt å merke seg at området originalt bestod av mye dyrka og dyrkbar jord, regionale og nasjonale føringer innenfor jordvern tilsier at en effektiv utnyttelse av jordbruksarealene som skal bygges ned er betydelig bedre enn spredt bebyggelse med store enheter. Planendringen kan derfor anses som mer positiv enn alternativet i forhold til jordvernets interesser.

Trafikale forhold

Ved en fortetting av antall enheter i planområdet vil det påvirke trafikkbildet. Antall boenheter økes fra 8 til 20 i de berørte feltene. Dette kan på sikt føre til mer enn en dobling i biltrafikken feltet frembringer. Veiene som leder inn mot feltet er Grøtliveien (privat) som tar av fra riksvei 3, og Krullhaugen-veien (kommunal). Begge disse veiene har god sikt og ingen kjente trafikksikkerhetsutfordringer. En fortetting vil også kunne påvirke myke trafikanters framkomst. Kommunen har derfor stilt krav om at det etableres en tursti vest i planområdet (se fig 3) som en snarvei mellom Krullhaugen og Grøtlivegen mot Yset og skolen. Denne turstien ansees å ivareta myketrafikanter i området i større grad enn dagens løsning.

Målet med fortettingen er å legge til rette for bygging av kostnadseffektive boliger av god kvalitet. Det er derfor ønskelig å redusere parkeringskravet fra minimum 2 parkeringsplasser per boenhet til 1,2 for feltene BKS1 (nytt navn BK1) og B1 (nytt navn BK2). Det skal opparbeides 1 parkeringsplass ved inngangspartiet på boenhetene, de resterende 0,2 skal opparbeides som felles gjesteparkeringer. Denne endringen kommer fram av endringen i bestemmelse 1.7 Parkering:

1.7 Parkering

For boenheter hvor det ikke søkes om oppsett av garasje/carport, skal det settes av 25 m² av tillatt utnyttingsareal til garasje. For områdene med konsentrert boligbebyggelse (BK1 og BK2), skal det anlegges minst 1,2 biloppstillingsplasser per boenhet. En biloppstillingsplass opparbeides ved den enkelte boenhets inngangsparti, de resterende opparbeides som gjesteparkering langs adkomstveg. For de resterende områdene skal det anlegges minst to biloppstillingsplasser per boenhet. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass.

Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø

Dagens plan legger allerede opp til boligbygging i det gjeldende området. En fortetting vil gi mindre konsekvenser for klima og miljø gjennom høyere utnyttelse, noe som fører til mindre press for å ta hull på urørte arealer.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren anser at endringen av planen 201203_01, er i tråd med bestemmelsene i PBL § 12-14 og kan behandles som en endring etter forenklet prosess. Rådmannen anbefaler formannskapet å vedta endringene i reguleringsplanene for Krullhaugen bolig og fritidsområde.

Innstilling:

Formannskapet vedtar endring av Krullhaugen bolig og fritidsområde, plan-ID 201203_01, i tråd med plan og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14, med følgende dokumenter:

1. Endringsbeskrivelse datert 15.08.22
2. Plankart, datert 15.08.22
3. Planbestemmelser, datert 15.08.22
4. Illustrasjonsplan og snitt, datert 15.08.22

Formannskapet behandlet saken i møte 22.11.2022:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Formannskapet vedtar endring av Krullhaugen bolig og fritidsområde, plan-ID 201203_01, i tråd med plan og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14, med følgende dokumenter:

1. Endringsbeskrivelse datert 15.08.22
2. Plankart, datert 15.08.22
3. Planbestemmelser, datert 15.08.22
4. Illustrasjonsplan og snitt, datert 15.08.22