

Høringsparter og naboer

Deres ref.:

Vår ref.:
52502667

Dato:
2026-01-02

Varsel om oppstart av planarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale - Brekka boliggrønd

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-3 og 12-8 kunngjøres oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for boligområdet Brekka boliggrønd i Tynset kommune. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for variert småhusbebyggelse, konsentrert og frittliggende. Samtidig varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale jf. kommuneplanens arealdel kap. 1.4. og pbl. § 11-9 nr. 2.

Planarbeidet utføres av Norconsult Norge AS avd. Os på vegne av Brekka boliggrønd AS. Det ble avholdt oppstartsmøte med Tynset kommune 27. august 2024.

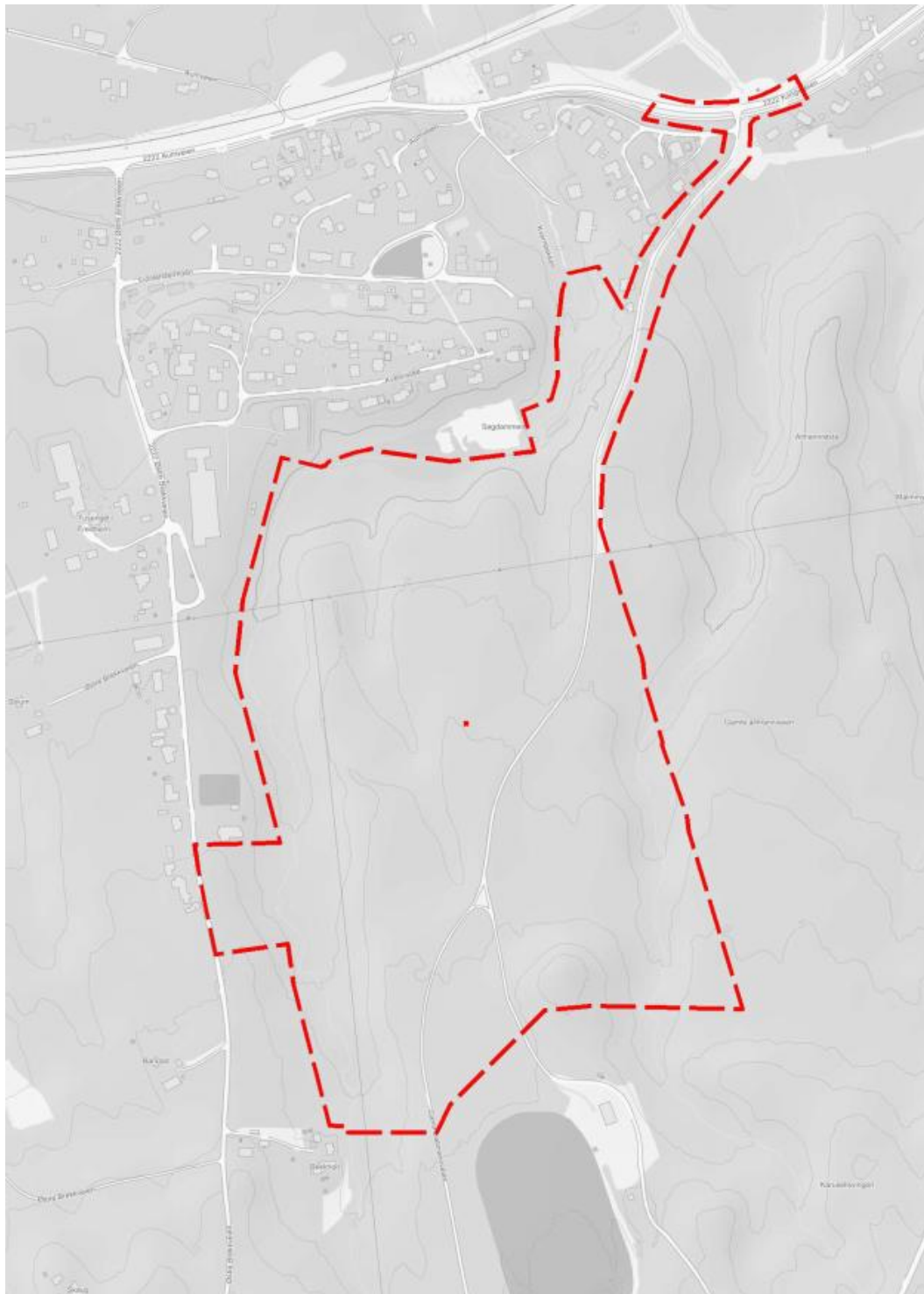
Planområdet

Planområdet ligger ca. 2 km sørvest for Tynset sentrum, blant eksisterende boligområder.



Utbyggingsområdet er avgrenset av småhusbebyggelse i nord, samt skog og landbruksområder ellers.

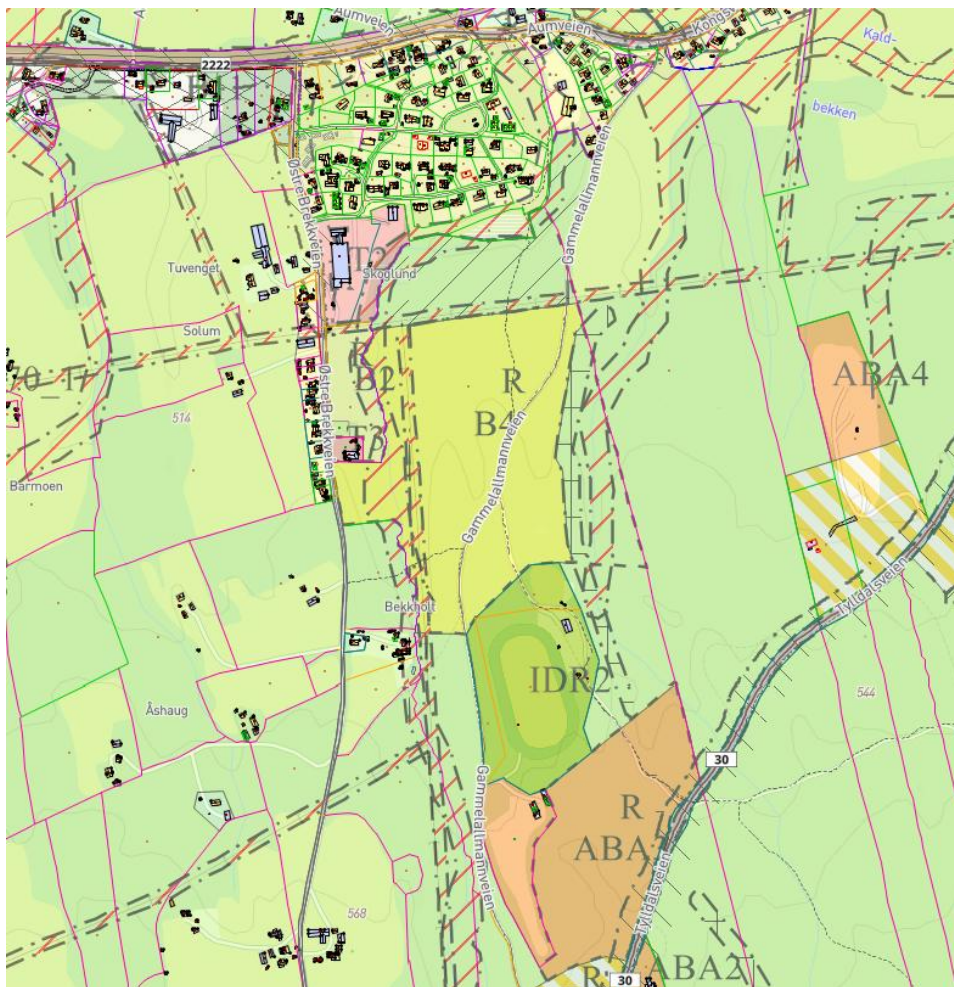
Situasjonskart med planavgrensning



Planområdet er på ca. 70 dekar. Planområdet består av eiendommen gbnr 37/20, del av eiendom gbnr 37/1, som begge er eid av oppdragsgiver, samt del av nabo 36/1. Tilkomstveg med tilrettelegging for gangge og sykkel vil berøre allerede bebygde naboeiendom med gbnr 36/36, 36/61, 36/27 og 36/40. Planavgrensningen er tilpasset området som er avsatt til boligformål i forslag til kommunedelplan for Tynset by.

Planstatus

Kommunedelplan for Tynset by ble vedtatt i kommunestyret 13. desember 2024.



Figur Feil! Det er ingen tekst med den angitte stilen i dokumentet.-1 Kommunedelplan for Tynset by. Kilde: Kommunekart.com

Arealet på Brekka har fått gul farge for arealformål «fremtidig boligbebyggelse» og boligområdet har benevnelsen B4 i kommunedelplanen. Det er satt inn symbolet R for krav om regulering.

Det går en hensynssone for flomfare, H320_2 med rød skravur gjennom planområdet i vest og et i kanten på øst.

I kommuneplanens bestemmelse 2.1.1 Boligbebyggelse (B2-11) er det gitt følgende føringer:

«Feltene B2-6 og B8-11 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 B3, B5, B6, B8, B10 og B11 stilles krav til en andel på min. 30% konsentrert småhusbebyggelse. For felt B4 Brekka, B5 Haverslia 3, B6 Myrvoll og B8 Rundmoen settes det krav til at reguleringsplanen skal legge ekstra vekt på at hensynet til turveier, skiløyper og stier gjennom området ivaretas ved detaljregulering.»

«Felt B4 Brekka bebygges med hovedvekt på frittliggende boligbebyggelse (enebolig og tomannsbolig), men med mulighet for konsentrert småhusbebyggelse. Gjennom detaljregulering må

følgende hensyn ivaretas: Automatisk fredede kulturminner og hensiktsmessig gang- og kjøreatkomst må utredes i en trafikkanalyse, samt at støyproblematikk fra nye næringsarealer og gocartbane må utredes. For områdene stilles krav til følgende antall boenheter:

<i>Nytt</i>	<i>boligfelt</i>	<i>daa</i>	<i>antall boenheter</i>
<i>B4</i>	<i>Brekka</i>	<i>180</i>	<i>min. 70</i>

Bestemmelse § 4.3 Faresone – flomfare (H320) sier følgende:

«H320_2: Hensynssona viser aktsomhetsområde for flom. Innenfor hensynssona er det byggeforbud mot tiltak i sikkerhetsklasse F1, F2 og F3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-2), inntil den reelle faren er avklart og det er dokumentert at tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.»

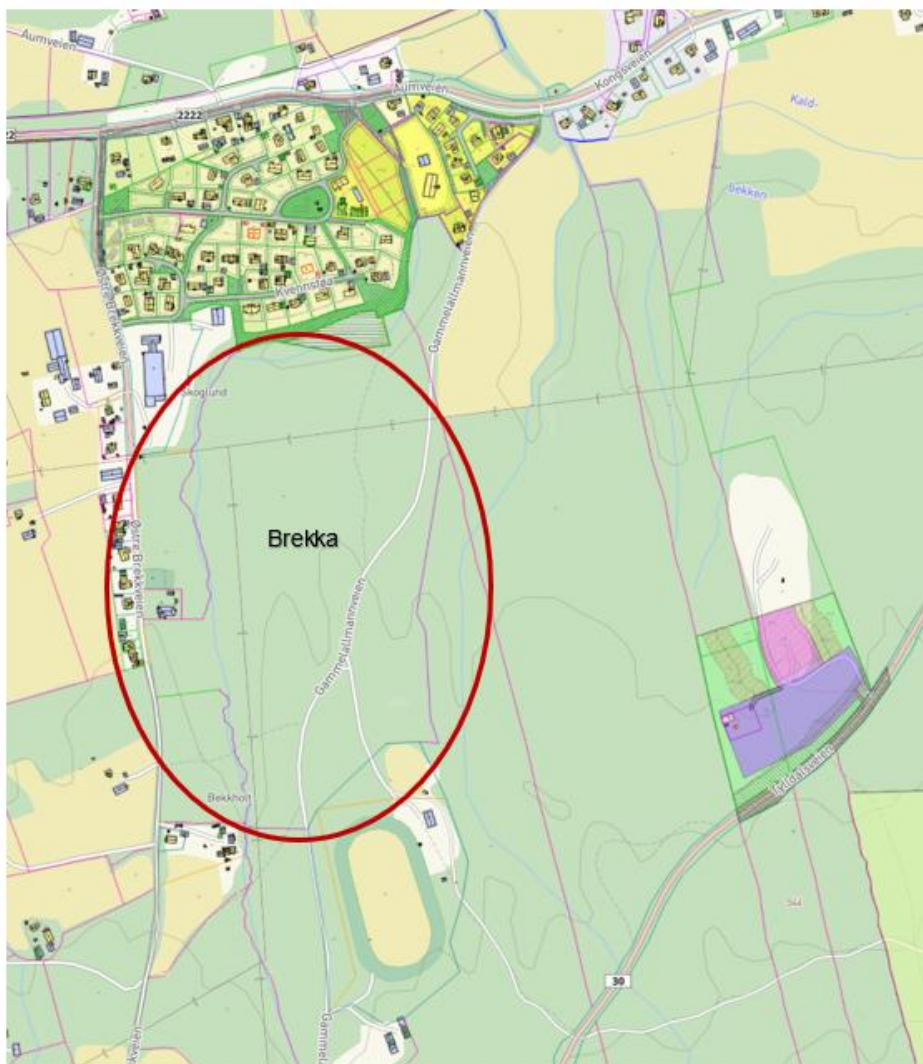
Bestemmelse § hensynssonene for automatisk fredede kulturminner, H730-1.

Forholdet til krav om konsekvensutredning

Planforslaget fremmes i tråd med overordnet plan, kommunedelplan for Tynset by. Planarbeidet er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning, jf. Veileder til forskrift om konsekvensutredning og planlegging etter plan- og bygningsloven, punkt 8.1.3. Virkninger av de planlagte tiltakene er beskrevet i kapittel 6, jf. krav i plan- og bygningslovens § 4- 2, første ledd.

Tilgrensende reguleringsplaner

Kvennstøa boligområde, PlanID, R91, ikrafttredelsesdato 2009-11-24 ligger nord for planområdet.



Formål og forutsetninger for planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for nye boliger. Det planlegges variert boligbebyggelse som er godt tilpasset omgivelsene. I tillegg vil det bli etablert felles leke- og uteoppholdsarealer.

Følgende tema vil bli belyst og vurdert i planarbeidet:

- Estetikk og byggeskikk
- Landbruk: Det blir redegjort for beslag av dyrka og dyrkbar mark og vurdert buffersone mot bebyggelsen.
- Kulturminner og fornminner
- Naturmangfold: kartlegging av eksisterende kunnskap om naturområder.
- Eksisterende blågrønn struktur (nærskog og bekkedrag) innarbeides.
- Overordnet plan for overvannshåndtering
- Trafikkforhold: valg av avkjørsel skal utredes.
- Leke- og uteoppholdsarealer

Innspill, samråd og medvirkning

Kommentarer, merknader, opplysninger og evt. spørsmål angående det igangsatte planarbeidet rettes til Norconsult Norge AS, avd. Os ved Kjersti Flatråker. Epost: kjersti.flatraker@norconsult.com . Eventuelt pr. post: Brutippen 13, NO-2550 Os i Østerdalen.

Kopi av innspill sendes til Tynset kommune: postmottak@tynset.kommune.no, eventuelt Torvgata 1, NO-2500 Tynset.

Plandokumenter er tilgjengelig på vår hjemmeside: <https://www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer/>

Informasjon om planarbeidet er også tilgjengelig på Tynset kommunes hjemmeside under *Kart, plan, bygg og deling > Planer > Kunngjøringer og høringer*.

Frist for innspill er satt til 08.02.2026

Innspill til planarbeidet vil følge planforslaget som vedlegg ved innsending av planen til kommunen. Etter at kommunen har behandlet planforslaget blir det ny anledning til å gi uttalelse ved offentlig ettersyn.

Med vennlig hilsen
Norconsult Norge AS

Kjersti Flatråker