

Tynset kommune**SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 12/1346

**DETALJREGULERINGSPLAN FOR KONGSVEIEN MED
BOLIGOMRÅDE - ENDELIG VEDTAK**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
78/13	Formannskapet	20.06.2013
87/17	Formannskapet	15.06.2017
132/18	Formannskapet	17.10.2018
18/19	Formannskapet	14.02.2019
13/19	Kommunestyret	26.02.2019

Kortversjon av saken:

Hensikten med reguleringen er å se nærmere på utviklingspotensialet for fortetting med sentrumsnær boligbebyggelse, ivareta og videreutvikle gateløpet til Kongsveien, og ta vare på Kongsveiens særtrekk som hovedatkomst til Tynset sentrum. I tillegg er det behov for å se på byggegrenser langs jernbane og fylkesveg.

Planen har vært ute på andre høringsrunde i perioden 23.10.18 - 04.01.19 og det er kommet sju merknader. Disse er innarbeidet i planforslaget som nå legges fram for endelig behandling. Rådmannen mener at planforslaget i hovedsak er i tråd med overordnet plan og foreslår at planen vedtas.

Vedlegg:

1. Reguleringsplankart, datert 04.10.18
2. Planbeskrivelse, datert 29.01.19
3. Reguleringsbestemmelser, datert 29.01.19
4. ROS- analyse, datert 04.10.18
5. Støyvurdering, datert 04.01.14
6. Samlet oversikt over merknader til 2. gangs høring og offentlig ettersyn
7. Adresseliste

Melding om vedtak sendes til:

Saksbehandler for utsending i tråd med adresseliste.

Saksopplysninger

Hovedformålet med reguleringsplanen er å se nærmere på utviklingspotensialet for fortetting med sentrumsnær boligbebyggelse, parallelt med at en ønsker å ivareta og videreutvikle gateløpet til Kongsveien. I tillegg er det behov for å se på byggegrenser langs jernbane og fylkesveg.

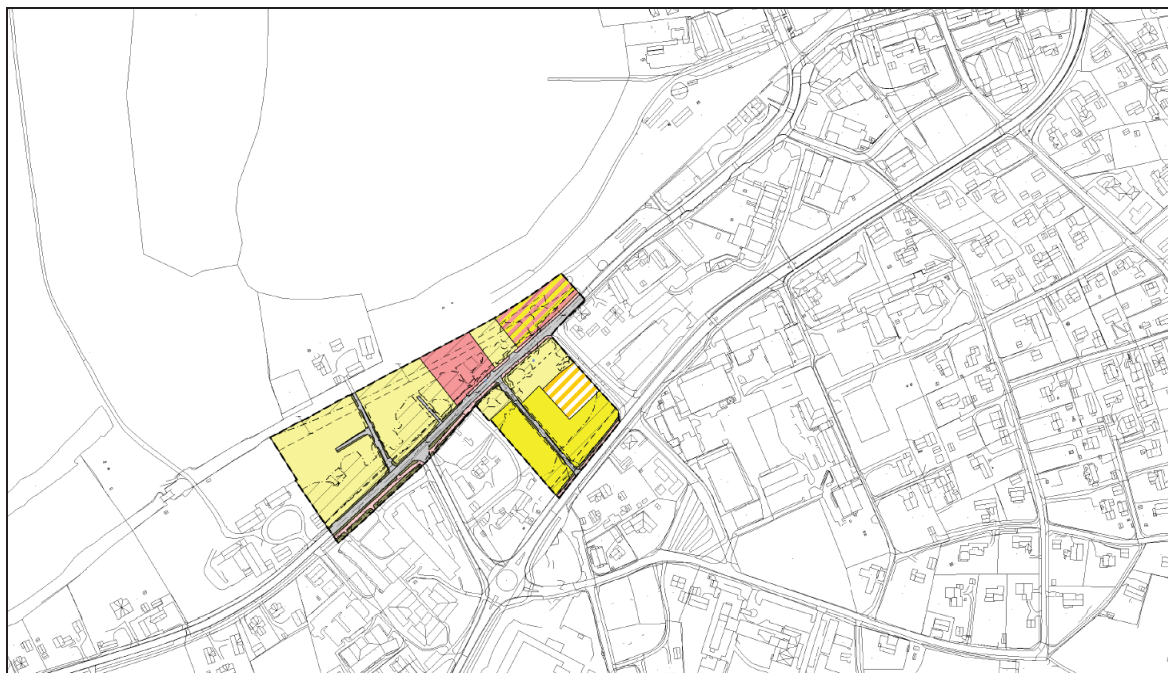


Fig.1: Planens utstrekning

Saksgang

Det ble varslet oppstart for planarbeidet 25.06.2013, men denne prosessen ble stoppet våren 2014 i påvente av avklaringer i prosessen med rullering av kommunedelplan for Tynset tettsted (KDP). KDP for Tynset tettsted ble vedtatt 8.oktober 2015. Bestemmelser og planformål i tidligere presenterte utkast ble så samkjørt med gjeldende KDP for Tynset tettsted.

Etter 1.gangs behandling i formannskapet 15.06.17 kom det innsigelse fra Bane Nor vedrørende avstand fra midt spor til byggegrense for boligbebyggelse.

Planen ble etter dette endret slik at byggegrensen nå er satt til 20 m fra jernbanen, og innsigelsen fra Bane Nor er dermed frafalt.

Andre endringer som ble gjort til 2. gangs behandling:

- Byggegrensene er økt noe mot Kongsveien, etter innspill fra Statens vegvesen. Som en konsekvens av dette, og for å gi bedre bokvalitet for evt. ny bebyggelse her, ble hensynssonen for bevaring for Kongsveien 8 fjernet.
- Det er lagt inn bestemmelser samt byggelinje for eiendommene Kongsveien 8 og 10 samt Rambugata 2 som vil sørge for at evt. ny bygningsmasse her bygges slik at gateløpet får en lineær bebyggelse som bevarer preget i Kongsveien der hvor gateløpet strammes opp og endrer karakter fra en landeveisgate til et mer urbant gateløp. Byggelinjen er satt til 8 m fra senterlinje vei.
- Kongsveien 5 foreslås i pågående prosjekt brukt til kunstnerboliger for gjesteopphold knyttet til verkstedslokaler i Rambu, samt at uthusene kan benyttes til kunstnerverksteder. Det er tidligere gjort vurderinger vedrørende muligheten for å benytte eiendommen til kommunale boliger. Det er ikke avgjort hva eiendommen skal brukes til. Hensynssone bevaring er fjernet i planen da kommunen ønsker å ha spillerom for fremtidig bruk av eiendommen.

Saken ble sendt ut til ny høring etter 2. gangs behandling, i formannskapet 17.10.18. Det har i høringsperioden kommet inn 7 merknader til planen:

1. NVE, mottatt 18.10.18:

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner. Videre bistand fra NVE kan forespørres om behov.

2. Sametinget, mottatt 31.10.18:

Sametinget uttaler seg i denne saken mht. samiske kulturminner. Sametinget har ingen kulturminnefaglige merknader til søknaden. Det er ikke kjennskap til at det er registrert automatisk freda, samiske kulturminner i det aktuelle området.

Om noen under arbeid skulle oppdage spor etter eldre aktivitet, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Pålegget beskrives i lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Det forutsettes at dette videreformidles til alle som skal delta i gjennomføring av tiltaket.

Det minnes også om at alle samiske kulturminner eldre enn 1918 er automatisk freda ifølge kml. § 4 annet ledd. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

3. Kommunalt råd for likestilling for funksjonshemmede, Tynset kommune, mottatt 04.12.18:

Rådet har følgende merknader til pkt. 1.4 i planbestemmelsene, der det påpekes at denne er alt for lite presis. Rådets forslag til bestemmelse er:

Pkt. 1.4 Universell utforming og tilrettelegging for alle befolkningsgrupper

Ved utforming av bebyggelse og uteområder skal disse være universelt utformet.

Bygninger, parkering, sykkelparkering, terrengbearbeiding, materialbruk beplantninger, belysninger, samt skilting skal være universelt utformet.

Ramper og anlegg som må etableres skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktige. Solide løsninger og materialer skal benyttes.

Planer og tiltak skal være universelt utformet i samsvar med anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal legges særlig vekt på at bygninger og arealer skal ha universell utforming og være tilrettelagt for alle befolkningsgrupper.

I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt.

Rådet har for øvrig ingen merknader til planen.

4. Fylkesmannen i Hedmark, mottatt 05.12.18:

Fylkesmannen påpeker at det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for området. Det er ikke avdekket forhold som krever tiltak ut over det som er innarbeidet i planen.

Det legges til grunn at sikkerhetsbestemmelsene knyttet opp mot jernbanen ivaretas i tråd med BaneNors vurderinger. Forholdet til samfunnsikkerhet og beredskap synes å være ivaretatt i planforslaget.

Fylkesmannen har utover det ovenstående ingen vesentlige merknader til planforslaget.

5. Bane Nor, mottatt 18.12.17:

Bane Nor fremmet innsigelse til byggegrense på 15 m fra midtspor jernbane for planområdet. Etter oversendelse av nytt planmateriale fra kommunen ser Bane Nor at kommunen har imøtekommet innsigelsen. Under forutsetning av at den foreslåtte endring vedtas av kommunestyret, anser Bane Nor at deres innsigelsesbrev datert 10.07.17 er tatt til følge av kommunen. Bane Nor har da ingen ytterligere merknader.

6. Statens Vegvesen, mottatt 07.01.19:

De utførte endringene ser i noen grad ut til å imøtekomme de anbefalinger som SVV gav ved 1.gangsbehandling, men påpeker at disse er faglige råd som ikke er til hinder for kommunal godkjenning. SVV bemerker at råd om 10 - meter byggegrense imidlertid gjelder fortsatt. SVV kan ikke se at byggegrensen er fastsatt innenfor feltet BSF_5. Dette må gjøres dersom byggegrensen skal sikres og bestemmelsene, slik de er formulert, skal gi mening.

Det påpekes at byggegrensen som er trukket rundt eksisterende bebyggelse vil gi anledning til å rive denne for gjenoppføring av ny bebyggelse nærmere veien enn den generelle byggegrensen. Det vil også gi anledning til bruksendring og videreutvikling i strid med hensikten bak byggegrensen, innenfor dette området. Dette vil være uheldig. Vedlikehold og mindre tiltak på eksisterende bebyggelse kan ivaretas med en generell byggegrense som trekkes rett gjennom eksisterende bebyggelse. Til arealet som rammes av byggegrensen kan det fastsettes bestemmelser som kun åpner for tiltak som ikke er i strid med hensikten bak byggegrensen. På den måten tydeliggjøres hva som er den stedstilpassede og ønskede byggegrensen, samtidig som vedlikehold og bevaringstiltak på eksisterende bebyggelse kan godkjennes i tråd med planen. For øvrig har Statens vegvesen ingen merknader til endringene.

7. Kjell Sindre Wålengen, mottatt 05.01.19 og 08.01.19:

Eier av Kongsveien har i sine uttalelser varslet at han ikke ønsker foreslåtte endring av byggegrensen for sine to eiendommer i Kongsveien.

Det påpekes at en endring fra 7 til 8 m byggegrense fra senter vei vil legge begrensninger på tomte i forhold til utnyttbart areal. Det bemerkes at flytting av veiatkomst fra Kongsveien til Ramm Østgårds gate vil kreve areal.

Saksvurdering

Etter 2.gangsbehandling har det kommet merknader som er vurdert videre i saken. Dette har medført at det er gjort endringer i planmaterialet etter siste høring. Det er innarbeidet justeringer i bestemmelsene for universell utforming. Planmateriale med bestemmelser og beskrivelse er oppdatert iht. til dette.

Vurderingene gjort i forhold til innkomne merknader er behandlet tematisk videre i saksvurderingen:

Merknader om universell utforming

Universell utforming er et viktig samfunnsanliggende. Det stilles krav til universell utforming til tiltak i Plan og bygningslovens § 29-3 og bestemmelser for universell utforming er nedfelt i planforslaget.

Det som bør vurderes er om det skal stilles krav som er strengere enn minstekravet som defineres i Tek 17 og som er en oppmyking i forhold til Tek 10 med hensyn på tilgjengelighet til boenheter. Denne oppmykingen gir i utgangspunktet lavere byggekostnader.

Gjennom denne reguleringsplanen kan det stilles krav som definerer hvor mange boenheter som skal bygges som tilgjengelige. Planen legger opp til fortetting med høyde på 3 etasjer, noe som gir stor fleksibilitet for utbygger i forhold til hvordan boenhetens tilgjengelighet kan utformes. Til eksempel for en fortetting med 4 etasjer, hvor tilgjengeligheten vil måtte sikres gjennom heis, som ikke nødvendigvis er et krav ved 3 etasjer i skrått terreng. Dette bør etter rådmannens skjønn sikres gjennom økt krav til tilgjengelighet utover det generelle kravet i Tek 17.

Dette, sammen med en spesifisering av tilgjengelighet til tilhørende utearealer, renovasjonsløsninger og parkering, vil være mer relevant innstramming av reguleringsbestemmelsene enn å gå inn på tekstbestemmelser som delvis dobler det som allerede er angitt i Tek 17. Med en gradvis større andel eldre i befolkningen, samt et mål om at folk bør kunne bo hjemme lengre, er det relevant å sette krav til ny bebyggelse om at det skal være et minstemål av tilgjengelige boenheter, dvs. bolig med alle funksjoner på inngangsplanet. For å heve andelen av hus med alle boligfunksjoner på ett plan, er det viktig å stille krav til nybygg.

Da planområdet også er sentralt plassert, samt ligger i nærheten av både kulturhus og Tjønnsosenteret, er det å anta at nye boliger her kan være av interesse for en eldre del av befolkningen som vil flytte fra enebolig til lettstelt leilighet. Det bør derfor være relevant for en evt. utbygger å legge opp til en tilgjengelighet ut fra markedet. Samtidig så bør man åpne for at det skal være gjennomførbart i forhold til at en evt. utbygging her vil skje i eksisterende bebyggelse og tomtestruktur. For ikke å legge for store økonomiske bindinger og vanskelig gjennomførbarhet i utbygginger innenfor planområdet, bør man derfor angi en prosentandel.

Det foreslås derfor i denne plan at det settes et krav til at min. 50% av alle nye boenheter i nye boligutbyggingsprosjekter skal ha tilgjengelighet, dvs. ha alle bofunksjoner på inngangsplanet og en tilgjengelighet hit. I tillegg må da tilhørende uteareal også ha en universell utforming. Om en utbygging da legger opp til bygningstype uten krav til heis, vil planen ivareta et krav på min. 50 % tilgjengelige boliger.

Merknader fra Statens vegvesen vedrørende byggegrenser i planen:

Innenfor felt BSF_5 er det satt en byggelinje på 8m fra senterlinje vei, som gir en avstand fra vei og fra fortau som vil bidra til bedre bokvalitet og privatliv for evt. nye boligbygg her. Samtidig vil byggelinjen sørge for å opprettholde bygningenes virkning som en vegg ut mot gateløpet, som fremholdes som viktig for preget i Kongsveien og overgangen fra landevei til mer urbant gateløp inn mot sentrum. Hvis linjen settes for langt inn fra veien vil ikke bygningsmassen lengre fungere som en vegg mot gateløpet, samt at det vil ta mer av eiendommene i Kongsveien 8, 10 og Rambugata 2.

Når det gjelder bebyggelsen på nordsiden av veien, så ønsker kommunen her å legge til rette for at eksisterende bebyggelse ivaretas og vedlikeholdes uten behov for dispensasjoner, men uten rom for ytterligere tiltak i sonen 10m fra veiens midtlinje. Kongsveien har her et bygningsmiljø med

frittliggende eneboliger. Da byggegrense, som generelt ligger på 10m fra senterlinje vei, følger i vegglivet på eksisterende bygg, vil ikke dette kunne medføre nye tiltak utover eksisterende bygningsmasse.

Merknader vedrørende endrede byggegrenser i Kongsveien 8:

I forslaget til høring er det regulert felles atkomst fra Ramm Østgaard gate til Kongsveien 8 og 10. Hensynssone bevaring for bygningene på Kongsveien 8 er fjernet. Dette er basert på tidligere tilbakemeldinger fra SVV som bemerker at nærheten til vei og fortau vil gi en del problematikk i forhold til bokvaliteter på eiendommen. SVV anbefaler at det bør vurderes en byggegrense på 10m fra midtlinje vei.

Den innkomne merknaden om planforslaget vedrørende Kongsveien 8 kommer fra eier av eiendommen, som fremhever at det ikke er ønskelig å øke byggegrensen her fra 7 til 8m. Kommunen ønsker å øke byggegrensen her for å gi bedre bokvaliteter for et evt. nybygg, i tråd med Statens vegvesens kommentarer, som i anbefaler 10m byggegrense her. Grunnen til at det ikke er satt byggegrense på 10m er todelt:

- Kommunen ønsker å opprettholde preget som bygningsmiljøet her bidrar til. Bygningsmassen i Kongsveien 8+10 samt Rambugata 2 skaper her en vegg mot gata som bidrar sterkt til å stramme opp gateløpet, og tydeliggjøre overgangen fra landevei til et mer urbant gateløp. Hvis dette trekkes lengre inn vil dette preget forsvinne. Det vil også gå utover mulig utnyttelse av eiendommen for grunneiere. Det er derfor satt en byggelinje på 8m fra senterlinje vei som definerer en fremtidig plassering av evt. nybygg. En byggegrense definerer en gitt minsteavstand. En byggelinje definerer en fastsatt linje hvor evt. ny bebyggelse skal komme. Eier nevner i sin merknad at han selv har foreslått å flytte eksisterende bygg lenger inn på tomte ved tidligere kommunikasjon med kommunen om utnyttelse av tomte. Dette er hensyn i forhold til bokvalitet og mulige løsninger, som må vurderes ved en evt. oppussing eller nybygging på tomte.
- Det bemerkes at det i planen ikke ligger inne en tilsiktet riving av eksisterende bygg. Fra kommunens side sees det som mulig og ønskelig at eier setter dette i stand, men på grunn av sin byggetekniske tilstand ser ikke kommunen at den bør kreve en så kostbar renovasjon av bygget gjennom å sette en hensynssone i planen. Med bakgrunn i dagens situasjon har det i planprosessen blitt gjort en vurdering på om det vil være gjennomførbart å beholde bygget. Slik som det er i dag er det ikke til forskjønnelse for området, og med store kostnader ved evt. rehabilitering er faren at det vil fortsette å bli stående slik i overskuelig fremtid. Dette, sammen med vurderinger vedrørende mulig bokvalitet i en fremtidig bosituasjon, har gjort at kommunen åpner opp for en mulig nybygging. Ved en nybygging er det derfor en vesentlig faktor at et evt. nytt bygg trekkes noe inn fra veibanen og fortauet. Byggelinjen opprettholdes derfor 8 m fra senterlinje vei. Det har for øvrig ikke kommet inn noen andre merknader vedrørende endring i planen angående fjerning av hensynssonen her. Vedrørende arealutnyttelse så påpekes det at ved en endring av innkjørsel fra Kongsveien til Ramm Østgaard gate vil arealet brukt til innkjørsel i dag bli frigjort.

En annen endring i planforslaget som ble lagt ut til høring er fjerning av hensynssone bevaring for Kongsveien 5. Her har det ikke kommet inn noen merknad i høringsfasen. Kommunen ønsker her et handlingsrom da fremtidig utnyttelse ikke er avklart.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor konkluderer Rådmannen med at den foreslåtte reguleringsplanen har tatt hensyn til og følger opp de føringer som kommunestyret har vedtatt gjennom bestemmelser og retningslinjer i gjeldende kommunedelplan samt tilbakemeldinger i planprosessen. Rådmannen anbefaler at planforslaget Detaljregulering for Kongsveien, plan ID

201302, blir vedtatt.

Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø

Planforslaget vil ikke medføre store konsekvenser for klima og miljø. Planområdet er utbygd i dag, og en fortetting av området vil ikke medføre negative konsekvenser for klima og miljø. En gjennomgang av alle naturbaser tilsier at tiltaket ikke berører områder med utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter osv. Fortetting av et så sentrumsnært område er i tråd med overordnede retningslinjer, og vil kunne tilby sentrumsnære boliger med mindre behov for biltransport. Det er viktig at fortettingen utføres med kvalitet og tar vare på områdets særtrekk.

Råd og utvalg

Saken har blitt sendt på høring til Tynset Eldreråd, Rådet for likestilling for funksjonshemmede, Internasjonalt råd, De unges råd og Trafikksikkerhetsrådet samt til barnerepresentant i Tynset Kommune.

Innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Kongsveien med boligområder, plan-ID 201302, med følgende dokumenter:

1. Reguleringsplankart, datert 04.10.18.
2. Planbeskrivelse, datert 29.01.19.
3. Reguleringsbestemmelser, 29.01.19.
4. ROS- analyse, datert 04.10.18.

Formannskapet behandlet saken i møte 20.06.2013 :

Forslag fra Arbeiderpartiet v/Morten Sandbakken:
Siste setning strykes.

Forslaget fra Sandbakken vedtatt med 6 stemmer mot 1.
Rådmannens innstilling med endring enstemmig vedtatt.

Vedtaket

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-1 vedtar formannskapet oppstart av detaljreguleringsplan for Kongsveien med boligområde mot Ringveien, slik plangrensen i figur 3 er vist i saksutredningen.

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for fortetting av boligbebyggelsen, avklare forholdet til byggegrense langs jernbanen, samt sikre et estetisk godt gateløp for Kongsveien.

Formannskapet behandlet saken i møte 15.06.2017 :

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtaket

I henhold til plan- og bygningslovens §§5-2 og 12-10 fremmer formannskapet saken og vedtar å legge planforslaget for Reguleringsplan for Kongsveien, plan-ID 201301, ut til høring og offentlig ettersyn med følgende dokumenter:

1. Reguleringsbestemmelser datert 06.06.17.
2. Plankart datert 06.06.17.

3. Planbeskrivelse, datert 06.06.17.
4. ROS-analyse datert 06.06.17.

Formannskapet behandlet saken i møte 17.10.2018 :

Endringsforslag fra Senterpartiet v/ordfører Merete Myhre Moen:

Side 19 i planbeskrivelsen: Siste setning med 10 meters lengde på bygning tas ut.

Forslaget fra Myhre Moen enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling med endring enstemmig vedtatt.

Vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens §§5-2 og 12-10 fremmer formannskapet saken og vedtar å legge planforslaget for Reguleringsplan for Kongsveien, plan-ID 201301, ut til ny høring og offentlig ettersyn med følgende dokumenter:

1. Reguleringsplankart, datert 04.10.18
2. Planbeskrivelse, datert 04.10.18
3. Reguleringsbestemmelser, 04.10.18
4. ROS- analyse, datert 04.10.18.

Side 19 i planbeskrivelsen: Siste setning med 10 meters lengde på bygning tas ut.

Formannskapet behandlet saken i møte 14.02.2019 :

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Formannskapet tilrår kommunestyret å fatte følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Kongsveien med boligområder, plan-ID 201302, med følgende dokumenter:

1. Reguleringsplankart, datert 04.10.18.
2. Planbeskrivelse, datert 29.01.19.
3. Reguleringsbestemmelser, 29.01.19.
4. ROS- analyse, datert 04.10.18.

Kommunestyret behandlet saken i møte 26.02.2019 :

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Kongsveien med boligområder, plan-ID 201302, med følgende dokumenter:

1. Reguleringsplankart, datert 04.10.18.
2. Planbeskrivelse, datert 29.01.19.
3. Reguleringsbestemmelser, 29.01.19.
4. ROS- analyse, datert 04.10.18.