

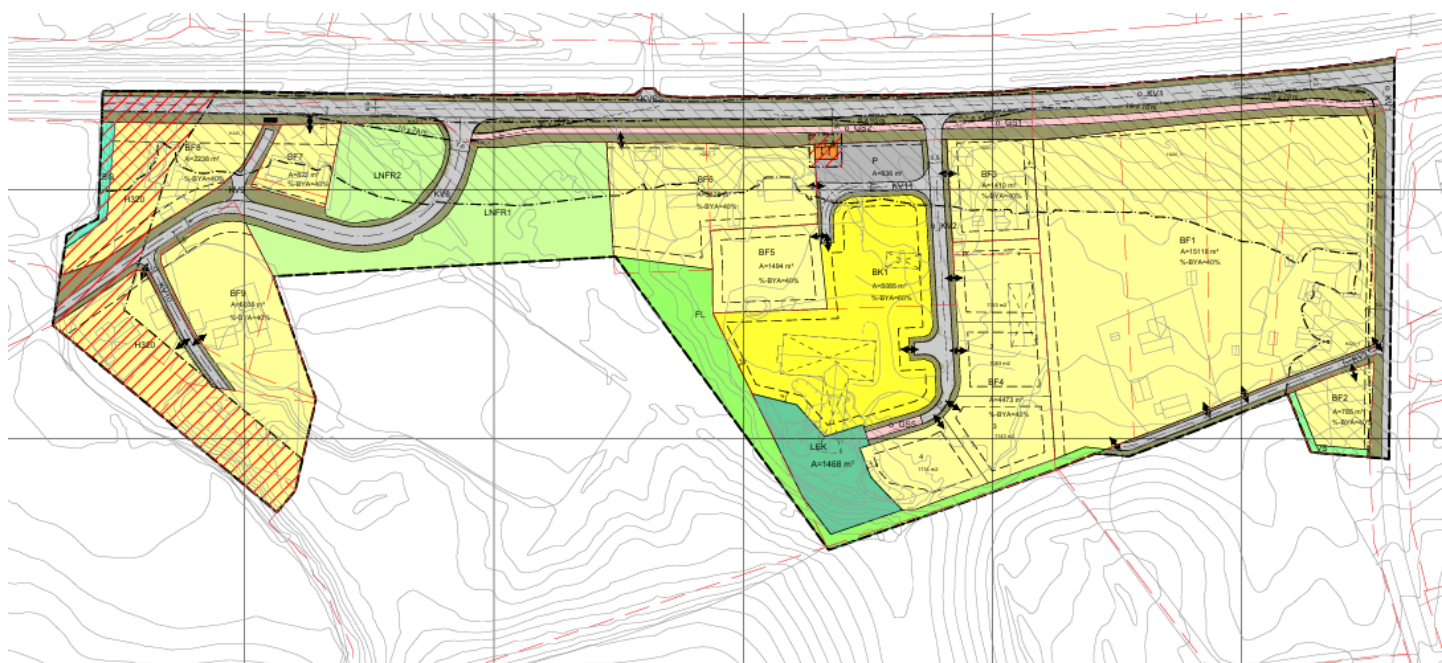
SK Bygg AS

► Detaljregulering Opsand sag boligområde

Planbeskrivelse

PlanID 202401

Oppdragsnr.: 52308543 Dokumentnr.: Versjon: J05 Dato: 2026-05-27



Oppdragsgiver: SK Bygg AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Øyvind Hodal
Rådgiver: Norconsult AS, Brutippen 13, NO-2550 Os i Østerdalen
Oppdragsleder: Kjersti Flatråker
Fagansvarlig: Kjersti Flatråker
Andre nøkkelpersoner: Magnus Øyvåg Sveum, Børge Tronsaune, Håkon M. Rugelbak

J05	2026-05-27	For bruk – justert etter tilbakemeldinger fra Tynset kommune	KjeFla	MagSve	KjeFla
J04	2026-05-12	For bruk – justert etter tilbakemelding fra Tynset kommune	KjeFla	MagSve	KjeFla
J03	2025-10-28	For bruk - justert etter tilbakemelding fra Tynset kommune	KjeFla	MagSve	KjeFla
J02	2025-07-03	For bruk - justert etter møte med Tynset kommune	KjeFla	MagSve	KjeFla
J01	2025-05-23	For bruk	KjeFla	MagSve	KjeFla
D02	2025-05-12	For godkjenning hos oppdragsgiver	KjeFla	MagSve	KjeFla
B01	2025-04-22	Foreløpig gjennomgang hos oppdragsgiver	KjeFla		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

På vegne av SK Bygg AS fremmes det detaljregulering av område for boliger på Opsand sag, Tynset.

Planen legger opp til å bygge minimum 15 nye boenheter på tomte til den tidligere Opsand sag. I tillegg reguleres det inn ny gang- og sykkelveg langs Aumveien.

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult Norge AS, avdeling Os i Østerdalen. Brekke og Strand har utarbeidet støyvurderingen.

Planforslaget består av følgende dokumenter:

Plandokumenter:

Plankart (pdf og sosi)	2026-05-12
Bestemmelser	2026-05-27
Planbeskrivelse	2026-05-27

Vedlegg:

ROS-analyse	2025-05-08
Støyvurdering (Brekke og Strand)	2025-05-06
VAO-plan	2025-05-08
Referat fra oppstartsmøte	2024-10-23

Konklusjoner

Forslag til reguleringsplan for Opsand sag er i tråd med kommunedelplan for Tynset by.

Planforslaget legger til rette for nye boliger i Tynset og bygger opp under overordna planverk for området.

Planforslaget vil tilrettelegge for positiv tilvekst til kommunens boligutvalg, og vil kunne skape vekst i befolkningen ved å trekke til seg nye innbyggere.

Innholdsfortegnelse

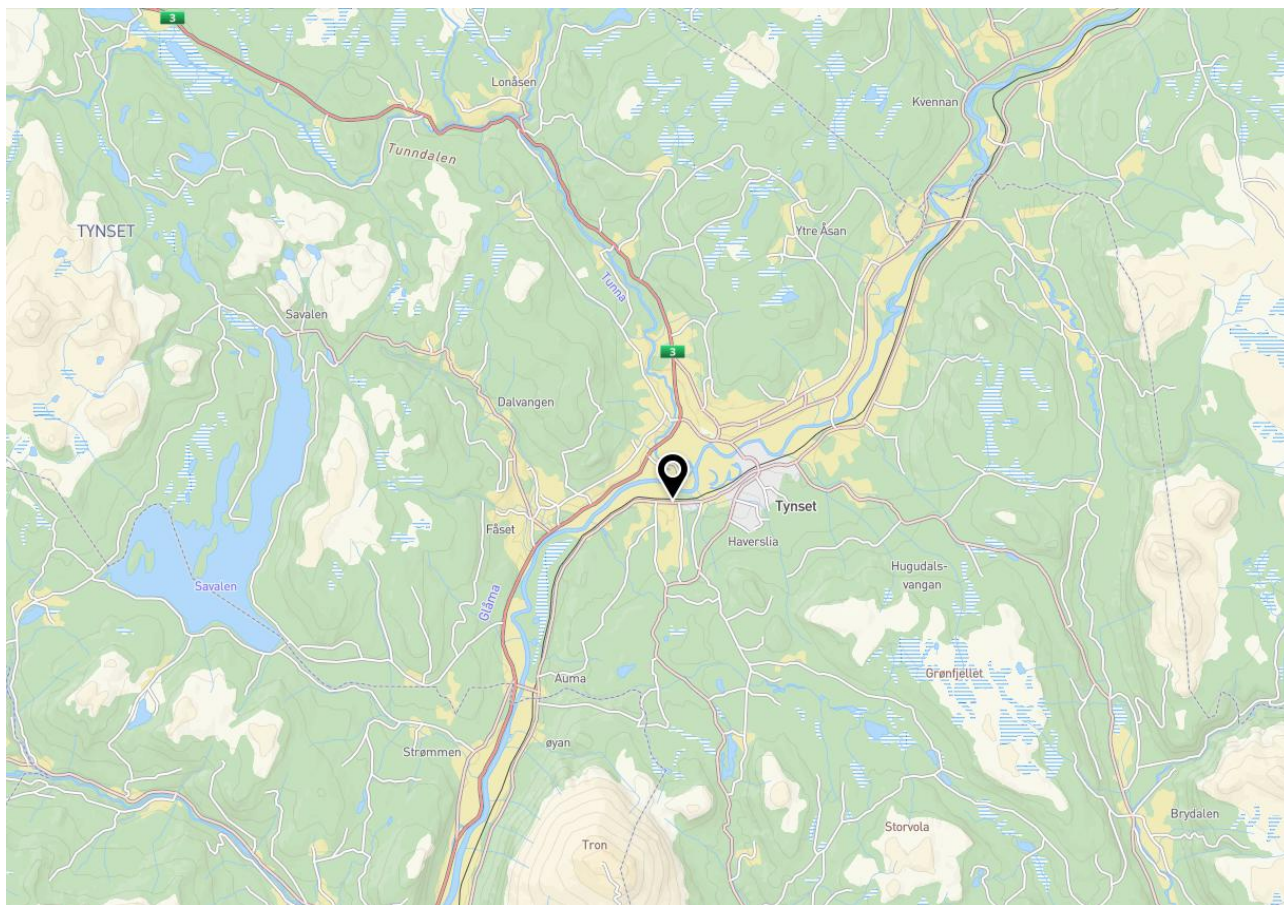
1	Innledning	6
1.1	Hensikten med planen	6
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	6
1.3	Vurdering av krav til konsekvensutredning	6
2	Planprosessen	7
2.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram	7
3	Planstatus og rammebetingelser	9
3.1	Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Tynset by	9
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	9
3.3	Tilgrensende reguleringsplaner	9
3.4	Temaplaner	10
3.5	Regionale planer	12
3.6	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	13
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	14
4.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet	14
4.2	Arealbruk i og ved planområdet	15
4.3	Stedets karakter og landskap	16
4.4	Kulturminner og kulturmiljø	17
4.5	Naturressurser	18
4.6	Naturverdier	18
4.7	Trafikkforhold	18
4.8	Barns interesser	20
4.9	Friluftsliv	21
4.10	Sosial infrastruktur	22
4.11	Teknisk infrastruktur	24
4.12	Universell tilgjengelighet	24
4.13	Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon	25
5	Beskrivelse av planforslaget	29
5.1	Planlagt arealbruk	29
5.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	31
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	36
5.4	Parkering	37
5.5	Tilknytning til infrastruktur	37
5.6	Uteoppholdsareal	37
5.7	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	37
6	Virkninger av planforslaget	38

6.1	Forhold til overordnede planer og andre reguleringsplaner	38
6.2	Kulturminner og kulturmiljø	38
6.3	Naturressurser	38
6.4	Naturverdier	38
6.5	Landskap	39
6.6	Trafikkforhold	39
6.7	Barns interesser	40
6.8	Friluftsliv	40
6.9	Støyforhold	41
6.10	Risiko og sårbarhet	41
6.11	Teknisk infrastruktur	42
6.12	Næringsliv og sysselsetting	42
6.13	Klima	43
6.14	Sol- og skyggeforhold	43
6.15	Estetikk og arkitektur	43
6.16	Stedsutvikling	43
6.17	Sosial infrastruktur	43
6.18	Samlet vurdering av virkninger	43
7	Innkomne innspill	44

1 Innledning

1.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å legge til rette for nytt boligområde med tilhørende infrastruktur. Hensikten er å tilrettelegge for variert småhusbebyggelse på området ved tidligere Opsand sag; ca. 15 nye boliger, samt forlengelse av gang- og sykkelvei langs Aumveien. I tillegg reguleres omlegging av Vestre Brekkveien, som prosjektert av Innlandet fylkeskommune.



Figur 1-1 Oversiktskart. Kilde: Kommunekart.com

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult Norge AS avd. Os i Østerdalen.

1.3 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Planforslaget fremmes i tråd med overordnet plan, kommunedelplan for Tynset by, og utløser derfor ikke behov for eller krav om konsekvensutredning. Dette er avklart på oppstartsmøte med Tynset kommune 16.oktober 2024.

2 Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

Som grunnlag for oppstartsmøte med kommunen ble det utarbeidet et planinitiativ ut fra krav i forskrift om behandling av private reguleringsplanforslag. Det ble gjennomført oppstartsmøte med kommunen 2024.10.16, hvor rammer for planarbeidet ble diskutert og fastsatt. Referat fra oppstartsmøtet følger planforslaget som vedlegg.

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort på Norconsults hjemmeside 2024.11.12.



Figur 2-1 Utsnitt fra Norconsults hjemmeside. Kilde: Norconsult


Kunngjøring ble også gjort på kommunens hjemmeside 2024.11.07.

Varsel om oppstart av reguleringsplan og forhandlinger om utbyggingsavtale:

Opsand sag, Tynset kommune

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8 varsles oppstart av detaljreguleringsplan for boligområdet Opsand sag i Tynset kommune, på vegne av SK Bygg AS. Iht. pbl. § 11-9 nr. 2 varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.


Planområdet ligger langs Aumveien, ca. 2 km fra Tynset sentrum, og er avsatt til boligområde i forslag til kommunedelplan for Tynset by.



Hensikten er å tilrettelegge for variert småhusbebyggelse på området ved tidligere Opsand sag; ca. 15 nye boliger, forlengelse av gang- og sykkelvei langs Aumveien, samt tilrettelegge for påkobling til offentlig VA-nett.

Boligområdet er konsensutredet i forslag til kommunedelplan.

Kommentarer og spørsmål angående planarbeidet rettes til Norconsult Norge AS v/Kjersti Flatraker, kjersti.flatraker@norconsult.com (95 98 95 52), ev. pr post: Bruttoen 13, NO-2550 Os i Østerdalen, innen **15.12.2024**. Utfyllende informasjon med varslingsbrev, kart mm. ligger på vår hjemmeside: www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer/ og på Tynset kommunes nettsider: [Kart, plan, bygg og deling > Planer > Kunngjøringer og høringer.](#)

Norconsult 

Avisannonse satt inn i avisa Arbeidets rett.

Grunneiere og rettighetshavere samt offentlige myndigheter ble varslet med brev 2024.11.06 og gitt anledning til å komme med innspill til planarbeidet. Frist for å komme med merknader og innspill til planarbeidet ble satt til 2024.12.15.

Innkommne merknader ved varsel om oppstart er oppsummert med forslagstillers kommentar i kapittel 7. Innen fristen var det kommet innspill og merknader fra 9 høringsinstanser, 7 offentlige og 2 andre.

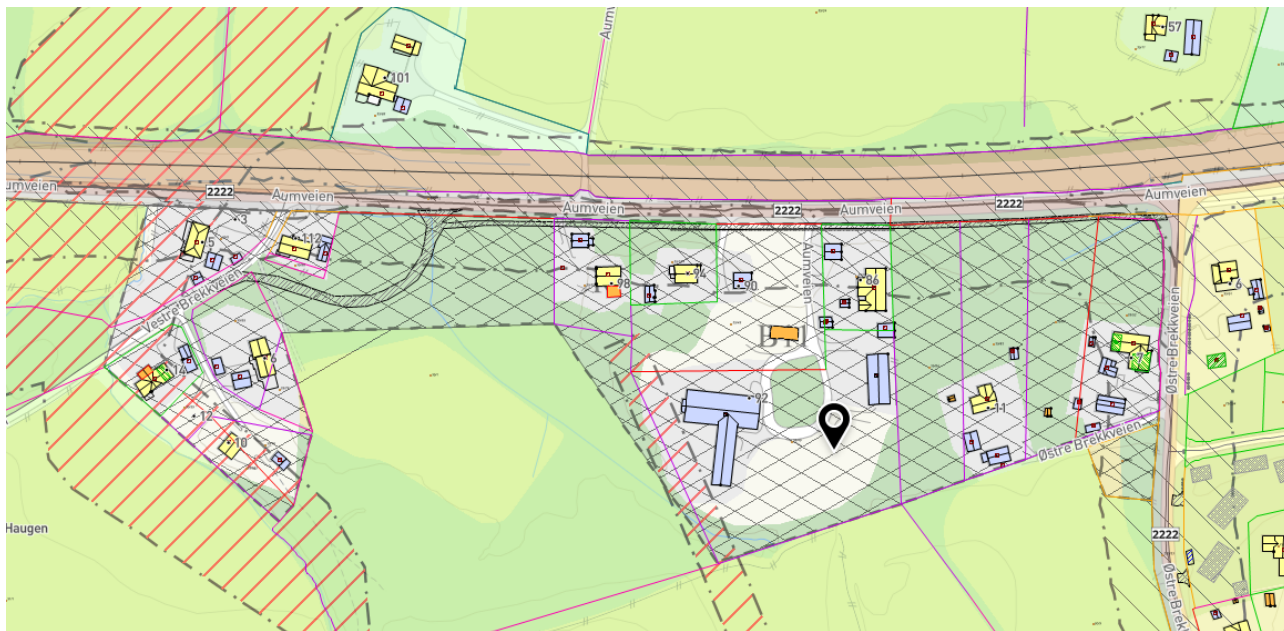
Det er ikke gjennomført medvirkningsopplegg eller informasjonstiltak ut over tilskrivning av berørte parter i forbindelse med planarbeidet.

Det ble avholdt et møte med naboene høsten 2023. Der ble det blant annet luftet om noen ville gjøre endringer på sine eiendommer og være aktive parter i reguleringsplanen, noe ingen av dem ville.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Tynset by

Området inngår i kommunedelplan for Tynset by og er ikke en del av kommuneplanens arealdel. Kommunedelplanen ble vedtatt i Kommunestyret 2024.12.13.



Figur 3-1 Utsnitt av kommunedelplan for Tynset by. Kilde: Kommunekart.com

Området er satt av til bestemmelsesområde boligbebyggelse, B11, med krav om helhetlig detaljregulering. Kommunedelplanens bestemmelser setter rammer for og krav til utnyttelsen.

Bestemmelse 2.1.1 Boligbebyggelse (B2-11)

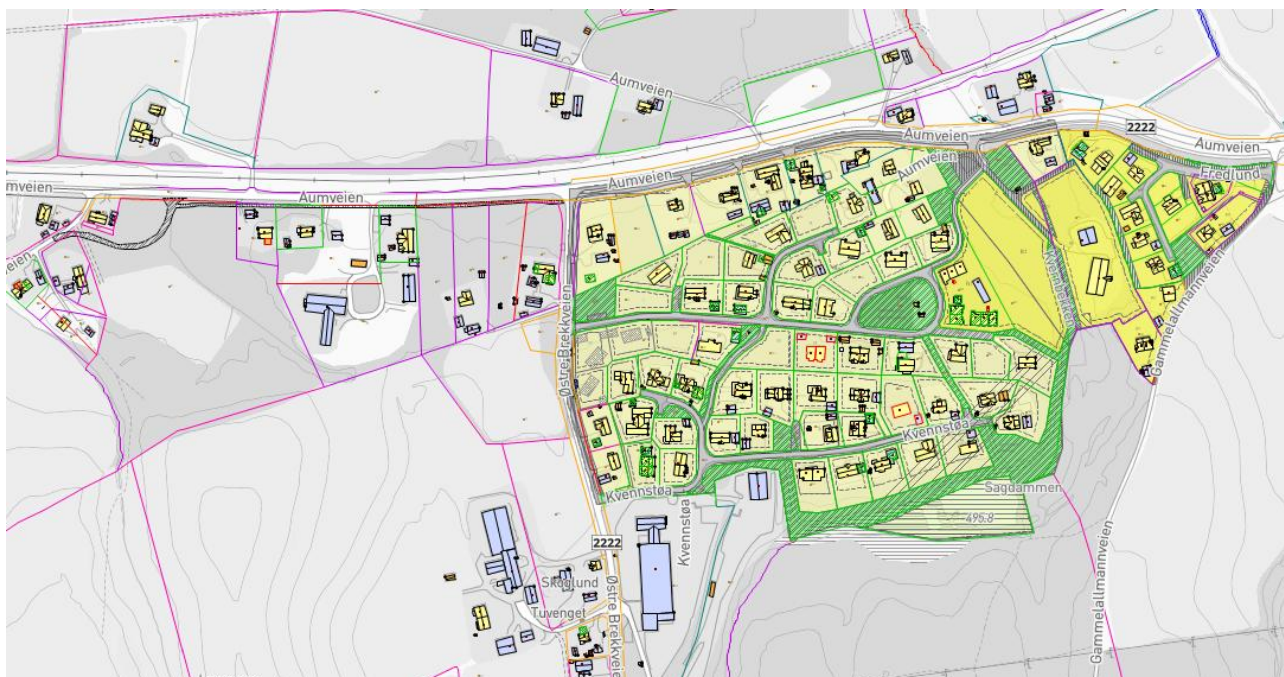
«Feltene B2-6 og B8-11 skal detaljreguleres med enhetlige takløsninger og estetisk uttrykk. Maksimal gesimshøyde over planert terreng skal ikke være over 6 meter for saltak, 9m for pulttaksbygninger. For felt B3, B5, B6, B8, B10 og B11 stilles krav til en andel på min. 30% konsentrert småhusbebyggelse.»

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det finnes ingen reguleringsplaner for området før nå.

3.3 Tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet Opsand sag grenser til reguleringsplan for Kvennstøa boligområde vedtatt i 2009. Kvennstøa ligger øst for Opsand, litt nærmere Tynset sentrum.



Figur 3-2 Tilgrensende reguleringsplaner. Kilde: Kommunekart.com

3.4 Temaplaner

3.4.1 Kommunedelplan for klima- og energi

Tynset kommune har, sammen med kommunene Folldal, Alvdal, Rendalen, Tolga og Os, utarbeidet en felles kommunedelplan for klima og energi. Planen ble vedtatt i kommunestyret i Tynset 29. august 2023.

Visjon: Bærekraftige fjellkommuner i en grønn region

Vi skal være en region

..som er rustet for fremtidens klima

..som drives med fornybar energi

..med bærekraftig og strategisk arealbruk

..der det er enkelt å velge klimavennlig transport

..med god ressursutnyttelse i en sirkulær fremtid

..med lønnsomt og bærekraftig lokalt næringsliv, med lave klimagassutslipp

..med kommuner som er pådrivere og legger til rette for grønn omstilling

Kilde: Klima- og energiplan s 5.

3.4.2 Kommunedelplan for trafikksikkerhet

Planen ble vedtatt i 2018 og det er et ønske fra Tynset kommune å utvikle trygge og attraktive boområder i kommunen. Dette skal søkes oppnådd gjennom god planlegging der

«... vi fokuserer på alle innbyggerne våre. Hvor vi bor legger føringer for hvor vi må gå eller kjøre for å komme oss på skole, hjem, jobb og fritidsaktiviteter. Hvordan legger vi til rette for at alle skal komme seg trygt hjem? God planlegging bidrar til at det skapes et nettverk med gang- og sykkelveger, stier, og plasser som bidrar til aktivitet som grunnlag for god folkehelse og trygt lokalsamfunn.»

Kilde: Kommunedelplan for trafiksikkerhet, forord

Formålet med planen er å få satt fokus på trafiksikkerhet for alle, samt å følge opp prioriterte tiltak. Planen gir innspill til riks- og fylkesveger, samtidig som den også ser på forholdene i hele kommunen, trygghet for fotgjengere og bedre tilrettelegging for syklistene.

Hovedmålet er at alle som bor i kommunen skal oppleve trygghet i trafikken. Et av delmålene er å øke andelen gående og syklende. Strategier er:

- *Bedre tilrettelegging for gående og syklende i sentrum*
- *Redusere hastighet for biltrafikk i sentrum*
- *Tilrettelegge for minimal gjennomgangstrafikk i boligområder*
- *Bedre skilting, merking og belysning i sentrum*
- *Etablere parkeringsstrategi for Tynset sentrum*
- *Innspill til, og samarbeid med regionale og nasjonale myndigheter for tiltak på/langs fylkesveger, rv 3 og jernbane.*
- *Flest mulig usikrede jernbaneoverganger skal erstattes med mer trafiksikre løsninger*

Kommunedelplan for trafiksikkerhet, s.12

3.4.3 Kommunedelplan for folkehelse

Kommunens plan for folkehelse heter «Bedre helse for alle» og har blant annet pekt på følgende strategier for å nå mål om bedre helse i befolkningen:

- *sikre attraktive og tilgjengelige aktivitetsområder ute og inne som oppmuntrer til bruk året rundt for alle aldersgrupper.*
- *sikre et godt og variert tilbud med møteplasser og aktiviteter som gir mulighet for fellesskap, opplevelser, identitet, tilhørighet og mestring*

Kommunedelplan for folkehelse, s 4 og 5

3.4.4 Strategisk næringsplan

Tynset kommune har en strategisk plan for næring der hovedmålet er å ha et framtidsrettet og offensivt næringsliv som øker antall arbeidsplasser og innbyggere både på kort og lang sikt.

«Livsstilsboende»

I Sverige har man et begrep som kalles «livsstilsboende». Dette går ut på å anlegge boligfelt der man legger til rette for at folk med en felles interesse kan etablere seg. Eksempler på slike boligfelt kan være at de er tilrettelagt for hundehold eller hestehold. For noen år tilbake ble det vurdert å utvikle et boligfelt ved travbanen på Tynset der det skulle legges til rette for hestehold. Komitéen mener slik tilrettelegging i Tynset kommune kan bidra til økt tilflytting og dermed bør vurderes.»

Strategisk næringsplan, s 12

3.5 Regionale planer

Innlandet fylkeskommune har flere planer og strategier som er førende for dette planarbeidet.

3.5.1 Regional samferdselsplan

Planen tar opp temaer som befolkningsutvikling og transport, der det er pekt på at infrastruktur og gode kommunikasjoner kan legge til rette for befolkningsvekst i regionene og da særlig i regionsentrene.

«Fylkesplan for Hedmark 2009-2012 (20) har som hovedmål å ha en effektiv, trygg og miljøvennlig infrastruktur som sikrer næringslivets og befolkningens behov for transport og kommunikasjon. Fylkesplanenes delmål... er:

- 1. God framkommelighet og sikkerhet på hele vegnettet slik at næringslivets og den enkeltes transportbehov kan løses på en trygg, effektiv og miljøvennlig måte.*
- 2. Økt kollektiv transportandel på strekninger hvor privat biltrafikk og kollektivtransport konkurrerer.*
- 3. Øke jernbanens relative transportandel i Hedmark.»*

Regional samferdselsplan, s 15

3.5.2 Regional plan for klima, energi og miljø

Den regionale planen har seks satsingsområder for å nå planens hovedmål innenfor klima, energi og miljø:

1. Innovasjon og næringsutvikling for grønn omstilling i Innlandet
2. Arealbruk
3. Redusere klimagassutslipp
4. Klimatilpasning
5. Natur- og kulturmiljø og naturmangfold
6. Omstilling til og bruk av, fornybar energi

«Hvordan vi bruker arealene og utformer transporttilbudet betyr mye for vår hverdag og helse, steders attraktivitet, næringsutvikling og klima, miljø og natur. Ved å samordne bolig-, areal- og transportplanleggingen, er det mulig å forvalte arealene på en bærekraftig måte. Dette kan gjøres ved blant annet å utvikle effektive, klima- og miljøvennlige og samfunnsøkonomisk lønnsomme transportsystemer. Det er vedtatt at Innlandet skal halvere de direkte utslippene av klimagasser i fylket innen 2030. Innlandet er spredtbygd, og har stor gjennomgangstrafikk. 40 % av utslippene våre kommer fra transportsektoren. Samordnet areal- og transportplanlegging i Innlandet er viktig for at vi skal nå målene om reduserte klimagassutslipp. Det er i tillegg et nasjonalt mål om å øke andelen som går, sykler og reiser kollektivt. I videre arealforvaltning er det viktig å sikre løsninger som bidrar til å nå disse målene. Samtidig understreker vi at nettopp god plass og spredt boligbygging er et av de viktigste fortrinnene når det gjelder bostedsattraktivitet i mange distriktskommuner.

Utbygging av arealer kan utfordre hensyn som kommunene skal ta til jordvern, naturområder og annet. En høy utnyttelse av arealene vil derfor gjøre det enklere for kommunene å ivareta spekteret av hensyn på en helhetlig og framtidsrettet måte. Fortetting av eksisterende arealer, knutepunkts- og tettstedsutvikling må foregå med god kvalitet for å ivareta bokvalitetshensyn, kulturmiljøer og blågrønn infrastruktur. For å sikre trygge og attraktive sentrumsområder, må vi i planprosessene for eksempel ta hensyn til kulturmiljø, møte- og lekeplasser, gang- og sykkelveger, støy, folkehelse,

blågrønne strukturer, overvannshåndtering, klimagassutslipp, varehandel, boligsosiale forhold og sikring av viktige natur- og landbruksarealer.»

Regional plan for klima, miljø og energi, s 16, 21 og 22

3.5.3 Regional plan for samfunnstryggleik

Den regionale planen ble vedtatt 2023.06.14.

«Vi må bygge eit robust samfunn der vi samarbeider godt for å minske risikoen for at uønskete hendingar skal skje og for at konsekvensane blir minst mogeleg.»

Regional plan for samfunnstryggleik s. 7

3.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlig planretningslinje (§ 6-2) og statlige planbestemmelser (§ 6-3) brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene til planleggingen og markere nasjonal politikk på viktige områder i planleggingen. Disse skal legges til grunn for planlegging etter plan- og bygningsloven. Aktuelle statlige planretningslinjer/-bestemmelse er:

- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barns rettigheter i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging
- Retningslinjer for luftkvalitet

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging ble sist vedtatt ved kongelig resolusjon 20. juni 2023 og skal legges til grunn for planstrategier og planer i fylkeskommuner og kommuner. Forventningene ligger til grunn for de statlige myndighetenes medvirkning i planlegginga. Regjeringa legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- å skape et trygt samfunn for alle

Regjeringa har bestemt at de 17 bærekraftmåla til FN skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i disse utfordringene, og at disse måla skal bli en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanlegginga.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

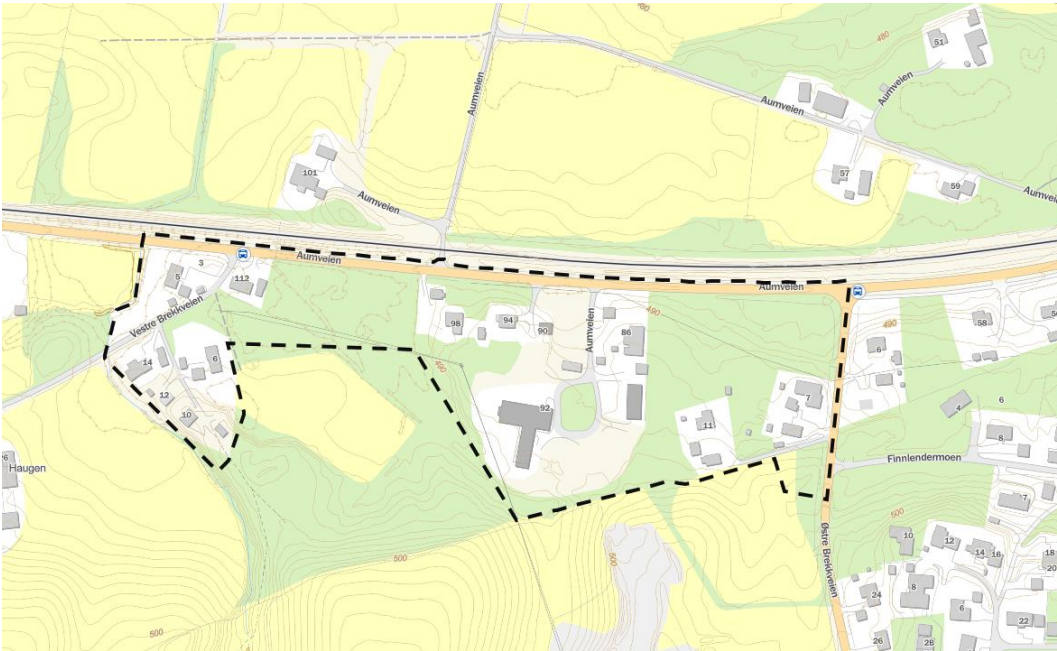
4.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Opsand sag ligger ca 2 km vest for Tynset sentrum.



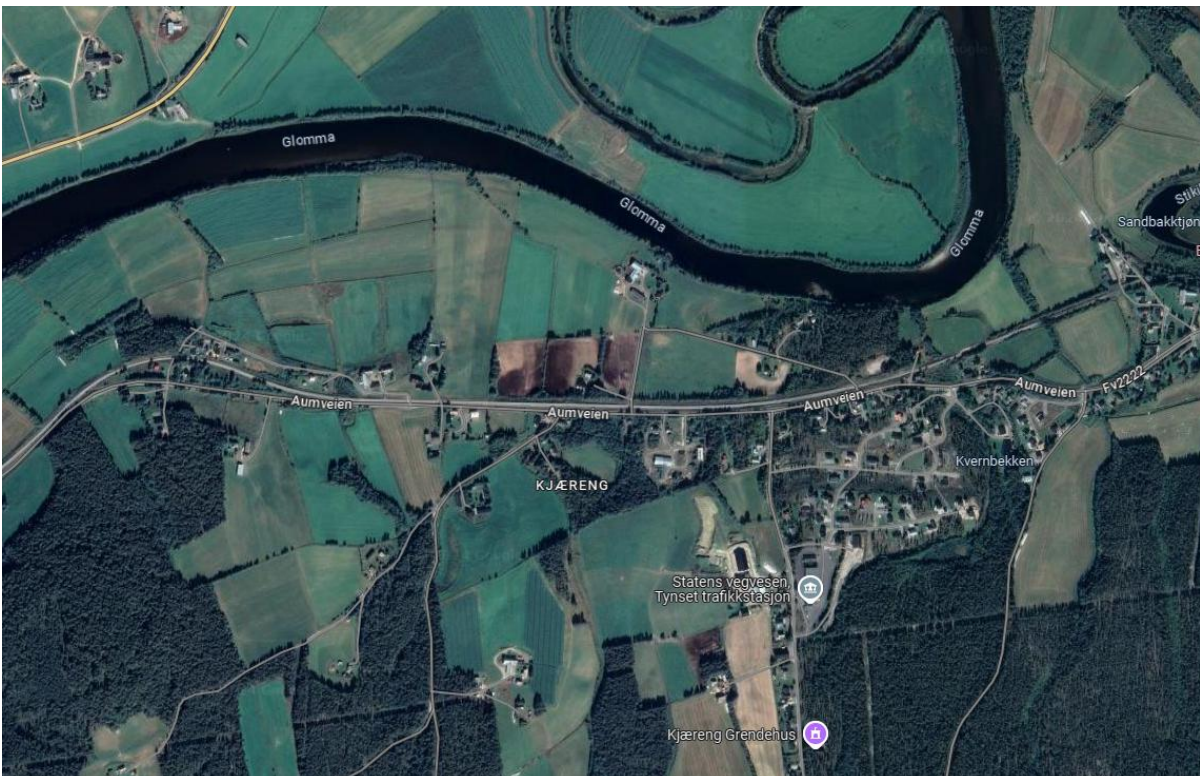
Figur 4-1 Beliggenhet planområde. Kilde: Norconsult

Utbyggingsområdet er avgrenset av småhusbebyggelse i øst, Aumvegen og jernbanen i nord samt landbruksområder med spredt bebyggelse i vest og sør. Planområdet er på ca. 65 dekar og inkluderer deler av Aumveien, Østre og Vestre Brekkveien samt eksisterende boligbebyggelse som har adkomst fra disse veiene. Innenfor foreslått planområde er det i dag etablert 11 boliger. Aumveien 92 består av tidligere Opsand sag med to bygninger og en del utendørs lagring. For øvrig består planområdet av skog av middels bonitet.



Figur 4-2 Planområdet. Kilde: Norconsult

4.2 Arealbruk i og ved planområdet



Figur 4-3 Flyfoto. Kilde: Google maps

Tynset ligger i et fint og åpent kulturlandskap, med store landbruksområder omkranset av skog og fjell. Det er spredt bolig- og næringsbebyggelse i kommunen.

Glomma renner ca 300 meter nord for planområdet.

Boligområdet Kjæreng i øst består av etablerte eneboliger.

Statens vegvesen har en trafikkstasjon øst for området, langs Østre Brekkveien.

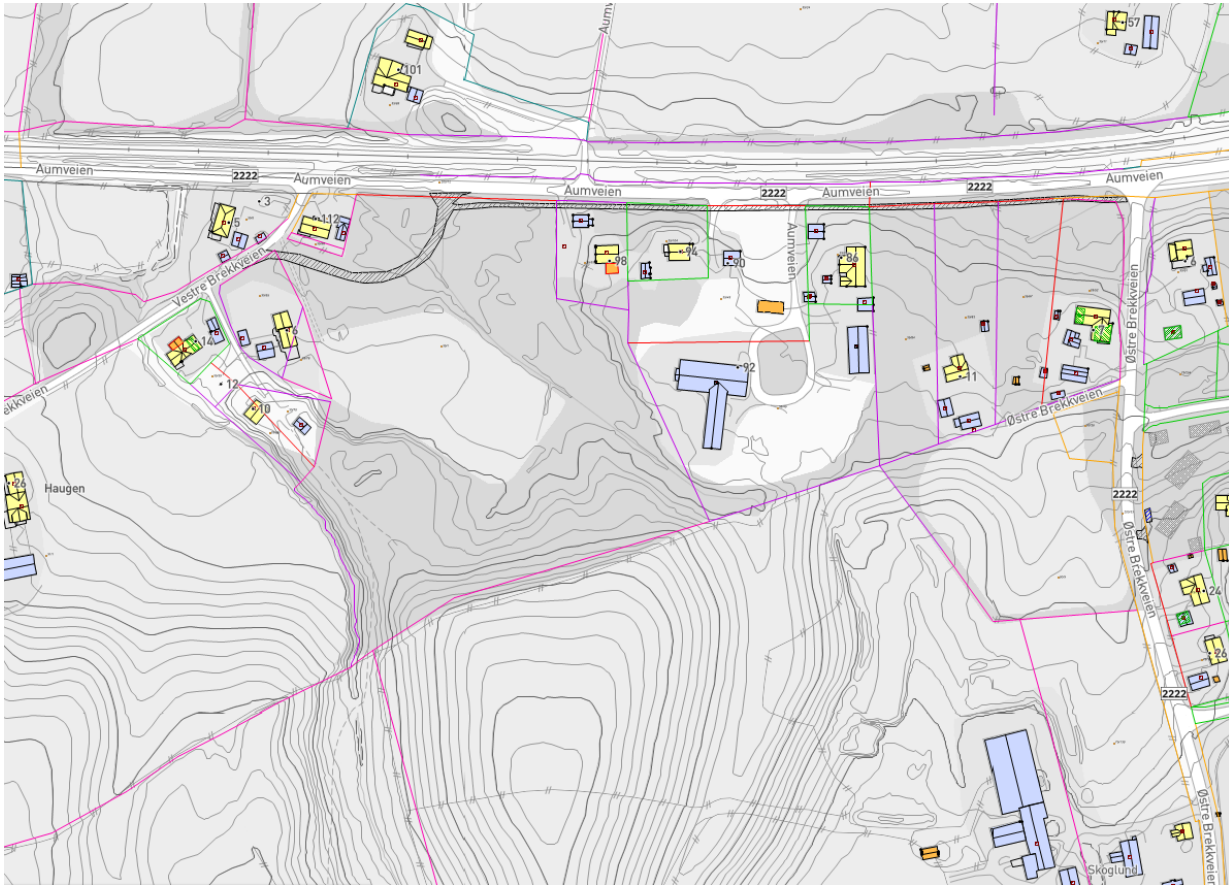
4.3 Stedets karakter og landskap

Tynset ligger i en landskapstype ifølge NiN-kartet i Artsdatabanken som er karakterisert som:

Åpent dallandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans.



Figur 4-4 Tynset kirke og utsikt sørover fra Utbyveien. Kilde: Google maps



Figur 4-5 Høydekurver. Kilde: Kommune kart.com

Terrenget i planområdet heller svakt mot Aumveien, med noe brattere sør for planområdet.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

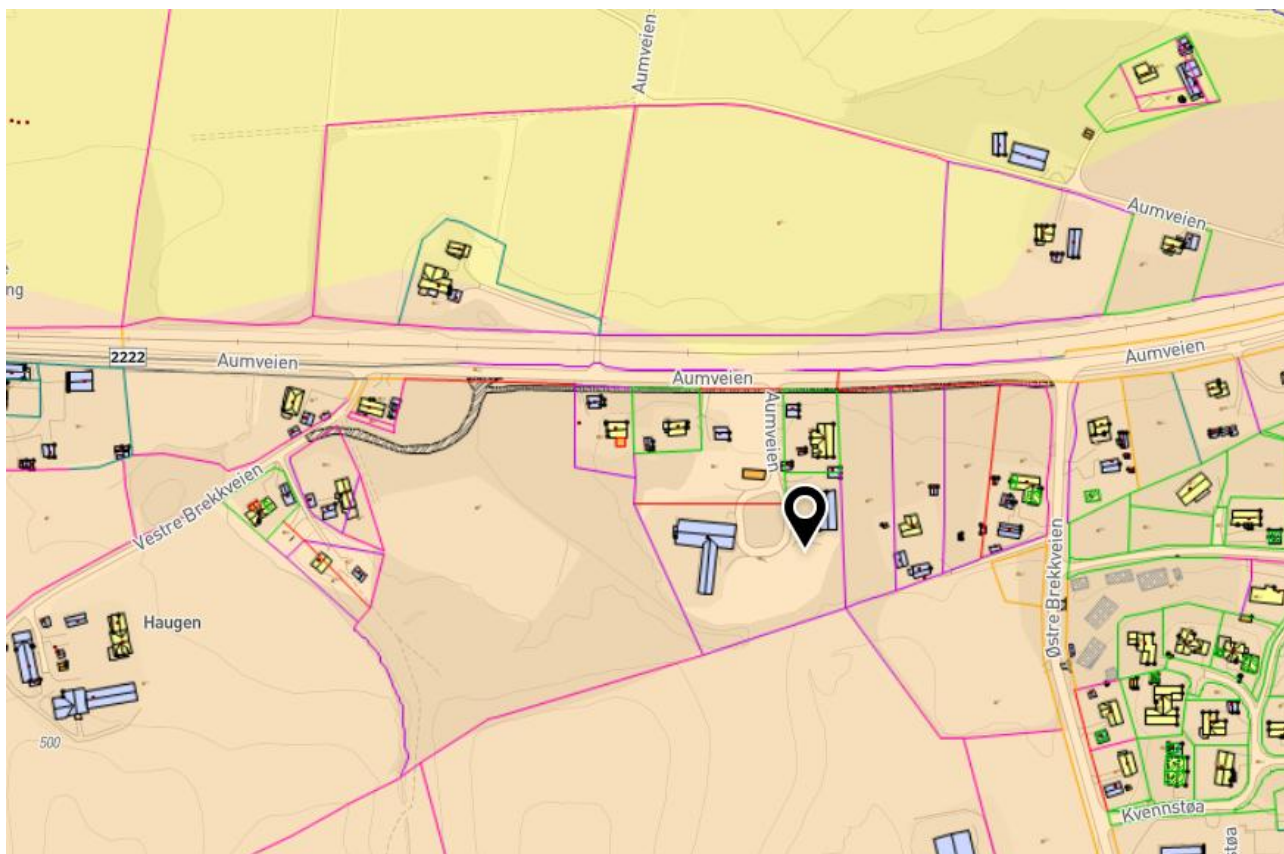
Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innafør planområdet, eller i nærheten av dette.

4.5 Naturressurser

Det er ikke naturressurser av særlig omfang som vil kunne brukes i produksjon av varer og tjenester innfor planområdet. Det er blandingskog på deler av arealet.

4.6 Naturverdier

4.6.1 Grunnforhold



Figur 4-6 Løsmasser. Kilde: NGU.no

Ifølge NGUs data består grunnforholdene av bresjø- eller brekkammeravsetning (Glasilakustrin avsetning) i planområdet.

Avhengig av andelen finstoff, kan dette være en egnet byggegrunn. For å unngå setninger er det viktig at mengden masse som fjernes, tilsvarer massen av bygget som plasseres på tomten. Ved tiltak og oppføring av bygg må man vurdere omfanget av frostsikring, da disse grunnforholdene kan føre til frostsprengning.

4.7 Trafikkforhold

4.7.1 Kjøreatkomst

Adkomst til de eksisterende boligene er fra Østre og Vestre Brekkveien eller direkte fra fv. 2222 Aumveien.

4.7.2 Trafikkmengde

Trafikkmengden i Aumveien, fv. 2222, er 1000 ÅDT.

4.7.3 Trafikksikkerhet for myke trafikanter



Figur 4-6 Aumveien mot sørvest. Kryss mot Østre Brekkveien. Kilde: Google maps

På venstre side av veien ser vi dagens gang- og sykkelveg. Denne kommer fra Tynset sentrum og stopper ved Østre Brekkveien. Fortsettelsen sørover er under etablering. Kartet under viser den nye traséen.

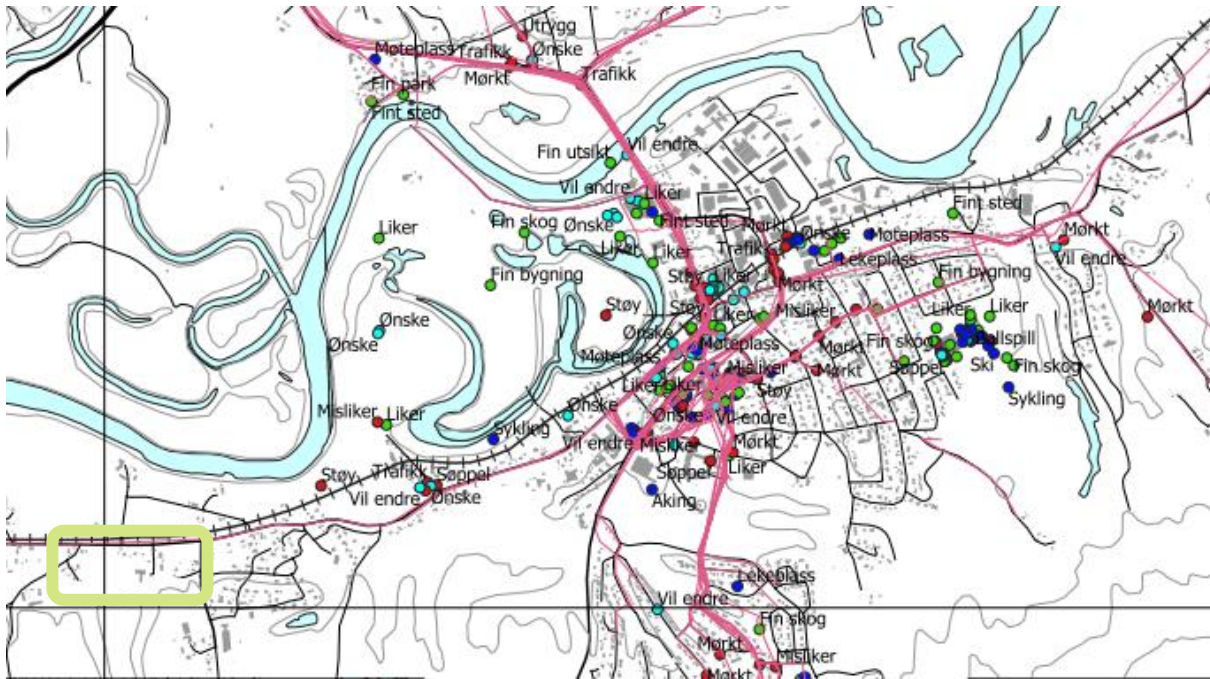


Figur 4-7 Ny forbindelse for gående og syklende, samt ny avkjørsel til Vestre Brekkveien. Kilde: Kommunekart.no

Ny gang- og sykkelveg-forbindelse vil ivareta krav om trygg skoleveg.

4.8 Barns interesser

Området er i dag ikke spesielt tilrettelagt eller egnet for lek. Det tidligere næringsområdet er omkranset av store eneboligtomter. Kommunen har utført barnetråkkregistreringer for å se hvor barna ferdes. Dataene er fra februar 2022 og er delt i fire hovedkategorier: aktiviteter, ønsker for framtida, positivt og negativt.

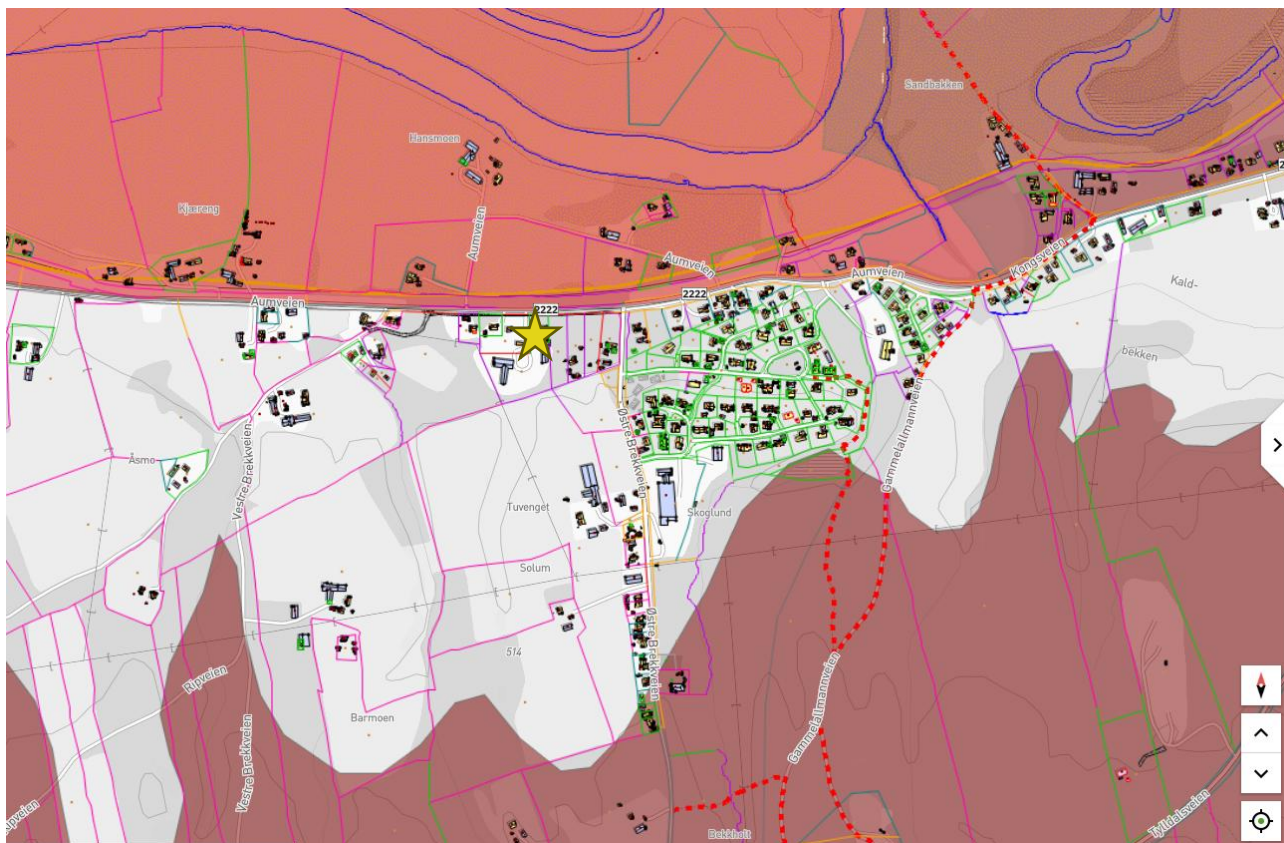


Figur 4-8 Barnetråkkregistreringer. Kilde: Kommunekart.com



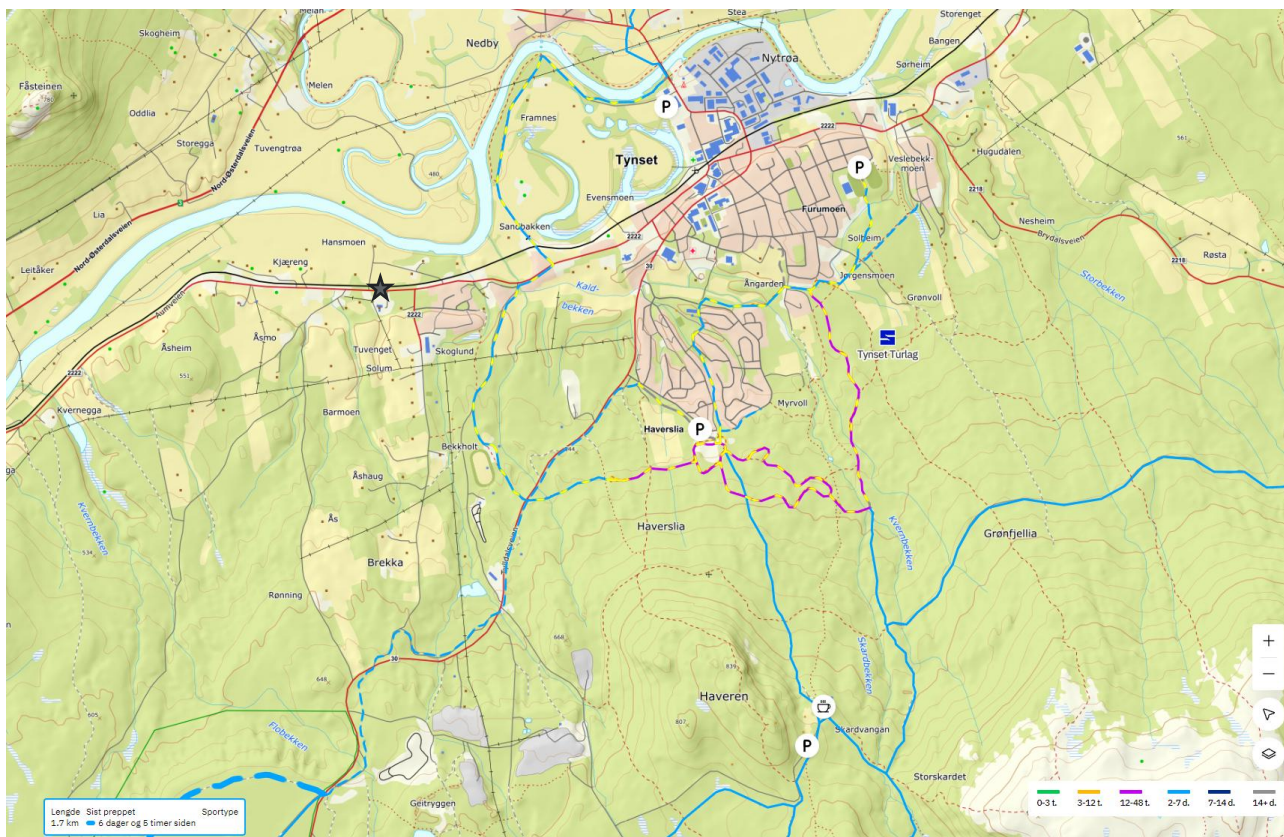
Planområdet

4.9 Friluftsliv



Figur 4-9 Friluftsområder og merka fotrute. Planområdet merket med stjerne. Kilde: Kommunekart.com

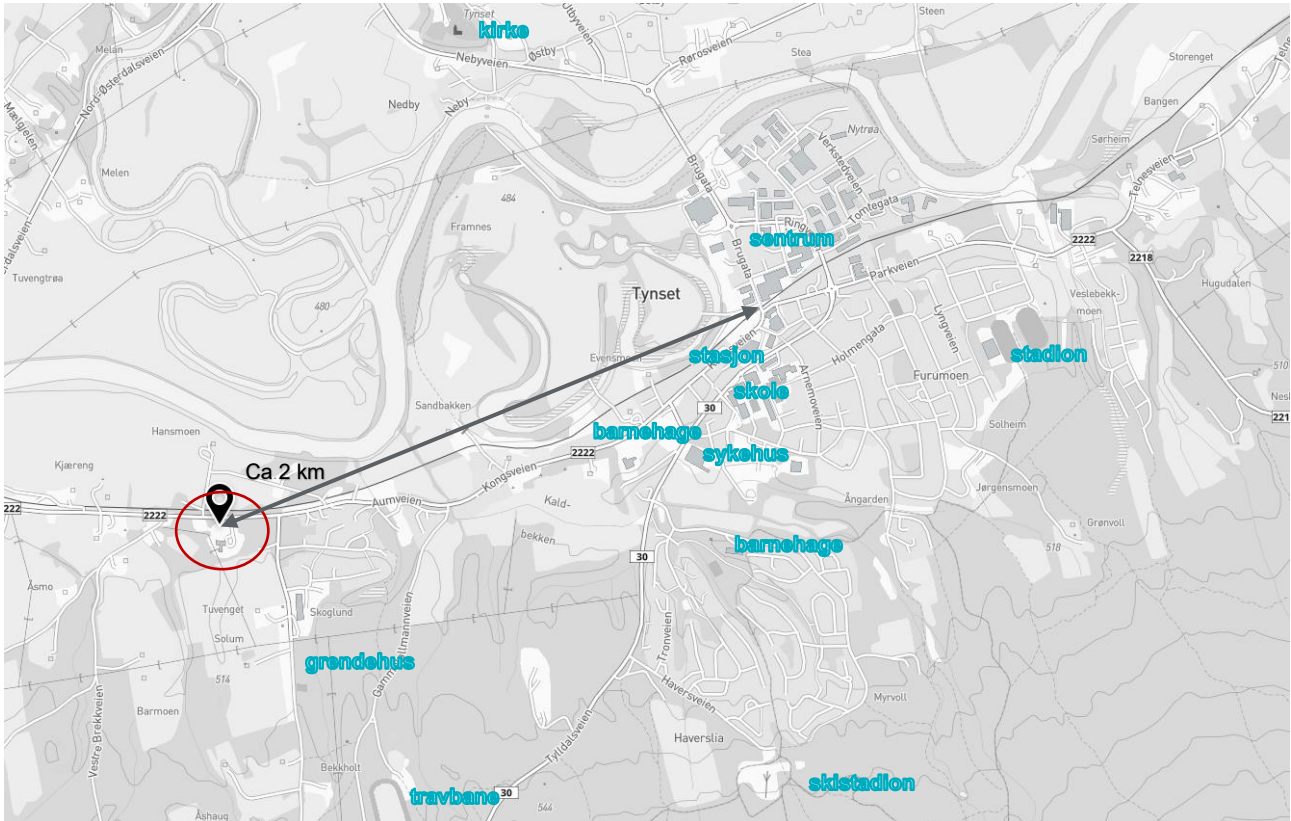
Planområdet er på mange kanter omgitt av landbruks- og friluftsområder. Det er nærhet til stier og skogsområder, samt forbindelse under jernbanen mot Glomma.



Figur 4-10 Skiløyper. Kilde: Skisporet.no

4.10 Sosial infrastruktur

Opsand sag ligger tett på Tynset sentrum med alle fasiliteter en liten by kan ha med butikker, kulturtilbud og kollektivknutepunkt med buss, taxi og tog. Det er flere barnehager, barne- og ungdomsskole innen kort avstand.



Figur 4-10 Situasjonskart med avstand til sosial infrastruktur. Kilde: Kommune kart, Norconsult

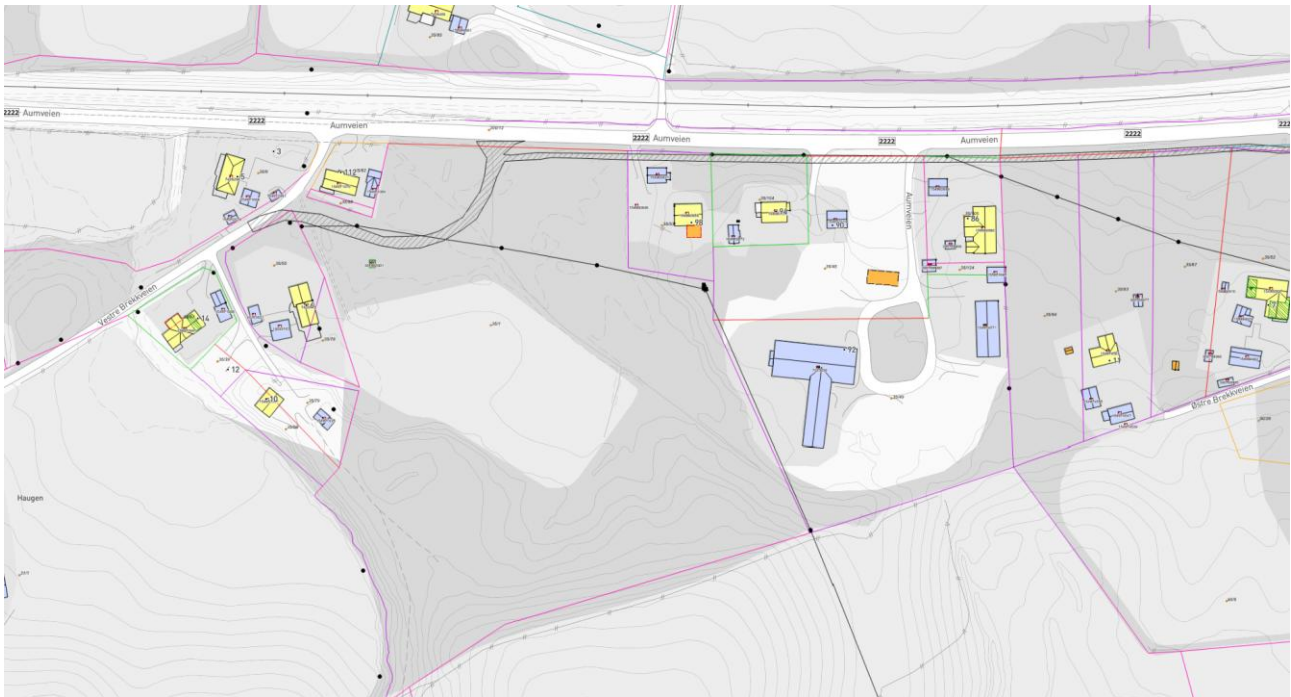


Figur 4-11 Kjæring grendehus. Kilde: Google maps

4.11 Teknisk infrastruktur

Det er offentlig vann og avløp ved Aumveien med tilgjengelig kapasitet.

I området er det i kartet tegnet inn en kraftlinje på 22kV. Denne skal legges i bakken.



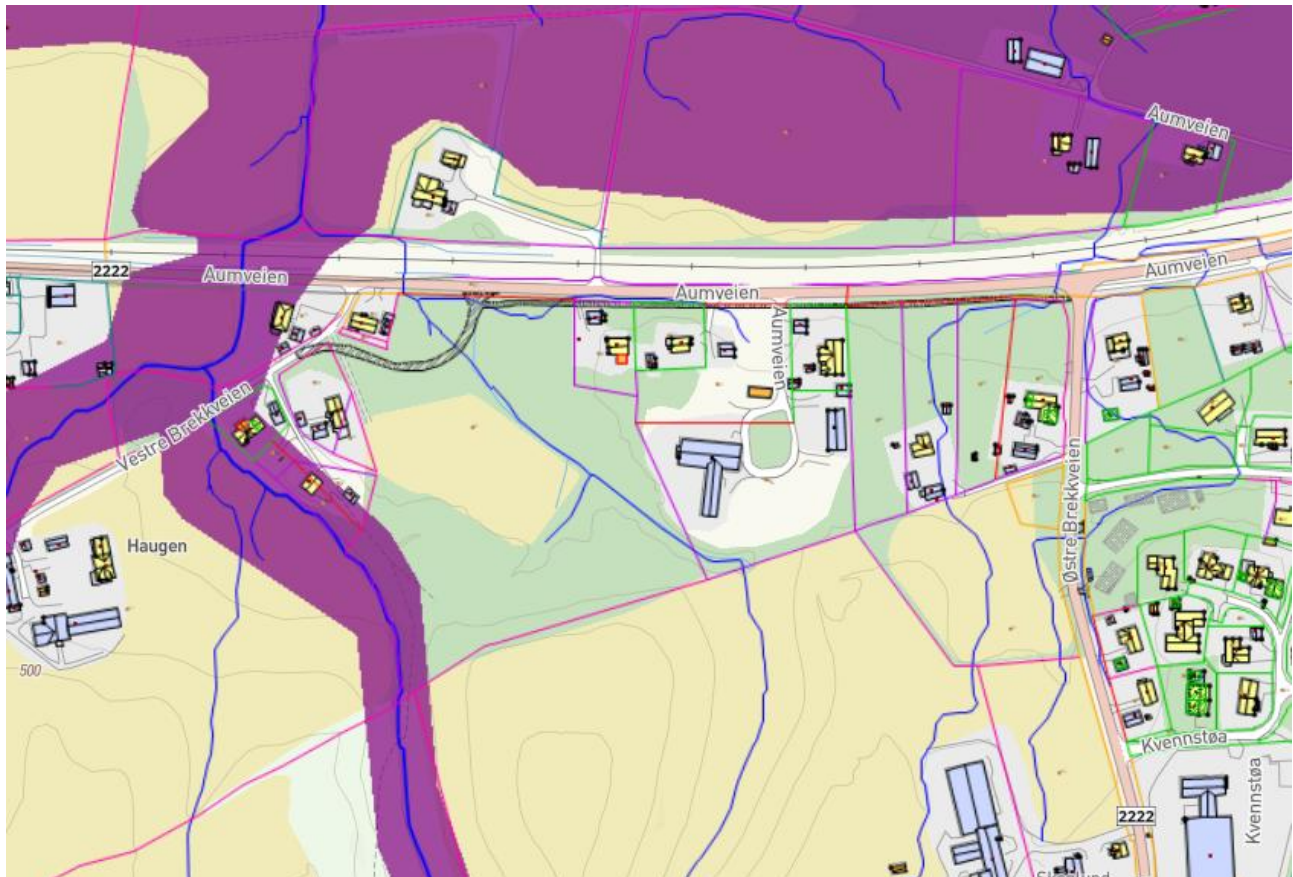
Figur 4-12 Strømledning med svart strek midt i bildet. Kilde: Kommune kart.no

4.12 Universell tilgjengelighet

Området er i utgangspunktet ikke tilrettelagt for alle med universell utforming.

4.13 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

4.13.1 Naturfare - flom



Figur 4-13 Dreneringslinjer og aktsomhetsområde for flom NVE. Kilde: Kommunekart.com

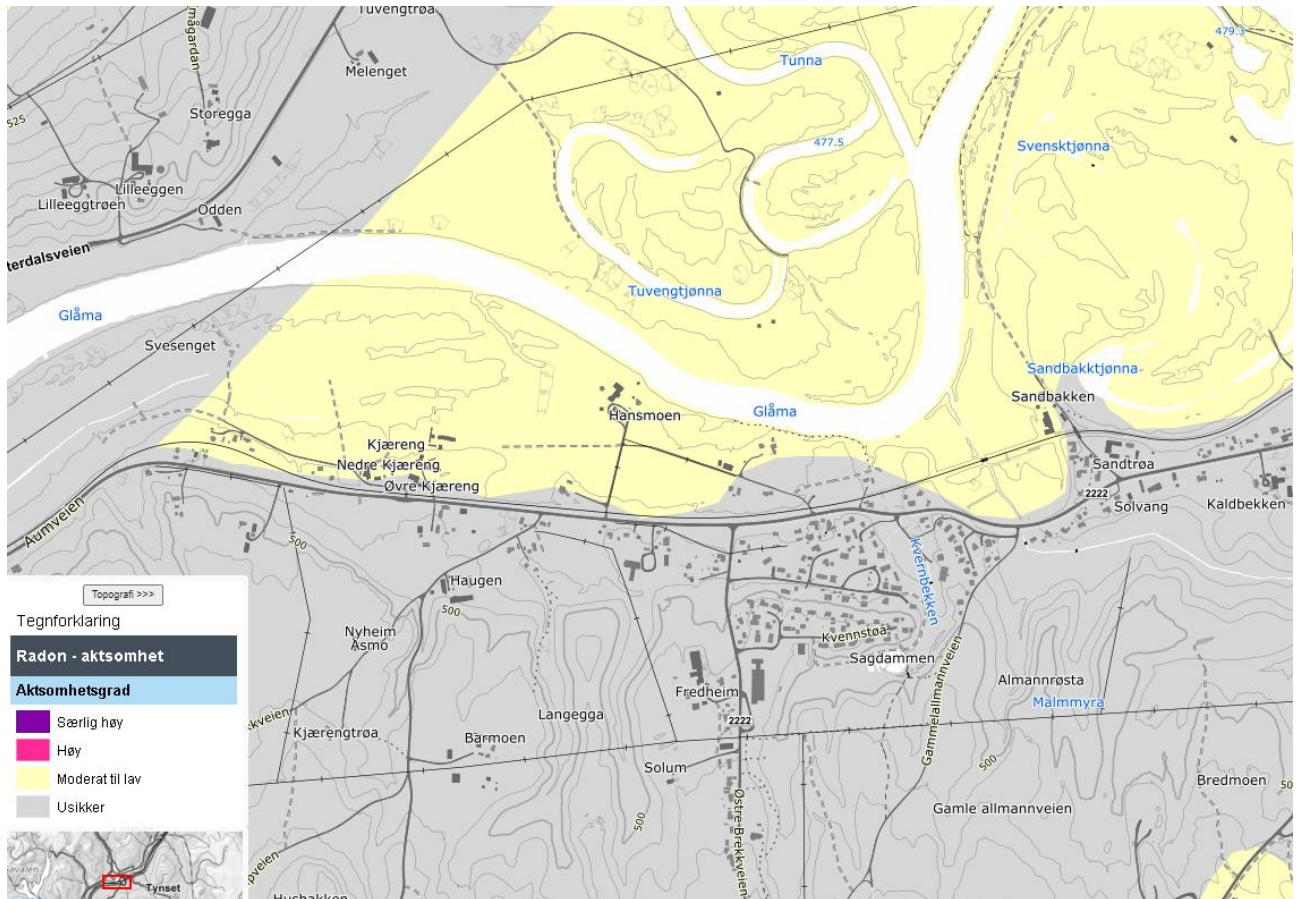
4.13.2 Naturfare – områdestabilitet

Området er ikke berørt av aktsomhets- eller faresoner for skred eller kvikkleire. Området ligger over marin grense.

4.13.3 Forurensning i grunnen

Det er ikke påvist forurenset grunn i planområdet.

4.13.4 Aktsomhet radon



Figur 4-14 Aktsomhetsområde Radon. Kilde: NGU.no

«Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

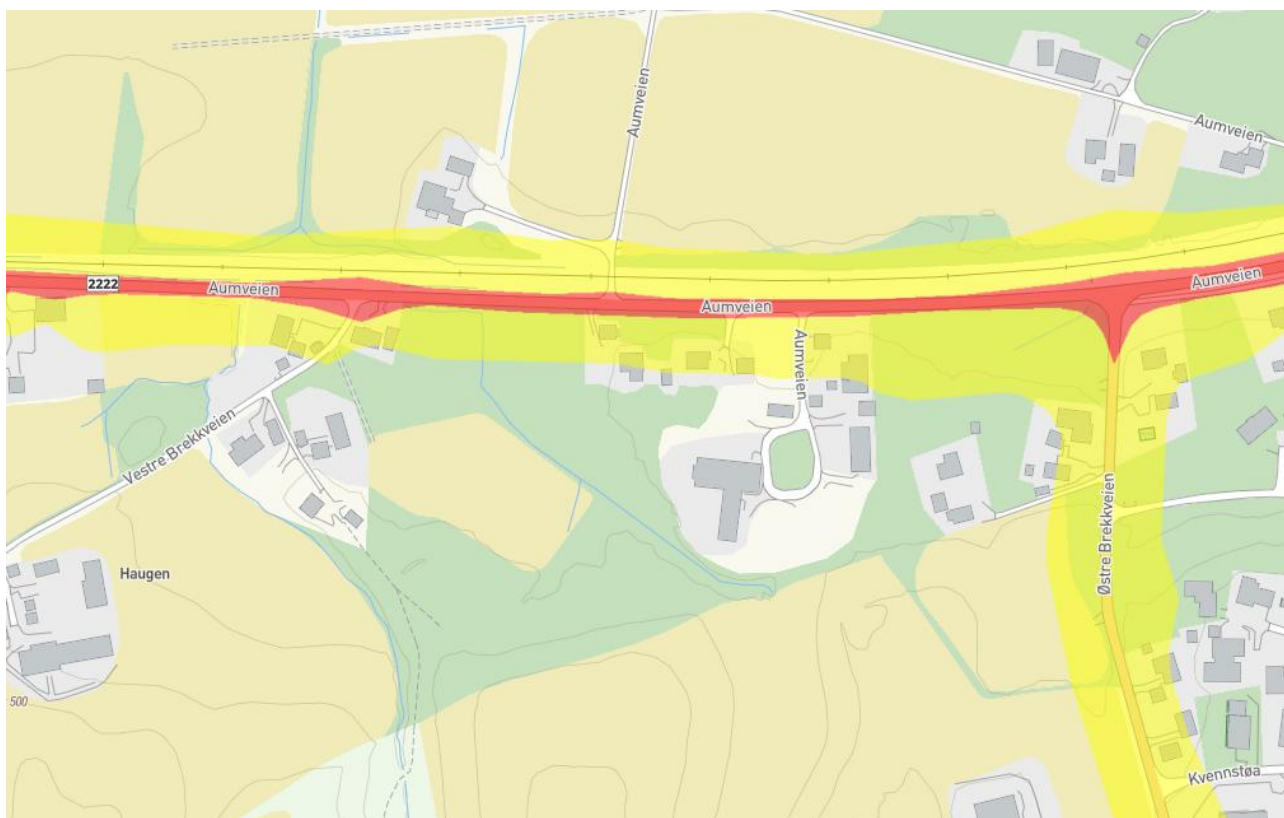
Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå.

Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.»

Kilde: NGU.no

4.13.5 Støyforhold

Planområdet ligger rett ved fylkesveg 2222 som har en ÅDT på 1000, med en tungbilandel på 10%. Tall hentet fra vegkart.no som er Statens vegvesen sin kartløsning. I kartet under er det vist støysone langs veg som er estimert og autogenerert, og dermed fungerer som et aktsomhetsområde.



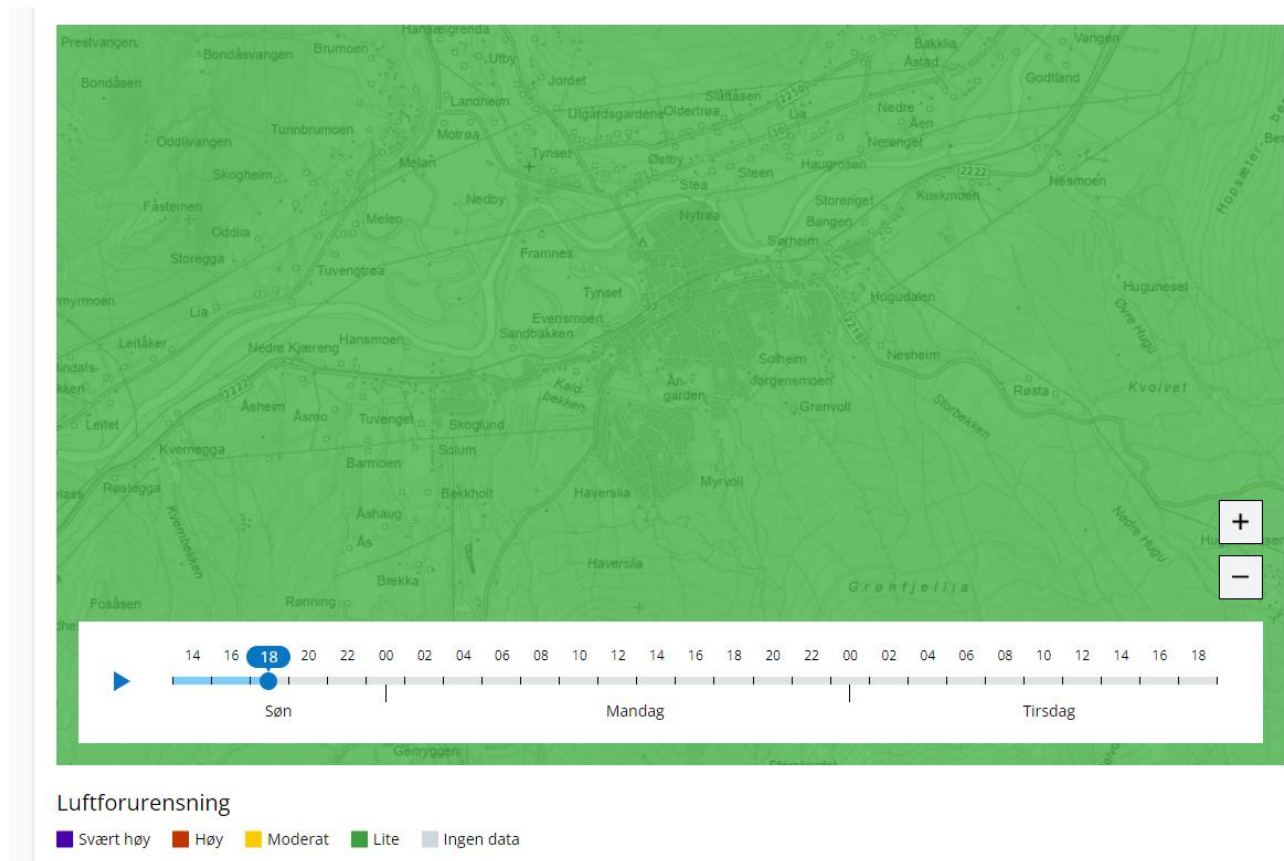
Figur 4-15 Gul og rød støysone langs veg. Kilde: Kommune kart.com

Jernbanen går på motsatt side av fylkesvegen i forhold til planområdet. Rørosbanen er enkeltsporet med ca 10 avganger i døgnet for persontrafikk. I tillegg kommer noe godstransport.

Det er utarbeidet egen støyrapport med beregninger for området.

4.13.6 Luftforurensing

Miljødirektoratet samler data om luftkvalitet i Norge.



Figur 4-16 Luftkvalitet. Kilde: Miljødirektoratet.no

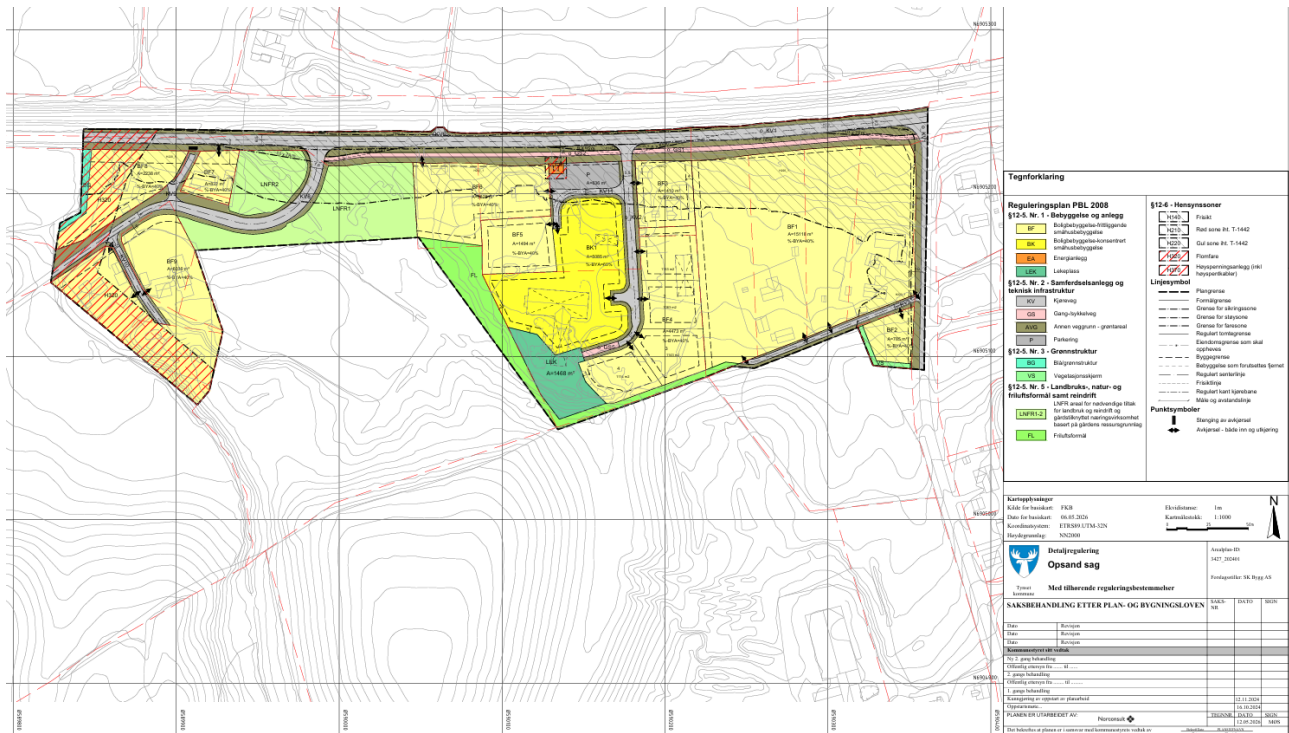
Området beskrives med:

- Lav helserisiko: Liten eller ingen risiko for helseeffekter

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Opsand sag boligområde strekker seg langsetter sørsida av Aumveien.



Figur 5-1 Utsnitt av plankartet. Kilde: Norconsult

5.1.1 Reguleringsformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (9)	35703,0
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	5085,3
1510 - Energianlegg	55,2
1610 - Lekeplass	1468,4
Sum areal denne kategori:	42311,8
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg (9)	6994,4
2015 - Gang-/sykkelveg (3)	1071,8
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (16)	7383,9
2080 - Parkering	635,9
Sum areal denne kategori:	16085,9
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3002 - Blå/grønnstruktur	227,0
3060 - Vegetasjonsskjerm	140,5
Sum areal denne kategori:	367,5
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (m²)
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (2)	5335,6
5130 - Friluftformål	2214,1
Sum areal denne kategori:	7549,8
Totalt alle kategorier: 66315,0	

Tabell 1 - Oversikt arealbruk i planområdet.

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

5.2.1 Bebyggelse og anlegg

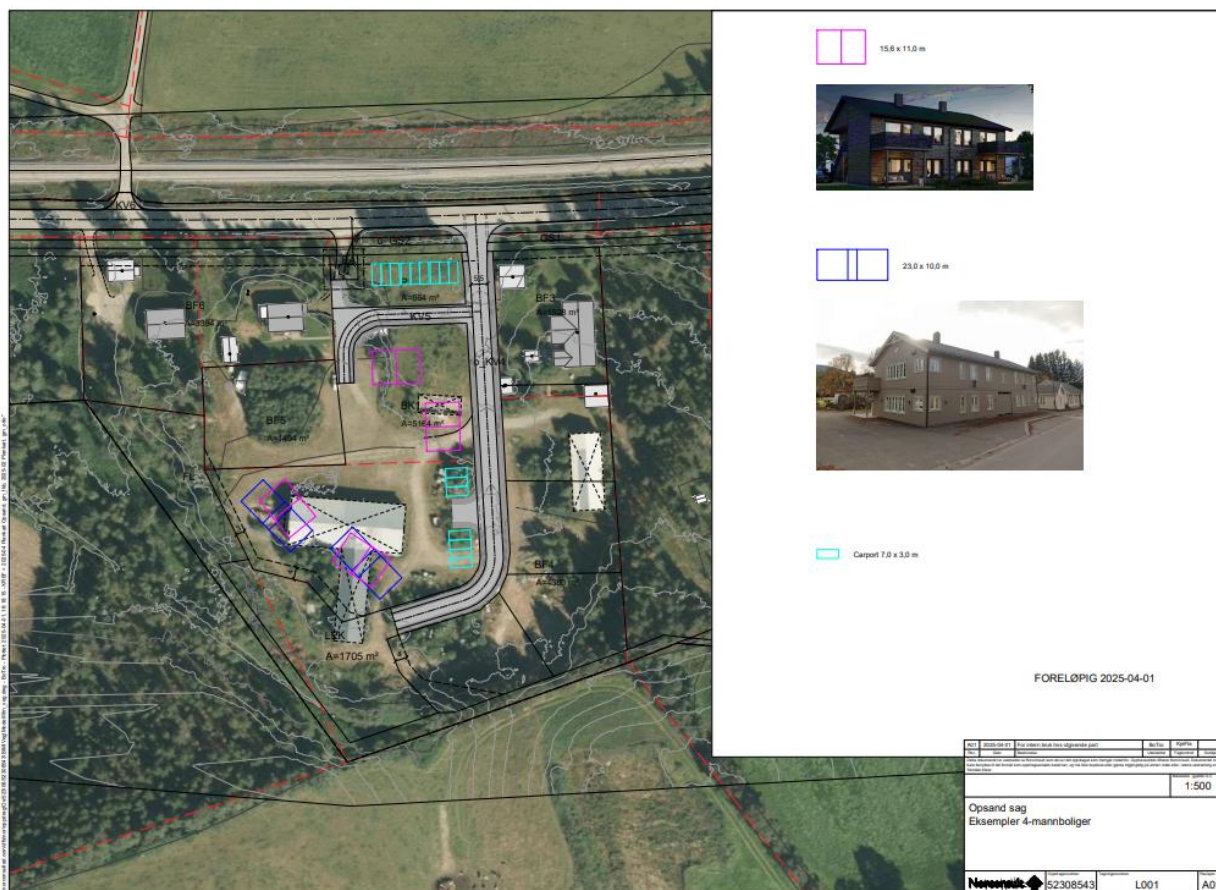
5.2.1.1 Boligbebyggelse

Området er satt av til boligbebyggelse, noe frittliggende småhusbebyggelse med enebolig/tomannsboligtomter og noe med mulighet for konsentrert boligbebyggelse.

Frittliggende boligbebyggelse er eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger, som kan etableres på feltene BF1-BF9. Eksisterende boliger er regulert inn som frittliggende småhusbebyggelse.

Konsentrert småhusbebyggelse er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, og tre- eller firemannsboliger. Felt BK1 er satt av til dette.

Der bebyggelse skal rives er det satt kryss på bygget i plankartet.



Figur 5-2 Eksempel på mulig utnyttelse med firemannsboliger på areal for konsentrert småhusbebyggelse. Kilde: Norconsult

Det er satt minimumskrav til 15 nye boenheter i planområdet. I illustrasjonen er det vist 16 leiligheter og 5 tomter til enebolig eller tomannsbolig, som til sammen vil gi mellom 21 og 26 enheter.

5.2.1.2 Energianlegg

Det er satt av eget areal til ny trafo for el-forsyning til området.

5.2.1.3 Lekeplass og uteoppholdsareal

Kvartalslekeplass, LEK, er lagt innerst i boligfeltet på en høyde i terrenget. Det er satt av 1,5 daa til lekeareal som er noe mindre enn kravet på 2 daa i kommunedelplan for Tynset by. Feltet er relativt lite og det skal opparbeides nærlekeplass for mindre barn imellom boenhetene i område for konsentrert bebyggelse. Arealet er vurdert som stort nok til å gi en god lekeplass med grense til friluftsområdet, og med direkte tilkomst til dette. Det renner en liten bekk i friluftsområdet som kan innby til lek. Her kan det også legges til rette for aking i vintermånedene.

I kvartalslekeplassen skal etableres minst tre lekeapparater og sitteplasser. Et klatrebart lekehus er et av elementene som er planlagt inn. Det skal etableres tilbud til litt større barn, som for eksempel basketballkurver.

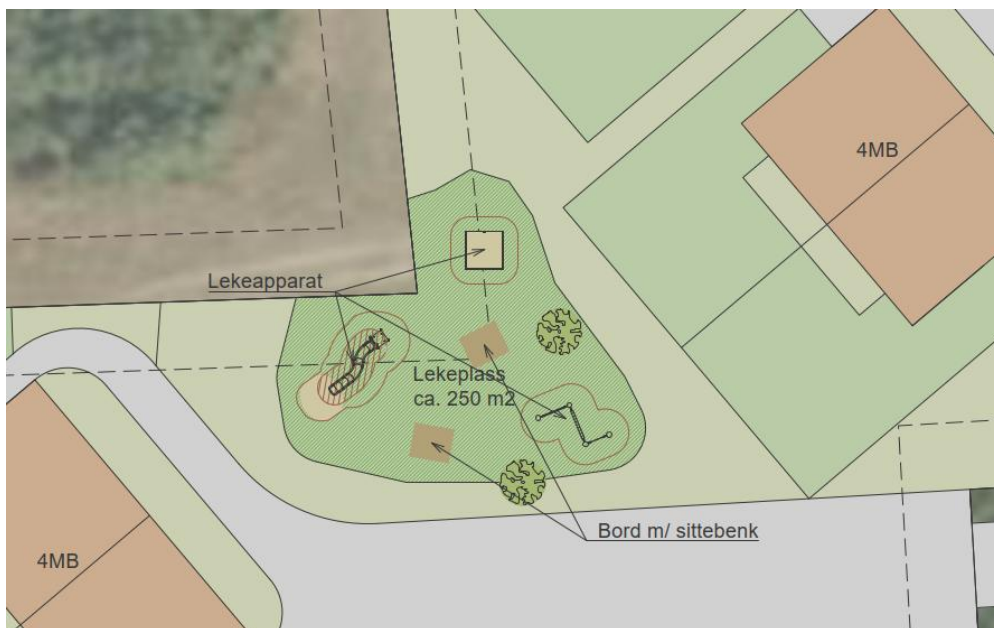


Figur 3 Illustrasjon av LEK. Kilde: Norconsult

Mye av planområdet skal bebygges med ene-/tomannsboliger hvor barn kan få nærlekeareal i egen hage.

Nærlekeplass for den konsentrerte boligbebyggelsen i BK1 vil ligge i tunet til boligene. Den skal bestå av sandkasse, to lekeapparater og sitteplasser.

Nærlekeplassen skal være på minimum 200 m² og ikke ligge lenger enn 50 meter fra boligen.



Figur 4 Illustrasjon av mulig utforming av nærlekeplass. Kilde: Norconsult



Figur 5-5 Illustrasjon av mulig utnyttelse av utearealene i BK1. Kilde: Norconsult

5.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.2.2.1 Kjøreveg

Aumveien, fv 2222, er regulert til offentlig kjøreveg, o_KV1. Østre Brekkveien er regulert til offentlig kjøreveg, o_KV2. Avkjørselsveg til det nye boligfeltet Opsand sag er regulert til offentlig kjøreveg o_KV3. Vestre Brekkveien er regulert til privat/felles veg KV4, mens de interne vegene og avkjørslar i planområdet er regulert til privat/felles kjøreveg KV5-9.

5.2.2.2 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelforbindelsen langsetter fylkesvegen er regulert til offentlig gang- og sykkelveg, o_GS1-2. I enden av kjøreveg o_KV3 er det lagt inn forbindelse til lekeplassen som o_GS3.

5.2.2.3 Annen veggrunn – grøntareal

Arealene langs vegene er i planen satt av til annen veggrunn grøntareal.

5.2.2.4 Parkering

Ut mot Aumveien er det satt av areal til parkering (felt P) som kan overbygges med carporter. Dette arealet skal benyttes som parkering for boligene i BK1. Hver p-plass skal være minimum 18 m².

I dette arealer skal det også nærmest innkjørsel fra tilkomstveg KV6, legges til rette for felles renovasjon.

Tilkomst til energianlegget lengst inne på parkeringsplassen må ikke blokkeres.

5.2.3 Grønnstruktur

5.2.3.1 Blå/grønnstruktur

Vest i plankartet er det lagt inn en blå/grønnstruktur langs Kaldbekken.

5.2.3.2 Vegetasjonsskjerm

Som buffer mellom landbruksområde og boligtomt BF2 er det lagt inn en vegetasjonsskjerm.

5.2.4 Landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift

5.2.4.1 Landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift

Områdene LNFR1-2 er eksisterende landbruksområde (skog) som nå blir delt etter omlegging av Vestre Brekkveien.

5.2.4.2 Friluftsmål

I utkanten av byggeområde til nye boliger er det satt av et område til friluftsområde. Dette er lagt i forlengelse av lekeplass for å sikre et større sammenhengende område for utøvelse av friluftsliv.

5.2.5 Hensynssoner

5.2.5.1 Frisiktsone (H140)

I avkjørsel fra fv. 2222 til nye tomter og i kryss (Østre og Vestre Brekkveien) er det satt inn frisiktsoner.

5.2.5.2 Støysone, rød (H210)

Langs veg er det satt hensynssone for støy etter T-1442. I rød støysone er det ikke tillatt å etablere ny støyfølsom bebyggelse.

5.2.5.3 Støysone, gul (H220)

Langs veg er det lagt inn hensynssone for støy etter T-144. I gul sone må tiltak vurderes for å imøtekomme støyreducerende krav ved søknad om å etablere støyfølsom bebyggelse.

5.2.5.4 Faresone høyspent (H310)

Rundt trafo er det lagt inn faresone for høyspent.

5.2.6 **Juridiske linjer**

5.2.6.1 Byggegrenser

I byggeområdene er det lagt inn 4 meter byggegrense fra nabo.

Mot fylkesvegen er det lagt inn 10 meter byggegrense fra vegkant.

5.2.7 **Rekkefølgebestemmelser**

Det er lagt inn bestemmelser om hva som må være ferdigstilt før byggetillatelse og hva som skal være på plass før brukstillatelse.

5.3 **Bebyggelsens plassering og utforming**

5.3.1 **Bebyggelsens høyde og takform**

Maksimal møne- og gesimshøyde på bebyggelsen er satt til hhv. 6,7 og 9,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates både saltak, valmtak og pulttak.

Gesimshøyden er satt litt høyere enn det som ligger som ramme i kommunedelplan for Tynset by for å kunne møte krav om mer isolasjon i tak som er varslet vil komme. Nye EU-regler for energieffektivisering av boliger forventes å tre i kraft i Norge i løpet av de neste årene. EU har vedtatt at alle nye bygninger skal være netto nullutslippsbygg fra 2030. For eksisterende boliger vil det være krav om betydelige oppgraderinger for å redusere energiforbruket, med mål om at alle bygninger skal være i energiklasse A innen 2050.

5.3.2 **Grad av utnyttning**

Maksimal BYA er for område for

frittliggende småhusbebyggelse: 40 %BYA, og

konsentrert småhusbebyggelse: 60 %BYA.

Det skal opparbeides minimum 15 nye boenheter i planområdet.

5.3.3 **Leiligheter, typer og antall**

I planen er det lagt inn 5 tomter til eneboliger/tomannsboliger, samt et areal for konsentrert småhusbebyggelse (BK1) der det er planlagt for minimum 10 boenheter.

5.4 Parkering

Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn ved utforming. Arealkrav per biloppstillingsplass er minimum 18 m².

Krav til parkeringsdekning skal opparbeides i takt med utbyggingen.

Frittliggende småhusbebyggelse skal ha min. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Konsentrert småhusbebyggelse skal ha min. 1 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass.

Det er lagt inn areal til parkering, P, for felt BK1 nærmest fylkesvegen, for å redusere behovet for kjøring inn i feltet. Boligene nærmest denne parkeringen vil få biloppstillingsplass her, med mulighet for å sette opp carport. Boligene lenger inn på feltet vil kunne parkere nær avkjørsel inn i BK1 før gangveg til lekeplass. Se figur .2 i punkt 5.2.1.1.

5.5 Tilknytning til infrastruktur

5.5.1 Kjøreatkomst

De nye boligene får samlet avkjørsel fra Aumveien, fv 2222. Avkjørsler til tomteområdene er vist med pil.

5.5.2 Utforming av veger

Kjørevegene skal ha bredde som vist på plankartet og utformes i henhold til kommunens standarder.

5.6 Uteoppholdsareal

Boligene i området skal ha tilgang til egnet privat uteoppholdsareal på minst 20 m² pr. boenhet utenom fellesarealer.

5.7 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er utarbeidet egen VAO-plan for utbyggingsområdet.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Forhold til overordnede planer og andre reguleringsplaner

Reguleringsplan for Opsand sag vil være i tråd med overordnede planer for området og bygger på mål satt i dem. Kommunedelplan for Tynset by legger vekt på at området skal bygges ut med vekt på å skape godt bomiljø med høy arealutnyttelse og gangvennlighet til daglige gjøremål. Dette ivaretas i planen for Opsand sag.

Klima- og energiplan for Fjellregionen har mål om at samfunnet skal tilpasses klimaendringene. Boligområdet planlegges slik at det ikke blir utsatt for skader etter mer ekstremvær, mer nedbør og større vannmengder i vassdrag.

6.2 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner eller miljøer som blir påvirket av planforslaget.

6.3 Naturressurser

Naturressurser vurderes med utgangspunkt i samfunnets interesser og behov for fremtidig ressursgrunnlag. Det vil si som grunnlag for sysselsetting, verdiskaping og hensyn til samfunnssikkerhet.

Byggeområdet er et eldre industriområde, benyttet til sagbruk. Det er ikke naturressurser som kan tenkes brukt som grunnlag for sysselsetting i området.

6.4 Naturverdier

6.4.1 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Nye tiltak skal vurderes etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget av naturmangfold og naturverdier skal baseres på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypens utbredelse og økologisk tilstand. Vurderingene er basert på informasjon hentet fra offentlige databaser som Artsdatabankens Artskart og Økologiske grunnkart, Miljødirektoratets «Naturbase», NIBIOs «Kilden», NGU, flyfoto og Google Street View. I tillegg er vurderingene basert på informasjon om brukshistorikk fra grunneier, samt tilsendte bilder.

Det er ikke foretatt feltarbeid i planområdet, og eksisterende kunnskap er derfor lagt til grunn. Planområdet er ikke tidligere kartlagt, men hele området har vært brukt som sagbruk og det er ikke viktige naturtyper i området. Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å vurdere påvirkning på naturtyper og arter.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Føre-var-prinsippet kommer til anvendelse i de tilfellene der en avgjørelse blir fattet uten tilstrekkelig kunnskap om hvilken innvirkning den vil ha på naturmiljøet. I slike tilfeller skal det tas sikte på å unngå mulig *vesentlig* skade på naturmangfoldet.

Basert på eksisterende kunnskap, er det ikke trolig at tiltaket vil få innvirkning på viktig naturmangfold.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Den planlagte bruken av området skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. En kjenner ikke til annen vesentlig belastning som må ses i sammenheng med det foreslåtte tiltaket.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse

Tiltakshaver blir belastet med de kostnadene en eventuell miljøforringelse fører med seg. Denne forutsetningen kommer til nytte dersom tiltak i henhold til reguleringsplanforslaget vil medføre skade på naturmangfoldet.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsområder

Formålet er å ta sikte på å unngå eller avgrense skader på naturmangfoldet. Dette innebærer blant annet å redusere terrenginngrepet til et minimum, ikke fylle opp eller fjerne mer masser enn nødvendig. Det skal heller ikke hogges trær i fuglenes hekkeperiode (1. mai-31. juli). Eventuelle tilførte masser må være frie for frø fra fremmede arter.

6.5 Landskap

Tynset ligger i et åpent dallandskap og Opsand sag ligger rett vest for Tynset by. Det er ingen høye åser eller fjell, men duvende og slake dalsider.

Tiltaket vil ikke være dominerende i landskapet, men vil selvsagt synes. Byggeområdet ligger nede i dalbunnen og vil ikke ta horisonten.

6.6 Trafikkforhold

Kjøreatkomst

Til de nye boligene vil adkomst som tidligere er brukt til sagbruket benyttes. Denne ligger på en rett strekning med god sikt.



Figur 6-1 Fylkesveg 2222 sett mot Tynset. Kilde: Google maps

Vestre Brekkveien er planlagt lagt om slik at møtet med Aumveien får bedre sikt.



Figur 6-2 Vestre Brekkveien. Kilde: Google maps

Trafikkmengde

Fylkesvegen har en årsdøgntrafikk (ÅDT) på ca 1000. Nyskapt trafikk fra dette boligområde kan stipuleres til ca 125 turer per døgn (25 boliger x 5 turer er en turproduksjon på 125). Trafikksituasjonen er oversiktlig, og vegnettet er godt så det burde tåle denne økningen uten at det skapes utfordringer for trafikkavviklingen i området.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Planen legger til rette for gang- og sykkelforbindelse langs fylkesvegen og forholdene for gående og syklende blir gode.

6.7 Barns interesser

I dag nyttes ikke området til lek, men det skal legges til rette for lekeplass i området. I boligområder skal det avsettes ca. 50 m² pr. bolig til felles leke- og oppholdsareal.

Det blir trygg skoleveg da det blir etablert gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. 2 km blir for langt for de minste barna, men det går buss i fylkesvegen. Innlandstrafikk har bekreftet at skoleskyss kan benytte eksisterende veier/avkjørsler, og at det ikke er behov for egne holdeplasser.

6.8 Friluftsliv

Det er lett tilgang til friluftsområder rundt boligområdet, med fine turmuligheter sommer og vinter. Glomma ligger ca 300 meter unna med mulighet for fiske- og friluftsliv langs elva.

6.9 Støyforhold

Det er utarbeidet en egen støyvurdering som ligger vedlagt. Hovedfunnene fra vurderingen viser at det er noe vegtrafikkstøy langs fylkesvegen. Feltene som ligger mot Aumveien og Østre Brekkveien vil ligge delvis i gul støysoner fra veitrafikk. Ved planlegging av bebyggelse i felt BF1, BF2, BF3, BF6, BF7 og BF8 må det tas hensyn til støy og ved byggesøknad må det dokumenteres at støykravene er løst og tilfredstilles gjennom valgt løsning.

Hele planen vil ligge utenfor støysoner for jernbane ved Rørosbanen.

Parkering for BK1 er lagt på arealer nærmest fylkesvegen. Bygging av carporter her vil skape en skjerm mot fylkesvegen. Det er ikke avgjørende for å oppnå nødvendig støykvalitet for felt BK1 og BF4 og 5, men vil nok oppleves positivt.

6.10 Risiko og sårbarhet

Med utgangspunkt i forslag til detaljreguleringsplan for boligområde Opsand sag, er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne skal etterkomme plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. § 4-3). Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante.

ROS-analysen identifiserer tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er sammenfattet nedenfor og må følges opp gjennom videre planarbeid og prosjektering.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak	Tiltak i plan
Flom i vassdrag	Aktomhetssonen videreføres i plankartet, og eventuelle tiltak på berørte eiendommer krever egen flomlinjeberegning.	Aktomhetssonen er lagt inn som hensynssone flom i plankartet (H320).
Ekstremnedbør (overvann)	Det anbefales løsninger på terreng, som krever lite drift og vedlikehold. Flomveier fra utbyggingsområdet føres kontrollert på overflaten, om øvrige overvannstiltak går fullt. Tiltak som fremkommer av plan for vann, avløp og overvann må følges i planbestemmelser.	Krav om løsning av overvann i VAO-plan og bestemmelser
Radon	Det forutsettes at radon følges opp i videre planlegging av utbygging.	Følger av teknisk forskrift
Kjemikalieutslipp og annen akutt forurensning	Entreprenør ivareta sikker drift av maskiner og kjøretøy i anleggsperioden for å unngå hendelser som fører til akutt forurensning.	Følger av forurensningsloven
Transport av farlig gods	Det forutsettes at transportveier (evakueringsmuligheter) for nærliggende boligtomter ivaretas i anleggsfasen. Det forutsettes at Bane NOR involveres dersom anleggsarbeid skjer nær jernbane som kan øke frekvens på ulykker eller medføre påkjenninger på infrastruktur. Hvis tiltak utføres nærmere enn 30 meter fra jernbane, må det utarbeides en risikovurdering som	Veier sikres i plankart og bestemmelser

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak	Tiltak i plan
	følger søknad om tillatelse til å gjøre tiltak, etter jernbaneloven § 10.	
Elektromagnetiske felt	Eksisterende luftledning forutsettes lagt i jordkabel.	
Støy	Plassering av carportrekke langs Aumveien bidrar til å minimere støypåvirkning mot nye boliger og uteoppholdsarealer. Reguleringsbestemmelser som anbefalt i støyrappport.	Innarbeidet i bestemmelsene
VA-anlegg/-ledningsnett	VA-ledningsnett prosjekteres i henhold til regelverk, normer og påkjenninger. Eksisterende VA-anlegg hensyntas under anleggsarbeidet og påkobling skjer i dialog med kommunen.	Sikres i VAO-plan
Trafikkforhold	Planen regulerer tiltak som allerede er planlagt av Innlandet fylkeskommune: gang- og sykkelvei parallelt med Aumveien samt flytting av krysset Vestre Brekkeveien / Aumveien for å oppnå bedre siktforhold. Intern vei til nye tomter er prosjektert etter gjeldende håndbøker (N100, N101 og N200) og sikret med tilstrekkelig avstand og friskt. Det planlegges felles renovasjonspunkt og snumulighet for renovasjonsbil i tilknytning til parkeringsområdet. Vendehammer reguleres også lenger inn i boligområdet.	Sikres både i plankart og bestemmelser
Drikkevannskilder	Det forutsettes at eksisterende og nye boliger skal tilknyttes offentlig vann og avløp.	Sikres i VAO-plan
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy	Atkomstveier er tilrettelagt for store kjøretøy, Det må sikres fremkommelighet for utrykningskjøretøy også i anleggsfasen.	Sikre tilstrekkelig vegbredde i plankartet
Slokkevann for brannvesenet	Rekkefølgekrav om etablering av brannhydrant før bebyggelsesområder tas i bruk	Rekkefølgekrav inn i bestemmelsene

6.11 Teknisk infrastruktur

Det skal etableres ny trafo for området slik at det blir elektrisk kraft tilgjengelig for boligene.

Kommunen har nylig bygd nytt avløpsanlegg som feltet skal knyttes til.

6.12 Næringsliv og sysselsetting

Det vil bli aktivitet i området under utbygging som kan komme lokale entreprenører til gode og føre til sysselsetting.

Næringsliv og handel vil kunne tjene på at det legges til rette for nye innbyggere og dermed nye kunder. De nye innbyggerne kan igjen være sysselsatte i lokale bedrifter som vil bety økte skatteinntekter til kommunen.

Kommunen og fylkeskommunen har allerede investert i infrastruktur i området og det er positivt at denne nå kan benyttes av flere.

6.13 Klima

Det er flere momenter som er tatt opp i kommunens klimaplan som er viktige å være bevisst på. Valg av byggematerialer vil kunne påvirke klimaregnskapet til prosjektet.

Det legges til rette for at flere kan gå og sykle langs fylkesvegen når det kommer gang- og sykkelveg. Det fører til lavere utslipp og lavere forurensning, støy og støv. Trafikk med personbil kan holdes lavere hvis folk som bor i området eller går eller sykler enn å ta bilen.

Det kan bygges på en måte som ikke krever for stor massehåndtering da feltet er ganske flatt uten for store terrengforskjeller. For å begrense klimautslipp må en søke å redusere terrenginngrepet til et minimum, ikke fylle opp eller fjerne mer masser enn nødvendig.

Energibruk i anleggsfase og i bruksfase kan påvirkes ved bevisste valg.

6.14 Sol- og skyggeforhold

Landskapet er åpent, og det er gode lysforhold i området hele året.

6.15 Estetikk og arkitektur

Bebyggelse i området skal ha en skala som passer med eksisterende bebyggelse i nærområdene. Samtidig skal det tillates at en bygger med takvinkler og i en stil som er mer moderne.

6.16 Stedsutvikling

Tynset er et sted med mange eneboliger og dette feltet vil kunne tilby mindre boenheter, noe som vil tilføre stedet et supplement.

For å kunne legge til rette for nye innbyggere er det viktig at det er et variert tilbud av boliger tilgjengelig. Tynset har flere store arbeidsplasser innen varehandel, helse og skole.

6.17 Sosial infrastruktur

Byggeområdet ligger ca 2 km fra Tynset sentrum. I byen finnes butikker og en mengde servicetilbud. Skystasjon med tog, buss og taxi ligger midt i sentrum.

Det er skole og barnehager nært sentrum.

6.18 Samlet vurdering av virkninger

Det er positivt for Tynset at det kan tilbys boliger av ulike størrelser og med ulike kvaliteter. Opsand sag blir et boområde der det kan bli eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger. En variasjon i boligstørrelser og typer mener vi vil skape en miks som vil gi et positivt tilskudd til boligmarkedet på Tynset.

Det skal legges til rette for godt bomiljø med møteplasser, lekeplass og tilgjengelighet til friluftsområder rundt.

Utforming av utearealer, parkering og vegareal skal gjøres på en sikker måte.

Det er ikke avdekket negative konsekvenser av planlagt byggeområde for nye boliger på Opsand. Noe økt trafikk vil bli kompensert av bedre løsninger for gående og syklende.

7 Innkomne innspill

Avsender	Merknad, innspill, oppsummert	Kommentar
<p>Offentlige sektor-myndigheter</p>		
<p>Statsforvalter i Innlandet, datert 2024-12-13</p>	<p>«Det er gitt rammer for bebyggelsen i B11 bl.a. i § 2.1.1 i forslag til planbestemmelser i kommunedelplan for Tynset by. Dette omfatter bl.a. type bebyggelse og utnyttingsgrad. Statsforvalteren forutsetter at dette følges opp i reguleringsforslaget sammen med mer generelle rammer for bebyggelsen i samme plan.»</p> <p>Statsforvalter «...oppfordrer kommunen til å vurdere rekkefølgekrav i kommende reguleringsplan som legger til rette for utbygging av de østre og mest sentrumsnære delene av feltet i første trinn...».</p> <p>«Når det gjelder støypåvirkning fra to kilder (veg og jernbane) viser vi til kap. 2.5 i nevnte retningslinje om samla støybelastning. Statsforvalteren forventer at støyhensyn blir ett av premissa for utbygging i området og at det utarbeides egen støyrapport som avklarer samla støynivå og mulige tiltak.»</p> <p>Avgang av dyrka og dyrkbar mark «...skal meldes inn gjennom kommunens KOSTRA-rapportering. Det er positivt at kommunen i referat fra oppstartmøte peker på behovet for vegetasjonsskjerm mot landbruksareal i drift».</p> <p>«Vi forventer at vurderinger etter nml §§ 8-12 innarbeides i planbeskrivelsen og/eller i konsekvensutredningen, og at det tas hensyn til eventuelle naturverdier gjennom bruk av arealformål og bestemmelser.»</p> <p>«Statsforvalteren ser positivt at det skal legges til rette for uteoppholdsareal og lekeareal. Det er videre bra at trafikkikkerhet blir belyst som del av planarbeidet. Vi forutsetter ellers tilkomst inn i området primært gjennom gang- og sykkelveg og/eller gjennom lokalveg med redusert trafikk og fortau, jf. også referat fra oppstartmøte.»</p> <p>Statsforvalter «...forutsetter at Kommunal- og distriktsdepartementets rundskriv H-5/18- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling blir lagt til grunn. Risiko- og sårbarhetsanalysen skal utarbeides i tråd med veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging som Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ga ut i 2017.»</p>	<p>Overordnede føringer skal følges opp i reguleringsplan.</p> <p>Regulanten er ikke eier av de østre tomtene og her blir det ikke foreslått nybygging.</p> <p>Det skal utarbeides egen støyrapport etter retningslinje, om samla støybelastning. Resultatene skal hensyntas i planarbeidet.</p> <p>Arealregnskap legges i planbeskrivelsen.</p> <p>Tatt til etterretning.</p> <p>Tatt til etterretning.</p> <p>ROS-analyse er utført i tråd med rundskriv og veileder.</p>

	«Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.»	Tatt til etterretning.
Direktoratet for sikkerhet og beredskap, datert 2024-11-11	«DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker. Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer. DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder: • Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter • Transport av farlig gods • Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg • Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)»	Tatt til orientering
Mattilsynet, datert 2024-12-11	<p>«Vi forutsetter at VA planen legger til rette for tilkobling av offentlig vann og avløp. Vi forutsetter videre at VA planen gjør en vurdering av eventuell konsekvens for leveringssikkerhet og vannkvalitet for allerede tilknyttede abonnenter. Dette må komme fram i beskrivelsen og gjennom nødvendige bestemmelser når planen kommer på høring.»</p> <p>«..når offentlig vannledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen. Samme paragraf (pbl 21-7) sier også at kommunen i andre tilfeller enn det som er nevnt kan kreve bygning tilknyttes offentlig vannledning.»</p> <p>«Planområdet ligger i tilknytning til dyrket mark. Vi forutsetter at planen inneholder bestemmelser som sikrer at det ikke oppstår fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere.»</p> <p>«Vi forutsetter at planen inneholder bestemmelser som sikrer at Kaldbekken ikke forurenses med avrenning under og etter byggeperiode. Vi ser også at det i Vann-Nett er foreslått etablering av fangdammer i bekken, i perioden 2022-2027 som tiltak for å bedre økologisk status. Kommunen bør vurdere om dette er et tiltak som skal legges inn i planen.»</p> <p>«Deler av planområdet utgjør en skogkledd øy i et kulturlandskap med dyrket mark. Det er naturlig at dette kan være en biotop for ville dyr. Dyrevelferdsloven skiller ikke på ville og tamme dyr. Vi forventer at planen inneholder utredning/klargjøring av eventuell virkning på ville dyrs trekkruiter osv.»</p>	<p>Tatt til etterretning.</p> <p>Tatt til etterretning.</p> <p>Tatt til etterretning.</p> <p>Tatt til etterretning.</p> <p>Tiltaket er vurdert som ikke hensiktsmessig av kommunen og Statsforvalteren etter befaring (ref epost fra kommunen 2025-02-10). Det er satt byggeforbud i hensynssone flom langs bekken.</p> <p>Tatt til etterretning.</p>

<p>Bane NOR, datert 2024-12-04</p>	<p>«Det forventes økt trafikk med blant annet godstog framover. Vi anbefaler at det tas hensyn til dette, blant annet med tanke på støy, rystelser etc. når detaljreguleringsplanen utarbeides. Videre må det unngås at det planlagte tiltaket fører til forverret avrenning mot jernbanen. Det er viktig at det gis en fagkyndig vurdering av dette, og at eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak beskrives.»</p> <p>Bane NOR minner om sine generelle krav til arealplanlegging og at tiltak innafor 30 m fra må ha tillatelse etter jernbanelovens § 10.</p>	<p>En støyrapport vil framskrive for økt trafikk.</p> <p>Tatt til etterretning.</p>
<p>NVE, datert 2024-12-05</p>	<p>«Vi viser til KMDs (nå KDD) rundskriv H-5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling».</p> <p>Deler av planområdet ligger i aktsomhetssone for flom. Vi forutsetter at reell flomfare avklares og tas hensyn til som en del av planarbeidet. Planen må kunne dokumentere at 2 sikkerhetskravene til TEK17 § 7-2 oppfylles.</p> <p>Det er .. viktig at det i planarbeidet er høy bevissthet rundt hvilke arealer som er best til infiltrering og fordrøyning av vann, hvilke arealer som kan sikre trygg bortledning av vann og hvilke arealer som er best egnet til å bygge på.</p> <p>Det går en 22kV kraftlinje gjennom planområdet som driftes av Klive AS.» Forventer dialog med nettselskapet.</p> <p>«Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.»</p>	<p>Vi kjenner til og bruker rundskrivet.</p> <p>Flomfare skal vurderes.</p> <p>Overvannssituasjonen før og etter tiltak skal vurderes.</p> <p>Det er dialog med netteier.</p> <p>Plandokumentene blir sendt på høring av kommunen.</p>
<p>Innlandet fylkeskom., datert 2024-12-17</p>	<p>Plan:</p> <p>«Det forutsettes at planprosessen gjennomføres i henhold til overordnet lov- og planverk. Dette innebærer blant annet at regionale planer og strategier legges til grunn for arbeidet og blir innarbeidet i planforslaget, samt at bestemmelser i kommuneplanens arealdel videreføres der det er relevant. Vi viser her til gjeldende planer for Innlandet fylke. Videre forutsettes det at planarbeidet skjer i god dialog med berørte parter, og at hensynet til landskapspåvirkning, folkehelse, støy, universell utforming, barn og unges interesser, uteoppholdsarealer og lekeplasser ivaretas i planarbeidet.»</p> <p>Kulturarv:</p> <p>«Funnsted er fortsatt markert på kartet, men man trenger ikke ta hensyn til dette i forbindelse med det videre planarbeidet da det ikke er noe automatisk freda kulturminne der. Det er</p>	<p>Tatt til etterretning.</p> <p>Tatt til etterretning.</p> <p>Vi legger inn følgende anbefalte tekst i</p>

<p><i>dessuten allerede bygd en bolig på stedet som er markert på kartet.</i></p> <p><i>Det er ikke kjente automatisk freda kulturminner innenfor eller tett inntil planområdet. Vi har heller ikke oppdaget spor i bakken som kan være slike kulturminner i høydedata (LIDAR) over det aktuelle området. Sannsynligheten for at det finnes freda kulturminner innenfor planområdet som vil bli berørt av tiltak vurderer vi som lav. Vi mener derfor at det ikke er behov for å utføre arkeologisk registrering i saken. Fylkeskommunen må likevel ta forbehold om eventuelle ikke registrerte kulturminner, derav kulturminner under markoverflaten. Det må derfor vises til varslingsplikt etter kulturminnelovens § 8, andre ledd i planens fellesbestemmelser.»</i></p> <p><i>Samferdsel</i></p> <p><i>På generelt grunnlag forutsetter vi at det gjennom planarbeidet gjøres tilstrekkelige trafikale og trafikksikkerhetsmessige vurderinger. Nødvendige tiltak skal tas inn i reguleringsplanen som rekkefølgekrav.»</i></p> <p><i>«Vi mener at i denne saken vil turvegen ivareta gang- og sykkelforbindelse mellom nytt boligområde og Tynset sentrum. Turvegen må reguleres inn i planen som grønnstruktur eller så kan den reguleres som gang- og sykkelveg, dersom det blir aktuelt med oppgradering på et senere tidspunkt. Rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse må angi at standarden på g/s-forbindelsen skal være en gruset turveg, og som skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse på nye boenheter kan gis.»</i></p> <p><i>«Det er skolebussruter forbi planområdet i dag. På morgenen kan bussen stoppe ved kryssene med Østre Brekkveien og Vestre Brekkveien. På ettermiddagen kan bussen stoppe ved avkjørsel til Aumveien 101.»</i></p> <p><i>«Byggegrenser langs veg skal ivareta trafikksikkerheten, vedlikehold og drift av vegnettet, arealbehov ved en eventuell utvidelse av vegen, og miljøet på eiendommene langs vegen. Byggegrense må vises på plankartet. Generell byggegrense langs lokale samleveger er 20 meter fra vegens senterlinje. Dersom det er grunnlag for en annen byggegrense, kan dette avklares med samferdselsavdelingen i fylkeskommunen i den videre planprosessen. I denne saken kan byggegrense ses i sammenheng med arealbehovet for turvegen.»</i></p> <p><i>«Innenfor planområdet er det i dag to kryss med fylkesvegen og 4 private avkjørsler. Vi legger til grunn av adkomst til nytt boligområde løses gjennom eksisterende adkomster. Dersom</i></p>	<p><i>bestemmelsene: «Hvis det i forbindelse med realisering av tiltak oppdages automatisk freda kulturminner, inkludert en sikringssone på fem meter, skal arbeidet stanses. Det er viktig at de som utfører arbeidet også blir informert om dette. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommunes kulturavseksjon, jf. lov om kulturminner § 8, andre ledd».</i></p> <p>Tatt til etterretning.</p> <p>Tatt til etterretning.</p> <p>Tatt til etterretning.</p> <p>Tatt til etterretning.</p> <p>Se også svar til grunneier under.</p>
---	--

	<p><i>det er mulig, bør det vurderes om antall avkjørsler kan reduseres. Adkomst skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok N100, Veg- og gateutforming. Det må settes krav om dette i bestemmelsene, samt rekkefølgekrav til eventuell opparbeidelse/utbedring. Frisiktsoner skal tegnes ut i plankartet med hensynssone (H140) og det skal knyttes bestemmelser til sonene. Adkomst til nytt boligområde må reguleres til vegformål. Avkjørsler til eksisterende boliger kan vises med adkomstpil. Eventuelle tiltak som berører fylkesveg Samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune skal ha byggeplaner for eventuelle tiltak som berører fylkesveg oversendt i god tid før gjennomføring. Tiltak skal avklares med fylkeskommunen før igangsetting. Dette bør tas inn i reguleringsplanen som en bestemmelse. Vi minner om at det ikke tillatt å lede overvann, som følge av tiltaket, inn i fylkesvegens dreneringssystem, grøft eller kum uten at det foreligger avtale med Innlandet fylkeskommune (jfr. Veglovens § 57, pkt.3)»</i></p>	
<p>Statens vegvesen, Datert 2024-12-19</p>	<p><i>«Det skrives under trafikkforhold at gang- og sykkelveg skal forlenges til Vestre brekkveien, men den bør reguleres ut til plangrensen. Ellers er det positivt at planprosessen også omhandler avkjørsel sanering.»</i></p>	Tatt til orientering.
Andre høringsinstanser		
<p>Köymen Ömer, datert 2024-11-08</p>	<p>Har fått nabovarsel, men påstår at han hverken eier noe hus eller bor på Tynset.</p>	Tatt til orientering.
<p>Guri Ågnes og Sigurd Hansmoen Aumveien 98, datert 2024-12-12</p>	<p>Har i dag avkjørsel til fylkesvegen og ønsker ikke å bli med på forslaget om flytting av avkjørsel.</p>	<p>Avkjørsel for denne eiendommen er ikke tenkt endret, men de vil få gang- og sykkelveg langsetter fv i hagen. Vi setter inn en adkomstpil i plankartet som anbefalt av Innlandet fylkeskommune.</p>

