



Reguleringsplan
med konsekvensutredning
for Torvgata 4,6,7,8,9
PLANPROGRAM



Plannavn	Reguleringsplan for Torvgata 4,6,7,8,9.
Saksnummer	18/1152
Plan ID	201806
Hensikt med planen	Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging og fortetting til bolig-og forretningsformål, kontorer samt tjeneste-og serviceformål. Planen skal koordineres mot eventuelle vedtatte planer for torvområdet, og muliggjøre en sammenbygning av Torvg. 4 og Torvg.6.
Planavgrensning	Se kartutsnitt 42/21, 42/10, 42/84, 42/82.
Sammendrag	Hovedelementer i Planprogrammet skal belyse • Byggehøyder • Uteoppholdsarealer • Kulturminner, kulturmiljøer • Utnyttelsesgrad • Parkering • Forhold til Torvet og tilliggende bygninger
Framdriftsplan	Fastsettelse av planprogram sept.okt 2018 Utarbeidelse av planforslag nov.des . 2018 1.gangs behandling jan 2019 Høring av planforslag feb. mars 2019 2. gangs behandling april 2019 Vedtak kommunestyre juni 2019
Organisering	Plankonsulenter: Anderssen + Fremming As og Planmaker. Oppdragsgiver: Sentrum Eiendom AS, v/Ken Olav Phillips

**INNHALDSFORTEGNELSE**

1	Innledning	4
1.1	Mandat	4
1.2	Hensikt med planarbeidet	4
1.3	Premisser for planarbeidet	4
1.4	Rikspolitiske retningslinjer	4
1.5	Planavgrensning	5
2	Planprosess	5
2.1	Organisering	5
2.2	Fremdrift	6
2.3	Medvirkning	6
3	Beskrivelse av planområdet	7
3.1	Stedet	7
3.2	Landskap	9
3.3	Arealbruk og størrelse	9
3.4	Kulturminner og kulturmiljø	9
3.5	Grønnstruktur	10
3.6	Sosial infrastruktur	10
3.7	Teknisk infrastruktur	11
3.8	Fareområder	11
3.9	Biologisk mangfold	11
3.10	Handel og næringsutvikling	11
4	Utredningsbehov i planprosessen	11
4.1	Høyde	12
4.2	Utnyttelse	12
4.3	Uteoppholdsareal	12
4.4	Kulturminner og kulturmiljø	12
4.5	Støy	12
4.6	Luftkvalitet	12
4.7	Trafikk	12
4.8	Sikkerhet i forhold til jernbanekryssing	13
4.9	Boliger, bygningsmiljø og arkitektur	13
4.10	Teknisk infrastruktur og miljø	13
4.11	Samfunnssikkerhet	13
4.12	Landskap	13
4.13	Sosial infrastruktur/nærmiljø/bomiljø	13



1 Innledning

1.1 Mandat

Plankonsulenter gjennomfører planprosessen, kunngjør planoppstart og fremmer planforslaget på vegne av forslagstiller.

1.2 Hensikt med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging og fortetting til bolig-og forretningsformål, kontorer samt tjeneste-og serviceformål.. Planen skal koordineres mot eventuelle vedtatte planer for torvområdet som ikke er en del av planområdet, og muliggjøre en sammenbygging av Torvg. 4 og Torvg.6.

En gjennomgripende intensjon med planarbeidet er å legge grunnlag for en revitalisering av TORGET. Et sentralt og godt møtested som tilfredsstiller innbyggernes krav i et moderne samfunn.

Torget er, og skal være det dominante stedet i Tynset. Her er Rådhus, Kulturhus, transport og kollektivtransport samlet. Det er også et bygningsmessig tyngdepunkt som skal videreutvikles.

1.3 Premisser for planarbeidet

Generelle forhold i kommunedelplanen for sentrum.:

- Høydestudie for Tynset sentrum
- Klima og energiplan
- Estetisk veileder for Tynset sentrum
- Hovedplan for vann og avløp
- Trafikksikkerhetsplan
- Plan for kulturminner og kulturmiljøer

Vedtak i forbindelse med dispensasjonssøknad 18.01.2018

1.4 Rikspolitiske retningslinjer

T-5/93 Statlige planretningslinjer for bolig, areal og transportplanlegging

T-2/08 Om barn og planlegging

T-1/95 Barn og planlegging

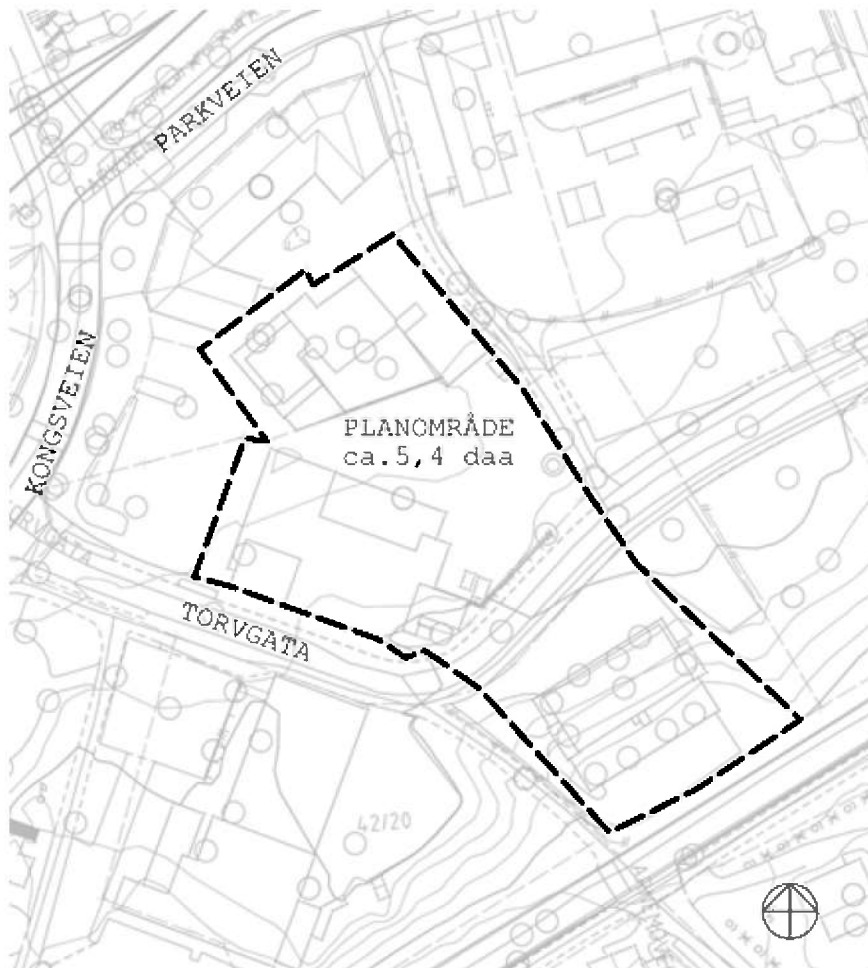
T-1057 Riks-og fylkesveier

T-1442/2016 Retningslinjer for behandling av støy

T-1520 Behandling av luftkvalitet



1.5 Planavgrensning



Kartutsnitt med planavgrensning

2 Planprosess

2.1 Organisering

Forslagstiller:

Sentrum Eiendom AS v/Ken Olav Phillips

Arkitekt:

Anderssen + Fremming AS

Plankonsulenter:

Anderssen + Fremming AS og Planmaker



2.2 Fremdrift

Viktige milepæler i planprosessen

Planprosess	Faser i planarbeidet	Deltakere	tidsrom
1. Planprogram/ oppstart av planarbeid	Utarbeide forslag til planprogram i dialog med kommunen	Plankonsulenter/kommunen	September 2018
	Forslag til planprogram, levering	Plankonsulenter	September 2018
	Høring planprogram/ varsling oppstart planarbeid	Plankonsulenter	September og oktober 2018
2. Utarbeiding av planforslag	Åpent oppstartmøte vurderes etter evt.merknader til planprogram.	Plankonsulenter/kommunen	Nov 2018
	Utarbeiding planforslag, samarbeid med grunneiere og andre. Utredninger, stedsanalyse, ROS.	Plankonsulenter	Nov/des 2018
	Åpent infomøte før planforslag innsendes	Plankonsulenter	Desember 2018
	Innlevering av planforslag	Plankonsulenter	Desember 2018
	1.gangsbehandling planforslag	Formannskapet	Jan 2019
3. Offentlig ettersyn/ høring	Offentlig ettersyn/ høring	Alle	Feb/mar 2019
	Frist for merknader		Medio mars 2019
	Bearbeiding planforslag	Kommunen	Mars 2019
4. 2. gangs behandling/ Vedtak		Formannskapet	Mai 2019
		Kommunestyret	Juni 2019

2.3 Medvirkning

Lovens krav om medvirkning vil bli ivarettatt gjennom høring av planprogrammet og vanlig offentlig ettersyn etter 1.gangs behandling, som vil gi anledning til å påvirke hvilke spørsmål som er viktige i planprosessen.



Ref. Tabellarisk oversikt pkt 2.2, med åpent infomøte før innsending før planforslag innsendes.

3 Beskrivelse av planområdet

3.1 Stedet

Tynset er regionsenter i Nord-Østerdal , og et knutepunkt både kommunikasjonsmessig, utdanninge/skole, og administrativt.

Sentrum har som mange liknende små bygdebyer i Norge en svært varierende bebyggelse, preget av utvikling fra begynnelsen på 1900-tallet som en tett stasjonsby med klare gateløp, gjennom endrede krav i etterkrigstida, og 60-åras “eksplosjon “ i utbygging .

Så kom en periode med utbygging av såkalte kjøpesenter som ble og blir lokalisert utenfor sentrum, med forvitring og mindre aktivitet i sentrum som naturlig følge. Dette er også svært tydelig på Tynset.

På og omkring det opprinnelige torvet på Tynset ligger planområdet, hvor en viktig intensjon og mål i det forestående planarbeid å legge forholdene til rette for en revitalisering av sentrum.



Torvbyggene (reg. området)og Rådhuset



Jernbanestasjonen



Oversiktsbilde fra sør mot nord



3.2 Landskap



Mot sør, Tronfjell



Fra sør-vest mot sentrum

Tynset tettsted ligger på sørsiden av Glomma, svakt skrånende mot nordvest. Nordsiden av Glomma er en tydeligere og brattere solvendt dalside, hvor det naturlig er primært kulturlandskap og landbruksbebyggelse.

3.3 Arealbruk og størrelse

Tynset sentrum har primært nærings-og handelsbebyggelse med enkelte boliger. Tynset rådhus og Jernbanestasjonen er sentrale sentrumsbygg.

Planområdet er 5,4 dA

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

I kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø, beskrives sentrumsbebyggelsen generelt. De to sentrale byggene i planområdet er fra forskjellige tidsepoker. Torvg.6 (Sporten) ble bygget før 2. verdenskrig, mens Aas-bygget er fra 1960-61.

Mot torget er Aasbygget relativt intakt uten vesentlige ombygginger, men begge byggene har forskjellige tilbygg over tid, og fremstår totalt sett med forskjellig materialbruk og tilpasninger. Øvrige bygg i sentrum domineres av rådhuset, et punkthus i stål og betong fra 70-tallet med 10 etasjer.

3.5 Grønnstruktur

Grønnstruktur i sentrum er begrenset til vegrabatter med innslag av bjørk og rogn sørover langs Kongsveien, og parkdrag mellom Jernbanestasjonen og P-plass/Bussholdeplass. Det er en liten grønn sone som skille mellom Torvet og G/S. Både Parkveien og Brugata har ingen grønnstruktur. I selve planområdet er det i dag lite vegetasjon/grønt.



Sentrum, Kongsveien mot sørvest

3.6 Sosial infrastruktur

Barneskole, U-skole, idrettshaller og svømmehall ligger i svært kort avstand fra Torvet (planområdet). Kulturhus med bibliotek ligger i Rådhuset.



3.7 Teknisk infrastruktur

Jernbane og stasjonsbygning ligger sentralt i umiddelbar nærhet til Torvet. Kongsveien, Parkveien og Brugata knytter sentrum sammen med øvrige sentrumsområder.

3.8 Fareområder

Det er ikke registrert spesielle fareområder som flom, kvikkleire, steinras, radon eller høyspent Ulykkespunkter, se pkt. 4.8. Krav til geotekniske undersøkelser, miljøkartlegging og avfallssanering settes som plankrav knyttet til byggesak. Luftforurensing og klimagassutslipp, se pkt 4.6

3.9 Biologisk mangfold

Planlagt tiltak har ingen uheldige virkninger på mangfoldet i området (rødlistearter, artsrike områder. Eventuelt fremmede arter).

3.10 Handel og næringsutvikling

Plantiltakene vil være vesentlige og positive relatert til både eksisterende og ny næringsutvikling

4 Utredningsbehov i planprosessen

Utløsende krav til konsekvensutredning er 3 forhold som ikke er i samsvar med overordnet planverk (KDP for Tynset sentrum)



4.1 Høyde

I forhold til anbefalt høyde på 4 etasjer i kommunal høydestudie, skal en tilbaketrukket 5. etasje utredes, med sol/skyggediagrammer og illustrerende snitt. Fjernvirkning, silhuett, solforhold og eksponering skal behandles i forhold til foreliggende høydestudie og sol/skyggediagrammer.

4.2 Utnyttelse

Utnyttelse, (% BYA)

Kommunedelplanen for sentrum har %BYA max 80

Konsekvenser for en økning til 100% skal utredes

4.3 Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal, nærlekeplass og MUA (minste uteoppholdsareal) skal utredes. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Det presiseres rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser i planleggingen,

Rundskriv T-2/2008 Om barn og planlegging

Temaveileder T-1513 Barn og unge og planlegging etter plan og bygningsloven

Øvrige forhold som skal utredes/vurderes er :

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planlagte tiltak skal konsekvensvurderes i forhold til Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø i Alvdal og Tynset 2017-2021.

§ 4.7 i KDP for Tynset tettsted

4.5 Støy

Plantiltakene genererer ikke spesielle støykilder, og det skal utarbeides støyberegninger/støyutredning knyttet til boligetablering med

kartlegging og sikring mot støy, jf. T-1442/2016.

I tillegg skal vibrasjonsproblematikk vurderes i henhold til Tek17 §13-6 pkt 3.

4.6 Luftkvalitet

I forbindelse med boligetablering skal det gjennomføres vurdering av luftkvalitet og behov for avbøtende tiltak, jf. [T-1520](#)

4.7 Trafikk

Det skal foretas en trafikal vurdering som avklarer forhold og behov for tiltak knyttet til trafikksikkerhet, adkomst, parkeringsforhold, standard og kapasitet på eksisterende anlegg (spesielt kryss og avkjøringsforhold mot fylkesveiene), konsekvenser for drift og vedlikehold med videre, i lys av det planlagte tiltaket.



Det skal og vurderes og hensyntas sikkerheten til gående og syklende i planområdet

4.8 Sikkerhet i forhold til jernbanekryssing

Som følge av økt trafikk i forbindelse med etablering av flere boliger, skal potensielle ulykkespunkter og trafikkforhold vurderes.

Generelle punkt/forhold som vil være en del av planbeskrivelsen :

4.9 Boliger, bygningsmiljø og arkitektur

For plantiltakene (bygg og uteplasser) skal det utredes form, høyder, materialbruk, sammenheng med eksisterende omgivelser, nær og fjernvirkning med fortetting og forsterkning av sentrums kvaliteter. Ny bebyggelse skal i tillegg til forankring i historisk utvikling også være miljøvennlig, fremtidsrettet og moderne.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

4.10 Teknisk infrastruktur og miljø

Allerede etablert struktur for kollektivtransport (tog/buss) er en forutsetning for planarbeidet.

Plantiltakene forutsetter ingen spesielle nye veg-etableringer.

Tilknytning til offentlig etablert vann/avløpssystem. Tilknytning fjernvarme vurderes.

Overvannshåndtering ivaretas i reguleringsplanen

4.11 Samfunnssikkerhet

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av vurdering og analyse av risiko og sårbarhet, jfr. plan- og bygningsloven § 3-1 pkt. h og § 4-3. Det kreves at slike vurderinger og analyser synliggjøres i plandokumentet. Vi viser til veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) om [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#)

4.12 Landskap

Plantiltakene medfører minimale terrenginngrep, eller skjæringer og fyllinger av vesentlig karakter.

4.13 Sosial infrastruktur/nærmiljø/bomiljø

Skoler, barnehager, lekeplasser, friområder, møteplasser, kulturtilbud skal beskrives i forhold til KDP 1.1