



Tynset
kommune

► Myrvoll boligområde - Tynset - PlanID 202403

Planbeskrivelse

Oppdragsnr.: 52409389 Dokumentnr.: 01 Revisjon: [Revision] Dato: 2026-01-15



Vedtatt 03.03.2026

Oppdragsgiver: Fjellregion eiendom AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Simen Steigen
Rådgiver: Norconsult Norge AS, Os
Oppdragsleder: Kjersti Flatråker
Fagansvarlig: Kjersti Flatråker
Andre nøkkelpersoner: Tor Gundersen, Børge Tronsaune, Håkon M. Rugelbak, Marte Elverum, Magnus Øyvåg Sveum, Leif Conradi Skorem

Forsidefoto: Turvei ut fra planområdet. Foto: Norconsult

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
D01	2025-04-28	For godkjennelse hos oppdragsgiver	KjeFla		
J01	2025-06-03	For bruk	KjeFla	MagSve	KjeFla
J02	2025-06-16	For bruk – justert etter møte med kommunen	KjeFla	MagSve	KjeFla
J03	2025-07-31	For bruk – justert etter tilbakemelding fra kommunen	KjeFla		
J04	2025-09-25	For bruk – justert etter tilbakemelding fra kommunen	KjeFla	LeiSko	KjeFla
J05	2025-10-19	For bruk – justert etter tilbakemelding fra kommunen	KjeFla	LeiSko	KjeFla
J06	2025-10-21	For bruk – justert etter tilbakemelding fra kommunen	KjeFla	LeiSko	KjeFla
J07	2025-10-22	For bruk – justert etter tilbakemelding fra kommunen	KjeFla	LeiSko	KjeFla
J08	2026-10-15	For bruk – endret etter høring i samråd med Tynset kommune	KjeFla		

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. 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 Fjellregion eiendom AS fremmes det detaljregulering av Myrvoll boligområde på Tynset. Planforslaget er i tråd med overordnet plan for området som er kommunedelplan for Tynset by.

Reguleringsplanen legger opp til konsentrert og frittliggende boligbebyggelse nært Tynset sentrum. Målet er å legge til rette for et tett, men godt boligområde. Det er lagt vekt på gode uteområder og lekeplasser. Det er lagt inn forbindelser til turstier og skiløyper i et populært friluftsområde samt gang- og sykkelveg langs tilkomstveg med forbindelse til eksisterende boligfelt.

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult Norge AS, avdeling Os i Østerdalen, på vegne av Fjellregion eiendom AS.

Planforslaget består av følgende dokumenter:

Plandokumenter:

Plankart (pdf og sosi)	2026-01-15
Bestemmelser	2026-01-15
Planbeskrivelse	2026-01-15

Vedlegg:

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	2025-05-13
VAO-plan	2025-06-12
<i>HYD-RAPP-001 Flomsonekartlegging</i>	2025-06-13
<i>Myrvoll</i>	
Illustrasjonsplan (Mestergruppen)	2025-10-20

Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget er i tråd med kommunedelplan for Tynset by, samt andre overordnede og førende planer.

Planen bygger opp under kommunens mål om å legge til rette for et godt bomiljø med gode forbindelser til daglige aktiviteter og gjøremål. Det er lagt til rette for gående og syklende med stier og gang- og sykkelveg.

Innholdsfortegnelse

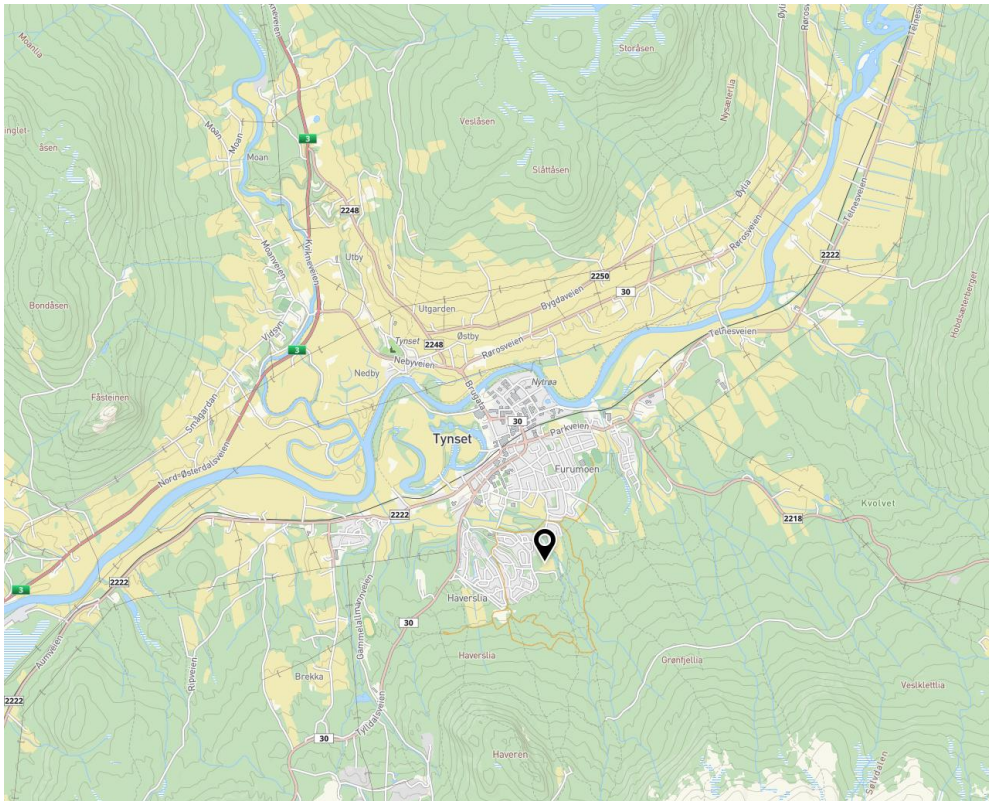
Sammendrag	2
1 Innledning	5
1.1 Hensikten med planen	5
1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	5
1.3 Vurdering om krav til konsekvensutredning	5
2 Planprosessen	6
2.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart	6
3 Planstatus og rammebetingelser	7
3.1 Kommuneplanens arealdel	7
3.2 Gjeldende reguleringsplaner	8
3.3 Tilgrensende planer	8
3.4 Temaplaner	12
3.5 Regionale planer	15
3.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	16
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	17
4.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet	17
4.2 Arealbruk i og ved planområdet	18
4.3 Stedets karakter og landskap	19
4.4 Kulturminner og kulturmiljø	20
4.5 Naturressurser	20
4.6 Naturverdier og miljø	21
4.7 Trafikkforhold	22
4.8 Barns interesser	26
4.9 Friluftsliv	27
4.10 Sosial infrastruktur	29
4.11 Teknisk infrastruktur	29
4.12 Energi	30
4.13 Universell tilgjengelighet	31
4.14 Risiko- og sårbarhet – eksisterende situasjon	31
5 Beskrivelse av planforslaget	36
5.1 Planlagt arealbruk	36
5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	39
5.3 Bebyggelsens plassering og utforming	42
5.4 Parkering	43
5.5 Tilknytning til infrastruktur	43

5.6	Uteoppholdsareal	43
5.7	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	43
6	Virkninger av planforslaget	44
6.1	Forhold til overordnede planer og andre reguleringsplaner	44
6.2	Kulturminner og kulturmiljø	44
6.3	Naturressurser	44
6.4	Naturverdier	45
6.5	Landskap	46
6.6	Trafikkforhold	46
6.7	Barns interesser	48
6.8	Friluftsliv	48
6.9	Støyforhold	49
6.10	Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak	49
6.11	Teknisk infrastruktur	50
6.12	Næringsliv og sysselsetting	50
6.13	Klima og bærekraft	51
6.14	Estetikk og arkitektur	52
6.15	Sol- og skyggeforhold	53
6.16	Stedsutvikling	53
6.17	Sosial infrastruktur	53
6.18	Samlet vurdering av virkninger	53
7	Innkomne innspill	54

1 Innledning

1.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å legge til rette for opptil ca 80 nye boliger på Tynset. Planområdet skal bygges ut med frittliggende småhus og mer konsentrerte småhus og ligger ca 1,5 km sør for sentrum.



Figur 1-1 Planområdets plassering på Tynset. Kilde: Kommunekart.com

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult Norge AS avd. Os på vegne av Fjellregion eiendom AS. Planområdet består av eiendommen gbnr 39/49 er eid av Fjellregion eiendom AS, samt deler av kommunens teig langsetter Grendveien med gbnr 39/127 og allerede bebygd naboeiendom med gbnr 39/536.

Det er stilt krav til oppmåling av usikre grenser. Oppmåling er ikke utført, men vil gjøres så snart tillatelser er på plass og før reguleringsplanens endelige vedtak.

1.3 Vurdering om krav til konsekvensutredning

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

2 Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

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 19.desember 2024, hvor rammer for planarbeidet ble diskutert og fastsatt. Referat fra oppstartsmøtet følger planforslaget som vedlegg.

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i avisa Arbeidets rett 2025-02-06.

Varsel om oppstart av reguleringsplan og forhandlinger om utbyggingsavtale:

Myrvoll, Tynset kommune

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8 varsles oppstart av detaljreguleringsplan for boligområdet Myrvoll i Tynset kommune, på vegne av **Byggeservice Nord-Østerdal AS**. Iht. pbl. § 11-9 nr. 2 varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Planområdet ligger langs Grendeveien, ca. 1,5 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 med ca 55 nye boliger, forlengelse av gang- og sykkelvei langs Grendeveien, samt tilrettelegge for påkobling til offentlig VA-nett.

Boligområdet er konsekvensutredet i forslag til kommunedelplan.

Kommentarer og spørsmål angående planarbeidet rettes til Norconsult Norge AS v/Kjersti Flatråker, kjersti.flatraker@norconsult.com (95 98 95 52), ev. pr post: **Boutlippen** 13, NO-2550 Os i Østerdalen, innen 15.03.2025. 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 

Grunneiere og rettighetshavere samt offentlige myndigheter ble varslet med brev og gitt anledning til å komme med innspill til planarbeidet. Frist for å komme med innspill til planarbeidet ble satt til 2025-03-15.

Innkommne merknader ved varsel om oppstart er oppsummert med forslagstillers kommentar i kapittel 7.

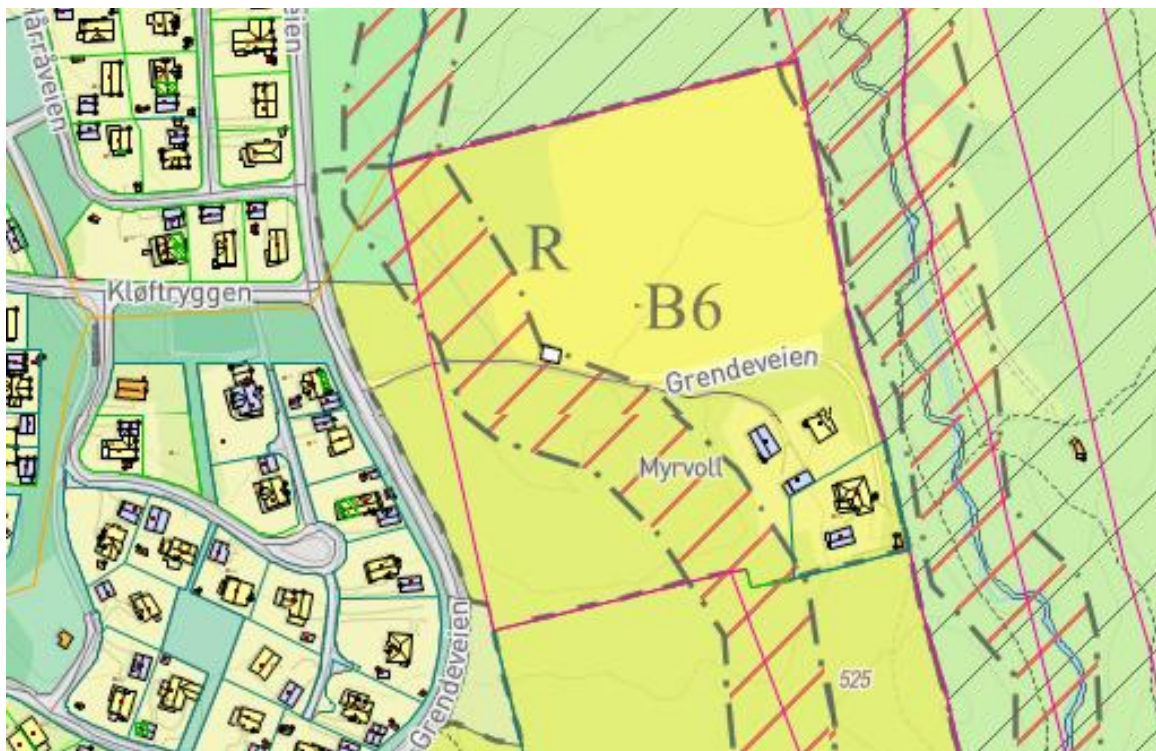
Det er ikke gjennomført medvirkningsopplegg eller informasjonstiltak ut over tilskrivning av berørte parter i forbindelse med planarbeidet.

Det er ikke krav om konsekvensutredning for planarbeidet da planforslaget fremmes i tråd med overordna plan som er kommunedelplan for Tynset by. Det er derfor heller ikke laget planprogram for planarbeidet.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Kommuneplanens arealdel

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



Figur 3-1 Kommunedelplan for Tynset by. Kilde: Kommunekart.com

Arealet på Myrvoll har fått gul farge for arealformål fremtidig boligbebyggelse og Myrvoll boligområde har benevnelsen B6 i kommunedelplanen. Det er satt inn symbolet R for krav om regulering.

I tillegg går en hensynssone for flomfare, H320_2 med rød skravur gjennom planområdet.

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

«Feltene B2-6 og B8-11 skal detaljreguleres med enhetlige takløsninger og estetisk uttrykk. Maksimal gesimshøyde over planert terreng skal ikke være over 6 meter for saltak, 9m for pulttaksbygninger. For felt B3, B5, B6, B8, B10 og B11 stilles krav til en andel på min. 30% konsentrert småhusbebyggelse. For felt B4 Brekka, B5 Haverslia 3, B6 Myrvoll og B8 Rundmoen settes det krav til at reguleringsplanen skal legge ekstra vekt på at hensynet til turveier, skiløyper og stier gjennom området ivaretas ved detaljregulering.»

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

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

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

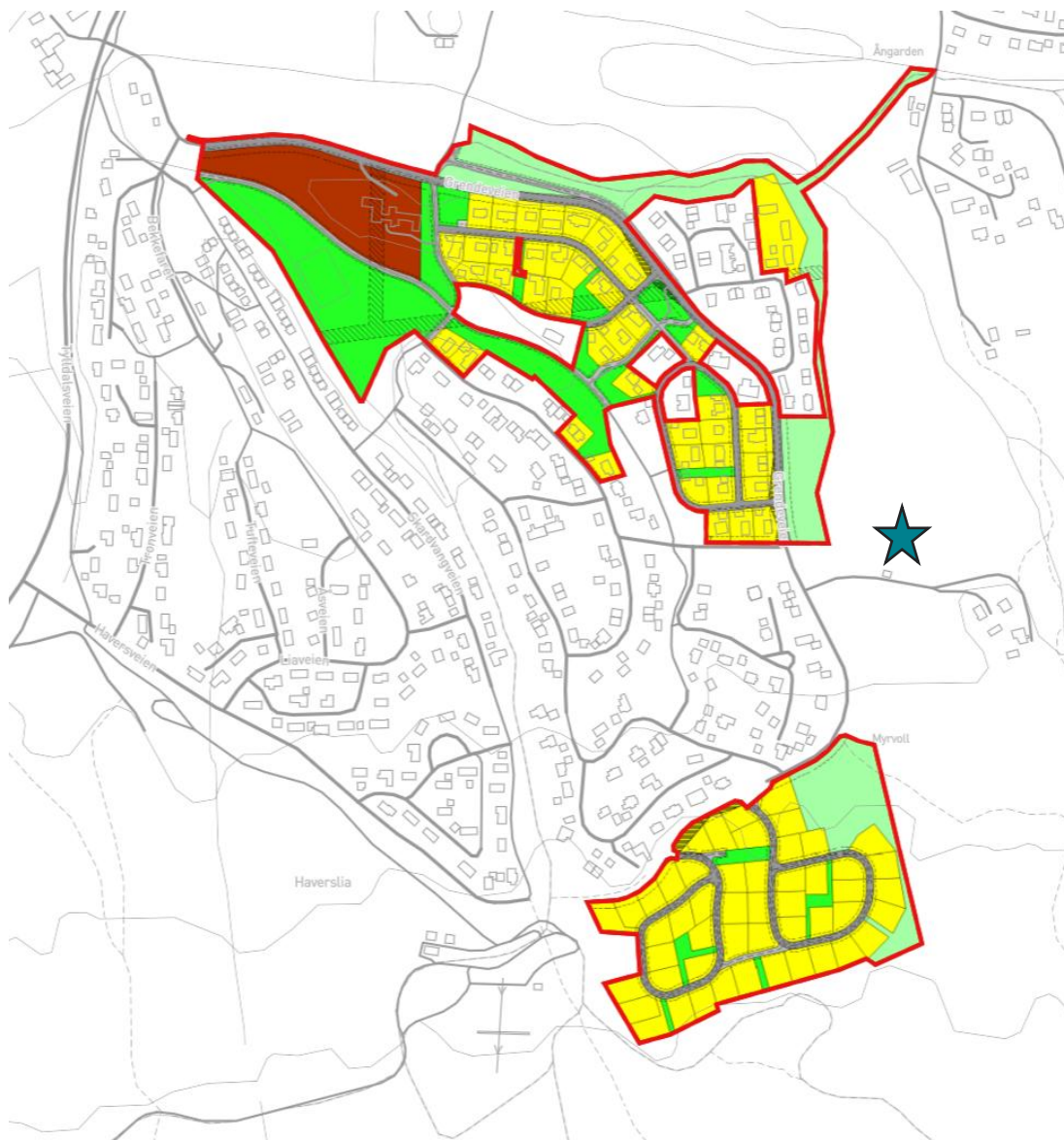
Planområdet er ikke tidligere regulert, og det finnes derfor ingen gjeldende reguleringsplaner for dette arealet.

3.3 Tilgrensende planer



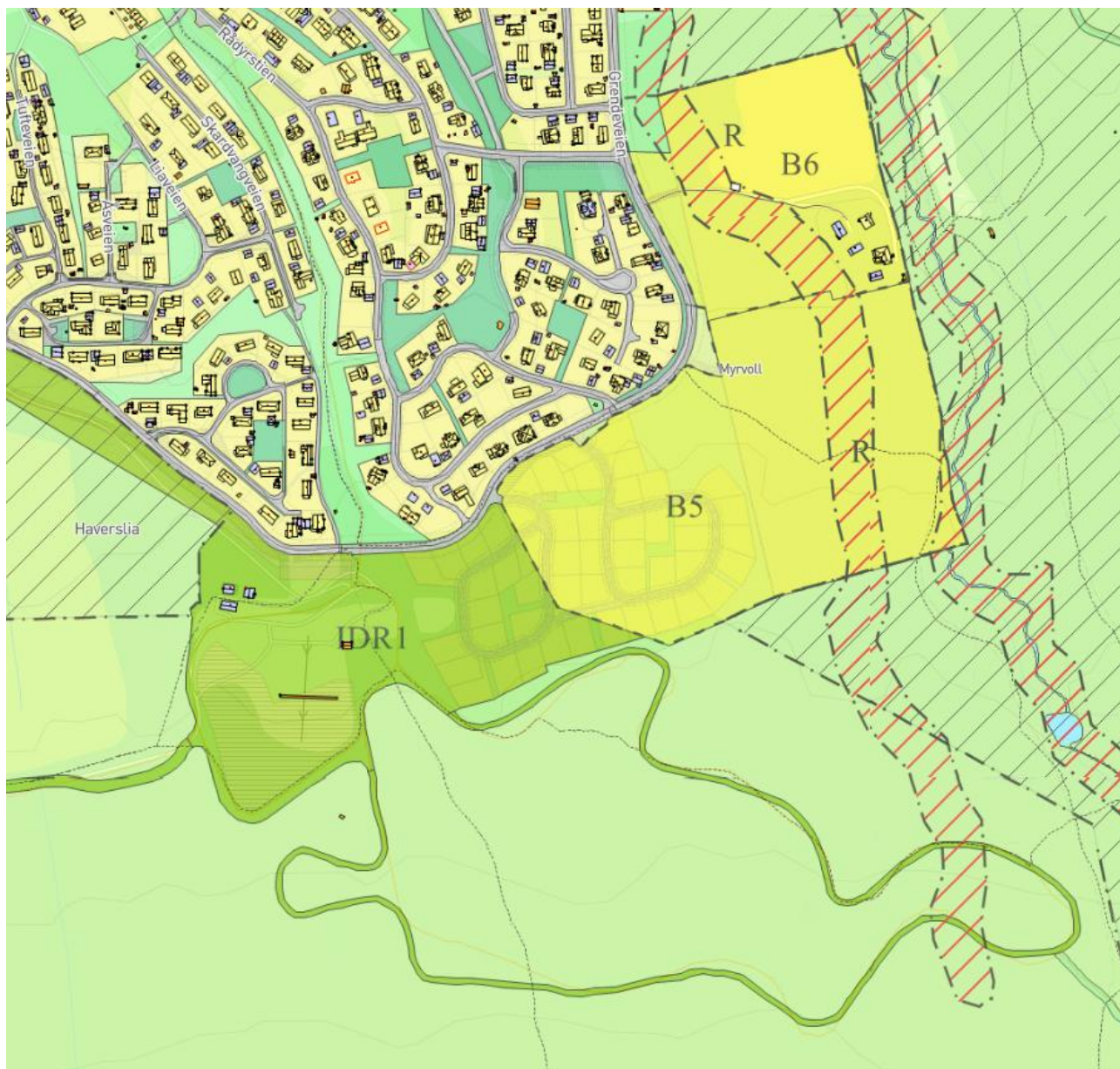
Figur 3-2 Tilgrensende reguleringsplaner til planområdet Myrvoll (markert med rød sirkel). Kilde: Kommune kart.com

Haverslia boligområde ligger vest for Myrvoll og ble opprinnelig regulert i 1965. Nå består området av flere detaljplaner.



Figur 3-3 Reguleringsplan for Haverslia, Plan-ID 3427_R17. Kilde: Kommunekart.com

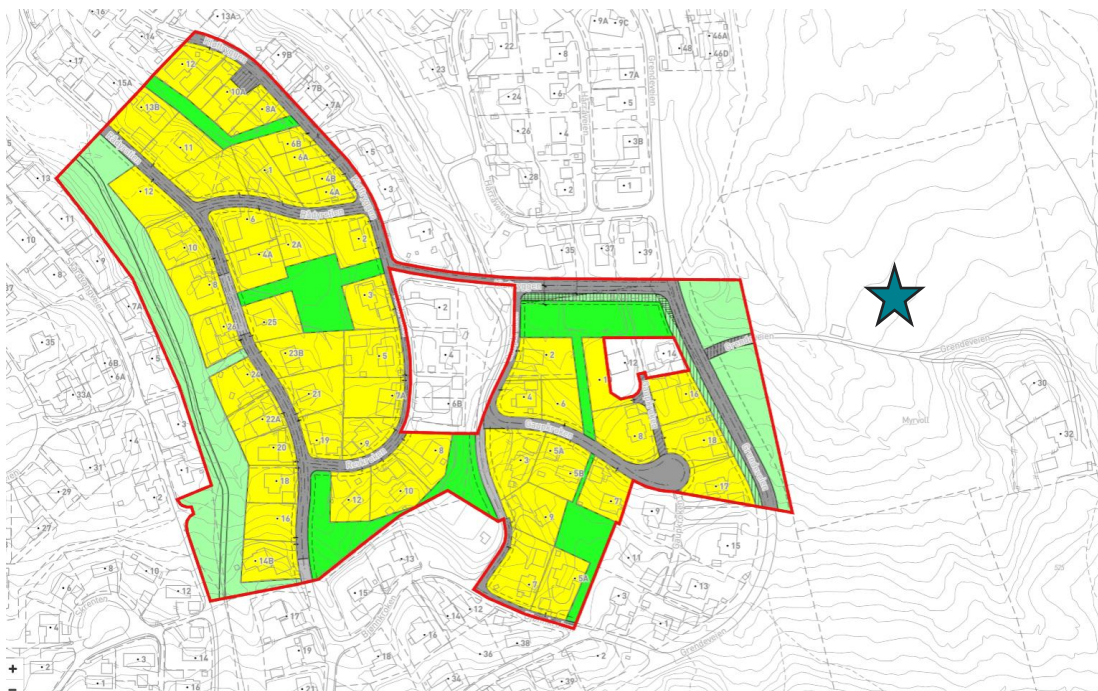
Haverslia med plan med ID 3427_R17, er delt i to «teiger». I det sørlige området er ingen tomter bebyggt. Denne delen er senere begrenset av kommunedelplanen for Tynset by.



Figur 3-4 Kommunedelplan for Tynset by vist sammen med gjeldende reguleringsplaner. Kilde: Kommunekart.com

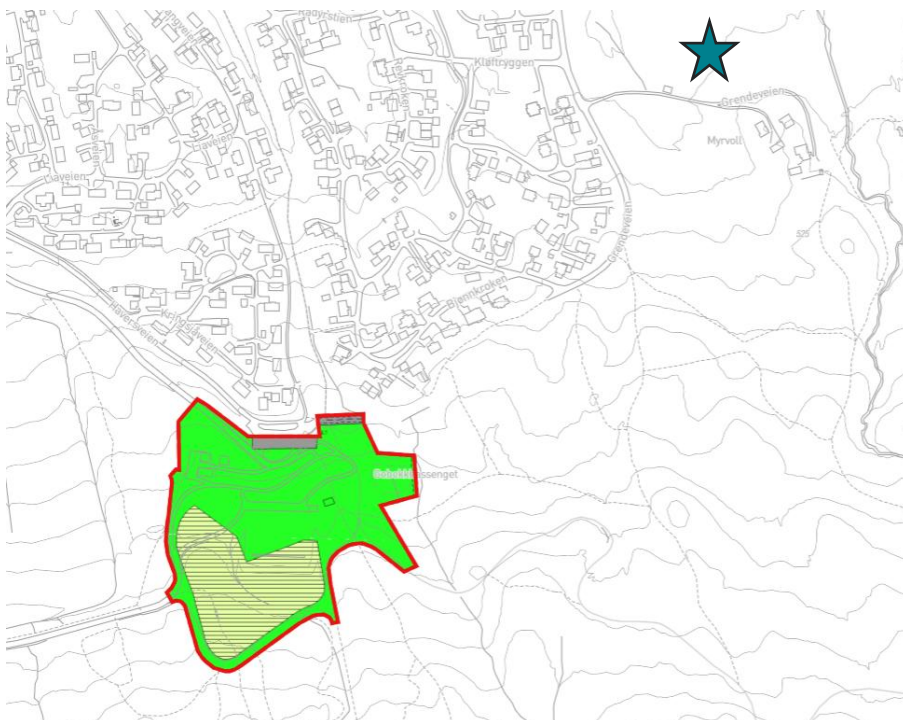
Idrettsanlegget, IDR1 er skistadion med løypenett. Dette er utvidet østover på bekostning av boligområde, B5. B5 er tiltenkt ca. 85 enheter.

Siste reguleringsendring for planen med ID 3427_R17H ble gjort i 1998. I dette området er nesten alle tomtene bebygde.

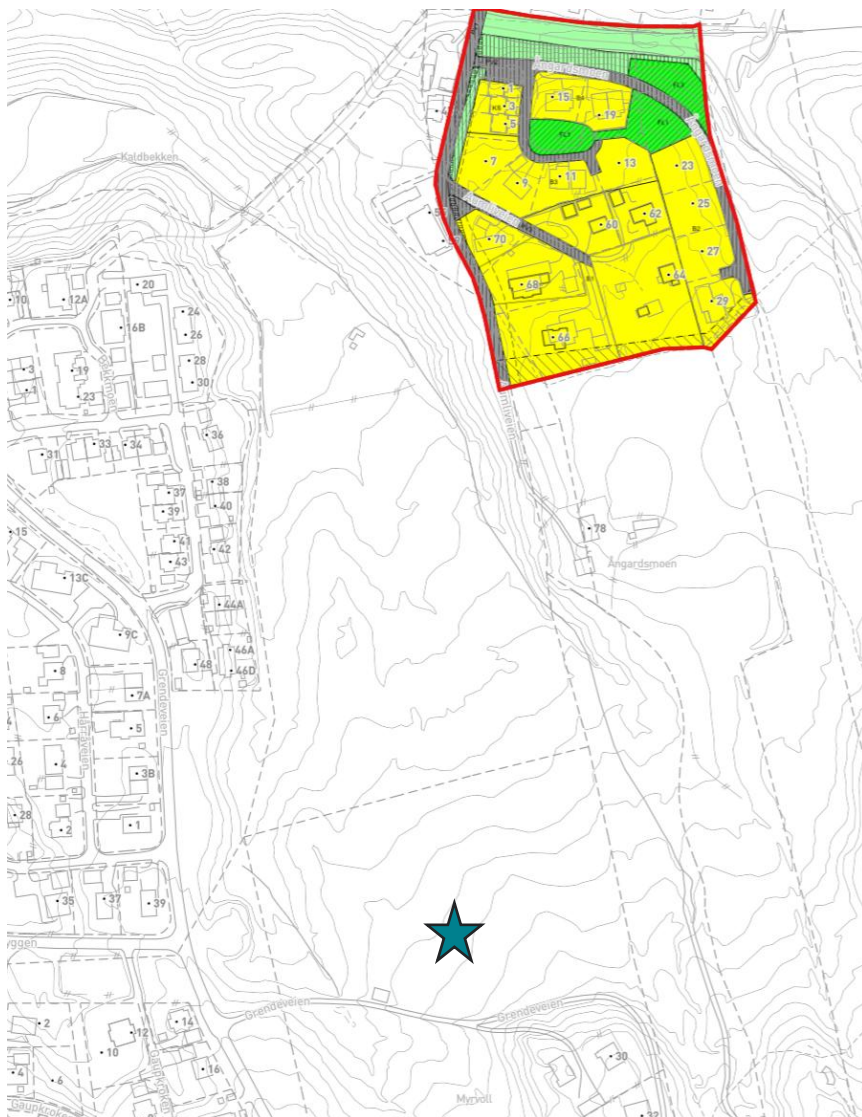


Figur 3-5 Reguleringsplan for Haverslia, Plan-ID 3427_R17H. Kilde: Kommunekart.com

Sør for Haverslia er det regulert skiarena og nærmiljøanlegg.



Figur 3-6 Reguleringsplan for skiarena/nærmiljøanlegg Haverslia, Plan-ID 3427_R46: Kilde: Kommunekart.com



Figur 3-7 Ångardsmoen boligområde, Plan-ID 3427_R89. Kilde: Kommunekart.com

Nord for Myrvoll ligger et mindre boligfelt med navnet Ångardsmoen, med 5 ledige tomter.

3.4 Temaplaner

Tynset kommune har en rekke temaplaner. I det videre blir de som er aktuelle for dette planarbeidet omtalt.

3.4.1 Klima- og energiplan

Tynset kommune har i felleskap med Folldal, Alvdal, Rendalen, Tolga og Os kommuner en felles klima- og energiplan vedtatt i 2023.



Bærekraftige fjellkommuner i en **grønn** region

Figur 3-8 Forside på klima- og energiplan. Kilde: Tynset kommunes hjemmeside

I planens sammendrag heter det at:

«Planen skal være et kunnskapsgrunnlag som gjør det mulig å ta gode valg, både for kommunen, innbyggere og næringsliv, og ha konkrete og gjennomførbare tiltak, som er godt forankret i kommunens egen organisasjon. Planen beskriver en visjon og en overordnet ambisjon for kommunene, og har formulert mål innenfor fem målområder; utslippsreduksjon, karbonlagring i jord og skog, energiproduksjon og -effektivisering, klimatilpasning og omstilling.

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»

Kapittel 4 i planen setter mål for energibruk, kapittel 5 arealbruk, kapittel 7 omhandler bygg og eiendom. Dette er temaer som denne reguleringsplanen må svare ut og ta hensyn til.

3.4.2 Kommunedelplan for trafikkssikkerhet

Tynset kommune ønsker å legge til rette for attraktive og trygge boligområder, og har fokus på trafikkssikkerhet i hele kommunen. Ved god planlegging kan det skapes et nettverk av gang- og sykkelveger, stier og plasser som bidrar til aktivitet for god folkehelse og trygge lokalsamfunn.

Kommunedelplanen danner grunnlag for kommunens prioriteringer inn i handlingsprogram for riks- og fylkesveger.

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 trafikkssikre løsninger*

Kommunedelplan for trafikkssikkerhet, 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 oppmuntre 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 boligfelter der man legger til rette for at folk med en felles interesse kan etablere seg. Eksempler på slike boligfelter 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 arealbruk og mobilitet
- Statlige planretningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energi
- T-1442/2021: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- T-1520: Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

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:

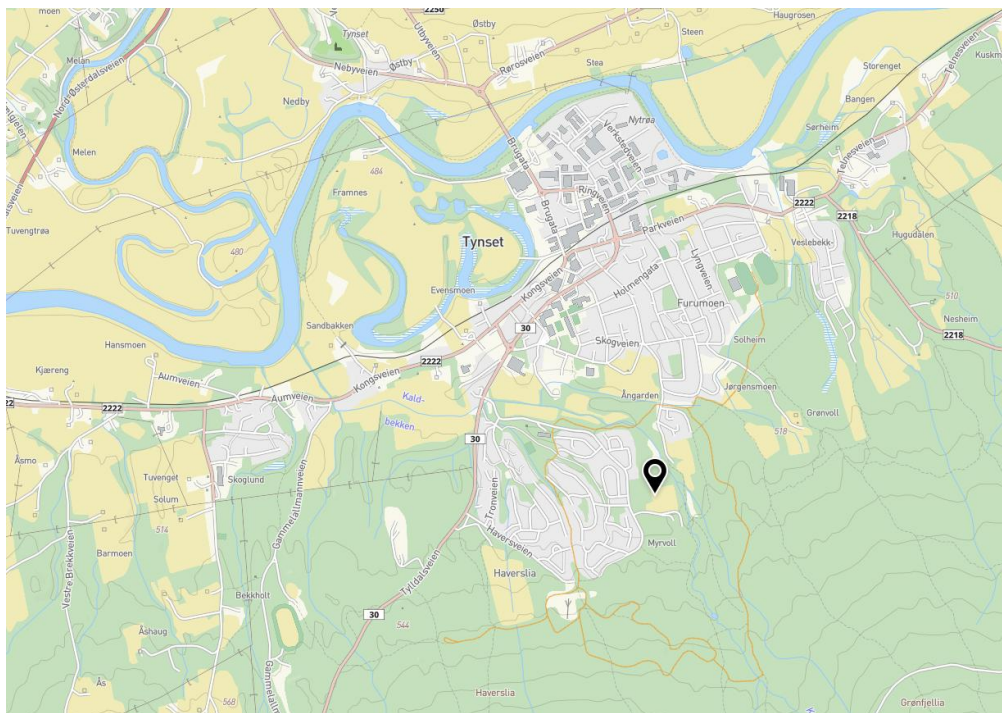
- å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- å skape et trygt samfunn for alle

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.

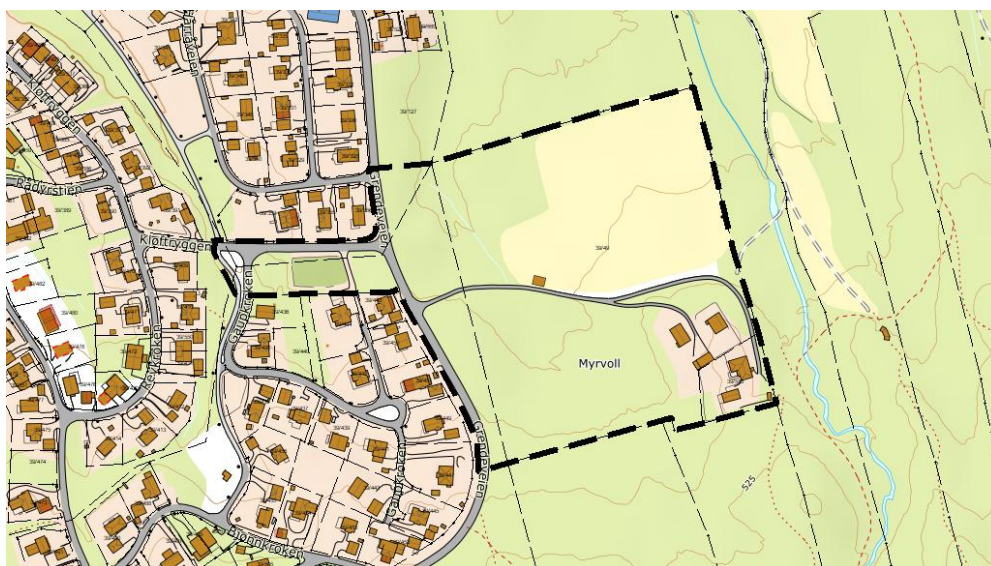
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger ca. 1,5 km sør for Tynset sentrum, som en forlengelse av eksisterende boligområde og i umiddelbar nærhet til utfartsområder for friluftsliv. Størrelsen på planområdet er ca. 64 daa.



Figur 4-1 Oversiktskart Tynset. Planområdet med svart markør. Kilde: Kommunekart



Figur 4-2 Planomriss. Kilde: Tynset kommune

4.2 Arealbruk i og ved planområdet



Figur 4-3 Arealbruk Tynset. Planområdet markert med rød sirkel. Kilde: Kommunekart.com

Dagens arealbruk vises godt på flybildet over.

Tynset er en landbrukskommune med sentrumsnært landbruk.

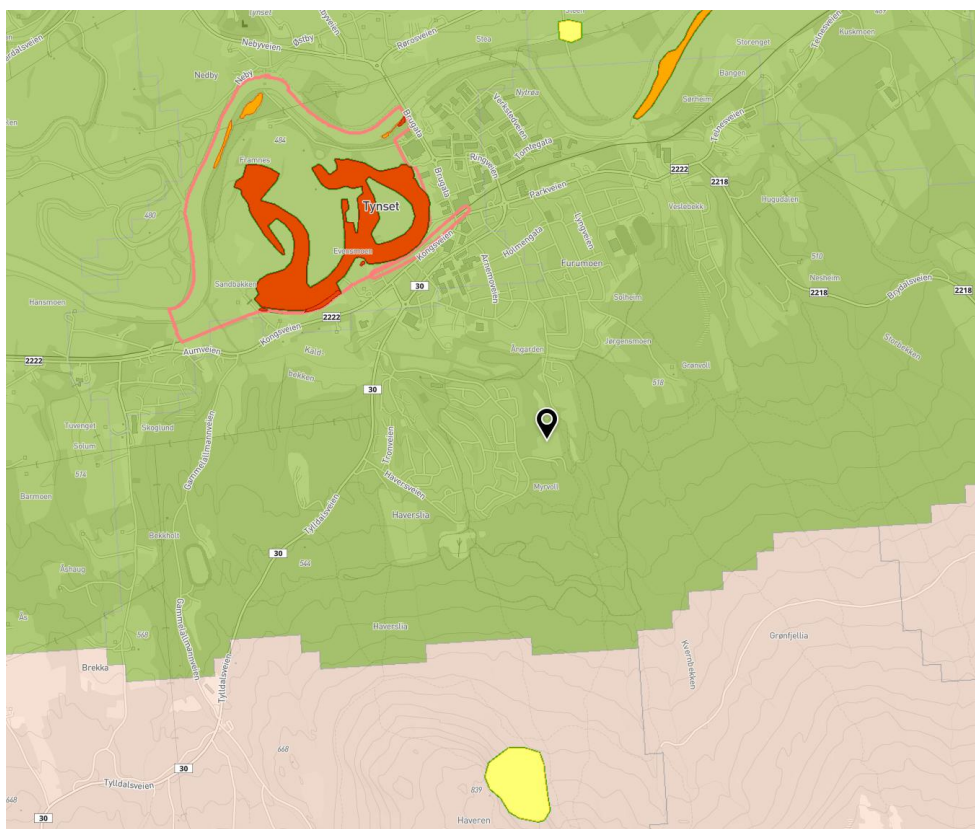
Sentrum av Tynset ligger nord for planområdet, mens det sør for planområdet er skogsområder med fine friluftsområder med skogsbilveier, nett av skiløyper og stier.

4.3 Stedets karakter og landskap



Figur 4-4 Utsikt til Tynset fra fv30 mot Os. Kilde: Google maps

Karakteristikken av landskapet er ifølge temaet på kommune kart.com: Åpent dallandskap under skoggrensen med tett bebyggelse



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

Landskapet er åpent, og Tynset ligger i en vid elvedal der Glomma svinger seg nedover.



Figur 4-6 Byggeområdet sett fra sørøst mot vest. Bildet viser låve som skal rives. Foto Norconsult 2024

Planområdet er relativt flatt. Det er noe terrengforskjeller i sør, og langsetter bekken som følger parallelt med Grendeveien. Bekken ligger i et lite søkk i landskapet. Hele området har en helning mot nordvest. Eksisterende bebyggelse i sør ligger på et litt høyere nivå enn den største flaten.

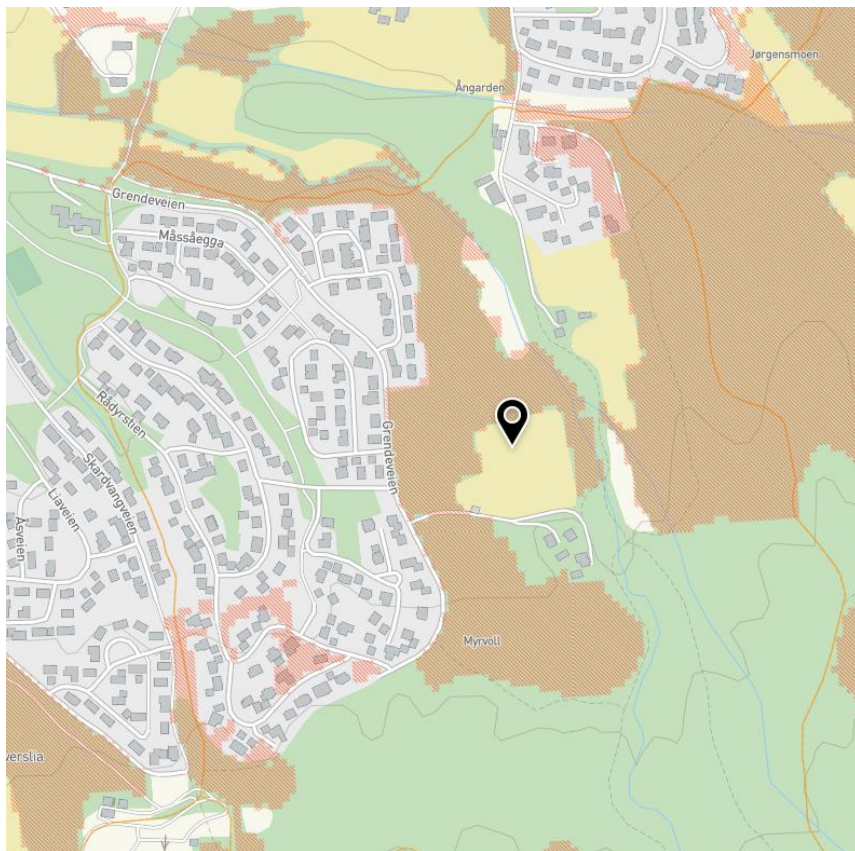
4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjent registrert kulturminner eller kulturmiljø innafor planområdet, eller i umiddelbar nærhet.

4.5 Naturressurser

Planområdet ligger i et landbruksområde, og deler av det er dyrka mark eller dyrkbar mark.

I kartet under er gul farge dyrka mark og lys brun farge dyrkbar mark. Det grønne er skog og utmark, mens det grå er bygde områder og veger.

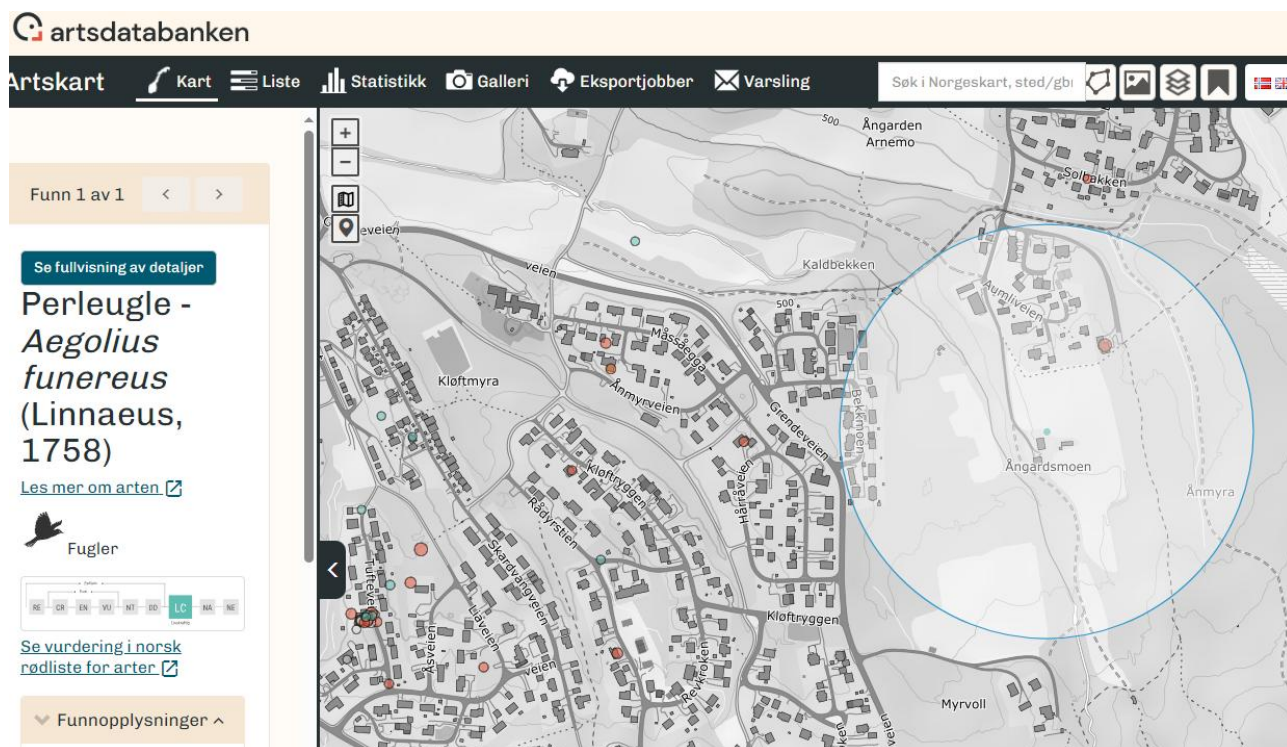


Figur 4-7 Dyrka og dyrkbar jord. Kilde: Kommunekart.com

4.6 Naturverdier og miljø

Det går en naturlig bekk gjennom området og denne bidrar som en positiv naturverdi i seg selv. Bekken er ifølge vannnett ikke definert som en vannforekomst, og dette skyldes trolig et lite nedbørsfelt og dermed ikke forventet årsikker vannføring. Den har derfor ikke noe satt mål om god økologisk og kjemisk tilstand. Bekken renner i dag gjennom skogslandskap, og det er ikke forventet at den er påvirket av avløp, landbruk eller andre påvirkningsfaktorer. Det antas derfor at den økologiske tilstanden for bekken i dag er god eller bedre og kjemisk tilstand er god. Tiltaket forventes ikke å påvirke den økologiske tilstanden i bekken, særlig siden det er planlagt etablert et bredere grøntområde langs bekkeløpet.

Området er et delvis landbruks-, og delvis skogsområde, med fin kobling til større utmarksområder på sørsiden.



Figur 4-8 Utklipp fra kart i artsdatabanken.no

Perleugle er observert i nærheten av planområdet, men den er definert som livskraftig.

Det er ikke påvist noen truede arter i planområdet eller i umiddelbar nærhet av planområdet Myrvoll.

4.7 Trafikkforhold

4.7.1 Kjøreatkomst

Grendeveien tar av fra Tyllalsveien, fv. 30, og er tilkomstvei til østsida av boligområdet Haverslia. Kjørevegen er ca. 6,5-7 meter brei.

Myrvoll ligger på østsida av Grendeveien og vil få tilkomst fra Grendeveien i eksisterende avkjørsel til eiendom gbnr. 39/536.



Figur 4-9 Haverslia med Grendeveien i østre kant. Kilde: Kommunekart



Figur 4-10 Avkjørsel sett mot Grendeveien med sikt nordover. Foto Norconsult 2024



Figur 4-11 Avkjørsel med sikt mot sør. Foto Norconsult 2024

4.7.2 Trafikkmengde

Det finnes ikke trafikk tall for Grendeveien, men på fv. 30 forbi Ramsmoen er det ca. 2000 ÅDT (årsdøgntrafikk) ifølge statistikken til Statens vegvesen.

Vi kan forvente at trafikkmengden for Grendeveien er mye mindre da det ikke er noen gjennomkjøringsvei, men bare benyttes av de som bor i feltet Haverslia. Det ligger en barnehage i starten av vegen så her er nok trafikken vesentlig høyere enn i feltet ellers.

4.7.3 Trafikksikkerhet for gående og syklende

Det er ikke egen løsning for myke trafikanter langs Grendeveien i dag, men det går en gang- og sykkelveg tvers igjennom eksisterende boligområde.

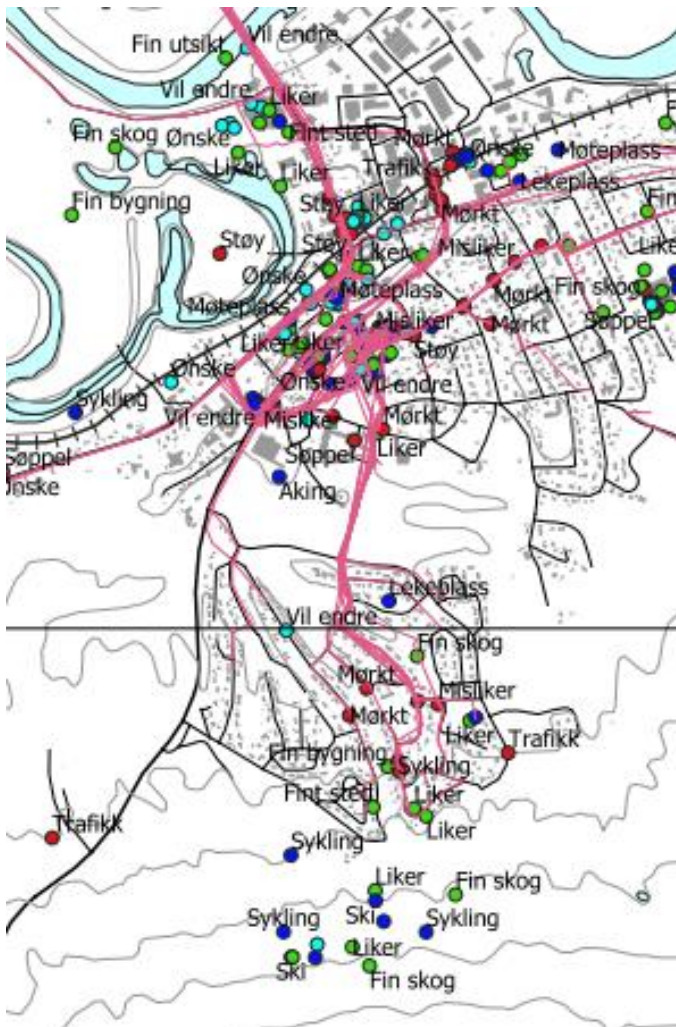


Figur 4-12 Gangveg gjennom Haverslia markert med rød strek. Kilde: Kommunekart.com

4.8 Barns interesser

Planområdet er ikke spesielt tilrettelagt for barn per i dag. Det er en offentlig eid fotballøkke rett på motsatt side av Grendeveien.

Bekken som går gjennom området, ligger i en tett krattskog som kan være et fint fri- og lekeområde for litt større barn.



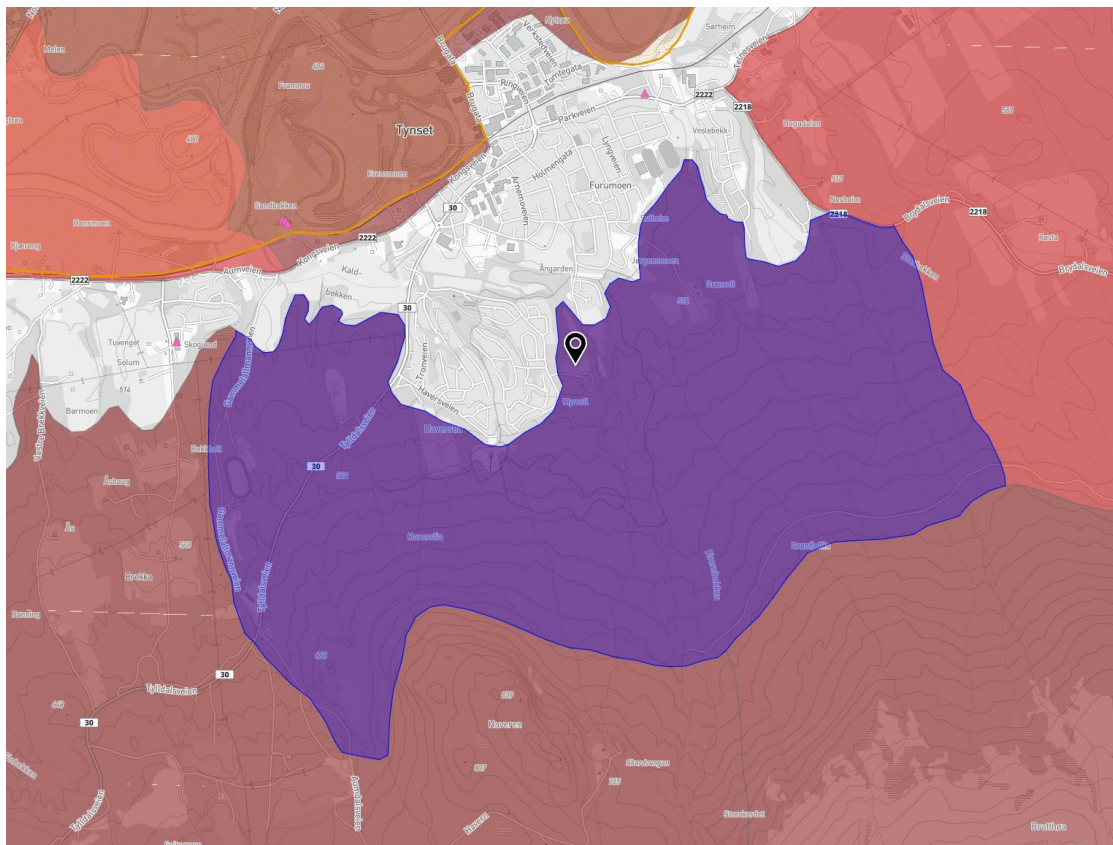
Tynset kommune har utført barnetråkkregistreringer for å se hvor barna ferdes til skole og fritidsaktiviteter. Dataene er fra februar 2022 og er delt i fire hovedkategorier: aktiviteter, ønsker for framtida, positivt og negativt.

Det er et rødt punkt for trafikk nær planområdet.

Figur 4-13 Barnetråkkregistrering ved Tynset skole. Kilde: Kommunekart.com

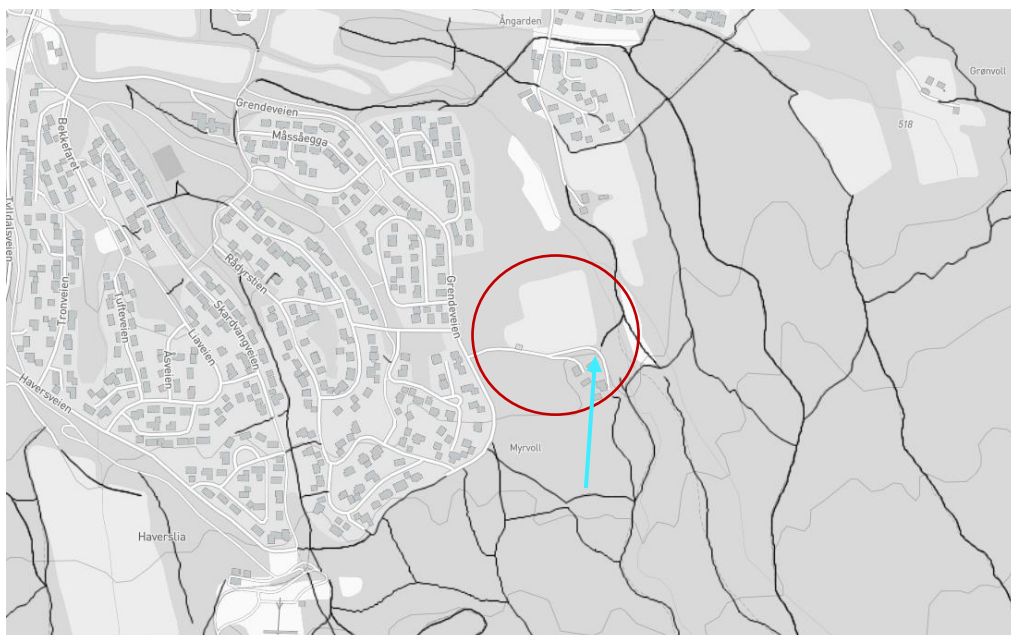
4.9 Friluftsliv

Planområdet ligger i Haverslia og Grønfjella friluftsområde som dekker nærmest hele sørsida av Tynset by.



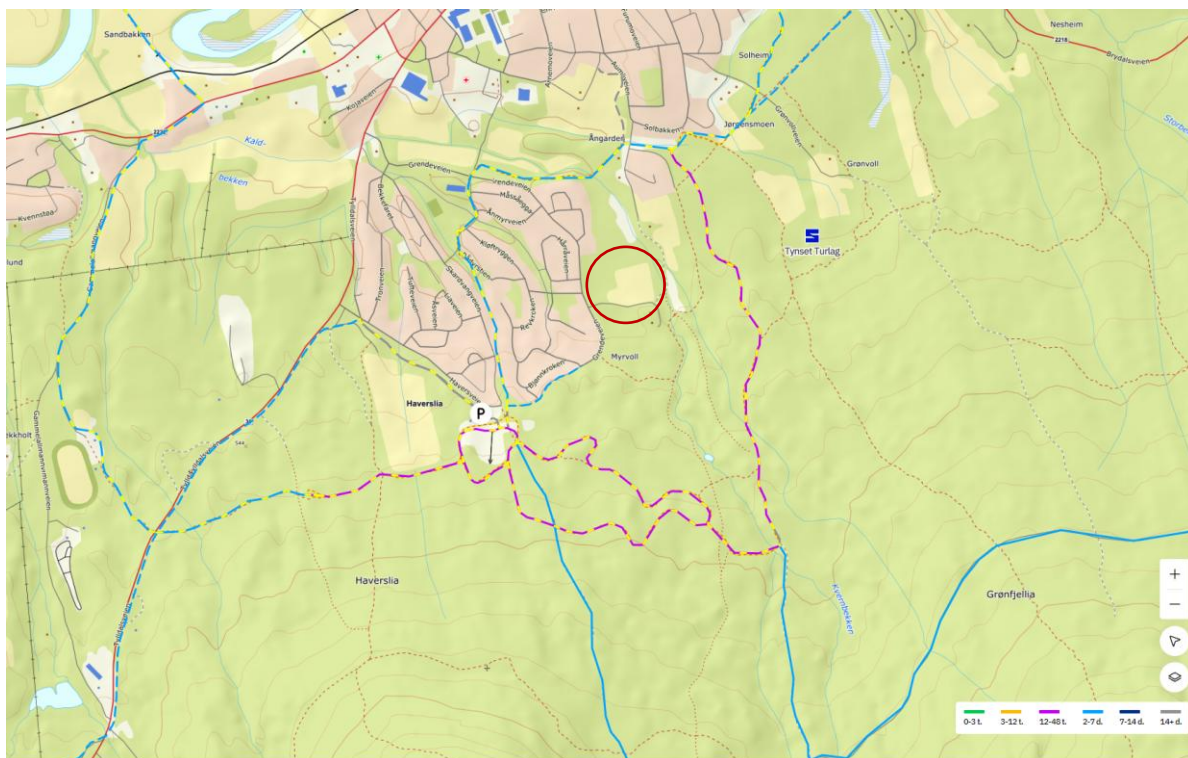
Figur 4-14 Kartlagt friluftsområde. Kilde: Kommunekart.com

Det er lett tilgang til et nett av stier og skiløyper rett ut fra planområdet.



Figur 4-15 Traktorveger og stier. Kilde: Kommunekart.com

Forsidefoto er tatt fra vegen til eksisterende bolig sørøst i området, markert med pil i kartet over.



Figur 4-16 Skiløyper. Kilde: Skisporet.no

Sør for Haverslia ligger skistadion som utgangspunkt for skiløyper i området.

4.10 Sosial infrastruktur

Myrvoll ligger tett på Tynset sentrum med alle fasiliteter en liten by kan ha med butikker, kulturtilbud og kollektivknutepunkt med buss, taxi og tog.



4.11 Teknisk infrastruktur

Vannforsyning og avløp ligger ca. 150-200 meter nord for det planlagte boligområdet.

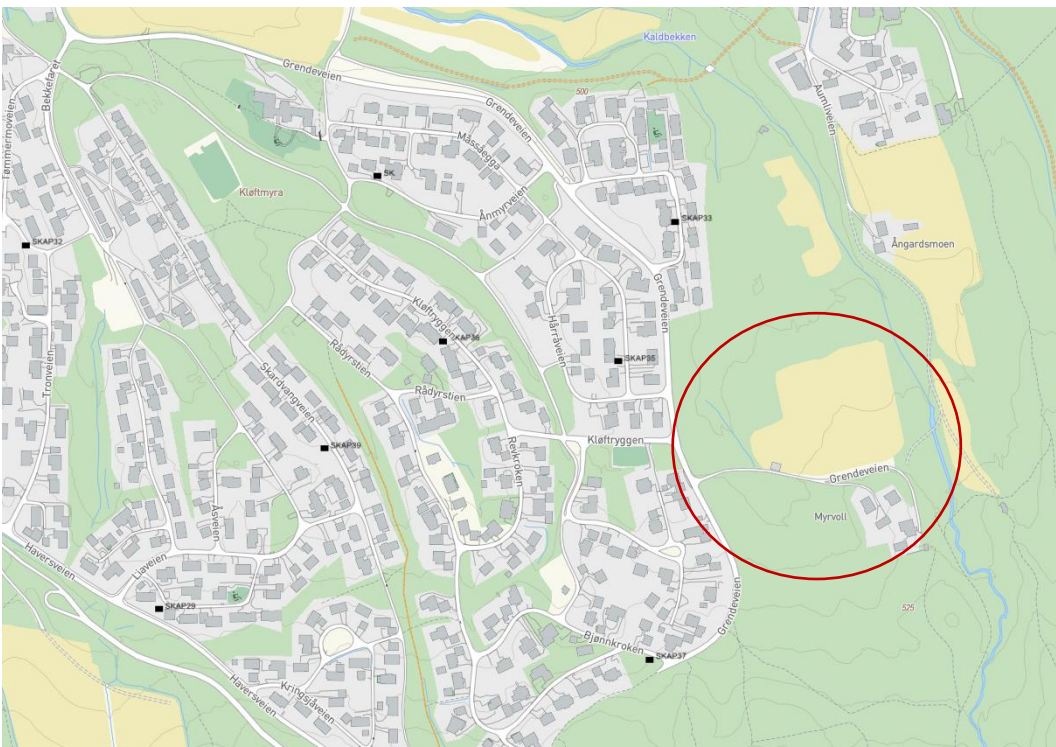
Det finnes ikke kommunalt overvannsnett i området.

4.12 Energi



Figur 4-17 Strømstolper i nærområdet. Kilde: Kommunekart.com

Kartet over viser at det er strøm i området. Nettselskapet har bekreftet at det er kapasitet.



Figur 4-18 Strømskap i nærområdet. Kilde: Kommunekart.no

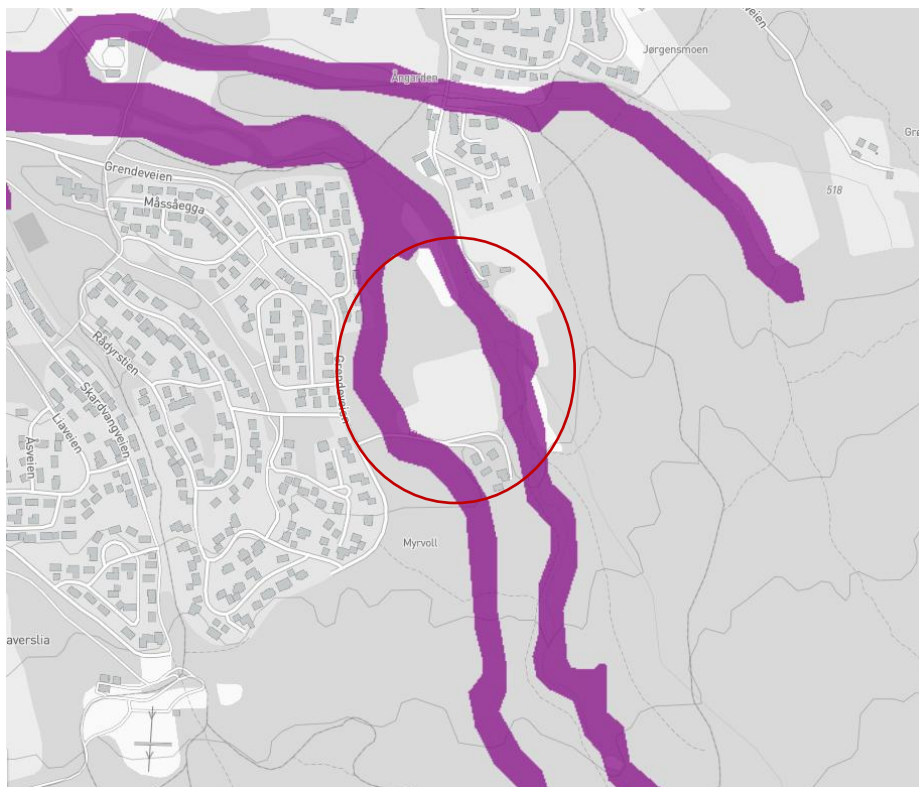
4.13 Universell tilgjengelighet

Det går vei inn i planområdet, og store deler av arealet er relativt flatt.

4.14 Risiko- og sårbarhet – eksisterende situasjon

4.14.1 Naturfare – flom

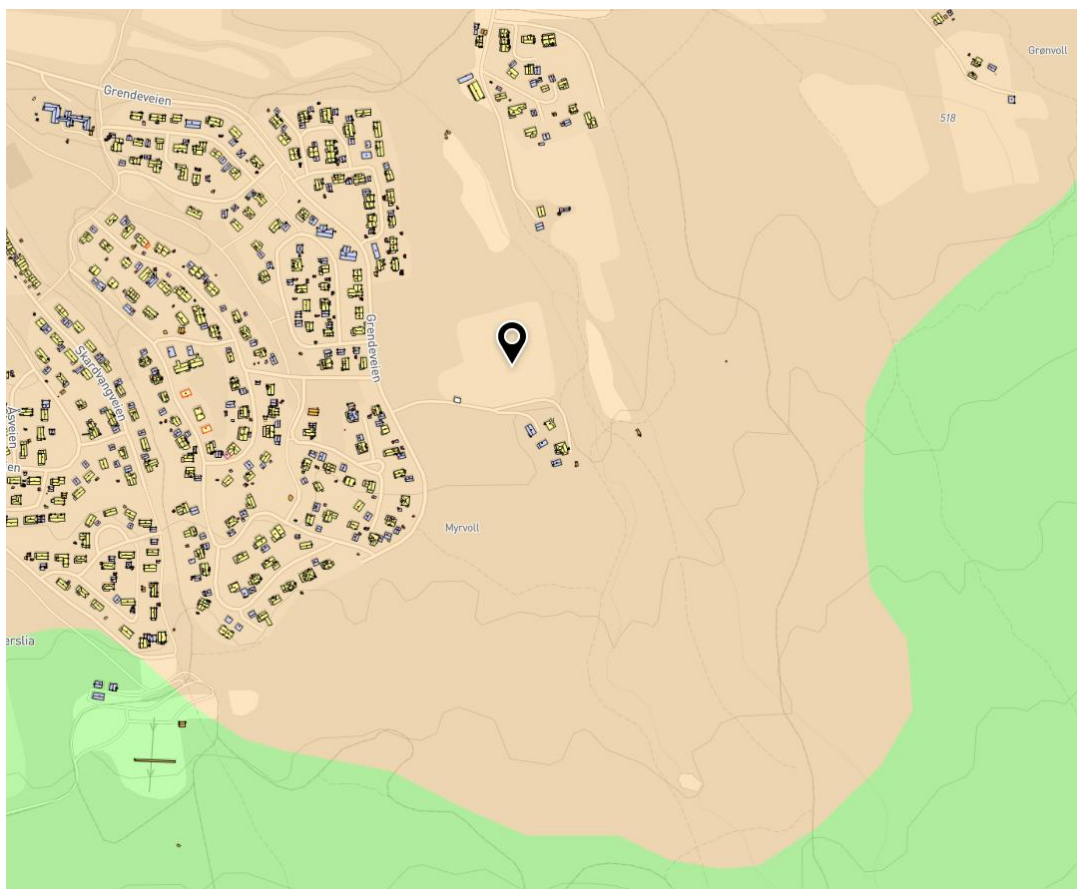
NVE har lagt inn et aktsomhetsområde for flom i området.



Figur 4-19 Aktsomhetsområde flom. Kilde Kommunekart.com

4.14.2 Naturfare – områdestabilitet

Grunnforholdene i området består av bresjø- eller brekammeravsetning (glasilakustrin avsetning). 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.

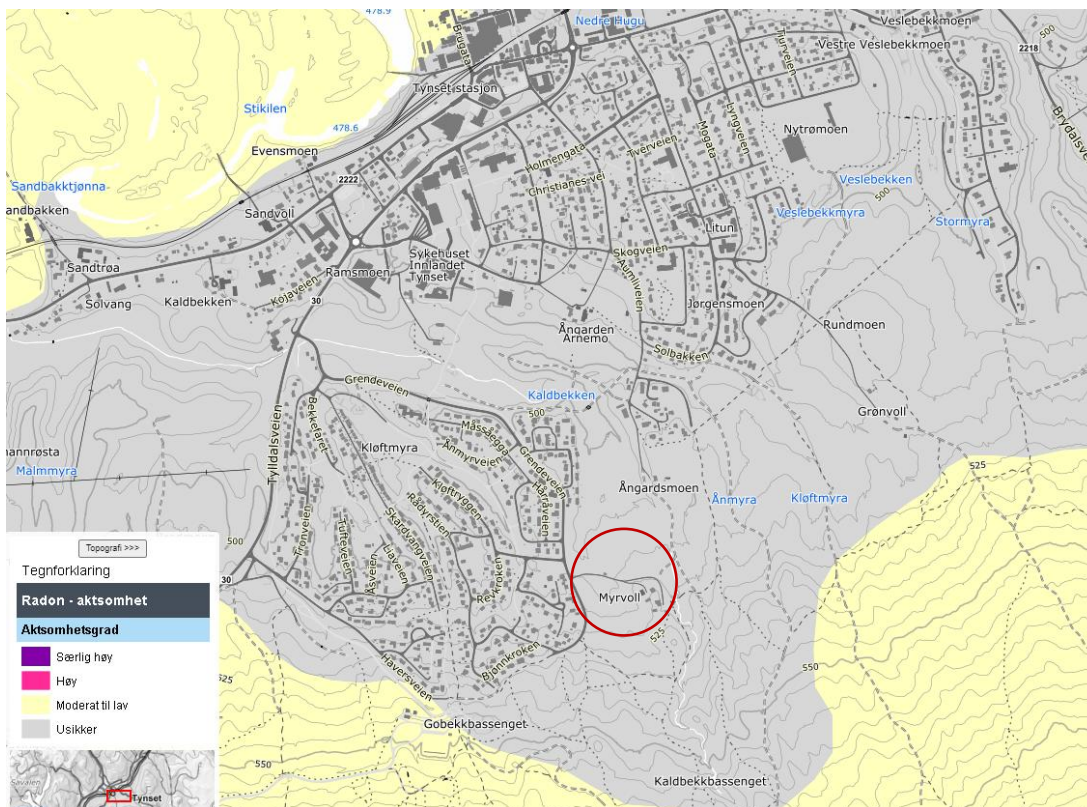


Figur 4-20 Løsmasser. Kilde: Kommuneplan.com

4.14.3 Forurensning i grunnen

Det er ikke kjent forurensning innafor planområdet.

4.14.4 Aktsomhet radon



Figur 4-21 Aktsomhetsområder 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.

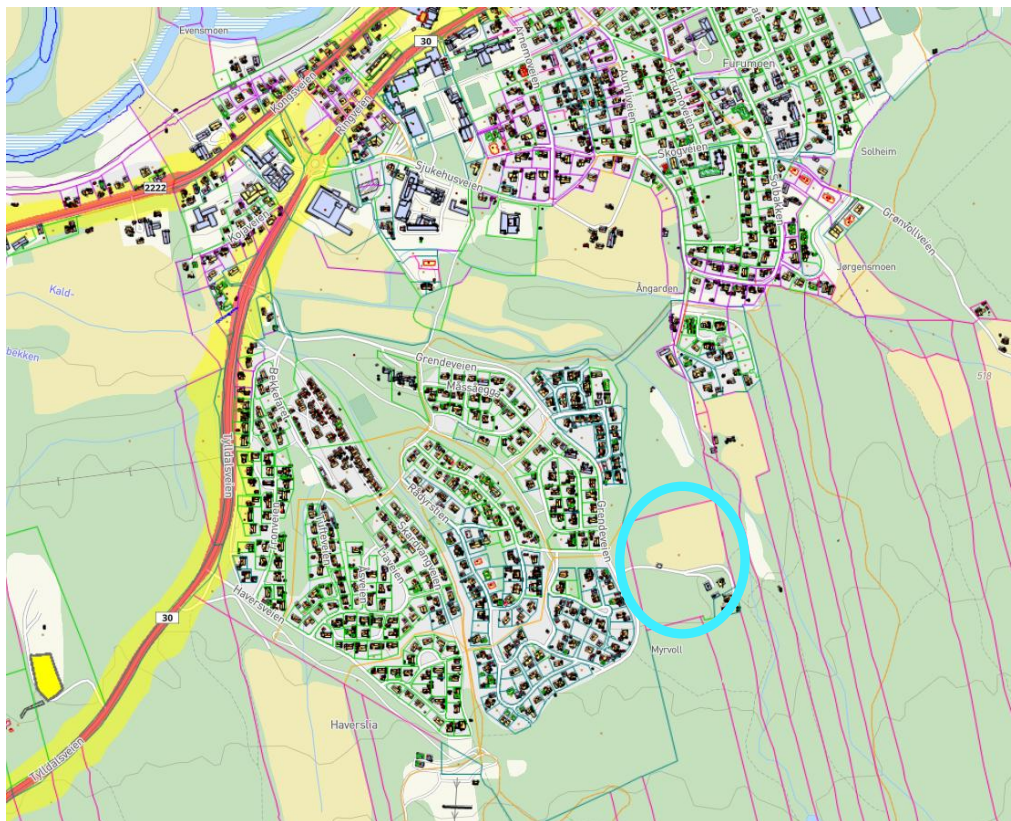
Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende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

Myrvoll ligger innafor grå sone som betyr at aktsomhetsgraden er usikker.

4.14.5 Støyforhold

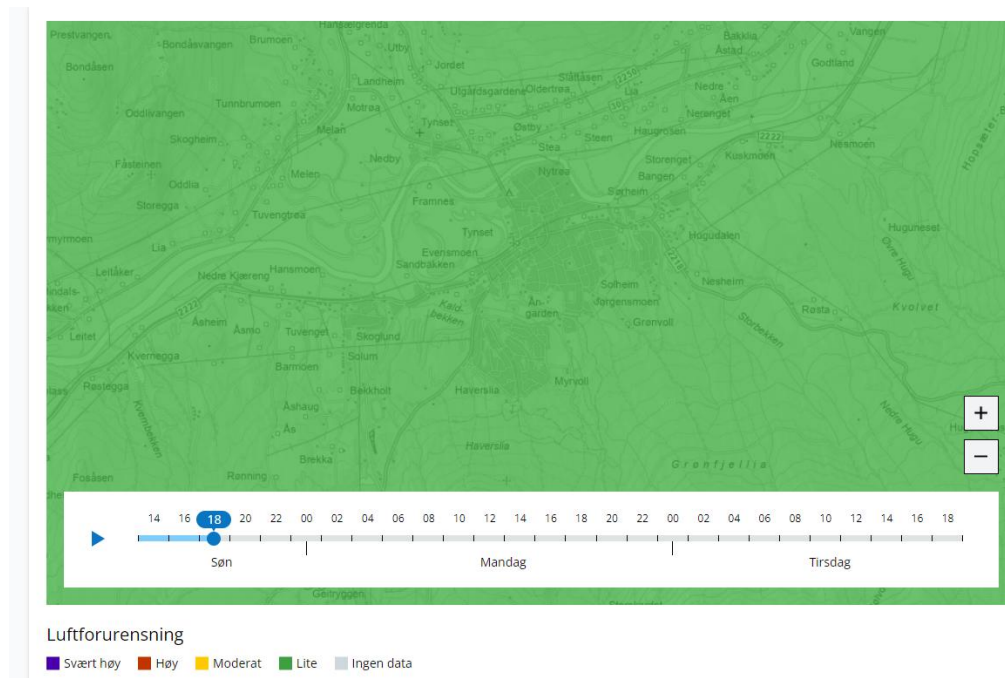


Figur 4-22 Støysoner langs veg. Kilde: Kommunekart.com

Planområdet blir ikke påvirket av støysoner langs veg. Det er heller ikke påvist annen støy av omfang som må hensyntas i det videre planarbeidet.

4.14.6 Luftforurensing

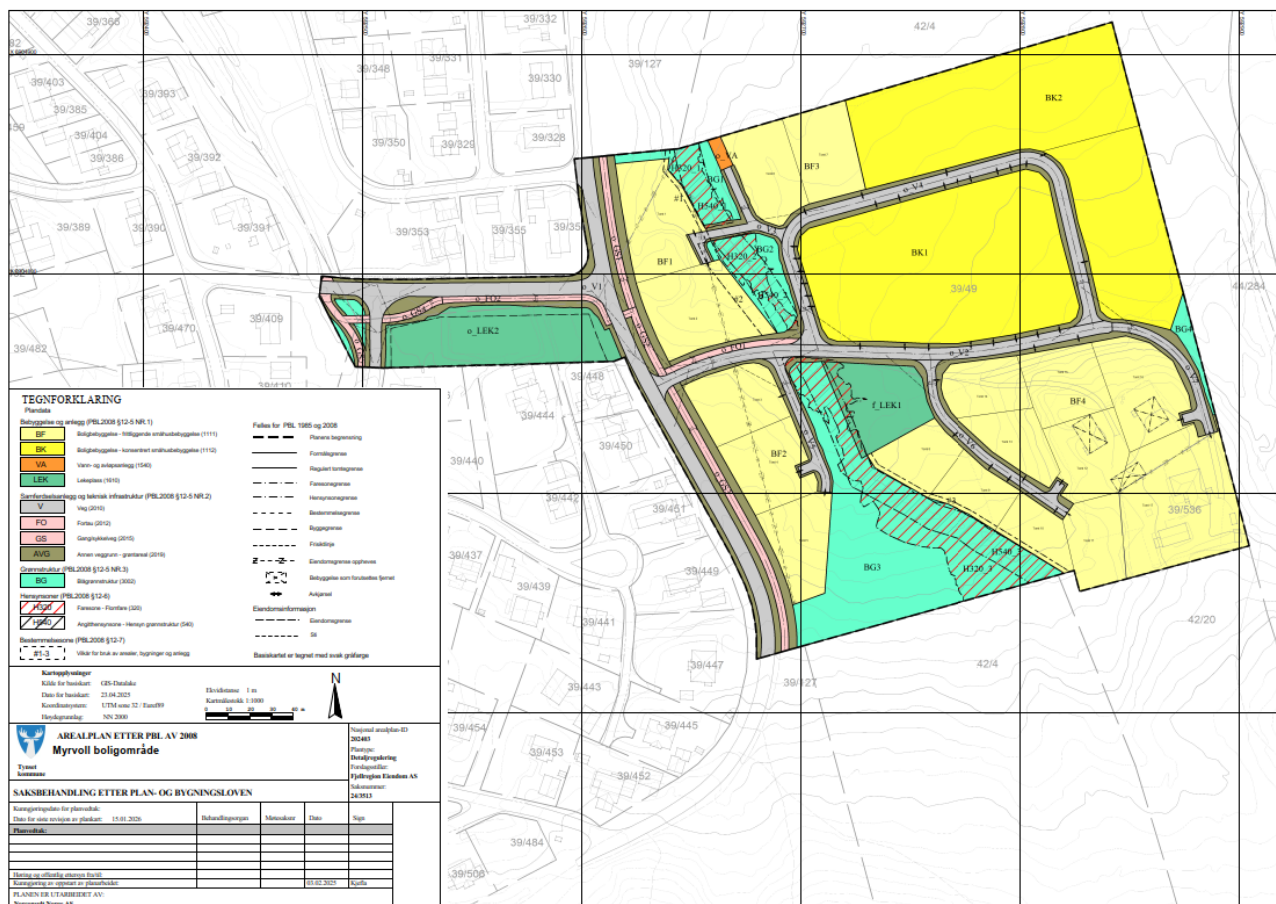
Miljødirektoratet samler data om luftkvalitet i Norge.



Figur 4-23 Luftkvalitet. Kilde: Miljødirektoratet.no

Lav helserisiko: Liten eller ingen risiko for helseeffekter.

5.1 Planlagt arealbruk



Figur 5-1 Plankart for Myrvoll boligområde. Kilde: Norconsult

5.1.1 Reguleringsformål

formålkode Pbl	formål beskrivelse	feltnavn	areal	Totalareal
1111	Boligbebyggelse, frittliggende småhus	BF1	3271,904	37591,638
1111	Boligbebyggelse, frittliggende småhus	BF2	3493,162	
1111	Boligbebyggelse, frittliggende småhus	BF3	2328,789	
1111	Boligbebyggelse, frittliggende småhus	BF4	11779,821	
1112	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	BK1	7667,438	
1112	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	BK2	9050,524	
1540	Vann- og avløpanlegg	o_VA	88,061	88,061
1610	Lekeplass	f_LEK1	1397,206	3924,655
1610	Lekeplass	o_LEK2	2527,449	
2010	Veg	o_V3	307,418	6646,172
2010	Veg	o_V6	449,406	
2010	Veg	o_V5	315,773	
2010	Veg	o_V4	1446,567	
2010	Veg	o_V7	325,881	
2010	Veg	o_V2	1184,481	
2010	Veg	o_V1	2616,646	
2012	Fortau	o_FO1	168,44	396,459
2012	Fortau	o_FO2	228,019	
2015	Gang- og sykkelveg	o_GS1	247,263	1115,531
2015	Gang- og sykkelveg	o_GS3	464,041	
2015	Gang- og sykkelveg	o_GS5	163,645	
2015	Gang- og sykkelveg	o_GS2	129,758	
2015	Gang- og sykkelveg	o_GS5	9,58	
2015	Gang- og sykkelveg	o_GS4	101,244	
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG1	201,257	5669,014
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG3	81,538	
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG4	368,582	
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG2	370,958	

2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG5	488,957	
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG6	598,969	
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG10	50,922	
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG21	61,208	
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG11	0,968	
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG17	342,71	
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG13	284,091	
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG12	205,311	
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG19	750,385	
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG14	419,88	
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG15	617,096	
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG18	91,482	
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG8	560,16	
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG20	15,086	
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG9	56,384	
2019	Annen veggrunn, grøntareal	o_AVG7	103,07	
3002	Blågrønnstruktur	BG1	823,791	8059,501
3002	Blågrønnstruktur	BG2	959,466	
3002	Blågrønnstruktur	BG3	5901,52	
3002	Blågrønnstruktur	BG6	45,174	
3002	Blågrønnstruktur	BG5	29,682	
3002	Blågrønnstruktur	BG4	226,434	
3002	Blågrønnstruktur	BG7	73,434	
Totalt				63491,012

Tabell 1 - Oversikt arealbruk i planområdet.

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Reguleringsplanen legger til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur samt lekeplass og blå/grønnstruktur. I tillegg er det lagt inn gang- og sykkelveg langs eksisterende kommunal veg og forbindelse til eksisterende gang- og sykkelveg i Haverslia.

5.2.1 Bebyggelse og anlegg

5.2.1.1 Boligbebyggelse

Området foreslås regulert til boligbebyggelse. I planens område BF1-BF4 åpnes det opp for frittliggende småhusbebyggelse i form av enebolig-/tomannsboligtomter og i planens område BK1 – BK2 åpnes det for konsentrert boligbebyggelse. Frittliggende boligbebyggelse er eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Konsentrert småhusbebyggelse er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, og tre- eller firemannsboliger. I kommunedelplan for Tynset by er det satt krav om at området bebygges med minimum 55 enheter og at det på dagens dyrkamark blir minimum 2 boenheter per dekar. Vedlagte illustrasjonsplan viser at dette er mulig samtidig som krav til uteoppholdsarealer, lekeplasser, parkering og annen infrastruktur lar seg løse på en god måte. Forslaget legger vekt på kvaliteter for å sikre et godt boligområde. Tunbebyggelse vil sikre bilfrie arealer mellom bebyggelsen.

Eksisterende bolig innerst i Grendeveien er regulert inn som frittliggende småhusbebyggelse.

Der bebyggelse skal rives er det satt kryss på bygget i plankartet (juridisk linje for bebyggelse som forutsettes fjernet).

«I forhold til kvalitetskonseptet og områdekvaliteter så har vi lagt vekt på at alle boliger skal ha gode uteområder, gode solforhold og mest mulig bilfritt.

Våre illustrerte boliger viser mangfold i boligsammensetningen, slik at området passer for de som ønsker en romslig kjedet enebolig, og de som bare ønsker en lettstelt leilighet med to soverom.»

Kristoffer Bakk Thørud, Siv.ark MNAL, Mesterguppen

Der hvor det er bilfri adkomst til boligene, er det allikevel vegbredde til å komme til med varebil eller redningsbil.

5.2.1.2 Vann- og avløpsanlegg

Det er satt av eget areal til avløpsanlegg til området. I dette området kommer det og trafo for strømtilførsel i boligområdet, og de foreslåtte bestemmelsene åpner følgelig både for vann- og avløpsanlegg og nettstasjon.

5.2.1.3 Lekeplasser

Kvartalslekeplass, f_LEK1, er lagt lett tilgjengelig midt i boligområdet, grensende til friluftsområdet. Det er vurdert at friluftsområdet har gode uteoppholdsarealer i grøntområdene langsetter bekken og i friluftsområdene på tre kanter av boligområdet.

f_LEK1 er felles for alle boenhetene i planområdet og skal opparbeides med lekeapparater og sitteplasser. Lekeplassen skal inneholde minimum 3 lekefunksjoner tilpasset barn over 6 år, samt tilbud til større barn og ungdom. Det skal etableres en møteplass på minimum 25 m² med sitteplasser som er universelt utformet. Det er plass til å opprette basketballbane eller ballbinge slik at det blir et godt tilbud til aktivitet også for litt større barn og ungdom.

I tillegg til felles lekeareal blir det flere nærlekeplasser i områdene med konsentrert småhusbebyggelse som er planlagt større enn minimumskravet i kommunedelplanen. slik at det er gått ned på areal til lekeplassen i forhold til det som er anbefalt i kommunedelplan for Tynset by.

I felt BK1 skal det etableres minimum 1 nærlekeplass og i felt BK2 skal det etableres minimum 2 nærlekeplasser. Nærlekeplassene skal ha trafiksikker adkomst fra alle boliger og ikke ligge mer enn 50 meter fra hver boenhet. Hver nærlekeplass skal utformes som møteplasser og være minimum 250 m² og møbleres med minimum sandkasse, to lekeapparater samt benker og bord. Hver nærlekeplass skal ha variert beplantning som bidrar til soneinndeling og skygge.

Det er et krav i rekkefølgebestemmelsene at lekeapparater og oppholdsareal skal bygges på lik linje som infrastruktur for feltet, før man får brukstillatelse for bygg. Ikke bare tilrettelegge for bygging. Før det tiende huset har fått igangsettingsløyve må felles lekeplass for hele planområdet være etablert.

Eksisterende fotballbane på vestsida av Grendeveien, langs Kløftryggen, er lagt inn som o_LEK2.

Lekearealer skal støtte retningslinjene i kommunedelplan for Tynset:

«Områdene må egne seg for variert lek på ulike årstider og planlegges slik at barn og voksne med ulike behov kan fungere i positivt samspill og ikke være til unødig sjenanse for hverandre. b) Naturlig vegetasjon bør sikres og tas vare på som del av tilretteleggingen. c) Nærlekeplass for småbarn skal ha minst tre typer utstyr, som for eksempel sklie, huske og sandkasse, samt benker/oppholdsplass. d) Kvartalslekeplass skal opparbeides med lekeapparater som legger til rette for lek og fysisk aktivitet for større barn og ungdom, harde flater som legger til rette for ball-aktiviteter mm. samt benker/oppholdsplass.»

Utforming skal vise i situasjonsplan og utomhusplan der de enkelte arealene inngår.

5.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.2.2.1 Kjøreveg

Kjørevegene i planområdet er nummerert fra o_V1-7.

Grendeveien som er eksisterende kommunal veg, er regulert til offentlig kjøreveg, o_V1. Vegene inne i feltet, o_V2-7, er regulert til offentlige da det er ønskelig at disse skal tas over av kommunen. Vegbredde er angitt på plankartet.

5.2.2.2 Fortau

Gangforbindelsen inn i boligområdet er regulert til offentlig fortau, o_FO1. Gangforbindelsen nord for LEK2 er regulert inn som offentlig fortau, o_FO2.

Krysningsfelt fra o_FO2 over Grendeveien skal opparbeides som opphøyet fortau tilpasset 30km/t fartsgrense med intensivbelysning.

5.2.2.3 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelforbindelsen langsetter Grendeveien (kommunal veg) er regulert som offentlig gang- og sykkelveg, o_GS1-3, og mot eksisterende gang- og sykkelveg i Haverslia, er regulert til offentlig gang- og sykkelveg, o_GS4. Eksisterende gangveg i Haverslia er regulert som o_GS5.

5.2.2.4 Annen veggrunn – grøntareal

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

5.2.2.5 Grønnstruktur

Bekken og bekkens sideareal er lagt inn som blå/grønnstruktur, BG1-3.

Det er stipt inn sti langs bekken. I sør er det på illustrasjonsplanen vist muligheter for å komme seg ut i marka til fots og ved skiløype.

Et areal helt øst i feltet, BG4, er lagt inn for å sikre tilkomst ut i friluftsområdene øst for planområdet. Det grønne området følger eksisterende traktorveg som brukes mye av lokalbefolkningen som turveg for å komme seg ut i marka.

I BG3 er det muligheter for aking i vintermånedene.

5.2.3 Hensynssoner

5.2.3.1 Frisiktsone (H140)

I avkjørsel til Grendeveien og i krysset Gaupkroken/Kløftryggen er det lagt inn frisikotlinjer med tilhørende frisiktsoner.

Det er ellers lagt inn frisikotlinjer til alle veg avkjørsler og gang- og sykkelveger.

5.2.3.2 Flomfare (H320)

Langs bekken gjennom området er det lagt inn faresone flom, H320_1-3.

I disse sonene forutsettes det at det gjøres tiltak i tråd med den utførte flomvurderingen. Det er nødvendige med tiltak for å sikre gjeldende tomter ved å legge inn en flomvoll mot bekken eller å heve tomta. Dette er beskrevet i avsnitt om bestemmelsesområder under.

5.2.3.3 Grønnstruktur (H540)

Hensynssonene, H540_1-3 er lagt inn for å sikre kantvegetasjon til bekken på 6 meter på hver side av bekken. I denne sonen skal det være vegetasjon og det er ikke lov å fjerne denne.

5.2.3.4 Bestemmelsesområder (#1-3)

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg kan legges inn i bestemmelsesområder. #1 - #3 er satt av som bestemmelsesområder for flomsikring. I disse arealene tillates det etablert flomforebyggende tiltak som jordvoller, ledevoller, utbedring og plastring av grøfter, samt andre flomforebyggende tiltak. Dette skal gjøres i henhold til NVEs veileder og gjeldende teknisk forskrift. Innenfor bestemmelsesområdene skal det etableres flomvoll eller heving av terrenget for å sikre bekkeløpet og boligtomtene mot flom fra bekken, som beskrevet i *HYD-RAPP-001 Flomsonekartlegging Myrvoll*.

Beregningen viser at nødvendig høyde på tiltak ved de flomutsatte tomtene med utgangspunkt i eksisterende terreng er:

- Nord for Grendeveien, nord for adkomstveien til tomtene, #1: 0,5 m. Dette er inkludert et vertikalt sikkerhetspåslag på beregnet flomnivå på 20 cm.

- Nord for Grendeveien, sør for adkomstveien til tomtene, #2: 1,4 m. Dette er inkludert et vertikalt sikkerhetspåsag på beregnet flomnivå på 20 cm.
- Sør for Grendeveien, #3: 0,5 m. Dette er inkludert et vertikalt sikkerhetspåsag på beregnet flomnivå på 20-30 cm.

Det vil være aktuelt å fylle opp noen av tomtene, og således oppfylles også flomsikring av tomtene dersom høyden mot bekken økes med høyder som foreslått over (inkl. vertikalt sikkerhetspåsag). Men det må påsees at fyllingen ikke berører kantsonen til bekken (6 meter fra bekken) i hensynssone for grønnstruktur, H540.

5.2.4 Juridiske linjer

5.2.4.1 Byggegrenser

Det er ikke lagt inn byggegrenser i kartet, men generelle byggegrenser gjelder og skal vise i situasjonsplan ved byggesøknad.

5.2.4.2 Bygg som forutsettes fjernet

Det er satt kryss på eksisterende bygg som forutsettes fjernes.

5.2.5 Rekkefølgebestemmelser

Det er lagt inn bestemmelser for hva som må være på plass før byggetillatelse og før brukstillatelse/ferdigattest.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

5.3.1 Bebyggelsens høyde

- a. Frittliggende småhusbebyggelse:
Gesimshøyde kan være inntil 6,1 meter og mønehøyde inntil 9,1 meter.
- b. Konsentrert småhusbebyggelse:
Gesimshøyde kan være inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,5 meter.

Garasje/carport kan oppføres i 1 etasje med maks. gesimshøyde 3,0 m. Uthus/boder kan ha maks gesimshøyde 2,7 m.

Det er lagt inn noe høyere gesims- og mønehøyde for nye boliger enn kommunedelplan for Tynset setter for å kunne legge til rette for nye krav om isolering.

5.3.2 Grad av utnytting

Tomteutnyttelse regnes som maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) i prosent av netto tomteareal regulert til boligformål. BYA er for:

- i. Frittliggende småhusbebyggelse: maks. %-BYA: 35%
- ii. Konsentrert småhusbebyggelse: minimum 2 boenheter per daa dyrkamark og maks. %-BYA: 40%

5.3.3 Boenheter, typer og antall

I planen er det lagt inn 17 tomter til frittliggende småhusbebyggelse i BK1-4, med eneboliger og tomannsboliger, der det tillates inntil 2 boenheter per tomt.

Tomtene i feltene BK1 og BK2 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus, kjedehus og flermannsboliger, der det skal være minimum 37 enheter, 2 boenheter per daa. Illustrasjonsplanen viser en maks utnyttelse med boenheter. Antallet skal overstige 55 som det er satt krav om i kommunedelplan for Tynset by.

Det er en tomt i området med eksisterende enebolig, tomt 17. Denne skal bestå.

5.4 Parkering

Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn ved utforming. Arealkrav per biloppstillingsplass er min. 18 m². Det henvises til veilederen «H-2300 B 'Grad av utnyttning' beregnings- og måleregler».

Krav til parkeringsdekning skal opparbeides i takt med utbyggingen.

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

5.5 Tilknytning til infrastruktur

5.5.1 Kjøreatkomst

De nye boligene får samlet avkjørsel fra den kommunale Grendeveien. Avkjørsler til tomter og byggeområdene er vist med piler i plankartet. Disse er i tråd med illustrasjonsplan, men veiledende.

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

Uteoppholdsarealer skal sikres god tilkomst og utnyttelse, noe som skal vises i situasjonsplan ved byggesøknad. Boligfeltet skal ha minimum 50m² ute-/lekeareal pr boenhet.

Private uteplasser skal være beskyttet mot støy og biltrafikk. Privat uteoppholdsareal skal plasseres godt skjermet mot vind og kaldluft, og ha områder både med sol og skygge. Privat uteoppholdsareal skal dekkes gjennom private balkonger, terrasser og/eller andre uteplasser på bakkenivå. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av privat uteoppholdsareal.

Enebolig- og tomannsboliger kan dekke uteoppholdsareal og lekeareal på egen tomt.

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

Det er utarbeidet egen plan for vann, avløp og overvann, VAO-plan, for det regulerte området.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Forhold til overordnede planer og andre reguleringsplaner

Reguleringsplan for Myrvoll 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 Myrvoll.

Klima- og energiplan for Fjellregionen har mål om at samfunnet skal tilpasses klimaendringene. Myrvoll boligområde må planlegges slik at det ikke blir utsatt for skader etter mer ekstremvær, mer nedbør og større vannmengder i vassdrag. Det renner en bekk igjennom området som skal sikres slik at vannet følger traseen og ikke går utover sine bredder.

6.2 Kulturminner og kulturmiljø

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

6.3 Naturressurser

Utbygging av Myrvoll boligområde vil legge beslag på dyrka og dyrkbar mark. For å forsvare dette er arealene godt utnyttet med minimum to boenheter per dekar.

Det er utarbeidet et arealregnskap som viser arealbeslag for aktuelle markslag for hvert av de planlagte arealformålene i plankartet. Når det gjelder aktuelle naturressurser, viser arealregnskapet at utbygging av planområdet i hovedsak berører fulldyrka mark og skog av middels bonitet. Planforslaget medfører omdisponering av om lag 18,6 dekar fulldyrka mark og 31 dekar skog av middels bonitet.

	Markslag AR5 (tall i m²)						
Formål i planforslaget	Bebygd	Samferdsel	Fulldyrka	Skog (impediment)	Skog Middels bonitet	Åpen fastmark	Areal i m²
Boligbebyggelse	4355	507	15906	1404	15967	239	38378
Vann- og avløpsanlegg					89		89
Lekeplass	978	43		438	1953	1	3413
Veg	1	3022	1717	23	1538	160	6461
Fortau					158		158
Gang- og sykkelveg	144	136		92	812	7	1191
Annen veggrunn	889	103	1005	461	3421	364	6243
Blågrønnstruktur					7333	128	7461
SUM	6367	3811	18628	2418	31271	899	63394

Tabell 2: Arealregnskap fordelt på markslag. Mindre avvik fra tabell 1 skyldes avrunding.

6.4 Naturverdier

6.4.1 Vurdering av Naturmangfoldloven §§ 8-12

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, Finn kart 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 kartlagt, og det er derfor noe usikkert hvilke naturtyper og arter som er til stede i planområdet. Kunnskapsgrunnlaget er derfor ikke tilstrekkelig til å vurdere påvirkning på naturtyper og arter presist, men anses som tilstrekkelig ut ifra det vi kan se av kjente kilder, kart og flyfoto.

§ 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, må det av føre-var hensyn legges til grunn at deler av planområdet er kulturmark.

§ 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.

Langs vassdrag skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10m på hver side, jfr. Vannressurslovens § 11. Innenfor denne sonen er det ikke tillatt med snauhogst.

§ 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.

Biologisk mangfold skal ivaretas, og det skal legges stor vekt på å sikre grunnlag for artsrikdom.

6.5 Landskap

Det typiske landbrukslandskapet i planområdet vil bli erstattet av et boligområde. Det nye boligområdet blir omsluttet av skog så landskapspåvirkningen blir liten. Boligene i området vil ikke bli så høye eller massive at områdekvalitetene blir satt til side. Området skal fortsatt ha nær tilknytning til skog og utmark samt ha et åpent preg med mye himmel.

Kjøreveger og gang- og sykkelveger er forsøkt lagt godt i terrenget slik at skråningsutslaget ikke blir for stort. Dette er vist i kartet under.



Figur 6-1 Veger og gang- og sykkelveger i feltet. Kilde: Norconsult

All opparbeidelse og skjøtsel av grøntområder skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart. Vegetasjon skal være naturlig og stedegen.

6.6 Trafikkforhold

Tynset kommune har som mål at alle skal kunne bevege seg trygt i trafikken og at boligområdene skal være trafiksikre. I Myrvoll boligområde er det lagt godt til rette for trafiksikkerhet med oversiktlige avkjørsler, løsninger for gående og syklende.

Eksisterende infrastruktur med gangveg gjennom Haverslia får en forlengelse inn i det nye feltet på Myrvoll.

6.6.1 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst fra Grendeveien vil benytte eksisterende veg som i dag går til den eksisterende boligeiendommen sørøst i planområdet.

Siktforholdene er gode der tilførselsvegen møter Grendeveien. Sikten blir enda bedre da det må tas ned en del trær for å kunne legges til rette for gang- og sykkelveg langs Grendeveien.

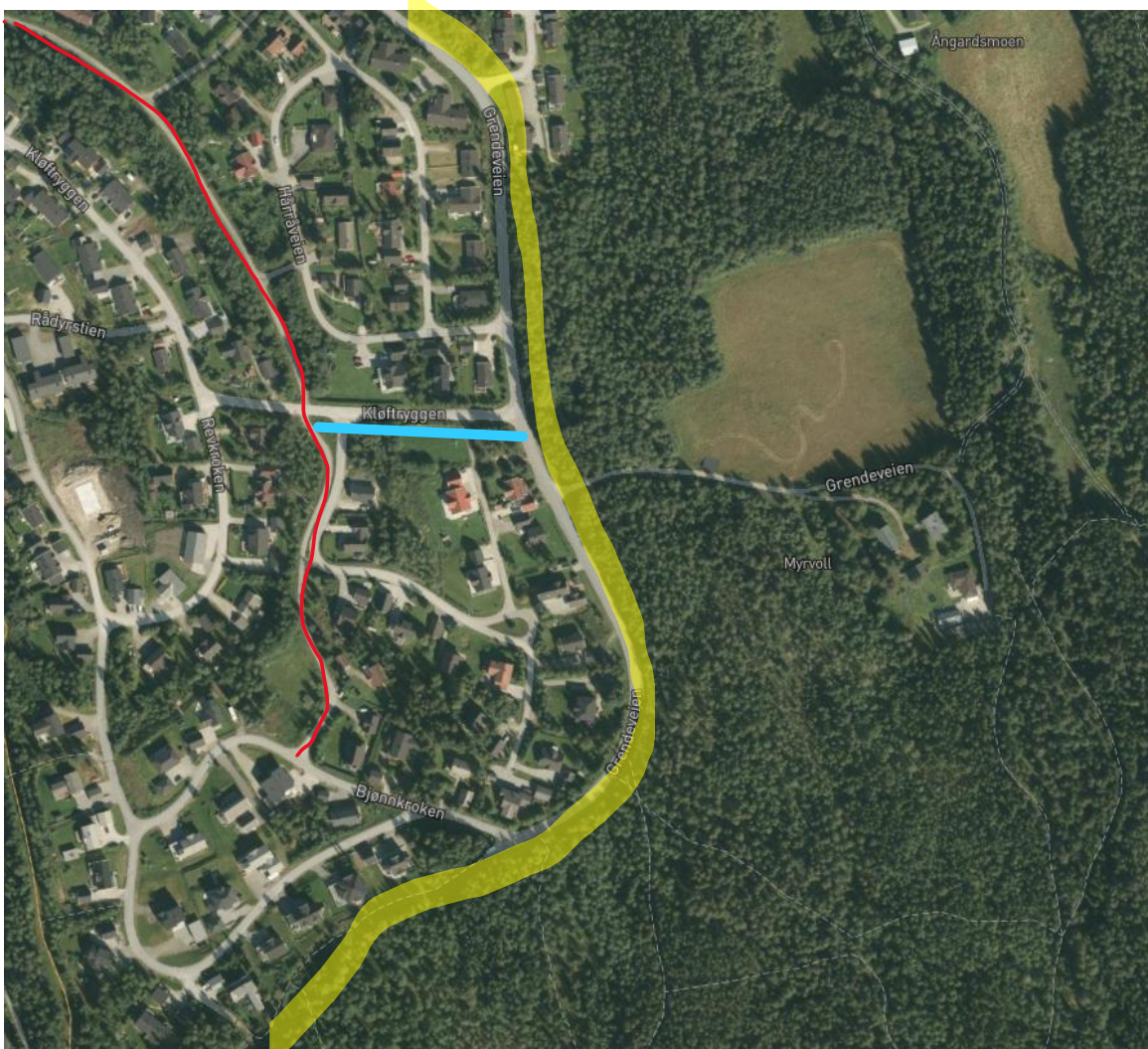
6.6.2 Trafikkmengde

Nye boenheter vil skape mer trafikk i området. Vanlig bilturproduksjon i et boligfelt er 3 bilturer i gjennomsnitt for hver bolig per døgn. Med 60 nye boenheter vil det si en trafikkøkning på 180 bilturer i døgnet. Det er lagt inn gang- og sykkelveg som trafiksikkerhetstiltak og Grendeveien er bred og oversiktlig så den skulle fint tåle en slik økning.

I tillegg til økt personbiltrafikk blir det også en økning av tjenestebiler inn i området.

Det er lagt godt til rette for å kunne sykle og gå trygt til sentrum noe som vil kunne bidra til redusert personbiltrafikk i området

6.6.3 Trafiksikkerhet for gående og syklende



Figur 6-2 Flyfoto over området. Kilde: Kommunekart.com

Reguleringsplanen sikrer opparbeidelse av ny gang- og sykkelveg langs Grendeveien, markert med gul strek. Samtidig skal det sikres en ny forbindelse, markert med turkis strek, mellom Myrvoll og den gjennomgående gangforbindelsen i Haverslia, markert med rød strek.

Dette vil sikre trygg skoleveg og god forbindelse for gående og syklende mot sentrum.

6.7 Barns interesser

Det er tegnet inn og planlagt lekeplass i planområdet. Det skal etableres nærlekeplasser i boområder med tett utnyttelse.

I tillegg er det en offentlig fotballbane i det eksisterende feltet Haverslia.



-  Offentlig fotballbane
-  Eksisterende gang- og sykkelforbindelse
-  Ny sammenkopling

6.8 Friluftsliv

Alt ligger godt til rette for å kunne nyte et aktivt friluftsliv på Myrvoll. Her er det forbindelser til gangveger, stier, skiløyper og fine friluftsområder i umiddelbar nærhet.

Det skal sikres god og sammenhengende kontakt innenfor og mellom fri- og friluftsområdene. Der hvor det er naturlig skal turveier og grønne lunger kobles sammen. Områder for grønnstruktur skal ha et grønt preg

og være tilgjengelige for allmennheten. Trær og annen vegetasjon som er viktig for rekreasjon og lek eller for biologisk mangfold skal tas vare på. Allmennheten skal sikres tilgang til elvekanter så langt det kan forsvares ut fra hensyn til biologisk mangfold. Rydding av stier og fiskeplasser er tillatt.

6.9 Støyforhold

Utbygging av boliger skaper noe støy i anleggsperioden, men når boligene er bygget vil ikke området skape spesielt høy støybelastning.

Fartsgrensene i området er lave så trafikkstøyen blir lav.

6.10 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

Med utgangspunkt i forslag til detaljreguleringsplan for Myrvoll boligområde, 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.

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. Følgende farer har blitt utredet:

- Flom i vassdrag (herunder isgang)
- Ekstremnedbør (overvann)
- Skog- / lyngbrann
- Trafikkforhold

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for skogbrann, og det ble derfor utført en risikoanalyse. Analysen av skogbrann viste uakseptabel risiko for stabilitet, og det er formulert følgende risikoreduserende tiltak:

- Fare for skogbrann må vurderes i SHA-plan ifm. utbygging, og følges opp med nødvendige tiltak slik at anleggsvirksomheten ikke øker sannsynligheten for skogbrann i området.
- Det må sørges for tilstrekkelig tilkomst for brann- og redningsvesenets utrykningskjøretøy til enhver tid.
- Det må sikres tilstrekkelig avstand mellom boliger og skog.

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	Oppfølging
Flom i vassdrag (herunder isgang)	Bygg må etableres utenfor aktsomhetsområder for flom, og trygge flomveier ivaretas. Krav til sikkerhet mot flom angitt i TEK17 §7-2 må etterkommes for alle planlagte bygg.	Følger av TEK.
Ekstremnedbør (overvann)	Overvann i planområdet må håndteres iht. tretrinnsstrategien og nødvendig klimapåslag må legges til grunn. Siden infiltrasjonsevnen er lav i planområdet, må det planlegges for en løsning	Oppfølging av VAO-plan lagt inn i bestemmelsene kap 2.5.

	med kombinasjon av infiltrasjon og fordrøyning på egen tomt, samt sikring av trygge flomveier.	
Skog- / lyngbrann	- Fare for skogbrann må vurderes i SHA-plan ifm. utbygging, og følges opp med nødvendige tiltak slik at anleggsvirksomheten ikke øker sannsynligheten for skogbrann i området. - Det må sørges for tilstrekkelig tilkomst for brann- og redningsvesenets utrykningskjøretøy til enhver tid. - Det må sikres tilstrekkelig avstand mellom boliger og skog.	SHA-plan ifm utbygging skal omhandle skogbrannfare. Tilkomst for brann- og redningstjenestene er sikret med vegbredde minimum 3,5 m i planen. Plankart og bestemmelser. Avstand mellom boliger og skog blir minimum 4 meter. Slokkevann skal sikres.
Radon	Krav til sikkerhet mot inntrengning av radon skal utføres i henhold til TEK 17 (§ 13-5) ved oppføring av nye bygninger for personopphold.	Følger av TEK.
Elektromagnetiske felt	Ved etablering av nye kilder som kan gi magnetfelt over utredningsgrensen på 0,4 µT i årsgjennomsnitt, må det vurderes tiltak.	Følger av retningslinjer og regelverk fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet og NVE.
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy	Byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-17 setter krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy, og det må etterfølges.	Tilkomst for brann- og redningstjenestene er sikret med vegbredde minimum 3,5 m i planen.
Slokkevann for brannvesenet	Byggteknisk forskrift (TEK17) § 15-9 setter krav til slokkevann, og det forutsettes at dette følges. Det bør etableres en brannventil i kumgruppe innenfor planområdet.	Satt rekkefølgekrav om slukkevann i bestemmelsene kap 5.

Det er utarbeidet egen flomsonekartlegging. Resultatene fra denne er lagt inn i bestemmelsene 4.2.1 og 5.1.

- Det må beholdes en uberørt kantsone til bekken på 6 meter.
- Det må gjøres tiltak for å holde Myrvollbekken i bekkeløpet sitt, som beskrevet i *HYD-RAPP-001 Flomsonekartlegging Myrvoll*

6.11 Teknisk infrastruktur

Myrvoll skal knyttes til kommunalt anlegg for vann og avløp. Det må bygges en forlengelse av eksisterende nett og denne må dimensjoneres for også å kunne betjene eventuelle nye boliger sør for Myrvoll.

6.12 Næringsliv og sysselsetting

En kommune er avhengig av sine innbyggere for å holde inntektsnivået og aktiviteten oppe. Ved å legge til rette for nye boligområder kan man trekke til seg nye innbyggere da markedet for boliger blir tilført moderne enheter.

Myrvoll er initiert av lokale entreprenører og investorer som vil bruke lokal arbeidskraft i prosjektet. Dette vil være positivt for sysselsettingen i kommunen. Initiativtakerne utfører både grunnarbeider og utbygging.

6.13 Klima og bærekraft

Kapittel 4 i kommunedelplan for klima og energi i Tynset kommune setter mål for energibruk, kapittel 5 arealbruk, kapittel 7 omhandler bygg og eiendom. Dette er temaer som denne reguleringsplanen må svare ut og ta hensyn til.

Vi omhandler temaene videre i dette kapitlet.

6.13.1 Omdisponering av jord

Som vist i arealregnskap i kapittel 6.3, vil planforslaget medføre en omdisponering av om lag 18,6 dekar fulldyrka mark, 31,3 dekar skog av middels bonitet og 2,4 dekar uproduktiv skog (impediment). Med utgangspunkt i en metodikk for beregning av CO₂-utslipp knyttet til arealbeslag ved vegbygging (Statens vegvesen, Metode for beregning av CO₂-utslipp knyttet til arealbeslag ved vegbygging, 2015), er det gjort følgende beregning for det planlagte tiltaket:

Arealtype	Areal i m ²	Utslipps koeffisienter (kg CO ₂ /m ²)		Utslipp (kg CO ₂)		
		Biomasse	Jord	Biomasse	Jord	Sum
Fulldyrket (jordbruksareal jf. metode)	18 628		55,1		1 026 403	1 026 403
Skog - middels bonitet	31 271	20,3	48	634 801	1 501 008	2 135 809
Impediment/uproduktiv skog	2 418	3,9	46	9 430	111 228	120 658
SUM						3 282 870

Tabell 3. Utslippskoeffisienter for ulike kategorier av arealer. (Kilde: SVV, Metode for beregning av CO₂-utslipp knyttet til arealbeslag ved vegbygging, 2015).

Summen av utslipp betinget av omdisponering fra fulldyrka jord og skogsareal som planforslaget medfører er nærmere 3300 tonn CO₂. Utbygging vil imidlertid ikke medføre reell omdisponering av alle disse skogarealene, slik at anslaget kan regnes som noe høyt.

Til sammenligning er utslippet fra en flyreise tur/retur Oslo – New York beregnet til 0,424 tonn CO₂ (SAS utslippskalkulator).

Til grunn for utregningene ligger et litt høyt anslag da det i blå/grønnstrukturene ikke blir hugget alt. Den dyrka marka i planområdet har ikke vært drifta på mange år og bærer preg av gjengroing. Det er myrjord av dårlig kvalitet på stykket, men blir det overskudd av jord i prosjektet vil den tilbys som matjord.

6.13.2 Massehåndtering

Bærekraftig massehåndtering er en viktig inngang til en sirkulær økonomi og gjennomføring av FNs bærekraftsmål.

I håndtering av massene ved utbygging vil en legge jordlaget til sides for å bruke det igjen i feltet.. Jorda kan brukes i hager, på flomvoller og langs vegene. Det er en stor fordel å bruke stedegne masser både for å redusere transport ut og inn, og for å unngå spredning av eventuelle uønska arter. Det skal etterstrebes massebalanse innenfor planområdet som helhet jf planbestemmelsene punkt 2.8 c.

6.13.3 Materialbruk

Valg av materialer i hus og bygg utgjør stor del av klimaregnskapet i nye boligområder. Det er ønskelig å benytte materialer med lavt klimaavtrykk som også er varige.

6.13.4 Energibruk

Energibruken er generelt lavere i nye boliger sett i forhold til eldre. Det bør vurderes om det skal legges til rette for bruk av fornybare energikilder som supplement til strøm.

Ved å legge til rette for vannbåren varme kan huseierne velge energikilde. Har man pipe i husene kan de også benytte vedfyring i tillegg til strøm.

6.13.5 Trafikk

Planforslaget legger opp til at det skal bli attraktivt å bevege seg til fots og på spark eller sykkel. Kan man på denne måten spare antall kjørte kilometer med personbil, har befolkningen fått bedre helse og miljøet mindre utslipp.

6.13.6 Utbyggingsrekkefølge

Ved å bygge gang- og sykkelveg samtidig som det legges infrastruktur for vann og avløp vil det bidra som et bærekraftig moment som vil spare massehåndtering, og gravejobben kan gjøres en gang.

6.14 Estetikk og arkitektur

Byggeområdet er delt inn i delområder der det skal bygges med helhetlig uttrykk. Innenfor hvert felt skal boligbebyggelsen ha et harmonisk arkitektonisk uttrykk når det gjelder takform, materialer, fargesetting og volumer. Valg skal vises og begrunnes i søknad om tiltak og bevissthet rundt valgene vil føre til en god estetikk i feltet. Taktype og -vinkel skal harmoniseres i hvert felt. Det skal legges vekt på høy kvalitet på arkitektonisk utforming og materialbruk. Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet både i seg selv og i forhold til sine omgivelser.

I vedlagt illustrasjonsplan har arkitektene lagt inn hustyper i en moderne utforming som gjør at de harmonerer med hverandre. Dette fører til at feltene får en helhetlig stil innad, og med nabofelt.

Området og bebyggelsen skal få en god estetisk utforming og skal ta hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, form, utnyttelsesgrad, volum, takform, møneretning, material- og fargevalg. Dette skal sikres i helhetlige situasjonsplaner der tiltak skal vise sammen med bebyggelse på naboeiendommene.

Gjerder og levegger skal utformes i tre, eventuelt i kombinasjon med naturstein og glass, og tilpasses helheten i planområdet.

Friluftsområdene rundt vil bidra til et landlig og naturlig grønt inntrykk og følelse.

6.15 Sol- og skyggeforhold

Planområdet ligger i et flatt terreng og det vil være gode solforhold da det ikke er noen høye bygg eller annet som vil skygge for sol til de nye boligene. Hele sommerhalvåret og når sola står relativt høyt på himmelen vil solforholdene være gode. Det vil være gode lys- og solforhold for alle tomtene.

Uteoppholdsarealer legges primært på sørsida av nye boliger slik at det er sol store deler av dagen. Uteplasser og friområder er lagt slik at de skal få gode lysforhold hele året.

6.16 Stedsutvikling

Tynset by er preget av eneboliger og vil få utvidet sitt tilbud av boligtyper ved gjennomføring av dette prosjektet. På Myrvoll er det planlagt for flermannsboliger og eneboliger.

Myrvoll boligområde skal knyttes til eksisterende boligområder rundt og vil forbedre tilgjengeligheten til friluftsområdene og bedre forholdene for gående og syklende i Grendeveien.

6.17 Sosial infrastruktur

Det er kort avstand til Tynset by og til et bredt utvalg av fritidsaktiviteter både for barn, ungdom og voksne. Boligområdet er utformet med en møteplass tett ved interne veger, sentralt plassert.

6.18 Samlet vurdering av virkninger

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

Samla sett vurderes det at virkningene av planforslaget vil være positivt for området og utviklingen av Tynset.

7 Innkomne innspill

Avsender	Merknad	Kommentar
Statlige og regionale		
Direktoratet for sikkerhet og beredskap, 2025-02-05	«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 ivarettatt 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
Sametinget, 2025-02-05	«Etter vår vurdering er det lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Såmediggi – Sametinget har derfor ingen kulturmiljøfaglige merknader til planen. Vi minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten som bør nevnes i reguleringsbestemmelsene under eget punkt: • Skulle det under anleggsarbeid komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må tiltaket umiddelbart stanses. Melding sendes Såmediggi – Sametinget omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre arbeidet.»	Tatt til orientering
Bane NOR, 2025-02-12	Planområdet berører ikke jernbanens interesser og Bane NOR har derfor ingen merknader.	Tatt til orientering
Mattilsynet, 2025-03-04	Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, fisk, dyr, mat og drikkevann. Om feltet skal koble seg til kommunal vannforsyning skal det gjøres en vurdering av konsekvens for eksisterende boligbebyggelse i området. Planen må beskrive avbøtende tiltak hvis nødvendig. Planen må sikre at det ikke oppstår fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere. Planområdet inneholder en bekk. Det er oppgitt i varselet at det er lagt inn et bredt grøntområde med turveg langs bekkeløpet. Det er positivt. Det er ikke oppgitt noe informasjon om økologisk tilstand til bekken. Vi forutsetter økologisk tilstand til bekken avklares, samt at planen ved høring, inneholder bestemmelser som sikrer at bekken ikke forurenses med avrenning under og etter byggeperiode Mattilsynet forutsetter at bekken som går gjennom området ikke forurenses med avrenning hverken under eller etter utbygging.	Tatt til orientering Tema i VAO-plan. Tatt til orientering. Vurdert og omtalt i planbeskrivelsen punkt 4.6. Det er satt krav i bestemmelsene for å sikre dette.
Innlandet fylkeskommune, 2025-03-13	Fylkeskommunen har faglige myndighetsansvar på utvalgte områder. Dette omfatter både nasjonale og regionale mål og hensyn på fagområder som; kulturarv, samferdsel, trafiksikkerhet, kollektiv, gåing og sykling, samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SBATP), stedsutvikling,	Tatt til orientering

	friluftsliv, barn og unges interesser, vilt, villrein, vannmiljø, ferskvannsfisk og universell utforming. Fylkeskommunen «... forutsetter 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 til gjeldende planer for Innlandet fylke. Det legges også til grunn at hensynet til bl.a., landskapspåvirkning, LNFR og jordvern, blågrønnstruktur, infrastruktur, overvannshåndtering, barn og unges interesser, universell utforming, folkehelse, støy, uteoppholdsarealer og lekeplasser ivaretas i planarbeidet, og at berørte parter får anledning til å delta i prosessen.» «Minner om at å tilrettelegge for trygge og tilgjengelige oppholdsarealer som fremmer fysisk aktivitet og sosialt samvær for barn og unge. Det anbefales å legge vekt på grønne naturbaserte arealer med varierte aktivitetsmuligheter. I samsvar med lovens krav til medvirkning anbefaler vi at det legges til rette for reell medvirkning fra barn og unge gjennom tilpassede medvirkningsmetoder. Viser til Rundskriv T-2/08 og Rikspolitiske retningslinjer.» «Gjennom planarbeidet må det gjøres tilstrekkelige fagkyndige veg-, trafikk- og trafikksikkerhetsmessige vurderinger. Nødvendige tiltak må belyses, og tas inn som rekkefølgekrav i planens bestemmelser. Vi forventer at det i planarbeidet ses på trafikken og fremkommeligheten for myke trafikanter, også utenom planavgrensningen. I planarbeidet må det vurderes behov for tiltak, og eventuelle tiltak må tas inn i reguleringsbestemmelsene som rekkefølgekrav.» «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. Følgende tekst anbefales: «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».	Planprosessen gjennomføres etter plan- og bygningsloven, i tråd med overordnet planverk. Lekeplass planlegges nær friområder. Trafikk er vurderingstema i planen. Det er lagt inn fortau, gang- og sykkelveger og bilfrie arealer mellom boligene. Tatt til orientering Varslingsplikten legges inn i planens bestemmelser
Statsforvalteren i Innlandet, 2025-03-17 (etter frist)	«Statsforvalterens rolle i plansaker er å se til at nasjonale og vesentlige regionale interesser innafor våre fagområder blir ivaretatt, og vi kommenterer forslaget ut fra dette.» «Generelt, planfaglig: Etter meklings har Statsforvalteren satt krav om god utnyttning av den fulldyrka jorda som planforslaget innebærer nedbygging av. Vi satt krav om minst 2 boligenheter pr. daa for utbygging på dyrka jord og forventer at dette følges opp, - gjerne med enda høyere arealutnyttning.» Naturmangfold «Vi forventer at vurderinger etter nml §§ 8-12 innarbeides i planbeskrivelsen og at det tas hensyn til eventuelle naturverdier gjennom	Dyrkamarka skal bygges ut med minimum 2 boenheter per daa.

	<i>bruk av arealformål og bestemmelser. Vi er ikke kjent med forekomst av spesielle verdier innenfor planområdet, men kommunen må sammen med tiltakshaver vurdere om kunnskapsgrunnlaget er godt nok.»</i> <i>«Vi forutsetter at det settes av tilstrekkelige og egne arealer for lek, utendørs opphold og møteplasser. Planforslaget bør også legge til rette for å sikre forholda for gående og syklende innafor området og forbindelsen til nærmeste skole. Vi forventer videre at planprosessen legger til rette for medvirkning for barn og unge.»</i> <i>«Risiko- og sårbarhetsanalysen skal utarbeides i tråd med veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging som Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ga ut i 2017.»</i> <i>«Vi nevner at planområdet til dels er berørt av to aktsomhetsområder for flom. Reell flomfare og eventuelle risikoreduserende tiltak som for eksempel hensynssoner må dokumenteres og vurderes i risiko- og sårbarhetsanalysen.»</i> <i>«Det skal i alle planer etter plan- og bygningsloven gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn for planleggingen. Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.»</i> <i>«Statsforvalteren forutsetter at plankart utformes i samsvar med KDDs lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven (2022), gjeldende nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, samt gjeldende utvekslingsformat for SOSI Plan».</i>	Naturmangfold er tema i planbeskrivelsen. Det skal settes av areal til lek og uteoppholdsarealer samt g/s-veger innafor planområdet. Tatt til orientering. Flom er tema i VAO-plan og i ROS-analysen. Det er utført egen flomvurdering. Flomsikring i tråd med denne er lagt inn i bestemmelsene. Tatt til orientering. Tatt til orientering.
Statens vegvesen, 2025-03-27 (etter frist)	Viser til sin rolle i planlegging som bl.a inneholder trafikkisikkerhet. <i>«Da det er lagt inn rekkefølgekrav om etablering av gang- og sykkelveg som binder feltet til eksisterende GS-veg langs Grendevegen har ikke Statens vegvesen noen merknader til planen slik den fremstår.»</i>	Tatt til orientering.
Private		
Ole Sigvart Dahlen, nabo, 2025-02-07 Oppfølgings-spørsmål, 2025-02-17	Peker på at det er feil i materialet som er utsendt. Ber om å få dette rettet opp. Det er ønskelig å få plassert foreslåtte tiltak på kart, samt at det blir gjort rede for tidshorizonten på utbyggingen. Forekomst av <i>Lonicera caerulea</i> (blåleddved) i området bør kartlegges. Utbygging og bruk av masser bør derfor søke å reduser/fjerne forekomstene. Ønsker å vite om dette er registrert og blir en del av kriteriene.	Det er feil i et vedlegg, (brev sendt til Tynset kommune). Plandokumentene, inkl kart vil bli sendt naboer på høring. Uønskede arter og massehåndtering vil bli omtalt i planen.
Knut Erik Nesteby, nabo, 2025-03-05	Det er planlagt gang- og sykkelvei som skal krysse Grendeveien og gå bort til eksisterende grusgangvei nedover Haverslia. <i>«- Vil gangveien ødelegge/spise av fotballbanen som Viltkroken Vel har anlagt på det som pr nå er kommunens eiendom? Nedskalering eller fjerning av fotballbanen er noe vi som beboere i Gaupkroken 14 og som har barn på 6 og 10 år ikke ønsker. Mulig utbygger har en plan om å oppgradere fotballbanen for å spille på lag med naboene?»</i>	Ny gangveg skal ikke komme i konflikt med fotballbanen. Det er satt krav om istandsetting til

	<i>Uten å ha sjekket dette med kommunen gjetter jeg på at fotballbanen er delfinansiert med spillemidler som nærmiljøanlegg.</i> <i>- Forstår at utbygger av boligfeltet har en intensjonsavtale med Tynset Kommune om kjøp av grunnen der før nevnte gang- og sykkelvei skal opparbeides? Når vil evt dette gjennomføres?</i> <i>- ca når vil reguleringsplanen være politisk vedtatt og det praktisk blir klart for bygging?»</i>	eksisterende fotballbane når g/s skal bygges. Utbygger har avtale om å kjøpe areal mellom byggeområdet og Grendeveien. Håper på vedtatt plan tidlig vinter 2026..
May Dalbakk, nabo, grunneier gbnr 44/33 og 44/159, datert 2025-03-15	<i>«Det gjøres oppmerksom på at det for nye innflyttere på planområdet må påregnes innvirkninger på nye eiendommer gjennom året fra kommende virksomhet på landbruksområdet ved siden av.»</i>	Tatt til orientering