

## Tynset kommune

### SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 17/651

#### **DETALJREGULERING AV LILLEBEKKMOEN BOLIGOMRÅDE - 1. GANGS BEHANDLING**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
56/18	Formannskapet	03.05.2018

#### **Kortversjon av saken:**

SK Bygg AS ønsker å omregulere Lillebekkmoen boligområde hovedsakelig for å endre området som er regulert til konsentrert bebyggelse i R94 til frittliggende bebyggelse, flytte renovasjonsområder, regulere tomtegrenser og øke utnyttelsesgraden for boligområdene til 35% - BYA. Rådmannen innstiller på at planen sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Vedlegg**

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Vedlegg 1 Støyrapport
5. Vedlegg 2 ROS-analyse
6. Vedlegg 3 Innkomne merknader til oppstart

#### **Melding om vedtak sendes til:**

Saksbehandler, for utsending til regionale høringsinstanser og aktuelle parter i saken.

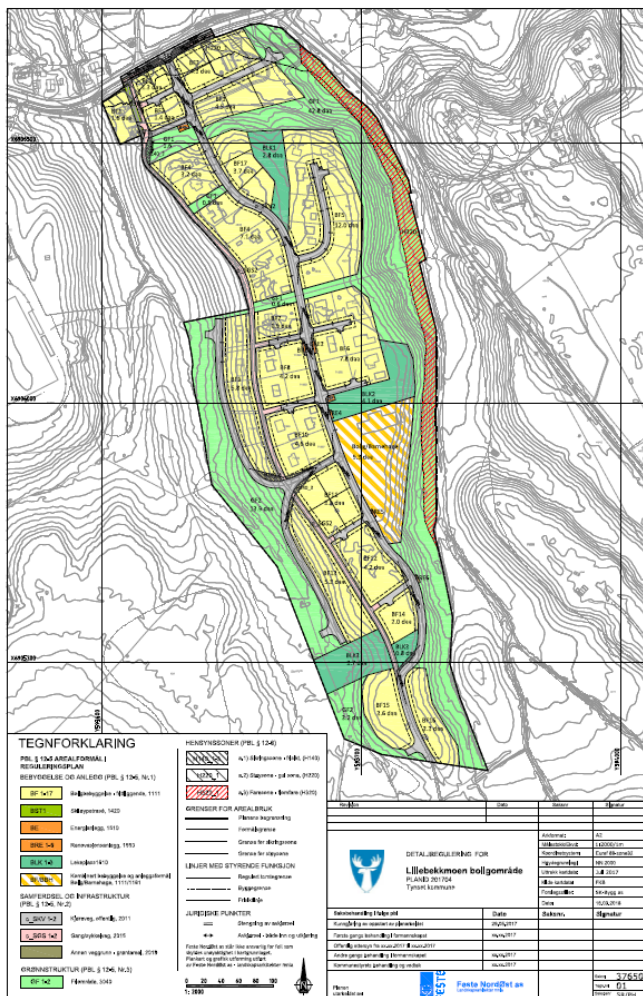
#### **Saksopplysninger**

##### *Planforslaget*

Forslag til Detaljregulering for Lillebekkmoen Boligområde er mottatt fra Feste NordØst as, på vegne av tiltakshaver SK Bygg AS.

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:2000, datert 16.03.2018.
- Reguleringsbestemmelser, datert 16.03.2018.
- Planbeskrivelse, datert 16.03.2018.



Figur 1: Planforslaget

### Hensikt med regulering

Hensikten med omreguleringen er å:

- Flytte områder for renovasjon (RA4, RA5, RA6 og RA 7) til motsatt side av vegen inne i feltet, for enklere renovasjonshåndtering. Disse er erstattet med BRE4 – BRE6.
- Flytte område RA1 (returpunkt) vekk fra hovedatkomstvegen. Dette returpunktet er tatt ut av planen etter innspill fra FIAS, og erstattet med et mindre område for glass- og papircontainer, BRE1.
- Justere grensen for område BF3 (B3 i R94), for bedre tomteutnyttelse.
- Regulere tomtegrenser innenfor områdene BF2 og BF3.
- Endre reguleringsformål fra BK til BF (frittliggende bolig) med 3 eneboligtomter, da det er større etterspørsel etter enebolig enn konsentrert bebyggelse.
- Øke utnyttelsesgraden for frittliggende boligbebyggelse.

### Eiendomsforhold

Planområdet omhandler eiendommene med gnr/bnr 43/1, 44/3, 44/42, 44/97, 47/1, 47/12, 48/1, 48/3, 48/14, 48/15, 48/17, 48/18, 48/19, 48/20, 48/21, 48/22, 48/ 23, 48/24, 48/25, 48/26, 48/27, 48/28, 48/29, 48/30, 48/31, 48/32, 48/33, 71/219, 71/274, 71/531, 71/536, 71/537, 71/538, 71/539, 71/540, 71/541, 71/547, 71/548, 71/549, 71/550, 71/556, 71/557, 71/559, 71/560, 71/561, 71/563, 71/564, 71/565, 71/566, 71/567, 71/568, 199/26 og 200/18.

### Forhold til overordnede planer

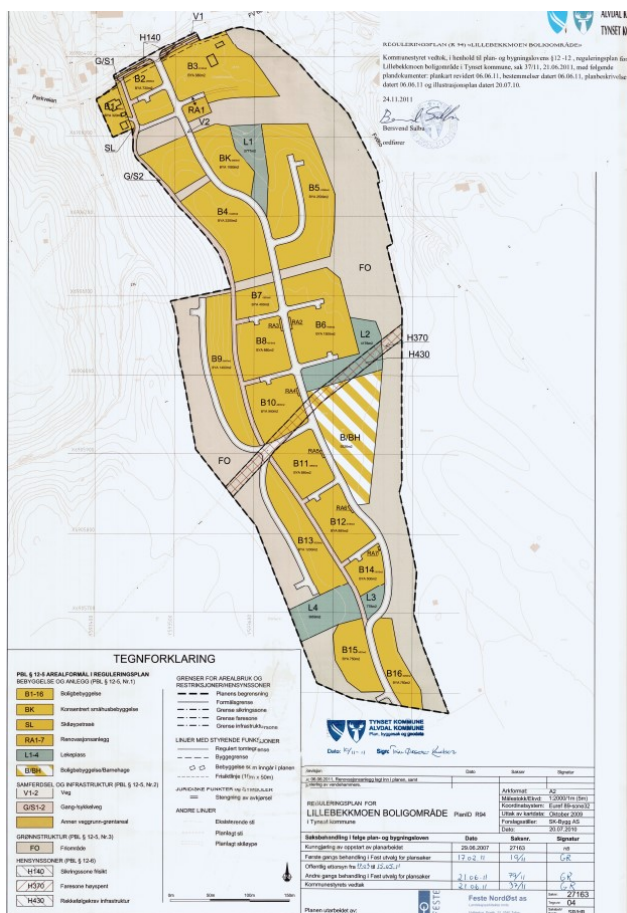
Planforslaget er i tråd med kommunedelplanen for Tynset tettsted hvor området ligger inne med hensynssone «reguleringsplan skal fortsatt gjelde».

Området ligger utenfor sentrumssonene og det er ikke satt maksimal BYA for området i kommunedelplanen. Det er derimot satt maksimal 30% - BYA på tilstøtende, mer sentralt område. En utnyttelse på 35%- BYA, som er satt i planforslaget sees ikke på som problematisk.

### Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan R94 ble utarbeidet for å legge til rette for boligutbygging. Dette er også hovedvekten i omreguleringen.

Den nye planen avviker fra den gjeldende ved at det er lagt inn avkjøringspiler, flomsone, frisktsoner og byggegrense. Høyspentlinja er tatt ut av kartet, siden denne er nedgravd. Det er også gjort noen mindre justeringer av bestemmelsene i tillegg til punktene nevnt på forrige side.



Figur 2: Gjeldende plankart

### Innkommne merknader til planoppstart

Feste NordØst as varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til offentlige instanser, grunneiere og naboer 29.05.2017 og kunngjorde det i «Arbeidets rett» 29.05.2017. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

BANE NOR SF, ved brev datert 07.06.2017

Bane NOR tillater ikke at utbygging i nærheten av jernbanen kan gi økt avrenning mot Bane NOR sine linjegrøfter, da dette kan medføre økt fare for erosjon og utgraving. Bane NOR krever at ROS-analysen vurderer avrenningsproblematikken knyttet til planen.

Dersom utbygging kan føre til økt avrenning mot Bane NOR sine grøfter, må avbøtende tiltak beskrives. Dette arbeidet må utføres av fagkyndige.

Forslagstillers kommentar:

*Reguleringsplanen legger til rette utbygging av eneboliger. Det vil fortsatt være store grønne flater enten i form av grasbakke eller skog innenfor planområdet. Overflatevann skal tas hånd om innenfor egen tomt, og alle vegene innen området har grøfteareal på hver side. Dette medfører at overflatevann innenfor planområdet infiltreres i grunnen før det når Bane NOR sine anlegg på nordsiden av FV 681 - Parkveien.*

NVE, ved brev datert 12.06.2017

NVE ber om at det tas tilstrekkelig hensyn til flom- og rasfarer i arealplanleggingen, og viser til byggeteknisk forskrift, samt NVEs retningslinjer 2/2011 – «Flaum og skredfare i arealplaner». I tillegg viser NVE til sin egen sjekklister som ivaretar NVEs forvaltningsområder.

Forslagsstillers kommentar:

*Reguleringsplanen berører ikke temaene i NVEs sjekklister. Aktsomhetskart for flom er tatt inn i planbeskrivelsen, med kommentarer knyttet til flomfaren. Planområdet er ikke rasutsatt. Det er utarbeidet ROS-analyse til planbeskrivelsen, der flomfaren er kommentert.*

Statens vegvesen, ved brev datert 19.06.2017

Vegvesenet kommenterer fellesadkomsten til boligfeltet, som synes å fungere tilfredsstillende med tanke på sikthet og vannavrenning. Vegvesenet forutsetter at fastsatt byggegrense i gjeldene plan forblir uendret.

Videre bemerker vegvesenet at det er viktig å legge til rette for trafikksikre løsninger internt i planområdet, spesielt for gående og syklende.

Forslagsstillers kommentar:

*Reguleringsplanen fører ikke til endringer knyttet til adkomstvegen inn til feltet eller byggegrensene i gjeldene plan. Reguleringsplanen viderefører gang- og sykkelveg gjennom boligfeltet, med tilknytning til gang- og sykkelvegen langs FV 681 - Parkveien.*

Fylkesmannen i Hedmark, ved brev datert 22.06.2017

Fylkesmannen legger til grunn at reguleringsplanen blir utarbeidet i tråd med føringer i overordnet plan. Fylkesmannen viser videre til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, og forventer at disse følges opp i det videre arbeidet med planen.

Fylkesmannen minner også om at planforslaget må ta hensyn til:

- Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jf. §5-1 i PBL
- Krav til Risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. §4-3 i PBL
- Effektivisere og legge om bruken av energi, samt tilpasning til klimaendringer
- Vurdering av virkninger for naturmangfold, jf. §§8-12 i naturmangfoldsloven
- Tilstrekkelige og egnede uteoppholdsareal for barn og unge, jf. T-2/08
- Universell utforming av uteareal og bygninger
- Sikring av miljømessig forsvarlige fellesløsninger for avløp og vannforsyning
- Kartlegging og sikring mot støy, jf. T-1442/2016
- Vurdering av luftkvalitet og behov for avbøtende tiltak, jf. T-1520

Forslagstillers kommentar:

*Planen er utarbeidet i henhold til overordnede planer.*

*Medvirkning er sikret gjennom oppstartvarsel (brev) til alle berørte eiendommer, samt annonse i avis og på nettside. I tillegg er beboerne innen området informert om reguleringen på grendemøte.*

*Det er utarbeidet ROS-analyse i planbeskrivelsen.*

*Reguleringsbestemmelsene gir føringer knyttet til redusert energibruk og universell utforming.*

*Utbyggingen av området kobler seg til eksisterende VA-nett.*

*Reguleringsbestemmelsene gir føringer knyttet til støy.*

*Planområdet grenser til skog og dyrka mark i tre himmelretninger. Mot nord grenser boligfeltet mot FV 681 - Parkveien, som har liten trafikk (ÅDT 2800). Det vurderes derfor til å være god luftkvalitet innen området.*

Hedmark fylkeskommune, ved brev datert 23.06.2017

Fylkesdirektøren har ingen vesentlige merknader til varsel om oppstart av planarbeidet, og har heller ingen merknader til planarbeidet ut fra hensynet til automatisk fredete kulturminner. Det må likevel tas forbehold om eventuelle ikke-registrerte kulturminner, og ber om at dette hensynet tas inn i fellesbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

*Krav om hensyn til ikke-registrerte kulturminner er tatt inn i planbestemmelsene, jf. §1.2.*

Sametinget, ved brev datert 19.06.2017

Sametinget kjenner ikke til automatisk fredete samiske kulturminner innenfor planområdet, og har derfor ingen kulturminnefaglige merknader. Sametinget ber om at et generelt aktsomhetsansvar for kulturminner bør fremgå av reguleringsbestemmelsene, jf innspill fra Hedmark fylkeskommune.

Forslagsstillers kommentar:

*Krav om hensyn til ikke-registrerte kulturminner er tatt inn i planbestemmelsene, jf. § 1.2.*

### **Andre aktuelle saker i området:**

Det er ingen andre reguleringsplaner under arbeid i området.

### **Saksvurdering**

#### *Byggeplanene*

Planen grenser til område hvor det tillattes frittliggende småhusbebyggelse, dette gjør at valg av eneboliger, og annen småhusbebyggelse, vil passe med den omkringliggende bebyggelsen. Det er også eneboliger som finnes i planområdet fra før.

#### *Innkomne merknader*

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarer over. Merknadene er innarbeidet i planforslaget.

#### *Lekeplasser*

Lekeplasser for boligområdet er vist i planforslaget. Planen har også bestemmelser som sikrer opparbeidelse av disse før ferdigstilling av tilstøtende områder.

### *Infrastruktur*

Veslebekkmoen, regulert som offentlig veg, går gjennom og utgjør det meste av vegsystemet i planområdet. I tillegg er en liten del av Parkveien (fv. 681) innenfor området. Tidligere traktorveg gjennom området er omgjort til gang- og sykkelveg.

### *Grønnstruktur*

I planforslaget er det regulert inn store, sammenhengende friområder øst og vest for utbyggingsområdene, samt tverrforbindelser øst-vest i planområdet. I tillegg er det store skogområder med turstier og traktorveger, vest og sør for planområdet.

### *Konsekvensutredning*

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### *Naturmangfoldsloven*

#### § 8. (kunnskapsgrunnlaget)

I følge Kilden består området av furuskog av middels bonitet og det er ellers ikke registrert spesielle arter eller naturtyper i området. Området er delvis utbygd og det er ikke oppdaget noe uforutsett ved utbyggingen. Dette tilsier at kunnskapsgrunnlaget er godt i området.

#### § 9. (føre-var-prinsippet)

Føre-var-prinsippet synes ikke å komme til anvendelse her, da kunnskapsgrunnlaget defineres som godt.

#### § 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Tiltaket vil påvirke økosystemet, men ikke så vesentlig at det vil utgjøre en trussel for miljøet i området.

#### § 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) og § 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Dette synes ikke å komme til anvendelse her, da det ikke er registrert noe med spesiell verdi og det ikke er noe som tilsier at det vil komme opp noe nytt.

### **Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø**

Omreguleringen vil ikke ha konsekvenser for klima og miljø.

### **Innstilling:**

Formannskapet legger ut forslaget til Detaljregulering for Lillebekkmoen boligfelt, Plan-ID 201704, med vedlegg, på høring og til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningsloven § 12-10.

### **Formannskapet behandlet saken i møte 03.05.2018 :**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### **Vedtaket**

Formannskapet legger ut forslaget til Detaljregulering for Lillebekkmoen boligfelt, Plan-ID 201704, med vedlegg, på høring og til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningsloven § 12-10.