

Tynset kommune
Plan, byggesak og geodata

Vedrørende *Mindre reguleringsendring – Krullhaugen Bolig- og Fritidsområde*

Vi viser til mottatt dokument oktober 2022 fra Tynset kommune *Endring etter forenklet prosess Krullhaugen bolig- og fritidsområde, Kvikne* samt tilhørende vedlegg. Kvikne Eiendom AS er forslagsstiller til planendringen.

Kommentarer og innspill

Boligbehov på Kvikne

Vi ser det som positivt at det legges til rett for økt tilflytting til Kvikne. Ikke minst er det ønskelig med flere barnefamilier til bygda for å sikre skolens framtidige eksistens. Men vi har liten tro på at framlagte planendring vil føre til større interesse for boligkjøp og bosetting på Kvikne.

Kvikne Eiendom AS mener at en langt større fortetting av bebyggelsen i områdene BK1 og BK2 i Krullhaugen bolig- og fritidsområde vil kunne bidra til økt bosetting på Kvikne ved å *tilby kostnadseffektive boliger av god kvalitet, for både utleie og salg*. Vi stiller oss undrende til at det er behov for boliger i et antall det her er forslag om (jfr. Illustrasjonsplan). Etter det vi kjenner til finnes det ingen dokumentasjon på dette. Her er det snakk om totalt 20 enheter på et relativt lite areal. Vi har vanskelig for å se at det kan være attraktivt å bygge/kjøre bolig der husene ligger så tett som vedlagte plantegning viser. Planforslaget legger opp til at område BK1 økes fra 6 til 12 boenheter og område BK2 økes fra 2 (eneboliger) til 8 boenheter. Det er nærliggende å tro at de som vil binde stor kapital til boligbygging/boligkjøp på bygda ønsker større tomter og langt mer luft mellom husene enn det denne planendringen legger opp til.

Etter det vi kjenner til har det ikke vært stor etterspørsel etter nye boliger på Yset de seinere år. Da Krullhaugen 22 (nybygd halvpart) ble lagt ut for salg for ca. 5 år siden, var det absolutt ingen interesse verken i bygda eller utenfra. Boligen er fortsatt til salgs.

Vi er tidligere aksjonærer i Kvikne Eiendom AS. For oss kan det synes urealistisk at Kvikne Eiendom AS har økonomi til å bygge for utleie.

Kan det være at forslagsstiller Kvikne Eiendom AS har en skjult agenda? Økt fortetting gir mulighet for bygging og salg av langt flere boliger enn dagens reguleringsplan tillater.

Veier og parkering

I planforslaget senkes parkeringskravet fra 2 til 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Det betyr at alle boenheter får 1 p-plass i tilknytning til boligen. Dette er en vel en naturlig følge av at tomtearealet er begrenset og ikke gir rom for to parkeringsplasser per boenhet når fortettingen øker kraftig. Vi mener dette er uheldig, ikke minst for interessen til potensielle framtidige boligkjøpere. En må anta at mange familier/boenheter vil ha behov for mer enn en parkeringsplass, så nåværende krav om to plasser bør opprettholdes. Det er naturlig å tro at boligkjøpere vil ha jobber innen håndverksyrker som snekker, elektriker, maler eller rørlegger. I alle disse yrkene er det behov for firmabiler. Siden offentlig kommunikasjon til/fra nærliggende tettsteder er bortimot fraværende, vil andre i husstanden ha behov for bil, i hvert fall om de har jobb utenfor nærmiljøet. Generelt ser vi at svært mange husstander på Kvikne har to biler.

Gjesteparkering er tenkt som lommer langs de lokale stikkvegene, men plantegningen viser at det er avsatt få lommer til dette formålet. Med tanke på at det høyst sannsynlig vil bli altfor lite med bare 1 parkeringsplass pr boenhet, er det nærliggende å tro at disse vil bli opptatt av fastboende. Gjester vil da ende opp langs Krullhaugen (dvs. veien) og snuplassen ved enden av veien (ved vår eiendom).

Når det gjelder selve veien (dvs. Krullhaugen) opp til de omtalte boligfeltene, stiller vi spørsmål om den er dimensjonert for sterk trafikkøkning.

Konsekvenser for eksisterende bebyggelse i Krullhaugen bolig- og fritidsområde.

Foreslåtte endringer på tomtearealet BK2 vil berøre oss som har hatt fritidsbolig øverst i Krullhaugen (Krullhaugen 17, Gnr/ Bnr 167/290) siden 2015. Vi så ikke den

gang for oss at nabotomta vis a vis vår eiendom kunne få en konsentrasjon av boliger som i byggefelt man finner i bynære strøk. Vi trives svært godt på Kvikne, er mye her året igjennom og har lagt betydelige beløp i eiendommen. Vi vil ikke legge skjul på at for oss vil en utbygging i så stor skala som det her søkes om, fort føre til redusert verdi på vår eiendom, mindre trivsel bl.a. pga dårligere utsikt (mange hus tett på), mer uønsket trafikk og støy. Storstilt utbygging i BK1 vil også ta mye av utsikten mot sørvest.

Kort oppsummert

Vi ønsker at foreslåtte planendring ikke tillater bygging av mer enn maksimalt fire boenheter i område BK2, og at kravet om to parkeringsplasser per boenhet opprettholdes. Sammen med utbygging av BK1 i henhold til nåværende plan, vil behovet for boliger på Kvikne være godt dekket.

Vi mener at det vil være langt mer attraktivt for de som kan vurdere å slå seg ned på Kvikne å kjøpe bolig i et område som ikke har en altfor tett konsentrasjon av hus. Samtidig vil interessene for oss som allerede eier en bolig i Krullhaugen til en viss grad være ivaretatt.

Kvikne 20.10.2022

Randi Marie Brøndbo og Knut Mo

Høringssvar på endring etter forenklet prosess Krullhaugen bolig og fritidsområde, Kvikne

Utsendt fra Tynset kommune 20.09.2022

Betenkeligheter ved den foreslåtte «fortetting»

Reguleringsendringen legger opp til en «fortetting» i området ved økning av antall boenheter. En slik utbygging vil dermed ligne på utbygging i bynære strøk hvor det er større knapphet på areal. Slik «fortettet» utbygging innebærer problemstillinger som på Kvikne ikke lar seg løse på samme måte som i byen, og bør tas høyde for i en reguleringsplan.

Bolig for fastboende

En fastboende familie vil ha et stort behov for oppbevaring av slike ting som ved, sommer/vinterhjul, trillebår, sykler, ski, sportsutstyr og eventuelt tilhenger til bil. Fastboende på Kvikne må med stor sannsynlighet finne arbeid utenfor bygda, noe som fort vil gi behov for to biler. Alt dette vil for de fleste familier gi et stort behov for garasje og bod siden behovene ikke kan løses som i byen med offentlig transport, dekkhotell og nærhet til treningssenter etc. Reguleringsplanen bør ta høyde for slike behov.

Fritidsbolig

For en fritidsbolig utenfor tettbygde strøk vil nærhet til naturen for mange være noe av det viktigste. Derfor vil høy boligtetthet ikke være så attraktivt. Fastboende og fritidsbolig i samme hus eller husklynge vil kunne gi konflikter grunnet ulike behov som nevnt over.

Hybler

Det er vanskelig å se for seg behov for hybler i noe omfang for arbeidspendling til Kvikne.

Konklusjon

Reguleringsplanen må kunne håndtere de nevnte problemstillingene som vil gi behov for større areal pr boenhet enn den foreslåtte reguleringsendringen legger opp til. Den foreslåtte «fortetting» vil også ha negative konsekvenser for nærliggende bebyggelse, og kan i ytterste konsekvens resultere i fraflytting. En utbygging må utnytte den største fordelen bygda har, nemlig større plass.

Randi Grønli og Bjørn Sortland
Bregneveien 60
7050 Trondheim

Fritidsbolig: Krullhaugen 15

Fra: Reidar Kummeneje [rkummene@gmail.com]

Til: Postmottak Tynset [postmottak@tynset.kommune.no]

Kopi: Einar Skadberg [einar.odegaard.skadberg@tynset.kommune.no]; maribroe@online.no [maribroe@online.no]

Sendt: 25.10.2022 13:11:47

Emne: Høringssvar ang. endringsforslag reguleringsplan Krullhaugen

Vedlegg:

Att: Saksbehandler Eina Ødegaard Skadberg

Vi viser til innspill innsendt 21.10 fra Brøndbo/Mo.

Vi slutter oss som nabo til planområdet fullstendig til dette innspillet, og ber om at dette tas inn i saken.

Med vennlig hilsen

Aud Aas Kummeneje

Reidar Kummeneje

Fra: anhansel@bbnett.no [anhansel@bbnett.no]

Til: Postmottak Tynset [postmottak@tynset.kommune.no]

Kopi:

Sendt: 26.10.2022 11:36:09

Emne: Endring etter forenklet prosess i Krullhaugen bolig- og fritidsområde på Kvikne, innsigelser til endringsforslag i gjeldende reguleringsplan

Vedlegg:

Endring etter forenklet prosess Krullhaugen bolig- og fritidsområde på Kvikne, innsigelser til endringsforslag i gjeldende reguleringsplan.

Først vil jeg si at det er et skikkelig bra tiltak hvis noen vil bygge boliger på Kvikne. Vi trenger noen boenheter til utleie så folk kan «prøvebo» på Kvikne slik at de vil bosette her.

Jeg bygde enebolig i Krullhaugen boligfelt i så sent som i 2021 fordi gjeldene reguleringsplan er positiv i form av spredte og store tomter med fantastisk utsikt, som også var intensjonen med opprettelsen av Haugan bolig- og fritidsområde. Jeg hadde ikke bygd hvis gjeldende reguleringsplan hadde inneholdt mange boenheter med konsentrert boligbebyggelse i tomteområdet BK2.

Som boligbygger/kjøper forventer man forutsigbarhet etter gjeldende reguleringsplan fordi det er helt avgjørende om man vil bosette der eller ikke.

Som beboer i Krullhaugen boligfelt vil jeg komme med innsigelser til de foreslåtte endringene i reguleringsplanen.

I forslaget til endringer av reguleringsplanen er det planlagt en økning på 12 boenheter med konsentrert boligbebyggelse slik at det blir totalt 20 boenheter med konsentrert boligbebyggelse i boligfeltet. Hva har endret behovet fra 6 boenheter med konsentrert boligbebyggelse som er antallet i den gjeldende reguleringsplanen?

Sakens «kjerne» er forslaget om også å bygge konsentrert boligbebyggelse med 8 boenheter i et tomteområde, BK2, som i gjeldende reguleringsplan er regulert til 2 eneboliger.

Dette forslaget til endring vil gi store negative konsekvenser for meg som nabo og også forringe attraktiviteten på ledige tomter i form av en totalt forandret utsikt grunnet flere og større bygninger, som større sokkelbygg som vil bli veldig ruvende i terrenget sett nedenfra og ikke minst grunnet større bygninger og takflater sett ovenfra. Dette fordi Krullhaugen boligfelt har stor stigning i terrenget og det er boliger i Haugan boligfelt som ligger rett ovenfor Krullhaugen igjen. Gjeldende reguleringsplan er så detaljert som ned til fargevalg på bygningene og mindre detaljer, for et harmonisk og helhetlig boligområde.

Hvordan kan dette da omtales som et lite endringsforslag?

Det gjenspeiles også i kommunens adresseliste i saken, tilskrevet 39 eiendommer, hvorav 17 eiendommer ikke har friskt til Krullhaugen boligfelt eller de aktuelle tomteområdene i saken, og eiendommer på vestsiden av RV3 som har friskt imot Krullhaugen er tilskrevet i saken. Men 3 eiendommer som har friskt rett imot tomteområdene som endringsforslaget gjelder ikke er tilskrevet. Hva er hensikten med den store adresselista og som i tillegg ikke har systematisk samsvar med hvem som eier eiendommene eller hvilke eiendommer som blir berørt i saken? Adresselista kan virke som en skjult agenda for å få igjennom endringsforslaget ved å si at her er det bare noen få som har innsigelser og derfor «kjører vi igjennom saken».

Jeg mener at man kan bygge boenheter med konsentrert boligbebyggelse i det tomteområdet, BK1, som opprinnelig er tenkt til dette formålet i gjeldende reguleringsplan. Det er dimensjonert for 6 boenheter i dette tomteområdet i gjeldende reguleringsplan og det nye forslaget øker antallet med 6 boenheter til i samme tomteområdet, BK1, og det må vel være nok antall boenheter til konsentrert boligbebyggelse på Kvikne?

Jeg skal ikke stille meg helt negativ til saken. Kan man redusere antallet boenheter med konsentrert boligbebyggelse til 4 boenheter i tomteområdet BK2, som gir 2 bygninger etter foreslått bygningstype i det nye planforslaget, er man mer innenfor reguleringen i gjeldende reguleringsplan hvor det er regulert til 2 eneboliger på tomteområdet BK2.

Det bør settes krav om utbyggingsrekkefølge som krever at man starter byggingen av konsentrert boligbebyggelse med noen tiltenkte boligtyper i det opprinnelig tenkte tomteområdet BK1 først.

Kvikne, 23.10.2022

Anne Grete Hansæl

Fra: Einar Skadberg
Sendt: torsdag 27. oktober 2022 08:33
Til: Erik Jenssen
Kopi: Postmottak Tynset
Emne: SV: Planendring Krullhaugen

Hei,

Innspillet er mottatt og tas inn i saken.

Med hilsen

Einar Ødegaard Skadberg

Avdelingsingeniør
Plan, byggesak og geodata

Telefon: 48 95 82 99
Mobil:

	Tynset kommune 2500 Tynset Telefon 62485000 postmottak@tynset.kommune.no
--	---

Det gjøres oppmerksom på at e-post kan bli journalført som offentlig post i tråd med kommunens rutiner.

Fra: Erik Jenssen <erikxbj@hotmail.com>
Sendt: onsdag 26. oktober 2022 20:13
Til: Einar Skadberg <einar.odegaard.skadberg@tynset.kommune.no>
Kopi: rmb@online.no
Emne: Planendring Krullhaugen

Hei

Viser til innspill innsendt 21/10,22 fra Brøndbo/Mo .

Vi har fritidseiendom i Krullhaugen 26.
Vi stiller oss bak dette innspillet og ber om at det tas i saken.

Mvh
Trine S. Moe
Erik B. Jenssen



Tynset kommune
Rådhuset

2500 Tynset

Deres ref:
21/2646-9

Vår ref:
2022/15643-2
Christer Danmo (plan)
Hilde Smedstad (samferdsel)
Tina Amundsen (arkeologi)
Bjørn-Arild Sveen (klima, miljø og naturmangfold)

Dato:
28.10.2022

Merknader til søknad om endring av reguleringsplan for Krullhaugen bolig- og fritidsområde - Kvikne - Tynset kommune

Viser til oversendelse fra Tynset kommune datert 22.09.2022. Saken omhandler forslag til reguleringsendring med forenklet behandling for detaljreguleringsplan for Krullhaugen bolig- og fritidsområde. Planområdet er lokalisert i Kvikne i Tynset kommune.

Endringene som foreslås er:

1. Område BKS1 (nytt BK1) endres fra 6 til 12 boenheter. BYE beholdes på 30 %.
2. Område B1 (nytt feltnavn BK2) endres fra 2 til 8 boenheter. BYA endres fra 20 til 30 %.
3. Parkeringskravet innen begge områder senkes fra 2 til 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
4. Det opprettes nærlekeplasser innen begge områder.
5. Det etableres en tursti som en snarvei mellom Krullhaugen og Grøtlivegen mot Yset og Skolen.

Merknader

Fylkeskommunens merknader er begrunnet ut fra vårt helhetlige ansvar som omfatter både nasjonale og regionale mål og hensyn på områder som kulturarv, samferdsel i tillegg til ulike planfaglige tema som samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (SBATP), vannmiljø, friluftsliv, vilt, villrein, ferskvannsfisk, barn og unges interesser, universell utforming og stedsutvikling.

Vi er positive til at det tilrettelegges for tettere boligbebyggelse enn opprinnelig plan for området. Området er lokalisert nært barnehage og barneskole med hensyn til skolevei, og det er bussholdeplass i kort avstand fra planområdet. Gjennom fortetting av eksisterende avsatte boligområder får en mer hensiktsmessig utbygging av arealer og unngår å spre bebyggelsen på et større område.

Tilrettelegging for gode leke-, uteopphold- og grøntarealer er spesielt viktig i fortettingsprosjekter. Arealer til lek og opphold i nærmiljøet blir redusert, som stiller større krav til dekning og kvalitet på de arealene som er igjen. I henhold til oversendte bestemmelser og plankart synes barn- og unges interesser å være tilstrekkelig ivaretatt. Arealer avsatt til friområder er ikke redusert, det etableres en turvei på hensiktsmessig plassering og krav til nærlekeplasser for områdene BK1 og BK2 med tilhørende bestemmelser er innarbeidet.

Bebyggelsestypen for områdene BK1 og BK2 er boligbebyggelse med sokkel eller 1,5 etasje, og blir konsentrert småhusbebyggelse. Denne bygningstypologien går godt i lag med øvrig bebyggelse i randsonen av det aktuelle området og utfordrer i liten grad øvrig bebyggelse eller området for øvrig.

Fylkeskommunen har ingen vesentlige merknader tilknyttet arkeologi, nyere tids kulturminner eller samferdsel i denne saken.

Med vennlig hilsen

Kristin Ryen Reithaug
Seksjonssjef, plan

Christer Danmo

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I INNLANDET
STATENS VEGVESEN LILLEHAMMER KONTORSTED

Fra: Reidar Kummeneje [rkummene@gmail.com]

Til: Postmottak Tynset [postmottak@tynset.kommune.no]

Kopi: Einar Skadberg [einar.odegaard.skadberg@tynset.kommune.no]; anhansel@bbnett.no [anhansel@bbnett.no]; Aud Aas Kummeneje [akummene@gmail.com]

Sendt: 28.10.2022 18:25:10

Emne: Endring etter forenklet prosess i Krullhaugen bolig- og fritidsområde på Kvikne, innsigelser til endringsforslag i gjeldende reguleringsplan

Vedlegg:

Att: Saksbehandler Eina Ødegaard Skadberg

Vi viser til innspill innsendt 26.10 fra .Hansæl.

Vi slutter oss som nabo til planområdet fullstendig til dette innspillet, og ber om at dette tas inn i saken.

Med vennlig hilsen

Aud Aas Kummeneje

Reidar Kummeneje



Tynset kommune
Torvg. 1
2500 TYNSET

Saksbehandler, innvalgstelefon
Terje Abrahamsen, 61 26 60 64

Høring - Tynset - endring - reguleringsplan - Krullhaugen bolig og fritidsområde - Kvikne

Vi viser til oversending i brev 22.09.2022 og seinere brev 11.10.2022 med noe forlenga høringsfrist. Samtidig beklager vi noen dagers forsinka uttale i saka.

Bakgrunn for saka og plangrunnlag

Felles plankontor Tynset Alvdal sender over forslag til endring av reguleringsplan for Krullhaugen bolig- og fritidsområde i Kvikne, etter såkalt forenkla prosess. Gjeldende reguleringsplan er fra 2016 og legger opp til boligbebyggelse og fritidsbebyggelse i kombinasjon.

Foreslått endring omfatter den delen av planen som regulerer for ordinær boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse.

Kommunen oppsummerer foreslått endring med følgende endringer:

1. Område BKS1 (nytt feltnavn BK1) endres fra 6 til 12 boenheter. Bebygd areal (BYA) beholdes på 30%.
2. Område B1 (nytt feltnavn BK2) endres fra 2 til 8 boenheter. Bebygd areal (BYA) endres fra 20 til 30%.
3. Parkeringskravet innen begge områder senkes fra 2 til 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
4. Det opprettes nærlekeplasser innen begge områder.
5. Det etableres en tursti som en «snarvei» mellom Krullhaugen og Grøtlivegen; mot Yset og skolen.

Statsforvalterens vurderinger

Både regulert område BKS1 (nå BK1) og regulert område B1 (nå BK2) ligger i sin helhet på fulldyrka jord. Slik vi oppfatter det endres ikke avgrensing av de to delområda, bortsett fra ei smal stripe til tursti nordvest for BK1. Statsforvalteren er opptatt av at når det først er vedtatt nedbygging av dyrka jord så er det viktig at denne utnyttes godt. Høyere arealutnytting som foreslått oppfyller denne målsettingen, og vi mener derfor at denne foreslåtte endringa er positiv.



Vi oppfordrer kommunen samtidig til å ta inn bestemmelser som sikrer at matjordlaget, eller vesentlige deler av dette, tas av og gjenbrukes til matproduksjon.

Statsforvalteren har ellers ikke merknader til resterende foreslåtte endringer, som i all hovedsak er positive for de hensyn som vi skal ivareta i arealplansaker. Vi har heller ikke merknader til at disse endringene gjennomføres etter forenkla prosess.

Med hilsen

Jørn Karlsen (e.f.)
avdelingsdirektør

Terje Abrahamsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

INNLANDET FYLKESKOMMUNE

Postboks 4404 Bedriftssenteret

2325 HAMAR