



MØTEINNKALLING

FORMANNSKAPET

Møtested: Formannskapssalen
Møtedato: 04.06.2015
Tid: Kl. 09.00
Gjennomgang av kommuneplanens arealdel

TILLEGGSSAKLISTE

Saksnr.	Tittel
---------	--------

69/15	DISPENSASJON FRA BYGGEHØYDER - RAMSMOENKVARTALET
--------------	---

TYNSET, den 30.05.2015

Bersvend Salbu (s)
ordfører

Eventuelt forfall meldes snarest til Servicetorget, på tlf.62 48 50 00 eller
e-post: postmottak@tynset.kommune.no.

Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Møtet er åpent for publikum.
Dokumentene er lagt ut til gjennomsyn på Servicetorget og Tynset bibliotek.

Sak 69/15**DISPENSASJON FRA BYGGEHØYDER - RAMSMOENKVARTALET**

Arkiv: PLA R85b**Arkivsaksnr.:** 15/491**Saksbehandler:**

Kristin Aasen

Behandling av saken:

Saksnr. **Utvalg**

69/15 Formannskapet

Møtedato04.06.2015

Vedlegg

1. Søknad om mindre reguleringsendring – Rammsmoen Kvartalet, datert 23.12.14, mottatt hos kommunen 22.04.2015.
2. Gjeldende reguleringsbestemmelser for Rammsmoen kvartalet, PlanID R85A, datert 31.07.2012.
3. Plankart for Rammsmoen kvartalet, PlanID R85A, datert 23.08.2012.
4. Plankart under bakken for Rammsmoen kvartalet, PlanID R85A, datert 23.08.2012.

Melding om vedtak sendes til

SK-Bygg v/Roar Kolstad
Planparter og grunneiere i saken
Fylkesmannen i Hedmark
Hedmark Fylkeskommune

Saksopplysninger

Tynset Kommune mottok den 11.09.2014 en rammesøknad for tiltak på «Essotomta», gnr./bnr. 40/90 i Tynset sentrum. Søknaden var ikke i tråd med reguleringsbestemmelsene i gjeldende reguleringsplan, Plan-ID R85A, da det planlagte bygget er en etasje høyere enn det planens bestemmelser åpner for.

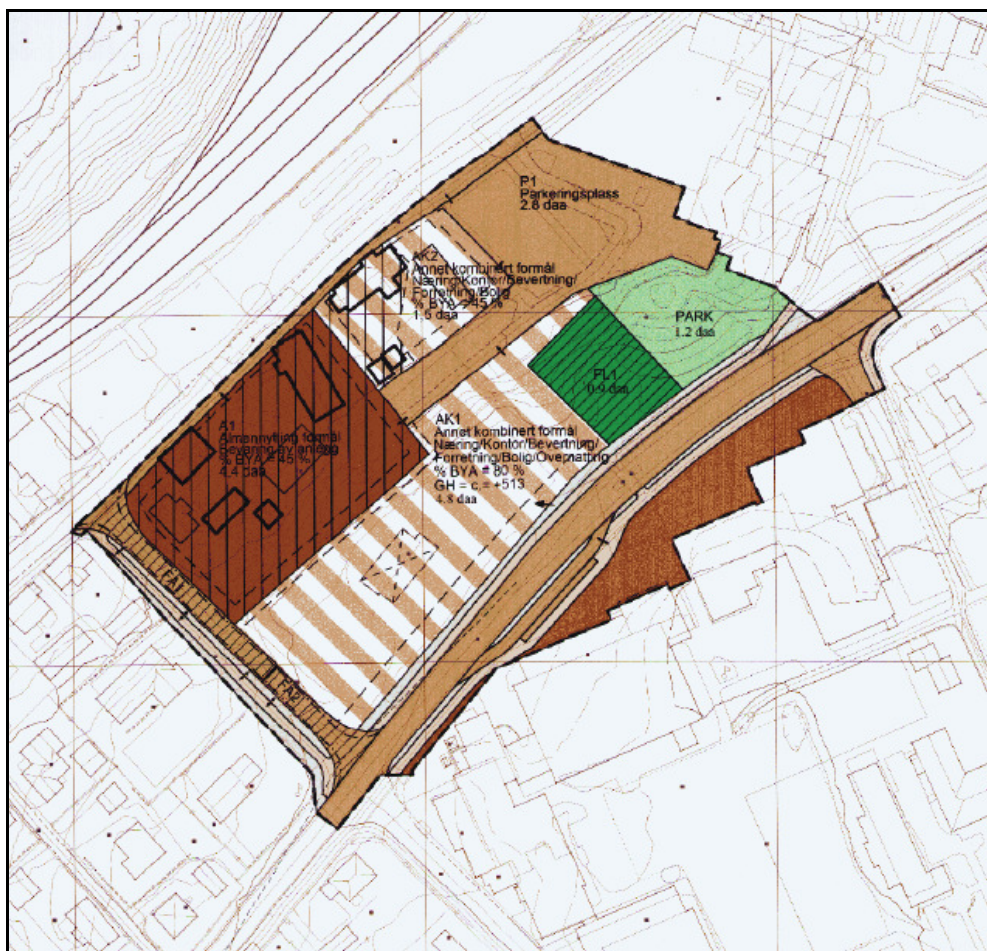
Det ble i etterkant av innsendt søknad gjort flere avklaringer samt oversendelse av materiale, for å kunne vurdere prosjektet i forhold til høydestudiet som ligger til grunn for gjeldende reguleringsplan. Dette for å se på konsekvensene av et høyere bygningsvolum på eiendommen, samt for å avklare hvilke innvirkninger endringen av prosjektet ville få i forhold til reguleringsplanens bestemmelser.

Den 22.april 2015 mottok Tynset kommune en søknad om mindre reguleringsendring for gjeldene plan for Rammsmoen kvartalet i Tynset sentrum, Plan ID R85A.

Forslag til mindre endring gjelder hovedsakelig gitt gesimshøyde for bygningsmassen, samt en endring i formålsbestemmelse og angitt tillatt størrelse på takterrasse i prosjektet.

Dagens regulering åpner for formålene formål næring/kontor/bevertning/ forretning/ bolig/overnatting på felt AK1. Bestemmelsene angir en tillatt byggehøyde/gesimshøyde på kote +513,00. Nødvendig overhøyde for heissjakt og andre tekniske installasjoner, er tillatt over angitt GH. Byggehøyde for disse er satt til kote +517,50.

Utnyttelsen på feltet AK1 er satt til 80% BYA.



Gjeldende reguleringsplan, Plan-ID R85A

Gesimshøyden ønskes øket fra dagens angitte høyde på kote +513,00 til kote +516,00 for å gi plass til en ekstra etasje på bygget. Det åpnes også for overnattingsformål i tillegg til bolig i de tre øverste etasjene:

Reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.1.1 søkes endret til:

I område AK1 tillates oppført boliger, hybelbygg eller annen overnattingsvirksomhet i kombinasjon med næring i form av kontorer/forretning. De tre øverste etasjene kan benyttes til boligformål eller overnattingsvirksomhet, mens 1. etasje kun kan nyttes til næring/kontor/forretning. Skråning mot A1 skal opparbeides med beplantning og utomhusplan skal fremlegges for godkjenning sammen med søknad om rammetillatelse.

Høydene for oppstikkende tekniske bygg og installasjoner er i dagens plan satt til kote +517,50, denne høyden foreslås ikke justert i forslag til mindre reguleringsendring. Bestemmelsen som åpner for inntil 25% takterrasse er tatt ut i forslaget.

Reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.1.2 søkes endret til:

Tillatt byggehøyde / gesimshøyde er lik cote + 516,00, angitt som GH på plankartet. Nødvendig overhøyde for heissjakt og andre tekniske installasjoner er tillatt over angitt GH. Tilhørende trapp/heis og konstruksjoner for solfangere etc. er tillatt med byggehøyde lik cote + 517,50.

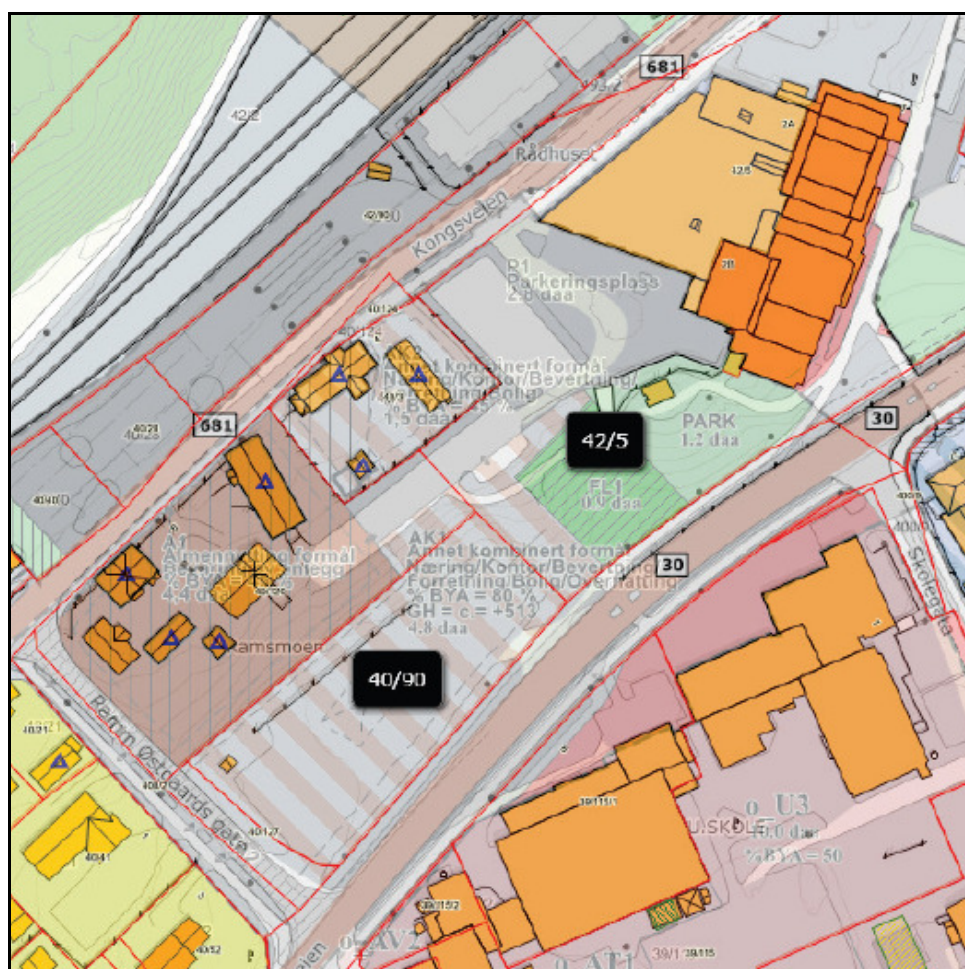
Den foreslåtte endringen vil kun berøre planbestemmelsene, ikke plankart.

Saksvurdering

Saken omsøkes som en mindre reguleringsendring.

Hva som er mindre vesentlig endringer i henhold til PBL § 28-1 nr. 2 må avgjøres skjønnsmessig i hver enkelt sak. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som mindre vesentlig. Dersom endringene medfører innvendinger fra berørt myndighet eller andre planparter, vil dette medføre at planen må gjennom en full reguleringsbehandling.

Dagens gjeldende regulering åpner for bygging med formål næring/kontor/bevertning/forretning/ bolig/overnatting på felt AK1, som går delvis inn på eiendommen som kommunen eier med gnr/bnr. 42/5.



Utsnitt av kart med eiendomsgrenser og plankart innlagt.

Dette har sammenheng med at gjeldende reguleringsplan ble skreddersydd til en løsning som skulle videredetaljeres gjennom en utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen. Denne utbyggingsavtalen omhandlet detaljer som ga muligheter for felles bruk av arealer i bygget og på terreng, som f.eks. parkering, uteoppholdsareal mm. Denne avtalen var under utarbeidelse da det tidligere prosjektet på tomte ble stoppet fra utbyggers side.

Disse rammene har i ettertid endret seg. Det er imidlertid i planen laget rekkefølgebestemmelser i forhold til denne løsningen, slik at prosjektet kunne tilfredsstille krav fra både utbygger og kommunen. Her er det blant annet gitt bestemmelser om at område FL1 skal tjene som eksklusivt uteareal for boligene i felt AK1, og dekke deler av dette prosjektets behov for utearealer.

Dagens foreslåtte prosjekt ønsker å øke utnyttelsen ved å bygge en etasje høyere, ved å sette gesimshøyden på feltet til 516,00 moh. Tekniske installasjoner og heishus har i det nye forslaget fortsatt en høydebegrensning på 517,5moh.

Det er 23 boenheter i det foreslåtte bygget, fordelt på 3 etasjer, 2.-4. etasje i bygningen.

1. etasje skal inneholde næring, og i tillegg er det en underjordisk parkeringsgarasje som delvis vises mot nord-vest, dvs. at terrenglinjen faller fra full dekning på nordre hjørne til full vis av garasjeetasjen i sørvest. Totalt er det altså 5 etasjer i bygningen, 4 av disse over inngangsnivå/Ringveien.

Krav til utomhusareal er beskrevet i reguleringsens § 2.1.3. Her er kravet satt til 50m² pr. boenhet som er på over 55m². Dagens prosjekt dekker inn dette på egen tomt, selv når bestemmelsene om inntil 25% av uteareal på takterrasse er tatt ut. Det er i prosjektet 8 enheter med en BRA på 54,5m², som da ikke trenger uteareal i henhold til bestemmelsene.

Det foreslåtte bygget er kortere enn det forrige prosjektet. Det er prosjektert et smalere og slankere bygg, som i utstrekning passer godt inn på tomte. Utbygger ser for seg et mulig byggetrinn 2, uten at dette er beskrevet i rammesøknaden.

Det forrige prosjektet hadde 2 underjordiske etasjer, samt 1.etasje med næringsformål og 2. og 3. etasje til boligformål, dvs. tre etasjer over inngangsnivå/Ringveien. Totalt 5 etasjer med en gesimshøyde på 513,00 moh. Tillatt høyde for tekniske installasjoner og heishus var satt til 517,5 moh.

Kommunen har i sammenheng med kommunedelplanen for sentrum fått utarbeidet en høydestudie som ser på hvilke byggehøyder og volum man bør legge til rette for, og hvordan dette vil innvirke på den visuelle karakter i sentrum. I denne høydestudien åpnes det for en økning opp til 4 etasjer på «Essotomta».

En økning i høyden her vil imidlertid ha innvirkning på hvordan bygget innvirker på sine omgivelser både i nærvirkning og i fjernvirkning. Høydestudien omtaler økningen i bygningsvolum opp til 4 etasjer som lite sårbart sett fra Ringveien, da skolebygg og haller sør for Ringveien gjør at bygningsmassen her er i relativt stor skala.

Høyden vil være mer synlig opp mot Rådhusbygget. Rådhuset er et tydelig signalbygg i Tynset sentrum. Hvor høyt man bygger i sentrum, og spesielt oppe på det terrengmessig høyere plataet sør for Rådhuset, vil ha en innvirkning på Rådhusets rolle som signalbygg. I høydestudiet er det lagt vekt på at Rådhuset trenger en viss avstand og rom rundt seg, samt at terrengforskjellen fra skoleområdet og ned til sentrumsområdet er et markant grøntdrag i sentrum. Farger og fasadeutforming for nye bygg vil ha mye å si, lyse fasader vil stå frem og gjøre bygningsvolumet mer fremstående. En inntrekning av øverste etasje vil være viktig for nærvirkningen nord- og vestover.

En økning av høyden på bygget vil også måtte sees i sammenheng med det arbeidet som pågår i kommunedelplanen for Tynset sentrum. Det er i kommunedelplanen lagt opp til fortetningsmuligheter i sentrum, i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Dette tilsier at sentrum over tid vil bli tettere og høyere. Det er derfor

viktig å ta vare på grønne drag og arealer i sentrum for å styrke grønnstrukturen, og gi større sammenhengende grønne uteområder som kan gi leke- og oppholdsmuligheter for beboerne i et fremtidig tettere utbygd Tynset sentrum. Dagens sentrum har utenom skolearealene svært lite grøntarealer å tilby inne i selve sentrumskjernen.

Kommunen ønsker derfor ikke å tillate bygging inn på sin eiendom. Grønne arealer avsatt til lek og opphold i sentrum er viktige å opprettholde, for å kunne tillate fortetting i sentrum. Disse grøntarealene må være offentlig tilgjengelige uteoppholds plasser. I tillegg vil en økt høyde på bygget på Essotomta innvirke på tettheten rundt Rådhuset, som et signalbygg i sentrum. Økningen av høyder på Essotomta medfører et større behov for åpent rom rundt rådhuset, for at dette fortsatt skal kunne stå frem som et signalbygg.

Kommunen ønsker derfor å endre reguleringskartet slik at felt AK1 trekkes tilbake til eiendomsgrense mellom gnr 40/90 (Essotomta) og gnr. 42/5 (Kommunens eiendom), og felt FL1 da utvides til å gjelde frem til grense mellom eiendom 40/90 og 42/5. I tillegg ønsker kommunen å trekke dagens byggegrense i vest noe inn på tomte, slik at et høyere volum ikke kan trekkes helt ut mot nabogrense her, men gi plass til et slankere bygg slik som nåværende rammesøknad viser.

De tilhørende reguleringsbestemmelsene ønskes også endret, da kommunen ønsker at dette grøntarealet skal være offentlig tilgjengelig og ikke forbeholdt et enkelt utbyggingsprosjekt.

Dette medfører at man må gå inn og endre på planen, samt på reguleringsbestemmelsene, slik at knytningen mellom feltet Park, FL1 og AK1 utgår. Dette gjelder bestemmelsene i §§ 4.1.3, 6.2.1, 6.2.2.

I tillegg bør planen oppdateres slik at tidligere foreslåtte formål som nå er uaktuelle tas ut.

Endringen er for det gjeldende prosjektet omsøkt som en mindre reguleringsendring. Slik kommunen ser det, vil disse endringene bli for omfattende til at de kan løses på en slik måte. For utbygger er det imidlertid viktig at prosessen går videre for fremdriften av prosjektet. Kommunen ønsker derfor å behandle saken som en dispensasjon fra planen, tilknyttet betingelser for å kunne tillate økt høyde. En slik dispensasjon medfører at planen vil måtte omreguleres i etterkant. Dette er et arbeid og en kostnad som kommunen da vil påta seg for å bidra til vekst og aktivitet i kommunen, og for å tilpasse planen til en kommende fortetting i sentrum. For å gjennomføre dette arbeidet foreslås det å bruke midler fra næringsfondet, i en størrelse på ca. 150 000,-

I forhold til de vurderinger som er gjort i høydestudiet foreslår kommunen derfor at det gis dispensasjon fra § 2.1.1 og 2.1.2 om krav om maks. gesimshøyde på kote +513,00 moh., og at utbygger får lov til å bygge opp til en maks. gesimshøyde på kote +516,00 moh. Dette under følgende betingelser:

1. Reguleringsplanens kart endres, slik at formålsgrænse mellom område FL1 og AK1 følger eiendomsgrensen mellom eiendom med gnr 40/90 og kommunens eiendom 42/5.
2. Reguleringsbestemmelse § 1.3 endres slik at rådhusets parkeringsbehov på 70 plasser beholdes på terreng som i dag.
3. Reguleringsbestemmelse § 4.1.3 hvor kommunens eiendom regulert til park kobles opp mot utbygging av felt AK1 utgår.

4. Reguleringsbestemmelse § 6.2.1 og 6.2.2: Her fjernes forbindelsen mellom AK1 og FL1. Bestemmelsen vil bare omtale FL1 som offentlig tilgjengelig friområde/park med tilhørende utforming.

Vedtaketets konsekvenser for klima og miljø.

Vedtaket vil ikke ha noen negative konsekvenser for klima og miljø. Planen er i tråd med rikspolitiske linjer for samordnet areal- og transportplanlegging, og gir derfor en gunstig virkning ved å tilføre sentralt plasserte boenheter. Endringen vil ikke påvirke dette i noen form.

Rådmannens innstilling:

Formannskapet mener det er en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon fra gjeldende planbestemmelse § 2.1.2 angående gesimshøyde med kote + 513,00 på eiendom 40/90, jfr. plan- og bygningslovens § 19-2, på følgende vilkår:

1. Tillatt byggehøyde/gesimshøyden som beskrevet i gjeldende reguleringsbestemmelse § 2.1.2 endres fra kote +513,00 til kote +516,00. Nødvendig overhøyde for heissjakt og tekniske installasjoner er tillatt med byggehøyde opp til kote +517,50. Dette som omsøkt i rammesøknad datert 10.09.2014. I tillegg justeres byggegrense slik at denne ligger 4 m fra nabogrense i vest/nordvest.
2. Formannskapet vedtar oppstart av reguleringsarbeid for å gjennomføre endringer som betinget i denne dispensasjonsbehandling:
 - A. Reguleringsbestemmelse § 1.3 endres slik at rådhusets parkeringsbehov på 70 plasser beholdes på terreng som i dag.
 - B. Reguleringsbestemmelse § 4.1.3, hvor kommunens eiendom regulert til park kobles opp mot utbygging av felt AK1 utgår.
 - C. Reguleringsbestemmelse § 6.2.1 og 6.2.2: Her fjernes forbindelsen mellom AK1 og FL1, slik at dette ikke er utearealer for boliger på AK1, men offentlig tilgjengelig friområde/park med tilhørende utforming.
 - D. Formålsgrensen mellom område FL1 og AK1 endres slik at den følger eiendomsgrensen mellom eiendom med gnr 40/90 og kommunens eiendom 42/5.
3. Formannskapet vedtar en bevilgning på kr. 150 000,- fra næringsfondet for å gjennomføre de foreslåtte endringer i reguleringsplanen.

Dispensasjonen begrunnes med at det er ønskelig med vekst og utvikling i sentrum. Utbyggingen er i tråd med kommunens satsning på fortetting i sentrumsnære områder, samtidig som områder for grøntstruktur og åpenhet rundt rådhuset ønskes ivaretatt og forsterket, slik at rådhuset forblir et signalbygg i Tynset. Dette baseres på de faglige vurderingene som er gjort gjennom ett eget høydestudie for rådhuset og sentrumskjernen. Formannskapet finner derfor at dispensasjonen kan gis dersom området omreguleres slik vilkårene angir.