



# MØTEINNKALLING

## FORMANNSKAPET

---

**Møtested:** Formannskapssalen  
**Møtedato:** 18.01.2018  
**Tid:** 09:00  
Befaring Tronstua og Kongsveien  
Status for gjennomgang tjenesteproduksjon

---

### TILLEGGSSAKSLISTE

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

12/18	<b>DISPENSASJONSBEHANDLING AV SØKNAD I TORGGATA 4, TYNSET SENTRUM</b>
-------	---

TYNSET, den 12.01.2018

Merete Myhre Moen (s)  
ordfører

Eventuelt forfall meldes snarest til Servicetorget, på tlf.62 48 50 00 eller  
e-post: [postmottak@tynset.kommune.no](mailto: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 12/18**  
**DISPENSASJONSBEHANDLING AV SØKNAD I TORGGATA 4,**  
**TYNSET SENTRUM**

**Arkiv:** PLA R65a

**Arkivsaksnr.:** 17/1091

**Saksbehandler:**

Kristin Aasen

Behandling av saken:

**Saksnr.**      **Utvalg**

106/17      Formannskapet

12/18      Formannskapet

**Møtedato**

24.08.2017

18.01.2018

**Kortversjon av saken:**

Sentrum Eiendom Tynset AS ved Ken Olav Phillips søker dispensasjon for å etablere leiligheter gjennom en ombygging og nybygging på eiendommen 42/21, Torvgata 4 i Tynset sentrum. Det søkes dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanens bestemmelse §§ 1.3.1 og 1.3.2, gjeldende reguleringsformål forretning, samt høydebestemmelsene i kommunedelplanens bestemmelse § 3.9.1.

Hensikten med byggetiltaket er å revitalisere torgområdet og skape et levende sentrum gjennom å etablere nye sentrumsnære leiligheter og god fortetting.

Rådmannen er svært positiv til hensikten med tiltaket, som vil et løft for Tynset torg og økt aktivitet i området. Tiltaket bryter imidlertid med kommunedelplanen for Tynset sentrum som overordnet styringsverktøy på flere områder. Ut fra en helhetlig vurdering finner rådmannen at det er overvekt av hensyn som taler imot en dispensasjon.

Rådmannen ser imidlertid også at det er utfordringer med å pålegge en privat aktør et reguleringskrav i et så sammensatt område. Rådmannen innstiller derfor på kommunen bør igangsette oppstart av reguleringsplan for det området som bør avklares helhetlig så snart som mulig.

**Vedlegg:**

1. Dispensasjonssøknad Torvgata 4 med vedlegg, Tynset 42/21, datert 05.12.17, Anderssen + Fremming AS Sivilarkitekter MNAL.
2. Møtereferat fra forhåndskonferanse, datert 16.11.17.
3. Formannskapets behandling, datert 24.08.17.
4. Høydestudie Tynset sentrum mai 2015.
5. Høringsuttalelser fra regionale myndigheter.
6. Merknader fra naboer.

**Melding om vedtak sendes til:**

Bane Nor Sf Postboks 4350 2308 Hamar

Tynset Kommune Torvgata 1 2500 Tynset

Alvdal Tynset Eiendom As 2560 Alvdal

Hektoengården As Savalen 2500 Tynset

Sentrum Eiendom Tynset As Bjønnkroken 37 2500 Tynset

Orkideekspressen Østerdal Reiseb As Parkveien 1 2500 Tynset

Tolga Os Sparebank Tolga 2540 Tolga  
 Lilly Borgny Sørli Parkveien 1 B 2500 Tynset  
 Rkrr Eiendom Ans Parkveien 1 2500 Tynset  
 Salong Elisabeth Gun E Larsen Parkveien 1 2500 Tynset  
 Arild Gunder Bjørkmann Parkveien 1 A 2500 Tynset  
 Interiørdesign Ans Parkveien 1 2500 Tynset  
 Elisabeth Jæger Rusten Brydalen 2500 Tynset  
 Trond Rusten Brydalen 2500 Tynset  
 Tynset Optiske As Parkv 1 2500 Tynset  
 Valon Salihu Kongsveien 1 2500 Tynset  
 Lindita Salihu Kongsveien 1 2500 Tynset  
 Nøk Energi Eiendom As Tomtegata 8 2500 Tynset  
 Morten Terje Steen Alfarheimgata 24 B 2500 Tynset  
 Hagen Eiendom As Parkveien 12 2500 Tynset  
 Gjelten Eiendom As Postboks 26 2501 Tynset  
 Gjelten Eiendom As Parkveien 2 2500 Tynset  
 Waagan Bakeri As Parkv 5 2500 Tynset  
 Parkveien Eiendom As Parkveien 9 2500 Tynset  
 Fellingen Symaskinsenter Import Ans Voldgata 12 2000 Lillestrøm  
 Kjell Waagan Kojaveien 9 2500 Tynset  
 Kari Skjulhaug Parkveien 10 I 2500 Tynset  
 Jon Ole Hokstad Parkveien 10 H 2500 Tynset  
 Ragni Ester Hole Parkveien 10 H 2500 Tynset  
 Bjørg Røe Parkveien 10 G 2500 Tynset  
 Erik Fido Westgård Parkveien 10 H 2500 Tynset  
 Tynset Nevrologiske Klinik As Parkveien 10 2500 Tynset  
 Else Kristin Vang 2500 Tynset  
 Wenche Plassgård Parkveien 10 F 2500 Tynset  
 Hildur Sunde Parkveien 10 B 2500 Tynset  
 Ola Bjørkeng Parkveien 10 J 2500 Tynset  
 Inger Bodil Bjørkeng Parkveien 10 J 2500 Tynset  
 Tynset Eiendom As Postboks 68 2501 Tynset  
 Grete Seim 2500 Tynset  
 Gunhild Hodal Sønsmør Christianes Vei 5 E 2500 Tynset  
 Per Sønsmør Christianes Vei 5 E 2500 Tynset  
 Nytrøen Eiendom As Bangmoen 2500 Tynset  
 Parkveien 6-8 As Bjønnkroken 37 2500 Tynset  
 Arild Negård Bjønnkroken 35 2500 Tynset  
 Anne Gro Helgesen Bjønnkroken 35 2500 Tynset  
 Bente Solhaug Sæter Kopparleden 8861 2550 Os I Østerdalen  
 Kjetil Sæter Kopparleden 8861 2550 Os I Østerdalen  
 Gunnveig Østbø Parkveien 13 2500 Tynset  
 Tynset Bilvask As Parkveien 15 2500 Tynset  
 Bjørg Skjøtskift Parkveien 3 B 2500 Tynset  
 Anne Skjøtskift Tronsjø Gård 2500 Tynset  
 Tynset Maskinforretning Eiendom As Parkveien 64 2500 Tynset  
 Nøk Energi Eiendom As Tomtegata 8 2500 Tynset  
 Røsteggen Invest As Hårråveien 22 2500 Tynset  
 Per Morten Rugsveen Parkveien 9 2500 Tynset

True Skårsmoen Parkveien 11 2500 Tynset  
Odin Ingebrikt Storli Lønnvegen 18 2312 Ottestad  
Torkil Storli Nedre Briskebyveg 8 2321 Hamar  
Tore Skjøtskift, Bekkefaret 1 2500 Tynset  
Hedmark Fylkeskommune, Postboks 4404 2325 Hamar  
Statens Vegvesen Region Øst, Postboks 1010 2605 Lillehammer  
Hedmark Fylkeskommune, Postboks 4404 2325 Hamar  
Anderssen + Fremming Sivilarkitekter Mnal As, Postboks 556 2304 Hamar

### **Saksopplysninger**

Sentrum eiendom Tynset AS v/ Ken Olav Phillips er eier av Aas-bygget i Torvgata 4, gnr/bnr 42/21, ved torget i Tynset sentrum. Eiendommen er på 2345 m<sup>2</sup>. Det ble avholdt et møte 22.06.17, hvor det ble framsatt ønske fra Phillips om en dispensasjonsvurdering så raskt som mulig for å iverksette tiltaket. Avklaring om mulig dispensasjonsbehandling ble behandlet i formannskapet 24.08.17, hvor det ble fattet følgende vedtak:

*Formannskapet*

*a) ser positivt på søknaden*

*b) ber om at søker beskriver en løsning for flere parkeringsplasser enn skissert i planen*

*c) ber søker avklare med naboer om eventuelle innsigelser*

*Saken vil på denne bakgrunnen sendes tilbake til administrasjonen for å utrede en dispensasjonsbehandling med begrunnelse i at dette tar kortere tid enn å utarbeide en reguleringsplan og i denne saken er tidsperspektivet avgjørende for gjennomføringen av prosjektet.*

Kommunen mottok søknad om dispensasjon den 07.12.17. Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

A. Fra krav til utarbeidelse av reguleringsplan, jfr. kommunedelplan § 1.3.1.

*Begrunnelse:*

*Tiltakshaver har gitt uttrykk for at tidsaspektet er viktig for at prosjektet skal kunne gjennomføres, og at det derfor ønskes dispensasjonsbehandling i stedet for en reguleringsprosess.*

*I dispensasjonssøknaden er det dokumentert forhold til gjeldende bestemmelser i kommunedelplanen:*

- *Krav til uteoppholdsareal: Søker beskriver hvordan bygget skal utformes og konkluderer med at rekreasjonsmuligheter, kvartalslekeplass, nærlekeplass og uteoppholdsarealer er tilfredsstillende løst.*
- *Krav til støy: Søker har utarbeidet en egen støyrapport som følger vedlagt dispensasjonssøknaden. Denne konkluderer med at bygget, slik det er beskrevet, vil tilfredsstillende T1442/2016 og NS8175:2012 med konkrete tiltak.*
- *Kulturhistorisk verdi av eksisterende bebyggelse: Søker mener at ved det kulturhistoriske aspektet er vurdert og tatt hensyn til i det byggeprosjektet som beskrivelse ved at det etableres en innvendig kommunikasjonslinje langs alle bygningene mot torget slik at det vil tilføre mer liv langs bygningsvolumene, avhengig av funksjoner i byggene og mulighet for åpninger, opphold og interaksjon mellom ute og inne.*
- *Utnyttelsesgrad: Søker viser til kommunedelplanens bestemmelse om maksimal BYA på 80 % og at tenkt bygg er beregnet til 1796m<sup>2</sup>. Ut fra tomats størrelse*

*finner søker derved at det fortsatt er mulig å bebygge grunnflata med ytterligere 80 m2 for å komme opp til en utnyttelsesgrad på 80 %.*

Rådmannens kommentar:

Uteoppholdsarealer:

Rådmannen er av den oppfatning at utearealene som er beregnet i prosjektet er ikke godt egnet for lekeareal for barn, da det er beregnet kun areal på balkonger og svalganger/dekker, og her ikke vist noen mulig utforming som vil gi mulighet for lek. Fellesarealene ligger slik til at de kun får morgensol. For å få et levende sentrum må man legge til rette for at det kan bebos av ulike aldersgrupper og få varierte kvaliteter og bruk. Kommunedelplanen gir bestemmelser om at det skal være egnede uteoppholdsarealer, og at nærlekeplass må dekket inn innenfor 50 m fra boligen, enten ivaretatt i egen hage eller som her etablert på privat fellesareal. Lekearealer skal ha solrik beliggenhet og tilfredsstillende støyforhold.

Støy

Støyvurderingen viser at tiltaket har tilfredsstillende støyvurderinger så lenge balkonger mot vest blir innglasset og at rekkverk i 5 etg bygges tett. Det foreslåtte utearealet ligger således plassert slik at de faller innenfor kravet til støy, men har imidlertid andre mindre heldige kvaliteter som for eksempel sol/skyggef forhold som er kommentert lenger ned. En relokalisering av utearealet vil kunne skape utfordringer for å tilfredsstille støykravet.

Bevaring av kulturmiljø:

Rådmannen er av den oppfatning at det foreslåtte prosjektet ikke ivaretar byggets særpreg ettersom fasade og volum blir totalt endret. Det blir muligens noen gjenkjennelige elementer inne i 1 etg. i bygget. Tilbygget foran Alvdal Tynset sport vil ikke medføre byggt teknisk endring, men en ny fasade vil endre hvordan bygget oppfattes ut mot torget.

Utnyttelsesgrad:

Rådmannen er av den oppfatning at utnyttelsesgraden tett opp mot 80 % er riktig for dette området, da det er et sentralt knutepunkt som bør fortettes og kunne tåle høy utnyttelse. Imidlertid ser rådmannen at en utvidelse av bygningsmassene, ut over den vanlige 4 metersgrensen mot naboeiendom, med en innglasset fasade vil «spise» av felles torgareal. Dette vil medføre at mindre areal kan brukes til parkering, opphold og aktivitet. Kommunen har nylig tatt initiativ til å forskjønne torgområdet og vil se om det er mulig å gjøre noen felles grep for å få et mer hensiktsmessig og pent torgområde.

- B. Fra reguleringsformål forretning og kontor i gjeldende reguleringsplan R65a, til forretning/kontor kombinert med boligformål.

*Begrunnelse:*

*Kommunedelplanen åpner for at områdene i sentrum skal fortettes og benyttes til blandet bolig- og forretningsformål. Dispensasjonssøknaden fremholder at endring av arealformål er i tråd med overordnet plan.*

*I dispensasjonssøknaden er det dokumentert forhold til gjeldende bestemmelser i reguleringsplanen:*

*Krav til parkering: Søker viser i dispensasjonssøknaden et parkeringsregnskap i forhold til gjeldene reguleringsplan. Det konkluderes med at det er krav om 50 parkeringsplasser ut fra beskrevet bygg. Det vises til en mulig parkeringskapasitet på 57 parkeringsplasser.*

Rådmannens kommentar:

Parkering:

I dispensasjonssøknaden har man i forhold til næringsarealene forholdt seg til kravet i eksisterende reguleringsplan, som er på 1 plass pr. 70m<sup>2</sup> BRA for næringsarealer.

Prosjektet inneholder 2456 m<sup>2</sup> næringsareal, noe som gir et krav i henhold til gjeldende reguleringsplan på 35 plasser. 7 av plassene er innregnet på tilstøtende eiendom i Torvgt. 7-9 (gnr./bnr. 42/82). Dette arealet er allerede innregnet som parkering for leilighetene (bruksendring fra 2006 fra næring til bolig) i bygningen i Torvgt. 7-9. Disse plassene kan derfor ikke regnes inn som parkeringsdekning for dette prosjektet. Reelt antall p-plasser i søknaden anslås derfor til 50 p-plasser. Dette tilsier at prosjektet har en inndekning på parkering for eget bygg i tråd med eksisterende regulering for næringsarealene (35 plasser), og en plass pr. leilighet for boligformålet (15 plasser), på egen eiendom.

Tiltakshaver foreslår å ta i bruk ca. 1/3 av torget til parkering. Dette ligger utenfor denne dispensasjonsvurderingen, men ville vært en naturlig del av den overordnede parkeringsvurderingen i en reguleringsplan. Dagens parkeringssituasjon på torget har 17 offentlige parkeringsplasser, eid av kommunen. Alvdal Tynset Sport har i dag bebygget tilnærmet hele sin eiendom og har ingen egen eiet parkeringsløsning. Kunder og ansatte er henvist til offentlig kommunal parkering og annen privat parkering i området.

Den generelle parkeringssituasjonen i området underbygger behovet for en mer helhetlig løsning som bare kan oppnås gjennom en reguleringsprosess.

- C. Fra reguleringshøyde med gesims inntil 6,5 m, gitt i reguleringsplan R65a bestemmelse pkt. 1.3 og kommunedelplanens bestemmelse § 3.9 hvor det innenfor denne sonen kan tillates inntil 4 etasjer. Det søkes om 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etasje.

*Begrunnelse:*

*Søker har utarbeidet en egen høydestudie for prosjektet, se vedlegg. Denne begrunner følgende forhold:*

- *En tilbaketrukket 5 etg. ikke vil ha en høyere kotehøyde enn det kommunedelplanen åpner for ved regulering av Torvgata 5 «Hektoenbygget»*
- *En inntrukket 5 etg. har marginal/ingen betydning for fjernvirkningen. Det vil heller ikke redusere Rådhusets betydning som signalbygg.*
- *De tre torvbyggene og «Hektoenbygget» er ikke så ømfintlige med hensyn til individuelle høydevariasjoner fordi de ikke forholder seg til et gateløp.*
- *En tilbaketrukket 5. etasje er i svært liten grad registrerbar fra gatenivå og torget, og vil derved gi liten dominans.*

*Det er utarbeidet et egne sol- og skyggediagrammer for en inntrukket 5 etg. Denne viser forholdene på bygget og mot omliggende bebyggelse. Diagrammene viser situasjonen 21. juni og 23. mars og 21. september.*

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i dispensasjonssøknadens vurdering omkring fjernvirkning. Imidlertid er prosjektets nærvirkingskonsekvenser av mer betydning. Dagens fasade på Aas-bygget er i hovedsak på 2 etasjer, med en 3. etasje på enden av bygget. En økning fra dagens situasjon til 4 fulle etasjer pluss en tilbaketrukket 5. etasje vil derfor ha stor innvirkning på byggets virkning og dominans både mot torget og mot de omliggende bygninger. Utvidelse mot torget i forhold til dagens fasadelinje vil forsterke dette.

Slik prosjektet framstår vil den totale gesimshøyden på Torggata 4 øke fra 2 til 5 etg. , noe som utgjør en økning på ca. 10 meter, det vil si ca. 8 meter over 'Sport'n', og mønehøyden på Tolga Os sparebank og ca. 15 meter lavere enn rådhuset. I tillegg vil sol og skyggeproblematikk for bakenforliggende eiendommer også være av vestlig betydning. Sol/skyggestudien er også klippet, slik at den ikke viser den totale konsekvensen for omkringliggende bebyggelse. Det gjøres også oppmerksom på at sol/skyggestudiet ikke har fulgt nabovarselet.

Dispensasjonssøknaden ble sendt på høring til berørte parter 06.12.17. Det er mottatt 7 uttalelser:

1. Fra Statens vegvesen, mottatt 15.12.2017:

- Presiserer at interesser er knyttet til samordnet bolig-, areal - og transportplanlegging og etatens sektoransvar for trafikksikkerhet.
- Uttaler at prosjektet i prinsippet er i henhold til hva som ønskes for utvikling av sentrumsområder, men ser behov for at foreslått utvikling bør gjøres gjennom en reguleringsprosess. Dette sikrer medvirkning og likebehandling, og man unngår presedens for flere dispensasjonssaker. En reguleringsplan vil kunne gi en helhetlig vurdering av sentrumsområdet, og være et godt styringsverktøy for bl.a. gjennomføring og rekkefølgekrav.
- Finner at tiltaket ikke påvirker deres ansvarsområder i så stor grad at de motsetter seg at kommunen innvilger dispensasjon under forutsetning av at det sikres gjennomføring av parkeringskjeller før eventuelle leiligheter tas i bruk, samt at det opparbeides ryddige og trafikksikre løsninger for atkomst og parkering. Et vilkår vil være å sikre gjennomføring av parkeringskjeller, slik at ikke de offentlige parkeringsplassene benyttes av private beboere.
- Mener at nedskalering av parkeringsplasser på torget kan være et godt grep, men det må sikres at de gjenværende da ikke benyttes til parkering for boliger.
- Plass til varelevering må utformes slik at det blir trafikksikkert for beboere og andre som ferdes i området.
- Viser til at dersom det skal gjøres tiltak som berører fylkesvegen forbi torget, må byggeplan godkjennes av Statens vegvesen og en eventuell gjennomføringsavtale inngås

2. Fra Hedmark fylkeskommune, mottatt 08.01.2018:

- Fylkesdirektøren vurderer at det er riktig at det i dette tilfellet gjennomføres en reguleringsprosess, både med tanke på planfaglige forhold og hensynet til bevaringsverdier i området. Da vil samlede hensyn i området kunne sees i sammenheng,

og helhetlige løsninger for området vil kunne drøftes. Et viktig tema vil være å sikre god bokvalitet og ivaretagelse av barn og unges interesser.

- Opplyser om at selv om en utbygger ikke anser barnefamilier for å være sin målgruppe, gir dette ikke anledning til å fravike hensynet til gode oppvekstmiljø ved planlegging og utbygging av nye boliger. Vedlagte dokumentasjon av det omsøkte tiltaket viser at uteoppholdsareal og lekeareal ikke er godt ivaretatt.
- Fylkeskommunen fraråder at det gis dispensasjon fra plankravet som omsøkt.

3. Fra fylkesmannen i Hedmark, mottatt 08.01.2018:

- Fylkesmannen slutter seg i hovedsak til de vurderinger som ble gjort av rådmannen da saken ble tatt opp til politisk vurdering 24.08.17.
- Legger vekt på at dette er et stort prosjekt som vil berøre mange flere brukere enn naboer/gjenboere som blir varslet i dispensasjonssak, og anbefaler derfor en reguleringsprosess.
- Opplyser om at utbyggers ønske om en rask behandling er ikke et relevant argument for å gi dispensasjon og kan ikke se at lovens vilkår er oppfylt og frarår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan i denne saken.
- Opplyser om at dersom kommunen velger å gi dispensasjon i saken, må den begrunne nærmere hvorvidt lovens kriterier er oppfylt. Fylkesmannen viser her til §19-2, fjerde avsnitt hvor det fremgår at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt, og at det ikke bør gis dispensasjon når en direkte berørt statlig/regional instans har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.
- Det opplyses om at fylkesmannen har kompetanse til å påklage vedtaket i den utstrekning forholdet berører deres saksområder.

4. Fra Bane NOR, mottatt 08.01.2018:

- Uttaler at de er bekymret for trafikksikkerheten, da økt næringsvirksomhet og 15 nye leiligheter vil kunne medføre en betydelig trafikkøkning i sentrumsområdet, spesifikt rundt planovergangen.
- Forutsetter at før en evt. dispensasjon tillates, må kommunen vurdere hvordan tiltaket vil påvirke trafikkmønsteret i Tynset sentrum, spesifikt rundt planovergangen og videre mot Torvgata.
- Oppfordrer kommunen til å vurdere stans av all gjennomgangstrafikk i Parkveien mot planovergangen som et sikkerhetstiltak. Dette også sett i sammenheng med at Statens vegvesen har planer om å utbedre jernbaneundergangen på Fv. 30 i de kommende år.

5. Fra Alvdal-Tynset Eiendom AS, datert 09.10.17

- Er positive til utbygging på naboeiendommen.
- Er i utgangspunktet positive til en sammenbygging av fronten av butikkene, men dette avhenger av kostnadsrammen for prosjektet, noe som ikke er klargjort.
- Kommenter at en etasje over parkeringshuset planlagt mellom Aas-bygget og 'Sport'n' vil forringe lys og utsikt inn til 2.etasjen i bygget.
- Påpeker det at det for dere eiendom er svært viktig at parkeringsarealer på torget (kommunens grunn) opprettholdes som i dag, med min. 12 p-plasser til bruk for sportsbutikken, og totalt 17 parkeringsplasser som i dag i umiddelbar nærhet.
- Etterspør om parkeringsplassene i nytt p-hus mellom byggene vil være tilgjengelig for deres kunder.
- Mener passasjen mellom byggene virker trang.



6. Fra hjemmelshavere i Parkveien 3a v/ Tore Skjøtskift, datert 06.10.17:

- Hjemmelshaverne er i utgangspunktet positive til et prosjekt som vil kunne utvikle Tynset sentrum og styrke tettstedet, handel og annen næringsaktivitet.
- Bemerker at den planlagte bygningen vil få et betydelig volum, og 5 etasjer som planlagt blir for voldsomt.
- Påpeker at bygningen til Tynset Alvdal Sport er karakteristisk for sin tidsepoke og at bygningen og tilstøtende omgivelser er bevaringsverdige, slik at et så stort og dominerende bygg som planlagt ikke vil være i tråd med vernehensynet til 'Sport'n'. Aas bygget vil også miste sin bevaringsverdi gjennom ombyggingen.
- Mener den foreslåtte påbygningen som er tenkt å bygge sammen bygningene på torvet vil komme i konflikt med hensynet til vern av bygninger og bygningsmiljø, og bli skjemmende for hele fasaden langs torvet.
- Mener det er uheldig at den planlagte nye bygningsmassen strekker seg et godt stykke ut på dagens torgareal, og at det med tanke på torgets funksjon og fremtid er det svært uheldig at dagens torgareal blir redusert. Det anbefales at bygningen ikke får strekke seg lengre ut enn dagens fasade.
- Uttrykker bekymring for om parkeringsdekningen er tilstrekkelig, samt at det påpekes at det må sikres tilfredsstillende utearealer og lekeområder i et allerede høyt utnyttet område. Det henvises videre til plan- og bygningsloven og påpekes at disse rammene gir en forutsigbarhet og likebehandling som er viktig.

7. Fra Per Morten Hektoen datert 09.10.17.:

- Mener tiltaket oppfattes som en positiv endring av deler av torvet på Tynset. Samtidig er det en omfattende endring som berører hele torvet i forhold til parkeringsplasser, byggehøyder etc, slik at dette bør behandles om en del av en reguleringsplan for et større område. Da kan man også få vurdert hva som ligger i setningen side 2 i nabovarsel prosjekt Torvg4. *«Utbyggingen av sammenbindingen av de tre bygningene Aas, Sporten og Torgbygget vil ikke redusere vesentlig nåværende parkeringskapasitet på Torget.»*

**Saksvurdering**

Rådmannen er, på lik linje med de fleste høringsuttalelsene, svært positiv til en videre utvikling i torgområdet. Dette vil gi et løft for sentrum og gi mer aktivitet både på dag og kveldstid. Tiltaket er også godt timet både i forhold andre pågående tiltak i kommunen med blant annet etablering av norsk helsearkiv og serverpark og i tråd med ønsket om fortetting rundt knutepunkter. Kommunen jobber også fortiden med et eget BID- prosjekt for utvikling av torgområdet, noe som også aktualiserer aktivitet i dette området.

Til tross for rådmannens anbefaling, åpnet formannskapet i sitt vedtak 24.08.17 for muligheten til å søke dispensasjon, under forutsetning om at det *beskrives en løsning for flere parkeringsplasser enn skissert i planen og om søker har avklart med naboer eventuelle innsigelser*. Det er derfor viktig å vurdere hvordan søker svarer opp disse kravene:

1. *Beskrivelse av løsning for flere parkeringsplasser enn skissert i planen:*

Parkeringsplasser skissert i plan presenter for formannskapet 24.08.17 viste 34 parkeringsplasser, sammen med 10 parkeringsplasser på torget – totalt 44 parkeringsplasser. I dispensasjonssøknaden av 06.12.17 vises det nå til 57 parkeringsplasser for prosjektet, samt 26 parkeringsplasser på hovedsakelig kommunal eiendom. Som tidligere nevnt vil 7 av parkeringsplassene på privat grunn ikke kunne tas

med da de allerede er benyttet som parkering for leiligheter i Torggata 7-9. Det vil si at det gjennom prosessen fram mot en dispensasjonssøknad er økt parkeringsantallet med 6 parkeringsplasser for egen eiendom. Dette er et minimum av parkeringskapasitet etter gjeldende reguleringsplan. Hvorvidt de 26 parkeringsplassene på kommunal grunn er reelle, er avhengig av at kommunen som grunneier ønsker å disponere sine områder slik dispensasjonssøknaden viser. Etter rådmannens vurdering vil bruken av kommunens grunn være sammenhengende med regulering i området og kan derfor ikke forskutteres i en dispensasjonsvurdering. Dispensasjonssaken beskriver en parkeringsløsning som gir tilfredsstillende parkeringskapasitet for egen eiendom, men det er ingen overskytende kapasitet til å dekke andre behov i området.

## *2. Om søker har avklart med naboer eventuelle innsigelser*

Med naboer menes det konkret Alvdal/Tynset sport og sparebankbygget og den sammenkoblingen en felles fasade vil gi. Nå har Sparebanken trukket seg fra utgangspunktet om en felles sammenbygning av fasaden. Sporten er fortsatt positive, men har varslet forbehold om kostnadsrammen. Det er derfor ingen garanti at foreslått fasade i prosjektet blir realisert ut over prosjektet i Torggata 4. Prosjektet kan derfor ende med at Torggata 4 spiser seg utover torget, uten at prosjektet bidrar til nye kvaliteter for torgområdet som sådan.

Fra naboer er det kommet tre merknader. Disse går i varierende grad på behov for avklaringer vedrørende først og fremst parkering, samt andre forhold som høyde og volum, virkninger for omgivelsene og kvalitetene i prosjektet. To av tre tilbakemeldinger etterspør reguleringsplan for tiltaket. Dersom det gis dispensasjon vil det det sannsynligvis kunne komme klager.

Generelt mener rådmannen mener at dispensasjonssøknaden er godt formulert og svarer på en hel del utfordringer som ble tatt opp i forbindelse med tidligere vurdering. Det er likevel ut fra ut fra rådmannens syn ikke kommet vesentlig nye prinsipielle momenter som endrer rådmannens tidligere oppfatning om at det bør stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Tvert imot, underbygger de innkomne høringsuttalelsene rådmannens tidligere vurdering. Som regionale myndigheter påpeker er det viktig å se ting i et helhetsperspektiv og sikre forutsigbarhet for alle i området, enten det gjelder andre med utbyggingsplaner, butikkvirksomhet eller for de som allerede bor i området.

Rådmannen har forståelse for at det ønskes dispensasjon for tiltaket, men noe av hovedutfordringen ved å gi en evt. dispensasjon er at det ikke er noen garanti for at tiltaket blir som skissert. Dersom det sammen med søknaden om dispensasjon også hadde fulgt med en komplett byggesøknad og at dette kunne blitt vurdert samtidig, ville dette underbygget muligheten for evt. en dispensasjon. Et eksempel på at dette er gjennomført tidligere, er Tynset hotell. Her gikk byggesøknaden og dispensasjonen «hånd i hånd». Dette ga et mye bedre grunnlag for å vurdere dispensasjon. Slik denne saken foreligger, er det som nevnt ingen garanti for at byggeprosjektet faktisk blir gjennomført som beskrevet i dispensasjonssøknaden. Rådmannen ser allerede at det muntlig er varslet endringer i dispensasjonsgrunnlaget ved at banken ikke lenger ønsker å være med på sammenbindingen av fasaden.

Det mange faktorer som tilsier at dette er en utbygging som vil berøre mange interesser og som vil ha vesentlig betydning for omgivelsene. Det er også flere omreguleringer og endringer på gang i området. Sett i sammenheng med torget og utviklingen her, samt midlertidig

tillatelse til parkering ved næringshagen hvor tillatelsen til dette nå har gått ut, ser man at en revidering av planen for hele området er aktuell. Det er også som påpekt fra Bane NOR en del trafikale forhold i sentrum, blant annet knyttet til jernbaneovergangen og Parkveien, som bør avklares i en slik plan.

I forhold til prinsippet om likebehandling må det vurderes om en dispensasjon i denne saken vil kunne gi presedens for etterfølgende saker i området.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, slik som i dette tilfellet. Rådmannen anbefaler at kommunen går inn som reguleringsaktør i sentrumskjernen i samarbeid med øvrige aktører og interessenter, slik at Tynset sentrum kan være i forkant av utviklingen og ha et oppdatert planmateriale.

#### **Vedtaketets konsekvenser for klima og miljø**

Tiltaket vil ikke medføre negative konsekvenser for klima og miljø.

#### **Råd og utvalg**

Eldrerådet, rådet for likestilling for funksjonshemmede, trafikksikkerhetsutvalget og de unges råd har fått saken til uttalelse før dispensasjonsbehandlingen. Det har ikke kommet med merknader.

#### **Rådmannens innstilling:**

Tynset kommune, formannskapet avslår søknad datert 06.12.17 om dispensasjon. Avslaget begrunnes med at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene for helheten i området, jfr. vedlagte høringsuttalelser.

Tynset kommune, formannskapet varsler oppstart av reguleringsplan for hele området så snart som mulig. Det forutsettes utarbeidet et planprogram som viser hvordan planprosessen skal foregå, medvirkning og hvilke temaer som skal utredes nærmere.