

Tynset kommune

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 19/869

DETALJREGULERING FOR SVELLAND, KONGSVEIEN 4 - 1. GANGS BEHANDLING

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
117/20	Formannskapet	22.10.2020

Kortversjon av saken

Detaljregulering for Svelland, Kongsveien 4 er sendt inn av forslagsstiller Svelland eiendom AS. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for fortetting/endring av bebyggelse på eiendom gnr./bnr. 40/3 til boligformål.

Forslagsstiller er Svelland Eiendom AS, regulant er Planråd AS ved Bjørnar Semmingsen.

Rådmannen innstiller på, i henhold til plan- og bygningslovens §§5-2 og 12-10, å fremme saken og vedta å legge planforslaget Detaljregulering for Svelland, Kongsveien 4, plan ID 201906, ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500, datert 12.10.2020.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 12.10.2020.
3. Planbeskrivelse, datert 08.10.2020.
4. ROS-analyse, datert 08.10.2020.
5. Støyvurdering, datert 29.08.2019
6. Innspill fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 06.06.2019
7. Innspill fra Statens vegvesen (SVV), datert 27.06.2019
8. Innspill fra Hedmark Fylkeskommune, datert 25.06.2019
9. Melding om delegert vedtak riving og flytting av bygg gnr/bnr 40/3

Melding om vedtak sendes til:

Fjellregionen Interkommunale Avfallsselskap AS Eidsveien 623 2540 TOLGA
Foreningen Til Norske Fortidsminnesmerkers Bevaring Hedma... c/o Marit Odden Sverdrups gate 1 2317 HAMAR
Nordøsterdalsmuseet c/o Siri Jarandsen Strømmevold Risenhus 2500 TYNSET
Eldrerådet i Tynset Tone Finstad Rønning, 2500 TYNSET
Innlandet Fylkeskommune Postboks 4404 2325 HAMAR
Statens Vegvesen Region Øst Postboks 1010 2605 LILLEHAMMER
Norges Vassdrags- Og Postboks 4223 2307 HAMAR
Samediggi / Sametinget Ávjovárgeaidnu 50 9730 KARASJOK
Kommunalt råd for likestilling for funksjonshemmede 2500 TYNSET
Internasjonalt Råd Tynset
Trafikksikkerhetsutvalget

De unges Råd

Tynset Kommune Tekniske Tjenester Torvgata 1 2500 TYNSET

Planråd AS Storgata 67 2609 LILLEHAMMER

Svelland Eiendom AS Motrøen 2500 TYNSET

Fylkesmannen I Innlandet Postboks 987 2604 LILLEHAMMER

Kulturtjeneste i Tynset Kommune

Sameiet Rammsmoen Terrasse Ramm Østgaards gate 2 2500 TYNSET

Saksopplysninger

Tynset kommune har mottatt privat reguleringsforslag for ny reguleringsplan for Svelland eiendom i Kongsveien 4, Tynset sentrum. Forslagsstiller er Svelland Eiendom AS, regulant er Planråd AS ved Bjørnar Semmingsen.

Hensikten med planen er å endre eksisterende reguleringsplan for å legge til rette for boligformål på eiendommen med gnr./bnr. 40/3, Kongsveien 4. Planområdet er på ca. 1,5 daa.



Figur 1: Planområdets beliggenhet i Tynset sentrum. Plangrense markert med rødt.

Planforslaget

Forslag til *detaljregulering for Svelland, Kongsveien 4* er mottatt fra Svelland eiendom AS. Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:500, datert 12.10.2020.
- Reguleringsbestemmelser, datert 12.10.2020.
- Planbeskrivelse, datert 08.10.2020.
- ROS-analyse, datert 08.10.2020.

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for fortetting/endring av bebyggelse til boligformål.

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er Svelland eiendom AS. Tilgrensende eiendommer tilhører Innlandet fylkeskommune, Tynset kommune og Nordøsterdalsmuseet.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med **Kommunedelplanen for Tynset Tettsted**. Utgangspunktet er at vedtatte reguleringsplaner vil fortsatt gjelde, i den grad de ikke er i konflikt med revidert kommunedelplan.

Overordnede bestemmelser for området er sonene BO_2(indre sentrumssone) og BO_12:

- Innenfor BO_2 tillates det fortetting med lav småhusbebyggelse inntil 2 etasjes høyde, med en BYA på max. 60%.
- Innenfor BO_12 bebyggelse med inntil 2 etg., med loft eller inntrukket 3.etg.

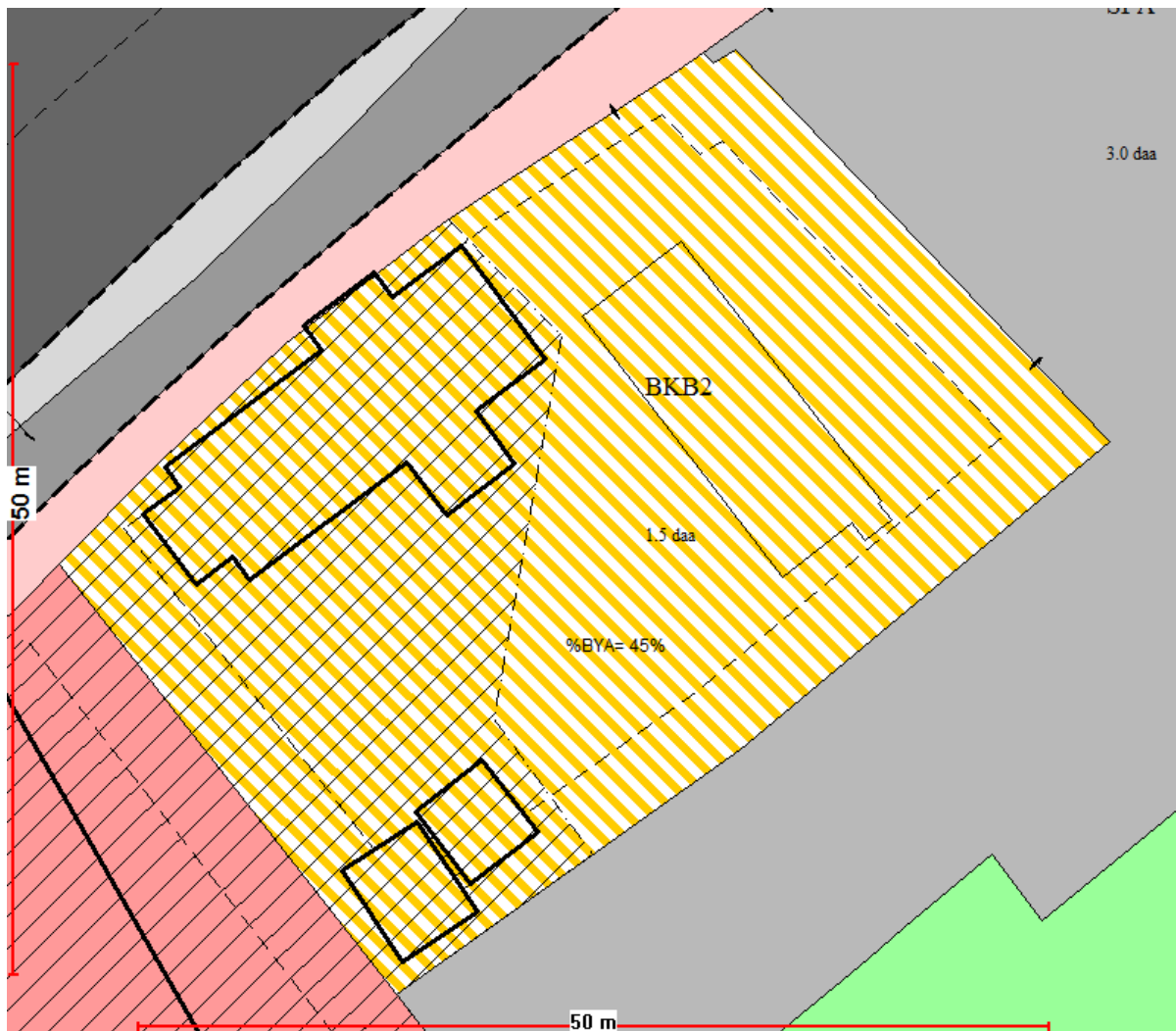
Planforslaget medfører ikke en omdisponering av dyrket areal.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer lister eiendom gnr./bnr. 40/3, Svelland som et kulturminne i Tynset kommune.

- Deler av tomten er vernet som gårdstun etter Plan- og bygningsloven. Den delen det er lagt hensynssone H570 på.
- Hovedhuset er fra slutten av 1700-tallet, registrert som kulturminne og vernet etter Plan- og bygningsloven.
- Bryggerhuset på tomten er fra slutten av 1800-tallet, registrert som kulturminne, SEFRAK-registrert og kommunalt verneverdig. Det er et brygger-/eldhus i lafteverk.

Gjeldende reguleringsplan R85b Rammsmokvartalet viser en utnyttelsesgrad BYA=45%.

Byggegrenser 4 meter fra eiendomsgrense, unntatt mot Kongsveien hvor byggegrensen er 1,5. Hensynssone H570 bevaring kulturmiljø dekker hovedbygning (bygningsnr. 154971726), stabbur (bygningsnr. 154971718) og et uthus.



Figur 2: Gjeldende plan for eiendom gnr./bnr 40/3.

Området (BKB2) er avsatt til bygging med kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Arealformålet har følgende bestemmelser:

«I område BKB2 kan bebyggelse benyttes til næring(forretning, kontor, bevertning), til bolig eller kombinasjon av disse. Bolig er ikke tillat i 1. etasje. Bygning som ikke er markert som vernet, kan erstattes av nytt bygg.»

Maksimalt tillat byggehøyde er lik høyeste mønehøyde på eksisterende bygg innenfor området(BKB2).»

Hensynssonen i området (BKB2) for bevaring av kulturmiljø har følgende bestemmelser:

«Bygninger og bygningsmiljø innenfor BIN og BKB2 på plankartet er gitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø, for bevaring av bygninger og bygningsmiljøer med kulturhistorisk verdi. Formålet med et slikt reguleringsformål er primært å bevare bygningens eksteriør og bygningsmiljø/tun. En ønsker samtidig å ha en fleksibel holdning til endringer i interiør som er nødvendig for å sikre en hensiktsmessig og økonomisk bærekraftig bruk av bygningene.»

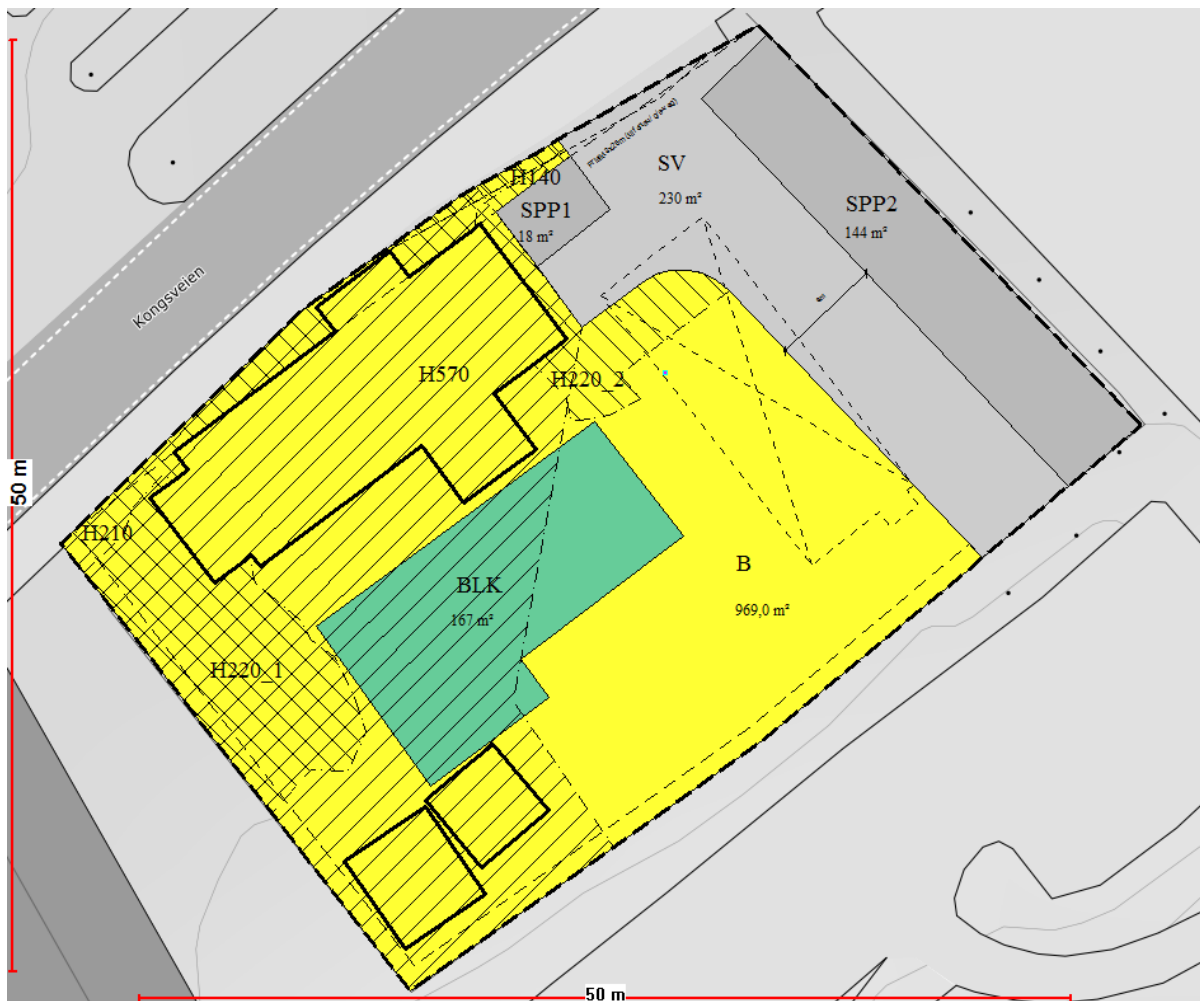
Alle søknadspliktige endringer i tiltak knyttet til bygninger eller utemiljø innenfor område BIN og BKB2 skal fremlegges kulturminnemyndigheten til uttalelse før kommunen fatter vedtak.»

Generelle bestemmelser for parkering er også gjeldende for området (BKB2):

«Bolig (2 rom og/eller mindre enn 60m²) skal ha 1 plass per boenhet, 3 roms eller større 1,5 plass per leilighet. Bolig i hybelbygg eller tilsvarende skal ha 1 plass per boenhet.»

Det ble 22.11.2018 gitt **dispensasjon fra bestemmelse 2.1.4** for hovedhuset om kravet til næring i 1 etasje. Bygningen ble ombygget slik at den i dag rommer 4 leiligheter. Dispensasjonen ble gitt med den begrunnelse at området for næring i 1. etasje i Kommunedelplanen for Tynset tettsted avsluttes øst for Kongsveien 4, og det er et naturlig skille i forhold til forretningsdrift her. I reguleringsplan for Kongsveien legger ikke eiendommer vest for gnr./bnr. 40/3 opp til noe næring i 1 etasje. Dette fremstår i dag som et boligområde, med en regulering som legger opp til en viss fortetting på sørsiden av Kongsveien.

Nytt planforslag legger opp til boligformål med bruk av overordnet kode 1110 som åpner opp for alle typer boligbebyggelse. Boligarealet gis en utnyttelsesgrad på inn til 60% BYA, noe som er i tråd med overordnet plan. Planen inneholder videre areal avsatt til lekeplass, veg og parkering. Plankartet viser at bryggerhuset skal rives (bygningsnummer 154971734. Melding om delegert vedtak for riving og flytting er vedlagt).



Figur 3: Ny plan for eiendom gnr./bnr. 40/3.

Det ble gjennomført støyanalyse for eiendommen (vedlagt) som framgår i kartet som hensynssonene H210 og H220. Det er i planbestemmelsene satt krav til at før det gis byggetillatelse så skal det være redegjort for at alle boenheter har tilfredsstillende støøyforhold inne og på tilrettelagt uteareal, i tråd med retningslinje for støy i arealplanlegging T 1442.

Hensynssone *H570 – Bevaring av kulturmiljø* er videreført fra gjeldende reguleringsplan. Den ivaretar eksisterende bygg ut mot Kongsveien og deler av tunet (tilhørende stabbur og uthus).

Det er satt begrensninger for høyde til nye byggetiltak, med maksimal kotehøyde på +502,5 m.o.h. Dette tillater en bebyggelse som vil være ca. 1 m høyere enn dagens eksisterende bygg som bevares. Eksisterende hovedbygning på Svelland (bygningsnummer 154971726) har en mønehøyde på ca. +501,5 m.o.h., målt med en feilmargen på ± 21 cm.

Byggegrensen ligger i eiendomsgrensen mellom nordlige og østlige hjørne av eiendommen. Mellom østlige og sørlige hjørne ligger byggegrensen i eiendomsgrensen innenfor arealformålet parkering/veg, og 1 meter innenfor eiendomsgrensen i arealformålet bolig. Byggegrensen fortsetter 1 meter innenfor eiendomsgrensen mellom sørlige og vestlige hjørne. Fra vestlige hjørne og til nordlige hjørne ligger byggegrensen som en rett linje mellom hjørnene og følger ytterveggen på hovedhuset.

Det er ikke tillat med mer enn 10 enheter på eiendom gnr./bnr. 40/3. Det er 4 eksisterende enheter, og det kan derfor bygges opp til 6 nye. Av disse er det bestemt at 30 % skal ha universell utforming. Alle enheter skal kobles opp til kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Planbestemmelsene angir 50 m² uteareal pr leilighet. Skoleområdet er nært nok til å defineres som kvartalslekeplass. Lekearealet på eiendommen ligger innenfor området som i støyanalysen framgår som innenfor kravene til støynivå.

Videre er det satt krav til at avkjøringsforholdene skal dokumenteres med en detaljert situasjonsplan ved søknad om tillatelse, for å oppnå tilfredsstillende av-/utkjøringsforhold.

Det er også stilt krav til at det opparbeides 1 parkeringsplass per boenhet, og minst 1 gjesteparkeringsplass. Dette skal opparbeides før ferdigattest kan attesteres. Samme rekkefølgebestemmelse gjelder renovasjonsløsning, som kan løses innenfor SPP2.

Innkomne merknader til planoppstart

Bjørnar Semmingsen v/Planråd AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 29.05.2019 og kunngjorde det i Arbeidets Rett 29.05.2019. Det kom inn totalt 3 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 06.06.2019

NVE gir i forbindelse med planarbeid råd og veiledning i arbeidet med å vurdere flom- og skredfare, vassdragsinngrep, samt vassdrags- og energianlegg og sin sektormyndighet innenfor disse saksområdene.

I forbindelse med flom, erosjon, skred og overvann viser NVE til kravene i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17). Poengterer videre viktigheten med lokal overvannshåndtering. Viser videre til allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Planarbeidet må videre ta hensyn til planlagte energianlegg.

NVE anbefaler følgende veiledere og verktøy i oppstart av planarbeidet:

- NVEs karttjenester
- NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging
- NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner
- NVEs sjekkliste for reguleringsplan
- www.miljokommune.no
- www.nve.no/arealplan

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

→ Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. De forhold som berører NVEs ansvarsområde og som er relevant for denne planen er beskrevet i planbeskrivelsen og egne planbestemmelser.

Rådmannens merknad: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

2. Statens Vegvesen (SVV), datert 27.06.2019

Statens vegvesen (SVV) uttaler seg som forvalter av riksveg på vegne av staten, forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmyndighet med sektoransvar

SVV er generelt positiv til fortetningsprosjekter i sentrumsnære strøk og viser til at området som planlegges er innenfor indre sentrumssone i kommunedelplan for Tynset tettsted og er således i tråd med overordnet plan.

SVV viser videre til dispensasjonsbehandlingen av eksisterende bygg at det er enkelte uryddige forhold knyttet til atkomstforholdene til området, og disse ikke ser ut til å tilfredsstille vegnormalene. Ber om at det i videre planarbeidet gjøres vurderinger av trafiksikkerheten sett opp mot tilstøtende fortau og veganlegg, samt forhold knyttet til trafiksikker skoleveg. Til slutt skal støyforhold vurderes og dokumenteres, og eventuelle tiltak sikres gjennomført i det videre planarbeidet.

→ Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. De forholdene som kommenteres er vurdert og ivarettatt i forslag til plan.

Rådmannens merknad: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forlagsstiller.

3. Fylkeskommunen i Hedmark, datert 25.06.2019

Fylkeskommunen viser innledningsvis til at eksisterende bygninger innenfor området er oppført i nasjonal kulturminnedatabase Askeladden med ID 216563 og 216539, som kommunalt verneverdig og med status «vernet etter pbl».

Planfaglige forhold:

Fylkeskommunen viser til gjeldene regulering og forutsetter at planarbeidet skjer i god dialog med kommunen og berørte parter, søker helhetlige løsninger med god arkitektonisk kvalitet, tilpasning til omkringliggende bebyggelse etc. Det forutsettes at retningslinje for behandling av støy T-1442/2016 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 legges til grunn for planleggingen, og at overvannshåndtering avklares i reguleringsplanen.

Kulturvernrelaterte forhold:

Fylkeskommunen har ingen merknader i forhold til automatisk fredete kulturminner. For nyere tids kulturminner bes det om at dersom det under arbeidets gang viser seg at nyere tids kulturminner vil bli berørt i forbindelse med gjennomføring av planen, må verneverdien av berørte kulturminner avklares.

→ Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. De forholdene som kommenteres er vurdert og ivarettatt i forslag til plan.

Rådmannens merknad: T-1520 er ikke hensyntatt i planen. Retningslinjene gjelder tettsteder hvor årlig døgntrafikk (ÅDT) er over 8 000 forbi planområdet. Tynset bys høyeste ÅDT er på 5 200 (Over brua inn til Tynset). Forbi planområdet er ÅDT 3 500. Derfor ansees ikke luftkvalitet som problematisk i sammenheng med denne planen.

Resten av innspillet er tilstrekkelig kommentert av forlagsstiller.

Saksvurdering:

Det er i pkt. 6. *Rekkefølgebestemmelser* et krav om at opparbeidelse av parkering i henhold til parkeringsnormene, utomhusarealer iht. omsøkt utenomsplan og renovasjon skal løses før en ferdigattest kan gis.

Ikke innarbeidet plass til renovasjon i plankartet. I bestemmelsene er det foreslått at det kan settes av plass til renovasjon innenfor arealformål SPP2.

Støyanalysen ble gjennomført i en periode hvor det var planlagt næring i 1. etasje på nybygg på tomte. Det er derfor bare 2. etasje som er omtalt i støyanalysen. Avbøtende tiltak for tilfredsstillende støyforhold i bygg er dekt av *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016* i pkt. 6 *reguleringsbestemmelser*.

Byggeplanene

Det er planlagt maksimum 10 enheter på eiendom gnr./bnr. 40/3, samt satt krav til minimum 50 m² uteoppholdsareal pr enhet. Bryggerhuset er planlagt revet for å kunne gjennomføre dette. Bryggerhuset er ikke dekt av hensynssonen som ligger i eksisterende plan, men av kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljøer. Det er gitt delegert vedtak om riving av bygget (vedlagt).

Det er gjort nødvendige avklaringer (høydestudie for Tynset sentrum, 2015) som synes fornuftige i forhold til at nye bestemmelser åpner for høyder som overgår dagens bevaringsverdige bebyggelse med ca. 1 meter.

Området har fra før en blanding av gammel gardsbebyggelse (museum), leilighetsbygg (rammsmoen terrasse) og rådhus/kulturhus. Siden eiendommen ligger ved siden av museet og delvis innenfor hensynssone H570 – bevaring av kulturmiljø passer valg av utforming, etter byggeskikkveilederen «Byggeskikk i Midt- og Nord-Østerdal» bra inn i området.

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene framgår av kommentarer over. Omfanget er beskjedent, og merknadene bør kunne innarbeides i planforslaget uten større problemer.

Lekeplasser

Lekeplass for småhusområdet er vist i planforslaget. Det er ikke satt krav til minimum 200 m² nærlekeplass. Areal avsatt til nærlekeplass er på 167 m². Planen har også bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis brukstillatelse for boligene.

Infrastruktur

Avkjørsel fra fylkesveg 2222. Det er trafiksikker forbindelse for gående og syklende til sentrum og skoler.

Avkjøringsforholdene skal dokumenteres med en detaljert situasjonsplan i forbindelse med søknad om tillatelse. Utformingen av adkomst/avkjørsel må opparbeides i tråd med håndbok N100 for veg- og gateutforming.

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

Forslagsstiller har vurdert forslaget i henhold til Naturmangfoldsloven som følger:

«Naturmangfoldloven stiller krav til en helhetlig vurdering basert på tiltakets omfang versus kunnskapsgrunnlaget og de følger planen omfatter for naturmangfoldet. Forholdet til naturtyper og naturmiljø, samt landskapstilpasning, landbruk og friluftsinnteresser er rutinemessig vurdert som egne temaer i Risiko- og sårbarhetsanalysen. Alle disse er det konkludert med at disse hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av reguleringsplanforslaget. Siden området tidligere er utbygd, synes det ikke å være avgjørende konflikt til å måtte vurdere "føre-var"- prinsippet i § 9.

Kunnskapsgrunnlaget for å vurdere prinsippene for offentlig beslutningstaking etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 synes derfor tilstrekkelig ivaretatt. Planbeskrivelsen omtaler de aktuelle forholdene som det bør tas hensyn til, og det er ingen særlige interesser knyttet til naturmangfold som tilsidesettes som følge av planforslaget. For naturmangfoldlovens del vises det til at vurderingen og vektleggingen av prinsippene i §§ 8-12 er ivaretatt og at forholdet til bærekraftig bruk er vurdert tilstrekkelig jfr. § 7.

Forholdet til naturmangfoldsloven synes ikke å være noe relevant tema, men er forespurt av regional myndighet og er derfor kommentert.»

Kommunen stiller seg bak forslagsstillers vurdering om at arealet ikke er av vesentlig betydning for naturmangfold. Dette på grunn av at eiendommen består av bearbeidet plen og ellers bebyggt areal.

Vedtaket konsekvenser for klima og miljø

Planen vil åpne for fortetting på en eiendom som ligger ovenfor sentrums kollektivknutepunkt. I andre retningen ligger Spar, under 100 meter i gåavstand fra eiendomsgrensen. Utviklingen vil derfor redusere utslipp av CO₂ og er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Planen legger opp til å bygge ned mer av eiendommen. Færre permeable flater vil øke overvannsproblematikken på eiendommen og nærliggende områder. Det er egne bestemmelser for eiendommen angående håndtering av overvannsproblematikk.

Råd og utvalg

Planen sendes på høring til Eldrerådet, rådet for likestilling for funksjonshemmede, internasjonalt råd og Trafikksikkerhetsutvalget.

Innstilling:

1. I henhold til plan- og bygningslovens §§5-2 og 12-10 fremmer formannskapet saken og vedtar å legge planforslaget *Detaljregulering for Svelland, Kongsveien 4*, plan ID 201906,

ut til høring og offentlig ettersyn etter gjennomført endring ihht. punkt 2, med følgende dokumenter:

- Plankart i målestokk 1:500, datert 12.10.2020.
- Reguleringsbestemmelser, datert 12.10.2020.
- Planbeskrivelse, datert 08.10.2020.
- ROS-analyse, datert 08.10.2020.

2. Byggegrenser konkretiseres i reguleringsbestemmelsene i tråd med plankart før utsendelse.

Formannskapet behandlet saken i møte 22.10.2020 :

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. I henhold til plan- og bygningslovens §§5-2 og 12-10 fremmer formannskapet saken og vedtar å legge planforslaget *Detaljregulering for Svelland, Kongsveien 4*, plan ID 201906, ut til høring og offentlig ettersyn etter gjennomført endring ihht. punkt 2, med følgende dokumenter:

- Plankart i målestokk 1:500, datert 12.10.2020.
- Reguleringsbestemmelser, datert 12.10.2020.
- Planbeskrivelse, datert 08.10.2020.
- ROS-analyse, datert 08.10.2020.

2. Byggegrenser konkretiseres i reguleringsbestemmelsene i tråd med plankart før utsendelse.