

INNHALDSFORTEGNELSE

1. INNLEDNING	2
1.1. Bakgrunn	2
1.2. Formål, innhold og detaljeringsgrad i planarbeidet	2
1.3. Forslagsstiller	3
1.4. Planlegger/konsulent	3
2. BESKRIVELSE AV OMRÅDET	3
2.1. Beliggenhet og planavgrensning	3
2.2. Dagens arealbruk og landskap	4
2.3. Naturverdier og kulturminner	4
2.4. Miljøforhold – støy og annen forurensning	4
2.5. Flom, ras og grunnforhold	4
2.6. Friluftsliv	5
2.7. Trafikkforhold – veger og adkomst til området	5
3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	6
3.1. Nasjonale mål og retningslinjer	6
3.2. Kommunale planer og føringer	7
3.3. Pågående reguleringsplanprosesser	7
4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	7
4.1. Kunngjøring av igangsatt planarbeid	7
4.2. Sammendrag av forhåndsuttalelser med forslagsstillerens kommentar	7
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	9
5.1. Illustrasjonsplanen	9
5.2. Reguleringsplankartet	10
5.3. Reguleringsformål	11
5.4. Bebyggelse og anlegg	11
5.5. Støy	12
5.6. Adkomstveger	12
5.7. Grønnstruktur	13
5.8. Hensynssoner	13

1. INNLEDNING

Lillebekkmoen boligområde ligger langs FV 681 - Parkveien, ca 1,3 km øst for Tynset sentrum. Lillebekkmoen boligområde ble regulert i 2010, og store deler av den nordligste delen av feltet har blitt utbygd. SK Bygg var tiltakshaver for planarbeidet i 2010, og er tiltakshaver for omreguleringen.

Omreguleringen forholder seg til gjeldene plangrense.

1.1. Bakgrunn

SK Bygg ønsker å omregulere en mindre del av reguleringsplan for Lillebekkmoen boligområde. SK-bygg er eier av arealene som ønskes omregulert.

Planen skal stadfeste eksisterende forhold i området.

1.2. Formål, innhold og detaljeringsgrad i planarbeidet

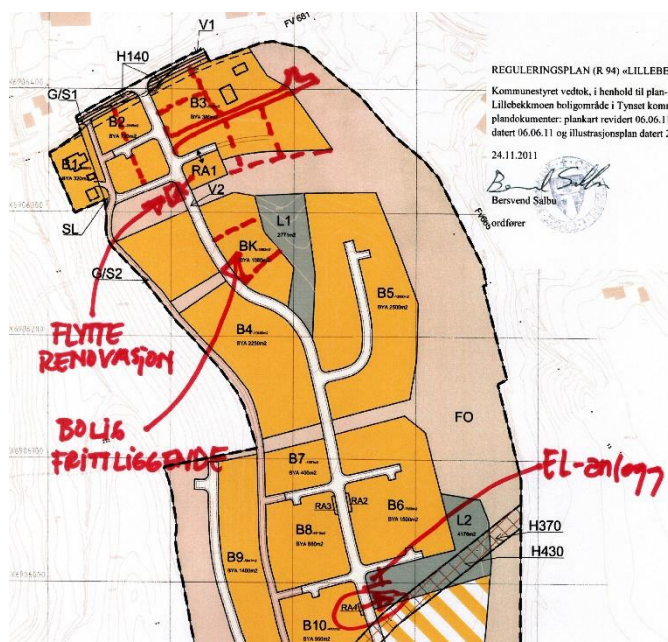
Planen inneholder hovedsakelig boligbebyggelse, vegformål, gangveger og friområder. Dette vil fortsatt være gjeldene etter omreguleringen.

Reguleringsplanen er en detaljregulering, som angir detaljerte bestemmelser knyttet til byggehøyder, materialbruk, farger og utnyttelsesgrad.

Formålet med omreguleringen er:

- Flytte områder for renovasjon (RA4, RA5, RA6 og RA7) 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.

Områder for renovasjon har fått nye feltnavn i omreguleringen.



Figur 1.1: Utsnitt av reguleringsplan R94.

1.3. Forslagsstiller

Forslagsstiller er SK Bygg as.

1.4. Planlegger/konsulent

Konsulent for planarbeidet har vært Feste NordØst AS, ved landskapsarkitekt Stine Ringnes, geomatikkingeniør Knut-Olav Torkildsen og arealplanlegger Anja Øren Ryen.

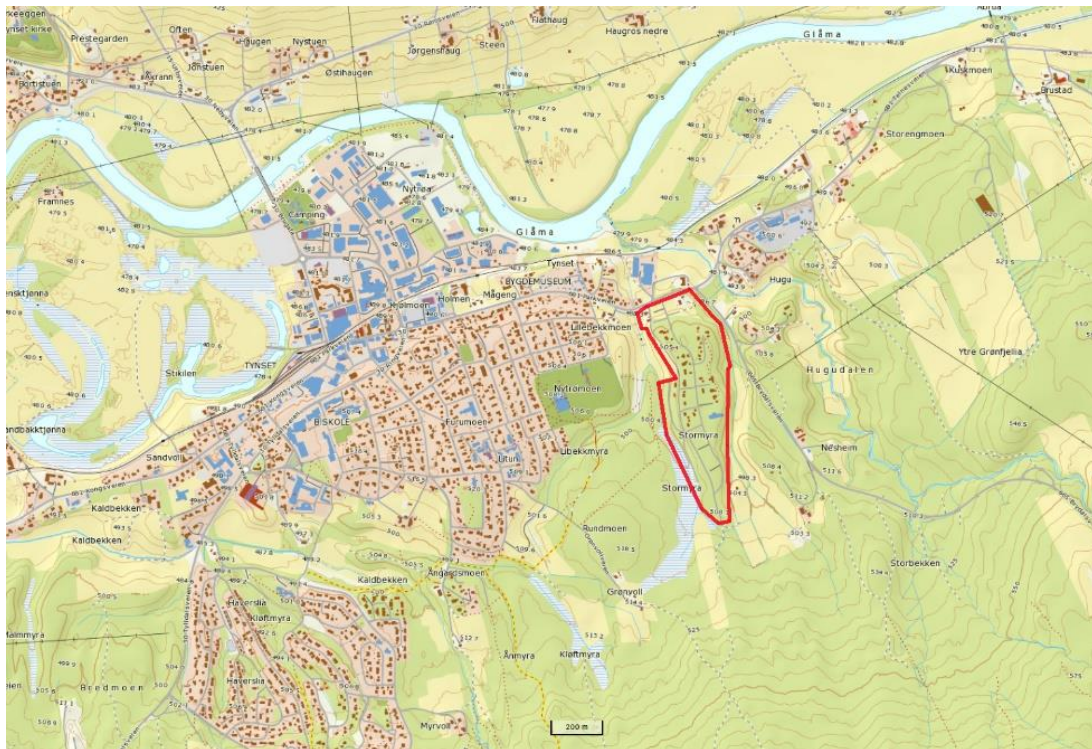
2. BESKRIVELSE AV OMRÅDET

2.1. Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet – Lillebekkmoen boligområde – ligger øst for Tynset sentrum, på sørsiden av FV 681 - Parkveien. Området er regulert, og omreguleringen forholder seg til gjeldene plangrense og planformål. Det vil ikke være negative konsekvenser av omreguleringen. Det er positivt å flytte returpunkt for renovasjon, og det er positivt å regulere tomtegrenser innen områdene BF2 og BF3.

Planområdet utgjør 193 daa, og omfatter flere eiendommer; 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.

Planområdet avgrenses mot skogsområder i sør, vest og øst, mot dyrkamark i nordvest og sørøst og mot FV 681 - Parkveien i nord. Lillebekkmoen var opprinnelig en furumo, et forholdsvis flatt område. Terrenget heller nedover mot øst og vest, mot to bekkedaler.



Figur 2.1: Oversiktskart for Tynset, med planområdet markert.

2.2. Dagens arealbruk og landskap

Området er regulert til boligformål, og store deler av feltet er utbygd. Den sørligste delen av Lillebekkmoen er fortsatt delvis skogkledd og henger sammen med skogsområder sør for reguleringsplanen.



Figur 2.2: Eksisterende arealbruk; boliger, skogsområder og dyrkamark på Lillebekkmoen og tilgrensende areal.

Turløypenett ligger sør og vest for planområdet. Kunstgrasbaner og fotballhall ligger like vest for planområdet.

2.3. Naturverdier og kulturminner

Naturverdier og kulturminner er sjekket ut for området, ved utarbeidelse av reguleringsplanen i 2011. Det ble ikke gjort funn av kulturminner ved registrering i 2007. Det har ikke kommet nye funn som hindrer omregulering av området i dag.

2.4. Miljøforhold – støy og annen forurensning

Det er beregnet veitrafikk- og jernbanestøy for planområdet, i forbindelse med reguleringen i 2010. Støyrapporten ligger i sin helhet som vedlegg til reguleringsplanen. Det er lagt inn gul støysone langs FV 681 - Parkveien, i henhold til støyberegningen. To eksisterende boliger og tre regulerte tomter ligger innenfor gul sone. Støyrapporten beskriver tiltak for reduksjon av støy ved uteoppholdsareal. Det er ingen annen forurensning innenfor området.

2.5. Flom, ras og grunnforhold

Yttergrensen av planområdet mot øst og vest ligger innenfor aktsomhetskart for flom. Aktsomhetskartene viser 500-årsflom, og er utarbeidet fra en veldig grov terrengmodell. Ved å gå nærmere inn på de områdene som ligger innenfor skraverte soner, finner en at både avstand og høydeforskjell (kotehøyde) tilsier at flomfaren er minimal. Soner for 200-årsflom reguleres til flomfare. Disse sonene ligger ikke innenfor planområdet. Det er regulert faresone i 20 m bredde fra midt grøft, på østsiden av planområdet.

Det er ikke registrert fare for ras eller ustabile grunnforhold innenfor området. Det er i hovedsak sand- og grusmasser på Lillebekkmoen, med mer siltige innslag i de bratte skråningene mot bekkedalene i øst og vest.



Figur 2.3: Aktsomhetskart for flom fra NVE. Avstand og høydeforskjell mellom bekk og byggeområder i planen er vist med rød strek og påskrift. Grønn «strek» viser en grov angivelse av de grøftene/bekkene som går på øst- og vestsiden av planområdet, og angir maksimal vannstigning med 2-3m. Minste høydeforskjell mellom byggeområde og grøft bekk er 6m.

2.6. Friluftsliv

Nyrømoen fotballanlegg ligger rett vest for boligfeltet, i tillegg er det enkel tilgang til tur- og løypenett sør og vest for området. Gang- og sykkelvegen gjennom boligfeltet sikrer tilgang til friluftsområdene.

2.7. Trafikkforhold – veger og adkomst til området

Det er etablert nye adkomstveger inn i området, med ny og oversiktlig avkjøring fra FV 681 - Parkveien. Tidligere traktorveg er omgjort til gang- og sykkelveg gjennom feltet.



Figur 2.4: Eksisterende situasjon innenfor planområdet. (Foto: Tynsetingen.no)

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Detaljreguleringen er i henhold til gjeldende kommunedelplan for Tynset tettsted og forholder seg til plangrensen for gjeldene reguleringsplan for Lillebekkmoen.

Omreguleringen vil ikke gi konsekvenser av negativ art for eksisterende og nye boliger innenfor feltet, eller omkringliggende områder. Det er ikke krav om konsekvensutredning for planområdet.

3.1. Nasjonale mål og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging. Arealbruk og transportsystem skal samordnes slik at tyngden av ny bebyggelse konsentreres til tettsteder slik at en større del av ulike reisemål kan nås til fots eller med sykkel, og at mest mulig av ny bebyggelse konsentreres til områder med god kollektivdekning. Det skal legges til rette for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur og friluftsområder. En bør søke å samle naturinngrepene mest mulig.

Vurdering:

Planforslaget legger til rette for utvikling av sentrumsnære boligområder. Det er kort avstand til Tynset sentrum, til skoler, barnehager og kollektivknutepunkt (buss- og jernbanestasjon). Reguleringen er en videreføring av eksisterende boligfelt.

Rundskriv – T-2/2008 Om barn og planlegging

Formålet med T-2/2008 «Om barn og planlegging» er å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. T-2/2008 skal sikre at det offentlige ivaretar sitt ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet sett kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Vurdering:

Planforslaget legger til rette for sentrumsnære boliger, med trafikksikre skoleveger. Interne gangveger knyttes til eksisterende gang- og sykkelvegnett mot skoler, barnehager og sentrum. I tillegg er det

etablert en barnehage innenfor planområdet. Boligområdet ligger nært inntil eksisterende fotballanlegg og turløypenett/lysløype for bruk sommer og vinter.

3.2. Kommunale planer og føringer

Reguleringsplanen er i henhold til overordnede planer, kommunedelplan for Tynset tettsted og reguleringsplan for Lillebekkmoen.

Vurdering:

Reguleringsbestemmelsene for området er endret i henhold til kommunedelplan for Tynset tettsted når det gjelder fargebruk på bygninger.

3.3. Pågående reguleringsplanprosesser

Det er ingen andre pågående reguleringsplanprosesser tilgrensende planområdet.

4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1. Kunngjøring av igangsatt planarbeid

De krav som følger plan- og bygningsloven vedrørende kunngjøringer og varsling er fulgt. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid, ble sendt til offentlige instanser, grunneiere og naboer 29.05.2017. I tillegg ble det annonsert i Arbeidets Rett og på kommunens nettsider.

Frist for uttalelser var satt til 26.06.2017. Totalt er det mottatt 6 merknader, hvorav alle fra offentlige instanser.

4.2. Sammendrag av forhåndsuttalelser med forslagsstillers kommentar

Offentlige:

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.

Forslagsstillers 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 sjekkliste som ivaretar NVEs forvaltningsområder.

Forslagsstillers kommentar:

Reguleringsplanen berører ikke temaene i NVEs sjekkliste. 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 siktforhold 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 uaktsomhetsansvar 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.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

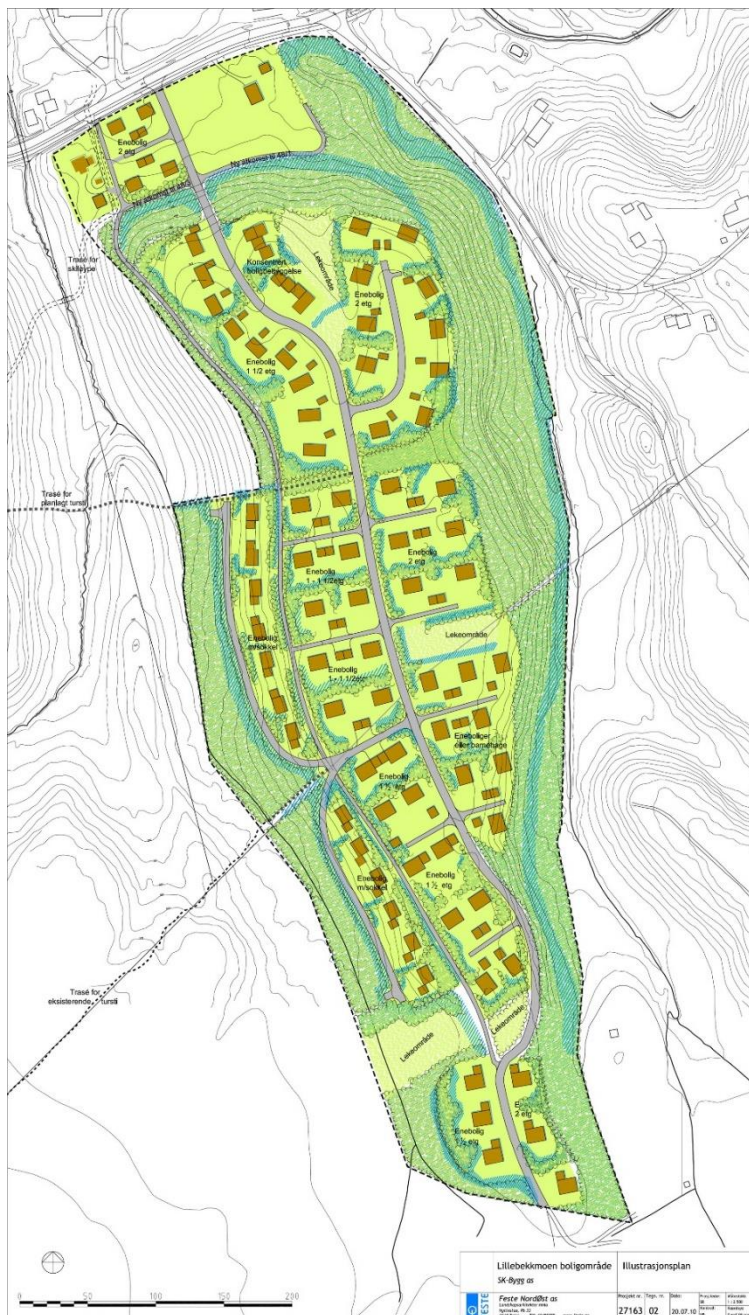
5.1. Illustrasjonsplanen

Det er utarbeidet illustrasjonsplan knyttet til gjeldene reguleringsplanen fra 2011. Illustrasjonsplanen ligger fortsatt til grunn for videre utbygging av området.

Illustrasjonsplanen er utarbeidet ut fra naturgitte forhold, terrengeanalyser og innspill fra tiltakshaver.

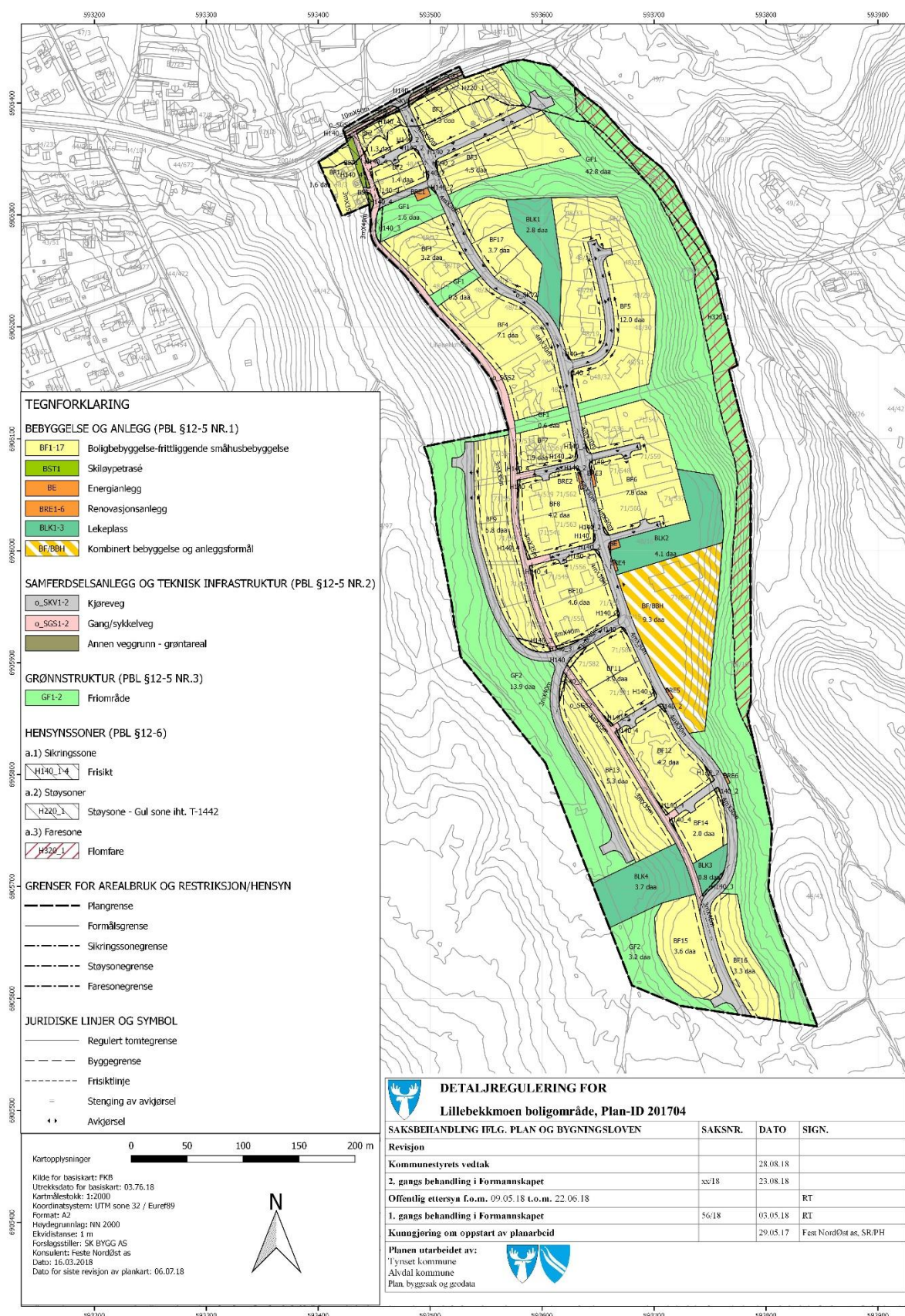
Illustrasjonsplanen viser utnyttelsen av området, med bebyggelse, veger, lekeområder og friområder.

Illustrasjonsplanen skal ligge til grunn for utarbeidelse av nye tomtedelingsplaner.



Figur 5.1: Illustrasjonsplan for Lillebekkmoen

5.2. Reguleringsplankartet



Figur 5.2: Plankart for detaljreguleringsplan Lillebekkmoen boligområde.

5.3. Reguleringsformål

Planområdet er totalt på 193 daa, hvorav 130,5 daa er arealer til byggeområder og samferdsel. En detaljert oversikt over alle reguleringsformålene framgår i tabellen nedenfor.

Figur 5.3: Reguleringsformål i planen				
Hovedformål	Underformål	Benevnelse	SOSI-kode	Areal (daa)
Bebyggelse- og anlegg	Boligbebyggelse – frittliggende	BF 1-17	1111	85,70
	Skiløypetrasé	BST	1420	0,34
	Energianlegg	BE	1510	0,07
	Renovasjonsanlegg	BRE 1-6	1550	0,25
	Lekeplass	BLK 1-3	1610	11,34
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål Bolig/Barnehage	BF/BBH	1111/1161	9,30
Sum				107,00
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	o_SKV 1-2	2011	17,87
	Gang/sykkelveg	o_SGS 1-2	2015	5,16
	Annen vegggrunn – grøntareal		2019	0,50
Sum				23,52
Grønnstruktur	Friområde	GF 1-2	3040	62,55
Sum				62,55
Samlet areal				193,0

Figur 5.4: Hensynssoner i planforslaget (sonene inngår i andre arealformål)				
Hensynssone			Benevnelse	SOSI-kode
Sone a1)	Sikringssone	Frisikt	H140_1-4	140
Sone a2)	Støysone	Gul sone	H220_1	220
Sone a3)	Faresone	Flomfare	H320_1	320

5.4. Bebyggelse og anlegg

Det legges opp til en feltmessig regulering med angitt maksimum antall boliger i hvert felt. Tomteinndeling skal avklares ved utarbeidelse av tomtedelingsplaner for de feltene som til enhver tid er aktuelle å bygge ut. Dette gir en fleksibilitet i utbyggingsmønsteret, da utbyggingen antas å ville strekke seg over tid.

Hovedtrekkene for bebyggelsen er at det tillates opp til 2 etasjer på østsiden av hovedatkomstvegen, mens det på vestsiden tillates opp til 1,5 etasjers bygg.

Det legges opp til eneboliger på forholdsvis store tomter innen største delen av feltet. Innen områdene B9 og B13 legges det opp til mindre tomter og bygg med sokkel (ut fra terrengforholdene).

Adkomst til tomtene innenfor BF17 skjer fra o_SKV2, på samme måte som etablerte tomter på sørvestsiden av vegen. Terrenget vil bli tatt noe ned, slik at stigningsforholdene på avkjøringene blir tilfredsstillende for de nordligste tomtene.

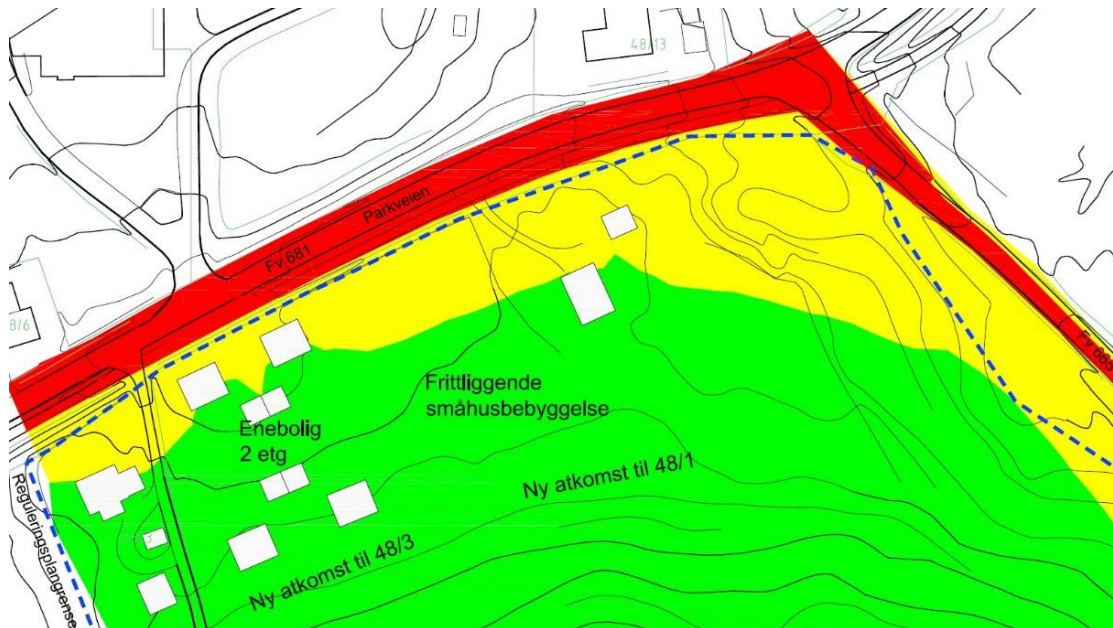
Innen området BF/BBH - kombinert bebyggelse, tillates oppsett av enten boliger eller barnehage.

Det reguleres store arealer for lek nord, midt og sør i planområdet. Dette er områder som skal opparbeides med balløkker, lekeinstallasjoner og akebakker.

I tillegg reguleres friområder mot øst og vest. Dette vil være attraktive aktivitetsområder sommer (tur, bærplukking osv) og vinter (ski, aking, osv).

5.5. Støy

Det er utført støyberegning for reguleringen i 2011. Denne ligger i sin helhet som vedlegg 1. Bestemmelsene i T-1442, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, ligger til grunn for støyberegningene og benyttede grenseverdier. Beregningene viser at 5 tomter for støyfølsom bebyggelse ligger innenfor gul støysoner. For disse tomtene må uteoppholdssoner etableres på sørsiden av bebyggelsen. Bestemmelsene gir føringer for krav knyttet til bebyggelsen og uteområdene innenfor BF1 – BF3.



Figur 5.5: Støysonekart fra støyrapporten, vedlegg 1.

5.6. Adkomstveger

Det reguleres atkomst til området, med avkjøring fra FV 681 - Parkveien. Reguleringsplanen stadfester opparbeidet adkomstveg. Avgreininger fra atkomstvegen gir vegutløsning for alle tomtene i planområdet. Når atkomstvegen er etablert, skal de eksisterende avkjørslene fra FV 681 - Parkveien til eiendommene 48/3 og 48/1 stenges.

Det skal opparbeides ny atkomst til landbruksområdene i sør. Denne vegen skal legges utenom de regulerte boligområdene.

Hovedvegen reguleres med 9 m bredde, 6 m kjøreareal og 1,5 m sideareal (grøft og snøopplag) på hver side. Vegen reguleres til offentlig veg og skal være ferdig opparbeidet innen siste felt utbygges.

Den eksisterende traktorvegen reguleres til ny gang- og sykkelveg. Det legges opp til avgreining av gang- og sykkelvegen som gir trygge interne gangforbindelser til de nye boligfeltene.

I henhold til føringer i kommunedelplanen, er det regulert inn en trasé for skiløype nordvest i planområdet.

Det er ikke regulert inn busslommer i planen. Det er stor usikkerhet knyttet til bybusstilbudet. Dersom det fortsatt er aktuelt med bussrute innen feltet, vil det være tilstrekkelig med kantstopp, der bussen stopper for av – og påstigning i vegen.

5.7. Grønnstruktur

Det reguleres 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.

5.8. Hensynssoner

Frisiktskravene fra vegvesenet sikres med regulering av frisiktssoner ved avkjøringen til Lillebekkmoen fra FV 681 - Parkveien. Frisiktsonene reguleres med 10 x 50 m for kjørevege og 3 x 50 m for gang- og sykkelveg.

Frisiktskravene internt i feltet sikres med regulering av frisiktssoner i alle interne vegkryss, 4 x 30 m i kryss mellom kjøreveger, 3 x 40 m i kryss mellom kjørevege og gang- og sykkelveg og 3 x 35 m i kryss mellom gang- og sykkelveger.

Gul støysone er regulert inn med støysone – gul sone.

Flomfare er regulert i 20m sone fra midt grøft/bekk langs østsiden av planområdet.