

1.1.1

Detaljregulering for

TORVGATA 4, 6, 7, 8, 9

(GNR/BNR: 42/21, 42/10, 42/84, 42/82 og deler av 42/8)

Planbeskrivelse: 2019-04-09

Revisjon: 1

Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert: 2019-04-09

Tilhørende plankart, datert: 2019-06-12



2 SAMMENDRAG

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging og fortetting til bolig- og forretningsformål, kontorer samt tjeneste- og serviceformål.

For det planlagte byggetiltaket har det tidligere vært sendt inn søknad om dispensasjon, men søknaden har ikke ført frem.

Det er derfor satt i gang en detaljreguleringsprosess med bred medvirkning, og konsekvensutredning av vesentlige tema, som høyder, utnyttelse og uteoppholdsarealer. Også tema kulturmiljø er belyst. Planen skal tilrettelegge for en revitalisering av Tynset torv.

Vedleggsoversikt	Dato
01. ROS analyse	09.04.19
02. Trafikkanalyse	13.03.19
03. Støyvurdering	11.01.19
04. Vibrasjonsforhold	04.02.19
05. Illustrasjoner	
A001 Situasjonsplan	09.04.19
A020 Situasjonssnitt	05.03.19
A021 Snitt 1 og 2	05.03.19
A022 Snitt 3 og 4	05.03.19
A901 Illustrasjon	06.01.19
A902 3d modell Tynset Torg	25.01.19
A903 3d modeller fra sør	06.02.19
A904 Oversiktsbilde	
06. Sol-skyggestudier	09.04.19
A949 Sol/skygge Sit.plan	kl 0900
A950-1 Sol/skygge juni	kl 0900
A950-2 Sol/skygge juni	kl 1200
A950-3 Sol/skygge juni	kl 1500
A950-4 Sol/skygge juni	kl 1800
A951-1 Sol/skygge mars/sept	kl 0900
A951-2 Sol/skygge mars/sept	kl 1200
A951-3 Sol/skygge mars/sept	kl 1500
A951-3 Sol/skygge mars/sept	kl 1800

Innholdsfortegnelse

2	SAMMENDRAG	2
	Vedleggsoversikt Dato	2
3	BAKGRUNN	6
3.1	Hensikten med planen	6
3.2	Medvirkende i planprosess, eierforhold	6
3.3	Tidligere vedtak i saken	8
3.4	Konsekvensutredning	8
4	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	8
4.1	Kunngjøring/medvirkning	8
4.2	Eventuelle avklaringer med offentlige myndigheter	9
4.3	Fremdriftsplan	9
5	PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER	10
5.1	Nasjonale føringer	10
5.2	Regionale føringer	11
5.3	Kommunale planer og føringer	11
5.4	Gjeldende reguleringsplaner:	16
5.5	Tilgrensende reguleringsplaner:	17
6	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	18
6.1	Beliggenhet og stedet Tynset	18
6.2	Dagens arealbruk	20
6.3	Landskap, klima, vegetasjon	24
6.4	Kulturminner og kulturmiljø	26
6.5	Naturverdier	26
6.6	Trafikkforhold	26
6.7	Barns interesser	29
6.8	Sosial infrastruktur (skole, barnehage, m.m.)	29
6.9	Universell tilgjengelighet	30

6.10	Teknisk infrastruktur.....	30
6.11	Grunnforhold.....	31
6.12	Støyforhold.....	32
6.13	Risiko- og sårbarhet.....	33
6.14	Næring.....	33
6.15	Analyser/utredninger.....	33
7	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	34
7.1	Planlagt arealbruk	37
7.2	Gjennomgang og beskrivelse av planområdets reguleringsformål og løsninger	38
7.3	V1 plan kjeller	38
7.4	V2 plan 1. etg, bakkeplan	38
7.5	V3 plan 2-5. etg	41
7.6	Bebyggelsens Plassering og utforming	44
7.7	Bomiljø, bokvalitet	53
7.8	Parkering	53
7.9	Tilknytning til infrastruktur	55
7.10	Trafikkløsning.....	55
7.11	Planlagte offentlige anlegg.....	57
7.12	Miljøtiltak.....	58
7.13	Universell utforming.....	58
7.14	Uteoppholdsareal (MUA og LEK) og rekreasjon.....	58
7.15	Kulturminner/kulturmiljø.....	60
7.16	Vann og avløp, offentlig nett/tilkoblinger.....	60
7.17	Renovasjon.....	60
7.18	Avbøtende tiltak ifm Risiko og Sårbarhet (ROS).....	60
7.19	Rekkefølgebestemmelser.....	60
8	VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	62

8.1	Konsekvensutredning	62
8.2	Kulturminner/kulturmiljø	75
8.3	Trafikk	79
8.4	Støy	80
8.5	Luftkvalitet	80
8.6	Landskap	80
8.7	Naturmangfold	80
8.8	Barn og unges interesser	80
8.9	Sosial infrastruktur	81
8.10	Universell tilgjengelighet.....	81
8.11	Energibehov/energiforbruk.....	81
8.12	Teknisk infrastruktur.....	81
8.13	Økonomiske konsekvenser.....	81
8.14	Forhold til overordnede planer og mål.....	81
9	INNKOMNE MERKNADER FRA BERØRTE PARTER MED FORSLAGSTILLERS KOMMENTARER.....	82
9.1	Fylkesmannen i Hedmark	82
9.2	Statens vegvesen (SVV)	84
9.3	Norges vassdrag- og energidirektorat	85
9.4	Direktoratet for mineralforvaltning	85
9.5	Hedmark fylkeskommune	86
9.6	Bane Nor	86
9.7	Sametinget	87
9.8	Tore Skjøtskift	88

3 BAKGRUNN

3.1 Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging og fortetting til bolig- og forretningsformål, kontorer samt tjeneste- og serviceformål. Planen skal koordineres mot eventuelle vedtatte planer for torvområdet som ikke er en del av planområdet, og muliggjøre en sammenbygging av Torvgt. 4 og Torvgt.6.

En gjennomgripende intensjon med planarbeidet er å legge grunnlag for en revitalisering av torget. Et sentralt og godt møtested som tilfredsstillende innbyggernes krav i et moderne samfunn.

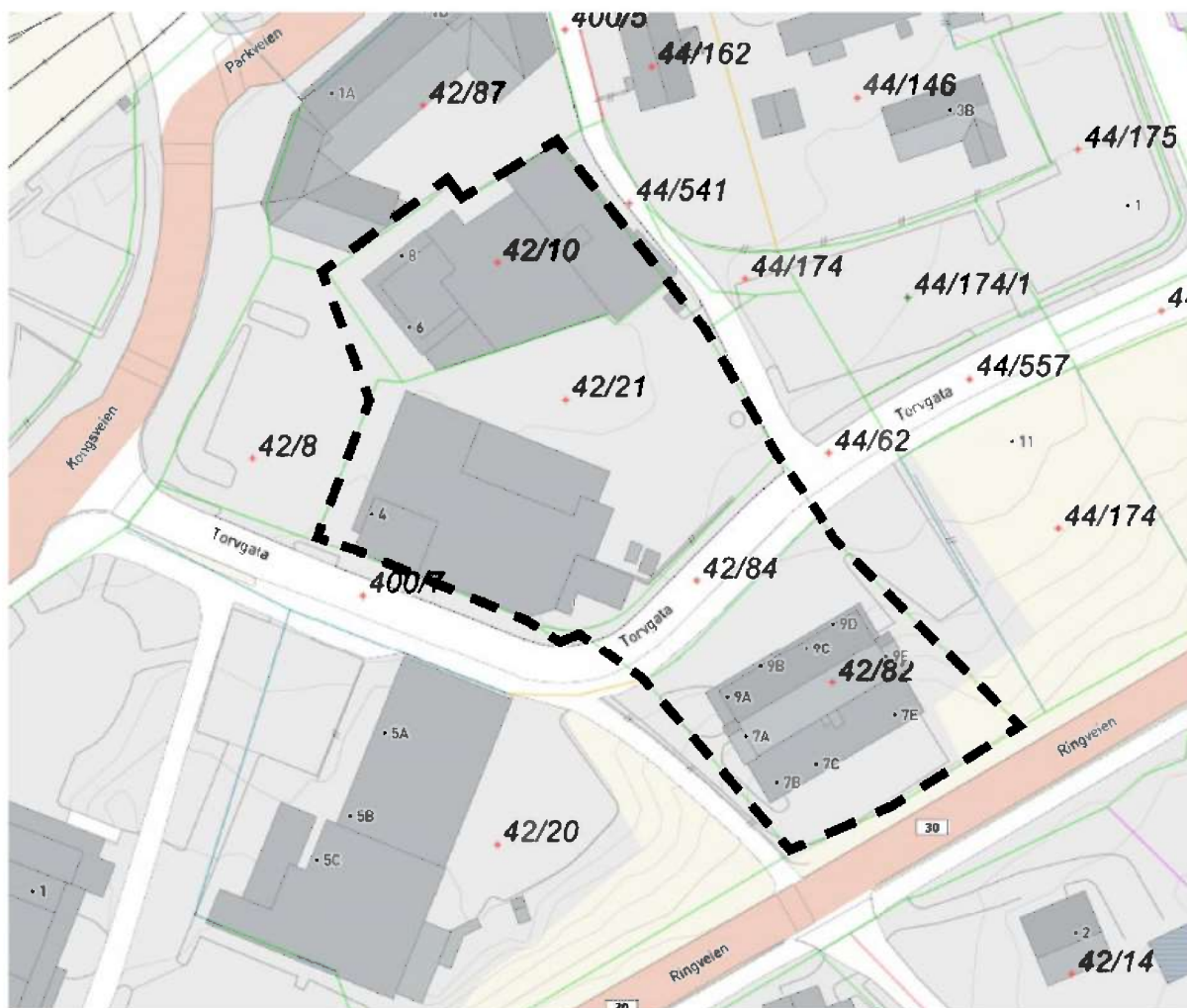
Torget er, og skal være det dominante stedet i Tynset. Her er Rådhus, Kulturhus, transport og kollektivtransport samlet. Det er også et bygningsmessig tyngdepunkt som skal videreutvikles.

3.2 Medvirkende i planprosess, eierforhold

Forslagstiller/utbygger: Sentrum Eiendom Tynset AS
v/ Ken Olav Phillips, T.951 32 963

Arkitekt: **ANDERSSEN + FREMMING AS**
v/ Willy Olsen, siv.ark.MNAL, wo@af-ark.no, T.957 58 835

Plankonsulenter: **ANDERSSEN + FREMMING AS / PLANMAKER**
v/ Willy Olsen, siv.ark.MNAL, wo@af-ark.no, T.957 58 835
v/ Andreas Corneliussen, ark.MNAL, andreas@planmaker.no,
T.962 29 102 www.planmaker.no
v/ Elisabeth Crawford, landskapsark.MNLA, elisabeth@planmaker.no



Grunnkart av planområdet. Markering av planavgrensning med stiplet linje.

Gbnr:	Adresse/ bygning	grunneier
42/21	Torvgata 4, Aas-bygget	Sentrum Eiendom Tynset AS
42/10	Torvgata 6 og 8, sporten	Alvdal Tynset Eiendom AS
42/82	Torvgata 7 og 9	Sentrum Eiendom Tynset AS
42/84	Torvgata, vegareal	Tynset kommune
42/8	Torget	Tynset kommune

3.3 Tidligere vedtak i saken

Dispensasjonssøknad ble sendt til kommunen 06.12.2017.

Dispensasjonen ble vedtatt innvilget i formannskapet den 18.01.18 med følgende vilkår:

- Prosjektet må tilby sine beboere et uteareal i tråd med kommunedelplanens bestemmelse pkt. 1.14.5.
- Det gis tillatelse til å bebygge nærmere enn 4 meter fra nabogrense for torgområdet (kommunes eiendom) dersom prosjektet gjennomføres med de kvaliteter som beskrevet i søknaden med illustrasjoner som viser en felles fasade mot torgområdet.
- Dersom adkomst til omsøkte bygg betinger tiltak på dagens torgareal må dette inngå som en del av samlet plan for torget. Eventuelle tiltak knyttet til bygget må planlegges i samarbeid med Tynset kommune og bekostes av tiltakshaver selv.

For mer informasjon om tidligere vedtak i saken og planprosessen se kapittel 3 Planprosess og medvirkning.

3.4 Konsekvensutredning

Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU §6. etter vedlegg I.

4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Kunngjøring/medvirkning

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 2018-09-19 i Østlendingen og på Tynset kommunes nettsted. Hjemmelshavere, rettighetshavere, fagmyndigheter, naboer og organisasjoner ble varslet om oppstartet planarbeid og fikk oversendt hele planprogrammet samme dato som det ble varslet i avisen. Frist for innsending av merknader var 2018-11-05.

Lovens krav om medvirkning har blitt ivaretatt gjennom høring av planprogrammet og reguleringsplanen med vanlig offentlig ettersyn etter

1. gangsbehandling, som vil gi anledning til å påvirke hvilke spørsmål som er viktige i planprosessen.

I tillegg ble det arrangert et åpent møte 2019-01-28 med informasjon og dialog om planforslaget som skulle sendes inn til

1. gangsbehandling. Møtet var både annonsert i avis og naboer/berørte direkte invitert via brev.

4.2 Eventuelle avklaringer med offentlige myndigheter

Det ble avholdt oppstartsmøte med Tynset kommune 2018-07-03. Referat ble skrevet av Tynset kommune v/ Kristin Aasen.

Planforslaget er utarbeidet i dialog med kommunen og andre offentlige myndigheter.

4.3 Fremdriftsplan

Planprosess	Faser i planarbeidet	Deltakere	Tidsrom
1. Planprogram/ Oppstart av planarbeid	Utarbeide forslag til planprogram i dialog med kommunen	Plankonsulenter/ kommunen	September 2018
	Forslag til planprogram, levering	Plankonsulenter	September 2018
	Høring planprogram/ varsling oppstart planarbeid	Plankonsulenter	September og oktober 2018
2. Utarbeiding av planforslag	Utarbeider planforslag, samarbeid med grunneiere og andre. Utredninger, stedsanalyser, ROS	Plankonsulenter	Januar 2019
	Åpent infomøte før planforslag innsendes	Plankonsulenter	Januar 2019
	Innlevering av planforslag	Plankonsulenter	Feb 2019

	1. gangsbehandling	Formannskapet	Mars 2019
3. Offentlig ettersyn/ høring	Offentlig ettersyn/ høring	Alle	Mars/april 2019
	Frist for merknader		April/mai 2019
	Bearbeiding planforslag	Kommunen	Mai 2019
4. 2.gangs- behandling/ vedtak		Formannskapet	Juni 2019
		Kommunestyret	Juni 2019

Det er planlagt å sette i gang prosjektering/oppføring av ny bebyggelse umiddelbart etter godkjent planforslag.

5 PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

5.1 Nasjonale føringer

Følgende rikspolitiske retningslinjer (med sentrale punkter) er relevante som bakteppe for denne reguleringsplanen:

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging
(Å planlegge for et samfunn der trygge oppvekstmiljø for barn og unge har gode møtesteder, muligheter for lek, og aktivitetsfremmende omgivelser)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging
(Fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, høy arealutnyttelse, fortetting, transformasjon, redusere transportbehov)
- Rundskriv T-5/99B Tilgjengelighet for alle

(tilgjengelighet i de fysiske omgivelser og hensynet til funksjonshemmede kan sikres gjennom planleggingen etter plan- og bygningsloven.)

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

T-1442/2016

(Støy fra trafikk og jernbane er relevante å vurdere i planarbeidet)

- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520

(forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging)

- Vegvesenets veileder N100

(relevant for beregning av siktsoner)

5.2 Regionale føringer

Plan på regionalt nivå som er viktig for detaljplaner og bygg:

Energi- og klimaplan for Hedmark del 1 (2009) og del 2 (2016)

(hovedmålsettinger for temaene klimagassutslipp, energi, tilpasning til klimaendringer)

5.3 Kommunale planer og føringer

5.3.1 Kommunedelplan for Tynset tettsted 2015-2027 (heretter KDP)

Planområdet omfattes av Kommunedelplan for Tynset Tettsted, vedtatt

08.10.2015. Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområdet BO_1

Sentrumskjernen, der det tillates fortetting med blandet bolig- og forretningsformål, kontorer, servicevirksomheter og offentlig/

allmennyttige formål. Utnyttelsesgraden er satt til BYA= 80%.

Bestemmelsene knyttet til dette området (BO_1) finnes i

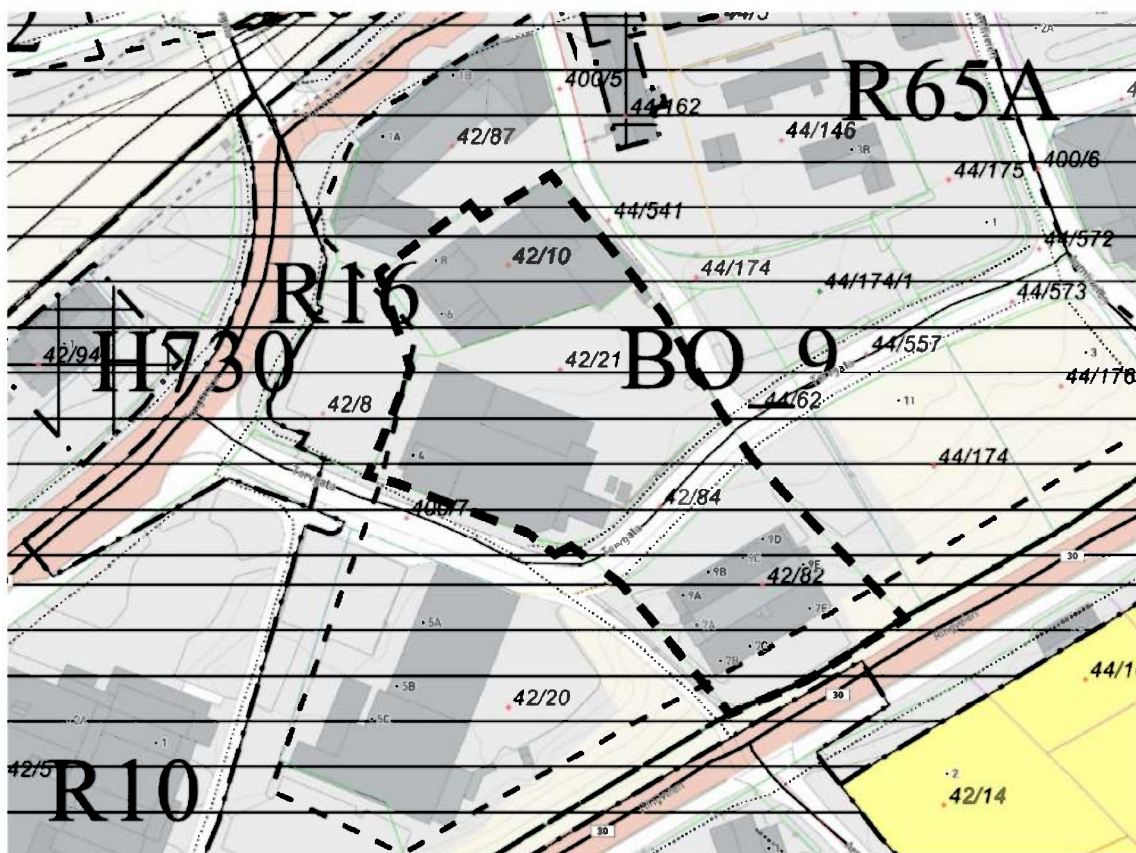
kommunedelplanens §3.1 (§3.1.2 - 3.1.5).

BO_1 Sentrumskjernen er delt inn i mindre soner, der planområdet ligger innenfor BO_9. Den eneste bestemmelsen som gjelder spesifikt for BO_9 er at det tillates bebyggelse med inntil 4 etasjer (KDP § 3.9). I tillegg til bestemmelsene nevnt over er fellesbestemmelsene for hele kommunedelplanen gjeldende.

Planforslaget er i stor grad i tråd med gjeldende bestemmelser for BO_1 og BO_9 men vil avvike på følgende punkter:

- Byggehøyde: Det foreslås å bygge 5 etasjer, der den femte etasjen er tilbaketrasket.
- Utnyttelsesgrad: Tillatt utnyttelsesgrad ifølge KDP er 80 %. Planforslaget foreslår en utnyttelsesgrad på 100 %.

Punktene over inngår som utredningstemaer i konsekvensutredningen i kapittel 7, der begrunnelsene for og virkningene av disse avvikene vil belyses.



Kartet viser planområdet tegnet inn med tykk stippet linje i gjeldende kommunedelplan.

5.3.2 Temaplaner for Tynset kommune

Flere temaplaner er relevante for planarbeidet, og planforslaget er i stor grad i tråd med disse. I det følgende gis en kort oversikt over hvilke punkter i temaplanene som fravikes eller som er spesielt relevante for planarbeidet:

Relevante temaplaner:

- Klima og energiplan for Tynset kommune 2010-2020

Tynset kommune har som mål å redusere sine klimagassutslipp. Planforslaget følger opp dette målet ved å foreslå fortetting i kjernen av Tynset sentrum, noe som bidrar til redusert transportbehov for innbyggerne i de nye boligene.

- Estetisk veileder for Tynset sentrum

- Hovedplan for vann og avløp 2016-2028

- Trafikksikkerhetsplan rev 21.01.13 2011 - 2015

Planen har vært relevant i arbeidet med trafikksikkerhetsvurderingen fra Asplan Viak.

- Høydestudie for Tynset sentrum, mai 2015

I høydestudien for Tynset sentrum ligger planområdet innenfor sonen der det anbefales å tillate inntil 4 etasjer, se kart under. Som nevnt i avsnittet om gjeldende kommunedelplan legger planforslaget til rette for en femte inntrukket etasje. Temaet er nærmere vurdert og omtalt i konsekvensanalysen, kap. 7.



Kart fra Høydestudie for Tynset sentrum. Planområdet illustrert med sort stiplet linje.

- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, 2017-2021

KOMMUNEDELPLAN
FOR KULTURMINNER
OG KULTURMILJØER

ALVDAL OG TYNSET



2017-2021



Tynset sentrum omtales generelt i kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø:

«Etter åpningen av Rørosbanen i 1877 flyttet sentrum over på «Stasjonssida» og det ble rask vekst i tilknytning til stasjonen. Gateløpene Parkvegen, Brugata og Kongsvegen ble etablert med forretninger, hoteller, håndverksbedrifter og privatboliger. Stasjonsbyen Tynset utviklet seg med utgangspunkt i gamle gardsbruk, noe som fremdeles opprettholdes med jordbruk langs Kongsveien.» Det står videre at:

«Ingen hus med tilknytning til tettsetra er fredet. Lite er bevart av det gamle sentrumet på Neby. Mange bygg i Tynset og Alvdal sentrum er blitt revet. Begge steder har egen tettstedplan med fokus på struktur, gateløp og viktige hus. Noen miljøer er regulert til bevaring.»

Innenfor selve planområdet er det kun Torvgata 4 som er verne kategorisert, (vernekategori 2)

«Vernekategori 2: Bevaringsverdig på regionalt / lokalt nivå: Kulturminner og kulturmiljøer som skal vurderes regulert med Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H 570) i henhold til Pbl § 11.8, c, ev § 12.6 ved ny regulering.»

I tillegg til KDP for kulturminner og kulturmiljøer gjelder KDP for Tynset sentrum og de krav som er nedfelt i § 4.7;

(på bakgrunn av en eldre

Her er Torvgata 4 og 6 gitt vernekategori C med følgende tilhørende bestemmelse:

«Vernekategori C: Bevaringsverdig. Ingen spesielle tiltak, men det forutsettes generell hensynstaken etter Lov om planlegging og byggesaksbehandling §3-1 og §31-1».

En gjennomgang av planene knyttet til kulturminner viser at det er litt ulike betegnelser og innhold i vernekategoribegrepene i Kommunedelplan for Tynset tettsted, og den senest vedtatte Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017-2021.

Oppsummert gjelder uansett et krav om at det utvises aktsomhet med tanke på god tilpasning til eksisterende kulturmiljøer i arbeidet med det nye planforslaget. Temaet belyses nærmere i kap. 6 Beskrivelse av planforslaget og kap. 7 Virkninger og konsekvenser av planen.

5.4 Gjeldende reguleringsplaner:

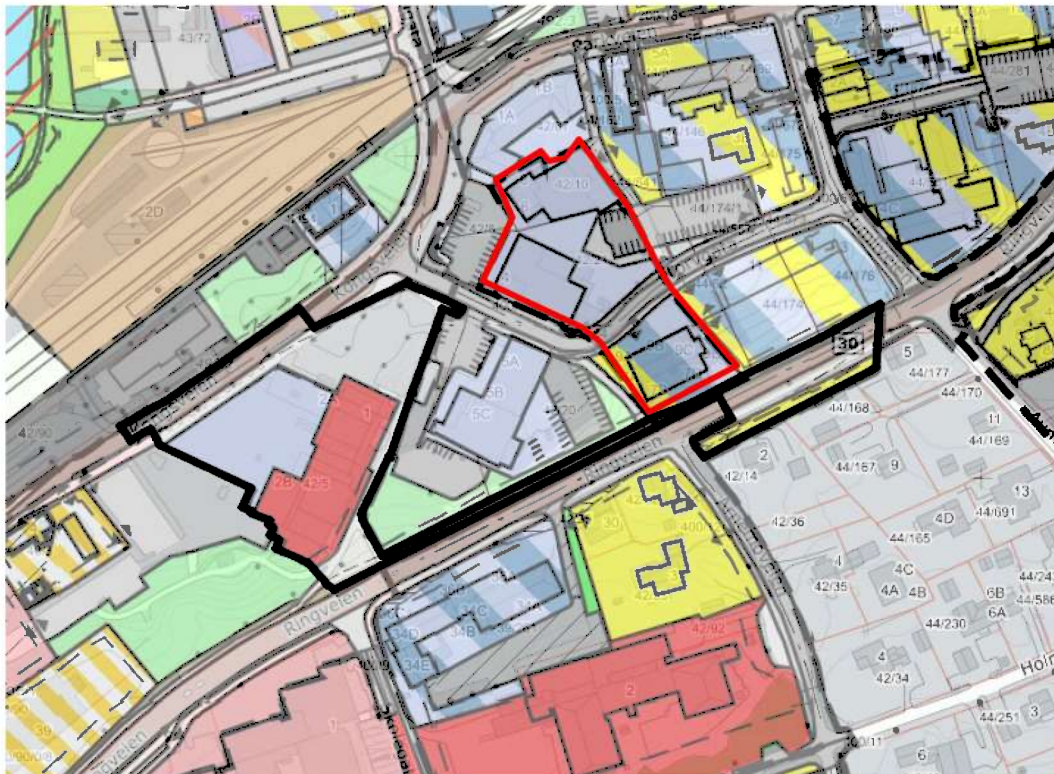
Gjeldende reguleringsplan for planområdet er R65 A, Området mellom jernbanen, Ringveien og Torget, vedtatt 30.05.02. Kommunedelplanen for Tynset tettsted ble vedtatt i 2015 og er dermed nyere enn gjeldende reguleringsplan. Det fremgår av §§4.8 og 1.2.2 i KDP at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde, såfremt det ikke er motstrid med den nyere vedtatte kommunedelplanen. Nytt planforslag vil erstatte R 65A der denne overlapper med planområdet. Se kart under:



Reguleringsplan R65 A vises med heltrukket svart linje, og planområdet for planforslaget med rød linje.

5.5 Tilgrensende reguleringsplaner:

Eneste tilgrensende reguleringsplan er R10 Torgområdet, vedtatt 13.02.1979



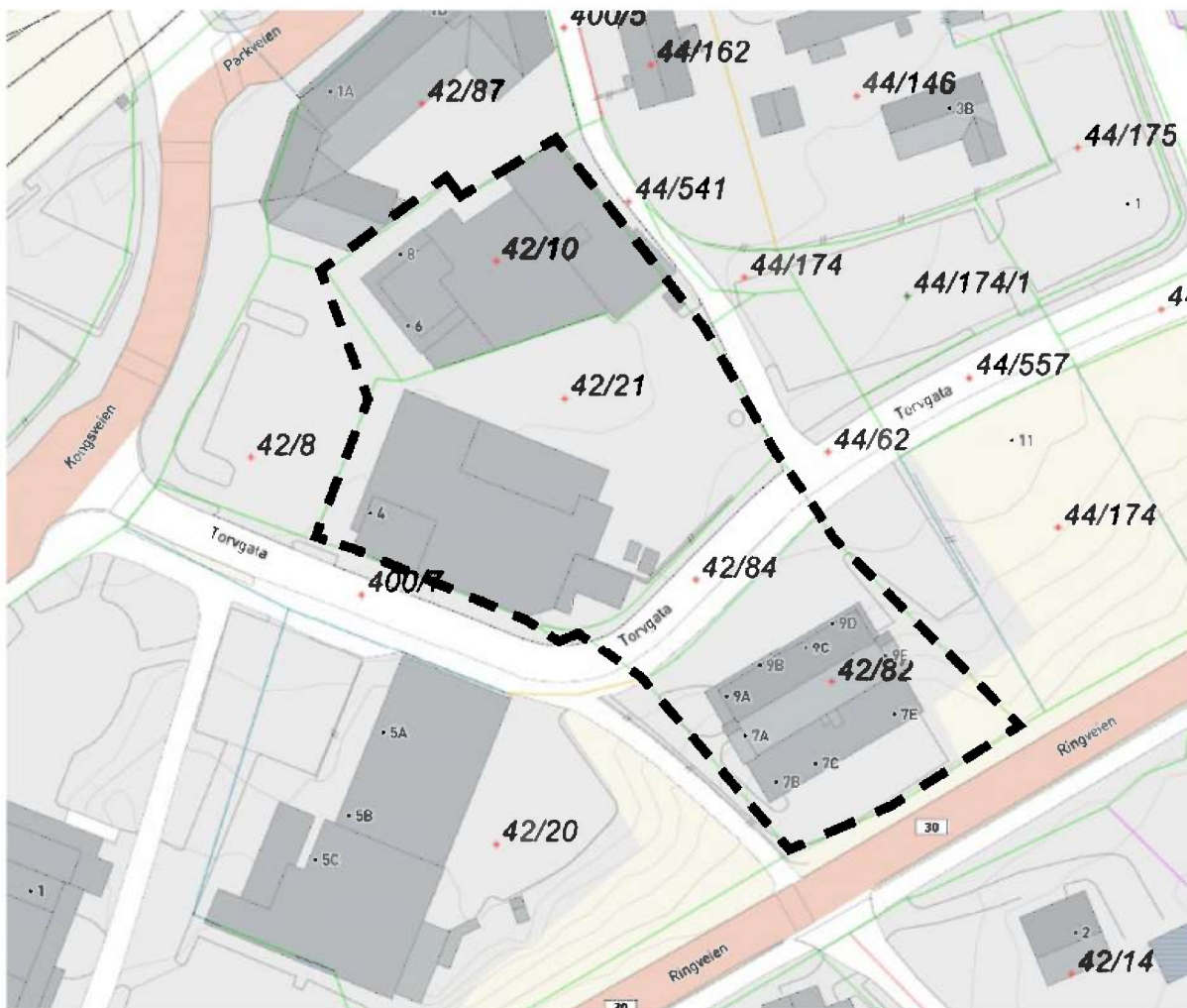
Reguleringsplan R10 Torgområdet vises med heltrukket svart linje, og planområdet for planforslaget med rød linje.

6 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

6.1 Beliggenhet og stedet Tynset

Planområdet ligger i Tynset sentrum og omfatter to av bygningene med fasade mot torget, og huset med adresse Ringveien 7-9. Tynset er regionsentrum i Nord-Østerdal, og et knutepunkt for kommunikasjon, utdanning og administrasjon.

Tynset sentrum har som mange liknende små bygdebyer i Norge en svært varierende bebyggelse, preget av utvikling fra begynnelsen av 1900-tallet, som en tett stasjonsby med klare gateløp, gjennom endrede krav i etterkrigstida, og 60-åras "eksplosjon" i utbygging. Etter dette kom en periode med utbygging av såkalte kjøpesentre som ble og blir lokalisert utenfor sentrum, med forvitring og mindre aktivitet i sentrum som naturlig følge. Dette er også svært tydelig på Tynset. På og omkring det opprinnelige torvet på Tynset ligger planområdet, og en viktig intensjon med det forestående planarbeidet er å legge forholdene til rette for en revitalisering av Tynset sentrum.



Avgrensning

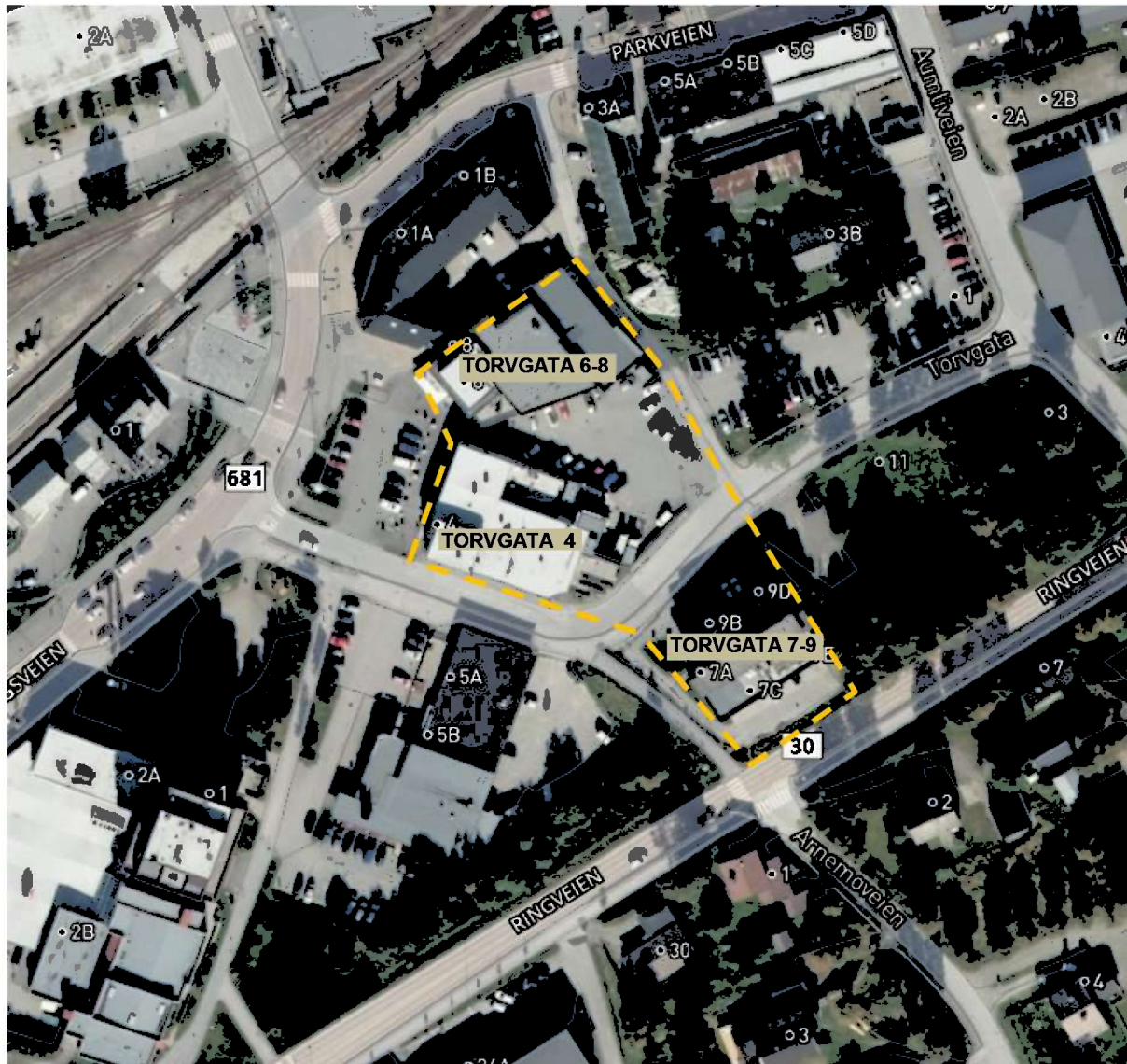
Grensen på planområdet følger de eksisterende eiendomsgrensene, med unntak av et lite hjørne mot torget, der plangrensen skråer så vidt over torget og gbnr 42/8. Justeringen er behandlet og vedtatt i Tynset formannskap 14/2-19. Mot sør og sørøst grenser planområdet mot Torvgata og Ringveien. Som kartet viser krysser planområdet Torvgata ved Ringveien 7-9. Planområdet avgrenses mot nordøst av veien mellom Parkveien og Torvgata. Mot nord har planområdet grense mot torvet i Tynset sentrum.

Størrelse

Området utgjør et areal på ca. 5,5 da.

6.2 Dagens arealbruk

Planområdet består av bebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer, gater, kjørbare arealer og parkeringsplasser.



Oversiktsbilde

Torvgata 4 (Aas-bygget)

Aas-bygget (Torvgat. 4) er en typisk 60-tallsbygning. Frem til november 2017 var det en SPAR-butikk i første etasje, men denne er nå nedlagt. Per i dag er arealfordelingen som følger i bygget:

Bolig:	78 m ² , 1 boenhet i 3.etasje
Forretning:	1522 m ²
Sum	1600 m ²

Torvgata 6 -8 (Sporten)

Sporten er opprinnelig en trebygning fra ca. 1938. Per i dag er arealfordelingen som følger i bygget:

Bolig:	220 m ² , 3 boenheter
Forretning:	1320 m ²
Sum	1320 m ²



Torvgata 4 i midten (googlemaps).

Varelevering og andre funksjoner, som renovasjon og parkering, er på østsiden av Torvgata 4,6 og 8:



Torvgata 4,6 og 8 sett fra øst (foto: A+F AS).

Torvgata 7 og 9

Bildet under viser bygningen med adresse Torvgata 7-9. Underetasjen i bygget er garasjer, og er kun tilgjengelig fra nordsiden av bygget (Torvgata). Per i dag er arealfordelingen som følger i bygget:

Bolig:	480 m2, 6 boenheter
Tjenesteyting:	100 m2
Sum	580 m2

Bildet viser planområdet sett fra sørøst, Ringveien, og er det høyeste punktet i planområdet. I bakgrunnen sees Torvgata 4 (baksiden av sparbutikken). Midt i bildet er Torvgata 7-9.



Torvgata 7-9 fra sørøst. (googlemaps)



Torvgata 7-9 fra nord.

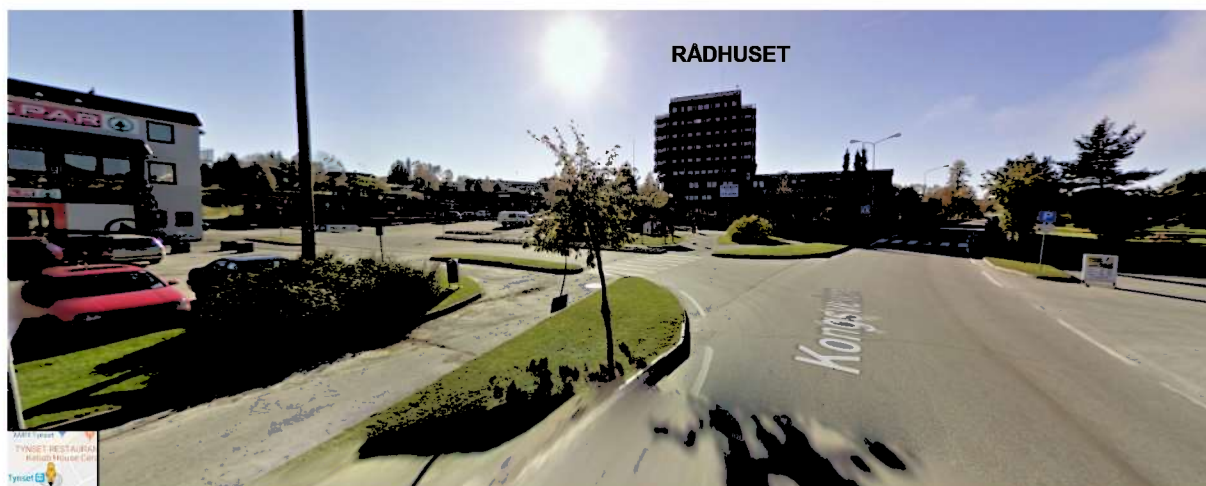
Tilstøtende arealbruk

Som nevnt ligger planområdet i Tynset sentrum med bebyggelse som har fasader mot torvet på Tynset, med benker, midtrabatter, parkeringsplasser, gangveier og kjøreveier (bildet under):



Oversiktsbilde Tynset sentrum

Rådhuset i Tynset ligger vis a vis Torvgata 4:



Rådhuset over veien for Torvgata 4, SPAR /Aas (googlemaps).

På andre siden av Kongsveien ligger Tynset stasjon, vest for planområdet:



6.3 Landskap, klima, vegetasjon

Tynset tettsted ligger på sørsiden av Glomma, svakt skrånende mot nordvest. Nordsiden av Glomma er en tydeligere og brattere solvendt dalside, hvor det naturlig er primært kulturlandskap og landbruksbebyggelse.



Kulturlandskapet. Tynset sentrum sett fra sørvest.



Tynset sentrum omgitt av kulturlandskap.

Grønnstruktur i Tynset sentrum er begrenset til veirabatter med innslag av bjørk og rogn sørover langs Kongsveien, og parkdrag mellom Jernbanestasjonen og P-plass/Bussholdeplass. Det er en liten grønn sone som skiller Torvet og gangveien. Parkveien har minimal/ingen grønnstruktur. Brugata har en trerekke (bjørk) mellom vei og fortau på vestsiden. For øvrig i selve planområdet er vegetasjonen sparsom.



Kongsveien med grønnstruktur.

Selve planområdet skråner svakt fra Torvgata 7-9 (500moh), og mot torget som ligger på omtrent 493 moh. Terrenget heller svakt mot nordvest og solforholdene er gode. Planområdet er ikke spesielt vindutsatt.

6.4 Kulturminner og kulturmiljø

Temaet er tidligere omtalt under punkt 4.3.2 Temaplaner for Tynset. For vurdering av planforslagets konsekvenser for kulturminner og kulturmiljøer, se kap. 7 Konsekvensutredning.

Det er ingen registrerte kulturminner i planområdet ut over de som nevnes i punkt 4.3.2.

6.5 Naturverdier

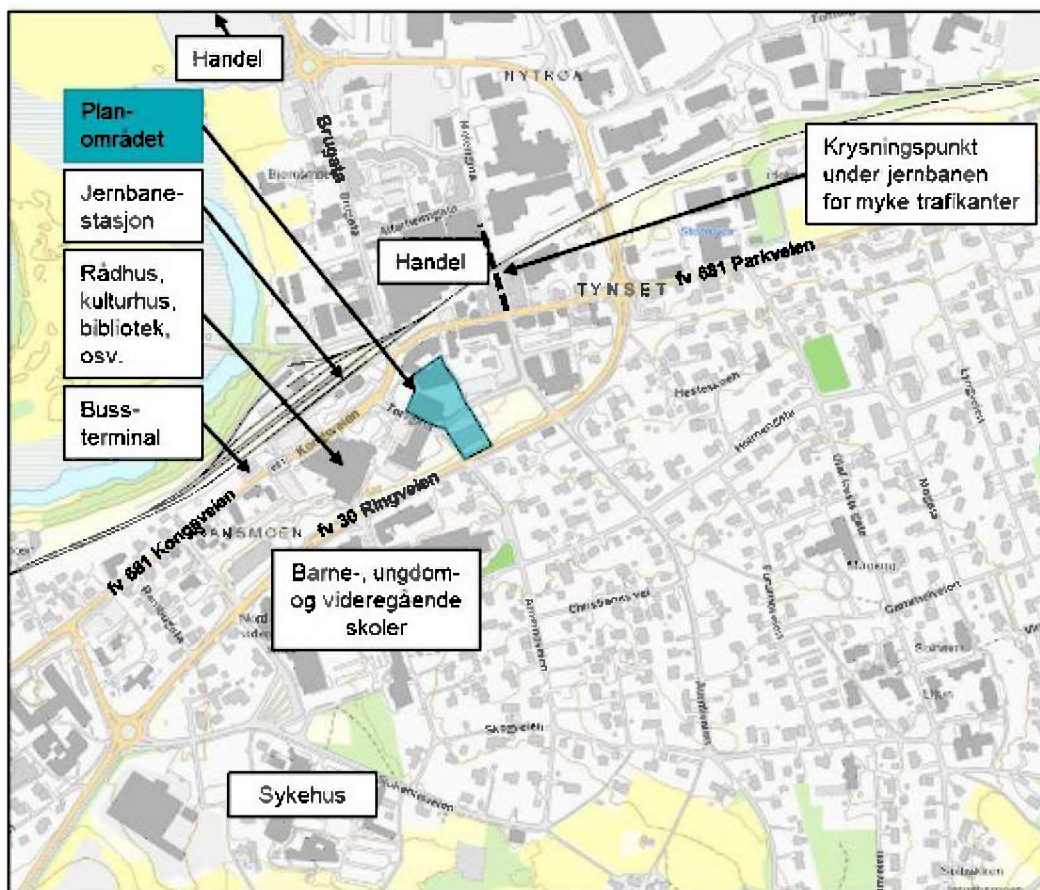
Det er ikke registrert naturverdier i området (www.naturbase.no).

6.6 Trafikkforhold

Asplan Viak har utarbeidet en trafikkanalyse (vedlegg 02) for planforslaget, og beskriver dagens trafikkforhold slik:

Det er korte avstander til alle viktige målpunkt i Tynset sentrum og gater er tilrettelagt med separering mellom kjørende trafikk og myke

trafikanter. Det er en etablert sentrumsstruktur med gater og fortau i området. Adkomst til planområdet med bil er fra Torvgata. Planområdet strekker seg på tvers av Torvgata og det er andre eiendommer med adkomst til Torvgata videre ut mot hovedvegnettet bestående av Fv. 30 Ringveien i øst og Fv. 681 Kongsveien i vest.



Figuren er hentet fra Asplan Viaks analyse og viser plassering av planområdet i forhold til sentrale målpunkt i Tynset sentrum.

Barneskole, ungdomsskole og videregående skole ligger i gangavstand fra planområdet. Skolene ligger på andre siden av Ringveien. Det er tilrettelagt gangforbindelse fra planområdet til skolene med gang- og sykkelveg samt fotgjengerkryssing i gangfelt på Ringveien, se bilde:



Bildet viser fotgjengerkryssing over Ringvegen og planområdet markert med rødt.

I tillegg til kryssing i plan av jernbanen i Brugata er det tilrettelagt for planfri kryssing under Rørosbanen i forlengelsen av Aumlivegen for myke trafikanter.

Vegnett og trafikkmengder i planområdet

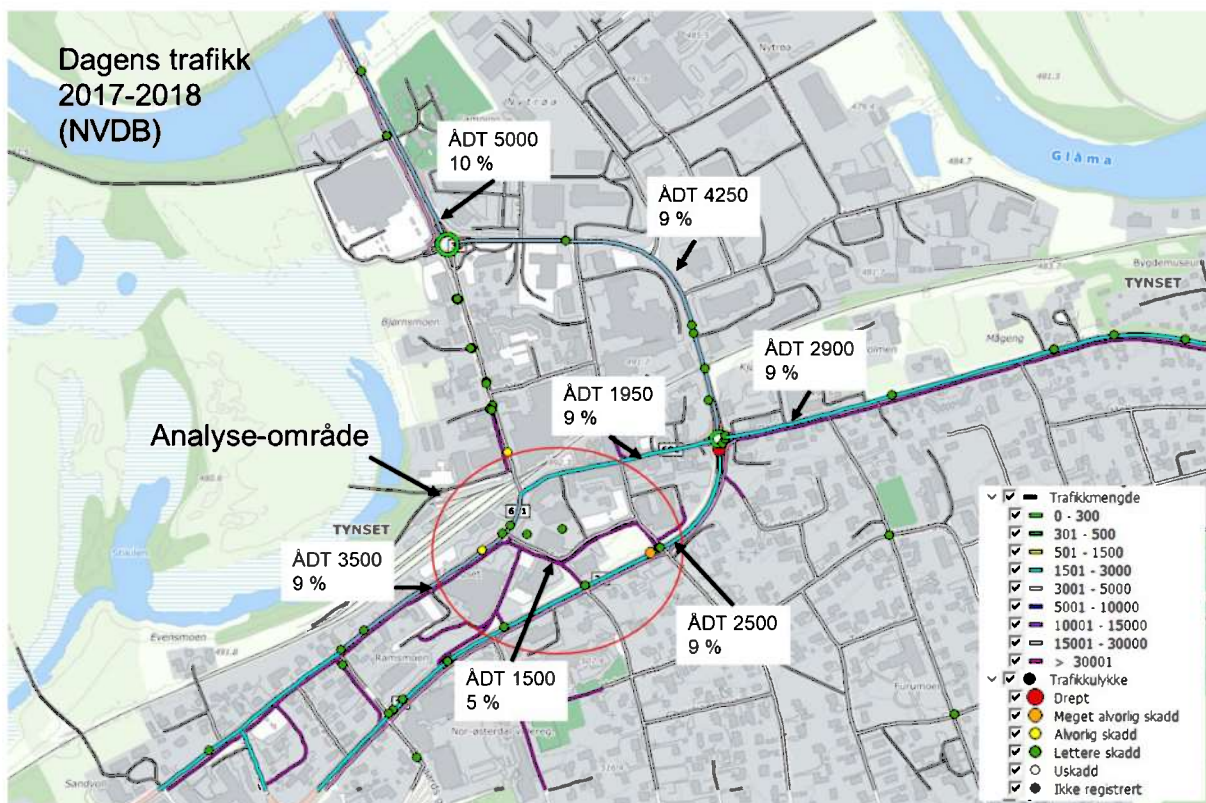
Det er lite trafikk i Torvgata og den benyttes i hovedsak av trafikk til og fra planområdet og andre eiendommer med adkomst direkte fra denne. Asplan Viaks analyse anslår trafikkmengden i Torvgata til 1500 kjt/døgn (ÅDT).

I NVDB er det registrert få eller ingen ulykker i Tynset sentrum de siste 10 årene. Myke trafikanter er i stor grad henvist til fortau og egne gang- og sykkelveger, så også langs Torvgata.

Vegnett og trafikkmengder rundt planområdet

Fv. 30 er en ringveg rundt sentrum og fungerer som omkjøringsrute når Rv. 3 er stengt. Det er en utfordring at Ringveien krysser Rørosbanen i en undergang med frihøyde 3,6 meter. Dette betyr at også Brugata/Kongsvegen, Fv 681, gjennom Tynset sentrum må brukes av

større kjøretøy både til daglig og når Rv 3 er stengt. Statens vegvesen undersøker mulighet for utbedring av undergang slik at Ringveien også kan benyttes av alle typer kjøretøy. Dette vil avlaste Brugata og plankryssingen av Jernbanen i sentrum. Skiltet hastighet i sentrumsgatene og Ringveien er 50 km/time. Trafikkbelastningen på vegnettet er vist i Figur 3.



Figur 3.

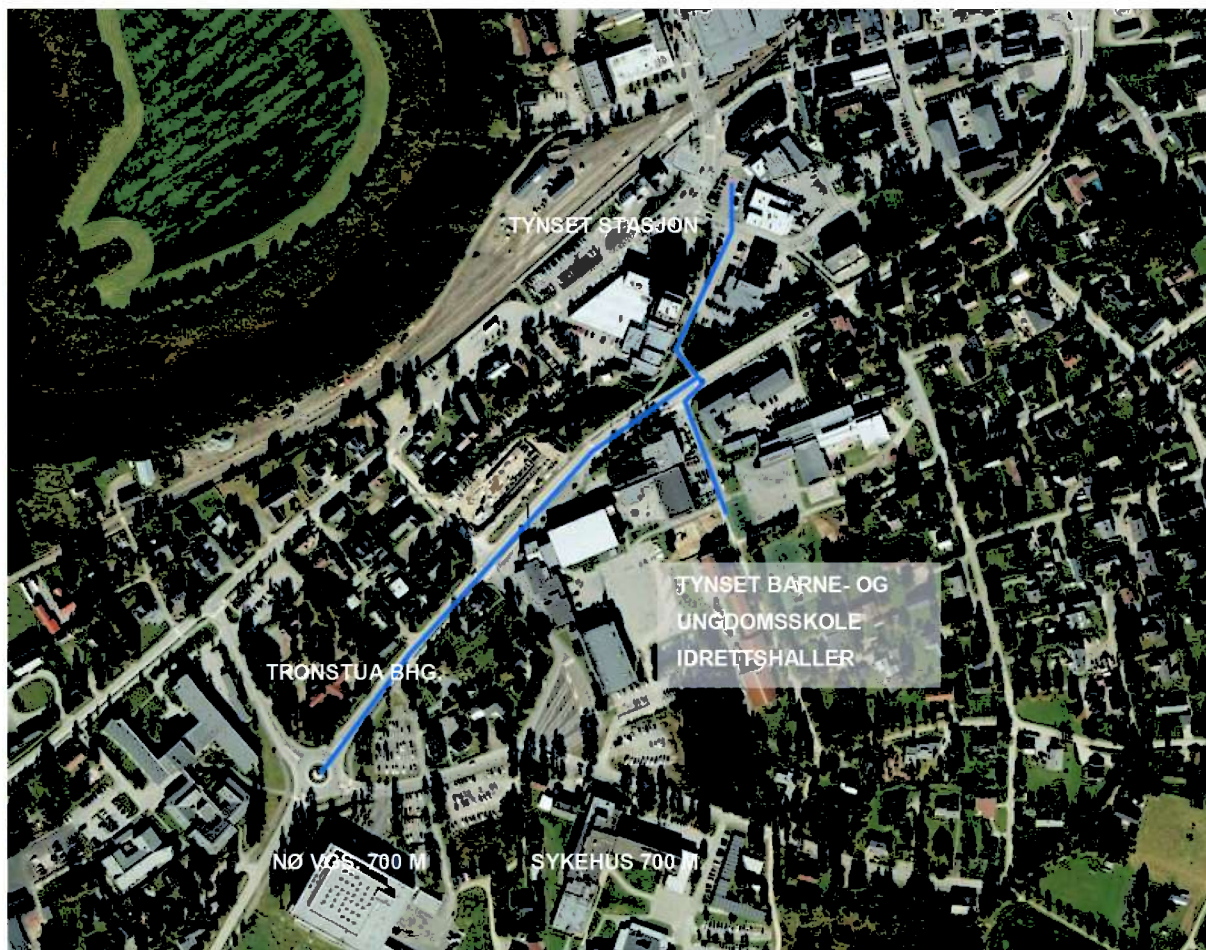
6.7 Barns interesser

Det er ingen spesielle forhold knyttet til barns interesser innenfor planområdet utover at Torvgata er naturlig veivalg mellom målpunkter som også benyttes av barn; skole - rådhuset med bibliotek for eksempel.

6.8 Sosial infrastruktur (skole, barnehage, m.m.)

Kartet under viser planområdet og avstander til ulike sosiale funksjoner:

- Tynset VGS ca. 700 m
- Tynset barne- og ungdomsskole ca. 200 m
- Idrettshaller ca. 200 m
- Sykehuset innlandet, Tynset ca. 700 m
- Tronstua barnehage ca. 700 m
- Kollektivtransport ca. 20 m
- Handel umiddelbar nærhet

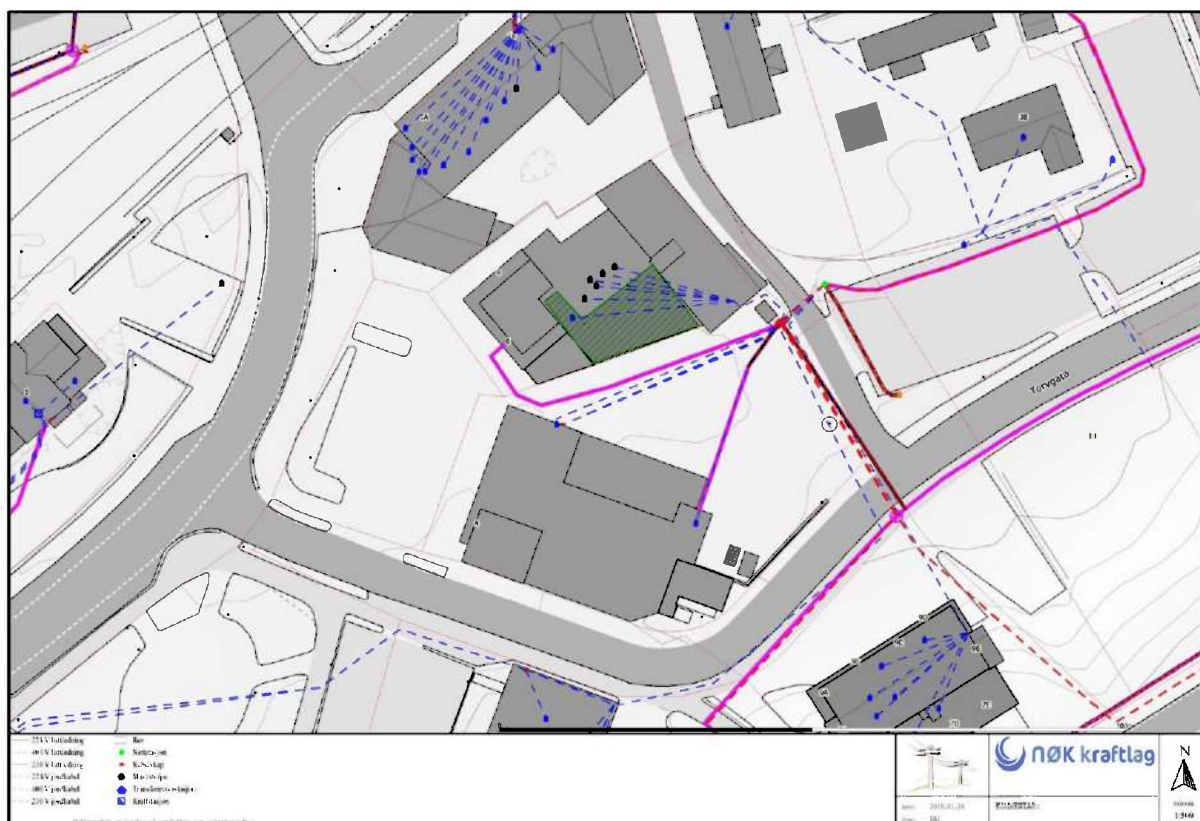


6.9 Universell tilgjengelighet

Planområdet ligger godt til rette for universell tilgjengelighet.

6.10 Teknisk infrastruktur

Tilkoblinger for vann, avløp, strøm og telekommunikasjon er tilgjengelige. Overvann fra planområdet dreneres per i dag til det kommunale avløpsnett. NØK kraftlag har oversendt kart som viser kabler i grunnen; rosa streker er fiberkabler, rødt er høyspent og blått er lavspent.



6.11 Grunnforhold

Planområdet ligger over marin grense. Løsmassene består av bresjø-/innsjøavsetninger.



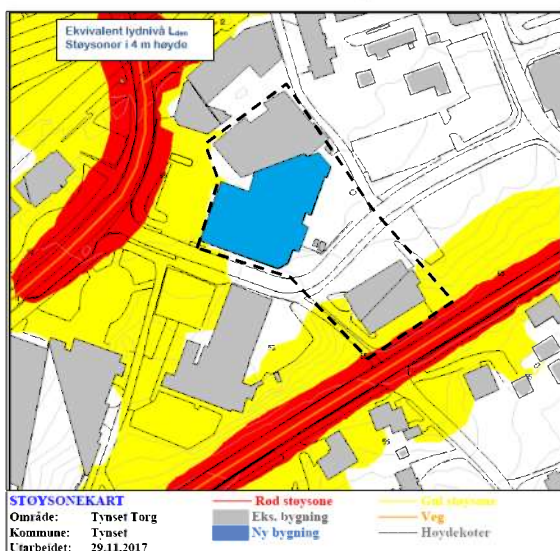
6.12 Støyforhold

Berg Knudsen AS, har utarbeidet en vurdering av støy fra biltrafikk og tog i planområdet (vedlegg 03). Kartleggingen viser at den gule støysonen strekker seg inn til fasaden på Torvgata 4. Torvgata 7 og 9 ligger innenfor gul støysone for støy fra Ringveien i sørøst. For bebyggelse som etableres innenfor gul støysone gjelder følgende retningslinje i

T-1442: «Bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager bør i utgangspunktet bare tillates, dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene tilsvarende nedre grense for gul sone ($L_{den} = 58$ dBA for jernbane).» Støyrapporten viser også at planområdet ikke berøres av støy fra jernbanen.

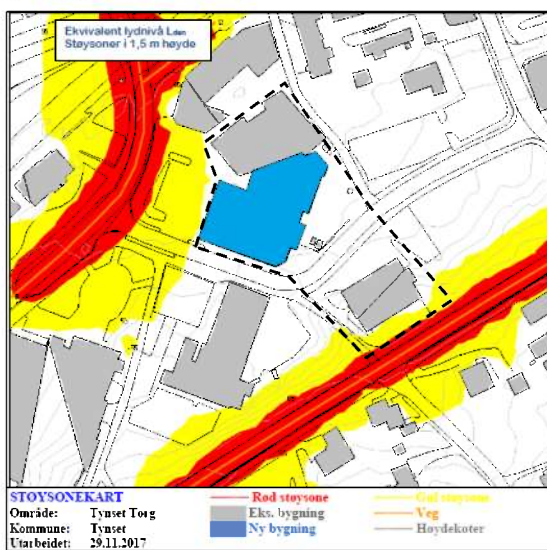
Rapporten konkluderer med at «boligene vil tilfredsstille Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og NS8175:2012 Lydforhold i bygninger uten noen form for skjerming eller økt fasadeisolasjon i yttervegger. Balkonger i BFKT1 og BFKT3 i 3.etasje, samt i BFKT4 mot SØR må skjermes og det må monteres tett rekkverk ytterst på takterrasse i 5. etasje i BFKT1.»

3.1. Vegtrafikkstøy: Kart 2 under viser støysoner for vegtrafikkstøy:



Støysone er beregnet i 4 m's høyde i samsvar med T-1442. Dette tilsvarer lydnivået utenfor fasaden i 2. etasje.

Tilsvarende støykart er utarbeidet for støynivå i 1,5 m's høyde over terrenget. Dette tilsvarer lydnivået utenfor 1. etasje og på uteområder på bakkenivå.



Kart 3. Trafikkstøy vegtrafikk (ekvivalent lydnivå L_{den})

Kart hentet fra støyvurderingen fra Berg Knudsen AS.

I tillegg til den vanlige vurderingen som utføres for støy fra biltrafikk har kommunen bedt forslagsstiller om å vurdere fare for støy/ vibrasjoner i planområdet fra jernbanen. Asplan Viak AS har utført dette arbeidet og konkluderer slik:

«Basert på anerkjente modeller og avstandsforhold er det sannsynliggjort at vibrasjonsnivåer og resulterende strukturlydnivåer er lavere enn anbefalte grenseverdier for bygninger i planområdet»(se også vedlagt vurdering fra Asplan Viak, vedlegg 04).

6.13 Risiko- og sårbarhet

Se vedlegg 01 ROS-analyse

6.14 Næring

Planområdet ligger i Tynset sentrum og det er variert næringsvirksomhet i og rundt planområdet.

6.15 Analyser/utredninger

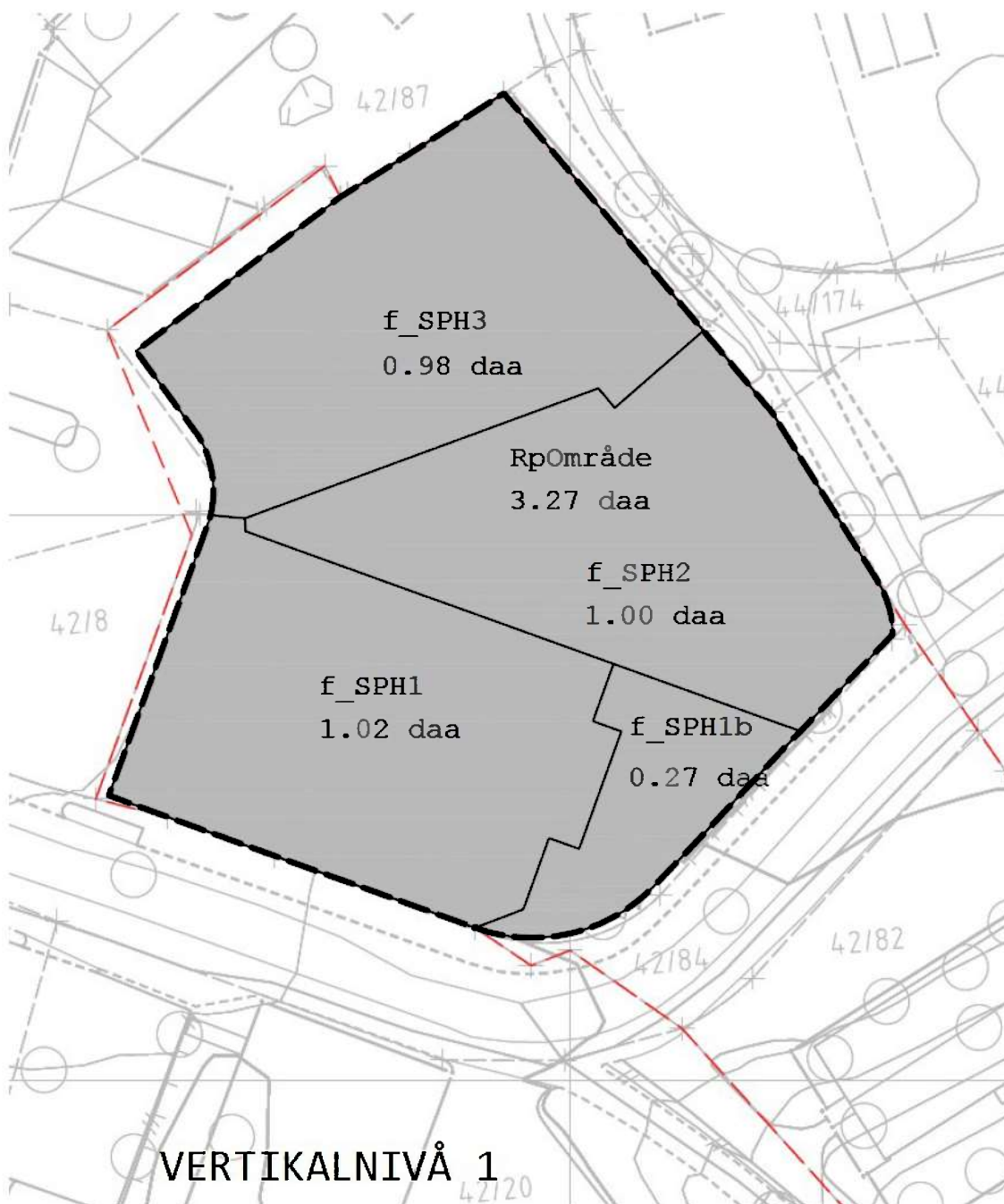
Det er utført følgende utredninger i forbindelse med planarbeidet.

- Vedlegg 03 Støyberegning, Berg Knudsen AS, datert 2019-01-11.
- Vedlegg 02 Trafikkanalyse Torvgata 4,6,7,8,9,
Asplan Viak, 2019-03-14
- Vedlegg 04 Vurdering vibrasjonsforhold Torvgata 4,6,7,8,9 Tynset,
Asplan Viak 2019-02-04

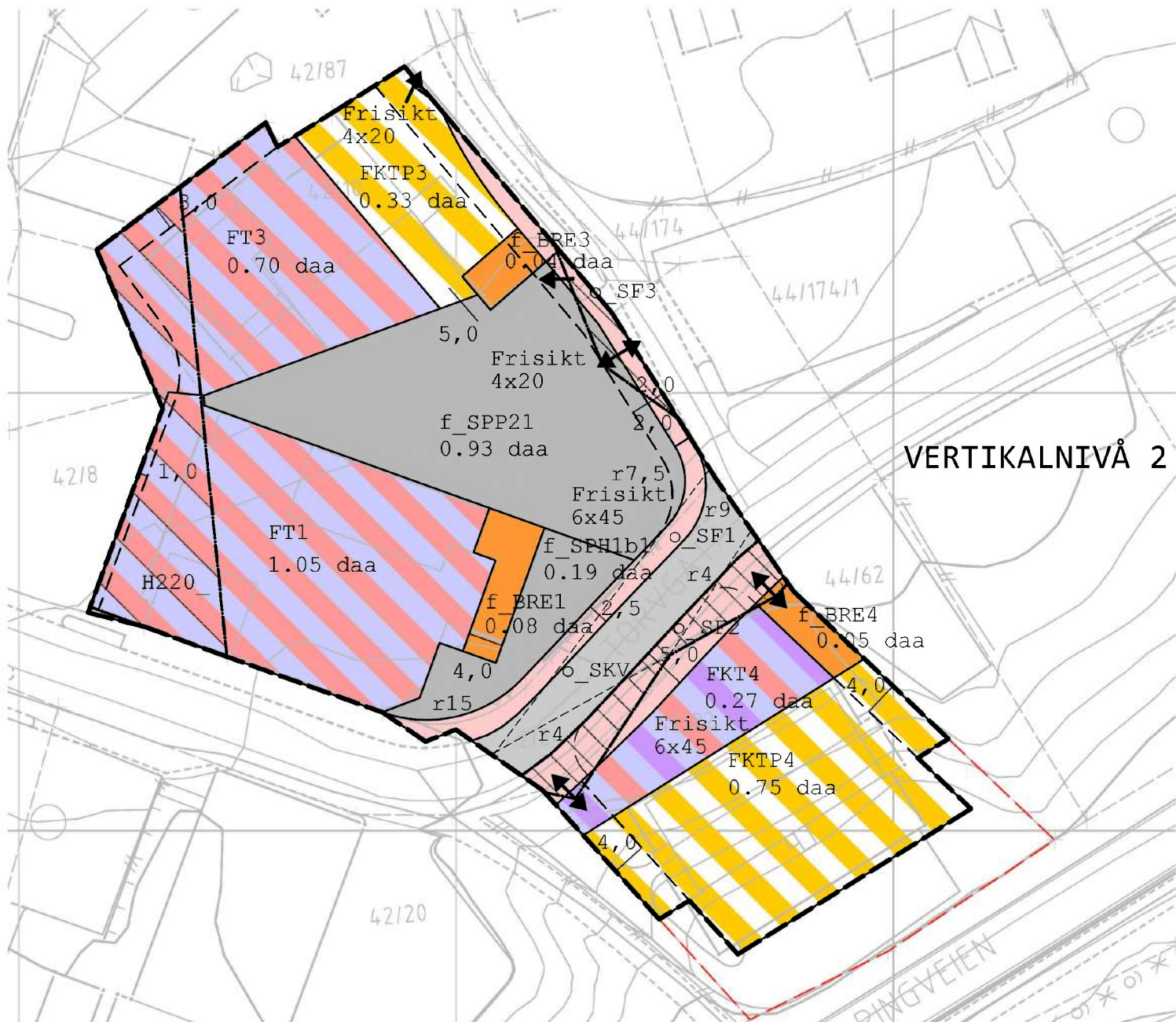
7 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Det er utarbeidet plankart for 3 vertikalnivåer.

- 1: Under terreng
- 2: Terrengplan, (plan 1)
- 3: Over plan 2



Plankart vertikalnivå 1



Plankart vertikalnivå 2





Plankart vertikalnivå 3



Illustrasjon av mulig utnyttelse av planområdet.



Illustrasjon regulering Torvgt. 4-9 Tynset
09.04.2019 A001 Situasjonsplan

1 : 500

ANDERSSEN + FREMMING AS SIVILARKITEKTER MNAL
POSTBOKS 506 2204 HAMAR TEL: 62 54 90 00 AF@AF-ARK.NO

7.1 Planlagt arealbruk

Hovedformål		Areal(daa)	KODE
Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5 1.ledd)			
BRE	Renovasjon, varelevering	0,17	1550
BUT	Uteoppholdsarealer	1,35	1600
BFKT	Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting	2,13	1800
BFKTU	Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, uteopphold	0,16	1800
FKTP	Forretning, kontor, tjenesteyting, parkering	1,08	1800
FKT	Forretning, kontor, tjenesteyting	2,46	1813
Totalt		7,35	

Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5 2.ledd)			
o_SKV	Kjøreveg	0,27	2011
o_SF	Fortau	0,32	2012
o_SVG	Annen veigrunn, grøntareal	0,01	2019
f_SPP	Felles parkering	0,93	2082
o_SPP	Offentl. parkering	0,04	2082
f_SPH	Felles parkering	3,46	2083
Totalt		5,03	

7.2 Gjennomgang og beskrivelse av planområdets reguleringsformål og løsninger

Formålene er vist på plankart i 3 vertikalnivåer.

V1 viser p-kjeller under bakken

V2 viser plan 1, dagens terrengnivå

V3 viser plan 2 3 4 5

Planområdet er delt i 4 hoveddeler/utbyggingsområder:

1: Aas-bygget GBnr 42/21

2: Området mellom Aas og Sportn GBnr 42/21

3: Sport'n GBnr 42/10

4: Området mellom Torvgt. og Ringveien

7.3 V1 plan kjeller

7.3.1 Parkeringsanlegg SPH

Det tillates å parkeringsanlegg med tilhørende funksjoner som boder, tekniske rom etc. bakken i planområdets del 1-2-3

7.4 V2 plan 1. etg, bakkeplan

7.4.1 **FT1** (Aas-bygget
Forretning, tjenesteyting

Plan 1 reguleres til aktiv næringsvirksomhet på torvnivå.

7.4.2 **FT3** Sportn
Forretning, tjenesteyting

Plan 1 reguleres til aktiv næringsvirksomhet på torvnivå.

Det er en forutsetning at disse to del-områdene bindes sammen både funksjonelt og arkitektonisk mot torvet.

7.4.3 **FKT4**

Forretning, kontor, tjenesteyting

Det legges opp til at området mot Torvgata kan aktiveres med en lav næringsbebyggelse.

7.4.4 **FKTP3**

Forretning, kontor, tjenesteyting og parkering

I området legges det til rette for blandet formål med tillatt parkering. Arealene mot torvet skal være aktive.

7.4.5 **FKTP4**

Forretning, kontor, tjenesteyting og parkering

Området ligger i terrengskråning mot Ringveien (dagens underetasje på eksisterende bygg), og egner seg til parkering i tillegg til næringsarealer i fremre del.

7.4.6 **SPP21**

Parkeringsanlegg

Området skal i sin helhet benyttes til parkering

7.4.7 **SPH1b1**

Parkeringsanlegg

Området ligger under nærlekeplass, og gir i tillegg til parkering også areal til varemottak og renovasjonsareal for område 1.

7.4.8 **Byggegrenser**

Byggegrensen for FT1 følger planformålet mot Torggt sør, med unntak av mot det sørøstre hjørnet der det tillates en utkraging av bygget fra og med 3. etasje. Byggegrensen mot Torvgata sørøst legges 2,5 m fra vei. Gir rom for en liten utvidelse av fortau. Mot torvet er byggegrense 1 m fra plangrensen (avtale med kommunen) Det er lagt inn en byggegrense i plankartet for den femte etasjen fordi denne skal være inntrukket minst 2 meter.

Byggegrensen for FT3 følger planillustrasjon for sammenbyggingen, og det tillates et takoverbygg på max 2,5 m utenfor plangrensen. Mot nord følger byggegrensen eksisterende bebyggelse.

Mot øst legges byggegrensen i hele planområdet generelt 4 m fra eiendomsgrenser. Mot sørøst (Ringveien) legges byggegrensen 15m fra senter vei, som eksisterende bebyggelse, og 4 m fra eiendomsgrense 42/20. og øst 44/62

7.4.9 **Kjørevei, o_SKV**

Torvgata er regulert til offentlig kjørevei, med utforming som eksisterende vei.

7.4.10 **Fortau, o_SF 1**

Fortau på nordsiden av Torvgata er regulert til offentlig fortau, med utforming som eksisterende vei. Fortausbredde 2,5m

7.4.11 **Fortau, o_SF 2**

Fortau på sørsiden av Torvgata mot FKT4. Bredde 3 m utenfor reg.området. I reg.området og sonen foran FKT4 utvides fortauet til 5 m bredde. Dette gir en mulig aktivitetssone nærmest bebyggelsen. (kafebord o.l)

7.4.12 **Fortau,, o_SF 3**

Fortau i forlengelsen av o_SF1, og går på planområdets nordøstside for å reservere og sikre gangtrafikk mellom Torvgata og Parkveien. Det skal etableres taktil og visuell oppmerksomhet i hele fortausbredden på 2,0 m.

7.4.13 **Frisikt**

Det er regulert inn frisiktlinjer som vist i plankartet. Mer om trafikk-løsning og parkering under punkt 6.8.

7.5 V3 plan 2-5. etg**7.5.1 BFKT1**

Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting.

Vedlagte illustrasjoner viser en mulig utnyttelse av BFKT1, med 15 leiligheter fordelt på 1850 m² over 3-5. etasje. Størrelsen på leilighetene varierer fra 55-150 m². Når det gjelder næringsformål viser illustrasjonene en løsning med BRA næring på 1800 m² fordelt på plan 1 og 2.

Byggegrenser omtalt i 6.4.8, og vist på plankart.

Etasje	Tillatt arealbruk
Underetasje	Parkering
1. etasje	Forretning, tjenesteyting,
2. etasje	Forretning, kontor, tjenesteyting, bolig
3-5 etasje	Bolig

7.5.2 BFKT3

Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting

Planen legger til rette for en utvidelse av bygningsmassen der Sport'n ligger i dag med plan 2 og 3. Ved en maksimal utnyttelse vil en sannsynlig fordeling av arealene være 1400 m² næring og rundt 8-10 boenheter.

Følgende formål tillates på de ulike etasjene:

Etasje	Tillatt arealbruk
Underetasje	Parkering
1. etasje	Forretning, tjenesteyting, parkering (max 50%)
2. etasje	Forretning, kontor, bolig
3. etasje	Bolig

Byggegrenser omtalt i 6.4.8, og vist på plankart.

7.5.3 BFKT4

Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting.

Følgende formål tillates på de ulike etasjene:

Etasje	Tillatt arealbruk
0. Underetasje	Forretning, kontor, tjenesteyting, parkering
1. etasje	Forretning, kontor, tjenesteyting, bolig
2 - 3. etasje	Bolig

Planen legger til rette for en utvidelse av bygningsmassen som ligger på BFKT4 i dag. Det er regulert til en ny full etasje, i stedet for nåværende saltak. Dagens underetasje er større enn overliggende bygning, og ligger godt til rette for omdisponering til parkeringsetasje .

Byggegrenser omtalt i 6.4.8, og vist på plankart.

7.5.4 FKT2

Forretning, kontor, tjenesteyting

FKT2 gjelder for arealet som ligger mellom Torvgata 4 (Aas) og Torvgata 6 (Sport'n). Planforslaget legger til rette for å binde disse byggene sammen for å skape en mer helhetlig fasade mot torget og øke utnyttelsen av tomta. Planforslaget tillater, og illustrasjonene viser, parkeringskjeller i underetasjen og 1. etasje med nedkjøring fra nordøst. Atkomstpil er vist i plankartet.

Parkeringsløsning omtales nærmere under punkt 6.5 Parkering. Videre legger planen til rette for kombinerte næringsformål i 2. etasje.

Foreliggende illustrasjoner anslår BRA næring 430 m² på plan 2.

Byggegrense:

Byggegrensen ligger 4 meter innenfor eiendomsgrensen i nordøst

Byggegrenser er og omtalt i 6.4.8, og vist på plankart.

7.5.5 Uteopphold/Lek

Planbestemmelsene stiller krav om følgende knyttet til uteoppholdsareal:

- Alle boenheter skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal på minimum 20 m², enten på egen terrasse eller på fellesarealer.

- Det skal etableres nærlekeklass for planområdet innenfor en avstand på 50m fra bolig og være min 200m² sammenhengende.

Nærlekeklassen skal opparbeides med lekeapparater, møbler, installasjoner, vegetasjon og ulike typer dekke som tjener områdets funksjon som nærlekeklass og uteoppholdsareal.

I kommunedelplanen stilles det ikke krav til størrelsen på egnet uteareal for boenheter under 55 m, men denne reguleringsplanen stiller likevel krav til 20 m² for alle boenheter.

Videre fremkommer det av § 1.14.1 i kommunedelplanen at det skal avsettes minimum 200 m² til småbarnslekeklass/nærlekeklass men at «for små boligområder, mindre enn 10 boliger kan kravene for lekeklass reduseres.»

Med bakgrunn i det ovennevnte er det utformet planbestemmelser som sikrer at nærlekeklassen må være minst 200 m² som gjelder hele planområdet.

Det er avsatt fem arealer til uteopphold og lekeplasser; f_BUT 1, f_BUT 2, f_FBKTU3, f_BUT4 og f_BUT 4b.

f BUT 1:

f_BUT 1 skal etableres på lokk over f_SPH1b1 og på plan 2 BFKT1 Området danner nærlekeklass for planområdet. Samlet areal er ca 400m²

Plassene skal ha adkomst både fra boligene i BFKT1 og fra Torvgata, og i tillegg være felles uteoppholdsareal for boenheter i BFKT1

f BUT 2:

Området er uteplass for næringsarealene FKT2, og danner en avstand mot bebyggelsen BFKT3 i plan 2

f BUT 3:

Dette er felles uteoppholdsareal for boliger i BFKT3

f BUT 4:

f_BUT 4 skal være felles uteoppholdsareal for boliger og næring på BFKT4.

f BUT 4b:

f_BUT4b skal være felles uteoppholdsareal for boliger og næring på BFKT4, og legges som en buffer mot Ringveien, både visuelt og støymessig.

7.6 Bebyggelsens Plassering og utforming

Illustrasjonene under viser hvordan planområdet kan utvikles innenfor rammene av det planforslaget legger til rette for. Planforslaget legger til rette for kompakt bebyggelse med varierte høyder og fasader. Torget blir tydelig definert ved at Torvgata 4 og Torvgata6 bindes sammen. Solforholdene er gode både på balkonger, uteoppholdsarealer og torvet. Bebyggelsen tilpasses terrenget og nabobebyggelse slik at høydevirkningen ikke blir dominerende.



Skisseprosjekt for ny bebyggelse i planområdet.

7.6.1 Visuell utforming/arkitektur

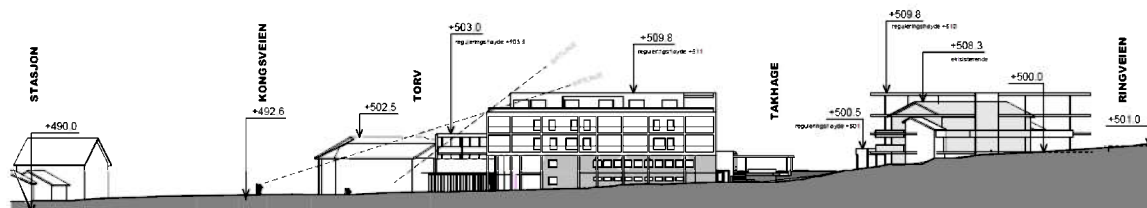
Planforslaget legger til rette for ny bebyggelse innenfor planområdet, enten som tilbygg eller ved etablering av helt nye bygg. Byggegrensene går tilnærmet (1 m) helt ut til eiendomsgrensene mot Torvgt og torget. I planområdets østgrense er byggegrensen 4 meter fra eiendomsgrense. Dette i kombinasjon med høyde- og utnyttelsesbestemmelsene, legger man til rette for en kompakt og bymessig bebyggelse i planområdet. For å sikre at de nye byggene tilpasses sine omgivelser og den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet som skal bevares, er det nedfelt følgende planbestemmelser:

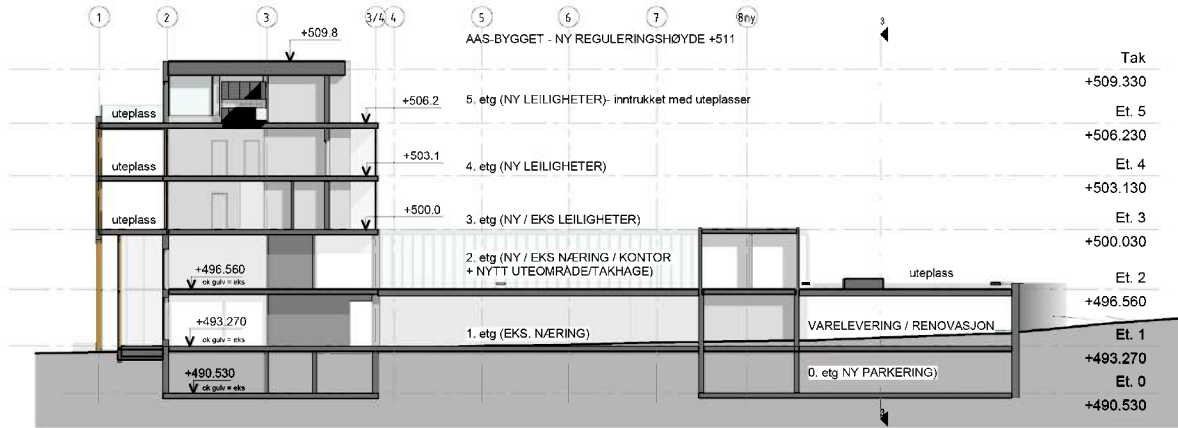
- a. Nye byggverk skal tilpasses terreng og eksisterende bebyggelse på en måte som gir sammenheng og historisk tilknytning.
- b. Ny bebyggelse med tilhørende uterom skal ha god estetisk utforming, komplementære eksisterende bebyggelse og tilpasses bygningsmiljøet med dimensjonering, fasadeoppdeling, byggedybde, takform og materialvalg tilsvarende typiske elementer i det området nybygging skjer.
- c. Ny arkitektur: Dersom planlagt tiltak i større grad skal bryte med eksisterende bebyggelse, skal det i byggesøknaden dokumenteres hvordan det sikres høy kvalitet både estetisk og funksjonelt.
- d. Skilt og reklameinnretninger skal godkjennes av kommunen, og være i tråd med §1.17 i Kommunedelplan Tynset tettsted 2015-2027.

Skisseprosjektet for Torvgata 4 viser bebyggelse med variert materialbruk, i en kombinasjon av glass, tre og betong. Flatene brytes opp med vinduer og balkonger av ulik form og størrelse.

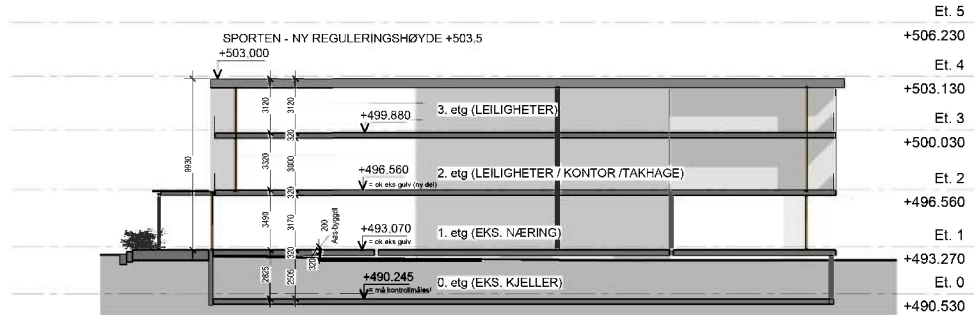
7.6.2 Bebyggelsens høyde

Snittene under viser hvordan bebyggelsen er planlagt høydemessig.





SNITT 1-1



SNITT 2-2

SKISSEPROSJEKT Torvgt. 4-9 Tynset

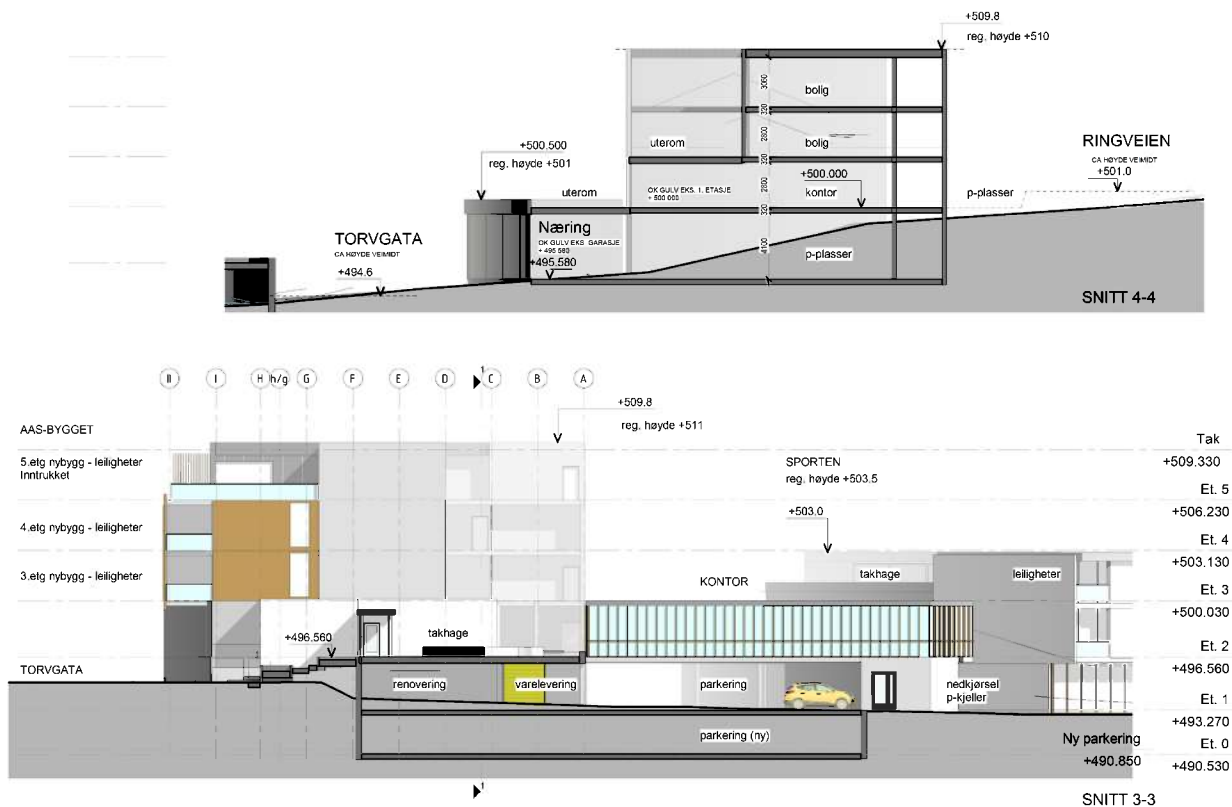
05.03.2019 Snitt 1 og 2

1 : 200



ANDERSSEN + FREMMING AS SIVILARKITEKTER MNAL
POSTBOKS 506 2304 HAMAR TLF 62 54 98 00 AF@AF-ARK.NO





SKISSEPROSJEKT Torvgt. 4-9 Tynset

05.03.2019 Snitt 3 og 4

1 : 200


 ANDERSSON + FREMMING AS SIVILARKITEKTER MNAL
 POSTBOKS 558 2304 HAMAR TLF. 62 54 96 00 AFA-ARKNØ

Reguleringsplanen sikrer variert høyde på bebyggelsen for å skape variasjon i bygningsuttrykket og utnytte tomtene på en mest mulig arealeffektiv måte. Når det gjelder arealene som er regulert til BUT (uteopphold) vil tillatt byggehøyde angi høyden på overkant gulv i den øverste etasjen. Overkant gulv i etasjen angir altså høyden på uteoppholdsarealet (BUT), som er planlagt som takterrasser. For BFKT1 gjøres et unntak fra den generelle høydebestemmelsen i kommunedelplanen, ved at det åpnes for en inntrukket 5 etasje.

Høydebegrensning er angitt i kotehøyde slik at begrensningene blir entydige. Det er gjort oppmålinger i planområdet for å sikre at byggene kan tilpasses terrenget på en god måte. Høydebegrensningene er satt for hvert bebyggelsesformål separat:

FT1/BFKT1 (Torvgata 4)

Maksimal tillatt gesimshøyde er kote + 511.

Denne byggehøyden gir rom for fem etasjer over terreng.

FKT2 (tomta mellom Torvgata 4 og 6-8)

Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +501,5

Denne byggehøyden gir rom for to etasjer over terreng.

FT3/BFKT3 (Torvgata 6 og 8)

Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +503,5

Denne byggehøyden gir rom for tre etasjer over terreng.

BFKT4 4 (Torvgata 7-9)

Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +510

Tillatt byggehøyde gir rom for en bygning på inntil 4 etasjer

Sett fra Ringveien vil bygget ha maksimalt 3 etasjer, da

underetasjen vil bli liggende i det skrånende terrenget ned mot

Torvgata. Sett fra Torvgata vil bygget kunne få fire etasjer

over terreng.

f_BUT 1

Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +497,5

F_BUT 1 er planlagt som et sammenhengende dekke, og felles

uteoppholdsareal for BFKT1. Området skal også være nærlekeplass

for reg.området. Det ligger innenfor en avstand på 50 m fra alle

planlagte boliger.

f_BUT 2

Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +498,5

Denne bygningshøyden legger til rette for at uteoppholdsarealet

på f_BUT 2 har samme høyde og er tilgjengelig fra

næringsarealet i 2. etasje på FKT2.

f_BFKTU 3

Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +501,0

Denne bygningshøyden legger til rette for at uteoppholdsarealet er tilgjengelig fra 3. etasje på BFKT3, ligger inntil og er en etasje høyere enn f_BUT 2.

f_BUT 4

Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +501

F_BUT 4 vender ut mot Torvgata der det åpnes for 1 etasje over terreng. Takterrassen på f_BUT 4 er tilgjengelig fra 1.etasje i BFKT4.

f_BUT 4b

Området ligger på dagens terreng og kote +500

7.6.3 Grad av utnytting

Planforslaget legger til rette for bymessig fortetting i Tynset sentrum og utnyttelsen av planområdet er begrenset ved

- Byggegrenser og formålsgrenser (vist i plankart)
- høydebegrensning tilpasset terreng
- maksimal %-BYA = 100%

Alle formål som er avsatt til bebyggelse, har samme tillatte grad av utnytting = 100 %.

Kombinasjonen av tillatte høyder og tillatt grad av utnyttelse gir flere muligheter for arealutnyttelse da det ikke stilles krav til hvordan arealene fordeles mellom bolig, næring og tjenesteyting.

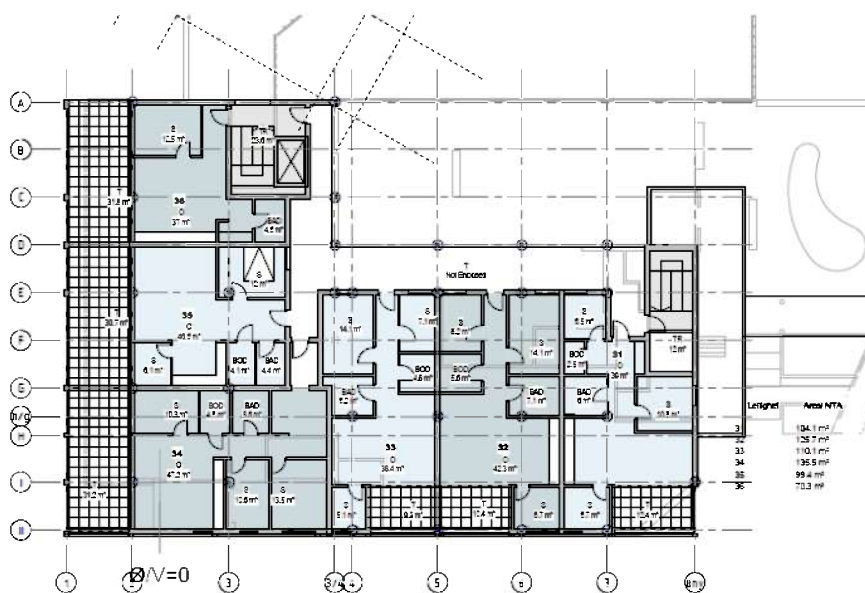
Under er et eksempel på hvordan planområdet kan utnyttes. Tallene er basert på foreliggende planer og skisseprosjekt med en mulig full utnyttelse av planområdet:

OVERSIKT BRA

Areal- formål	Bolig	Forretning	Kontor	Tjeneste- yting	SUM NÆRING	SUM
FT1 / BFKT1	1850	1800			1800	3650
FKT 2			215	215	430	780
FT3/FKTP3/ BFKT3	1100	950	460		1410	2510
FKT4/FKTP4/ BFKT4	770	200		230	430	1200
TOTALT					4070	8140

7.6.4 Antall boliger, leilighetsfordeling, størrelse

Skisseprosjektet for BFKT1 viser 15 boenheter, med størrelser som varierer fra 55 - 150 m² fordelt på 3., 4. og 5. etasje.



Plan 3 og 4 på BFKT1



Plan 5 på BFKT1 er inntrukket.

Som tidligere nevnt kan fordelingen av arealene internt innenfor BFKT fordeles fritt, så lenge man holder seg til formålet som er tillatt på etasjen. I dette ligger at det ikke nå kan fastslås hvor mange boenheter som skal etableres på de ulike arealformålene. Forslagsstiller har likevel gjort vurdering basert på eksisterende bruk og antatt ønsket utvikling av tomtene. Forslagsstiller ser da for seg at det bygges 8 boenheter på BFKT3 og 10 boenheter på BFKT4. Totalt antall boenheter på BFKT 1, BFKT 3 og BFKT 4 blir ca 33.

7.6.5 Næringsarealer

Tabellen over viser en mulig utvikling av planområdet til næring. Summen av alle næringsarealene som er satt opp i tabellen er totalt BRA 4070 m².

7.7 Bomiljø, bokvalitet

Den nye bebyggelsen i Tynset sentrum vil være et attraktivt bosted for folk i forskjellige aldersgrupper. Dette på grunn av det varierte utvalget av leilighetsstørrelser planen legger til rette for, og fordi boenhetene vil ha nærhet til butikker, offentlige tjenester, kulturtilbud, tog- og busstilbud, gangveier, idrettsbaner og gode lekearealer. Parkering er planlagt i parkeringskjeller og på parkeringsdekke, med krav om 1 p-plass per boenhet.

Nye boliger vil få felles utearealer på takterrasser der det er sikret tilstrekkelig areal til nærlekeplass for de minste. Samlet sett er solforholdene gode. Midt på dagen er det lite sol på deler av f_BUT 1, siden noe ligger i skyggen av boligblokken. Derimot er det gode solforhold på takterrassens sørøstlige del mot Torvgata. Dette er den delen som opparbeides til nærlekeplass. Arealet ligger ca 1,5m over gatenivå som gir sikkerhet og avstand

7.8 Parkering

Planforslaget legger til rette for at alle formål for bebyggelse kan løse sitt krav til parkering innenfor egen eiendom, ved at det bygges parkeringskjellere. For boligbebyggelse gjelder følgende parkeringskrav:

- Det skal etableres 1 biloppstillingsplass per boenhet.

For næring gjelder følgende krav:

- Det skal etableres 1 biloppstillingsplass per 70 m² BRA næringsareal.

Da det ikke er definert hvordan fordelingen mellom næring og bolig skal være kan det ikke fastslås hvor mange parkeringsplasser som må bygges. Tabellen viser parkeringskrav ved en mulig full utnyttelse av planområdet og kartet viser hvor plassene kan etableres:

Areal-formål	Bolig	Næring	SUM	P-krav
MAX				
FT1/BFKT1	1850	1800	3650	41
FKT2		430	430	6
FT3/FKTP3 og BFKT3	1100	1410	2510	27
FKTP4 og BFKT4	770	430	1200	17
TOTALT	3720	4070	7790	91



Fordeling av parkeringsplasser i henhold til tabell over

Videre gjelder følgende krav til parkering:

- Parkeringsanlegg med 10 biloppstillingsplasser eller mer, skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 10 % av plassene, minimum 1 plass.
- 5 % av biloppstillingsplassene skal være avsatt til parkering for forflytningshemmede. Disse skal ha best mulig plassering i forhold til inngang til bygning.
- Det skal opparbeides minimum 10 sykkelplasser pr. 1000 m² BRA.
- Parkering i henhold til normene dekkes ved opparbeidelse på egen grunn eller ved leie/kjøp av plasser på offentlig/ privat areal. Eventuelle leieavtaler skal godkjennes av kommunen, og ha en varighet på minimum 20 år.

For å sikre at parkeringsløsningen blir tilfredsstillende må den gjøres rede for i tegningsmaterialet som sendes inn i forbindelse med byggesaksbehandlingen. En rekkefølgebestemmelse sikrer at det ikke gis ferdigattest for bygninger før tilhørende parkeringsløsning er ferdigstilt.

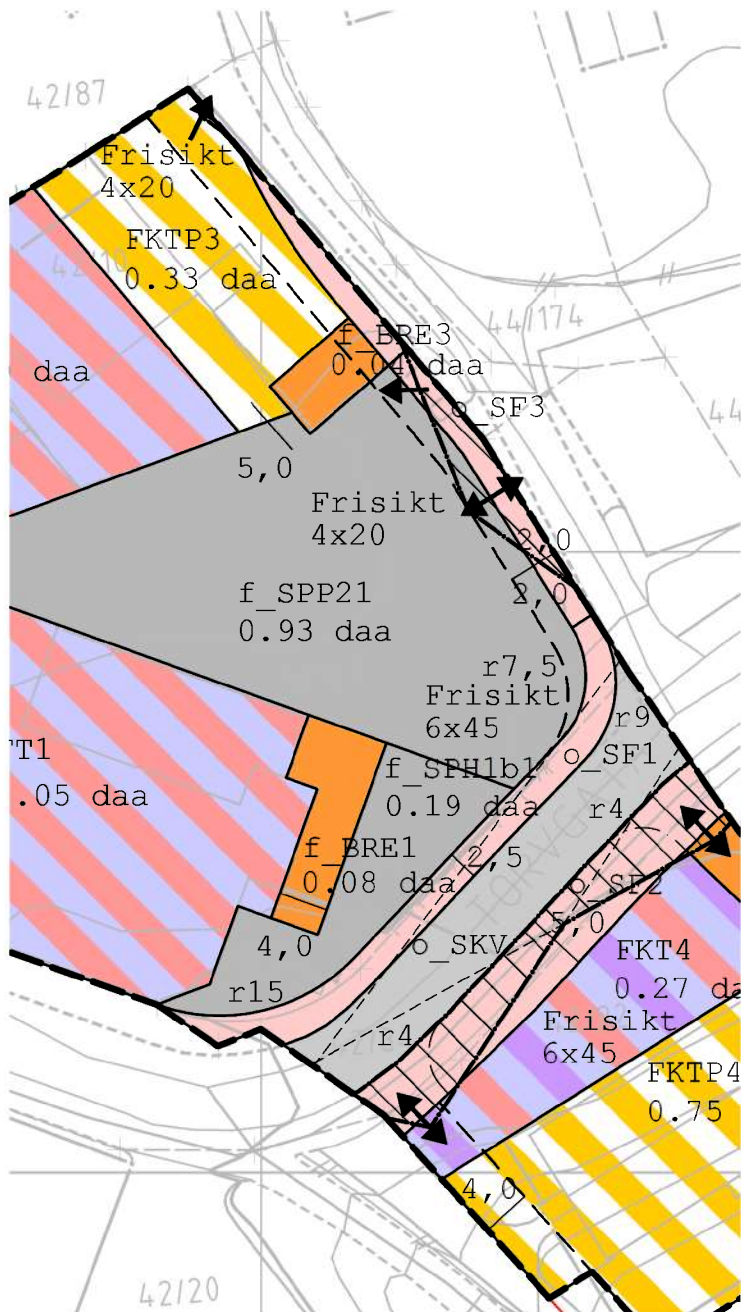
7.9 Tilknytning til infrastruktur

Ledninger for vann, avløp, strøm og telekommunikasjon tilknyttes eksisterende nett.

7.10 Trafikkløsning

Reguleringsplanen knytter seg på eksisterende vegtrase for Torvgata, og planforslaget legger opp til å videreføre gateutformingen som i dag med tosidig fortau. Dette sørger for god tilrettelegging for myke trafikanter, både ut mot gang- og sykkelvei langs Ringveien, fortau langs Kongsveien, samt fortau langs Aumliveien som leder videre til Parkveien og gang- og sykkel tunnel.

Fra Torvgata går det en navnløs avkjørsel/ atkomstvei inn mot nordvest (se illustrasjon under). Planområdet grenser til denne og atkomst til parkeringskjeller vil være fra denne atkomstveien.



Planområdet mot atkomstveien

Atkomst til FKT4/FKTP4 er fra Torvgata som vist i plankart og situasjonsplan.

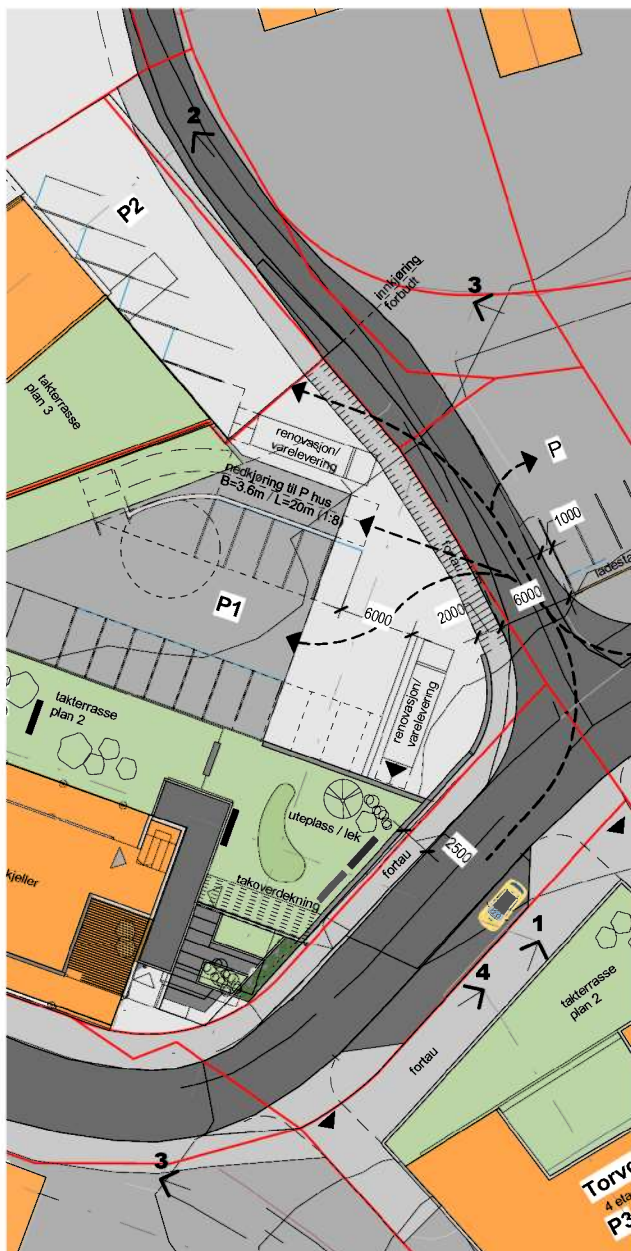
Renovasjon og varelevering

Løsning for renovasjon og varelevering er tenkt løst som under.

Bestemmelsene sikrer at endelig løsning må dokumenteres og godkjennes i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

Publikumsparkering og varetransport/renovasjon er separert. Løsning er gjennomgått med FIAS (lokal renovasjonsselskap)

Løsninger og vurderinger fremgår i ROS-analysen



7.11 Planlagte offentlige anlegg

Torvgata er regulert som offentlige vei (som nåværende).

7.12 Miljøtiltak

7.12.1 Klima, energi og luftkvalitet

Det er ikke nedfelt spesielle planbestemmelser knyttet til klima, energi og luftkvalitet. Planlagt fortetting vil i seg selv være et positivt bidrag, med alle fordeler ved redusert transportbehov, redusert press på landbruksarealer osv.

7.12.2 Overvann

Det finnes få eller ingen permeable flater i planområdet per i dag. Det er derfor ikke nedfelt krav i foreslåtte planbestemmelser om fordrøyning av overflatevann på egen tomt. Nye tiltak innenfor planområdet skal knytte seg på eksisterende kommunale overvannsledninger.

Følgende er tatt med i bestemmelsene for å sikre tilfredsstillende løsninger: *«Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det være prosjektert overvannsløsning som skal være godkjent av tekniske tjenester i kommunen.»*

7.13 Universell utforming

Planområdet ligger i hovedsak godt til rette for universell utforming. Litt utfordrende er nåværende kjøreveiadkomst til parkeringsplassen på BKB 4. Veien er ganske bratt.

Det er i bestemmelsene ikke nedfelt spesielle bestemmelser knyttet til universell utforming, kun henvist til gjeldende lover og tekniske forskrifter.

7.14 Uteoppholdsareal (MUA og LEK) og rekreasjon

7.14.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) (privat og felles)

I det foreliggende skisseprosjektet som omfatter FT1/BFKT1 og FKT2, er alle boenheter prosjektert med private balkonger som varierer i størrelse fra 10 - 114 m². De boenhetene som har balkonger som er mindre enn 20 m² må da ha ytterligere egnet uteoppholdsareal. Som

vedlagte illustrasjoner viser er det også planlagt romslige svalganger med morgensol utenfor alle boenhetene.

MUA er regulert i planbestemmelsene.

7.14.2 Lekeareal

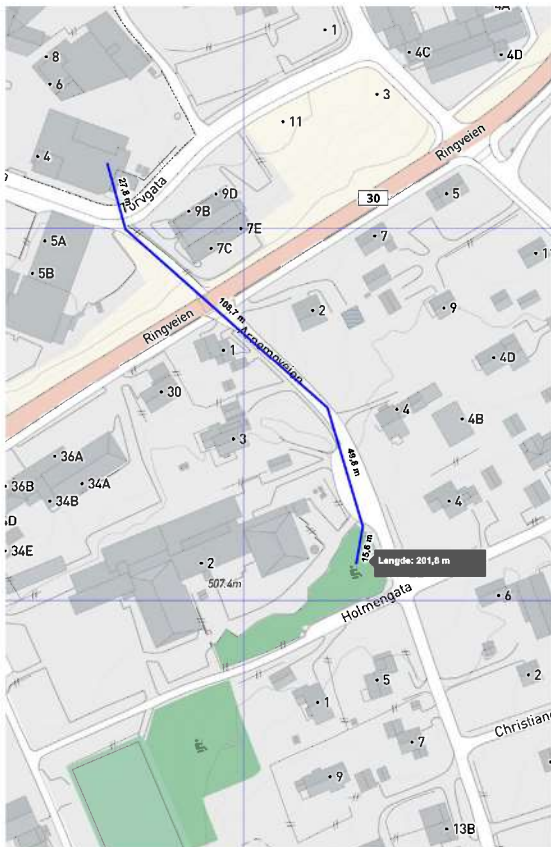
Nærlekeplass (for barn i alder 1-12 år)

For alle områder med boliger er det sikret arealer for nærlek i planbestemmelsene min. størrelse 200m².

Minimum krav for utforming og kvalitet av lekeplasser er nedfelt i bestemmelsene.

Kvartalslekeplass (for barn i alder 6-13 år)

Kvartalslekeplass/områdelekeplass med friarealer og stor ballplass (barneskoleområdet) er sikret i nærhet av planområdet.



7.15 Kulturminner/kulturmiljø

Hensyn til kulturmiljø har vært et tema i planprosessen.

Planforslaget tillater riving og ombygging av eksisterende bygg ved Tynset torv. Forhold er nærmere beskrevet i kap.7.

Varslingsplikt i forbindelse med oppdagelse av kulturminner er nedfelt i planbestemmelsene.

7.16 Vann og avløp, offentlig nett/tilkoblinger

Ledninger for vann, avløp, strøm, TV og telekommunikasjon tilknyttes eksisterende nett.

Krav til utarbeidelse av kommunalteknisk plan er tatt med i rekkefølgebestemmelsene.

7.17 Renovasjon

Renovasjon er planlagt integrert i bygningene i planområdet. Adkomst og snumuligheter for renovasjonskjøretøy er sikret. Det er avsatt arealer i plankart

7.18 Avbøtende tiltak ifm Risiko og Sårbarhet (ROS)

Komplett ROS-analyse i henhold til direktoratets veileder er vedlagt. (Vedlegg 01, dato 09.04.19)

7.19 Rekkefølgebestemmelser

Det er nedfelt rekkefølgebestemmelser i planbestemmelsene i forbindelse med følgende forhold:

- Byggegrense (under 4m)
- Grunnforhold
- Kommunalteknisk plan/overvannshåndtering
- Evt. forurensede masser
- Uteoppholdsarealer og nærlekeplasser

- Parkering
- Fortausløsning langs Torvgata og 42/21
- Ferdigstillelse av fasade mot torg
- Dokumentasjon støy

8 VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

8.1 Konsekvensutredning

Det er tre forhold ved planforslaget som skal konsekvensutredes da disse ikke er i samsvar med Kommunedelplan for Tynset tettsted 2015:

- Høyde
- Utnyttelse
- Uteoppholdsareal

Øvrige virkninger av planforslaget blir også belyst i dette kapittelet, men ikke som del av konsekvensutredningen.

8.1.1 Metode for konsekvensutredning og utredningstemaer

De temavise utredningene vil bli gjort etter følgende metodikk:

a. Beskrivelse av 0- alternativet (referansealternativet).

For dette planforslaget vil 0-alternativet være en utvikling av planområdet i tråd med gjeldende kommunedelplan for Tynset tettsted(KDP), eller i tråd med gjeldende reguleringsplan der denne ikke er i strid med KDP.

b. Utredninger av planforslagets virkninger.

Type virkning og omfang av endringer i forhold til 0- alternativet.

c Vurdering av konsekvensgrad.

Med basis i 0-alternativet vurderes i hvilken grad endringene som følger av tiltaket vil gi positive eller negative konsekvenser for det aktuelle temaet. Virkningene beskrives skriftlig med nødvendige illustrasjoner.

d. Avbøtende tiltak

KU skal gi en vurdering av om det vil være behov for spesielle tiltak for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og eventuelt en redegjørelse for slike tiltak.

8.1.2 Konsekvensutredning for temaet høyde

a. Beskrivelse av 0- alternativet

Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområdet BO_1 Sentrumskjernen. BO_1 Sentrumskjernen er delt inn i mindre soner, der planområdet ligger innenfor **BO_9**. Den eneste bestemmelsen som gjelder spesifikt for BO_9 er at det tillates bebyggelse med inntil 4 etasjer (KDP § 3.9). En maksimal utnyttelse av planområdet, 0-alternativet, vil med andre ord gi bebyggelse med 4 etasjer.

I 2015 utarbeidet Asplan Viak en høydestudie for Tynset sentrum for å se på nær- og fjernvirkning av fortetting og høyere i bebyggelse. Høydestudien er grunnlaget for bestemmelsen i kommuneplanen om at det tillates 4. etasjer for alle bygg i BO_9 (planområdet).

b. Utredninger av planforslagets virkninger

Virkningene av tiltaket sees her i lys av 0-alternativet, med 4 etasjer. Dette er visualisert i Asplan Viaks høydestudie. Visualisering av planforslaget er en bearbeidelse av Asplan Viaks illustrasjoner og illustrasjoner fra skisseprosjektet for dette planarbeidet.

Planforslagets fjernvirkning



ALTERNATIV 2 - ØKT UTNYTTELSE

0- alternativet - sentrum sett fra vest



ALTERNATIV 2 - ØKT UTNYTTELSE

Planforslaget (inntrukket 5.etg. vist med rødt) - sentrum sett fra vest

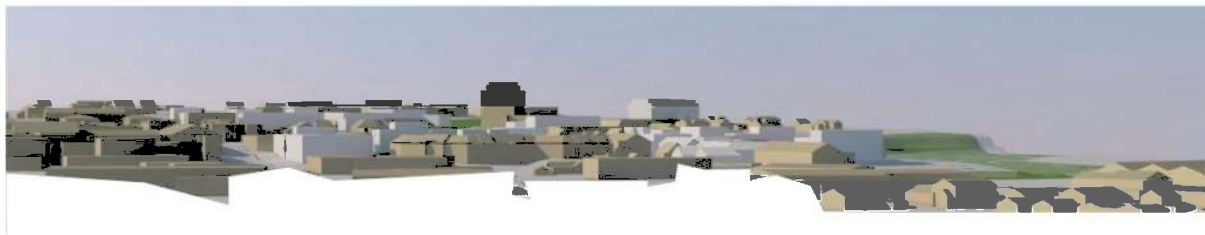
Illustrasjonen viser at økt høyde som foreslått, har marginal/ ingen betydning for fjernvirkningen. Det viser at ny bebyggelse på høyde med Ringveien sør, har en helt annen virkning.



0- alternativet - sentrum sett fra nord



Planforslaget (inntrukket 5.etg. vist med rødt) - sentrum sett fra nord



0- alternativet - sentrum sett fra nordøst



Planforslaget (inntrukket 5.etg vist med rødt) - sentrum sett fra nordøst

Konklusjonen på studien er at en økt høyde på Torvgata 4, med en tilbaketrukket 5. etasje, ikke vil ha noe registrerbar betydning for fjernvirkningen av tiltaket.

Planforslagets nærvirkning

De tre torv-byggene og Hekto-bygget forholder seg ikke til gateløp, og er ikke så ømfintlige med hensyn til individuelle høydevariasjoner. Illustrasjonene av nærvirkningen av en inntrukket 5. etasje på Torvgata 4 viser at denne i liten grad kan registreres sammenlignet med om bygget hadde kun 4 etasjer som tillatt i KDP.



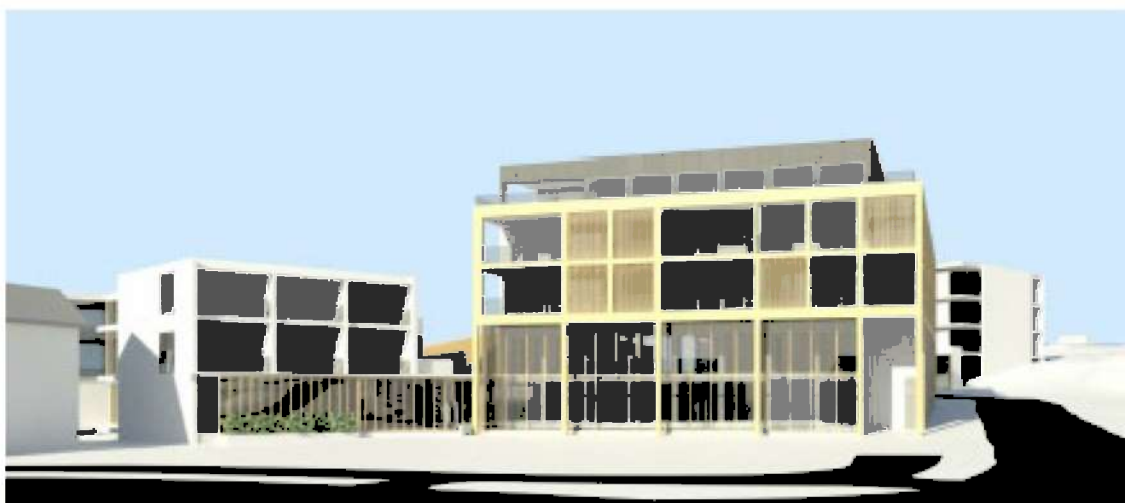
0-alternativet - Sporten (BKB3) med 4 etasjer.

Visualisering av torget med Sporten mot øst, her vist med 4 etasjer. Planforslaget åpner for 3 etasjer.

Under er illustrasjoner av hvordan Sporten og Aas-bygget kan utvikles innenfor høydebestemmelsene i planforslaget. Ved at Sporten har en maksimal høyde på 3 etasjer oppnår man en variasjon i bygningsmassen som gjør den mindre dominerende og som tilpasser seg nabobyggets høyde på en god måte.



Planforslaget - Sporten med 3 etasjer og Aasbygget med 4+1 etasjer.



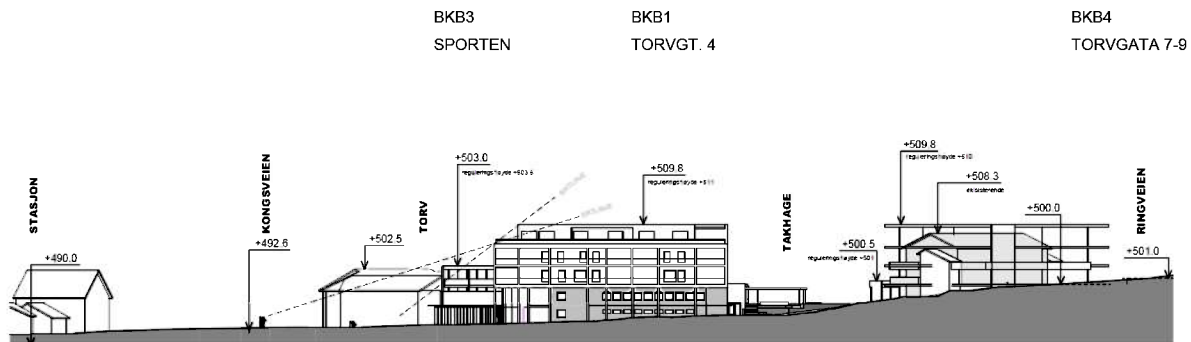
Planforslaget - Sporten med 3 etasjer og Aasbygget med 4+1 etasjer.

Illustrasjonen under viser at den foreslåtte femte etasjen på Torvgata 4 ikke er synlig fra Ringveien. Ringveien går på kanten av det skrånende terrenget som skiller stasjonsbyen fra bebyggelsen sør for sentrum. Et 4. etasjes bygg på BFKT 4 er i tråd med gjeldende planer, som vist her, og vil harmonere med bygningene omkring uten at går på bekostning av rådhusets posisjon.



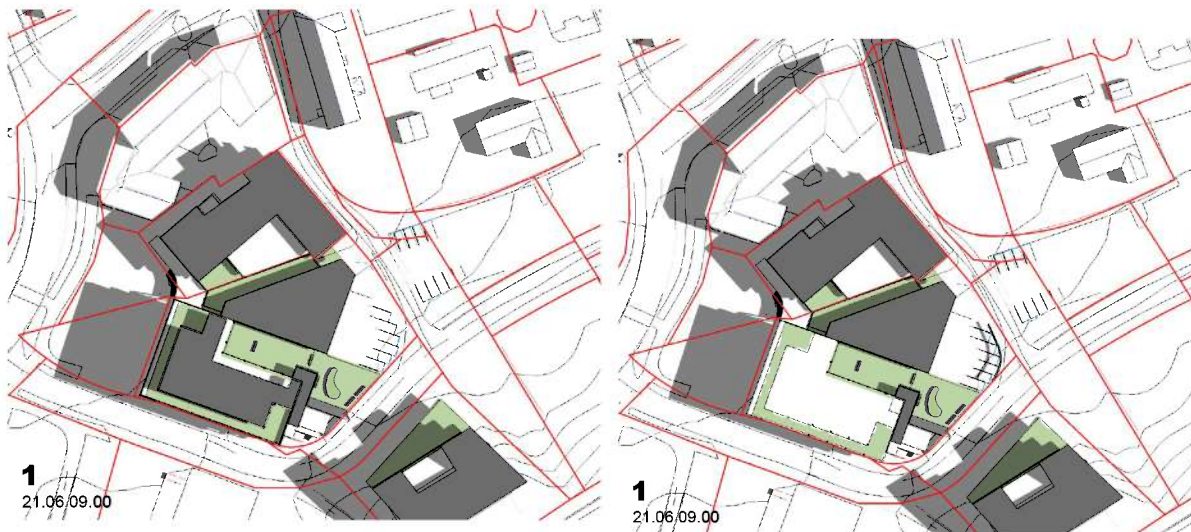
0- alternativet og planforslag - Planområdet sett fra Ringveien.

Det foreslås i planforslaget å senke maksimal høyde for Torggt 6-8 (Sporten) til 3 etasjer, sammenlignet med 4 som tillates i KDP. Dette gir en naturlig avtrapping fra Torvgata 7-9 via Torvgata 4 og ned til Sporten og nabobygget. Snittet under illustrer dette, og viser at toppen av bygget på BKFT 4 vil ha ca samme høyde som toppen av 5 etasje på BKFT1 (Aas-bygget).



Planforslaget- snitt

Solstudier med og uten 5. etg



4 etg. juni, kl 09

5. etg, juni, kl 09



4 etg. sept, kl 12

5 etg. sept, kl 12

Solstudiene viser at forskjellen mellom 4 og 5 etasjer er minimal når det gjelder skyggevirking. Se også vedlagte solstudie som viser skyggevirking ved flere tidspunkter.

c. Vurdering av konsekvensgrad

Redegjørelsen over viser at det har liten eller ingen konsekvens for fjern- og nærvirkning av bebyggelsen å åpne for en inntrukket 5. etasje på Torvgata 4.

d. Avbøtende tiltak

Det er ikke nødvendig med avbøtende tiltak knyttet til høydene som foreslås i denne planen. Bestemmelser og byggelinjer sikrer at den femte etasjen blir inntrukket minst 2 meter fra 4. etasjes fasadeliv.

8.1.3 Konsekvensutredning for temaet utnyttelse

a. Beskrivelse av 0 - alternativet

Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområdet BO_1 Sentrumskjernen, der det tillates fortetting med blandet bolig- og forretningsformål, kontorer, servicevirksomheter og offentlig/allmenntilgittige formål. Utnyttelsesgraden er satt til BYA= 80%.

Bestemmelsene knyttet til dette området (BO_1) finnes i kommunedelplanens §3.1 (§3.1.2 - 3.1.5).

En maksimal utnyttelse innenfor rammene av gjeldende KDP ville i praksis bestå av kompakte bymessige bygg på 4 etasjer der byggegrensen er trukket noe inn fra eiendomsgrensa. Bortsett fra høydestudiene utført av Asplan Viak er det ikke utarbeidet illustrasjoner som viser en mulig utnyttelse i tråd med KDP (0-alternativet).

b. Utredninger av planforslagets virkninger

Illustrasjonene viser en mulig utvikling av planområdet.



Planforslaget - mulig utnyttelse av planområdet - BYA 100 %



Planforslaget - mulig utnyttelse av planområdet - BYA 100 %



Planforslaget - mulig utnyttelse av planområdet - BYA 100 %

Illustrasjonene viser en bymessig bebyggelse der vegglivet er trukket helt ut til formålsgrensen (eiendoms grensen). Fasadene og høydene er varierte slik at byggene ikke fremstår ruvende og dominerende. I tråd med formålet i kommuneplanen om å legge til rette for næring og handel i sentrum, legges det i all hovedsak opp til næringsvirksomhet på gateplan, slik at fasaden ikke fremstår lukket mot forbipasserende. At vegglivet trekkes helt ut til

eiendomsgrensen i overgangen til torvet bidrar til å definere og skape tydelige rammer om et viktig byrom i Tynset. Dette bekreftes også i Asplan Viaks høydestudie:

«Torget er åpent mot nord og vest og tåler høyde på byggene i øst og sør. De store flatene som skapes av bilveier, toglinje og parkeringsplasser gjør det utfordrende å danne et attraktivt byrom på torget. Å gi byggetomtene rundt torget høy arealutnyttelse vil kunne bidra til aktivitet i sentrum»

Ved å foreslå en utnyttelse på BYA =100 % oppnås et mer arealeffektivt planområde enn om man utnyttet kun 80 % av eiendommene. Man vil oppnå å tydeligere kunne definere gater og torvet, viktige offentlig rom i Tynset sentrum. I tillegg vil man gjennom større grad av fortetting oppnå en ytterligere reduksjon av transportbehov og klimagassutslipp, noe som er i tråd med både statlige, regionale og kommunale klimamål.

c. Vurdering av konsekvensgrad

Vi mener utnyttelsesgraden som foreslås i planforslaget (BYA= 100 %) har en positiv konsekvens i forhold til om området skulle utbygges med BYA= 80 %. Basert på punkt b over anses fordelene ved høyere utnyttelse større enn eventuelle ulemper.

d. Avbøtende tiltak

Det er ikke behov for avbøtende tiltak knyttet til dette temaet.

8.1.4 Konsekvensutredning for temaet uteoppholdsareal

a. Beskrivelse av 0- alternativet

Et tenkt 0- alternativ for dette temaet er en utnyttelse av planområdet med BYA 80 % og bygningsmasse på fire etasjer. I tillegg kan man legge til grunn at kravene som stilles til uteoppholdsareal og lekeplasser i KDP §§1.14.1 - 1.14.5. Kort oppsummert:

- Leiligheter større enn 55 m² skal ha tilgang til egnet areal på minst 20 m² pr. boenhet.

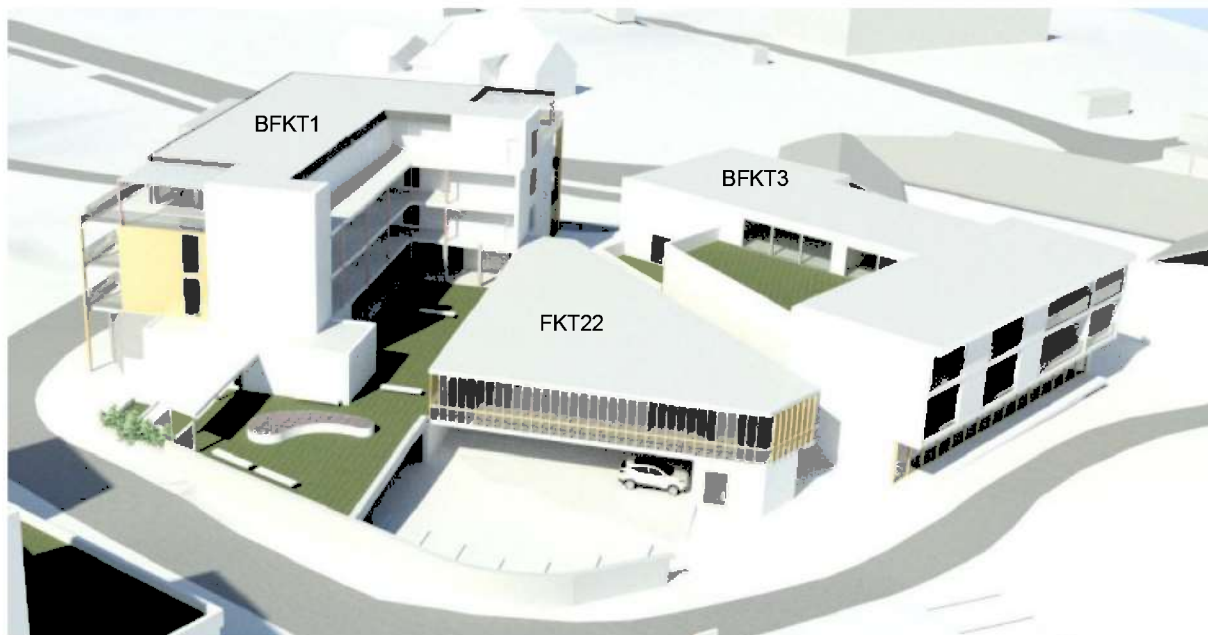
- I boligområder skal det være nærlekeplass på 200 m²
- For små boligområder, mindre enn 10 boliger og boliger i spredtbebyggd strøk kan kravene til lekeplass reduseres.
- Rekreasjonsområde skal være tilgjengelig innen 400 meter fra bolig.
- Kvartalslekeplass skal ikke ligge mer enn 150 meter fra bolig
- Nærlekeplass for små barn skal ikke ligge mer enn 50 meter fra bolig.

b. Utredninger av planforslagets virkninger

Planforslaget er i stor grad i tråd med gjeldende kommuneplan knyttet til dette temaet: Ca 200 meter fra planområdet ligger et stort barneskoleområde med lekearealer/ apparater, ballplass osv. Området er lett tilgjengelig og mye brukt av barn på fritiden og vil dekke dette prosjektets behov for kvartalslekeplass og rekreasjonsarealer. Dette er avklart i møter med kommunale planmyndigheter.

Når det gjelder selve planområdene sikrer bestemmelsene i planforslaget at kommuneplanens krav til uteopphold og nærlekeplasser oppfylles. I tillegg til bestemmelsene i KDP, har planforslaget et krav om at også de mindre boligene på under 55 kvm også skal ha et minimum av uteoppholdsareal på 20 m².

Illustrasjonene viser hvordan boenheter på utbyggingsformålene BFKT1 - BFKT 4 får private uteoppholdsarealer og romslige felles uteoppholdsarealer på dekke. Noen har i tillegg svalganger med morgensol. Mot øst vil utearealene være tilgjengelige fra gateplan. Solstudiene viser at det vil være gode solforhold både på fellesarealene og balkongene (se vedlegg 05).



Tenkt utnyttelse i tråd med planforslaget- romslige balkonger og svalganger, luftige felles uteoppholdsarealer



Tenkt utnyttelse i tråd med planforslaget- lyst fellesareal som knytter uterommet til gateplan.

c. Vurdering av konsekvensgrad

Sammenlignet med gjeldende krav til uteoppholdsarealer som foreligger i kommuneplanen mener vi at planforslaget har positiv konsekvens.

d. Avbøtende tiltak

Det er ikke behov for avbøtende tiltak knyttet til dette temaet.

Øvrige virkninger av planforslaget belyses under:

8.2 Kulturminner/kulturmiljø

Gjeldende plan

Gjeldende bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø er redegjort for under punkt 4.3.2 Temaplaner for Tynset kommune.

Kort oppsummert:

I KDP for kulturminner og kulturmiljøer fremheves Aasbygget og Sporten som viktige bestanddeler i stasjonsbyen på Tynset, og planen legger til grunn en forventning om at planlegging tar hensyn til dette kulturmiljøet. I tillegg gjelder KDP for Tynset sentrum og de krav som er nedfelt i § 4.7;

Her er Torvgata 4 og 6 gitt vernekategori C med følgende tilhørende bestemmelse:

«Vernekategori C: Bevaringsverdig. Ingen spesielle tiltak, men det forutsettes generell hensynstaken etter Lov om planlegging og byggesaksbehandling §3-1 og §31-1».

KOMMUNDELPLAN
FOR KULTURMINNER
OG KULTURMILJØER

ALVDAL OG TYNSET



2017-2021



I ny vedtatt kulturminneplan 2017 er vernekategoribegrepene endret til 1-2-3. Av de to angjeldende byggene er det kun Torvgt.4 som har verneklasse 2.



Aas-bygget

*Sporten*

Kulturhistorisk vurdering av tiltaket

Aas-bygget (Torvggt. 4) er en typisk 60-tallsbygning som representerer veksten i norske bygdesentra etter krigen. På Tynset er både Tynset Hotell, og sykehusets eldste del i samme slekt. Det er «betongrenessansen» i småbyer, hvor den tradisjonelle trehusarkitekturen ble forlatt, særlig i forbindelse med offentlige bygg og private forretningsbygg, en form for sen-funksjonalisme som preger mange bygdesenter. Kulturhistorisk har ikke bygget spesifikk betydning for Tynset. Bygningstypen med 2-3 etasjer, betong og mur i fasaden, flate tak med en skrå relativt markant gesims er gjenkjennelig over hele landet fra samme periode. I forhold til aktivitet på torvet, er bygget som det fremstår i dag, relativt avvisende med lite bidrag og mulighet til samspill og variasjon.

Sport'n (Torvggt. 6) er opprinnelig en trebygning fra ca. 1938. Formen mot torget er relativt uendret, men fasaden er endret og kledd med cementbaserte plater. Bygget har i dag ingen vesentlige

bygningmessige eller kulturhistoriske kvaliteter, og har heller ikke noen vernekategori i kulturminneplanen 2017-21

Den tredje bygningen mot Torget, er hjørnebygget Torget/Parkveien. Det er en tegl-bygning fra ca. 1990 med en form som eldre trehusbebyggelse med «fremmed» kledning

Konklusjon:

En gjennomgripende intensjon med prosjektet er å revitalisere torvet. Et sentralt, hyggelig og godt møtested som også tilfredsstillter innbyggernes krav i et moderne samfunn.

Torvet er, og skal være det dominante stedet i Tynset. Her er Rådhus, Kulturhus, transport og kollektivtransport samlet. Det er også et bygningmessig tyngdepunkt som skal videreutvikles.

Lokalt er tiltaket i tråd med formålet med KDP Tynset tettsted hvor det blant annet er ønskelig å utvikle attraktivitet og urbanitet gjennom nytt gateløp, nytt torgområde og attraktive møteplasser med lokalt særpreg. Videre er det ønskelig å skape et levende sentrum gjennom god fortetting, både med hensyn til bolig og næringsvirksomhet.

De tre omtalte bygningene danner den kraftige romdannende bakveggen i uterommet som åpner seg mot utsikten og sola. Byggene er en del av stasjonsbyen vel så mye i kraft av sin plassering og romdannende funksjon, som i kraft av sin arkitektur. Vi mener derfor at byggene kan endres/ bygges om uten at kulturmiljøet -stasjonsbyen - forringes men heller styrkes.

Kulturhistoriske forhold ivaretas ved at hovedbyggets aktivitet/kommunikasjonsareal som skal gi aktivitet og opplevelse til utearealene, også viser gjenkjennelige elementer fra Aas-fasaden.

Det kulturhistoriske aspektet er vurdert og tatt hensyn til i prosjektet.

8.3 Trafikk

Se Asplan Viaks trafikkanalyse (vedlegg 02 dato 13.03.19)

8.3.1 Vegforhold

Planforslaget knytter seg til eksisterende vegnett og viderefører dette. Tosidig fortau langs Torvgata skal også videreføres, og dette bidrar til trafiksikkerhet for myke trafikanter.

8.3.2 Trafikkøkning/reduksjon

Asplan Viaks trafikkanalyse anslår en trafikkøkning på ca. 300 bilturer per døgn til/ fra planområdet sammenlignet med dagens biltrafikk: «Trafikken antas å fordeles med en noe større andel mot Ringveien, noe som resulterer i en beregnet fremtidig trafikkmengde i Torvgata på 1700 kjt/døgn i øst og 1600 kjt/døgn i vest. Det er en forholdsvis liten økning. Fordelt ut på hovedvegnettet ved Ringveien og Kongsveien vil økningen bli minimal. Trafikknivået på Tynset er så pass lavt at det kan forventes fortsatt god trafikkflyt i tilstøtende kryss i overordnet vegnett også etter gjennomføring av planforslaget.»

8.3.3 Parkering

Planforslaget sikrer parkeringsplasser både for kunder til de nye næringsarealene og til de nye boenhetene. Kunder kan også benytte disse plassene når de har andre ærend i sentrum, og planforslaget er i så måte positivt med tanke på parkeringstilbudet i sentrum.

8.3.4 Sikkerhet i forhold til jernbanekryssing

Planforslaget legger til rette for å kunne etablere butikker, kontor, service osv. på samme side av jernbanen som tyngden av boligbebyggelsen i Tynset. Dette vil kunne redusere behovet for kryssing av jernbanesporene i Brugata. Denne sentrale plasseringen tett opp til mange arbeidsplasser og skoler gjør det også lettere å kombinere eksisterende turer over jernbanen til/fra arbeid/skole med handel uten at belastningen på jernbanekryssingen øker.

8.4 Støy

Analyser av fare for støy fra trafikk og vibrasjoner fra jernbanen er vedlagt.

Støy: Vedlegg 03, dato 11.01.19

Vibrasjoner: Vedlegg 04, dato 04.02.19

Analysene viser at det ikke er fare for støy fra jernbanen. Når det gjelder støy fra biltrafikk viser analysen hvilke tiltak som må gjøres for å sikre ny bebyggelse mot uønsket støy.

Se også punkt 5.12 Støyforhold.

8.5 Luftkvalitet

Det er ikke registrert problemer knyttet til forurenset luft i planområdet. Antatt trafikkøkning som følge av planforslaget anslås å være liten, og det legges derfor til grunn at luftkvaliteten i og rundt planområdet ikke vil forringes som følge av planforslaget.

8.6 Landskap

Planforslaget medfører minimale terrenginngrep eller endringer av eksisterende terreng.

8.7 Naturmangfold

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet (§7 og 8 - 12).

Det er ikke registrert naturtypelokaliteter som kan defineres som spesielt viktige områder for biologisk mangfold ut fra gjeldende kriterier. Det vurderes at tiltaket vil ikke har negativ konsekvens for biologisk mangfold i området. De miljømessige prinsippene for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldloven §§ 8 - 12 vurderes å være oppfylt.

8.8 Barn og unges interesser

Planforslaget ivaretar barn og unges interesser med gode uteoppholdsarealer og sikker adkomst. Det er ingen problematiske

forhold eller uheldige virkninger. Sosial infrastruktur i nærområdet er godt tilrettelagt.

8.9 Sosial infrastruktur

Ved den planlagte utbyggingen vil antall beboere i området vokse noe, sosial infrastruktur og tilbud i nærområdet vurderes tilstrekkelig godt tilrettelagt.

8.10 Universell tilgjengelighet

Planforslaget vil bidra positivt til dette ved at det etableres flere universelt tilgjengelige boliger og uteområder i sentrum enn det som finnes per i dag.

8.11 Energibehov/energiforbruk

Foreliggende planforslag med planbestemmelser støtter energiriktige og miljøvennlig løsninger. Det er ingen problematiske forhold eller uheldige konsekvenser.

8.12 Teknisk infrastruktur

Den planlagte utbyggingen innebærer ingen problematiske forhold eller uheldige konsekvenser i forhold til teknisk infrastruktur, som vannforsyning, avløp, slokkevann, strøm, TV og telekommunikasjon

8.13 Økonomiske konsekvenser

Tiltaket vil bli finansiert privat. Planforslaget legger til rette for økt bygge- og næringsvirksomhet, noe som har positive økonomiske virkninger i regionen.

8.14 Forhold til overordnede planer og mål

Planforslaget er i samsvar med overordnede planer og nasjonale mål. Planforslaget er også i tråd med Kommunedelplan for Tynset sentrum, men unntak av bestemmelsene knyttet til høyde og utnyttelse. Målsettingene i KDP om økt arealutnyttelse og kombinerte formål med bolig og næring i sentrum blir ivaretatt.

9 INNKOMNE MERKNADER FRA BERØRTE PARTER MED FORSLAGSTILLERS KOMMENTARER

9.1 Fylkesmannen i Hedmark

Merknad datert 02.11.2018

Barn og unge

Fylkesmannen minner om de rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, og viser til rundskriv T-2/2008 Om barn og planlegging med temaveileder T-1513 Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven.

Forutsetter at det settes av tilstrekkelige og egnede arealer for lek, utendørs opphold og møteplasser. Planforslaget bør også legge til rette for å sikre forholdene for gående og syklende innenfor området. I bestemmelsene bør det stilles krav til opparbeiding av arealene, herunder krav til lekeapparater og beplantning/skjerming. Det bør videre stilles rekkefølgekrav om at arealene er ferdig opparbeidet samtidig med at første boenhet tas i bruk.

Utnyttingsgrad og effektiv arealbruk

Planforslaget er i samsvar med statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Fortetting i sentrale områder som bidrar til reduksjon av transport er i tråd med nasjonale målsetninger for tilrettelegging for ei mer klimavennlig framtid. Effektiv arealbruk bidrar også til å dempe presset på nedbygging av omkringliggende dyrka mark og LNF-områder.

Fylkesmannen er positiv til planer om fortetting under forutsetning av at fortettingen gjøres med kvalitet. Vi viser i denne sammenheng til veiledning om fortetting på regjeringen.no og forutsetter at forholdet til omkringliggende bebyggelse blir vurdert, og at de fysiske kvalitetene i planforslaget sikres.

Samfunnssikkerhet

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av vurdering og analyse av risiko og sårbarhet, jfr. plan- og bygningsloven § 3-1 pkt. h og § 4-3. Det kreves at slike vurderinger og analyser synliggjøres i plandokumentet. Vi viser til veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) om Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.

Øvrige tema

Minner om at planforslaget må ta hensyn til nasjonale mål og føringer når det gjelder:

- Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jf. § 5-1 i plan- og bygningsloven.
- Universell utforming av uteareal og bygninger
- Kartlegging og sikring mot støy, jf. T-1442/2016
- Vurdering av luftkvalitet og behov for avbøtende tiltak, jf. T-1520

Forslagstillers kommentarer:

Barn og unge

Barn og unges interesser er godt ivaretatt. Lekearealer har god plassering og er dimensjonert iht. bestemmelser i kommuneplanen. Planforslaget sikrer nærlekeplasser til hvert enkelt areal avsatt til utbygging. Det er kort avstand til skole, barnehag og idrettsbaner. Ferdselshensyn er også godt ivaretatt, med fortau, gangfelt og gangveier fra planområdet til målpunkter som er relevante for barn og unge. Det er laget en rekkefølgebestemmelse om at lekeplasser og uteoppholdsarealer skal være opparbeidet før bygninger gis ferdigattest. Videre stiller planbestemmelsene krav om at dokumentasjonskrav til byggesaksbehandlinger der det skal vises hvordan lekeplasser, sykkelparkeringer og uteoppholdsarealer skal opparbeides.

Utnyttingsgrad og effektiv arealbruk

Utnyttelsesgrad og høyder er vurdert konsekvensutredningen.

Samfunnssikkerhet

Det er utarbeidet ROS-analyse i tråd med veilederen på DSB's nettside, se vedlagt ROS-analyse. Vurderingene er synliggjort i plandokumentet.

Øvrige tema

Planforslaget tar hensyn til de nasjonale mål og føringer som fylkesmannen nevner i sin merknad.

9.2 Statens vegvesen (SVV)

Merknad datert 05.11.2018

Høringsmerknad til planprogrammet

SVV forutsetter at trafikal støy er et hovedelement i støyutredningen som er nevnt i punkt 4.6. Under punkt 4.8 må det nevnes at planarbeidet krever en trafikal vurdering som avklarer forhold og behov for tiltak knyttet til trafikkisikkerhet, adkomst, parkeringsforhold, standard og kapasitet på eksisterende anlegg (spesielt kryss- og avkjøringsforhold mot fylkesveiene), konsekvenser for drift og vedlikehold med videre, i lys av det planlagte tiltaket.

Høringsmerknad til reguleringsplanarbeidet

Statens vegvesen er positiv til en fortetting av sentrumsområdet og forutsetter at vår merknad til planprogrammet følges opp i planarbeidet. Statens vegvesen bidrar gjerne med ytterligere veiledning dersom det er ønskelig i det videre planarbeidet.

Forslagsstillers merknad:

Temaene er tatt inn i planprogrammet og belyst til planbeskrivelse og KU. Det er også utarbeidet en egent trafikkisikkerhetsvurdering av Asplan Viak. Anbefalingene i denne er fulgt opp i planforslaget.

9.3 Norges vassdrag- og energidirektorat

Merknad datert 02.10.2018

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sender en generell merknad om at de er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. Videre gir NVA generell råd som hvordan disse temaene forventes behandlet i reguleringsplaner og at de ønsker planen oversendt ved offentlig ettersyn dersom planen berører noen av deres ansvarsområder.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget berører ikke direkte noen av ansvarsområdene for NVE. Det er en generell risiko for økt nedbør i forbindelse med klimaendringene. Hensyn til dette er omtalt i ROS-analysen, og overvannshåndtering skal sikres i dokumentasjon til byggesaksbehandling.

9.4 Direktoratet for mineralforvaltning

Merknad datert 22.10.2018

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og har dermed ingen merknader på nåværende tidspunkt til varsel om oppstart arbeid med reguleringsplan for Torvgata 4-6-7-8-9 i Tynset kommune.

Forslagsstillers kommentar:

Merknad er notert.

9.5 Hedmark fylkeskommune

Merknad datert 05.11.2018

Påpeker at det må legges godt til rette for medvirkning i planprosessen. Det forutsettes at planarbeidet søker helhetlige løsninger med god arkitektonisk kvalitet, tilpasning til omkringliggende bebyggelse, tilstrekkelige og egnede uteoppholdsareal og universell utforming av inne- og uteområder. 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.

Fylkesdirektøren har ingen merknader ut fra hensynet til automatisk fredete kulturminner. Når det gjelder nyere tids kulturminneverdier har fylkeskommunen ingen merknader utover at ifølge referat fra oppstartsmøtet skal sentrumsplanen og kulturminneplanen tas hensyn til ved utarbeidelsen av planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Det er lagt til rette for medvirkning i tråd med krav i plan- og bygningslover. Planforslagets helhet, arkitektoniske kvaliteter og forhold til omgivelser og eksisterende kulturmiljø er belyst i plandokumentene. Planforslaget tar hensyn retningslinjer for støy og retningslinje for luftkvalitet i arealplanleggingen.

Bestemmelsene stiller krav om at dokumentene som følger sendes inn til byggesaksbehandling skal vise overvannshåndtering.

9.6 Bane Nor

Merknad datert 01.11.18

Påpeker at planområdet ligger i nærheten av eksisterende planovergang i Brugata. Det forventes at trafiksikkerhet rundt kryssingen av jernbanen vurderes i planarbeidet. Bane NOR har en

rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging:

<https://www.banenor.no/Om-oss/sikkerhet2/Veileder-forgod-planlegging/> og i vårt tekniske regelverk:

<http://www.banenor.no/Marked/Leverandorinfo/Teknisk-regelverk/>.

Bane NOR har ingen ytterligere merknader.

Forslagsstillers kommentar:

Temaet er belyst trafiksikkerhetsvurderingen som er utarbeidet av Asplan Viak. Denne viser at planforslaget i liten grad fører til økt belastning av plankrysningen, men at det uansett er ønskelig at all tungtrafikk og trafikk fra planområdet og omgivelsene rundt styres mot Ringveien og bort fra planovergangen. Dette forutsetter blant annet at Statens Vegvesen undersøker (og gjennomfører) mulighet for utbedring av undergangen slik at Ringveien også kan benyttes av alle typer kjøretøy. Forslagsstiller har vært i dialog med SVV om dette.

Når det gjelder trafikk til og fra selve planområdet konkluderer Asplan Viak som følger:

«Planforslaget legger til rette for å kunne etablere butikker, kontor, service osv. på samme side av jernbanen som tyngden av boligbebyggelsen i Tynset. Dette vil kunne redusere behovet for kryssing av jernbanesporene i Brugata. Den sentrale plasseringen tett opp til mange arbeidsplasser og skoler gjør det også lettere å kombinere eksisterende turer over jernbanen til/fra arbeid/skole med handel uten at belastningen på jernbanekrysningen økes.»

9.7 Sametinget

Merknad datert 26.09.2018

Sametinget ser det som lite sannsynlig at det finnes automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. De har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget.

Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten. Denne bør nevnes i reguleringsbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Den generelle aktsomhetsplikten er sikret i planbestemmelsene.

9.8 Tore Skjøtskift

Merknad datert 22.10.2018

Sender merknad på vegne av hjemmelshavere i Parkveien 3a
Mener hele torvområdet burde behandles i en sammenheng.
Mener at en såpass sentral og viktig del av Tynsetbyen bør reguleres i regi av kommunen slik at alle hensyn kan bli best mulig ivaretatt.

Mener det er fullt mulig å gjøre sentrumsutvikling på en god måte innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan og bestemmelser.
Anbefaler at den delen av gjeldende plan som omfatter torvet står fast. Ønsker ikke at torvarealet blir innskrenket eller skyggelegges i stor grad. Torvet må fortsette å være en viktig samlingsplass og det må ikke bli mindre enn det er i dag.

Forventer at bestemmelsene i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer blir lagt til grunn.

Forventer at høyder og utnyttelsesgrad blir i samsvar med gjeldende kommunedelplan for Tynset Tettsted. Anbefaler også at løsninger for utearealer og parkeringsplasser blir gode og tilstrekkelige.

Forslagsstillers kommentar:

Gjeldende reguleringsplan for torvet blir ikke endret som følge av planforslaget. Utnyttelsesgrad, høyder, utearealer, skyggevirksomhet og planforslagets forhold til omkringliggende omgivelser er nøye utredet i planbeskrivelsen. Det er lagt vekt på at ny bebyggelse skal forsterke torget som møteplass på Tynset.

Planforslaget er ikke i tråd med gjeldende planer når det gjelder høyden på Torvgata 4. De andre byggene har høyde tilsvarende anbefalingene i gjeldende kommunedelplan (KDP). Utnyttelsesgraden er satt til 100 %, mot 80 % som er gjeldende i KDP. Forslagsstiller mener dette ikke går på bekostning av de kvalitetene man ønsker for torvet og gatene i Tynset sentrum. Dette er belyst i planbeskrivelsen.

Planforslagets virkninger for kulturminner og kulturmiljø er belyst i planbeskrivelsen. Forslagsstiller mener dette blir tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

----- *** -----

Foreliggende dokument er 1.versjon planbeskrivelse til dialog med kommunen, innsendt i forkant av endelig innsending av planforslag til behandling.

----- *** -----

Forslagsstiller/utbygger: **SENTRUM EIENDOM TYNSET AS**
Prosjekterende arkitekt: **ANDERSSEN + FREMMING AS**
Plankonsulenter: **ANDERSSEN + FREMMING AS / PLANMAKER**