



Saksframlegg

Vår ref.: 24/2610 - 24	Dato: 02.06.2026	Saksbehandler: Kristin Aasen
Behandling av saken:		
Saksnr. 47/26	Utvalg Formannskapet	Møtedato 18.06.2026

Detaljregulering for Opsand sag, plan-ID 202401

1. gangs behandling

Kortversjon av saken:

Planforslag for detaljregulering av Opsand sag legges frem til 1. gangs behandling. Planen legger til rette for ny boligbebyggelse på eiendommen for tidligere Opsand sag i Kjæreng.

Arealet er i overordnet plan avsatt til bolig. Planforslaget ivaretar KDP's krav til min. 15 boenheter på feltet.

Kommunedirektøren mener at reguleringsforslaget er i tråd med gjeldende KDP for Tynset by, og vil gi et godt og variert tilbud av boliger i nærheten av Tynset sentrum.

Vedlegg

2026-05-12 Plankart Opsand sag-A1-1000	02.06.2026
Opsand sag reguleringsplanbestemmelser - datert 2026-05-27	02.06.2026
Planbeskrivelse Opsand sag - datert 2026-05-27	02.06.2026
Opsand sag ROS-Analyse reguleringsplan 2025-05-08	02.06.2026
AKU01 rev1 250519 Opsand sag Støyfaglig utredning Tynset	02.06.2026
Opsand sag H01_Situasjonsplan VAO	02.06.2026
Opsand sag VAO_01_Overordnet VAO-plan	02.06.2026
Skisse veg med utslag	02.06.2026
Opsand sag Oppstartsmøtereferat	02.06.2026
Samlede merknader	02.06.2026

Melding om vedtak sendes til

Forslagsstiller, naboer, grunneiere regionale myndigheter av saksbehandler.

Saksopplysninger

Hensikten med reguleringsplanen for Opsand sag, plan ID 202401, er å tilrettelegge for boligutbygging. Planen regulerer inn boligformål på arealet der det tidligere har vært sagbruk i Kjæreng, på eiendommene med g/bnr. 35/45, 49 og 124. Forslagsstiller er SK Eiendom AS, regulant er Norconsult AS avd. Os i Østedalen.

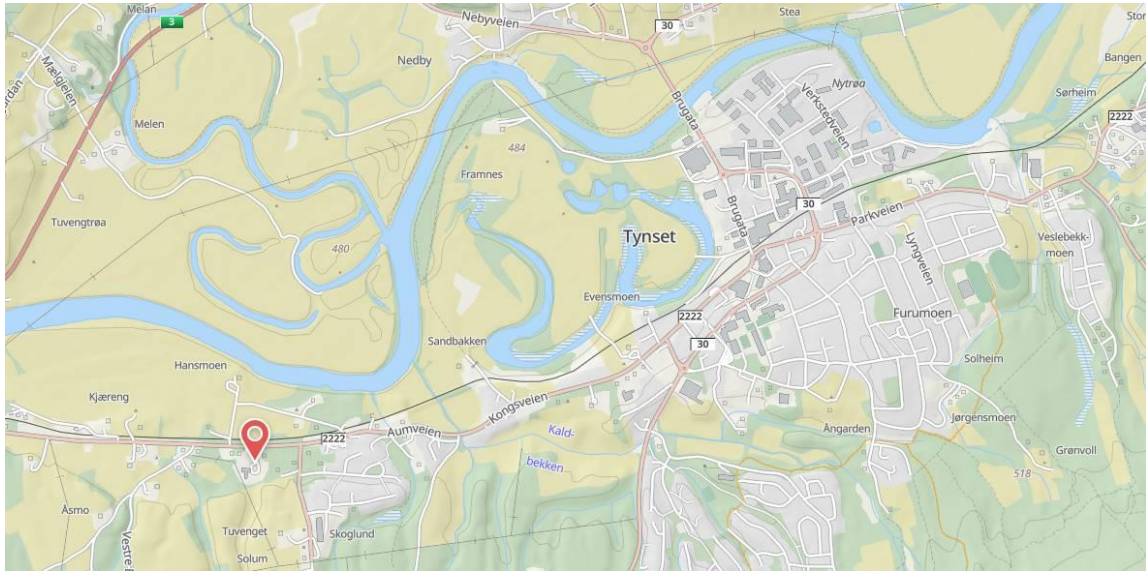


Fig. 1; Beliggenhet nær Tynset sentrum.

Planprosess og forhold til overordnet plan

Reguleringsformålet er i tråd med overordnet plan. Planområdet tilsvarer arealet omtalt som B10 i KDP for Tynset by.

Det er i KDP stilt krav til min. 15 nye boenheter på det nye boligarealet. Arealet skal detaljreguleres med enhetlige takløsninger og estetisk uttrykk. Maksimal gesimshøyde over planert terreng skal ikke være over 6 meter for saltak, 9m for pulttaksbygninger. Det stilles krav til en andel på min. 30% konsentrert småhusbebyggelse.

Det ble varslet oppstart av planarbeid 06.11.2024. Revidert planforslag ble mottatt til behandling 27.05.2026. Det har kommet inn 8 merknader til varsel om oppstart av planarbeid.

Beskrivelse av planforslaget

Arealet som reguleres til ny boligbebyggelse har atkomst fra fv.2222. Det er opparbeidet turvei/enkel gang- og sykkelvei uten fast dekke langs fv.2222, denne vinterbrøytes. Dette gir trafikksikker gangatkomst til Tynset sentrum med skoler og andre tilbud.



Fig.2: Plankart.

Det har i planprosessen ikke blitt avklart andre behov eller muligheter for fortetting i planområdet. Resten av arealene er derfor regulert til dagens bruk, med unntak av eiendommen med g/bnr. 90/26, som er en fradelt tomt som ikke er bebygget. Denne reguleres til boligformål.

Det nye boligfeltet vil bestå av 3 eksisterende boligeiendommer og 5 nye tomter for frittliggende boligbebyggelse (enebolig eller tomannsboliger), tomtenes størrelse er fra 1063-1494 m². I tillegg legges det opp til et felt med konsentrert småhusbebyggelse sentralt i feltet, med en størrelse på 5085 m². Det er i bestemmelsene stilt krav til min. 15 boenheter innenfor disse to arealformålene.

Planen setter en BYA på 60% for konsentrert småhusbebyggelse, og 40 % for frittliggende småhusbebyggelse. Høydebegrensningene på bygninger er satt til 6,7m gesimshøyde og 9,5m mønehøyde, beregnet ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved sokkelbygg tillates enda 0,5m i høyde.

Kvartalslekeplass på 1468 m² er ivaretatt innenfor området. For konsentrert småhusbebyggelse er det i tillegg satt krav til nærlekeplass på min 200m² opparbeidet areal. Parkering, renovasjon og areal for trafo er regulert inn i planen.

Det er satt rekkefølgekrav i planen for å sikre gangatkomst og opparbeidelse av lekeplasser, renovasjon, parkering og infrastruktur. Kraftlinjen skal legges ned i bakken.

Merknader

1. DSB, datert 11.11.2024

DSB har mottatt plansaken om Opsand sag (Aumveien, Tynset), men gir et automatisk svar fordi de ikke har kapasitet til å behandle saken direkte. De understreker at Statsforvalteren har hovedansvaret for å følge opp samfunnssikkerhet i plansaker. DSB kan kun gripe inn i saker knyttet til bl.a. farlige stoffer, transport av farlig gods, brannsikkerhet og tilfluktsrom. Hvis det er behov for deres vurdering, må saken sendes inn på nytt med tydelig begrunnelse.

Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning.

2. Bane Nor, datert 04.12.2024

Bane NOR påpeker at planarbeidet for Opsand sag må ta hensyn til Rørosbanen, som er viktig nasjonalt og kan få økt trafikk framover. De vektlegger særlig hensyn til støy og rystelser fra jernbanen, at tiltak ikke må føre til økt avrenning mot jernbanen, at relevante krav og veiledere fra Bane NOR må følges. Tiltak nærmere enn 30 meter fra sporet krever tillatelse etter jernbaneloven.

Kommunedirektørens kommentar: Forslaget ivaretar etter kommunedirektørens mening disse faktorene.

3. NVE, datert 05.12.2024

NVE påpeker at reguleringsplanen for Opsand sag må ivareta naturfare og samfunnssikkerhet, særlig flom, overvann og strømforsyning. Deler av området ligger i aktsomhetszone for flom, og reell flomfare må utredes og dokumenteres. Planen må håndtere overvann og klimaendringer (mer nedbør). Det går en kraftlinje gjennom området, og hensyn til energiforsyning må ivaretas. Generelt må alle naturfarer være avklart i reguleringsplanen (ikke utsettes til byggesak).

Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning. Det er regulert inn hensynssoner for flom, støy og høyspent, med tilhørende bestemmelser.

4. Mattilsynet, datert 11.12.2024

Mattilsynet understreker at planarbeidet må sikre trygg vannforsyning, miljøhensyn og dyre-/plantehelse.

Viktige punkter:

- Planen må sikre tilkobling til offentlig vann og avløp, og vurdere konsekvenser for vannkvalitet og leveringssikkerhet.
- Det må tas hensyn til spredning av planteskadegjørere ved anleggsarbeid.
- Kaldbekken må beskyttes mot forurensning fra utbyggingen.
- Planen bør vurdere påvirkning på dyreliv og trekruter.
- Mangelfull utredning kan føre til innsigelse fra Mattilsynet

Kommunedirektørens kommentar: Forslaget ivaretar etter kommunedirektørens mening disse faktorene.

5. Guri Ågnes og Sigurd Hansmoen, 12.12.2024

Eiere av Aumveien 98 protesterer mot forslag om å samle avkjørsler med naboeiendommene. De mener dagens avkjørsel til fylkesvei fungerer godt. En ny løsning vil gå gjennom boligfeltet og påvirke eiendommen negativt. De ønsker derfor ikke endring av sin avkjørsel.

Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning. Forslaget beholder dagens innkjørselsløsning til eiendommen.

6. Statsforvalteren i Innlandet, datert 13.12.2024

Statsforvalteren støtter planarbeidet, men stiller krav til at viktige hensyn utredes og ivaretas.

Viktige punkter:

- Planen gjelder ca. 15 nye boliger og er i tråd med foreslått arealplan.
- Det må tas hensyn til støy fra vei og jernbane, og det kreves støyutredning.
- Samfunnssikkerhet (ROS-analyse) og klimatilpasning må dokumenteres.
- Naturmangfold, landbruk og barn/unge skal vurderes i planarbeidet.
- Oppfordrer til god gang-/sykkeltilrettelegging og etappevis utbygging.

Kommunedirektørens kommentar: Det er laget Ros-analyse og støyutredning for området, med tilhørende vurderinger og bestemmelser. Planforslaget ivaretar etter kommunedirektørens mening de omtalte faktorer.

7. Innlandet Fylkeskommune, datert 17.12.2024:

Innlandet fylkeskommune støtter planarbeidet, men stiller krav til at viktige hensyn ivaretas.

Viktige punkter:

- Planen gjelder ca. 15 nye boliger og gang-/sykkelveg langs Aumveien.
- Det må tas hensyn til trafiksikkerhet, støy, folkehelse, barn/unge og universell utforming.
- Gang- og sykkelforbindelse (turveg) skal etableres før boligene tas i bruk.
- Avkjørsler bør samles/reduseres, og utformes etter vegstandarder.
- Byggegrenser langs veg og krav til friskt må inn i planen.
- De vurderer samtidig at det er liten risiko for automatisk freda kulturminner i området

Kommunedirektørens kommentar: Planforslaget ivaretar etter kommunedirektørens mening merknadene.

8. Statens vegvesen, datert 19.12.2024:

Statens vegvesen støtter planarbeidet, men fokuserer på trafikk, sikkerhet og bærekraftig transport.

Viktige punkter:

- Planen gjelder ca. 15 boliger og forlengelse av gang- og sykkelveg.

- Gang- og sykkelvegen bør reguleres helt til plangrensen.
- Det er positivt at planen inkluderer sanering/reduksjon av avkjørslers.
- Vegvesenet vil gi flere innspill senere i planprosessen.

Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning.

Forøvrig er det kommentert hvordan alle innspill er håndtert i planposessen i planbeskrivelsens kapittel 7.

Saksvurdering

Planforslaget ivaretar kravet til min. 15 boenheter innenfor planområdet. Plangrepet vil tilføre en god blanding av konsentrert og frittliggende bebyggelse, med botilbud av ulik størrelse og utforming. Det er gjort en støyutredning som er fulgt opp med bestemmelser i planen.

Planforslaget ivaretar behov for utearealer i all hovedsak: Det er stilt krav til privat uteoppholdsareal, kvartalslekeplass og nærlekeplass for konsentrert småhusbebyggelse. Der er ikke satt en bestemmelse som følger opp KDPs krav til min. 50 m² felles leke- og uteareal pr. bolig, men det er gjort en beregning i planbeskrivelsen som tilsier at det er nok uteareal for inntil 25 boenheter i planområdet. Kommunen ønsker likevel at dette defineres i bestemmelsene.

Andre avvik fra overordnet plan er at planforslaget legger opp til nye bygningshøyder som er noe høyere enn det KDP legger opp til. Gjeldende KDP har rammer på maks 6 m for gesimshøyde, 9 m for mønehøyde. I reguleringsforslaget settes en ramme på maks 6,7m for gesimshøyde og maksimalt 9,5m mønehøyde, dvs. en økning på 0,7 og 0,5 m. Der hvor det bygges sokkeletasje tillater planforslaget at gesims- og mønehøydene økes med ytterligere 0,5m. Økningen i høyde begrunnes med at forslagsstiller vil sikre seg rammer som ivaretar fremtidige krav til isolasjon i bygg.

Videre er det lagt opp til høyere utnyttelse for frittliggende bebyggelse enn i noen andre planer i Tynset. Generelt er det bestemmelser for eksisterende, uregulert bebyggelse i Tynset på 30% BYA pr tomt, tilsvarende er satt for område BO_3, som er 'eneboligarealer' i eldre sentrumsbebyggelse. Enkelte nyere reguleringsplaner (Veslebekkmoen, Myrvoll) har satt makskrav på 35% BYA for frittliggende boligbebyggelse

Det er uheldig å fravike en nylig vedtatt kommunedelplan. Dette vil kunne sette presedens for fremtidig behandling av tilsvarende saker. Kommunen mener at det bør holde med 35% BYA på frittliggende bebyggelse, også fordi tomtene er av normalt god størrelse, fra 1063-1494m². Dette tilsvarer et 'fotavtrykk' (inkl. parkeringsbehov) på ca 370m²-520 m².

For høydebegrensningene som er foreslått så overensstemmer dette med nylig fastsatte bestemmelser for Myrvoll boligområde, med den samme begrunnelsen.

For Myrvoll ble dette godkjent fordi arealet som bebygges ikke ligger tett på annen bebyggelse. En noe høyere bebyggelse vil derfor ikke ha stor innvirkning på utsikt fra tilstøtende eksisterende bebyggelse, og feltet vil heller ikke få stor innvirkning på fjernvirkning av en slik økning i høydebestemmelser. Dette er også forhold som er til stede på Opsand sag. Selv om det ikke er heldig å fravike en ny plan, ansees det derfor som lite problematisk tatt i betraktning av feltets beliggenhet.

Kommunen velger å sende ut planforslaget med angitte høydebegrensninger som foreslått, for å få kommentarer på om det er reelt behov for å øke høydene ut over rammene i gjeldende KDP.

Oppsummering

Planen legger opp til en blanding av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Dette vil bidra til et botilbud av ulik størrelse, utforming og kostnadsnivå. Plangrepet ivaretar behov for utearealer, forbindelseslinjer og trygg gang- og sykkelforbindelse til sentrum. Avstand til Tynset sentrum er ca 2,4km. Lokaliseringen bidrar til at beboerne kan velge å gå og sykle til daglige gjøremål, og slik kunne bidra til lavere bilbasert transportbehov. Planen ivaretar krav som stilles til området i overordnet

plan. Kommunedirektøren mener at maks. BYA for frittliggende boligbebyggelse bør settes til 35%, og at det bør settes krav til min. 50m² uteareal pr. boenhet. Forøvrig er reguleringsforslaget i all hovedsak i tråd med gjeldende KDP for Tynset by, og kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig høring og ettersyn.

Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø

Det er positivt for miljøet med et variert botilbud med en nærhet til sentrum, som i tillegg benytter utbygget infrastruktur. Lokaliseringen vil bidra til at beboerne kan velge å gå og sykle til de daglige gjøremål, og vil på den måten kunne bidra til en klima- og miljøvennlig byutvikling

Råd og utvalg

Saken sendes på høring til kommunale råd: Ungdomsrådet, internasjonalt råd, eldrerådet, rådet for funksjonshemmede, trafikksikkerhetsrådet.

Fond

Ikke relevant

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-10 og 12-11 vedtar formannskapet å legge detaljregulering for Opsand sag, med Plan-ID 202401, ut til offentlig høring og ettersyn med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 12.05.2026
2. Planbestemmelser, datert 27.05.2026
3. Planbeskrivelse, datert 27.05.2026

Før planen sendes ut på høring og offentlig ettersyn må følgende endres i planbestemmelsene:

Pkt.3.1.1.6.e: Det stilles krav til 50m² felles leke- og uteoppholdsareal pr. boenhet.

Pkt. 3.1.2.1.b: Tomteutnyttelse: Maksimalt bebygd areal endres til 35% BYA

Formannskapet 18.06.2026

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 7 stemmer (100%) - Ap 2, H 2, Sp 3

Mot: 0 stemmer (0%)

Vedtak

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-10 og 12-11 vedtar formannskapet å legge detaljregulering for Opsand sag, med Plan-ID 202401, ut til offentlig høring og ettersyn med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 12.05.2026
2. Planbestemmelser, datert 27.05.2026
3. Planbeskrivelse, datert 27.05.2026

Før planen sendes ut på høring og offentlig ettersyn må følgende endres i planbestemmelsene:

Pkt.3.1.1.6.e: Det stilles krav til 50m² felles leke- og uteoppholdsareal pr. boenhet.

Pkt. 3.1.2.1.b: Tomteutnyttelse: Maksimalt bebygd areal endres til 35% BYA