



Saksframlegg

Vår ref.: 24/3172 - 17	Dato: 28.11.2025	Saksbehandler: Kristin Aasen
Behandling av saken:		
Saksnr. 95/25	Utvalg Formannskapet	Møtedato 11.12.2025

Reguleringsplan for Lillebekkmoen boligområde, plan-ID 201704: Endring etter forenklet prosess

Kortversjon av saken:

Eier av eiendom 71/540, tidligere Furumoen barnehage, ønsker å omregulere planen for Lillebekkmoen boligområde, for å legge til rette for boligutvikling på eiendommen. Arealformålet i dagens plan åpner for barnehage og frittliggende boligbebyggelse, men ikke konsentrert småhusbebyggelse. Dagens bebyggelse er tatt i bruk til konsentrert småhusbebyggelse gjennom dispensasjon innvilget januar 2025, og er bygget om til 6 leiligheter.

Planendringen legger opp til to områder for konsentrert småhusbebyggelse - et for eksisterende bygningsmasse og et område som åpner for ny konsentrert småhusbebyggelse. I tillegg åpner planen for to tomter for frittliggende småhusbebyggelse, tilhørende atkomst-, parkerings- og renovasjonsarealer, samt nærlekeplass for delfeltet.

Saken har blitt varslet til regionale myndigheter, naboer og berørte parter. Det har kommet 3 merknader i saken, fra regionale myndigheter. Kommunedirektøren anbefaler at formannskapet vedtar reguleringsendringen som fremlagt i planforslaget.

Vedlegg

201704-Lillebekkmoen_plankart	28.11.2025
201704_Lillebekkmoen_Planendring_Planbestemmelser	28.11.2025
201704-Lillebekkmoen_beskrivelse av endringer	28.11.2025
Situasjonsplan-A3_250715	28.11.2025
VegKonstruksjon-A3 Plan_250523	28.11.2025
VegKonstruksjon-A3 Profiler_250523	28.11.2025
ROS-analyse_250715	28.11.2025
Barnehagebehov - vurdering november 2025 NOTAT	28.11.2025
Samlede merknader	28.11.2025
Oppstartsmøtereferat_250214	28.11.2025

Melding om vedtak sendes til:

Naboer og regionale myndigheter av saksbehandler

Saksopplysninger

Eier av eiendom med g/bnr. 71/540 ønsker å endre bruken fra barnehagedrift til boligbebyggelse. Da dagens plan kun åpner for frittliggende småhusbebyggelse, søkes det om en reguleringsendring for å kunne ha en høyere utnyttelse gjennom en omregulering til konsentrert småhusbebyggelse på deler av arealet. SK Bygg AS er eier av eiendommen. Feste Landskap/Arkitektur er regulant.



Kartutsnitt som viser beliggenhet

Plansituasjon

Gjeldende reguleringsplan for Lillebekkmoen boligområde ble vedtatt 28.08.2018. Planen legger til rette for frittliggende småhusbebyggelse med bestemmelser som åpner for eneboliger og tomannsboliger, samt et areal (BF/BBH) med kombinert formål for barnehage og/eller frittliggende småhusbebyggelse.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for arealet, med eksisterende bebyggelse inntegnet.

Bakgrunn:

Boligfeltet er et av de nyeste i Tynset by, og ble først regulert i 2011. Eiendommen som omreguleres er avsatt til kombinert formål barnehage og frittliggende småhusbebyggelse. Den har vært i bruk til privat barnehagedrift siden 2013. Furumoen barnehage var i virksomhet på eiendommen fra 2013 til 2016, deretter fra 2019 til 2022. Da måtte barnehagen legge ned pga. lav søknadsinngang og dårlig økonomi. Det hører med i bildet at i perioden 2014-2021 sank antallet barnehagebarn i kommunen med 108 barn.

Tynset kommune fikk tilbud om å kjøpe barnehagen både før og etter nedleggelsen i 2022. Da ble det gjort en vurdering av kommunens framtidige behov for barnehager og organiseringen av disse. Med det store overskuddet av barnehageplasser kommunen allerede var i besittelse av, hadde ikke kommunen behov for å kjøpe Furumoen barnehage. SSB sine prognoser viste riktignok en økning av barn i barnehagealder fram til 2025, men ikke større økning enn det kommunen allerede hadde plasser til. Tynset kommune har i dag 7 barnehager. 3 av disse ligger i grendene, 4 ligger i Tynset by. Av de 4 i sentrum er det 3 kommunalt eide og en privat eiet.

Barnehagen ble solgt til SK Bygg AS. For å ta i bruk eksisterende bygningsmasse til boligformål ble det søkt om bruksendring, med dispensasjon fra krav til tomtedelingsplan. Det ble 24.04.2024 gitt midlertidig dispensasjon fra detaljregulering angående krav om tomtedelingsplan på gbnr. 71/540. Dispensasjon er innvilget for to år fra den dato vedtaket er innvilget, og Tynset kommune ba om at det fremlegges tomtedelingsplan i henhold til format angitt i reguleringsbestemmelse § 1.7 før toårsfristen er utløpt. Den 21.01.2025 ble det gitt dispensasjon til bruksendring og ombygging av eksisterende bygningsmasse til leiligheter. Nå søker grunneier om endring i reguleringsplanen for hele eiendommen.

Prosess

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 gjelder de samme reglene for endring av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan. Imidlertid er det i § 12-14 andre og tredje ledd åpnet for såkalte mindre endringer etter forenklet prosess. Med endringer etter forenklet prosess menes endringer som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen ellers, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før det treffes et slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eiere og festere som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg.

Det ble avholdt oppstartsmøte med forslagsstiller og plankonsulent 03.12.2024. Omforent planforslag ble sendt inn 16.09.2025. Planen ble deretter sendt ut til begrenset høring, i tråd med bestemmelsene i PBL § 12-14 om endring etter forenklet prosess.

Det har i høringsperioden kommet inn 3 merknader:

Statens vegvesen, 16.10.2025:

Statens vegvesen har ingen merknader til den foreslåtte reguleringsendringen.

Kommunedirektørens kommentarer: Tas til orientering.

Innlandet fylkeskommune, 24.10.2025:

- Plan: Ingen vesentlige merknader.
- Kulturarv: Ingen kjente automatisk freda kulturminner berøres.
- Samferdsel: Ingen merknader.

Fylkeskommunen har vurdert saken og har ingen vesentlige merknader til planforslaget, og det er ikke registrert kjente kulturminner som berøres av endringen.

Kommunedirektørens kommentarer: Tas til orientering.

Statsforvalteren i Innlandet 22.11.2025:

Statsforvalteren har vurdert forslag til endring av reguleringsplan for Lillebekkmoen boligområde i Tynset kommune. Endringen innebærer omdisponering av tidligere barnehageareal til konsentrert småhusbebyggelse, med etablering av lekeplass og gang- og sykkelvei. Dette vurderes som positivt for barns lek og trygg ferdsel. Samtidig uttrykkes bekymring for at barnehageformålet fjernes uten vurdering av framtidig behov for barnehageplasser. Statsforvalteren ber kommunen vurdere om endringen er i tråd med langsiktige behov for oppvekstmiljøer, og etterlyser en begrunnelse for bruk av forenklet prosess.

Kommunedirektørens kommentarer: Dette vurderes under punktet 'saksvurderinger', se nedenfor.

Planforslag

Planforslaget legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse på arealet for eksisterende bygningsmasse, samt et felt i vestre ende av eiendommen. I tillegg legges det til rette for frittliggende småhusbebyggelse gjennom to eneboligtomter, her kan det også oppføres tomannsboliger. Forøvrig inneholder planen parkering for leilighetsbygget, renovasjonsarealer og atkomstveier, nærlekeplass og gang- og sykkelforbindelse til tilstøtende kvartalslekeplass. Gang- og sykkelforbindelse ut av boligfeltet er opparbeidet i vestre del av boligfeltet og gir god forbindelse til sentrum og skoler.



Nytt reguleringsforslag og tilhørende illustrasjonsplan som viser mulig utbygging.

Rekkefølgebestemmelser sikrer opparbeidelse av nærlekeplass og felles parkeringsarealer.

Saksvurdering

Barnehagebehovet ble som forklart over vurdert da kommunen fikk tilbud om kjøp i 2022. I årene fra 2021 og fram til 2025 har fødselstallene økt og holdt seg stabile, på mellom 50 og 60 barn per år. Det totale antallet barnehagebarn har økt med 75 barn siden høsten 2021, og flere og flere tilgjengelige barnehageplasser er bemannet og blitt tatt i bruk. Fra høsten 2026 er det budsjettet med 16 flere barn enn høsten 2025. Ifølge SSB skal «toppen» da være nådd. I motsatt fall er det mulig utnytte noe mer kapasitet ved de private barnehagene og ved en av grendebarnhagene våre, slik at kommunen kan oppfylle den lovbestemte retten til barnehageplass. Faglig og økonomisk sett vurderes det som hensiktsmessig og ønskelig å opprette nye barnehageplasser i tilknytning til eksisterende barnehager/barnehagebygg. Dette henger også sammen med SSB sine framskrivninger, som sier at antallet barnehagebarn vil synke igjen mot 2030 og inn i 2030-årene. Behovet for fremtidige barnehageplasser er derfor vurdert og ivarettatt.

Når det gjelder omregulering etter forenklet prosess, så mener kommunen at dette er en omregulering uten store innvirkninger for omgivelsene. Endringen vil i liten grad påvirke

gjennomføringen av planen, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Dagens formål er kombinert byggeformål som åpner for bolig/barnehage. Dvs. at arealet i gjeldende plan kan utnyttes til begge formål. Omreguleringen inneholder kun økt arealutnyttelse gjennom en endring fra frittliggende boligbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan for boligområdet har tidligere hatt en endring hvor man tok ut konsentrert småhusbebyggelse lengre nord, og erstattet dette med frittliggende småhusbebyggelse. En høyere arealutnyttelse er i tråd med overordnede retningslinjer, og gir dessuten en mer variert utnyttelse og 'boligmiks' innenfor boligfeltet. Ny endring vil ikke medføre økning i trafikk i fht. det drift av barnehage på tomte medfører, og slik sett ikke endre trafikkbildet på feltet i negativ retning.

I Tynset ser vi også at det er en høy andel eneboliger (ca. 70%) og en økende etterspørsel etter mindre enheter. En tilrettelegging for konsentrert småhusbebyggelse gir derfor en ønsket dreining i boligtilbudet, også sett i sammenheng med demografiutviklingen.

Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø

En høyere boligtetthet på eiendommen vil gi et større tilbud av mindre boenheter, noe som er arealbesparende. Her fortettes det også på areal som allerede delvis er bebygd og tatt i bruk. Små arealeffektive leiligheter og rekkehus med en relativt sentral beliggenhet, som gir et lavere transportbehov for beboerne, er gunstige i et klima- og miljøperspektiv.

Råd og utvalg

Ikke relevant.

Kommunedirektørens innstilling:

Formannskapet vedtar endring av detaljregulering for Lillebekkmoen, plan ID 201704, i tråd med plan og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14, med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 08.09.25
2. Planbestemmelser, datert 09.09.2025

Formannskapet 11.12.2025

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

Formannskapet vedtar endring av detaljregulering for Lillebekkmoen, plan ID 201704, i tråd med plan og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14, med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 08.09.25
2. Planbestemmelser, datert 09.09.2025