

**Tynset kommune****SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 17/760

**1.GANGS BEHANDLING: OMREGULERING VED NISSEHUSET PÅ SAVALEN**

| <b>Saksnr.</b> | <b>Utvalg</b> | <b>Møtedato</b> |
|----------------|---------------|-----------------|
| 42/20          | Formannskapet | 02.04.2020      |

**Kortversjon av saken:**

Det er fremmet privat reguleringsplan for området rundt Nissehuset på Savalen i Tynset kommune. Planområdet ligger sør for Savalveien/Fv.2244 og vest for campingplassen som ligger på den tidligere skøytebanen.

Hensikten med omreguleringen er å tilrettelegge for noen flere hyttetomter, tilrettelegge for videreføring av Nissegata, endre veiføringer i gjeldende plan slik at det tilsvarer dagens situasjon, og avklare parkeringsbehov. Det har ved oppstart av planarbeidet kommet inn 4 merknader fra myndigheter og berørte parter.

Rådmannen innstiller på at planen vedtas, med en mindre endring i bestemmelsene.

**Vedlegg**

1. Plankart, datert 13.03.20
2. Planbestemmelser, datert 13.03.20
3. Planbeskrivelse, datert 13.03.20
4. ROS-analyse, datert 07.09.18.
5. Fylkesmannens merknader ved oppstart
6. Fylkeskommunens merknader ved oppstart
7. Statens Vegvesens merknader ved oppstart
8. NØK's merknader ved oppstart
9. Kulturminneregistrering

**Melding om vedtak sendes til:**

Saksbehandler varsler grunneiere, naboer og høringsparter.

**Saksopplysninger**

Kommunen mottok 18.03.20 privat reguleringsforslag for området ved Nissehuset på Savalen. Forslagsstiller er PTH AS, regulant er Norconsult as ved Per Simensen.

Planområdet er i hovedsak eid av PTH AS, men omfatter også kommunale arealer og deler av eksisterende hyttfelt mellom idrettsanlegg og sjøen. Hensikten med omreguleringen er å tilrettelegge for noen flere hyttetomter gjennom makeskifte samt endring av boligeiendom til

fritidsbolig, tilrettelegge for videreføring av utbygging av Nissegata, endre veiføringer i gjeldende plan slik at det tilsvarer dagens situasjon samt avklare parkeringsløsninger og parkeringsdekning i området.

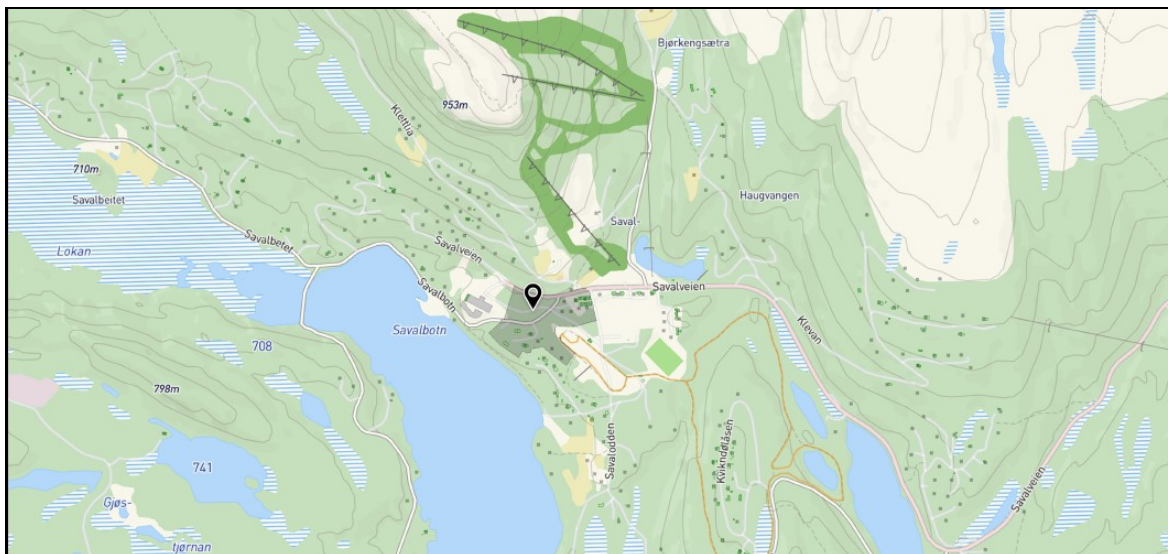


Fig. 1: Planområdet beliggenhet.

### Gjeldende plangrunnlag

Planområdet berører tre gjeldende planer: R82A Savalen sentrum, R33A Savalen Nord og R33E Savalen Nord. Arealene innenfor planområdet er i gjeldende planer regulert til vei og parkering, boliger, område for fritidsbebyggelse, fritidsleiligheter, områder for reiseliv og service, friluftsområde, anlegg for idrett og sport samt fornøylespark (Nissehuset).

I overordnet plans bestemmelser og kart, Kommunedelplan (KDP) for Savalen vedtatt 11.12.14, er det angitt at overnevnte planer fortsatt skal gjelde.

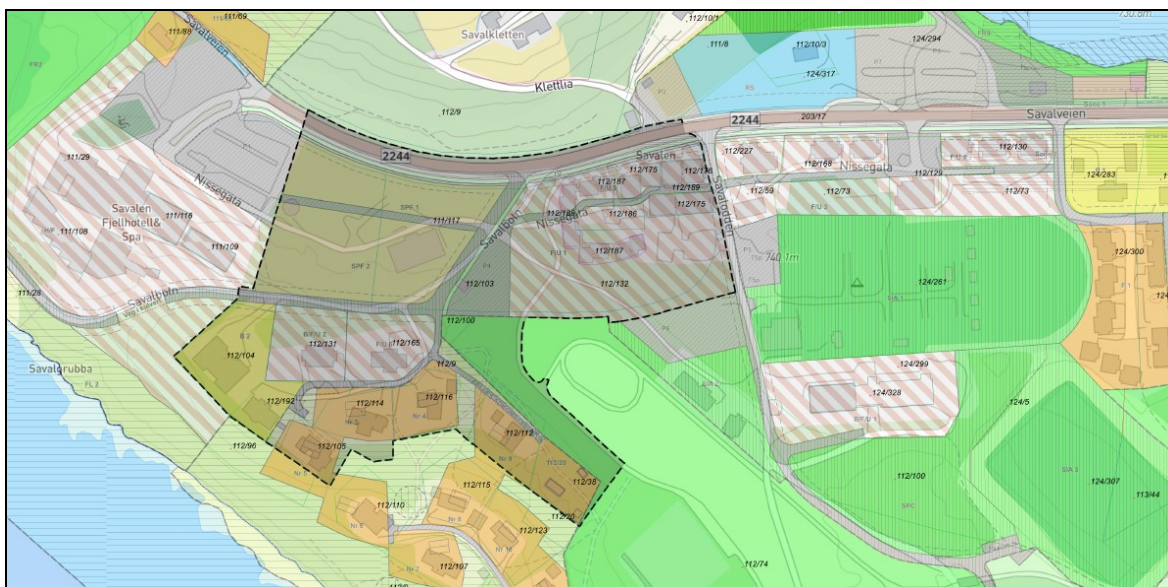


Fig. 2: Gjeldende regulering av området, med ny planavgrensning inntegnet.

### Planforslaget

Planforslaget endrer formål for et areal mellom idrettsstadion og veien Savalbotn. Dette arealet er i dag ikke opparbeidet, men tas i bruk til parkering ved større arrangementer på Savalen. Deler av arealet er i kommunalt eie, men det er gjort avtale om makeskifte her i kommunestyresak 41/16, vedtatt 26.04.16.

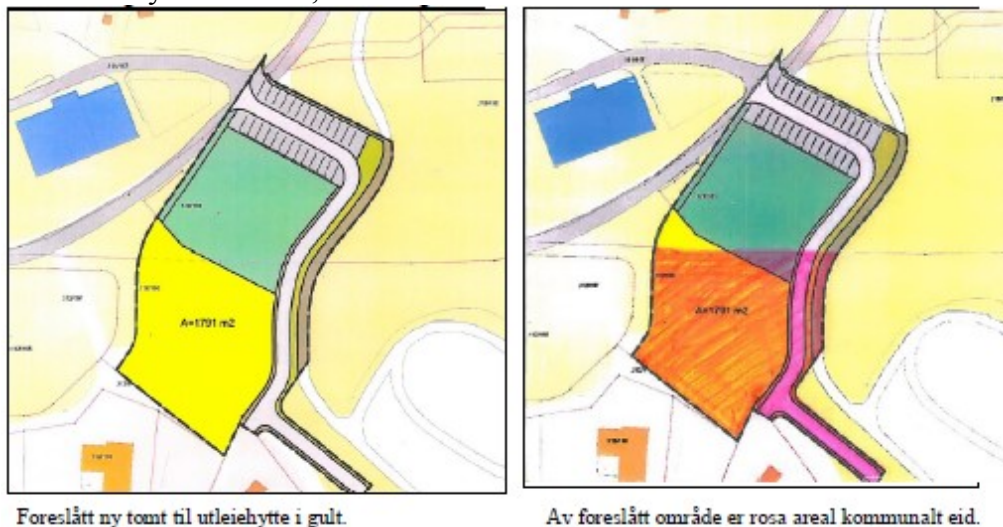


Fig. 3: Kommunalt areal i makeskiftsaken.

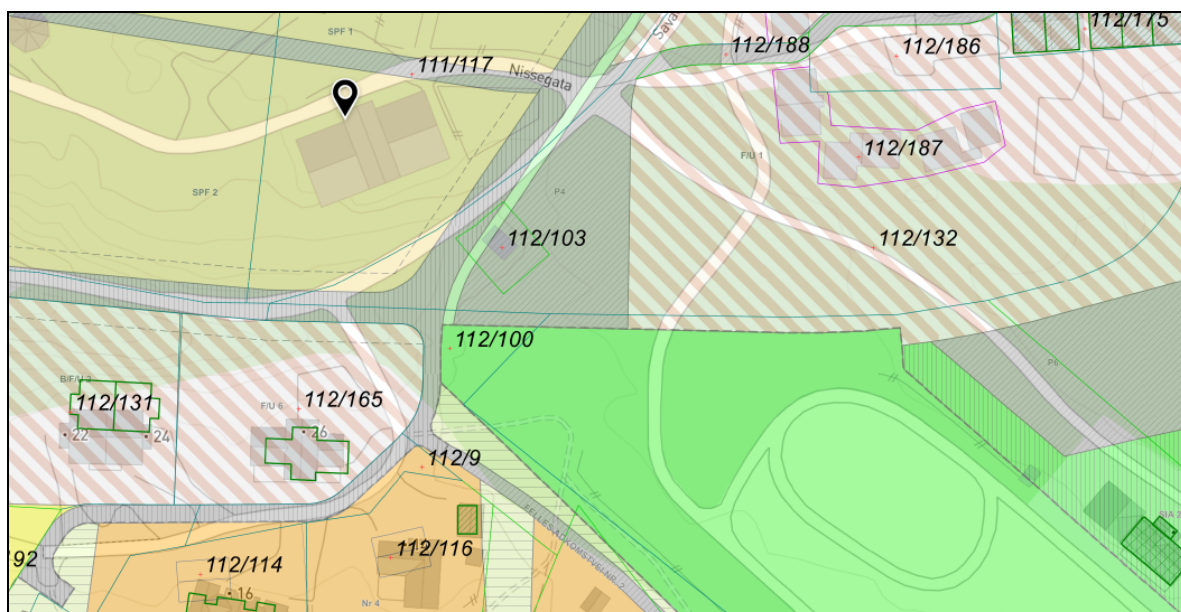


Fig. 4: Dagens regulering. Som vist er ikke veisystemet i tråd med inngulert situasjon.

Det er i vedtak om makeskifte stilt betingelser om at området omreguleres til omsøkt formål. Savalen skiarena har vært involvert i saken og har gitt tilbakemeldinger på at dette ikke vil ha negative konsekvenser for bruken av området til det angitte formålet i gjeldende reguleringsplan.

Planforslaget endrer formål på to eksisterende boligeiendommer, beliggende sørvest i planområdet (gnr/bnr. 112/192 og 112/104), til henholdsvis fritidsbebyggelse og kombinert formål fritidsbebyggelse/næring.

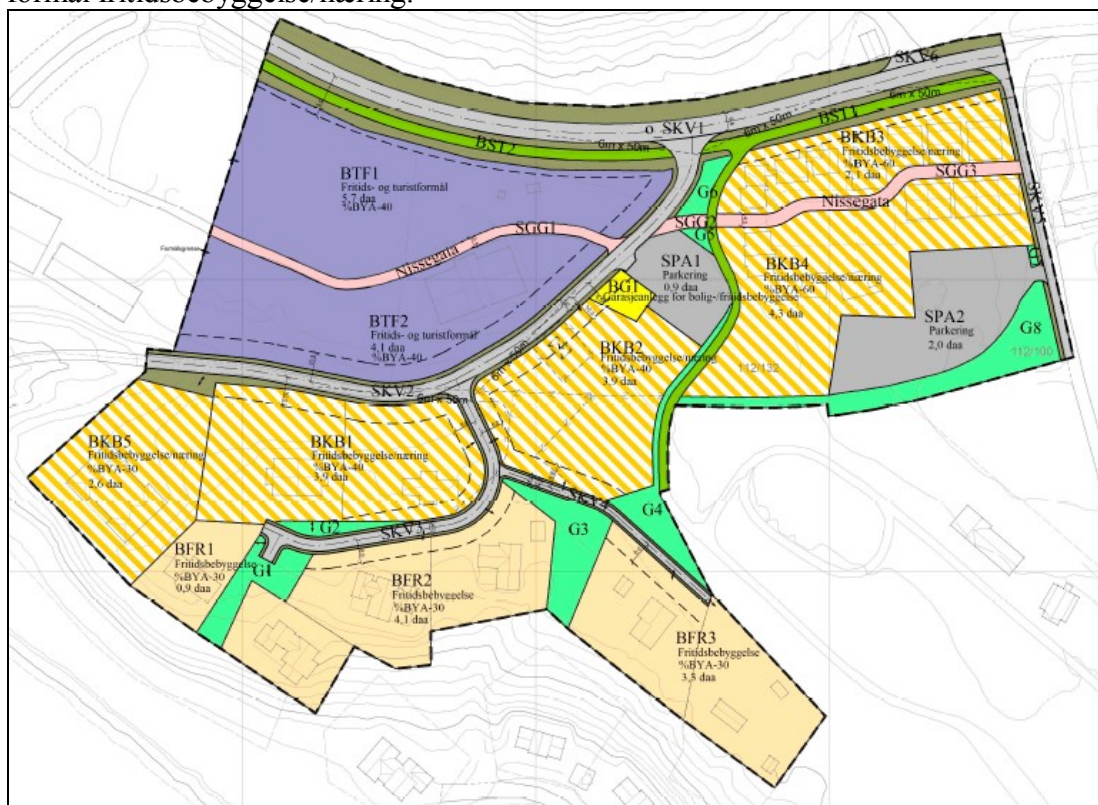


Fig 5: Planforslaget, datert 13.03.20

Det er i planen satt krav til parkeringsdekning på alle delfelter, samt at parkering skal løses på henholdsvis SPA 1 (for Nissehuset) eller SPA 2 (for felt BKB3+4) eller internt på delfeltene for BKB1-2 og 4-5, samt BFR1-3 og for evt. overskytende parkeringsbehov på Nissegata. Dette må løses og dokumenteres gjennom byggesøknad. Det er satt rekkefølgekrav til at parkering skal være opparbeidet før ferdiggattest kan utstedes.

### Planprosess

Det ble varslet planoppstart 03.07.17, og frist for tilbakemeldinger ble satt til 14.08.17. Planen har etter dette vært til utarbeidelse og har gjennomgått en del endringer, blant annet er boligeiendom i vest i planforslaget nå regulert til fritidsbolig. Ved oppstart til planarbeidet kom det inn 4 merknader til varsel om oppstart. Disse er omtalt i planbeskrivelsen og rådmannen har ingen videre kommentarer ut over forslagsstillers behandling i planforslaget.

Det er gjort en arkeologisk registrering av kulturminner i planområdet.

### Saksvurdering

Det har underveis i utarbeidelsen av planen vært flere innsendelser og kommunen har kommet med tilbakemeldinger vedrørende utformingen av planen.

En av utfordringene i planområdet er parkering. Tidligere planer har ikke vært klare nok i sine definisjoner av parkeringsdekning og -plassering. Dette, sammen en stadig fortetting/utbygging og et ønske om å gjøre Nissegata bilfri, gjør det nødvendig å løse parkering for området i planen på en klar måte for alle delfelt.

Nissehuset er regulert til fritids- og turistformål, og det er her satt krav til en dekning på 1 p-plass pr. 75m<sup>2</sup> BRA for arealet, i tråd med KDP for Savalen. Det som ikke dekkes på SPA1 avsatt til formålet, skal dekkes inn innenfor BST1 og 2. Dette løses/vises videre i evt. byggesak.

Likeledes er det satt krav til at feltene BKB3 og 4 dekkes inn på SPA2, med antall p-plasser etter på leilighetsstørrelsen på utbyggingen. Det evt. overskytende behovet for BKB4 dekkes innad på delfeltet. Likeledes settes noe av til å dekke inn eksisterende leiligheter øst for planområdet samt Pepperkakehuset, da disse i gjeldende plan (R82A) enten skal løses innenfor felles p-plasser eller på egen tomt. Dette vil ikke være gjennomførbart om Nissegata skal være bilfri, derfor er min. 6 p-plasser på SPA2 satt av her.

Hyttefeltet samt BKB 1, 2 og 5 dekker parkeringskrav angitt i fellesbestemmelsene innenfor egne felt/eiendommer, samme for evt. økt behov for BKB4.

Atkomst til eiendom 112/38 er trukket noe nordover i forhold til gjeldende regulering. Dette ser ut til å være en tilførsel som har blitt tatt i bruk uten å bli opparbeidet i tråd med gjeldende plan, og vil spise noe areal som er kommunalt eiet og i dag regulert til anlegg for idrett og sport. Det vil imidlertid rydde opp i eksisterende atkomstsituasjon til hytte på eiendom 112/38, uten stor innvirkning på idrettsarealet slik det brukes i dag.

Gesims- og mønehøyder er satt med bestemmelser om at det skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng. I Kommunedelplan for Savalen står det imidlertid at høyder skal måles ut fra eksisterende terreng, dette for å unngå store terrengjusteringer i et naturterreng hvor det tar lang tid for naturlig gjengroing. Store fyllinger er ikke veldig relevant her hvor terrenget er ganske flatt, men det foreslås at bestemmelsen endres til å være i tråd med KDP for Savalen.

Reguleringsplanen er i all hovedsak gjennomført i tråd med vedtak i sak om makeskifte, vedtatt i 2016. Det er endret formål i forhold til skisse på nordre del av utsnittet, men dette er ikke på kommunalt eid område omfattet av makeskifte.

Reguleringsplanen legger opp til en ganske høy utnyttelse på de områdene som er regulert til utleiehytter (inn til 60%BYA og inn til 9 m mønehøyde). Dette er utslag av fortetningsbehovet som har blitt mer og mer aktuelt. Det er ikke lagt inn overordnede retningslinjer for dette i KDP: Det ligger her inne at gjeldende reguleringsplaner skal videreføres, uten å gå nærmere inn på overordnede grep i forhold til fortetting. Det angis imidlertid for nye hyttefelt med reguleringskrav at maks BYA pr. tomt skal være 180 m<sup>2</sup> BYA. For eksisterende spredt fritidsbebyggelse settes maks. utnyttelse til 140m<sup>2</sup> BYA og for bebyggelse i 100-meterssonen fra Savalen er grensen maks. 115m<sup>2</sup> BYA.

Imidlertid så ligger de omtalte utleiehyttene i det som er sentrum av turistsatsningen på Savalen. Det er i denne saken vurdert som fornuftig med en høyere utnyttelse her for å få til aktivitet og slik styrke et sentrum, som kan være 'navet' for mange aktiviteter knyttet opp mot hotellet, slalåmbakken og annen turistsatsning/hyttetilbud. Samtidig bør ikke en slik stor fortetting/høy utnyttelse videreføres ut i omliggende hyttefelter, for ikke å risikere å bygge ned de kvaliteter som gjør Savalen attraktiv. Det må derfor legges til grunn at dette kun er aktuelt sentralt på 'Savalmoen'.

Rådmannen mener at planforslaget er i tråd med overordnet plan, og at det i planprosessen er gjort vurderinger som løser de ulike problemstillinger innenfor planområdet. Rådmannen

innstiller på at planen vedtas og legges ut til høring og offentlig ettersyn, med en endring i bestemmelsene som omtalt ovenfor.

### **Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø**

Planen vil ikke medføre negative konsekvenser for en bærekraftig utvikling med hensyn til klima og miljø. Planen innebærer en fortetting av et allerede utbygget område, noe som vil være bra sett med tanke på kommunikasjon samt bruk av allerede utbygde områder. Dette vil kunne innebære mindre behov for å ta i bruk utbyggede områder.

### **Råd og utvalg**

Saken sendes på høring til trafikksikkerhetsutvalget.

### **Innstilling:**

I henhold til plan- og bygningslovens §§5-2 og 12-10 fremmer formannskapet saken og vedtar å legge planforslaget for Nissehuset på Savalen, plan-ID 201703, ut til høring og offentlig ettersyn med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 13.03.20
2. Planbestemmelser datert 13.03.20
3. Planbeskrivelse datert 13.03.20
4. ROS-analyse datert 07.09.18.

Før planen sendes ut på høring og offentlig ettersyn må siste ledd i pkt. 1 Fellesbestemmelser i planbestemmelsene endres til: Måling av BYA måles etter Tek 10 §5-2 og gesims- og mønehøyder måles etter TEK10 §6-2 og måles fra eksisterende terreng.

### **Formannskapet behandlet saken i møte 02.04.2020 :**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

I henhold til plan- og bygningslovens §§5-2 og 12-10 fremmer formannskapet saken og vedtar å legge planforslaget for Nissehuset på Savalen, plan-ID 201703, ut til høring og offentlig ettersyn med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 13.03.20
2. Planbestemmelser datert 13.03.20
3. Planbeskrivelse datert 13.03.20
4. ROS-analyse datert 07.09.18.

Før planen sendes ut på høring og offentlig ettersyn må siste ledd i pkt. 1 Fellesbestemmelser i planbestemmelsene endres til: Måling av BYA måles etter Tek 10 §5-2 og gesims- og mønehøyder måles etter TEK10 §6-2 og måles fra eksisterende terreng.