

Detaljregulering for

## **Svelland, Kongsveien 4**



## **Planbeskrivelse**

09155 – Svelland, Kongsveien 4

---

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Svelland Eiendom AS  
Rapportnavn: Planbeskrivelse - detaljregulering for Svelland, Kongsveien 4  
Sist revidert: 2020-10-08

OppdragsID: 09155 – Svelland, Kongsveien 4  
Oppdragsbeskrivelse: Reguleringsplan for Svelland, Kongsveien 4  
Oppdragsleder: Bjørnar Semmingsen  
Kvalitetskontroll: Jakob Nordstad

Planråd AS [www.planraad.no](http://www.planraad.no)



2020-10-08

## INNHOLDSFORTEGNELSE

<b>INNHOLDSFORTEGNELSE .....</b>	<b>3</b>
<b>BAKGRUNN .....</b>	<b>4</b>
Planens formål.....	4
Planområdets beliggenhet .....	4
Eksisterende forhold og planens avgrensing.....	5
<b>PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....</b>	<b>7</b>
Opstartkonferanse .....	7
Varsel om oppstart av planarbeid.....	7
<b>PLANSTATUS .....</b>	<b>9</b>
Overordnet plan .....	9
<b>PLANFORSLAGET .....</b>	<b>12</b>
<b>VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN: .....</b>	<b>18</b>
Konklusjon på virkninger for miljø og samfunn: .....	28

## BAKGRUNN

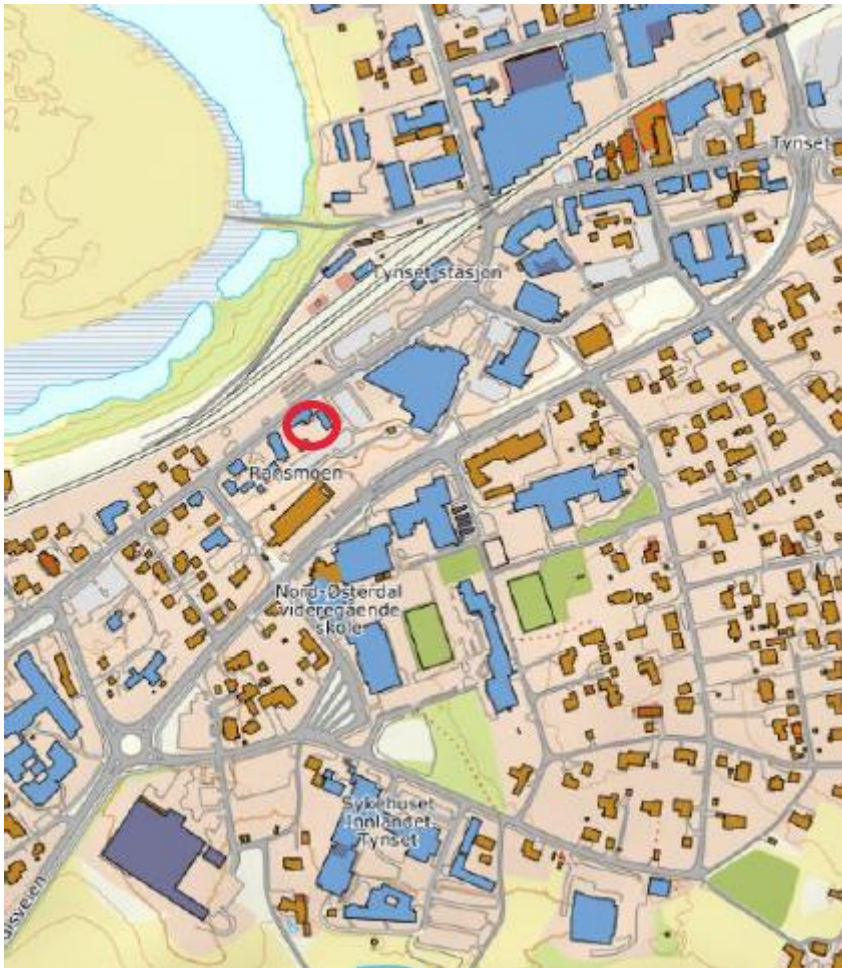
### Planens formål

Hensikten med planarbeidet er endring av gjeldende reguleringsplan samt å detaljregulere og legge til rette for fortetting og endring av bebyggelse til boligformål på gnr. 40 bnr. 3. Gjeldende reguleringsplan for området er «R85b Rammsmokvartalet», vedtatt i Tynset kommunestyre den 25.10.2016.

Formelt vil endringen bestå av å omregulere Kongsveien 4 fra kombinert bebyggelse og anleggsformål til boligformål med leiligheter med parkering på bakkenivå.

### Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger i Tynset sentrum, mellom Ringveien og Kongsveien.



Oversiktskart over Tynset sentrum som viser planområdets beliggenhet med rød sirkel.

Reguleringsplanen har fått navnet Svelland, Kongsveien 4.



## Eksisterende forhold og planens avgrensning

Planområdet utgjør eiendommen gnr. 40 bnr. 3. Plangrensen er satt i eiendomsgrensen. Under vises plangrensen med lilla stiplet strek:



*Ortofoto som viser planavgrensningen med lilla stiplet strek.*

Planen grenser i sør-vest mot Museumssentret Ramsmoen. Ramsmoen er museumssenteret i Anno museum, avdeling Musea i Nord-Østerdalen hvor det er kontorer utstillinger, arkiver og bibliotek.



*Bilde: Hovedkontor Musea i Nord-Østerdalen, Ramsmoen*



Mot nordvest grenser planen mot Kongsveien. Mot øst og sør grenser planen mot kommunal parkeringsplass.

Eiendommen i Kongsveien 4 har direkte atkomst fra Fylkesveg 2222, Kongsveien. Dagens atkomst er regulert i gjeldene reguleringsplan, R85b Rammsmokvartalet. I godkjent dispensasjonsbehandling for eksisterende leilighetsbygg ble det satt krav om atkomsten skal være iht. Statens vegvesens sin håndbok N100.



*Bilde av dagens atkomst på nord-øst siden av eiendommen*



*Bilde av dagens tun på eiendommen*

## PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

### Oppstartskonferanse

Svelland Eiendom as (forslagsstiller) informerte Tynset kommune høsten 2018 om at det var ønskelig å igangsette regulering av deler av gnr. 40 bnr. 3 i Tynset sentrum med hensikt å fortette og regulere til boligformål.

Formelt oppstartsmøte med Tynset kommune ble avholdt den 15.04.2019. I møtet deltok Kristin Aasen (Tynset kommune), Bjørnar Semmingsen og Jakob Nordstad (Planråd as) og Morten Motrøen (grunneier/forslagsstiller). Planavdelingen i Tynset kommune gav forslagsstiller tilbakemelding i samme møte om at de så positivt på initiativet.

De ble avtalt at det kunne varsles oppstart av planarbeidet i henhold til avtalt planavgrensning.

### Varsel om oppstart av planarbeid

Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Arbeidets Rett den 29.05.2019, samt varslet med brev til berørte parter 29.05.2019. Varselet ble også gjort tilgjengelig elektronisk på Tynset kommune sine hjemmesider. Frist for merknader ble satt til 28.06.2019.

Det kom inn 3 skriftlige merknader til varsel om oppstart. Kopi av varslingsbrev med adresseliste og trykte vedlegg, kunngjort annonse og de innkomne merknadene følger som egne vedlegg til planbeskrivelsen. Under følger et sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentar:

1. Statens vegvesen, datert 27.06.2019:

Statens vegvesen (Svv) uttaler seg som forvalter av riksveg på vegne av staten, forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmyndighet med sektoransvar

Svv er generelt positiv til fortettingsprosjekter i sentrumsnære strøk og viser til at området som planlegges er innenfor indre sentrumssone i kommunedelplan for Tynset tettsted og er således i tråd med overordnet plan.

Svv viser videre til dispensasjonsbehandlingen av eksisterende bygg at det er enkelte uryddige forhold knyttet til atkomstforholdene til området, og disse ikke ser ut til å tilfredsstille vegnormalene. Ber om at det i videre planarbeidet gjøres vurderinger av trafiksikkerheten sett opp mot tilstøtende fortau og veganlegg, samt forhold knyttet til trafiksikker skoleveg. Til slutt skal støyforhold vurderes og dokumenteres, og eventuelle tiltak sikres gjennomført i det videre planarbeidet.

→ Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. De forholdene som kommenteres er vurdert og ivare tatt i forslag til plan.

2. Innlandet fylkeskommune (tidligere Hedmark fylkeskommune), datert 25.06.2019:

Fylkeskommunen viser innledningsvis til at eksisterende bygninger innenfor området er oppført i nasjonal kulturminnedatabase Askeladden med ID 216563 og 216539, som kommunalt verneverdig og med status «vernet etter pbl».

### Planfaglige forhold:

Fylkeskommunen viser til gjeldene regulering og forutsetter at planarbeidet skjer i god dialog med kommunen og berørte parter, søker helhetlige løsninger med god arkitektonisk kvalitet, tilpasning til omkringliggende bebyggelse etc. 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.

### Kulturvern faglige forhold:

Fylkeskommunen har ingen merknader i forhold til automatisk fredete kulturminner. For nyere tids kulturminner bes det om at dersom det under arbeidets gang viser seg at nyere tids kulturminner vil bli berørt i forbindelse med gjennomføring av planen, må verneverdien av berørte kulturminner avklares.

→ Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. De forholdene som kommenteres er vurdert og ivaretatt i forslag til plan.

### 3. NVE, datert 06.06.2019:

NVE gir i forbindelse med planarbeid råd og veiledning i arbeidet med å vurdere flom- og skredfare, vassdragsinngrep, samt vassdrags- og energianlegg og sin sektormyndighet innenfor disse saksområdene.

I forbindelse med flom, erosjon, skred og overvann viser NVE til kravene i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17). Poengterer videre viktigheten med lokal overvannshåndtering. Viser videre til allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Planarbeidet må videre ta hensyn til planlagte energianlegg.

NVE anbefaler følgende veiledere og verktøy i oppstart av planarbeidet:

- NVEs karttjenester
- NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging
- NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner
- NVEs sjekklister for reguleringsplan
- [www.miljokommune.no](http://www.miljokommune.no)
- [www.nve.no/arealplan](http://www.nve.no/arealplan)

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

→ Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. De forhold som berører NVEs ansvarsområde og som er relevant for denne planen er beskrevet i planbeskrivelsen og egne planbestemmelser.



## PLANSTATUS

### Overordnet plan

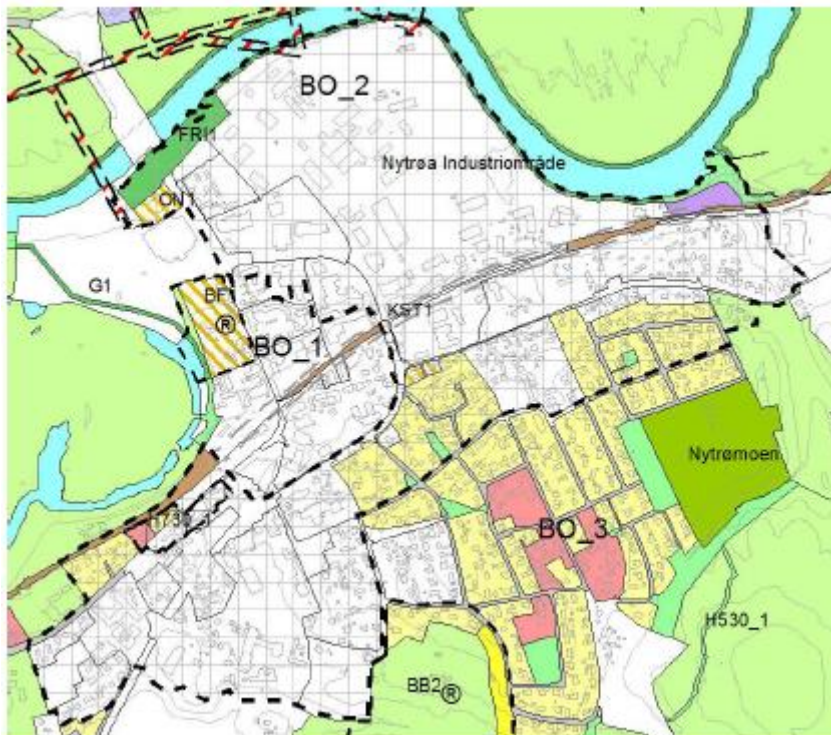
Gjeldende overordnede plan for området er kommunedelplanen for Tynset tettsted. Kommunestyre behandlet den 08.10.15 sak 58/15 og fattet i møte endelig vedtak til kommunedelplan for Tynset tettsted 2015-2027.

Et viktig prinsipp som er lagt til grunn i kommunedelplanen er at sentrum skal fortettes med etablering av flere boenheter. Det er lagt inn tre bestemmelsesområder for sentrum. Disse har bestemmelser som kan «overstyre» gjeldende reguleringsplaner, slik at ønsket utvikling med tettere utbygging kan oppnås. Tynset sentrum defineres gjennom etablering av tre overordna bestemmelsesområder;

- Sentrumskjernen (BO\_1)
- Indre sentrumssone (BO\_2), Kongsveien 4 ligger i dette området.
- Ytre sentrumssone (BO\_3)

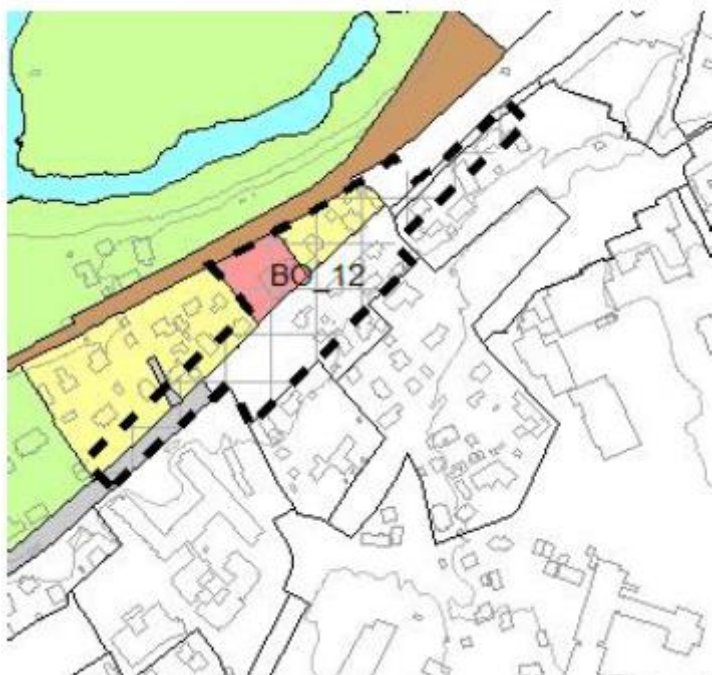
Utgangspunktet er at vedtatte reguleringsplaner vil fortsatt gjelde, i den grad de ikke er i konflikt med revidert kommunedelplan.

BO\_2 – Indre sentrumssone: Innenfor området er det ønskelig med fortetting med lav småhusbebyggelse, kjedete eneboliger (2-3 etasjer). I bestemmelsesområdet tillates maksimalt 60% BYA. Næringsarealer ønskes fortettet slik at disse får høyere utnyttelsesgrad, inntil 80 % BYA. Under vises et utsnitt som viser BO\_2 med stiplede svart strek:



Utsnitt fra kommunedelplanen for tynset tettsted som viser BO\_2, Indre sentrumssone.

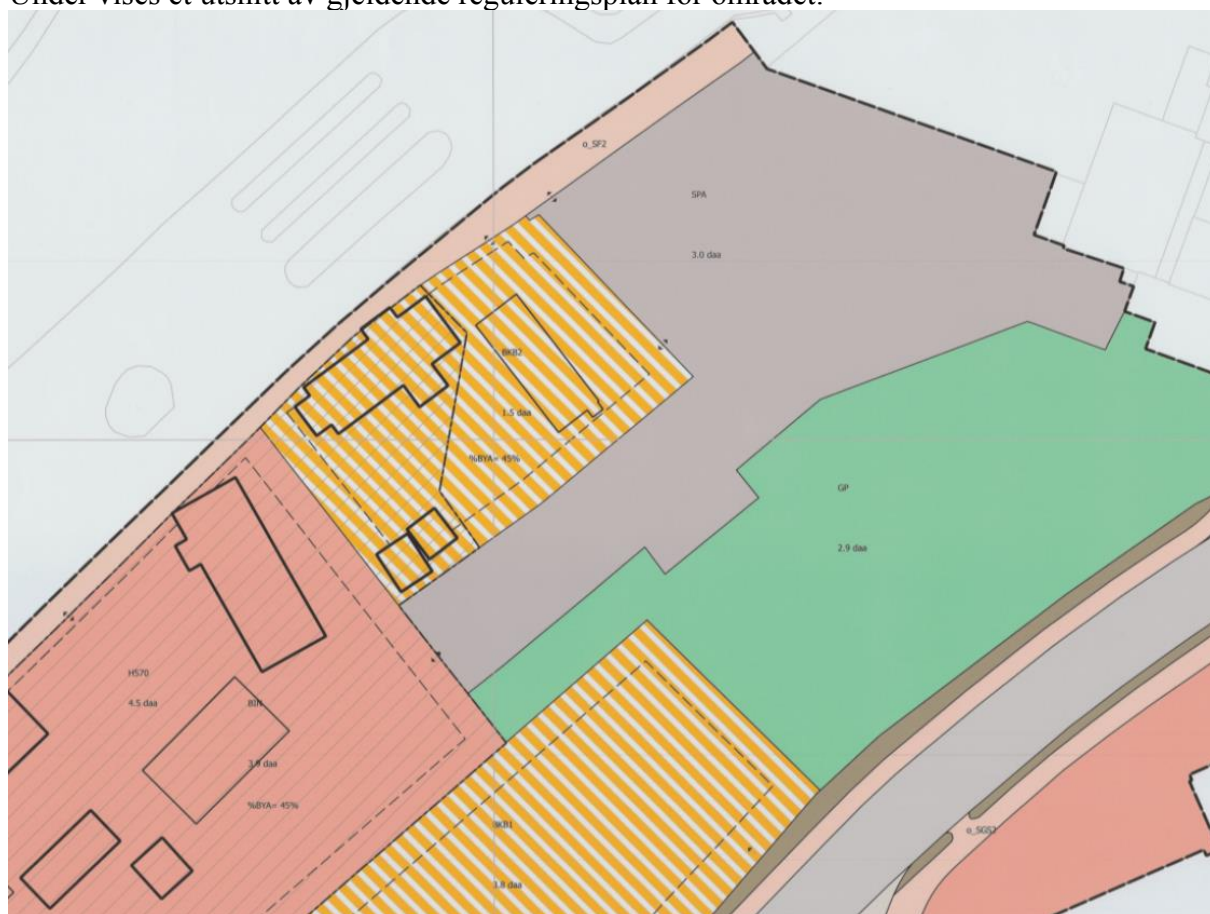
I tillegg er eiendommen innenfor bestemmelsesområde BO\_12 hvor de tillates bebyggelse med inntil 2 etasjer, med loft eller inntrukket 3 etasje:



Som vist til innledningsvis er området tidligere regulert. Gjeldende reguleringsplan for området er reguleringsplanen for «R85b Rammsmokvartalet», vedtatt i Tynset kommunestyre den 25.10.2016. Planen omfattes av juridisk plankart og planbestemmelser.

## Reguleringsplan

Under vises et utsnitt av gjeldende reguleringsplan for området:



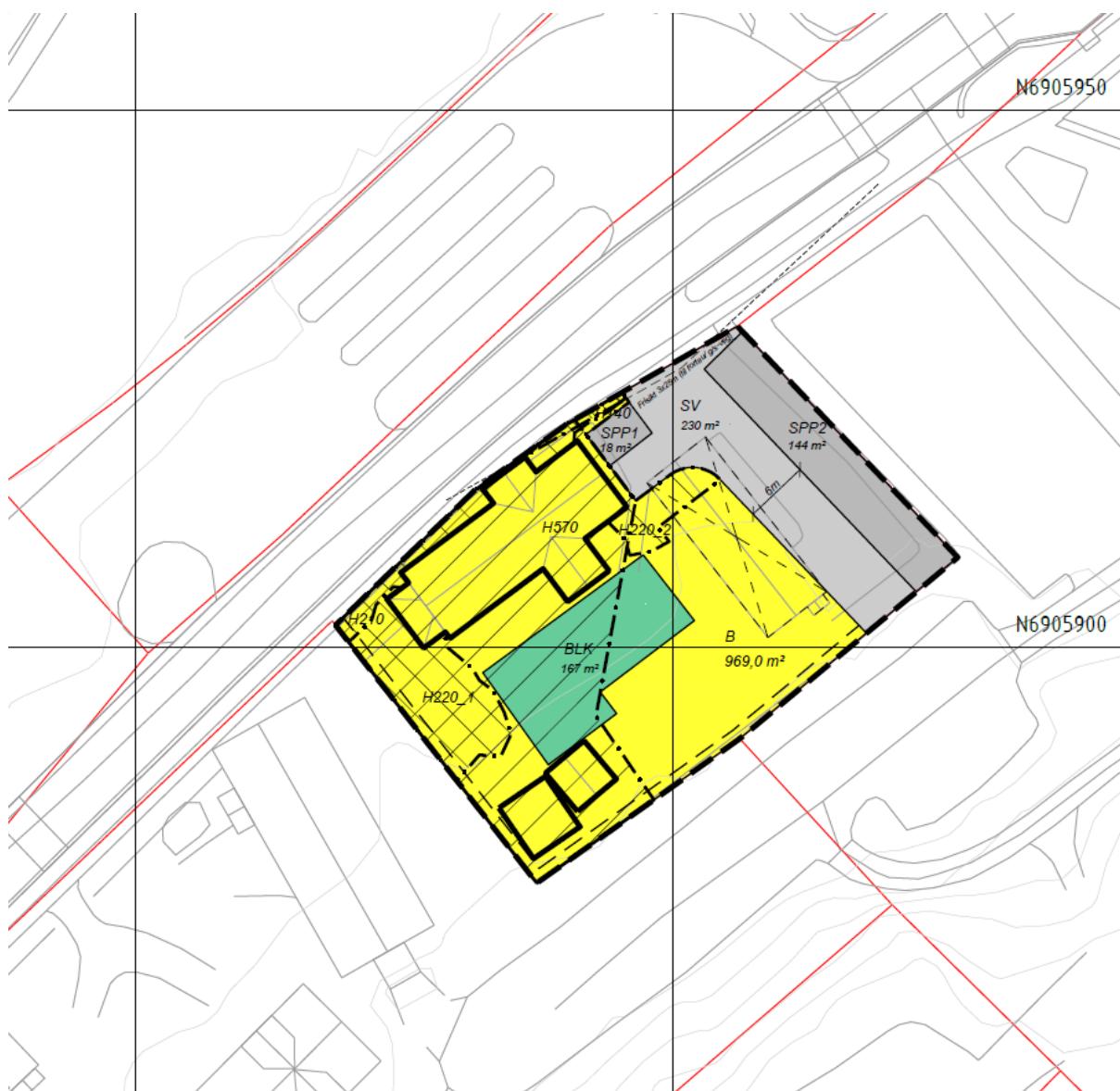
*Utsnitt av reguleringsplanen for «R85b Rammsmøkvarvtalet», vedtatt i Tynset kommunestyre den 25.10.2016.*



## PLANFORSLAGET

Under følger et utsnitt av reguleringsplankartet og tegnforklaringen:

*Utsnitt av forslag til reguleringsplan for Svelland, Kongsveien 4:*



Planen regulerer i hovedsak 3 forskjellige formål:


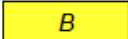

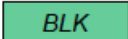

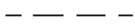
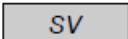
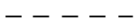
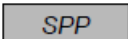
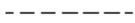

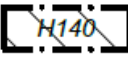

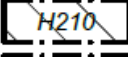

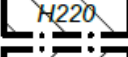

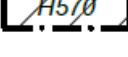
Det første formålet regulerer boligbebyggelse og lekeplass. Her ønskes det å fortette arealet, ved å tilrettelegge for leilighetsbebyggelse. Lekeplass, benevnt BLK, er anlagt slik at den ikke er støyutsatt.

Det andre formålet er samferdselsanlegg og infrastruktur. Det er regulert inn atkomstveg, SV, inn fra Kongsveien. Videre er det regulert inn 2 ulike parkeringer, SPP1 som er avsatt HC-

parkering, og SPP2 som er øvrig parkering. Innenfor SPP2 kan det også bebygges sportsboder og bod for renovasjon/avfall.

Det tredje formålet er hensynssoner som er lagt inn på grunnlag av utført støyvurdering iht. T-1442 og bevaring av kulturmiljø.

### Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>		<i>Linjesymbol</i>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>			RpGrense
	Boligbebyggelse		RpFormålGrense
	Lekeplass		Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>			Byggegrense
	Veg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Parkeringsplasser		Frisiktlinje
<b>§12-6 - Hensynssoner</b>			RpSikringGrense
	Frisikt		RpStøyGrense
	Rød sone iht. T-1442		RpAngittHensynGrense
	Gul sone iht. T-1442		Måle og avstandslinje
	Bevaring kulturmiljø		

<b>Arealtabell</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (daa)</b>
1110 - Boligbebyggelse	1.0
1610 - Lekeplass	0.2
<b>Sum areal denne kategori:</b>	1,1
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
2010 - Veg	0.2
2082 - Parkeringsplasser (2)	0.2
<b>Sum areal denne kategori:</b>	0,4
<b>Totalt alle kategorier: 1,5</b>	

*Arealtabell med planformål og arealfordeling innenfor planområdet.*

### Bebyggelse og anlegg

Byggegrensen mot kommunal parkering, på gnr/bnr. 40/120 og 42/5 er satt 1 meter fra eiendomsgrensen. Det har vært dialogmøter med forslagstiller og Teknisk etat i kommunen hvor dette er avklart.

Videre er hensynssone, H570 bevaring av kulturmiljø, videreført i planen iht. kommunedelplan for Tynset tettsted og gjeldende reguleringsplan R85b.

Det er stilt krav til at byggesøknaden skal vise plan-, snitt- og fasadetegninger, som illustrerer bygningens form og volum, høyder, detaljer og materialbruk. I reguleringsbestemmelsene er det også stilt krav situasjonsplan i målestokk 1:500 som en del av byggesøknaden.

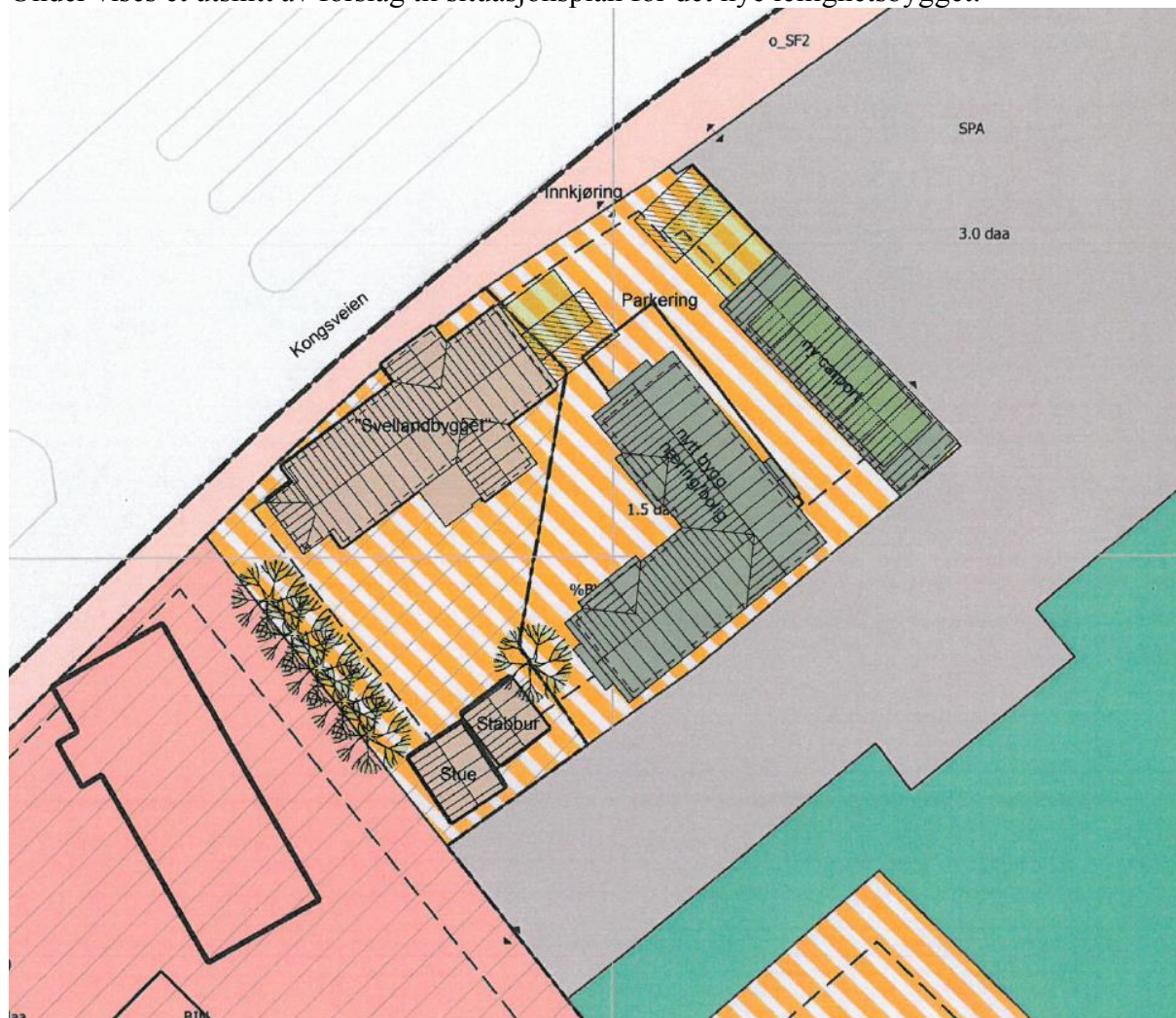
Det skal også følge en detaljert utomhusplan som viser behandlingen av den ubebygde delen av tomte, samt plan for opparbeiding av tilhørende fellesområder. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, avkjørsel, avhentingspunkt for avfall, lekeplass og interne gangveger.

Streken arkitekter på Lillehammer har sammen med Planråd AS utarbeidet en mulighetsstudie i forbindelse med et forprosjekt til reguleringsarbeidet. Mulighetsstudien vurderte tomtens kvaliteter opp mot mulige bygningsvolumer og bygningsutforming.

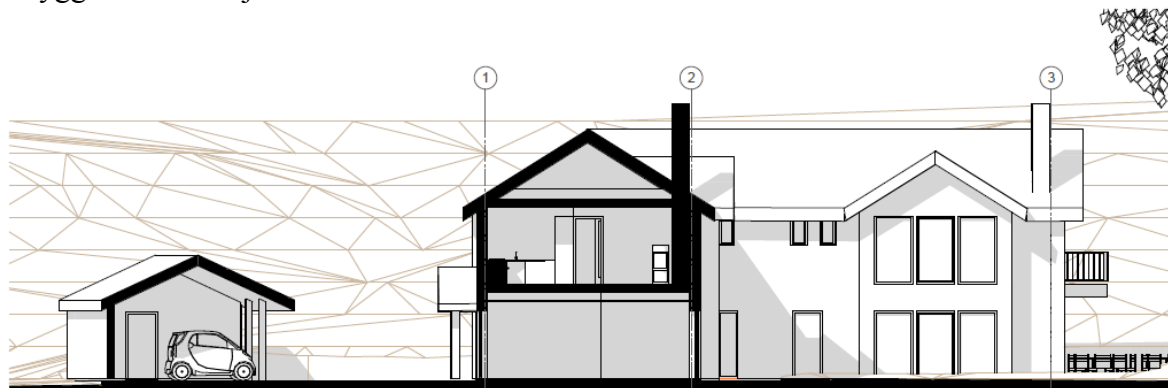


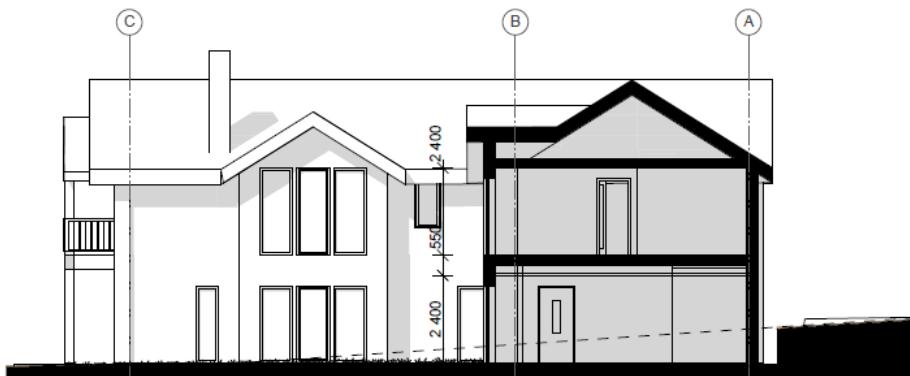
Mulighetsstudien konkluderte med at det var viktig å skape et tun samt holde på en «byggelinje» mot parkeringsplassene som omkranser eiendommen på to sider. Leilighetsbygget innehar totalt 4 leiligheter med størrelser mellom 70 og 100 kvadratmeter. 2 stk oppfyller krav om tilgjengelig boenhet.

Under vises et utsnitt av forslag til situasjonsplan for det nye leilighetsbygget:



I henhold til overordnet plan for Tynset tettsted er det tatt inn i planen at det tillates bygget bebyggelse i to etasjer.



*Illustrasjonssnitt av leilighetsbygget fra Kongsveien, retning sør-øst.**Illustrasjonssnitt retning nord-øst.*

Plasseringen av bebyggelsen vil med en slik struktur gi svært gode bokvaliteter for leilighetene, da disse vil få godt skjermede uteoppholdsarealer som vender inn mot et skjermet og lyst «gårdsrom». Tunet vil da kunne inneha kvalitetene til de små sosiale samlingsplassene fra byrommene til flere småbyer. Arealbruken vil etter dette være kompakt og godt utnyttet, uten at det går på bekostning av bokvaliteter eller omkringliggende nabointeresser.

*Illustrasjon av mulig ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse*



*Illustrasjon av mulig ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse*



## VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN:

En reguleringsplan som legger til rette for utbygging vil ha enkelte miljømessige og samfunnsmessige virkninger. De miljø- og samfunnsmessige virkningene følger av at flere parter, interesser og hensyn vil berøres av endringene som følger av planen. Virkningene av det fremlagte reguleringsplanforslaget er konsekvensutredet i forbindelse med kommunedelplanen for Tynset tettsted, og det er følgelig ingen krav til nye utredninger siden det foreliggende forslaget er i tråd med føringene i den overordnede planen.

Selv om virkningene av planen ikke skal konsekvensvurderes ved dette reguleringsforslaget, skal virkninger som følger av planen vurderes for hver enkelte reguleringsplan. De miljømessige virkningene for en naturressurs, f.eks. forurensning av jord eller vann, hører inn under *miljø*, mens andre konsekvenser, som f.eks. økonomiske konsekvenser knyttet til fare for oversvømmelser eller annen naturskade, faller inn under begrepet *samfunn*.

Siden reguleringsplanen er foreslått på tidligere avsatte utbyggingsformål, som tidligere er både avsatt i overordnet plan og regulert gjennom egen reguleringsplan, er mange av de miljø- og samfunnsmessige virkningene godt utredet gjennom tidligere planprosesser. Ut over arbeidet med kommunedelplanen for sentrum er det også gjennomført flere trafikkvurderinger med ulike tiltak i forbindelse med kommunedelplanen for Trafikksikkerhet, en visuell veileder og en høydestudie for Tynset sentrum for å nevne noen viktige planer og utredninger/analyser.

Det er likevel gjort en rekke vurderinger i forbindelse med planprosessen som for eksempel vurdering av overvann, trafikk, forholdet til barn og unge i planleggingen, samt forholdet til støy for ny boligbebyggelse. Det er også gjennomført en grundig ROS-analyse som vurderer flere aktuelle hendelser som er knyttet opp mot Risiko- og sårbarhet. Det er en rekke forhold som er vurdert, men som ikke beskrives nærmere. Under følger en beskrivelse av de viktigste momentene i planprosessen som beskrives særskilt:

### Kongsveien – støy og luftkvalitet.

Eiendommen hvor det planlegges å bygge leiligheter ligger forholdsvis nært opp mot Kongsveien. Fartsgrensen på vegen er 50 km/t og trafikkmengden på Kongsveien er ca. 3500 ÅDT. Disse faktorene påvirker forholdet til støy for omgivelsene til vegen. Det planlegges ingen virksomhet av betydning for luftkvalitet og dagens kilder i området som påvirker dette er ikke over de verdier som tilsier at det er behov for videre utredninger om temaet. I overordnet støyanalyse som ble vurdert i kommunedelplanen for Tynset tettsted, ble det konkludert med at deler av området ligger i «gul sone» jfr. veileder for støy i arealplanlegging (T-1442). «Gul sone» betyr at området må utredes med tanke på støy og tiltak, slik at en sikrer at de nye boenhetene får tilfredsstillende støyforhold på innemiljø, og sikres en «stille side» utendørs.

Støyforholdene er utredet i egen rapport som viser beregninger av støy for ny bebyggelse, samt tiltak for å få tilfredsstillende støysituasjon. Rapporten fra Rådhuset Vingelen datert 29.08.2019 følger som vedlegg til plandokumentasjonen.



Støynivå  $L_{den}$  1,5 m.o.t.

Slik prosjektet er tegnet i vedlagte dokumenter med ett bygg oppnås det tilfredsstillende nivåer ved å etablere enkle støytiltak i bygningskroppen til byggene og vinduer som har fasade mot Kongsveien.

I grunnlaget for støyutredningen var det tatt med at det var planlagt næring i 1. etasje mot nord. Denne forutsetningen er nå endret. Løsningen for denne leiligheten vil være tilsvarende som for leiligheten i 2. etasje. Leiligheten i 1. etasje vil kunne ha uteareal inn mot tunet og er skjermet. For leiligheten i 2 etasje mot nord-vest vil altanen være støyutsatt. På grunn av at leiligheten ikke har tilgang til uteplass utenfor gul støysone foreslås det i støyvurderingen følgende alternativer som tiltak:

1. Innglassing av altanen mot nord-vest.
2. Opparbeiding av uteplass på bakkenivå
3. Altanen flyttes til sør-vestlige fasade.

Innendørs lydnivå fra utendørs støykilder skal tilfredsstillende  $L_{pAeq24t} \leq 30$  dB i henhold til lydklasse C i NS8175:2012. Under forutsetning om bruk av minimum 200 mm mineralull i vegger, samt balansert ventilasjon, vil kravet til innendørs lydnivå være tilfredsstillende for alle rom ved bruk av vinduer med termisk isolasjonsevne i tråd med TEK17.

### Uteoppholdsareal - Barn- og unge – lekearealer mv.

Krav om nærlekeplass/kvartalslekeplass dersom planen inneholder mindre 10 boliger kan iht. kommunedelplanen for Tynset tettsted reduseres. Lekemuligheter på egen tomt og ellers i nærområdet skal tas med i vurderingen av behovet for lekeplass. Dagens renoverte bygg på eiendommen består av 4 leiligheter. Det planlegges ikke over 6 nye leiligheter som med eksisterende 4 leiligheter i dagens bygg ville gitt totalt 10 enheter. Det er kort veg til store og svært godt opparbeidede lekearealer ved Tynsetskolene. Det er om lag 250 meter med gang- og sykkelvei fra planområdet og frem til Tynset barneskole. Skoleområdet som ligger ved Tynset barneskole og ungdomsskole er svært godt tilrettelagt for lek og fysisk aktivitet. Her er det lekearealer med apparater for de minste barna som er inngjerdet ved barneskola og det er ballbaner, treningsapparater med mer ved ungdomsskola. Under vises et ortofoto fram til Tynset barneskole:



Det er derimot regulert inn en lekeplass i planområdet da dette vil kunne være et viktig element for tunet på eiendommen. Som illustrasjonsplanen, som er vedlagt planbeskrivelsen, under viser vil det være mulig å opparbeide et naturlig leke- og oppholdsareal imellom bygningene som ikke er i konflikt med hensynssoner for støy eller bevaring, men da ikke riktig 200 m<sup>2</sup> som er målkravet i kommunedelplanen. Det er satt krav for opparbeidelse i tilhørende reguleringsbestemmelser. Dersom det settes opp støyskjerm i hjørnet mot Kongsveien kan eiendommens uteareal også opparbeides nærmere Kongsveien.





*Utsnitt illustrasjonsplan lek/opphold*

Tunet er tenkt opparbeidet i parkmessig stil som en sosial samlingsplass med bord, benker og beplantning, samt mindre lekeapparater som huskestativ, dumpe eller lignende. Hver ny leilighet vil også få et privat uteareal som tilhører den enkelte leilighet på verandaene. Disse er tenkt utformet med takoverbygg og levegger, slik at verandaene får lune oppholdsplasser som skjermes for vær og innsyn.

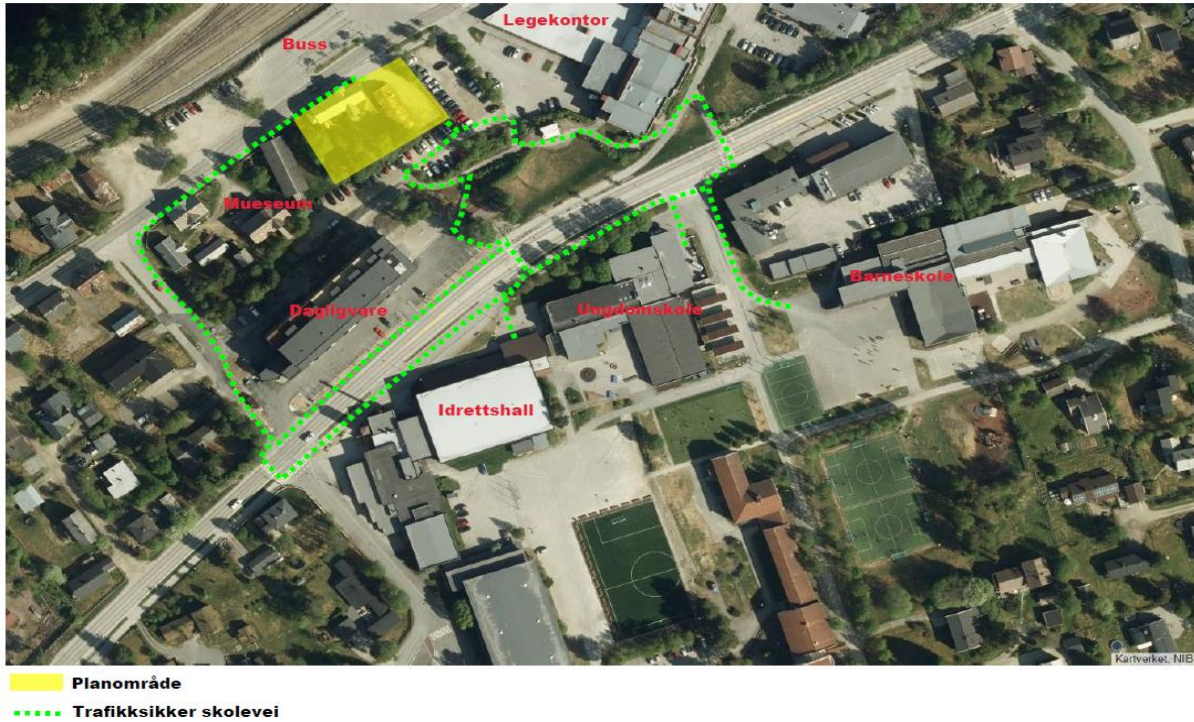
Som vist over er avstanden fram til Tynset barneskole på ca. 250 meter fra planområdet. Hele veien har gang- og sykkelveg eller fortausløsning. De ett krysningspunkt som er over trafikkert veg er godt oversiktlige og merket med overganger i Ringveien.



## Trafikk og atkomst

Når det gjelder ferdselslinjer for myke trafikanter ut fra planområdet så er disse godt ivaretatt. Som ortofotoet viser under, er det flere alternativer innen området.

Kommunedelplanen for Trafikksikkerhet ble vedtatt i Tynset kommunestyre den 23.01.2018. Det er ikke betydelige eller avgjørende forhold knyttet til dette for denne planendringen

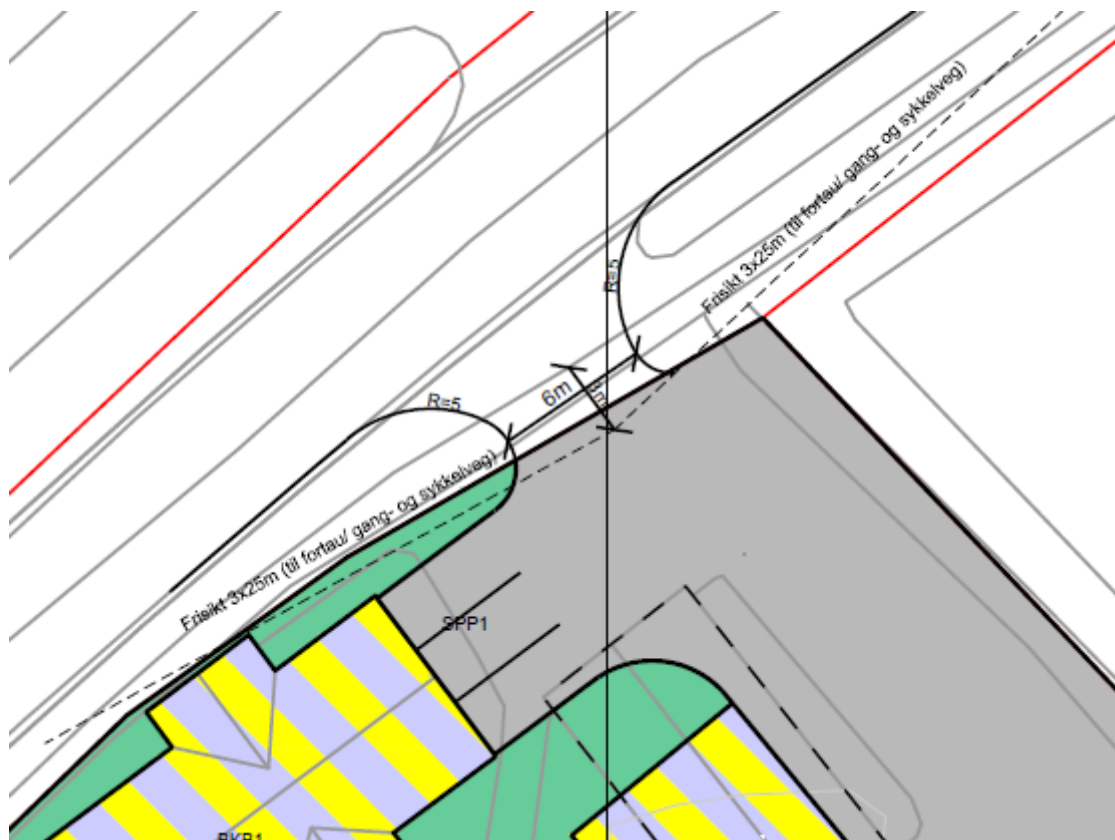


Ortofoto som viser ferdselslinjer for myke trafikanter til skole og idrettshaller.

Det er en av- og påkjøring fra planområdet og inn på Kongsveien. Denne er noe uoversiktlig. Dette er punkt som er vurdert å kunne inneha en risiko for uønsket hendelse. En foretting der den totale graden av utnytting skal økes, vil kunne gi noe større trafikk i av- og påkjøringen. Dette var også et tema ved renovering av eksisterende bebyggelse. I dispensasjonssøknad i august 2018, vedrørende Reguleringsplan R85B gjorde formannskapet gjorde følgende vedtak 22.11.2018

1. *Formannskapet, innvilger søknad om dispensasjon fra reguleringsplan R85b Rammsmoen kvartalet, for ombygging til boligformål i 1. etasje på eiendommen med gnr./bnr 40/3 i Tynset sentrum, med følgende vilkår:*
  - *Avkjøringsforholdene skal dokumenteres med en detaljert situasjonsplan i forbindelse med søknad om tillatelse. Utformingen av adkomst/avkjørsel må opparbeides i tråd med håndbok N100 for veg - og gateutforming.*
  - *Støyforholdene skal vurderes og dokumenteres i forhold til akseptabel bokvalitet. Nødvendige tiltak skal sikres utført.*
2. *Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd og begrunnes med at fordelene etter en samlet vurdering ansees klart større enn ulempe, samt at hensynet bak planens bestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.*

Det er utarbeidet planskisser som viser at atkomsten og frisiktkravet er oppfylt iht. håndbok N100.



*Utsnitt av planskisse som viser siktkrav iht. håndbok N100*



Ortofoto med sikkkrav iht. håndbok N100

Sikring av utførelse er også satt gjennom rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

Området for boligbebyggelse skal tilrettelegge for 1 parkeringsplass pr leilighet. Det skal også anlegges minst 1 gjesteparkingsplass. Som illustrasjonsplan under viser vil det være mulig å anlegge min. 10 parkeringsplasser på eiendommen.





### Energiforbruk

Det er ikke lagt inn krav i reguleringsplanen som har føringer ut over plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Prosjektering av bygg og tilhørende anlegg vil derfor ta utgangspunkt i rammene som er gitt av energikrav i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

Det er imidlertid nedlagt konsesjonsgrense for fjernvarmeanlegg i Tynset sentrum og tilknytning til fjernvarmeanlegg kan være aktuelt for ny boligbebyggelse, da tilknytningspunkt for fjernvarmenettet ligger i nærheten.

Eventuelt vil et eget varmeanlegg med vannbåren jordvarme for deler av boligbebyggelsen kunne bli vurdert fortløpende i forbindelse med prosjekteringen av bebyggelsen.

### Høyder - utforming av bebyggelse

Asplan Viak gjennomførte i 2015 på oppdrag fra Tynset kommune en høydestudie for Tynset sentrum. Høydestudien skulle benyttes som et verktøy for å se hvilke byggehøyder og volum en kunne anbefale i sentrum, og synliggjøre den konsekvensen som dette ville ha for den visuelle virkningen av sentrum.

For hele det aktuelle området som omfattes av denne planendringen, konkluderte studien med at begge alternativene, både nullalternativet og alternativet med økt utnyttelse anbefalte inntil 3 etasjer langs Kongsveien. I studien ble det lagt vekt på at dette ville harmonere med



bygningene omkring. Den volummessige analysen for denne innstillingen var ønske om å skape helhet i bygningsanleggene som danner gateløpet mot Kongsveien.

Som nevnt tidligere gjennomførte arkitektkontoret Streken på Lillehammer en mulighetsstudie for eiendommen. Mulighetsstudien tok utgangspunkt i høydestudien for området. Konklusjonen fra mulighetsstudien var at det var ønskelig å ivareta etasjeantallet med muligheter for loft.

### Universell utforming

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at all bebyggelse, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal tilrettelegges med tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, i samsvar med anbefalte løsninger i til enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter.

### Kulturminner

I gjeldende kommunedelplan er 3 av bygningene innenfor planområdet i hensynsone H730, båndlegging etter lov om kulturminner. De 3 bygningene, omtalt som Kongsveien 4 hotell, kontor og uthus er innenfor vernekategori B i kommunedelplanen. Det vil si at kulturminnet er bevaringsverdig på regionalt/lokalt nivå. I planforslaget er det regulert inn en hensynsone som ivaretar vernekategorien for bygningsnr. 154971726 og 154971718. Bygning med nr. 154971734 er i planforslaget satt kryss over, dvs. det skal flyttes/rives. Vi viser her til vedtak gjort av Tynset kommune, saksnr. 52375/19 datert 20.08.2019:

*I henhold til plan- og bygningsloven § 20-1, samt delegeringsreglement i Tynset kommune, gir Rådmann tillatelse til, Rivning/flytting av bygning nr: 154971734 med bruksareal 100 m2, i samsvar med innsendt søknad og tegninger mottatt 01.07.2019. samt supplerende opplysninger mottatt 14.08.19.*

Vedtaket ligger i sin helhet med som vedlegg til planbeskrivelsen.

### Naturmangfoldlovens §§ 8-12:

Naturmangfoldloven stiller krav til en helhetlig vurdering basert på tiltakets omfang versus kunnskapsgrunnlaget og de følger planen omfatter for naturmangfoldet. Forholdet til naturtyper og naturmiljø, samt landskapstilpasning, landbruk og friluftsinnteresser er rutinemessig vurdert som egne temaer i Risiko- og sårbarhetsanalysen. Alle disse er det konkludert med at disse hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av reguleringsplanforslaget. Siden området tidligere er utbygd, synes det ikke å være avgjørende konflikt til å måtte vurdere ”føre-var”- prinsippet i § 9.

Kunnskapsgrunnlaget for å vurdere prinsippene for offentlig beslutningstaking etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 synes derfor tilstrekkelig ivaretatt. Planbeskrivelsen omtaler de aktuelle forholdene som det bør tas hensyn til, og det er ingen særlige interesser knyttet til naturmangfold som tilsidesettes som følge av planforslaget. For naturmangfoldlovens del vises det til at vurderingen og vektleggingen av prinsippene i §§ 8-12 er ivaretatt og at forholdet til bærekraftig bruk er vurdert tilstrekkelig jfr. § 7.

Forholdet til naturmangfoldsloven synes ikke å være noe relevant tema, men er forespurt av regional myndighet og er derfor kommentert.

### Beredskap og ulykkesrisiko - Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en egen risiko- og sårbarhetsanalyse som eget vedlegg til planen. Under følger en kort oppsummering av vurderingen og konklusjonen i analysen som bygger på en risikomatrix som følger av sannsynlighet for hendelse versus konsekvens av hendelse (se ROS-analysen for utdypende forklaring).

Ut ifra sjekklisten som viser i alt 54 uønskede hendelser som er vurdert er det konkludert med at det er tre aktuelle hendelser som har risiko som er til stede. Av de tre hendelsene er det kun to hendelser som krever tiltak, men for å minimere sannsynligheten for uønskede hendelse er mindre tiltak også vurdert for hendelsene med lavt risikonivå. ROS-analysen omtaler disse hendelsene og har synliggjort forslag til tiltak.

Følgende hendelser er vurdert å være lite sannsynlige til sannsynlige og ha mindre alvorlige til alvorlige konsekvenser i planen:

- Hendelse 12: Bevaring av kulturmiljø
- Hendelse 29: Støv og støy som følge av trafikk.
- Hendelse 44: Ulykker i av-/påkørsler
- Hendelse 52: Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring.

<b>Konsekvens:</b> <b>Sannsynlighet:</b>	1.Ubetydelig	2.Mindre alvorlig	3.Betydelig / Kritisk	4.Alvorlig/farlig	5.Svært alvorlig katastrofal /
5. Svært sannsynlig					
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig					
2. Mindre sannsynlig			<b>12,29,44</b>		
1. Lite sannsynlig			<b>52</b>		

- *Sammenstilling på risikovurdering*

Ut fra sammenhengen mellom sannsynlighet og konsekvens er det i matrisen over konkludert med at det er risiko knyttet til fire aktuelle hendelser dersom det ikke gjøres tiltak i plan eller forbindelse med gjennomføring.

Det er ikke noen hendelser som har risikonivået høyt (rød rubrikk), men det er middels (gul rubrikk) for tre hendelser og lavt (grønn rubrikk i matrisen) for en aktuell hendelse. Det vil derfor kun bli krevd tiltak for de tre hendelsene i forbindelse med planen for hendelsene som har gult konsekvensnivå. For den siste hendelsen vil det ikke bli krevd tiltak i forbindelse med reguleringsplanen. Dette følger av at det er lite til mindre sannsynlig at hendelse vil inntreffe og/eller at konsekvensen av en slik hendelse er mindre alvorlig dersom den skulle inntreffe. Det er likevel foreslått tiltak for å minimere mulig uønsket hendelse for det «grønne» konfliktnivået.

Det vises til analysen for utfyllende redegjørelse for sjekklisten over de 54 uønskede hendelsene som er vurdert. Risiko- og sårbarhetsanalysen er vedlagt i helhet som et eget dokument.

**Konklusjon på virkninger for miljø og samfunn:**

Forslaget til endring av reguleringsplanen vil ikke medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn jfr. *Forskrift om konsekvensvurderinger*. Det er derfor ikke utarbeidet eget planprogram eller egne konsekvensutredninger for planen.

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planen ikke har betydelige eller avgjørende risiko- og sårbarhetsforhold som er knyttet til planområdet, eventuelle endringer som følger av planen eller tiltak som er hjemlet i den.

En fortetting av Tynset sentrum med flere leiligheter som har gode bokvaliteter vurderes å ha positive virkninger for miljø og samfunn.