

Kvikne Eiendom AS

Mindre reguleringsendring for **Krullhaugen Bolig- og Fritidsområde**

PlanID 201203_1

Endringsbeskrivelse

Oppdragsnr.: 5193266 Dokumentnr.: 01 Dato: 2022-08-15



Oppdragsgiver: Kvikne Eiendom AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Steinar Munkhaugen
Rådgiver: Norconsult AS, Brutippen 13, NO-2550 Os i Østerdalen
Oppdragsleder: Atle Berg
Fagansvarlig: Atle Berg
Andre nøkkelpersoner: Ann Ginzky (REG), Caroline Venstad (ARK), Stine Radmann (FK)

J01	2022-08-15	For Tynset kommune	AtlBer	StRad	AtlBer
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Bakgrunn	4
1.1	Hensikten med planendringen	4
1.2	Oppsummering, tiltak	4
1.3	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
2	Planprosess	5
2.1	Oppstart / bakgrunn for endringsforslaget	5
2.1.1	<i>Innspill til endring av reguleringsplanen, 26.02.2021</i>	5
2.1.2	<i>Foreløpig Oppstartsmøte, 22.11.2021</i>	5
2.1.3	<i>Oppstartsmøte, 12.05.2022</i>	5
3	Planstatus og rammebetingelser	6
3.1	Overordnede planer	6
3.1.1	<i>Kommunale planer og føringer</i>	6
3.2	Gjeldende reguleringsplan	6
4	Beskrivelse av planendringen	7
4.1	Planlagt arealbruk	7
4.2	Bebyggelsens plassering og utforming	8
4.3	Boligmiljø/ bokvalitet	9
4.3.1	<i>Lekeplass og uteoppholdsareal</i>	9
4.3.2	<i>Barn og unge</i>	10
4.3.3	<i>Landskap</i>	10
4.3.4	<i>Estetikk og byggeskikk</i>	10
4.4	Kjøreveg, parkering og trafikk	11
4.4.1	<i>Parkering</i>	11
4.5	Universell utforming	11
4.6	Teknisk infrastruktur	12
4.6.1	<i>Vann- og avløp</i>	12
5	Vedlegg	13

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planendringen

Hensikten med planendringen, er å tilrettelegge for økt tilflytning til Kvikne ved å kunne tilby kostnadseffektive boliger av god kvalitet, for både utleie og salg. Ved å øke fortetningen av boliger innenfor de to delfelt innenfor gjeldende reguleringsplan, vil man kunne oppnå denne målsetningen.

1.2 Oppsummering, tiltak

Forslagsstiller Kvikne Eiendom har en opsjon for utvikling av to boligområder (; B1 og BKS1), innen reguleringsplanen for Krullhaugen, på Yset. Gjeldende reguleringsbestemmelser stiller krav om spredt utbygging og store tomter gjennom et begrenset antall boenheter, noe som både er fordyrende, negativt for miljøet og som gir lite fleksibilitet og variasjon i boligtilbudet på Kvikne.

Følgende tiltak ønskes gjennomført som en mindre reguleringsendring:

- Område BKS1 (nytt feltnavn BK1) endres fra 6 til 12 boenheter. Bebygd areal (BYA) beholdes på 30%.
- Område B1 (nytt feltnavn BK2) endres fra 2 til 8 boenheter. Bebygd areal (BYA) endres fra 20 til 30%.
- Parkeringskravet innen begge områder senkes fra 2 til 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- Det opprettes nærlekeplasser innen begge områder.
- Det etableres en tursti som en «snarvei» mellom Krullhaugen og Grøtlivegen; mot Yset og skole.

1.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Planendringen er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av forslagsstiller Kvikne Eiendom AS. Planområdet regulerer eiendommen 167/174, eiet av Tynset kommune.

2 Planprosess

2.1 Oppstart / bakgrunn for endringsforslaget

2.1.1 Innspill til endring av reguleringsplanen, 26.02.2021

Norconsult sendte på vegne av Kvikne Eiendom AS, et innspill til kommunen «Forslag til endring av detaljreguleringsplanen Krullhaugen». Innspillet kom som et svar på den da pågående kommuneplanprosessen, hvor det var etterlyst «innspill til arealene rundt oss» for legging av «føringer for framtiden».

Som det vises til i brevet har Kvikne Eiendom opsjon på utvikling av områdene B1 og BKS1 innen detaljreguleringsplanen Krullhaugen, på Kvikne. De ønsker å legge til rette for bygging av kostnadseffektive boliger av god kvalitet. Målsetningen er at utbyggingen skal gi et godt botilbud for en akseptabel pris, for arbeidstagere, yngre par og familier som flytter til Kvikne.

En tettere utbyggingsmodell vil også være gunstig både i forhold til ressursbruk og sett i et miljøperspektiv.

Det ble i innspillet listet opp konkrete ønsker til endringer av reguleringsplanbestemmelsene.

2.1.2 Foreløpig Oppstartsmøte, 22.11.2021

Det ble lagt fram planer for fortetting av de to aktuelle områdene i Krullhaugen.

Kommunen var positive til innspillet og foreslo at det behandles som en mindre reguleringsendring etter forenklet prosess.

Viktige faktorer ved reguleringsendringen, listet opp av kommunen:

- Gangadkomst ønskes lagt som et turdrag/gangsti vest på felt BKS1. Kan beholdes som kommunal eiendom. Vil gi kortere gangadkomst mot vest.
- Lekeareal: Må synliggjøres i planendringen. Beskrive hvordan fortettingen innvirker på tilgang til lekeareal for barn og unge. Det må vedlegges en illustrasjonsplan. Se på bruk av tilgjengelig utomhusareal i BLK1 og evt. andre utomhusarealer i nærområdet.
- Overvannsledning: En gammel overvannsledning øst på område BLK1 må ivaretas / erstattes.

Punkter som må avklares:

- Gangvei, økonomi. Hvem opparbeider gangveiforbindelsen, evt. rekkefølgekrav.
- Slokkevannkapasitet
- Krav til materiale som må leveres. Kommunen vil sende saken ut på varslings.

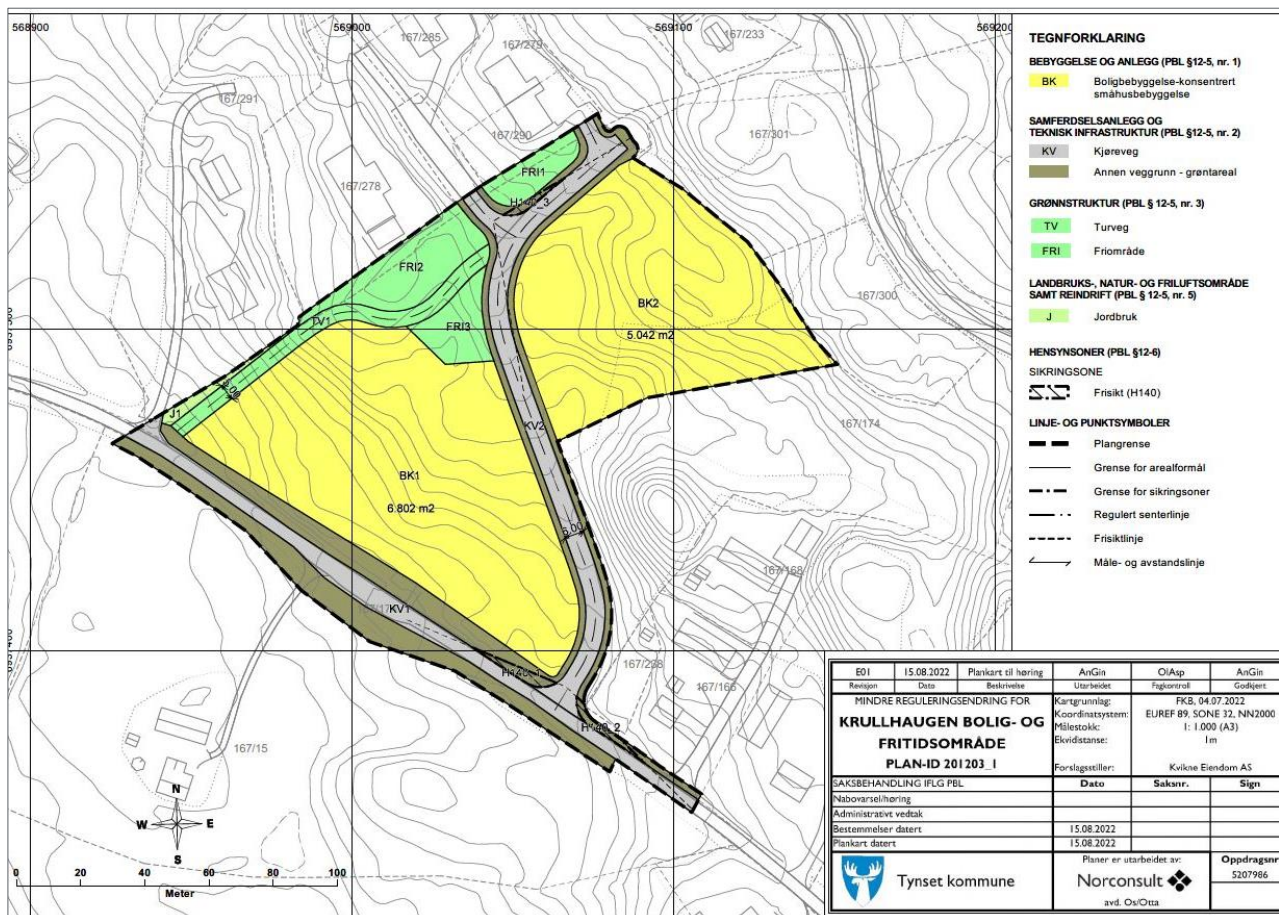
2.1.3 Oppstartsmøte, 12.05.2022

Bekrefter mindre endring av reguleringsplan vedr. endring av utnyttelse for felt BKS1 og B1 for å tilrettelegge for flere mindre boenheter.

Referatet fra oppstartsmøtet følger som vedlegg til planendringen.

4 Beskrivelse av planendringen

4.1 Planlagt arealbruk



Figur 4-1 visert utkast til endret del av plankart for Krullhaugen (Norconsult)

Iht. oppdatert SOSI-standard endres feltnavnene berørt av planendringen. Kort oppsummert:

Nye feltnavn	Tidligere feltnavn	Kommentar:
BKS1	BK1	Boligområdet nærmest Grøtlivegen
B1	BK2	Øvre boligområde
FRI(1-3)	GF	Friområder
TV		Turveg (ny turveg)
KV	SKV	Kjøreveg
J	LJO	Jordbruk

Delområdet B1 foreslås endret areallformål til konsentrert boligbebyggelsen BKS2 som er i samsvar med ønsket arealutnyttelse.

Opprettelsen av gangvegforbindelsen mellom Krullhaugen og Grøtlivegen, nordvest for BK1, er en endring fra gjeldende plan. Denne vil knytte Grøtlivegen sammen med nettet av gangveger og friområder i

Krullhaugen, slik at det oppnås en trafikksikker «snarveg» for hele feltet. Forbindelsen foreslås regulert til Turveg (TV1), og er tenkt som en gruset gang- og sykkelvegforbindelse, som sommerstid vil forkorte avstanden mellom boligfeltet og Yset sentrum / Kvikne skole. Tiltaket vil sikre en tryggere skoleveg.

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming



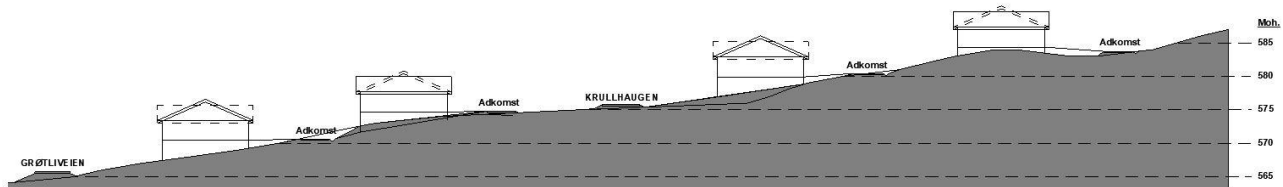
Figur 4-2 visert utsnitt av illustrasjonsplan (Norconsult)

Den vedlagte illustrasjonsplanen viser hvordan området kan utformes som ivaretar de ulike kravene til uteopphold og lek, renovasjon, adkomst og parkering i de to områdene BK1 og BK2, iht. de foreslåtte endringene av reguleringsbestemmelsene.

Begge boligområdene BK1 -2 får adkomst via to horisontale stikkveger inn fra adkomstvegen Krullhaugen, slik at bebyggelsen på begge felt blir liggende i to rekker. Nærelkeplass har en sentral plassering i hvert felt som ivaretar avstandskravet fra inngangsdør. Areal til avfallsordning er plassert ut mot adkomstveg.

Illustrasjonsplanen illustrerer boenheter med bebygd areal (BYA) på 100 m² + 25 m² biloppstillingsplass. Dette muliggjør romslige 3-romsleiligheter på ett plan. Det er viktig å legge til rette for både større og mindre boenheter for å oppnå en god variasjon i boligtilbudet. Boligene tenkes plassert sørvestvendt med gode solforhold på uteoppholdsarealet.

Både BK1 og BK2 er gressbevokste, åpne arealer av tidligere beitelandskap. Trær vist på illustrasjonsplanen er tenkt som nyplanting av lokale tresorter.



Tabell 4-1 viser terrengsnitt A-A gjennom terrenget.

4.3 Boligmiljø/ bokvalitet

Utbyggingen ønskes gjennomført som fortetting med god kvalitet. Som utbyggingsmønster, legges det opp til en boligstruktur med mindre flermannsboliger (2- til 4-mannsboliger), noe som gir gode rammer for variasjon til boligtilbudet. Utbyggingsmønsteret gir en god terrengtilpasning i det delvis småkupert området (da de lengste bygningene kan trappes i forhold til terreng og adkomstveg), og det åpner for kvaliteter med dagslys og utsikt i flere retninger.

Ved å orientere boligenhetene iht. illustrasjonsplanen med lengderetning sydvest – nordøst, oppnås mulighet for skjermede uteplasser mot sydvest (; sol ettermiddag / kveld), mulighet for sokkeletasjer (; god arealutnyttelse / energieffektivitet), samt en effektiv trafikkavvikling / universell utforming (; direkte adkomstveg på plan fra nordvest til alle enheter).

Møneretningen er i hovedsak vist parallelt med terrenget, men det er også vist, og anbefalt å følge tradisjonen med å også legge noen av bygningene med møneretningen 90 grader på terrenget, noe som bidrar til variasjon og et mer ledig uttrykk på bebyggelsen.

Boligene i Krullhaugen ligger sentralt på Yset med korte gang- og sykkelavstander til skole (1 km), butikk (1 km), hotell/restaurant/bensinstasjon (500 m) og skispor/lysløype/større sammenhengende naturområde (350 m). I tillegg er det avsatt et stort leke-/uteoppholdsområde (BLK1) i gjeldende plan, med muligheter for allsidige aktiviteter maks 100 m fra de nye boligene innenfor BK1-2.

4.3.1 Lekeplass og uteoppholdsareal

Kommunen stilte i oppstartsmøtet krav om en nærlekeplass innen begge områder på minimum 200 m², maksimalt 50 meter fra den enkelte bolig. Dette er vist i illustrasjonsplanen ved sentralt plasserte lekeplasser, med adkomst fra både øvre og nedre veg. Lekeplassene må utformes med tanke på en størst mulig grad av universell utforming. Det er krav om opparbeidelse av det enkelte områdes nærlekeplass før midlertidig brukstillatelse kan gis, jfr. rekkefølgebestemmelsene pkt. 7.5.

I tillegg til nærlekeplassene ligger den 6,6 daa store kvartalslekeplassen BLK1 som nærmeste nabo til begge boligområdene. Illustrasjonsplanen viser at den store lekeplassen ligger maksimalt 100 m fra de nye boligene, og at en enkelt kan knytte seg direkte mot lekeplassen ved å forlenge adkomstvegene i BK2 som turstier. Området er egnet for alle aldersgrupper, og vil kunne tilby både solfylte og vindskjermede områder / tett vegetasjon og åpne plasser, tilrettelagte aktiviteter og frilek både sommer og vinter. Området bør også benyttes som del av turdrag / -stisystemet i Krullhaugen. Det er naturlig at kommunen som grunneier og tomteselger går i bresjen for utvikling og opparbeidelse av BLK1, som det store og sentrale uteoppholdsområdet i området.

Det er videre lagt til rette for private uteplasser mot sydvest i tilknytning til de enkelte boenhetene, i tillegg til at området ligger med korte gangavstander, både til Yset sentrum og ut i naturen via turdrag / turstier. Det er kort veg til preparerte skiløyper vinterstid.

4.3.2 Barn og unge

Barn og unges interesser er viktige i all planlegging, og spesielt i planleggingen av boligområder. Vi mener endringene i reguleringsplanen vil være et positivt tiltak for barn og unge pga.:

- En økning av boligkapasiteten med 12 boenheter i Krullhaugen, innrettet mot yngre par og familier på Yset, vil styrke barne- og ungdomsmiljøet, bosetting, fritidsaktiviteter, skoletilbud, ... kort sagt framtida på Kvikne.
- Det opparbeides store og allsidige lekeplasser i nærområdet (Nærlekeplass maks 50 m fra bolig, Kvartalslekeplass maks 100 m fra bolig)
- Det er kort vei til natur og skiløyper / lysløype (350 m), samt aktiviteter ved Kvikne skole (1 km)
- Med ny gangveiforbindelse (TV1), blir skoleveien tryggere og kortere fra Krullhaugen. (I hvert fall sommers tid).
- Trafikken langs både Grøtlivegen og spesielt Krullhaugen er begrenset, selv med en økning på 12 boenheter.

4.3.3 Landskap

Endringen fra gjeldende reguleringsplan vil ha begrenset virkning på landskapet. Selv om antall boenheter økes, så er det i gjeldende plan åpning for store bygningsvolum.

Det legges opp til stikkveger fra adkomstvegen Krullhaugen, som foreslås å følge terrenget relativt horisontalt inn i de to boligområdene. Derifra blir bygningene i hovedsak liggende som en oppbrutt rekkebebyggelse tilpasset terrenget, med flere mindre flermannsboliger (2-4). Mindre enheter er lettere å plassere i terrenget enn store, noe som gjeldende plan i større grad legger opp til, og vil motvirke behovet for større skjæringer / fyllinger innen området.

I dagens plan tillates det innen BK1 (BKS1) etablert 6 boliger med 30 % BYA på et område på ca. 7 daa gir dette et fotavtrykk på ca. 350 m² for hver av tomtene, der hver tomt kan bebygges med 3 bygg. Endringen åpner for inntil 12 mindre boenheter, noe som gir et fotavtrykk på ca. 175 m². Utført som konsentrert boligbygging vil hele bygningsmassen kunne samles i totalt 3 – 5 bygg (jfr. illustrasjonsplan).

I dagens plan tillates det innen BK2 (B1) etablert to boliger med 20 % BYA på et område på 5 daa gir dette et fotavtrykk på 500 m² for hver av tomtene. Hver tomt kan bebygges med 3 bygg. Endringen åpner for inntil 8 mindre boenheter. Utført som konsentrert boligbygging vil hele bygningsmassen samles i totalt 3 – 4 bygg (jfr. illustrasjonsplan).

Terrengsnitt A-A (se illustrasjonsplanen), viser at bygningsrekkene med sokkeletasje naturlig, og på en god måte, vil ta opp terrenget mellom de flatere partiene ved inngangsparti / parkering og adkomstveg.

Nær- og fjernvirkning vil i hovedsak ikke endres i nevneverdig grad.

4.3.4 Estetikk og byggeskikk

Endringen i estetikk og byggeskikk fra gjeldende plan er små. Det gjøres ingen endringer i forhold til farger, materialer, høyder og takvinkler i forhold til bestemmelsene i den gjeldende reguleringsplanen. Det foreslås en endring ved at det åpnes for at det kan søkes om integrerte solcellepaneler på vegg eller tak. (Jfr. Bestemmelsene pkt. 1.5, tredje avsnitt). Dette skal være som en integrert del av vegg eller tak, dvs. at vedtatt estetikk for boligområdet opprettholdes.

Tilretteleggingen for flere mindre boenheter, vil heller ikke medføre at bygningsmassen vil øke i betydelig grad, da bebygd areal (BYA) holdes uendret på 30% i BK1, og kun øker fra 20 til 30% i BK2. I illustrasjonsplanen ligger bebygd areal både innenfor BK1 og BK2 på ca. 20%, p-plasser inkludert.

Mindre boenheter gir mulighet for en større grad av terrengtilpasning, da en har enklere mulighet til å gjøre flere, mindre høydejusteringer mellom boligene. Dette gir en mer stedstilpasset bebyggelse, i tråd med god byggeskikk.

4.4 Kjøreveg, parkering og trafikk

Den eksisterende, kommunale adkomstvegen Krullhaugen, med regulert bredde 6,0 m, ligger i stigning 1:10 i de bratteste partiene. Vegen videreføres som regulert i gjeldende plan. Illustrasjonsplanen viser en foreslått utbygging av område BK1 og BK2 med 4 horisontale stikkveger inn til bebyggelsen, (utformet som felles, privat veg med bredde 4,5 m, maks stigning ca. 1:12). Det legges lommer for gjesteparkering på naturlige plasser langs vegene, og en mindre vendehammer for personbil i enden av stikkvegene. Vegene skal tilrettelegges for brann- og redningsbil.

Stikkvegene forlenges naturlig med en smalere gangvegforbindelse direkte ut i friområder; mot snarveien (TV1) mellom Krullhaugen og Grøtlivegen (fra BK1), og mot den store, kommunale lekeplassen (fra BK2).

Den nye turvegen (TV1) ligger med bratt helning ca. 1:2,5. Akseptabelt for en turvegforbindelse.

Trafikkmessig er Krullhaugen godt dimensjonert for planendringen som vil medføre at maksimalt 26 boenheter vil benytte Krullhaugen som adkomstveg. (En økning på 12 enheter fra gjeldende plan).

4.4.1 Parkering

Iht. oppstartsmøte med kommunen reduseres kravet til p-plasser fra 2 til 1,2 p-plasser pr. bolig i områdene BK1 og BK2. Bakgrunnen er kort avstand til sentrumsfunksjoner og mindre boenheter. Alle boenheter får 1 p-plass ved inngangspartiet i tillegg til gjesteparkering. Gjesteparkering er vist som lommer langs de lokale stikkvegene.

4.5 Universell utforming

Planområdet har i utgangspunktet UU tilgjengelighet fra adkomstveg. Det planlegges for boenheter med alle primærfunksjoner på adkomstplan.

4.6 Teknisk infrastruktur

4.6.1 Vann- og avløp

Det er ingen endring i forhold til vann- og avløp fra eksisterende reguleringsplan. De nye områdene knytter seg til kommunale VA-ledninger som er framlagt til feltet via veinettet (Krullhaugen), grensen mot vest eller traséen i forlengelsen langs østre del av BK2 (jfr. fig. 5-13)

Vi er gjort kjent med at det fra kommunen under graving av VA-ledninger kom i kontakt med en gjengravn kistegrøft i overkant av veien Krullhaugen. Denne ble lagt om / videreført via et 200 mm overvannsrør ned til punktet «X» på vedlagte utsnitt av VA-planen (under). I den grad bygge- og anleggstiltak kommer i berøring med den gamle kistegrøfta, må denne ivaretas/erstattes ved å legges i rør videre ned til Grøtlivegen. (Nedenfor pkt. «X»)



Figur 4-6 viser utsnitt av kommunens VA-plan over området. «X» markerer nedre avslutning av kistegrøft (Kilde: Tynset kommune)

5 Vedlegg

<u>Navn</u>	<u>Filtype</u>	<u>Dato</u>
Endringsbeskrivelse (denne)	PDF (denne)	2022-08-15
Planbestemmelser revidert	WORD	2022-08-15
Plankart endring	PDF	2022-08-15
Illustrasjonsplan og snitt	PDF	2022-08-15
Plankart endring	SOSI	2022-08-15
SOSI-kontroll	PDF	2022-08-15
Referat fra oppstartsmøte	PDF	2022-05-12