

**Tynset kommune****SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 16/2260

**DETALJREGULERING FOR OMRÅDET RUNDT SJUKEHUSVEIEN, ARNEMOVEIEN, SKOGVEIEN, SKOLEGATA OG HOLMENGATA - ENDELIG VEDTAK**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
94/18	Formannskapet	21.06.2018
114/18	Formannskapet	20.09.2018
52/18	Kommunestyret	25.09.2018

**Kortversjon av saken:**

I forbindelse med dispensasjonssøknad om foretting av en eiendom i Arnemoveien, vedtok formannskapet i Tynset oppstart av en Detaljregulering for området rundt Sjukehusveien, Arnemoveien og Skolegata for en helhetlig løsning for hele området. Planen legger opp til et boligområde med to delfelter; et med frittliggende småhusbebyggelse med 30%-BYA og et med konsentrert småhusbebyggelse med 40%-BYA.

Det har kommet inn 9 uttalelser til planforslaget i høringsperioden.

Rådmannen innstiller på at planen vedtas.

**Vedlegg**

1. Planbestemmelser datert 10.09.18
2. Plankart datert 11.06.18
3. Planbeskrivelse datert 11.06.18
4. ROS-analyse datert 11.06.18
5. Samlede høringsuttalelse
6. Adresseliste

**Melding om vedtak sendes til**

Sendes til regionale myndigheter, naboer og berørte parter (se eget vedlegg) av saksbehandler.

**Saksopplysninger**

I forbindelse med dispensasjonssøknad om foretting av en eiendom i Arnemoveien, vedtok formannskapet i Tynset oppstart av en Detaljregulering for området rundt Sjukehusveien, Arnemoveien og Skolegata for en helhetlig løsning for hele området.

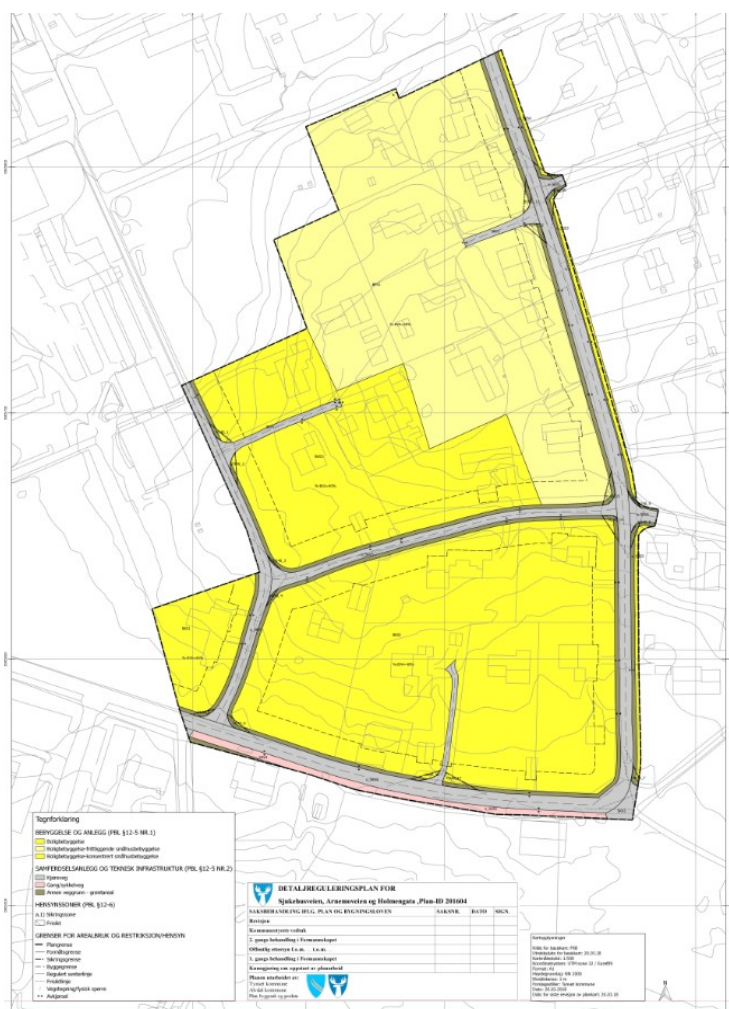
Planforslaget

Forslag til Detaljregulering for området rundt Sjukehusveien, Arnemoveien og Skolegata er utarbeidet av Tynset Kommune.

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:500, datert 11.06.2018
- Planbestemmelser, datert 10.09.2018
- Planbeskrivelse, datert 11.06.2018
- ROS-analyse, datert 11.06.2018

Planen legger opp til et todelt boligområde; en del med frittliggende småhusbebyggelse med 30%-BYA og en del med konsentrert småhusbebyggelse med 40%-BYA.



Figur 1: Planforslaget. Konsentrert småhusbebyggelse i sørvest, frittliggende i nordøst.

### Hensikt med reguleringen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for boligfortetting i Tynset sentrum.

### Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommunedelplanen for Tynset tettsted, Plan-ID 201501, hvor området ligger innenfor BO\_2 Indre sentrumssone. Innenfor denne sonen er det krav om reguleringsplan og det er tillatt med boligfortetting med utnyttelse opp til 60%-BYA.

I planforslaget er utnyttelsen satt til maks 30 og 40%-BYA. Dette er gjort etter en vurdering av topografi og tilstøtende områder, og etter en medvirkningsprosess med beboerne i området.

#### Forholdet til gjeldende reguleringsplan

Planforslaget omfatter en del av planområdet til reguleringsplanen R29 Skoleområde som var vedtatt i 1989. I denne planen sier bestemmelsene at det skal oppføres frittliggende boliger i inntil 2 etasjer og utnyttelsen er satt til TU=0,20, dvs. 20% tillatt bruksareal (areal av alle bygningens plan) i prosent av tomtens areal.

Planforslaget tilrettelegger for en høyere utnyttelse av tomtene og for å bygge konsentrert småhusbebyggelse på deler av området. Planen forholder seg til eksisterende veibredder og – utforming i området, og legger opp til en ensartet veibredde på henholdsvis 5m for Arnemoveien, 3,5m for Skogveien, som her er stengt med bom, 4 m for Skolegata, som også er stengt med bom, og 5,5m pluss gang- og sykkelvei med 3 m bredde for Sjukehusveien.

I gjeldende reguleringsplan er det regulert inn fortau langs vestsiden av Arnemoveien. Det er i ny plan ikke videreført noe fortau her. Det er i dag satt av midler på virksomhetsplanen for 2019 for å opparbeide en avsetnings- og snuløsning ved atkomsten til Tynset Barneskole i Arnemoveien. Dette vil være med på å minke trafikken betraktelig sørover i gateløpet, da det blir tryggere og enklere å sette av barn og komme seg ut på hovedveien/Fv.30 igjen, uten å trekke trafikken inn i boligfeltet.

Det er nylig regulert inn fortau langs Holmengata, som er en av hovedårene som skolevei gjennom boligområdene. Dette fortauet skal opparbeides. Aumliveien har i dag fortau og fungerer som en samleåre for skolevei fra søndre deler av boligområdene.

Det er planer om å opparbeide regulert gang- og sykkelvei i Sjukehuskogen, mellom Sjukehusveien og Ungdomsskole/Tynset opplæringscenter. Dette vil fange opp gangtrafikken fra Haverslia til skolene og sørge for at denne ikke trenger å benytte Skolegata som skolevei og hovedåre for myke trafikanter.

#### Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av formannskapet i Tynset kommune det 21.06.18 sak 94/18. Formannskapet vedtok å fremme saken og sende den på høring og offentlig ettersyn.

Det har etter høringsperioden kommet inn 9 uttalelser i saken:

1. Sametinget, datert 26.06.18:

Sametinget har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planen. De minner om det generelle aktsomhetsansvaret og ønsker at det settes inn en tekst i bestemmelsene for å ivareta dette.

*Kommentar:*

Dette er innarbeidet i bestemmelsene.

2. NVE, datert 25.06.18:

NVE har ingen merknader til planen.

3. Statens vegvesen, datert 11.07.18:

Statens vegvesen kommenterer at utnyttelsesgraden er lavere enn maksimum tillatt i Kommunedelplan for Tynset tettsted, og anbefaler kommunen å vurdere en større fortetting enn foreslått, ut fra fremtidig boligbehov og nærhet til arbeidsplasser i denne delen av Tynset sentrum. Ut fra hensynet til trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter anbefales det også at det reguleres inn fortau langs Arnemoveien og Skolegata. Det bør også sees på muligheten for å redusere eller stramme opp avkjørsler mot Sjukehusveien og Arnemoveien i forhold til eksisterende avkjørsler.

*Kommentar:* Se under saksvurdering.

4. Fylkesmannen i Hedmark, datert 24.07.18:

I sin merknad kommenterer fylkesmannen at utnyttelsen legges lavere enn tillatte maksimale utnyttelse satt i gjeldende KDP og anbefaler at kommunen øker utnyttelsesgraden i samsvar med overordnet plan, dvs. med inn til 60% BYA. Det anbefales også at tidligere planlagte gang- og sykkelvei langs Arnemoveien tas inn i planforslaget. Alternativt at det sees på muligheten for å regulere inn grønne 'smett' gjennom planområdet for å ivareta myke trafikanter.

*Kommentar:* Se under saksvurdering.

5. Hedmark Fylkeskommune, datert 10.08.18:

Det kommenteres at den foreslåtte fortetting er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging. Det påpekes også at praktisering av retningslinjene må tilpasses regionale og lokale forhold, og at planforslaget søker å balansere et ønske om økt utnyttelse mot hensynet til gode helhetlige områdekvaliteter i et sammenhengende etablert område.

6. Chris Rønningen, datert 17.08.18:

Det uttrykkes i merknaden et ønske om at det settes en BYA på 40% for hele planområdet. Det kommenteres at en mulighet for en fortetting gir en potensiell verdiøkning av tomten, og at det her bør være en likhet for alle grunneiere innenfor planområdet. Det påpekes at en økning på 10% BYA ikke vil gi store negative innvirkninger, og at dette vil gi større rammer for utvikling av eiendommen på sikt.

*Kommentar:*

Planen legger opp til en tilpasning til omliggende bebyggelse, etter en medvirkningsprosess med beboerne i områdene. Bakgrunnen for skillet mellom de to delfeltene er en tilpasning til eksisterende eneboligbebyggelse i øst, gjennom et formål med frittliggende småhusbebyggelse med en % BYA på 30, og en konsentrert småhusbebyggelse i vest med en % BYA på 40 prosent, som en tilpasning mot større bygningsvolumer og større utnyttelse mot vest. Dette er styrt av områdets topografi og orientering. Den foreslåtte fortettingen gir en stor økning i forhold til tidligere plan, og bør kunne gi rammer til en fortetting som fortsatt ivaretar noe av det opprinnelige preget i boligområdet, noe som har vært kjernen i medvirkningsprosessen i saken.

7. Rådet for likestilling for funksjonshemmede, datert 06.09.18:

Rådet har ingen merknader til planen utover det de før har anmerket angående trafikforhold rundt barneskolen. Det er viktig at det tas spesielt hensyn til funksjonshemmede i trafikksituasjonen rundt skoleområdet.

8. Internasjonalt råd, 07.09.18:

Rådet har gitt muntlig tilbakemelding på at de ikke har merknader til planen.

9. Trafikksikkerhetsrådet, datert 10.09.18:

Viser til KDP for trafikksikkerhet, datert 23.01.18. Her vises det til kap. 7 Prioriterte tiltak, hvor det vises til tiltak i forbindelse med Strategi 6.3. Tilrettelegge for minimal gjennomgangstrafikk i boligområder, og tiltak «Utbedring av skoleveg (barn- og unges sikkerhet). Herunder vises til tiltaket «Vurdering av «Kiss and ride» + sнопlass. Arnemovegen.» Dette vil redusere gjennomgangstrafikken gjennom boligområdet lenger inn. Supplerende skilting med '*gjennomkjøring forbudt* ' / '*kjøring til boligeiendommene tillates*', vil ytterligere redusere behovet for fortau i området. Utvalget har på dette grunnlag ikke påpekt behov for fortau langs Arnemovegen.

### **Saksvurdering**

Bebyggelsen innen planområdet er et sammenhengende etablert boligområde med frittliggende boliger og relativt store tomter. Rammene for utnyttelse i KDP er inntil 60% BYA ved fortetting av boligområdene i planen. Dette er i tråd med statlige planretningslinjer, men det er også på sin plass å tilpasse disse retningslinjene til lokale forhold. Den foreslåtte utnyttelsen på henholdsvis 30% og 40 % BYA er en fortetting som man har kommet frem til som et ønsket nivå gjennom en medvirkningsprosess med beboerne i området. Dette vil gi et potensiale for fortetting som er ganske stort i forhold til dagens plan, som tillater en maks utnyttelse på  $TU=0,20$ , dvs. 20% tillatt bruksareal (areal av alle bygningens plan) i prosent av tomtens areal. Ny utnyttelse beregnes i %BYA, dvs. bebyggd areal ('fotavtrykket') i prosent av tomtearealet, og er i ny plan satt til henholdsvis 30% og 40%. Dette ansees derfor som en løsning som balanserer hensynet til fortetting i forhold til å ivareta sammenhenger og kvaliteter i et eksisterende, sammenhengende boligområde.

Kommunen ønsker gjennom planen å beholde Arnemoveien som en relativt rolig, lokal boliggate med blandet trafikk i stedet for fortausløsning. Dette er en vurdering som er gjort på grunnlag av både medvirkningsprosess med beboere og den plan kommunen har for å endre avsettings- og henteløsning for barneskolen nord for planområdet. Dette vil føre til mindre trafikk inn i Arnemoveien. Midler til snu- og avsetningsløsning er foreslått i investeringsplanen for 2019.

En opprusting og utvidelse av veien kan føre til økt trafikk og høyere hastighet. Slik det er i dag er det Aumliveien som fungerer som hovedatkomstvei inn fra Ringveien, med asfaltert kjørebredde pluss fortau som ivaretar skoleveien og andre myke trafikkanter. Det ønskes ikke å åpne opp for mer trafikk i Arnemoveien ved å ruste opp denne og legge til rette for mer trafikk

og høyere fart, men heller det motsatte, gjennom mulig skilting som kun tillater kjøring til eiendommene.

Gjennom å skilte og legge til rette for mindre behov og mulighet for atkomst fra skolesida og fra Holmengata, vil Arnemoveien kunne fungere med blandet trafikk som i dag, og legge til rette for at denne gata nærmest skolen ikke får gjennomgangstrafikk. Dette er imidlertid en del av en større trafikkvurdering som Tynset kommune må ta opp på et mer overordnet nivå, da dette henger sammen med dagens trafikksituasjon og fremtidig utvikling videre mot nytt arkiv, videregående skole og sjukehuset. Det er signalisert en kommende reguleringsprosess for dette området. Disse faktorene berører områder utenfor denne reguleringsplanens grenser.

Det er til 2. gangs behandling gjort noen mindre endringer i planbestemmelsene etter et innspill fra Barnetalsperson i Tynset kommune. Det ble etterspurt om kravene som stilles til forskjellige typer lekeplass er innfridd i planen, i tråd med retningslinje T-2/08 *Om barn og planlegging*. Dette er allerede vurdert som ivaretatt i bestemmelsene, men etter tilbakemeldingen er det sett nærmere på disse og de er noe korrigert for å sørge for at man ivaretar behovet for nærlekeplass ved evt. utbygginger av leilighetskomplekser.

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

Ut fra en helhetlig vurdering av planforslaget vil ikke ny reguleringsplan for området innebære negative konsekvenser for klima og miljø. Den vil heller kunne bidra positivt gjennom å tilrettelegge for en fortetting av sentrale boområder. Sentrale boområder gir mindre transportbehov med bil og økt grad av tilrettelegging for gående og syklende i området. Tiltaket berører ikke viktige naturmangfoldverdier.

#### **Råd og utvalg**

Saken har vært på høring til rådet for likestilling for funksjonshemmede, internasjonalt råd og trafiksikkerhetsrådet Tynset kommune. Planforslaget har blitt presentert for det avtroppende De Unges Råd, det kom da ingen videre merknader til forslaget. Eldrerådet har vært kontaktet og anså det ikke som nødvendig å komme med uttalelse i saken.

#### **Innstilling:**

Formannskapet tilrår kommunestyret å fatte følgende vedtak:

Kommunestyret vedtar, i henhold til plan og bygningslovens § 12 – 12, detaljregulering for området rundt Sjukehusveien, Arnemoveien, Skogveien, Skolegata og Holmengata, plan-ID 201604 i Tynset kommune med følgende dokumenter:

1. Planbestemmelser datert 10.09.18
2. Plankart datert 11.06.18
3. Planbeskrivelse datert 11.06.18
4. ROS-analyse datert 11.06.18

**Formannskapetets innstilling ble lagt frem i møtet.**

**Formannskapet behandlet saken i møte 21.06.2018 :**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 fremmer formannskapet i Tynset kommune detaljregulering for området rundt Sjukehusveien, Arnemoveien, Skogveien, Skolegata og Holmengata, plan-ID 201604, og vedtar å legge planen ut til høring og offentlig ettersyn med følgende dokumenter:

1. Reguleringsbestemmelser, datert 11.06.18
2. Plankart, datert 11.06.18
3. Planbeskrivelse, datert 11.06.18
4. ROS-analyse, datert 11.06.18.

**Formannskapet behandlet saken i møte 20.09.2018 :**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

Formannskapet tilrår kommunestyret å fatte følgende vedtak:

Kommunestyret vedtar, i henhold til plan og bygningslovens § 12 – 12, detaljregulering for området rundt Sjukehusveien, Arnemoveien, Skogveien, Skolegata og Holmengata, plan-ID 201604 i Tynset kommune med følgende dokumenter:

1. Planbestemmelser datert 10.09.18
2. Plankart datert 11.06.18
3. Planbeskrivelse datert 11.06.18
4. ROS-analyse datert 11.06.18

**Kommunestyret behandlet saken i møte 25.09.2018 :**

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

Kommunestyret vedtar, i henhold til plan og bygningslovens § 12 – 12, detaljregulering for området rundt Sjukehusveien, Arnemoveien, Skogveien, Skolegata og Holmengata, plan-ID 201604 i Tynset kommune med følgende dokumenter:

1. Planbestemmelser datert 10.09.18
2. Plankart datert 11.06.18
3. Planbeskrivelse datert 11.06.18
4. ROS-analyse datert 11.06.18