



Innlandet
fylkeskommune

Samfunnsutvikling - Kommunal veiledning plan

TYNSET KOMMUNE
Torvgata 1

2500 TYNSET

Deres ref:

Vår ref:
2020/47140-11

Dato:
02.02.2021

Vedtak Reguleringsplan for Svelland - Kongsveien 4 1. gangs behandling - Tynset kommune

Viser til oversendelse fra Tynset kommune angående offentlig ettersyn av planforslag for detaljreguleringsplan for eiendommen Svelland 40/3 i Kongsveien 4. Eiendommen er lokalisert mellom Tynset rådhus og museumstunet Ramsmoen. Planforslaget tilrettelegger for fortetting med boligformål med to-etasjers leilighetsbygg og parkering på bakkenivå.

Vedlagt foreligger saksframlegg og vedtak i Innlandet fylkeskommune fylkesutvalg 19.01.2021.

Med vennlig hilsen

Christer Danmo

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg

1 Saksframlegg med vedtak

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I INNLANDET
STATENS VEGVESEN LILLEHAMMER KONTORSTED

Arkivreferanse: 2020/47140-8
Arkivkode: L13
Saksbehandler: Christer Danmo
Thea Sørensen
Adm.enhet: Samfunnsutvikling -
Kommunal veiledning
plan
Dato: 15.12.2020

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Fylkesutvalget	19.01.2021	2/21

Reguleringsplan for Svelland - Kongsveien 4 1. gangs behandling - Tynset kommune

Fylkesutvalgets behandling av sak 2/2021 i møte den 19.01.2021:

Vedtak:

- 1.Svelland/Sculruds hotell er et regionalt verdifullt kulturmiljø og en identitetsskaper for Tynset. Fylkesutvalget mener utviklingen av eiendommen må ivareta dette kulturmiljøet bedre enn det planforslaget viser, og savner en helhetlig vurdering av kulturmiljøverdiene på eiendommen.
- 2.Fylkesutvalget mener det er positivt at våningshuset på Svelland gjenbrukes til boligformål. Gjenbruk av verneverdig bebyggelse bidrar til kulturmiljø og lokal identitet, er samfunnsøkonomisk gunstig og klimabesparende.
- 3.Fylkesutvalget oppfordrer til å se brukspotensialet i eksisterende bygningsmasse, og anbefaler at bryggerhusbygningen bevares og benyttes som en del av rammen for videreutvikling av eiendommen.
- 4.Fylkesutvalget forutsetter at støyfølsom bebyggelse og uteområder blir tilstrekkelig sikret mot støy i henhold til grenseverdiene for støy i støyretningslinjene T-1442/2016.

5. Fylkesutvalget oppfordrer til videre dialog om planforslaget med tanke på bedre ivaretagelse av kulturmiljøet før kommunen fatter vedtak i saken.

Behandling:

Fylkeskommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fylkeskommunedirektørens innstilling til vedtak:

1. Svelland/Sculruds hotell er et regionalt verdifullt kulturmiljø og en identitetsskaper for Tynset. Fylkesutvalget mener utviklingen av eiendommen må ivareta dette kulturmiljøet bedre enn det planforslaget viser, og savner en helhetlig vurdering av kulturmiljøverdiene på eiendommen.
2. Fylkesutvalget mener det er positivt at våningshuset på Svelland gjenbrukes til boligformål. Gjenbruk av verneverdig bebyggelse bidrar til kulturmiljø og lokal identitet, er samfunnsøkonomisk gunstig og klimabesparende.
3. Fylkesutvalget oppfordrer til å se brukspotensialet i eksisterende bygningsmasse, og anbefaler at bryggerhusbygningen bevares og benyttes som en del av rammen for videreutvikling av eiendommen.
4. Fylkesutvalget forutsetter at støyfølsom bebyggelse og uteområder blir tilstrekkelig sikret mot støy i henhold til grenseverdiene for støy i støyretningslinjene T-1442/2016.
5. Fylkesutvalget oppfordrer til videre dialog om planforslaget med tanke på bedre ivaretagelse av kulturmiljøet før kommunen fatter vedtak i saken.

Tron Bamrud
Fylkeskommunedirektør

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 ROS-analyse
- 5 Særutskrift formannskapet 22.10.2020
- 6 Merknader til forslag om detaljregulering for Svelland - Kongeveien 4 - 1. gangs behandling - Tynset kommune

Bakgrunn:

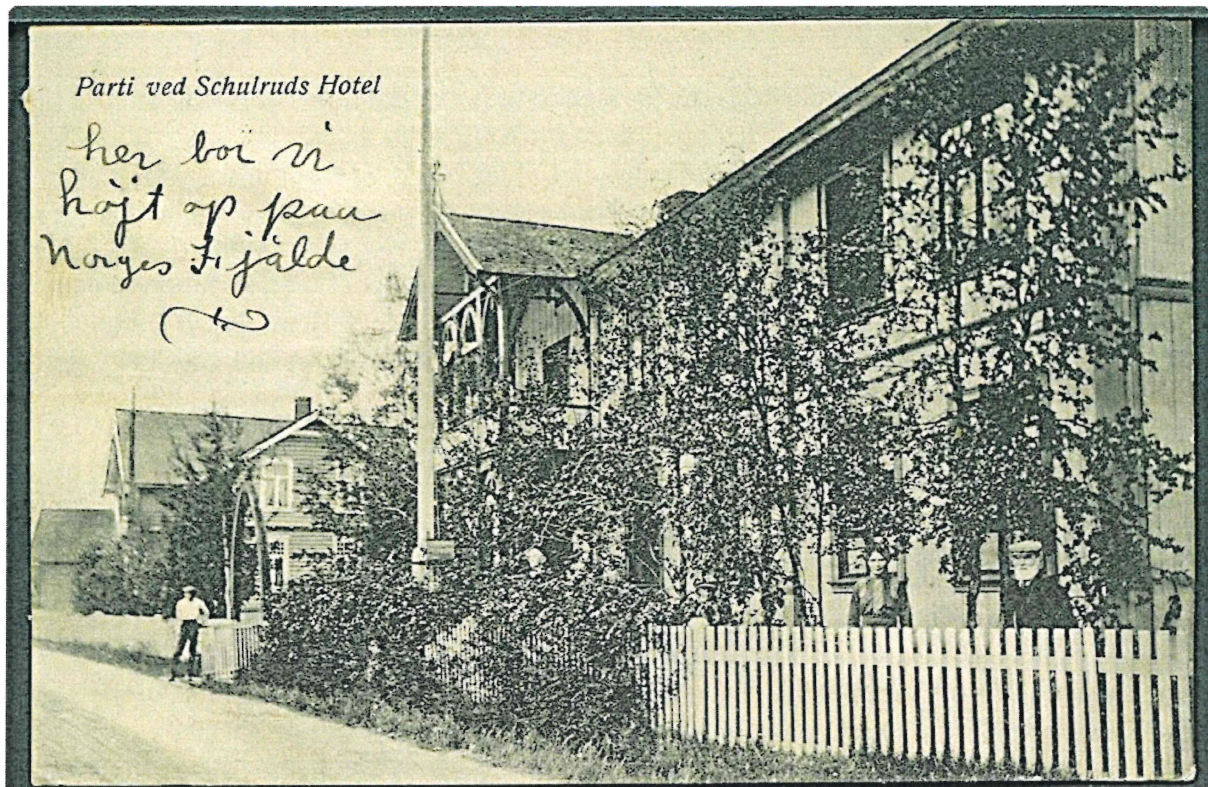
Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fortetting i Tynset sentrum. Planområdet omfatter eiendommen Svelland 40/3 i Kongsveien 4 mellom Tynset rådhus og museumstunet Ramsmoen. Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål og dette ønskes nå omgjort til boligformål med et to-etasjers leilighetsbygg og parkering på bakkenivå.

Planforslaget ble i Tynset kommunes formannskap 22.10.2020 (saksnummer 117/20) vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Frist for å komme med høringsinnspill ble satt til 11.12.2020. Fylkeskommunen har fått utsatt høringsfrist.

Fylkeskommunens samferdselsavdeling har i brev datert 11.12.2020 avgitt sine høringsinnspill til saken. (se vedlegg)

Svelland/Schulruds hotell

Eiendommen Svelland har en forhistorie som en av flere skysstasjoner og tidlig hotellvirksomheter i Tynset sentrum. Stedet er et viktig kulturminne for utviklingen av stasjonsbyen Tynset. Reisende på Rørosbanen, som ble åpnet i 1877, overnattet på hoteller og pensjonater i Tynset sentrum på strekningen mellom Oslo og Trondheim. De besøkende bidro med nye impulser innenfor teknologi, byggeskikk, klesmote og mattradisjon mm, som gjorde at Tynsetbyen blomstret og at bygda skilte seg ut fra bygdene rundt. Denne perioden har hatt stor betydning for utformingen av Tynset sentrum med utgangspunkt i eldre gardsbruk, og er viktig for stedets identitet. Samtidig er den tett knyttet opp mot den regionale samferdselshistorien og starten på turismen i Nord-Østerdalen. Nærheten til jernbanestasjonen og sammenhengen mellom flere sentrumsnære gardsbruk langs Kongsveien i dag gjør at denne historien er spesielt godt lesbar for Svelland. Stedets historie er også godt dokumentert.



Figur 1. Postkort med motiv fra Schulrud hotell fra 1911.

Tunet Svelland består i dag av fire verneverdige bygninger, som er oppført i SEFRAK-registeret. Det er gjort vesentlige endringer av fasaden på hovedhuset, men etter det fylkeskommunen kjenner til er Svelland likevel det mest helhetlige anlegget i sitt slag i Tynset sentrum, med både hovedbygning, kaffestue, bryggerhus og stabbur bevart i et kulturmiljø. De andre hotellvirksomhetene i Tynset sentrum er mer fragmentarisk bevart. Tunet på Svelland vurderes å ha regional verneverdi og er svært betydningsfullt for den stedlige kvaliteten langs Kongsveien og i Tynset sentrum.



Figur 2. Tunet Svelland sett fra Kongsveien med bryggerhuset til venstre i bildet.

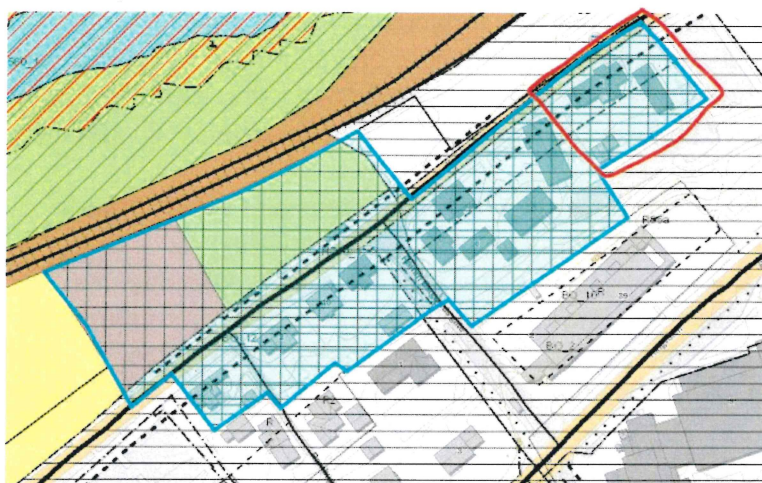
Vernestatus

Etter en gjennomgang av planhistorikken for eiendommen er det noe uklart hvilken vernestatus bygningene har. I reguleringsplanen fra 2009 er tre av bygningene regulert til vern: våningshuset (0437-0005-060) kaffestua (0437-005-061) og stabburet (0437-0005-062). Men uthuset (0437-0005-063) ligger utenfor vernesonen. I kommunedelplan for Tynset tettsted fra 2015 er vernesonen utvidet til å gjelde hele tunet. Hensynssonene i tettstedplanen ble utarbeidet etter innspill fra det samtidige arbeidet med kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. I gjeldende reguleringsplan fra 2016 er hensynssonen imidlertid redusert til samme omfang som i 2009. Kun våningshuset og stabburet, er nevnt i plandokumentet til kommunedelplan for kulturminner for Alvdal og Tynset. Uthuset og kaffestua er ikke nevnt her, men i Askeladden er uthuset og kaffestua registrert som kommunalt verneverdig lokaliteter, henholdsvis ID 216563 og ID 216539, og i henhold til bestemmelsene i kommunens egen kulturminneplan § 8 skal kulturminner som i tettstedplan for Tynset kommune er «båndlagt etter kulturminneloven», vernekategori A og B skal ved utarbeidelse av ny reguleringsplan omreguleres til hensynsone bevaring etter plan og bygningslovens § 11.8 med bestemmelser tilsvarende vernekategori 2 i denne planen.

Kommunen har i delegert sak fattet vedtak om tillatelse til riving av bryggerhuset den 20.08.2019, mens pågående planprosess var i gang. Fylkeskommunen fikk ikke rivesøknaden til uttalelse. Trolig har dette sin årsak til at hensynssonen som ga uthuset et

vern ble fjernet ved reguleringsendringen i 2016, noe som trolig ikke ble fanget opp i fylkeskommunens uttalelse til planen den gang. Fylkeskommunen skrev i varsel om oppstart til planen av 24.08.2015 at det var viktige kulturminneverdier innenfor planområdet og at vernestatus for disse måtte avklares, beskrives nærmere og koordineres med kommunedelplan for kulturminner. Fylkeskommunen hadde ikke merknader til selve planen da den kom til uttalelse.

I beskrivelse til søknad om riving og flytting av bygg er halvparten av bryggerhuset, som er tømmerhus, beskrevet som i god stand, og tenkt flyttet til lager eller annet egnet sted med tanke på gjenbruk. Den øvrige delen av bygningen er tenkt revet.



Figur 3. Kommunedelplan for Tynset tettsted hvor eiendommen Svelland en del av et større område langs Kongsveien som er avsatt med hensynssone d for bevaring av kulturmiljø.



Figur 4. Reguleringsplanen fra 2016 hvor hensynssonen er redusert. Figur 5. Planforslaget

Vurdering:

Fylkeskommunedirektøren er på generelt grunnlag positiv til fortetting innenfor planområdet under forutsetning av at fortettingen gjøres med kvalitet og at hensynet til blant annet barn og unges interesser, folkehelse og kulturverninteressene blir tilstrekkelig ivaretatt.

Planområdet er lokalisert sentralt i Tynset og i umiddelbar nærhet til jernbanestasjon. Det er kort vei til butikker og annet servicetilbud, og barne- og ungdomsskole er en kort gåtur unna. Planforslaget vurderes derfor til å være i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP).

Kulturmiljøet Svelland/Schulrud hotell

Det verneverdige bryggerhuset er nå planlagt revet og i dets sted planlegges det å bygge et toetasjes leilighetsbygg som delvis skal erstatte bryggerhuset. Bryggerhuset var en viktig del av virksomheten ved skysstasjonen og hotell- og kafédriften på stedet som arbeidsplass og oppholdssted for de ansatte. Hvis bryggerhuset rives vil en viktig kilde til kunnskap om stedet gå tapt. Dette vil påvirke lesbarheten og bevaringsverdien til kulturmiljøet Svelland, og bidra til å hviske ut særpreget langs Kongsveien. Dette anser vi som svært uheldig.

Fylkeskommunedirektøren kjenner ikke til bakgrunnen for endringene av vernesonen etter at tettstedplanen ble vedtatt i 2015, og dette ser ikke ut til å ha blitt fanget opp fra fylkeskommunens side. I planmaterialet fremgår det ikke at kommunen har gjort noen helhetlig vurdering av verneverdiene på eiendommen i forbindelse med reguleringsplanarbeidet, slik kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer legger opp til. Etter fylkeskommunedirektørens vurdering er foreliggende planforslag i strid med kommunale og regionale verneinteresser, da et viktig kulturmiljø med dette vil miste mye av sin identitet.

Fylkeskommunedirektøren oppfordrer tiltakshaver til å se brukspotensialet i eksisterende bygningsmasse, eksisterende uthus inkludert, som ramme for videreutvikling av eiendommen. Gjenbruk av verneverdig bebyggelse bidrar til kulturmiljø og lokal identitet, og kan være samfunnsøkonomisk gunstig og klimabesparende. Uthuset er en robust bygning som tåler endring og tilpasning for ny bruk. Det kan være mulig å finne løsninger for bevaring av uthuset som en viktig del av det helhetlige kulturmiljøet på eiendommen, og samtidig øke utnyttelsen av tomta.

Fylkeskommunen har god erfaring med at dialog har ført frem i saker med tilsvarende problemstillinger og ønsker å åpne for dette. I denne saken er det flere uklårheter ved tidligere vedtak og beslutninger, som kan føre til at et viktig kulturmiljø svekkes. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at tiltakshaver, kommunen og fylkeskommunen setter seg sammen for å finne frem til mulig løsning som på en bedre måte ivaretar et av de best bevarte kulturmiljøene i Tynset.

Støy

Støy er et miljøproblem som rammer mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Fylkeskommunen skal påse at folks folkehelse blir ivarettatt i arealplanleggingen, og vurderer det som viktig at boliger med tilhørende uteoppholdsarealer samt andre arealer som er støyfølsomme blir tilstrekkelig sikret mot støy.

Fylkeskommunedirektøren ser av støydata i InnlandsGIS at store deler av planområdet ligger innenfor gul og rød støysoner med hensyn til vegstøy. Fv. 2222 har en årsgjennsnitts trafikk (ÅDT) på 3500, med 9 % lange kjøretøyer. Med hensyn til støy fra jernbane finnes det ikke data for dette i InnlandsGIS.

Det fremgår av støyrapporten på side 3 at "Støy fra togtrafikk og maksimalt støynivå fra vegtrafikk er også kontrollert, og funnet å ikke være dimensjonerende". Fylkeskommunen er usikker på hva som menes med dette, og henviser til T-1442/2016 «Støyretningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» kapittel 3.2.3 om at sumstøyvirkninger skal vurderes. Med dette menes at summen av støy fra jernbane og veg skal vurderes, ikke kun individuelt.

Det er ikke knyttet planbestemmelser til støy i planforslaget. Det vises til at håndteringen av støy skal løses i byggesaksbehandlingen. Dette er ikke i tråd med støyretningslinjene, som viser til at hensynet til støy skal løses på et så tidlig stadium i planprosessen som mulig.

Fylkeskommunedirektøren forutsetter at hensynet til støy vektlegges i den videre planleggingen og at det settes detaljerte planbestemmelser for å sikre at støyfølsom bebyggelse og -områder som skal benyttes til lek og opphold sikres mot støy. Fastsatte grenseverdier i T-1442/2016 skal følges, herunder blant annet sumstøyvirkninger.

Fylkeskommunedirektøren minner om at det i utgangspunktet ikke skal etableres boliger innenfor rød støysone, og at det innenfor gul støysone kan vurderes dersom støyfølsomme rom og uteoppholdsområder sikres gjennom støytiltak.

Barn- og unge

Planområdet er lokalisert innenfor 250 meter fra Tynset barneskole hvor det er lekeplass med tilhørende ballbaner og treningsapparater. Planforslaget legger også til rette for etablering av nærlekeplass sentralt i planområdet, i tråd med rundskriv T-2/08 om barn og planlegging. Nærlekeplassen og uteoppholdsarealene vil være omkranset av bebyggelse, og skaper et fint tun for barn og unge. Videre er det satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av uteoppholdsarealer før det gis byggetillatelse for nye boenheter innenfor planområdet.

Fylkeskommunedirektøren mener at planforslaget i stor grad tilrettelegger for gode uteoppholds- og lekearealer. Det forutsettes at planbestemmelse 3.2 om lekeplass innebærer at det sikres opparbeidelse av lekeplassen med tilhørende lekeapparater og sitteplass. Sitteplassen(e) vil sterkt bidra til at lekeplassen blir mer brukt da de voksne får muligheten til å sitte og følge med de yngste barna som krever direkte oppfølging.

Konklusjon:

Planforslaget slik det foreligger har etter fylkeskommunedirektøren vesentlige mangler med hensyn til kulturverninteresser og støyforhold. Det er ikke gjennomført vurderinger av sumstøyvirkningene og det er ikke fastsatt planbestemmelser om hvordan støy innenfor planområdet skal håndteres. Planområdet er lokalisert innenfor rød og gul støysone, og fylkeskommunedirektøren minner om at det i utgangspunktet ikke skal etableres boliger innenfor rød støysone.

Fortetting innenfor planområdet innebærer i planforslaget å rive bryggerhuset. Bryggerhuset sammen med øvrig bebyggelse utgjør et viktig kulturmiljø, og riving av huset vil innebære at en viktig kilde til kunnskap om stedet går tapt samt at lesbarheten og bevaringsverdien til kulturmiljøet Svelland påvirkes negativt.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at planforslaget er i strid med kommunale og regionale verneinteresser da det legger til rette for utbygging på bekostning av et bevaringsverdig kulturmiljø. Kommunen oppfordres til å se brukspotensialet i eksisterende bygningsmasse, bryggerhuset inkludert, som ramme for videreutvikling av eiendommen.

