

Oppdal 17.11.20

Tynset kommune

► **Planinitiativ med anmodning om oppstartsmøte - detaljregulering gnr. 112 bnr. 221, Savalen**

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 ber Norconsult om et oppstartsmøte med Tynset kommune om detaljregulering av fritidsbebyggelse på eiendommen gnr. 112 bnr. 221 på Savalen. Norconsult avd. Os i Østerdalen utarbeider detaljreguleringsplanen på oppdrag fra grunneier Magne Haugen.

Forslagsstiller: Magne Haugen
haugenmagne@yahoo.no
tlf. 944 33 243

Plankonsulent: Norconsult AS avd. Os i Østerdalen
Leif C. Skorem, e-post: leif.conradi.skorem@norconsult.com
Tlf. 970 79 858

Planinitiativ jf. krav i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven følger på de neste sidene i dette dokumentet.

Dokumentet er oppdatert etter politisk forhåndsavklaring i formannskapet 22.10.20, som grunnlag for oppstartsmøte med Tynset kommune.

Vedlegg:

Skisse tomteplassering datert 19.8.20

Skisse tomteplassering (ortofoto), 19.8.20

Alternative traseer for fremføring av kommunalt vann og avløp (17.11.20)

Med vennlig hilsen

Leif Conradi Skorem
Arealplanlegger

1 Planinitiativ

§1 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven gir krav til innhold i planinitiativ. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet. Dette dokumentet er oppdelt etter den tematiske opplistinga i forskriften.

a) **Formålet med planen**

Planen skal legge til rette for etablering av fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur på eiendommen gnr. 112 bnr. 221 på Savalen i Tynset kommune.

b) **Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet**



Eiendommen som planområdet utgjør en del av ligger på sørsida av Savalveien, mellom Djupdalsbekken og Fåa. Området er, med unntak av to eldre fritidsboliger på fradelte tomter, ubebygget. Omtrentlig plassering av planområdet er vist med grønn sirkel i illustrasjonen over.

c) **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Det tas sikte på at planen hovedsakelig skal legge til rette for frittliggende fritidsboliger av høy teknisk standard.

Tiltakshaver ønsker også at planen skal åpne for etablering av et leilighetsbygg, ut fra et ønske om å bidra til et variert tilbud av fritidsboliger i området. Dette bygget forutsettes plassert ved innkjøringa til feltet, både med tanke på å ikke trekke kjørende trafikk til og fra bygget unødige langt inn i feltet, samt med tanke på å plassere bygget mest mulig skånsomt i landskapet. I planarbeidet vil det bli vurdert nærmere hva slags felles infrastruktur (parkering, gangvegatkomst, skiløyper etc.) som kreves for etablering av konsentrert fritidsbebyggelse.

Atkomst til området forutsettes løst i området der det i dag går ei skiløype inn fra Savalveien. I planarbeidet vil det bli vurdert å legge om skiløypa noe, samt å etablere utfartsparkering i tilknytning til løypa inne i området. Dette vil bedre trafikksituasjonen på Savalveien, der det stundom blir parkert langs veien.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det tas sikte på en reguleringsplan som åpner for om lag 30 enheter, fordelt på ett leilighetsbygg i nedre del av området og ellers frittliggende fritidsboliger i feltet.

For frittliggende fritidsbebyggelse er det aktuelt å åpne for bebyggelse i én etasje, med enten saltak eller pulttak. Der landskapsforholdene tillater det, kan det være aktuelt å åpne for «oppstuggu», en andreetasje på deler av bygget, med motsatt møneretning i forhold til hovedvolumet.

Bestemmelser for utnyttelsesgrad og byggehøyder vil bli nærmere vurdert i arbeidet med reguleringsplanen. Ut fra det en ser på nåværende tidspunkt, antydes følgende rammer for frittliggende fritidsbebyggelse:

- Hver hyttetomt kan bebygges med BYA inntil 225 m²
- Total BYA kan fordeles på inntil 4 bygninger: hovedhytte, anneks og uthus.
- Maksimum størrelse på hovedhytte 180 m² BYA
- Maksimum størrelse anneks 30 m² BYA
- Maksimum størrelse uthus 40 m² BYA
- Maksimum mønehøyde 5,25 m over grunnmur.
- For deler av området: Inntil 50 % av grunnflaten kan tillates bebygget med "oppstuggu". Maksimum mønehøyde 6,5 meter over grunnmur.
- Maksimum grunnmurshøyde over terreng skal ikke overstige 70 cm.

Det er også aktuelt å legge til rette for etablering av et leilighetsbygg for fritidsleiligheter. Her vil bestemmelsene åpne for to fulle etasjer med pulttak, maksimal gesimshøyde antydningssvis 9 meter.

Det understrekes at bestemmelsene vil bli grundigere vurdert og tilpasset i den kommende planprosessen, og at rammene som er angitt over er av foreløpig og skissemessig karakter.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Området ligger inntil Savalveien (fylkesveg 2244), og vil få atkomst fra denne. Det legges opp til etablering av kjøreveger fram til alle tomter i området. Det vil bli vurdert etablering av fritidsbebyggelse i nedre del av feltet, blant annet ut mot Savalvegen. Byggegrense mot Savalvegen vil måtte avklares med fylkeskommunen, som er vegeier, på et tidlig tidspunkt i planprosessen.

Området forutsettes tilknyttet det kommunale vann- og avløpsnett på Savalen. Det er utarbeidet en skisse som viser tre alternative traseer for framføring av kommunalt vann og avløp til området:

- Via feltet Klevan 1 fram til pumpestasjon i nordenden av Kviknedølsåsen (rød strek på illustrasjon)
- Vestsida av Kviknedølstjønnna, langs gang- og sykkelveg (grøn strek)

- Vestsida av Kviknedølstjønnå, langs kjøreveg (blå strek)

Fordeler og ulemper ved de ulike alternativene er listet opp i tittelfeltet til vedlagt skisse. Det vil bli arbeidet videre med valg av løsning samt utarbeidelse av overordnet VA-plan som del av planarbeidet. Der framføring av vann- og avløpsledninger berører annen manns grunn, forutsettes dette løst gjennom dialog og privatrettslige avtaler.

Fritidsbebyggelsen ligger i umiddelbar nærhet til friluftsområder med tilrettelagte tur- og skiløyper. Skiløypetrasé gjennom området vil bli regulert i planforslaget, og slik sett bedre sikret enn de er pr. i dag.

f) Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser

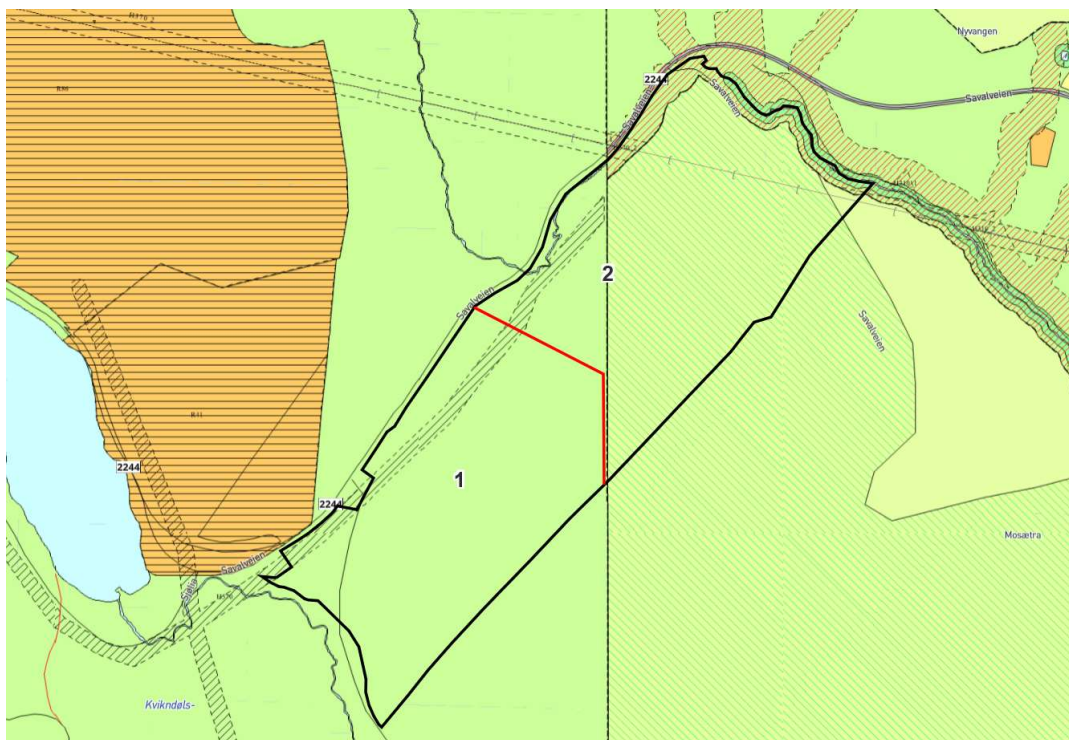
Etablering av fritidsbebyggelse i et område som i all hovedsak er ubebygget fra før medfører terrenginngrep og endringer av omgivelsene. De naturgitte forholdene i området gjør også at deler av planområdet ikke er aktuelle for utbygging, noe som vil bidra til at mye av det naturlige preget i området vil bestå som grønne områder i tilknytning til framtidig bebyggelse. Bebyggelsen tenkes plassert i relativt konsentrerte deler av planområdet, med sikte på å bevare naturkvaliteter i øvrige deler av området, samt å gi området et grønt og luftig preg.

Områdets beliggenhet tilsier at framtidig bebyggelse i området vil bli det første møtet med fritidsbebyggelsen på Savalen. Ut fra dette vil en i planarbeidet legge vekt på estetiske forhold, både med tanke på landskapstilpasning og med tanke på føringer som skal styre uttrykket til bebyggelsen. Det vil bli gjennomført en innledende prosjektering av atkomstveger til planområdet, hvor terrengtilpasning blir særlig vektlagt.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid

Den aktuelle teigen er ikke regulert fra før, og er i kommunedelplan for Savalen (vedtatt 2014) avsatt til LNFR-formål. Den delen av eiendommen som ligger lengst mot nordøst ligger utenfor delplan Savalen, og omfattes av kommuneplanens arealdel (vedtatt 2002). Denne delen av eiendommen er avsatt til *LNFR-formål hvor naturvern er dominerende (LNFR-N)*.

I kommunedelplan for Savalen er det angitt ei hensynssone for kulturminner i et belte langs Savalveien (grå skravur i kartutsnittet over). Det går ikke fram av planbeskrivelse, bestemmelser eller temakart for kulturminner hva slags type kulturminne dette er.



Kartutsnitt fra Tynset kommunes kartinnsynsløsning, som viser kommunedelplanens arealdel og delplan Savalen. Den svarte vertikale streken markerer grensa mellom kommunedelplanen og kommuneplanens arealdel. Den aktuelle eiendommen er markert med svart omramming. Den delen av eiendommen som omfattes av dette planinitiativet ligger sør for den røde streken i illustrasjonen, markert som område 1. Område 2 (nord for den røde streken) omfattes ikke av planinitiativet, og ønskes utviklet i framtida.

Grunneier fremmet i 2018 et planinitiativ for området, som ble lagt fram for politisk behandling. Planinitiativet omfattet den gangen hele den aktuelle eiendommen, med et totalt omfang på 100 – 110 hytter. Formannskapet avsto igangsetting av regulering av området, og begrunnet vedtaket med at utleggelse av hytteområder krever en helhetlig prosess der alle kan bidra med innspill til hytteområder samtidig for en helhetlig vurdering. Formannskapet forutsatte i sitt vedtak at de skulle ta stilling til saken på nytt ved senere revisjon av kommunedelplan for Savalen, med oppstart i løpet av 2019.

Revisjon av kommunedelplanen ble ikke igangsatt i 2019, og av høringsforslag til kommunal planstrategi for Tynset framgår det at revisjonen heller ikke er prioritert i inneværende kommunestyreperiode.

Det fremmes nå et nytt planinitiativ for det aktuelle området ut fra at prosessen med revisjon av kommunedelplan for Savalen ikke er igangsatt slik vedtaket i 2018 forutsatte, samt at forslaget til planstrategi viser at revisjonen heller ikke er prioritert i løpet av de neste årene.

Planinitiativet som fremmes i denne omgangen omfatter et mindre areal og et lavere antall hytter enn det som lå i planinitiativet som ble behandlet i 2018. Den delen av eiendommen som ikke omfattes av planinitiativet ønskes også utviklet til fritidsbebyggelse, men på lengre sikt enn det sørligste området. Når det gjelder planer for den nordlige delen av eiendommen, vil grunneier følge opp dette gjennom framtidige revisjoner av kommunedelplan Savalen og/eller kommuneplanens arealdel.

Planinitiativet ble fremmet for formannskapet i møte den 22.10.20, og følgende vedtak ble fattet:

Med bakgrunn i formannskapetets vedtak i 2018 som er referert i saken har formannskapet allerede signalisert et ønske om regulering, og ovenfor søker skapt en forventning om at arealet kan omreguleres til fritidsboligformål, siden det i vedtaket settes en forutsetning om at reguleringen skal starte innen 5 år.

Formannskapet følger derfor opp vedtaket fra 2018 ved å tillate at det omsøkte arealet reguleres til fritidsformål.

Det gis tillatelse til regulering av 30-34 nye hytteenheter pluss et leilighetsbygg. Eventuell videre utbygging skal legges til en helhetlig prosess gjennom revidering av KDP Savalen.

Vedtaket begrunnes med:

- *At en slik regulering vil tilføre hyttestasjonen Savalen hyttetomter i en rimeligere prisklasse enn eksisterende hytteområder.*
- *Reguleringen vil bidra til parkeringsplasser, noe som er positivt for trafiksikkerheten og gjør at biler ikke lenger parkert langs hovedveien.*
- *Eiendommen ligger strategisk plassert nær fylkesveien samt Kviknedølstjønnna og har nærhet til eksisterende infrastruktur, hvor det i dag er en pumpestasjon i nordenden. Slik sett er området et svært aktuelt utviklingsområde ved videre utvidelse av hytteområdene på Savalen.*
- *Området består ikke av dyrket eller dyrkbar mark.*
- *Det er gjennom vår nylig vedtatte reiselivsplan pekt på Savalen som et fyrtårn for reiselivet der en ytterligere satsing med hytter og flere aktivitetstilbud ønskes velkommen.*
- *Det er i vår planstrategi gjort vedtak om at KDP Savalen skal revideres med oppstart våren 2021, men planavdelingen har allerede signalisert at planen trolig må utsettes grunnet manglende kapasitet. Vi har nylig meldt oppstart av blant annet kommuneplanens arealdel samt KDP Tynset tettsted, da disse planene medfører mange dispensasjonssøknader og derfor har høyeste prioritet. Formannskapet ønsker derfor å tillate oppstart av regulering som omsøkt slik at utbygger får realisert planene innen de 5 årene som det er stilt krav om vedrørende oppstart*

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er registrert to automatisk fredede kulturminner i området, fangstgroper med ID 235899-20 og 235899-19. Fangstgropene vil bli ivaretatt i planarbeidet ved at de blir avmerket med hensynssone H370, båndlegging etter lov om kulturminner.

Ut fra det en ser i tidlig fase av planarbeidet, vil forholdet til Savalveien (atkomst, byggegrense), registrerte kulturminner og allmenhetens tilgjengelighet til skiløyper være vesentlige interesser som berøres av planinitiativet og som må vurderes nærmere i planarbeidet.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse som vedlegg til planforslaget. Ut fra det en vet på nåværende tidspunkt, er det gjennomført en enkel farekartlegging. Denne tyder på at følgende tema vil bli utredet videre i risiko- og sårbarhetsanalysen.

- Flom i vassdrag (en mindre del av planområdet ligger i aktsomhetsområde for flom)
- Ekstremnedbør/overvann
- Trafikkforhold (atkomst fra Savalveien og forhold til skiløype).

Funn i ROS-analysen vil bli innarbeidet plandokumentene og ved behov settes det krav i bestemmelsene for å ivareta nødvendig sikkerhet.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Offentlige organer:

- Fylkesmannen i Innlandet
- Innlandet fylkeskommune
- Statens vegvesen
- NVE
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Mattilsynet

Det vil også bli sendt ut varsel om planoppstart til eiere av berørte naboeiendommer, jf. naboliste fra kommunen.

Vi ber om tilbakemelding fra kommunen i oppstartsmøtet på om det er andre aktuelle interessenter som bør varsles.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra andre berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det legges i utgangspunktet ikke opp til særskilte tiltak for medvirkning fra berørte parter ut over lovpålagt oppstartsvarsel og høring/offentlig ettersyn. Behov for dialogmøter med berørte parter diskuteres i oppstartsmøtet og vurderes ellers fortløpende i planprosessen.

l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planforslaget skal legge til rette for etablering av fritidsbebyggelse i et område som ikke er avsatt til dette formålet i overordnet plan. Av forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg 1, går det fram at slike planer skal ha planprogram og konsekvensutredning.

Innhold og omfang i konsekvensutredninger skal ifølge forskriften tilpasses den aktuelle planen og være relevant de beslutningene som skal tas.

Innledningsvis er det gjort en overordnet vurdering av aktuelle utredningstemaer ut fra konsekvensutredningen som ble utarbeidet for gjeldende kommunedelplan. De enkelte temaene er vurdert ut fra om tiltaket slik det er beskrevet i planinitiativet kan gi vesentlige virkninger, jf. forskriftens § 10.

Miljø- og naturressurser	Kommentar
Naturverdier, biologisk mangfold	Tema for konsekvensutredning (jf. § 10, 3. ledd pkt a)). Området ligger innafor Knutshø villreinområde, og villrein som ansvarsart tilsier at temaet utredes.
Jord- og skogbruksverdier	Planbeskrivelse (vurdering av virkninger)
Strandsonen	Ikke relevant
Drikkevann	Planbeskrivelse (vurdering av virkninger)
Landskapsverdier	Tema for konsekvensutredning
Kulturminner, kulturmiljø	Tema for konsekvensutredning (jf. § 10, 3. ledd pkt b)).

Samfunn	Kommentar
Friluftsliv og rekreasjon	Tema for konsekvensutredning
Barn og unges interesser	Planbeskrivelse (vurdering av virkninger)
Forurensning	Planbeskrivelse (vurdering av virkninger)
Trafikale forhold	Planbeskrivelse (vurdering av virkninger)
Nærhet til infrastruktur og tjenestetilbud	Planbeskrivelse (vurdering av virkninger)
Samfunnssikkerhet og beredskap	Behandles gjennom ROS-analyse
Fornybar energi	Planbeskrivelse (vurdering av virkninger)
Næringsliv og sysselsetting	Tema for konsekvensutredning
Tettstedsutvikling	Tema for konsekvensutredning

Relevante temaer som ikke vurderes å medføre vesentlige virkninger forutsettes behandlet i planbeskrivelsens kapittel om vurdering av virkninger, som må leses sammen med konsekvensutredningen. Kunnskapsgrunnlag og framgangsmåte for konsekvensutredning vil bli gjort nærmere rede for i planprogrammet, som fremmes samtidig med varsel om oppstart.

01	2020-11-16	Revisjon etter politisk avklaring av planspørsmål	Leif Conradi Skorem	Per Simensen	Per Simensen
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.