

Tynset kommune**SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 19/2569

ENDRING ETTER FORENKLET PROSESS - TORVGATA 4 - 9

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
121/19	Formannskapet	17.10.2019

Kortversjon av saken:

Det har ved byggesøknad på Torvgata 4 kommet frem at det er ønskelig med noen mindre endringer i gjeldende, nylig vedtatt reguleringsplan for Torvgata 4, 6, 7, 8,9, med plan-ID 201806.

Endringene gjelder utforming av byggegrense i 5. etasje, en liten justering av formålsgrense mellom kombinert byggeformål og regulert ute-/lekeareal i øst på Aasbygget, samt en endring av bestemmelse 2.1.1 som vil åpne for en transparent overdekning for uteareal i 5. etasje i inntrukket sone på Aas-bygget. Utbygger fremmer et forslag om endring etter forenklet prosess.

Saken har blitt varslet til naboer og berørte parter. Det har ikke kommet noen merknader i saken. Rådmannen anbefaler at formannskapet vedtar reguleringsendringen som fremlagt i planforslaget.

Vedlegg

1. Søknad om endring, datert 25.09.19
2. Plankart, datert 25.09.19
3. Planbestemmelser, datert 25.09.19
4. Soldiagram, datert 24.09.19

Melding om vedtak sendes til:

Tore Skjøtskift Bekkefaret 1 2500 TYNSET
Bjørge Skjøtskift Parkveien 3 B 2500 TYNSET
Anne Skjøtskift Tronsjø Gård 2500 TYNSET
Hektoengården AS Savalen 2500 TYNSET
Tynset Maskinforretning Eiendom AS Parkveien 64 2500 TYNSET
Alvdal Tynset Eiendom AS Steia 6 2560 ALVDAL
Anderssen + Fremming Sivilarkitekter Mnal AS Postboks 556 2304 HAMAR
Tynset Kommune Torvgata 1 2500 TYNSET
Sameiet Torvbygget v/Frode Aasegaard OrkideEkspressen 2500 TYNSET

Saksopplysninger

Reguleringsplanen for Torvgata 4, 6, 7, 8, 9 ble vedtatt 18.06.19.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging og fortetting til bolig- og forretningsformål, kontorer samt tjeneste- og serviceformål.

Anderssen + Fremming AS er i gang med detaljprosjektering av 1.bygetrinn i Torvgata 4, (Aas - bygget), P - kjeller og sammenbygging av fasader med Torvgata 6 (Alvdal-Tynset Sport), og det er i denne prosessen avdekket behov for en mindre endring på denne delen av detaljreguleringsplanen. Forslagsstiller er Sentrum Eiendom AS.

I gjeldende reguleringsplan er det tatt utgangspunkt i at eksisterende bygningsmasse i Aasbygget skal bygges om og bygges på. I reguleringsprosessen har det blitt presentert plan- og fasadeskisser samt sol- og skyggestudier for Aasbygget som bygger på at dagens eksisterende bygningsmasse videreføres med påbygg av tre etasjer.

Planen har imidlertid en inntrukket 5.etasje, definert gjennom byggegrense. Dette pga. at 5 etasjer ikke er i tråd med høydestudiet og Kommunedelplan (KDP) for Tynset tettsted, og 5. etasje er derfor trukket inn for å minske inntrykket av dette ekstra bygningsvolumet. Behovet for å føre opp trappesjaktene til øvre plan har ikke blitt oppfanget i utformingen av byggegrensen for 5. etasje i reguleringsplanen, og det er ønskelig med en endring av byggegrensen mot øst og nord (se pkt. 1 under).



Fig. 1: Foreslått endring inntegnet på utsnitt av eksisterende plan.

I tillegg ønskes en mindre justering for å kunne legge heis i østre del av bygget, inn til eksisterende trappesjakt. For å kunne gjøre dette foreslås en endring her (pkt. 2 over) med en forskyvning på ca. 60cm på formålsgrensen mellom kombinert formål til bebyggelse og regulert ute-/lekeområde.

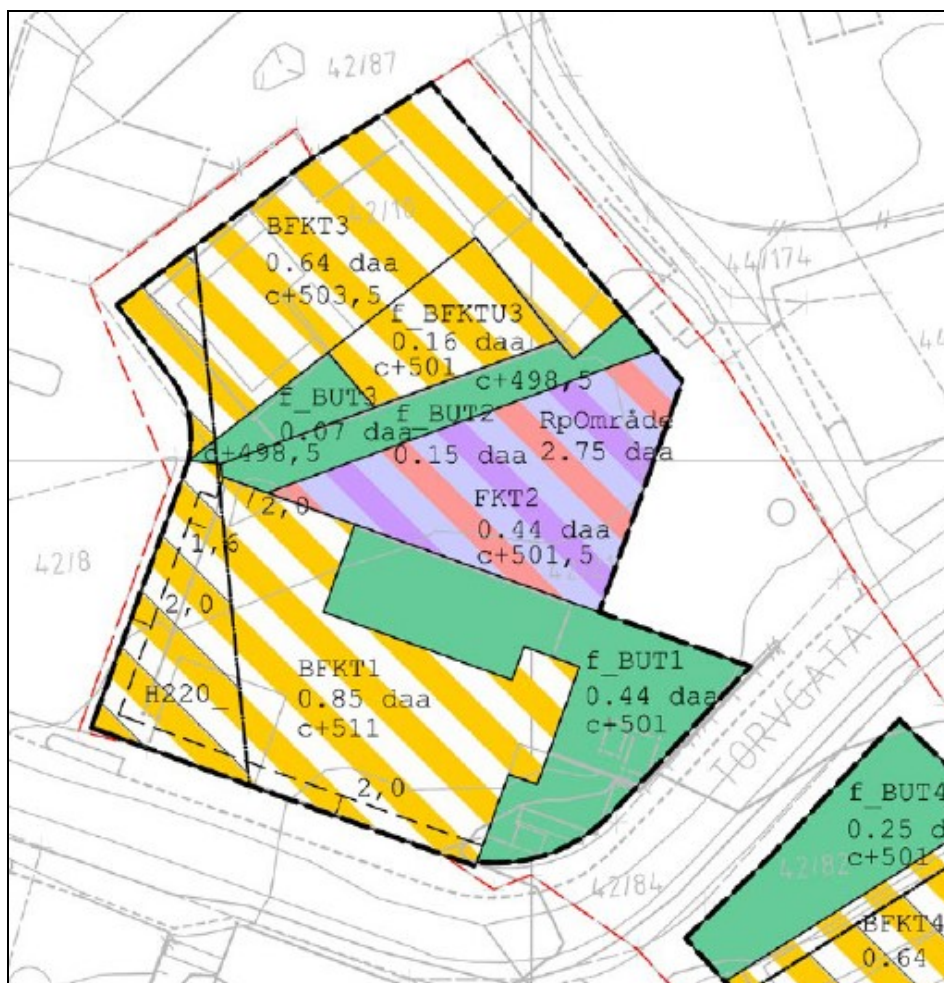


Fig. 2: Foreslått ny utforming på utsnitt av plankartet.

Endringen er ingen prinsippendring av gjeldende plan, og har vært vist i alle illustrasjoner og informasjon i planarbeidet, samt alle underliggende dokumenter i prosessen.

Den foreslåtte planendringen er begrenset til en justering av byggegrensen i plan 5, i hovedsak inn mot planområdets delfelt og eget prosjekt, og en liten justering av formålsgrensen plan 2 på ca. 60cm i øst, samt en presisering i planbestemmelsene. Presiseringen åpner for en lett overbygning over byggegrensen mot sørvest i 5. etasje, i en lengde på maks 10 m sentrert på bygget. Dette for å gi mulighet for en overdekket uteplass på denne siden. Planbestemmelsen med ønsket endring i er uthevet:

2.2.1 Byggegrenser

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrensen ikke er vist, er den sammenfallende med formålsgrensen. Utkraving i sør, hjørne BFKT1 i 3. etg, skal være minimum 3,5m over fortau.

Byggegrense 5. Etg BFKT1 er 2m tilbaketrukket.

Byggegrensen 5.etg tillates overskredet med en lett, transparent overdekning over balkong mot sør vest, begrenset til ca. 10 m tilnærmet sentrisk på fasaden.

Byggegrensen i sammenbyggingsområdet mot torvet, mellom FKT1 og FKT3 tillates overskredet med takoverbygg på maks. 2,5m.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 gjelder de samme reglene for endring av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan.

Imidlertid er det i § 12-14 andre og tredje ledd åpnet for såkalt endring etter forenklet prosess. Med endringer etter forenklet prosess menes endringer som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes et slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Planendringen ble varslet til naboer til eiendommen 27.09.19, med en høringsfrist på 2 uker. Høringsfristen gikk ut fredag 11.10.19. Det har ikke kommet noen merknader i saken.

Saksvurdering

Den omsøkte endringen vil ikke medføre store virkninger for omgivelsene, eller ha stor innvirkning på inntrykket av bygget. Det vil bli noe større skyggevirking mot Tynset-Alvdal Sport og parkeringsplassen bak Aasbygget, og noe mer skygge på deler av torgarealet og på parkeringsareal i øst. Den aktuelle endringen er på kun 2 m så endring i skyggevirking vil ikke bli stor.

I tillegg vil man se noe mere bygningsvolum i toppetasjen fra eiendommene i øst og sør. Disse eiendommene mot sør/sørøst ligger i hovedsak høyere enn Aasbygget, med unntak av arealene i øst som er regulert til parkeringsplass, og nedre del av Hektoeneiendommen. De eiendommene som ligger høyere i terrenget vil derfor bli mindre berørt av en økning i bygningsvolum enn om endringen hadde vært foreslått på sør- og vestfasaden.

Den foreslåtte åpningen for lett takkonstruksjon mot sør har bestemmelser som begrenser størrelsen til maks 10m og som angir at dette skal være en lett, transparent konstruksjon.

Det har i planprosessen til nylig vedtatte plan blitt vist illustrasjoner som viser bygningsvolumet med denne endringen som omsøkes, både i 3D, fasadeoppriss, plan og solstudier. Den omsøkte planendringen har blitt sendt til naboer og berørte parter for uttalelse, og det har ikke kommet noen merknader.

Rådmannen anser at endringen av planen er i tråd med bestemmelsene i PBL § 12-14 og kan behandles som en endring etter forenklet prosess, og anbefaler formannskapet å vedta endringene i reguleringsplanen for Detaljregulering av Torvgata 4, 6, 7, 8, 9 som omsøkt.

Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø

Vedtaket i saken vil ikke gi negative konsekvenser for en bærekraftig utvikling med hensyn til klima og miljø.

Råd og utvalg

Ikke relevant.

Innstilling:

Formannskapet vedtar endring av Detaljregulering for Torvgata 4, 6, 7, 8, 9, plan ID 201806, i tråd med plan og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14, med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 25.09.19
2. Planbestemmelser, datert 25.09.19

Formannskapet behandlet saken i møte 17.10.2019 :

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Formannskapet vedtar endring av Detaljregulering for Torvgata 4, 6, 7, 8, 9, plan ID 201806, i tråd med plan og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14, med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 25.09.19
2. Planbestemmelser, datert 25.09.19