

**Tynset kommune****SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 18/1152

**DETALJREGULERING FOR TORVGATA 4, 6, 7, 8, 9, PLAN-ID 201806:  
SLUTTBEHANDLING**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
156/18	Formannskapet	13.12.2018
19/19	Formannskapet	14.02.2019
40/19	Formannskapet	11.04.2019
80/19	Formannskapet	18.06.2019
57/19	Kommunestyret	18.06.2019

**Kortversjon av saken:**

Planforslaget ble behandlet i formannskapet 11.04.19, og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og høring med krav om endringer. Disse endringene ble utført og planmaterialet ble varslet og oversendt relevante myndigheter og parter i saken. Det har kommet 4 høringsuttalelser i saken.

Fylkesmannen varslet i sin uttalelse om at dersom forholdet til uteoppholdsareal for barn og unge ikke ble bedret, var deres uttalelse å betrakte som en innsigelse. Rådmannen anser at forholdet er vesentlig bedret ved en innstramming i de planbestemmelsene pkt 3.3.1 som nå foreligger.

Videre er det tatt bort muligheten for å benytte 1. etasje mot torgområdet til kontorer. Dette for å sikre at torgområdet får utadrettet aktivitet som forretning eller tjenesteyting. Det er lagt inn krav til utforming av felles fasade mellom Aasbygget og Alvda/Tynset sport og et rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring.

Sammen med de øvrige endringer som er foretatt i planmaterialet og omtalt i saksutredningen, innstiller rådmannen på at planen kan vedtas.

**Vedlegg**

1. Samlede merknader til høring og offentlig ettersyn.
2. Brev til Fylkesmannen, datert 03.06.19.
3. Brev fra Fylkesmannen, datert 07.06.19.
4. Plankart, datert 12.06.19.
5. Planbestemmelser, datert 13.06.19.
6. Planbeskrivelse, datert 12.06.19.
7. Støyvurdering, GBK 11.01.19.
8. ROS-analyse, datert 08.02.19
9. Trafikkanalyse, datert 30.01.19.
10. Vibrasjonsforhold, oppdragsnummer 622322-01.
11. Sol- og skyggeillustrasjoner, skisseprosjekt datert 05.03.19.

12. Illustrasjoner og snitt, skisseprosjekt datert 25.03.19.
13. Plankart til høring.
14. Bestemmelser til høring.

### **Melding om vedtak sendes til:**

Regionale myndigheter, naboer og berørte parter (se eget vedlegg) av saksbehandler.

### **Saksopplysninger**

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

### **Eiendomsforhold**

Planen omfatter eiendom 42/21, 42/10, 42/84 og 42/82, dvs. Aasbygget, Tynset Alvdal Sport, Torvgata 7 og 9, samt tilliggende kommunale veiareal i Torvgata mellom eiendommene, samt noe av kommunal eiendom på torget, med gnr/bnr. 42/8.

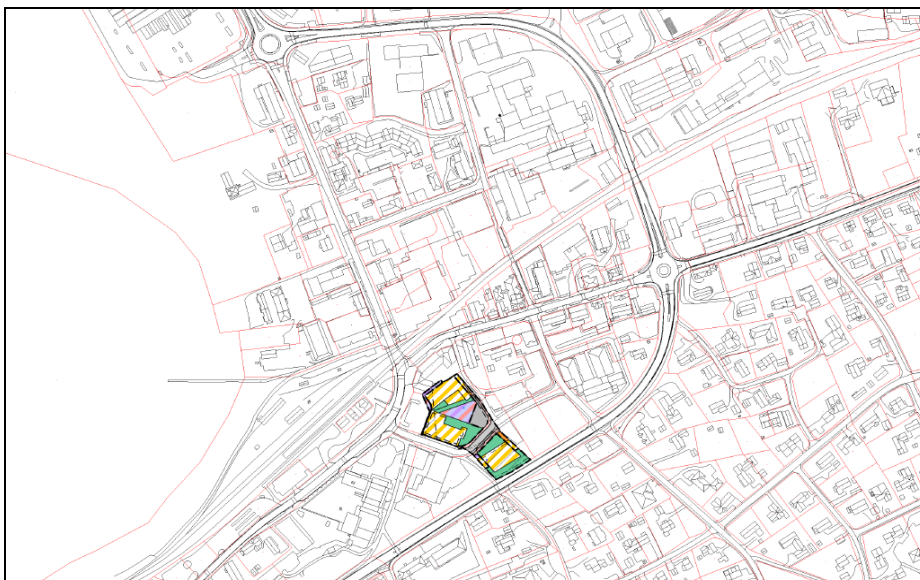


Fig 1: Planområdets lokalisering i Tynset sentrum.

### **Førstegangs behandling**

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av formannskapet i Tynset den 11.04.19, sak 40/19. Formannskapet vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn, med følgende vilkår:

*«Før planen sendes ut på høring og offentlig ettersyn må følgende endres i planmaterialet:*

- 1. De foreslåtte parkeringslommer i Torvgata må detaljeres slik at planen viser 2-3 p-plasser midt mellom utkjøringene fra felt FKTP4. Dette for å vise en løsning som i større grad ivaretar siktlinjer og trafikksikkerheten her.*
- 2. Kjøreatkomst ved felt FKTP3/Sport'n: Her må det settes innkjøringspil i sør og utkjøringspil i nord på felt FKTP3. Det må også settes inn en bestemmelse om at det skal være et fysisk skille mellom FKTP3 og tilstøtende fortau/kjøreareal, slik at det ikke kan rygges rett ut i privat vei.*

3. Avkjørselspiler/siktsoner ved f\_SPPP21 må justeres slik at det er en spesifikk avkjøring til feltet, i tillegg til det som er definert for felt FKTP3.

*Disse endringene med tilhørende justeringer og ferdigstilling av planmaterialet må gjøres før planen kan sendes ut på høring og offentlig ettersyn. Kommunen forutsetter videre at ved behov for eventuelle nærmere utredninger skal kostnadene for dette dekkes av tiltakshaver.»*

Disse endringene ble innarbeidet i planmaterialet før det ble varslet og sendt ut til offentlig høring.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 12.04.19 til 27.05.19. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 4 uttalelser, se vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert sammen med rådmannens vurdering, se nedenfor.

### Høringsuttalelser

#### Sametinget, datert 25.04.19:

- Ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet og har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget.
- Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten som bør nevnes i reguleringsbestemmelsene.
- Kommenter at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda ifølge kml. § 4 annet ledd. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

#### Rådmannens vurdering:

I bestemmelse pkt. 2.2 var det tatt inn en bestemmelse om verneverdier/kulturmiljø /naturmangfold. Her var ikke beskjed til Sametinget nevnt. For å ta hensyn til høringsuttalelsen er denne bestemmelsen omformulert slik at den nå også omtaler meldeplikt til Sametinget ved mistanke om funn, samt at den er kortere og tydeligere formulert. Utkast til ny bestemmelse framgår av pkt. 2.6.1.

#### Tynset Eldreråd, datert 23.05.19:

- Eldrerådet påpeker at behovet for en revitalisering av området, og mener at det er beklagelig at ikke Hektoenbygget og bakken øst for Torvgata 8 - 9 er tatt med i planen.
- Uttrykker skepsis til bygging av 5 etasjer på det gamle «Aas»bygget og mener at torgområde for mindre sollys og blir som en utsiktssperre for hus ovenfor.
- Mener det er betenkelig at det stilles krav fra en privat aktør når kommunen har vedtatt en kommunedelplanen for 2015-2027, som kun tillater 4 etasjer. Troverdigheten til nylig vedtatte planer på denne måten svekket.
- Bemerket at utbyggingen med sin sentrale plassering omtales som miljømessig gunstig. Men man skulle tro at med alle planene om bygging av svært sentrumsnære leiligheter vil dekke behovet i mange år fremover. Synes ikke det er særlig miljømessig bra at utearealer og lekeplasser for boligene plasseres i et asfaltområde, med minimale muligheter for grøntarealer.
- Mener passasjen med overbygg og glassvegger er en spennende løsning som bør bli

bra. Stiler spørsmål om er det ikke mulig å få tilgang fra sida som vender mot Tolga - Os Sparebank.

- Overbyggingen tar også noe av plassen på torget, og det er stilt som krav at dette må være gjennomført for å få ferdigstillingsattest. Mener da at det må påhvile utbygger å bekoste dette.
- Mener det har negative konsekvenser for forretninger i området at alle parkeringsplasser midt i sentrum til tider er opptatt hele dager, dette til tross for skilting om både plasser for funksjonshemmede og begrenset dagtid på 2 timer. Antar at denne ulovlige parkeringa skyldes møtevirksomhet eller andre langvarige arrangement nært sentrum. Mener dette problemet vil bli større ved gjennomføring av reguleringsplanen. Mener redusert bilbruk er bra for miljøet, men da trengs det parkeringsområder i ytterkantene, og man må akseptere å gå noens kritt fra bilen.

#### Rådmannens vurdering:

Dersom Hektoenbygget og bakken øst for Torvgata 8-9 skulle vært med i planområdet, måtte dette kommet som et innspill til kunngjort varsel om oppstart. Prosessen er kommet for langt til at det er tilrådelig å endre denne nå i slutfasen.

Det er laget en sol- skygge analyse av en tenkt 5 etasje som er vurdert som prinsippsak av formannskapet for å avvike kommunedelpplanens bestemmelser om maksimalt 4 etasjer. Det ble da gjort et politisk valg på å åpne for 5 etasjer. Det er derfor ikke hensiktsmessig å gå tilbake på dette nå.

I planen er det regulert utepholdsarealer på vertikalnivå 3 (BUT2 og BUT3) og i etasje 3 (BUT/BFKTO), samt lekeplass for boenhetene på vertikalnivå 3 (BUT1). Det betyr at det er et tilbud til uteoppholdsareal og lek utenom asfaltområde på bakkenivå. Videre er skoleområdet i umiddelbar nærhet til større utfoldelse.

I reguleringsbestemmelsene var det ikke stilt krav om tilgang fra sida som vender mot Tolga - Os Sparebank. Det er heller ikke stilt krav til utforming av fasaden. I planbeskrivelsen er det vist en bebyggelse med variert materialbruk, i kombinasjon av glass, tre og betong. Flatene brytes opp med vinduer og balkonger av ulik form og størrelse. Etter rådmannens vurdering er det viktig at uttrykket mot torgområdet framstår som åpent og gir en fleksibel fasade for bakenforliggende forretning eller tjenesteyting. Rådmannen foreslår derfor at det legges inn et nytt avsnitt 3 under bestemmelsen pkt. 2.1.3 Estetisk utforming, som ivaretar dette. Forslag til ny bestemmelse lyder som følger;

«Fasaden til bygningsnummer 7425333 (Aas-bygget) og 154971971 (Alvdal/Tynset sport) skal ha fleksible åpninger i kombinasjon av glass / tre og betong som sikrer god tilknytning og sammenheng mellom torgområdet og forretning eller tjenesteyting i bygningen. Det skal sikres åpning mot Tolga/Os sparebank.»

Videre er det åpnet for formålet kontor på bakkenivå (vertikalnivå 2). Denne bestemmelsen medfører at bygget i prinsippet kan lukkes. Dette bryter med intensjonen med å revitalisere selve torgområdet med å skape et samspill mellom torgområdet, en åpen gangløsning/fasade i glass og forretning eller tjenesteyting i selve bygningen. Rådmannen mener derfor kontor på område FKT1 og FKT3 på vertikalnivå 2 må utgå. Nytt feltnavn her blir da FT1 og FT3. Endringen er tatt inn i nytt framlagt plankart og bestemmelser.

I planbestemmelse nr. 1 som omhandler planens hensikt, framgår det ikke som mål å revitalisere torgområdet. Dette var hele intensjonen ved oppstart av planarbeidet. Etter rådmannens vurdering bør en intensjon om å revitalisere torgområdet inn under planens hensikt og foreslår følgende tillegg;

«En hovedhensikt er å revitalisere torgområdet ved å legge til rette for en felles fasade med Aas-bygget (bygningsnummer 7425333) og Alvdal/Tynset sport (bygningsnummer 154971971).»

For å sikre at det vil skje en revitalisering av torget, er det gjennom rekkefølgekravet sikret at det ikke kan gis ferdigattest før fasadene til Aas- bygget og Alvdal/Tynset sport er bygget.

I planbestemmelse pkt. 8.3 er det stilt rekkefølgekrav til at fasaden på sporten og fasaden til Aas-bygget må bygges ut før det kan gis ferdigattest. Intensjonen slik rådmannen har oppfattet, var å stille krav om en samtidighet i utbyggingen av fasadene for Alvdal/Tynset sport og Aas-bygget. For at kommunen ikke skal komme i den situasjonen at det gis midlertidig brukstillatelse for det ene bygget i påvente av en evt. utbygging av fasaden for det andre bygget, må også midlertidig brukstillatelse inngå i denne bestemmelsen. Det er derfor tatt inn følgende i bestemmelse 5.1.3 bokst. d;

«For å ivareta en revitalisering av torget skal felles fasade for bygningsnummer 7425333 (Aas-bygget) og 154971971 (Alvdal/Tynset sport) mot torget etableres før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene.»

I planbestemmelsene pkt. 2.7.1 er det angitt parkeringskrav. Her er det stilt krav om 1 parkeringsplass pr. bo-enhet og 1 parkeringsplass pr. 70 m<sup>2</sup> BRA næringsareal. Hvor mange parkeringsplasser området har behov for vil først bli avdekket i byggesaken, da antall parkeringsplasser henger sammen med antall boenheter og m<sup>2</sup> BRA næringsareal. Til orientering er dette parkeringskravet det samme som gjelder for resten av Parkveien. Det betyr at besøkende i praksis henvises til 2 timers parkering i selve sentrum. En utbygging som tenkt vil derfor øke presset på disse parkeringsplassene.

Parkeringsarealet kan dekkes på egen grunn eller ved leie med en varighet på minst 20 år.

#### Statens Vegvesen, datert 28.05.19:

- Er positive til en videre utvikling av torgområdet og fortetting i Tynset sentrum.
- Mener det er viktig at gangforbindelser til skolene blir sikret gjennom planarbeidet, og merker seg positivt at dette ser ut til å bli ivaretatt i planen.
- Anser trafikkanalysen å være tilfredsstillende, da den belyser de forhold som er relevante for planområdet gitt en økning på 300 bilturer pr. døgn til/fra planområdet.
- Mener atkomst til planområdet fra fv. 30 (via Aumlivegen og Torgata ) er noe utfordrende da krysset Aumlivegen/fv. 30 ikke er godt nok egnet for større trafikk på grunn av redusert sikt og kraftig stigning på Aumlivegen. Mener dette vil medføre at trafikk ut fra Torgata og Aumlivegen vil foretrekke å benytte seg av Parkvegen (fv. 681).
- Mener trafikkøkning pga. utbygging i sentrum vil ytterligere bidra til å utfordre trafikksikkerheten, spesielt i krysset ved fv. 681 / Brugata (planovergangen).
- Minner om at dersom det skal gjøres tiltak som berører fylkesveg 681 forbi torget, må byggeplan godkjennes av Statens vegvesen og eventuell gjennomføringsavtale inngås.

#### Rådmannens vurdering:

Rådmannen deler Statens vegvesen sitt syn omkring utfordringer rundt de nevnte kryssene. Videre mener rådmannen at etablering av sentrumsnære leiligheter vil bidra til å dempe denne konflikten da den først og fremst er knyttet til biler og lastebiler. Etter rådmannens vurdering vil en utbygging som planlagt medføre at flere vil gå rundt i sentrum og derved gi mindre biltrafikk i de aktuelle punktene enn om det ble bygget nye bo-enheter utenfor sentrum.

#### Fylkesmannen i Innlandet, datert 28.05.19:

- Viser til varsel om oppstart av arbeid av 02.11.18.
- Konstaterer at planforslaget strider mot kommuneplanens bestemmelser om høyde, utnyttelsesgrad og uteoppholdsarealer, og er derfor konsekvensutredet.
- Konstaterer at boligene i planforslaget ligger lenger unna kvartalslekeplassen enn kravet i kommunedelplanen.
- Viser i denne sammenheng til plan- og bygningsloven § 1-1, 5. ledd, om prinsippene om universell utforming og hensynet til barn og unges oppvekstvilkår.
- Viser vi til de rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging som sier at barn skal ha tilgang til trygge og egnede arealer for lek og utfoldelse. For å sikre dette bør lekearealer primært ligge på bakkeplan. Når lekearealer ikke legges på bakkeplan, er adkomsten til arealene viktige for å sikre barns tilgang til arealene. Viser også til kommunedelplanens bestemmelse § 1.14.2 som slår fast at «Lekeplasser og uteoppholdsarealer skal utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for alle uansett funksjonsnivå».
- Forutsetter at nærlekeplassens adkomst utformes i tråd med ovennevnte krav og retningslinjer. Adkomsten må utformes på en slik måte at alle, uansett funksjonsnivå, kan benytte seg av lekeplassarealene.
- Forutsetter at lekeplassarealene inntegnes på plankartet, slik at lekeplassens utforming vises og minner om at arealer smalere enn 10 meter ikke skal regnes med som lekeplassareal.
- Mener at samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige hensyn synes å være ivaretatt i planen.
- Forutsetter at plankart er utformet i samsvar med kart- og planforskriften § 9.

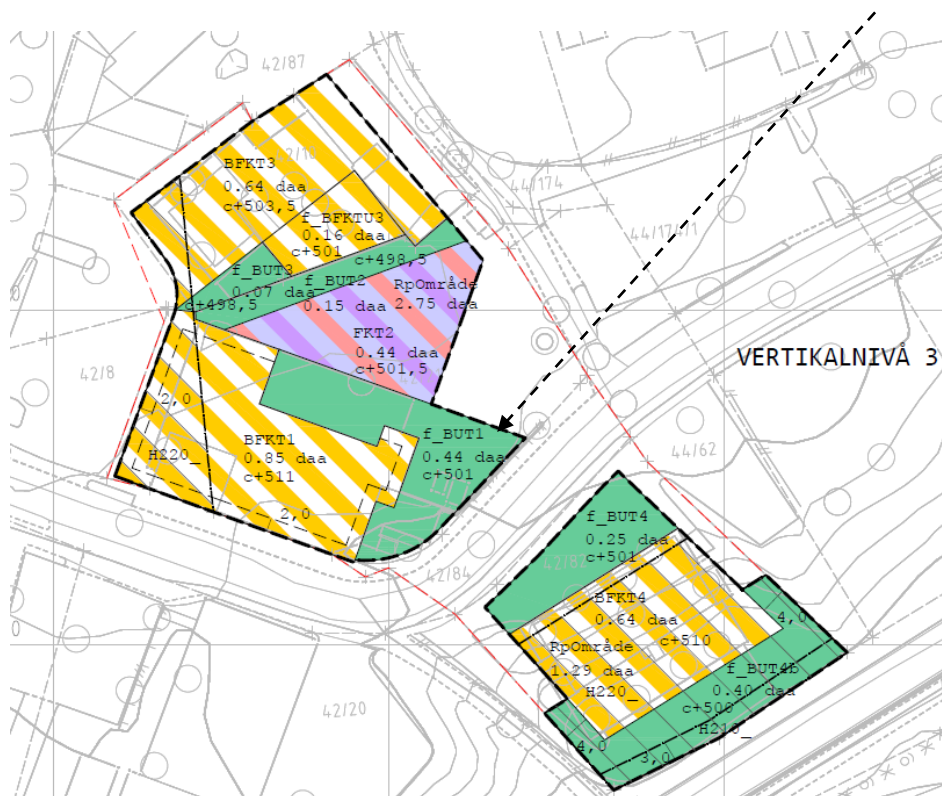
#### Rådmannens vurdering:

Av Fylkesmannens uttalelse framkommer det ikke tydelig hva som kreves endret, eller hva som skjer dersom kommunen velger å ikke rette seg etter uttalelsen.

Rådmannen ba derfor den 03.06.19 om en presisering av høringsuttalelsen.

Den 07.06.19 presiserer Fylkesmannen at hensynet til barn og unge ikke i tilstrekkelig grad er ivaretatt og påpeker at når nærlekeplass ikke er lagt på bakkeplan, må tilgang sikres på andre måter, via rampe eller liknende. Atkomst via trapp, slik det er vist i illustrasjonen, sikrer ikke tilstrekkelig tilgang til nærlekeplassen. Videre forutsetter Fylkesmannen at nærlekeplassen skal inntegnes i plankartet slik at det framkommer tydelig at arealene tilfredsstillt kravene gitt i retningslinje for barn og unge. Uten tydelig avmerking i plankartet er det ikke mulig for Fylkesmannen å ta stilling til hvorvidt planforslaget tilfredsstillt krav til solforhold, bredde, utforming mv. Fylkesmannen forutsetter at enkeltpunktene i planforslaget utbedres, og uttalelsene er å regne som en innsigelse til planforslaget dersom de ikke imøtekommes.

Rådmannen har samme oppfatning som Fylkesmannen når det gjelder forholdet til barn og unges nærlekeplass, men det er ikke riktig at nærlekeplassen ikke er tegnet inn i plankartet. Dette arealet heter f\_BUT 1 og vises i plankartetets vertikalnivå 3:



Noe av utfordringen med dette arealet (f\_BUT 1) er at arealet også skal benyttes til uteoppholdsareal for BFKT 1. Til sammen er arealet for f\_BUT 1 på 440m<sup>2</sup>. I planbestemmelse 2.4.2 er det angitt at 200m<sup>2</sup> av dette arealet skal benyttes til nærlekeplass. Øvrig areal skal/kan benyttes til uteoppholdsareal for BFKT 1. Det er i plankart eller bestemmelser ikke angitt hvilken del av f\_BUT 1 som skal benyttes til nærlekeplass.

For å imøtekomme Fylkesmannens krav er det inntatt i planbestemmelsenes pkt. 3.3.1 som omhandler uteoppholdsareal og nærlekeplass (f\_BUT 1) følgende tekst:

Innenfor området tillates felles uteoppholdsareal og nærlekeplass som skal etableres på lokk/tak.

Maksimal tillatt høyde for «gulv/bakkenivå» er kote + 501,0.

Av formålets 440 m<sup>2</sup>, skal minimum 200 m<sup>2</sup> av det arealet med høyest kvalitet for barn og unge benyttes til nærlekeplass. Øvrig areal kan benyttes til uteoppholdsareal for BFKT 1. Nærlekeplassen er felles for alle bo-enhetene innenfor regulert plangrense, vist på vertikalnivå 2. Utførelse og møblering av nærlekeplassen skal utføres i henhold til fellesbestemmelser pkt. 2.4.2. Adkomst til nærlekeplassen skal sikres via heis, rampe el. Trappeadkomst som eneste adkomstløsning til nærlekeplassen tillates ikke.

Som det framgår av revidert bestemmelse, er det også stilt krav om tilgjengeligheten for uteoppholdsarealet, slik at et nybygg må planlegges med dette som utgangspunkt.

Fylkesmannen godkjente høringsdokumentene under forutsetning om at enkelte punkter i planforslaget ble utbedret. Etter rådmannens vurdering er det i det framlagte forslaget utført en



vesentlig forbedring i bestemmelsene for å sikre tilgjengelighet og kvalitet på nærlekeklassen. Rådmannen foreslår derfor å behandle planforslaget slik det foreligger, så må evt. Fylkesmannen benytte seg av klageretten dersom de fortsatt mener dette ikke er tilfredsstillende. Et annet punkt som Fylkesmannen ikke har tatt opp, men som kan være en utfordring for nærlekeklassen, er at denne er nærlekeklass for alle nye bo-enheter i hele planområdet. Innenfor planområdet er det regulert 3720m<sup>2</sup> med bo-areal. Dersom hver leilighet er på 100 m<sup>2</sup> vil det bli 37 leiligheter i området som alle sogner til samme nærlekeklass og dersom leilighetene er på 70 m<sup>2</sup> vil det være 53 leiligheter. Som det framgår vil størrelsen på bo-enhetene være svært avgjørende for hvor mange leiligheter det blir. Det er ikke satt noe tak for antall bo-enheter i planen eller krav til arealstørrelse på bo-enhetene. Slik planen foreligger nå, er det bare uteoppholdsarealet som er styrende for hvor mange enheter som kan tillates, siden det er åpnet for at parkeringsplasser kan leies eller kjøpes andre steder. Det kravet til uteoppholdsareal er lagt inn i planen er på et minimum. For å sette dette i et perspektiv har kommunedelplanen for Tynset tettsted et krav om 50 m<sup>2</sup> for lekeareal og 20 m<sup>2</sup> for uteoppholdsareal pr. bolig med krav om nærlekeklass på 200 m<sup>2</sup>, i noen sentrumsnære planer er dette kravet tatt ned til 20 m<sup>2</sup> for lekeareal og 20 m<sup>2</sup> for uteoppholdsareal. I dette prosjektet er det krav om 20 m<sup>2</sup> for uteoppholdsareal, og en nærlekeklass på 200 m<sup>2</sup> innen 50 meter fra boenhetene. Dette må være et absolutt minimum, og bør ikke legges til grunn for andre prosjekter i sentrum.

Når f\_BUT1 i tillegg er nærlekeklass for hele området, er det usikkert om arealet ligger innenfor avstandskravet. Problemstillingen er forelagt forslagsstiller, som sier følgende;



«Det er ikke så lett å være presis, men prinsipp:

Avstand vist prinsipielt fra BFKT4, er fra planlagt hovedinngang/trapperom/heis, til sentralt på lekeplass er ca. 45 m.



*Avstand fra BFKT3 er vist med pil fra tenkt trapperom/heis, på plan 2 over egen uteplass, inn i trapperom BFKT1 og direkte ut på lekeplass (trafiksikkert) pil er vist 50 m. Omtrent samme avstand å gå ned på gate/p-plass plan og inn i trapperom/heis til lekeplassen.»*

Som det framgår fra forslagsstiller, er det mulig å legge tilfredsstillende avstandskravet til nærlekeplass, men det betinger denne avstanden at hovedinngang / trapperom / heis blir bygget på et bestemt sted. Dette er da noe som må følges opp i den konkrete byggesaken.

### **Saksvurdering**

Dette er en komplisert plan, med ulike etasjenivåer. Dette kompliserer forholdet til bestemmelsene og en klar og entydig kartframstilling, og få lesbarhet i planen. Det har vært et valg å prioritere hva som kan/bør rettes opp og hva som faktisk er mulig å få til innenfor den tidsfristen som foreligger for å få behandlet saken før sommeren.

Til orientering er det ikke prioritert å rette feltnavn. Felt f\_BRE 2, finnes ikke i plankartet – bare f\_BRE 1, 3 og 4.

Vider er det foretatt en oppstramming og tydeliggjøring av når fortausløsningen må være ferdig. I utgangspunktet var det angitt følgende:

«Fortausløsning mot 42/21 langs Torvgata må være ferdigstilt før ferdigattest gis»

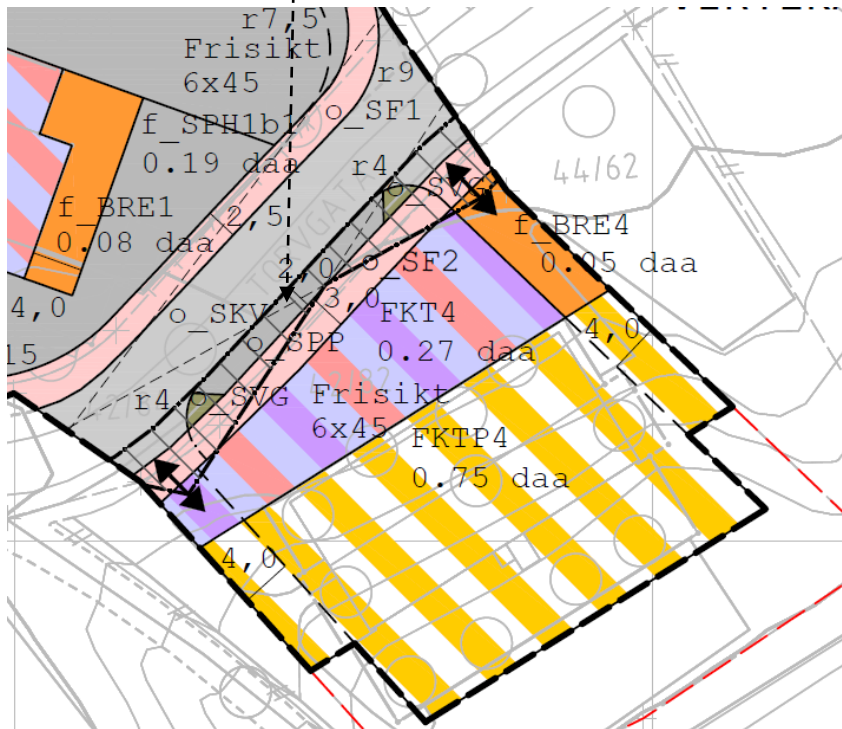
Dette ivaretar ikke en helhetlig fortausløsning for hele planområdet og det er innarbeidet følgende forslag til ny bestemmelse:

«Fortausløsning for o\_SF 1 og o\_SF 3 må være ferdigstilt før ferdigattest gis bygning tilhørende gnr. 42 bnr. 21.

Fortausløsning for o\_SF 3 må være ferdigstilt før ferdigattest gis til bygning tilhørende og gnr. 42 bnr. 10.

Fortausløsning for o\_SF 2 må være ferdigstilt før ferdigattest gis til bygning tilhørende og gnr. 42 bnr. 82.»

I planforslaget til høring er det regulert inn et langsgående parkeringsareal o\_SPP parallelt med fortauet o\_SF2.



Bildet over viser frisiktsonen skravert med utgangspunkt fra de to adkomstpilene.

Det er ikke angitt noen begrensning av antall parkeringsplasser som tillates innenfor dette området. Etter en avklaring med regulant ble det klart at dette dreier seg om 2 parkeringsplasser, og det er ikke fastsatt hvor disse to plassene skal ligge innenfor o\_SF2. Utfordringen er at hele dette området o\_SF2 ligger innenfor frisiktsonen, hvor det er angitt i bestemmelsene følgende:

«Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5m over kjørebanenivå. Enkeltelementer som oppstrammede trær, stolper eller lignende, med diameter mindre enn 0,15m, kan tillates.

Som det framgår av bestemmelsen er det ganske strenge krav til hva som kan tillates av sikthindre. I planbestemmelsen som gikk ut til høring var det i samme bestemmelse inntatt en setning til:

«Ved kantparkeringssonen o\_SPP kan parkering innenfor sonen tillates.»

Ingen av høringspartene har kommentert dette forholdet. Problemstillingen er forelagt regulant som sier følgende:

«Det ble diskutert med trafikksikkerhetskonsulenten.

Det gjelder kun 2 biler foran FKT4

Hastigheten i Torvgt er liten, og det er over 5 m fra hushjørne til gate.

Sikten til venstre er meget god.

Forholdet ble diskutert ganske grundig, og vi mener det er akseptabelt.

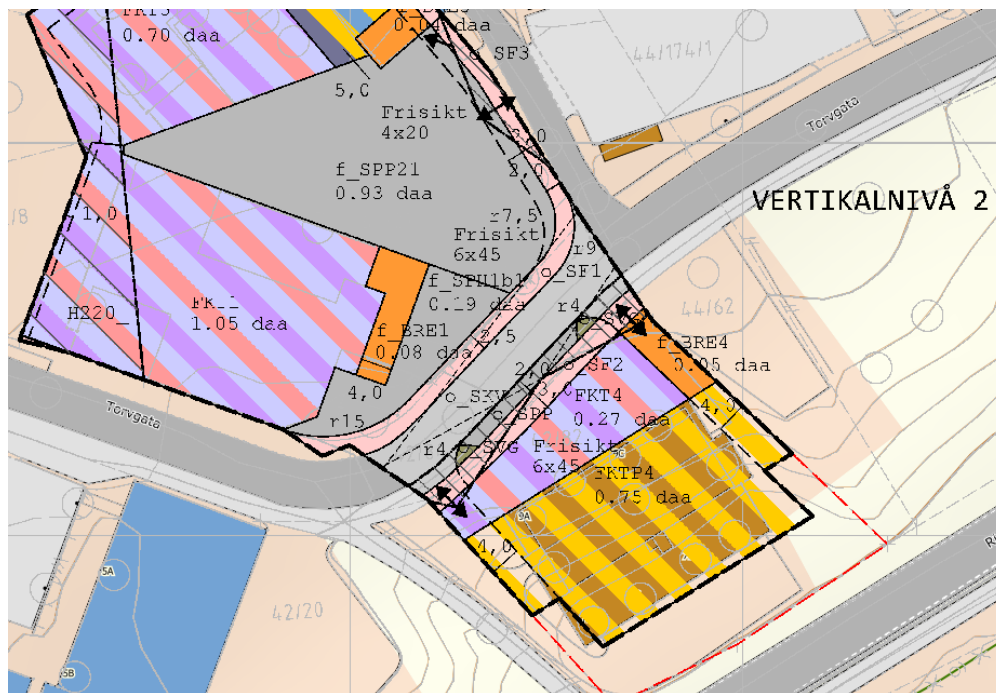
Risiko for «villparkering» øker om vi ikke lager disse to kortidsplassene.»

Etter rådmannens vurdering vil selv en svært lav hastighet for kunne gi et svært kritisk utfall. Når planen regulerer inn bo-enheter i 1, 2 og 3 etasje på BFKT 4 og deres nærlekeplass ligger

rett over veien for Torggata på område f\_BUT 1, er en langsgående parkering i frisiktsonen å regne som en direkte trafikkfarlig løsning etter rådmannens vurdering, se bilde nedenfor.



Dersom disse to parkeringsplassene trekkes nærmere adkomsten lengst nord ved f\_BRE 4, er dette adkomst over område for varelevering og renovasjon til forretning/kontor/tjenesteyting og parkering. Oppsummert vil disse to parkeringsplassene i frisiktsonen kunne skape svært uheldige situasjoner. Videre vil planlagt fortau o\_SF2 heller ikke bli hengende sammen med resten av dagens fortauet i sør og nord, utenfor planområdet. Dette framgår av utsnittet nedenfor.



De to parkeringsplassene forslås derfor tatt bort og fortauet flyttet tilbake til opprinnelig plassering.

En kvalitetssjekk av bestemmelsene har medført en del endringer i de bestemmelsene som har vært ute til høring. Kort oppsummert er det foretatt følgende endringer utover det som er tidligere er omtalt:

- Bestemmelsen i tidligere pkt. 2.5.1 om radon er tatt ut av planbestemmelsene fordi dette er som allerede er hjemlet i teknisk forskrift, og er således overflødige her.
- Bestemmelsenes pkt. 5.4.2 er rettet fra område f\_SPH 21 til f\_SPP 21.
- I bestemmelsene 6.1.2 var det angitt maksimal tillatt gesimshøyde er kote + 501,0 for uteoppholdsarealet. Dette skal være gulv/bakkenivå og gjelder flere steder i bestemmelsene.
- I bestemmelse 6.4.1 var det angitt støyskjerming for Ringveien. Området som skal støyskjermes (F\_BUT4) ligger mot Torggata. Her trengs det ikke støyskjerming og denne setningen i bestemmelsen er støket.
- I bestemmelse 6.7.1 er formålet forretning ikke tatt med, dette må tas inn skal det være i tråd med plankartet.
- I bestemmelse pkt 6.8.1 er det tatt ut uteoppholdsareal i 2-3 etasje, da dette ikke framgår av arealformålet.
- I bestemmelse 1.1.1 er det lagt inn formål uteoppholdsareal for 3 etasje.
- For å sikre at tiltak gjennomføres jfr. hensynssone støy, er det tatt inn et nytt punkt i rekkefølgebestemmelsene som sier at:  
«Dokumentasjon på at krav i henhold til støyrapport 11.01.2019 GBK er tilfredsstillt skal foreligge før det gis ferdigattest.»
- Det er tatt inn i bestemmelsene hvilket felt som parkeringsanlegget f\_SPH1b1 er felles for (FKT1).

Vider har rådmannen foretatt en generell strukturendring av bestemmelsene for å øke leseforståelsen. De planbestemmelsene som var ute til høring følger vedlagt, sammen med de nye planbestemmelsene datert 13.06.19.

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

Det er positivt for miljøet med økt antall leiligheter i sentrum og at det blir ryddet i parkeringsplassene i torgområdet. Flere innendørs parkeringsplasser vil redusere tomgangskjøring i vinterhalvåret, og redusere faren for ulykker på torgområdet.

### **Råd og utvalg**

Saken har vært på høring til Tynset Eldreråd, Rådet for likestilling for funksjonshemmede, Internasjonalt råd, De unges råd og Trafikksikkerhetsrådet, samt til barnerepresentant i Tynset Kommune.

### **Innstilling:**

Formannskapet anbefaler kommunestyret å vedta detaljregulering for Torvgata 4,6,7,8 og 9 – Plan-ID 2018-06 i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 12.06.19.
2. Planbestemmelser, datert 13.06.19.
3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 12.06.19.
4. Støyvurdering, GBK 11.01.19

**Formannskapet behandlet saken i møte 13.12.2018 :**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

Formannskapet vedtar forslag til planprogram for Reguleringsplan med konsekvensutredning for Torvgata 4,6,7,8,9, med plan ID 201806, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-9.

**Formannskapet behandlet saken i møte 14.02.2019 :**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

Formannskapet vedtar å tillate endringer av plangrense til å omfatte deler av kommunal grunn som vist i oversendt tegningsgrunnlag mottatt 17.01.19, med følgende vilkår:

1. Det skal settes byggegrenser som fastsetter utstrekning av største byggevolum i tråd med oversendte illustrasjoner.

**Formannskapet behandlet saken i møte 11.04.2019 :**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

I henhold til plan- og bygningslovens §§5-2 og 12-10 fremmer formannskapet saken og vedtar å legge planforslaget for detaljregulering for Torvgata 4, 6, 7, 8,9, plan ID 201806, ut til høring og offentlig ettersyn med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 27.03.19
2. Planbestemmelser, datert 27.03.19
3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 27.03.19
4. ROS-analyse, datert 02.08.19

Før planen sendes ut på høring og offentlig ettersyn må følgende endres i planmaterialet:

1. De foreslåtte parkeringslommer i Torvgata må detaljeres slik at planen viser 2-3 p-plasser midt mellom utkjøringene fra felt FKTP4. Dette for å vise en løsning som i større grad ivaretar siktlinjer og trafikksikkerheten her.
2. Kjøreatkomst ved felt FKTP3/Sport'n: Her må det settes innkjøringspil i sør og utkjøringspil i nord på felt FKTP3. Det må også settes inn en bestemmelse om at det skal være et fysisk skille mellom FKTP3 og tilstøtende fortau/kjøreareal, slik at det ikke kan rygges rett ut i privat vei.
3. Avkjørselspiler/siktsoner ved f\_SPPP21 må justeres slik at det er en spesifikk avkjøring til feltet, i tillegg til det som er definert for felt FKTP3.

Disse endringene med tilhørende justeringer og ferdigstilling av planmaterialet må gjøres før planen kan sendes ut på høring og offentlig ettersyn. Kommunen forutsetter videre at ved behov for eventuelle nærmere utredninger skal kostnadene for dette dekkes av tiltakshaver.

**Formannskapet behandlet saken i møte 18.06.2019 :**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

Formannskapet anbefaler kommunestyret å vedta detaljregulering for Torvgata 4,6,7,8 og 9 – Plan-ID 2018-06 i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 12.06.19.
2. Planbestemmelser, datert 13.06.19.
3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 12.06.19.
4. Støyvurdering, GBK 11.01.19

**Kommunestyret behandlet saken i møte 18.06.2019 :**

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

Kommunestyret vedtar detaljregulering for Torvgata 4,6,7,8 og 9 – Plan-ID 2018-06 i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 12.06.19.
2. Planbestemmelser, datert 13.06.19.
3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 12.06.19.
4. Støyvurdering, GBK 11.01.19