

**Tynset kommune****SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 20/2587

**MINDRE ENDRING ETTER FORENKLET PROSESS AV  
DETALJREGULERING FOR JØRGENSMOEN**

| <b>Saksnr.</b> | <b>Utvalg</b> | <b>Møtedato</b> |
|----------------|---------------|-----------------|
| 111/20         | Formannskapet | 22.10.2020      |

**Kortversjon av saken:**

Mindre endring av detaljregulering for Jørgensmoen, plan-ID 202005, er sendt inn av forslagsstiller Byggservice Nord-Østerdal AS. Formålet med reguleringsendringen er å skape attraktive boligtomter som treffer markedet.

Endringen innbefatter arealformålsendring av KS2(Konsentrert småhusbebyggelse) til BB (overordnet boligformål). Da vil det innenfor området tillates både frittliggende boligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

**Vedlegg**

1. Plankart, datert 28.09.2020
2. Reguleringsbestemmelser, datert 12.10.2020
3. Innspill fra Fylkesmannen i Innlandet, datert 28.09.2020

**Melding om vedtak sendes til:**

MARIT HELENE RIKHEIM TROSTERUDVEIEN 23 C 0778 OSLO  
ERIK OLAV SNARVOLD SOLBAKKEN 17 2500 TYNSET  
DAVID JACOBSEN RØROSVEIEN 185 2500 TYNSET  
INGVEIG SÆTHER SOLBAKKEN 21 2500 TYNSET  
DARIUS SAKALYS JØRGENSMOEN 9 2500 TYNSET  
NINA BEKKEN JØRGENSMOEN 14 2500 TYNSET  
ODD RUNE GJEITANGER JØRGENSMOEN 20 2500 TYNSET  
TONJE GJEITANGER JØRGENSMOEN 20 2500 TYNSET  
CECILIE KORNSÆTHER JØRGENSMOEN 24 2500 TYNSET  
ØYSTEIN EGGEN JØRGENSMOEN 28 2500 TYNSET  
BERIT BUTTINGSRUD JØRGENSMOEN 16 2500 TYNSET  
SIMEN WIEN KILLINGMO JØRGENSMOEN 11 2500 TYNSET  
HILDE SKÅNSAR JØRGENSMOEN 11 2500 TYNSET  
VIKTOR GULBRANDSEN JØRGENSMOEN 5 2500 TYNSET  
IREN DANIELSEN JØRGENSMOEN 5 2500 TYNSET  
ØYVIND SANDSETH JØRGENSMOEN 14 2500 TYNSET  
GEIR DALSEGG JØRGENSMOEN 1 2500 TYNSET  
MONA BRØTEN JØRGENSMOEN 1 2500 TYNSET  
ODD ARNE RØNNING SOLBAKKEN 11 2500 TYNSET  
SOLVEIG STENHAUG RØNNING SOLBAKKEN 11 2500 TYNSET

ESTEN ÅGNES HANSMOEN SOLBAKKEN 13 2500 TYNSET  
KJERSTI BJØRKE GRINDFLEK GAMLE KONGEVEI 4605 2484 RENDALEN  
ANN BRUDEVOLL RØROSVEIEN 837 2500 TYNSET  
BENTE HUGDAL HAUGSMOVIEN 1 2500 TYNSET  
BENTE JØNSSON HAUGSMOVIEN 1 2500 TYNSET  
TYNSET KOMMUNE Torvgata 1 2500 TYNSET  
FYLKESMANNEN I INNLANDET POSTBOKS 987 2604 LILLEHAMMER  
BYGGSERVICE NORD-ØSTERDAL AS PARKVEIEN 24 2500 TYNSET

### Saksopplysninger

Tynset kommune mottok 06.07.2020. en søknad om mindre reguleringsendring av detaljregulering for Jørgensmoen. Forslagstilleren er Byggservice Nord-Østerdal AS.

### Endringsforslaget

Forslag til endring er mottatt fra Byggservice Nord-Østerdal AS.

Det endringsforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 28.09.2020.
- Reguleringsbestemmelser datert 12.10.2020.

### Hensikt med reguleringsendring

Hensikten med reguleringsendringen er å skape attraktive boligtomter som treffer markedet.

### Endring av gjeldende plan

Endringen innebærer arealformålsendring av KS2 i kartet, fra konsentrert småhusbebyggelse til Boligbebyggelse (BB), og i bestemmelsene som illustrert nedenfor (**endringene er markert med rødt**).

#### Eksisterende bestemmelse:

##### 3.2.2 Konsentrert småhusbebyggelse KS2 (3.670 m<sup>2</sup>)

Innen området tillates etablert maksimalt 12 boenheter, minimum 6 boenheter. Bygninger tillates med maks. gesimshøyde 7 m og maks. mønehøyde 9,5 m (inntil 2 etg.) Maks. tillatt BYA = 1468 m<sup>2</sup>. (30%). Gulvhøyde min. cote + 503,0.

#### Ny bestemmelse:

##### 3.1.6 Boligbebyggelse BB (3.670 m<sup>2</sup>)

**Innenfor området tillates både frittliggende boligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates etablert maksimalt 12 boenheter, minimum 4 boenheter i området.** Bygninger tillates med maks. gesimshøyde 8 m og maks mønehøyde 9,5 m (inntil 2 etg.) **Frittliggende boligbebyggelse tillates med maks. BYA = 35%, konsentrert småhusbebyggelse tillates med maks. BYA = 40%.** Gulvhøyde min. cote +503,0.

Som følge av endring av BB (tidligere KS2), samt opprydding, vil det også gjennomføres følgende endringer i bestemmelser og kart:

- Arealet KS3 vil bli endret til KS2. Bestemmelsen for dette arealet blir endret fra § 3.2.3 til § 3.2.2.
- Krav til takvinkel, takform, utvendig veggkledning og husfarge blir flyttet, men ikke endret, fra bestemmelse § 2.3.3 til § 2.2.3.

- B1-B5, får spesifisert frittliggende småhusbebyggelse i bestemmelsestitlene tilsvarende kartet.
- Tidligere mindre reguleringsendring R99d endret utnyttelsesgraden til B1-5 fra BYA 20% til BYA 30%, og KS1-3 fra BYA 30% til BYA 40%. Det ble ikke tatt hensyn til arealendringen av disse arealformålene som ble gjennomført ved mindre reguleringsendring av veibredde (R99b). Derfor vil BYA i bestemmelsene endres fra BYA = \_\_\_\_ m<sup>2</sup> ( \_\_%), til BYA = \_\_%. Da vil prosentandelen BYA regnes ut for hvert enkelt tilfelle og skaper ingen tvil om hvilken BYA som gjelder for området.

Etter høring kom det inn innspill som spesifiserte at det var uheldig å minske boenhetsantallet innen planområdet. Det er derfor valgt å heve minimumsantallet for boenheter innenfor KS2 (tidligere KS3) fra 5 til 8. Endringen er illustrert nedenfor (**endringene er markert med rødt**).

#### Eksisterende bestemmelse:

##### 3.2.3 Konsentrert småhusbebyggelse KS3 (4.856 m<sup>2</sup>)

Innen området tillates etablert maksimalt 10 boenheter, minimum 5 boenheter. Bygninger tillates med maks. gesimshøyde 7 m og maks. mønehøyde 9,5 m (inntil 2 etg.) Maks. tillatt BYA = 1.984 m<sup>2</sup>. (40%). Gulvhøyde min. cote +503,0.

#### Ny bestemmelse:

##### 3.2.2 Konsentrert småhusbebyggelse KS2 (4.856 m<sup>2</sup>)

Innen området tillates etablert maksimalt 10 boenheter, minimum **8** boenheter. Bygninger tillates med maks. gesimshøyde 7 m og maks. mønehøyde 9,5 m (inntil 2 etg.) Maks. tillatt BYA = 40%. Gulvhøyde min. cote +503,0.

#### Ny plan-ID:

Kommunen har tidligere gjennomført en administrativ opprydning på Jørgensmoen boligområde, og samlet alle de tidligere «frimerkereguleringene» (R99b, R99c) tilbake i en plan med planID 202005. PlanID 202005 vil derfor erstatte R99, R99b, R99c og R99d. Dette vil ikke påvirke hva som er gjeldende bestemmelser, og heller ikke påvirke kartet med unntak av «interne» plangrenser. Saksbehandlingen vil ikke endres av denne opprydningen.

#### Endringsprosess

På bakgrunn av dette gjøres det en reguleringsendring etter forenklet prosess for arealet. 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 såkalte mindre endringer, eller å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene av reguleringsplanen. En endring etter forenklet prosess er en endring som ikke:

- er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse
- har konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng
- i stor grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
- berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder
- går utover hoveddrammene i planen
- betraktes som i vesentlig grad omstridt eller konfliktfylt

Før det treffes et slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eiere og festere som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg.

Saken ble sendt på høring til grunneiere og naboer samt offentlige myndigheter 24.08.2020. Frist for merknader ble satt til 14.09.2020. Det har kommet 1 uttalelse i saken:

Fylkesmannen i Innlandet, datert 28.09.2020.

Fylkesmannen har ingen innvendinger til foreslåtte endringer av gesimshøyde og utnyttingsgrad. De motsetter seg ikke behandling av endringen etter PBL §12-14, andre og tredje ledd.

Det å redusere minimum antall boenheter fra 6 til 4 ser de på som uheldig, og vurderer ikke denne endringen som i tråd med statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Arealformålet består også av fulldyrket jord.

Fylkesmannen fraråder kommunen å gjennomføre endringen, og ønsker at de sentrumsnære områdene reserveres småhusbebyggelse eller aller helst boligformer med enda høyere arealutnyttelse.

*Rådmannens kommentar: Hele planen var fulldyrket jord. Kommunen ønsker å unngå senkning av minstekravet til boenheter i planen. Boenhetene er derfor flyttet fra BB (tidligere KS2) til arealformål KS2 (tidligere KS3). Minstekravet til boenheter innenfor dette området økes fra 5 til 8.*

### **Saksvurdering**

Den gjeldende planen var lagt innenfor rammer i daværende overordnet plan, Kommunedelplanen (KDP) for tynset tettsted 2007-2019. Kommunedelplanen spesifiserer at området:

- Har ett anslag på 20 boenheter (en boenhet er en bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal brukes til boligformål.)
- Minst 50% skal være konsentrert småhusbebyggelse
- Plankartet har avsatt ca. 21 daa

Med 20 boenheter fordelt på 21 daa vil det gjennomsnittlig være ca. 1050 m<sup>2</sup> per tomt, inkludert vei-, vann-, leke-, og grøntarealer. Planen legger altså opp til veldig høy arealutnyttelse (stort antall boenheter). Dette er grunnlagt i at det bygges ned dyrket mark. Ved nedbygging av dyrket mark skal det prioriteres å utnytte området i størst mulig grad. Å ivareta dyrket mark er ihht. statlige interesser og retningslinjer høyt prioritert, jf. Stortingsmelding 19 kapittel 2.3.2 og stortingsmelding 29 kapittel 5.2.3.

Gjeldende plan for området, *reguleringsplan for Jørgensmoen*, ivaretar rammene som ble satt i KDP 2007-2019, og prioriterer også arealutnyttelse med over 50% konsentrert småhusbebyggelse. Planen spesifiserer at området:

- Åpner for maks 45 boenheter
- Minimums utnyttelse på KS1-3 er satt for å sikre at minimum 50% av bebyggelsen er konsentrert småhusbebyggelse
- Minimums boenhetsantall er ikke vurdert/spesifisert. En rask vurdering angir minimum ca. 27-28 boenheter

Med et areal på ca. 44,4 daa vil samme grad av utnyttelse som i KDP 2007-2019, altså ett gjennomsnittlig areal per boenhet på ca. 1050 m<sup>2</sup>, kreve 42 boenheter.

Bestemmelsene for B1-5 setter ikke krav til minimum antall tomter (eller boenheter), men beskrives som f.eks «*Innen området tillates etablert inntil 3 boligtomter*». Dette kan føre til store tomter.

Det kan, ut fra lite detaljerte bestemmelser, vurderes om det tillates 2-mannsboliger på områdene B1-5. Det er beskrevet i beskrivelsen at «*Det legges inn en rekke boliger langs, og med adkomst fra Solbakken, tilsvarende eksisterende bolig i planområdets nordvestre hjørne og bygningsstrukturen generelt i området*». Ved at utnyttelsesgraden (BYA 30%), mønehøyden (9,5 m) og gesimshøyden (7 m) er fastsatt, blir ikke byggene større. Boenhetene blir heller mindre pga. at det er begrensning på hvor store byggene kan være. Det er derfor ikke unaturlig at det kan bygges 2-mannsboliger på disse områdene. Dette ser ikke ut til å være vurdert i planen og ikke innregnet i maksimumsantallet for enheter.

Ved maksimum arealutnyttelse av B1-5 kan det bygges 26 boenheter, og ved minimum arealutnyttelse 12. Maksimum arealutnyttelse av KS1-3 gir 32 boenheter, og minimum 16. Det er altså lagt opp til mer enn 50% konsentrert småhusbebyggelse i planen, selv om det blir bygd ut minimum eller maksimum arealutnyttelse. Endringer av planen *Detaljregulering for Jørgensmoen* skal ikke minske andelen konsentrert småhusbebyggelse til under 50 %.

BB (tidligere KS2) er på 3,6 daa. Med minstekrav til 6 enheter gir det et gjennomsnittlig areal på 600 m<sup>2</sup> per boenhet. Gjennomføring av ønsket endring av minstekrav fra 6 til 4 boenheter gir et gjennomsnittlig areal på 900 m<sup>2</sup> per enhet.

Ved innspill fra fylkesmannen ble det poengtert at det å opprettholde minimumskravet til boenheter innenfor en plan lagt på dyrket mark er høyt prioritert. Kommunen sier seg enig i dette og ønsker ikke å senke minimumskravet i planområdet. Det er istedenfor valgt å flytte boenhetene innad i planen. KS2 (tidligere KS3) har ett større ønske om høy konsentrasjon av småhusbebyggelse, mens KS2 er ønsket brukt til annen bebyggelse. Derfor minsker minstekravet til boenheter for BB fra 6 til 4 boenheter, mens minstekravet for KS2 økes fra 5 til 8 boenheter. Da vil minimumskravet i planområdet opprettholdes.

Det er i kommunedelplanen satt en begrensning for BYA i eneboligstrøk i felt BO\_3 på 30%. Jørgensmoen, som Lillebekkmoen ligger utenfor denne sonen. Det er i reguleringsplan for Lillebekkmoen lagt en BYA på 35 %. Kommunen mener derfor at planendringen må utføres slik at man definerer egen BYA for frittliggende og for konsentrert. Frittliggende bør ha maks 35%, på lik linje med Lillebekkmoen. Konsentrert kan økes og ha 40 %, på lik linje med konsentrert bebyggelse i resten av tynset sentrum, eks Kvennstøa.

Endringen legger opp til gesimshøyde på 8 meter, BYA for frittliggende boligbebyggelse på 35% og BYA for konsentrert bebyggelse på 40 %. Dette er med på å skape presedens for felt i sentrum utenfor sentrumssone BO\_3.

### **Naturmangfoldsloven**

I gjeldende plan, *Reguleringsplan for Jørgensmoen*, er arealet BB (tidligere KS2) regulert til boligformål. Planen har følgende å si om naturmangfoldsloven:

*«Området ligger i dag som et opparbeidet landbruksareal med grasproduksjon. En utbygging her vil ikke gå ut over verdifulle naturtyper eller sjeldne arters leveområder. Bekkeløpet beholdes åpent, og en tilrettelegging av kantsonene her vil ikke ha noen innvirkning da det ikke er eksisterende kantvegetasjon i noen grad her i dag. Ny kantvegetasjon av stedlige arter langs bekken vil kunne være med på å gi større biologisk mangfold, og en sammenhengende grøntstruktur gjennom området. Det åpne bekkeløpet vil kunne være et viktig bidrag her.»*

Endring av arealformål fra ett boligformål til ett annet vil ikke påvirke vurderingen av området.

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

Planen vil ikke innebære nye negative konsekvenser for klima og miljø. Antallet boenheter i planen er opprettholdt. Forholdene er ikke endret siden vedtak av original plan i 2015, og samme vurdering vil fortsatt gjelde:

*«Ut fra en helhetlig vurdering av planforslaget vil ikke ny regulering av området innebære store konsekvenser med hensyn til klima og miljø. Tiltaket berører ikke viktige naturmangfoldverdier. Sentrumsnære boliger er ressursgunstige da de fører til mindre trafikk og større arealtetthet. Hensynet til natur og miljø synes ivaretatt i planen og vurderinger i henhold til naturmangfoldloven er synliggjort i saksfremlegget.»*

### **Råd og utvalg**

Endringen ansees ikke å være av en slik karakter at råd og utvalg trenger å varsles.

### **Innstilling:**

Formannskapet vedtar mindre endring av Detaljreguleringsplan for Jørgensmoen, plan ID 202005, i tråd med plan og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14, med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 28.09.2020.
2. Planbestemmelser, datert 12.10.2020.

### **Formannskapet behandlet saken i møte 22.10.2020 :**

Innstillingen enstemmig vedtatt.

### **Vedtaket**

Formannskapet vedtar mindre endring av Detaljreguleringsplan for Jørgensmoen, plan ID 202005, i tråd med plan og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14, med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 28.09.2020.
2. Planbestemmelser, datert 12.10.2020.