



Saksframlegg

Vår ref.: 24/3513 - 56	Dato: 28.01.2026	Saksbehandler: Kristin Aasen
Behandling av saken:		
Saksnr.	Utvalg	Møtedato
14/26	Formannskapet	12.02.2026
12/26	Kommunestyret	03.03.2026

Detaljregulering av Myrvoll boligområde, plan-ID 202403, sluttbehandling

Kortversjon av saken:

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for frittliggende og konsentrert boligbebyggelse som en utvidelse av eksisterende boligfelt i Haverslia.

Det er tatt hensyn til kravene i kommunedelplan (KDP) for Tynset by om minimum 55 boliger innenfor området, og minimum 2 boliger pr dekar dyrka mark i planen. Det er foretatt en flomsonekartlegging for området, og tiltak for å ivareta sikring i tråd med kartleggingen er innarbeidet i planforslaget.

Planen har vært ute til høring, og det har kommet inn 7 merknader til planforslaget. Ut fra dette er det gjort enkelte endringer i planforslagets kart, bestemmelser og beskrivelse.

Kommunedirektøren mener at planforslaget tar opp i seg nødvendige justeringer etter høring, og innstiller på å vedta planforslaget.

Vedlegg

Plankart	28.01.2026
Planbestemmelser	28.01.2026
Planbeskrivelse	28.01.2026
ROS_ANALYSE AREALPLAN_Myrvoll boligområde	28.01.2026
Flomsonekartlegging Myrvoll	28.01.2026
Plantegning VA	28.01.2026
Overordnet VAO-plan_Myrvoll	28.01.2026
Illustrasjonsplan 2025-10-20	28.01.2026
Veger_plan	28.01.2026
Myrvoll boligområde_Samlede merknader	28.01.2026
Vurdering av innkomne merknader ved 1.gangs høring_Norconsult	28.01.2026

Melding om vedtak sendes til

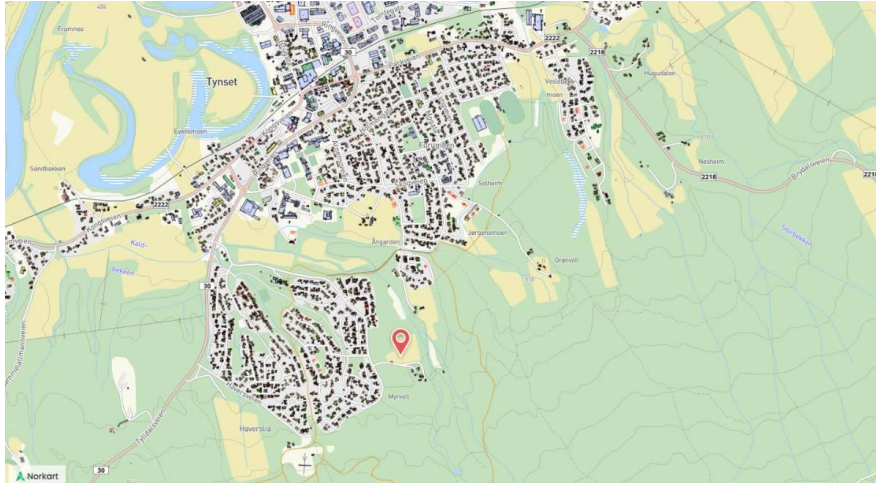
Regionale myndigheter, naboer og parter i saken av saksbehandler.

Saksopplysninger

Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt sentralt boligområde i Tynset by, som en utvidelse av dagens boligfelt i Haverslia.

Bakgrunn:

Planområdet er på ca. 55 daa. øst for Grendeveien ved Myrvoll i Haverslia. Planen tilrettelegger for et boligfelt med frittliggende og konsentrert boligbebyggelse. Atkomst ivaretas ved å koble seg til eksisterende vei og gang-/sykkelveinett i vest i Grendeveien og Kløftryggen.



Kart som viser beliggenhet.

Arealet er i overordnet plan definert som boligområde, med følgende bestemmelser som må oppfylles:

- Feltet må bestå av minst 55 boenheter.
- Det må være minimum 2 boenheter pr. daa dyrka mark som omdisponeres til boligbebyggelse.
- Hensynet til eksisterende stier og løyper skal innarbeides i planen.

Dette er ivaretatt i planforslaget. Utformingen medfører et behov for kjøp av kommunal eiendom med gbnr. 39/577 på ca. 4,5 daa.

Kommunedirektørens kommentar:

-Medvirkning: Det er i planmaterialet stilt tydelige krav til utforming og dokumentasjon av uteoppholds- og lekearealer, med tilhørende rekkefølgekrav. Det har kommet merknader fra naboer ved oppstart, disse er hensyntatt ved utarbeidelsen av planforslaget. Kommunen anser at utforming av utearealer og forbindelseslinjer er ivaretatt gjennom plankart og bestemmelser.

-Naturmangfold: Området er på totalt 55 daa. Av dette så er ca. 24 daa. definert som dyrket eller bebygd, pluss areal for dagens vei/komst. Av resterende areal så er 1,5daa registrert som lauvskog/impediment, og 10,7 daa. registrert som blandingsskog med middels bonitet. Resten, knappe 19 daa, er registrert som barskog med middels bonitet. Det er ingen spesielle naturverdier i området som tilsier at det er særlige hensyn som må ivaretas. Tatt i betraktning av at dette er et utbyggingsareal nylig tatt inn i overordnet plan, ville det vært naturlig med en slik avklaring ved utarbeidelsen av KDP for Tynset by. Dette har ikke vært en merknad i prosessen. Kommunen kommer derfor ikke til å stille krav til natur-kartlegging av området.

5. Tynset kommune ved teknisk enhet, mottatt 17.12.2025:

Bredde på g/s-vei og fortau bør økes noe pga. driftshensyn.

GS4 kan med fordel bygges som fortau, i stedet for frittliggende g/s-vei.

Der g/s-vei krysser grendeveien bør det bygges en opphøyd overgang.

Kommunedirektørens kommentar: Bestemmelser og kart er justert i tråd med merknad.

Krysningspunkt er ivaretatt gjennom rekkefølgekrav.

6. Jordvernalliansen, mottatt 02.01.2026:

*Alliansen påpeker at planen mangler krav til håndtering av jordressurser. Ifølge nasjonal jordvernstrategi (2023) bør kommunene kreve at utbygger utarbeider en **matjordsplan** som sikrer gjenbruk av matjord til matproduksjon, i tråd med nasjonal veileder. De krever at kommunen stiller krav om matjordplan før tiltaket igangsettes.*

Det må foreligge avtale med berørte grunneiere.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunen er enig i at det er viktig å ivareta matjorda, og gjenbruke denne der hvor dyrka arealer blir omdisponert. Rent juridisk kan matjordsplan bare kreves om kommunen har bestemmelse om dette i kommuneplanens arealdel. Dette ligger ikke inne i KDP for Tynset by. Kommunen oppfordrer derfor forslagsstiller til å utarbeide matjordsplan og relokalisere matjorda til nærliggende landbruksdrift. Forslagsstiller har etter høring justert planbeskrivelsen noe for å tydeliggjøre vurderinger og planlagt håndtering av massene. Massene planlegges brukt internt i feltet. Evt. overskudd vil bli tilbudt brukt til landbruksformål.

7. Innlandet fylkeskommune, mottatt 02.01.2026:

Fylkeskommunen oppfatter det slik at de planfaglige forhold påpekt ved planoppstart i det alt vesentligste er ivaretatt i det foreliggende planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning.

Endringer gjort i planen etter høring:

- Plankart:
Det er gjort endringer i bredde på gang- og sykkelveier samt fortau, for å imøtekomme krav fra teknisk enhet i Tynset kommune.
Ny gang- og sykkelforbindelse langs Kløftryggen som forbinder feltet med eksisterende gangveisystem er justert slik at deler er utformet som fortau. Dette for å unngå mest mulig inngrep i eksisterende leke-/uteområde.
- Planbestemmelser:
Kommentar fra Sametinget og Mattilsynet er innarbeidet i bestemmelse nr. 2.9 og 2.2.
Det er innarbeidet krav til opparbeidelse av krysningsfelt over Grendeveien i bestemmelse

3.2.2.c. og 6.6.1.b.

Nummerering av fortau og gang-/sykkelveier er justert i tråd med kartendringer.

Pkt 6.6.3. er presisert i fht krav om opparbeidelse av utearealer og nærlekeplasser.

- **Planbeskrivelse:**

Arealformålsliste er oppdatert.

Planbeskrivelsen er justert for å fange opp endringer gjort i kart og bestemmelser vedrørende fortau, gang- og sykkelveier, samt nytt krysningsfelt over Grendeveien.

Vurderinger og planer for massehåndtering er supplert i pkt 6.13.1 og 2.

Saksvurdering:

Planforslaget ivaretar de overordnede krav som stilles til detaljregulering av området i Kommunedelplan for Tynset by. Høringsforslaget ble sendt ut med forslag til høydebegrensning som går noe utover rammer gitt i KDP Tynset by, som angir maks. gesimshøyde=6,m og mønehøyde i tråd med PBL § 29-4 (dvs.maks. mønehøyde 9m). Reguleringsforslaget foreslår 6,1 m i gesimshøyde og 9,1m i gesimshøyde, med ett tillegg for sokkelbygg på 0,5m, dvs. maks. 6,6m gesimshøyde og 9,6m mønehøyde. Dette har ikke blitt kommentert i høringsprosessen.

Det er i andre nyere boligreguleringer i Tynset sentrum gitt større rammer enn det som ligger i KDP Tynset by, f.eks Lillebekkmoen og Fedraheimveien. Myrvoll ligger ikke tett på annen bebyggelse, foruten en eksisterende eiendom som ligger øverst i feltet. En noe høyere bebyggelse vil derfor ikke ha stor innvirkning på utsikt fra tilstøtende eksisterende bebyggelse, og feltet vil heller ikke få stor innvirkning på fjernvirkning av en slik økning i høydebestemmelser. Selv om det ikke er heldig å fravike en ny plan, ansees det derfor som lite problematisk tatt i betraktning av feltets beliggenhet. Det vil også gi noe mer spillerom for en bebyggelse som vil bli tettere enn tradisjonelle boligfelt på Tynset, og vil kunne gi rammer for noe mer variasjon i uttrykk.

Planforslaget er noe justert etter vurdering av innkomne merknader. Kommunedirektøren mener at de endringer som er gjort er en tilstrekkelig justering av planforslaget, og innstiller på at planen vedtas.

Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø

Det er positivt for miljøet med et variert botilbud relativt sentrumsnært, som i tillegg benytter allerede utbygget infrastruktur. Lokaliseringen vil bidra til at beboerne kan velge å gå og sykle til de daglige gjøremål, og vil på den måten kunne bidra til en klima- og miljøvennlig byutvikling.

Råd og utvalg

Planen har vært på høring til interkommunalt råd, råd for personer med funksjonsnedsettelse, ungdomsrådet, eldrerådet og trafikksikkerhetsutvalget.

Kommunedirektørens innstilling:

Formannskapet anbefaler kommunestyret å vedta detaljregulering av Myrvoll boligområde, plan-ID 202403, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende dokumenter:

- Plankart datert 15.01.2026
- Planbestemmelser datert 15.01.2026
- Planbeskrivelse datert 15.01.2026

Formannskapet 12.02.2026

Behandling

Voting nr 1 - Voting over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 7 stemmer (100%) - Ap 2, H 2, Sp 2, SV 1

Mot: 0 stemmer (0%)

Vedtak

Formannskapet anbefaler kommunestyret å vedta detaljregulering av Myrvoll boligområde, plan-ID 202403, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende dokumenter:

- Plankart datert 15.01.2026
- Planbestemmelser datert 15.01.2026
- Planbeskrivelse datert 15.01.2026

Kommunestyret 03.03.2026

Behandling

Endring, foreslått av Sindre Sørhus, Miljøpartiet De Grønne

Detaljregulering av Myrvoll boligområde, plan-ID 202403, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende dokumenter:

- Plankart datert 15.01.2026
- Planbestemmelser datert 15.01.2026
- Planbeskrivelse datert 15.01.2026

og følgende endringer:

- Nytt punkt 2.10.4 i planbestemmelser.

Det skal utarbeides en jordvernplan for bevaring av jordressursene i planområdet. Planen skal inneholde.

a) Beskrivelse av jordressursene i planområdet.

b) Plan for å bevare jordressursene best mulig. Herunder flytting av matjord.

- Punkt 6.13.2 i planbeskrivelsen endres fra:

... "I håndtering av massene ved utbygging vil en legge jordlaget til sides for å bruke det igjen i feltet. Jorda kan brukes i hager, på flomvoller og langs vegene. Det er en stor fordel å bruke stedege masser både for å redusere transport ut og inn, og for å unngå spredning av eventuelle uønska arter. Det skal etterstrebes massebalanse innenfor planområdet som helhet jf planbestemmelsene punkt 2.8 c."

til

... "I håndtering av massene ved utbygging vil en legge jordlaget til sides for å bruke det igjen i feltet. En jordvernplan utarbeides for hvordan jordressursene kan bevares best mulig. Det skal etterstrebes massebalanse innenfor planområdet som helhet jf planbestemmelsene punkt 2.8 c, men dette skal ikke være til hinder for ivaretagelse av matjord."

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Endring**

Sindre Sørhus (MDG)

For: 3 stemmer (11%) - MDG 2, SV 1

Mot: 24 stemmer (89%) - Ap 7, FrP 1, H 3, PP 1, Sp 10, SV 1, V 1

Votering nr 2 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 27 stemmer (100%) - Ap 7, FrP 1, H 3, MDG 2, PP 1, Sp 10, SV 2, V 1

Mot: 0 stemmer (0%)

Vedtak

Kommunestyret vedtar detaljregulering av Myrvoll boligområde, plan-ID 202403, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende dokumenter:

- Plankart datert 15.01.2026
- Planbestemmelser datert 15.01.2026
- Planbeskrivelse datert 15.01.2026