



Saksframlegg

Vår ref.: 24/389 - 16	Dato: 23.04.2024	Saksbehandler: Kristin Aasen
Behandling av saken:		
Saksnr. 28/24	Utvalg Formannskapet	Møtedato 02.05.2024

Endring av plan for områdene ved Domus - plan ID R68

Kortversjon av saken:

Tynset kommune ved Enhet for tekniske tjenester ønsker å legge til rette for en samlokalisering av brann- og politietaten på kommunale eiendommer ved Tynset bru. Kommunen har tidligere brukt arealet til kommunalt renseanlegg, men dette er flyttet. Brannvesenet har overtatt og bygget om de eksisterende lokalene. Gjennom kjøp av naboeiendommen ønsker kommunen nå å tilrettelegge for bygging av ny politistasjon samlokalisert med brannvesenet. For å oppnå dette trengs en endring av gjeldende reguleringsplan for områdene rundt Domus, plan ID R68. Endringen vil i hovedsak gjelde noen justeringer av formål for de to eiendommene samt bestemmelser for disse. Da gjeldende plan er vedtatt 17.12.2002, er planen ved endring oppdatert til nytt lovgrunnlag.

Saken har blitt varslet til naboer, regionale myndigheter og berørte parter. Det har kommet merknader fra en nabo, Statsforvalteren i Innlandet, Innlandet Fylkeskommune og NVE. Statsforvalteren varslet innsigelse da ROS-analysen som ble oversendt ved varsling ikke var på tiltaksnivå, og derfor ikke utfyllende nok. Kommunen har etter dette oversendt ny ROS-analyse på tiltaksnivå, og innsigelse er trukket under den forutsetning at avtalte justeringer vedtas i planmaterialet. Kommunedirektøren anbefaler at formannskapet vedtar reguleringsendringen som fremlagt i planforslaget.

Vedlegg

R68_Plankart	23.04.2024
Tynset kommune planbestemmelser - området ved Domus - endring - 2024.04.19	23.04.2024
Tynset kommune - planbeskrivelse endring - området ved Domus - 2024.02.05	23.04.2024
ROS-analyse	23.04.2024
52301368_D01_Flomvurdering Tynset_Politistasjon	23.04.2024
KU_KDP Tynset 230904 (L)(48037)	23.04.2024

Sak 24389-5 Uttalelse COOP (L)(47096)	23.04.2024
Fylkeskommunen i Innlandet	23.04.2024
SFI-Reguleringsplan - forenkla prosess - Tynset - området ved Domus - R68 - NVE	23.04.2024
Statsforvalteren i Innlandet- området ved Domus, R68 - ny ROS-analyse og avklaring av innsigelse	23.04.2024

Melding om vedtak sendes til

Grunneiere, berørte parter og regionale myndigheter av saksbehandler

Saksopplysninger:

Det foreslås en reguleringsendring etter forenklet prosess for reguleringsplan R68 Områdene ved Domus. Forslagsstiller er Tynset kommune. Regulant er Norconsult AS.

Hensikten med planen er å samlokalisere brann- og politietaten gjennom å legge til rette for ny bruk av de to kommunale eiendommene 44/426 og 592 i Brugata 32.

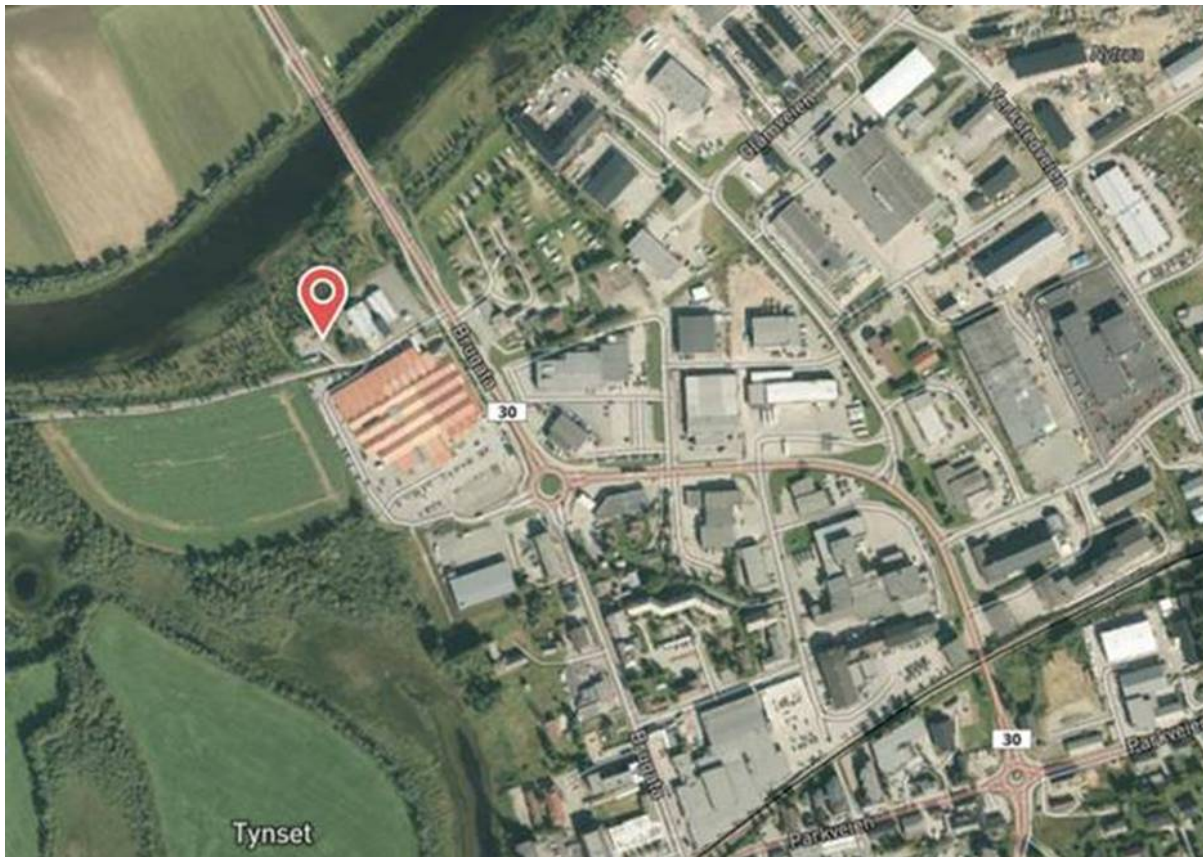


Fig.1: Kartutsnitt med beliggenhet

Gjeldende planer

Gjeldende reguleringsplan R68 områdene ved Domus er vedtatt 17.12.2002, og omfatter kjøpesenteret Domus med tilstøtende eiendommer. Planen regulerer de kommunale eiendommene til kommunalteknisk virksomhet, med bestemmelser om henholdsvis bruk til renseanlegg for 44/426 og containerplass for renovasjon for 44/592. Det angis videre at når containerplass for renovasjon ikke lenger er aktuelt, skal eiendommen tilbakeføres til landbruksområde.

Overordnet plan er KDP for Tynset tettsted, vedtatt 08.10.2015. Området ON1 er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, med beskrivelse offentlig formål og næringsformål.

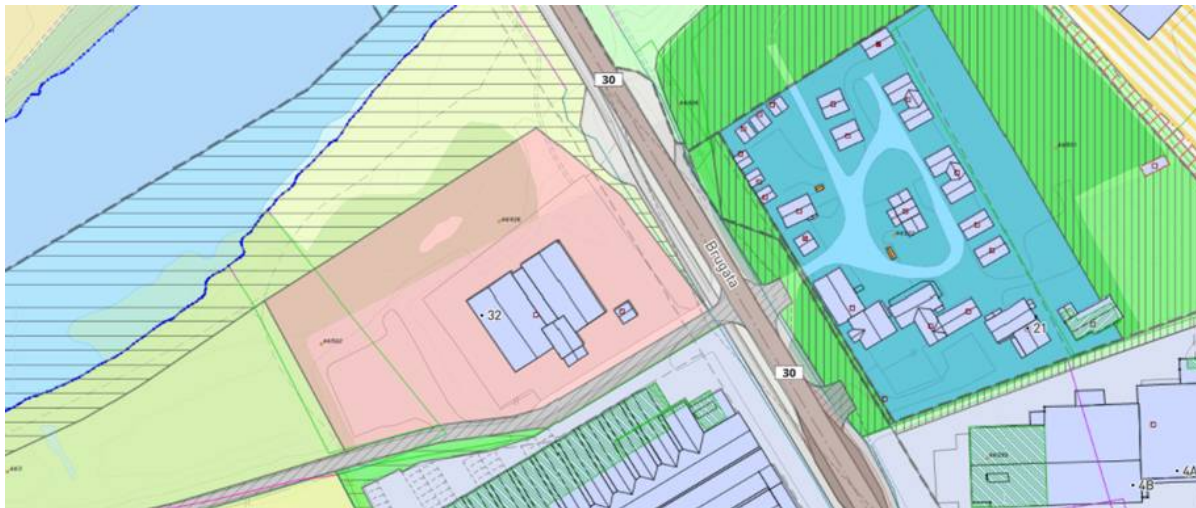


Fig.2: Ovenforstående figur viser gjeldende reguleringsplan med endringsområdet i rødt.

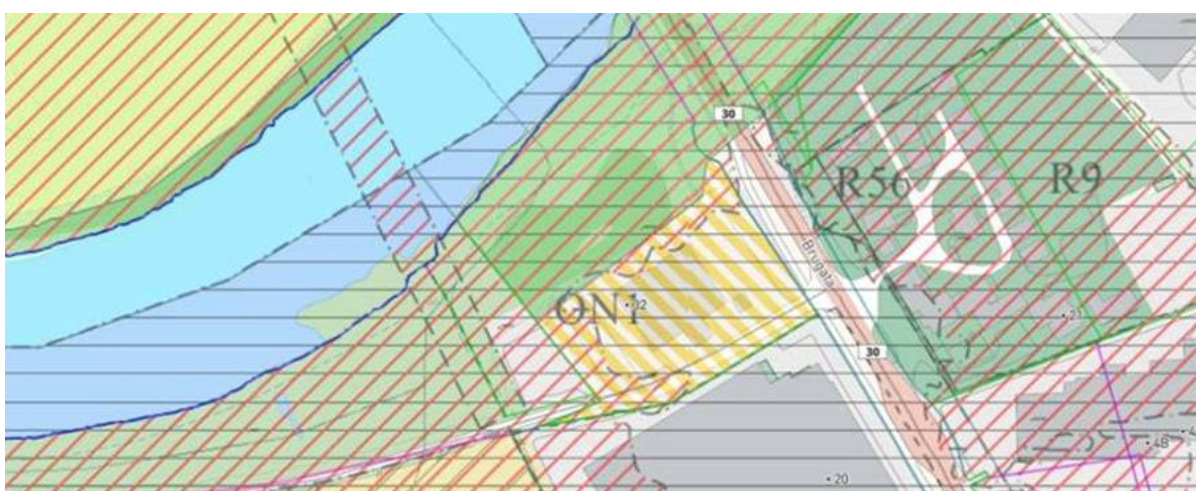


Fig.3: Utsnitt av gjeldende KDP med formålsområder.

KDP angir videre at arealer innenfor planen omfattes av bestemmelsesområde BO_1 og BO_2. Dette er soner som setter rammer for en fremtidig høyere utnyttelse, med tilhørende krav om regulering. Eiendommene 44/426 og 592 omfattes av sone BO_2. KDP er under revisjon og har vært ute til høring, ny revidert plan vil ta høyde for foreslåtte endring.



Fig.4: Utstrekning av bestemmelsesområde BO_2 i gjeldende KDP for Tynset tettsted.

Bakgrunn for planendringen

Dagens brannstasjon er allerede lokalisert på eiendom 44/426 i Brugata 32. Eiendommen ble

tidligere brukt til kommunalt rensanlegg, men dette ble flyttet til ny lokasjon i 2013. Eksisterende bygningsmasse ble tatt i bruk til brannstasjon i 2018. Tynset kommune har ervervet naboeiendommen 44/592, og ønsker å tilrettelegge for ny politistasjon, slik at man kan tilrettelegge for en samlet beredskapsløsning for politi og brannvesen på eiendommene.

Gjeldende reguleringsplan definerer et arealformål for eiendommene som tilrettelegger for ulik kommunal bruk, men bestemmelsene er definert for å legge til rette for rensanlegg og for containerplass på eiendommene. For begge eiendommene er virksomheten som defineres gjennom bestemmelsene opphørt. Det er derfor ønskelig å justere planbestemmelsene i detaljreguleringen, slik at planen åpner for videre kommunal bruk av eiendommen, i tråd med overordnet plan. Arealet er også lagt inn til omtalte bruk i revisjon av KDP for Tynset by, som har vært ute til høring og er under videre behandling. Det har i denne prosessen ikke kommet merknader til å ta i bruk arealet til ny politistasjon, ut over at kravet til sikkerhet mot flom må ivaretas. Flomanalyse er utført og vedlagt planendringen.

Endringer til planen

Planendringen innebærer endring av arealformål for eiendommene 44/426 og 592, samt endring av bestemmelser for dette feltet. Da gjeldende reguleringsplan er vedtatt etter gammel plan- og bygningslov, er forslag til endret plan oppdatert i henhold til dagens lovgrunnlag, plan- og bygningsloven vedtatt 27.06.2008.

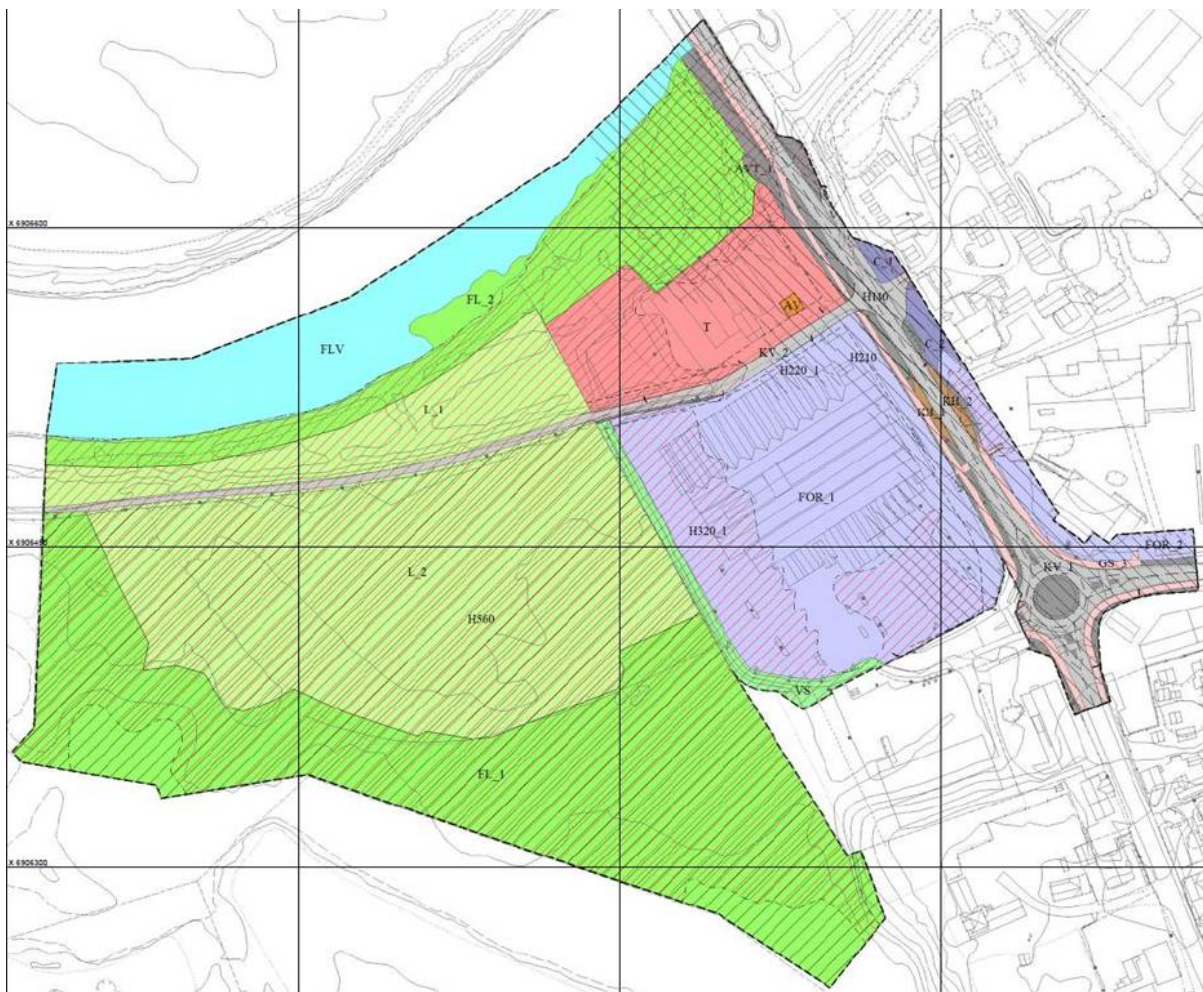


Fig. 5: Ovenforstående figur viser nytt planforslag.

Planendringen er i tråd med overordnede plan for området, arealet ligger i sin helhet innenfor bestemmelsessone BO_2, samt i hovedsak innenfor arealformålet i gjeldende reguleringsplan. Arealformålet utvides 5 m mot vest. Endringen av planen medfører ikke store justeringer. Selve

arealformålet er justert fra kommunalteknisk virksomhet til offentlig eller privat tjenesteyting, redusert noe i størrelse mot nord og utvidet til eiendomsgrense i øst og vest. Det medfører at det blir noe større andel av areal avsatt til friluftsmål mot elvekanten.

Det er lagt inn nye bestemmelser for nytt arealformål offentlig eller privat tjenesteyting, som ivaretar krav til utbygging på eiendommen. Dette innebærer blant annet krav til sikring av byggeformålet og tilhørende parkering, atkomstvei og teknisk infrastruktur i tråd med gjeldende sikkerhetsklasse, som for politistasjonen vil være klasse F3. I planbestemmelsene er det i tillegg stilt krav som ivaretar overvann, utforming, tilgjengelighet, terrengtilpasning mm. Bestemmelsene setter krav til dokumentasjon ved byggesak, og stiller rekkefølgekrav for å sikre gang- og sykkelatkomst. Dette er omtalt i vedlagte beskrivelse av foreslåtte endring, som også inneholder en vurdering av konsekvenser av arealendringen. I tillegg er området konsekvensutredet i pågående endring av kommunedelplan for Tynset by. Denne konsekvensutredningen inneholder en overordnet ROS-analyse for området. Videre er det gjort en mer detaljert ROS-analyse på tiltaksnivå for å ivareta samfunnssikkerhetsmessige og beredskapsmessige forhold jfr. PBL §§3-1 og 4-3. Det er utført en flomvurdering som ligger vedlagt, som viser hvilken flomkote man må nå for å sikre at arealet tilfredsstiller krav til sikkerhetsklasse F3 (1000-årsflom). Dette er ivare tatt gjennom planbestemmelser og plankart.

Planen er ellers oppdatert til nye arealformål, og bestemmelsene er videreført. Videre er det i forslag til endring av reguleringsplanen lagt inn kunnskap som er ny etter at gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2002. Dette gjelder flomsone, hensynssone bevaring naturmiljø, og hensynssone for støy. Dette er ny kunnskap som ligger inne i overordnet, gjeldende kommunedelplan for området, som er fra 2015, samt i ny KDP som er under utarbeidelse.

Omtalte ROS-analyse på tiltaksnivå setter fokus på fem potensielle farer og uønskede hendelser. Dette er flom i vassdrag, ekstremnedbør (overvann), transport av farlig gods, framkommelighet for nødetater og tilsiktede hendelser. Videre er sårbarhetsvurderinger av hendelsene fulgt opp med tiltaksbeskrivelser, som videre er nedfelt i planbestemmelsene. Disse sikrer at flomnivå ivaretas både for bygg, parkering, atkomst og teknisk infrastruktur, samt at det sikres alternativ atkomst om hovedtilkomsten skulle være stengt av ulike mulige årsaker.

Planprosess

På bakgrunn av dette gjøres det en reguleringsendring med forenklet prosess for arealet.

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

Saken ble sendt på høring til grunneiere og naboer samt offentlige myndigheter 06.02.2024. Frist for merknader ble satt til 01.03.2024.

Innspill

1. COOP Oppdal Sa, mottatt 22.02.24:
Coop Oppdal har ingen spesielle merknader til planendringen, men gjør med dette oppmerksom på at største delen av vareleveransen til Domus kommer via kommunal vei forbi brannstasjonen med varemottak på samme side rett overfor brannstasjonen.
Kommunedirektørens vurdering:
COOPs eiendom berøres ikke direkte av byggetiltaket utover at nivå på atkomstvei vil heves. Det er satt krav til at overvannsproblematikk vil måtte prosjekteres og løses i detaljprosjektet, dette gjelder også ved heving av veinivået. Se planbestemmelse 3.1.2.
2. Innlandet Fylkeskommune, mottatt 29.02.24:
På bakgrunn av dette mener fylkeskommunen ut fra et planfaglig og

samfunnssikkerhetsmessig hensyn at det foreliggende planforslaget ikke bør vedtas før det er gjort nye vurderinger mht. plassering av samfunnskritiske funksjoner. Videre bemerker fylkeskommunen at deres vurdering er at det ikke er behov for utbedring av krysset, som følge av samlokalisering av politiet sammen med brannvesenet. Det legges til grunn at det sikres god sammenkobling for gående og syklende mellom eksisterende gang- og sykkelveg langs fv. 30, gangarealer langs Domus og område o_T.

Kommunedirektørens kommentar: Vurdering av samfunnskritiske funksjoner er utført gjennom ROS-vurderinger og justering av planbestemmelser i tråd med dette. Videre er det satt rekkefølgebestemmelser som sikrer at atkomst for myke trafikanter ivaretas i området.

3. Statsforvalteren i Innlandet, mottatt 29.02.24 og 17.04.24:

Det fremmes i brev mottatt 29.02.24 innsigelse til reguleringsplanen på grunn av manglende risiko- og sårbarhetsanalyse på tiltaksnivå for planendringen. Videre ber Statsforvalteren kommunen vurdere om lokaliseringen bør avklares som ordinær reguleringsendring, fordi etablering av ny politistasjon er en type etablering som kan ha stor allmenn interesse og konsekvens. I brev av 17.04.24 trekkes innsigelsen, etter kommunikasjon og supplering av materiale fra kommunen.

Kommunedirektørens kommentar:

Etter innsigelsesvarslet har kommunen utarbeidet en ROS-analyse på tiltaksnivå og justert bestemmelser i tråd med tiltaksbeskrivelser i analysen. Planendringen er også tatt inn i KDP for Tynset by som har vært på høring oktober til desember 2023. Det har ikke kommet merknader om omlokaliseringen av politistasjonen her, utover merknader rundt ivaretagelsen av sikkerhetsnivå for flom. Kommunen mener derfor at det er tilstrekkelig varslet og at endringen kan gjøres gjennom forenklet prosess.

4. NVE mottatt 29.02.24:

Det er positivt at det er gjort en vurdering av eventuelle konsekvenser av terrengheving for tredjepart. Vurderingen konkluderer med at tiltaket ikke vil endre flomvannstanden, påvirke flomforholdene eller føre til økte negative konsekvenser for omgivelsene. NVE tar flomvurderingen til etterretning. NVE forutsetter at kommunen sikrer at det innarbeides krav til at atkomsten til området har tilsvarende sikkerhet mot flom som selve byggeområdet, før planen vedtas. Videre bemerker NVE følgende: "Vi merker oss at bestemmelsen til hensynssone flomfare angir at det innenfor sonen ikke kan etableres bygg for varig opphold. Hensynssonen omfatter deler av arealformålet «bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting» der politistasjonen skal plasseres. Vi antar at det er behov for å justere ordlyden i bestemmelsen. Vi anbefaler at det henvises til grunnlaget for hensynssonen i bestemmelsen (flomvurderingen fra Norconsult)."

Kommunedirektørens kommentar:

Det er innarbeidet krav til atkomsten i fht. sikkerhet mot flom i planbestemmelsene. Ordlyden i bestemmelsen til hensynssone flomfare er justert.

Saksvurdering:

Den foreslåtte endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder, vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og går ikke utover hoveddrammene i planen. Det ansees derfor at planen kan endres gjennom forenklet prosess, jfr. Plan- og bygningslovens §12-14. Det har derfor blitt gjort en begrenset høring for planforslaget, se merknader og kommunedirektørens kommentarer under saksinformasjon.

En samlokalisering av beredskapsetatene ved Tynsetbrua vil fortsatt gi en sentrumsnær, synlig lokalisering. Beredskapsmessig gir plasseringen god atkomst til brua og nordsiden av elva, videre ut til rv.3, og vil sikre en fortsatt sentral plassering for beredskapsetatene. I forhold til publikumsfunksjonen vil plasseringen medføre at politistasjonen blir liggende noe mer i utkanten enn i dagens situasjon, også i forhold til togstasjonen. Imidlertid er området en viktig del av handelssentrumet, og ligger ved atkomstporten til Tynset by. Det ligger også nært inntil en av de mest brukte bussholdeplassene i sentrum.

De aktuelle eiendommene er opparbeidet og tatt i bruk. Bygningsmassen er ombygget til brannstasjon. Containerplassen er i dag en grusplass. Gjeldende reguleringsplan angir i sine bestemmelser at området skal tilbakeføres til landbruksareal. Imidlertid ligger arealet i overordnet plan fra 2015 inne i området BO_2 Indre sentrumssone, som legger opp til en fortetting av eksisterende bolig- og næringsarealer. Det er fornuftig å videreføre bruk på et areal som allerede er opparbeidet. Arealet er heller ikke veldig stort, og hele det aktuelle området ligger innenfor dagens formål i planen. Deler av arealet er skogbevokst i dag. Det er gjort en kartlegging av området i kommunedelplanprosessen. Det ble da ikke funnet naturtypelokaliteter på tomten, eller rødlistede arter. Det medfører derfor ingen negative effekter naturmessig.

Ved endring av planen er det foruten ROS-analysen gjort en konsekvensvurdering av planendringens virkninger, dette er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen. Ut fra dette kan ikke kommunen se noen negative konsekvenser av å åpne for arealformålet, nærmere bestemt bygging av politistasjon og en samlokalisering av brann og politietatene på stedet. Det har ikke kommet inn merknader i saken som tilsier at endringen medfører uønskede konsekvenser for naboer og berørte parter.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren anser at endringen av planen 201203_01 er i tråd med bestemmelsene i PBL § 12-14 og kan behandles som en endring etter forenklet prosess. Rådmannen anbefaler at formannskapet vedtar reguleringsendringen som fremlagt i planforslaget.

Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø

Vedtaket vil ikke ha negative konsekvenser for en bærekraftig utvikling med hensyn til klima og miljø

Råd og utvalg

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

Kommunedirektørens innstilling:

Formannskapet vedtar endring av reguleringsplan for områdene ved Domus, plan ID R68, i tråd med plan og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14, med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 05.02.24
2. Planbestemmelser, datert 19.04.24
3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 31.01.24
4. ROS-analyse, datert 14.03.24

Formannskapet 02.05.2024

Behandling

Votering nr 1 - Votering over kommunedirektørens innstilling

Forslag: **Opprinnelig forslag**

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

Mot: 0 stemmer (0%)

Vedtak

Formannskapet vedtar endring av reguleringsplan for områdene ved Domus, plan ID R68, i tråd med plan og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14, med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 05.02.24
2. Planbestemmelser, datert 19.04.24
3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 31.01.24
4. ROS-analyse, datert 14.03.24