

Tynset kommune

## ► **Området ved Domus**

Planbeskrivelse til reguleringsendring med vurdering av konsekvenser



## Området ved Domus

Planbeskrivelse til reguleringsendring med vurdering av konsekvenser  
Oppdragsnr.: 52400466 Dokumentnr.: C01 Versjon: J01

**Oppdragsgiver:** Tynset kommune  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Kristin Aasen  
**Rådgiver:** Norconsult Norge AS, Brutippen 13, NO-2550 Os i Østerdalen  
**Oppdragsleder:** Kjersti Flatråker  
**Fagansvarlig:** Kjersti Flatråker  
**Andre nøkkelpersoner:** Tor Gundersen, Leif Conradi Skorem, Jakob Nordstad, Hauk Liebe

J01	2024-01-31	for bruk	KJEFLA	LEISKO	KJEFLA
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

# 1 Sammen drag

På vegne av Tynset kommune fremmes det forslag til endring av reguleringsplan for området ved Domus på Tynset.

Planendringen legger opp til å endre hvilke former for bebyggelse som tillates etablert innenfor et område som i gjeldende plan er regulert til kommunalteknisk virksomhet. Tomta som tidligere ble benyttet til kommunens renseanlegg huser i dag brannstasjonen. Det er ønske om å videreutvikle dette med ny politistasjon ved siden av. Ny kunnskap om flom, støy, hensynssone bevaring naturmiljø som ligger inne i overordnet plan er lagt inn.

Planen fra 2002 er oppgradert etter standarder for nytt lovverk, plan- og bygningslov av 2008, men arealformål og bestemmelser videreføres.

Fylkesvegen med tilhørende sideareal, busslommer og gang- og sykkelveg tegnes inn slik den er bygd for å kunne etablere gode avkjørsler med tilfredsstillende siktforhold.

Planendringen er utarbeidet av Norconsult AS, avdeling Os i Østerdalen.

Forslaget består av følgende dokumenter:

## Plandokumenter:

	Datert
- Plankart (pdf og sosi)	2024.01.31
- Bestemmelser	2024.01.31
- Planbeskrivelse for endringen med vurdering av konsekvenser (dette dokumentet)	2024.01.31

## Vedlegg:

1. Flomvurdering	2023.04.17
2. KU for kommunedelplan Tynset by	2023.06.1
3. Rapport fra Sweco Miljø - Tjønnområdet i Tynset sentrum	2021.11.086

## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Sammendrag</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bakgrunn</b>	<b>7</b>
2.1	Hensikten med planendringen	7
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	7
2.3	Konsekvensutredning	7
<b>3</b>	<b>Prosess</b>	<b>8</b>
3.1	Medvirkningsprosess	8
<b>4</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser</b>	<b>9</b>
4.1	Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Tynset sentrum	9
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	10
4.3	Tilgrensende planer	11
4.4	Temaplaner	11
4.5	Regionale strategier og føringer	12
4.6	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	12
<b>5</b>	<b>Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</b>	<b>13</b>
5.1	Beliggenhet	13
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	14
5.3	Stedets karakter	14
5.4	Topografi og landskap	15
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	15
5.6	Naturverdier	15
5.7	Trafikkforhold	16
5.8	Barns interesser	20
5.9	Friluftsliv	21
5.10	Universell tilgjengelighet	23
5.11	Teknisk infrastruktur	23
5.12	Støyforhold	24
5.13	Luftforurensing	24
5.14	Grunnforhold	25
<b>6</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget</b>	<b>27</b>
6.1	Planlagt arealbruk	27
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	27
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	29
6.4	Illustrasjoner	30
6.5	Parkering	31
6.6	Tilknytning til infrastruktur	31

6.7	Uteoppholdsareal	31
6.8	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	31
<b>7</b>	<b>Virkninger av planforslaget</b>	<b>32</b>
7.1	Overordnede planer	32
7.2	Landskap og stedets karakter	32
7.3	Sol- og skyggeforhold	33
7.4	Estetikk og fjernvirkning	33
7.5	Stedsutvikling	33
7.6	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	34
7.7	Klimatilpasning - flomfare	35
7.8	Trafikkforhold	36
7.9	Barns interesser	36
7.10	Universell tilgjengelighet	37
7.11	Folkehelseperspektivet	37
7.12	Risiko og sårbarhet	37
7.13	Jordressurser/landbruk	37
7.14	Teknisk infrastruktur	37
7.15	Økonomiske konsekvenser for kommune	37
7.16	Konsekvenser for næringsinteressene	37
<b>8</b>	<b>Innkome innspill</b>	<b>38</b>

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planendringen

Formålet med planendringen er å legge til rette for etablering av ny politistasjon på Tynset.

Planendringen endrer arealbruk og bestemmelsene for et areal som i gjeldende plan er regulert til kommunalteknisk virksomhet. Arealet som tidligere ble benyttet til kommunens renseanlegg huser i dag brannstasjonen. Det er ønske om å videreutvikle dette med ny politistasjon på tomta ved siden av.

Gjeldende plan er fra 2002 og er dermed utarbeidet etter gammel plan- og bygningslov. Planendringen følger gjeldende lov og hele plankartet er tegnet opp på nytt i tråd med denne. Arealbruken med bestemmelser er videreført, men tilpasset nye krav. Ny kunnskap om flom, støy, hensynssone bevaring naturmiljø som ligger inne i overordnet plan er innarbeidet i forslag til revisjon av plankart og bestemmelser.

Fylkesvegen, etablerte gang- og sykkelveger og sideareal er tegnet inn slik det er bygget.

### 2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult Norge AS avd. Os på vegne av Tynset kommune som forslagsstiller.

Tynset kommune eier tomta som er planlagt brukt til ny politistasjon.

### 2.3 Konsekvensutredning

Planendringen er i tråd med overordna planer for området. Det er ikke krav om full konsekvensutredning etter forskriften, men vurdering av virkninger av planendringene blir behandlet i planbeskrivelsen.

Tomta ligger relativt nær elva og det er utført en flomvurdering av tiltak. Denne ligger vedlagt.

## 3 Prosess

### 3.1 Medvirkningsprosess

Dette er en planendring fremmet av kommunen selv.

Det ble gjennomført et oppstartsmøte med kommunen og plankonsulenten 17.1.2024, hvor rammer for planarbeidet ble diskutert og fastsatt.

Grunneiere og rettighetshavere samt offentlige myndigheter ble varslet med brev og gitt anledning til å komme med innspill og merknader til planendringen. Frist ble satt til 29.2.2024.

Innkommne merknader er oppsummert i kapittel 8.

Det er ikke gjennomført medvirkningsopplegg eller informasjonstiltak ut over tilskrivning av berørte parter i forbindelse med planarbeidet.



## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Tynset sentrum

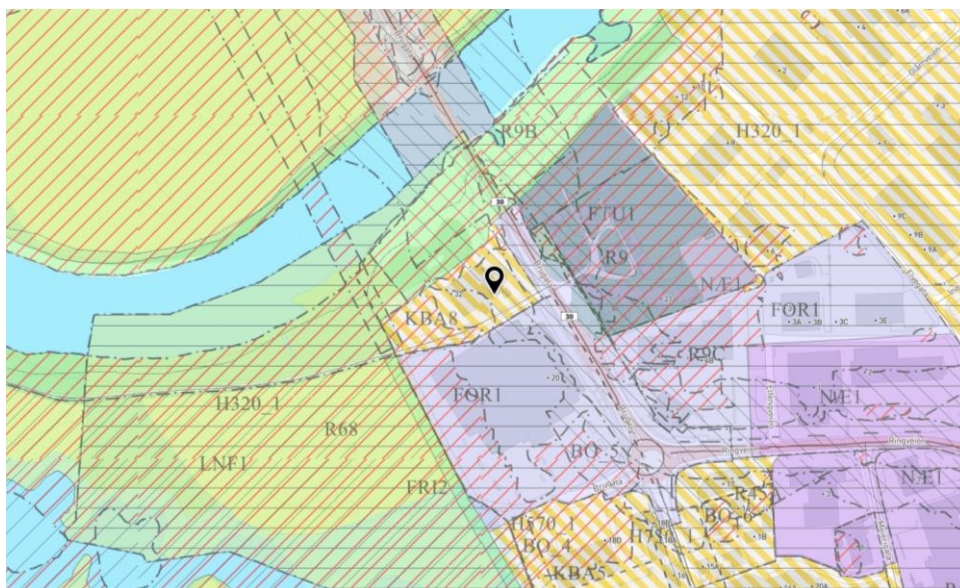
Kommuneplanen for Tynset ble vedtatt 8.10.2015.

Område ON 1 er satt av til kombinert bebyggelse og anlegg – offentlig formål og næringsformål som vist i kartutsnittet under:



Figur 1: Utsnitt fra plankartet til gjeldende kommuneplan for Tynset (kommunens kartinnsynsløsning)

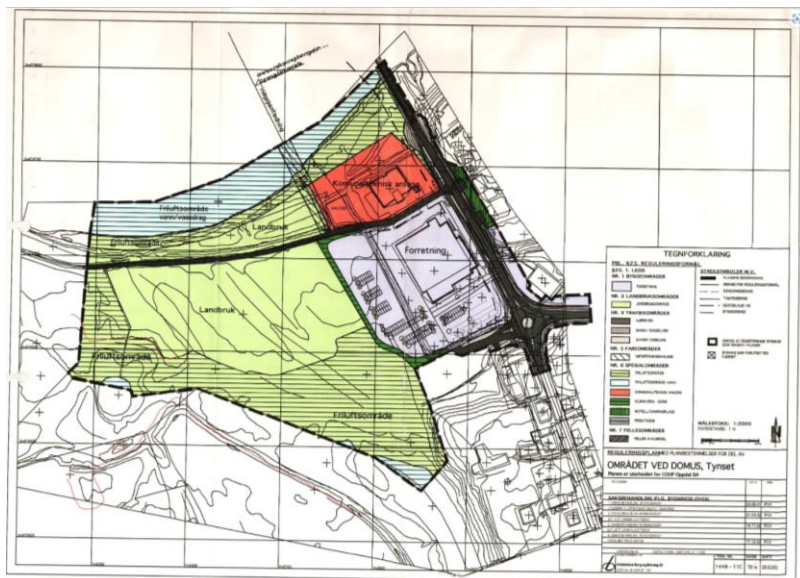
Kommunedelplan for Tynset by er under rullering og den har tatt høyde for reguleringsendringen som her blir fremmet ved at det aktuelle området foreslås avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg – offentlig formål og næringsformål.



Figur 2: Utsnitt av forslag til plankart for ny kommunedelplan for Tynset (kommunens kartinnsynsløsning)

## 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan er «Området ved Domus Tynset» vedtatt 17.12.2002.

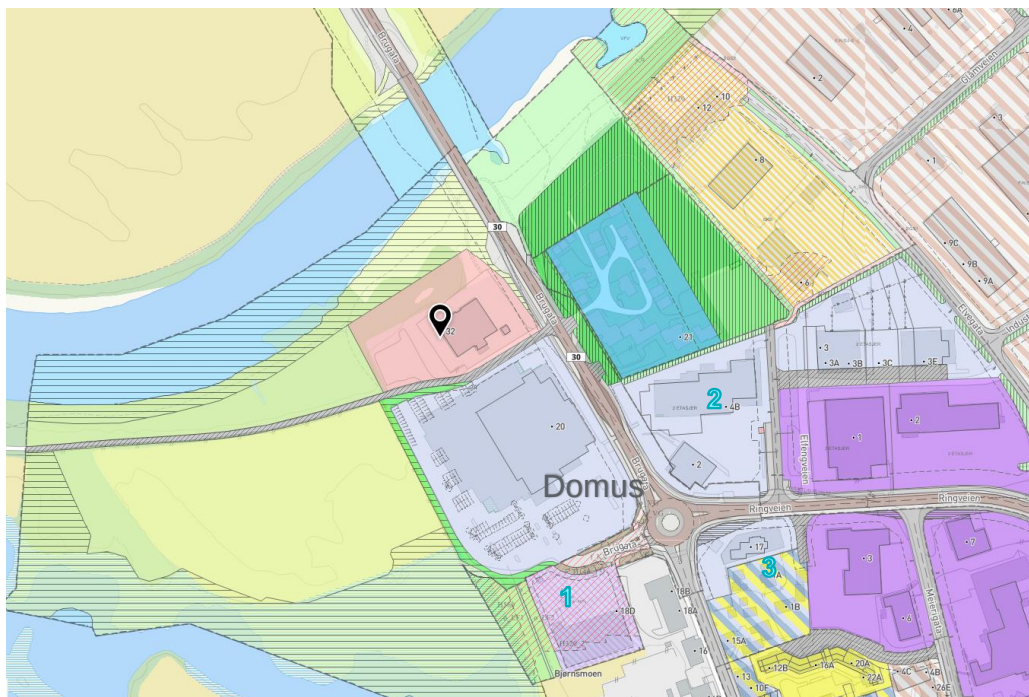


Figur 3 Plankart, gjeldende reguleringsplan

Det røde arealet er her regulert til kommunalteknisk virksomhet.

### 4.3 Tilgrensende planer

1. Reguleringsplan for Bjørnsmoen (KIWI) Elvegata (vedtatt 2018).
2. Nytrøen industriområde (vedtatt 1998)
3. Brugata – Industrigata – Meierigata – Ringveien (vedtatt 1991).



Figur 4: arealformål i reguleringsplaner i området fra kommunekart.com

### 4.4 Temaplaner

Tynset fikk ny plan for klima og energi sommeren 2023. Den legger vekt på at kommunen skal være rustet for fremtidens klima og at arealbruken skal være bærekraftig.



## Bærekraftige fjellkommuner i en grønn region

Kommunedelplan for klima og energi for  
Follidal, Alvdal, Rendalen, Tynset, Tolga og Os kommune

Klima og energiplan, pr. 21.6.23

#### Vi skal være en region

- ..som er rustet for fremtidens klima
- ..som drives med fornybar energi
- ..med bærekraftig og strategisk arealbruk
- ..der det er enkelt å velge klimavennlig transport
- ..med god ressursutnyttelse i en sirkulær fremtid
- ..med lønnsomt og bærekraftig lokalt næringsliv, med lave klimagassutslipp
- ..med kommuner som er pådrivere og legger til rette for grønn omstilling

## 4.5 Regionale strategier og føringer

*Innlandsstrategien* (Regional planstrategi for Innlandet 2020-2024) redegjør for utviklingstrekk og utfordringer, vurderer utviklingsmulighetene og tar stilling til langsiktige mål og på hvilke områder det er behov for regionale planer. Langsiktige mål er:

- Bærekraftig ressursforvaltning som gir utvikling og nye arbeidsplasser.
- Levende lokalsamfunn med bærekraftige byer, tettsteder og bygder.
- At aktører i fylket vårt får større nasjonal betydning og synlighet.

## 4.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlig planretningslinje (§ 6-2) og statlige planbestemmelser (§ 6-3) brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene til planleggingen og markere nasjonal politikk på viktige områder i planleggingen. Disse skal legges til grunn for planlegging etter plan- og bygningsloven. Aktuelle statlige planretningslinjer/-bestemmelse er:

- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barns rettigheter i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging
- Retningslinjer for luftkvalitet

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging ble sist vedtatt ved kongelig resolusjon 20. juni 2023, og skal legges til grunn for planstrategier og planer i fylkeskommuner og kommuner. Forventningene ligger til grunn for de statlige myndighetenes medvirkning i planlegginga. 2030-agendaen har fem overordnede perspektiver, Dette er sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft, samfunnssikkerhet og beredskap og samarbeid for å nå målene. De mest aktuelle bærekraftsmålene framheves

Regjeringa har bestemt at de 17 bærekraftmåla til FN skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i utfordringene, og at disse måla skal bli en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanlegginga.

## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet

#### 5.1.1 Planområdets beliggenhet

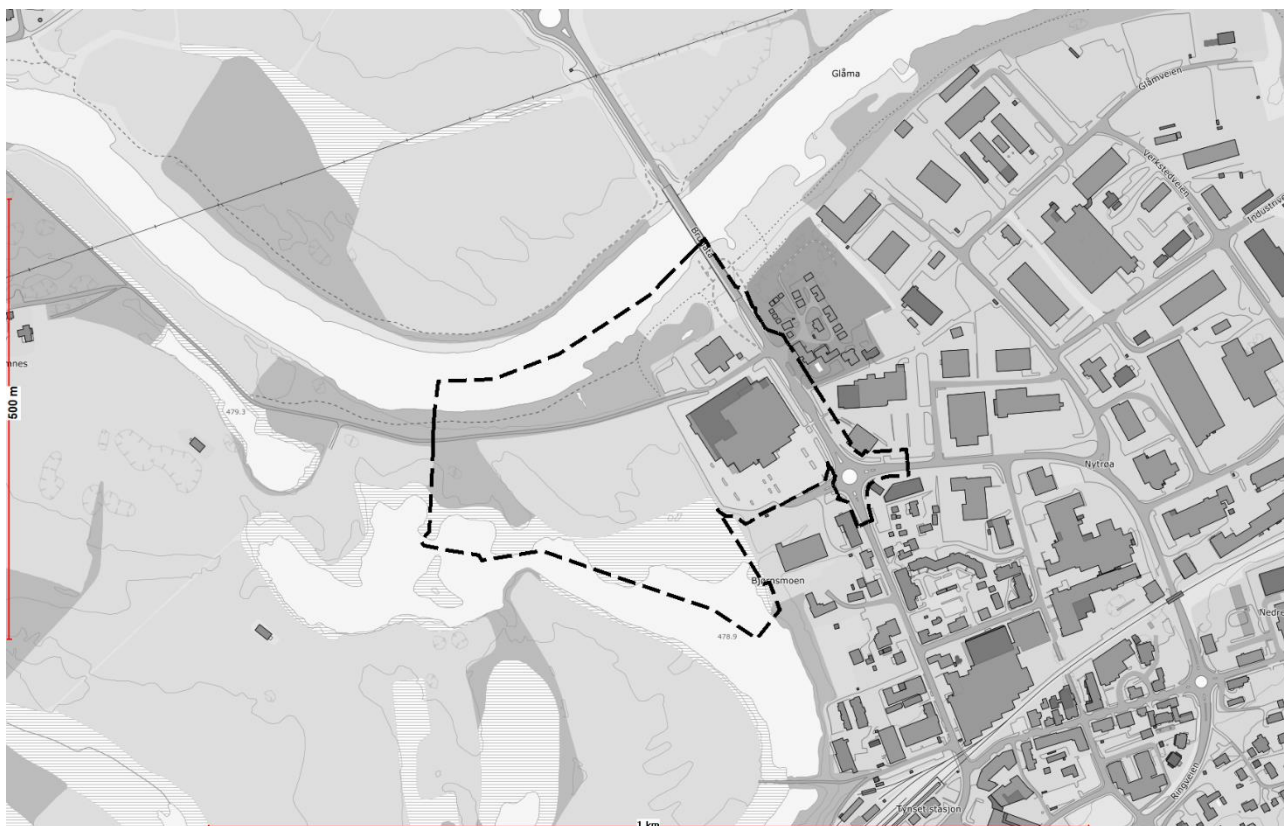
Planområdet ligger i nordvestre ytterkant av Tynset by, nær elva Glåma og fylkesveg 30 Brugata. Brugata med bru over elva er hovedtilkomsten til Tynset fra overordnet vegnett



Figur 5 Oversiktskart over Tynset, kommune kart.com

#### 5.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdets avgrensning er vist med stiplet linje for plangrense. Hele planområdet er på 123079 m<sup>2</sup>.



Figur 6 Planavgrensning

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er et typisk nærings- og handelsområde.

Kommunens brannstasjon er strategisk plassert rett ved fylkesvegen.

## 5.3 Stedets karakter

### 5.3.1 Struktur og estetikk

Tynset er regionscenter i Østerdalen og byen har ca. 2900 innbyggere. Byen består av et sentrum med butikker og servicefunksjoner og omkringliggende boligbebyggelse. Byen har sykehus, videregående skole og rådhus. Rørosbanen har stopp på Tynset stasjon.

### 5.3.2 Eksisterende bebyggelse

Domus ble bygget i 1987 og utvidet i 1995 og 2009. I dag omsetter de for 300 millioner i 12 ulike butikker med ca 110 arbeidstakere.

Renseanlegget på Tynset ble flyttet fra planområdet og inn i et nytt bygg lengre nord i 2013. Et lite bygg ble stående igjen som pumpe hus.

Høsten 2018 flyttet brannvesenet inn i lokalene der det tidligere var renseanlegg. Lokalteten har 6 fast ansatte (1,5 forebyggende, 0,5 beredskap og 4 boligseksjon) + 16 deltid brannmannskaper.

Brua og vegen inn mot Tynset ble åpnet i sin nåværende form i 2001 da brua erstattet en hengebru fra 1943.

#### 5.4 Topografi og landskap

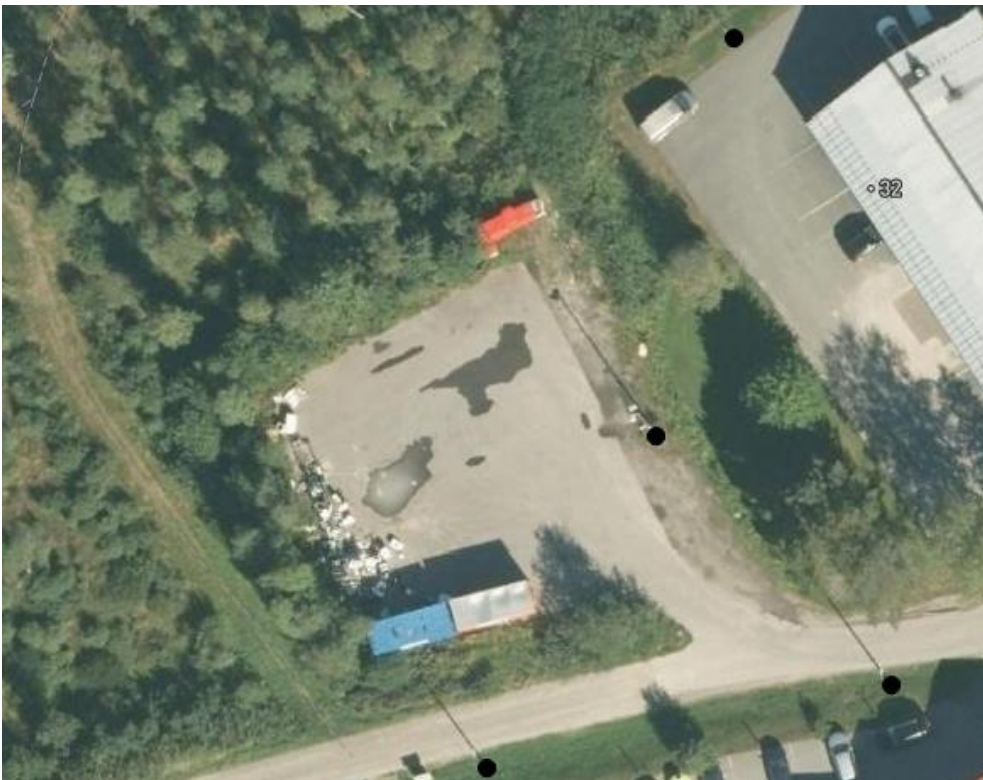
Terrenget er relativt flatt i elvedalen og landskapet er åpent. Området ligger i et fint kulturlandskap med byen øst for elva. Rundt er det høydedrag og fjell. Selve området for planendringen ligger relativt nært elva og skrår nedover mot vest.

#### 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller SEFRAK-bygg innafor planområdet i Riksantikvarens kulturminnesøk.no

#### 5.6 Naturverdier

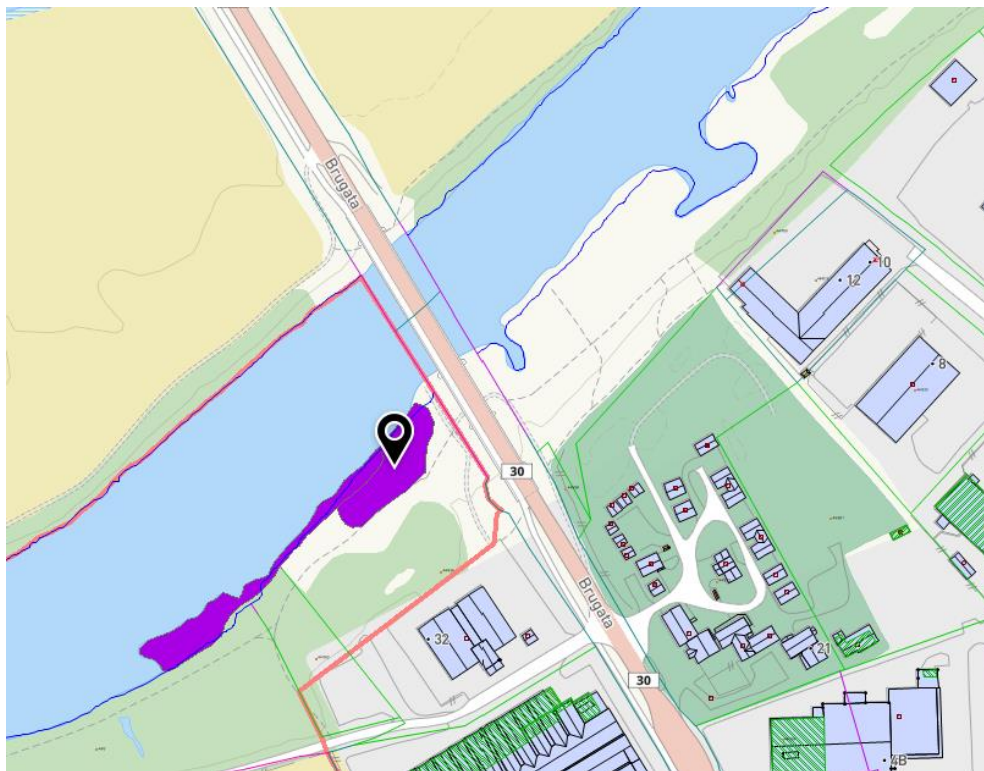
Den største delen av arealet der det skal legges til rette for etablering av ny politistasjon er per i dag en opparbeidet grusplass som har vært brukt til oppsamling av el-avfall fra en elektrobutikk i DOMUS. Dette leveres nå rett til renholds selskapet FIAS på gjenbruksstasjon. I tillegg strekker utbyggingsarealet seg ut i lauvskogen nord for grusplassen. Skogen er en del av arealet som ble kartlagt etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks (M-2209) av Sweco i 2021, på oppdrag fra Tynset kommune. Det ble da ikke funnet naturtypelokaliteter på tomten, ei heller rødlistede arter.



Figur 7 Tomteareal

I konsekvensutredning for revisjon av kommunedelplan for Tynset by er det påpekt at området ligger tett inntil Tjønnområdet som er registret som et viktig område for hekkende og rastende fugler. (Kilde: Sweco rapport 2021). Tomten ligger også nære (ca 25 meter) to naturtypelokaliteter med henholdsvis åpen flomfastmark (nær truet - NT) og flomskogmark (sårbar - VU).

Naturtypelokalitetene er markert med lilla i kartet under. Det er ingen observasjoner av rødlistearter eller andre forvaltningsrelevante arter på eller nær tomten. En fremmed art er funnet i skråningen mellom brannstasjonen og elva; Balsampoppel (svært høy risiko - SE). Denne forekomsten er utenfor aktuelt planområde.



Figur 8 Naturtypelokaliteten

## 5.7 Trafikkforhold

I KU for ny kommunedelplan for Tynset by omtales temaet trafikkforhold på denne måten;

*«Området har i dag avkjøring fra fv 30, ca 130 m sør for Tynset bru. Tynset bru er det mest trafikkerte punktet i Tynset sentrum.*

*Trafikkbelastningen på punktet er meget høy, særlig på ettermiddagene (ØF-rapport 07/2015 – Samferdsel og transportanalyse). Adkomsten deles med publikumstrafikk og varelevering til Domus,*



*trafikk/utrykning til og fra brannstasjonen, trafikk til bolig, dyrket mark, samt friluftsområdet. Samtidig er allerede brannvesenet lokalisert på nabotomten. Konsekvensen settes derfor til middels negativ.*

*Ved samlokalisering av nødetatene må det tas høyde for økt utrykningsfrekvens. Trafikale hensyn må utredes i forbindelse med en detaljregulering av område».*

Det er oversiktlige trafikkforhold da en kommer over brua på veg inn mot Tynset by. Det samme gjelder i motsatt retning om en kommer Brugata fra Tynset sentrum.



Figur 9 Bilde tatt når en kjører ut av Tynset, aktuell avkjørsel til nytt byggeområde til venstre

### **5.7.1 Kjøreatkomst**

Atkomsten til tomt for ny politistasjon er til høyre inn fra fv 30, vist på bildet under, inn på kommunal veg.



Figur 10 Bilde tatt når en kjører inn i Tynset sentrum med avkjørsel til området til høyre

Den kommunale vegen fører først til brannstasjonen som ligger nærmest fylkesvegen.



Figur 11 Avkjøring til området

### 5.7.2 Trafikkmengde

Fylkesveg 30, Brugata, har en ÅDT på ca 4800 med en andel lange kjøretøy på omkring 11 prosent (norsk vegdatabank, NVDB, Statens vegvesen).

Brannstasjonen har over flere år hatt mellom 50 og 100 utrykninger i året. Fordelingen i avkjørsel til fylkesvegen er ca 50/50 til høyre og venstre.

Brannstasjonen har 6 fast ansatte (1,5 forebyggende, 0,5 beredskap og 4 boligseksjon) + 16 deltid brannmannskaper. I tillegg har stasjonen ca 300 besøkende per år som genererer noe trafikk.

### 5.7.3 Trafikksikkerhet

Det er etablert gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Den kommunale vegen har ikke løsninger for gående eller syklende.

Fartsgrensen er 50 km/t på strekningen.

Trafikkulykker er vist som grønne punkt i kartet under, med tall fra 1989-2023:



Figur 12 Trafikkuhell registrert i nvdb, Statens vegvesen

Det er registrert to uhell i aktuell avkjøring til nytt byggeområde. Det ene var i 2016 hvor to kjøretøy var involvert da en tok en høyresving foran kjørende som kom i motsatt retning. Neste registrering er fra 2019 da det skjedde en ulykke ved avsvingning fra samme kjøreretning. Her var en personbil og en lett motorsykkel involvert. Det er ikke gitt opplysninger om skadeomfang.

### 5.7.4 Parkering

Brannstasjonen har stor parkering til sine biler og ansatte. Det er 19 P-plasser og 1 HC-plass.



Figur 13 Brannstasjonen sett fra Brugata

Domus har egen parkering til sine kunder med tilkomst via rundkjøringen i Brugata.



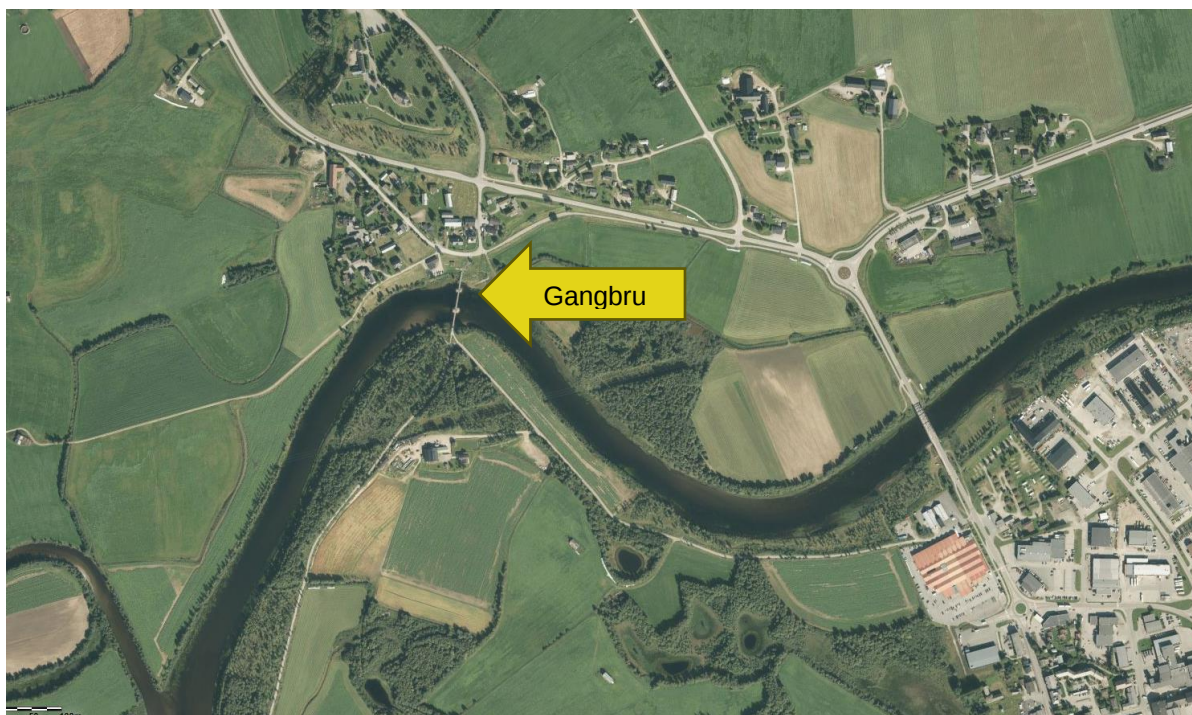
Figur 14 Innkjøring til forretningene

## 5.8 Barns interesser

Planområdet framstår i dag som lite attraktivt for barn da det er mye vegareal og forretninger som preger området.

Langs elva er det et friområde med stier hvor det blant annet er kjørt opp skiløype om vinteren. Tilkomst til dette går via den kommunale vegen.

Gårdsvegen er del av Nebyrunden som fører til gangbru over Glåma. Den er mye brukt av barn og unge på veg til skole og fritidsaktiviteter i sentrum.

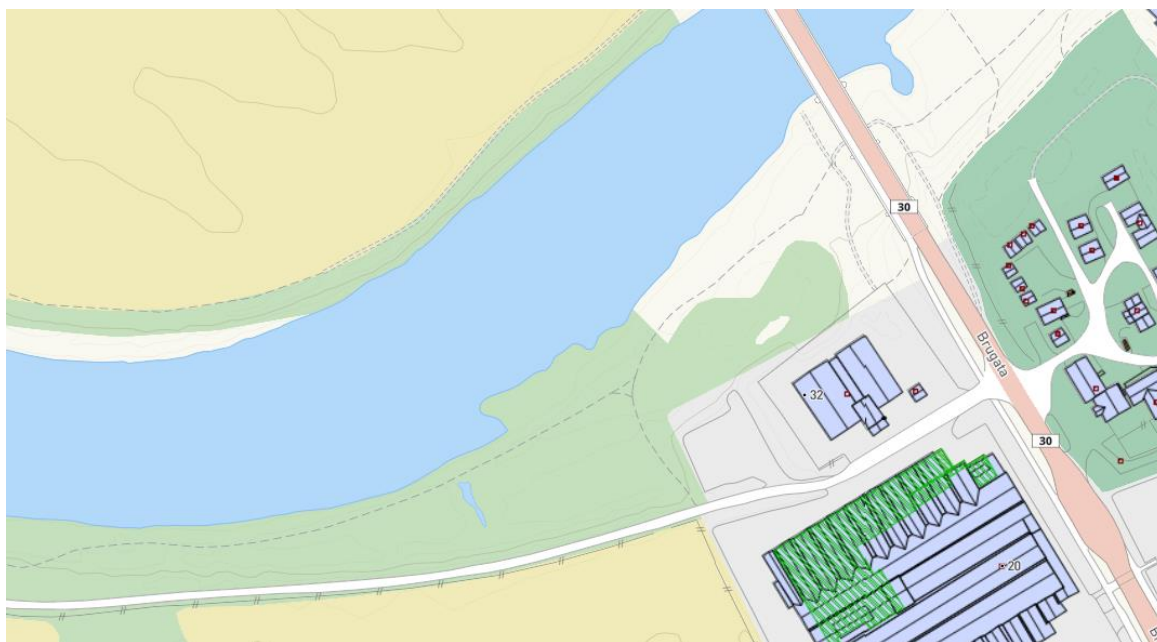


Figur 15 Gangbruas plassering

Forslag til ny kommunedelplan for Tynset legger opp til (fremtidig) bedre forbindelseslinje vest for Domus/mot Bjørnsmojordet, noe justert fra tidligere plan for atkomst til turvei og gangbrua (Nebybrua).

## 5.9 Friluftsliv

Langs elva Glåma er det regulert til Friluftsområde. Dette sikrer strandsona og tilkomst til elvebredden og elva. I kartet er en stiplet linje tegnet inn der det går sti. Stien fortsetter under brua og nordøstover. Skiløypa går ut vest for arealet som er tenkt til ny politistasjon, nord for gardsvegen, og følger elva vestover.



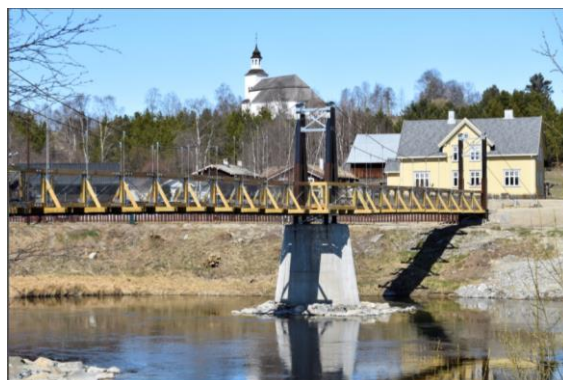
Figur 16 Stier i området

I naturbasen er dette området markert som et viktig friluftsområde i jordbrukslandskapet.

På bildet under ser vi Nebyrunden som er mye brukt av folk på Tynset. Vegene følger elva på østsiden og går i en gangbru over i nordre del. Nebybrua ble gjenåpnet som gangbru i mai 2020.



Figur 17 Nebyrunden



Figur 18 Gangbrua

Ny adkomst til turvei er lagt inn som framtidig i ny kommunedelplan for Tynset by jf punkt 5.8.

## 5.10 Universell tilgjengelighet

Det er relativt flatt i området og areal med tilkomst skal tilrettelegges for publikum på en slik måte at det skal være tilgjengelig for alle. Parkering og inngang skal etter oppbygging av terreng ligge på samme høyde. Inngangen skal være vendt mot offentlig veg og lett synlig. Det er gode muligheter for etablering av HC parkering.

Den aktuelle tomten for ny politistasjon ligger ca 550 meter i rett linje fra Tynset skystasjon i sentrum. Det er bussholdeplass i Brugata ca 150 m unna.

## 5.11 Teknisk infrastruktur

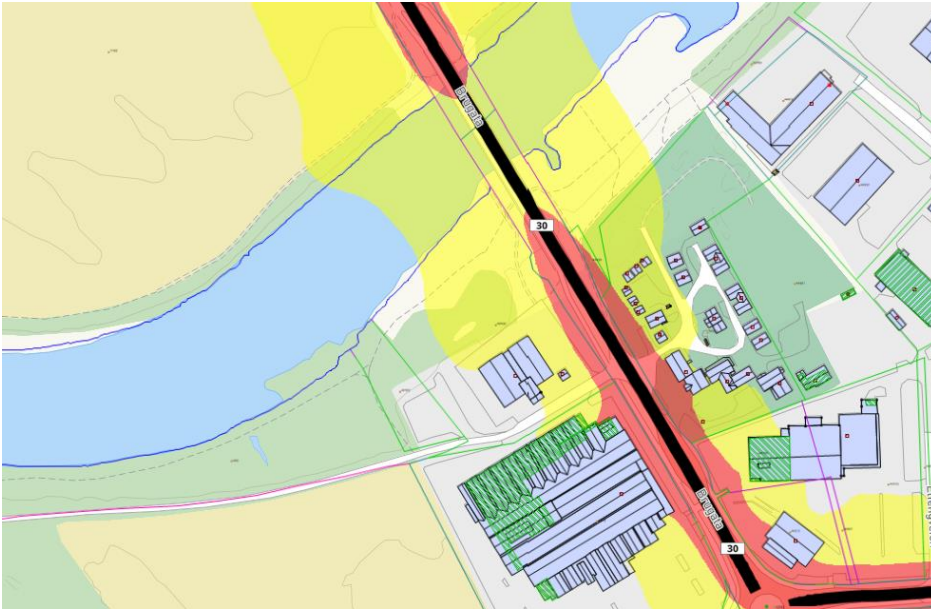
Vann og avløp ligger tilgjengelig i planområdet og har kapasitet til foreslått tiltak.

Strømforsyning er på plass i planområdet. De svarte prikkene i bildet under er strømstolper. Høyspentlinje i fra forrige plan er tatt vekk.



Figur 19 strømstolper i området

## 5.12 Støyforhold



Figur 20: Støyvarselkart SVV

Arealet ligger i gul støysone, men brannstasjonen vil skjerme den aktuelle tomta for politistasjonen mot støy fra trafikken i Brugata.

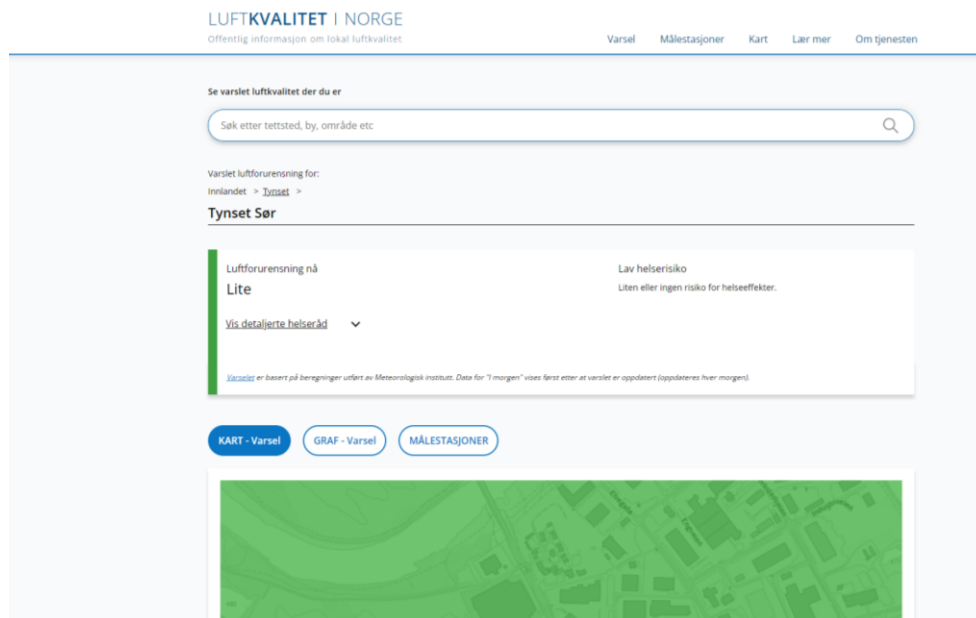
Det planlegges ikke bebyggelse i rød sone.

Det stilles ikke krav til utendørs støynivå for kontorbygg og næringsbygg med tilhørende uteplasser, jf. T-1442.

## 5.13 Luftforurensing

Miljødirektoratet sin side luftkvalitet i Norge viser varsel for luftkvaliteten. Under ser vi visning tatt ut fredag 2024.01.19.





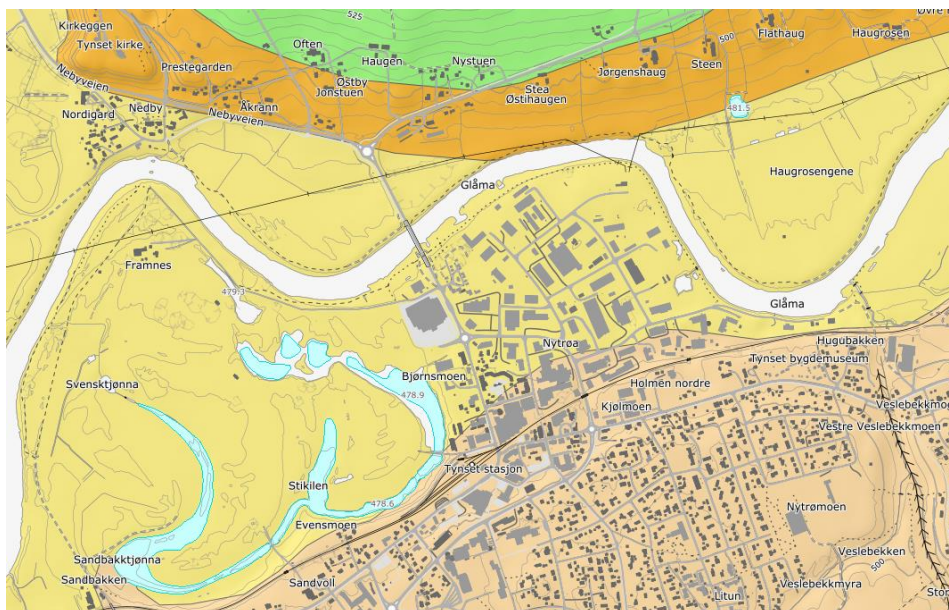
Figur 21 Utsnitt fra nettside

Luftforurensning har mange kilder og knyttes gjerne til industriproduksjon og støv fra vegtrafikk, men kan og komme fra landbruksdrift og privat fyring med ved.

## 5.14 Grunnforhold

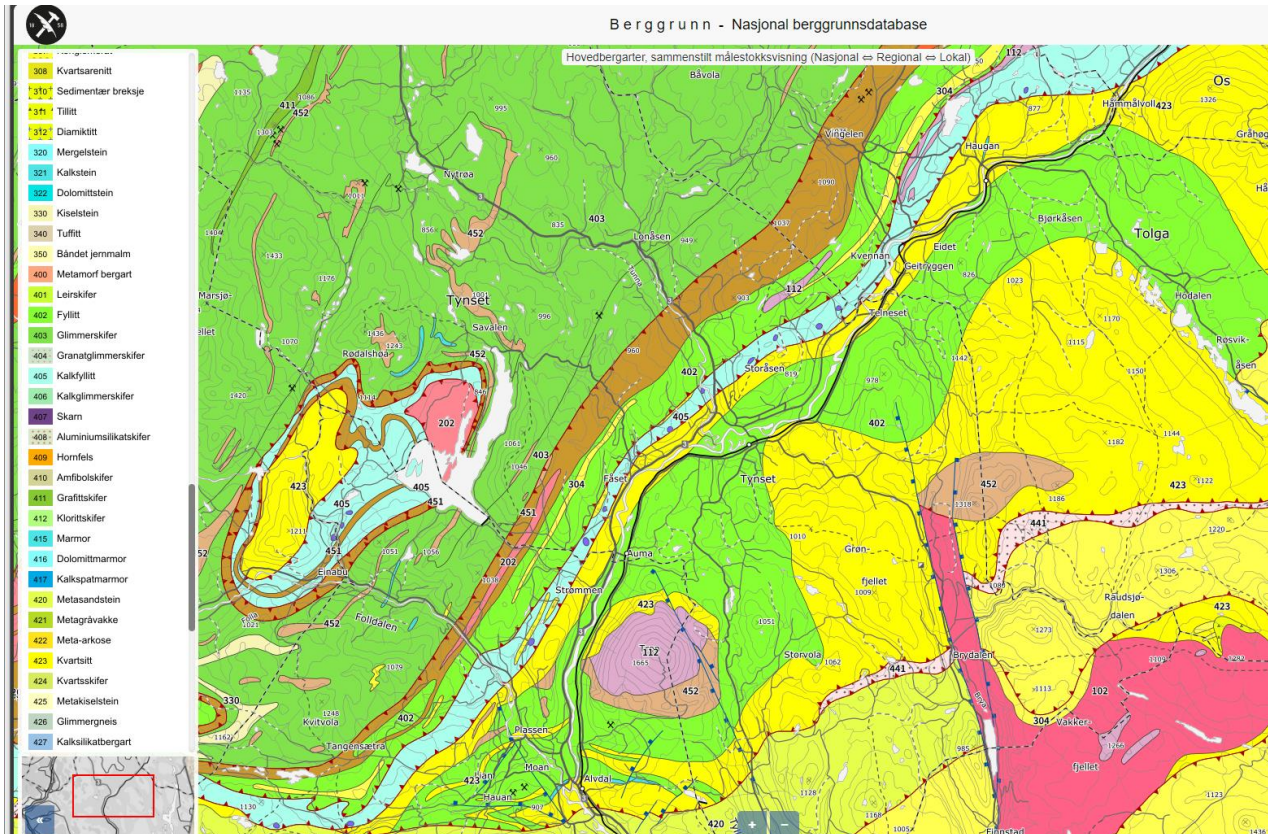
Området har ifølge NGUs kartinnsynsløsning moderat til lav aktsomhet i forhold til radon.

Løsmasser i planområdet består av elve- og bekkevannsavsetning med god infiltrasjonsevne, og har antatt betydelig grunnvannspotensial.



Figur 22 Løsmasser, kilde NGU

Berggrunnen er Fyllitt (402) i Norges geologiske undersøkelser, NGU, sine kart.



Figur 23 Berggrunn

«Fyllitt er en omdannet bergart med tydelig skiffrighet, som spalter til tynne plater langs flak av glimmermineraler. Bergarten kjennetegnes av silkeglans på kløvflatene og liten kornstørrelse. Fyllitt er vanligvis grønnlig eller grålig, men fargen kan variere fra rustrød til nesten svart. Den mørke fargen skyldes grafitt, som stammer fra organiske rester. Fyllitt dannes ved lavgrads regional metamorfose av leire, og er meget vanlig i Norge. Mye brukt som naturstein.» Kilde: NGU

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

#### 6.1.1 Reguleringsformål

Tabell 1 - Oversikt arealbruk i planområdet.

SOSI-kode	Reguleringsformål	Areal (m <sup>2</sup> )
	<b>Bebyggelse og anlegg</b>	
1150	Forretning	20508
1160	Privat eller offentlig tjenesteyting	6817
1173	Campingplass	652
1542	Avløpsanlegg	68
	<b>Sum bebyggelse og anlegg</b>	<b>28218</b>
	<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
2010	Veg	173
2011	Kjøreveg	2058
2015	Gang- og sykkelveg	1606
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	2923
2073	Kollektivholdeplass	254
	<b>Sum samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>6841</b>
	<b>Grønnstruktur</b>	
3060	Vegetasjonsskjerm - klimasone	1325
	<b>Sum grønnstruktur</b>	<b>1325</b>
	<b>Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift</b>	
5110	Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift	33838
5130	Friluftformål	38744
	<b>Sum landbruk, natur, friluftsliv og reindrift</b>	<b>72582</b>
	<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>	
6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	10234
	<b>Sum Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>	<b>10234</b>
	<b>Sum alle arealformål</b>	<b>119200</b>

### 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Reguleringsformål fra eksisterende plan blir videreført i denne planendringen. Tomt for tidligere renseanlegg blir endret fra «kommunalteknisk virksomhet» til arealformål «offentlig eller privat tjenesteyting» for å legge til rette for etablering av ny politistasjon.

## **6.2.1 Bebyggelse og anlegg**

### **6.2.1.1 Forretning (FOR)**

Området reguleres til forretningsformål, og er bebygd med kjøpesenteret Domus, med dagligvarebutikk, detaljforretninger og kafeteria med tilhørende kjøreareal og parkering.

### **6.2.1.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (o T)**

Dette arealet vil huse dagens brannstasjon og framtidig politistasjon. Det er satt av areal til parkering på egen tomt.

Kort omtale av tillatt utnyttelsesgrad og byggehøyder.

### **6.2.1.3 Campingplass (C)**

En stripe nord for Brugata er fra før regulert til campingformål, noe som videreføres.

### **6.2.1.4 Avløpsanlegg (o AV)**

Et mindre areal dekker bygg med teknisk installasjon til renovasjon.

## **6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **6.2.2.1 Veg (V)**

Avkjørsel før brua, på nordsida av Brugata.

### **6.2.2.2 Kjøreveg (KV)**

Kjørevegene i planområdet er tegnet inn i plankartet slik de er bygget. Framtidig løsning på kommunal veg er tegnet inn som planlagt.

### **6.2.2.3 Gang- og sykkelveg (GS)**

Eksisterende gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen er regulert inn i plankartet som bygget.

### **6.2.2.4 Annen veggrunn – teknisk veganlegg (AVG)**

Vegkanter, grøfter og skjæringer er angitt som annen veggrunn.

### **6.2.2.5 Kollektivholdeplass (KH)**

Bussholdeplasser langs Brugata.

### **6.2.2.6 Grønnstruktur - vegetasjonsskjerm (VS)**

I eksisterende plan ligger en «Klimavernsone» som er videreført som grønnstruktur og vegetasjonsskjerm.

### **6.2.2.7 Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift (LNFR)**

Arealformål landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift er satt av til tradisjonelt jord- og skogbruk.

Friluftsområder er videreført og lagt inn.

#### 6.2.2.8 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl 12-5 nr 6) Friluftsområde i vann (FLV)

Arealer i elva Glåma er satt av til Friluftsområde i vann.

### 6.2.3 Hensynssoner

#### 6.2.3.1 Frisiktsone (H140)

Alle avkjørsler til offentlig veg skal ha markerte frisiktsoner i plankartet med tilhørende bestemmelser.

#### 6.2.3.2 Støysone (H210 og 220)

#### 6.2.3.3 Faresone (H320) – flomfare

Fare for flom langs elva er lagt som faresone, og det er angitt en bestemmelse som forbyr etablering av bygg for varig opphold innenfor sonen.

#### 6.2.3.4 Friluftsområde (H530)

Strandsona langs Glåma er satt av til eksisterende friluftsområde.

#### 6.2.3.5 Bevaring naturmiljø (H560)

Beskriv bakgrunn + kva bestemmelser som er gjeve til sona.

### 6.2.4 Rekkefølgebestemmelser

Det er gitt rekkefølgebestemmelser som skal ivareta følgende forhold:

- krav om situasjonsplan, utomhusplan og fasadetegninger
- krav om etablering av sikre løsnings for gående og syklende, tilkomst til landbrukseiendom og friluftsområde langs elva

## 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Ny bebyggelse vil plasseres sørvest for eksisterende brannstasjon i tråd med flomrapportens krav til sikker byggehøyde.

Tomta vil bygges opp til å ligge på samme nivå som brannstasjonen.

### 6.3.1 Bebyggelsens høyde

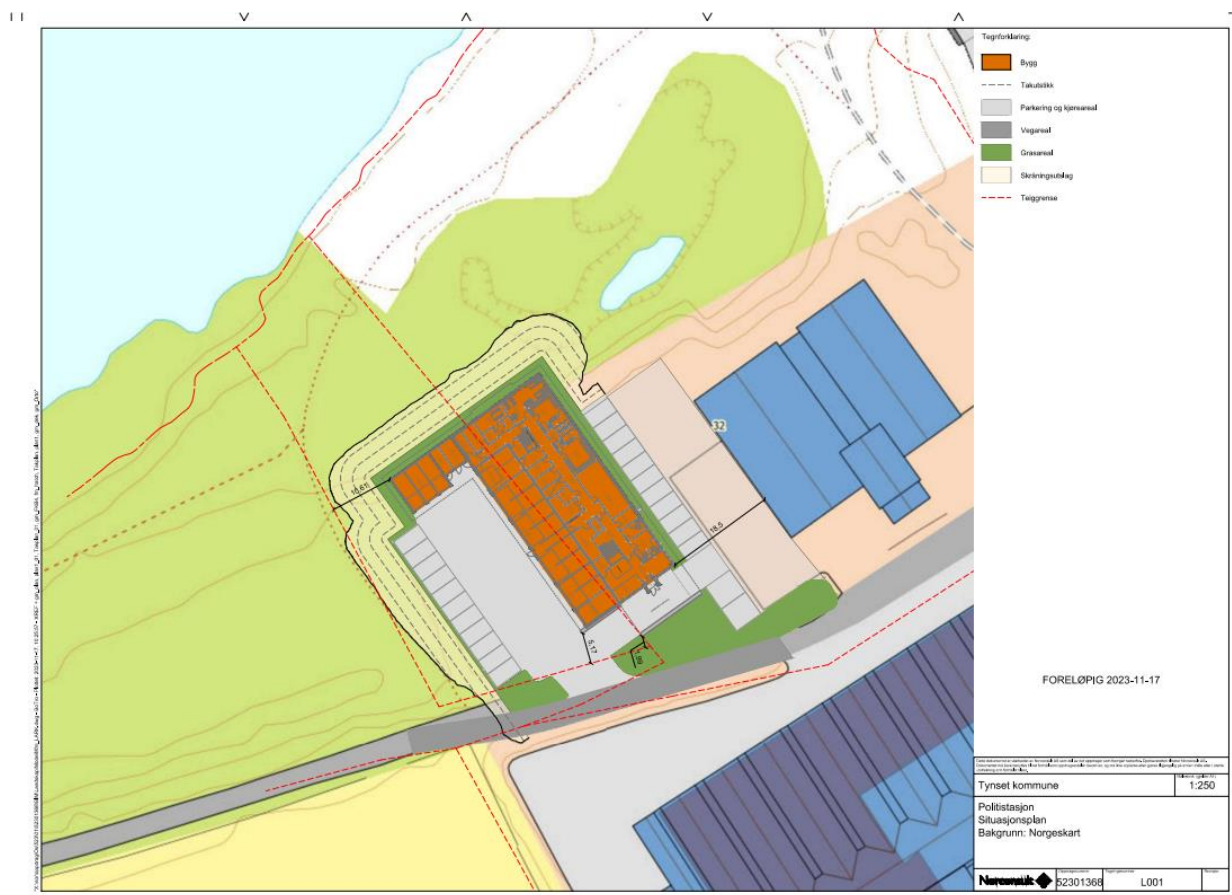
Bebyggelsens mønehøyde skal ikke være mer enn 10 m over planert terreng.

### 6.3.2 Grad av utnytting

Utnyttelsesgraden på tomte til ny politistasjon er satt til %BYA 50-80%.

### 6.4 Illustrasjoner

Situasjonsplanen under viser forslag til plassering av nytt bygg med tilhørende parkering og avkjørsel.



Figur 24 Situasjonsplan utarbeidet av Norconsult



Figur 25: Arkitektens skisseforslag (kilde Norconsult)

## 6.5 Parkering

Det blir lagt til rette for parkering til utrykningsbiler og noen ansatte i garasje. I tillegg legges det opp til om lag 20 plasser ute til ansatte og gjester, deriblant en parkeringsplass for forflytningshemmede.

## 6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det er eksisterende infrastruktur for vann og avløp, samt overvann og strøm i området.

### 6.6.1 Kjøreatkomst

Adkomst til politistasjonen blir fra fylkesveg 30, videre inn på kommunal veg forbi brannstasjon og så inn på egen tomt med parkeringsareal til høyre.

### 6.6.2 Utforming av veger

Kjøreveger er tegnet inn i plankartet slik de er bygget.

## 6.7 Uteoppholdsareal

Utomhusplanen skal vise utforming av utomhusarealer med terrengbearbeidelse, beplantning, belegg og belysning.

## 6.8 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Nye tiltak skal koble seg på eksisterende infrastruktur.

## 7 Virkninger av planforslaget

### 7.1 Overordnede planer

#### 7.1.1 Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel åpner for kombinert bebyggelse og anlegg – offentlig formål og næringsformål. Planendringen som fremmes legger til rette for offentlig tjenesteyting. Det foreslåtte formålet vurderes å være i tråd med formålet i overordnet plan.

#### 7.1.2 Reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan er området regulert til kommunalteknisk virksomhet

Etablering av politistasjon er ikke i tråd med formålet i gjeldende plan, og denne planendringen fremmes for å gi grunnlag for denne etableringen.

Den mest vesentlige virkningen av planforslaget er at en ønsker å etablere en publikumsretta virksomhet, noe som medfører mer trafikk til og i fra området..

### 7.2 Landskap og stedets karakter

Bildet under viser vegen inn til arealet samt dagens brannstasjon til høyre.



Figur 26 Domus til høyre og brannstasjonen til venstre

Bygningsvolumer vil framstå som relativt lave og vil ikke virke dominerende i forhold til landskapet eller omkringliggende næringsbebyggelse. Virkningene for omgivelsene vurderes som akseptable. Planområdet er sentrumsnært med svært god kollektivtilgjengelighet. Planforslaget er i tråd med overordnede mål for byutviklingen.



### 7.3 Sol- og skyggeforld

Hele området er relativt flatt og skr ner noe ned mot elva i sørvest. Det er åpent og har sol hele året. Eksisterende bebyggelse i området er ment for forretninger og tjenestetilbud samt brannstasjon. Det er ingen boliger eller annen bebyggelse i området som har krav om gode uteoppholdsarealet.

### 7.4 Estetikk og fjernvirkning

Et moderne bygg med ny politistasjon kan tilføre området nye kvaliteter. Dagens bebyggelse er enkel og funksjonell og gjenspeiler den tida det er satt opp i.

Nye bygg og tiltak her vil bli synlig fra brua når man kjører inn til Tynset by fra vest.

Arkitektens skisseforslag sett fra brua:



Figur 27: Illustrasjon som viser arkitektens skisseforslag sett fra brua (kilde Norconsult)

### 7.5 Stedsutvikling

En sentrumsnær politistasjon kan skape trygghet i samfunnet ved at folk ser at politimyndigheten er til stede i byen. Situasjonen vil ikke endre seg i særlig grad ved å flytte stasjonen fra dagens plassering til ny da det er korte avstander her, ca 550 m, men den vil bli liggende mer i utkanten enn dagens.

En politistasjon er en offentlig institusjon som skal tjene hele befolkningen, ikke bare i byen, men i en s rre region.



Figur 28 Plassering av ny politistasjon i forhold til eksisterende

## 7.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Alle tiltak som kan påvirke naturmangfoldet skal vurderes etter bestemmelser om bærekraftig bruk i naturmangfoldloven kap. II. Bestemmelser om bærekraftig bruk omfatter naturmangfoldloven §§ 8-12:

§ 8 setter krav til kvaliteten på kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold.

§ 9 gir bestemmelser om bruk av føre-var- prinsippet.

§ 10 setter krav til vurdering av samlet belastning på naturmangfoldet (som følge av tiltaket), og disse vurderingene skal sees opp mot § 4 (forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer) og § 5 (forvaltningsmål for arter).

§ 11 slår fast at kostnadene ved miljøforingelse skal bæres av tiltakshaver.

§ 12 sier at tiltaket skal utføres ved hjelp av mest mulig miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

### 7.6.1 Vurdering etter Naturmangfoldloven

I forbindelse med konsekvensutredning for kommunedelplan for Tynset by (Feste Nordøst AS, 2023), ble tomten utredet, basert på en kartlegging og rapport gjennomført av Sweco i 2021.

Tomt og område tenkt til ny politistasjon ligger i stor grad på et areal som allerede er opparbeidet, men som også strekker seg ut i en lauvskog. Lauvskogen er dominert av relativt ung bjørk, med vierarter i busksjiktet. Det er ikke funnet rødlistearter, naturtyperlokalteter eller andre naturverdier innenfor byggeområdet som nå er satt av i forslag til reguleringsplan. Det er registrert to naturtyperlokalteter nær byggeområdet, ved Glåmas

elvbredd. Dette er en utover åpen flomfastmark (NT) av moderat kvalitet og en flomskogsmark (VU). ifølge Miljødirektoratets Naturbase. Disse ligger ikke i selve byggeområdet, men helt i vannkanten på elva.

Byggeområdet ligger tett inntil (omtrent 60 m) Tjønnområdet som er omtalt som et viktig område for hekkende og rastende fugler (Sweco rapport 2021), og som er kartfestet som et funksjonsområde for fugl hos Miljødirektoratet (i Naturbase). Dette funksjonsområdet strekker seg fra jordet sørvest for tomten, og videre sørvestover ut i våtmarksområdet mellom Tynset sentrum og Glåma. Her er det raste- og hekkeområde for flere rødlistede fuglearter. Disse kan være sårbare for forstyrrelser om våren, da de er på trekk og hekker. Den delen av funksjonsområdet som ligger nærmest utbyggingsområdet er et jorde, og dette blir trolig i størst grad brukt til rasting, og ikke hekking.

En svært viktig naturtypelokalitet kartlagt etter DN-håndbok 13 ligger omtrent 120 meter unna byggeområdet, og vil ikke bli påvirket.

Konsekvensutredningen fra 2023 konkluderer med at utbygging av denne tomten vil ha lite negative konsekvenser for naturmangfold. Eventuelle utfyllinger i forbindelse med bygging vil føre til at elven får noe mindre areal å flomme over på.

Tomten er liten og oversiktlig, og aktuell natur er innenfor kartleggingsområdet som ble kartlagt av Sweco i 2021. I tillegg er tomten vurdert spesifikt i konsekvensutredningen fra 2023. Relevante offentlige databaser er på nytt sjekket i januar 2024. Kunnskapsgrunnlaget (§8) anses derfor som godt.

Ettersom kunnskapsgrunnlaget er godt, kommer føre-var prinsippet (§9) i liten grad til anvendelse ved vurdering av verdi og påvirkning på natur. For å ivareta nærliggende naturområder er det regulert inn hensynssone for naturmiljø sørvest for tomten, på jordet som overlapper med funksjonsområdet for fugl, og som strekker seg ut i skogen og våtmarka sør for jordet. I bestemmelsene er Swecos rapport og anbefalingene der lagt til grunn.

Ettersom tiltaket i svært liten grad vil føre til utbygging av natur, vil tiltaket i liten grad bidra til samlet belastning (§10) på arter og økosystemer. Likevel vil tiltaket kunne føre til økt menneskelig ferdsel i retning av raste- og hekkeområdene for fugl, noe som kan føre en liten økning samlet belastning på disse artene.

Det legges til grunn at kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver, i henhold til §11. Ved iverksettelse av tiltak skal tiltakshaver i henhold til §12 brukes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Lokaliseringen av tiltaket anses som miljøforsvarlig.

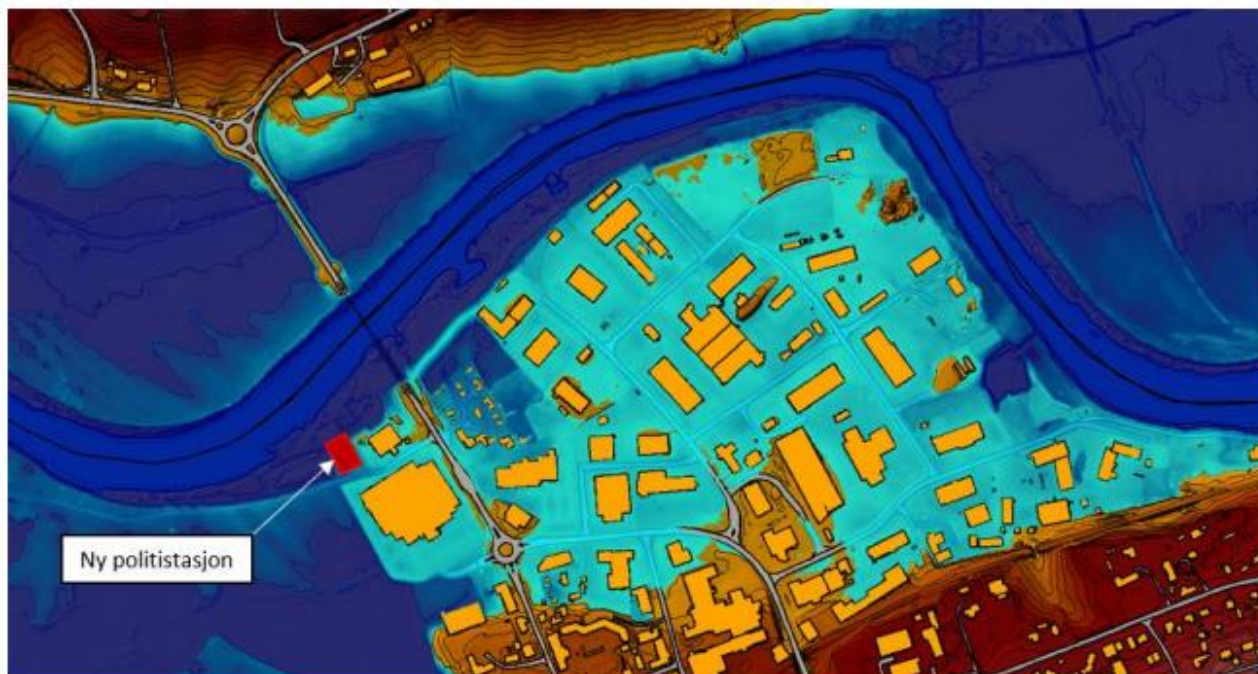
Kunnskapen som ligger til grunn med hensyn på forekomster av naturverdier og effekter av tiltaket vurderes samlet sett å oppfylle bestemmelsene om bærekraftig bruk gitt i §§ 8-12 i naturmangfoldloven kap. II.

## 7.7 Klimatilpasning - flomfare

Den nye politistasjonen faller inn under sikkerhetsklasse F3 og skal plasseres, sikres eller dimensjoneres for å tåle en 1000-årsflom.

*«Utførte beregninger tilsier at 1000-årsflom i vassdraget gir en vannstand på 482,63 moh. der ny politistasjon er planlagt. Hvis denne vannstanden ilegges et sikkerhetspåslag på 0,14 meter gir det **en sikker byggehøyde som minimum bør være 482,77 moh.** Sikkerhetspåslaget er fastsatt ved å vurdere kvaliteten på det hydrologiske grunnlaget og kalibreringsdataene. Hvis vannstanden står opp til 482,77 moh. vil store områder rundt den nye politistasjonen være oversvømt.» Flomanalyse 2023*

Adkomstvegen inn til området med avkjørsler inn til tomtene må også legges på sikker byggehøyde slik at tilkomsten sikres ved en flomsituasjon. Dette er sikret i bestemmelsene.



Figur 6 Kart som viser oversvømmelse ved 1000-årsflom inkl. sikkerhetspåsag.

Tilføring av masser for oppfylling av tomt må kjøres til da det ikke finnes på tomta eller i umiddelbar nærhet.

## 7.8 Trafikkforhold

Eksisterende politistasjon ligger i sentrum av Tynset. Det er ikke forventet noen økning i trafikk, men en litt annen fordeling på grunn av flyttingen. Det vil gå litt flere turer mot sentrum og østover på fylkesvegen enn i dagens situasjon. Mange av turene per i dag er utrykninger vestover til riksveg 3 og ulykkehendelser der.

Trafikken på den kommunale vegen vil naturlig nok øke med antall utrykninger og besøk til politistasjonen.

For å ivareta trafikksikkerheten i området skal det etableres separat løsning for gående og syklende. Planen legger opp til å etablere en separat løsning, noe som er sikret med rekkefølgekrav i planens bestemmelser. Det er og planlagt ny adkomst til landbruks- og turvegen som omtalt i pkt 5.8.

Trafikksikkerheten for myke trafikanter anses å være godt ivaretatt med etablerte kryssinger i Brugata.

## 7.9 Barns interesser

Friluftsområdet med gårdsvegen er mye brukt av barn og unge. Denne går mellom varelevering til Domus og tomt til brannvesen og politi.

Etablering av politistasjon i området vil påvirke trafikksikkerheten til gående og syklende da trafikken her vil øke. Denne vegen blir brukt som skoleveg. Det er satt krav om å etablere en separat løsning før nye bygg med publikumsrettet virksomhet kan tas i bruk.

Ny kommunedelplan for Tynset by legger opp til (fremtidig) bedre forbindelseslinje vest for Domus/mot Bjørnsmojordet.

### **7.10 Universell tilgjengelighet**

En politistasjon er et bygg som må være tilgjengelig for alle uavhengig av funksjonsnedsettelse eller ikke. Det må legges stor vekt på universell utforming for å sikre tilgjengelighet. Planens bestemmelser setter krav til dette.

Arealet med tilkomst skal tilrettelegges for publikum på en slik måte at det skal være tilgjengelig for alle. Parkering og inngang til publikumsmottak skal ligge på samme høyde med trinnfri inngang. Inngangen skal være vendt mot offentlig veg og lett synlig. Det skal være mulig å stoppe rett ved inngangen.

### **7.11 Folkehelseperspektivet**

Friluftsområdet med gårdsvegen, Nebyrunden, er mye brukt av folk på Tynset. Det er nylig investert i oppgradering av veggen og gangbru over elva. Tilkomsten til denne må sikres og det legges krav om dette i bestemmelsene. Det er planlagt ny tilkomst til turvegen i overordnet plan, kommunedelplan for Tynset by.

### **7.12 Risiko og sårbarhet**

En overordnet farekartlegging i forhold til risiko- og sårbarhet er nylig gjort i forbindelse med arbeid med kommunedelplan for Tynset by som er under revisjon.

Det ble utarbeidet en rapport om flom som er lagt ved her.

### **7.13 Jordressurser/landbruk**

Planendringen vi ikke ha noen påvirkning på jordressurser eller landbruk.

### **7.14 Teknisk infrastruktur**

Det er eksisterende teknisk infrastruktur som vann og avløp i området som skal benytte til nye byggetiltak. Noe må legges om for å få traseer i veg- og parkeringsarealer eller grøfter, og ikke under nytt bygg.

Kapasiteten er god på elektrisk kraft, vann og avløp.

Overvannshåndtering må dimensjoneres for flere tette flater.

### **7.15 Økonomiske konsekvenser for kommune**

Kommunen står som utbygger og skal leie ut til politiet.

### **7.16 Konsekvenser for næringsinteressene**

En politistasjon i nær tilknytning til forretningene i Domus vil kunne tiltrekke noen flere kunder til å handle her.

Det vil være viktig at etableringen av politistasjon ikke blir til hinder for vareleveringen som ligger på baksiden av Domusbygget og vender mot tomt tiltenkt politistasjonen.

## 8 Innkomne innspill

Offentlige sektormyndigheter

Avsender, Dato	Innspill, oppsummert	Kommentarer

Andre høringsinstanser

Avsender, Dato	Innspill, oppsummert	Kommentarer