



# Planbestemmelser

## Plan-ID 201302

**Arkivsak:** 12/1346  
**Arkivkode:** PLA 201302  
**Sakstittel:** REGULERINGSPLAN FOR KONGSVEIEN  
**Sist revidert:** 29.01.19

Det regulerte området er vist på plankart med Plan-ID 201302, datert 04.10.18. Planområde omfatter totalt ca. 34 daa.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense. I tillegg til disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

---

## 1. FELLESBESTEMMELSER

### **1.1. *Krav til byggesøknad - illustrasjonsplan***

Med byggesøknad skal det følge plan-, snitt- og fasadetegninger, som illustrerer bygningens form og volum, høyder, detaljer og materialbruk. Som del av byggesøknaden vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 der det er gjort rede for plassering av bygninger.

Det skal også følge en detaljert utomhusplan som viser behandlingen av den ubebygde delen av tomta, samt plan for opparbeiding av tilhørende fellesområder. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, avkjørsel, varelevering, oppholdsplasser, lekeområde og interne gangveger, samt renovasjonsløsning/avhentingspunkt for avfall.

### **1.2. *Tekniske anlegg***

Utbygger eller grunneier plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare mulighet for tilknytning til distribusjonsnettet for tiltak som skal gjennomføres innenfor planområdet.

### **1.3 *Radon***

Tiltak skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak jfr. Teknisk forskrift § 13-5.

I alle nybygg skal det gjennomføres nødvendige tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal være i tråd med gjeldende forskrift.

#### **1.4 Universell utforming og tilrettelegging for alle befolkningsgrupper**

Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov. Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.

Ved utforming av bebyggelse og uteområder skal det tas hensyn til prinsippene om universell utforming. Planer og tiltak skal tilrettelegges for universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper.

Ved utbygging av nye boligprosjekter skal min. 50% av boenhetene være tilgjengelige og ha alle bofunksjoner på inngangsplanet. Tilgjengelige boenheter har krav til tilgjengelig uteareal. Felles avfallssystem for boligbygning med krav om tilgjengelig boenhet og for byggverk med krav om universell utforming, skal være lett tilgjengelig, ha trinnfri atkomst og ha innkashøyde på min. 1,2m.

Bygninger, parkering, sykkelparkering, terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, belysning, samt skilting skal være basert på prinsippene om universell utforming. Ramper og anlegg, som må etableres, skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes.

I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt.

#### **1.5 Støykrav**

Ny bebyggelse må tilfredsstille kravene stilt i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Støyberegning for planområdet skal legges til grunn for prosjektering. Dokumentasjon av støyvurderinger, samt ev. avbøtende tiltak, skal følge vedlagt søknad om tiltak. Planlagte støytiltak skal utformes og utføres slik at grenseverdier i T-1442 blir overholdt.

#### **1.6 Utforming av ny bebyggelse**

Ny bebyggelse med tilhørende uterom skal ha god estetisk utforming, komplettere eksisterende bebyggelse og tilpasses bygningsmiljøet med dimensjonering, fasadeoppdeling, byggedybde, takform og materialvalg tilsvarende typiske elementer i det området nybyggingen skjer.

Det åpnes for bebyggelse i ny, moderne arkitektur dersom bebyggelsen ikke virker dominerende for helheten i bygningsmiljøet langs Kongsveien. Fasader, vegger og tak skal som hovedregel bygges i ikke-reflekterende materialer. Glassfasader skal brytes opp av ikke-reflekterende materialer. For å ikke virke for dominerende eller ruvende i bybildet, skal store fasader/bygningskropper deles opp visuelt med bygningstekniske brudd.

Ved byggesøknad skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. En etasje defineres med maksimum 3,5 m høyde.

En loftsetasje defineres med maksimum 2,5 m høyde.

### **1.7 Parkering**

Parkeringsplasser skal utformes og dimensjoneres iht. vegvesenets vegnormaler. Areal for varelevering og renovasjon kommer i tillegg.

Ved etableringer av parkeringsplasser skal det avsettes plasser til forflytningshemmede. Disse skal utgjøre minimum 5 % av totale antall parkeringsplasser. Plassene skal avsettes med best mulig plassering, og utformes i henhold prinsippene om universell utforming i Statens vegvesens håndbok V129.

Alle parkeringsanlegg med 10 biloppstillings-plasser eller mer, skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 10 % av plassene, minimum 1 plass.

Overflateparkering med mer enn 20 plasser skal deles opp med grønnstruktur med trær/busker.

Parkering for bolig:

Frittliggende småhusbebyggelse skal ha 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Konsentrert småhusbebyggelse skal ha 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Blokkbebyggelse (bybebyggelse) skal ha 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass. Der hvor biloppstilling ikke er vist i garasje/carport eller under terreng skal det settes av 25 m<sup>2</sup> av det tillatte utnyttingsareal til garasje pr. boenhet.

Parkering for forsamlingslokale:

Områdene for bebyggelse og anlegg skal ha minimum 1 parkeringsplass på 75m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).

Det skal legges til rette for offentlig og privat sykkelparkering. Parkeringsplassene for sykkel skal ligge så tett opp til inngangene som mulig. Syklene skal kunne låses til en fast innretning, og minst halvparten av syklene skal kunne plasseres under tak. Krav til antall oppstillingsplasser for sykkel skal tilfredsstilles på egen tomt, eller på fellesareal.

Blokkbebyggelse (bybebyggelse): Minimumskravet er 2 sykkelplass pr boenhet.

Forsamlingslokale: Minimumskravet er 1 sykkelplass pr 100m<sup>2</sup> BRA.

### **1.8 Byggegrenser**

Følgende byggegrenser fra senterlinje veg er gjeldende innen planområdet:

- Langs Tyllaldsvegen/Fv. 30: 15m
- Langs o\_SVK1 (Kongsveien): 8m mot sørøst og 10m mot nordvest
- Langs o\_SVK2 (Rambugata) og SVK1-V3: 4m

Byggegrense fra jernbanen er satt til 20 m fra nærmeste spors midtlinje.

### **1.9 Grøntstruktur**

I boligområder skal det være gjennomgående grøntstruktur med kobling mot gang-/sykkelveinett i området. Det skal utformes slik at det er naturlig å velge g/s-veien framfor kjørevei når en ferdes i retning skole og sentrumsfunksjoner.

## **1.10 Arealer til minste uteoppholdsareal** (i hht. KDP for Tynset tettsted)

### **1.10.1 Krav til leke- og oppholdsareal for boligområder:**

Det skal avsettes ca. 50m<sup>2</sup> pr boenhet til lekeareal og med en min. størrelse på 200 m<sup>2</sup> sammenhengende areal på nærlekeplass, og kvartalslekeplass med min. størrelse 2000 m<sup>2</sup> jfr. KDP §§ 1.14.1 og 3. Maks avstand til nærlekeplass skal være 50 m fra bolig og for kvartalslekeplass 150 m fra bolig.

Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Alle leke- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks. 55 dBA). Lekeplasser og uteoppholdsarealer skal utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for alle uansett funksjonsnivå.

Lekeområdene skal opparbeides med møblering og lekeutstyr samtidig som området gjøres byggeklart.

### **1.10.2 Krav ved fortetting av boligområder med konsentrert småhusbebyggelse**

Ved fortetting med rekkehus og kjedede boliger skal det tilstrebes samme lekeplassetthet og kvalitet på lekeplassene som forutsatt for nye boligområder definert i KDP for Tynset tettsted, men kvartalslekeplass kan aksepteres ned til 0,5 daa dersom området har gode kvaliteter. Ved bygging av nye eller fortetting av eksisterende boliger skal dekning av sentralt rekreasjonsområde og kvartalslekeplass for området dokumenteres. Det skal redegjøres for hvordan eventuell mangel på slike områder skal løses.

Når kravet til kvartalslekeplass ikke kan oppfylles, tillates ikke fortetting med mindre det kan avsettes min. 250 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal pr boenhet. Ved fortetting med flere boenheter som har felles uteareal gjelder et tillegg på 100 m<sup>2</sup> per boenhet for bolig nr. 2, 3 osv. slik at 4 boenheter vil utløse krav om 550 m<sup>2</sup> felles privat uteareal.

Balkong, takterrasse og felles gårdsrom vil normalt tilfredsstillende bestemmelsenes krav til uteoppholdsareal. Arealene må kunne møbleres med beplantning, sittegrupper og egnet utstyr for barns lek.

### **1.10.3 Krav ved fortetting av boligområder med leilighetsbygg**

Boliger større enn 55 m<sup>2</sup> skal foruten tilstrekkelig lekeareal i hht. 1.10.1 ha tilgang til egnet oppholdsareal på minst 20m<sup>2</sup> pr boenhet.

## **1.11 Overvann**

Overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen eiendom. Andel av tette flater søkes minimalisert. System for overskridelse av kapasitet (flomveier) skal utredes.

Redegjørelse for tenkt overvannsløsning må følge søknad om rammetillatelse.

### **1.12 Avfall**

Det skal avsettes nødvendig areal for håndtering av avfall. Ved nybygg, hovedombygging og bruksendring, skal det etableres avfallsrom eller nedgravde løsninger. Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan/ utomhusplan. Unntatt fra bestemmelsen er frittliggende boliger, med mindre enn fire boenheter, og andre mindre tiltak.

### **1.13 Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Hedmark fylkeskommune samt Sametinget slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

## **2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)**

### **2.1. Frittliggende småhusbebyggelse (BFS\_1-5)**

- Takform skal være saltak med takvinkel 27-30 grader.
- Bygningshøyde skal være maks 2 etasjer pluss loft. Sokkeletasje kan tillates der terrenget tilsier det.
- Utnyttelse på arealet er maks. BYA=35%
- Langs Kongsveien/Fv.681's nordvestre side skal det opprettholdes en linje med hvitt stakittgjerde i tomtegrense mot veien.

### **2.2 Boligbebyggelse (B1-2)**

- Bygningshøyde kan være maksimum 3 etasjer, innregnet i dette kan sokkeletasje tillates der terrenget tilsier det.
- Det hvor bygningen er 3 fulle etasjer skal det være flatt tak.
- Takform skal være saltak med takvinkel 27-30 grader, der hvor man velger å bygge 1-2 etasjer pluss loft.
- Nybygg skal ta hensyn til nærliggende bebyggelse langs Kongsveien når det gjelder arkitektur, volum og byggeavstand. Kommunen kan kreve snitt og 3D illustrasjon som viser at dette hensynet er ivaretatt.
- Utnyttelse på arealet er maks % BYA=60%.
- Mot Tylldalsveien/Fv.30 skal ny bebyggelse danne en avgrensning mot og forholde seg til fylkesveien ved å bygges i byggegrense på 15m fra senterlinje vei.
- Det skal leveres illustrasjonsplan ved byggesøknad som viser opparbeidelse av lekeområde for de aller minste.

### **2.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

#### **2.3.1 Kombinert bolig og anleggsformål (BKB1)**

- Takform skal være saltak med takvinkel 27-30 grader.
- Bygningshøyde skal være maks 2 etasjer pluss loft.
- Utnyttelse på arealet er maks % BYA=60%.
- Det skal leveres illustrasjonsplan ved byggesøknad som viser opparbeidelse av lekeområde for de aller minste.

#### **2.3.2 Forsamlingslokale / bolig (BKB2)**

- Takform skal være saltak med takvinkel 27-30 grader.
- Bygningshøyde skal være maks 2 etasjer pluss loft. Sokkeletasje tillates.
- Utnyttelse på arealet er maks % BYA=35%

#### **2.4. Forsamlingslokale (BFL)**

- Takform skal være saltak med takvinkel 27-30 grader
- Utnyttelse på arealet er maks % BYA=25%
- Bygningshøyde skal være maks 2 etasjer pluss loft.

## **3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)**

### **3.1. Offentlig kjøreveg (o\_SVK1 - 2)**

o\_SVK1 (Kongsveien) og o\_SVK2 (Rambugata) er offentlige regulerte vegareal med tilhørende areal for fortau og gang- sykkelveg som offentlig vegformål.

### **3.2. Kjøreveg (SVK1 - 3)**

SVK1-3 er private veger. Vegformålet som er regulert til privat veg skal ha allmenn ferdselsrett for gående og syklende.

### **3.3. Fortau (o\_SF1-8)**

O\_SF 1 -8 er regulert areal til offentlig fortausløsning.

### **3.4. Gang- /sykkelvei (o\_SGS 1 - 2)**

o\_SGS 1-2 er regulert areal til offentlig gang- og sykkelvei.

### **3.5 Annet veggrunn**

Annen veggrunn er offentlig.

Innenfor områder avsatt til annen veggrunn tillates etablert nødvendige skjæringer og fyllinger, samt nødvendige tekniske installasjoner og lignende, som ikke er til hinder for området bruk som del av trafikkområdet.

### **3.5 For veganlegg som vil berøre fylkesvegen (o\_SF7-8)**

Det stilles krav om teknisk plan for utforming av veganlegg som vil berøre fylkesvegen. Teknisk plan skal godkjennes av Statens Vegvesen, og før byggestart må det inngås gjennomføringsavtale.

## **4. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

### **4.1. Støysoner (H210 og H220)**

Gjeldende krav i T-1442 og NS8157 skal oppfylles;

- Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn 55 dB  $L_{den}$  på uteplass.
- I soverom innendørs skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige 45 dBA.
- For bygg som ligger i byggegrense ut mot Kongsveien tillates ikke soverom å vende ut mot Kongsveien.

### **4.2. Bevaring kulturmiljø (H\_570\_1-5)**

Bygg vist med hensynssoner i planen, er bevaringsverdig på regionalt/lokalt nivå og skal ikke rives.

Ved eventuelle påbygg/endringer på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.

Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takdekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

Ved byggetiltak nær et kulturminne/ kulturmiljø av verneklasse A og B skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges.

Ved utforming av nye bygninger, ombygging av eksisterende bygg og andre bygnings- og anleggsmessige tiltak, skal det i kulturlandskapsområder og i kulturmiljøer med bestående bygninger av historisk og antikvarisk verdi, utvises spesiell aktsomhet med tanke på å få til god tilpassing til byggeskikk og landskapskvaliteter.

Alle tiltak innenfor hensynssonene må sendes til den regionale kulturminneforvaltningen for godkjenning.

### **4.3. Sikringssone frisikt (H140)**

Krav til frisikt i kryssområder er påført plankartet. Frisiktsoner skal være fri for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende veiers nivå.

### **4.4. Områdebestemmelser (Bestemmelsesområde # 1)**

Ved riving av bygg skal det gamle bygget erstattes med nybygg i et tilsvarende volum. Mindre justeringer i volum er tillatt. Nye bygningsvolumer skal ligge langs angitte byggelinje. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og det skal utvises spesiell aktsomhet med tanke på å få til god tilpassing til byggeskikk og landskapskvaliteter.

## **5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **5.1. Gjerde mot jernbanen**

Før ny bebyggelse innen området kan tas i bruk skal det være etablert sikkerhetsgjerde i minimum 1,8m høyde langs Rørosbanen.

### **5.2. Parkering**

Før ny bebyggelse tas i bruk skal det være etablert tilfredsstillende parkering.

### **5.3 Utbygging**

Friområder og separate gjennomgående gang- og sykkelveger skal være etablert og lekeområdene skal opparbeides med møblering og lekeutstyr før det kan gis ferdigattest for tilhørende bygninger.

Før det kan gis ferdigattest til nye bygg i område B1 og B2 skal fortau o\_SF4 og o\_SF8 være bygget. Rekkefølgekravet gjelder ikke for utbygging av enebolig.

Utbygging kan først skje når tekniske anlegg og samfunnstjenester som energinett, vann og avløp og vegnett er etablert.

\*\*\*\*\*