

F. 04.06.15

Sak 69/15

Vedlegg 1



TYNSET KOMMUNE	
Dato:	23.12.14 Nr. 15
Sakenummer:	15-2191-1
Løpnummer:	2885-15
Art nr:	PLA 1 Sk GR

Tynset Kommune
Rådmannen/Plan, byggesak og geodata
2500 TYNSET

Deres ref:
AET/TØK

Vår ref:

Dato:
23.12.14

Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring. Reguleringsbestemmelser i reguleringsplan R85a Rammsmoen – Kvartalet.

Viser til avklaringsmøte med Tynset kommune v/planavdelingen 5. november 2014 og vår søknad datert 23.12.14 med prosjektbeskrivelse og tegningsvedlegg med visualisering av høydevirkninger med det nye prosjektet.

Det søkes om at tillatt byggehøyde / gesimshøyde økes til + 516,00 på deler av bygningskroppen som vist på vedlagte fasadetegninger, snitt og 3D illustrasjon (viser høydevirkningen i forhold til prosjekt Rammsmoen Terrasse).

Reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.1.1 søkes endret til:

I område AK1 tillates oppført boliger, hybelbygg eller annen overnattingsvirksomhet i kombinasjon med næring i form av kontorer/forretning. De tre øverste etasjene kan benyttes til boligformål eller overnattingsvirksomhet, mens 1. etasje kun kan nyttes til næring/kontor/forretning. Skråning mot A1 skal opparbeides med beplantning og utomhusplan skal fremlegges for godkjenning sammen med søknad om rammetillatelse.

Reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.1.2 søkes endret til:

Tillatt byggehøyde / gesimshøyde er lik cote + 516,00, angitt som GH på plankartet. Nødvendig overhøyde for heissjakt og andre tekniske installasjoner er tillatt over angitt GH. Tilhørende trapp/heis og konstruksjoner for solfangere etc. er tillatt med byggehøyde lik cote + 517,50.

Med hilsen
SK BYGG AS


Roar M Kolstad

Vedlegg: Kopi av fasadetegninger, snitt og 3D illustrasjon som viser konsekvenser i forhold til opprinnelig plan for Rammsmoen Terrasse

SK-BYGG AS
Postboks 68
2501 TYNSET

Telefon 62 48 48 00
Telefax 62 48 48 11
firmapost@skbygg.no

Org nr 952 071 416 MVA

Planbestemmelser

R85a Rammsmoen-kvartalet

Arkivsak: 12/942
Arkivkode: PLA R85a
Sakstittel: MINDRE REGULERINGSENDRING AV RAMMSMOEN-KVARTALET
Datert: 08.11.2009
Rev. 31.07.2012

INNLEDNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og utgjør 22,8 dekar (daa).

Planområdet er inndelt i områder med følgende formål:

Byggeområder (PBL § 25.1):

- Allmennyttig formål
- Offentlig formål skole
- Parkeringshus under bakken
- Aktivitetsanlegg under bakken

Kombinerte formål (PBL § 25, 2. ledd):

- Områder med påført formål

Offentlige trafikkområder (PBL § 25.3):

- Kjøreveg/parkering
- Gang-/sykkelveg
- Annen veg-grunn

Friområder (PBL § 25.4):

- Park, lekeplass

Spesialområder (PBL § 25.6):

- Bevaring av bygning/bygningsmiljø
- Frisiktssone

Fellesområder (PBL § 25.7):

- Felles avkjørsel

Utnyttelse

For hvert byggeområde er det på plankartet angitt maksimal tomteutnyttelse (%-BYA), jfr. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK), KAP.5, siste revisjon 28.03.2012.

Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes samferdsel, miljø og plan v/kulturvernseksjonen, Hedmark fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Tilgjengelighet for alle

Tilgjengelighet for alle skal sikres gjennom universell utforming, jfr. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) KAP X.

Vann-, avløps-, fjernvarmeanlegg og annen infrastruktur

Avstand fra bebyggelse til ledningsnett for infrastruktur skal følge de til enhver tid gjeldende regler. Uttalelse fra netteier skal fortligge sammen med søknad om rammetillatelse.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Utførelse av ubebygde områder

Terrangforming, opparbeidelse, beplantning m.v. i byggeområder skal med bindende virkning vises på situasjonsplan som skal følge søknad om rammetillatelse.

1.2 Ferdigstillelse av utomhusanlegg og fellesarealer

Offentlig tilgjengelige utomhusområder som adkomster og parkeringsarealer skal være ferdig opparbeidet før det kan gis tillatelse til å ta i bruk bygg innenfor område AK1. Samme forhold gjelder de regulerte fellesadkomstene FA1 og FA2, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 6.

Felles park- og grøntarealer skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at første leilighet innenfor område AK1 tas i bruk. Det samme gjelder opparbeidelse av annen veggrunn langs Ringveien og Ramm Østgårdsgate, jfr. reguleringsbestemmelsenes §§ 3 og 6. Det utstedes ikke ferdigattest eller

midlertidig brukstillatelse før utomhusanleggene nevnt over er ferdig opparbeidet.

1.3 Parkering

Innenfor område P1 skal det reserveres 60 parkeringsplasser som markparkering for rådhus/kulturhus. Rådhusets parkeringsbehov ut over dette, min. 10 parkeringsplasser, skal kompenseres og sikres i parkeringskjeller eller på annen måte innenfor område AK1. Parkering for AK1 skal i hovedsak sikres i parkeringskjeller. Et mindre antall plasser kan også sikres på annen måte innenfor område AK1. Minimum 3 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Bolig (2 rom og/eller mindre enn 60 m²) skal ha 1 plass pr. boenhet, 3 roms eller større 1,5 plass pr. leilighet. Bolig i hybelbygg eller tilsvarende skal ha 1 plass pr. boenhet.

Næring-/kontor/forretning skal ha 1 plass pr. 75 m² BTA.

Konferanse-, restaurant-/kafébygg skal ha 1 plass pr. 25 m² BTA. Arealer for forsamling og lignende skal ha 0,3 plass pr. tilskuerplass.

Museum skal ha 1,5 plass pr. 25 m² publikumsareal og 0,5 plass pr. ansatt.

Oppstillingsplasser kan løses på egen tomt eller fellesareal for flere tomter innenfor plan- området. Behovet kan også løses på annet område i umiddelbar nærhet til planområdet, og da dokumentert med bindende avtale eller på areal som vedkommende eier.

1.4 Adkomst

Avkjørselmarkeringer som er vist på plankartet for ubebygde tomter (AK1) er ikke eksakt plassert og bestemmes endelig i forbindelse med rammesøknad.

1.5 Fjernvarme

For nybygg innenfor områdene AK1 skal oppvarming baseres på fornybar energi med plikt til tilknytning til fjernvarme.

1.6 Støy

Støyberegninger for planområdet, datert 10.08.09, skal legges til grunn for prosjektering. Dokumentasjon av støyvurderinger, samt ev. avbøtende tiltak, skal følge vedlagt rammetillatelse eller byggetillatelse. Planlagte støytiltak skal utformes og utføres slik at grenseverdier i T-1442 blir overholdt.

1.7 Forurensing

Før rammertilatelse eller byggetillatelse gis skal eventuell grunnforurensing undersøkes og tiltak beskrives iht. forurensingsforskriftens kap.2.

§ 2 BYGGEOMRÅDER (PBL § 25)

2.1 Kombinerte formål – på bakkenivå. (PBL § 25, 2. ledd)

Område AK1

2.1.1 I område AK1 tillates oppført boliger, hybelbygg eller annen overnattingsvirksomhet i kombinasjon med næring i form av kontorer/forretning. De to øverste etasjer skal nyttes til boligformål, mens 1.etasje kun kan nyttes til næring/kontor/forretning. Skråning mot A1 skal opparbeides med beplantning og utomhusplan skal fremlegges for godkjenning sammen med søknad om rammertilatelse.

2.1.2 Tillatt byggehøyde / gesimshøyde er lik cote +513,00, angitt som GH på plankartet. Nødvendig overhøyde for heissjakt og andre tekniske installasjoner er tillatt over angitt GH.

Det kan anlegges takterrasse på inntil 25 % av takflaten. Tilhørende trapp/heis og konstruksjoner for solfangere er tillatt med byggehøyde lik cote +517,50.

2.1.3 Skilt o.l. skal plasseres fortrinnsvis på bygningsdel (fasade) og skal under ingen omstendighet stikke over angitt GH.

Bebyggelsen skal ved hjelp av avtrapping, sprang i fasaden eller dokumentert virkning av materialbruk fremstå nedskalert mot nordvest, dvs. mot P1 og A1.

Boliger med boenheter større enn 55 m² skal ha tilgang på uteoppholdsareal på minst 50 m² i form av balkong, takterrasse og/eller fellesareal på bakken.

Område AK2.

I område AK2 kan bebyggelse benyttes til næring (forretning, kontor, bevertning), til bolig eller kombinasjon av disse. Bolig er ikke tillatt i 1.etasje. Bygning som ikke er markert som vernet, kan erstattes av nytt bygg.

Maksimal tillatt byggehøyde er lik høyeste mønehøyde på eksisterende bygg innenfor området (AK2).

2.2 Kombinerte formål – under bakken. (PBL § 25, 2. ledd)

Område AK1-U.

- 2.2.1 Under bakken kan arealet nyttes til lager og/eller parkering samt aktivitetsanlegg. Det tillates etablert 2 underetasjer.
- 2.2.2 Rom med frilagt fasade mot nordvest, kan nyttes til boliger, overnatting, kontor o.l. Det åpnes også for bygging av aktivitetsanlegg under bakken. Dette formålet kan ha frilagt fasade mot nordvest.
- 2.2.3 Tillatt byggegrense under bakken mot Rv.30 er regulert formålsgrense for område AK1-U, jfr. plankartet.

2.3 Allmenntillegget formål – A1 (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

- 2.3.1 I område A1 tillates bygninger og anlegg for museum.
- 2.3.2 Maksimal tillatt byggehøyde er lik høyeste mønehøyde på eksisterende bygg innenfor området (A1).

2.4 Offentlig formål – skole (PBL § 25, ledd nr.1)

- 2.4.1 Området skal nyttes til bebyggelse og anlegg for skole. Tillatt byggegrense mot Rv.30 er fasade på eksisterende bygninger som sammenfaller med regulert formålsgrense for skoleområdet, jfr. plankartet.
- 2.4.2 Avkjørsel v/ avstigningslomme foran Tynsethallen skal kun benyttes i forbindelse med parkering for handikappede (HC-parkering).

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. LEDD NR. 3)

3.1 Parkeringsområde P1.

3.1.1 Innenfor område P1 skal det anlegges min. 60 parkeringsplasser som markparkering for rådhus / kulturhus.

3.2 Annen veggrunn.

3.2.1 Områder for annen veggrunn skal beplantes/tilsås. Langs Ringveien og Ramm Østgårds gate skal det etableres vegetasjon/trær. Jfr. bestemmelse § 1.2 om rekkefølge for gjennomføring.

§ 4 FRIOMRÅDER (PBL § 25.4)

4.1 Område for park, lekeplass, gangforbindelse

4.1.1 Området skal opparbeides som park for allmenn bruk og deler av området skal kunne utformes og møbleres med tanke på aktiviteter for barn og unge.

4.1.2 Gjennom området skal det innpasses en gangpassasje som forbinder skoleområdet i øst med terminalområdet i vest.

4.1.3 Området skal opparbeides parallelt og i sammenheng med utbygging av område AK1 og FL1. Det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger av disse områdene og Tynset kommune.

§ 5 SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. LEDD NR. 6)

5.1 Bevaring av bygninger/bygningsmiljøer – A1 og AK2.

Reguleringsformålet spesialområde bevaring gjelder i kombinasjon med reguleringsformålet allmennyttig formål (område A1) og i kombinasjon med reguleringsformålet annet kombinert formål (område AK2).

5.1.1 Bygninger og bygningsmiljø innenfor område A1 og AK2 på plankartet er regulert til spesialområde for bevaring av bygninger og bygningsmiljøer med kulturhistorisk verdi. Formålet med et slikt reguleringsformål er primært å bevare bygningenes eksteriør og bygningsmiljø/tun. En ønsker samtidig å ha en fleksibel holdning til endringer i interiør som er nødvendig for å sikre en hensiktsmessig og økonomisk bærekraftig bruk av bygningene.

5.1.2 Alle søknadspliktige endringer og tiltak knyttet til bygninger eller utemiljø innenfor område A1 og AK2 skal fremlegges kulturminnemyndigheten til uttalelse før kommunen fatter vedtak.

5.2 Frisiktssone

Siktlinjer i kryss med Kongsveien, Fv 681, og Ringveien, Rv 30, må opparbeides og sikres.

Frisiktssone for adkomster innen planområdet er 4m (fra hvit kantline) x 60 m.

§ 6 FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. LEDD NR. 7)

6.1 Felles avkjørsel – FA1 og FA2.

6.1.1 Felles avkjørsel FA1 skal betjene område AK1 (gnr.40, bnr.90), samt eiendommene gnr.40, bnr.21 og gnr.40, bnr.41. Felles avkjørsel FA2 skal betjene eiendommene gnr.40, bnr.41, gnr.40, bnr.52 og område AK1 (gnr.40, bnr.90). Jfr. bestemmelse § 1.2 om rekkefølge for gjennomføring.

6.1.2 Områdene FA1 og FA2 skal eies og brukes av de angitte eiendommer i fellesskap.

6.2 Felles lekeareal – FL1.

6.2.1 Felles lekeareal FL1 skal betjene nye boliger / leiligheter innenfor område AK1. FL1 skal opparbeides parallelt og i sammenheng med tilgrensende friområde / park (PARK) og utformes med tanke på området funksjon både som lekeplass for barn og unge og som møteplass for voksne beboere.

6.2.2 Området FL1 skal disponeres av leiligheter innenfor område AK1 i fellesskap.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Gangvei / Fortau

7.1.1 Gangveg / fortau mellom fylkesvei 30 og område AK1 og langs Ramm Østgårdsgate skal bygges ut samtidig med AK1.

04.02.2013

Bersvend Salbu, ordfører

04.02.2015

Vår ref: P1A R55a IOK SR
MINDRE REGULERINGSPROTOKOLL AV RAMSMOENKVARTALET, TYNSET
SENTRUM

i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 for Tynsets kommunestyre vedtatt lokale
reguleringssaker nr. 5: Ramsmoenkvartalet (plan nr. R55), i henhold til plankart (nr. 010) og
billegg 1 til plan nr. 010/12 med beslutningsreferansen datert 31.07.12.

Berovend Subst. og tittel
Berovend Subst. og tittel



TEGNFORKLARING

Linjeformer og punktsymboler

- Plannens begrensning
- Forbyggingsgrense
- Grense for bebyggelsesområde
- Begrensning
- Regulert løst terreng
- Praktiske
- Arkiv
- Indepret
- Vegning
- Grense for eksisterende bygg
- Grense for eksisterende bygg som skal rives
- Grense for eksisterende bygg som skal bevares

§ 25 REGULERINGSBORML

- BYGGEOMRÅDE (PBL § 8-1 ledd nr. 1)
- Alternativt formål
- Offisiell underbygning
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 8-1 ledd nr. 3)
- Kjøring
- Gangveg
- Arbeidsveier
- Parkeingsplass
- Offisiell bebyggelsesområde
- OFFENTLIGE FOREROMRÅDER (PBL § 8-1 ledd nr. 4)
- Park
- SPECIALOMRÅDE (PBL § 8-1 ledd nr. 6)
- Bebyggelse av utbygging
- FELLESOMRÅDE (PBL § 8-1 ledd nr. 7)
- Felles utbygging
- Felles utbygging
- KOMMUNALE FOREROMRÅDER (PBL § 8-1 ledd nr. 8)
- Arbeidsterrain

MALESTYR = 1:1000
UTEN RØDE 52

Reguleringsplan for Ramsmoen-kvartalet Endring nr. R55a

TYNSET KOMMUNE



FORBEREDELSE / ANVENDNING	1. GÅRDEGREGNING I DET FØRSTE KVARTALET PÅ RAMSMOEN	2. GÅRDEGREGNING I DET ANDRE KVARTALET PÅ RAMSMOEN	3. GÅRDEGREGNING I DET TREDJE KVARTALET PÅ RAMSMOEN	4. GÅRDEGREGNING I DET FJERDE KVARTALET PÅ RAMSMOEN	5. GÅRDEGREGNING I DET FIFTE KVARTALET PÅ RAMSMOEN	6. GÅRDEGREGNING I DET SEKS KVARTALET PÅ RAMSMOEN	7. GÅRDEGREGNING I DET SYVTE KVARTALET PÅ RAMSMOEN	8. GÅRDEGREGNING I DET ÅTTE KVARTALET PÅ RAMSMOEN	9. GÅRDEGREGNING I DET NITT KVARTALET PÅ RAMSMOEN	10. GÅRDEGREGNING I DET TI KVARTALET PÅ RAMSMOEN
FORBEREDELSE / ANVENDNING	1. GÅRDEGREGNING I DET FØRSTE KVARTALET PÅ RAMSMOEN	2. GÅRDEGREGNING I DET ANDRE KVARTALET PÅ RAMSMOEN	3. GÅRDEGREGNING I DET TREDJE KVARTALET PÅ RAMSMOEN	4. GÅRDEGREGNING I DET FJERDE KVARTALET PÅ RAMSMOEN	5. GÅRDEGREGNING I DET FIFTE KVARTALET PÅ RAMSMOEN	6. GÅRDEGREGNING I DET SEKS KVARTALET PÅ RAMSMOEN	7. GÅRDEGREGNING I DET SYVTE KVARTALET PÅ RAMSMOEN	8. GÅRDEGREGNING I DET ÅTTE KVARTALET PÅ RAMSMOEN	9. GÅRDEGREGNING I DET NITT KVARTALET PÅ RAMSMOEN	10. GÅRDEGREGNING I DET TI KVARTALET PÅ RAMSMOEN

