

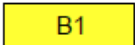
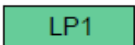
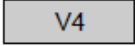
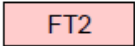
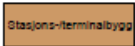
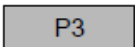
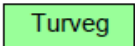
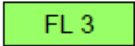
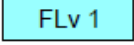



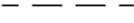





**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR**
**Del av KVARTAL A –TJØNNBAKKEN TERRASSE**

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 23.10.2019

Tilhørende plankart er sist revidert: 19.07.2019

Godkjent av kommunestyret: xx.xx.2019

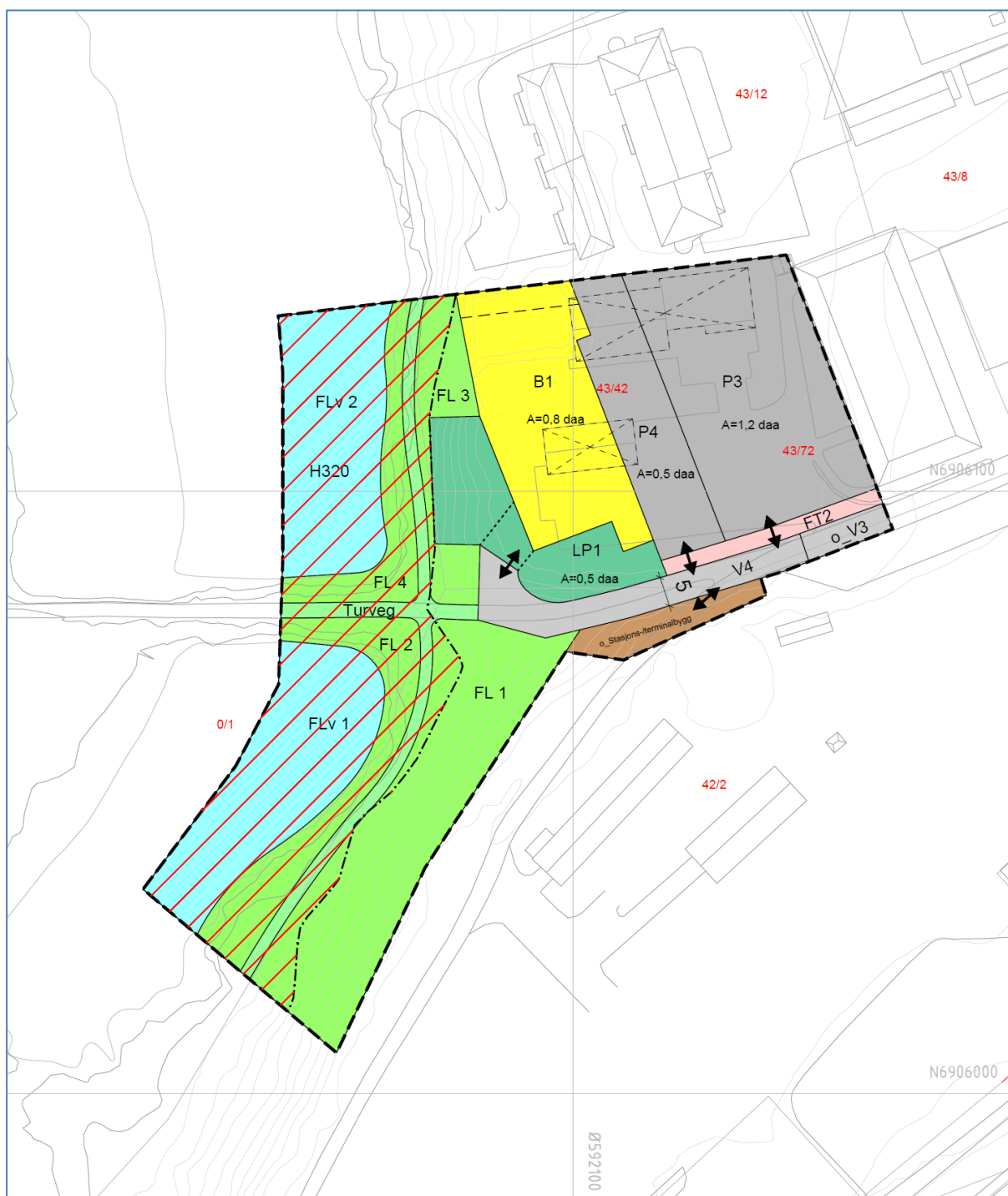
**Arealformål i planen / tegnforklaring**

<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	
	Boligbebyggelse
	Lekeplass
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
	Veg
	Fortau
	Stasjons-/terminalbygg
	Parkeringsplasser
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	
	Turveg
<b>§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift</b>	
	Friluftformål
<b>§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</b>	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
<b>§12-6 - Hensynssoner</b>	
	Flomfare
<b>Linjesymbol</b>	
	RpGrense (reg.endring)
	RpFormålGrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Tunnel (innkjøring til garasjekjeller)
	RpFareGrense
<b>Punktsymboler</b>	
	Avkjørsel - både inn og utkjøring

# 1. GRENSE FOR DETALJREGULERING/ ENDRING

## 1.1. Planens begrensning

Grense som inngår i detaljregulering er vist på plankart sist revidert 19.07.2019:



## 2. FELLESBESTEMMELSER

### **2.1. 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 greie for plassering av bygninger.

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

### **2.2. 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 innen planområdet.

### **2.3. Universell utforming og tilrettelegging for alle befolkningsgrupper**

Ved utforming av bebyggelse og uteområder skal det tas hensyn til prinsippene om universell utforming. Bygninger, parkering, sykkelparkering, terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, belysning, samt skilting skal være basert på prinsippene om universell utforming.

Planer og tiltak skal tilrettelegges for universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i 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.

### **2.4. Utforming av bebyggelse og gatemiljø**

En etasje defineres med maksimum 3,5 meter høyde.

En loftsetasje defineres med maksimum 2,5 meter høyde.

Utforming av ny bebyggelse og tilgrensende gatemiljø skal tilstrebe å følge anbefalinger i estetisk veileder for sentrum.

### **2.5. Parkering og utemiljø**

Områdene for bebyggelse og anlegg skal ha minimum 1 parkeringsplass på 75. kvadratmeter bruksareal (BRA).

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal. Terrasser eller balkonger er en del av uteoppholdsarealet.

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

#### **3.1. Boligbebyggelse (B1)**

På regulert tomt benevnt B1 kan det bygges leilighetsbygg.

Det tillates ulike takutforminger, også terrasserte bygningsuttrykk med flate tak.

Som terrassert bygg tillates det bygget inntil 4 etasjer. Bygget skal terraseres mot vest.

Første etasje skal ligge under høydekote 488 moh. Det tillates maksimum 2 etasjer i høyden uten brudd/inntrekk. Total bygningshøyde skal ikke overstige bankbygget.

Byggegrensen er 4 meter mot naboeiendom i nord, for øvrig tillates det bygget helt inn mot formåls grensen på tomten.

På tomten tillates det bygget parkeringskjeller eller annet kjelleranlegg under bakkenivå.

Det tillates bygget inntil 95 % BYA på tomten.

Hver boenhet skal ha tilgang til egen balkong/terrasse på minimum 20 m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Lekeplass (LP1)**

Hensikten er at lekeplass (LP1) skal tjene som nærlekeplass for B1 og disponeres av disse i fellesskap. Lekeplassen skal opparbeides i parkmessig stil med beplantning, benker, lekeapparater og lignende. Det tillates etablert bygningstekniske konstruksjoner i henhold til formålet.

Alle boenheter skal ha egnet uteoppholdsareal som tilsvarer minimum 45 kvadratmeter.

Uteoppholdsareal kan omfatte privat balkong/terrasse og inngå som en del av

Uteoppholdsarealet/lekearealet.

Før ny boligbebyggelse tas i bruk skal det være etablert nærlekeplass på minimum 200 kvm og godkjente uteområder som er tilrettelagt for barn og unge. Disse arealene skal opparbeides i parkmessig stil med beplantning, benker, lekeapparater og lignende. Det tillates etablert byggt tekniske konstruksjoner i henhold til formålet. Illustrasjonsplanen for lekeplassen skal følge byggesak. Lekeplassen skal plasseres på byggets sør-vestside. Maks helning på utearealene skal være 1:3. Det skal være sol på minst 50% av utearealet kl. 1500 ved vår og høstjevndøgn. Uteoppholdsarealene skal ikke ha støy over 55 dBA.

#### **3.3 Renovasjon**

Området som er regulert for renovasjon reguleringsplanen for hele kvartalet (plan id 201202) kan benyttes som et felles renovasjonspunkt.

## **4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTUKTUR (PBL § 12-5 nr. 1)**

### **4.1. Veg (Veg 3 og Veg 4)**

Veg 3 og 4 er regulert vegareal som skal tjene formål til kjøreatkomst til parkeringsplass, leilighetsbygg, landbruksarealer og stasjons-/terminalområde.

Veg 3 er offentlig veg og Veg 4 er privat veg i forlengelsen av Veg 3.

Vegformålet som er regulert til privat veg skal ha allmenn ferdselsrett for gående og syklende. Atkomsten til Bane Nor sin eiendom skal ikke forringes av utbyggingen av Tjønnbakken Terrasse.

### **4.2. Fortau (FT2)**

Regulert areal til fortausløsning. Fortauet skal være privat eiet, men ha allmenn ferdselsrett.

### **4.3. Stasjons- og terminalområde**

Regulert areal til stasjons- og terminalområde for jernbanen, med stasjonsområde og Jernbaneverket tilhørende virksomhet.

### **4.4. Parkeringsplasser (P3 – P4)**

P3 er privat eiet parkeringsplass og skal tjene formål tilhørende bankbygget.

P4 er privat eiet og skal tjene formål tilhørende B1/bankbygget.

På de regulerte parkeringsarealene tillates det etablert parkeringskjeller under bakkenivå.

## **5. Grønnstruktur – turveg (PBL § 12-5 nr. 3)**

Traseen som er regulert til turveg skal ha allmenn tilgjengelighet som turveg til friluftsmål. Landbruksveien skal kunne benyttes som kjøreveg for landbruksrelatert virksomhet inntil det blir ervervet en alternativ atkomst til landbruksarealene.

## **6. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFOMÅL (PBL § 12-5 nr. 5)**

### **6.1. Friluftsområde (FL1 – FL4)**

Friluftsområdene skal fungere som en buffer mellom bebyggelsen og Tjønnområdet. Det tillates inngrep på disse arealene for å tilrettelegge for lekeapparater, hinderløyper, benker ol. Hogst og rydding av vegetasjon skal foretas varsomt slik at grønne kvalitetene ikke forringes.

## **7. BRUK OG VERN AV VASSDRAG (PBL § 12-5 nr. 6)**

### **7.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV1 og FLV2)**

Området er en del av vannspeilet i Tjønnområdet.

Det tillates ikke inngrep i eller i kanten av vannspeilet ut over etablering av brygge.

## **8. Hensynssone (PBL § 12- 6) Faresone - Flomfare (H\_320)**

Det er regulert inn en hensynssone for 200-års- flom. Oppføring av bygg innen denne er ikke tillatt.

## **9. Rekkefølgebestemmelser**

Før ny bebyggelse innen området kan tas i bruk skal det være etablert gjerde parallelt med Jernbanen på nordsiden av denne.

Før ny boligbebyggelse tas i bruk skal det være etablert nærlekeplass på minimum 200 kvm og godkjente uteområder som er tilrettelagt for barn og unge i tråd med utomhusplanen.

Før ny bebyggelse tas i bruk skal det være etablert tilfredsstillende parkering, det vil si minimum 1 parkeringsplass per 75. kvadratmeter bruksareal (BRA).

\*\*\*\*\*

Tillegg til bestemmelsene:

### **Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeider 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 slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.