

K 29.03.16

Sak 35/16

Vedlegg

Avtale  
mellom

Tynset kommune (nedenfor kalt TK)  
Adresse: Torggt. 1, 2500 Tynset  
Og

Sentrumutvikling AS (SU)  
Tomtegt. 15, 2500 Tynset  
12.03.2013, endret 05.01.2016

143-16
Saksnummer: 16-242-2
Løpsnummer: 1357/16
Akte: L55
Saksbehandler: [initials]
Kopi: 1:167 Tok

## UTBYGGING AV RAMSMOEN-KVARTALET

Denne avtalen er en fortsettelse av samarbeidet mellom Sentrumutvikling AS og Tynset kommune om reguleringen av Ramsmokvartalet og skal videreføre samarbeidet for å legge til rette for en best mulig samordnet utbygging av området med felles bruk/funksjoner av området rundt.

### 1.0 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

- 1.1 Avtalen gjelder utbygging av Ramsmoen-kvartalet, gnr. 40, bnr. 90 og har som siktemål å legge forholdene til rette for gjennomføringen av anlegget og regulere samarbeidet mellom partene.
- 1.2 Utbyggingen av Ramsmoen-kvartalet vil ha vesentlig betydning for og vil berøre TK som nabo. TK skal derfor inngå et forpliktende samarbeide med EE **SU** om utbygging av Ramsmoen-kvartalet.
- 1.3 All informasjon og lignende som partene mottar etter avtalens inngåelse, og som kan tenkes å ha betydning for noen av punktene i denne avtalen, skal uten ugrunnet opphold meldes den andre avtaleparten.  
SU forestår bygging av ovennevnte anlegg inntil kommunens grunn, gnr. 42, bnr. 5, etter godkjent byggeplan og tidsfrister i denne avtalen.
- 1.4 Eventuelle skader som måtte oppstå på kommunens grunn av anleggsarbeidene skal utbedres av SU for SUs regning. Eventuelle reparasjoner skal godkjennes av kommunen.

### 2.0 GJENNOMFØRING OG FINANSIERING

- 2.1 I samsvar med vedtatt reguleringsplan skal deler av Ramm Østgårds gate stenges og benyttes som atkomst til bl.a. Ramsmoen kvartalet. Gata er i reguleringsplan omdefinert til felles atkomster, FA1 og FA2 og skal når den er ferdig etablert, vedlikeholdes og driftes av de som skal benytte atkomstene. Musea i N. Østerdal er eier av vesentlige deler av gategrunnen ned mot Kongvølen. Eier-/bruksforholdet må derfor avklares mellom SU og Musea i Nord Østerdal. For øvre del av Ramm Østgårds gate (mot Ringvølen) eies grunnen av kommunen. SU kjøper de arealer som er regulert som

byggeområde. Arealer regulert til FA2 kan fortsatt være i kommunal eie, men ansvaret for drift og vedlikehold skal tillegges de som benytter FA2. Det samme gjelder arealer og eventuelle innretninger mellom FA1 og FA2.

Gang-/sykkelveien langs Ramm Østgaards gate er fortsatt kommunal og skal driftes og vedlikeholdes av kommunen.

- 2.2 Kommunen eier øvre del av Ramm Østgaards gate med noe sideareal mot gnr. 40 bnr. 90. SU gis rett til å kjøpe sidearealet og Ramm Østgaards gate mellom eiendomsgrensa mot Musea i Nord-Østerdal og atkomsten til gnr. 40 bnr. 41. Naboeiendommene vest for Ramm Østgaards gate må sikres veirett til FA1 og FA2. For arealet betaler SU kr 500 pr m<sup>2</sup>. SU betaler alle kostnader ved gjennomføringen av eiendomsoverdragelsen.
- 2.3 SU gis tillatelse til å legge vann-, overvann- og avløpsledninger i den delen av Ramm Østgaards gate som er kommunalt eid og likedan vedlikeholde disse anleggene.
- 2.4 Tynset kommune har rett til graving og ferdsel langs traseen til hovedvannledningen som ligger på eiendommen. Dette vil være i forbindelse med vedlikehold eller utbedring av skader. Eventuelle skader på eiendommen i samband med slik aktivitet skal erstattes i hvert enkelt tilfelle.
- 2.5 Rammsmoen Terrasse vil medføre vesentlig økt aktivitet på eiendommen og utløser bl.a. behov for at det legges til rette for fotgjengere langs Fv. 30 (Ringveien). SU etablerer og bekoster 2,5 meters bredt fortau langs Fv. 30 fra Ramm Østgaards gate og fram til dagens fotgjengerkryssing av Fv. 30. Utbyggingen må samordnes mot vegvesenet.
- 2.6 Dagens innkjøring og parkeringsområde til kulturhus/helsesenter/rådhus skal ikke benyttes til atkomst eller opplastingsområde ved utbyggingen av området. Dersom det ved spesielle forhold likevel er nødvendig å benytte dette område, skal dette skje utenom kommunens åpningstider og etter nærmere avtale med TK.
- 2.7 SU gis tillatelse til å benytte deler av gnr 42, bnr. 5 som grenser inn til gnr. 40, bnr. 90 til riggområde. Området skal avgrenses med gjerde i samråd med kommunen. Området skal ryddes snarest mulig etter at bruken opphører og tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Trær som blir fjernet må påregnes erstattet med planting av nye trær høyere enn 2,5 meter. Dersom det er behov for midlertidig bruk av arealene der eksisterende rampe står, må rampen flyttes tilbake når behovet for arealene opphører.

### **3.0 GENERELT**

- 3.1 Avtalepartene vil i størst mulig grad søke å løse uoverensstemmelser fortløpende. Eventuelle tvister om forståelsen eller gjennomføringen av denne avtale skal avgjøres ved frivillig voldgift, der Sorenskriveren i Nord-Østerdal oppnevner voldgiftsdommer.

**3.2** Denne avtalen er utferdiget og underskrevet i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt. Avtalen skal godkjennes av kommunestyret før den er gyldig.

Tynset 090316  
*Morten Lohr*  
*Geir Fjorvick*  
*Olav Johnsen*  
Sentrumsutvikling AS

org. nr. 913 502 507

*Ulf Kvern*  
Tynset kommune

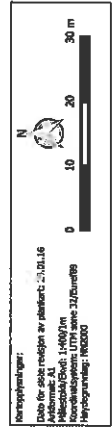
org.nr. 940 837 685







- Tegnforklaring**
- Bebyggelse og anlæg (PBL §12-5 Nr.1)**
- Undervejsfacilitet
  - Indstiftelse/museum
  - Kombineret bebyggelse og anlægformål
- Samfundsselskabs- og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 Nr.2)**
- Vag
  - Kjørevej
  - Fortau
  - Gadeplan med plads for påkørsling
  - Gang-rykløbsvej
  - Gang-/cykelsti
  - Arven vejgrænse - tekniske anlæg
  - Beholdning
  - Perkingspladser
- Grønstruktur (PBL §12-5 Nr. 3)**
- Park
- Angivet hensynszone - behandling kulturmiljø (PBL §12-6)**
- Angivet hensynszone - bevare kulturmiljø (PBL §12-6)
- Juridiske linjer og punkter**
- Planens begrænsning
  - Angivet hensynszone
  - Grænse for reguleringsformål
  - Indløjning
  - Aktivitet
  - Vejspærings/vasket kørebane
  - Byg, kulturminne, men som skal bevares
  - Byggrænse
  - Byggrænse som linje i planen
  - Prædellinje
  - Reguleret bank hjørnede



**DETALREGULERINGSPLAN FOR**  
**Rammenkvartret, Planid. R85b**

BEHANDLINGSTYPER	FOR- OG BEVAREDEZONER	SAGER	TRYKLAG	DATO	SÅKSOMT.DOK.
1	1	12.07.15		12.07.15	
1	1	10.01.16		10.01.16	REA

Udarbejdet af: [navn]  
 Godkendt af: [navn]  
 Godkendt af: [navn]



Plan-, bygnings- og parkforvaltningen

# Planbestemmelser

## R85b Rammsmokvartalet

**Arkivsak:** 15/858  
**Arkivkode:** PLA R85b  
**Sakstittel:** REGULERINGSENDRING AV RAMMSMOEN-KVARTALET  
**Datert:** 08.11.2009  
**Rev.** 31.07.2012  
**Rev** 24.02.2016

### INNLEDNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og utgjør 22,8 dekar (daa).  
Planområdet er inndelt i områder med følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12.5 nr.1):

- Institusjon/museum
- Utdanning
- Kombinerert formål næring/kontor/bolig/overnatting.
- Kombinerert formål næring/kontor/bevertning/forretning/bolig.
- Parkeringshus under bakken
- Aktivitetsanlegg under bakken

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr. 2):

- Offentlig Kjøreveg
- Privat veg
- Parkering
- Gang-/sykkelveg
- Fortau
- Gatetun med på/avstigningsplass
- Annen veg-grunn

Grønnstruktur (PBL §12.5 nr. 3):

- Park

Hensynssoner (PBL § 12.6):

- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Frisiktssone (H140)

## **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 Hedmark fylkeskommune v/kulturminneavdelingen, 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 foreligge sammen med søknad om rammetillatelse.

# **§ 1 FELLESBESTEMMELSER**

## **1.1 Utførelse av ubebygde områder**

Terrengforming, 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**

Uteoppholdsarealer for beboere samt adkomster og parkeringsarealer skal være ferdig opparbeidet før det kan gis tillatelse til å ta i bruk bygg innenfor område BKB1. Samme forhold gjelder de regulerte adkomstene SKV1 og SKV2, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 6.

Opparbeidelse av annen veggrunn langs Ringveien og Ramm Østgårdsgate skal være ferdig senest samtidig med at første leilighet på felt BKB1 tas i bruk, jfr. reguleringsbestemmelsenes §§ 3 og 6. Det utstedes ikke ferdigattest eller

midlertidig brukstillatelse før utomhusanleggene nevnt over er ferdig opparbeidet.

### **1.3 Parkering**

Innenfor område SPA skal det reserveres 70 parkeringsplasser som markparkering for rådhus/kulturhus. Parkering for BKB1 skal i hovedsak sikres i parkeringskjeller. Et mindre antall plasser kan også sikres på annen måte innenfor område BKB1. Minimum 3 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Bolig (2 rom og/eller mindre enn 60 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> BTA.

Konferanse-, restaurant-/kafébygg skal ha 1 plass pr. 25 m<sup>2</sup> BTA.

Museum skal ha 1,5 plass pr. 25 m<sup>2</sup> 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 (BKB1) er ikke eksakt plassert og bestemmes endelig i forbindelse med rammesøknad.

Felt BKB 1-U kan ha atkomst til et nedre parkeringsplan (U2) fra felt SPA.

### **1.5 Fjernvarme**

For nybygg innenfor områdene BKB1 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 rammetillatelse eller byggetillatelse gis skal eventuell grunnforurensing undersøkes og tiltak beskrives iht. forurensingsforskriftens kap.2.



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

### 2.1 Kombinerte bebyggelse og anleggsformål – på bakkenivå.

#### Område BKB1

- 2.1.1 I område BKB1 tillates oppført boliger, hybelbygg eller annen overnattingsvirksomhet i kombinasjon med næring i form av kontorer/forretning. De tre øverste etasjer skal nyttes til boligformål eller overnattingsformål, mens 1.etasje kun kan nyttes til næring/kontor/forretning. Skråning mot BIN skal opparbeides med beplantning og utomhusplan skal fremlegges for godkjenning sammen med søknad om rammetillatelse.
- 2.1.2 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, med en byggehøyde på maksimalt +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 SPA, BKB2 og BIN.

Boliger med boenheter større enn 55 m<sup>2</sup> skal ha tilgang på uteoppholdsareal på minst 50 m<sup>2</sup> i form av balkong, takterrasse og/eller fellesareal på bakken. Minimum 50% av arealet skal være på bakkeplan.

#### 2.1.4 Område BKB2.

I område BKB2 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 (BKB2).

## **2.2 Kombinerte formål – under bakken.**

### **Område BKB1-U.**

- 2.2.1 Under bakken kan arealet nyttes til lager og/eller parkering samt aktivitetsanlegg. Det tillates etablert 2 underetasjer.
- 2.2.2 Underetasjer skal ikke ha eksponerte fasader. Kun gjennomsnittlig halvparten av fasaden på kjellerplan U1 kan vises over terreng
- 2.2.3 Tillatt byggegrense under bakken mot Rv.30 er regulert formålsgrense for område BKB1-U, jfr. plankartet.

## **2.3 Institusjon/museum – BIN.**

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

## **2.4 Utdanning / skole**

- 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 SAMFERDSELANLEGG OG OFFENTLIG INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)**

### **3.1 Parkeringsområde SPA.**

Innenfor område SPA skal det anlegges min. 70 parkeringsplasser som markparkering for rådhus / kulturhus.

### **3.2 Felles avkjørsel – SKV1 og SKV2**

3.2.1 Felles avkjørsel SKV1 skal betjene område BKB1 (gnr.40, bnr.90), samt eiendommene gnr.40, bnr.21 og gnr.40, bnr.41. Felles avkjørsel SKV2 skal betjene eiendommene gnr.40, bnr.41, gnr.40, bnr.52 og område BKB1 (gnr.40, bnr.90). Jfr. bestemmelse § 1.2 om rekkefølge for gjennomføring.

3.2.2 Områdene SKV1 og SKV2 skal eies og brukes av de angitte eiendommer i fellesskap.

### **3.3 Annen veggrunn.**

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 GRØNNTSTRUKTUR (PBL § 12.5 nr. 3)**

### **4.1 Område for park, lekeplass, gangforbindelse**

4.1.1 Området skal opparbeides som park for allmenn bruk og deler av området skal 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.

## **§ 5 HENSYNSSONE (PBL § 12.6)**

### **5.1 Bevaring av kulturmiljø (H570) – BIN og BKB2.**

5.1.1 Bygninger og bygningsmiljø innenfor område BIN og BKB2 på plankartet er gitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø, 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 BIN og BKB2 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 atkomst innen planområdet er 4m (fra hvit kantlinje) x 60m.

## § 6 REKKEFØLGEKRAV

### 6.1 Gangvei / Fortau

6.1.1 Gang-/sykkelvei SGS mellom fylkesvei 30 og område BKB1 og langs Ramm Østgårdsgate skal bygges ut samtidig med BKB1.