

DETALJREGULERING FOR LILLEBEKKMOEN BOLIGOMRÅDE

TYNSET KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 201704

Planområdet omfatter totalt ca 193 daa.

Dato: 09.09.2025

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

Reguleringsformål

- | | |
|-------------|---|
| §12-5, nr 1 | Bebyggelse og anlegg: <ul style="list-style-type: none">- Boligbebyggelse - frittliggende, BF1-19, (1111)- Boligbebyggelse – konsentrert, BK1 og BK2 (1112)- Skiløypetrasé, BST1, (1420)- Energianlegg, BE, (1510)- Renovasjonsanlegg, BRE1-7, (1550)- Lekeplass, BLK1-5, (1610) |
| §12-5, nr 2 | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur <ul style="list-style-type: none">- Kjørveg, o_SKV1-2, (2011)- Kjørveg, o_KV3, (2011)- Gang/sykkelveg, o_SGS1-3, (2015)- Annen veggrunn – grøntareal, (2019)- Parkeringsplasser, PP1, (2082) |
| §12-5, nr 3 | Grønnstruktur <ul style="list-style-type: none">- Friområde, GF1-2, (3040) |
| §12-6 | Hensynssoner <ul style="list-style-type: none">- a.1) Sikringssone, frisikt, H140_1-3- a.2) Støysone, gul sone, H220_1- a.3) Faresone, flomfare, H320_1 |

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

§ 1.1 Estetikk

Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelser påse at bygninger og anlegg harmoniserer med omkringliggende bebyggelse og får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, møneretning, materialvalg og fargesetting.

Takmaterialet skal være matt i overflate og farge. Det tillates takmateriale som takstein, skifer, papp, tre og torv.

Bygningenes kledning skal i hovedsak være av tre, og utvendig farger skal tilpasses en jordfargeskala som ikke skiller seg ut eller gir dominerende fjernvirkning av bygningene. Fargene som kan benyttes er svart, brun, grå, hvit og rød. Materialene skal være matte i overflaten.

Fargesetting skal angis i søknad om tiltak.

Utvendige farger skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Dette kan gjøres skriftlig, eller ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader el.

§ 1.2 Arkeologiske kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid blir funnet kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses hvis det berører kulturminnet eller sikringssonen på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes til kulturminnemyndigheten Hedmark fylkeskommune og Sametinget, som skal gjennomføre befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Dette jf lov om kulturminner §8, annet ledd.

§ 1.3 Radon

Dersom radonfaren for den enkelte tomt ikke er avkreftet, skal det gjøres tiltak mot radonstråling ved bygging.

§ 1.4 Miljøvennlig oppvarming

Nye bygg skal tilrettelegges for miljøvennlige løsninger, med tanke på energiutnyttning og oppvarming. Det er ikke tillatt å installere varmeinstallasjon for fossilt brensel i nye bygg (jf. TEK 17). Boenheter i små hus skal oppføres med skorstein, eller med vannbåren varme (jf. TEK 17). Krav om skorstein gjelder ikke for passivhus beregnet etter Norsk Standard NS 3700:2013 (jf. TEK 17).

§ 1.5 Universell utforming

Tilgjengelighet for alle skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17).

§ 1.6 Byggesøknad

I forbindelse med byggesøknad/søknad om tiltak, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller bedre). Situasjonsplanen skal vise utnyttelse av tomta, plassering av bygninger og garasjer/oppstillingsplasser for bil, samt utforming av nærlekeplass, BLK5. Planen skal vise aktuelle og evt. fremtidige byggetrinn.

Fargesetting skal angis i søknad om tiltak.

Situasjonsplanen skal vise opparbeidelse av utearealer – herunder også lekeplass, vegetasjon som skal tas vare på, ny vegetasjon, terrengbearbeiding, lekeinnstallasjoner, evt. forstøtningsmurer, avkjørsel til eiendommene og parkeringsløsninger.

§ 1.7 Tomtedeling og bebyggelse

Utbygging av boliger på felt BF12-16 og BK2 skal skje i henhold til tomtedelingsplan godkjent av kommunen. Ved fradeling av første tomt i hvert felt skal tomtedelingsplan for hele feltet utarbeides av utbygger. Tomtedelingsplanen skal vise inndeling av tomter for hvert enkelt felt, samt avkjørsel til hver tomt. Tomtedelingsplan skal foreligge på SOSI-format. Illustrasjonsplanen skal ligge til grunn for utarbeiding av tomtedelingsplanen.

% – BYA måles og beregnes i henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK17). Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder (H2300), «Grad av utnyttning» fra 2014 skal ligge til grunn for utregning av gesims- og mønehøyder.

Bygningene skal normalt ha saltak med takvinkel minimum 22 grader. Som hovedregel skal møneretning følge terrenget. Kommunen kan godkjenne annen takform etter søknad.

1 etasjes bygning defineres med maksimum gesimshøyde 3,3 m og mønehøyde 5,3 m.

1,5 etasjes bygning defineres med maksimum gesimshøyde 5,5 m og mønehøyde 7,8 m.

1,5 etasjes bygning med ark eller takopplett defineres med maksimum gesimshøyde 7,8 m for ark og takopplett og mønehøyde 7,8 m.

2 etasjes bygning defineres med maksimum gesimshøyde 7 m og mønehøyde 9,5 m.

Sokkelbygg defineres med maksimum gesimshøyde 7,5 m og mønehøyde 10 m.

§ 1.8 Atkomst til eiendommene

Det tillates etablering av atkomst til eiendommene fra o_SKV2 og o_KV3. Der reguleringsplanen ikke viser regulert atkomst skal dette vises på tomtedelingsplanen, som godkjennes for hvert felt. For hver atkomst skal det sørges for tilstrekkelig friskt ved inn- og utkjøring til o_SKV2 og o_KV3.

§ 1.9 Parkering

For boenheter hvor det ikke søkes om oppsett av garasje/carport, skal det settes av 25 m² av tillatt utnyttingsareal til garasje. Innenfor BF1-19 skal det anlegges minst to biloppstillingsplasser per boenhet, på egen tomt. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass.

Innenfor BK1 og BK2 skal det anlegges minst 1 biloppstillingsplass pr boenhet. For BK1 skal biloppstillingsplassene anlegges innfor PP1

§ 1.10 Byggegrense

Langs FV 681 - Parkveien er byggegrense 15 m fra midtlinje veg for BF1, BF2 og BF3.

Langs o_SKV2 er byggegrense 4m fra formålsgrensen. Frittliggende garasjer/carport på inntil 50m² kan godkjennes 2m fra offentlig veg, langs de tverrgående vegene til «hovedvegen» gjennom området, så fremt åpningen på garasjen/carporten ikke vender ut mot vegen.

Langs o_KV3 er byggegrense 4 m fra formålsgrensen. Frittliggende carport/garasje på inntil 50 m² kan godkjennes 2 m fra ytterkant veg for o_KV3, så fremt åpningen på garasjen/carporten ikke vender ut mot vegen.

§ 1.11 Krav til støyskjerming

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at nye boliger innen BF1, BF2 og BF3, med tilhørende uteplass, tilfredsstillende anbefalte krav «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv.

§ 1.12 Terrenginngrep

Terrenginngrep og vegfremføringer skal foregå skånsomt, uten store og skjemmende terrenginngrep. Skjæringer og fyllinger skal arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet. Graving av grøfter over de ulike tomtene, i forbindelse med framføring av nødvendig ledningsnett, tillates. All graving skal foregå etter helhetlig, på forhånd godkjent plan.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 2.1 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal tekniske anlegg, infrastruktur og samfunnstjenester som felles atkomstveg, gjennomgående gang- og sykkelveger, parkeringsplasser, vannforsyning, avløp og elektrisitet være tilfredsstillende etablert. Ved framføring av elektrisitet skal jordkabel benyttes.

§ 2.2 Godkjent tomtedelingsplan for BF12 – BF16 skal foreligge før byggetillatelse og fradeling gis. Tomtedelingsplan for BK2 skal foreligge senest samtidig med byggesøknad for boliger innenfor området.

§ 2.4 Plan for opparbeiding av lekeplassene skal foreligge samtidig med tomtedelingsplanene, eller ved byggesøknad for tilstøtende delfelt. Opparbeidelsen skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for tilstøtende delfelt/brukere av lekeplassen.

§ 2.5 Det skal etableres ny atkomst til landbrukseieendommene i sør, når ca 25 % av boligbebyggelsen er etablert. Den nye landbruksvegen skal ikke gå gjennom det regulerte boligområdet.

§ 2.6 Når o_SKV2 er etablert skal dagens avkjøringer fra FV 681 - Parkveien til eiendommene 48/3 og 48/1 stenges.

§ 2.7 o_SKV2 skal være ferdig opparbeidet innen siste felt utbygges.

§ 2.8 Utbygger skal opparbeide renovasjonsområde BRE1 når 50 % av planområdet er utbygd.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse – frittliggende (BF1-19)

Innen formålet tillates oppsett av frittliggende småhusbebyggelse.

Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA: 35 på hver tomt.

§ 3.1.1. BF1 (1580 m2)

Området omfatter eksisterende boligbebyggelse på gnr/bnr 48/3. Det tillates oppsett av bygg med inntil 2 etg.

§ 3.1.2. BF2 (2685 m2)

Området omfatter 4 regulerte tomter. Det tillates oppsett av bygg med inntil 2 etg.

§ 3.1.3. BF3 (8290 m2)

Området omfatter 6 regulerte tomter. Det tillates oppsett av bygg med inntil 2 etg.

§ 3.1.4. BF4 (10340 m2)

Området omfatter 7 regulerte tomter. Det tillates oppsett av bygg med inntil 1 ½ etg.

§ 3.1.5. BF5 (11954 m2)

Området omfatter 10 regulerte tomter. Det tillates oppsett av bygg med inntil 2 etg.

§ 3.1.6. BF6 (7840 m2)

Området omfatter 6 regulerte tomter. Det tillates oppsett av bygg med inntil 2 etg.

§ 3.1.7. BF7 (1890 m2)

Området omfatter 2 regulerte tomter. Det tillates oppsett av bygg med inntil 1 ½ etg.

§ 3.1.8. BF8 (4205 m2)

Området omfatter 4 regulerte tomter. Det tillates oppsett av bygg med inntil 1 ½ etg.

§ 3.1.9. BF9 (5846 m2)

Området omfatter 5 regulerte tomter. Det tillates oppsett av sokkelbygg.

§ 3.1.10. BF10 (4627 m2)

Området omfatter 4 regulerte tomter. Det tillates oppsett av bygg med inntil 1 ½ etg.

§ 3.1.11. BF11 (3927 m2)

Området omfatter 4 regulerte tomter. Det tillates oppsett av bygg med inntil 1 ½ etg.

§ 3.1.12. BF12 (4197 m2)

Innen området tillates etablert minimum 3 og maksimalt 4 regulerte tomter. Det tillates oppsett av bygg med inntil 1 ½ etg.

§ 3.1.13. BF13 (5319 m2)

Innen området tillates etablert minimum 5 og maksimalt 6 regulerte tomter. Det tillates oppsett av sokkelbygg.

§ 3.1.14. BF14 (2007 m2)

Innen området tillates etablert maksimalt 2 regulerte tomter. Det tillates oppsett av bygg med inntil 1 ½ etg.

§ 3.1.15. BF15 (3611 m2)

Innen området tillates etablert minimum 2 og maksimalt 3 regulerte tomter. Det tillates oppsett av bygg med inntil 1 ½ etg.

§ 3.1.16. BF16 (3256 m2)

Innen området tillates etablert minimum 2 og maksimalt 3 regulerte tomter. Det tillates oppsett av bygg med inntil 2 etg.

§ 3.1.17. BF17 (3670 m2)

Området omfatter 3 regulerte tomter. Det tillates oppsett av bygg med inntil 2 etg.

§ 3.1.18 BF 18 (1352 m2)

Området omfatter 1 regulert tomt. Innen område BF 18 tillates etablert frittliggende boligbebyggelse (ene- eller tomannsbolig) i inntil 2 etasjer.

§ 3.1.19 BF 19 (860 m2)

Området omfatter 1 regulert tomt. Innen område BF 19 tillates etablert frittliggende boligbebyggelse (ene- eller tomannsbolig) i inntil 2 etasjer.

§ 3.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2)

Innen området tillates etablering av konsentrert småhusbebyggelse.

Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA: 35.

§ 3.2.1 BK1(2525 m2)

Innen området tillates etablering av konsentrert boligbebyggelse i inntil 2 etasjer. Det tillates inntil 6 boenheter/leiligheter innen formålet.

§ 3.2.2 BK2 (2087 m2)

Innen området tillates etablering av konsentrert boligbebyggelse, i inntil 2 etasjer. Det tillates oppsett av inntil 7 boenheter innen formålet.

§ 3.3 Skiløypetrasé (BST1)

Innen området tillates etablert areal for skiløypetrasé. Nødvendig terrengjusteringer for etablering av traséen tillates.

§ 3.4 Energianlegg (BE)

Nettstasjoner tillates oppsatt innenfor formålet. Det må sikres vegadkomst for lastebil til eksisterende og eventuelle nye nettstasjoner. Det er et generelt byggeforbud på 5 meter rundt transformatorene.

§ 3.5 Renovasjonsanlegg (BRE 1-7)**§ 3.5.1 BRE 1**

Innen det regulerte området tillates etablert returpunkt for papp og glass/metall, knyttet til kommunal renovasjon.

§ 3.5.2 BRE 2-7

Innen de regulerte områdene tillates oppstillingsplass for avfallscontainere fra private husholdninger. BRE2 er oppstillingsplass for BF7 og BF8, BRE3 er oppstillingsplass for BF6, BRE4 er oppstillingsplass for BF10, BRE5 er oppstillingsplass for BF11, BF18, BK1 og deler av BK2, BRE6 er oppstillingsplass for BF19 og deler av BK2. BRE7 er oppstillingsplass for BF12 og BF14. Øvrige delfelt har renovasjon på egen grunn.

§ 3.6 Lekeplass (BLK 1-5)

Lekeplassene skal etableres med enkel terrengbearbeiding, oppsett av lekeapparater, samt etablering av installasjoner og møbler som fremmer områdenes funksjon som nærlekeplass og kvartalslekeplasser. Områdene skal legges til rette for variert lek på ulike årstider, og planlegges slik at barn og voksne med ulike behov kan fungere i positivt samspill.

Eksisterende og stedegen vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på og pleies på en slik måte at områdene fremstår som grønne områder, og overgangssoner skal revegeteres. Lekeplassene bør i størst mulig grad tilpasses bevegelseshemmede.

Nærlekeklassen skal ha minst tre typer utstyr, som for eksempel sklie, huske og sandkasse, samt benker/oppholdsplass.

Nærlekeplass forutsettes ivaretatt innenfor egen tomt/hage for frittliggende bebyggelse.

BLK5 skal opparbeides som nærlekeplass for konsentrert småhusbebyggelse, BK1 og BK2, med en opparbeidet flate på minimum 200 m². Deler av området kan opparbeides som akebakke.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg (o_SKV1-2)

§ 4.1.1 o_SKV1

o_SKV1 stadfester eksisterende vegsituasjon, FV 681 - Parkveien.

§ 4.1.2 o_SKV2

o_SKV2 er regulert adkomstveg til eiendommene innen Lillebekkmoen boligområde. Vegen reguleres med varierende bredde, fra 9m til 6m. Kjørebanebredden er fra 6m + 1,5m grøft/skulder på hver side, til 3m bredde og 1,5m grøft/skulder. Vegformålet omfatter kjørebanen og grøft/skulder.

Minste avstand mellom avkjøring til boligeiendom og krysset Parkveien / Veslebekkmoen er 20 m.

§ 4.1.3 o_KV3

o_KV3 er regulert adkomstveg til tomtene BF 18 og 19, samt BK1 og BK2. Vegen reguleres med kjørebanebredde 4 m, og breddeutvidelse i svingen mot sørøst.

§ 4.2 Gang-/sykkelveg (o_GS1-2)

§ 4.2.1 o_GS1

o_GS1 stadfester eksisterende gangveg langs FV 681 - Parkveien. Gangvegen er regulert med 2,5m bredde.

§ 4.2.2 o_GS2

o_GS2 reguleres med 6m bredde, 3m vegbredde og 1,5m grøft på hver side.

§ 4.2.3 o_GS3

o_GS3 reguleres med 3m bredde.

§ 4.3 Annen veggrunn - grøntareal

Områder regulert til annen veggrunn – grøntareal, skal sikre areal til terrengutslag, grøft og snøopplag. Områdene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilliggende vegareal.

Det er regulert 1,25 m grøft/skulder på hver side av KV3, med breddeutvidelse for nødvendig fylling/skjæring.

§ 4.4 Parkeringsplasser (PP1)

Innen området tillates etablert parkeringsplasser. I tillegg tillates oppsett og etablering av carporter/garasjer for boligene innenfor BK1. Situasjonsplan, som viser utnyttelsen av området skal utarbeides før det gis IG for garasjer/carporter.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde (GF1-2)

Innen det regulerte friområde skal vegetasjon ivaretas og skjøttes på en slik måte at områdenes karakter opprettholdes. Enkeltrær kan hugges for å ivareta lekeplassens sikkerhet og tilgjengelighet. Tiltak og byggverk som fremmer områdenes bruk som friområde kan oppføres etter godkjenning fra kommunen.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 a. 1) Sikringssone, frisikt H140_1

Frisiktsonene er knyttet til FV 681 – Parkveien med tilliggende veg, o_SKV2 og gang- og sykkelveg. Frisiktsonene reguleres med 10 m x 50 m for kjørevege og 3m x 50m for gang- og sykkelveg. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs kjørebaneplan.

§ 6.2 a. 1) Sikringssone, frisikt H140_2

Frisiktsonene er knyttet til kryss innenfor interne veger, o_SKV2 og o_KV3. Frisiktsonene reguleres med 4 m x 30 m for kjørevege. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs kjørebaneplan

§ 6.3 a. 1) Sikringssone, frisikt H140_3

Frisiktsonene er knyttet til kryss innenfor interne veger, o_SKV2 og gang- og sykkelveg. Frisiktsonene reguleres med 3m x 40m for gang- og sykkelveg. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs kjørebaneplan

§ 6.4 a. 1) Sikringssone, frisikt H140_4

Frisiktsonene er knyttet til kryss innenfor gang- og sykkelveg. Frisiktsonene reguleres med 3m x 35m for gang- og sykkelveg. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs kjørebaneplan

§ 6.5 a. 2) Støysone, gul sone H220_1

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at endringer av eksisterende bygg og nybygg innenfor BF1, BF2 og BF3, med tilhørende uteplass, tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C og T1442/2016, tabell 3. Ved eventuell overskridelse av anbefalte grenseverdier, skal støydempende tiltak kreves.

§ 6.6 a. 3) Faresone, flomfare H320_1

Det er avsatt faresone i 20m avstand fra midt grøft, som går langs østsiden av boligområdet.