

TYNSET KOMMUNE  
BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL  
DETALJREGULERING FOR OMRÅDET RUNDT SJUKEHUSVEIEN, ARNEMOVEIEN, OG SKOLEGATA

Plan-ID: 201604

10.09.2018

Bestemmelser i reguleringsplan i henhold til PBL § 12-7.

## **§ 1 GENERELT**

### **§ 1.1 Reguleringsområde**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense i plankartet.

### **§ 1.2 Reguleringsformål**

*Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)*

- Boligbebyggelse – (B1-3)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)

*Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)*

- Kjøreveg - offentlig (o\_SKV1-5)
- Kjøreveg - privat (SKV1-4)
- Gang- og sykkelvei (o\_SGS1)
- Annen veggrunn – grøntareal

*Hensynssoner (PBL § 12-6)*

- Frisikt (H140\_1-17)

## **§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

### **§ 2.1 Estetikk**

Ved utforming av nybygg og tilbygg skal byggeskikkveilederen "Byggeskikk i Midt- og Nord-Østerdal" legges til grunn. Eventuelle behov / ønsker som bryter med veilederens råd kan likevel tillates dersom det dokumenteres at bygget likevel vil være funksjonsmessig og arkitektonisk tilfredsstillende.

Ny bebyggelse med tilhørende uterom skal ha en god estetisk utforming.

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

## **§ 2.2 Byggesøknad**

I forbindelse med byggesøknad, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller bedre). Situasjonsplanen skal foruten å vise bygningers plassering, vise opparbeidelse av utearealene, vegetasjon som skal tas vare på, terrengbearbeiding, evt. forstøtningsmurer, avkjørsler til eiendommen og parkeringsløsninger.

## **§ 2.3 Arkeologiske kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone 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 Sametinget og Hedmark fylkeskommune v/ Kulturminneavdelingen, jf. lov 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8, annet ledd.

## **§ 2.4 Naturmangfold**

Biologisk mangfold skal ivaretas med grunnlag i prinsippene i Naturmangfoldloven (NML). Det skal tas hensyn til naturverdiene og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet (jf. § 6 i NML).

## **§ 2.5 Radon**

Dersom radonfaren for den enkelte tomt ikke er avkreftet, skal det gjøres tiltak mot radonstråling ved bygging. Bygninger for varig opphold skal sikres mot radonkonsentrasjon i inneluft over 100 Bq/m<sup>3</sup>, jfr. Forskrift til tekniske krav i byggverk (TEK).

## **§ 2.6 Miljøvennlig oppvarming**

Nye bygg skal utformes med hensyn til miljøvennlige løsninger, med tanke på energiutnytting og oppvarming (vannbåren varme), ved bruk av fornybare energikilder.

## **§ 2.7 Universell utforming**

Tilgjengelighet for alle skal være retningsgivende for all utbygging, og skal sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift til tekniske krav i byggverk (TEK17). Det betyr at områder og installasjoner skal utformes slik at de kan brukes av alle uten at det lages separate løsninger for funksjonshemmede.

## **§ 2.8 Hensynet til barn og unge**

Hensynet til barn og unge skal ligge til grunn ved utvikling av eksisterende og nye boligområder.

I boligområdene skal det på tomtene avsettes minst 50 m<sup>2</sup> pr. bolig til lekeareal, slik at barn og unge har tilstrekkelige og egnede uteoppholdsareal, jf. *Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging*.

Der hvor det bygges konsentrert småhusbebyggelse med boenheter uten naturlig tilliggende uteareal skal det opparbeides nærlekeplass på min. 200 m<sup>2</sup> maks. 50m fra boenhetene. Lekeplasser skal etableres med terrengbearbeiding og enkel opparbeiding, i form av utstyr og møbler. Eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad, og overgangssoner revegeteres. Plan for opparbeiding av lekeplassene skal foreligge samtidig med byggesøknad.

Egnede uteoppholdsareal vil være arealer med gode solforhold, som er skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare, samt har tilfredsstillende støyforhold (maks 55dBA).

## **§ 2.9 Terrenginngrep**

Terrenginngrep og veifremføringer skal foregå skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet.

## **§ 2.10 Byggegrense**

Byggegrensen er 12,5 m fra senterlinje vei, eller slik den er anvist i plankartet.

## **§ 2.11 Støy**

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn. Ved planlegging av støyfølsom bebyggelse som boliger, gjelder grenseverdiene som er nedfelt i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442*.

## **§ 2.12 Overvann**

Overflatevann/takvann føres ut på terreng og håndteres på egen tomt.

## **§ 2.13 Vann og avløp**

Nye boliger tilkobles det eksisterende vann- og avløpsnett i området.

# **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

## **§ 3.1 Generelle bestemmelser**

Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet, og som er tilpasset naturen og vegetasjonen i området.

Bygg skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Kommunen kan godkjenne annen takform etter søknad dersom det kan vises til en arkitektonisk stedstilpasset utforming. Mindre tak over inngangsparti m.m. kan ha annen takvinkel. Det tillates takopplett/tverrøste/ark over inntil 1/3-del av husets lengde. Fasader, vegger og tak skal bygges i ikke-reflekterende materialer. Det tillates takmaterialer i takstein, skifer, papp, tre og torv. Hovedmøneretning skal ligge mest mulig parallelt med terrengkotene. Bruk av trematerialer i fasaden bør tilstrebes.

### **§ 3.2 Boligbebyggelse (B)**

Det tillates oppføring av lav småhusbebyggelse som eneboliger eller rekkehus, kjedehus eller leiligheter med inntil 2 etasjer. Sokkel tillates etablert der terrenget tillater det.

Maksimal tillatt gesimshøyde er 6 m, maksimal tillatt mønehøyde 9 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maksimal tillatt grunnmurshøyde er 0,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Maksimal utnyttelsesgrad er 40 %-BYA.

### **§ 3.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BKS1)**

Det tillates oppføring av frittliggende småhusbebyggelse som enebolig eller tomannsbolig, med inntil 2 etasjer. Sokkel tillates etablert der terrenget tillater det.

Maksimal tillatt gesimshøyde er 6 m, maksimal tillatt mønehøyde 9 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maksimal tillatt grunnmurshøyde er 0,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Maksimal utnyttelsesgrad er 30 %-BYA

### **§ 3.4 Parkering**

Det skal anlegges minst to biloppstillingsplasser per boenhet. Avsatt areal skal være i henhold til *TEK17*, og *veileder H2300 B Grad av utnyttning – Beregnings- og målereglene*.

Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass. For boenheter hvor det ikke søkes om oppsett av garasje/carport, skal det settes av 25 m<sup>2</sup> av det tillatte utnyttingsarealet til parkering i det antall plasser som kreves.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 4.1 Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Atkomstpilene i plankartet stadfester avkjørslene til de eksisterende tomtene innen planområdet.

Det tillates etablering av kjøreadkomst til nye eiendommer. Atkomstpunktene i plankartet kan justeres/forskyves til best mulig plassering etter at tomtene er oppmålt. Atkomst skal fremkomme av søknad om byggetillatelse på tomten.

Eksisterende og nye avkjørsler skal ha friskt i henhold til Statens vegvesens håndbok N100, – Veg- og gateutforming.

#### **§ 4.2 Kjøreveg – privat (SKV1-5)**

Kjørevegene SKV1-4 stadfester eksisterende private veger.

#### **§ 4.3 Kjøreveg – offentlig (o\_SKV1-5)**

Kjørevegene o\_SKV1-5 stadfester eksisterende offentlige veier.

o\_SKV1 Skolegata.

o\_SKV2 omfatter Sjukehusveien og Arnemoveien. Reguleringen stadfester dagens situasjon for Sjukehusveien. Arnemoveien reguleres med en veibredde på 5 m.

o\_SKV3-4 omfatter Skogveien. o\_SKV3 reguleres med en veibredde på 3,5 m.

o\_SKV5 omfatter Christianes vei.

#### **§ 4.4 Gang- og sykkelvei (SGS1)**

Gang- og sykkelveien, o\_SGS1, reguleres med en bredde på 3,0 m.

#### **§ 4.5 Annen veggrunn – grøntareal**

Områder regulert til annen veggrunn – grøntareal fremgår av plankartet, og skal sikre areal til terrengutslag, grøft og snøopplag. Innenfor områder avsatt til annen veggrunn tillates etablert nødvendige skjæringer og fyllinger, samt nødvendige tekniske installasjoner og lignende, som ikke er til hinder for områdets bruk som del av trafikkområdet.

### **§ 5 HENSYNSSONER**

#### **§ 5.1 Sikringssone, friskt (H140\_1-17)**

Innenfor sikktrekanten ved veikryss skal det være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende veis nivå.

For avkjørsler settes det krav til friskt i en sone på 6 x 20 m.

## **§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **§ 6.1 Opparbeidelse av lekeplasser**

Opparbeidelsen av tilhørende lekeplass skal utføres innen ferdigattest kan gis på boligbygning.