

Planbestemmelser for **Kjølmoen Park**

Plan-id: 201705
Tynset kommune

Utarbeidet :01.11.2018
Erstatter bestemmelser tidligere vedtatt :
Revidert : rev 02.05.2019

GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense. I tillegg til disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

Det regulerte området er vist på plankartet datert 02.04.2019. Planen fremmes på to vertikalnivåer. Over grunnen og under grunnen.

Planområdet størrelse over grunn er 7,9 daa, under grunnen 3,0 daa.

Det er ikke kjente automatisk fredede kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringsone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Hedmark Fylkeskommunes kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

REGULERINGSFORMÅL

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

- | | | | |
|-------------------------------------|----------|-------------|---------|
| • Boligbebyggelse - blokkbebyggelse | (BBB1-3) | (sosi 1113) | 2,7 daa |
| • Uteoppholdsareal | (BUT1-3) | (sosi 1600) | 1,8 daa |
| • Bolig/forretning/kontor | (BKB1) | (sosi 1900) | 0,5 daa |
| • Renovasjonsanlegg | (BRE1) | (sosi 1550) | 0,1 daa |

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

- | | | | |
|--|------------|-------------|---------|
| • Kjøreveg | (SKV1) | (sosi 2011) | 1,5 daa |
| • Fortau | (o_SF1-2) | (sosi 2012) | 0,3 daa |
| • Annen veggrunn – tekniske anlegg (mur) | (SVT1) | (sosi 2018) | 0,1 daa |
| • Annen veggrunn - grøntareal | (SVG1-3) | (sosi 2019) | 0,2 daa |
| • Parkering | (SPA1-3) | (sosi 2080) | 0,8 daa |
| • Parkeringshus/- anlegg (under grunnen) | (SPH1-2_U) | (sosi 2083) | 3,0 daa |

Hensynssone (PBL § 12-6)

- | | | |
|---------------|------------------|--|
| • Frisiktsone | (H140_1-2) | |
| • Støysoner | (H2101 og 220_1) | |

1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Universell utforming

Universell utforming skal være retningsgivende for all bebyggelse og uteområdene / lekearealene, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17). Det betyr at områder og installasjoner skal utformes slik at de er tilgjengelig for alle uten at det lages spesielle løsninger for funksjonshemmede.

1.2 Grad av utnyttelse

Samlet maksimal tomteutnyttelse for områdene BBB1-3 er %BYA=60%
Jmf. byggeteknisk forskrift i plan- og bygningsloven (TEK17), KAP.5.

1.3 Lekeareal – uteoppholdsareal.

Det skal innenfor planområdet avsettes minimum 47,5 m² leke-/uteoppholdsareal pr. leilighet. Utvendig balkong regnes som leke-/uteoppholdsareal
Minimum 200 m² av dette arealet skal opparbeides som sammenhengende nærlekeplass.

Leke-/uteoppholdsareal kan også etableres som takterrasse så fremt det tilfredstiller krav til tilgjengelighet og sikkerhet.

1.4 Bebyggelse

Ny bebyggelse skal tilpasse seg omkringliggende bebyggelse i Parkveien med tanke på, estetikk, uttrykksform, takform, volum, høyde og ytre form, herunder material- og fargebruk.
Fasadekledning skal i hovedsak være av trematerialer.

1.5 Skilting.

Oppsetting av skilt og reklameinnretninger skal godkjennes av kommunen. Skiltene skal ha en ikke dominerende utforming og i hovedsak plasseres på fasadevegg. For øvrig gjelder kommunedelplanens bestemmelser for skilting. (KDP§1.17)

1.6 Parkering

Leiligheter (2 roms) mindre enn 60 m² skal ha 1 parkeringsplass pr. boenhet.

Leiligheter (3 roms) større enn 60 m² skal ha 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

Forretnings- og kontorlokaler i BFB1 skal ha 1 parkeringsplass pr. 75 m².

5% av det totale antall parkeringsplasser skal avsettes til forflytningshemmede (HC). Disse plassene skal ha en best mulig plassering og utformes i henhold til prinsippene om universell utforming.

10% av parkeringsplassene skal utstyres med lademuligheter for el-biler.

Det skal avsettes minimum 5 gjesteparkeringsplasser

Oppstillingsplassene skal etableres i parkeringsskjeller og over grunnen regulert til dette formål innenfor planområdet.

1.7 Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for min. 2 oppstillingsplasser for sykkel for boenheter over 70 m², og minimum 1 oppstillingsplass for boenheter mindre enn 70 m². Oppstillingsplasser for sykkel kan anlegges på byggeområdene, i parkeringskjeller eller på fellesareal.

For øvrig gjelder kommuneplanens bestemmelser for sykkelparkering. (KPD§1.17)

1.8 Overvann – Krav til detaljplan.

I tilknytning til byggemelding skal det foreligge en teknisk detaljplan for overvann for området godkjent av kommunen.

Overvannsplanen skal vise løsninger for håndtering av 200-årsflom for både byggeperioden og for permanent drift

1.9 Byggegrenser

Mot Bane Nor er byggegrense 20,0 m til midt jernbanespor for anlegg og tiltak både over grunnen og på nivå under grunnen.

Mot fv.30, Ringveien, er byggegrensen 20,0 m

Mot fv. 681, Parkveien, er byggegrense 11,0 m

1.10 Fjernvarme.

Samtlige leiligheter innenfor reguleringsplanen skal ha oppvarming basert på fornybar energi med plikt til å koble seg til lokalt fjernvarmenett.

1.11 Gjerde.

I eiendomsgrensen mellom SVG2 og Bane Nor skal det i hele planen lengde settes opp et flettverksgjerde på 1,8 m.

1.12 Byggesøknad

Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal, foruten å vise bygningenes plassering, vise terrengbearbeiding (eventuell skjæring og fylling), eventuelle støttemurer, avkjørsel til eiendommen og parkeringsløsning for både bil og sykkel.

Situasjonsplanen skal også vise utformingen av lekeareal, område for fordrøyningsbasseng for overvann, plassering av eventuell transformatorstasjon og eventuelt avbøtende tiltak mot støy.

1.13 Jernbanelovens §10

For alle byggetiltak som blir liggende innen 30 m fra jernbanens nærmeste spors midtlinje skal det søkes om særskilt tillatelse etter jernbanelovens § 10.

Bane Nor skal vurdere om hensynet til jernbanesikkerhet, jernbanens uforstyrrede drift og fremtidig vedlikehold, behov for inspeksjon og vedlikehold mm er ivare tatt.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12- NR.1)

2.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse – BBB1-BBB3

- a. I områdene BBB1-BBB3 tillates oppført boligblokk med inntil 3 etasjer.
- b. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggeområder, og i samsvar med byggesøknad godkjent av bygningsmyndighetene.
- c. Tillatt byggehøyde/gesimshøyde er lik cote +501,4, angitt som GH på plankart. Nødvendig overhøyde for heissjakt og andre tekniske installasjoner er tillatt inntil kote +502,2. Synlig grunnmur over grunnen mot Ringvegen skal være maks 0,5 m, mens tillatt synlig grunnmurshøyde/front garasjeadkomst er 3,0 m.
- d. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller svakt skrånende pulttak.

2.2 Kombinert formål - Bolig/forretning/kontor BKB1

- a. I områdene BKB1 tillates bygg i inntil 3 etasjer kombinert til boliger, forretning og kontor. Første etasje mot Parkveien forbeholdes næringsvirksomhet. Tillatt utnyttelse av området er 80 %BYA
- b. Tillatt byggehøyde/gesimshøyde er lik cote +501,4, angitt som GH på plankart. Nødvendig overhøyde for heissjakt og andre tekniske installasjoner er tillatt inntil kote +502,2.
- c. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller svakt skrånende pulttak.

2.3 Renovasjonsanlegg BRE1

På arealet avsatt til renovasjonsanlegg, BRE1, skal det opprettes oppsamlingspunkt for avfallshåndtering etablert i form av avfallsrom eller nedgravde løsninger.

2.4 Uteoppholdsareal BUT1-BUT3

Områdene skal opparbeides som park for allmenn bruk for beboerne i planområdet. Område BUT1 skal utstyres med lekeapparater og anlegg for aktivitet for barn og unge, og møbleres for alle aldersgrupper.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12. NR. 2)

3.1 Kjøreveg og annen veggrunn SKV1.

Kjøreveger skal opparbeides med minimum 5,0 m kjørebanebredde. For nedkjøringsrampe til parkeringskjeller er det avsatt en vegbredde på 6,0 m

Avkjørsler skal opparbeides etter håndbok N100.

Alle kjøreveier skal ha fast dekke.

For veganlegg som berører fylkesveg stilles det krav om teknisk plan og utforming som skal godkjennes av Statens Vegvesen, og før byggestart må det inngås gjennomføringsavtale.

3.2 Fortau o_SF1-2.

Fortau skal opparbeides med en bredde på 3,5 m og ha fast dekke.

Fortauet skal opparbeides etter håndbok N100.

3.3 Parkering SPA1-3

SPA1 er parkeringsplasser som disponeres av forretningsvirksomhet på eiendommen GID 44/363 med flere. SPA2 skal primært benyttes for forretningsvirksomheten i BKB1.

Mot eiendomsgrensen til Bane Nør kan det på SPA3 anlegges parkeringsplasser på nivå til parkeringskjelleren. SPA3 benyttes av beboere i BBB1-3 og besøkende til disse.

3.4 Annet vegareal SVT1

Langs nedkjøringsrampa til SPA3 og parkeringskjelleren skal det i vegarealet SVT1 oppføres støttemur mot naboeiendommen.

3.5 Parkeringshus/-anlegg SPH1-2_U.

Under grunnen kan arealet nyttes til parkering, lager og eventuell plassering av transformatoriosk. Garasjekjeller skal ligge nedsenket i terreng.

Tillatt byggegrense mot Fv.30 under grunn er identisk med byggegrense på grunnen.

3.6 Overvann

Overvann skal i hovedsak håndteres på egen tomt og innenfor byggegrensen mot jernbanen. Fordrøyningsanlegg for overvann skal være underjordisk områdene BUT1-2, på byggeområdene BBB2-3 eller som «blått eller grønt tak» på bygninger.

Utløp fra fordrøyningsanlegg infiltreres i grunnen på egen tomt eller føres kontrollert til offentlig overvannsnett etter avtale med kommunen.

4 HENSYNSSONER (PBL § 12.6)

4.1 Frisikt

Frisiktsonen mot Parkveien skal holdes fri for sikhindrende bebyggelse, vegetasjon og installasjoner. Frisiktlinjen er 10 m fra vegkant x 45 m.

4.2 Støy

Plankartet viser hensynsoner for støy for uteareal uten støyskjerming

H210_1 rød støysone. Støynivå større enn 65 dB

H220_1 gul støysone. Støynivå mellom 55dB og 65 dB

Retningslinjer for støy T-1442/2016 med senere endringer skal gjelde for området.

Støyberegninger datert 27.02.2018 utarbeidet for området skal legges til grunn for prosjektering.

Med byggesøknad for trinnvis utbygging skal det dokumenteres tilfredsstillende støynivå for både leiligheter og uteareal og eventuelt avbøtende tiltak skal vises.

- Minst halvparten av alle oppholdsrom i hver leilighet, herunder minst ett soverom, skal ha åpningsbart vindu mot stille side.
- Støyutsatte leiligheter (over nedre grense for gul sone på fasade) skal ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert skal ha utvendig solavskjerming.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

- 5.1** Byggeområde BBB1 skal være ferdig utbygd før utbygging på BBB2 kan starte.
- 5.2** Byggeområde BBB2 kan ikke påbegynnes før det er planavklart fremtidig løsning for jernbaneundergangen og at byggegrensen for BBB2 og BBB3 fastsettes endelig etter dette.
- 5.3** Utbygging av område BBB3 kan ikke starte opp før etter at jernbaneundergang på fv.30 er ferdig opparbeidet.
- 5.4** Før byggeområde BKB1 nærmest Parkveien bygges ut skal dette byggeteknisk avklares med Statens vegvesen sammen med avklaring av byggegrense.
- 5.5** Lekeareal skal være opparbeidet med arealkrav i henhold til pkt. 1.3 i disse planbestemmelser før det gis brukstillatelse til nye boligbebyggelse i tråd med omsøkt situasjonsplan.
- 5.6** Gjerde mot jernbanen som beskrevet i pkt. 3.3 skal være oppsatt før det gis brukstillatelse til den første boligblokka på BBB1.
- 5.7** Fortauet langs Parkveien og Ringveien skal bygges ut samtidig med utbygging av ny jernbaneundergang med tilhørende senking av rundkjøring og deler av Parkveien, og før utbygging på BBB2 og BBB3 igangsettes.
- 5.8** Flytting og opparbeiding av ny avkjørsel til planområdet skal gjennomføres før ferdigattest kan utstedes for bebyggelse på BBB1.