

Detaljregulering for Torvgata 4,6,7,8,9

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 201806

Saksnummer 18/1152

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging og fortetting med bolig, forretning og kontor samt tjenesteyting. Reguleringsplanen legger videre til rette for at Torvgata 4 og 6 skal bygges sammen.

2. Fellesbestemmelser for hele området

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr.4)

2.1.1 Universell utforming

Ved utforming av bebyggelse og uteområder skal det tas hensyn til prinsippene om universell utforming beskrevet i PBL § 1-1 og 29-3, samt gjeldende teknisk forskrift.

2.1.2 Estetisk utforming

a. Nye byggverk skal tilpasses terreng og eksisterende bebyggelse på en måte som gir sammenheng og historisk tilknytning.

Ny bebyggelse med tilhørende uterom skal ha god estetisk utforming, komplettere eksisterende bebyggelse og tilpasses bygningsmiljøet med dimensjonering, fasadeoppdeling, byggedybde, takform og materialvalg tilsvarende typiske elementer i det området nybygging skjer.

b. Ny arkitektur: Dersom planlagt tiltak i større grad skal bryte med eksisterende bebyggelse, skal det i byggesøknaden dokumenteres hvordan det sikres høy kvalitet både estetisk og funksjonelt.

c. Skilt og reklameinnretninger skal godkjennes av kommunen, og være i tråd med §1.17 i Kommunedelplan Tynset tettsted 2015-2027.

2.1.3 Overvannshåndtering

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal overvannsløsning være godkjent av tekniske tjenester i kommunen.

2.2 Verneverdier/ kulturmiljø/ naturmangfold

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.

2.3 Byggegrenser

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrensen ikke er vist, er den sammenfallende med formålsgrensen. Utkraging i sør, hjørne BFKT1 i 3. etg, skal være minimum 3,5m over fortau.

Byggegrense 5. Etg BFKT1 er 2m tilbaketrukket.

Byggegrensen i sammenbyggingsområdet mot torvet, mellom FKT1 og FKT3 tillates overskredet med takoverbygg på max 2,5m.

2.4 Byggehøyder

Rekkverk og skjermingstiltak tillates oppført over oppgitte byggehøyder. Trappetårn og heishus tillates oppført inntil 1 meter over tillatt gesimshøyde.

Høyder ved forskjellige takformer defineres etter

Dpt. Grad av utnyttning Veiledning §6-2

2.5 Miljøkvalitet (§12-7 nr.3)

2.5.1 Radon

For oppføring av nye bygninger, eller vesentlig ombygging, endring eller istandsetting av eksisterende bygninger, skal sikring mot radonfare gjennomføres i henhold til den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

2.5.2 Støy

Ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsom bruk, skal grenseverdiene i retningslinje T-1442/2016, eller senere versjoner av denne, være tilfredsstillt. Retningslinjene gjelder også utearealer pkt 3.1.2

2.6 Krav om undersøkelser før/ ved gjennomføring av planen (§12-7 nr.12)

- a. Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.
- b. Det skal dokumenteres om omsøkt tiltak berører forurenset grunn. Om nødvendig skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurenset masse. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen og foreligge før det gies igangsettingstillatelse.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

Fellesbestemmelser

3.1.1 Grad av utnyttning

Tillatt maksimal utnyttelsesgrad for alle områder avsatt til bebyggelse er %-BYA= 100 %.

3.1.2 Uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal på minimum 20 m², enten på egen terrasse eller på fellesarealer.

Det skal etableres nærlekeplass for planområdet på min. 200 m², innenfor 50 m fra boligen. Nærlekeplassen skal opparbeides med lekeapparater, møbler, installasjoner, vegetasjon og ulike typer dekke som tjener områdets funksjon som nærlekeplass og uteoppholdsareal.

3.1.3 Parkering

- a. Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet som den enkelte tiltakshaver må anlegge/leie, skal når annet ikke er bestemt, beregnes etter følgende normer:

Det skal etableres 1 biloppstillingsplass per boenhet.

Det skal etableres 1 biloppstillingsplass per 70 m² BRA næringsareal.

- b. Parkeringsanlegg med 10 biloppstillingsplasser eller mer, skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 10 % av plassene, minimum 1 plass.
- c. 5 % av biloppstillingsplassene skal være avsatt til parkering for forflytningshemmede. Disse skal ha best mulig plassering i forhold til inngang til bygning.
- d. Det skal opparbeides minimum 10 sykkelplasser pr. 1000 m² BRA.
- e. Parkering i henhold til normene dekkes ved opparbeidelse på egen grunn eller ved leie/kjøp av plasser på offentlig/ privat areal. Eventuelle leieavtaler skal godkjennes av kommunen, og ha en varighet på minimum 20 år.

3.1.4 Renovasjon, varelevering

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering og varelevering innenfor anviste områder. Dersom renovasjonsselskapet tilbyr dette, skal det benyttes nedgravde løsninger, eller løsninger integrert i bygningen, evt. overdekninger. Endelig plassering av avfallsanlegg løses i samråd med renovasjonsselskap.

3.1.5 Takform

Bygninger skal ha flate tak. Annen takform kan tillates etter særskilt vurdering og dokumentasjon av estetisk kvalitet. Ved annen takform skal mønehøyde være maks. like høy som oppgitt gesimshøyde.

3.1.6 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag for byggesaksbehandlingen

Ved søknad om rammetillatelse skal situasjonsplan vise hovedtrekk, som høyde, renovasjonsløsning og utearealer.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge situasjonsplan for det aktuelle byggetrinn i målestokk 1:200 som viser og redegjør for:

- Tomtegrenser og byggegrenser
- Eksisterende og nye bygningers plassering, høyder og evt. møneretning.
- Veger og gangforbindelser
- Terrengprofil (eksisterende og bearbeidet) med bygninger og utomhusanlegg.
- Arealer for lek, opphold og sykkelparkering.
- Sit.plan skal vise at utforming av utearealene, slik at det kan vurderes om krav i forhold til barn og unge tilfredstilles.
- Arealer for vegetasjon og vegetasjonstype
- Tilgjengelighet for funksjonshemmede/ universell utforming
- Prinsipper for møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk
- Håndtering av overvann
- Adkomst og biloppstillingsplasser
- Planlagte høyder på terreng, veger osv.
- Eventuelle tekniske anlegg
- Eventuell støyskjerming
- Arealer for avfallshåndtering ved utendørs plassering
- Plassering og løsning for varelevering

4. Vertikalnivå 1 (plankart)

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

4.1 1 Parkering (SPH 1-3 og f_SPH1b)

4.1.1 Arealbruk

Det tillates parkering med tilhørende funksjoner som boder, tekniske rom, avfall etc.

5. Vertikalnivå 2 (plankart)

Bebyggelse og sanlegg (12-5 nr.1)

5.1 Renovasjon/varelevering (f_BRE)

5.1.1 Arealbruk

Innenfor områdene f_BRE 1, f_BRE 3, f_BRE 4 tillates etablering av nødvendige renovasjonsbeholdere og parkering til avfallshenting og varelevering. Renovasjonsbeholdere skal skjermes på egnet måte. Renovasjonsordning, avklares med renovasjonsselskap.

5.2 Forretning/ kontor/ tjenesteyting /parkering (FKTP3)

5.2.1 Arealbruk

Innenfor området tillates etablering av forretning, kontor, tjenesteyting og parkering.

5.2.2 Atkomst og parkering

Adkomst fra vei mellom planområdet og Parkveien er vist med pil i plankartet. Adkomstposisjon kan justeres noe i en detaljeringsprosess. Parkering for FKTP3 skal være innenfor området FKTP3 og innenfor gbnr. 42/10.

5.3 Forretning/ kontor/ tjenesteyting /parkering (FKTP4)

5.3.1 Arealbruk

Innenfor området tillates etablering av forretning, kontor, tjenesteyting og parkering.

5.3.2 Atkomst og parkering

Adkomst fra Torvgata og er vist med piler i plankartet. Parkering for FKTP4 skal være innenfor området FKTP4.

5.4 Forretning/ kontor/ tjenesteyting (FKT1)

5.4.1 Arealbruk

Innenfor området FKT1 tillates etablering av forretning, kontor og tjenesteyting.

5.4.2 Atkomst og parkering

Parkering for FKT1 skal løses på f_SPH21 og i parkeringskjeller på gbnr. 42/21.

5.5 Forretning/ kontor/ tjenesteyting (FKT3)

5.5.1 Arealbruk

Innenfor området FKT 3 tillates etablering av forretning, kontor og tjenesteyting.

5.5.2 Atkomst og parkering

Adkomst fra vei mellom Torvgata og Parkveien er vist med pil i plankart. Adkomstposisjon kan justeres noe i en detaljeringsprosess

Parkering for FKT3 skal løses i området FKTP3 og innenfor gbnr. 42/10.
For parkering i kjeller, skal det benyttes felles nedkjøringsrampe med FKT1
Adkomstposisjon kan justeres noe i en detaljeringsprosess

5.6 Forretning/ kontor/ tjenesteyting (FKT4)

5.6.1 Arealbruk

Innenfor området FKT 4 tillates etablering av forretning, kontor og tjenesteyting.

5.6.2 Atkomst og parkering

Adkomst fra Torvgata er vist med piler i plankartet. Parkering for FKT4 skal være i område FKTP4. Adkomstposisjon kan justeres noe i en detaljeringsprosess

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

5.7 Kjøreveg (o_SKV)

o_SKV reguleres til kjøreveg med utforming som nåværende. Eieformen er offentlig.

5.8 Fortau (o_SF1)

o_SF1 reguleres til fortau med bredde 2,5m og utforming som nåværende. Eieformen er offentlig.

5.9 Fortau (o_SF2)

o_SF2 reguleres til fortau med bredde 3,0m utforming som o_SF1. Eieformen er offentlig.

5.10 Fortau (o_SF3)

o_SF3 reguleres til fortau med bredde 2,0m. Uformes med taktilt og visuelt oppmerksomhetskrav i hele bredden. Overgang mellom SF1 og SF3 er vist i plankart. Det må etableres fysisk sikring mellom fortau og FKTP3
Eieformen er privat.

5.11 Annen veggrunn grøntareal (o_SVG)

O_SVG reguleres til annen veggrunn grøntareal med oppstammet trær/grønt som avgrensning av kantparkering

5.12 Parkering (o_SPP)

o_SPP reguleres til kantparkering. Bredde 2,0 m
Eieform offentlig.

5.13 Parkeringsanlegg (f_SPP21)

5.13.1 Arealbruk

Innenfor arealet tillates parkering .

5.14 Parkeringsanlegg (f_SPH1b1)

5.14.1 Arealbruk

Innenfor arealet tillates parkering med tilhørende funksjoner som boder, tekniske rom, avfall etc.

6. Vertikalnivå 3 (plankart)

Bebyggelse og anlegg (12-5 nr.1)

6.1 Uteoppholdsareal (f_BUT1)

6.1.1 Arealbruk

F_BUT 1 reguleres til felles uteoppholdsareal, og skal etableres på lokk/ tak.

6.1.2 Byggehøyder

Maksimal tillatt gesimshøyde er kote + 501,0.

6.1.3 Nærlekeplass

Nærlekeplass for planområdet skal etableres på på f_BUT1 Utførelse og møblering i henhold til fellesbestemmelser 3.1.2

6.2 Uteoppholdsareal (f_BUT2)

6.2.1 Arealbruk

Innenfor området f_BUT2 tillates etablering av felles uteoppholdsarealer for FKT2.

6.2.2 Byggehøyder

Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +498,5

6.3 Uteoppholdsareal (f_BUT3)

6.3.1 Arealbruk

Innenfor område f_BUT3 tillates etablering av felles uteoppholdsarealer for BFKT3.

6.3.2 Byggehøyder

Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +498,5

6.4 Uteoppholdsareal (f_BUT 4)

6.4.1 Arealbruk

Innenfor område f_BUT4 tillates etablering av felles uteoppholdsarealer for BFKT4. Området skal beplantes og støyskjermes mot Ringveien.

6.4.2 Byggehøyder

Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +501,0

6.5 Uteoppholdsareal (f_BUT 4b)

6.5.1 Arealbruk

Innenfor område f_BUT4b tillates etablering av felles uteoppholdsarealer for BFKT4. Området skal beplantes og støyskjermes mot Ringveien.

6.5.2 Byggehøyde

Området etableres på eksisterende terreng kote + 500

6.6 Bolig/Forretning/ kontor/ tjenesteyting (BFKT1)

6.6.1 Arealbruk

Innenfor området BFKT1 tillates etablering av boliger med tilhørende uteoppholdsareal, forretning, kontor, tjenesteyting.

Følgende formål tillates på de ulike etasjene:

Etasje	Tillatt arealbruk
2. etasje	Forretning, kontor, tjenesteyting, bolig
3-5. etasje	Bolig

6.6.2 Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er kote + 511,0

6.6.3 Adkomst og parkering

Parkering for BFKT1 skal løses på f_SP2 (kjeller42/21) og/eller f_SPP21

6.7 Bolig/Forretning/ kontor/ tjenesteyting (BFKT3)

6.7.1 Arealbruk

Innenfor området BFKT3 tillates etablering av boliger -, kontor og tjenesteyting.

Følgende formål tillates på de ulike etasjene:

Etasje	Tillatt arealbruk
2. etasje	Forretning, kontor, tjenesteyting, bolig
3- etasje	Bolig

6.7.2 Byggehøyder

Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +503,5

6.7.3 Adkomst og parkering

Adkomst er fra vei mellom planområdet og Parkveien. Parkering er tillatt innenfor f_SPH3 (gbnr. 42/10) og innfor FKTP3.

6.8 Bolig/Forretning/ kontor/ tjenesteyting (BFKT4)

6.8.1 Arealbruk

Innenfor området BFKT4 tillates etablering av boliger med tilhørende uteoppholdsareal, forretning, kontor og tjenesteyting.

Følgende formål tillates på de ulike etasjene under:

Etasje	Tillatt arealbruk
1. etasje	Bolig/forretning/kontor og tjenesteyting
2- 3etasje	Bolig og uteoppholdsareal

6.8.2 Byggehøyder

Maksimal gesimshøyder er kote +510,00,

6.8.3 Adkomst og parkering

Adkomst fra Torvgata. Parkering er tillatt i underetasjen, innenfor FKTP4.

6.9 Uteoppholdsareal (f_BFKTU3)

6.9.1 Arealbruk

Innenfor område f_BFKTU3 tillates etablering av felles uteoppholdsarealer for BFKT3.
Følgende formål tillates på etasjen under:

Etasje	Tillatt arealbruk
2. etasje	Bolig, forretning, kontor og tjenesteyting

6.9.2 Byggehøyder

Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +501,0

6.10 Forretning/ kontor/ tjenesteyting (FKT2)

6.10.1 Arealbruk

Innenfor området FKT2 tillates etablering av forretning, kontor og tjenesteyting.

6.10.2 Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er kote +501,5

6.10.3 Atkomst og parkering

Parkering for FKT2 skal løses på f_SPH2 (kjeller42/21) og/eller f_SPP21.

7. Bestemmelser til hensynssoner (§12-6)

7.1 Sikringszone frisikt (§11-8 a)

7.1.1 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5m over kjørebanelnivå. Enkeltelementer som oppstammede trær, stolper eller lignende, med diameter mindre enn 0,15m, kan tillates.

Ved kantparkeringssonen o_SPP kan parkering innenfor sonen tillates.

7.2 Hensynssone støy (§11-8 a)

7.2.1 Hensynssone (H220)

Støysone gul. Tiltak i henhold til Støyrapport 11.01.2019 GBK

7.2.2 Hensynssone (H221)

Støysone rød. Tiltak i henhold til Støyrapport 11.01.2019 GBK

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før rammetillatelse

- a. Ved fravikelse av 4 meter byggeavstand mot nabogrense må det være inngått privatrettslig avtaler
- b. Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak før det gis rammetillatelse.

8.2 Før igangsettingstillatelse

- a. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det være prosjektert overvannsløsning og utarbeidet kommunalteknisk plan for alle tilknytninger, som skal være godkjent av tekniske tjenester i kommunen.
- b. Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse (Ref. disse bestemmelsenes §2.6 b).

8.3 Før det gis ferdigattest

- a. Uteoppholdsareal og nærlekeplass skal være opparbeidet i henhold til omsøkt situasjonsplan før bygninger gis ferdigattest.
- b. Parkeringsløsninger skal være ferdigstilte før bygninger gis ferdigattest.
- c. Fortausløsning mot 42/21 langs Torvgata må være ferdigstilt før ferdigattest gis
- d. For å ivareta en revitalisering av torget skal fasade mot bygningsnummer 7425333 og 154971971 mot torget bygges ut før det gis ferdigattest.