

DETALJREGULERING FOR ALVDAL SENTRUM – STEIA ØST

Plan-ID: 201205 del 2

ALVDAL KOMMUNE

Dato: 24.04.18

Reguleringsbestemmelser

Planområdet omfatter totalt ca. 95 daa.

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

Reguleringsformål

Hovedformål	Underformål	Benevnelse	SOSI-kode	Areal (daa)
Bebyggelse- og anlegg §	Boligbebyggelse	o_B1-4, B1-6	1110	33,08 daa
	Offentlig eller privat tjenesteyting	o_BOP1-6	1160	5,72 daa
	Forsamlingslokale	BFL	1165	0,76 daa
	Bolig/Tjenesteyting	o_B/T	1803	1,52 daa
Sum				41,08 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	o_SKV1-2, SKV1-7	2011	7,66 daa
	Fortau	o_SF1-3	2012	0,55 daa
	Gatetun	o_SGT	2014	0,62 daa
	Gang- og sykkelveg	o_SGS1-10	2015	1,63 daa
	Annen veggrunn – grøntareal		2019	4,50 daa
	Parkering	o_SPA1-3	2080	2,71 daa
Sum				17,66 daa
Grønnstruktur	Grønnstruktur	G1-3	3001	2,90 daa
	Turveg	o_GT1-2, GT	3031	0,46 daa
	Vegetasjonsskjerm	GV	3060	0,86 daa
Sum				4,21 daa
Landbruk, natur- og friluftsmål	Landbruksformål	LL1-2	5110	30,52 daa
Sum				30,52 daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Friluftsområde	VFR	6700	0,82 daa
Sum				0,82 daa
Samlet areal				94,30 daa

Hensynssoner i planforslaget (sonene inngår i andre arealformål)

Hensynssone			Benevnelse	SOSI-kode
Sone a1)	Sikkerhetssone	Frisikt	H140_1-15	140
Sone a3)	Faresone	Flomfare	H320	320

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

§ 1.1 Estetikk

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

Kulturminner og aktsomhetsplikten: Skulle det under bygge- eller anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Hedmark fylkeskommune omgående, jfr. lov 9. juni 1978 nr. 50 og kulturminner (KML) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken. Alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet.

§ 1.3 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). I saker der kunnskap om det biologiske mangfoldet ikke er tilfredsstillende, gjelder føre var - prinsippet. Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget, samt å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet. Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet.

§ 1.4 Radon

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

§ 1.5 Miljøvennlig oppvarming

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

§ 1.6 Universell utforming

Universell utforming skal ligge til grunn ved byggeprosjekter og utforming av trafikkanlegg for alle trafikantgrupper. Tilgjengelighet for alle skal gjelde for fysiske løsninger, knyttet til bygninger og utearealer, og sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift til tekniske krav i byggverk (TEK17). Produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.

§ 1.7 Hensynet til barn og unge

Hensynet til barn og unge skal ligge til grunn ved utvikling av eksisterende boligområder samt kombinerte formål som inkluderer bolig. Dette skal gjøres i henhold til KDP Alvdal tettsted, punkt 1.12 og 1.13.

Ved fortetting skal det tilstrebes samme lekeplassetthet og kvalitet på lekeplassene som forutsatt for nye boligområder, jf. punkt 1.12.1-2 i KDP Alvdal tettsted, men kvartalslekeplass kan aksepteres ned til 0,5 daa dersom området har gode kvaliteter.

Når kravet til kvartalslekeplass ikke kan oppfylles, tillates ikke fortetting med mindre det kan avsettes min. 250m² privat uteoppholdsareal per boenhet.

Ved fortetting med flere boenheter med felles uteareal gjelder et tillegg på 100 m² per boenhet for bolig nr. 2, 3 osv., slik at 4 boenheter vil utløse krav om 550 m² felles privat uteareal.

§ 1.8 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. Kommunen kan kreve målsatt profil av tomta og bygningers beliggenhet på denne. Planen skal vise aktuelle og evt. fremtidige byggetrinn.

Situasjonsplanen skal vise opparbeidelse av utearealene, vegetasjon som skal tas vare på, terrengbearbeiding, evt. forstøtningsmurer, avkjørsel til eiendommen og parkeringsløsninger. Det skal anlegges parkeringsplasser på egen grunn.

Det vises til kommunedelplan for Alvdal tettsted, generelle bestemmelser og retningslinjer; punkt 1.11 Bil- og sykkelparkering, punkt 1.12 Lekeplasser og uteoppholdsområder, og punkt 1.13 Fortetting.

§ 1.9 Byggegrense

Byggegrense er 10 m fra midtlinje langs Müllergata og Sjulhusvegen, og 12,5 meter langs Dalsegga og Randmælsvegen, som ligger utenfor plangrensa.

Langs jernbanen er byggegrensen for boliger eller bygninger som inneholder leiligheter 20 m fra spormidt. For bygninger som skal reguleres til forretning, kontor og industri, er byggegrense 15 meter fra spormidt.

§ 1.10 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 på forhånd godkjent plan.

§ 1.11 Overvann

Overflatevann, takvann og drepsvann skal føres ut på terreng på egen tomt.

Alle bekkegjennomføringer/stikkrenner skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200-års nedbørintensitet og med sikkerhetsmargin + 20%.

§ 1.12 Skilting og reklame

Skilting på fasade skal vises i søknad om tiltak.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 2.1 Tekniske anlegg

Utbygging av byggeområder kan skje når tekniske anlegg som felles atkomstveg, vannforsyning, avløp og elektrisitet er etablert. Ved framføring av elektrisitet skal jordkabel benyttes.

§ 2.2 Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Lekeplasser og uteoppholdsarealer må etableres i tråd med bestemmelse § 1.7 før ferdigattest kan gis.

§ 2.3 Flomsikringstiltak Kvernbekken

Utbygging av B6 kan skje når flom- og erosjonssikringstiltak / mur er etablert langs Kvernbekken.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse

§ 3.1.1. Type bebyggelse

Innenfor reguleringsformålet tillates både frittliggende og konsentrert boligbebyggelse.

§ 3.1.2 Bygningenes utforming

Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som underordnes og harmonerer med det lokale bygningsmiljøet, og som er tilpasset natur og vegetasjon i området.

Bygg skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Mindre tak over inngangsparti m.m. kan ha annen takvinkel. Tekkematerialet skal ha en mørk og matt fargevirkning. Blanke takplater er ikke tillatt. Hovedmøneretning skal ligge mest mulig parallelt med terrengkotene.

Maksimal tillatt mønehøyde for 1 etasjes bygning er 5,3 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal tillatt gesimshøyde for 1 etasjes bygning er 3,3 m.

Maksimal tillatt mønehøyde for 1,5 etasjes bygning er 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal tillatt gesimshøyde for 1,5 etasjes bygning er 5,5 m.

Maksimal tillatt mønehøyde for sokkelbygg er 9,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal tillatt gesimshøyde for sokkelbygg er 7 m.

Maksimal tillatt mønehøyde for 2 etasjes bygning er 9,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal tillatt gesimshøyde for 2 etasjes bygning er 7 m.

Maksimal høyde på grunnmur eller pilar fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,7 m.

Miljøverndepartementets veileder H2300B «Grad av utnyttning» fra 2014 skal ligge til grunn for utregning av gesims- og mønehøyder.

§ 3.1.3 Parkering

For boenheter hvor det ikke søkes om oppsett av garasje/carport, skal det settes av 36 m² av tillatt utnyttingsareal til garasje. Det skal anlegges minst to biloppstillingsplasser per boenhet. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass. Se også § 1.8.

§ 3.2 Boligbebyggelse (B1-6) og Boligbebyggelse, offentlig (o_B1-4)

Innenfor formålet er maksimal utnyttelsesgrad %-BYA: 70 %.

Det tillates etablert boligbebyggelse med inntil 2 etasjer, pluss sokkeletasje.

§ 3.3 Offentlig og privat tjenesteyting (o_BOP 1-6)

Innenfor formålene tillates etablert parkeringsplass ved kommunehuset Nyborg for ansatte og besøkende. Plassering av Jensen-huset tillates innenfor formålet.

Utforming av parkeringsplasser og nyetablering av Jensen-huset skal vises i egen situasjonsplan ved innsending av byggesøknad. Materialbruk, fargebruk og vegetasjon skal ha et helhetlig preg, og ha en god sammenheng med kommunehuset og plassen foran dette.

Innenfor formålet er maksimal utnyttelsesgrad %-BYA: 70 %.

Det tillates etablert bebyggelse med inntil 2 etasjer, eller sokkelbygg.

§ 3.4 Forsamlingslokale (BFL)

Innenfor formålet kan det etableres forsamlingslokale til lag/foreninger.

Maksimal utnyttelsesgrad innenfor formålet er %-BYA: 30 %.

Det tillates etablert bebyggelse i inntil 2 etasjer, pluss sokkeletasje.

§ 3.5 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (o_B/T)

§ 3.5.1 Bolig/tjenesteyting (o_B/T)

Innenfor formålet er maksimal utnyttelsesgrad %-BYA: 70 %.

Området tillates etablert med bebyggelse for offentlig formål/tjenesteyting og bolig i inntil 2 etasjer.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det tillates adkomst til eiendommene fra de regulerte vegene innen planområdet. Eksisterende og nye avkjørslr skal ha friskt i henhold til Statens vegvesens håndbok N100, – Veg- og gateutforming.

§ 4.2 Kjørveg (o_SKV1-2 og SKV1-7)

§ 4.2.1 o_SKV1

o_SKV1 stadfester kommunal veg – Sjulhusveien og Müllergata, samt avkjørsel til o_SPA2 og o_SPA3.

§ 4.2.2 o_SKV2

o_SKV2, Dalsegga, regulerer veg til o_BOP1 og o_BOP2 og o_B/T.

§ 4.2.3 SKV1

SKV1, Klokkearjordet, stadfester privat veg til B1, B3, B4, o_B2, o_B3 og o_BOP4-6.

§ 4.2.4 SKV2

SKV2 stadfester private veger til B2 og B4.

§ 4.2.4 SKV3

SKV3 stadfester private veger til B4.

§ 4.2.5 SKV4

SKV4 stadfester privat veg til B4, B5 og BFL.

§ 4.2.6 SKV5

SKV5 stadfester eksisterende privat veg til LL1.

§ 4.2.7 SKV6-7

SKV6-7 stadfester eksisterende private veger til B6.

§ 4.3 Fortau (o_SF1-3)

o_SF1-3 stadfester eksisterende fortau langs o_SKV1 (Müllergata og Sjulhusveien).

§ 4.4 Gatetun (o_SGT)

o_SGT reguleres mellom o_SGS1-2 og 4, og o_SKV2, på deler av Dalsegga, Gjelen og Klokkearjordet.

Gatetunet er adkomst til o_B/T, o_BOP2-3 og o_SPA1.

§ 4.5 Gang-/sykkelveg (o_SGS1-10)

§ 4.5.1 o_SGS1

o_SGS1 stadfester eksisterende gang- og sykkelveg fra o_SGT og oppover Gjelen.

§ 4.5.2 o_SGS2

o_SGS2 stadfester eksisterende gang- og sykkelveg mellom o_SF2 og o_SGT.

§ 4.5.3 o_SGS3

o_SGS3 stadfester eksisterende gang- og sykkelveg langs Müllergata og videre langs Steia.

§ 4.5.4 o_SGS4

o_SGS4 stadfester eksisterende gang- og sykkelveg mellom gatetunet og SKV1 (Klokkarjordet).

§ 4.5.5 o_SGS5-8 og 10

o_SGS5-8 og 10 stadfester eksisterende gang- og sykkelveg langs Sjulhusveien.

§ 4.5.6 o_SGS9

o_SGS9 stadfester eksisterende gang- og sykkelveg langs Sjulhusveien og fortsetter videre under jernbanen.

§ 4.6 Annen veggrunn - grøntareal

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

§ 4.7 Parkering (o_SPA1-3)

Områdene reguleres til offentlig parkering.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Grønnstruktur (G1-3)

§ 5.1.1 G1-3

Områdene tilliggende Kvernbekken og gangvegen/turvegen langs Kvernbekken, reguleres til grønnstruktur. Innen de regulerte områdene tillates ikke etablering av bygg eller installasjoner. Vegetasjonen innen områdene skal skjøttes på en slik måte at vegetasjonspreget opprettholdes. Innenfor formålet tillates vegetasjonsområder (tre- og buskvegetasjon) og grasdekte areal. Områdene skal skjøttes med nødvendig beskjæring og grasklipping.

§ 5.2 Turveg (GT og o_GT1-2)

§ 5.2.1 GT

Innenfor området skal det etableres turveg på sørsiden av Kvernbekken, øst for Sjulhusveien. Turvegen skal knyttes sammen med o_SGS8 i sør/vest, og eksisterende turvegnett øst for plangrensen.

§ 5.2.2 o_GT1-2

Turveien skal knytte sammen Randmælveien og SKV2 og er en snarvei gjennom boligområdene.

§ 5.3 Vegetasjonsskjerm (GV)

Område regulert til vegetasjonsskjerm som skal sikre areal til skjerming mellom landbruk og boligbebyggelse.

§ 6 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF)

§ 6.1 Landbruksformål (LL1-2)

Områdene reguleres til landbruksformål.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Friluftsområde (VFR)

Kvernbekken reguleres til friluftsområde. Vassdraget tillates brukt i frilufts-sammenheng.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 a. 1) Sikringssone, frisikt (H140_1-15)

§ 8.1.1 a. 1) H140_1-4

Frisiktsonene er knyttet til kryssene mellom RV3 (Steia) og o_SKV1 (Sjulhusveien/Müllergata) og mellom o_SKV1 (Müllergata) og o_SKV2 (Dalsegga). Frisiktsonene reguleres med 6 m x 45 m. 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.

§ 8.1.2 a. 1) H140_5-12

Frisiktsonene er knyttet til avkjøringer langs o_SKV1 (Sjulhusveien). Frisiktsonen reguleres med 4 m x 45 m. 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.

§ 8.1.3 a. 1) H140_13

Frisiktsonen er knyttet til krysset mellom o_SKV1 (Sjulhusveien) og (Randmælsveien). Frisiktsonen reguleres med 6 m x 45 m. I frisiktsonen 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.

§ 8.1.4 a. 1) H140_14-15

Frisiktsonene er knyttet til avkjøring langs (Randmælsveien). Frisiktsonen reguleres med 4 m x 45 m. 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.

§ 8.2 a.3) Faresone, flom (H320)

Innenfor faresonen for flom er det ikke tillatt med ny bebyggelse.