

# DETALJREGULERING FOR ALVDAL SENTRUM – STEIA ØST

## Plan-ID: 201205 del 2

ALVDAL KOMMUNE

Dato: 19.10.18. Vedtatt av Alvdal kommunestyre i K-sak 53/18, den 23.11.2018.

### 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				<b>41,08 daa</b>
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	o_SKV1-2, SKV1-7	2011	7,66 daa
	Fortau	o_SF1-4	2012	0,62 daa
	Gatetun	o_SGT	2014	0,62 daa
	Gang- og sykkelveg	o_SGS1-9	2015	1,56 daa
	Annen veggrunn – grøntareal		2019	4,50 daa
	Parkering	o_SPA1-3	2080	2,71 daa
Sum				<b>17,66 daa</b>
Grønnstruktur	Grønnstruktur	G1-3	3001	2,90 daa
	Turveg	o_GT1-2, GT	3031	0,46 daa
	Vegetasjonsskjerm	GV	3060	0,86 daa
Sum				<b>4,21 daa</b>
Landbruk, natur- og friluftformål	Landbruksformål	LL1-2	5110	30,52 daa
Sum				<b>30,52 daa</b>
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Friluftsområde	VFR	6700	0,82 daa
Sum				<b>0,82 daa</b>
<b>Samlet areal</b>				<b>94,30 daa</b>

#### 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
Sone c)	Angitt hensynssone	Bevaring av kulturmiljø	H570	570

## **§ 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 avkreftet, skal det gjøres tiltak mot radonstråling ved bygging.

### **§ 1.5 Miljøvennlig oppvarming**

Nye bygg skal klargjøres for miljøvennlige løsninger, med tanke på energiutnyttning 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. Der det ikke er tilstrekkelig areal for både leke og parkering skal lek prioriteres.

#### **§ 1.7.1 *Krav om rekreasjonsområder, kvartalslekeplass og nærlekeplass i boligområder***

*Rekreasjonsområder* skal i tettbebyggelse være tilgjengelig innen 400 meter fra bolig. Områdene skal være på minimum 6 daa, og skal lokaliseres før boliger og veger plasseres.  
*Kvartalslekeplasser* skal være på min. 2 daa og skal ikke ligge mer enn 150 meter fra bolig. Kvartalslekeplass skal etableres i tettbebyggelse med mer enn 10 boliger.  
*Nærlekeplass* for små barn skal ikke ligge lenger enn 50 meter fra boligen og forutsettes ivaretatt i egen hage eller etablert på privat fellesareal.

#### **§ 1.7.2 Krav til beliggenhet og utforming av leke- og uteoppholdsareal**

Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensing, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.  
Alle leke- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks. 55 dBA). De skal utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for alle uansett funksjonsnivå.

#### **§ 1.7.3 Krav ved fortetting av boligområder**

Ved fortetting skal det tilstrebes lekeplassetthet og kvalitet på lekeplassene jf. §1.7.1-2, 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. 250m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal per boenhet.  
Ved fortetting med flere boenheter med felles uteareal gjelder et tillegg på 100 m<sup>2</sup> per boenhet for bolig nr. 2, 3 osv., slik at 4 boenheter vil utløse krav om 550 m<sup>2</sup> felles privat uteareal.

### **§ 1.8 Parkering**

#### **§ 1.8.1 Bilparkering**

Det skal være minimum 12 p-plasser pr. 1000 m<sup>2</sup> for boliger, kontor og forretninger.

#### **§ 1.8.2 Sykkelparkering**

Det skal være minimum 10 sykkelplasser pr. 1000 m<sup>2</sup> for kontor (offentlig eller privat tjenesteyting, Nyborg) og forretninger. For andre formål (kombinert formål offentlig tjenesteyting og bolig, Dalsegga) skal det være minimum 6 sykkelplasser pr. 1000 m<sup>2</sup>.

### **§ 1.9 Fortetting**

#### **§ 1.9.1 Grønnstruktur og trafiksikkerhet**

Fortetting skal sikre at nærmiljøet tilføres nye eller forbedrede kvaliteter, spesielt i forhold til sentrumsutvikling, grønnstruktur og trafiksikkerhet.

#### **§ 1.9.2 Krav til utforming av bebyggelse og uteareal**

Det skal stilles høye krav til arkitektonisk utforming av bebyggelse og utomhusanlegg, jf. § 1.1.

#### **§ 1.9.3 Krav om hensyn til eksisterende omgivelser**

Ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende omgivelser, jf. § 1.1.

#### **§ 1.10 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.

Støyvurderinger foretatt av sakkyndige skal legges til grunn. Dokumentasjon av støyvurdering, samt eventuelle avbøtende tiltak, skal følge vedlagt rammetillatelse eller byggetillatelse. Planlagte støytiltak skal utformes og utføres slik at grenseverdier i T-1442/16 blir overholdt.

#### **§ 1.11 Byggegrense**

Byggegrense er 10 m fra midtlinje langs Müllergata og Sjulhusveien, og 12,5 meter langs Dalsegga og Randmælsvegen, som ligger utenfor plangrensa. Langs jernbanen er byggegrensen 25 m fra spormidt.

#### **§ 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 på forhånd godkjent plan.

#### **§ 1.13 Overvann**

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

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

#### **§ 1.14 Skilting og reklame**

Skilting på fasade skal vises i søknad om tiltak.

#### **§ 1.15 Nyere tids kulturminner**

Nyere tids kulturminner skal ivaretas i henhold til Lov om kulturminner og Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, 2017-2021, Alvdal og Tynset kommuner brukes som styringsverktøy i forvaltningen av registrerte kulturminner i Detaljreguleringsplan for Alvdal **sentrum – Steia øst**. Ved inngripen i de nevnte eiendommer, som endringer, rehabiliteringer, tilbygg eller rivning, skal planenheten og enhet for kultur gi en uttalelse om lovmessighet og/eller anbefalinger ut fra antikvariske hensyn.

## **§ 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 småhusbebyggelse.

##### **§ 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.

### § 3.2 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. o\_B1-4 er kommunale leiligheter.

### § 3.3 Offentlig og privat tjenesteyting (o\_BOP 1-6)

Innenfor formålene tillates etablert parkeringsplass ved kommunehuset Nyborg for ansatte og besøkende. Jenssen-huset skal plasseres / bevares innenfor formålet o\_BOP1 eller o\_BOP2.

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

### § 4.2 Kjøreveg (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, Klokkarjordet, 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.

**§ 4.2.5 SKV3**

SKV3 stadfester private veger til B4.

**§ 4.2.6 SKV4**

SKV4 stadfester privat veg til B4, B5 og BFL.

**§ 4.2.7 SKV5**

SKV5 stadfester eksisterende privat veg til LL1.

**§ 4.2.8 SKV6-7**

SKV6-7 stadfester eksisterende private veger til B6.

**§ 4.3 Fortau (o\_SF1-3)**

**§ 4.3.1 o\_SF1-3**

o\_SF1-3 stadfester eksisterende fortau langs o\_SKV1 (Müllergata og Sjulhusveien).

**§ 4.3.2 o\_SF4**

o\_SF4 stadfester eksisterende fortau langs Müllergata og videre langs Steia.

**§ 4.4 Gatetun (o\_SGT)**

o\_SGT reguleres mellom o\_SGS1, 2 og 3, og o\_SKV2, på deler av Dalsegga, Gjelen og Klokkarjordet. Gatetunet er adkomst til o\_B/T, o\_BOP2-3 og o\_SPA1.

**§ 4.5 Gang-/sykkelveg (o\_SGS1-9)**

**§ 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 mellom gatetunet og SKV1 (Klokkarjordet).

**§ 4.5.4 o\_SGS4-8**

o\_SGS5-8 stadfester eksisterende gang- og sykkelveg langs Sjulhusveien.

**§ 4.5.5 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 Kvernbecken og gangvegen/turvegen langs Kvernbecken, 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 Kvernbecken, øst for Sjulhusveien. Turvegen skal knyttes sammen med o\_SGS7 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)**

Kvernbecken 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**

Frisiktsone er knyttet til kryssene mellom RV3 (Steia) og o\_SKV1 (Sjulhusveien/Müllergata) og mellom o\_SKV1 (Müllergata) og o\_SKV2 (Dalsegga). Frisiktsone reguleres med 6 m x 45 m. I frisiktsone 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**

Frisiktsone er knyttet til avkjøringer langs o\_SKV1 (Sjulhusveien). Frisiktsone reguleres med 4 m x 45 m. I frisiktsone 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**

Frisiktsone er knyttet til krysset mellom o\_SKV1 (Sjulhusveien) og (Randmælsveien). Frisiktsone reguleres med 6 m x 45 m. I frisiktsone 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**

Frisiktsone er knyttet til avkjøring langs (Randmælsveien). Frisiktsone reguleres med 4 m x 45 m. I frisiktsone 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 Faresone, flom (H320)**

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

**§ 8.3 Hensynssone Bevaring av kulturmiljøer (H570)**

Legges på Jenssenhuset, gnr/bnr 7/175. Huset tillates tatt ned, og flyttet innenfor o\_BOP 1 og o\_BOP2