



Tolga
kommune

Plan-ID: 202402

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2026-2036

Bestemmelser og retningslinjer



15.01.2026: Førstegangsbehandlet i Tolga formannskap

INNLEDNING

Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser er i henhold til plan- og bygningsloven § 11-6 rettslig bindende for arealdisponeringer i Tolga kommune.

Kommuneplanens arealdel for Tolga består av følgende juridiske dokumenter:

- Kommuneplankart datert 08.01.2026
- Planbestemmelser og retningslinjer (Dette dokumentet) datert 08.01.2026

I tillegg gjelder disse beskrivende dokumentene:

- Planbeskrivelse datert 08.01.2026
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) datert 08.01.2026
- Konsekvensutredning (KU) datert 20.03.2025
- Konsekvensutredning (KU) spredt bebyggelse 08.01.2026

Arealdelen med bestemmelser skal sikre en bærekraftig utvikling og arealdisponeringer i Tolga kommune. De setter rammer og betingelser for både nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen, samt gir forutsigbarhet overfor innbyggere, grunneiere og utbyggere. Bestemmelsene og retningslinjene utfyller og utdyper forhold det ikke er mulig eller hensiktsmessig å framstille på kommuneplankartet.

Bestemmelser

Bestemmelsene er, sammen med kommuneplankartet for Tolga kommune, juridisk bindende.

Juridisk bindende bestemmelser står i ramme. Tiltak som ikke er i samsvar med de juridisk bindende bestemmelsene, må behandles som plansak eller dispensasjonssak. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt med henvisning til plan- og bygningsloven (PBL).

Rettsvirkningen følger av plan- og bygningsloven § 11-6. Dette innebærer at kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for søknadspliktige tiltak som nevnt i lovens § 1-6. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene, må behandles som dispensasjon eller en planendring.

Retningslinjer

Øvrig tekst utenfor rammene er retningslinjer. Retningslinjer supplerer bestemmelser og plankart, slik at det skal være lettere å forstå hvilken retning kommunestyret ønsker å styre utviklingen av arealbruken. Retningslinjene gir også opplysninger om overordnet lowerk og føringer som må hensyntas ved vurderinger. Retningslinjene brukes som grunnlag for behandling av plan- og byggesaker.

DEFINISJONER

NVEs **aktsomhetskart** er et nasjonalt kart på oversiktsnivå (kommuneplannivå) som viser hvilke arealer som kan være utsatt for naturfare (ras, jord-, flom-, og snøskred, og flom). Kartene er utarbeidet ved hjelp av datagenererte modeller, og ut fra en grovhet i kartbasers rutenett. Lokale forhold og informasjon er ikke tatt med. Selv om aktsomhetskart aldri vil kunne bli helt nøyaktig, er kartet godt nok til å avgjøre hvor det er potensiell naturfare. Dersom det skal bygges innenfor aktsomhetsområder må det foretas en utredning av reell fare, slik at faresonekart kan legges til grunn for vurderinger og eventuelle sikringstiltak påvises (nve.no).

Anneks Frittstående bygning i tilknytning til hovedenhet (bolig eller fritidsbolig) beregnet for beboelse. Annekset kan bare fungere sammen med annen bebyggelse ved at det ikke kan innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet. Anneks har ikke kjøkken.

Bevaringsverdig bygning. Det vises til Byggesaksforskriftens (SAK10) med veiledning §19-3 for utdypende definisjon.

En **bruksenhet** er i NS 3940 (NS = Norsk Standard) definert som et rom eller en samling av rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av én bruker (eier eller leietaker). En bruksenhet kan være en hel bygning (f.eks. kontorbygg), flere bygninger (sykehus, skole) eller del av en bygning (boenhet, kontorenhet, sengepost).

Bygningskropp er en bygning som kan inneholde flere boliger eller funksjoner samlet inn under samme tak.

Byggeskikk. Med byggeskikk menes den lokale, folkelige byggetradisjon slik den kommer til uttrykk gjennom materialbruk, tekniske løsninger, former og plantyper som er utviklet gjennom generasjoner. Ordet byggeskikk brukes også som uttrykk for det som faktisk bygges, dvs. fellestrekk ved bygninger fra samme tid og sted.

Faresonekart. Dataene egner seg for bruk innen planlegging, samfunnssikkerhet og beredskap. Sammenliknet med aktsomhetskart, er faresonekart mer detaljerte. På faresonekart er faren undersøkt mer nøye ved hjelp av befaringer, modeller og målinger. Faregraden er kvantifisert med opplysninger om gjennomsnittlig årlig sannsynlighet eller gjentakintervall for den eller de faretypene som kartet omhandler. Faresonene viser soner med ulike årlige sannsynlighet/gjentaksintervall for den aktuelle faren, ofte med de samme sannsynlighetene som er gitt for de ulike trygghetsklassene i byggteknisk forskrift (TEK 17). (geonorge.no)

Kommuneplanens arealdel. I henhold til plan- og bygningslovens § 11-5 skal kommunen utarbeide en arealplan for hele kommunen som et overordnet styringsdokument som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det skal angis rammer for nye tiltak og arealbruk samt hvilke hensyn som skal ivaretas ved disponering av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Konsekvensutredning En konsekvensutredning (KU) er en kartlegging av et tiltaks konsekvenser for miljø og samfunn og skal utarbeides under forberedelsen av planer for å avgjøre om og på hvilken

måtte tiltak og planer kan gjennomføres. I henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 6 punkt a skal kommuneplanens arealdel alltid konsekvensutredes.

Landbruk er en fellesbetegnelse for primærnæringer som produserer varer fra jorda, inkludert jordbruk (dyrking av planter og husdyrhold), skogbruk, reindrift, hagebruk og gartneri.

Landbruksbebyggelse defineres våningshus og kårbolig med tilhørende garasjer, bod/uthus og lignende, eldre/tradisjonell gårdsbebyggelse som eksempelvis bur, stall og eldhus, eldre og nye driftsbygninger, seterbebyggelse og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for jordbruk, skogbruk, hagebruk, gartneri, samt anlegg for foredling av egenproduserte produkter.

LNFR er en forkortelse for landbruks-, natur-, friluft og reindriftsområder. Dette er arealer der det kun er tillatt å oppføre bygninger eller iverksette tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk. Det vil si jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I tillegg åpner bokstav a for enkle tilretteleggingstiltak for friluftslivet.

LNFR spredt er LNFR-områder med spredt utbygging. I tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse, kan det også tillates spredt bolig, fritids- eller næringsbebyggelse. Områdets karakter skal være åpen og ikke tett bebygd. Det er et krav om at planen både angir omfang, lokalisering og type bebyggelse og formål som tillates.

Infrastruktur. Med infrastruktur menes elektrisitetsforsyning, vann, avløp og renseanlegg, kommunikasjon og veganlegg.

Medvirkning gir befolkningen mulighet til å delta i planprosesser. Dette er en grunnleggende forutsetning i et lokaldemokrati. At befolkningen deltar skal sikre at ulike behov skal bli hørt og hensyntatt.

Naust Uthus i tilknytning til vann eller elv som benyttes til oppbevaring av båter og fiskeredskap. Gavl vender mot sjø.

Plan- og bygningsloven forkortes ofte til PBL. Plan- og bygningsloven er en norsk lov for forvaltning og bruk av arealer i Norge, og den viktigste loven på dette feltet. Loven er såkalt sektorovergripende. Det betyr at den i utgangspunktet gjelder for alle typer virksomheter og byggeprosjekter.

Reguleringsplaner utarbeides som bindende planer for fremtidig arealbruk og bebyggelse innenfor et avgrenset område. Dette jfr. plan- og bygningsloven kap. 12. Kan utarbeides som detaljplaner eller områdeplaner.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) skal vise risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og om planlagt utbygging fører til endringer i risiko- og sårbarhetsforholdene.

SEFRAK-registeret: SEFRAK-registreringene (Sekretariatet for Registrering av Faste Kulturminner i Norge) ble utført i hele landet perioden 1975-1995 av bygninger eldre enn 1900. SEFRAK-registreringen innebærer ingen form for vern i seg selv.

Med **seter og setervoll** menes bygning og/eller bygningsanlegg som er, eller har vært, sesongmessig benyttet til landbruksformål og inneholder bygg for beboelse i tilknytning til bebyggelsen.

Teknisk forskrift (TEK). Forskrift til plan- og bygningsloven med tekniske bestemmelser til byggverk, i hovedsak formet som funksjonskrav. Inneholder bl.a. bestemmelser om bærekraftig bygging; TEK § 8-1 Miljø og helse: *”Byggevirkksomheten i alle faser, dvs. anskaffelse, bruk og avskaffelse, skal drives med forsvarlig belastning på ressurser og miljø og uten at livskvalitet og levevilkår forringes. Materialer og produkter til bruk i byggverk skal være fremstilt med forsvarlig energibruk og med sikte på å forhindre unødig forurensning. Byggverk skal være prosjektert og oppført slik at lite energi går med og lite forurensning oppstår i byggverkets levetid, inkludert riving.”*

Universell utforming Utforming av omgivelser og bebyggelse slik at de kan benyttes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig uten behov for ytterligere tilpasning. FNs konvensjon om rettigheter til mennesker med nedsatt funksjonsevne har følgende definisjon av universell utforming: *«Utforming av produkter, omgivelser, program og tjenester på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og en spesiell utforming.»*

Uthus Frittliggende bygning som ikke kan benyttes til varig opphold.

Større tiltak. En klar definisjon av begrepet finnes ikke, men gjøres i stor grad ut fra skjønn sett i en sammenheng. Begrepet benyttes ofte i både plan- og byggesaker, og et tiltak definert som større, medfører ofte krav om plan eller utredning. Tiltak som i seg selv ikke er store, men hvor virkningene for omgivelsene er omfattende eller usikre, kan også utløse et krav som tilsvarer større tiltak. Mange mindre tiltak kan også til sammen utgjøre et større tiltak.

Vassdrag. I § 2 i vannressursloven definerer vassdrag som vann med årssikker vannføring, opp til flomvannstand. I tillegg vannløp uten årssikker vannføring, men som skiller seg tydelig ut fra omgivelsene. Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredde inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden eller under isbreer, regnes det i sin helhet som vassdrag.

Verneverdig bebyggelse. En verneverdig eller bevaringsverdig bygning er et kulturminne som har gjennomgått en kulturhistorisk vurdering og er identifisert som verneverdig. Begrepene brukes for eksempel om kulturminner og kulturmiljø som er gitt et formelt vern i en kulturminneplan eller gjennom bruk av hensynssoner i arealplaner.

Årssikker vannføring er knyttet til definisjon av vassdrag i vannressursloven. I § 3 i vannressursloven er årssikker vannføring definert som «vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt».

INNHOOLD

INNLEDNING	2
DEFINISJONER	3
1. GENERELLE BESTEMMELSER (Pbl § 11-9)	8
1.1. Rettsvirkning og forholdet til gjeldende planer (Pbl § 1-5 og § 11-8 nr. f)	8
1.2. Reguleringsplankrav (PBL § 11-9 og § 12-1)	8
1.3. Forholdet til Jordloven (PBL § 11-9 nr.8)	9
1.4. Naturmangfold (PBL 11-9, nr. 6)	9
1.5. Kulturminner og kulturmiljø (PBL § 11-9 nr.7)	10
1.6. Tilgjengelighet for alle (PBL § 11-9 nr.5)	10
1.7. Teknisk infrastruktur (PBL § 11-9 nr.3)	11
1.8. Overvann	11
1.9. Energi (PBL § 11-9, punkt 3)	12
1.10. Landskapstilpasning og estetikk (PBL § 11-9 nr.6)	12
1.11. Områder langs vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5)	13
1.12. Leke- og uteoppholdsarealer (PBL § 11-9, nr.5)	14
1.13. Dispensasjon	14
1.14. Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr.4)	16
2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10)	17
2.1. Boligbebyggelse, eksisterende (PBL § 11-10)	17
2.2. Boligbebyggelse, fremtidig (PBL § 11-10 nr. 1 og 2)	17
2.3. Fritidsbebyggelse, eksisterende (PBL § 11-7 nr.1 og § 11.9 nr.1 og 5)	18
2.4. Fritidsbebyggelse, eksisterende (PBL § 11-7 nr.1 og § 11.9 nr.1 og 5)	18
2.5. Fritidsbebyggelse, eksisterende (PBL § 11-7 nr.1 og § 11.9 nr.1 og 5)	19
2.6. Fritidsbebyggelse, fremtidig (PBL § 11-10 nr. 1 og 2)	19
2.7. Sentrumsformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	20
2.8. Offentlig- eller privat tjenesteyting (PBL § 11-7 nr.1 og § 11-9 nr.1 og 5)	20
2.9. Områder for fritids- og turistformål (PBL § 11-10 nr. 1)	20
2.10. Råstoffutvinning og massedeponi (PBL § 11-10 nr. 1)	21
2.11. Næringsbebyggelse (PBL § 11-10 nr. 1 og 2)	21
2.12. Idrettsanlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	22
2.13. Andre typer bebyggelse og anlegg (PBL § 11-10 nr. 1 og 2)	22
2.14. Solkraftanlegg (PBL § 11-10 nr. 1 og 2)	22
2.15. Kombinert råstoffutvinning og næringsformål (PBL § 11-10 nr. 1 og 2)	22

3.	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-10)	23
3.1.	Fellesbestemmelser for veg (PBL § 11-10 nr. 2) (PBL § 11-10 nr.4)	23
3.2.	Veg (PBL § 11-7 nr. 2)	23
3.3.	Bane (PBL § 11-7 nr. 2)	24
4.	GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7 nr. 3)	25
4.1.	Park (PBL § 11-7 nr. 3)	25
5.	FORSVARSANLEGG	25
5.1.	Forsvarsanlegg (PBL § 11-11)	25
6.	LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (LNFR-områder, PBL § 11-11)	26
6.1.	Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (pbl § 11-11 nr. 1)	26
6.2.	Spredt eksisterende boligbebyggelse i LNFR (PBL §§ 11-7 nr.5b og 11-11 nr.2)	29
6.3.	Spredt eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR (PBL §§ 11-7 nr.5b, 11-11 nr.2)	30
6.4.	Spredt bebyggelse i LNFR (PBL § 11- 7, nr.5b og § 11-11, nr.2)	31
7.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-9 nr. 6)	33
7.1.	Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 11-9 nr. 6)	33
8.	HENSYNSSONER (jf. PBL § 11-8)	34
8.1.	Sikringssonene - Område for grunnvannsforsyning (H110) (PBL § 11-8 a)	34
8.2.	Sikringssone - Støy (H220) (PBL § 11-8 a)	34
8.3.	Faresone – jord- og flomskred, steinsprang og snøskred (H310) (PBL § 11-8 a)	35
8.4.	Faresone – flom (H320) (PBL § 11-8 a)	35
8.5.	Høyspenningsanlegg (H370) (PBL § 11-8 a)	36
8.6.	Hensyn naturmiljø (H560) (PBL § 11-8 c)	36
8.7.	Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) (PBL § 11-8 c)	36
8.8.	Båndlegging Naturmangfoldloven (H720) (PBL § 11-8 d)	36
8.9.	Reguleringsplan som fortsatt skal gjelde (H910) (PBL § 11-8 f)	37
9.	BESTEMMELSESONRÅDER	38
9.1.	Fortsatt gjeldende reguleringsplaner	38

1. GENERELLE BESTEMMELSER (Pbl § 11-9)

1.1. Rettsvirkning og forholdet til gjeldende planer (Pbl § 1-5 og § 11-8 nr. f)

Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for arealdisponering i Tolga kommune.

Tidligere vedtatte kommunedelplaner for Tolga sentrum (2008), Hodalen nord (2008), Vingelen (2009), og Eidsmoen (2000) utgår.

Reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplan er listet opp i kap. 8.9, og vist på kommuneplankartet som hensynssone H910. Kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer (kap. 1) og hensynssoner med bestemmelser og retningslinjer (kap. 9) supplerer reguleringsplaner på tema hvor reguleringsplanen er taus.

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, men hvor kommuneplan gjelder foran/supplerer, er i plankartet vist med bestemmelsesområde #1-23, og omtalt i kap. 9.1.

Kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø i Tolga kommune, bestående av plankart med juridisk bindende hensynssoner og tilhørende bestemmelser og retningslinjer, gjelder ved siden av kommuneplanens arealdel.

1.2. Reguleringsplankrav (PBL § 11-9 og § 12-1)

For alle områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg (jfr kap.2), er det krav til reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. I eksisterende områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samt i reguleringsplaner omtalt i kap. 9.1, må tiltak lokaliseres utenom aktsomhetsområder jfr. kap. 8.3 og 8.4. Der hvor tiltak omfattes av aktsomhetsområde, må reell farekartlegging utføres som del av regulering/omregulering. Unntatt fra plankravet er tiltak som i gjeldende TEK er definert å tilhøre sikkerhetsklasse F1 og S1 (garasje, uthus, lager mm), samt tiltak som kun omfatter riving.

For eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse kreves det regulering ved planlegging av nye adkomstveger på over 100m.

Det vil også kunne kreves regulering for tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. plan- og bygningsloven § 12-1. Dette betyr at det vil kunne kreves regulering der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg:

- a) Vil ha vesentlig betydning for omgivelsene.
- b) Berører mange interessenter.
- c) Har betydning for nasjonale interesser eller nasjonal politikk.
- d) Er i strid med kommunens vedtatte mål og prioriteringer.
- e) Trenger nærmere dokumentasjon, vurdering og avklaring i henhold til bestemmelser om estetikk, arkitektur, landskapstilpasning og/eller sikringstiltak naturfare.

Ved fortetting er det en forutsetning at ny bebyggelse innpasses i bestående struktur, og at den nye bebyggelsen innordner seg til bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde,- volum og grad av utnytting, samt eksisterende infrastruktur.

Planavgrensning

Kommunen kan kreve at reguleringsplaner omfatter tilstrekkelig store områder for å sikre en helhetlig utbygging som inkluderer eksempelvis atkomst, vegsystem, tiltak langs skoleveg, områder for sikringstiltak, skjermingssoner, grøntområder og fellesarealer.

Kommuneplanens bestemmelser er utgangspunkt for nye reguleringsplaner, men er ikke til hinder for at andre løsninger kan avklares gjennom reguleringsplan.

Arealfigurene i arealplankartet er lagt inn på kartgrunnlag N50. Figurene viser en overordnet avgrensning. Eksakt områdeavgrensning avklares gjennom reguleringsplan. For enkelte nye byggeområder i planen er ikke arealbruk endelig avklart. Derfor vil det stilles krav om supplerende konsekvensutredning for disse områdene. Dette kommer fram av de enkelte formål i kap. 2. Nødvendig utredningsnivå avklares i planprogram for regulering av det enkelte byggeområde.

Målestokk i ny reguleringsplan bør vanligvis være 1:1000, men annen målestokk kan benyttes dersom det anses mer hensiktsmessig ut fra planens formål.

Forslag til reguleringsplan skal forholde seg til avklarte eiendomsgrenser. Der det ikke er sikre grenser kan det settes krav om å gjennomføre oppmålingsforretning før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Klimaendringer og energi

Konsekvenser for klima og energi bør synliggjøres og vurderes i alle saker, og være tema ved oppstart og gjennomføring av planarbeid. Oppdaterte klimafremskrivninger fra norsk Klimaservicesenter, og beskrivelse av eventuelt nødvendige avbøtende tiltak, skal være en del av dette.

1.3. Forholdet til Jordloven (PBL § 11-9 nr.8)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder Jordlovens §§ 9 og 12 inntil det foreligger reguleringsplan, jf. Jordloven § 2 annet ledd.

Kommunen har vedtatt «Jord- og konsesjonsreglement for Tolga kommune» (24.06.2021) med retningslinjer for behandling av saker etter Jordlov i Tolga kommune. Dette dokumentet, eller senere revideringer av dokumentet, skal benyttes i slike saker.

1.4. Naturmangfold (PBL 11-9, nr. 6)

I alle plan- og byggesaker skal de miljørettslige prinsipper i naturmangfoldloven § 8-12 vurderes. Dersom det ved planarbeid/søknad om tiltak foreligger mangelfullt kunnskapsgrunnlag, kan kommunen kreve gjennomføring av kartlegging. Siste kunnskapsgrunnlag skal til enhver tid legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling. Ved all aktivitet skal det utvises aktsomhet for å unngå skader på arter, naturtyper og økosystemer.

Før igangsetting av anleggsarbeid og flytting av masser, skal tiltakshaver innhente informasjon vedrørende svartelistede arter for å forhindre spredning.

1.5. Kulturminner og kulturmiljø (PBL § 11-9 nr.7)

Tiltak som kan berøre fredet eller bevaringsverdig kulturminner (riving, bruksendring, fasadeendringer, tilbygg, påbygg, inngrep i grunnen m.m., jf. plan- og bygningsloven § 20-1 og 20-2 og 20-3), skal oversendes kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen/sametinget) for uttalelse, evt. for godkjenning/dispensasjon dersom det er snakk om fredet kulturminne.

Tiltak skal ikke endre eller forringe de arkitektoniske-, historiske- eller kulturelle verdier som knytter seg til påvist verneverdig bebyggelse eller kulturmiljø. Ny bebyggelse i hensynssoner må forholde seg til enkeltbygninger og kulturmiljøer slik at en tar hensyn til uttrykk, byggehøyder og målestokk. Søknader må inneholde dokumentasjon som viser hvordan hensynene er ivaretatt.

Det til enhver tid siste kunnskapsgrunnlag skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling.

Tolga har to KULA-områder (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse). Disse er vist i plankartet med H570_1-2, og omtalt i tilknyttede retningslinjer i kap. 8.7.

For kulturminne eller kulturmiljø som ikke er fredet etter Kulturminneloven, skal kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Tolga med bestemmelser legges til grunn for vurdering av bevaringshensyn. Planen bør suppleres med faglige vurderinger i hver enkelt sak, jf. Kap. 1.1. Fylkesdelplan for kulturminner skal i tillegg være retningsgivende for planbehandling og saksbehandling knyttet til kulturminner.

Kulturminneloven § 25 andre ledd sier at kommunen plikter å sende søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850 til vedkommende myndighet (kommunen/fylkeskommunen).

Tiltak på SEFRAK-registrerte bygg oversendes kulturminnemyndighetene for vurdering. Også bygg som ikke er SEFRAK-registrert kan ha en verneverdi, og det må derfor avgjøres i hvert enkelt tilfelle hva som anses som "verneverdig".

Kommunen skal ta et selvstendig ansvar for å ivareta sine kulturminner og kulturmiljøer ved hjelp av plan- og bygningslovens regler. Dersom faglige vurderinger tilsier at bygning eller bygningsmiljø bør bevares som viktig kulturminne kan kommunen nedlegge midlertidig forbud mot tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 13-1. Automatisk fredete og vedtaksfredete kulturminner og kulturmiljøer skal reguleres til hensynssone – båndlegging. Andre bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljøer kan reguleres til bevaring ved hensynssone, og styres gjennom bestemmelser når det er nødvendig for å sikre bevaring.

Det bør tas hensyn til områdets egenart og spesielt til verneverdige bygninger i området når det skal føres opp nybygg. Det bør ikke utelukkende legges vekt på direkte stilkopiering, formgivningen kan gjerne ses i nåtidens formspråk.

1.6. Tilgjengelighet for alle (PBL § 11-9 nr.5)

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle publikumsretta bygg, felles areal, trafikkareal og friområder.

Snarveger, som supplerer andre gangforbindelser, kan fritas fra krav til universell utforming.

1.7. Teknisk infrastruktur (PBL § 11-9 nr.3)

Teknisk infrastruktur skal, så langt det er teknisk mulig, legges i bakken og fortrinnsvis i tilknytning til vegtrase.

Teknisk infrastruktur, trafostasjoner, pumpestasjoner og andre mindre, tekniske bygninger kan plasseres uavhengig av kommune- og reguleringsplanformål. Slike tiltak skal godkjennes av kommunen. Plassering av bygninger over nedgravd eller luftstrekt lavspent- og høyspentkabler tillates ikke. Frittstående bygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form og fargen jfr. bestemmelser i kap. 1.10.

Ved all utbygging og fortetting kreves plan for håndtering av vann, avløp og overvann hvor det framgår hvordan vannforsyning, sanitære avløp og overvann skal løses. Mulighet for felles vann- og avløpsanlegg skal alltid primært vurderes, samt at eksisterende enheter skal gis mulighet til påkobling.

Bygninger og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold.

Tiltakshaver har plikt til å utrede om det finnes drikkevannskilder i nærheten, før igangsetting av nye tiltak. Dette for å sikre at tiltak ikke kommer i konflikt med eksisterende drikkevannskilder, samt å undersøke mulighet for fellesanlegg.

Innlegging av vann i en bygning er søknadspliktig, og skal primært skje via fellesanlegg. Vann inn nødvendigjør avløp, og utslippstillatelse er søknadspliktig.

Dersom fellesløsninger for vann- og avløp ikke er gjennomførbart, skal dette dokumenteres. Ved søknad om annen løsning skal denne tilfredsstillende og dokumentere krav til utslipp.

Før etablering av nye byggeområder for bolig- og fritidsbebyggelse bør det vurderes tilgjengelig bredbånd- og mobildekning.

1.8. Overvann

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent. Det kan skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og ved åpne vannveger, utslipp til resipient, eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann og flomveger er løst.

Det skal ved utarbeidelse av både reguleringsplan og byggesøknad redegjøres for avrenning, og at ikke avrenningshastighet i nærliggende bekker øker og blir en ny flomfare som følge av tiltaket. Det skal også gjøres en vurdering av risiko for værrelaterte hendelser, inkludert hendelser man antar vil tilta i hyppighet og alvorlighetsgrad som følge av klimaendringer.

Dersom lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp på det kommunale nettet. I slikt tilfelle skal det sammen med byggesøknaden legges ved tillatelse fra vann- og avløpsavdelingen for tilknytning til offentlig nett.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Det til enhver tid siste kunnskapsgrunnlag fra norsk klimaservicesenter om nødvendig klimapåslag skal legges til grunn.

1.9. Energi (PBL § 11-9, punkt 3)

Lokalisering av større, ikke-konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi skal avklares gjennom reguleringsplan. Se plankrav kap. 1.2. Reguleringsplaner for energiproduksjon skal fastsette tiltakets omfang, og det skal gis bestemmelser om istandsetting og etterbruk.

Med større anlegg for produksjon av energi, menes alle typer anlegg som bygges med formål om vesentlig overskudd av leveranse av strøm til nett e.l., samt frittstående anlegg som forsyner flere husstander eller næringsvirksomheter. Hensikten er å sikre åpenhet og medvirkningsprosesser før beslutning og etablering. Energiloven med forskrift setter grenser for konsesjonsplikt ved 1MW for vindkraft og 10MW for solkraft.

Solcelleanlegg for enkelthusstander, enkelthytter eller enkeltvirksomheter, montert på vegg eller takflater av bygg eller direkte i tilknytning til bebyggelse vurderes ikke som større anlegg. Det er en forutsetning at anleggene ikke er reflekterende eller på annen måte er til sjanse for omgivelsene. For plassering og utforming av slike anlegg, se kap. 1.10.

Ved vurdering av nye areal for energiproduksjon i LNFR-områder, er det en forutsetning for positiv vurdering at anlegget ikke:

- *Er i konflikt med formålet bak hensynssoner eller byggegrenser, herunder villreinområder.*
- *Har negativ virkning for viktige trekkpassasjer for hjortevilt, verdifulle eller truede naturtyper eller arter, og store sammenhengende områder med få eller ingen menneskelige inngrep.*
- *Berører våtmarks- eller myrområder, eller ligger i snauffjell.*
- *Hindrer allmenn ferdsel langs viktige turveier eller skiløyper.*
- *Fører til økt avrenning til vassdrag som gir flomfare i tettbygde områder.*
- *Ikke berører de mest produktive arealene i skog eller dyrka mark.*

1.10. Landskapstilpasning og estetikk (PBL § 11-9 nr.6)

Bygninger og anlegg skal som hovedregel tilpasses det omkringliggende områdets viktigste natur- og landskapstrekk (vassdrag, omkringliggende høydedrag, jordbrukslandskap og vegetasjon). Kravet gjelder både for nybygg og ved rehabilitering og gjenbruk av eksisterende bebyggelse og anlegg.

Bebyggelse og tilhørende utomhusanlegg skal ha gode kvaliteter i utforming, detaljering og materialbruk, og harmonisere med eksisterende bebyggelse i området. Det skal legges særlig vekt på bygningenes volum, høyde, form, uttrykk, fasade og materialvalg.

Terrengendringer skal begrenses. Nybygg skal så langt det er mulig plasseres med høyder tilpasset naturlig terrengnivå.

Både byggesøknader og reguleringsplanforslag skal ha en estetisk redegjørelse. Redegjørelsen skal inneholde både en beskrivelse av tiltaket i seg selv (størrelse, utforming, høyde og materialbruk), tiltakets landskap- og terrengtilpasning, og tiltakets forhold til eksisterende omgivelser.

I fjell og utmarksområder er naturlig lys og mørke viktig for natur, og videre en miljømessig, opplevelsesmessig og estetisk kvalitet. Her bør det derfor tas særlig hensyn til naturlig mørke. Antall utendørs lyskilder bør begrenses, og lyspunkter må skjermes slik at de ikke er synlige på avstand. Strøbelysning/lysforurensning til omgivelser og atmosfære skal unngås.

Energianlegg som solceller e.l. tilknyttet bebyggelse må utformes med hensyn til bygningsmiljø og landskapskvaliteter. Solcelleanlegg skal primært monteres på tak eller vegg. På nye bygg bør det vurderes om solcellene kan integreres i bygget. Plassering utenom bygningskropp kan vurderes dersom det gir estetisk bedre løsninger for eiendommen og landskapet, eller av hensyn til kulturminneverdier. Solceller regnes som en byggeteknisk installasjon, og kan kreve byggesaksbehandling.

1.11. Områder langs vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5)

For områder langs sjø og vassdrag er det i en sone på 50 m fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, forbudt med tiltak etter pbl § 1-6. Inngjerding er ikke tillatt.

I en sone på minimum 6 meter på hver side av bekker og elver skal kantvegetasjon/ kantsonevegetasjon ivaretas. Dette gjelder også nydyrking. Unntatt fra forbudet er bygge- og anleggsvirksomhet som ledd i vannforsyning, avløpsanlegg, alminnelig samferdsel eller enklere tilrettelegging for friluftsliv og/eller fisketurisme og naust.

For bebygde tomter settes byggegrensen til eksisterende bebyggelse, slik at ny bebyggelse ikke plasseres nærmere vannet enn eksisterende bebyggelse. Unntatt fra forbudssonene er også områder hvor det gjennom godkjente reguleringsplaner er angitt en annen byggegrense.

Etter en konkret vurdering av tiltakstype og plassering, kan det tillates ombygging av eksisterende bygninger i strandsonen, eller at bygninger gjenoppføres etter brann eller ulykke. Mindre tilbygg, mindre uthus tilknyttet eksisterende bebyggelse, samt bebyggelse tilknyttet stedbunden næring, kan tillates innenfor sonen, men ikke nærmere enn eksisterende bebyggelse.

Hovedformålet med byggeforbudssonene langs vassdrag er å hindre forurensning til vassdrag, sikre mot erosjon, sikre allmennhetens tilgang, og sikre kantvegetasjonen langs vassdragene.

50-metersgrensen kan vurderes opphevet der arealer ved vassdraget allerede er benyttet til veg eller jernbane. I slike tilfeller kan eksisterende veg eller jernbane erstatte 50-metersgrensen.

Under forutsetning av at brygge er et fellestiltak som fritt kan benyttes av allmennheten, kan tillatelse vurderes. Universell utforming bør gjennomføres dersom det ut fra landskapet er teknisk mulig uten for store inngrep. Tiltaket må sees i sammenheng med eksisterende brygger i området.

Dersom det kommer søknader om tiltak innenfor 50-meterssonen til vassdrag, må Mattilsynet gis mulighet for å komme med innspill.

Mindre og større deler av til sammen 3 vernede vassdrag ligger i Tolga kommune; Sølva, Sømåa og Femunden, Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (2022) gjelder for 100-metersbeltet og for spesielt verdifulle områder utenfor dette. Forvaltning av områdene skjer iht. verneplan for de enkelte vassdragene.

1.12. Leke- og uteoppholdsarealer (PBL § 11-9, nr.5)

I boligområder skal det legges til rette for gode felles leke- og uteoppholdsarealer.

Krav til lekeareal:

- a) Skal ha gode solforhold.
- b) Skal ikke være støyutsatt, og skal ligge skjermet mht. trafikkavvikling.
- c) Skal ha god tilgjengelighet og utforming.
- d) Skal framstå grønt, og ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær.

Leke- og uteoppholdsareal kan kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbred, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke.

Eksisterende vegetasjon som har betydning for bomiljø og områder, og som brukes av barn, skal etterstrebes bevart.

Areal for uteoppholdsareal/lekeplass innenfor utbyggingsområdet bør ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter. Naturlige terrengformasjoner som mindre bekker og knauser o.l. skal bevares mest mulig, og integreres i et helhetlig uteoppholdsareal/lekeplasskonsept.

Uteoppholdsareal/lekeareal bør legges i tilknytning til grøntområder eller grønne korridorer.

1.13. Dispensasjon

Dersom det skal gjøres tiltak i strid med kommuneplanens formål og bestemmelser, eller reguleringsplaner, kreves dispensasjon.

Målet med retningslinjer for dispensasjon er å skape forutsigbar og rettferdig behandling av dispensasjonssaker i Tolga kommune. Retningslinjene vil fungere som behandlingsgrunnlag og setter rammer for vilkår som må settes.

Tolga kommune har en åpen holdning til etablering av bolig i LNFR kategori når tiltaket ikke er i konflikt med regionale og nasjonale interesser.

Disse hensyn skal vektlegges ved alle typer dispensasjoner:

- a) Spredt bebyggelse i LNFR må skje i rimelig nærhet til eksisterende infrastruktur, spesielt mtp veg, strømforsyning og nettilkobling. Vann og avløp kan eventuelt løses med private anlegg innenfor gjeldende regler. Bebyggelsen må ha tilfredsstillende vann- og avløpssystem, jf. gjeldende regler og retningslinjer på søknadstidspunktet.

- b) *Trafikksikkerhetshensyn må være vurdert.*
- a) *Naturfare. Skal vurderes i forhold til fare for flom, ras, skred. Aktsomhetsområde for flom, ras og skred må være avklart.*
- c) *Annen fare. Tidligere gruveaktivitet og skytebane.*
- d) *Tiltak som forbedrer situasjonen for allmennhetens interesser i området bør vurderes positivt.*
- e) *Å gjenoppføre en bygning, er i utgangspunktet formelt å anse som nybygg. Gjenoppføring etter f.eks. brann vil kunne vurderes som grunn i dispensasjonssammenheng. Flytting av bebyggelsen til bedre egnet sted bør alltid vurderes.*
- f) *Friluftsinnteresser, løypestraseer, grønnstruktur og populære utfartssteder. Tiltaket må ikke redusere allmennhetens muligheter for fri ferdsel.*

Regionale og nasjonale interesser som må sjekkes ut og ivaretas:

- b) *Fradeling og nybygg skal ikke medføre nedbygging av dyrka jord, og heller ikke vanskeliggjøre drift av landbruksarealene i området. Jordvernet skal stå sterkt, og det skal være en streng praksis i slike saker. En skal likevel vurdere samfunnsnyttene av arealet ved å ta stilling til blant annet dyrkbar jord, arrondering og fragmentering i henhold til dagens rasjonelle driftsopplegg. Med dette menes både samfunnsnyttene ved fortsatt formål landbruk, og samfunnsnyttene ved alternativ anvendelse av arealet.*
- c) *Miljøverdier og naturmangfold. Prinsippene i naturmangfoldlovens §§8-12 skal legges til grunn.*
- d) *Tiltaket skal ikke redusere leveområder for villrein.*
- e) *Mineralressurser.*
- f) *Kulturminner. Tiltak skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Dersom det er kjent automatisk fredete kulturminner i nærheten må det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune og/eller sametinget, jf. undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9.*

Dersom det gis dispensasjon for å skille fra tomt og ny bebyggelse:

- a) *Ved fradeling skal det søkes å få klare, naturlige eiendomsgrenser, god arrondering og tilstrekkelig med arealer for opphold utendørs. Ved utstikking av tomter må det tas hensyn til at naturlige stier og gjennomgangsveger i området ikke blir stengt eller bebygde.*
- b) *Tomtestørrelsen for fritidseiendom skal totalt ikke overskride 2,0 daa. Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.*
- c) *Bebyggelse og tilhørende anlegg skal utføres iht bestemmelser for utforming av bebyggelse nevnt i kap.1 og 2.*

Naboer skal varsles ved dispensasjon.

1.14. Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr.4)

I områder avsatt til utbyggingsformål, jfr. kap. 2 og kap. 6 (spredt bebyggelse), kan brukstillatelse for bebyggelsen ikke gis før nødvendige tekniske anlegg og samfunnsfunksjoner som vann og avløp, elektrisitetsforsyning, adkomstveg, felles parkering og annen infrastruktur er etablert.

For nye byggeområder skal rekkefølgekrav for nødvendig infrastruktur, samt utbyggingsrekkefølge på eventuelle interne byggeområder, defineres gjennom reguleringsplan.

I forkant av reguleringsplanforslag i områder som berøres av aktsomhetsområder for naturfare (flom, ras, skred), må det utføres nødvendige utredninger, slik at reell fare er avklart.

Jf. plan- og bygningsloven § 27-2 skal det før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, være sikret at bortledning av avløpsvann er i samsvar med forurensningsloven.

Dersom det i reguleringsplan er krav om leke- og uteoppholdsareal og/eller sykkel- og gangveger, bør det stilles rekkefølgekrav i reguleringsplanen til at dette skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Det bør være et bevisst uttak av skog innenfor utbyggingsområder, slik at ikke områder flatehogges før utbygging.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10)

2.1. Boligbebyggelse, eksisterende (PBL § 11-10)

Områdene B1-18 er avsatt til boligbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger, eller konsentrert småhusbebyggelse.

Områdene B19-B24 er avsatt til eneboligbebyggelse.

Nybygg og tilbygg skal tilpasses eksisterende terreng, stedlig landskap, kulturmiljø og omkringliggende nabobebyggelse. Form, størrelse, dimensjoner og materialbruk skal følge bestemmelser kap. 1.10, og/eller gjeldende reguleringsplan for området.

Fradeling av boligtomt i forbindelse med ny utbygging eller fortetting, skal gjennomføres før det kan gis tillatelse til bygningsmessige tiltak på tomta.

Det vises til kap. 1.2 om når det vil bli satt til nyregulering/omregulering av områder.

Hus bør orienteres slik at bebyggelsens innvendige og utvendige arealer får god beliggenhet i forhold til sol/skygge. Eksempelvis er det en fordel å plassere bebyggelse slik at parkering blir liggende på de mest skyggefulle stedene, mens terrasse og hage kommer på de solrike. Bebyggelsen kan også med fordel benyttes som skjerming for innsyn.

2.2. Boligbebyggelse, fremtidig (PBL § 11-10 nr. 1 og 2)

Før område B25-26 kan bebygges, skal det være vedtatt reguleringsplan for området.

Reguleringsplan for områdene skal fastsette type bebyggelse, tomtestørrelse, utnyttelsesgrad, vegforbindelser, gangforbindelser, felles leke- og uteoppholdsareal, snarveger, skjermingsbelter mv. Det skal redegjøres for god terrengtilpasning, utforming av infrastruktur, konsekvenser og tilpasning av ulike påviste hensyn tilknyttet samfunn og miljø. Ny bebyggelse kan ikke ligge i områder utsatt for flom og skred (naturfare) jfr, kap. 8.

For B26, er det også nødvendig med en grundig konsekvensutredning med synliggjøring av tilpasning til kulturmiljø. Tilpasning til eksisterende strukturer, terreng og landskap, type bebyggelse, høyde, utforming og materialbruk vil være avgjørende for at området kan utvikles som boligområde.

Reguleringsplanen kan kun godkjennes dersom det nye byggeområdet balanserer kulturminneverdiene i området. Det må vises 3D-modeller av planlagt utbygging, og detaljeringsplanen må sikre at viste og godkjente planer blir gjort juridisk bindende.

Det bør være et bevisst uttak av skog innenfor området, slik at ikke alt flatehogges før utbygging.

2.3. Fritidsbebyggelse, eksisterende (PBL § 11-7 nr.1 og § 11.9 nr.1 og 5)

Bestemmelsen gjelder for områder nevnt i tabell 1 under, og som er vist med hensynssone H910 i plankartet. I disse områdene gjelder eksisterende reguleringsplan foran kommuneplanens arealdel, jfr. kap. 8.9.

Tabell 1:

Kart-ID	Navn	Reguleringsplan	Plan-ID	Hensynssone
FA1	Vestre Knausvola	Reguleringsplan for Knausvola II F29	R47	H910_1

Retningslinjer for behandling av søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig i Tolga kommune ble vedtatt i kommunestyret 23.09.19 – sak 60/19, og er gjeldende.

2.4. Fritidsbebyggelse, eksisterende (PBL § 11-7 nr.1 og § 11.9 nr.1 og 5)

Bestemmelsen gjelder for områder nevnt i tabell 2 under. Disse områdene er omfattet av reguleringsplan, og er markert i plankartet med bestemmelsesområde #. Forholdet til kommuneplan er beskrevet i kap. 9.1 tabell 8 og 9. I disse områdene gjelder kommuneplan foran reguleringsplan hvor der det er motstrid eller reguleringsplan er taus.

Ved omregulering av områdene, skal bestemmelse 2.6 a-h avklares.

Tabell 2:

Kart-ID	Navn	Reguleringsplan ID	Bestemmelses-område #	Tomtereserve
FB1	Jordmovollen hyttefelt	R38	#1	15
FB2	Øversjødalen hytteområde	R32A	#2	4
FB3	Øversjødalen hytteområde	R32A	#2	14
FB4	Bekkelytjønna hytteområde	R44	#3	8
FB5	Prestlia F16	R48	#4	17
FB6	Vola 1 hytteområde	201501	#5	28
FB7	Røstvikteigen hyttefelt	R24	#6	4
FB8	Røstvikåsen hyttefelt	R31	#7	14
FB9	Nordsjøhaugen hyttefelt	R30	#8	2
FB10	Nordsjøhaugen hyttefelt	R30	#8	0
FB11	Sløhåhaugen 2 hytteområde	R29	#9	2
FB12	Sløhaauagen hytteområde	R23	#10	0
FB13	Bjørsjølia hyttefelt	R21	#11	5
FB14	Knausvola hyttegrend	R43	#12	22
FB15	Mælan hyttefelt	R18	#13	3

For at FB14 skal kunne utnytte sitt beregnede antall ledige hyttetomter, kreves omregulering. I gjeldende reguleringsplan ligger en tomtereserve på 9.

Retningslinjer for behandling av søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig i Tolga kommune ble vedtatt i kommunestyret 23.09.19 – sak 60/19, og er gjeldende.

2.5. Fritidsbebyggelse, eksisterende (PBL § 11-7 nr.1 og § 11.9 nr.1 og 5)

Bestemmelsene gjelder for områder nevnt i Tabell 3 under. Dette er områder for eksisterende fritidsbebyggelse som ikke er omfattet av reguleringsplan, og som derfor forvaltes etter kommuneplanens kart og bestemmelser.

Ny bebyggelse må lokaliseres utenom fareområder for flom og skred jfr kap. 8.3 og 8.4.

For utforming og tilpasning av bebyggelse og tiltak, gjelder samme bestemmelser som for LSF2 i kap. 6.3, samt bestemmelse 1.10.

Tabell 3:

Kart-ID	Navn	Ledige tomter
FC1	Bjørsmoen I og II	0

2.6. Fritidsbebyggelse, fremtidig (PBL § 11-10 nr. 1 og 2)

Bestemmelsen gjelder for områder nevnt i tabell 4 under. Innenfor disse områdene kan det tillates ny fritidsbebyggelse. Før denne etableres, må det utarbeides reguleringsplan som skal avklare:

- Antall tomter.
- Atkomst til tomtene.
- Tomtenes og bebyggelsens maksimale størrelse og utforming (utnyttelsesgrad). For omregulering av felt, kan fortetting vurderes.
- Det skal redegjøres for god terrengtilpasning, utforming av infrastruktur, konsekvenser og tilpasning av ulike påviste hensyn tilknyttet samfunn og miljø.
- Eventuell utbyggingsrekkefølge skal fremgå.
- Det skal stilles krav om helhetlig VA-plan der løsninger for vann- og avløp for alle tomter skal fremgå. I områder der det ikke skal etableres vann- og avløpssystem, skal det legges til rette for felles tappesystem for drikkevann. Dette skal fremgå av reguleringsplan.
- Avklaring av strømkilde.
- Lysforurensning.

Tabell 4:

Kart-ID	Navn	Maks antall nye tomter
FD1	Vola II hytteområde	20
FD2	Hodalen, område 3	15

Retningslinjer for behandling av søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig i Tolga kommune ble vedtatt i kommunestyret 23.09.19 – sak 60/19, og er gjeldende.

2.7. Sentrumsformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Innenfor sentrumsformål, S1-8 i plankartet, tillates forretninger, offentlig- eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, overnatting, bevertning, bolig, uteareal til bebyggelse, park og infrastruktur.

Eksisterende virksomheter, etablerte bomiljøer, etablerte fellesarealer, og kulturmiljø skal hensyntas ved utbygging. Hvordan dette skal gjøres skal fremkomme i enten reguleringsplan og/eller byggesak ved hjelp av illustrasjoner/3D-visning.

Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger og uteområder vektlegges.

Det bør vektlegges kvalitet og estetikk både på byggverk og utomhusarealer.

2.8. Offentlig- eller privat tjenesteyting (PBL § 11-7 nr.1 og § 11-9 nr.1 og 5)

I områder for offentlig eller privat tjenesteyting, T1-5 i plankartet, kan det tillates tiltak tilknyttet skole, barnehage, behandlingsinstitusjon, omsorgsbolig, kulturtilbud, museum, forsamlingslokale, kirke, kommunaltekniske anlegg mv.

Område T6-9 skal nyttes til kirke og kirkegård med eventuelt tilhørende bygg og anlegg. Søknad om nybygg, tilbygg eller andre endringer på bygninger eller anlegg skal legges frem for antikvariske myndigheter for godkjenning.

Grav- og urnelunder er kirkegårder og offentlige gravplasser som går under lov om kirkegårder.

2.9. Områder for fritids- og turistformål (PBL § 11-10 nr. 1)

Arealbruksformålet fritids- og turistformål omfatter eksisterende og ny turistbasert virksomhet i form av hytter og fritidsleiligheter til utleie, campingplass, mindre overnattingssteder og fjellstue. I plankartet er de navnet FTU1-3.

Innenfor formålet tillates mindre og midlertidige tiltak uten krav om reguleringsplan. Etablering av ny permanent infrastruktur og bebyggelse kan utløse krav om regulering iht kap. 1.2.

Ved regulering skal det legges vekt på god arealutnyttelse, og det skal tas hensyn til landskap og eksisterende bebyggelse.

Med mindre og midlertidige tiltak menes eksempelvis vaffelbu, gapahuk etc. Kommunen skal uansett ha varsel ved etablering.

2.10. Råstoffutvinning og massedeponi (PBL § 11-10 nr. 1)

Arealbruksformålet råstoffutvinning omfatter masseuttak, i form av fjell, stein-, sand- og grusuttak. I plankartet er eksisterende masseuttak navnet RU1-3. Disse områdene er omfattet av reguleringsplan. Områder navnet RU4-6 er områder avsatt til råstoffutvinning, hvor det er nødvendig å utarbeide reguleringsplan. Reguleringsplan med konsekvensutredning skal avklare konsekvenser av tiltak og om/hvordan tiltaket kan gjennomføres, nødvendige avbøtende tiltak, uttakets utstrekning, driftsform og etterbruk.

Uttak av mineralske råstoff/masse innenfor disse områdene krever godkjent reguleringsplan. Dette gjelder både nye etableringer, og ved utvidelse av eksisterende. Før uttak må det også foreligge driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning. Samlet uttak av mineralforekomster på mer enn 10 000 m³ urørt masse krever driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning.

Innenfor uttaksområdene tillates det mellomlagring, lagring av ferdig tilvirket masse og deponering av rene masser.

For uttak av mineralsk råstoff gjelder i tillegg til plan og bygningsloven, mineralloven og forurensingsloven med tilhørende forskrifter.

For områder hvor det drives, eller skal drives, råstoffutvinning med omfang på over 10 000 m³, eller til kommersielt uttak, kreves godkjent reguleringsplan.

For mindre massetak innenfor LNFR stilles det ikke krav til at området er avsatt i kommuneplan, eller at det lages reguleringsplan. Dette er under vilkår om at det ikke finnes særlige hensyn i området, at massen brukes til lokalt vedlikehold av veg eller til andre tiltak tilknyttet LNFR-formålet, og at det ikke samlet blir tatt ut mer enn 10 000 m³. I disse områdene kan det ikke drives kommersiell drift.

I massetak der det finnes sandsvale som hekker, er det viktig å lokalisere reirhullene, slik at en ikke risikerer å grave i dem og dermed ødelegge hekkingen.

2.11. Næringsbebyggelse (PBL § 11-10 nr. 1 og 2)

Formålet er vist på plankartet med NÆ1-8, og kan omfatte eksisterende og framtidig kontor-, industri-, lager og håndverksvirksomhet. NÆ9-10 inkluderer også bygninger og tiltak tilknyttet landbruksdrift.

Det skal etterstrebes høy utnyttelse av byggeområdene innenfor områdene, og det kreves derfor en god plan for plassering av tiltak.

Ved større næringsutbygginger må det stilles krav til trafikale utredninger.

Der det ikke har negativ påvirkning på omgivelsene, kan det etableres solcellepark på terreng, vegg eller tak til næringsbebyggelse.

Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.

Det skal etterstrebes at utendørs lagring skal være ryddig og velorganisert.

Retningslinjene i TA-3019 (Regulering av luktutslipp i tillatelser etter forurensingsloven) legges til grunn for næringsvirksomhet. Ved etablering av luktgenererende virksomhet, kan det kreves spredningsberegninger som grunnlag for vurdering av lokalisering og avbøtende tiltak.

2.12. Idrettsanlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet idrettsanlegg IDR1-8 omfatter eksisterende fotballbaner, skytterbaner, skiskytterstadion og skistadion.

Eventuell belysning skal være avslått når ikke anleggene er i bruk.

2.13. Andre typer bebyggelse og anlegg (PBL § 11-10 nr. 1 og 2)

Arealbruksformålet andre typer bebyggelse og anlegg ABA1-10 omfatter eksisterende og framtidige areal for kommunaltekniske anlegg og infrastruktur, dvs. renseanlegg, høydebasseng, anlegg for drikkevannsforsyning, anlegg for strømforsyning, renovasjon mv.

ABA11 omfatter områder for avfallshåndtering. Området er regulert.

2.14. Solkraftanlegg (PBL § 11-10 nr. 1 og 2)

Innenfor formålet SOL1 tillates etablering av solkraftverk. Området er omfattet av eksisterende reguleringsplan.

2.15. Kombinert råstoffutvinning og næringsformål (PBL § 11-10 nr. 1 og 2)

Innenfor område RU/NÆ1 tillates råstoffutvinning, med planlagt etterbruk næring.

For den delen av området som ikke er regulert, kreves reguleringsplan jfr. kap. 1.2.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-10)

3.1. Fellesbestemmelser for veg (PBL § 11-10 nr. 2) (PBL § 11-10 nr.4)

Ved nye veger og avkjørsler som ender som blindveg, skal snumulighet for større kjøretøy som f.eks. renovasjons- og brannbiler sikres. Dimensjonering avklares på reguleringsplannivå, eventuelt i byggesak, dersom reguleringsplan ikke utarbeides.

For kommunale veger utenfor regulerte områder er byggegrense 15 m. fra senterlinje veg. Unntak kan gis dersom omkringingliggende bebyggelse ligger nærmere. Da gjelder reell innarbeidet byggegrense.

Kommunale veger, inklusive gang- og sykkelveger og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges ihht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (2014) og håndbok N200 Vegbygging (2014) eller nyeste versjoner av disse.

Kommunen kan fjerne vegetasjon/sikthindring innenfor byggegrensen til veg, dersom det er behov for å sikre friskt og sikkerhet langs veg og gangveg. Som hovedregel skal grunneier varsles før tiltak skjer, men det kan inntreffe situasjoner hvor det er nødvendig å utføre tiltak straks og uten at det er blitt tid til dette.

For byggegrenser og avkjørsler for fylkesveger i uregulerte områder vises det til Vegnettsplan for Innlandet fylke og Norsk vegdatabase (NVDB) for de til enhver tid gjeldende generelle byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler.

Reguleringsforslag som inneholder nye veger eller gater bør inneholde forslag til nye veg- og gatenavn.

For etablering eller endring av avkjørsler fra kommunal veg må det søkes til vegmyndighet, dersom dette ikke er avklart og ikke er vist i vedtatt reguleringsplan.

Kommunen vil være restriktiv med å tillate etablering av adkomstveger til hytter i hytteområder der dette ikke er avklart gjennom reguleringsplan. Det kan tillates etablering av adkomstveger med en lengde opp til 100 meter fra etablert veg til enkelthytter, samt biloppstillingsplass for maks to biler. Dette under forutsetning av at tiltaket ikke vurderes som negativt i forhold til landskap, jord- eller skogbruk, natur- og kulturminneinteresser, trafikk, støy, forurensning og drikkevann. Tiltakets forhold til naboer og deres adkomstforhold skal også vurderes.

3.2. Veg (PBL § 11-7 nr. 2)

Offentlige veger med tilhørende anlegg er vist med planformål V og/eller linjesymbol på plankartet.

3.3. Bane (PBL § 11-7 nr. 2)

Jernbanen med tilhørende anlegg er vist med planformål BAN1-2 og/eller linjesymbol på plankartet.

Jfr. Jernbaneloven § 10 gjelder følgende: Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.

4. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7 nr. 3)

4.1. Park (PBL § 11-7 nr. 3)

Formålet omfatter friområde GP1 på plankartet.

Det tillates tiltak som fremmer hovedformålet med park.

5. FORSVARSANLEGG

5.1. Forsvarsanlegg (PBL § 11-11)

Formålet avsetter område til militært formål, benevnt som FOR1 på plankartet.

Innenfor området tillates bygg og aktivitet tilknyttet Forsvaret.

6. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (LNFR-områder, PBL § 11-11)

Tolga kommune har et ønske om å ivareta eksisterende bebyggelse i LNFR-områdene som en naturlig del av sitt stedlige landskaps- kulturmiljø, samt sørge for at LNFR-områdene forblir attraktive områder for friluftsliv. Bygninger og omgivelser kan utvikles med dagsaktuell bruk.

Det er avsatt fem hovedkategorier LNFR-areal med tilhørende underkategorier i planen:

- 1) Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Vist med LNFR på plankartet. Kap. 6.1
 - Landbruksbebyggelse i LNFR. (kap. 6.1.1)
 - Seterbebyggelse (kap. 6.1.2)
 - Buer, koier og naust innenfor LNFR-områder (kap. 6.1.3)
 - Småkraftverk i LNFR-områder (kap. 6.1.4)
 - Dispensasjon innenfor LNFR (kap. 6.1.5)
- 2) LNFR-områder med eksisterende spredt boligbebyggelse. LSB på plankartet. Kap. 6.2.
- 3) LNFR-områder med eksisterende spredt fritidsbebyggelse. LSF på plankartet. Kap. 6.3.
- 4) LNFR-områder med spredt bebyggelse. LS på plankartet. Kap. 6.4.

6.1. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (pbl § 11-11 nr. 1)

Disse bestemmelsene gjelder for de områdene som på kommunedelplankartet er vist som LNFR-formål, jfr. punkt 1) over.

I LNFR-områder kan det tillates bygninger og anlegg som er knyttet til landbruk og stedbunden næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nødvendige tiltak for reindrift, samt tiltak som tjener natur og allment friluftsliv. Det tillates også nettstasjoner tilknyttet godkjent bebyggelse og tiltak.

Alle tiltak skal vurderes opp mot natur- og kulturminneinteresser, samt landskapsmessige interesser. Det må også gjøres en vurdering av hvordan tiltaket vil virke inn på jord- og skogdrift, reindrift, trafikk, støy, forurensning og drikkevann.

Veileder H-2401(2017) «Garden som ressurs» skal legges til grunn for vurdering av hvilke tiltak som faller inn under LNFR-kategorien. Faller tiltaket utenom, må det behandles som en dispensasjon eller reguleringsplan.

For utvikling av gardsturisme kan dispensasjon for oppføring av nye tiltak vurderes. Nye tiltak bør knyttes til eksisterende infrastruktur og bebyggelse. Dette kan fravikes dersom det er driftsmessige hensyn i turistvirksomheten som tilsier andre behov. Nybygg og tilbygg må tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

Gapahuker og andre innretninger som tjener allment friluftsliv kan etableres innenfor LNFR. Etableringen må ikke skje i områder som er sårbare eller utsatt for fare. Før etablering skal det tas kontakt med kommunen.

Masseuttak:

- a) *Masseuttak, som blir regnet som vesentlige terrenginngrep, er søknadspliktige etter plan og bygningsloven § 20-1 bokstav k, jfr også § 30-4.*
- b) *Masseuttak/råstoffutvinning under 10 000m³, og som er til eget behov i landbruksdrift er i tråd med landbruksformålet i LNFR-områder og er unntatt fra plankravet. Ved uttak over 5 000 m³ masse skal det sendes melding til Direktoratet for mineralforvaltning.*

Fremføring av strøm:

- c) *Arbeid i forbindelse med fremføring av strøm skal utføres så skånsomt som mulig, slik at terrenginngrep blir minst mulig omfattende.*
- d) *Kabeltraseer som ikke legges langs veg, skal revegeteres med stedegen vegetasjon.*

6.1.1. Landbruksbebyggelse i LNFR

Ved lokalisering av nye bygg i landbruket skal hensynet til jordvern, landskap og naturfare tillegges vekt, og en bør fortrinnsvis unngå bygging på dyrka eller dyrbar mark. Dersom tiltak ligger innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, må reell fare avklares.

Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og tun kan bruksendring til annet formål tillates for driftsbygninger i landbruket, dersom det ikke gir vesentlige ulemper for landbruksdriften. Veileder H-2401(2017) «Garden som ressurs» skal legges til grunn for vurdering av om ulike virksomheter og tiltak faller inn under LNFR-kategorien. Faller tiltaket utenom, må det behandles som en dispensasjon eller reguleringsplan.

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus og kårbolig med tilhørende garasjer, bod/uthus og lignende, eldre/tradisjonell gårdsbebyggelse som eksempelvis bur, stall og eldhus, eldre og nye driftsbygninger, seterbebyggelse og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for jordbruk, skogbruk, hagebruk, gartneri, samt anlegg for foredling av egenproduserte produkter.

Ved etablering av ny gårdsbebyggelse, bør det tilpasses det opprinnelige preg med hensyn til tun, bygningsformer, dimensjoner og materialvalg- og fargebruk.

6.1.2. Seterbebyggelse

Seterbebyggelse representerer ofte viktige kulturhistoriske verdier som skal tas vare på og vedlikeholdes, i tillegg til å være en viktig del av landbruket og utnyttelse av utmarksressurser. Det skal prioriteres å tilrettelegge for skjøtsel av seterlandskap, aktiv setring og dyr på beite. Dette for å ivareta biologisk mangfold, kulturlandskap, og kulturarven setertradisjon og utmarksbeite innehar.

Ved restaurering av seterbebyggelse er det sentralt at det opprinnelige preget i bygningsform, dimensjoner, materialer- og fargebruk søkes bevart. Nye bygninger/påbygg/installasjoner skal søkes tilpasset seg landskapet og miljøet i form, høyde og uttrykk, og bebyggelsen skal plasseres slik at tundannelsen blir beholdt eller forsterket. Ved byggesøknader tilknyttet setring som del av moderne landbruksdrift kan dette fravikes, dersom behovet ikke kan løses innenfor rammene av tradisjonell byggeskikk. Tilpasninger og plassering skal skje gjennom dialog mellom berørte parter og kommunen.

Tekniske anlegg skal, så langt det er mulig, ha mørk farge.

Dersom saksområdet berører fylkeskommune og statlige myndigheter, skal disse ha hatt anledning til å uttale seg.

Nye bygg kan med fordel reises på gamle hustufter der eldre hus har forfalt eller er revet. De må uansett ta hensyn til områdets egenart og spesielt til verneverdige bygninger i området.

Veileder «garden som ressurs» kan benyttes ved saksbehandling for bruk av setereiendommer og skogshusvær.

6.1.3. Buer, koier og naust innenfor LNFR-områder

Tolga kommune har en rekke eksisterende buer, koier og naust innenfor LNFR-områdene. Disse er bygd og benyttes i tilknytning utnyttelse av natur- og utmarksressurser tilknyttet husdyrhold, jakt, fiske og skogbruk.

Dersom det blir påvist at en eksisterende bu, koie eller naust ligger i et område med naturfare, kan flytting tillates. Bygningskroppen skal da ikke flyttes lenger enn det som er nødvendig for å plassere dem utenfor områder, hvor opprinnelig funksjon opprettholdes, og hvor god terrengtilpasning kan oppnås. Bua, koia eller naustet skal ikke redusere eller forhindre allmennhetens mulighet for fri ferdsel.

Utforming av slik bebyggelse skal være tradisjonell, og i tre og/eller stein, og ha dempede og matte farger på vegger og detaljer som vinduer og vindskier, samt tak.

Det er ikke tillatt med frittstående konstruksjoner som flaggstenger, portaler og lignende. Tekniske anlegg kan vurderes tillatt dersom de er montert på bygg og har mørk farge.

For buer og koier forutsettes lav standard uten innlagt vann, strøm og avløp.

Det er ikke tillatt med innredning av naust for varig opphold.

6.1.4. Småkraftverk i LNFR-områder

Det kan åpnes for utbygging av ulike former for småkraftverk i LNFR-områder. Før det igangsettes planlegging av kraftverk må tiltaket vurderes i forhold til om tiltaket er konsesjonspliktig. Tiltak unntatt fra konsesjonsbehandling kan ikke igangsettes før området er avklart gjennom reguleringsplan. Tiltak omfatter kraftproduserende konstruksjon og installasjoner, kraftstasjon, og nødvendige veger, masseuttak og kraftlinjer.

Ved vurdering av utbygging i vassdrag og landskap skal interesser knyttet til naturverdier, naturfare, kulturhistoriske områder, jord- og skogbruksinteresser, og behov for ny infrastruktur, vurderes.

Vesentlig konflikt med slike påviste miljø eller samfunnshensyn bør gjøre at man revurderer en utbygging. Avbøtende tiltak må alltid vurderes.

6.1.5. Dispensasjon innenfor LNFR

Søknader om etablering av nye bolig og fritidseiendommer samt annen bebyggelse beliggende i LNFR-områdene er i strid med LNFR-formålet og må behandles som dispensasjon. Det samme gjelder nye næringsetableringer som ikke kan defineres under veileder H-2401(2017) «Garden som ressurs». Kommunen vil vurdere dispensasjon dersom pbl § 19-2 er oppfylt, og søknaden er godt begrunnet, og hvor en dispensasjon ikke er i strid med miljøhensyn eller andre viktige samfunnshensyn som nevnt under.

For vurdering av om dispensasjon kan gis, vises det til kap. 1.13

6.2. Spredt eksisterende boligbebyggelse i LNFR (PBL §§ 11-7 nr.5b og 11-11 nr.2)

Bestemmelsen gjelder boligeiendommer som er vist som areal for spredt boligbebyggelse, kalt «LSB1», og er markert på plankartet.

Tilbygg og nybygg skal tilpasses eksisterende terreng, stedlig landskap, og eventuelt kulturmiljø. Form, størrelse, dimensjoner og materialbruk skal være tilpasset gjengs utforming i nærmiljøet.

Ny bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder utsatt for flom og skred (naturfare) jfr, kap. 8.

For eksisterende boligbebyggelse (som ikke er definert som verneverdig bebyggelse jfr. 1.5) tillates rivning, gjenoppbygging, fasadeendring, tilbygg og påbygg samt oppføring av garasjer og uthus.

For utforming av ny bebyggelse, samt utvidelser og omdisponering av bygninger, gjelder bestemmelser i kap. 1.10.

Som del av planarbeidet er alle eksisterende boligtomter som ligger i LNFR-område i tidligere kommuneplan, konsekvensutredet som spredt boligbebyggelse. Boligtomtene er etter konsekvensvurderingen lagt med arealbruksformål LSB i plankartet. Usikker informasjon/feil i matrikkel kan føre til feil avgrensning av arealformålet i kommunedelplanen. Dersom feil i matrikkel gjør at enkelte eiendommer er vist feil i kommuneplanen, bør matrikkel oppdateres og dette legges til grunn ved vurdering av den enkelte sakstype.

Søknad om tiltak som berører SEFRAK-registrerte bygg og nyere bygg med arkitektonisk verdi skal behandles med høringsrunde hos Innlandet fylkeskommune.

Ved tiltak på tomter som grenser til dyrka mark eller ligger i nærhet til gardstun eller driftsbygninger og andre installasjoner (eks. gjødselkum), skal det vurderes om landbruksmessige forhold skal sette begrensninger for tillatelse.

6.3. Spredt eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR (PBL §§ 11-7 nr.5b, 11-11 nr.2)

Bestemmelsen gjelder eiendommer som er vist som areal for spredt fritidsbebyggelse, kalt «LSF» på plankartet.

Tilbygg og nybygg skal tilpasses eksisterende terreng, stedlig landskap, og eventuelt kulturmiljø. Form, størrelse, dimensjoner og materialbruk skal være tilpasset gjengs utforming i nærmiljøet.

Ny bebyggelse kan ikke ligge i områder utsatt for flom og skred (naturfare) jfr, kap. 8.

Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 m.

Vegger og andre større flater skal gis farger i jordfargeskalaen.

Grunnmurer og piper gis en farge i jordfargeskalaen eller forblendes med stein.

Vindskier, vinduer og andre detaljer skal ikke gis farge som er sterkt avvikende fra hovedfargen.

Taktekking skal være med matt materiale.

Det er ikke tillatt med frittstående konstruksjoner som flaggstenger, portaler og lignende. Tekniske anlegg skal, så langt det er mulig, ha mørk farge.

Bygd uteplass eller terrasse skal etableres på nivå med terrenget, være bygget inntil fritidsboliger, og ikke være større enn 1/3 av fritidsboligens bebygde areal.

Det kan tillates å enten bygge rekkverk på uteplass/terrasse, eller gjerde inn en naturlig del av tunet, inntil 200 m², hvor bygningene danner en del av inngjerdingen. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Gjerdinga skal gjennomføres og vedlikeholdes på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Gjerder skal ikke stenge stier, skiløyper o.l. Kommunen kan for eiers regning fjerne gjerder som ikke blir vedlikeholdt og som kan være farlig for folk og dyr. Kommunen skal varsles før det settes opp nytt gjerde.

LSF er inndelt i tre ulike kategorier mtp tillatt utnyttelse:

LSF1:

Kategorien omfatter eksisterende hytter innenfor områder hvor det må vises særskilte hensyn.

Innenfor LSF1 skal ikke bygningsmassen overstige 90 m² BYA. Areal til eventuell biloppstillingsplass medregnes ikke. Bygningsmassen kan gjerne være oppdelt i flere bygninger. Gesimshøyden målt iht. teknisk forskrift kan være inntil 3,3 m for hovedbygning, og 2,7 m for uthus.

LSF2:

Innenfor LSF2 skal ikke den totale bygningsmassen overstige 140 m² BYA. Areal til biloppstillingsplass medregnes ikke. Bygningsmassen kan gjerne være oppdelt i flere bygninger. Gesimshøyden målt iht. teknisk forskrift kan være inntil 3,3 m for hovedbygning, og 2,7 m for uthus.

LSF3:

Kategorien omfatter eksisterende bygdenære hytter. Innenfor LSF3 kan den totale bygningsmassen ikke skal overstige 250 m² BYA. Areal til eventuell biloppstillingsplass kommer i tillegg.

Bygningsmassen kan være oppdelt i flere bygninger. Gesimshøyden målt iht. teknisk forskrift kan være inntil 6,6 m for hovedbygning, og 5,0 m for uthus og anneks.

Som del av planarbeidet er alle eksisterende fritidsboliger i LNFR-områder i tidligere kommuneplan, konsekvensutredet som spredt boligbebyggelse. Fritidsbebyggelsen er etter konsekvensvurderingen lagt med arealbruksformål LNFR-LSF i plankartet. Usikker informasjon/feil i matrikkel kan føre til feil avgrensning av arealformålet i kommunedelfplanen. Dersom feil i matrikkel gjør at enkelteiendommer er vist feil i kommuneplanen, bør matrikkel oppdateres og dette legges til grunn ved vurdering av den enkelte sakstype.

Søknad om tiltak som berører SEFRAK-registrerte bygg og nyere bygg med arkitektonisk verdi skal behandles med høringsrunde hos fylkeskommunal kulturminneforvaltning.

Når eksisterende bygningsmasse er ønskelig å bevare for kommunen, kan kommunen akseptere større bygningsmasse. Eksempelvis vil dette kunne være gjeldende for tomter med stort antall bygg, større bygninger etc.

6.4. Spredt bebyggelse i LNFR (PBL § 11- 7, nr.5b og § 11-11, nr.2)

I områdene LS1-34, gjengitt i tabell 5, kan det tillates spredt ny bebyggelse i form av bolig-, fritids- og/eller næringsbebyggelse, og fradeling til formålet etter søknad. Følgende vilkår må være oppfylt før bygging eller fradeling kan skje:

- Bebyggelsen kan ikke ødelegge eller forstyrre fredete eller verneverdige kulturminner eller kulturmiljø.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor fare for flom og skred (naturfare) jfr, kap. 8.
- Bebyggelsen må enkelt kunne knyttes til lokalt vegnett, og trafikksikkerhetshensyn må være vurdert.
- Bebyggelsen må få tilfredsstillende vann- og avløpssystem jfr. gjeldende regler og retningslinjer på søknadstidspunktet.
- Tiltaket kan ikke reduser allmennhetens mulighet for fri ferdsel.

I tabell 5 fastslås hvor mange nye tomter/enheter det tillates innenfor neste planperiode i hvert område. Innenfor noen av områdene finnes også eksisterende bebyggelse. Denne behandles etter kap. 6.2 og 6.3.

For utforming av ny bebyggelse, samt utvidelser og omdisponering av bygninger, gjelder bestemmelser i kap. 6.2 og 6.3.

Alle planeringer og fyllinger skal ha en etterbehandling med stedbunden vekstjord og vegetasjon.

Det kan stilles krav til reguleringsplan dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å sikre enn kontrollert utbygging, eller det er forhold det anses nødvendige å utrede, se kap. 1.2. Dette kan eksempelvis være atkomst, tomteplassering eller støy.

Tabell 5

Kart-ID	Navn	Formål inkluderer type bebyggelse:	Maks antall nye tomter/enheter:
LS1	Myrstad, Hodalen	Bolig, fritid	5
LS2	Sløhåhaugen, Hodalen	Bolig, fritid	5
LS3	Brentegga, Hodalen	Bolig, fritid	5
LS4	Kjerklehaugen, Hodalen	Bolig	2

LS5	Hodalen	Bolig	2
LS6	Rønningen, Hodalen	Bolig, fritid	5
LS7	Kvennhusbekken vest	Fritid	4
LS8	Kvennhusbekken øst	Fritid	5
LS9	Åstun skole	Bolig, fritid, næring	
LS10	Sjurshaugen	Bolig, fritid	2
LS11	Øversjødalen	Bolig, fritid	4
LS12	Nygård, Øversjødalen	Bolig	3
LS13	Langsjøvollen vest	Fritid	1
LS14	Langsjøvollen øst	Fritid	3
LS15	Eid	Bolig	4
LS16	Granum, eid	Bolig	4
LS17	Granås	Bolig	5
LS18	Soltun	Bolig	2
LS19	Perslien	Bolig	3
LS20	Rya	Bolig	5
LS21	Vesleåsen	Bolig	3
LS22	Gransletta	Bolig	5
LS23	Livoll	Bolig	2
LS24	Egga	Bolig	2
LS25	Bakkan	Bolig	2
LS26	Rabben øst	Bolig	1
LS27	Rabben vest	Bolig	2
LS28	Rabben nord	Bolig	2
LS29	Hørtdalen	Fritid	5
LS30	Brennmoen	Fritid	5
LS31	Veslenordstuvollen	Bolig, fritid	3
LS32	Veslevollen	Bolig, fritid	2
LS33	Lieng	Bolig	2
LS34	Vesleåsen	Bolig	4
LS35	Måssågrubba	Bolig	5

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-9 nr. 6)

7.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 11-9 nr. 6)

Bestemmelsene gjelder alle områder som har formål «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone».

Grusuttak, utfyllinger eller inngrep som endrer de økologiske forholdene langs elver og vassdrag er ikke tillatt.

I forbindelse med kryssing av mindre bekker og elver, skal kulverter, stikkrenner og evt. andre konstruksjoner forsøkes etablert raskt slik at perioden med slamtransport blir kortest mulig. Der vassdragskryssinger ligger nær bebyggelse som kan få økt fare, må det bygges iht. til TEK med hensyn til dimensjoneringskrav for kryssinger.

Ved tiltak for å erstatte bruelementer skal øvrige konstruksjoner, kulturlandskapet og nærliggende bebyggelse være bestemmende for hvilke konstruksjoner som skal velges

Aktiviteter/tiltak som kan overføre smitte og avrenning til vassdrag/ utslipp til vannkilder må unngås.

Mattilsynet, Statsforvalter, NVE og fylkeskommunen må kontaktes når det skal gjennomføres endringer i vassdrag som rivning av dammer, etablering av dammer, etablering av fisketrapper m.m., samt anleggsvirksomhet som berører vassdrag.

8. HENSYNSSONER (jf. PBL § 11-8)

Hensynssoner skal vise hvilke hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal, og sonene vil også være et grunnlag for å vurdere søknader om tiltak, nye planinnspill, og gi veiledning ved behandling av dispensasjonssøknader.

8.1. Sikringssonene - Område for grunnvannsforsyning (H110) (PBL § 11-8 a)

All virksomhet i sikringssonene for vannverkene H110_1-6 skal ta hensyn til at området har funksjon som nedslagsfelt for drikkevann, og det kan ikke tillates tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt.

De til enhver tid gjeldende klausuleringer med bestemmelser for drikkevannskilden gjelder.

Før det utføres anleggsvirksomhet eller gjøres tiltak innenfor sonen, må vannverkseier vurdere tiltaket iht. vannverkets farekartlegging etter drikkevannsforskriftens § 6. Større tiltak kan ikke iverksettes før det foreligger aksept fra vannverkseier, kommuneoverlege og vannverkets tilsynsmyndighet (Mattilsynet).

I det øyeblikket nedslagsfeltet utgår som drikkevannskilde og/eller reservevannkilde, inngår nedslagsfeltet ikke i hensynssonen, og bestemmelsen frafaller.

For visse typer virksomheter og anlegg er det angitt at det skal treffes forholdsregler, sikringstiltak etc. mot forurensning. Det er kommunen og Mattilsynet som avgjør om en virksomhet eller et anlegg kan medføre fare for forurensninger og om omfanget av evt. forholdsregler, sikringstiltak etc. er tilstrekkelig. I noen tilfeller kan det på spesielle vilkår gis dispensasjon fra bestemmelsene tilknyttet de til enhver tid gjeldende sikringssoner.

8.2. Sikringssone - Støy (H220) (PBL § 11-8 a)

Hensynssone for støy, H220 viser omfatter støysoner langs fylkesveger og jernbane.

Ved ny bebyggelse, skal avbøtende tiltak som f.eks. støyskjerming dokumenteres ved søknad om tiltak.

8.3. Faresone – jord- og flomskred, steinsprang og snøskred (H310) (PBL § 11-8 a)

Faresonen viser aktsomhetsområder (H310_akt).

Ny bebyggelse tilknyttet sikkerhetssonene S2 og S3 (jfr TEK17) skal lokaliseres utenfor områder med rasfare.

Det til enhver tid siste kunnskapsgrunnlag skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling.

Sikkerhetskrav gitt i byggeteknisk forskrift (TEK17) §7-3, NVEs retningslinje nr. 2-2011 (Flaum og skredfare i arealplaner, rev. 2014), eller etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for vurdering av sikkerhet for skred.

Det gjøres oppmerksom på at både faresonekartlegginger og aktsomhetskartlegginger pr. nov 2025 er lagt inn som faresoner i plankartet. Ved tiltak må nyeste kartlegginger/utredninger sjekkes og legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling. Det henvises til NVEs kartbaser.

Som grunnlag for aktsomhet snøskred (del av H310_akt), er kartlag S3 (2023) fra NVE benyttet. Dette kartlaget hensyntar ikke skogeffekt. For bruk av kart med skogeffekt (S1, 2023), forutsettes at en tar grep for å sikre effekten av skog i aktuelle løsneområder. Dette kan være ved privat avtale, verneskogforskrift eller at skogen blir regulert i plan. Dersom verneskog sikres, vil flere områder innenfor aktsomhetsområdene (H310_akt) ikke lenger regnes som skredutsatt, jfr. kartlag S1 fra NVE. Forskrift for verneskog er derfor viktig for forebygging mot ras.

8.4. Faresone – flom (H320) (PBL § 11-8 a)

Faresonen viser både reelt farekartlagte områder (H320_F1), aktsomhetsområder (H320_akt).

Ny bebyggelse tilknyttet sikkerhetssonene F2 og F3 (jfr TEK17) skal lokaliseres utenfor områder med flomfare.

Det til enhver tid siste kunnskapsgrunnlag skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling.

Sikkerhetskrav gitt i byggeteknisk forskrift (TEK17) §7-2, NVEs retningslinje nr. 2-2011 (Flaum og skredfare i arealplaner, rev. 2014), eller etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for vurdering av sikkerhet for flom.

Naturlige flomveger skal bevares, eventuelt skal det settes av areal for nye flomveger. I og langs bekker/flombekker og elver skal det tas hensyn til risiko for erosjon og massetransport for nedenforliggende områder, samt fare for vann på avveie.

Det gjøres oppmerksom på at både faresonekartlegginger og aktsomhetskartlegginger pr. 06.01.2026 er lagt inn som faresoner i plankart datert 08.01.2026, og beskrevet i planbeskrivelse datert 08.01.2026. Ved tiltak må nyeste kartlegginger sjekkes og legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling. Det henvises til NVEs kartbaser.

For hvilke tiltak som kan gjøres innenfor de ulike sonene innenfor sikkerhetsklasse F1, F2 og F3, henvises det til TEK17, kap. 7.2.

Vurdering av flomfare gjelder også i andre flomutsatte områder, uavhengig av om flomfaren er kartlagt på forhånd. Også her skal NVEs retningslinjer 2/2011: Flaum og skredfare i arealplaner, eller etterfølgende revisjoner, legges til grunn for dokumentasjon av flomsikkerhet.

8.5. Høyspenningsanlegg (H370) (PBL § 11-8 a)

Faresone høyspent (H370) viser sentrale og regionale kraftledninger. Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor sonen. Ved tiltak nær høyspentledningene plikter tiltakshaver å undersøke avstandskrav til høyspentledning.

8.6. Hensyn naturmiljø (H560) (PBL § 11-8 c)

Tolga har to villreinstammer; en i Tolga østfjell og en i Forollhogna. Hensynssone H560_1 viser registrert leve- og kalvingsområde for villrein, mens H560_2 viser leveområde for villrein. Innenfor disse områdene skal det vises særlig hensyn til villrein.

8.7. Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) (PBL § 11-8 c)

Tolga har to KULA-områder (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse). Disse er vist i plankartet med H570_1-2.

H570_1 omfatter KULA-området Tolga-Vingelen, to aktive jordbruksbygder. Disse ligger i hvert sitt landskapsrom, og deles av de skogkledde kollene Vangsåsen og Skomakaråskletten. Landskapene her har vært i endring gjennom ulike tider og ulike driftsmåter. KULA og Nasjonalt kulturlandskap er kvalitetsstempel på områder med spesielle kulturlandskap og historisk god skjøtsel og aktivitet. Dette er ikke vern, men kvaliteter basert på aktiv forvaltning og betinget av lokal forankring. Dette skal forsterkes og underbygges i videre forvaltning. Bruk og aktivitet er viktig for å opprettholde landskapene, og det skal stimuleres til aktivitet og bosetning. Ved ny bebyggelse og tiltak skal det stimuleres til særlig god landskapstilpasning i både plassering og utforming av tiltak og terrengtilpasning. God dialog vil være en viktig del av arbeidet.

H570_2 omfatter nordre del av KULA-området Orvdalen.

Rydding av vegetasjon for å gjenskape gammel slåtte- og beitemark er et ønskelig tiltak.

8.8. Båndlegging Naturmangfoldloven (H720) (PBL § 11-8 d)

Områdene er vernet etter naturvernloven, eller er båndlagt i påvente av vernevedtak etter naturmangfoldloven. Verneforskriftene ligger til grunn for behandling av saker i disse områdene.

Alle søknader om tiltak og løyver må også behandles av vernemyndigheten. Regional plan for villrein i Forollhogna ligger til grunn for saksbehandling der denne gjelder.

Tiltak innenfor områdene skal også behandles etter plan- og bygningsloven.

8.9. Reguleringsplan som fortsatt skal gjelde (H910) (PBL § 11-8 f)

Tabell 6 under viser eksisterende reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplan. Seneste kunnskapsgrunnlag daterte og/eller mest detaljerte påviste utredning/sone for flom, skred- eller ras, er alltid gjeldende.

Tabell 6:

Sone	Plan-ID	Vedtatt	Navn
H910_1	R47	2008	Reguleringsplan for Knausvola II F29
H910_2	R05a	2016	Tolgensli boligfelt
H910_3	R51	2011	Reguleringsplan for Løkkengjelen
H910_4	R53	2013	Tolga bru
H910_5	R54	2016	Grustak Ryseteråsen
H910_6	R55	2017	Kaasen grustak
H910_7	R58	2020	Eidsmoen industriområde
H910_8	201901	2023	Tolga sentrum øst
H910_9	202001	2020	Hamran boligområde
H910_10	202201	2023	Vesleåsen øvre
H910_11	202401	2025	Næringsområde Kåsdalen

9. BESTEMMELSESONMRÅDER

9.1. Fortsatt gjeldende reguleringsplaner

Tabell 7 under viser eksisterende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, men hvor kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer (kap. 1) og hensynssoner med bestemmelser og retningslinjer (kap. 8) gjelder der det er motstrid, og supplerer på tema hvor reguleringsplanen er taus. Disse planene er vist i kommuneplanens plankart med bestemmelsesområde #1-23.

Der arealformål i tidligere vedtatte reguleringsplaner ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, er det kommuneplanen som gjelder.

Tabell 7:

Sone	Plan-ID	Vedtatt	Navn
#1	R38	2004	Jordmovollen hyttefelt
#2	R32A	2001/2017	Øversjødalen hytteområde
#3	R44	2007	Bekkelytjønna hytteområde
#4	R48	2009	Prestlia F16
#5	R201501	2015	Vola 1 hytteområde
#6	R24	1999	Røstvikteigen hyttefelt
#7	R31	2001	Røstvikåsen hyttefelt
#8	R30	2001	Nordersjøhaugen hyttefelt
#9	R29	2001	Sløhåhaugen 2 hytteområde
#10	R23	1997	Sløhaahaugen hytteområde
#11	R21	1994	Bjørslia hyttefelt
#12	R43	2007	Knausvola
#13	R18	1992	Mælan hyttefelt
#14	R02	1977	Østre Moan bolig- og industriområde
#15	R09	1987	Torpet fyllplass
#16	R15	1989	Gang- og sykkelveg Tolga stasjon - Tolgensli
#17	R20	1994	Kvennan
#18	R26	1999	RV30 Tolga sentrum s.
#19	R28	2000	Røsetbygda
#20	R41	2007	Tolga sentrum vest
#21	R49	2010	Reguleringsplan for Vingelen sentrum
#22	R50	2011	Massetak Forlotten
#23	R52	2011	Ivaregga