



# Detaljregulering for Tolga sentrum øst

## Reguleringsbestemmelser

Plan-ID: 201901

Dato: 10.02.2022

### 1. Planens hensikt

---

Tolga kommune ønsker å utvikle og etablere, i felleskap med berørte parter (offentlige instanser, næringsliv, lag/foreninger og andre), attraktive og aktivitetsskapende uteområder i Tolga sentrum. Dette for å bidra til bedret folkehelse, inkludering av alle kommunens innbyggere, sambruk av bygninger og uteområder, samt muligheter for flere møteplasser.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

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

##### 2.1.1. Estetisk utforming

Det skal legges vekt på at bebyggelsen får en god tilpasning til terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse.

##### 2.1.2. Tekniske anlegg

Framføring av elektrisitet, telefon, TV mm innenfor eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Grøfter for framføring av nødvendig ledningsnett og VA-nett tillates, og kan plasseres uavhengig av arealformål.

##### 2.1.3. Overvann

Ved søknad om rammetillatelse / byggetillatelse skal det vises hvordan funksjon og kvalitet for overvannstiltak oppfyller krav til lokal overvannshåndtering.

Nye stikkrenner og grøfter skal dimensjoneres til å tåle 200-årsflom med en sikkerhetsmargin på 20 %. Samme krav gjelder for utskifting av eksisterende stikkrenner.

#### 2.2. Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

##### 2.2.1. Arkeologiske kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid blir funnet kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses hvis det berører kulturminnet eller sikringssonen på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune som kulturminnemyndighet. Kulturminnemyndigheten skal gjennomføre befarings, avklare om tiltaket kan gjennomføres, og eventuelt vilkårene for dette, jf. Lov om kulturminner § 8 annet ledd.

## 2.3. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

### 2.3.1. Støy

Ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021, eller senere versjoner av denne, være tilfredsstillt.

Gjeldende grenseverdier for støy er:

60 LpAeq i tidsintervallet 7 – 19 på hverdager

55 LpAeq i tidsintervallet 19 – 23 på hverdager

55 LpAeq i tidsintervallet 07 – 19 på søndager og helligdager, jf. retningslinje T-1442/2021.

## 2.4. Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrense mot FV26 (Brugata) er bestemt av eksisterende bygningsfasader langs Brugata, er varierende, og framgår av plankartet.

Byggegrense mot øvrige, lokale veier er sammenfallende med den generelle byggeavstanden mot nabogrense på 4 meter i plan- og bygningslovens § 29-4.

Byggegrense mot Rørosbanen er 30 meter fra midt nærmeste spor for delområdene LNFR1, LNFR2, LNFR3, samt nordre del av o\_BOPT1. For søndre del av o\_BOPT1 følger byggegrensen fasadelinjer for eksisterende bebyggelse. Byggegrensen for de nevnte områdene framgår av plankartet. For delområdene BBFK1, BKS4, BFS12, samt deler av o\_BOPT1 er byggegrensen mot jernbanen sammenfallende med formålsgrensen.

## 2.5. Byggesøknad

I forbindelse med søknad om tiltak, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller bedre). Situasjonsplanen skal vise adkomst til eiendommen, bygningers plassering, avstander til nabobebyggelse, behandling av eksisterende vegetasjon, terrengbearbeiding, opparbeidelse av uteareal, eventuelle forstøtningmurer og atkomst- og parkeringsløsninger.

Det skal videre vedlegges fasadetegninger og redegjøres for tiltakets estetiske sider, herunder tilpasning til omgivelser og terreng, samt material- og fargebruk. Plassering av bygninger skal angis med koordinater. Terrengprofil skal måles og tegnes med utgangspunkt i eksisterende veg eller eksisterende terreng. Høyde på grunnmur, samt nytt terreng skal angis i forhold til høyde på eksisterende terreng.

Skilting skal følge kommunens skiltvedtekter og visuell veileder for Tolga sentrum. Skilting skal underordne seg stedets særpreg og den enkelte bygningers arkitektur.

Det tillates belyste skilt. Det tillates ikke blinkende eller bevegelige lys.

## 2.6. Frisiktkrav i avkjørsler

Frisikt i avkjørsler fra Fv.26 (Brugata) skal sikres i henhold til reguleringsbestemmelse 7.1 og gjeldende veinormaler, innenfor en siktretkant med mål  $L_1 = 54$  meter og  $L_2 = 6$  meter.

Friskt i avkjørsler fra øvrige, lokale veier skal sikres i henhold til reguleringsbestemmelse 7.1 og gjeldende veinormaler, innenfor en sikktrekant med mål  $L_1 = 45$  meter og  $L_2 = 4$  meter.

## 3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

---

### 3.1. Fellesbestemmelser

#### 3.1.1. Parkering

Ved oppføring av ny bebyggelse gjelder følgende krav til opparbeidelse av parkeringsplasser:

- 1 oppstillingsplass for bil pr. boenhet for nye boliger.
- 1 oppstillingsplass for bil og 3 for sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> BRA ny bebyggelse til forretnings-, service- eller kontorvirksomhet, samt privat og offentlig tjenesteyting, herunder undervisning og barnehage. Minimum 30% av oppstillingsplassene skal ha lademulighet for el-bil.

Ikke overbygd biloppstillingsplass skal inngå i beregning av tillatt % BYA med 18 m<sup>2</sup>.

#### 3.1.2. Material- og fargebruk

Material- og fargebruk skal ha et helhetlig preg, og en god sammenheng med omkringliggende bebyggelse. Garasjer og uthus skal være tilpasset hovedbygning når det gjelder materialbruk, farger og takform. Bygningers kledning skal i hovedsak være av tre.

Materialer til takteking skal være mørke og matte i overflate og farge. Blanke takplater er ikke tillatt. Det kan etableres solcellepanel på tak.

#### 3.1.3. Høyder på bygg

Gesimshøyde, mønehøyde og bygningshøyde måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

### 3.2. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-12)

Innenfor arealformålet tillates frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Innenfor rammene av reguleringsbestemmelsene kan det anlegges flere utleieenheter pr. tomt.

Det tillates etablering av småskala kontorvirksomhet/hjemmekontor, og små håndverksbedrifter, som ikke er til sjenanse for naboene.

#### 3.2.1. Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad pr. boligtomt = 40% BYA.

#### 3.2.2. Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde 6,5 m og maksimal mønehøyde 8,5 m.

For garasjer og uthus er maksimal gesimshøyde 3,3 m og maksimal mønehøyde er 5,3 m.

#### 3.2.3. Takform

Bygninger innenfor formålsområdene skal ha skrått tak.

### 3.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-4)

#### 3.3.1. Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad pr. delområde BKS1 – 4 er = 60% BYA.

#### 3.3.2. Byggehøyder

For delområdene BKS1-3 er maksimal gesimshøyde 6,5 m og maksimal mønehøyde 8,5 m.

For delområde BKS4 er maksimal gesimshøyde 8,5 og maksimal mønehøyde 9,5 m.

For garasjer og uthus er maksimal gesimshøyde 3,3 m og maksimal mønehøyde er 5,3 m.

#### 3.3.3. Takform

Bygninger innenfor formålsområdene skal ha skrått tak.

### 3.4. Garasjeanlegg for bolig (BG1-2)

#### 3.4.1. Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad pr. delområde BG1 – 2 er = 60% BYA.

#### 3.4.2. Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er 3,3 m og maksimal mønehøyde er 5,3 m.

#### 3.4.3. Takform

Bygninger innenfor formålsområdene skal ha skrått tak.

### 3.5. Annen offentlig eller privat tjenesteyting (o\_BOPT1)

#### 3.5.1. Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6,5 m og maksimal mønehøyde er 8,5 m.

#### 3.5.2. Takform

Bygninger innenfor formålsområdet skal ha skrått tak.

### 3.6. Næringsbebyggelse (BN1)

#### 3.6.1. Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad = 60% BYA.

#### 3.6.2. Byggehøyde

Maksimal bygningshøyde er 11 m.

### 3.7. Avløpsanlegg (o\_BAV1)

#### 3.7.1. Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad = 50% BYA.

### **3.7.2. Byggehøyde**

Maksimal bygningshøyde er 9,5 m.

## **3.8. Renovasjonsanlegg (o\_BRE1)**

### **3.8.1. Utnyttelsesgrad**

Maksimal utnyttelsesgrad = 50% BYA.

### **3.8.2. Byggehøyde**

Maksimal bygningshøyde er 9,5 m.

## **3.9. Kombinert formål undervisning, barnehage og kulturinstitusjon (o\_BUBHK1)**

### **3.9.1. Utnyttelsesgrad**

Maksimal utnyttelsesgrad = 30% BYA.

### **3.9.2. Byggehøyde**

Maksimal bygningshøyde er 12 m.

## **3.10. Kombinert formål bolig, forretning og tjenesteyting (BBFT1-4)**

### **3.10.1. Arealbruk**

I det kombinerte formålet inngår også kontor, turistvirksomhet og bevertning.

### **3.10.2. Utnyttelsesgrad**

Maksimal utnyttelsesgrad = 60% BYA.

### **3.10.3. Byggehøyder**

Maksimal gesimshøyde er 6,5 m og maksimal mønehøyde er 8,5 m.

### **3.10.4. Takform**

Bygninger innenfor formålsområdet skal ha skrått tak.

## **3.11. Kombinert formål bolig, kontor og industri (BBK11)**

### **3.11.1. Utnyttelsesgrad**

Maksimal utnyttelsesgrad = 60% BYA.

### **3.11.2. Byggehøyder**

Maksimal bygningshøyde er 11 m.

### 3.12. Kombinert formål forretning, tjenesteyting og industri (BFTI1)

#### 3.12.1. Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad = 60% BYA.

#### 3.12.2. Byggehøyder

Maksimal bygningshøyde er 11 m.

### 3.13. Kombinert formål bolig, forretning og kontor (BBFK1)

#### 3.13.1. Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad = 60% BYA.

#### 3.13.2. Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er 7,0 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m.

#### 3.13.3. Takform

Bygninger innenfor formålsområdet skal ha skrått tak.

### 3.14. Kombinert formål forretning, kontor og tjenesteyting (BFKT1-3)

#### 3.14.1. Arealbruk

I delområde BFKT3 er forretningsdelen i det kombinerte formålet begrenset til virksomheter som genererer lite trafikk og som fortrinnsvis er knyttet til kontorvirksomhet og / eller tjenesteyting.

#### 3.14.2. Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad pr. delområde = 60% BYA.

#### 3.14.3. Byggehøyder

For BFKT 1 og BFKT3 er maksimal gesimshøyde er 8,5 m og maksimal mønehøyde er 11 m.  
For BFKT 2 er maksimal gesimshøyde 6,5 m og maksimal mønehøyde 8,5 m.

#### 3.14.4. Takform

Bygninger innenfor formålsområdet skal ha skrått tak.

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

---

### 4.1. Kjøreveg (o\_SKV1-7, SKV8, o\_SKV9-11, SKV12-14, o\_SKV15)

Kjøreveger er regulert i henhold til eksisterende situasjon, med unntak av o\_SKV10. o\_SKV10 skal fortrinnsvis opparbeides med traséføring, bredde og kurvatur som framgår av plankartet. På strekningen nord for eksisterende veg til renseanlegget tillates det at vegen justeres med inntil 2m i forhold til plankartet, dersom det ved utstikking påvises at dette gir bedre terrengtilpasning.

o\_SKV6 skal justeres slik at bredde blir i samsvar med plankartet, og i henhold til ny detaljplan for bestemmelsesområdet. Offentlige veger, dvs. o\_SKV1-7, o\_SKV9-11 og o\_SKV15, skal opparbeides med fast dekke.

Etablering av nye avkjørsler fra offentlig veg krever søknad og tillatelse fra vegmyndigheten.

### 4.2. Fortau (o\_SF1-3)

o\_SF1-2 er regulert i henhold til eksisterende situasjon. o\_SF3 skal opparbeides med bredde og kurvatur som framgår av plankartet, og i samsvar med utførelsen av o\_SKV10.

### 4.3. Gang-/sykkelveg (o\_SGS1-5)

o\_SGS2, o\_SGS3 og o\_SGS5 er regulert i henhold til eksisterende situasjon. o\_SGS1 og o\_SGS4 skal opparbeides med traséføring og bredde som framgår av plankartet.

For o\_SGS1 tillates gangvegen justert med inntil 0,5 m på hver side, for best mulig tilpasning og framkommelighet.

### 4.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_SVT)

Annen veggrunn – tekniske anlegg er sideareal til regulerte kjøreveger, og skal benyttes til fylling, snøopplag, forstøtningsmur, rekkverk og andre nødvendige veginstallasjoner.

### 4.5. Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG)

Annen veggrunn – grøntareal er sideareal til regulerte kjøreveger, og skal benyttes til grøfter, skjæring/fylling og snøopplag.

### 4.6. Trase for jernbane (o\_STJ1-2)

o\_STJ1-2 er regulert i henhold til eksisterende situasjon og omfatter eksisterende banelegeme for Rørosbanen.

### 4.7. Stasjons-/terminalbygg (o\_SST1)

#### 4.7.1. Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er 7,0 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m.

#### 4.7.2. Takform

Bygninger innenfor formålsområdet skal ha skrått tak.

- 4.8. **Holdeplass/plattform (o\_SH1)**  
o\_SH1 er regulert i henhold til eksisterende situasjon og omfatter eksisterende bussholdeplass.
- 4.9. **Annen banegrunn - grøntareal (o\_SBG1)**  
o\_SBG1 skal opparbeides som annen banegrunn – grøntareal.
- 4.10. **Parkeringsplass (o\_SPA1-3)**  
o\_SPA1 er regulert til sykkelparkering for skoleelever og skal opparbeides med faste sykkelstativer. o\_SPA2 og o\_SPA3 skal opparbeides som felles, offentlige parkeringsplasser for bil, fortrinnsvis for de som arbeider innenfor planområdet Tolga sentrum øst. Bruken av parkeringsplassen vil utover dette bli regulert gjennom privatrettslige avtaler.

## 5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

---

- 5.1. **Park (o\_GP1)**  
Området kan opparbeides med møbler og installasjoner som tjener områdets funksjon som friområde og/eller offentlig park. Eksisterende vegetasjon i området skal skjøttes og kultiveres slik at områdets funksjon som park blir ivaretatt.
- 5.2. **Vegetasjonsskjerm (GV1-3)**  
Innenfor område regulert til vegetasjonsskjerm skal vegetasjonen ivaretas og skjøttes på en slik måte at den skjermer mot uønsket innsyn. Det tillates planting av stedegen vegetasjon og nødvendig hogst innenfor formålet.

## 6. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

---

- 6.1. **Landbruksområder (LNFR1-4)**  
I landbruksområdene tillates kun tiltak som er nødvendige for landbruk og reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Området forvaltes utover dette gjennom særlovgivningen (jordloven, skogloven, etc.).

## 7. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 11-8, 12-6, 12-7)

---

- 7.1. **Sikringszone frisikt (H140\_1)**  
Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers kjørebaneplan.
- 7.2. **Rød støysone (H210\_1)**  
Innenfor rød støysone tillates i utgangspunktet ikke etablert ny, støyfølsom bebyggelse og tilrettelegging av arealer for lek og uteopphold. Ved etablering av ny, støyfølsom bebyggelse, der



fasade mot veg berører rød støysone, skal fasaden utformes slik at krav til innendørs støy i teknisk forskrift (TEK 17 § 13-6) og norsk standard (NS8175 klasse C) er tilfredsstillt.

### 7.3. Gul støysone (H220\_1)

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at endringer av eksisterende bygg og nybygg, med tilhørende uteplass, tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C og T1442/2021, tabell 3, eller senere versjoner av denne. Ved eventuell overskridelse av anbefalte grenseverdier, skal støydempende tiltak kreves.

### 7.4. Faresone for flom (H320\_1-2)

I faresonen er det ikke tillatt å føre opp nye bygninger og anlegg.

### 7.5. Bevaring kulturmiljø (H570\_1)

Innenfor hensynssonen skal eksisterende bygninger og kulturlandskap bevares og skjøttes. Ved utvikling innenfor sonen, skal det tas spesielt hensyn til eksisterende bygningsmiljø og kulturlandskap. Nye bygninger med tilhørende utvendige anlegg skal gis en utforming som harmonerer med eksisterende bygningsmiljø og kulturlandskap når det gjelder størrelse og proporsjoner, takform, materialbruk, utforming og fasader, samt farger.

### 7.6. Bevaring kulturmiljø (H570\_2)

Innenfor hensynssonen skal eksisterende jernbanestasjon, med tilhørende anlegg bevares og skjøttes i samsvar med verneplan for Rørosbanen. Ved utvikling innenfor sonen, som medfører bygningsmessige endringer og ny utbygging, skal det tas spesielt hensyn til eksisterende bygningsmiljø og jernbaneanlegg.

## 8. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 8.1. Område som skal detaljeres

Innenfor område merket #1 på plankartet skal det utarbeides detaljplaner for trafikkarealer, trafiksikkerhetstiltak og uteoppholdsarealer inkl. parkering. Detaljplanene skal godkjennes av Tolga kommune før eller senest samtidig med at det gis tillatelse til tiltak.

## 9. Rekkefølgebestemmelser

---

### 9.1. Før infrastruktur tas i bruk (§12-7 nr. 10)

#### 9.1.1. Infrastruktur

Før det gis brukstillatelse for ny parkeringsplass, o\_SPA3 skal det opparbeides fortau (o\_SF3) langs adkomstveg, o\_SKV10.

### 9.2. Før tillatelse (§12-7 nr. 10)

#### 9.2.1. Landskapsplan

Før det gis igangsettingstillatelse for trafikksikkerhetstiltak innenfor bestemmelsesområde # 1, skal det utarbeides landskapsplan med nødvendige detaljer. Landskapsplanen skal vise løsninger for separering av trafikk, intern gangtrafikk, parkeringsplasser for bil og sykkel, belysning, materialbruk og vegetasjonsbruk.