



Juridisk bindende bestemmelser

Retningslinjer

KOMMUNEPLANEN FOR OS OG TOLGA KOMMUNER

Perioden 2008-2018

Vedtatt i Tolga og Os kommunestyre 27.11.08

Innhold:**Bestemmelser:**

1. Byggeområder
2. Landbruks-, natur og friluftsområder
3. Områder for råstoffutvinning
4. Områder som er båndlagt eller skal båndlegges.
5. Områder for særskilt bruk og vern av vassdrag
6. Forholdet til reguleringsplaner

Tabell til punkt 1.8. Oversikt over fritidsbebyggelse

Oversikt over reguleringsplaner i Tolga

Retningslinjer :

1. Byggeområder
2. Landbruks-, natur og friluftsområder
3. Områder for råstoffutvinning
4. Områder som er båndlagt eller skal båndlegges.
5. Områder for særskilt bruk og vern av vassdrag
6. Forholdet til reguleringsplaner
7. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet
8. Dispensasjon

JURIDISK BINDEnde BESTEMMELSER TIL KOMMUNPLANEN FOR OS OG TOLGA KOMMUNER

Perioden 2008-2018

Kommuneplanbestemmelsene er sammen med plankartet og delplankartene juridisk bindende. Kommuneplanbestemmelsene er gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd.

Kart: Kommuneplankart for Tolga og Os kommuner. Delplankart for Os sentrum, Dalsbygda, Tufsingdal og Tolga sentrum.

1. Byggeområder.

1.1. Generelt plankrav.

For alle byggeområder (som hytter, boliger, industri, forretning/service, offentlig og allmennyttig bebyggelse, bebyggelse for turistanlegg, aktivitetsområder, idrettsanlegg, friområder) skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før det kan iverksettes arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 84 og 93 eller fradeling til slike formål.

Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 skal oppfylles på reguleringsplan-nivå

1.2. Eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse uten plan.

I byggeområder som i plankartet er vist som eksisterende etablerte byggeområder for fritidsbebyggelse, hvor det ikke foreligger godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan, kan fortetting som innebærer flere nye enheter bare skje når det foreligger en godkjent reguleringsplan for området.

Bestemmelsene i kap. 2 punkt 2 legges til grunn for behandling av søknader om påbygg, tilbygg, uthus mv. i disse områdene.

1.3. Krav til reguleringsplan.

Reguleringsplan skal angi arealbruk, utnyttingsgrad, mønehøyde, gesimshøyde og eventuelt avstand til nabogrense/byggegrense. Reguleringsplan skal videre angi adkomst, plassering av nye bygg og eventuelt framtidige utvidelser i sammenheng med omkringliggende bebyggelse. Det skal angis materialbruk, fargevalg, møneretning, takvinkel og krav til det ubebygde tomteareal, herunder vise fellesarealer, parkeringsplasser, eventuelt lekeområder, beplantning, vegetasjon som skal bevares.

14. Areal, lokalisering, utforming og rekkefølge .

1. Arbeid og tiltak som nevnt i Pbl §§ 81, 84, 86 og 93 skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjoner og i respekt for naturgitte og bygde omgivelser.
2. Nye byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir sammenheng og historisk tilknytning.
3. Bebyggelsen skal oppføres med saltak. Det samme gjelder på- og tilbygg til eksisterende bygninger. Under forutsetning av at ny bebyggelse harmonerer med bebyggelsen omkring kan annen skråtaksform, samt flate tak ved tilbygg til eksisterende bygninger tillates.
4. Ubebygde deler av tomt skal gis en tiltalende utforming eller opprettholdes som naturtomt og skal som hovedregel kreves ferdigstilt samtidig med bygninger

1.5. Lekearealer.

Reguleringsplaner for boligområder skal inneholde reelle friområder og lekeområder for barn

I byggeområder skal lekearealer være sikret for opparbeidelse før byggetillatelse gis for nye boliger. Krav om samtidig ferdigstilling av boliger og lekearealer skal vurderes i reguleringsplan.

Lekeareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt større deler av dagen, og ikke plasseres i nærheten av høyspent kraftlinje.

For frittliggende småhusbebyggelse i boligfelt skal det være minst 400 m² utendørs lekeareal på hver tomt. Uansett hustyper skal det i tillegg avsettes minimum 200 m² til felles nærlekeplass for hver 5. bolig, og minimum 2 daa til ball- og lekeplass og park for hver 20. bolig, i eller i nærheten av boligområdet.

1.6. Friområder og andre offentlige uterom i sentrum.

Friområder og andre offentlige uterom i sentrum skal disponeres og opparbeides slik at de legger til rette for gode møteplasser for alle aldersgrupper. Områder skal så langt det er mulig opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

1.7. Forretning /kontor /industri.

Ved etablering av ny industri- og lagerbebyggelse på eiendommer som grenser til hovedveg eller boligområde – enten direkte eller med veg imellom – skal det opprettes/bevares et sammenhengende vegetasjonsbelte på minst 10 meter som avskjerming.

1.8. Byggeområder for fritidsbebyggelse.

Se tabell på side 9 for fritidsbebyggelse:

Nye områder – BYA 180m²

Områder med muligheter til fortetting -BYA 120m²

Områder med vedtatt reguleringsplan

1.9. Bestemmelser for fritidsbebyggelse.

1. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det gjøres en konkret vurdering av hva som kan tillates på den enkelte tomt og i det enkelte område mht. størrelse og utforming av bygninger innenfor de øvre rammene i punkt 2) og 3).
2. Det tillates inntil 3 bygninger pr tomt. To av disse bygningene (uthus, garasje, vedskål eller anneks (kun et pr bruksformål) kan ikke ha større grunnflate enn 30m² bebygd areal.
3. a. Maksimalt tillatt bebygd areal pr. tomt skal ikke overstige **180 m²** for F2, F20, F24 og for område for spredt hyttebygging ved Langsjøvolden. Hovedhytta skal ikke overstige 120 m².
b. For eksisterende hyttefelt med muligheter for fortetting, jf. tabell 1.8.2 (Os kommune) og 1.8.6 (Tolga kommune) skal tillatt bebygd areal pr. tomt ikke overstige **120 m²**.
4. Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Høyde på bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Større terrenginngrep og planeringsarbeid tillates ikke.

(Krav til bebygd areal ble endra fra 200m² i samsvar med Fylkesmannens uttalelser 26.11.08 og vedtatt i k-styre 27.11.08)

5. Verandaer og lignende skal legges slik at det blir en god forbindelse og helhet mellom hytte og terreng.
6. Vegbygging til og i hytteområder må skje skånsomt. Selv om det i første omgang ikke skal bygges vei fram til hytta, må vegløsning vises i situasjonsplan før byggetillatelse blir gitt. Det bør utarbeides en plan der vegløsninger sammen med traseer for ledningsframføring ses i sammenheng.
7. Fritidsbebyggelse skal ha dempet farge, i utgangspunktet mørke jordfarger. Fargesetting skal oppgis i byggesøknad.
8. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.
9. Tomtestørrelsen kan være inntil 1,5 dekar, men kan vurderes opp til 2,0 dekar ved særlige tilfeller (topografi etc.).
10. Vatn og kloakkløsninger skal avklares gjennom reguleringsplanprosessen.
11. Det kan åpnes for oppføring av gjerder, evt. for deler av tomta. Avklares med beiteinteressene.
12. Høyere utnytting kan vurderes for områder hvor grunnforholdene gir mulighet for tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger. Avklaring av standard skal skje gjennom reguleringsplanprosess.

2. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)

2.1. Bestemmelser til LNF-spredd bolig- og ervervsbebyggelse.

Dette er områder hvor det ut over stedbunden næring kan tillates fradeling til og bygging av spredd bolig- og ervervsbebyggelse. Det kan tillates inntil 3 enheter i planperioden innenfor det enkelte område. Ved flere enheter er det krav om godkjent bebyggelsesplan. Det er ei forutsetning for tillatelse at dyrka mark ikke blir berørt.

2.2 Bestemmelser for eksisterende fritidsbebyggelse i LNF - spredd bolig.

Eksisterende godkjente bebygde fritidseiendommer skal inngå i planen jfr. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav c. For fritidseiendommer kan det tillates oppført uthus, anneks og tilbygg til eksisterende bebyggelse.

Følgende bestemmelser gjelder:

1. Bebyggelsens samla bebygde areal på hver tomt kan utgjøre 150 m². Hovedhytta skal ikke være større enn 100 m². Bebyggelsen kan grupperes med inntil 3 bygninger.
2. To av disse bygningene kan ikke ha større grunnflate enn 30 m².
3. Takvinkel 18-27 grader. Taktekking av torv, tre, papp eller stein.
4. Gesimshøyde med inntil 2,8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Evt. "kvistloft" med gesimshøyde 4,1 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
5. Tomtestørrelsen kan utvides til tomta blir 2 dekar.

2.3. Bestemmelser til LNF-spredd fritidsbebyggelse (Langsjøvolden).

1. Innenfor området Langsjøvolden i Tolga som vist på plankartet, kan det bygges inntil 8 fritidshus.
2. Bestemmelsene i punkt 2.2 gjelder tilsvarende for søknad om oppføring av bebyggelse
3. Det kan ikke bygges på dyrka eller dyrkbar mark
4. Bebyggelsen kan ikke oppføres nærmere vannet enn 50 m
5. Eksisterende avkjørsel fra Rv 26 skal benyttes

2.4. Bestemmelser til LNF-generell og LNF-N områder.

Eksisterende godkjente bebygde boligeiendommer (utenfor regulert felt i LNF-områdene) skal inngå i planen, jfr. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav c. For boligeiendommer kan det tillates oppført uthus, anneks og tilbygg til eksisterende bebyggelse.

2.5. LNF-N områder, områder med særlige naturforvaltnings- og/eller kulturlandskapsinteresser.

Dette er områder hvor det ikke er tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk/stedbunden næring (tradisjonell landbruksvirksomhet). Ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse eller fradeling til slike formål er ikke tillatt.

3. Områder for råstoffutvinning.

3.1. Grus-/maseuttak og steinbrudd.

I områder for grus-/masetak og steinbrudd som vist på planen skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før nyanlegg eller utvidelse kan iverksettes.

Reguleringsplanen skal fastsette uttaksmengde i volum og overflateareal som tillates utnyttet. Uttaksdybde skal angis. Det skal videre gis bestemmelser om tilbakeføring og terrengbehandling etter uttaksslutt.

4. Områder som er båndlagt eller skal båndlegges.

5. Områder for særskilt bruk og vern av vassdrag.

5.1. Områder med 100 m.

For alle områder som ikke omfattes av unntakene i bestemmelsenes punkt 5.3 er bygge- og anleggstiltak som nevnt i §§ 84, 85, 86a og 93, og fradeling til slike formål, ikke tillatt innen en sone på 100 m fra strandlinjen langs vassdrag. Denne bestemmelsen gjelder ikke for eksisterende offentlig veg, jernbane og bebygde tomter. For bebygde tomter skal ny bebyggelse ikke plasseres nærmere vannet enn eksisterende bebyggelse. Avstanden skal måles horisontalt ved midlere vannstand.

5.2. Områder med 50 m regel.

I LNF-spredd bolig, spredt fritid, i byggeområder og for landbruksbebyggelse generelt, er bygge- og anleggstiltak som nevnt i §§ 81, 84, 85, 86a og 93, og fradeling til slike formål, ikke tillatt innen en sone på 50 m fra strandlinjen langs vassdrag. Denne bestemmelsen gjelder ikke for eksisterende offentlig veg, jernbane og bebygde tomter. Avstanden skal måles horisontalt ved midlere vannstand.

5.3. Drikkevannskilde Tallsjøen i Tolga.

I områder inntil 100 meter fra strandlinjen langs Tallsjøene og Øvre Tolja er bygge og anleggstiltak som nevnt i pbl. § 81 ikke tillatt når disse kommer i konflikt med drikkevannforskriften og beskyttelsesplanen for Nedre Tallsjøen. Det er forbud mot innleggelse av vann i eksisterende hytter. Det gjelder egne restriksjoner for området i medhold av drikkevannsforskrift og gjeldende beskyttelsesplan- datert 02.05.2003.

6. Forholdet til reguleringsplaner

6.1. Områder unntatt rettsvirkning

1. Stadfestede/vedtatte reguleringsplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel.
For områder som omfattes av slik plan gis derfor kommuneplanen ikke rettsvirkning.
Se vedlegg for vedtatte reguleringsplaner.
2. Dette gjelder ikke reguleringsplanen "Furuholtet byggefelt" i Os stadfestet i 1972.

Tabell til punkt 1.8 i bestemmelsene: Byggeområder for fritidsbebyggelse.

Revidert etter innspill fra Fylkesmannen 25.11.08.

1.8.1 Os – nye områder: (omfattes av 1.9.3 a)

Navn på felt	Felt nr.	Antall tomter godkjent	Ledige tomter i regulert felt	Planstatus	Endringer i planforslag – antall nye tomter. Krav til reguleringsplan
Holla/Langryåsen	F 2	0	0	Nytt område	Forslag om 10 – 15 tomter. Krav til regulerings-plan .

1.8.2.Os - områder med ledige tomter og mulig fortetting:

Omfattes av bestemmelsene i punkt 1.9.3 b: Bebygd areal settes til 120m2.

Navn på felt	Felt nr.	Antall tomter godkjent	Ledige tomter i regulert felt	Planstatus	Endringer i planforslag – antall nye tomter. For samtlige områder - krav om reg. plan ved fortetting.
Langsåsen	F 6	15	5	Regulert	Mulig utvidelse/fortetting med 10 – 15 tomter
Jakobsåsen	F 7	16	16	Regulert	Mulig utvidelse med 10 tomter.
Stenseth	F 8	6	0	Regulert	Mulig utvidelse 3-4 tomter
Stenbrotta	F 9	22	8	Regulert	Mulig utvidelse med 12 – 14 tomter.
Brennvollan	F11	10	0	Uregulert	Krav til reguleringsplan
Nørdalen østre	F15	30	12	Regulert	Mulig utvidelse med 5 tomter.
Smedvollen	F22	10	8	Ikke regulert	Krav til reguleringsplan
Bakken sør	F26	21	0	Gammel disposisjonspl.	Krav til reguleringsplan
Kvilvangen sør	F28	8	0	Gammel disposisjonsplan	Krav til reguleringsplan
Kvilvangen nord	F29	20	19	Ikke regulert	Krav til reguleringsplan
Fjellvang	F34	40	40	Ikke regulert	

1.8.3. Områder med vedtatt reguleringsplan. Reguleringsbestemmelsene i den enkelte reguleringsplan gjelder.

Navn på felt	Felt nr.	Antall tomter godkjent	Ledige tomter i regulert felt	Planstatus	
Åslia	F 1	53	23	Regulert	
Stormyrhaugen	F10	16	9	Regulert	
Myrelia	F12	9	1	Regulert	
Nørdalen østre	F14	8	3	Regulert	
Nørdalen østre (Rødalen)	F18	7	2	Regulert	
Narjordet vestre	F20	21	15	Regulert	
Mushollia	F21	15	8	Regulert	
Narbuvoll øst	F23	43	13	Regulert	

Bakken nord	F27	24	9	Regulert	
	F30	12	0	Regulert	
Molia	F33	30	25		
Tallhaugen	F35	11	0	Regulert	
Hummelfjell hyttegrend 3	F37	74	55*	Regulert	
Hummelfjell hyttegrend 4	F38	60	60	Uregulert, men tidligere godkjent.	Det skal utarbeides egen kommunedel-plan
Hummelfjell hyttegrend 5	F39	175	175	Uregulert, men tidligere godkjent	Det skal utarbeides egen kommunedelplan
H.fjell hyttegrend 1 og 2	F36	122	0	Regulert	
Tufsingdalen	F40	20	12	Regulert	

*flere av tomtene har prosjekterte hytter for salg

1.8.4. Os- utbygd:

Navn på felt	Felt nr.	Antall tomter godkjent	Ledige tomter i regulert felt	Planstatus	
Nørdalen vestre	F16	17	0	Uregulert, ferdig utbygd	
Nørdalen vestre	F17	15	0	Uregulert, ferdig utbygd	
Holla	F31	13	0	Gamle disposisjons- planer	
Movollen	F32	63	0	Gamle disposisjons- planer	

Tolga

1.8.5. Tolga - nye områder for fritidsbebyggelse: (omfattes av 1.9.3 a)

Navn på felt	Felt nr.	Antall tomter godkjent	Ledige tomter i regulert felt	Planstatus	Endringer i planforslag – antall nye tomter. Krav til reguleringsplan
Langsjøvolden				LNF-område i gjeldende plan	Forslag om spredt hyttebygging – 8 tomter (LNF-spredt fritid)
Hytteområde i Kåsa	F 20			Nytt område/ utvidelse av eksisterende F 17	Forslag om 6-8 hyttetomter. Sees i sammenheng med tidligere F 17 (6 tomter) og F18 (5 tomter) og krav til felles reguleringsplan
Langsjøvollen	F 24			Nytt område, ikke godkjent i eksisterende plan	Område under regulering med båthavn, hytter og fiskebuer

1.8.6. Tolga - ledige tomter og muligheter for fortetting

Omfattes av bestemmelsene i punkt 1.9.3 b: Bebygd areal settes til 120m2 .

Navn på felt	Felt nr.	Antall tomter	Ledige tomter*	Planstatus	Endringer i planforslag – antall nye tomter. Krav til reguleringsplan
Øversjødalen	F19	20	15	Regulert	Mulig fortetting/utvidelse med 10-15 tomter
Klettan	F27	25	25	Ikke regulert	Krav til reguleringsplan

1.8.7. Tolga - regulerte områder/områder som er under regulering. Reguleringsbestemmelsene i de enkelte reguleringsplanene vil gjelde.

Navn på felt	Felt Nr.	Antall tomter	Ledige tomter	Planstatus	
Hultdalen	F1	22	14	Regulert	
Bjørmoen 1 og 2	F2	10	1	Tomtefordelingsplan	
Bjørsjølia	F3	13	0	Regulert	
Mælan	F4	10	6	Regulert	
Volsvanglia	F5	20	14	Regulert,	+ 10, forslag til omregulering –sak tilf.skap
Brennmoen	F6	4	3	Regulert	
Holøyan	F7	3	1	Ikke regulert	
Mogrubba	F8	11	4	Regulert/omregulert	
Bekkelytjønna	F9	24	7	Regulert/omregulert	
Sløhåhaugen 1	F10	6	1	Regulert	
Røstvikteigen	F11	10	6	Regulert	
Sløhåhaugen 2	F12	8	0	Regulert	
Nordersjøhaugen	F13	12	2	Regulert	
Røstvikåsen	F15	26	18	Regulert	
Prestlia	F16	30	30	Regulert	Planforslag skal ut på høring
Langsjølia/Gamme vollen hytteområde	F22	7	0	Regulert	
Jordmovollen	F23	23	16	Regulert	
Hodalen/Vola hyttefelt	F25	30	30	Godkjent i eksisterende plan	Under regulering med 33 tomter + 3 eksisterende.
Kvennhusbekken	F28	46	42	Regulert	
Knausvola	F29	30	21	Regulert	Vedtak i Tolga k-styre ad omregulering (06.11.08)
Våttåsen	F30	**	**	Under regulering.	Endelig antall avklares i pågående reg.pl.prosess
Hodalen hytteområde		100	100	Inngår i egen kommunedelpl.	
SUM					

***) Planutvalget gjorde vedtak om å øke antall hytter i Våttåsen - behandlingen av innspill i april 2008. Det ble dessverre ikke lagt til grunn ved høringen og antall for Våttåsen var oppført med bare 10 tomter. Regulant antyda 29 tomter

Vedlegg til bestemmelser : Planoversikt i Tolga .

Nr.	Plan	Vedtaksorgan	Vedtaksdato	Utarbeidet av	Digitalisert
R001	Bjørmoen I og II		25.10.1979		Omriss av området, finner ingen plan
R01	Østre Moan og Sykehusmoen	FM	28.03.1974	Olav Høiås	Omriss
R02	Østre Moan Bolig- og industriområde	FM	13.10.1977	OEAA	Omriss
R03	Østre Moan II	FM	07.11.1980	IA	Omriss
R04	Tolgensli I		16.03.1984	Tolga kommune	Heldigital
R05	Tolgensli II		16.03.1984	Andersen og Fremming	Heldigital
R06	Vetlåsen Boligfelt			Andersen og Fremming	Omriss
R07	Krokan	Kst	13.09.1978	Tolga kommune	Omriss
R08	Strypet Hodalen		20.06.1985	Tolga kommune	Omriss
R09	Torpet Fyllplass	FM	09.07.1987	Tolga kommune	Heldigital
R10	Søndre Moene		03.11.1988	Tolga kommune	Opphevd av R26
R11	Sagmoen	Kst	15.12.1988	Tolga kommune	Heldigital
R12	Jensgården	Kst	15.12.1988	Tolga kommune	Omriss
R13	Eidsmoen	Kst	15.12.1988	Tolga kommune	Heldigital
R14	Vingelen Idrettsplass, Morabben		19.09.1989		Omriss
R15	Gang- og sykkelveg Stasjonen- Tolgensli		24.05.1989		Mangler
R16	Hultdalen, F1		1989	Helge Bakke	Omriss
R17	Volsvanglia, F5		17.12.1992	Helge Bakke	Omriss
R18	Mælan hyttefelt, F4	Kst	17.12.1992	Helge Bakke	Omriss
R19	Mogrubba, F8		04.10.1993	Joar Jordet	Omriss. Opphevet ved ny vedtatt reguleringsplan for Mogrubba 30.08.2007, R42
R20	Kvennan		12.09.1994	Berg, Prøsch	Omriss

				og Østvang	
R21	Bjørnsjølia, F3		27.06.1994	Nordøstkonsult	Omriss
R22	Brennmoen, F6		12.09.1994	Tolga kommune	Omriss
R23	Sløhåhaugen Hytteområde, F10		16.12.1997	Kjell Bjarne Mikkelsen	Heldigital
R24	Røsviketeigen hyttefelt, F11		26.04.1999	Hille og Melbye	Heldigital
R25	RV30 Tolga sentrum- grusbanen på søndre moene, Tolga nordre del	Kst	26.04.1999	Berg og Østvang	Omriss
R26	RV30 Tolga sentrum- grusbanen på søndre moene, Tolga søndre del	Kst	26.04.1999	Berg og Østvang	Omriss
R27	Bekkelytjønna Hytteområde, F9		25.04.2000	Tolga kommune	Heldigital. Erstattet av R44
R28	Røsebygda	Pu	04.12.2000	Berg og Østvang	Omriss
R29	Sløhåhaugen 2 hytteområde, F12		28.06.2001	Kjetil Årstrand	Omriss
R30	Nordersjøhaugen hyttefelt, F13		30.08.2001	Feste	Heldigital
R31	Røstvikåsen hytteområde, F15		30.08.2001	Berg og Østvang	Omriss
R32	Øversjødalen hytteområde, F19		30.08.2001	Berg og Østvang	Heldigital
R33	OLA-boligområde		30.08.2001	Berg og Østvang	Ute av kommuneplanen
R34	Sandmælen Øvre		18.09.2003	Berg og Østvang	Heldigital
R35	Gang og sykkelbru over Glåma		17.10.2003	Berg og Østvang	Omriss
R36	Tolga sentrum øst		18.09.2003	Feste	Heldigital
R37	Kvennhusbekken hyttegrend, F28		23.06.2004	Multiconsult AS	Omriss
R38	Jordmovollen hyttefelt, F23		23.06.2004	Odd Arnfinn Eggen	Heldigital
R39	Gammevollan hytteområde, F22		22.06.2005	Joar Jordet	Heldigital
R40	Nordersjøen Caravanplass,		01.06.2006	Berg og Østvang v/ Sverre Vehusheia	Heldigital
R41	Tolga Vest		29.05.2007	Feste Landskapsark	Heldigital, men ligger i planarkiv

				itekter	kun som omriss, avventer klagefrist
R42	Mogrubba Hytteområde, F8	Ko mm unes tyret	30.08.2007	Holøyen og Jordet Grunneierlag	Heldigital
R43	Knausvola hyttefelt, F29		01.02.2007	Areal +	Omriss i planarkiv, er ikke gjeldende enda
R44	Bekkelytjønna Hytteområde, F9		12.04.2007	Holøyen og Jordet Grunneierlag	Heldigital

Q:\GISdata\Kartdata\Tolga\plan\regpl

Retningslinjer til kommuneplan i Os og Tolga kommuner.

Perioden 2008-2018

Retningslinjene skal legges til grunn for saksbehandlingen i perioden

1. Byggeområder (Pbl. § 20-4 første ledd nr. 1 og annet ledd, bokstav a og b.)

1.1. Forholdet til jordloven

For byggeområdene gjelder jordlovens §§ 9 og 12 inntil det er vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan for området.

1.2. Universell utforming. pbl § 20-4.2. ledd bokstav b.

Ved utbygging og gjennomføring skal det sikres god tilgjengelighet for alle, jfr.rundskriv T-5/99 fra MD. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig jfr.TEK kap.10.

1.3. Skjønnhetsparagrafen § 74 pkt. 2

Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter Pbl skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

1.4. Retningslinjer for byggesaksbehandling::

- Byggeskikkveileder for Midt- og Nord-Østerdal vedtatt av kommunestyret legges til grunn ved byggesaksbehandling.
- For seterområdene skal det legges vekt på utarbeidet formingsveileder i Os og fylkeskommunens veileder for seterbebyggelsen (ferdigstilles i 2008).

1.5. Lavt energibehov

I reguleringsplaner med høyere utnytting ønskes lavt energiforbruk (ny forskrift kommer). Det er ønskelig at oppvarming dekkes ved annen oppvarming enn elektrisitet og ved bruk av fossile brensler.

I alle reguleringsplaner skal det være fokus på at ethvert tiltak skal gjennomføres så miljøskånsomt, ressursbesparende og framtidretta som mulig. Dette skal gjelde planlegging, materialbruk og byggeprosess. Det samme gjelder ved bruk og oppbevaring der disse skal fordre så lavt energibruk som mulig. Oppvarming ønskes dekket av fornybare energikilder (Dette punkt 1.5 – 2 tatt inn i forbindelse med kommunestyrebehandlingen)

2. Landbruks-, natur og friluftsområder; LNF områder

2.1. Generelt.

Områder for landbruk legges i kommuneplanens arealdel ut sammen med natur- og friluftsområde i bunden kombinasjon: Landbruks-, natur- og friluftsområder. Dette innebærer at forholdet mellom de ulike formål innenfor denne kategorien styres av annet lovverk. I kommuneplanens arealdel kan LNF-områdene ikke underinndeles med rettslig bindende virkning overfor den enkelte. Kommunen kan likevel markere hvilke interesser som er mest fremherskende (og gi signaler om dette til bruk i enkeltsaker) gjennom tilleggsbetegnelsen L, N og F. Dette har ikke direkte rettsvirkning, men har karakter av veiledende retningslinje.

I LNF-områdene kan det gis bestemmelser om spredt utbygging av boliger, hytter og for ervervsbebyggelse for andre formål enn landbruk. I så fall må både lokalisering ("hvor") og omfang (antall hytter) og type bebyggelse vises på plankartet og gå fram av bestemmelsene.

I arealdelen er det derfor synliggjort og knyttet bestemmelser til:

- Områder for spredt bolig- og ervervsbebyggelse (LNF-spredt bolig)
- Områder for spredt hyttebygging (LNF-spredt hytte) (Langsjøen)

2.2. LNF-generell kategori

Øvrig areal inngår i kategorien LNF-generell der det ikke er tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk/stedbunden næring (tradisjonell landbruksvirksomhet). Det vil ikke være tillatt å oppføre hytter her, noe som også gjelder hytter med sikte på å skaffe gardsbruk inntekter ved utleie.

LNF-generell kategori er områder hvor det må nærmere avklaring til for å kunne gi dispensasjon for spredt bolig- og ervervsbebyggelse. I områder med LNF-generell kategori, kan spredt bolig- og ervervsbebyggelse tillates, kun når særlige grunner foreligger (Pbl. § 7), og når det ikke i vesentlig grad strider mot allmenne og stedlige hensyn.

Kommunene ønsker imidlertid å ha ei åpen holdning til etablering av spredt bolig- og ervervsbebyggelse når dette ikke kommer i konflikt med viktige sektorinteresser og områder merket LNF-N i arealdelen. Det vises til retningslinjer for dispensasjon gitt i punkt 4.2.2

2.3. LNF - spredt bolig- og ervervsbebyggelse

LNF – spredt bolig og/eller erverv er områder hvor man ønsker å åpne for spredt bolig- og ervervsbebyggelse. Det er et mål i kommuneplanen å videreutvikle eksisterende

bosettingsmønster og bevare befolkningsunderlaget i kretsene. Derfor er det i de fleste grender som ikke har boligområder avgrenset områder hvor kommunen ønsker å innta en positiv holdning til spredt boligbygging (LNF-spredt bolig).

Søknad om bolig – og ervervsbebyggelse trenger her ikke behandles som dispensasjons-saker etter arealdelen, men evt. godkjenning etter sektorlovgivning må foreligge. (jordlov, skoglov m.v.)

3. Områder for råstoffutvinning

3.1. Generelt

På arealplankartet er det vist grustak og grusforekomster av en viss størrelse (uttak ut over eget bruk). Områdene er ikke nøyaktig avgrenset. Det kreves detaljert plan for drift og igangsetting av slike grustak.

Når drift opphører skal området settes i stand, slik at de er til minst mulig sjenanse for omgivelsene. Dette gjelder alle grusuttak uansett størrelse.

Reguleringsplanen skal sikre en god forvaltning av ressursen, at nødvendige sikkerhets-hensyn ivaretas, nødvendige tiltak mot støy, støv og innsyn gjennomføres og at terrenget settes i stand etter avsluttet uttak. Områder for råstoffuttak skal gjerdes inn på en forsvarlig måte.

Det skal utarbeides en driftsplan for uttakene. Under driftsperioden skal avdekkede toppmasser og lagringsmasser henlegges slik at de tilpasses terrengformene.

Ved større uttaksområder skal det reguleres i etapper. Hver etappe skal ikke overstige 5 år. Ved avslutning av en etappe skal terrenget tilpasses etterbruken innen et år. Dette kravet må ivaretas gjennom driftsplaner i tillegg til reguleringsplanen.

4. Områder som er båndlagt eller skal båndlegges

4.1 Områder vernet eller fredet etter naturvernloven

For områdene som er vernet eller fredet etter naturvernloven, gjelder særskilte bestemmelser med hjemmel i naturvernloven. For flere av verneområdene er det utarbeidet særskilte forvaltningsplaner. Disse er veiledende for kommunens saksbehandling.

	Områdenavn	Verne- år	Totalareal	Areal i Tolga	Areal i Os
N 1	Forollhogna nasjonalpark	2001	1.061,76 km ²	109,76 km ²	156,03 km ²
N 2	Magnildalen – Busjødalen landskapsvernområde	2001	77,80 km ²	44,00 km ²	
N 3	Londalen – Ørvilldalen	2001	49,00 km ²	49,00 km ²	

	landskapsvernområde				
N 4	Vangrøftdalen – Kjurrudalen landskapsvernområde	2001	125,90 km ²		125,90 km ²
N 5	Storfloen naturreservat i Kjurrudalen	2001	2,00 km ²		2,00 km ²
N 6	Storfloen ved Storflotjønna naturreservat	2001	1,95 km ²		1,95 km ²
N 7	Olafloen naturreservat	2001	1,45 km ²	1,45 km ²	
N 8	Telvanglia naturreservat	1989	1,70 km ²	1,70 km ²	
N 9	Bjøreggan naturreservat	1989	4,20 km ²	3,60 km ²	0,60 km ²
N10	Hodalen landskapsvernområde	1989	10,50 km ²	10,50 km ²	
N11	Galådalen naturreservat	2001	3,00 km ²	2,83 km ²	0,17 km ²
N12	Lille Korsjølia naturreservat	1994	7,5 km ²		1,65 km ²
N13	Tufsingdalseskeren naturreservat	1989	0,80 km ²		0,80 km ²
N14	Tufsingdeltaet naturreservat	1981	8,90 km ²		8,90 km ²
N15	Kvernlia naturreservat	2005	6,95 km ²		6,95 km ²
	Sum vernet areal i kommunene Tolga og Os			222,84 km²	304,95 km²

Totalt areal i Tolga kommune er på 1.122 km². Av dette er 222,84 km² vernet eller ferdet etter naturvernloven. Dette utgjør 19,8 % av kommunens samlede areal.

Totalt areal i Os kommune er på 1039 km². Av dette er 304,95 km² vernet eller fredet etter naturvernloven. Dette utgjør 29 % av kommunens samlede areal.

Samlet sett har de to kommunene 528 km² vernet areal.

4.2 Kulturminner og kulturlandskap

K – verneverdige kulturminner

R – automatisk fredede kulturminner

Kjente kartfestede fornminner og nyere tids kulturminner som er fredet etter kulturminneloven, er merket med egne symboler, uten nøyaktig avgrensninger. For disse objektene gjelder særskilte bestemmelser med hjemmel i kulturminneloven. Markeringen på kartet gir ingen fullstendig oversikt over fornminner og kulturminner.

Samiske kulturminner er ikke vurdert i planen. Lov om kulturminner av 1978 vil derfor gjelde uavkortet i hele planområdet, og alle tiltak må avklares nærmere med Sametinget.

I Håmmålsfjellet i Os er det båndlagt et område for kulturvernformål. Dette er et sammenhengende dyregravssystem som ligger utsatt til i forhold til utbygging av hyttefelt i Håmmålsfjell. Ved regulering av ytterligere områder for hyttebygging mot vest, må dette området tas inn som en del av reguleringsplanen og reguleres til formål spesialområde.

4.3. Pilegrimsleden

Lov om friluftsliv sikrer ferdselsretten langs Pilegrimsleden. Ferdselen er i utgangspunktet fri i utmark, mens den er mer begrenset i innmark. Etter friluftsloven er det ikke tillatt å telte nærmere hus eller hytte enn 10 meter uten tillatelse fra eier eller bruker.

I de tilfeller en dispensasjonssøknad etter pbl§7 vil påvirke leden eller dens miljø direkte eller indirekte, skal søknaden oversendes kulturminneforvaltningen til uttalelse.

4.4. Verdensarven Røros

Verdensarvstedet Røros skal utvides. "Hensikten er å inkludere kulturminner og kulturlandskap som viser hvorfor byen ble etablert og kunne fungere og utvikle sin særpregne kultur i så marginalt område". Arbeidet med utvidelsen har pågått i mange år, nå er omfanget kjent. Utvidelsen omfatter i hovedsak gruveområder i Røros, dessuten smelthyttetomta ved Femund. Den geografiske grensa blir circumferensen av 1646, Os og Tolga blir definert som buffersone.

5. Områder for særskilt bruk og vern av vassdrag

5.1. Generelt

For alle vassdrag bør det ut fra miljøhensyn vises forsiktighet med inngrep i strandsonen. Grundige vurderinger skal foretas før tillatelse til bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl §§ 81, 84, 85, 86 a og 93, og fradeling til slike formål blir gitt. I samråd med sektormyndigheten bør dette også gjelde andre inngrep i strandsonen.

Fylkesdelplanene for Glåma og for Femund-/Trysilvassdraget tillegges vekt ved areal- og ressursdisponering

6. Forholdet til reguleringsplaner.

Ingen utfyllende retningslinjer utover bestemmelser.

7. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

7.1 Rammeplan for avkjørsler

Et av de viktigste kriteriene som må vurderes i forhold til søknader om spredt bebyggelse er om det kan gis tillatelse til ny eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler til offentlig veg. Til hjelp i en slik vurdering har Vegvesenet utarbeidet en rammeplan som viser i alt fire holdningsklasser til avkjørsler.

Nybygg skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Langs riksveg 26 (østover i Tolga), riksveg 28 (østover i Os) og riksveg 30 (Glåma-dalføret, begge kommuner) er det ikke tillatt å lokalisere bebyggelse til bolig-, service- eller fritidsformål nærmere enn 50 m fra vegens senterlinje. Tilsvarende avstand fra jernbane (Rørosbanen) **og fylkesveg med streng holdning** er 30 m.

7.2 Kriterier for vegenes holdningsklasse

Streng holdning:

Antall avkjørsler til vegen må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller de tekniske krav. Utvidet bruk av boligavkjørsel bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

Riks- og fylkesvei med streng holdning til avkjørsler:

- Rv. 26 (Tolga – Øversjødalen)
- Rv. 28 (Os – Tufsingdalen/Brenna)
- Rv. 30 (fra kommunegrense mot Tynset til kommunegrense mot Røros)
- Fv. 735 Tolga gamle skole – Vingelen
- Fv. 752 (Os gamle skole – krysset ved Smedås med arm til Dalsbygda sentrum)

Mindre streng holdning:

Antall direkte avkjørsler må begrenses. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. Nye avkjørsler må primært tilknyttes eksisterende avkjørsler og plasseres med tanke på framtidig utviklingsmulighet. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt kunne innvilges.

Fylkesveg med mindre streng holdning til avkjørsler:

- Fv. 681 (kommunegrense Tynset – Tolga stasjon)
- Fv. 730 (Storkvennan – Vingelen)
- Fv. 531 (Os gamle skole – ”Tylldølstua” – kommunegrense Røros (Gammelvollia))

Lite streng holdning:

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis der tekniske krav til utkjørselsutformingen oppfylles. Adkomst kan henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

Fylkesveg med lite streng holdning til avkjørsler:

- Fv. 732 Eggstua – Nordvang (Tolga)
- Fv. Vingelen – Røset (Tolga)
- Fv. Hodalen S – Hodalen N (Tolga)
- Fv 751 Ytre Dalsbygdvei fra Moseng – Dalsbygda sentrum – Grue (Os)
- Fv. 753. Øvre Dalsbygdvei fra Langøien – ”Tylldølstua” – Smedåsen (Os)

Alle kommunale veger klassifiseres med lite streng holdning til avkjørsler.

8. Dispensasjon

8.1. Generelle prinsipper

Ønsker noen å gjennomføre tiltak som er i strid med rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel foreligger tre muligheter:

- Søke om dispensasjon ^{*)} etter pbl. § 7.
- Fremme forslag til reguleringsplan som om den vedtas vil gjelde foran kommuneplanen.
- Be om at kommuneplanen endres.

*)

”Dispensasjon i medhold av lovens § 7 kan bare gis ”når særlige grunner foreligger”. Av uttrykket ”særlige grunner” fremgår det at ingen har krav på å få dispensasjon. Foreligger det en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt. Det sentrale ved vurdering av dispensasjonssøknader vil være styrken av de offentlige hensyn som vedkommende bestemmelse skal ivareta, dernest vekten av de særlige grunner til å fravike disse offentlige hensyn.”

8.2. Vurderinger som skal ligge til grunn ved evt dispensasjon

Kommunene ønsker å ha en åpen holdning til etablering av bebyggelse/anlegg til boligformål eller erverv/næringsformål i LNF-generell kategori, når tiltaket ikke er i konflikt med viktige sektorinteresser og bygger på prinsipper for boligbygging og næring gitt i vedtakene i kommunestyrene i november 2006..

I de generelle LNF-områdene vektlegges i utgangspunktet ingen bruks- eller verne-interesser særskilt. Det kan vurderes gitt dispensasjon til ovennevnte formål med bakgrunn i følgende :

- Tiltak må ikke legges til områder med god bonitet dyrka eller dyrkbar mark, eller områder med særlig verdifullt beite. Tiltak må kunne godkjennes i henhold til jordlov og skoglov.
- Det skal legges vekt på å skjerme verdifulle områder gitt i viltkart, vegetasjonskart, beitekart og naturtypekart mv
- Viktige natur-, vilt-, friluftsområder eller særskilt verdifulle kulturlandskap skal skjermes mot ny bebyggelse og anlegg
- Tiltak må legges i samsvar med rammeplan for avkjørsler
- Det må godtgjøres at vannforsyning og avløp kan løses tilfredsstillende.
- Bebyggelse skal fortrinnsvis knyttes til etablert bosetting i grendene og etablerte kollektivakser
- Restriktiv holdning til boligbygging i LNF-N-områder, i områder med restriksjoner i forhold til drikkevann, og skjerming av areal i 100 meters beltet langs vassdrag
- Forvente at etablerte boligområder skjermes i forhold til spesielle nærings- og landbruksinteresser i nærområdet til disse.