



BESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan for Storgata 79 og Melbyvegen 2

Plandato: 06.01.2026
Sist revidert: 12.05.2026
Godkjent:
Planid: 3443191

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av eksisterende bilverksted og salg av biler i Storgata 79, gjennom riving av eksisterende bebyggelse på eiendommen Melbyvegen 2. Planforslaget legger til rette for et nytt verkstedbygg på denne eiendommen.

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Krav til situasjonsplan

Før byggearbeidene kan påbegynnes, skal det foreligge godkjent situasjonsplan for hele planområdet. Den skal vise planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst og parkering, eksisterende og nye tomtegrenser, trafikksikker løsning for fotgjengere og syklist, stigningsforhold (skråninger og murer), sykkelparkerings- og biloppstillingsplasser, herunder soner med permeabelt/infiltrerende dekke, vegetasjon, belysning, plassering av containere, brannoppstillingsplasser og tilgang til bygg for brann og redning.

1.2 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

1.3 Tekniske anlegg

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

1.4 Vann, avløp og overvannshåndtering

- Tiltak skal følge VAO-rammeplan fra Green Advisors AS, datert 23.10.2025, og dette VAO-notatet skal legges til grunn også for videre detaljutforming.
- Overvann fra nye takflater innenfor BN2 skal ledes til regnvannstank og utnyttes som ressurs på stedet.

- c. Maksimalt tillatte utslipp fra nye byggetiltak innenfor BN1-2 på kommunalt overvannsnett er 1,0 liter per sekund, jfr. situasjonsplan for overvann datert 24.9.2025.

1.5 Utnyttelse, byggehøyder og byggegrenser

- a. Tillatt bebygd areal (BYA) regnes i % i henhold til veileder Grad av utnytting (H-2300), med unntak av biloppstillingsplasser. For disse gjelder § 4.1.
- b. Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c. Byggegrense fra o_SKV2-3 (Trogstadvegen og Melbyvegen) er 10 meter. Byggegrense fra o_SKV4 (Storgata) med tilhørende gang- og sykkelveg (o_SGS) framgår av plankartet.
- d. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet, men med de unntak som framgår av punktene e-h nedenfor.
- e. Biloppstillingsplasser tillates plassert innenfor byggegrense mot o_SKV4 (Storgata) på arealformål BN1-2 og SVT, jfr. §§ 2.2.5 og 4.1.
- f. Biloppstillingsplasser og avfallscontainere tillates plassert på arealformål SPA, jfr. §§ 2.2.3 og 4.1.
- g. Lagercontainere i inntil 2,6 meters høyde tillates plassert inntil én meter fra nabogrense mot gnr. 10/96. Disse skal ha tilnærmet samme farge som bebyggelsen i BN2.
- h. Langs nordsiden av BN2 tillates en støttemur 1 meter fra eiendomsgrensen til eiendommen 10/96. Denne kan etableres i inntil 2,5 meters høyde, og skal være i betong eller naturstein.

1.6 Brannsikkerhet

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at sannsynligheten for brannspredning til andre byggverk blir liten. Det skal legges til rette for at brannvesenet skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr, jf. krav til sikkerhet ved brann gitt i Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17).

1.7 Skilt

Skilt, profilering og belysning skal fremgå av byggesøknaden, og godkjennes av kommunen.

1.8 Estetisk utforming

Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

- Det skal benyttes trekledning på ny bebyggelse.
- Det tillates solceller som integrert del av tak- og fasadeutforming.

Inngangsparti for ny bebyggelse utformes med glass som hovedelement, slik at bygningen blir tydelig med tanke på orientering og universell utforming.

1.9 Universell utforming

Teknisk forskrift skal legges til grunn ved utforming av ny bebyggelse. Minimum 1 av p-plassene innenfor BN1-2 skal være HC-plasser.

2 Bestemmelser til arealformål

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

2.1.1 Næringsbebyggelse, BN1-2

- a. Type bebyggelse: Området BN1-2 kan benyttes til næringsbebyggelse i form av bilverksted med tilhørende sekundærfunksjoner som administrasjon, salg, bilpleie, vaskehall, samt nødvendige parkeringsplasser tilknyttet dette.
- b. Takform: Ny bebyggelse skal ha saltak. Saltak skal ha vinkler mellom 12-28 grader.
- c. Byggehøyde: Tillat byggehøyde er inntil kote 317.00
- d. Maksimal utnyttning: Maksimal BYA = 50 %, jfr. §§ 1.5 punkt a og 4.1.
- e. Den ubebygde del av tomta: Det skal benyttes permeabelt/infiltrerende dekke innenfor BN2.

2.1.2 Lekeplass, felles, f_BLK

Innenfor formålet tillates det etablert nærlekeplass for beboere langs Trogstadvegen/Melbyvegen. Lekeplassen skal ha et grønt preg. Lekeplassen skal skjermes og sikres mot SPA med hekk eller gjerde. Skjerming og sikring skal framgå av situasjonsplan for SPA.

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

2.2.1 Kjøreveg, privat og offentlig, o_SKV1-5

- o_SKV1-2: Formålet regulerer Trogstadvegen som offentlig (kommunal) veg. For formålet o_SKV1 gjelder rekkefølgekrav § 5.2 c).
- o_SKV3: Formålet regulerer Melbyvegen som offentlig (kommunal) veg.
- o_SKV4: Formålet regulerer del av Storgata og stadfester eksisterende situasjon.
- o_SKV5: Formålet regulerer beredskapsveg for utrykningskjøretøy, samt varelevering. Vegen skal på daglig basis være stengt med bom.

2.2.2 Gang-/sykkelveg, offentlig, o_SGS1-2

- o_SGS1-2: Formålene regulerer del av eksisterende gang- og sykkelveg langs Storgata. Formålene stadfester eksisterende situasjon.

2.2.3 Parkering, SPA

Området tillates benyttet til bilparkering og nødvendige avfallscontainere. Overvannet fra parkeringsplassen skal infiltreres på egen grunn.

2.2.4 Annen veggrunn – grøntareal, offentlig, o_SVG1-8

Formålet regulerer annen veggrunn, tekniske anlegg, og skal benyttes til grøfteareal eller nødvendig sideareal langs eksisterende veger og annen terrengtilpasning med tilhørende teknisk infrastruktur.

2.2.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT

Området sikrer nødvendig areal til en framtidig utvidelse av o_SGS1. Området tillates benyttet til parkeringsplasser fram til arealet inngår i utvidelse av o_SGS1. Det skal monteres et «gang- og sykkelrekkverk» i formåls grensen mellom SVT og o_SGS1. Det er ikke krav til kjørestærkt rekkverk.

2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

2.3.1 Vegetasjonsskjerm, GV

Innenfor GV skal det plantes en trerekke, bestående av minimum fem trær. Det skal benyttes søyleosp.

3 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

3.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

3.1.1 Frisikt, H140_1-2

I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering), slik at disse ikke rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

3.1.2 Annen fare – grunnforurensning, H 390

Innenfor faresonen finnes forurensset grunn. Tiltak innenfor denne sonen kan ikke gjennomføres før det foreligger godkjent tiltaksplan etter forurensingsforskriften, jf. § planbestemmelse § 5.1 e). Tiltaksplanen skal godkjennes av forurensningsmyndigheten Vestre Toten kommune.

4 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

4.1 Illustrasjonsplan

Hovedprinsippene i Illustrasjonsplan datert 19.12.2025 utarbeidet av Feste Landskap Arkitektur Landskap Arkitektur Kapp AS, skal legges til grunn for utforming av området. Med hovedprinsippene menes:

- Plassering av ny bebyggelse.
- Vegadkomst og parkeringsplasser.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Detaljplaner og rekkefølge før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

a) Tekniske detaljplaner:

Før det kan gis igangsettingstillatelse, skal teknisk detaljplan for vann og avløp være godkjent av Vestre Toten kommune.

b) Situasjonsplan:

Før det kan gis rammetillatelse til nye bygge- og anleggstiltak, skal det foreligge godkjent situasjonsplan for tiltaket som helhet. Situasjonsplanen skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 1.1.

- c) Opparbeiding av adkomst o SKV1:
Før arbeid med ny adkomst innenfor o_SKV1 kan igangsettes, skal byggeplan, samt skiltplan være godkjent av Innlandet fylkeskommune.
- d) Krav til sløkkevannsforsyning:
Før etablering av ny bebyggelse må området betjenes med tilstrekkelig sløkkevann. Det skal etableres ny brannhydrant iht. plassering vist i VAO-notat datert 29.10.2025.
- e) Forurensset grunn- krav om tiltaksplan:
Før byggesøknad blir sendt til kommunen, skal det innenfor hensynssone H390 (annen fare, forurensset grunn) foreligge en godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften §§ 2-6 og 2-8.

5.2 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Ferdigstillelse av anlegg:
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til nye bygg og anlegg skal nødvendig vann- og avløpsnett, samt overvannssystemer være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor BN2, skal parkering SPA være ferdig opparbeidet i hht. godkjent situasjonsplan.

Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor BN2, skal vegetasjonsskjerm GV være etablert.
- b) Opparbeiding av adkomst:
Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor BN2 skal o_SKV1, inkludert montering av rekkverk langs SVT, være ferdig opparbeidet.
- c) Opparbeiding sikringstiltak mot lekeplass f BLK:
Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor BN2 skal sikrings- og skjermingstiltak i form av gjerde eller hekk mot SPA være ferdig opparbeidet.