



RØROS KOMMUNE

OMRÅDEPLAN FOR RØROS SENTRUM

PID 20130009

BESTEMMELSER



Politisk behandling:

Planutvalget
Planutvalget
Planutvalget
Kommunestyre

Saksnr.

20/18
2/19
31/19
50/19

Dato

14.06.2018
17.01.2019
12.09.2019
26.09.2019



INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Forholdet til andre planer	5
2. Formålet med reguleringsplanen	5
3. Reguleringsformål	5
4. Definisjoner	6
5. Fellesbestemmelser (PBL § 12-7)	7
5.1. Utbyggingsavtale	7
5.2. Utnyttingsgrad og byggehøyder	7
5.3. Dokumentasjon	7
5.4. Parkering.....	8
5.5. Leke- og uteoppholdsareal	8
5.6. Midlertidige konstruksjoner	8
5.7. Automatisk fredete kulturminner	9
5.8. Byggegrense.....	9
5.9. Overvann	9
5.10. Brann	9
5.11. Støy.....	9
5.12. Arrangement.....	9
5.13. Renovasjon	9
5.14. Kulturminner.....	10
6. Plankrav	10
7. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-7, nr. 1)	10
7.1. Boligbebyggelse (B_1 – B_54)	10
7.1.1. Generelt.....	10
7.1.2. Utnyttingsgrad og høyder.....	10
7.2. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (Bf_1 – Bf_24).....	11
7.2.1. Generelt.....	11
7.2.2. Utnyttingsgrad og høyder.....	11
7.2.3. Sekundærbygninger.....	11
7.2.4. Parkering.....	12
7.2.5. Fradeling.....	12
7.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (Bk_1 – Bk_18)	12
7.3.1. Generelt.....	12
7.3.2. Utnyttingsgrad og høyder.....	12
7.4. Sentrumsformål (S_1 – S_23)	12
7.4.1. Funksjoner	12
7.4.2. Utnyttingsgrad og høyder.....	14
7.5. Offentlig og privat tjenesteyting	15
7.5.1. Generelt.....	15
7.5.2. Utnyttingsgrad og byggehøyder	15
7.5.3. Område T_1 – T_4	15
7.5.4. Område o_T_6.....	15
7.6. Hotell (Ht_1 – Ht_4).....	15
7.6.1. Generelt.....	15
7.6.2. Utnyttingsgrad og høyder.....	16
7.7. Kjøpesenter (Ks_1).....	16
7.7.1. Utnyttingsgrad og høyder.....	16

7.8. Garasjeanlegg for boligbebyggelse (G).....	16
7.9. Nærmiljøanlegg	16
7.10. Kirke	16
7.11. Grav- og urnelund (o_Gu_1 – o_Gu_3)	16
7.11.1. o_Gu_1 og o_Gu_2	16
7.11.2. o_Gu_3	17
7.12. Forsamlingslokale	17
7.13. Lekeplass.....	17
7.14. Parsellhage	17
8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	17
6.1. 17	
8.1. Kjøreveg	17
8.2. Fortau	17
8.3. Gatetun	18
8.3.1. o_TUN_1 – o_TUN_2	18
8.3.2. TUN_3	18
8.4. Torg (o_TORG_1)	18
8.4.1. Utnyttingsgrad og byggehøyder	18
8.5. Parkering (P_1)	18
8.6. Gang og sykkelveg (Gs_1 – Gs_4)	19
8.7. Gangveg/gangareal/gågate	19
8.8. Annen veggrunn	19
9. Grønnstruktur.....	19
9.1. Park (o_PARK_1 – o_PARK_2)	19
9.2. Turveg	19
10. Landbruks-, natur- og friluftsmål.....	19
10.1. Landbruksformål.....	19
10.2. Friluftsmål	19
11. Bruk og vern av sjø og vassdrag	20
11.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag	20
12. Hensynssoner	20
12.1. Bevaring av kulturmiljø.....	20
12.1.1. Formål.....	20
12.1.2. Saksbehandling.....	20
12.1.3. Søknader skal forelegges Byantikvaren	21
12.1.4. Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling og krav om skriftlig uttalelse fra byantikvar	21
12.1.5. Nybygg, tilbygg og riving.....	21
12.1.6. Istandsetting og vedlikehold.....	21
12.1.7. Skilt, reklame, belysning og armaturer	22
12.1.8. Interiør	22
12.1.9. Opprettholdelse av verneverdi.....	22
12.1.10. Varslingsplikt ved gravearbeider	22
12.2. Grønnstruktur	23
12.3. Faresone - Høyspenningsanlegg.....	23
13. Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7)	23
13.1. Teknisk infrastruktur	23
13.2. Grunnforhold	23
13.3. Felles uteoppholdsareal	23

13.4. Opparbeidelse av Torgareal	23
--	----

1. FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

Områdeplanen erstatter eldre reguleringsplaner innenfor planavgrensningen. I noen områder vil rester av eksisterende reguleringsplaner bli liggende utenfor planavgrensningen til områdeplanen. Disse restene skal fortsatt gjelde og er angitt som delvis erstattet i tabellen under. Følgende planer erstattes helt eller delvis:

Planid	Plannavn	Erstattes
1978004	Malmplassen	Helt
1978003	Flanderborg	Delvis
19800005	Øra	Delvis
1982003	Slagghaugan	Helt
1982002	Sentrum	Helt
1982004	Svenskhaugan	Helt
1982005	Åstjønna	Delvis
1986005	Øra/Øya	Delvis
1991001	Område mellom Ol-Klemmetsavegen og An-Magrittvegen	Helt
1997003	Flytting av Larsen-stuggu	Helt
1999001	Utvidelse av Røros kirkegård	Helt
1999002	Bergstadens turisthotell	Helt
1999005	Tufta/Nilsenhjørnet/Stasjonsområdet	Helt
2000003	Tufta/Nilsenhjørnet/Stasjonsområdet	Delvis
2002002	Tufta/Nilsenhjørnet/Stasjonsområdet	Helt
2002009	Del av 137/166	Helt
2008003	Domus, samvirkelagstomta	Helt

Tabell 1

2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å sikre at de kulturhistoriske verdiene i Røros sentrum blir ivaretatt. Planen skal også bidra til at sentrum skal være et godt og attraktivt sted å bo og å drive næring.

3. REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert med følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - Garasjeanlegg for boligbebyggelse
 - Nærmiljøanlegg
 - Lekeplass
 - Sentrumsformål
 - Kjøpesenter
 - Tjenesteyting
 - Kirke
 - Forsamlingslokale
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering
- Jernbane
- Grønnstruktur
 - Turveg
 - Park
- LNF-områder
 - Jordbruk
 - Friluftsområder

Hensynssoner

- Sone med særlig angitte hensyn
 - Vern av kulturmiljø
 - Grønnstruktur – bevaring av kantvegetasjon
- Faresoner
 - Høgspenningsanlegg
- Båndlegging etter lov om kulturminner

4. DEFINISJONER

Sekundærbygning

Med sekundærbygning menes uthus og garasje. Begrepet omfatter ikke anneks

Frittliggende småhusbebyggelse

- Enebolig med utleiedel
- Horisontalt- og vertikalt delte tomannsboliger

Konsentrert småhusbebyggelse

- Småhus sammenbygd i kjeder eller rekker
- Horisontalt- og vertikalt delt tre-/firemannsbolig
- Ene- og tomannsbolig tillates ikke

Bevaring

Verneformålet for hensynssonen knytter seg først og fremst til de kulturhistoriske verdiene i området som utgjør grunnlaget for verdensarvstatusen. For området omfatter dette særlig kulturminner og kulturlandskap fra kobberverkets driftsperiode (1644-1977) og byjordbruket. Videre knytter verneformålet seg til den eldre bystrukturen med gater, veter og den historiske eiendomsstrukturen. I tillegg til dette omfatter verneformålet kulturminner og kulturlandskap etter handels- og næringsvirksomhet, transport og offentlig virksomhet i kobberverkets driftsperiode.

Nye tiltak innenfor området skal ikke komme i konflikt med bevaring av de kulturhistoriske verdiene nevnt i avsnittet ovenfor. Videre skal nye tiltak bidra til å ivareta omgivelsenes historiske egenart og videreføre de egenskapene og kvalitetene som kjennetegner de historiske omgivelsene.

Kulturmiljø

Det finnes et stort antall bygningsobjekter innenfor hensynssonen. Disse spenner over et vidt spekter både når det gjelder tidsdybde, bygningstype, tilstand, byggestil/utseende og grad av autentisitet. Tiltak må ikke vurderes isolert, men ut fra den kontekst det inngår i. Et kulturminne inngår i en videre helhet - et kulturmiljø. Enhver svekkelse av det enkelte kulturminnet vil bidra til en svekkelse av kulturmiljøet som helhet. Det er derfor viktig at også mindre tiltak ses i en større sammenheng.

Bygningsstruktur

Grunnmønsteret og byplanen er det mest opprinnelige og autentiske kulturminnet på Røros. Tiltak må ikke bidra til å svekke lesbarheten av dette. Taklandskapet må bevares intakt som en del av det historiske bybildet.

Det helhetlige landskapsbildet på Røros med bynært jordbruk, bergverksinstallasjoner og det særegne bebyggelsesmønsteret er nøkkelen til å forstå stedet og må derfor ligge som en basis som alle tiltak vurderes opp mot.

Gravminner

Med gravminner menes; gravstøtter, steinheller, jernkors, jernstakitt, minnesmerker og obelisker.

5. FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

5.1. Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtaler kan benyttes for å innfri rekkefølgekrav.

Rekkefølgekrav knyttet til tiltak som alternativt kan være "sikret opparbeidet" anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Røros kommune, og oppfylt sine forpliktelser til gjennomføringen av tiltaket i henhold til avtalen.

5.2. Utnyttingsgrad og byggehøyder

Maksimal utnyttingsgrad og byggehøyder er gitt for hver tomt innenfor det enkelte byggeområde og fremgår av tabell under hvert formål.

Der det i tabellene er oppgitt *eksisterende* under utnyttingsgrad, gjelder omriss av eksisterende bebyggelse. Der det er oppgitt eksisterende under mønehøyde betyr dette at høyder på eksisterende bebyggelse gjelder. Dette betyr at dersom en bygning må gjenoppbygges etter brann, skal det oppføres et bygg med samme utstrekning og høyde som den som skal erstattes. Der det er oppgitt *detaljplan* i tabellene skal utnyttingsgrad og høyder avklares i detaljplan.

Parkeringsareal under bakken inngår ikke i grunnlaget for beregning av utnyttingsgrad. Overflateparkering inngår i beregningsgrunnlaget dersom parkering løses innenfor eget utbyggingsområde, og dimensjoneres til 18m² pr biloppstillingsplass.

5.3. Dokumentasjon

For detaljregulering, byggesaker og andre tiltak som krever godkjenning, kan det kreves den dokumentasjon som er nødvendig for å vurdere tiltakets virkning på vernehensynene. Øvrige krav til søknad og dokumentasjon følger av PBL § 21-2 og byggesaksforskriftens kap. 5.

5.4. Parkering

Krav til antall biloppstillingsplasser i forbindelse med nybygg og ombygging av eksisterende bebyggelse, der ikke annet er særskilt angitt i disse bestemmelser, fremgår av tabell 2. Der dimensjonerende faktor er m² BRA, gjelder normtallet pr påbegynte 100m². Laveste tall i tabell 2 er minimumskrav og høyeste tall er maksimumskrav. Parkeringsplassene skal anlegges innenfor utbyggingsformålet eller i fellesareal regulert til parkering. Parkering langs offentlig vei, skal ikke regnes inn i parkeringsdekningen for det enkelte prosjekt.

I fellesanlegg for parkering for publikumsbygg og boligbygg med flere enn 4 boenheter, skal minimum 30 % av plassene ha lademuligheter for el-bil. Minst 5 % av parkeringsplasser skal utformes og reserveres for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha gunstigst mulig gangavstand og gangtrasé.

Parkeringskrav for sykkel gjelder for konsentrert småhusbebyggelse, næringsbygg samt offentlige og allmenntilgjengelige bygg. Plassene skal dekkes innenfor utbyggingsformålet. Der det er mulig, skal sykkelparkering integreres i bebyggelsen. Sykkelparkeringsplassene skal ligge så tett opp til inngangene som mulig, så lenge dette ikke går på bekostning av vernehensyn.

Funksjon	Enhet	Bil	Sykel
Bolig	Boenhet	1 - 1,5	2
Næring/Handel/Kjøpesenter	100 m ² BRA	1 - 2	3
Tjenesteyting/Kontor	100 m ² BRA	0,5 - 1	3
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,5 - 1	-

Tabell 2

5.5. Leke- og uteoppholdsareal

I byggeområder til boligformål skal det avsettes areal til lek og uteopphold for alle aldersgrupper. Minste uteoppholdsareal (m² MUA) for hvert område er oppgitt i tabeller under hvert utbyggingsformål. Krav om felles uteoppholdsareal inntreffer i boligprosjekter med 4 eller flere boenheter. Krav om privat uteoppholdsareal gjelder uavhengig av antall boenheter. Arealkravet gjelder pr boenhet.

Felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng. Arealene skal ha gunstig beliggenhet; skjermet mot støy, forurensing og trafikkfare. De skal ha gode solforhold og ha sikker tilgjengelighet fra bolig. Parker, friluftsområder, aktivitetsområder, gårdsrom og torg, kan inngå i minste uteoppholdsareal når avstands- og kvalitetskrav er ivaretatt.

Privat uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til den enkelte bolig. Privat uteoppholdsareal kan plasseres på balkong/veranda/terrasse så fremt dette ikke kommer i konflikt med øvrige bestemmelser i denne plan.

Minimum 20 % av felles uteoppholdsareal skal være utformet som lekeplass.

Der det ikke er nok areal innenfor utbyggingsområdet til å oppfylle krav til både MUA og parkering, går krav til MUA foran. Det betyr at parkering iht. krav i pkt. 5.4 må løses eksternt.

5.6. Midlertidige konstruksjoner

Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg jfr. PBL § 30-5 er ikke tillatt, med mindre det er åpnet opp for dette i de enkelte byggeområder. Unntatt fra dette forbudet er konstruksjoner i forbindelse med istandsetting og sikring av bebyggelse, anleggsbrakker

og rigg i forbindelse med bygge- eller anleggsarbeid, samt arrangement der det foreligger godkjent arrangementsplan jfr. pkt. 5.12.

5.7. Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles jfr. lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

5.8. Byggegrense

Der byggegrense ikke er vist på plankartet skal plassering av tiltak tilfredsstillende de krav som fremkommer av plan- og bygningsloven § 29-4, dersom ikke annet fremkommer av disse bestemmelsene. Tiltak må ikke plasseres nærmere kommunal vei, eller kommunalt ledningsnett enn 4 meter.

Innenfor hensynssone – bevaring av kulturmiljø skal nye tiltak mot offentlig gate, veg eller plass, plasseres i tråd med tradisjonell bebyggelsesstruktur på stedet jf. pkt. 12.1.5.

5.9. Overvann

Tiltak i planområdet skal ikke føre til økt overvannsmengde fra eiendommene.

Nødvendige tiltak skal gjennomføres for å sikre dette. Løsninger for overvannshåndtering skal vises i detaljplan og byggesøknad.

5.10. Brann

Innenfor området skal det – ved nybygg og rehabilitering – utføres brannsikringstiltak som forebygger område- og konflagrasjonsbrann.

I forbindelse med detaljplan skal tilgjengelighet, lokalisering og kapasitet for sløkkevann vurderes og tas inn i planforslaget.

5.11. Støy

Støyverdier skal ikke overskride de grenseverdier som er gitt i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy (Retningslinje T-1442/2016). Støyskjermingstiltak skal ikke medføre konflikter med vernehensyn. Støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

5.12. Arrangement

Røros sentrum kan benyttes og tilrettelegges for kulturelle og opplevelsesmessige arrangement så lenge disse ikke strider mot formålet med reguleringsplanen. Ved alle typer arrangement skal det foreligge godkjent arrangementsplan.

5.13. Renovasjon

Avfallsanlegg skal plasseres under bakken eller innenfor bebyggelsen, eller med annen løsning der arealet ikke eksponeres mot, eller gir ulemper for, gater eller byrom. Offentlige fellesanlegg for renovasjon kan plasseres uavhengig av formål så fremt det ikke gir vesentlige ulemper for fremkommelighet eller verneverdier.

5.14. Kulturminner

Tiltak innenfor planområdet skal ikke medføre negativ visuell eller funksjonell påvirkning på det verneverdige kulturmiljøet i Røros sentrum. Denne bestemmelsen gjelder foran bestemmelser om utnyttingsgrad og byggehøyder i det enkelte byggeområde.

6. PLANKRAV

For alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg opplistet i tabell 3, skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan jfr. pbl § 12-3, før tiltak som nevnt i pbl § 20-1 kan igangsettes. Der det er krav om felles planlegging fremgår dette av tabellen.

I tillegg til områdene opplistet i tabell 3, kan kommunen kreve detaljplan ved større bygge- eller anleggstiltak jfr. pbl § 12-1. Vurderingen av om tiltaket har *vesentlige virkninger for miljø eller samfunn* skal ta utgangspunkt i pkt. 3 og 13.1 i denne plan.

Ny detaljregulering skal innholdsmessig følge opp denne områdeplanens målsetning og rammer. Detaljregulering kan kreves for flere eiendommer/større arealer hvis dette etter kommunens skjønn er nødvendig.

Område	Merknad
S_3, S_6, S_11	
S_5, o_TORG_1	For område S_5 og o_TORG skal det lages felles reguleringsplan.
Ht_2	
T_2	
Bk_1	
P_1	
o_Gs_1, o_Gs_2	
o_Gu_3	

Tabell 3

7. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-7, NR. 1)

7.1. Boligbebyggelse (B_1 – B_54)

7.1.1. Generelt

Formålet omfatter boligbebyggelse innenfor hensynssone - bevaring av kulturmiljø. Boligtypene varierer mellom tradisjonelle Røros-bygårder, småhusbebyggelse og større villaer. Ved tiltak i disse områdene skal opphavelig bebyggelsesstruktur opprettholdes jf. bestemmelsenes pkt. 12.1.5.

Det tillates ikke boenheter mindre enn 35m².

7.1.2. Utnyttingsgrad og høyder

Område	U-grad	Høyder	MUA		Bestemmelser
			Privat	Felles	
B_1 – B_8	Eksisterende	Eksisterende			
B_9 – B_10	Eksisterende	Eksisterende			
B_11 – B_16	Eksisterende	Eksisterende			
B_17	200m ²	6,5m	100m ²		

B_18	60 m ² BYA	4,5m			På eiendommen 137/208 kan det oppføres én bygning med formål privat tjenesteyting. Eksisterende atkomst til tomten skal benyttes.
B_19	Eksisterende	Eksisterende			
B_20	120 m ² BYA	Høyde på Larsenstuggu	50m ²		I området skal det oppføres bebyggelse som tidligere har stått på tomten. Inntil tomten blir bebygget kan den benyttes som parkeringsplass.
B_21 – B_25	Eksisterende	Eksisterende			
B_26 – B_27	Eksisterende	Eksisterende			
B_28			50m ²		I området skal det oppføres bebyggelse som tidligere har stått på tomten eller en kopi av disse. Inntil tomten blir bebygget kan den benyttes som parkeringsplass.
B_29 – B_32	Eksisterende	Eksisterende			
B_33 – B_36	Eksisterende	Eksisterende			
B_37 – B_54	Eksisterende	Eksisterende			

Tabell 4

7.2. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (Bf_1 – Bf_24)

7.2.1. Generelt

I området kan det oppføres frittliggende bolig med inntil 2 boenheter. Det tillates ikke boenheter mindre enn 35m².

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader.

7.2.2. Utnyttingsgrad og høyder

Område	U-grad	Høyder	MUA	
			Privat	Felles
Bf_1 – Bf_24	300m ² BYA	6,5m	100m ²	

Tabell 5

7.2.3. Sekundærbygninger

Sekundærbygninger som garasje og uthus tillates med bruksareal inntil maks. 35m² hver og mønehøyde inntil maks. 4 m. Bebyggelsen kan ikke inneholde rom til varig

opphold eller beboelse. Det tillates inntil 2 sekundærbygninger pr. tomt. Bebyggelsen inngår i utnyttingsgrad angitt i tabell 5. Sekundærbygninger skal ha samme takvinkel som hovedbygning.

7.2.4. Parkering

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr boenhet i tillegg til eksisterende.

7.2.5. Fradeling

Fradeling av boligtomter som ledd i fortetting tillates dersom både ny og gammel eiendom hver er minimum 650m² for enebolig og 1000m² for tomannsbolig

7.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (Bk_1 – Bk_18)

7.3.1. Generelt

Området kan bygges ut med småhus sammenbygd i kjede og/eller rekke. I områdene kan det oppføres bebyggelse og konstruksjoner til fellesfunksjoner som f. eks redskapsbod o.l. for boligene. Maks størrelse på disse skal ikke være over 30 m² BRA.

Garasjer kan ikke overstige 35m² BYA og skal ha maks mønehøyde 4,5 m. Disse kan ikke inneholde rom til varig opphold eller beboelse. I område Bk_18 kan det bygges garasje inntil 80 m² BYA. I område Bk_3 kan det bygges parkering under bakken.

Det tillates ikke boenheter mindre enn 35m².

7.3.2. Utnyttingsgrad og høyder

Område	U-grad	Høyder	MUA	
			Privat	Felles
Bk_1	Detaljplan	Detaljplan	5m ²	30m ²
Bk_2	Eksisterende	Eksisterende		
Bk_3	50% BYA	9,5m	5m ²	15m ²
Bk_4	40% BYA	6,5m	5m ²	30m ²
Bk_5	30%	7,5m	5m ²	30m ²
Bk_6 – Bk_17	50% BYA	6,5m	5m ²	30m ²
Bk_18	300 m ² BYA. Gjelder i tillegg til eksisterende bebyggelse	7,5m	5m ²	30m ²

Tabell 6

7.4. Sentrumsformål (S_1 – S_23)

7.4.1. Funksjoner

Med sentrumsformål menes; forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, bolig, bevertning og overnatting. Tabell 7 angir hvilke underformål som er tillatt i det enkelte området.

For bebyggelse med fasade mot/inngang fra Kjerkgata, Bergmannsgata og torg skal det på gateplan, dvs. sokkel eller første etasje, ligge forretning, kultur, bevertning og

tjenesteyting. Virksomhetene skal ha en betydelig grad av publikumsrettet aktivitet. Eiendommer med fasade mot/inngang fra Mørkstugata kan ha boligformål i første etasje. Etasjer over gateplan skal benyttes til bolig. Unntatt fra dette er der tabell 7 åpner opp for annen bruk.

Det tillates ikke boenheter mindre enn 35m².

Område	Underformål	Bestemmelser
S_1	Forretning, Offentlig og privat tjenesteyting, Bevertning, Kontor	
S_2	Bolig, Forretning, Tjenesteyting, Bevertning	Området unntas fra krav om bolig i etasjer over gateplan
S_3	Forretning, Kontor, Offentlig og privat tjenesteyting, Bevertning	Langs Peder Hiorts gate skal byggelinje videreføres fra fasadeliv på eksisterende bebyggelse. Det skal opprettholdes en åpen gangforbindelse mellom Peder Hiorts gate og Johan Falkbergets vei, i området mellom o_PARK_1 og Gammelskola/reiselivets hus. Gangforbindelsen tillates ikke overbygd eller på annen måte integrert i nye eller eksisterende bygningsvolum.
S_4	Bolig, Kontor, Forretning, Bevertning, Tjenesteyting	GID 134/80 unntas fra krav om bolig i etasjer over gateplan
S_5	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Bevertning, Kontor, Overnatting	I detaljplan skal tilknytning mot fellesareal i området o_TORG_1 vektlegges. Det tillates kontor i 2. etasje. Bebyggelse skal underordne seg småhuspreget i området i tråd med bestemmelsene for hensynssone – bevaring av kulturmiljø. Området kan benyttes som parkering inntil det blir bebygd.
S_6	Forretning, Bolig, Kontor, Tjenesteyting	Byggelinje skal følge/videreføres fra fasadeliv på eksisterende bebyggelse. Det tillates kontor og tjenesteyting i 2. etasje. Atkomst skal skje fra Tufta. Utbygging skal ikke forringe muligheter for varelevering til samvirkelaget og tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.
S_7	Kontor, Tjenesteyting, Forretning	
S_8	Bolig, Overnatting, Bevertning, Forretning	Det er tillatt med bolig i første etasje. For eiendommene 160/5 og 160/8 er det tillatt med korttidsutleie for overnatting. Det kan ikke settes opp ny bebyggelse på tomta etter Tronshartgården før det er utarbeidet trafikkplan for Røros sentrum.
S_9	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Bevertning, Kontor	Det er tillatt med bolig i første etasje på eiendommene 160/30, 160/31 og 160/33. GID 160/64 unntas fra krav om bolig i etasjer over gateplan
S_10	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Bevertning, Kontor	På eiendommen 160/80 tillates boligformål i første etasje samt formål med publikumsrettet aktivitet i kjeller. GID 160/76 unntas fra krav om bolig i etasjer over gateplan.
S_11	Forretning, Bolig, Tjenesteyting, Bevertning	Byggelinje mot Kjerkgata skal videreføres fra fasadeliv på tilgrensende bebyggelse. Utbygging skal ikke forringe tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.
S_12	Forretning, Bolig, Tjenesteyting, Bevertning	Det tillates boligformål i første etasje på eiendommene 160/37, 160/39, 160/40 og 160/41. Det er tillatt med korttidsutleie for overnatting på eiendommen 160/41.

S_13	Forretning, Bolig, Tjenesteyting, Beverning	Det tillates bolig i første etasje på eiendommen 160/12.
S_14	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverning, Kontor	Området unntas fra krav om bolig i andre etasje.
S_15	Forretning, Bolig, Tjenesteyting, Beverning	
S_16	Forretning, Bolig, Tjenesteyting, Beverning	Det er tillatt med bolig i første etasje på eiendommene 160/70, 160/72, 160/46, 160/45, 160/44 og 160/43.
S_17	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverning, Kontor	Det er tillatt med bolig i første etasje på eiendommen 160/19. Eiendommene 160/17 og 160/18 unntas fra krav om bolig i etasjer over gateplan.
S_18	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverning, Kontor, Overnatting	Området unntas fra krav om bolig i etasjer over gateplan.
S_19	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverning, Kontor, Overnatting	
S_20	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverning, Kontor,	Det er tillatt med bolig i første etasje.
S_21	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverning, Kontor,	Det er tillatt med bolig i første etasje på eiendommene 160/74 og 160/110. Eiendommen 160/75 unntas fra krav om publikumsrettet aktivitet i første etasje samt krav om bolig i etasjer over gateplan.
S_22	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverning, Kontor,	
S_23	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverning, Kontor,	
S_24	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverning, Kontor, Overnatting	Eiendommen 160/121 unntas fra krav om publikumsrettet aktivitet i første etasje samt krav om bolig i etasjer over gateplan.

Tabell 7

7.4.2. Utnyttingsgrad og høyder

Område	U-grad	Høyder	MUA	
			Privat	Felles
S_1 – S_2	Eksisterende	Eksisterende		
S_3	Detaljplan	Detaljplan		

S_4	Eksisterende	Eksisterende		
S_5 – S_6	Detaljplan	Detaljplan	5m ²	15m ²
S_7 – S_10	Eksisterende	Eksisterende		
S_11	Detaljplan	Detaljplan	5m ²	15m ²
S_12 – S_24	Eksisterende	Eksisterende		

Tabell 8

7.5. Offentlig og privat tjenesteyting

7.5.1. Generelt

Området skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museum, kulturformidling, undervisningsinstitusjoner, administrasjon, foreninger og organisasjonsvirksomhet m.v.

7.5.2. Utnyttingsgrad og byggehøyder

Område	U-grad	Høyder	MUA	
			Privat	Felles
T_1	Eksisterende	Eksisterende		
T_2	Detaljplan	Detaljplan		
T_3	Eksisterende	Eksisterende		
T_4	Eksisterende	Eksisterende		
T_5	50% BYA	8,5m		

Tabell 9

7.5.3. Område T_1 – T_4

Områdene T_1 – T_4 skal benyttes til museumsformål. Inn under dette kommer kontor, bevertning og forretning som er nødvendig i forbindelse med museumsdriften.

Område T_2 omfatter eksisterende museumsanlegg og utomhusarealer på og rundt Malmplassen. I området kan det oppføres bebyggelse for museumsformål eller beslektede områder innen offentlig administrasjon og tjenesteyting. Ny bebyggelse skal plasseres på en slik måte at områdets historiefortellende kvaliteter ikke svekkes. Ny bebyggelse skal i form, høyde, fasadeuttrykk og volum over terreng, bære nært slektskap med bebyggelse som historisk har tilhørt området jf. bestemmelsenes pkt. 12.1.5. Det kan tillates å etablere parkering under bakken.

7.5.4. Område o_T_6

I området skal det legges til rette for utvidelse av Røros sykehus og legesenteret.

7.6. Hotell (Ht_1 – Ht_4)

7.6.1. Generelt

I Ht_2 skal det ved utarbeidelse av detaljplan legges vekt på at tiltak ikke får synlige fjernvirkninger fra Bergmannsgata. Høydevirkningene skal dokumenteres i forbindelse med detaljplanen. Det er tillatt å rive eksisterende bolig på området dersom dette muliggjør en bedre utnyttelse av området. Publikumsarealer som resepsjon, bevertning o.l. skal lokaliseres på gateplan. Området kan ha atkomst fra Lorentz Lossius gate.

Varelevering må innrettes på en slik måte at det ikke er til hinder for fremkommelighet og trafiksikkerhet.

7.6.2. Utnyttingsgrad og høyder

Område	U-grad	Høyder	MUA	
			Privat	Felles
Ht_1	Eksisterende	Eksisterende		
Ht_2	Detaljplan	Detaljplan		
Ht_3	30% BYA	8m		
Ht_4	Eksisterende	Eksisterende		

Tabell 10

7.7. Kjøpesenter (Ks_1)

Området skal benyttes til kjøpesenter. Utforming av bebyggelse skal underordne seg småhuspreget i tilstøtende områder.

7.7.1. Utnyttingsgrad og høyder

Område	U-grad	Høyder	MUA	
			Privat	Felles
Ks_1	100%	Kote 639		

Tabell 11

7.8. Garasjeanlegg for boligbebyggelse (G)

I området kan det oppføres enkeltgarasjer i kjede. Garasjene tillates oppført med maks. mønehøyde 4,5 m. Hver garasje kan ikke være større enn 30m² BYA.

7.9. Nærmiljøanlegg

Det tillates oppført redskapsbod, gapahuk eller lignende, på maks. 30 m² BRA.

7.10. Kirke

Områdene kan benyttes til kirkebygg. For tiltak i disse områdene gjelder bestemmelser i hensynssone – vern av kulturmiljø.

7.11. Grav- og urnelund (o_Gu_1 – o_Gu_3)

7.11.1. o_Gu_1 og o_Gu_2

I område o_Gu_1 kan det opparbeides areal for kistegraver og urnegraver. I område o_Gu_2 kan det opparbeides areal for kistegraver, urnegraver og minnelund. Det tillates ikke oppført bygninger.

Gravminner fra før 1940 tillates ikke fjernet.

Installasjoner som for eksempel vannposter, kompostbinger, avfallsbeholdere og lignende, kan tillates dersom plassering og utforming ikke medfører konflikt med verneformålet.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for områdene.

7.11.2. o_Gu_3

I område o_Gu_3 kan det opparbeides areal for kistegraver, urnegraver og minnelund. Det tillates ikke oppført bygninger. Kirkegården skal gjerdes inn og ha porter som kan lukkes. Gjerdene og portene skal godkjennes av kommunen, og ta hensyn til de verneverdige omgivelsene med tanke på høyde, utforming, materialbruk og fargebruk.

Det skal utarbeides utomhusplan (kirkegårdsplan) for opparbeidelsen. Utomhusplanen skal utarbeides i henhold til bestemmelsene i Gravferdslovens forskrift § 3 og godkjennes av kirkelig fellesråd og bispedømmerådet. Nødvendige terrengarbeider i forbindelse med opparbeidelse av kirkegården skal ta hensyn til de verneverdige omgivelsene.

7.12. Forsamlingslokale

Området o_FI_1 skal benyttes til menighetshus.

7.13. Lekeplass

Områdene skal tilrettelegges for variert lek og uteopphold.

7.14. Parsellhage

Området skal benyttes til parsellhage. Det tillates oppført mindre konstruksjoner som vannpost, redskapsskjul o.l.

8. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

8.1. Kjøreveg

Eksisterende avkjørsler skal opprettholdes. Nye avkjørsler kan etter søknad etableres der det vil gi en bedre situasjon i forhold til trafikksikkerhet eller der flere avkjørsler samles til en. Avkjørslene skal godkjennes av kommunal eller fylkeskommunal veimyndighet. Dersom nye avkjørsler blir etablert, skal eksisterende avkjørsler stenges.

Avkjørsler fra nye utbyggingsområder skal godkjennes av kommunal veimyndighet

Det tillates kantparkering langs kommunal vei i tråd med skiltplan vedtatt av kommunal veimyndighet.

Kjørevei over Malmplassen skal ikke opparbeides, men gå umerket over plassen slik at de historiske strukturene ikke blir negativt påvirket.

8.2. Fortau (For_1 – For_2)

For_1 kan benyttes til vareutstilling, bedriftsprofilering og lignende, så lenge dette ikke er til hinder for, eller vanskeliggjør fremkommelighet.

Biloppstilling på fortau tillates ikke. Det tillates korttidsstopp på fortau i forbindelse med varelevering til bedriftene.

Det kan tillates å oppføre platting for uteservering utenfor «Kaffestuggu» i Bergmannsgata. Utforming av denne skal i utstrekning og utforming kopiere eldre forbilde. Plattingen skal ikke være til hinder for fremkommelighet.

8.3. Gatetun

8.3.1. o_TUN_1 – o_TUN_2

o_TUN_1 og o_TUN_2 kan benyttes som kjørevei, fortau og gågate. Formålene kjørevei og gågate skal ha alternerende bruk. Kommunal vegmyndighet skal gjøre vedtak om hvilket formål som gjelder til hvilken tid. I de periodene gategrunnen fungerer som kjørevei, er areal mellom bebyggelse og ytterkant rennestein fortau. Reguleringsbestemmelsenes pkt. 8.2 skal da gjelde for disse arealene. Gatetun skal utformes med kjørevei og fortau på lik måte som resten av gategrunnen i sentrum.

I periodene med gågate kan kommunen tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering så lenge disse ikke hindrer fremkommelighet for bevegelseshemmede, utrykningskjøretøy, varelevering og atkomst til eiendommer. Utforming skal være iht. den en hver tid gjeldende skiltvedtekt.

8.3.2. TUN_3

I område TUN_3 skal all ferdsel være fotgjengerprioritert. Det tillates kjøring frem til eiendommene i forbindelse med varelevering o.l.

8.4. Torg (o_TORG_1)

I område o_TORG_1 skal det opparbeides bilfritt torg. Utforming av torgarealet skal skje på en slik måte at det er mulig å passere gjennom området med bil for varelevering og utrykningskjøretøy. Eiendommer som har parkering på egen eiendom med atkomst fra Tufta kan kjøre gjennom området. Det er ikke tillatt med parkering innenfor området.

Opparbeidelsen av torget skal underordne seg og understreke historiske strukturer, særlig overgangen mellom by og bynært landbruk. Det skal tas spesielt hensyn til siktlinjen opp mot Åsengården.

Tyskergarasjen og Vognbua kan tas i bruk til aktivitet som naturlig hører inn under formålet. Tyskergarasjen kan ombygges og utvides innenfor utstrekningen av bebyggelse som historisk har tilhørt området. Dette gjelder både areal og høyde. Utnyttingsgraden for utvidelsen er angitt i tabell 13.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering.

8.4.1. Utnyttingsgrad og byggehøyder

Område	U-grad	Høyder	MUA	
			Privat	Felles
o_TOR G_1	60m ² BYA	4m		

Tabell 13

8.5. Parkering (P_1)

I område P_1 er det tillatt å sette opp støyskjerm mot boligeiendommene i område B_4, B_5 og Bf_6. Støyskjermen kan oppføres i eiendomsgrense. Støyskjermen skal ikke medføre konflikt med hensynet til fri sikt i kryss.

Det kan bygges parkeringsanlegg under bakken.

8.6. Gang og sykkelveg (Gs_1 – Gs_4)

På område Gs_1 er det tillatt å kjøre med bil til boligeiendommene i område B_5 og B_6.

På område Gs_4 er det tillatt å kjøre med bil frem til eiendommene i område Bf_8 og Bf_9. Atkomst skal være fra Prubergjellan. Det tillates ikke innkjøring fra Falunveien.

8.7. Gangveg/gangareal/gågate

Arealformålet omfatter veter. Vetene skal holdes fri for løsfotreklame, vareutstilling o.l. Vegghengte reklameskilt kan tillates der virksomheten har eksponering mot veta.

Vetene skal underordne seg og fysisk/uttrykksmessig skille seg fra gatenettet i struktur/belegning for å understreke den historiske forskjellen i bruksmønster/funksjon.

8.8. Annen veggrunn

Annen veggrunn omfatter areal til tekniske anlegg, grøfter, vegfyllinger, vegskjæringer o.l. Arealene skal tilsåes.

Nødvendig areal til fortau og gang- og sykkelvei kan gå inn i formålet.

9. GRØNNSTRUKTUR

9.1. Park (o_PARK_1 – o_PARK_2)

o_PARK_1 skal utformes som offentlig bypark med høy kvalitet og arealer for opphold, lek og rekreasjon. Det kan tilrettelegges for kulturelle arrangementer. Det skal utarbeides landskapsplan for området

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering.

9.2. Turveg

Turvegene skal være åpne for allmenn ferdsel.

Tv_1 kan benyttes som kjøreatkomst til landbruksareal i område La_2 og nødvendig transport i forbindelse med museumsaktivitet i område T_3

10. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

10.1. Landbruksformål

Det er tillatt med tradisjonell jordbruksdrift i området for å holde kulturlandskapet i hevd. Det kan ikke settes i gang tiltak som endrer den opphavelige strukturen i området.

I område La_1 kan det tilrettelegges for aktivitetsområde med skitrekking.

10.2. Friluftformål

I områdene Fr_1 og Fr_2 kan det tillates midlertidige tiltak i forbindelse med musikkspillet Elden. Grunneier kan begrense eller stenge adgangen til friluftsområdene dersom ferdsel eller bruk til friluftformål medfører fare for at kulturminner kan ta skade.

I områdene Fr_3 og Fr_4 kan det etableres turveg/elvepromenade langs elvebredden.

I Fr_4 kan det tillates oppført anlegg som har naturlig tilknytning til områdets funksjon, for eksempel lekeplass med tilhørende innretninger, stevneplass/aktivitetsområde og lignende når dette etter kommunens skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friluftsområde eller hensynene til bevaring av kulturmiljø.

11. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

11.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det er tillatt med tiltak i forbindelse med flomsikring, reparasjon av damanlegg, elveforbygninger o.l.

12. HENSYNSSONER

12.1. Bevaring av kulturmiljø

12.1.1. Formål

Formålet med hensynssone bevaring av kulturmiljø er å bevare den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen, bygningsmiljøet, bystrukturen og landskapet, herunder kulturlandskapet etter kobbervirket og byjordbruket. Området skal blant annet bevares som en kilde til kunnskap og opplevelser.

Dette innebærer at verdifull bebyggelse, konstruksjoner og landskapsformer ikke kan fjernes eller endres. Tiltak kan tillates dersom det ikke går på bekostning av kulturhistoriske og opplevelsesmessige verdier. Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter.

12.1.2. Saksbehandling

Tiltak etter pbl. kap. 20, kan kun tillates dersom de ikke bryter med denne planens formål og bestemmelser.

Dette gjelder også for tiltak som opplistet under:

- Endring eller reparasjon av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Endring/utskifting/montering av utvendige bygningselementer. For eksempel:
 - Taktekking, takrenner og nedløp, snøfangere, beslag rundt piper, luftelyrer, avtrekk osv.
- Andre konstruksjoner under 0,5 meter høyde. For eksempel:
 - Plattinger, steinheller og lignende
- Gjerder, grinder, porter, postkasse/stativ, strømskap osv.
- Trapper/rekkverk, og ramper
- Tekniske installasjoner. For eksempel:
 - Varmepumper, solcellepanel, solfangere osv.
- Endring og utforming av utvendige overflater. For eksempel:
 - Dekke på grunn, terrengbearbeiding, vegetasjonselementer osv.
- Endring av farger, utvendig overflatebehandling. For eksempel:
 - Pussing av fasader og grunnmur osv.
- Annen skilt, reklame, markiser og utvendig belysning som eksponeres mot gate, gårdsrom og vet
- Andre tiltak som kan medføre at verneverdiene reduseres

12.1.3. Søknader skal forelegges Byantikvaren

Tiltak som nevnt i pkt. 12.1.2, skal forelegges Byantikvaren til skriftlig uttalelse, så fremt ikke annet fremgår av disse bestemmelsene.

12.1.4. Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling og krav om skriftlig uttalelse fra byantikvar

Tiltak som nevnt under, kan gjennomføres uten videre godkjenning, så lenge de ikke bryter med denne planens formål og bestemmelser, samt at det benyttes samme type materialer, håndverksteknikker og farger som eksisterende

- Maling
- Utskifting av værutsatte bygningsdeler som vannbord og vindskier
- Utskifting av enkelte takstein, skifersteiner og beslag på tak
- Reparasjon av papptak med legging av ny papp
- Reparasjon ved rør og ledningsbrudd
- Tiltak som faller inn under SAK § 4-1. Bokstav d. nr. 1-5 er unntatt dersom tiltaket ikke berører fasade eller eksteriør

Dersom det er tvil om et tiltak er søknadspliktig eller ikke, skal det tas kontakt med kommunen før tiltak gjennomføres.

12.1.5. Nybygg, tilbygg og riving

Ny bebyggelse skal plasseres i tråd med de historiske bebyggelsesstrukturene på stedet. De skal også tilpasses det omkringliggende bygningsmiljøet med tanke på møneretning, takform, utnyttelse, volum, høyde, ytre form, herunder fasader, proporsjoner, material- og fargebruk. Tilbygg skal underordne seg den eksisterende bygningen.

Dersom kulturhistorisk verdifull bebyggelse eller anlegg ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes helt eller delvis av nybygg, skal bebyggelsen/anlegget oppføres som kopi.

Bygninger og konstruksjoner oppført etter 1977 kan tillates revet dersom tiltaket ikke får en negativ funksjonell eller visuell påvirkning på de omkringliggende omgivelsene. Bilgarasjer oppført etter 1960 kan tillates erstattet med nye garasjer. Ny garasje skal ikke overstige 35m² BYA og 4 meter mønehøyde.

Nye planker, gjerder, grunder, porter o.l. skal utformes som kopier av eldre forbilder og være tilpasset områdetets karakter.

Eldre, bevaringsverdige bygninger som ligger lagret eller er oppsatt på tomt annet sted, kan gjenoppføres på opprinnelig sted, evt. annet sted der det etter byantikvarens skjønn er faglig forsvarlig og i samsvar med denne plan. Dette vil inngå i utnyttingsgrad for den aktuelle tomten.

12.1.6. Istandsetting og vedlikehold

Ved istandsetting av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg, forutsettes det minst mulig utskifting av eksisterende antikvarisk verdifullt materiale. Nye bygningsdeler og bygningselementer skal kopiere de gamle med hensyn på materiale, dimensjon, utførelse, form, overflate og farge.

Vinduer og dører eldre enn 1960 skal bevares. Vinduer og dører yngre enn dette kan skiftes, så lenge følgende er oppfylt:

- Vinduer og dører skal utformes som kopier av de som skiftes ut med samme materialbruk
- Sprossedelte vinduer skal ha gjennomgående sprosser med enkelt glass og kittfals i ytre ramme, utvendig hjørnebeslag, tidsriktige hengsler og med utadslående vinduer
- Metallbeslag på vinduer og dører samt ventiler i karm tillates ikke

12.1.7. Skilt, reklame, belysning og armaturer

Lysarmaturer for gatebelysning og ytre belysning for øvrig skal ha en utforming og en størrelse som er tilpasset strøkets karakter og særpreg.

Permanente skilt, reklameinnretninger o.l. skal være tilpasset området arkitektur og fargesetting og utformes i tråd med krav i den til en hver tid gjeldende skiltvedtekt.

12.1.8. Interiør

Interiør i bebyggelse listet opp i denne bestemmelsen skal bevares hva gjelder romstruktur og elementer som; himlinger, veggpaneler, dører, gerikter og annet listverk og overflatebehandling.

Følgende bygninger er omfattet av interiørvernet:

- Kjerkgata 34, Vertshuset Røros, bygningsnr. 17760831
- Bergmannsgata 18, Kaffestuggu, bygningsnr. 25728386
- Røros kirke, bygningsnr. 184144131
- Peder Hiorts gravkapell, bygningsnr. 184144123
- Thomasgården, bygningsnr. 10714656

Omfanget av interiørvernet på den enkelte bygning er markert på tegningskjema datert 06.06.2018.

12.1.9. Opprettholdelse av verneverdi

Bygninger og bygningsmiljøer skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare. Vegetasjon som kan sette verneverdig bebyggelse i fare skal fjernes.

12.1.10. Varslingsplikt ved gravearbeider

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på disse kulturminner under dagens markoverflate skal varsles til Byantikvaren i god tid før tiltaket utføres. I samråd med fylkeskommunen vil Byantikvaren vurdere om det er nødvendig å utføre arkeologiske undersøkelser i forbindelse med tiltaket.

Unntatt fra varslingsplikten er:

- Graving innenfor eksisterende grøftetraseers bredde og dybde for vedlikehold av alle eksisterende typer ledninger/rør og kabler.
- Graving for vedlikehold av eksisterende trafikkområder som veg, fortau mm., i en dybde tilsvarende moderne påført bærelag.
- Graving og vanligvedlikehold av grønt - og friområder, gårdsrom med mer, til en dybde av 0,3 m. under dagens overflate.
- Graving for drenering eller lignende rundt bygg yngre enn 1950 med full kjeller inntil 1 m fra ytterkant av grunnmur.

12.2. Grønnstruktur

Innenfor sonen skal vegetasjon opprettholdes for å motvirke avrenning til Hyttelva, samt å sikre mot erosjon. Det tillates skånsom plukkhogst, samt å rydde trær som står innenfor faresone - høyspenningsanlegg. Det tillates også hogst i forbindelse med siktforbedring langs vei.

12.3. Faresone - Høyspenningsanlegg

Fareområdet omfatter eksisterende høyspentlinje. Luftstrekk tillates lagt som jordkabel.

12.4. Båndlegging etter lov om kulturminner

Bygninger, anlegg og områder som er fredet etter kulturminneloven skal forvaltes i henhold til kulturminneloven og fredningsforskriftene. Dersom det skal gjennomføres tiltak i disse områdene er det nødvendig med tillatelse både etter kulturminneloven og plan- og bygningsloven.

13. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

13.1. Teknisk infrastruktur

Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsnett inkludert overvann, samt plan for evt. lokal fordrøyning av overvann, før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse. Dette inkluderer kapasitet på slokkevann.

13.2. Grunnforhold

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen skal grunnundersøkelser/geoteknisk vurdering være gjennomført. Vurderingen skal omhandle grunnvannsproblematikk, naboforhold (risiko for skader ved planlagt utbygging) og aktuelle prinsipper for fundamentering av bygg samt etablering av byggegrop. Det skal tilstrebes å unngå permanent senkning av grunnvannstand på grunn av risiko for skader på nabobygg og konstruksjoner.

13.3. Felles uteoppholdsareal

Før det kan gis brukstillatelse for boligprosjekter med mer enn 4 bruksenheter, må utearealene inkl. uteoppholdsareal og lekeareal (lekeplass ved inngang, nærlekeplasser) være opparbeidet.

13.4. Opparbeidelse av Torgareal

o_TORG_1 skal være sikret opparbeidet i henhold til detaljplan før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på område S_5.



RØROS KOMMUNE



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

*Pulsen
i fjellet*