



**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR TRINN 2 AV HC 1014 (DELOMRÅDE 3) I ENGERDAL
ØSTFJELL**

Vedtatt av kommunestyret 23.09.2009, K.sak 09/58

1 GENERELT

- .1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
- .2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
 - Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1):
 - Byggeområde for fritidsbebyggelse
 - Fareområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 5):
 - Fareområde for høyspentlinje
 - Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6):
 - Privat veg
 - Friluftsområde
 - Uttak og restriksjonssoner grunnvann
 - Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7):
 - Felles aktivitetsområde.



Engerdal kommune

Reidar Åsgård
Ordfører

7/10-2009

2 FELLESBESTEMMELSER

- .1 For reguleringsområdet gjelder i utgangspunktet kommuneplanens generelle regler for utforming av fritidsbebyggelse i HA, HB og HC-områder (§ 3.1) og særlige regler for fritidsbebyggelse type HC (§ 3.5) der ikke annet framgår av disse bestemmelsene.
- .2 Skog- og terrengbehandling skal som hovedhensikt ha bevaring av landskapets utmarkskarakter samt rekreasjons- og naturverdier. Det tillates ikke at vegetasjon fjernes med mindre det er nødvendig for gjennomføring av godkjente byggetiltak og anlegg eller det for øvrig skjer ved særskilt tillatelse gitt av kommunen.
- .3 Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. Planering og oppfylling skal begrenses til det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytter, anneks eller garasje/carport på tomter og ved gjennomføring av øvrige anlegg. Ved oppføring av bygninger skal fyllingshøyden ikke overstige 1,5 m.
- .4 Ved passering av naturlige vannsig og fuktige partier med tekniske anlegg skal det tas særlige hensyn for å hindre drenering eller annen form for endring i den opprinnelige vannstrømmen på stedet. Dette gjelder også opparbeidelse av adkomst eller annen behandling av grunn på hyttetomter og øvrige eiendommer.
- .5 Det forutsettes framføring og innlegging av elektrisk strøm i hyttene. Luftstrekk av kabler tillates ikke. Framføring av elektrisitet skal skje med jordkabel både for høyspent- og fordelingsnett.
- .6 Aktuelle utbyggere plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare mulighetene for tilknytning til distribusjonsnett.
- .7 Campingvogner, brakker eller andre midlertidige eller transportable konstruksjoner kan

bare tillates innenfor reguleringsområdet i forbindelse med bygge- eller anleggsvirksomhet.

- .8 Dersom det oppdages mulige kulturminner ved arbeid i marken, skal arbeidene straks stanses i den grad de berører kulturminnet eller dets sikringszone på 5 m og varsel sendes kulturminnemyndigheten, jfr. lov om kulturminner.

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- .1 Planområdets byggeområder er inndelt i 2 byggetrinn. Byggetrinn 1 består av feltene H1-H18 og byggetrinn 2 av feltene H18-H23. Byggetrinn 2 kan ikke påbegynnes før 75 % av tomtene i byggetrinn 1 er solgt.
- .2 Tekniske planer for vei, vann, avløp og kabelnett skal være forelagt og godkjent av kommunen før det settes i gang anleggsarbeider.
- .3 Oppføring av hytter kan ikke godkjennes før det er etablert tilfredsstillende veger, vann-avløps- og elektrisitetsforsyningsanlegg.
- .4 Så snart veger, vann-, avløps- og kabelanlegg er anlagt, skal terrenget stelles og gjenopprettet i sin naturlige form.
- .5 Uttak av grunnvann til vannforsyning kan ikke skje før konsesjonsplikt etter vannressursloven er avklart og en eventuell nødvendig konsesjon er gitt

4 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

- .1 Innenfor planområdet kan det fradeles og bebygges i alt 83 tomter som vist i planen.
- .2 I byggeområdene gjelder følgende:
 - a) Totalt bruksareal BRA pr. tomt skal ikke overstige 260 m². Av dette skal 36 m² avsettes til bod/garasje. I tillegg kan ved hovedbygningen godkjennes inntil 50 m² oppbygget, men ikke overdekket terrasse med rekkverk. 40 m² skal avsettes til biloppstillingsplasser utenom evt. garasje/carport.
 - b) Det kan tillates inntil tre bygninger pr. tomt forutsatt plassering og utforming som gir tunvirkning, og som hovedregel ikke mer enn 4,0 m avstand mellom bygningene. Ved slik ordning kan anneks føres opp med inntil 30 m² bebygd areal (20 m² bruksareal) og bod/garasje med inntil 36 m² (32 m² bruksareal). I spesielt skrånende terreng kan frittliggende bod/garasje alternativt tillates plassert i fellesanlegg for to eller flere eiendommer ved adkomstveg.
 - c) Det tillates overetasje på inntil 50 % av hovedbygningens bebygde areal.
 - d) Standard C forutsetter tilknytning til godkjent vann- og avløpsanlegg.
 - e) Tillatt maksimal gesimshøyde er:
 - 3,5 m for hovedbygning i en etasje
 - 5,5 m for hovedbygning med overetasje
 - 3,0 m for ev. sidebygningTillatt maksimal mønehøyde er:
 - 5,5 m for hovedbygning i en etasje
 - 7,0 m for hovedbygning med overetasje
 - 5,0 m for ev. sidebygning.Grunnmur eller pilarer for terrasse skal ikke være mer enn 0,7 m over naturlig terreng.
- .3 Øvrige høydeforhold, møneretning, avkjørsel og lignende fastsettes ved behandlingen av byggemeldingene. Vedlagt byggesøknadene skal det følge snitt og profiler som viser bygningenes plassering i terrenget med eventuell oppfylling samt opplysninger om markbehandling og vegetasjon. Hovedmøneretning skal være parallell med høydekoter.
- .4 Bebyggelsen skal gis en enkel og helhetlig utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk og tilpasses terrenget og naturpreget i området. Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein. Overdreven bruk av utskjæringer

- eller andre bygningsselementer, som er fremmed for lokal bygningstradisjon, tillates ikke.
- .5 Bygninger skal ha saltak. I samme delfelt skal bygningene ha samme takvinkel, enten 1:3 (ca 18 grader), 1:2,5 (ca 22 grader) eller 1:2 (ca 27 grader). Takflatene skal være rektangulære. Taktekking skal være torv.
 - .6 Middels mørke og mørke jordfarger skal tillates. Blanke flater eller lyse farger tillates ikke, verken som hovedfarge eller på grunnmur. Som kontrastfarge på vinduer og vindskier kan godkjennes andre farger, eksempelvis rødt, grønt og hvitt. Mulige sidebygninger skal være i samme farger som hovedbygning. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningens hovedfarge. Det samme gjelder garasjeport.
 - .7 Gjerder tillates ikke. Flaggstang eller frittstående portaler etc. tillates ikke.
 - .8 Biloppstillingsplassene skal anlegges slik at de kan brøytes om vinteren. Bredde på avkjørsel inn på tomte skal ikke overstige 3,0 m.
 - .9 Hyttene på tomter i forkant skal plasseres slik at de ikke sperrer utsikten for de bakenforliggende.

5 SPESIALOMRÅDE: PRIVAT VEG

Innenfor det regulerte området kan det opparbeides samleveger med bredde inntil 5,0 m og adkomstveger/stikkveger med bredde inntil 4,0 m. I vegkryss innen planområdet skal utforming og frisikt så langt mulig følge vegvesenets håndbok 017 – Veg- og gateutforming. Traføer og koblingsskap m.v. for strømforsyning kan oppføres ved vegkant. Disse skal plasseres og bygges på en estetisk best mulig måte.

6 SPESIALOMRÅDE: FRILUFTSOMRÅDE

- .1 Friluftsområdene er allment tilgjengelige.
- .2 Kommersiell skogsdrift er ikke tillatt, men grunneier kan i samråd med kommunen drive plukkhogst innenfor reglene for verneskogpleie. Hogst mot myr og vassdrag/bekk er ikke tillatt.
- .3 Det kan legges nødvendige ledninger i områdene så lenge rikmyrene unngås og det ellers anses ubetenkelig i forhold til den lokale vegetasjonen og grunnforholdene. Kommunen skal på forhånd ha godkjent planene for slike anlegg, jfr. pkt. 2.4.
- .4 Det er ikke tillatt å foreta øvrige terrenginngrep herunder fjerning av vegetasjon eller lagring av masser som kan forstyrre naturforholdene i friluftsområdene, jfr. for øvrig pkt. 2.3.
- .5 Det kan føres skiløyper som inngår i overordnet løypenett, innenfor friluftsområdene.

7 SPESIALOMRÅDE: UTTAK OG RESTRIKSJONSSONER GRUNNVANN

Innenfor området skal det tas ut grunnvann og ligge to soner som beskyttelse mot uønsket aktivitet. For sonene gjelder:

- Sone 0 med ca 20 meter som nærmeste oppstrøms avstand til nærmeste inntaksanlegg skal gjerdes inn og merkes "Vannforsyningsanlegg, uvedkommende ingen adgang".
- Sone 1 med det øvrige infiltrasjonsområdet skal skiltes og ha forbud mot all virksomhet som endrer mektigheten av umettet sone, motorisert ferdsel, lagring av drivstoff, masser eller lignende og all annen form for aktivitet som kan innebære potensiell forurensningsfare.

8 FELLESOMRÅDE: FELLES AKTIVITETSOMRÅDE

- .1 Området er felles for alle eiendommer/tomter som ligger innenfor planområdet og som er

delt fra gnr. 14 bnr. 7, 25 og 244.

- .2 Innenfor området skal eksisterende bebyggelse ("Bjønnbua") ligge som i dag, holdes i stand og danne kjernen i området bruk som felles aktivitetsområde.
- .3 Etter kommunens godkjenning kan det tillates etablert anlegg og bygninger som er forenlig med området bruk som felles aktivitetsområde, herunder inntil tre gapahuker/lavvoer, akebakke og natursti.