



**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL  
REGULERINGSPLAN FOR  
DELOMRÅDE 3, TRINN 1 I ENGERDAL ØSTFJELL**

Planen er datert: 21. juni 2004  
Bestemmelsene er datert: 21. juni 2004  
Revisjon: 25. aug. 2004.  
Mindre vesentlige endringer 15.12.2006

**PLANEN OG BESTEMMELSENE ER VEDTATT AV ENGERDAL  
KOMMUNESTYRE:**

Sak nr. 04/75, 23. sept. 2004  
Revidert i Planutvalget sak nr. 06/33 15. des. 2006

-----  
ordfører

---

## **1 GENERELT**

- .1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
- .2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
  - Bygeområder for fritidsbebyggelse
  - Spesialområde: Privat veg
  - Spesialområde: Høyspentlinje
  - Spesialområde: Friluftsområde.

## **2 FELLESBESTEMMELSER**

- .1 Kommunen skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen og opparbeidelsen av utearealene får en god form og materialbehandling i tråd med naturgitte og bygde omgivelser.
- .2 Eksisterende vegetasjon skal tas vare på så langt det er mulig og fornyes, slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.
- .3 Tekniske anlegg herunder regulerte private veger, stikkveger, felles vannforsyningsanlegg og eventuelle felles lednings- og renseanlegg for avløp skal bygges etter framlagt plan godkjent av kommunen og gjennomføres av firma/person med sentral eller lokal godkjenning.
- .4 Nye luftstrekk av kabler tillates ikke. Framføring av elektrisitet fram til eller i nye bygeområder, eller ved nyanlegg i eksisterende områder, skal skje med jordkabel både for høyspent- og fordelingsnett. Det samme gjelder kabler for telefon og TV m.v.

- .5 Større terrenginngrep eller planeringsarbeider tillates ikke.
- .6 Som følge av kartverkets standard og terrengets beskaffenhet tillates avvik på opptil 10 m i forhold til reguleringsplanens føringer når det gjelder senterlinjer for veger, beliggenhet til stikkveger, tomtegrenser og lignende. Før slike avvik godkjennes, skal det framlegges dokumentasjon basert på oppmåling i terrenget og detaljplan som viser at helheten blir ivaretatt i det nærområdet som berøres.
- .7 Campingvogner, brakker eller andre midlertidige eller transportable konstruksjoner kan bare tillates innenfor reguleringsområdet i forbindelse med bygge- eller anleggsvirksomhet.

### 3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

- .1 Antall fritidsboliger og tomtestørrelser som tillates innenfor området følger av kommunedelplan for delområde 3, Engerdal Østfjell vedtatt 26. feb. 2004. I byggeområdene som omfattes av planen, kan det oppføres til sammen 81 fritidsboliger.
- .2 Tomtegrensene fastsettes ved oppmåling i terrenget. De skal så langt mulig følge de angitte grensene i reguleringsplanen. Grensejusteringer kan tillates når dette er naturlig i forhold til terrenget, jfr. pkt. 2.6 over.
- .3 I byggeområdene gjelder underpunktene a)-d) i kommuneplanbestemmelse nr. 13 vedtatt 26. febr. 2004 således:
  - a) Tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt skal ikke overstige 220 m<sup>2</sup>. Av dette skal også minimum 40 m<sup>2</sup> avsettes til bod/ garasje. I tillegg kan ved hovedbygningen godkjennes inntil 50 m<sup>2</sup> oppbygget, men ikke overdekket terrasse med rekkverk.
  - 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. En av disse tre bygningene skal ikke være større enn 15 m<sup>2</sup> T-BRA. I spesielt skrånende terreng kan frittliggende bod/ garasje alternativt tillates plassert i fellesanlegg for to eller flere eiendommer ved adkomstveg.
  - c) Der terrengforholdene tilsier det, kan hovedbygningen på den enkelte tomt tillates bygd med enten over- eller underetasje.
  - d) Standard C forutsetter tilknytning til godkjent vann- og avløpsanlegg
  - e) Tillatt maksimal gesimshøyde er:
    - hovedbygning 3,5 / 5,5 m
    - ev. sidebygning 3,3 mTillatt maksimal mønehøyde er:
    - hovedbygning 5,5 / 7,0 m
    - ev. sidebygning 5,0 mEventuell oppbygd terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng.
- .4 Øvrige høydeforhold, møneretning, avkjørsel og lignende fastsettes ved behandlingen av byggemeldingene. I reguleringsplanen er angitt en veiledende møneretning og en sirkel hvor hoveddelen av fritidsboligen bør ligge innenfor.
- .5 Bebyggelsen skal gis en enkel og helhetlig utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein. Overdreven bruk av utskjæringer eller andre bygningselementer, som er fremmed for lokal bygningstradisjon, tillates ikke.
- .6 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.

- .7 Tradisjonelle hyttefarger benyttes. Særlig skarpe eller lyse farger tillates ikke, verken som hovedfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier og grunnmur etc. Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningens hovedfarge. Det samme gjelder garasjeport.
- .8 Gjerder tillates ikke oppført uten etter særskilt godkjenning. Flaggstang eller frittstående portaler etc. tillates ikke uten etter særskilt godkjenning.
- .9 Det skal opparbeides minst to biloppstillingsplasser pr. fritidsbolig på hver tomt, anlagt slik at de kan brøytes om vinteren. Bredde på avkjørsel inn på tomta skal ikke overstige 3,0 m.
- .10 Hyttene på tomter i forkant skal plasseres slik at de ikke sperrer utsikten for de bakenforliggende.
- .11 Alle tomter skal ha fri tilgang til tilgrensende Friluftsområde på minst en side.

#### **4 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 vegkrysset med Østfjellvegen og andre interne vegkryss i planområdet skal utforming og frisikt følge vegvesenets håndbok 017 – Veg- og gateutforming. Trafoer og koblingsskap m.v. for strømforsyning kan oppføres ved vegkant. Disse skal plasseres og bygges på en estetisk best mulig måte.

#### **5 SPESIALOMRÅDE: FRILUFTSOMRÅDE**

Det kan drives skogsdrift i friluftsområdet, men den skal underordnes friluftshensyn og behovet for å opprettholde vegetasjon rundt bebyggelse, stier og løyper. Det kan legges nødvendige ledninger i området så lenge det anses ubetenkelig og terrenget etter anleggelsen blir stelt og gjenopprettet i sin naturlige form.