

## **Reguleringsbestemmelser til REGULERINGSPLAN FOR HUSFLOEN HYTTEOMRÅDE**

*Vedtatt av Engerdal kommunestyret 23.09.2009, K.sak 09/65*

### **1. Generelt**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Områdene reguleres for følgende formål, jfr. plan- og bygningsloven § 25:

BYGGEOMRÅDER PBL § 25, 1.ledd nr 1:

- Fritidsbebyggelse
- Herberge og bevertning (utleiehytter)

LANDBRUKSOMRÅDER PBL § 25, 1.ledd nr 2:

- Område for jord- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER PBL § 25, 1. ledd nr 3:

- Offentlig kjøreveg

FAREOMRÅDER PBL § 25, 1. ledd nr 5:

- Høyspentlinje

SPESIALOMRÅDER PBL. § 25, 1.ledd nr 6:

- Privat veg
- Frisiktzone ved veg
- Klimavernsone/vegetasjonsbelte
- Friluftsområde (på land)

 **Engerdal kommune**

*Reidar Høgård*  
Ordfører

*7/10-2009*

### **2. FELLES BESTEMMELSER**

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes ut over det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet veger og parkeringsplasser. Nye luftstrekk av kabler tillates ikke. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger skal revegeteres, slik at det blir naturlig vegetasjon. Arealer brattere enn 1:6 skal ikke bebygges.

### **3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

1. Før det tillates fradelt hyttetomter innenfor planområdet, skal det foreligge godkjent VA-plan.
2. Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet, skal nødvendige tilhørende tekniske løsninger (vei/vann/avløp) være etablert. Nødvendige utslippstillatelser må være gitt.
3. Før nye bygninger kan tas i bruk, skal det være etablert nødvendig parkeringsareal jfr. disse bestemmelsene.

*RA*

## 4. BYGGEOMRÅDER

### Byggeområder for fritidsbebyggelse (Hyttetomter 1-38)

1. Tomtene på plankart er kun avsatt som byggeområde fritidsbebyggelse. Nøyaktige tomtegrenser fastsettes ved oppmåling og bør følge formålsgrensene av de enkelte byggeområdene.
2. Største tillatte bruksareal BRA pr. tomt er 260 m<sup>2</sup>, hvorav 40 m<sup>2</sup> skal avsettes til biloppstillingsplasser utenom evt. garasje/carport. Hyttebygg kan føres opp med BRA inntil 180 m<sup>2</sup>. I tillegg kan det føres opp frittstående bod/garasje på inntil 40 m<sup>2</sup>.  
  
I tilknytning til hovedbygningen kan det godkjennes oppbygd, men ikke overdekket terrasse med rekkverk på inntil 25 m<sup>2</sup>.  
Eventuelle terrasser skal tilpasses bygningen og terrenget.
3. Det kan tillates inntil 3 bygninger på hver tomt forutsatt plassering og utforming som gir tunvirkning, og som hovedregel ikke har mer enn 4,0 m avstand mellom bygningene. En av disse tre bygningene skal ikke være større enn 15 m<sup>2</sup> BRA. Møneretning på hovedbygning skal være parallell med høydekoter.
4. Hytta skal plasseres slik at punktmerke på plankart blir liggende innenfor hyttas avgrensning. Dersom det anses nødvendig med hensyn til miljø, estetikk, natur, eller på grunn av tilpasning til tekniske løsninger, kan kommunen godkjenne mindre justeringer, inntil +/- 5 meter i alle retninger.
5. Maks. gesimshøyde er 3,5 meter på hovedbygning og 2,7 meter på evt. sidebygning. Maks. mønehøyde er 5,5 meter på hovedbygning og 4,0 meter på evt. sidebygning. For hytter med underetasje for bedre terrengtilpasning, er maks tillatt gesimshøyde 5,5 meter, og maks mønehøyde maks 7,0 meter. Høyde på grunnmur må ikke overstige 40 cm. Eventuell oppbygd terrasse skal ikke være mer enn 60 cm over terreng. Alle høyder skal måles fra ferdig planert terreng.
6. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 18° og 27°. Taktekking skal være av torv, tre, teglstein eller andre materialer med mørk ikke lysreflekterende overflate. Glatte metallplater tillates ikke, uansett farge.
7. Det tillates innlagt strøm til hyttene. Strøm føres fram til hyttene i jordkabel.
8. Det kan legges inn vann i hyttene. Innlegging av vann forutsetter godkjent avløpsløsning. Løsninger for avløp skal godkjennes gjennom VA-plan, jfr. 7 Rekkefølgebestemmelser.
9. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Overdreven bruk av utskjæringer eller andre bygningselementer som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke. Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein. Skarpe eller lyse farger tillates ikke, verken som hovedfarge på fasader, eller som kontrastfarge på vinduer og grunnmur etc. Alle bygninger/konstruksjoner skal ha samme hovedfarge. Fasadene skal ha oppdelte vinduer. Store vindusflater skal unngås.

10. Gjerder, flaggstenger, portaler og andre frittstående konstruksjoner tillates ikke. Det tillates ikke satt opp parabolantenner eller annet antenneutstyr frittstående i terrenget, eller slik at de rekker over mønehøyde, eller på annen måte plasseres slik at de blir iøyefallende eller skjemmende.
11. Bruken av skjæring og fylling skal i størst mulig grad begrenses. Ved oppføring av bygninger bør forholdet skjæring/fylling holdes i forholdet skjæring minimum 60/fylling maksimum 40. Fyllingshøyden skal da ikke overstige 1,5 meter. Terrengetilpasning av bygninger skal som hovedregel gjennomføres før fylling/skjæring.
12. For fritidsboligene skal det samtidig med byggemelding foreligge en situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:
  - adkomst og plassering av alle bygninger
  - oppstillingsplass for minst 2 biler pr. boenhet
  - avstander til naboer / eiendomsgrenser
  - framtidig og eksisterende vegetasjon
  - terrengbehandling

Byggemelding skal også vise på kart og snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegropp, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer). Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomte best mulig, bl.a. skal unødvendig utsjaktning av terreng og høye fyllinger (stein/løsmasser) unngås.

### **Byggeområder for fritidsbebyggelse (F1-F5)**

Utbygging og fradeling kan kun skje på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for felt F5 må det tas hensyn til vannkilden til eiendommen gnr. 161 bnr. 46. Maksimal tillat utnyttelsesgrad for hvert av feltene F1-F5 er 25 % BYA.

For utbyggingen innenfor området gjelder punktene 1-12 under Byggeområder for fritidsbebyggelse tilsvarende.

### **Byggeområder for herberge og bevertningssteder (utleiehytter)**

Utbygging og fradeling innenfor området kan kun skje på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan. Krav til situasjonsplan og byggemelding som punkt 12, Byggeområder for fritidsbebyggelse. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad innenfor området er 30 % BYA.

For utbyggingen innenfor området gjelder punktene 5-11 under Byggeområder for fritidsbebyggelse tilsvarende.

## **5. LANDBRUKSOMRÅDER**

Innenfor området kan det tillates oppført oppført mindre bygninger til bruk som pumpehus og lignende med maks BYA = 15 m<sup>2</sup>, samt infiltrasjonsområder, renseanlegg. Utskiftning av masser tillates i forbindelse med nevnte anlegg.

## **6. FAREOMRÅDER – Høyspentlinje**

Regulert bredde er 15 meter. Innenfor området er det ikke tillatt å føre opp bygninger.

## **7. SPESIALOMRÅDE PRIVAT VEG**

På plankartet er det vist private adkomstveger med parkering-/snuplasser i planområdet. Reguleringsbredde for hovedvegen er 8 meter, de andre vegene 5 meter. Ferdig opparbeidet 4 og 3 meter kjørebane. Avkjøringer til hyttene skal opparbeides og gjøres tilgjengelig før hyttene tas i bruk.. Vegene skal i tillegg til å være adkomst til hytteområdet, brukes i forbindelse med tømmerdrift av skogområdene rundt hytteområdet.

KA

Vegen skal legges så skånsomt i terrenget som mulig. Det skal utføres minimalt med vegskjæringer og fyllinger, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser. Fyllingene skal umiddelbart tilrettelegges for naturlig revegetering når anleggsarbeidet er avsluttet, eventuelt tilsåes.

#### **8. SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONER**

Avkjørsel fra fylkesvei skal ha ei frisiktssone på 6 x 80 m. Også interne vegkryss i planområdet skal ha ei frisiktssone som skal utformes i samsvar med vegvesenets håndbok 017 – Veg- og gateutforming så langt det er mulig.

#### **9. SPESIALOMRÅDE KLIMAVERNSONE/VEGETASJONSBELTE**

Det tillates ikke etablert bygg/anlegg/installasjoner i området. Vegetasjon skal bevares, men forsiktig tynning kan utføres.

#### **10. SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE PÅ LAND**

Det kan drives moderat skogdrift i samråd med kommunen, men den skal underordnes friluftshensyn. Flatehogst er ikke tillat. Vegetasjonen må opprettholdes i en utstrekning som sikrer skjerming av bebyggelse og veger.