

Kommuneplanens  
Arealdel 2006-2010

Planbestemmelser og retningslinjer



Vedtatt av kommunestyret  
21.6.2007





## **FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER JFR. PBL § 20-4.**

Bestemmelsene knyttet til arealdelen er delt i to: Juridiske bestemmelser og retningslinjer. De juridiske bestemmelsene er bindende for arealbruken. Retningslinjene gir signaler om hvilken praksis Engerdal kommune har innenfor enkelte områder av arealforvaltningen.

### **§ 1 Plankrav**

#### 1.1 Nye byggeområder

For nye byggeområder kan byggetiltak som omfattes av plan- og bygningslovens §§ 81, 86 a og b og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.

#### 1.2 Eksisterende byggeområder uten plan

I byggeområder som i plankartet er vist som eksisterende byggeområder, hvor det ikke foreligger godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan, kan fortetting som innebærer flere nye boenheter bare skje når det foreligger en godkjent reguleringsplan for området.

### **§ 2 Generelt om Byggeområder (pbl § 20-4, 1.ledd nr. 1)**

#### 2.1 Krav om opparbeiding og rekkefølge

- a. I nye byggeområder kan utbygging ikke finne sted før forutsatt vann-, avløps-, elektrisitetsforsyning og veger er tilfredsstillende etablert.
- b. Ny atkomstveg til områdene som angitt nedenfor som hindrer ytterligere gjennomgangstrafikk gjennom eksisterende byggeområder skal være etablert før utbygging kan finne sted i:
  - I hytteområde HC 1004 i Engerdal Østfjell
  - I hytteområde HC 1205 i Engerdal Østfjell

Jfr. Pbl § 20-4, 2. ledd bokstav b.

## 2.2 Byggeskikk

Nye byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir sammenheng og historisk tilknytning. Bygningers volum, høyde, takform, stiluttrykk, vindusforming og farger skal utføres i samsvar med kommunens retningslinjer for stedlig byggeskikk (jfr. plan- og bygningslovens § 74 nr 2).

Jfr. Pbl § 20-4, 2. ledd bokstav b.

## 2.3 Boligers utforming

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjelder følgende i byggeområder for boliger (B-områder) og i LNF- områder med tillatt spredt boligbygging:

Bolighus skal oppføres som frittliggende småhus med inntil 2 boenheter pr hus, i inntil 2 etasjer, og med gesimshøyde maksimalt 6,0 meter på den enkelte fasade. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20 % av netto tomt. Boligbebyggelse skal ha skråtak med takvinkel minimum 22 grader.

Jfr. P bl § 20-4, 2. ledd bokstav b.

## 2.4 Oppholds- og lekeareal

I byggeområder skal leke- og oppholdsarealer som angitt nedenfor være sikret for opparbeidelse, før byggetillatelse gis for nye boliger. Krav om samtidig ferdigstilling av boliger og leke-/oppholdsarealer skal vurderes i reguleringsplan.

For frittliggende småhusbebyggelse skal det være minst 400 m<sup>2</sup> uteoppholds- og lekeareal på hver tomt. Uansett hustyper skal det i tillegg avsettes minimum 200 m<sup>2</sup> til felles nærlekeplass for hver 5. bolig, og minimum 2 daa til ball-lekeplass og park for hver 20. bolig, i eller i nærheten av boligområdet.

Leke- og oppholdsareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skygget-lagt større deler av dagen, og ikke plasseres i nærheten av høyspent kraftledning.

Jfr. Pbl § 20-4, 2. ledd bokstav d.

### § 3 Byggeområder for fritidsbebyggelse (pbl § 20-4, 1.ledd nr. 1)

#### 3.1 Regler for utforming av fritidsbebyggelse HA, HB og HC- områder.

- a. Tillatt bruksareal BRA og gesims- og mønehøyde måles iht. tekniske forskrifter til plan- og bygningslovens kap. III. Gesims- og mønehøyde skal måles fra ferdig planert terreng på hver enkelt fasade.
- b. Bebyggelsen skal tilpasse 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.
- c. Høyde på bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. I skrånende terreng skal skjæring og fyllinger være tilnærmet lik.
- d. Bygninger skal ha saltak. For ny bebyggelse skal takvinkel være mellom 18 og 27 grader. I bebyggelsesplan eller reguleringsplan fastsettes hvilke av disse vinklene som skal gjelde i et område. Takflater skal også være rektangulære, dvs. at skrå-avskjæringer av ytterkanten av takflaten ikke tillates.
- e. Taktekking skal være av torv, impregnert tre, tegl eller andre materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate. Glatte metallplater tillates ikke, uansett farge.
- f. Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein.
- g. 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 bygningenes hovedfarge. Det samme gjelder garasjeport.
- h. Gjerder tillates ikke oppført uten etter særskilt godkjenning.
- i. Flaggstang eller frittstående portaler etc. tillates ikke.
- j. Nye luftstrek av kabler tillates ikke. Framføring av elektrisitet fram til eller i nye byggeområder, eller ved nyanlegg i eksisterende områder, skal skje med jordkabel både for høyspent- og fordelingsnett. Det samme gjelder kabler for telefon og TV mv.
- k. Det skal opparbeides minst to parkeringsplasser pr fritidsbolig anlagt slik at de kan brøytes om vinteren.
- l. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes. For områder som ligger høyere enn verneskoggrensa skal det tas særlige hensyn for å unngå for sterk uttynning av vegetasjonen.

jfr. pbl § 20-4, 2. ledd, bokstav b.

#### 3.2 Standard og antall tomter i byggeområder for fritidsboliger

For hytteområder (H-områder) som er vist i kommuneplanen fastsettes standard (A-C) og maksimal antall fritidsboliger som følger:

**EKSISTEREDNE HYTTEOMRÅDER  
UTENOM ENGERDAL ØSTFJELL:**

FELT	TOMTER
HB 1301 Engerdalsetra	9
HB 1201 Heggeriset	14
HB 1204 Hyllsjøen sør	5
HB 1205 Hyllsjøen sør	18
HB 1207 Hyllsjøen øst	1
HB 1208 Hyllsjøen øst	2
HB 1209 Hyllsjøen øst	3
HA 1210 Lisetra	4
HA 1101 Røa	46
HB 1102 Lilleråsen	20
HB 1103 Lilleråsen	13
HB 1111 Gammelsetra	115
HB 1401 Snerta	46
HB 1501 Volbrenna	68
HB 1502 Ulvåberget	75
HB 2701 Kvernsvika	10
HB 2702 Nålodden	13
HB 2703 Gloføkli	47
HB 2401 Svartodden	34
HB 2402 Veslebuvik	23
HB 2403 Femunds Villmarksgrend	73
HB 2504 Fjellguttusjøen	12
HB 2505 Fjellguttusjøen	4
HB 2506 Fjellguttusjøen	1
HB 2507 Fjellguttusjøen	4
HC 2601 Tjønnodden	60

**NYE HYTTEOMRÅDER  
UTENOM ENGERDAL ØSTFJELL:  
(Ikke bebygd og/eller regulert)**

FELT	TOMTER
HB 1202 Heggeriset	12
HB 1203 Heggeriset	10
HB 1206 Hyllsjøen sør	29
HB 1211 Blakkneset	47
HC 1503 Ulvåberget sør	134
HC 1504 Ulvåberget	14
HC 1505 Ulvåberget	104
HC 2704 Gloføkli	60

**EKSISTEREDNE HYTTEOMRÅDER I  
ENGERDAL ØSTFJELL:**

FELT	TOMTER
HC 1001	17
HC 1002	19
HC 1005	35
HC 1006	25
HC 1007	29
HC 1008	33
HC 1009	15
HC 1010	40
HC 1011	26
HC 1012	33
HC 1015	22
HC 1016	8

**NYE HYTTEOMRÅDER I ENGERDAL  
ØSTFJELL:**

FELT	TOMTER
HC 1003	115
HC 1004	290
HC 1013	35
HC 1014	310
HC 1017	30

3.3 Regler for fritidsbebyggelse type HA

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket HA:

- a. Totalt bruksareal BRA pr tomt skal ikke overstige 130 m<sup>2</sup>, hvorav 40 m<sup>2</sup> skal avsettes til biloppstillingsplasser utenom evt. garasje/carport. I tillegg kan ved hovedbygning godkjennes inntil 20 m<sup>2</sup> oppbygget, men ikke overdekket terrasse med rekkverk
- b. Det kan tillates inntil 2 bygninger pr tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke overstige 20 m<sup>2</sup> BRA og plasseres med tunvirkning og ikke i større avstand enn 4,0 m fra hovedbygningen
- c. Tillatt maksimal gesimshøyde er:
  - hovedbygning 3,2 m
  - ev. sidebygning 2,8 mTillatt maksimal mønehøyde er:
  - hovedbygning 4,8 m
  - ev. sidebygning 4,2 m
- d. Eventuell oppbygd terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng
- e. Det tillates ikke innlagt vann i hyttene
- f. Det kan tillates innlegging av elektrisk strøm

Jfr. Pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b

### 3.4 Regler for fritidsbebyggelse type HB

Følgende gjelder som maksimal standard for fritidsbebyggelse i byggeområder merket HB, med mindre annet er fastsatt i gjeldende reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner.

- a. Totalt bruksareal BRA pr tomt skal ikke overstige 160 m<sup>2</sup>, hvorav 40 m<sup>2</sup> skal avsettes til biloppstillingsplasser utenom evt. garasje/carport. I tillegg kan ved hovedbygning godkjennes inntil 20 m<sup>2</sup> oppbygget, men ikke overdekket terrasse med rekkverk.
- b. Det kan tillates inntil 2 bygninger pr tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke overstige 30 m<sup>2</sup> BRA og plasseres med tunvirkning og ikke større avstand enn 4,0 m fra hovedbygningen.
- c. Tillatt maksimal gesimshøyde er:
  - hovedbygning 3,3 m
  - ev. sidebygning 2,9 mTillatt maksimal mønehøyde er:
  - hovedbygning 5,0 m
  - ev. sidebygning 4,2 m
- d. Eventuell oppbygd terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng.
- e. Atkomstveger fram til hver hytte skal fastsettes i reguleringsplan.
- f. Det skal opparbeides felles vannanlegg. Innlegging av vann kan tillates såfremt det foreligger godkjent avløpsanlegg.
- g. Det forutsettes innlegging av elektrisk strøm

Jfr. Pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b

### 3.5 Regler for fritidsbebyggelse type HC

Følgende gjelder som maksimal standard for fritidsbebyggelse i byggeområder merket HC, med mindre annet er fastsatt i tidligere reguleringsplan. I så fall gjelder denne inntil eventuell ny reguleringsplan er vedtatt. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjøres en konkret vurdering av hva som kan tillates på den enkelte tomt.

- a. Totalt bruksareal BRA pr tomt skal ikke overstige 260 m<sup>2</sup>, hvorav 40 m<sup>2</sup> skal avsettes til biloppstillingsplasser utenom evt. garasje/carport. Av dette skal også minimum 40 m<sup>2</sup> avsettes til bod / garasje. I tillegg kan ved hovedbygning godkjennes inntil 50 m<sup>2</sup> oppbygget, men ikke overdekket terrasse med rekkverk.
- b. Det kan tillates inntil 3 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 15m<sup>2</sup> BRA. I spesielt skrånende terreng kan frittliggende bod/ garasje alternativt tillates plassert i fellesanlegg for to eller flere eiendommer ved adkomstveg. Terrasse kan tillates innenfor en maksimal størrelse på 50 m<sup>2</sup>, der inntil 25 m<sup>2</sup> kan være overbygd.
- c. I skrånende terreng kan i bebyggelsesplan fastsettes at hovedbygning kan tillates bygd med underetasje, eller alternativt kan i bebyggelsesplan hovedbygning tillates bygd med 2. etasje med inntil 50 % av hovedbygningens bebygde areal. Bruksareal i underetasje med gulv helt eller delvis under terrengnivå regnes 50 %.
- d. Tillatt maksimal gesimshøyde er:
  - bygning i 1. etasje 3,5 m
  - bygning i 2. etasje eller bygning med underetasje 5,5 mTillat maksimal mønehøyde er:
  - bygning i 1. etasje 5,5 m
  - bygning i 2. etasje eller bygning med underetasje 7,0 m
- e. Bebyggelsen skal tilknyttes godkjent privat eller kommunalt vannanlegg og avløpsanlegg.
- f. Det forutsetter innlegging av elektrisk strøm.
- g. Det skal anlegges adkomstveg frem til hver hytte.
- h. Nye områder skal opparbeides med felles kabel-TV-anlegg. Oppsetting av parabolantennener på den enkelte tomt er da ikke tillatt.

Jfr. Pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b

## § 4 LNF-områder (pbl § 20-4, 1.ledd nr. 2)

### 4.1 Generelt

Innenfor disse områdene er det ikke tillatt å oppføre nye boliger eller næringsbygg som ikke har tilknytning til stedbunden næring. Vann og vassdrag inngår i LNF-områdene. Med vassdrag menes alle elver, bekker, innsjøer og andre vannsamlinger med kontinuerlig tilløp.

Pbl § 20-4, annet ledd, bokstav c.



#### 4.2 Forbud mot fritidsbebyggelse utenfor byggeområder

Utenfor byggeområder for fritidsbebyggelse (H-områder) som vist i kommuneplanens arealdel, er oppføring av ny, eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke tillatt.

Jfr. Pbl § 20-4, annet ledd, bokstav e

#### 4.3 LNF- områder med tillatt spredt boligbebyggelse

I følgende områder vist som spredt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel kan i planperioden bygges inntil følgende antall nye boliger uten tilknytning til landbruk eller annen stedbundet næring.

Kviltan	SB21-1:	4 boliger
Lillebo	SB22-1:	2 boliger
	SB22-2:	2 boliger
Heggeriset	SB12-1:	2 boliger
	SB12-2:	2 boliger
	SB12-3:	3 boliger
Hylleråsen	SB11-1:	11 boliger
Søre Elvdal	SB14-1:	8 boliger
	SB14-2:	2 boliger
Joten	SB27-1:	12 boliger
Sorken	SB24-1:	10 boliger
Guttu	SB25-1:	4 boliger

Tillatelse kan gis først når følgende vilkår er oppfylt:

- Boligenheten skal ha lovlig vegadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig i tråd med rammeplan for avkjørslar.
- Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- Lokalisering skal ikke komme i konflikt med jordbruksareal i aktiv drift og det må foreligge delingstillatelse etter jordloven.
- Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og god avstand mellom husene. Boligene skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet, og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.
- Boligenheten må kunne oppfylle vilkårene for utslippstillatelse med godkjent mindre renseanlegg. Utbygger må dokumentere i søknad om utslippstillatelse hvilke type renseanlegg som skal benyttes.

Jfr. Pbl § 20-4, annet ledd, bokstav c.

4.4 LNF- områder med tillatt spredt ervervsbebyggelse

- a. På hvert av følgende området vist som spredt ervervsbebyggelse i kommuneplanens arealdel kan i planperioden godkjennes inntil 4 nye utleiehytter, og andre bygninger / anlegg i tilknytning til videreutvikling av gårdsturisme. Hvis antall utleiehytter pr gårdsbruk oversiger 7 kreves uansett at det må utarbeides bebyggelsesplan.

- SE1 Trøan gård
- SE 2 Galten gård
- SE 3 Rønningen
- SE 4 Valldalen gård
- SE 5 Ryvang gård
- SE 6 Jonasvollen
- SE 7 Femundshytten
- SE 8 Gløtberget gård
- SE 9 Solli gård

Nye utleiehytter skal ha inntil standard HA som definert i § 3 pkt 3.3, med unntak av at det kan godkjennes innlegging av vann og avløp.

- b. Innenfor området merket Valldalen kan det oppføres bygning til småindustri for reinforedling og salg av produkter med maksimal T-BRA= 250 m<sup>2</sup>. Utbygging kan ikke igangsettes før det foreligger godkjent bebyggelsesplan.

Jfr. Pbl § 20-4, annet ledd, bokstav c

## § 5 Områder for råstoffutvinning (pbl § 20-4, 1. ledd nr. 3)

- a. For nye områder for råstoffutvinning skal det foreligge godkjent reguleringsplan før uttaket tas i bruk.
- b. For eksisterende områder for råstoffutvinning skal det foreligge godkjent reguleringsplan når det er tatt ut den mengden som det fra før av foreligger godkjent driftsplan/konsesjon for.

## § 6 Områder langs vassdrag (pbl § 20-4, 2. ledd)

- a. Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er det i områder langs vassdrag som angitt nedenfor ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 81, 85, 86 a og b, og 93.

Forbudet gjelder for områder nærmere enn 100 meter målt ved gjennomsnittlig flomvannstand fra følgende større sjøer og vassdrag som:

- Femund, Isteren og Femundselva med sideelvene Elgåa, Sorkåa, Sømåa
- Vurrusjøen, Hyttelva, Drevsjøen, Skitjønna
- Engeren og Engeråa med Lille Engeren og sideelva Røa
- Alle vann og vassdrag som ligger i områder som i kommuneplanen er avmerket som LNF-områder.

Forbudet gjelder også i alle byggeområder som ligger nærmere enn 50 meter fra andre vassdrag, dvs. alle åer og bekker som har helårs vannføring.

- b. Unntak fra avstandsbestemmelsene er tilbygg, utvidelse og oppføring av frittliggende bygninger der hovedbygg allerede er oppført i samsvar med tidligere disposisjonsplaner (felt Hyllsjøen øst -A og C, Rønaset, Kvernsvika, Nålodden, Svartodden/Gjermundsvika, Veslebuvisa, Fjellgutusjøen nord - D og B og Fjellgutusjøen sør - HB 25-1-A). For disse "hytteområdene" godtas det slike tiltak om nevnt, men under forutsetning av nye tiltak primært søkes løst ved bygging vekk fra sjø og vassdrag. Ligger tidligere bebyggelse mindre enn 50 meter fra sjø eller vassdrag, eller det ferdige tiltaket kommer innenfor en slik minsteavstand, skal nybygg skje slik at avstanden fra sjø og vassdrag ikke bli mindre enn for eksisterende bygg, Ligger tidligere bebyggelse i slike disposisjonsplanområder mindre enn 20 meter fra sjø eller vassdrag, gjelder det generelle forbudet mot tiltak slik det framgår av denne bestemmelsens hovedregel.

Jfr. Pbl § 20-4, annet ledd, bokstav f

## **FORSLAG TIL RETNINGSLINJER**

### **1. LNF-områder**

LNF-områder utgjør den største arealkategorien i kommunen og representerer "de grønne verdiene". Områdene kan, med juridisk bindende virkning, ikke deles inn i sine underkategorier men arealplankartet viser som illustrasjon en verdiprioritering. Denne illustrasjonen vil bl.a. gi veiledning i arealforvaltningen om spesielle interessehensyn.

LNF-område er delt i to kategorier:

#### **LNF 1 (LNF-områder med særlige naturforvaltningsinteresser):**

Formålet med arealkategorien er å bevare større sammenhengende naturområder der en tar vare på dyre- og plantelivet, og muligheten til å ferdes i større sammenhengende naturområder. Tiltak som kan føre til oppstykkning eller reduksjon i områdets egenart skal ikke tillates. Kommunen skal være restriktiv mht. å tillate nye tekniske inngrep (veger, kraftlinjer, master og lignende). Det skal legges til grunn svært streng dispensasjonspraksis for bygg og tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring, og for løyve til motorferdsel i utmark.

#### **LNF 2 (Generelle LNF-områder):**

I de generelle LNF-områder vektlegges i utgangspunktet ingen bruks- eller verneinteresser særskilt. I disse områdene er hovedtanken at det skal være en mindre streng dispensasjonspraksis, jfr egne retningslinjer som er utarbeidet for å håndtere søknader om dispensasjon.

## **2. Retningslinjer for dispensasjonspraksis**

### **2.1 Generelt**

Et nødvendig vilkår for å kunne innvilge dispensasjon etter pbls § 7 er at det foreligger "særlige grunner". Med særlige grunner menes at det i den konkrete saken foreligger en overvekt av hensyn som taler for å fravike gjeldende bestemmelse/plan.

Som eksempel kan en dispensasjonssøknad gjelde fradeling og bygging av bolig i LNF-områder. De hensyn som ivaretas gjennom LNF-formålet er hensynet til landbruks-, natur og friluftstinteresser. Når søknaden om dispensasjon behandles, må hensynene bak arealdisponeringen i planen avveies mot de grunner søker angir for at det bør innvilges dispensasjon. Dersom hensynene til jord- og skogbruk, friluftslivet – herunder allmennhetens frie ferdsel, biologisk mangfold, vilt, miljø, kulturminner, kulturlandskap og landskapsestetiske hensyn ikke gjør seg spesielt gjeldende på det aktuelle stedet, kan det tale for at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon.

## 2.2 Lokalisering av spredt boligbebyggelse i LNF-områder

Kommunen skal være svært restriktiv i forhold til å gi dispensasjon etter pbl § 7 til nye boliger i LNF 1 - områdene. Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon til boliger i LNF 2 - områder, skal følgende momenter tillegges vekt:

- Det kan etableres tilfredsstillende avkjørsel, vannforsyning og avløp. Ved nyetablering eller økt bruk av eksisterende atkomst, skal det samlede trafikkbilde i området vurderes.
- At tomta ligger i nærheten av eksisterende bebygd boligeiendom.
- Det kan gis tillatelse i henhold til jordloven, skoglov og reindriftsloven.
- Bebyggelse for boligformål skal gis en utforming og lokalisering som faller inn under kravene i §§ 2 og 4.
- Bebyggelsen skal ikke antas å kunne føre til krav om økte offentlige kostnader til skoleskyss eller andre samfunnstjenester.
- Avstand til automatisk fredete kulturminner.
- Om dispensasjon vil være til hinder for drift av landbruksarealer, eller kommer i konflikt med særprege natur- og kulturlandskap.
- Om tomtens plassering gir god arrondering og klare naturlige eiendomsgrenser.
- Om bebyggelsen tilpasses det omkringliggende kulturlandskapet, eksisterende bebyggelse og tomtas utforming.
- Dispensasjon skal ikke gis dersom atkomsten legges over eksisterende tun.

På fraskilte og ubebygde enkelteiendommer kan utbygging tillates, etter byggesøknad, når utbyggingen:

- Ikke skjer på dyrket mark eller stølsvoll
- Ikke fører til ny avkjøring til riksveg, og tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørseltillatelse er innhentet fra vegvesenet
- Ikke hindrer eksisterende løypetraseer
- Ikke er nærmere vassdrag enn 50/100 meter, jfr. § 6
- Har en plassering og utforming som ikke skjemma landskapet
- Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsjakter, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for biologisk mangfold
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning
- Ikke skjer på stedfestet og registrerte kulturminner

## 2.3 Lokalisering av spredt ervervsbebyggelse i LNF- områder

Kommunen skal bruke "Landbruk Pluss" aktivt for å legge til rette for landbrukstilknyttet næringsvirksomhet. Tiltak som etter veilederen "Landbruk pluss" ikke faller inn under landbrukstilknyttet næringsvirksomhet, skal videre kunne vurderes i en dispensasjonssak. I tillegg ønsker kommunen å kunne tilrettelegge også for annen næringsvirksomhet på bygdene. Dette vil da kreve dispensasjon. Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon etter pbl § 7 til spredt ervervsbebyggelse, skal følgende momenter tillegges vekt:

- Om dispensasjon vil være til hinder for drift av landbruksarealer, i konflikt med særpregede natur- og kulturlandskap eller reindriftsområder.
- Om tiltaket gir negative virkninger for naboer, for eksempel i form av skjemmende utelagring.

- Om lokaliseringen av bebyggelsen tar tilstrekkelig hensyn til grøntstruktur, etablerte turveger og løypenett, vilttrekk- og viltlokaliteter og områder benyttet til friluftsmål.
- Om tomtens plassering gir god arrondering og klare naturlige eiendomsgrenser.
- Om tiltaket kan gjennomføres som bruksendring i eksisterende bygg, ved nybygg eller tilbygg med maksimalt T-BRA= 300 m<sup>2</sup>. Tiltaket skal tilpasses omkringliggende bebyggelses størrelse, volum og byggeskikk.
- Om bebyggelsen tilpasses det omkringliggende kulturlandskapet og tomtas utforming.
- Om atkomstforholdene er tilfredsstillende. Ved nyetablering eller økt bruk av eksisterende adkomst, skal det samlede trafikkbildet i området vurderes. Dispensasjon skal ikke gis dersom atkomsten legges over eksisterende tun.
- Om det kan etableres tilfredsstillende vannforsyning og avløp.
- Om avstand til automatisk fredete kulturminner.
- Om tiltaket gir negative virkninger i forhold til støy, forurensning og drikkevann.
- Om tiltaket gir negative virkninger på verneverdige bygninger eller andre objekter

#### 2.4 Etablering av ny fritidsbebyggelse beliggende i LNF-områder

Kommunens holdning til dispensasjoner for ny fritidsbebyggelse beliggende i LNF-områder skal være svært restriktiv.

#### 2.5 Vassdragsnære område

Hovedformålet med byggeforbudssone til vassdrag er å hindre forurensning til vassdragene, sikre allmennheten tilgang til vassdragene og sikre kantvegetasjon. Ut fra dette skal dispensasjonspraksisen være streng både når det gjelder utbygging og når det gjelder etablering av nye avløpsanlegg.

#### 2.6 LNF 1 - områder

LNF 1 områdene er områder med sterke natur-, landbruks- og/eller friluftsinnteresser, som skal skjermes for tekniske inngrep. Kommunen vil ha en meget restriktiv holdning med hensyn til å gi dispensasjoner for bygge- og anleggstiltak i disse områdene. Som eksempler på virksomhet som anses som lite ønskelig i LNF 1 områdene kan nevnes:

- Oppføring av bygg for bolig, forretning og industri
- Oppføring av hoteller, moteller og fritidsbebyggelse
- Anlegg av kraftlinjer/telekommunikasjonsanlegg
- Anlegg av skytebaner
- Anlegg av veger som ikke er landbruks- eller reindriftsrelatert
- Nye steinbrudd og områder for råstoffutvinning
- Skiløyper (herunder lysløyper), stier, bygninger og anlegg for idrett og friluftsliv, og landbruks/reindrift /villmarks - tilknyttet erverv kan vurderes på en mindre restriktiv måte.

#### 2.7 Seterområder

Setrene med tilhørende grøntområder er viktige elementer i kulturlandskapet. Det skal føres en restriktiv praksis i dispensasjonssaker i og rundt seterområdene. Nye seterhus som er nødvendig for utøvelse av landbruk kommer ikke i strid med planen. Nye fritidsboliger eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger er derimot ikke tillatt.

Følgende retningslinjer gjelder spesielt for Seterområder:

- Bebyggelse i seterområder skal ligge i konsentrerte grupper/klynger i kontrast til omliggende beite- og slåtteland på setervollen. Videre skal bebyggelsen og beite/slåtteland sammen utgjøre et helhetlig kulturlandskap i kontrast til det omgivende naturlandskapet. Spredt og tilfeldig bebyggelse rundt på setervollen og særlig i overgangssonen mellom kulturlandskapet og omliggende skog eller annet naturlandskap må unngås.
- Bygninger skal oppføres i håndlaftet tømmer eller stående tømmermannspanel, og ha torvtak eller trestikker. Bygningsformen skal være enkel, med rette laftenov og uten framtrædende utskjæringer på stolper og vindskier mv. Bygninger skal ha saltak med den takvinkel som er vanlig i vedkommende setergrend fra tidligere. Hvis det ikke kan påvises noen slik bestemt takvinkel skal bygningen gis takvinkel enten 1:2,5 (ca 22 grader) eller 1:2 (ca 27 grader).
- Tillatt bruksareal BRA=75m<sup>2</sup>, gesimshøyde maksimalt 2,8 meter og utvendig bredde inntil 5,5 meter. Det kan i tilknytning til bygning tillates oppbygd ikke overdekket terrasse på inntil 20 m<sup>2</sup>, men uten rekkverk. Høyde på slik terrasse skal være maks. 50 cm over terreng.
- Vindusåpninger skal være av moderat størrelse, og skal være oppdelt i ruter.
- Farge på bygninger skal være mørk brun eller låverød, eller ubehandlet grått treverk. Skarpe kontrastfarger tillates ikke.
- Gjerder skal utføres enten som skigard eller nettinggjerde med trestolper.

## 2.8 Veg fram til eksisterende hytter i LNF-områder

Dersom det er aktuelt å etablere ny veg fram til hytter i eldre regulerte områder eller i LNF-område med flere hytter, skal det avklares ved endring av gjeldende reguleringsplan eller ved utarbeidelse av ny reguleringsplan for området. Hvordan vegen påvirker de ulike tomtene og hvordan den kan tilpasses terrenget og naturen for øvrig, skal tillegges stor vekt.

Det kan dispenseres etter pbl § 7 fra kravet om reguleringsplan dersom de ulike forholdene som opplistet under vurderes positivt samtidig som vegene har til formål å lede biler bort fra parkering på offentlig veg, veger i regulerte felt, veger til felles parkeringsplass, og veger som er inntil 400 meter for fellesveger, dvs. i hyttefelt med 2-5 hytter, eller inntil 200 meter for enkelthytter. Vegens bredde skal maksimalt være 4 meter, inkl. grøft.

Når det gjelder søknad om veg til enkelthytter hvor avstanden fra eksisterende veg overstiger 200 meter vil kommunen i utgangspunktet være restriktiv med å gi tillatelse til dette. Ved behandling av slike søknader skal det vurderes som en positiv faktor dersom det allerede eksisterer en form for kjørespor som kan oppgraderes til veg uten særlig terrenginngrep og som ikke medfører økt bruk/ belastning i området. Det skal legges særlig vekt på å hindre at vegen fører til store inngrep og sår i naturen.

Dispensasjonssøknader av denne typen skal vurderes opp imot følgende punkter:

- Natur og landskap.
- Nye og eksisterende veger må vurderes i en total sammenheng slik at vegene ikke deler opp og dominerer landskapsbildet unødig.
- Landskapsvirkning: Hvordan oppleves veganlegget ut fra de nære omgivelser og som fjernvirkning?
- Plassering i forhold til landskapselementer som randsoner, vegetasjonsskjermer, elver og bekker/verna vassdrag, strandsoner, myrdrag, skog, forsering av høydedrag, visuelle knutepunkt.

- Påvirkning av villmarkspregede naturområder (1-3km/3-5km til bl.a. veg).
- Verneskoggrenser.
- Verdifulle naturområder. Biologisk mangfold.
- Allmennhetens friluftsjnteresser.
- Påvirkning av støy og forurensning.
- Kulturminner.
- Andre veger for eksempel til skogsdrift.
- Næring: Reindrift, landbruk, turisme.
- Grunneiers interesser.



## 2.9 Fritidsbebyggelse utenfor byggeområder

Vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse defineres som etablering av ny boenhet eller en utvidelse som utgjør mer enn 50 % av hyttas eksisterende bruksareal – innenfor en grense for tilbygg på 30 m<sup>2</sup> og med maks. BRA= 90 m<sup>2</sup>. Forøvrig gjelder bestemmelsene for standard HA. Skogshusvær kan ikke uten godkjenning gjøres om til fritidsbolig. Godkjenning betinger i dette tilfelle en dispensasjon og tillatelse til bruksendring.

## 3. Retningslinjer for naustområder og fiskevoller

For naustområder og fiskevoller avmerket som byggeområder i kommuneplanen eller som inngår i regulerings- eller bebyggelsesplaner gjelder følgende retningslinjer:

- Bebyggelsen skal ha tradisjonell utforming, helst i form av dobbeltnaust for å redusere behovet for antall bygninger totalt.
- Naustene skal plasseres tett sammen i rekke med gavlen mot sjøen.
- Det tillates ikke innredet rom for varig opphold i naust.

## 4. Retningslinjer for områder for råstoffutvinning

- Reguleringsplanen skal sikre en god forvaltning av ressursen, at nødvendige sikkerhetshensyn ivaretas, nødvendige tiltak mot støy, støv og innsyn gjennomføres og at terrenget settes i stand etter avsluttet uttak. Endelig uttaksgrense og prinsippet for uttak skal avklares i Reguleringsplanen. Driftstekniske forhold som driftsretning og detaljer omkring avslutning skal fremkomme av driftsplan for tiltaket.
- Plankrav gjelder også for områder for råstoffutvinning som fortsetter drift etter at det er tatt ut den mengden som det fra før av foreligger godkjent driftsplan/konsesjon for.

## 5. Retningslinjer for Engerdal Østfjell

- Før utbygging ut over de 41 tomtene som tidligere er godkjent i område HC 1003, må det etableres ny atkomstveg fra sør slik at en unngår økt gjennomgangstrafikk i tidligere utbygde områder. Det kan også godkjennes tilknytning til Hovdvegen i nord, men bare som en sekundær forbindelse ned til riksvegen ved Engerdalsetra. Hovedvegen videre inn til setra forutsettes i tilfelle skjermet slik at en her unngår unødig biltrafikk.
- For område HC 1004 må det før første reguleringsplan kan vedtas godkjennes en mer detaljert oversiktsplan med oppdeling i mindre byggeområder, turveger / grøntdrag og hovedvegssystem.
- For område HC 1004 må før første reguleringsplan tas opp til behandling, også foreligge en godkjent plan for vannforsyning og avløp.
- Før første reguleringsplan i HC1014 tas opp til behandling forutsettes framlagt en videre bearbeidet oversiktsplan med inndeling i mindre byggefelt og grøntdrag mv.
- Grad av utnytting innen hvert netto avgrenset byggefelt bør ikke overstige tidligere utbygde områder i Engerdal Østfjell hvor det er gjennomsnittlig 1,8 daa pr brutto tomt inklusive veger og nærliggende fellesområder.
- Før første reguleringsplan i HC 1014 tas opp til behandling, må det foreligge godkjent plan for vannforsyning og avløp. I utgangspunktet skal her tas sikte på at avløpet føres ned til bygda og tilknyttes kommunens renseanlegg.

- Før utbygging helt opp under bratthenget kan godkjennes, må det dokumenteres at det her ikke foreligger rasfare.

## 6. Rammeplan for avkjørsler

I rammeplanen er riks- og fylkesvegene plassert i følgende holdningsklasser til søknader om nye eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler:

### MEGET STRENG HOLDNING:

- Ingen

### STRENG HOLDNING:

- Rv26 fra Trysil grense til Tolga grense
- Rv218 fra kryss Rv26 på Drevsjø til Sverige
- Rv217 fra kryss Rv26 ved Isterfossen til Rendalen grense ved Elvbrua.
- Rv28 fra kryss med Rv26 til Os grense
- Fv653 Sølénstua - Engerdalsetra

### MINDRE STRENG HOLDNING:

- Rv221 Elgå til Sverige
- Fv654 Femundsenden - Røstvollen

### LITE STRENG HOLDNING:

- Fv581 fra Trysil grense til kryss Rv217 ved Sundet

## 7. Risiko og sårbarhetsanalyse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner bør det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyser.