



**ENGERDAL  
KOMMUNE**

# Kommuneplan 1999-2010

**TEKSTHEFTET TIL**

# **AREALDELEN**

Vedtatt av kommunestyret 30.3.2000  
med senere endringer godkjent av kommunestyret  
2.11.2000 etter mekling hos fylkesmannen

# INNHOLDSFORTEGNELSE

|     |                                    | <i>side</i> |
|-----|------------------------------------|-------------|
| 1.  | INNLEDNING                         | 1           |
|     | Denne kommuneplan                  | 1           |
|     | Status tidligere planer            | 1           |
|     | Planprosessen fram til vedtak      | 2           |
| 2.  | PLANFORUTSETNINGER                 | 3           |
| 3.  | BEHOV FOR VIDERE PLANARBEID        | 3           |
| 4.  | PLANFORSLAGET                      | 4           |
| 4.1 | OVERSIKTSKART OG TEGNFORKLARING    | 4           |
| 4.2 | KRETSVIS GJENNOMGANG               | 6           |
|     | Engerdal krets                     | 6           |
|     | Drevsjø                            | 10          |
|     | Heggeriset                         | 16          |
|     | Hylleråsen                         | 20          |
|     | Søre Elvdal                        | 23          |
|     | Femundsundet / Sølen               | 26          |
|     | Sømådalen                          | 29          |
|     | Femundsenden / Sorken              | 32          |
|     | Elgå / Femundsmarka                | 35          |
| 4.3 | PLANTEMAER                         | 38          |
|     | Boligområder                       | 38          |
|     | Spredt boligbygging                | 38          |
|     | Turistgårder                       | 38          |
|     | Hyttebygging                       | 38          |
|     | Seterområder                       | 39          |
|     | Fiskevoller                        | 40          |
|     | Naustområder                       | 40          |
|     | Turveger og skiløyper              | 40          |
|     | Massetak                           | 41          |
|     | Rammeplan for avkjørsler           | 41          |
| 5.  | PLANBESTEMMELSER                   | 42          |
| 5.1 | RETTSVIRKNINGER AV AREALDELEN      | 42          |
| 5.2 | PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER | 43          |

# 1. INNLEDNING

Bestemmelsene om kommuneplanlegging er gitt i Plan- og bygningsloven, kapittel VI.

Alle kommuner er her pålagt å utføre en løpende kommuneplanlegging med sikte på å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utvikling innenfor sine områder. Det skal utarbeides en kommuneplan som skal inneholde en langsiktig og en kortsiktig del.

Minst en gang i hver valgperiode skal kommunestyret vurdere kommuneplanen samlet, herunder om det er nødvendig å foreta endringer i den.

## Denne kommuneplan

Kommuneplanen for Engerdal 1999-2010 består av:

### KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL ( UNDER ARBEID).

Eget teksthfte med visjon, langsiktige mål og retningslinjer for kommunens utvikling. Et foreløpig utkast var utlagt til høring sammen med arealdelen.

### KOMMUNEPLANENS AREALDEL 1999-2010.

Arealdelen består av dette teksthftet og et oversiktskart. I arealdelen fastsettes hovedtrekkene i bruk og vern av areal og andre naturressurser i kommunen. Arealdelen er juridisk bindende. Arealdelen sammen med Samfunnsdelen skal utgjøre kommuneplanens langsiktige del.

### KOMMUNEPLANENS KORTSIKTIGE DEL

skal inneholde samordnet handlingsprogram for sektorenes virksomhet de kommende 4 årene. I Engerdal utgjør kommunens økonomiplan kommuneplanens kortsiktige del.

## Status tidligere planer

### KOMMUNEPLAN FOR ENGERDAL 1987-98

Forrige fullstendige kommuneplan for Engerdal ble vedtatt av kommunestyret i november 1987. Denne planen er nå fullt ut avløst av ny kommuneplan.

### KOMMUNEPLAN FOR ENGERDAL, RULLERING 1994-1998

Plandokument med hovedvekt på formulering av mål og satsingsområder. Ikke ny arealdel. Avløst av ny kommuneplan.

### KOMMUNEDELPLANER FRA 1995 FOR HYLLERÅSEN, DREVSJØ- LILLEBO, FEMUNDSENDEN-SORKEN OG ELGÅ.

Fra 1995 er utført et løpende kommuneplanarbeid hvor det i første omgang ble satset på å utarbeide egne delplaner for områder med arealkonflikter.

Kommunestyret vedtok 1.2.1996 slike kommunedelplaner for områder som nevnt ovenfor. Disse er senere i hovedsak innarbeidet ny kommuneplan og avløses fullt og helt av denne.

Revisjon av delplanen for Drevsjømoen med blant annet avgrensning av grustaksområdet ble gjennomført med vedtak i kommunestyret i august 1997. Også denne reviderte planen er nå avløst av ny kommuneplan.

### REGULERINGSPLANER

Rettsvirkningene av tidligere vedtatte reguleringsplaner settes til side av denne kommuneplan dersom det i kommuneplanen nå er vedtatt annen arealbruk enn i reguleringsplanen.

Når det derimot er samsvar mellom arealbruken i kommuneplanen og hovedformålet for arealbruk som angitt i kommuneplanen så vil reguleringsplanen fortsatt gjelde som en detaljering av kommuneplanen. Det samme gjelder i slike tilfelle også reguleringsbestemmelsene så lenge disse ikke heller er i strid med kommuneplanbestemmelsene.

I den kretsvisse gjennomgangen av kommuneplanens arealdel i dette teksthftet er gitt en oversikt over hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, helt eller delvis.

Nye reguleringsplaner vil når de vedtas gjelde foran denne kommuneplan.

### DISPOSISJONSPLANER

I Engerdal finnes fra tidligere flere disposisjonsplaner for hytteområder. Dette gjelder både mindre hyttefelt og større områder som Engerdal Østfjell og Femund Villmarksgrend.

Rettsvirkningene av slike disposisjonsplaner er nå helt og fullt avløst av denne kommuneplan. Den eneste funksjon de har er å være veiledende for hvor eventuelle nye hytter gjennom byggesaksbehandlingen, kan plasseres innenfor byggeområder avmerket som eksisterende områder i denne kommuneplan. For nye byggeområder kreves utarbeidet bebyggelsesplan eller reguleringsplan.

# Planprosessen fram til vedtak

Plan- og bygningsloven § 16 pålegger kommunen å drive en aktiv opplysningsvirksomhet overfor offentligheten i forbindelse med kommuneplanleggingen. Berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen. Reglene om kommuneplanlegging, §§ 20-1 til 20-5, styrer prosessen i planleggingen.

Engerdal kommune har lagt betydelig vekt på å oppfylle disse kravene til informasjon og medvirkning i prosessen. Viktige enkeltspørsmål har vært utlagt til offentlig ettersyn gjennom delplanene fra 1995 og senere. Etter at arbeidet med samlet kommuneplan tok til for alvor ble det særlig i perioden fra januar til april 1999 gitt informasjon blant annet gjennom kommunens eget meldingsblad Varden, og på offentlige møter om kommuneplanen avholdt på Drevsjø og i Engerdal, Heggeriset, Hylleråsen, Søre Elvdal, Femundsundet / Sølen, Sømådalen, Sorken og Elgå.

Før endelig planutkast ble utformet ble også et foreløpig arbeidsutkast til arealdelen i september 99 annonsert utlagt til uformell høring, og også sendt en del grunneiere og andre parter til uttalelse.

Utkast til kommuneplanens Arealdel og Samfunnsdel ble etter vedtak i planutvalgets 6.oktober 1999 utlagt til offentlig ettersyn på kommunehuset Enger og helsesenteret Drevsjø i perioden 23.oktober - 30.november 1999. Utleggelsen ble annonsert i Østlendingen og Hamar Arbeiderblad. I annonsen ble blant annet også gjort særskilt oppmerksom på at planutkastet innebærer nye bestemmelser for alle hytteområder i kommunen. Planutkastet med varsel om utleggelsen ble samtidig sendt til Hedmark fylkes-

kommune, Fylkesmannen i Hedmark , Hedmark Vegkontor, Reindriftskontoret i Sør-Trøndelag / Hedmark, Statskog SF, Engerdal Fjellstyre og Elgå Reinbeitedistrikt, nabokommunene, NVE, HEAS og velforeningene for Volbrenna, Ulvåberget, Gloføkia og Femund Villmarksgrend hytteområder.

Under utleggelsen ble arrangert nye offentlige møter om planforslaget på Drevsjø, i Engerdal og på Sølenstua.

Etter nytt vedtak i planutvalget 13. desember 1999 ble utkast til mulige endringer blant annet i planbestemmelsene og foreslått nytt område for snøscooterkjøring på Drevsjømoen utlagt til nytt offentlig ettersyn fram til 20. januar 2000. Utleggelsen ble annonsert i Østlendingen og Hamar Arbeiderblad, og de foreslåtte endringene ble oversendt til Hedmark fylkeskommune, Fylkesmannen i Hedmark , Hedmark Vegkontor, Reindriftskontoret i Sør-Trøndelag / Hedmark, Statskog, Engerdal Fjellstyre og Elgå Reinbeitedistrikt.

Pr 3.februar 2000 var innkommet i alt 48 merknader til kommuneplanen etter utleggelsen til offentlig ettersyn som angitt ovenfor. Disse merknadene ble kort gjengitt og kommentert i rådmannens saksframlegg før sluttbehandling av kommuneplanen.

Kommuneplanens arealdel ble deretter vedtatt av kommunestyret 30.3.2000 med flere endringer.

Det forelå innsigelse mot en del punkter i planen fra områdestyret for reindrift og fra fylkesmannens miljøvernavdeling. For disse punktene ble derfor foretatt mekling hos fylkesmannen.

Samfunnsdelen ble av kommunestyret 30.3.2000 derimot forutsatt å måtte bearbeides videre før den kan tas opp til sluttbehandling.

## VEDTAK AV PLANEN

Engerdal kommunestyre vedtok i møte 30.3.2000 kommuneplanens arealdel 1999-2010. De endringer som da ble forutsatt i planen er innarbeidet i dette tekstheftet og på oversiktskart datert 18.12. 2000 .

Ved kommunestyrets vedtak forelå innsigelser til deler av planen fra områdestyret for reindrift og fra fylkesmannens miljøvernavdeling. Det ble for disse punktene gjennomført mekling hos fylkesmannen 9.10.2000, og kommunestyret ga 2.11.2000 sin tilslutning til protokollen fra dette meklingsmøtet. De øvrige partene har også gitt sin tilslutning. Kommuneplanens Arealdel er deretter oppdatert og legges fram for kommunestyret til endelig sluttbehandling i møte 18.12.2000.

Kommuneplanens Arealdel slik denne framgår av dette tekstheftet og av oversiktskart datert 18.12.2000 vil deretter vær gitt rettsvirkning, med unntak av et foreslått område for snørekjøring ved Gloføken som partene ved meklingen hos fylkesmannen var enige om bør avgjøres av Miljøverndepartementet.

## 2. PLANFORUTSETNINGER

### Kommunale forutsetninger

Vedrørende Engerdal kommunes forutsetninger og mål for arbeidet med arealdelen vises til Kommuneplanens Samfunnsdel.

### Statlig og fylkeskommunal planlegging

Aktuelle planer og utredninger som har vært av betydning for arbeidet med arealdelen:

#### FYLKESKOMMUNALE PLANER OG UTREDNINGER:

- Fylkesplan for Hedmark 1997-2000, vedtatt av fylkestinget februar 1997.
- Fylkesdelplan for Sør-Østerdalen, vedtatt av fylkestinget februar 1997.
- Fylkesdelplan Vannbruksplan for Femund-Trysilvassdraget, vedtatt av fylkestinget juni 1995.
- Rammeplan for avkjørsler.

#### STATLIGE RETNINGSLINJER OG UTREDNINGER:

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, rundskriv T-1/95 MD.
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, rundskriv T-5/93 MD
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, rundskriv T-1078 / T-1082 MD
- St.meld. nr 29 (1996-97) Regional planlegging og arealpolitikk
- St.meld. nr 42 (1996-97) Tiltak mot flom.
- St.meld. nr 58 (1996-97) Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling.
- Norsk veg- og vegtrafikkplan 2001-2007.

## 3. BEHOV FOR VIDERE PLANARBEID

Arbeidet med denne kommuneplanen har vært konsentrert om arealdisponeringen i grendene og om hytteområder. Flere plantemaer må det arbeides videre med, med sikte på en grundigere behandling ved en senere rullering av planen. Dette gjelder blant annet:

#### LANDBRUKSPLAN

I forrige kommuneplan 1987-98 var blant annet avmerket en del mulige større dyrkningsfelt. Også i flere av kommunedelplanene som har vært under behandling siden 1995 har det vært markert områder med særlige jordbruksinteresser. Det tas nå sikte på at slike forhold skal gjennomgås samlet i en egen landbruksplan som også omfatter skogbruk og utmarksnæring. Arbeidet må også sees i sammenheng med annet planarbeid i utmark.

#### LNF-OMRÅDER MED SÆRLIGE NATURFORVALTNINGSINTERESSER

I forrige kommuneplan 1987-98 var også store deler av utmarksområdene i kommunen markert som landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder) med særlige naturforvaltninginteresser. Denne marke-

ringen er gjentatt uendret som retningslinje i denne utgave av kommuneplanens arealdel. Det tas imidlertid her sikte på å arbeide videre med sikte på en grundigere registrering og dokumentasjon av ulike bruks- og verneinteresser i utmark. Målet vil blant annet være å bygge opp en samlet database hvor det skal være enkelt å hente fram informasjon om hva som er den konkrete begrunnelsen for en slik markering i hvert enkelte område.

#### KULTURMINNEVERN

De fleste seterområder, et område i Engerdal sentrum, Skrivergården på Drevsjø, og bebyggelsen på Vestre Sorken er i kommuneplanen vedtatt som båndlagt område med sikte på regulering til bevaring. Bortsett fra dette er ikke kulturminneverninteresser omtalt eller innarbeidet spesielt i planen. Vi tar i stedet sikte på at det skal utarbeides en samlet kulturminnevernplan for Engerdal. Også kommunale regler for byggeskikk forutsettes vurdert i tilknytning til denne planen.

## TEGNFORKLARING

jfr. PBL. §20-4

### BYGGEOMRÅDER

|                                                                                  |    |                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------|
|  | B  | Boliger                                         |
|  | H  | Fritidsbebyggelse                               |
|  | S  | Service, handel                                 |
|  | R  | Reiselivsbedrifter                              |
|  | IN | Industri                                        |
|  | O  | Offentlig eller allmenntilgjengelig formål      |
|  | N  | Naustområder og fiskevolter                     |
|  | F  | Friområder, idrettsanlegg og rekreasjonsområder |

### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

|                                                                                  |    |                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | SB | LNF-områder med tillatt spredt boligbebyggelse, jfr. planbestemmelse nr 8                            |
|  | L  | LNF-områder med tillatt spredt ervervsbebyggelse knyttet til gårdsturisme, jfr. planbestemmelse nr 7 |
|  | G  | Generelle LNF-områder                                                                                |
|  | N  | LNF-områder med særlige naturforvaltningssaker                                                       |

Vannareal inngår i LNF-områdene så lenge de ikke er angitt for særskilt bruk eller vern

### OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

|                                                                                  |   |            |
|----------------------------------------------------------------------------------|---|------------|
|  | M | Masseuttak |
|----------------------------------------------------------------------------------|---|------------|

### OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDELAGES

|                                                                                    |   |                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------|
|  | V | Vernet etter lov om naturvern                            |
|  | F | Foreslått vern etter lov om naturvern                    |
|  | P | Planlagt vern ved regulering til spesialområde bevaring  |
|  | N | Planlagt vern ved regulering til spesialområde naturvern |
|  | S | Sikringsone for grunnmann                                |

### SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG

|                                                                                    |   |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------|
|  | F | Friluftsområde i venn, eller båthavn |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------|

### VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

|                                                                                    |   |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|
|  | P | Parkering og annet vegareal |
|  | H | Hovedveg                    |
|  | S | Samleveg                    |
|  | A | Adkomstveg                  |
|  | G | Gang-/sykkelveg             |
|  | T | Turveg                      |
|  | S | Skiheis                     |
|  | N | Nedfartsareal i alpinanlegg |
|  | S | Skiløype                    |

|                                                                                    |  |                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------|
|  |  | Område vist på kartutsnitt i teksthøft i målestokk 1:12.000 eller større. |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------|

## 4. PLANFORSLAGET

### 4.1 Oversiktskart og tegnforklaring

På neste side er gjengitt et utsnitt av oversiktskartet forminsket til målestokk ca 1:320.000.

Videre i teksthøft er gjengitt en rekke utsnitt av plankartet. De fleste er i målestokk 1:8.000 eller 1:12.000. Alle nye byggeområder er vist på disse kartutsnittene, og også alle definerte hytteområder, både eksisterende og nye.

Arbeidet med arealdelen er utført digitalt, og både oversiktskartet og kartutsnittene er tegnet ut fra samme planbase. Det betyr blant annet at alle grenselinjer og planelementer er bestemt med like stor nøyaktighet og detaljeringsgrad i basen. I prinsippet er det derfor samme juridisk bindende planinnhold på alle plankart. Forskjellen går på ulike målestokk og skifte av kartbakgrunn, med derav følgende ulike lesbarhet.

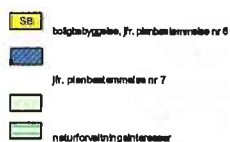
På flere av kartutsnittene i teksthøft er markert såkalte "leteområder", særlig for mulig framtidig fritidsbebyggelse, men også andre arealbruksformål. Dette er ikke-juridisk-bindende illustrasjoner til planen som gir et signal om hva kommunestyret har ansett som aktuelt å vurdere ved en framtidig rullering av kommuneplanen.

En del eksisterende, og alle nye byggeområder, er i planen gjengitt med en bokstav/ tallkode hvor det først er tatt med en eller to bokstaver som viser til aktuelt arealbruksformålet, jfr. tegnforklaringen. Videre er gjengitt to siffer som en forkortet referanse til vedkommende grunnkrets iht Statistisk Sentralbyrås inndeling. Deretter er etter en bindestrek gitt et nummer for byggeområder av dette formålet innen vedkommende grunnkrets (fullstendig for hytteområder, men for andre formål stort sett bare for nye områder). Betegnelsen B13-5 på foreslått nytt boligområde ved Engerdalsetra står for eksempel for boligområde (B) nr 5 i grunnkrets nr 0103 (forkortet til 13).

For hytteområder er brukt to bokstaver Ha, Hb eller Hc hvor bokstavene a-c står for forutsatt maksimal standard for vedkommende område, jfr. kommuneplanbestemmelsene nr 11-13. Enkelte hytteområder som består av flere felt er gitt et felles nummer og deretter er de enkelte feltene gitt bokstav fra A og utover. I Engerdal Østfjell er vedtatt noen områder med b-standard og noen med c-standard. Området Engerdal Østfjell får da samlet betegnelse Hb/c13-1, men et enkelt felt A som har b-standard vil få betegnelsen Hb13-1A.

For alle hytteområder er i teksten, og for de fleste også på kartutsnittene, angitt et maksimalt antall hytter innenfor hvert område, jfr. Kommuneplanbestemmelse nr 10.

# TEGNFORKLARING

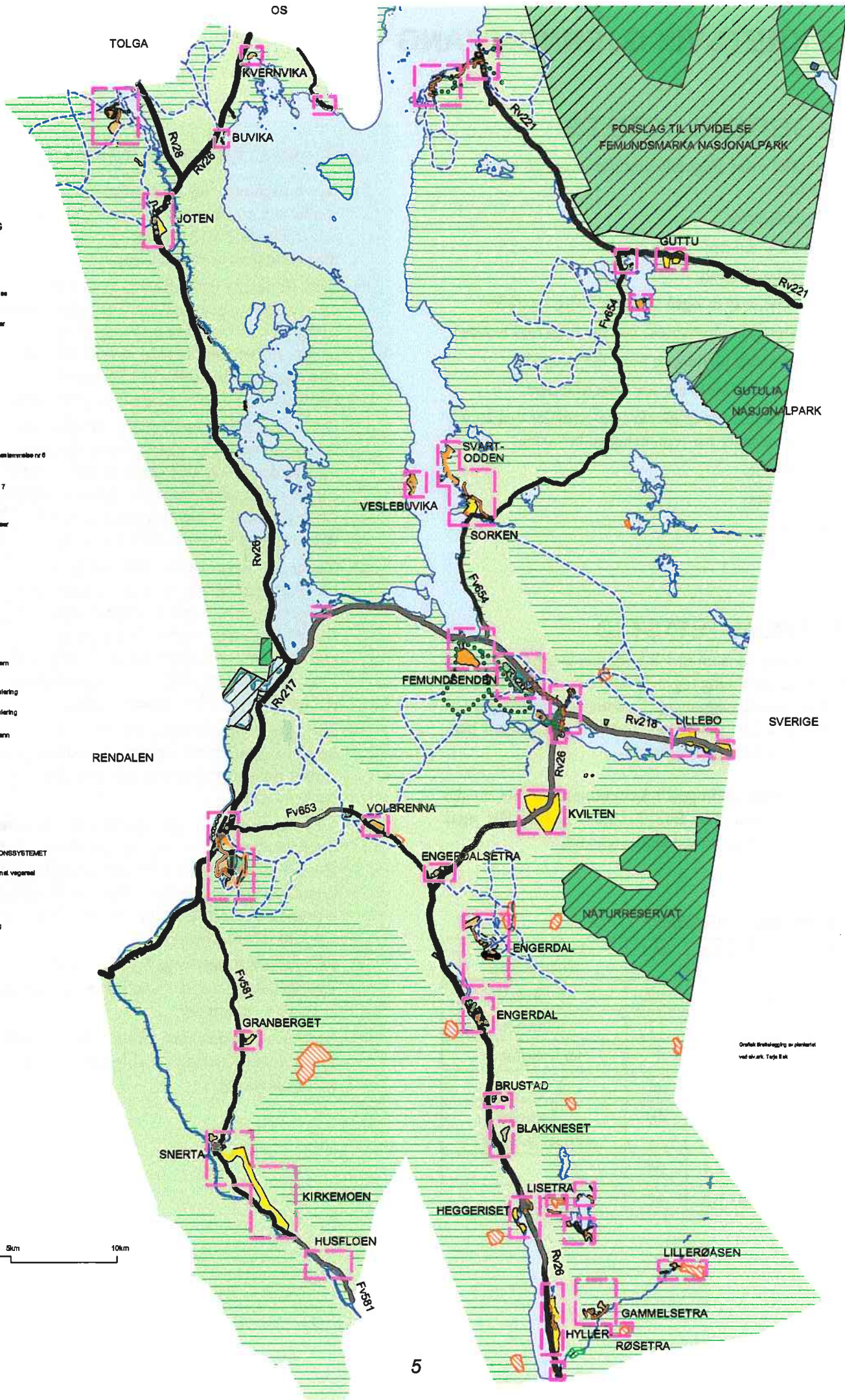


## VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET



0 5km 10km

Digital kartbase N50 levert av Statens kartverk, Hedmark



Ortofot kartlegging av planområdet ved avsk. Tofte E&S

## 4.2 KRETSVIS GJENNOMGANG

### ENGERDAL KRETS

I teksthftet vises følgende områder vises på egne kartutsnitt:

- Engerdalsetra
- Engerdal tettsted
- Engerdal Østfjell.

På oversiktskartet er også vist som byggeområder:

- Eksisterende idrettsplass sør for Engerdal tettsted.
- Eksisterende skytebane nord for tettstedet.
- Hovedtrafostasjon sør for Engerdalsetra.

På oversiktskartet er følgende seterområder vist som båndlagte områder for regulering til bevaring:

- Veundåsen
- Bergesetra
- Hovden.

### ENGERDAL TETTSTED

For Engerdal tettsted er i kommuneplanen 1999-2010 foretatt en gjennomgang og justering av arealbruken i tidligere kommuneplan og i gamle reguleringsplaner. Det er også lagt inn en del nye planelementer i henhold til arbeidsmålene til høyre.

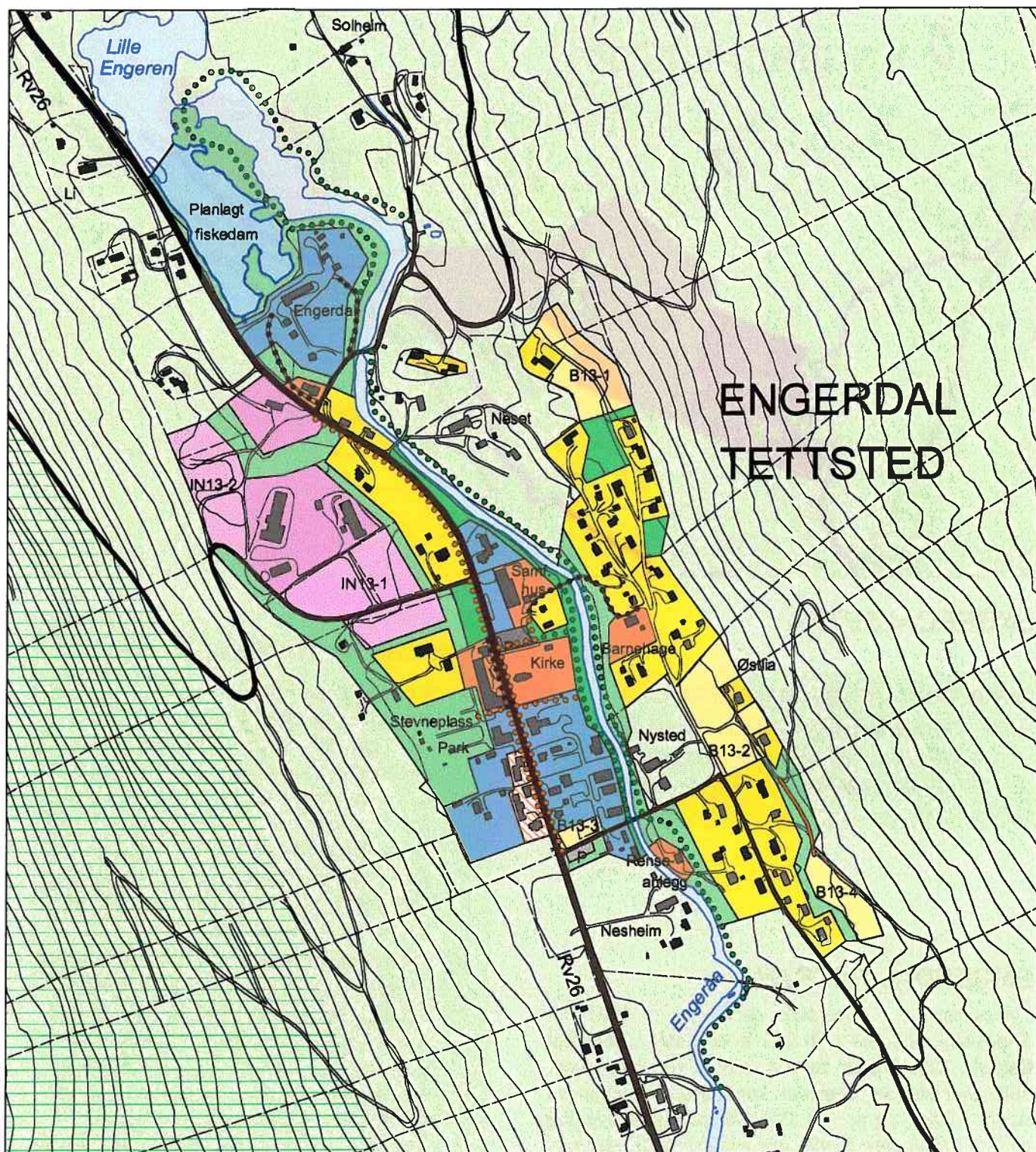
Under sluttbehandlingen i kommunestyret ble en del av nytt boligområde B13-2 som var foreslått også nedenfor vegen gjennom Østlia sløyfet.

### NYE BYGGEOMRÅDER

| FORMÅL   | OMRÅDE | DAA | TILLATT MAKS. UTNYTTELSE     |
|----------|--------|-----|------------------------------|
| Boliger  | B13-1  | 10  | 5 tomter                     |
|          | B13-2  | 11  | 8 tomter                     |
|          | B13-3  | 2   | 10 leiligheter               |
|          | B13-4  | 6   | 3 tomter                     |
|          | B13-5  | 40  | 12 tomter<br>(Engerdalsetra) |
| Industri | IN13-1 | 20  |                              |
|          | IN13-2 | 12  |                              |

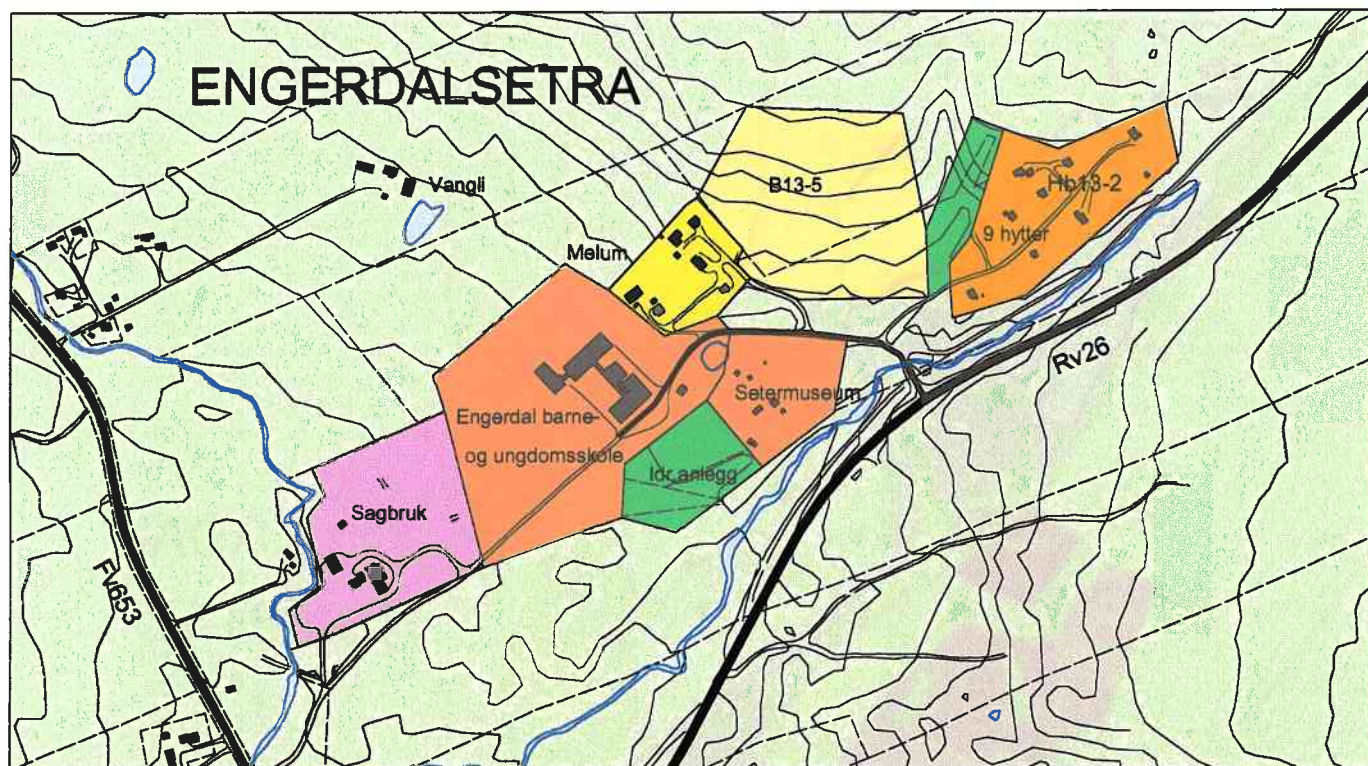
### ARBEIDSMÅL ENGERDAL TETTSTED

- Nye boligtomter legges til Østlia ut fra ønsket om attraktive tomter med sol og utsikt. Område B13-2 prioriteres for utarbeiding av bebyggelsesplan.
- Strekningen av Rv26 fra vegen til Østlia i sør og til vegen opp til industrifeltet opparbeides som miljøgate med innsnevring av kjørebanelen, fortau, beplantning mv. Fortau langs riksvegen videre nordover til Engerdal Gjestegård. Ny reguleringsplan utarbeides.
- Det vurderes en visuell profil / byggeskikk for ny bebyggelse i sentrum med utgangspunkt i den gamle bebyggelsen ved Vestmo, Lunde og Nordhagen sør for kommunehuset. Dette området er båndlagt med sikte på regulering til spesialområde bevaring.
- Det er lagt inn et mindre område for ny boligbebyggelse i 2, eller 2 1/2 etasje ved innkjøringen av vegen til Østlia (B13-3). Dette blant annet for å etablere en mer markert portalvirkning ved innkjøringen til Engerdal sentrum sørfra. Bebyggelsesplan eller reguleringsplan må utarbeides.
- Tidligere regulerte byggeområder for handel / service vest for kommunehuset forblir park / stevne plass slik området brukes i dag.
- Ved utarbeiding av bebyggelsesplan vurderes om hele eller deler av industriområdet IN13-1 skal reserveres for servicenæringer / kontor unntatt varehandel. Det kan da også vurderes om deler av dette området kan utnyttes til boligformål.
- Friområder sikres langs Engeråa med opparbeiding av et sammenhengende nett av fiskestier / naturstier.
- Etablering av fiskedam i Lille Engeren nord for Engerdal Gjestegård. Reguleringsplan kreves utarbeidet.



## REGULERINGSPLANER

| plan                                   | Vedtatt / stadf. | Rettsvirkning pr 31.12.2000                                                                             |
|----------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Reguleringsendring i Østlia (J.Flobak) | 26.05.94         | Gjelder                                                                                                 |
| Reguleringsendring Engerdal sentrum    | 13.04.89         | Gjelder for deler av sentrum og industriområdet                                                         |
| Reguleringsendring ved renseanlegget   | 01.02.87         | Gjelder for tomte for renseanlegget iht kommuneplanen                                                   |
| Reguleringsendring kirkegård           | 29.03.82         | Avløst av reguleringsendringen fra 1989                                                                 |
| Reguleringsendring (3 tomter) i Østlia | 21.08.81         | Gjelder                                                                                                 |
| Reguleringsendring veg til Østfjellet  | 30.04.81         | Gjelder                                                                                                 |
| Engerdal sentrum                       | 19.12.80         | Gjelder for mesteparten øst for Engeråa samt området ved samfunnshuset og nordre del av industriområdet |
| Østlia Nord                            | 21.08.80         | Gjelder                                                                                                 |



## ENGERDALSETRA

### ARBEIDSMÅL ENGERDALSETRA

- a) Utvidelsen av boligområdet med område B13-5 brukes til å kunne tilby ekstra store tomter. Bebyggelsesplan må utarbeides.

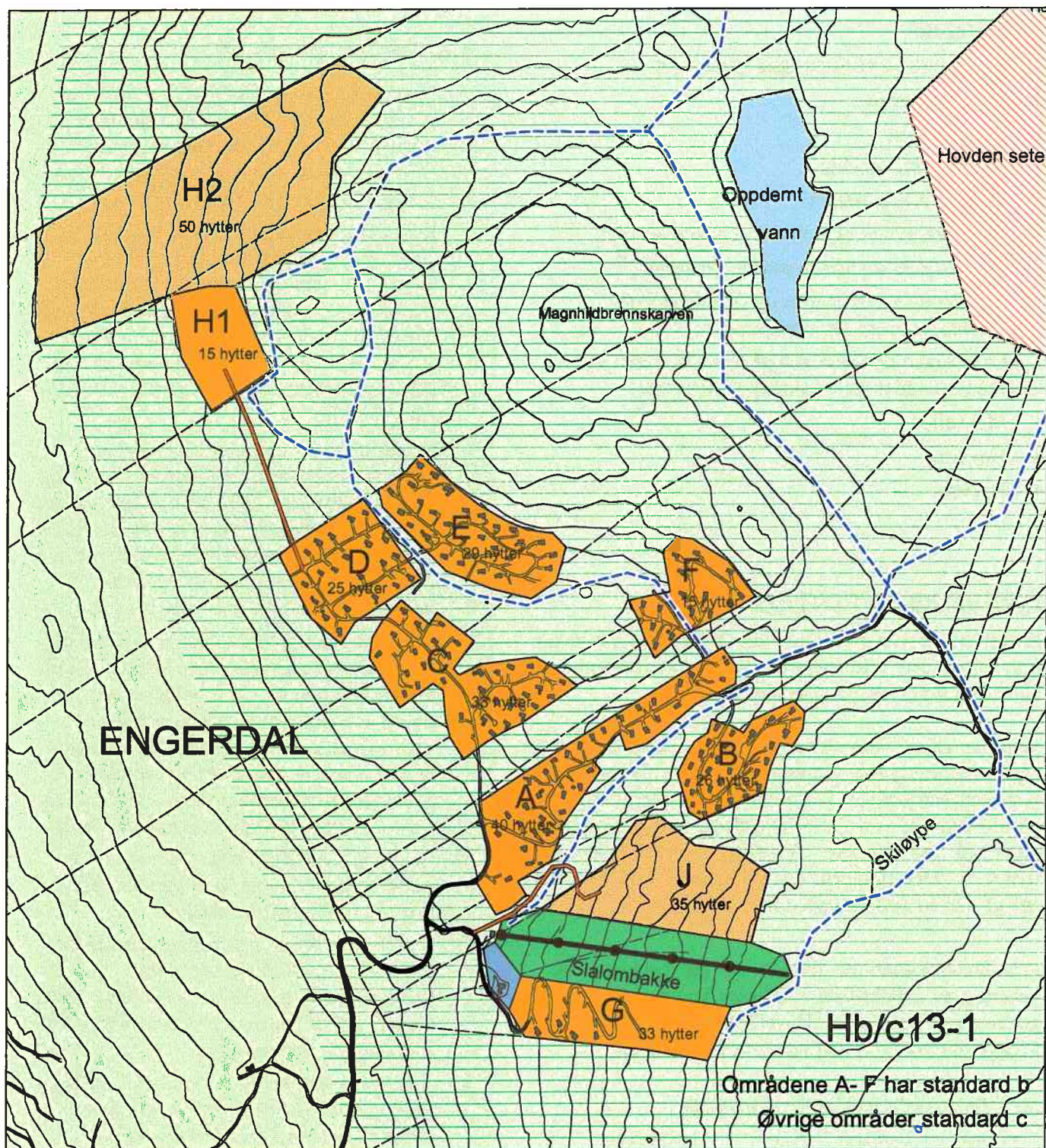
## ENGERDAL ØSTFJELL

Fylkesmannen i Hedmark godkjente i 1981 en disposisjonsplan for i alt 283 hyttetomter i Engerdal Østfjell. Detalplaner for de enkelte felt har senere blitt godkjent av Engerdal kommune. Utbyggingen startet i 1984, og pr 1.1.1999 var påbegynt bygging på i alt 175 tomter. I 1990 ble bygd skitrekke med servicebygg i tilknytning til anlegget. Engerdal Østfjell AS har forstått utbyggingen i området med egne hyttemyer. Dette firmaet sysselsetter direkte og indirekte ca 15 årsverk. I tillegg gir utbyggingen i Østfjellet betydelige ringvirkninger for butikker mv.

I planutkastet som var utlagt til offentlig ettersyn var foreslått betydelig nye byggeområder i Østfjellet i hovedsak på grunnlag av forslag fra Engerdal Østfjell AS. Ettersynet avdekket at det ikke er enighet om arealbruken blant grunneierne i området, og ved sluttbehandlingen ble derfor de fleste av disse nye byggeområdene tatt ut av planen. I stedet forutsettes at det skal utarbeides ny kommunedelplan.

### ARBEIDSMÅL ENGERDAL ØSTFJELL

- a) Utbygging i eksisterende områder forutsettes styrt gjennom byggesaksbehandling med inntil det maksimum antall hytter som er angitt på plankartet og i tabellen i teksthftet, og innenfor standard c i henhold til kommunepplanbestemmelse 13 for områdene H1 og G, og standard b i henhold til bestemmelse 12 for øvrige områder. Ønskes utbygging ut over angitt antall hytter eller standard må utarbeides reguleringsplan.
- b) For nye områder H2 og J kreves utarbeidet bebyggelsesplan hvor det kan godkjennes inntil det maksimum antall hytter som er angitt, og inntil standard c. Ønskes utbygging ut over dette antall eller standard må dette eventuelt vedtas i en reguleringsplan. For område J kreves også at utbygger i tilknytning til bebyggelsesplanen skal påvise at utbyggingen vil passe inn i en helhetsvurdering av området Engerdal Østfjell, sett i forhold til utforming av hyttene, forholdet hytter og aktivitets- og friområde, veg, vann, avløp og strømforsyning.
- c) Kommunestyret ønsker at det i området Engerdal Østfjell fortsatt skal kunne bygges minst 15 nye hytter pr år. Det skal derfor utarbeides ny kommunedelplan hvor det i samråd med grunneierne gjøres en grundigere vurdering av aktuelle nye byggeområder, herunder også vurdere en mulig utvidelse sørover i tråd med det opprinnelige planforslaget for området.



#### BYGGEOMRÅDER I ENGERDAL ØSTFJELL HC13-1

| felt | påbegynt år | Maksimal standard | daa | tomter i alt | bebygd 1.1.99 | ubebygd 1.1.99 |
|------|-------------|-------------------|-----|--------------|---------------|----------------|
| A    | 1984        | b                 | 71  | 40           | 33            | 7              |
| B    | 1984        | b                 | 35  | 26           | 26            | 0              |
| C    | 1989        | b                 | 61  | 33           | 31            | 2              |
| D    | 1991        | b                 | 46  | 25           | 24            | 1              |
| E    | 1994        | b                 | 55  | 29           | 28            | 1              |
| F    | 1995        | b                 | 32  | 15           | 15            | 0              |
| G    | 1996        | c                 | 51  | 33           | 18            | 15             |
| H1   | 1999        | c                 | 38  | 15           | 0             | 15             |
| H2   |             | c                 | 198 | 50           | 0             | 50             |
| J    |             | c                 | 69  | 35           | 0             | 35             |
| sum  |             |                   | 656 | 301          | 175           | 126            |

Av de to nye områdene er H2 tidligere godkjent for 50 tomter. For område J er maksimalt antall hytter fastsatt med utgangspunkt i 2,0 daa pr. tomt. Gjennomsnittet i eksisterende områder er til sammenlikning 1,8 daa pr. tomt.

På kartutsnittet ovenfor er også vist et område som Engerdal Østfjell AS planlegger oppdemmet til fritidsbruk. Også en del av Hovden seter ligger innenfor kartutsnittet. Denne setergrenda er båndlagt med sikte på regulering til bevaring.

## DREVSJØ

Følgende områder vises på egne kartutsnitt:

- Drevsjø tettsted
- Drevsjømoen
- Kviltan ( SB-område )
- Lillebo ( SB-område )

På oversiktskartet er også vist som byggeområder:

- Eksisterende skytebane øst for tettstedet.
- Eksisterende avfallsplass og slamdeponi på Bjørnåsmoen sør for Vurrusjøen.

Følgende seterområder er vist på oversiktskartet som båndlagte områder for regulering til bevaring:

- Moavollen
- Hovdroa
- Nysetra

## DREVSJØ TETTSTED

Kartutsnitt er vist på neste side. Ytterligere kartutsnitt som viser den aller sørligste delen av Drevsjø og Drevsjømoen er vist på siden deretter.

Mens det gamle Drevsjø var konsentrert langs Gammelvegen framtrer i dag Drevsjø som mer utflytende uten klare tettstedsgrenser. Dette har skjedd etter at riksveg 26 ble lagt om vest for bebyggelsen, nytt butikksenter ble bygd ved det nye riksvegkrysset, sagbruket ble flyttet til Drevsjømoen og kommunalt boligfelt ble anlagt som en satellitt oppe i lia ( Moafeltet ).

I kommuneplanen er foretatt en gjennomgang og justering av arealbruken i tidligere kommuneplan og gamle reguleringsplaner. Hovedmålet har vært å prøve å legge til rette for fortetting og stedsutvikling.

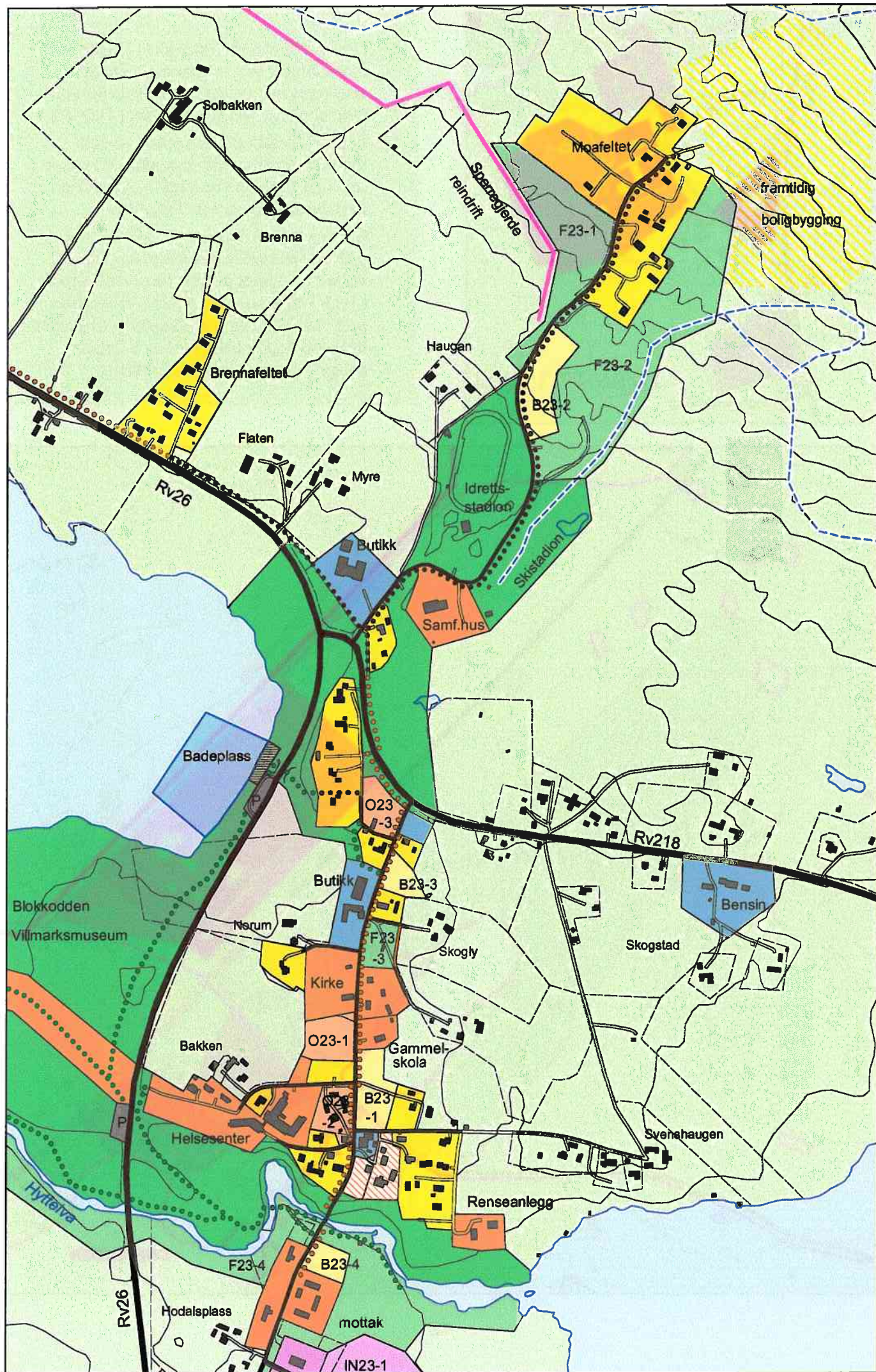
## NYE BYGGEOMRÅDER DREVSJØ

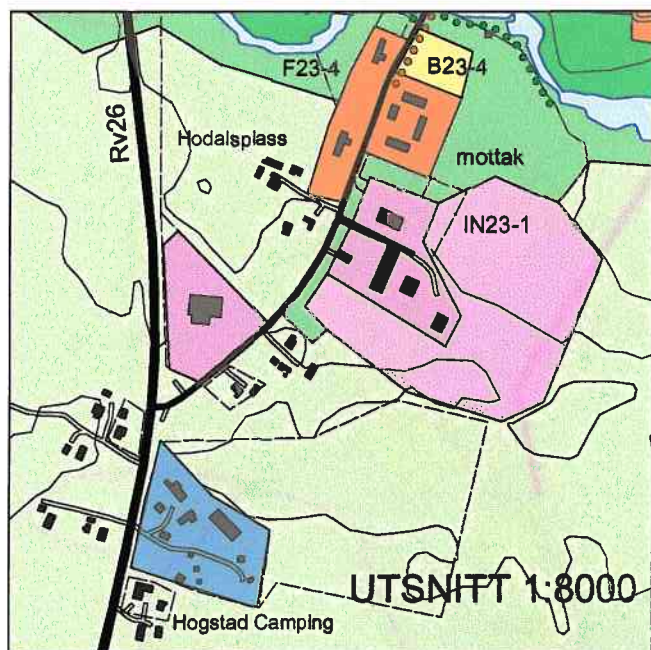
| FORMÅL                    | OMRÅDE | DAA  | TILLATT MAKS. UTNYTTELSE              |
|---------------------------|--------|------|---------------------------------------|
| Boliger                   | B23-1  | 7,5  | 8 familieboliger + mindre uteleieenh. |
|                           | B23-2  | 10,3 | 7 eneboliger                          |
|                           | B23-3  | 3,5  | 8 leiligheter                         |
|                           | B23-4  | 3,6  | 8 leiligheter                         |
| Offentlig / Allmen-nyttig | O23-1  | 6,1  | Res. helsesenteret                    |
|                           | O23-2  | 5,6  | Res. helsesenteret                    |
|                           | O23-3  | 5,2  | Engerdal Fjellstyre                   |
| Industri                  | IN23-1 | 42   | Tidligere sagbr.tomt                  |

## ARBEIDSMÅL DREVSJØ

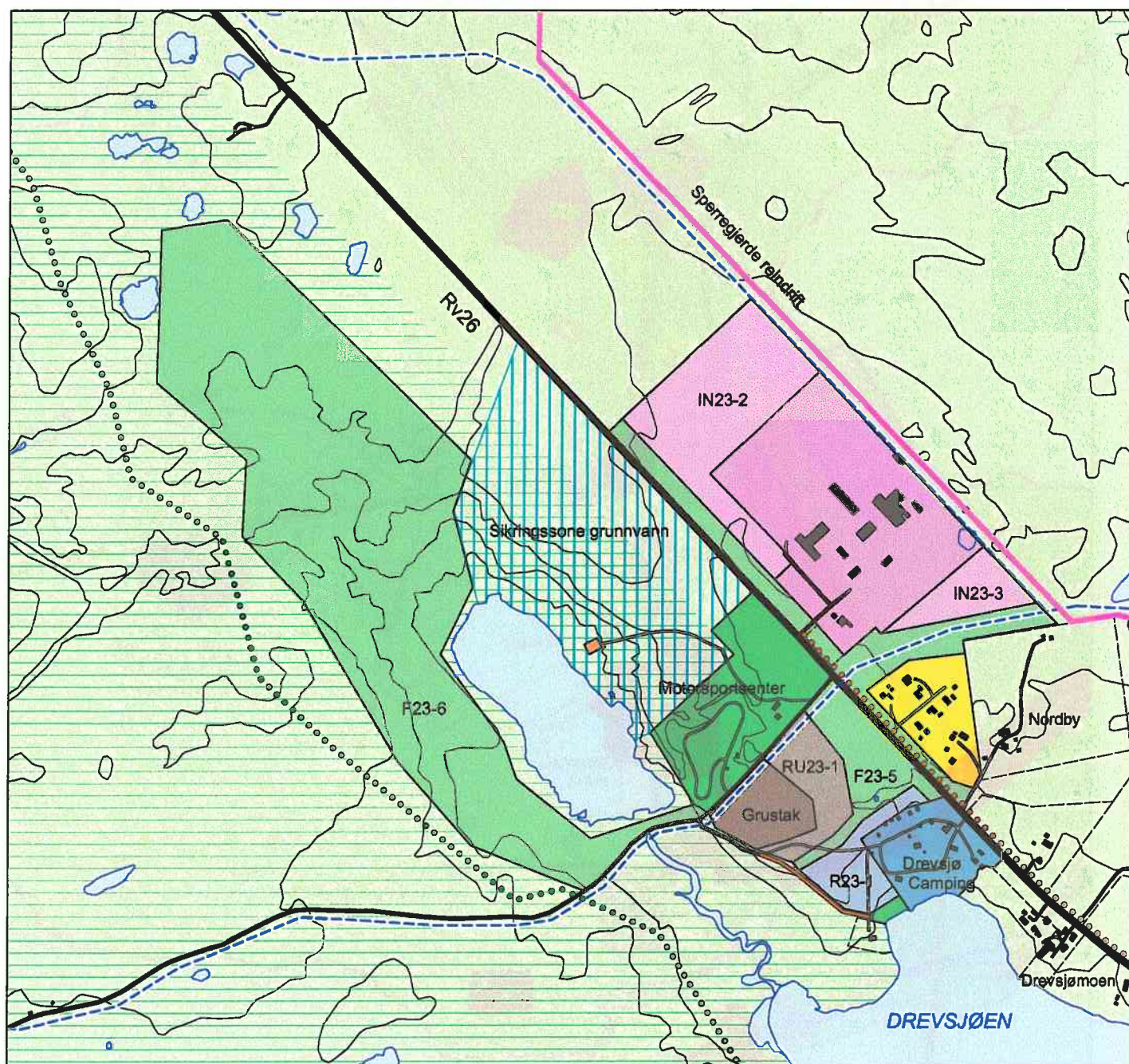
- I planperioden skal på Drevsjø prioriteres arealbruk og tiltak som vil gi bedring av miljøet, fortetting, bedre sammenheng i bebyggelsen, og en klarere avgrensning av bebyggelsen mot omliggende landskap.
- Reguleringsplanen for Moafeltet skal gjennomgås med sikte å vurdere om gjenstående tomter kan arronderes annerledes eller gjøres mer attraktive på annen måte. På lengre sikt er det her muligheter for meget attraktive boligtomter videre oppover i lia, men dette prioriteres ikke i denne planperioden.
- Skogsområdene nedenfor Moafeltet er markert som park/friluftsområder (F23-1 og F23-2). Dette for å sikre nærområder, og også for å kunne tynne ut eller holde vegetasjonen nede for å bevare utsikten fra boligfeltet mot Drevsjøen og vestover. LNF-områder nedenfor sprerregjerdet bør dyrkes opp.
- I svingen nedenfor Moafeltet er lagt inn et nytt boligområde B23-2 med antatt plass til 6-7 eneboligtomter. Dette vil gi attraktive tomter med lave grunnlagsinvesteringer. Samtidig vil det virke til å knytte Moafeltet tettere sammen med resten av bebyggelsen. Et mindre grustak på østsiden i område F23-2 må avsluttes. Bebyggelsesplan utarbeides.
- Gangveg langs Rv26 ned til krysset med gammelvegen. Fortau langs gammelvegen helt ned til Asylsøkermottaket.
- Tursti under Rv 26 gjennom eksisterende undergang ved badeplassen, over Blokkodden og tilbake langs Hyttelva. Dette vil etablere en "tur-runde" sammen med nytt fortau langs gammelvegen.
- Tomt for eventuelt nytt administrasjonsbygg for Engerdal Fjellstyre ved krysset mellom gammelvegen og Rv218 på et areal som i reguleringsplan har vært avsatt til forretningsbygg ( O23-3 )
- Park / møteplass sentralt langs gammelvegen ( F23-3 ) på tomt som i reguleringsplan har vært avsatt til forretningsbygg. Dette er et viktig stedsutviklingsprosjekt
- Et område med dyrket mark nedenfor kirka som i gjeldende plan er avsatt til forretnings/service reserveres for framtidig utvidelsesbehov for helsesenteret ( O23-1 ). Landskapsmessig kan dette området imidlertid gjerne ligge åpent lengst mulig.

fortsetter...





- j) Også nåværende boligeiendom Fogedplass med tidligere bensinstasjon på sørsiden reserveres inntil videre for eventuell framtidig utvidelse ved helsesenteret ( O23-2 ).
- k) Et areal nordøst for samvirkelaget som tidligere er regulert til friområde er lagt inn som nytt boligområde (B23-3). Ønskelig med toetasjes bygg med leiligheter.
- l) Et område med dyrket mark øst for vegen mellom Gammelskola og Skrivergården er vedtatt tatt i bruk til fortetting med boliger ( B23-1 ) Det ønskes toetasjes bebyggelse med "landsbypreg" og tilknytning til gammel byggeskikk. Ønskelig med ca 8 familieboliger + noen mindre utleieenheter.



- m) Skrivergården med boligtomt på vestsiden båndlegges for regulering til spesialområde bevaring. Tidligere reguleringsplan vurderes.
- n) Tidligere regulerte boligtomter nederst på Skrivergårdsjordet ( vest for renseanlegget ) utgår og blir friområde.
- o) Ny tomt for boliger ( B123-4 ) nord for asylsøker-mottaket mot Hyttelva. Ønskelig med to-etasjes bygg med leiligheter.
- p) Plass til skøytebane på isen ved badeplassen.
- q) I forhold til tidligere kommuneplan reduseres omfanget av viste byggeområder ved Blokkodden Villmarksmuseum, og disse arealene vises i stedet som eksisterende friområder.
- r) Området rundt Asylsøker-mottaket og langs Hyttelva rustes opp som friområder / park.
- s) Industriområdet på den gamle sagbrukstomta avgrenses med parkbelter mot vegen og mot Asylsøker-mottaket. Gjenværende ubebygde del av industriområdet (IN23-1) reserveres for boligvennlig lettindustri.

#### ARBEIDSMÅL DREVSJØMOEN

- a) På Drevsjømoen avgrenses nåværende og framtidig uttaksområde for grus som vist på planen. Uttaksområdet forutsettes utnyttet på en måte som gjør at det også kan brukes som parkering / depot når virksomheten ved motorsportsenteret gir behov for dette.
- b) Drevsjø Camping gis utvidelsesmuligheter som vist på plankartet. Ny adkomstveg til eksisterende hytte og båtplass / friområde som vist.
- c) Friområde / parkbelter langs riksvegen, og mellom grustaksområdet og campingplassen
- d) Sikringssone for grunnvannsbrønn for Drevsjø vannverk.
- e) Nytt aktivitetsområde for terrengløype for snøscooterkjøring vestover fra motorsportsenteret

#### ARBEIDSMÅL SPERREGJERDE REINDRIFT

- a) Etablering av nytt sperregjerde for reindrift mellom Femund og Drevsjø nord for riksveg 26 anses som et nødvendig konflikthforebyggende tiltak. Det skal arbeides videre med utgangspunkt i gjerdetraseen som er vist i kommuneplanen, men eventuelt trukket ut til riksvegen vest for Drevsjømoen Industriområde. Dersom det blir nødvendig for å få gjennomført tiltaket skal kommunen vurdere utarbeiding av reguleringsplan og deretter kommunal medvirkning i gjennomføringen.

## REGULERINGSPLANER

| plan                                             | Vedtatt / stadfestet | Rettsvirkning pr 31.12.2000  |
|--------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|
| Reg.endring Skrivergårdsjordet                   | 12.04.88             | Gjelder delvis               |
| Drevsjø sentrum                                  | 10.02.87             | Gjelder delvis               |
| Reg.endring Drevsjø nordre del                   | 14.02.86             | Gjelder delvis               |
| Drevsjømoen                                      | 22.12.88             | Gjelder delvis               |
| Reg.endring Moafeltet (utvidelse 3 daa vestover) | 14.03.83             | Gjelder                      |
| Reg.endring Moafeltet (endret adkomstveger)      | 17.03.82             | Gjelder                      |
| Moafeltet                                        | 02.06.81             | Gjelder delvis (idr.plassen) |
| Drevsjø nordre del                               | 21.08.80             | Gjelder delvis               |
| Skrivergårdsområdet                              | 06.09.78             | Avløst av endring i 88       |

## DREVSJØMOEN

I forhold til tidligere kommuneplan og reguleringsplan er definert utvidelsesmulighet for grustaksområdet, og det er lagt inn utvidelsesareal for Drevsjø camping mot sørvest. Aktivitetsområdet for terrengløype snøscooterkjøring er også vist på kartutsnitt sammen med sperregjerde neste side.

#### NYE BYGGEOMRÅDER DREVSJØMOEN

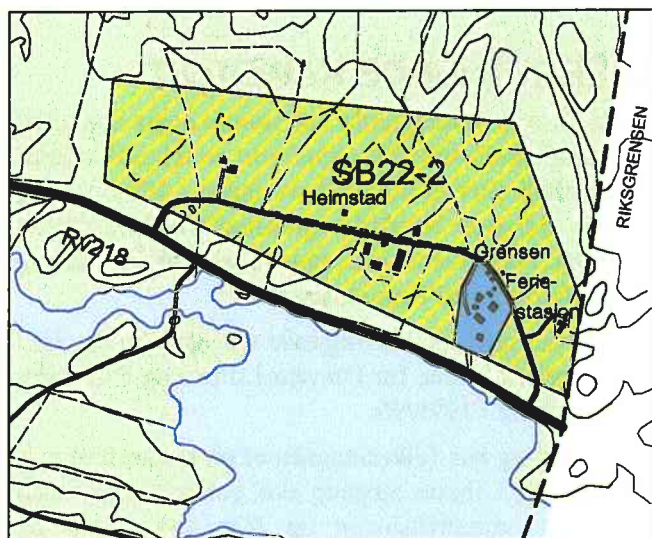
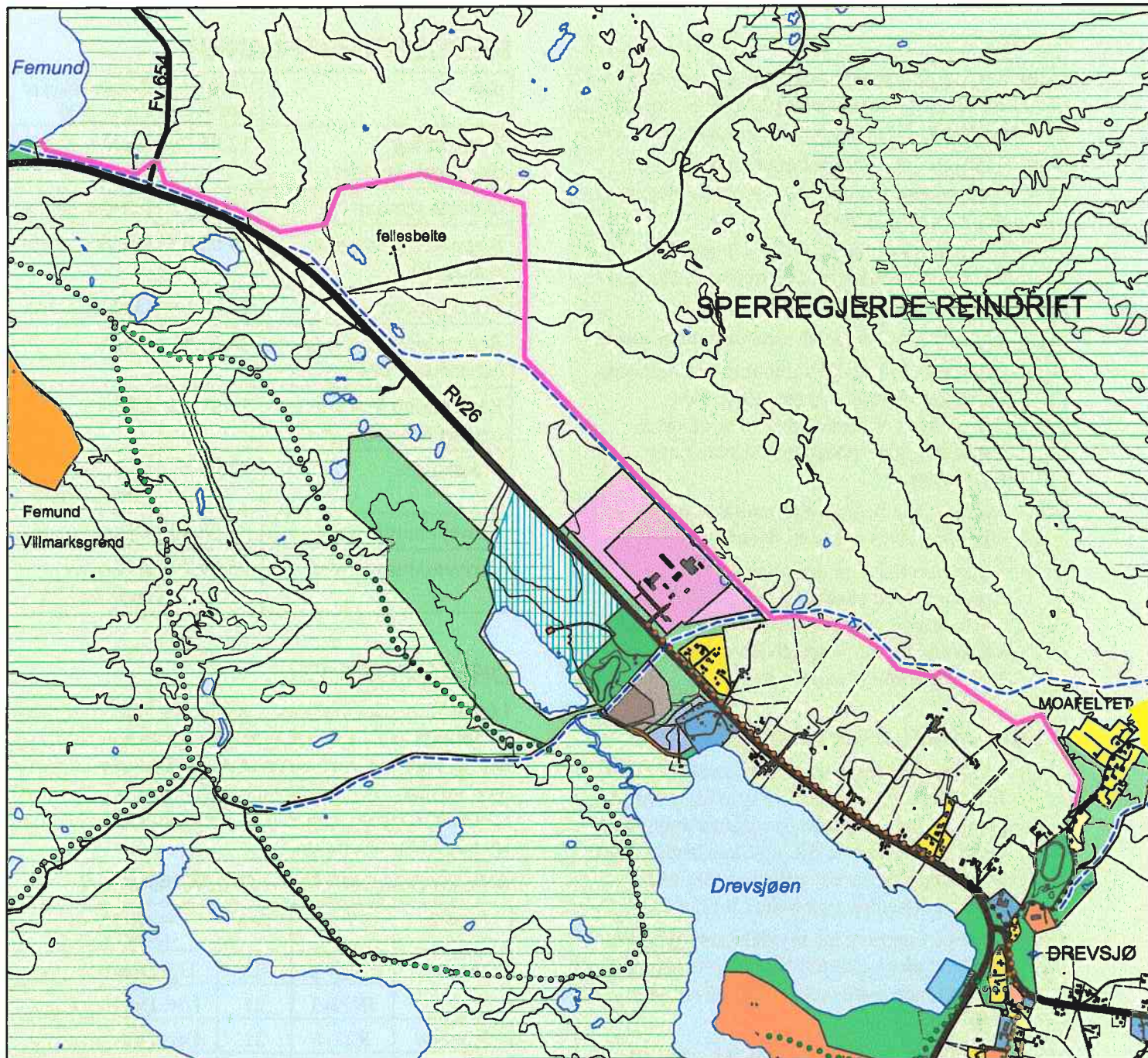
| FORMÅL           | OMRÅDE | DAA | TILLATT MAKS. UTNYTTELSE           |
|------------------|--------|-----|------------------------------------|
| Industri         | IN23-2 | 82  | Utv Drevsjømoen                    |
|                  | IN23-3 | 21  | Utv. Drevsjømoen.                  |
| Reiseliv         | R23-1  | 21  | Utv. Drevsjø camp                  |
| Aktivitetsanlegg | F23-6  | 415 | Terrengløype for snøscooterkjøring |
| Råstoffutv.      | RU23-1 | 26  | Utv. eks. grustak                  |

## SPERREGJERDE REINDRIFT

Trase for nytt sperregjerde ved søndre avgrensning av Elgå reinbeitedistrikt ble aktualisert som konfliktdempende tiltak etter at reindriftnæringen i 1996 ensidig fjernet tidligere beitetidsbegrensning i søndre del av distriktet. Nåværende sperregjerde går sør for riksveg 26 fra Skitjønna til Femundsanden.

Spørsmålet om nytt sperregjerde var også behandlet i kommunedelplanene for Drevsjø-Lillebo og Femundsanden-Sorken i 1995/96

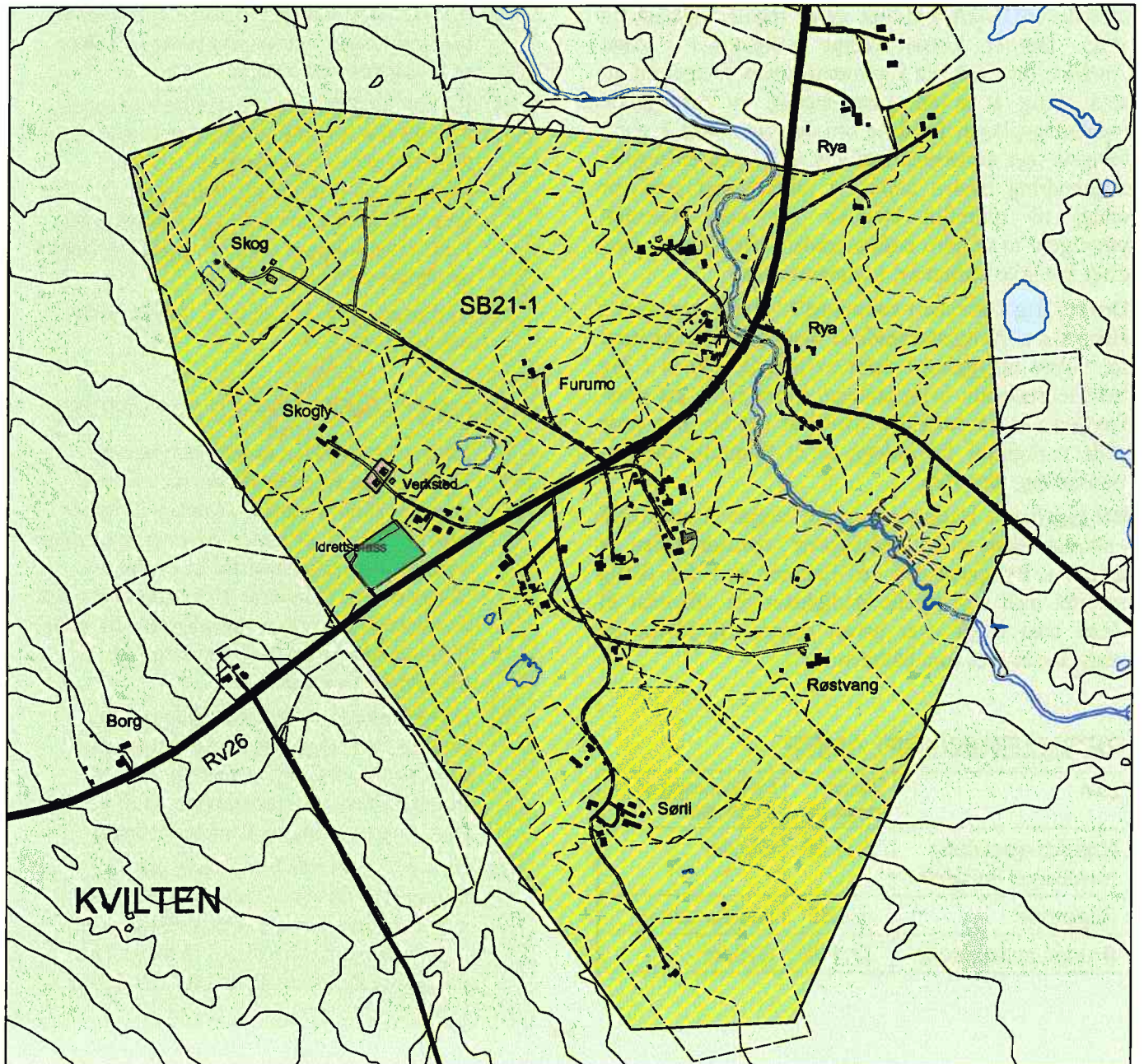
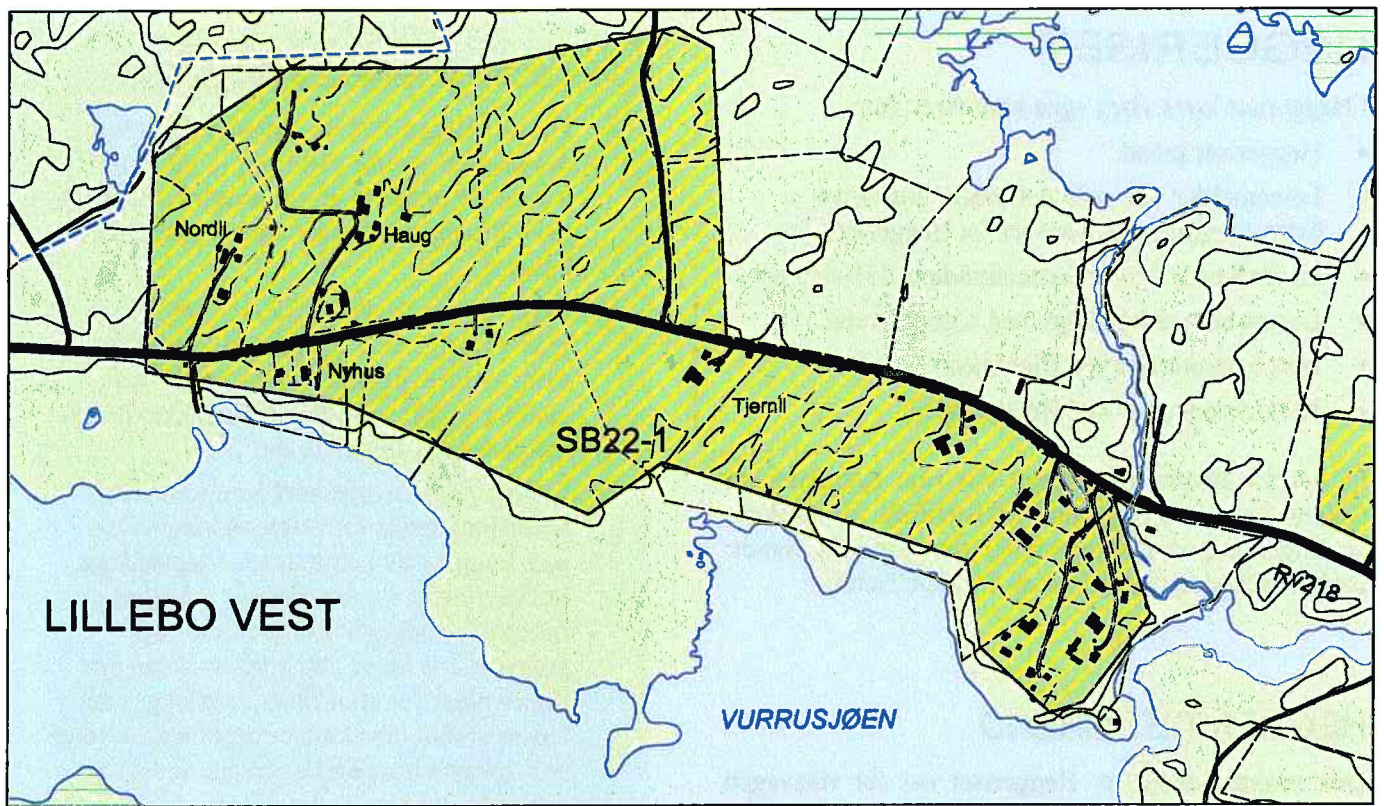
Etter mekling hos fylkesmannen er nå forutsatt at nytt sperregjerde i første omgang skal søkes etablert med grunnlag i reindriftsloven og ikke etter plan- og bygningsloven.



## LILLEBO OG KVILTEN

På Lillebo er lagt inn 2 områder for tillatt spredt bebyggelse, jfr planbestemmelse nr 9. Øvre grense for utbygging i planperioden settes til 2 boliger i SB22-1 vest i grenda og 2 i område SB22-2 inn mot grensa. I SB22-2 er også avmerket en eksisterende turistbedrift.

På Kviltan er lagt inn et tilsvarende område SB21-1 med inntil 4 nye boliger i planperioden. Her er også avmerket eksisterende idrettsplass og et bilverksted.



# HEGGERISET

I Heggeriset krets vises egne kartutsnitt for:

- Heggeriset grend.
- Leteområder for eventuell framtidig større hytteutbygging i lia sørover fra Heggeriset.
- Eksisterende og nytt hytteområde ved Hyllsjøen.
- Lisetra som er båndlagt med sikte på vern.
- Nytt hytteområde ved Blakkneset.
- Nytt hytteområde ved Brustad gård.

På oversiktskartet er i tillegg vist som byggeområde Olderskogen Camping med eksisterende idrettsplass, og følgende andre seterområder som foreslås vernet: Blakkstøtlandet, Gnollsetra og Tverrfjellsetra.

## HEGGERISET GREND

Den sentrale delen av Heggeriset øst for riksvegen med boligområdet B12-1 og det meste av hytteområdet Hb12-5A omfattes av en reguleringsplan fra 1985. Det er fortsatt ledige boligtomter i dette området, men det ble i kommuneplanforslaget ansett som riktig å ta en gjennomgang av den gamle reguleringsplanen for å se om det var mulig å gjøre tomtene mer attraktive. Dette er gjort med en reguleringsendring høsten 2000. I planutkastet som var utlagt til offentlig ettersyn var også foreslått ytterligere to mindre boligområder i Heggeriset, men disse ble ikke vedtatt av kommunestyret.

Det er i dag kombinert kommunalt / privat vannverk i Heggeriset. Avløpsforholdene begrenser mulighetene for videre utbygging i deler av grenda. Det er i dag bare individuelle avløpsanlegg. Store sand- og grusforekomster på vestsiden tilsier at det her bør være gode muligheter for anlegg av et framtidig infiltrasjonsanlegg for avløp.

Bebyggelsen i Heggeriset grend utgjør et særpreget kulturlandskap med "landsbypreg" ved nordenden av Engeren. Beliggenheten ved Engeren er i dag dårlig utnyttet med begrensede muligheter for adkomst til sjøen uten å gå over privat grunn. Gjeddвика på vestsiden brukes som båthavn.

## REGULERINGSPLANER

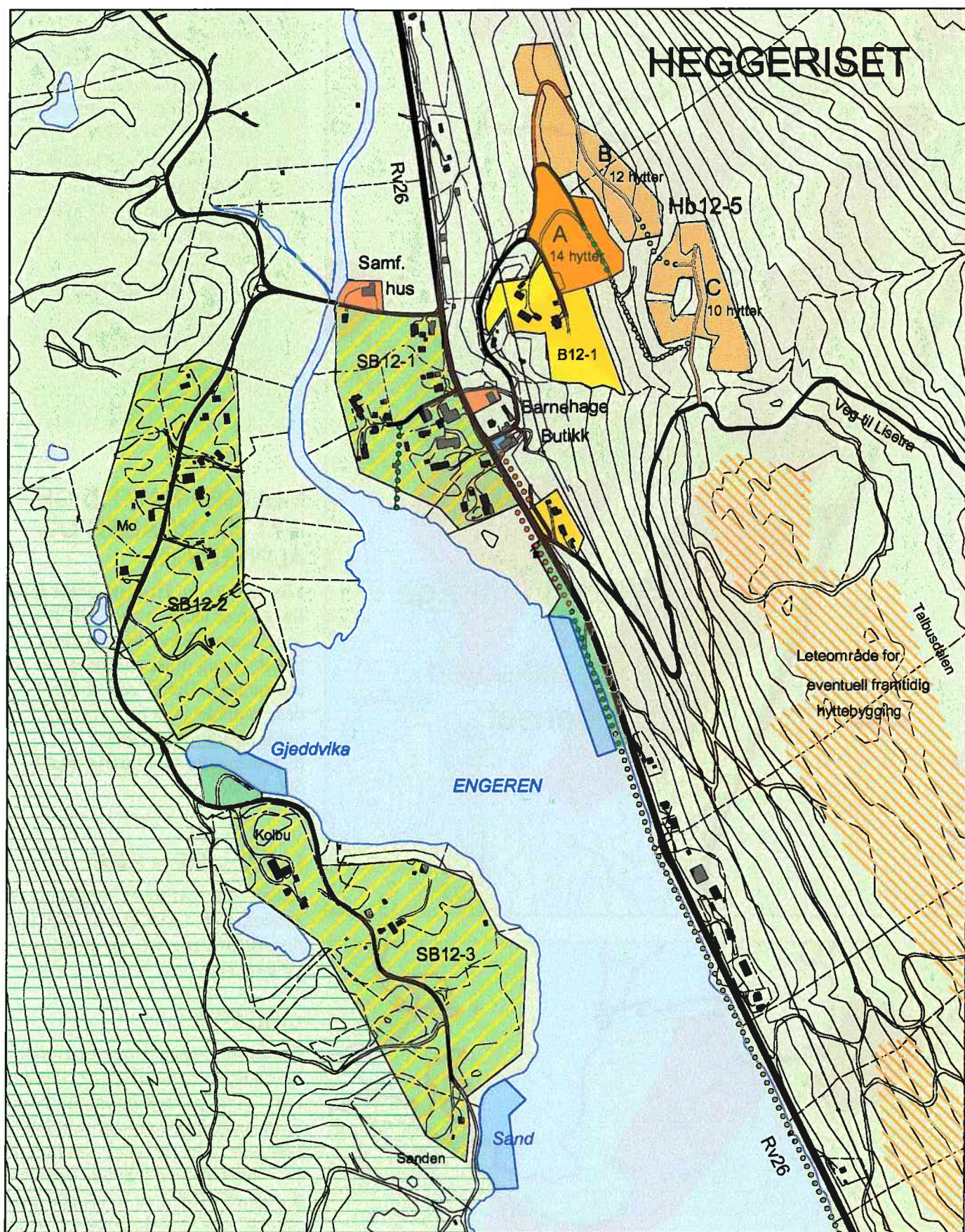
| plan                                    | Vedtatt / stadfestet | Rettsvirkning pr 31.12.2000 |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Reguleringsendring Nordberget boligfelt | 2.11.00              | Gjelder                     |
| Heggeriset                              | 1.7.85               | Gjelder delvis              |
| Brustad hytteområde                     | 23.9.98              | Gjelder                     |

## ARBEIDSMÅL HEGGERISET GREND

- Det er i Heggeriset tre områder for spredt boligbebyggelse (SB12-1, -2 og -3) hvorav de to første er gitt en øvre ramme på hver 2 boliger i planperioden, og den siste 3 boliger.
- Reguleringsplanen for B12-1 skal gjennomgå med sikte på å øke attraktiviteten av gjenværende tomter (sikring av utsiktsmuligheter, bakre tomtrekke tillates med bebyggelse i to etasjer etc.)
- Utbygging på byggeområdene som vist i kommuneplanen forutsettes å kunne skje uten bygging av kommunalt avløpsanlegg. På lengre sikt antas at det bør anlegges et infiltrasjonsanlegg i de store sand- og grusmassene langs vestsiden av dalen bør finnes plass for et infiltrasjonsanlegg. I det videre arbeid med kommuneplanen tas sikte på å lokalisere et mulig område for slikt framtidig anlegg
- Det skal i det videre planarbeidet avklares hvor det skal kunne tas ut masser i de store sand- og grusavsetningene i framtida.
- Utvidet båtplass sørover utenfor riksvegen med turveg. Størrelsen og utformingen av denne båtplassen vurderes i forhold til omfanget av framtidig hyttebygging i kretsen. Det kan her bare i begrenset grad forutsettes adkomst med bil. Også Gjeddвика avmerkes som båtplass.
- Ved Sand avmerkes et areal som friluftsområde i vann.

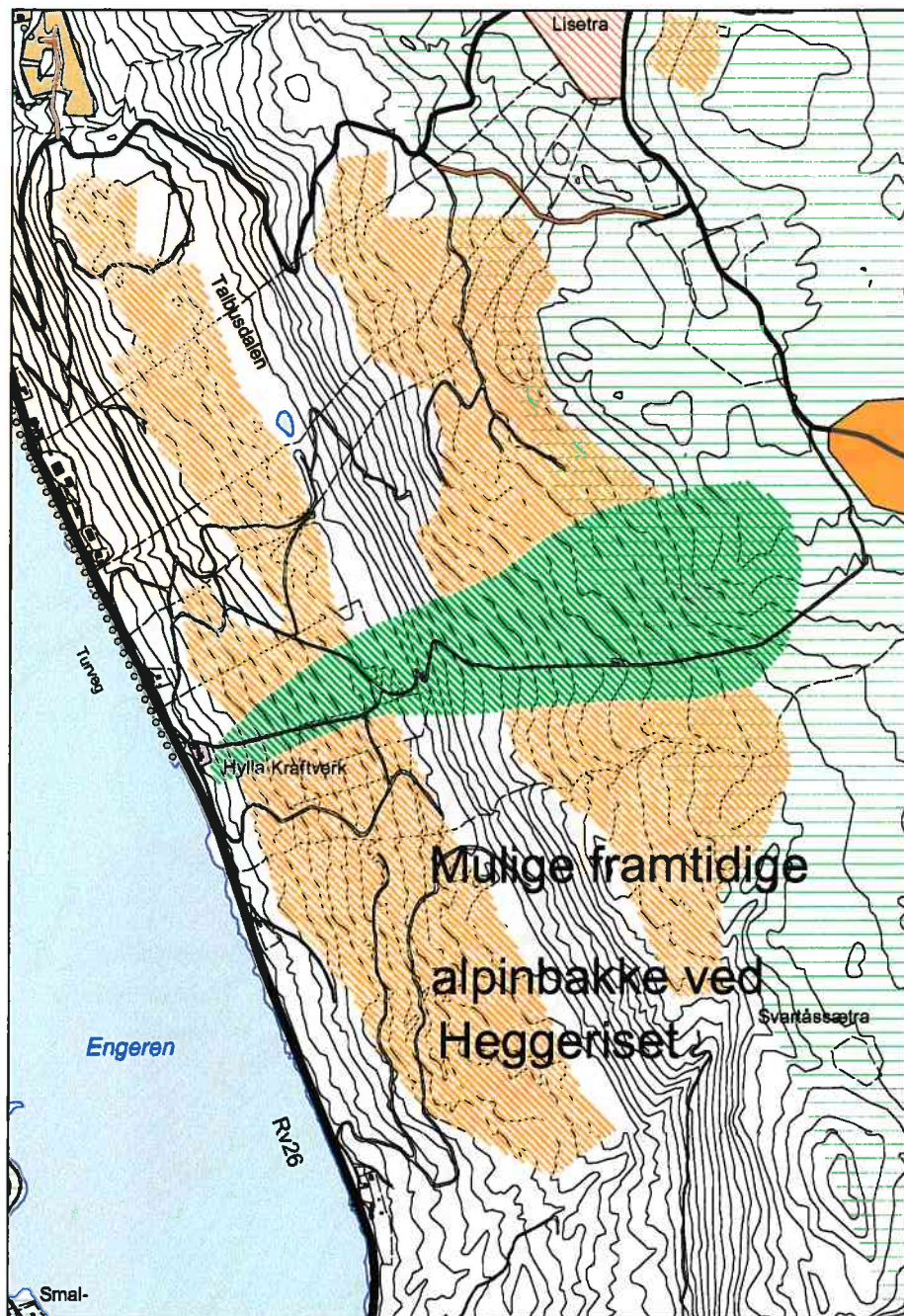
## HYTTEBYGGING HEGGERISET KRETS

- Heggeriset hyttefelt er gitt betegnelsen Hb12-5A og foreslås utvidet med to nye områder B og C med til sammen 22 hytter som gir 2,0 daa pr hytte. Det øverste av disse områdene gis avkjørsel fra Lisetervegen. Begge de nye områdene gis i utgangspunktet b-standard, men de bør planlegges slik at de i framtida kan heves til c-standard ved tilknytning til kloakk.
- De avmerkede store leteområdene i lia sørover fra Heggeriset øst for Engeren er ment som et diskusjonsforslag, som det eventuelt først kan tas standpunkt til ved en framtidig rullering av kommuneplanen.
- Hvis det i framtida blir aktuelt med utbygging i de viste leteområdene, så blir arealene høyere oppe meget viktige som friluftsområder. I hvert fall så lenge slik utbygging kan være aktuelt må det derfor



vises varsomhet med videre utbygging oppe ved Lisetra / Hyllsjøen. Det er likevel nå vedtatt et nytt område Hb12-6 for inntil 29 hytter sør for Hyllsjøen. Dette tilsvarer 4,0 daa i snitt pr hytte. Før utbygging i dette området må etableres en ny adkomstveg utenom Lisetra.

- d) Eksisterende hytteområde rett øst for Lisetra gis a-standard og benevnelse Ha12-3.
- e) Det kan vurderes et mindre hytteområde i reguleringsplan for Lisetra. Bebyggelsen må i tilfelle tilpasses retningslinjene for seterbebyggelse eller gis a-standard



- f) Det tillates ikke ny bebyggelse nordøst for Hyllsjøen. Eksisterende hytter avgrenses innenfor byggområder som gis b-standard (Hb12-4A-C).
- g) Nytt hytteområde Hb12-7 ved Blakkneset, med b-standard og inntil 47 hytter. Dette tilsvarer 3,0 daa i snitt pr tomt.
- h) Nytt hytteområde Hb13-3C ved Brustad med b-standard og inntil 16 tomter som tilsvarer et snitt på 3,0 daa.

## MULIGE FRAMTIDIGE HYTTEOMRÅDER OG ALPINBAKKE

I lia sørover fra Heggeriset øst for Engeren er markert ca 1.100 daa som "leteområder" for framtidig hyttebygging pluss eventuelt alpinanlegg. Dette betyr at det i dette området som en framtidig mulighet kan være egnede byggeområder for kanskje opptil 500 hytter.

## HYLLSJØEN SØR

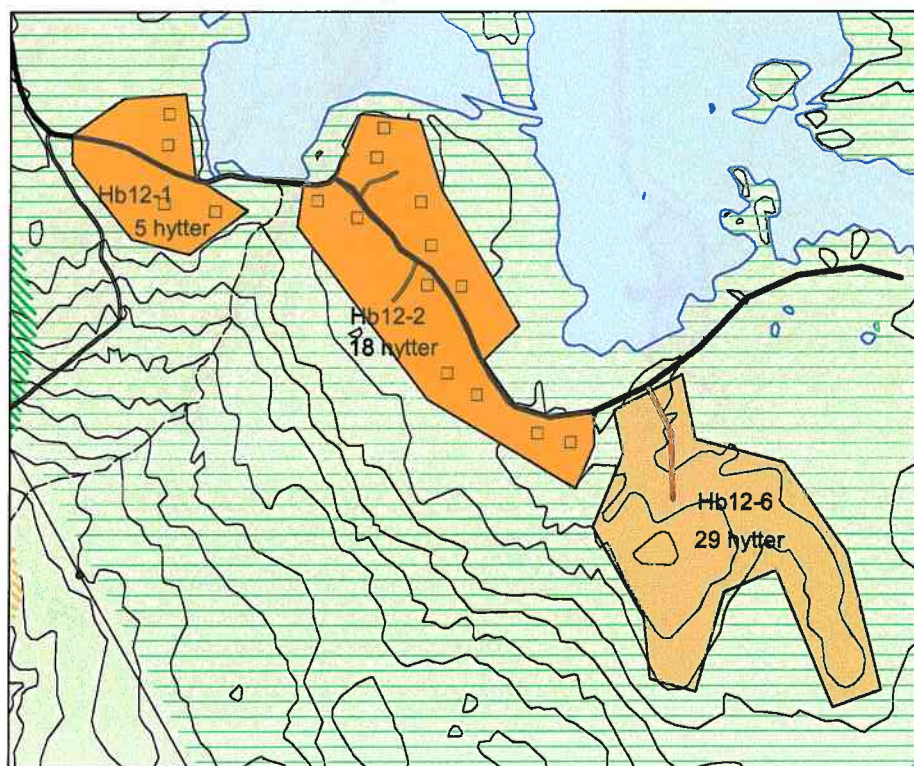
Kartutsnittet viser to eksisterende hytteområder utbygd iht. tidligere disposisjonsplaner, og et nytt område Hb12-6.

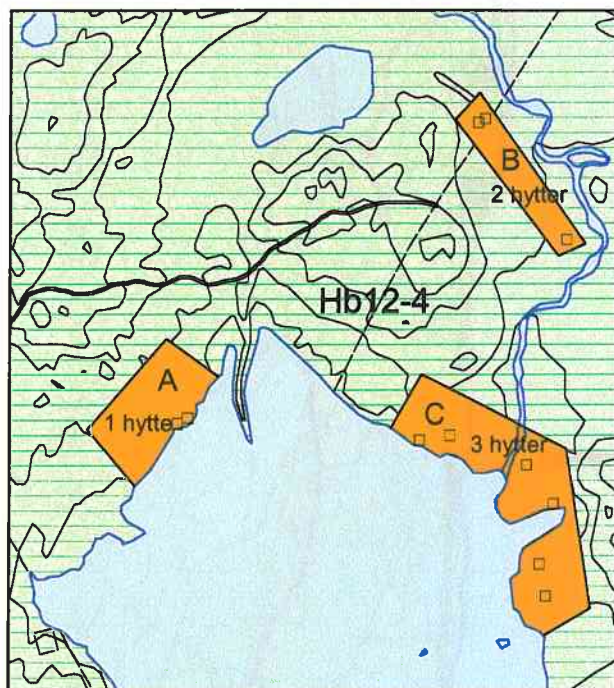
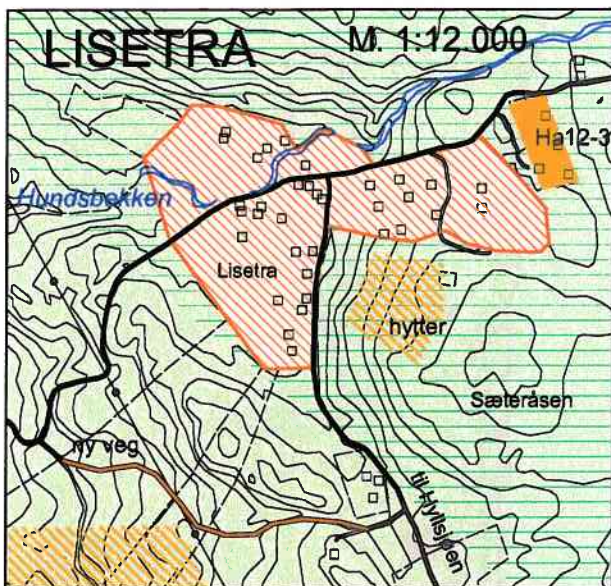
## LISETRA

Kartutsnitt neste side. Setervollen er markert som båndlagt område med sikte på regulering til bevaring. Arbeid med reguleringsplan er igangsatt. Det er også markert et lite leteområde for hytter opp mot Seteråsen. Dette er i tilfelle bare aktuelt som et virkemiddel i arbeidet med reguleringsplanen for selve seterområdet.

## HYLLSJØEN ØST

Kartutsnittet neste side viser eksisterende hytter i område Hb12-4 fordelt på 3 felt A, B og C.



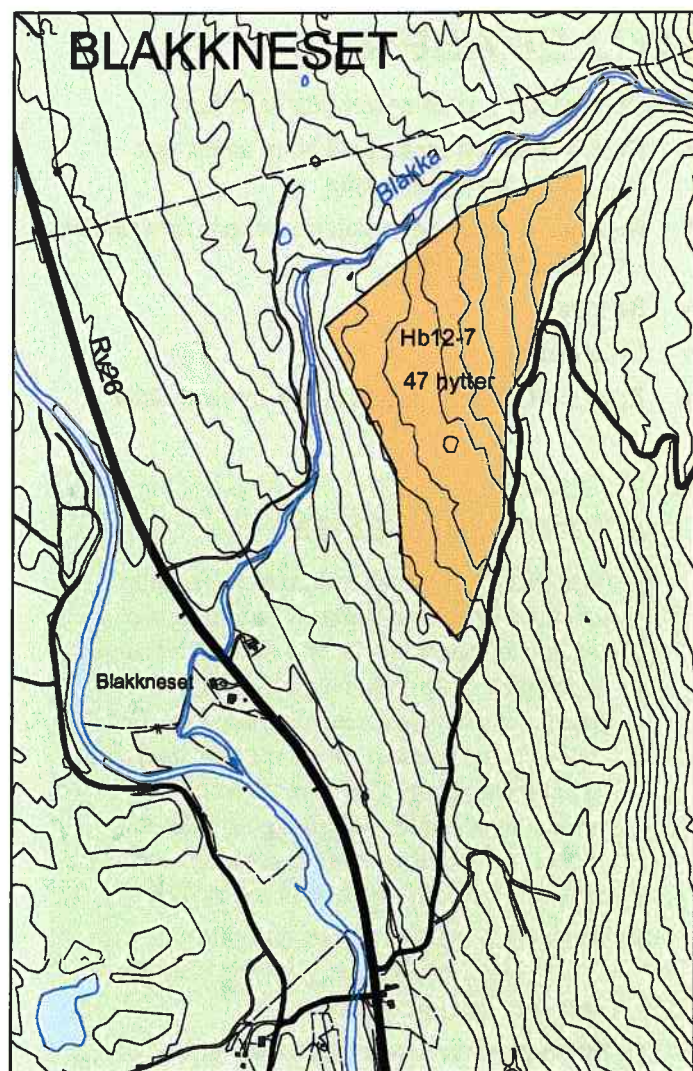


#### EKSISTERENDE HYTTEOMRÅDER

| felt      | daa | Tomter i alt |
|-----------|-----|--------------|
| Hb12-1    | 41  | 5            |
| Hb12-2    | 117 | 18           |
| Ha12-3    | 9   | 4            |
| Hb12-4ABC | 83  | 1+2+3        |
| Hb12-5A   | 16  | 14           |
| Hb13-3AB  | 35  | 7+7          |
| sum       | 301 | 61           |

#### NYE HYTTEOMRÅDER

| Felt     | daa | Tomter i alt |
|----------|-----|--------------|
| Hb12-5BC | 43  | 12+10        |
| Hb12-6   | 117 | 29           |
| Hb12-7   | 142 | 47           |
| Hb13-3C  | 49  | 16           |
| sum      | 351 | 116          |

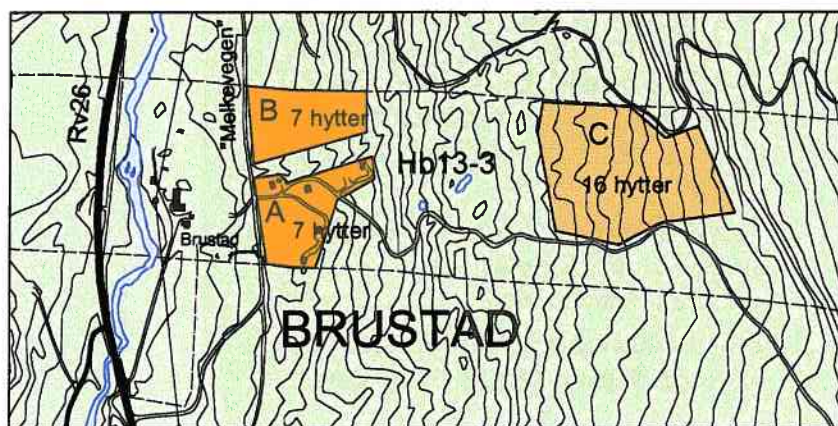


#### BLAKKNESET HYTTEOMRÅDE

Nytt område Hb12-7 ved vegen opp til Blakkstøtlandet.

#### BRUSTAD HYTTEOMRÅDE

Område Hb13-3 delt på tre felt A-C, derav to eksisterende og et nytt. Ligger ved gården Brustad som ligger lengst sør i Engerdal grunnkrets, men som vanligvis regnes til Heggeriset. I 1998 ble her vedtatt reguleringsplan for en utvidelse B av et tidligere hytteområde A. Etter ønske fra grunneier er nå vedtatt en ny utvidelse C litt høyere oppe i lia.



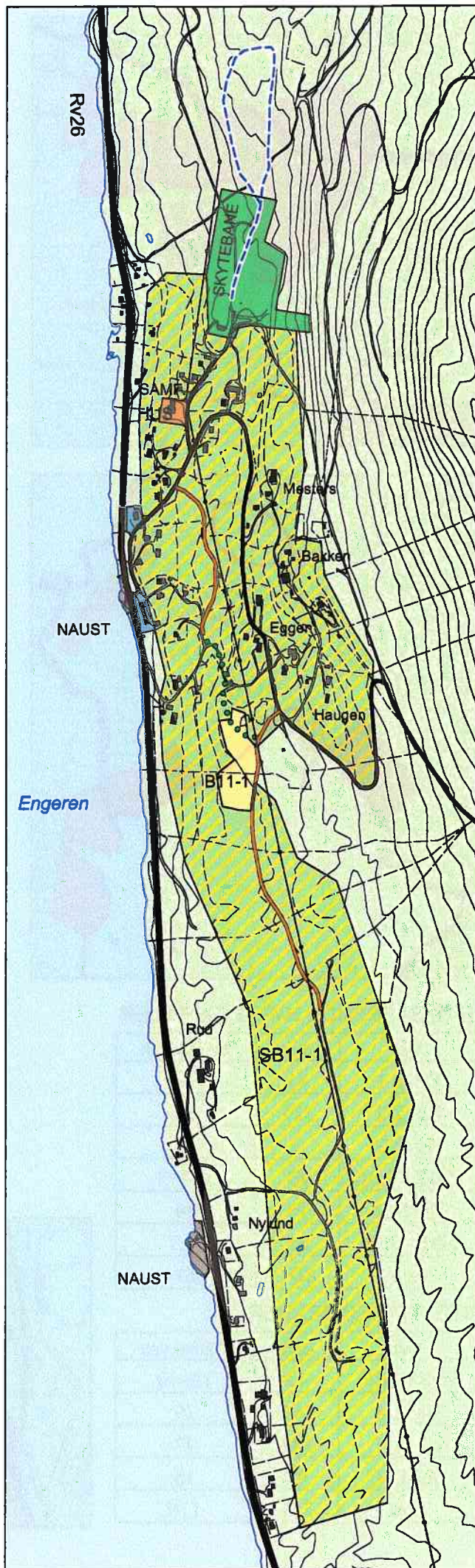
# HYLLERÅSEN

I Hylleråsen krets vises egne kartutsnitt for:

- Hele Hylleråsen grend med blant annet nytt område for spredt bosetting
- Røa med blant annet utvidelse av industriområdet ved Røa Laftesenter
- Røsetra
- Lillerøåsen
- Røåsen / Gammelsetra med nye hytteområder

## ARBEIDSMÅL HYLLERÅSEN

- a) Hylleråsen grend må videreutvikles som et attraktivt grendesamfunn. Nye boliger og annen utbygging bør likevel ikke framtvinge bygging av kommunalt avløpsanlegg i grenda i denne kommuneplanperioden. Det satses derfor primært på spredt bebyggelse, og det meste av grenda er markert som område hvor spredt boligbygging tillates (SB11-1) Øvre grense for antall boliger i dette området i planperioden settes til 8.
- b) Det er også lagt inn et nytt boligområde B11-1. Dette området er godkjent tidligere. Krav om bebyggelsesplan.
- c) Det er lagt inn to nye veger som både vil knytte grenda bedre sammen og utvide det aktuelle området for spredt bebyggelse sørover.
- d) Det er lagt inn to områder for båtplasser og bygging av naust ved Engeren. Begge gis en ramme på inntil 5 naust. Krav om bebyggelsesplan.
- e) Ved Røa er lagt inn utvidelse av industriområdet ved Røa Laftesenter.
- f) På oversiktskartet vises et område ved Røa-fallene som båndlagt med sikte på regulering til friluftsområde.
- g) Det er vedtatt nye hytteområder ved Gammelsetra, og betydelige arealer i Røåsen vurderes som leteområder for framtidig hyttebygging. De nye områdene gis b-standard og i alt inntil 70 nye hytter som tilsvarer et snitt på 3,0 daa. Framføring av strøm og mulighet for økt framtidig standard bør vurderes ved utarbeiding av bebyggelsesplan.
- h) Seterområdet på Lillerøåsen er båndlagt med sikte på eventuell regulering til spesialområde bevaring.
- i) Røsetra båndlegges også for regulering til bevaring. Reguleringsplan er igangsatt.



## HYLLERÅSEN GREND

Et foreløpig utkast til kommunedelplan for Hylleråsen ble vedtatt av kommunestyret 1.2.1996. Denne delplanen inneholdt boligfeltet som nå er gitt betegnelsen B11-1. Avgrensingen mot sør ble endret av kommunestyret våren 1997 pga planer om oppdyrking. Nytt i planforslaget nå er først og fremst en større vektlegging av mulighetene for spredt bebyggelse i hele grenda, og de to nye vegtraseene.

## RØA

Utvidelse ved Røa Laftesenter er vedtatt etter ønske fra bedriften. På kartet er også vist eksisterende hytteområde på Røneset som er gitt a-standard.

### FORSLAG NYE BYGGEOMRÅDER

| FORMÅL   | OMRÅDE | DAA  | TILLATT MAKS. UTNYTTELSE |
|----------|--------|------|--------------------------|
| Boliger  | B11-1  | 13,2 | 7 boliger.               |
| Industri | IN11-2 | 8,7  |                          |

## RØSETRA

Arbeid med reguleringsplan for bevaring er igangsatt. Et mindre hytteområde rett nord for setra kan være aktuelt som et virkemiddel for å få til best mulig vern av setervollen.

## LILLERØÅSEN

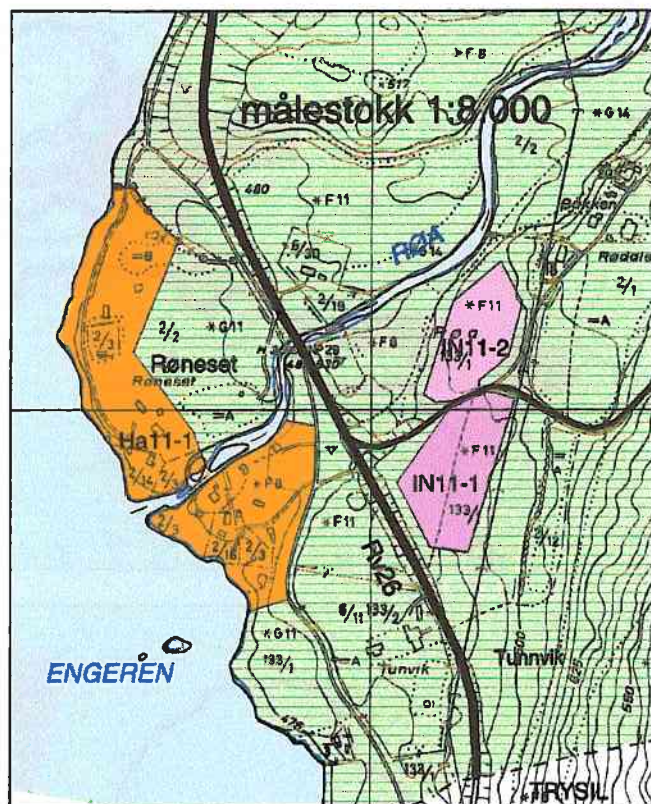
Kart neste side. Setra båndlegges for regulering til bevaring. Eksisterende hytteområder gis b-standard, men for B-området foreligger reguleringsplan som fortsatt skal gjelde.

## RØÅSEN / GAMMELSETRA

Kart neste side. I tillegg til noe seterbebyggelse er det ved Gammelsetra eldre lite hytteområde som er gitt benevnelsen Hb11-3A. Etter ønske fra grunneierne er vedtatt to nye hytteområder med b-standard. Hb11-3 B og C. I tillegg er tatt med nye områder D, E og F som i hovedsak ligger på kommuneskogens grunn. I område C er det en eksisterende hytte slik at antall nye hytter samlet blir 70.

### EKSISTERENDE HYTTEOMRÅDER

| OMRÅDE  | DAA | ANTALL HYTTER |
|---------|-----|---------------|
| Ha11-1  | 44  | 13            |
| Hb11-2A | 63  | 20            |
| Hb11-2B | 21  | 13            |
| Hb11-3A | 5   | 4             |
| sum     | 133 | 50            |

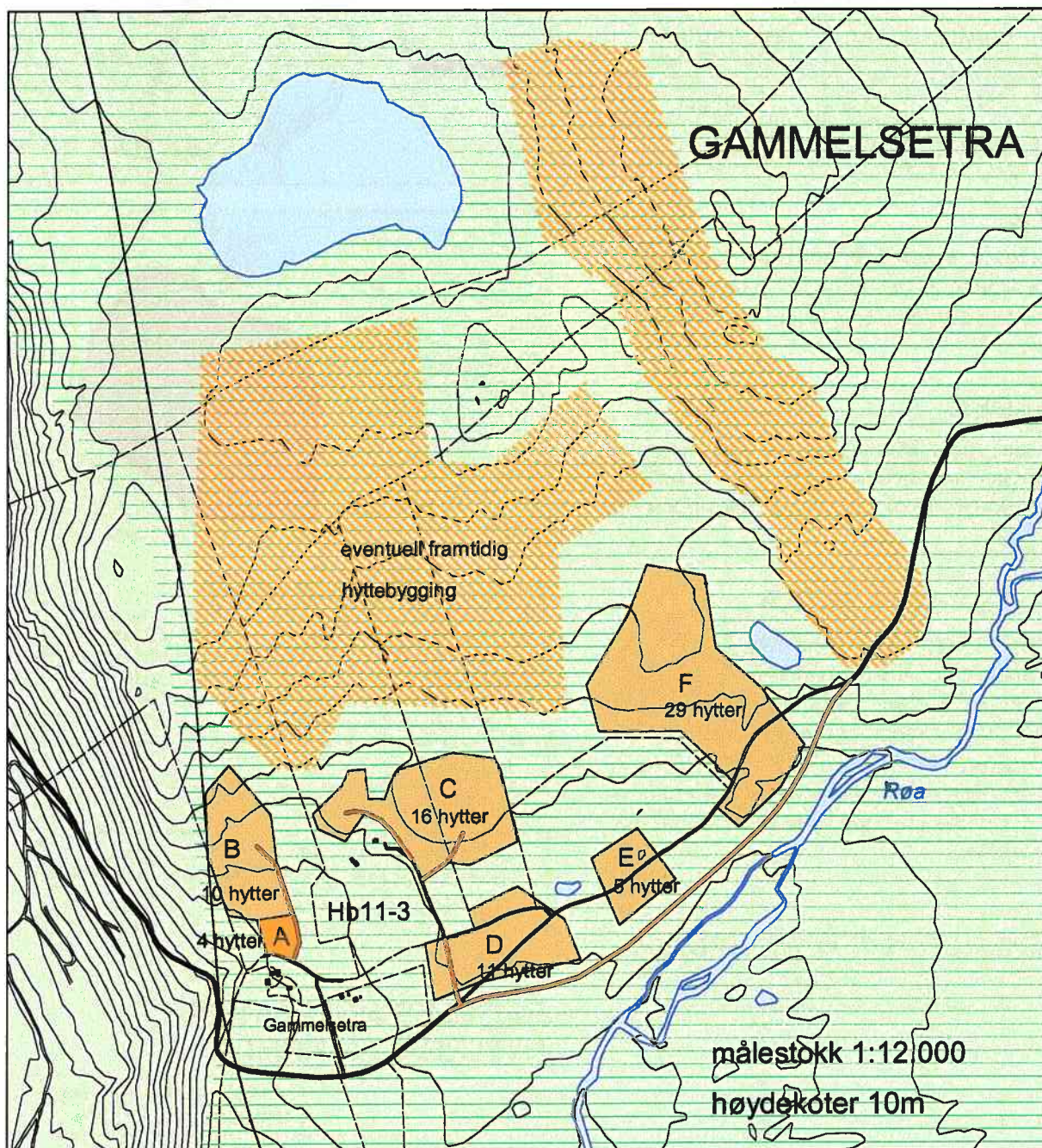
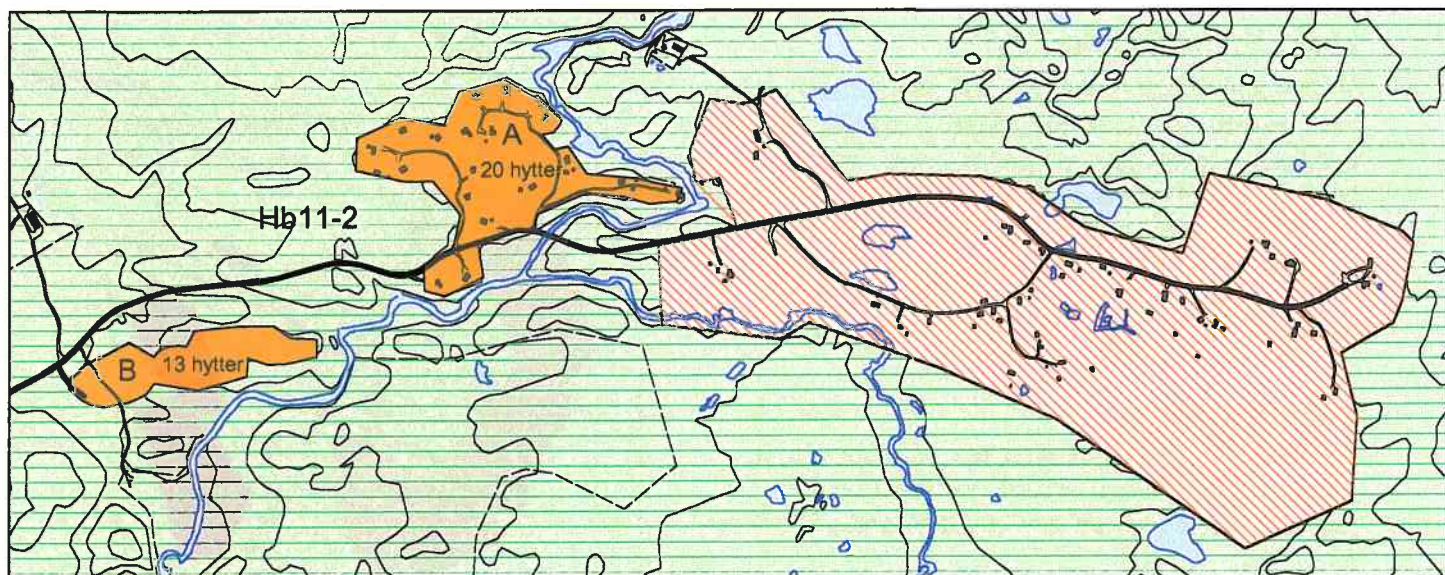


### NYE HYTTEOMRÅDER

| OMRÅDE  | DAA | ANTALL HYTTER |
|---------|-----|---------------|
| Hb11-3B | 29  | 10            |
| Hb11-3C | 49  | 16            |
| Hb11-3D | 32  | 11            |
| Hb11-3E | 14  | 5             |
| Hb11-3F | 88  | 29            |
| sum     | 212 | 71            |

### REGULERINGSPLANER HYLLERÅSEN KRETS

| plan                      | Vedtatt / stadfestet | Rettsvirkning pr 31.12.2000 |
|---------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Lillerøåsen hytteområde B | 1.2.96               | Gjelder                     |



# SØRE ELVDAL

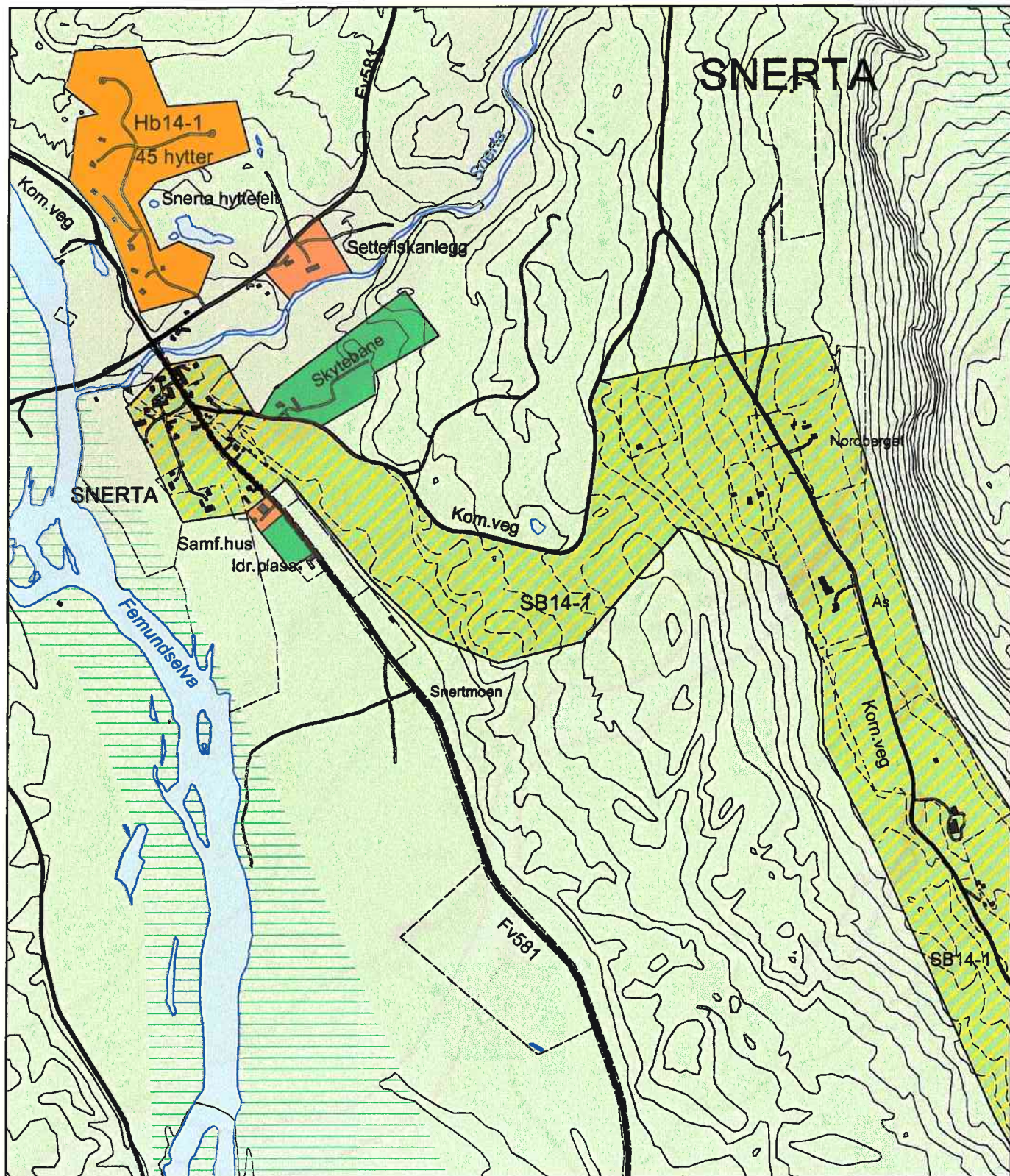
Det vise egne kartutsnitt for:

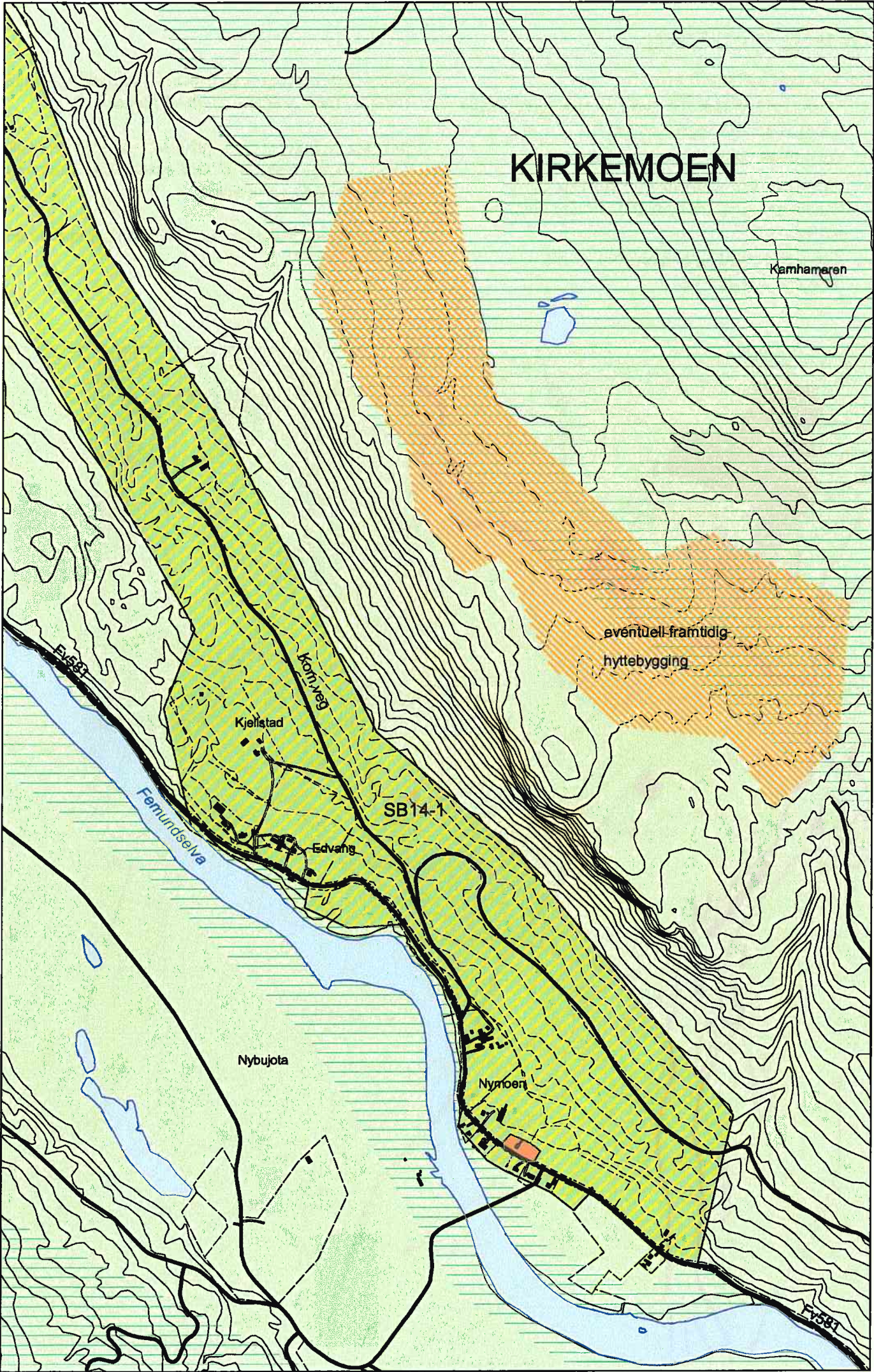
- Snerta med område for spredt boligbygging SB14-1 langs den øvre vegen sørover.
- Kirkemoen med fortsettelse av SB14-1
- Et område ved Husfloen med areal for ny campingplass og leteområde for mulig framtidig hyttebygging
- Granberget med eget område for spredt boligbygging SB14-2

Snerta hyttefelt ble opparbeidet av Engerdal kommune 1986/87. Bare et fåtall av i alt 45 tomter er solgt.

Det har tidligere vært arbeidet med et prosjekt "Femundselva Fiskeland" med desentralisert camping og en sentralplass ved Snerta.

Et hovedproblem for kretsen er den dårlige standarden på fylkesveg 581.





KIRKEMOEN

Kamhamaren

eventuell framtidig  
hyttebygging

SB14-1

Nybojota

Nyboen

Fv581

kom.veg

Kjellstad

Edvang

Femundselva

Fv581

## ARBEIDSMÅL SØRE ELVDAL

- Det er lagt inn et sammenhengende område for spredt bebyggelse SB14-1 fra Snerta langs den øvre vegen til Kirkemoen med tillatt inntil 8 nye boliger i planperioden, jfr planbestemmelsene.
- I Granberget er lagt inn et mindre område for spredt bebyggelse SB14-2 med tillatt inntil 2 nye boliger i planperioden.
- Prosjektet med Femundselva Fiskeland tas opp igjen. Den sentrale campingplassen bør ikke plasseres ved Snerta, men ved Husfloen på område R14-1.

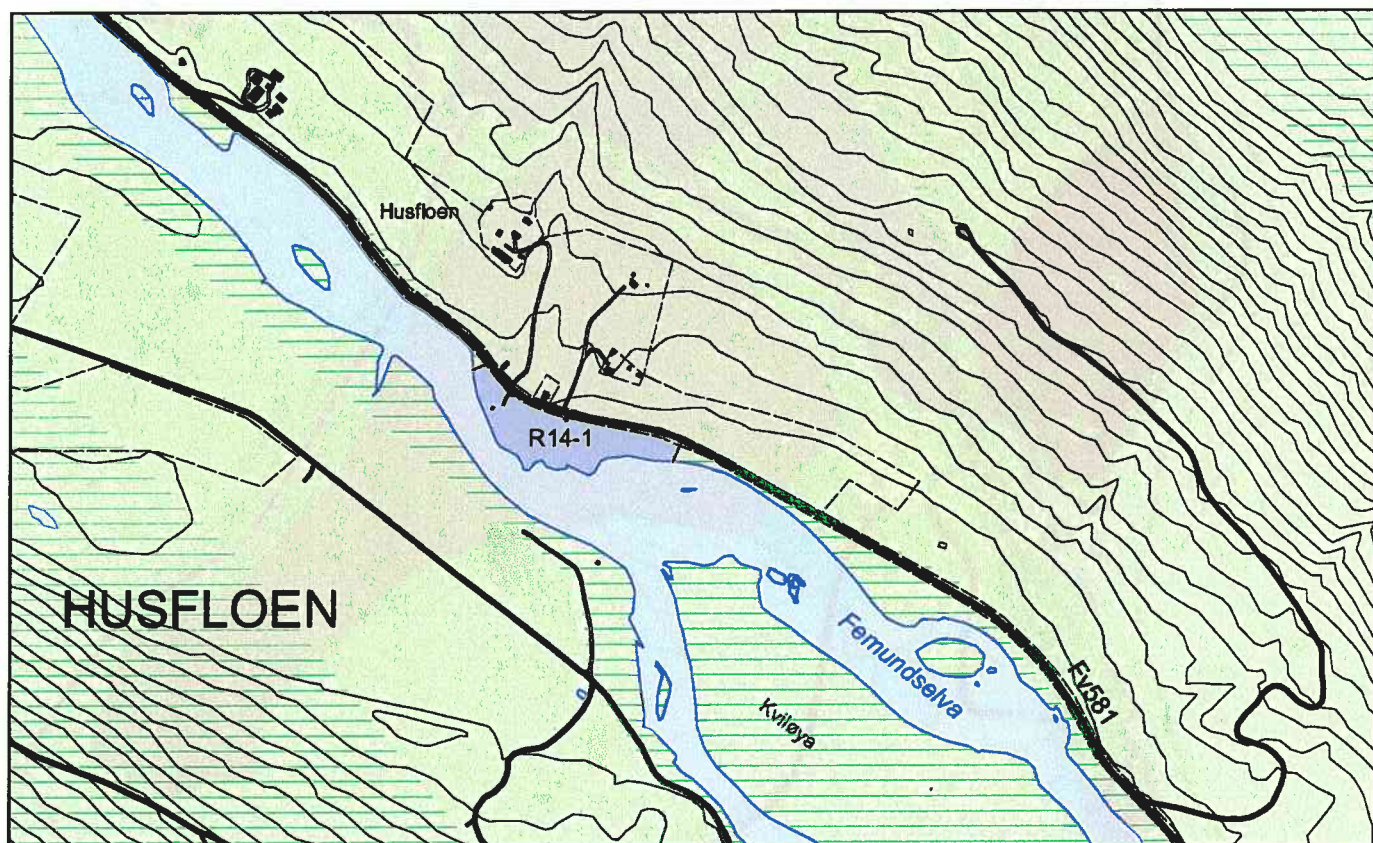
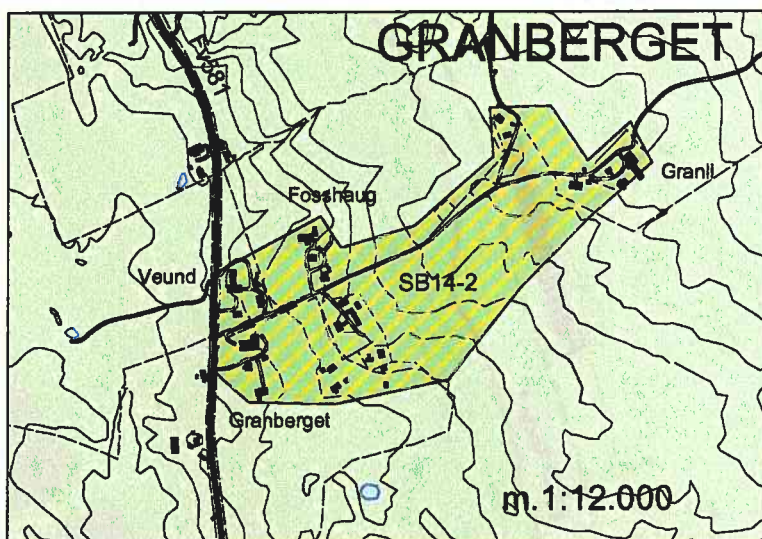
- Oppe i lia øst for Kirkemoen er markert et større letområde for hytter. Området er ikke grundig vurdert i forhold til andre bruker- eller verneinteresser. Før det blir aktuelt å ta i bruk arealer her eller andre steder i Søre Elvdal må flere tomter selges på Snerta Hyttefelt.
- Det må arbeides aktivt for opprusting av fylkesvegen gjennom Søre Elvdal.

## NYE BYGGEOMRÅDER

| FORMÅL       | OMRÅDE | DAA |
|--------------|--------|-----|
| Campingplass | R14-1  | 24  |

## REGULERINGSPLANER

| plan               | Vedtatt / stadfestet | Rettsvirkning pr 31.12.2000 |
|--------------------|----------------------|-----------------------------|
| Snerta hytteområde | 24.10.85             | Gjelder                     |



# FEMUNDSUNDET / SØLEN

Det vises egne kartutsnitt for:

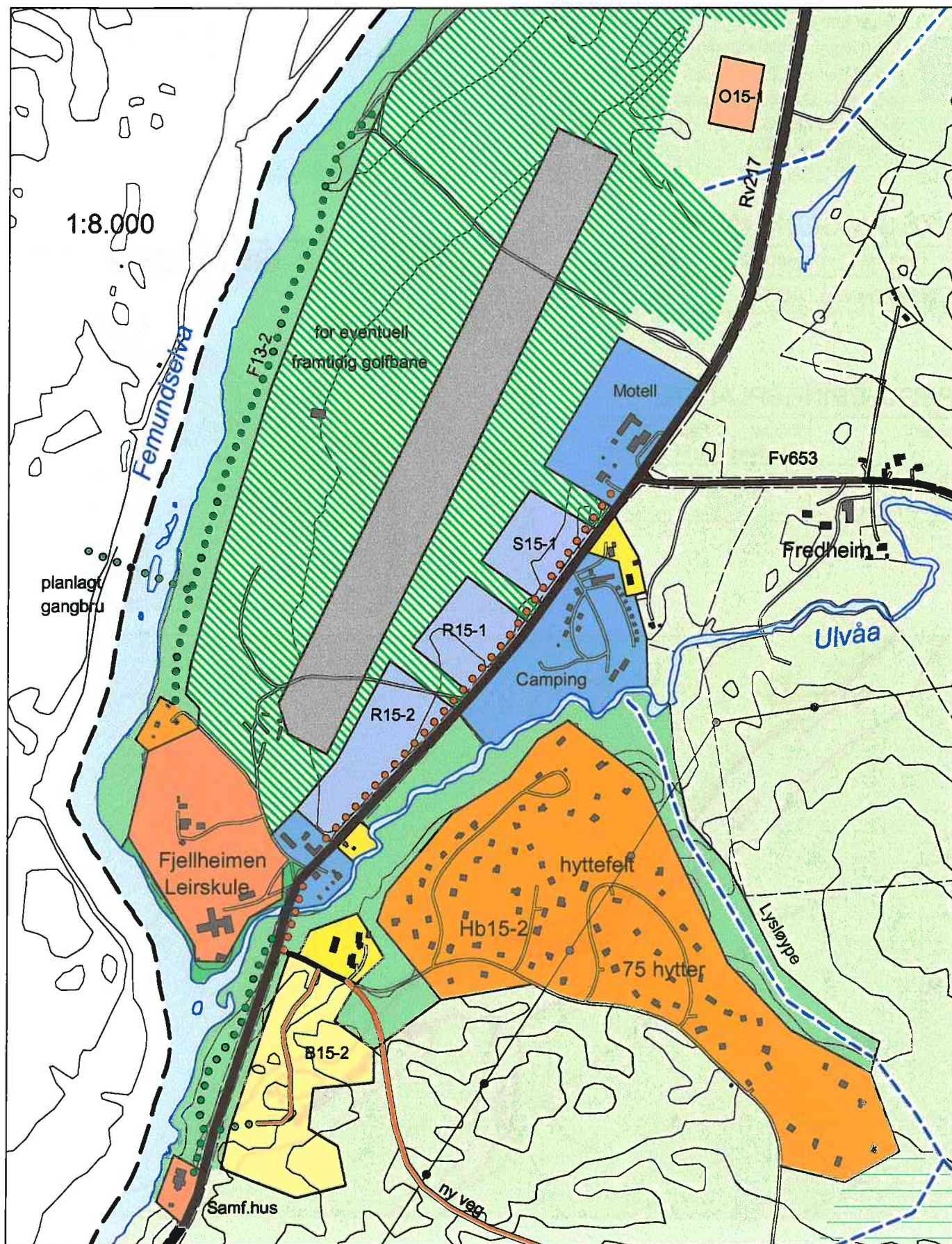
- Sølen
- Volbrenna med eksisterende hyttefelt
- Ulvåberget med forslag til nye hytteområder og utvidelse av alpinanlegget.

På oversiktskartet vises i tillegg Nordre Vollen som

setergrend med vern, og Galten gård og Trøan gård er markert som turistgårder.

## SØLEN / ULVÅBERGET

Kommuneplanen 1999-2010 legger til rette for omfattende utbygging ved Sølen/ Ulvåberget med nye og meget attraktive hyttetomter i Ulvåberget og nye byggeområder for service og reiselivsbedrifter vest for



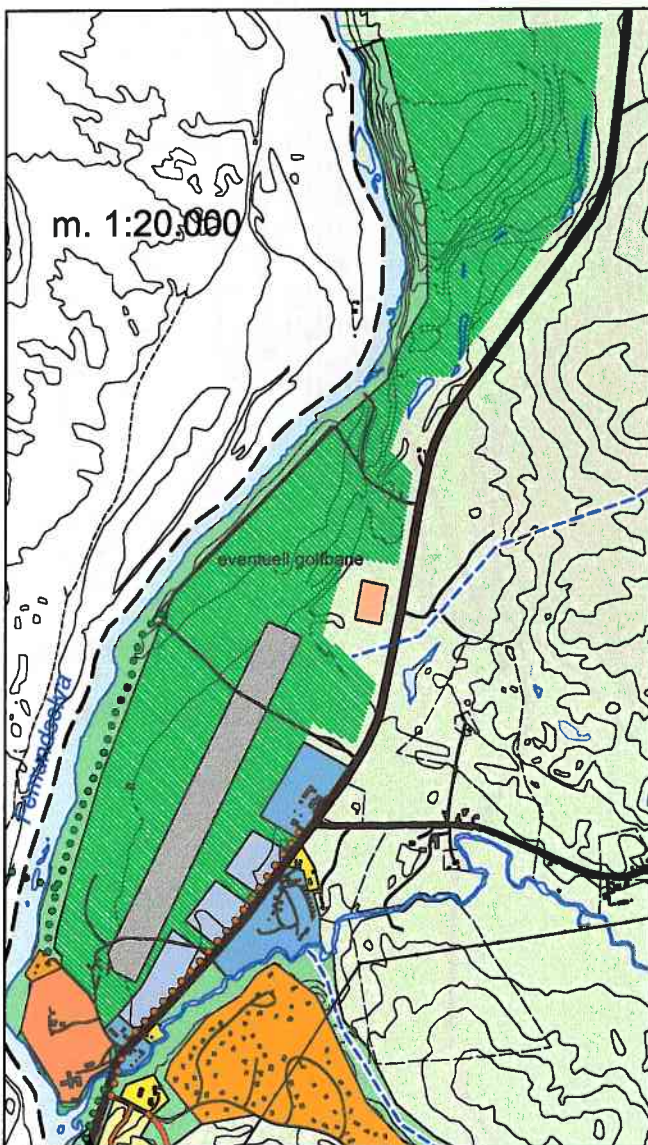
riksvegen nordover fra Fjellheimen. Ei tidligere regulert forretningstomt nord for krysset med fylkesvegen er derimot tatt ut av planen.

#### NYE BYGGEOMRÅDER UTENOM HYTTER

| FORMÅL                      | OMRÅDE | DAA | TILLATT MAKS. UTNYTTELSE |
|-----------------------------|--------|-----|--------------------------|
| Boliger                     | B15-1  | 47  | 15 boliger.              |
| Handel / service            | S15-1  | 16  |                          |
| Reiselivs-<br>bedrifter     | R15-1  | 16  |                          |
|                             | R15-2  | 27  |                          |
| Offentlig                   | O15-1  | 7   | Rensepark                |
| Aktivitets- /<br>friområder | F15-2  | 183 | Friområde                |
|                             | F15-3  | 120 | Utvid.alpin              |
|                             | F15-4  | 554 | Utvid.alpin              |

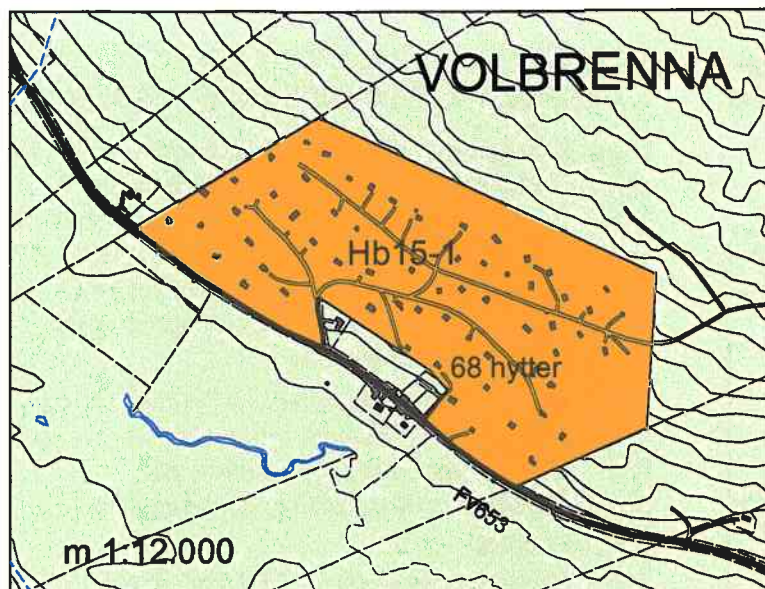
#### REGULERINGSPLANER SØLEN

| plan                                | Vedtatt /<br>stadfestet | Rettsvirkning pr.<br>31.12.2000 |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Fjellheimen                         | 12.4.88                 | Gjelder                         |
| Sølenstua Nord<br>(forretningstomt) | 27.4.92                 | Gjelder ikke                    |



#### ARBEIDSMÅL FEMUNDSUNDET / SØLEN

- g) Utbygging av de nye hytteområdene i Ulvåberget prioriteres. Det forutsettes inntil c-standard og totalt inntil 252 hytter som gir et gjennomsnitt på 2,5 daa pr tomt. Videre forutsettes at utbyggingen organiseres på en måte som både sikrer en høy standard og gir sysselsetting i kommunen.
- h) Utvikling av området mellom Fjellheimen og turistsenteret ( motellet ) til en "turist-landsby" med nye byggeområder på vestsiden av riksvegen.knyttet sammen med gangveg.
- i) Eksisterende boligfelt B11-1 kan utvides. Det forutsettes fortsatt store tomter.
- j) Byggeområder som foreslått i planen tilsier at det må etableres et kommunalt kloakk-renseanlegg ved Sølen i løpet av få år. Med de store sand- og grusforekomstene i området synes det naturlig å ta utgangspunkt i et infiltrasjonsanlegg / rensepark. Foreløpig avsettes område O15-1 til slikt formål, men både anleggstype og området må vurderes nærmere.
- k) Det reserveres areal så flystripa kan utvides.
- l) Området på begge sider av flyplassen og nordover Ulvåmoen, totalt ca 890 daa er markert som et framtidig leteområde for eventuell golfbane eller tilsvarende s aktivitetsanlegg. Samtidig forutsettes i området å kunne tas ut grus forutsatt at terrenget etappevis formes og istandsettes for framtidig formål.
- m) Tidligere velteplass ut mot elva og videre nordover mellom elva og aktivitetområdet blir friområde F15-2.
- n) Gangbru over elva for å gi tilknytning til turstier mot Søln.
- o) Utvidelse av alpinanlegget.
- p) Eksisterende hyttefelt Volbrenna er gitt b-standard som område Hb15-1.
- q) Eksisterende hyttefelt Ulvåberget er gitt b-standard som område Hb15-2.
- r) Ny adkomstveg til alpinanlegget og de nye hytteområdene utenom Hb15-2
- s) Trøan gård og Galten gård er markert som turistgårder. Tiltak knyttet til videre utvikling av gårdsturisme inklusive inntil 7 utleiehytter kan godkjennes uten krav om reguleringsplan.
- t) Standarden på Fv653 til Engerdalsetra må utbedres.

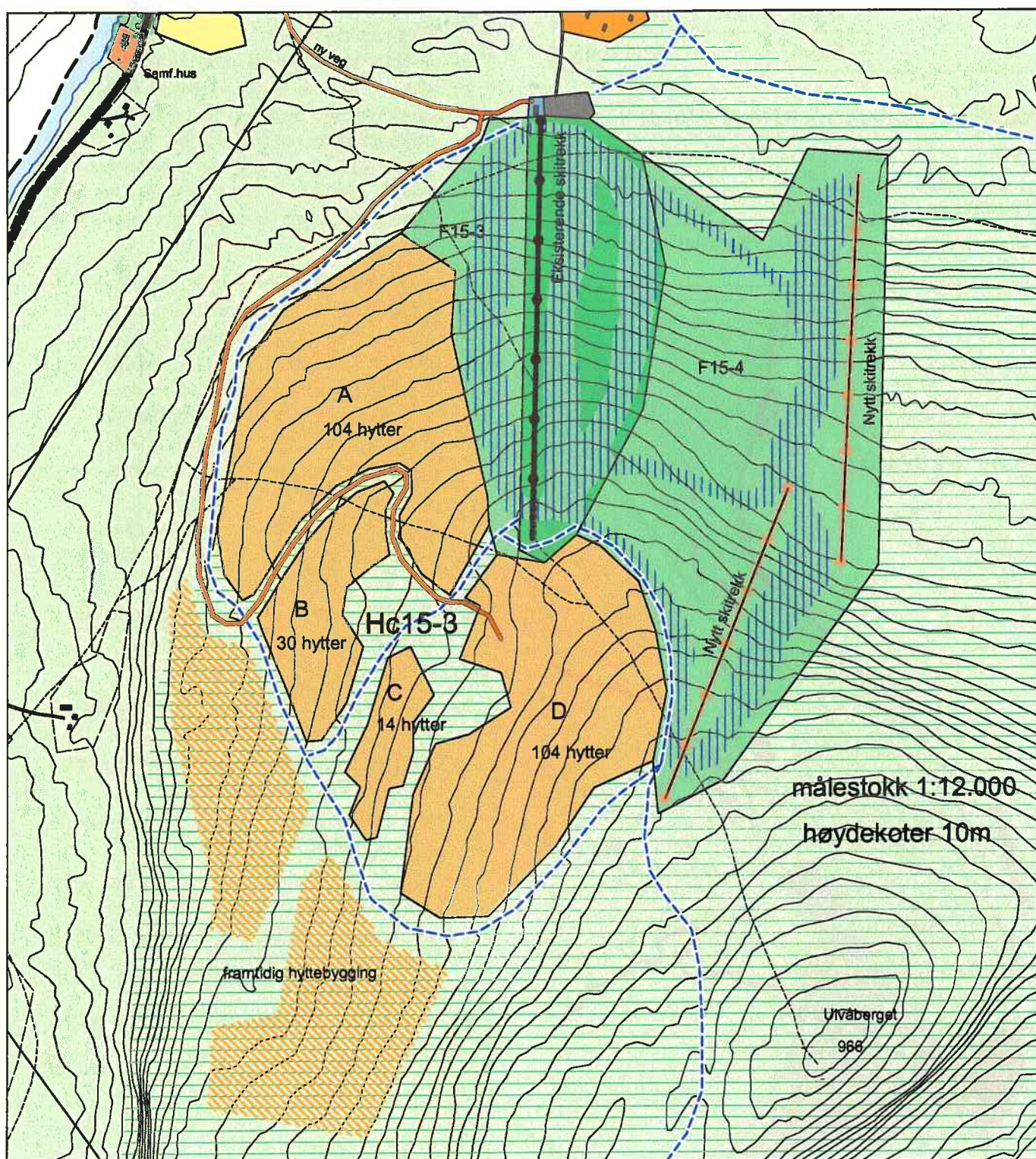


### EKSISTERENDE HYTTEOMRÅDER

| OMRÅDE | DAA | ANTALL HYTTER |
|--------|-----|---------------|
| Hb15-1 | 240 | 68            |
| Hb15-2 | 197 | 75            |

### NYE HYTTEOMRÅDER

| OMRÅDE  | DAA | ANTALL HYTTER |
|---------|-----|---------------|
| Hc15-3A | 260 | 104           |
| Hc15-3B | 75  | 30            |
| Hc15-3C | 35  | 14            |
| Hc15-3D | 260 | 104           |
| sum     | 630 | 252           |



# SØMÅDALEN

Det vises egne kartutsnitt for:

- Joten med område for spredt boligbygging mv.
- Buvika med fiskevoll, brygge, og forslag til nytt område for friområde / båtplass og naust.
- Eksisterende hyttefelt ved Kvernvika
- Eksisterende hyttefelt ved Nålodden.
- Et mulig område for ny mindre fiskevoll sør i Isteren.
- Johnsgård / Glofølia med eksisterende og foreslått nytt hyttefelt, samt løype for snørekjøring opp fjellet.

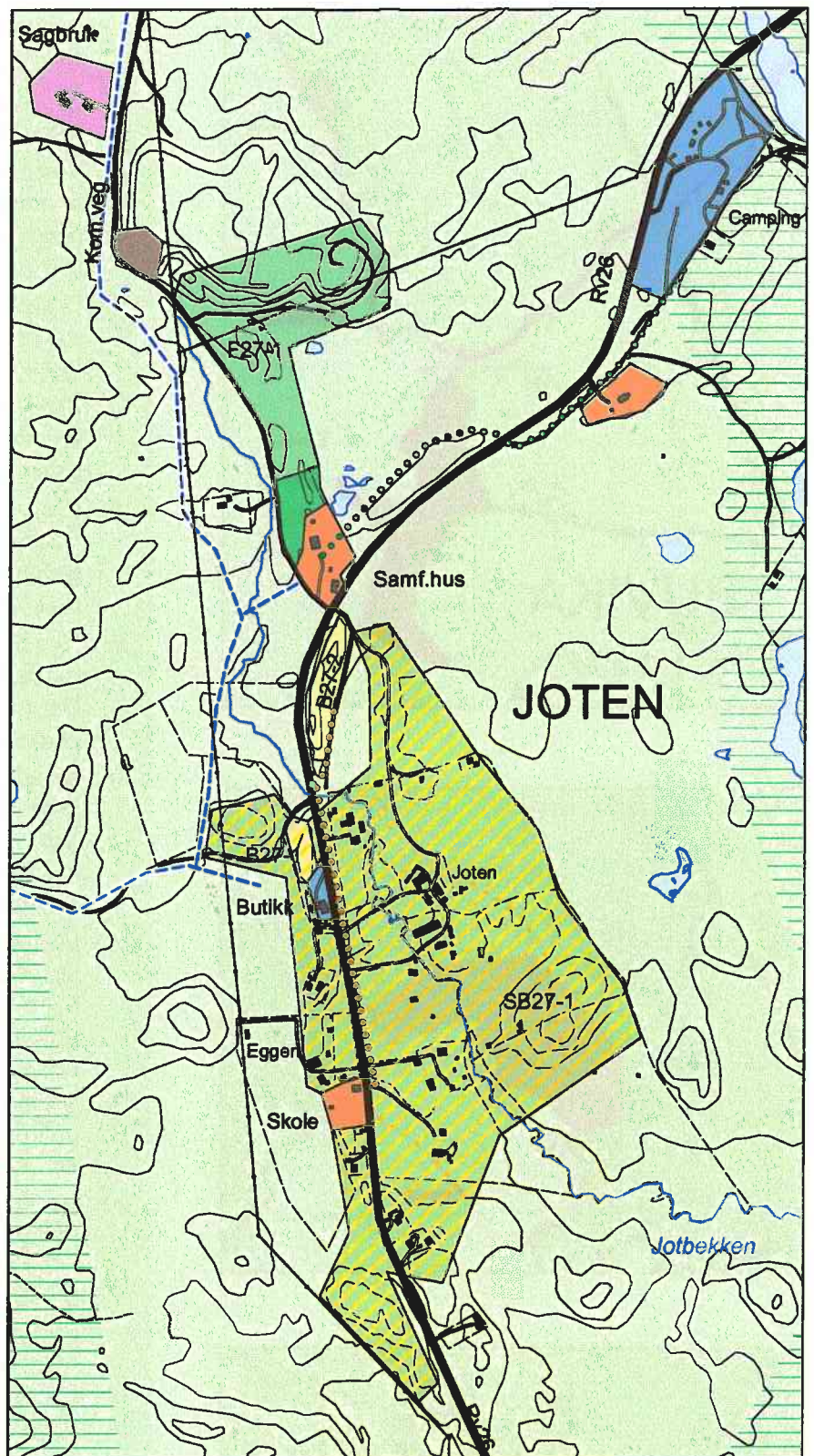
På oversiktskartet vises også som byggeområder:

- Fiskevollene Haugsetvollen og Elvålsvollen ved Isteren
- Eksisterende naustområder Naustra ved Sømåa og Ormuttu ved Isteren.
- Skytebane nord for Joten

Rønningen gård ved Sømåa sør for Joten er markert på oversiktskartet som turistgård.

## REGULERINGSPLANER

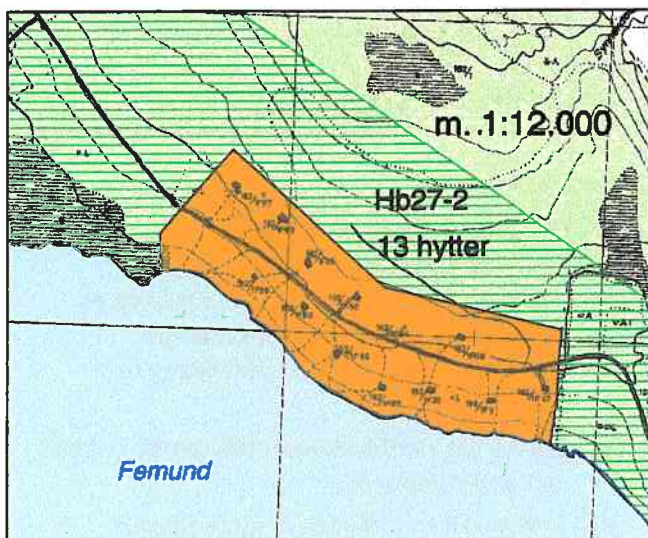
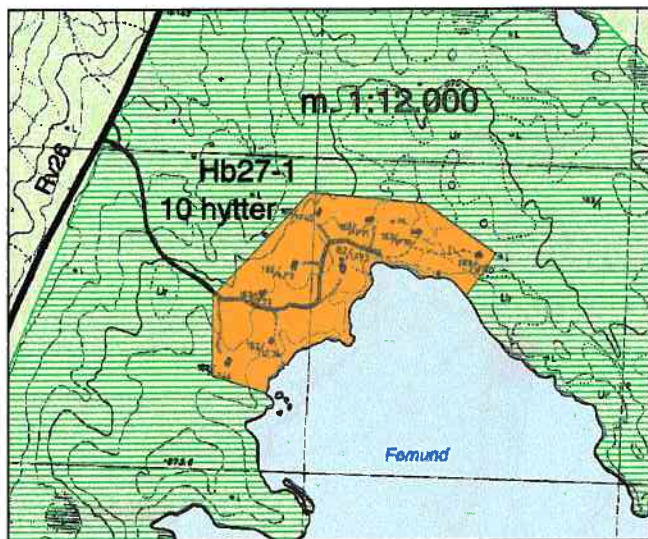
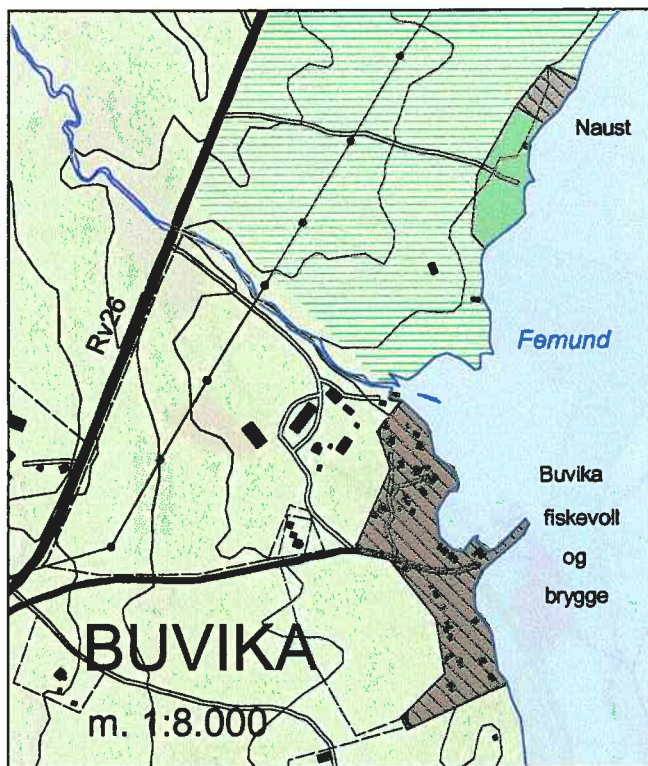
| plan              | Vedtatt / stadfestet | Rettsvirkning pr. 31.12.00 |
|-------------------|----------------------|----------------------------|
| Elvåls-vollen     | 27.1.99              | gjelder                    |
| Buvika            | 27.4.97              | gjelder                    |
| Reg.endr Gloføken | 8.5.87               | gjelder                    |
| Gloføken          | 9.4.86               | Bare reg.best. gjelder     |



## ARBEIDSMÅL SØMÅDALEN

- Ved Joten er lagt inn et område for spredt boligbygging SB27-1 med øvre ramme inntil 8 boliger i planperioden, jfr planbestemmelse.
- Ved Joten er også lagt inn to mindre boligområder: B27-1 på 3,9 daa med maks utnyttelse 2 tomter og B27-2 på 10,2 daa med maks utnyttelse inntil 5 tomter. Bebyggelsesplan kreves for område B27-2.

- Gangveg mellom skola og samfunnshuset. Fra Jotbekken og nordover kan denne eventuelt kombineres med adkomstveg på østsiden av B27-2. 60km-sonen på riksvegen bør utvides fra Jotbekken til samfunnshuset.
- Turveg fra samfunnshuset østover til kirken og campingplassen.
- Søndre del av Gråegga er markert som friområde F27-1 med forbindelse ned til samfunnshuset.



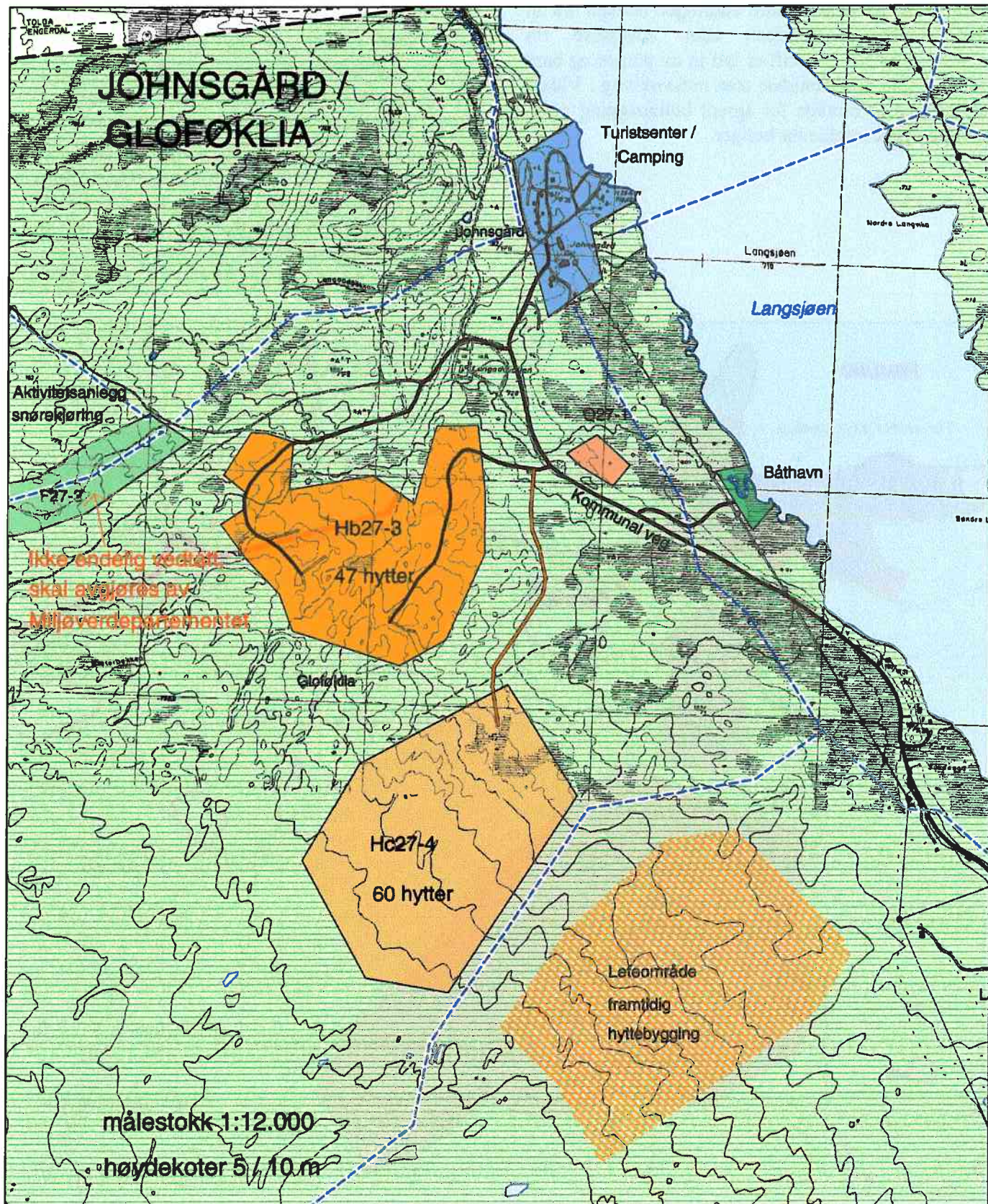
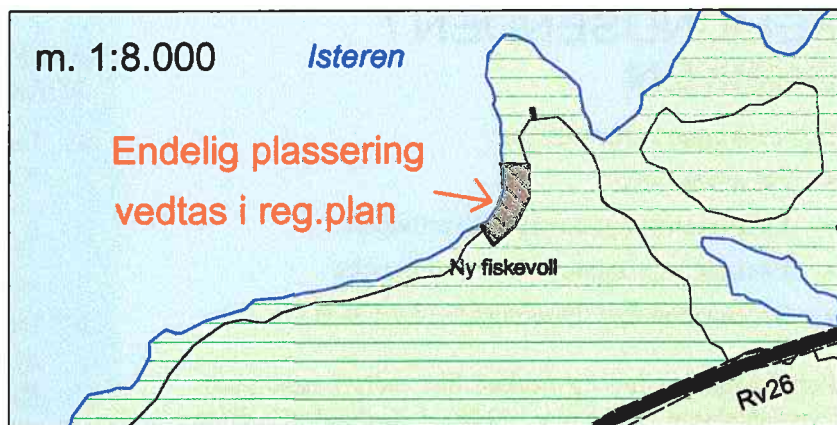
- f) Nåværende massetak i Gråegga avsluttes. Skal det åpnes nytt tak må dette skje med bedre skjerming mot vegen.
- g) Nytt friområde nord for Buvika med utsetningsplass for båter, og et nytt byggeområde for inntil 6 naust. Det kreves bebyggelsesplan for naustområdet.
- h) Eksisterende hyttefelt ved Kvernvikia gis standard b, maksimalt 10 hytter som i dag, og betegnelsen Hb27-1.
- i) Eksisterende hyttefelt ved Nålodden gis standard b, maksimalt 13 hytter som i dag og betegnelsen Hb27-2.
- j) Eksisterende hyttefelt i Gloføkliia gis standard b, maksimalt 47 tomter iht gjeldende reguleringsplan, og betegnelsen Hb27-3.
- k) Nytt hyttefelt Hc27-4 med inntil 60 tomter i Gloføkliia. Bebyggelsesplan må utarbeides. Det er her også markert et mulig leteområde videre sørover.
- l) Ny utbygging i Gloføkliia betinger bygging av et kloakkrenseanlegg. Foreløpig avsettes område O27-1 til dette formålet. Anleggstype og plassering må vurderes nærmere.
- m) Eksisterende skiløype opp Gloføken er markert som aktivitetsområde / idrettsanlegg F27-3 for motorisert snørekjøring med skiløpere. Alternativet er bygging av skitrekk, og dette anses ikke ønskelig. På grunn av innsigelse fra fylkesmannens miljøvernavdeling er dette et spørsmål som må avgjøres av departementet
- n) Det er store naturverninteresser knyttet til særlig nordre del av Isteren og nedre del av Sømåa. Det må her legges til grunn en meget restriktiv holdning til spredt bebyggelse mv.
- o) Eksisterende naustområde Naustra i Sømåa kan utvides fra i dag 13 naust til totalt 15 naust. Krav om bebyggelsesplan.
- p) Eksisterende naustområde ved Ormuttu i Isteren kan utvides fra i dag 4 naust til i alt 6 naust. Krav om bebyggelsesplan.
- q) Det er i prinsippet vedtatt etablert ny fiskevoll med inntil 5 fiskebuer på sørsiden av Isteren vest for Gløtberget. Endelig plassering fastsettes i reguleringsplan.
- r) Rønningen gård er markert som turistgård, jfr. planbest. nr 7.

## EKSISTERENDE HYTTEOMRÅDER

| OMRÅDE | DAA | ANTALL TOMTER |
|--------|-----|---------------|
| HB27-1 | 70  | 10            |
| HB27-2 | 126 | 13            |
| HB27-3 | 198 | 47            |

## NYTT HYTTEOMRÅDE

| OMRÅDE | DAA | ANTALL TOMTER |
|--------|-----|---------------|
| HC27-4 | 240 | 60            |



# FEMUNDSENDEN / SORKEN

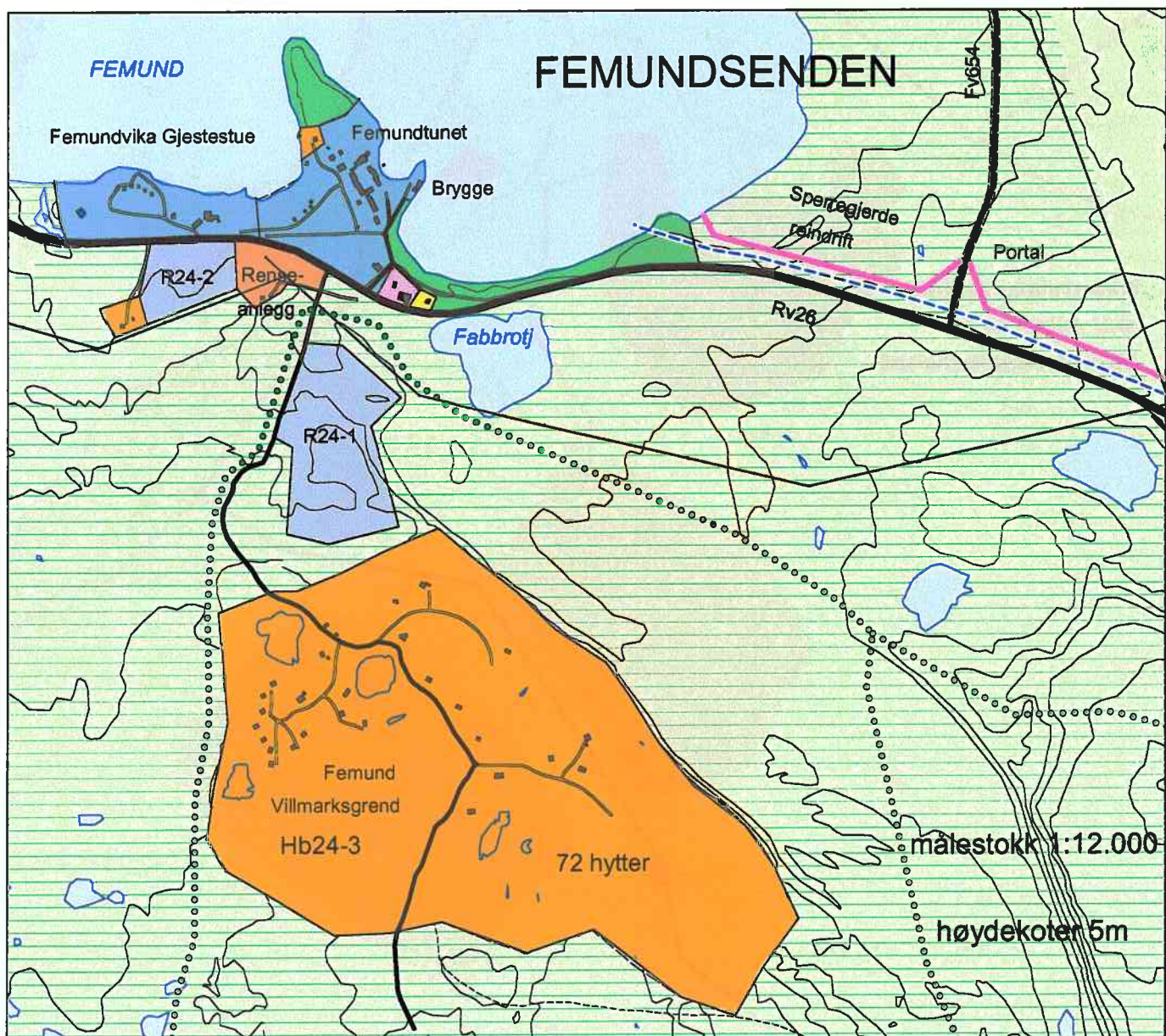
Det vises egne kartutsnitt for:

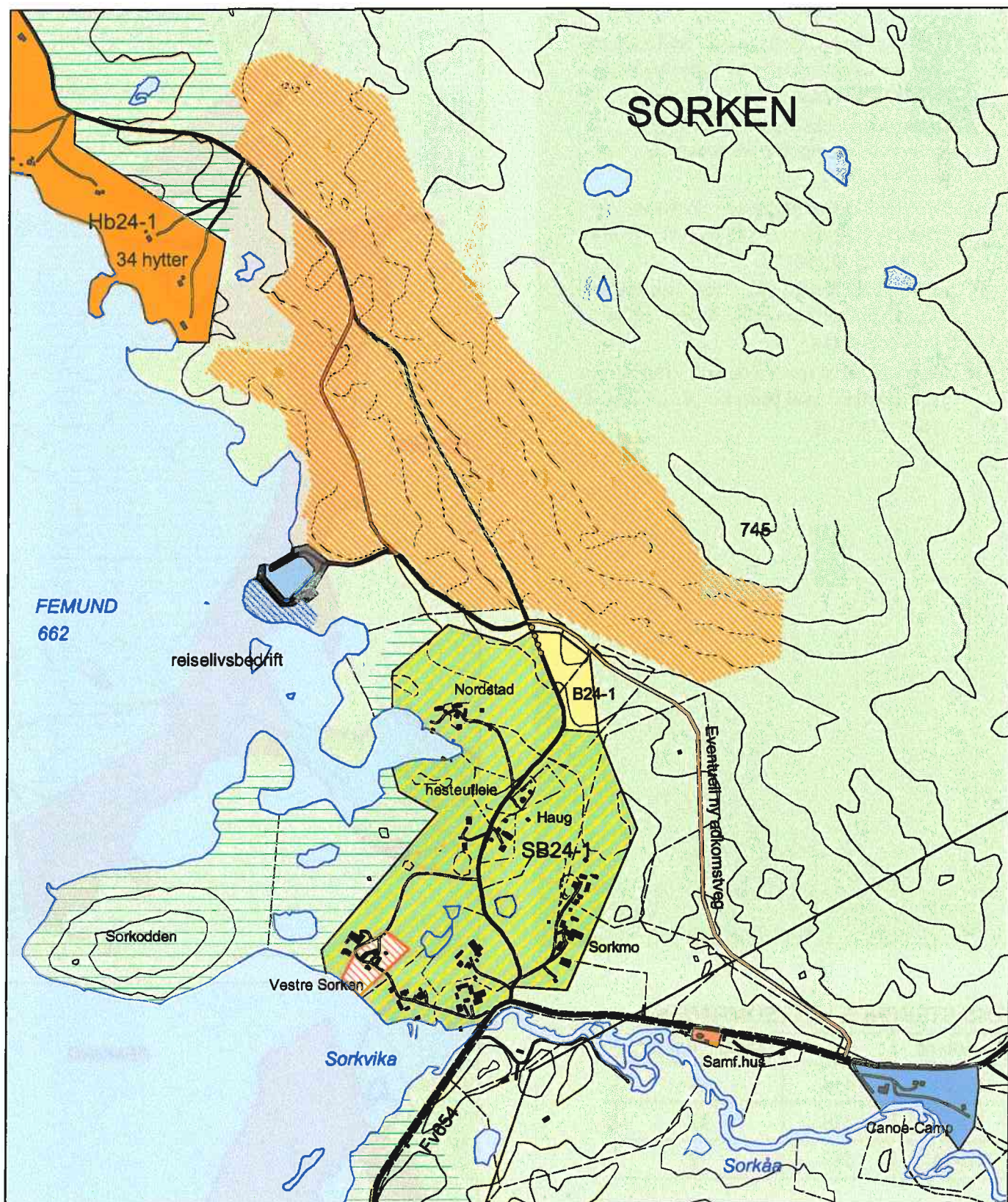
- Femundsenden
- Eksisterende hytteområde Svartodden
- Eksisterende hytteområde Veslebuвика
- Sorken med nytt hytteområde i Sorkåsen mv.

For Femundsenden og Sorken ble vedtatt egne kommunedelplaner i februar 1996. I forhold til disse planene er nå bare mindre endringer bortsett fra at hytteområdet i Sorkåsen etter innsigelse fra områdestyret for reindrift er tatt ut av planen og bare markert som et leteområde uten rettsvirkning. Videre er lagt inn et område for spredt boligbygging og et mindre byggeområde for boliger.

## ARBEIDSMÅL FEMUNDSENDEN / SORKEN

- a) Femund Villmarksgrend utbygges med inntil 72 hytter som i tidligere disposisjonsplan. Området gis standard b og betegnes Hb24-3. Tidligere disposisjonsplan skal være veiledende for plassering av nye hytter.
- b) Det er ved Femundsenden også lagt inn to nye områder for reiselivsnæring R24-1, og R24-2. Begge forutsettes primært brukt til utleiehytter i tilknytning til eksisterende turistbedrifter. I R24-1 kan i tilfelle bygges inntil 10 hytter og i R24-2 inntil 20. Reguleringsplan må utarbeides.
- c) Kombinert hundekjørerløype / skiløpe og turveg fra Femundsenden søover og østover.
- d) Nytt sperregjerde for reindrift bør etableres nord for Rv26 fra Femund mot Femundsåsen og videre mot Drevsjø. Der gjerdet krysser fylkesveg 654 foreslås bygget en "portal" til Femundsmarka.



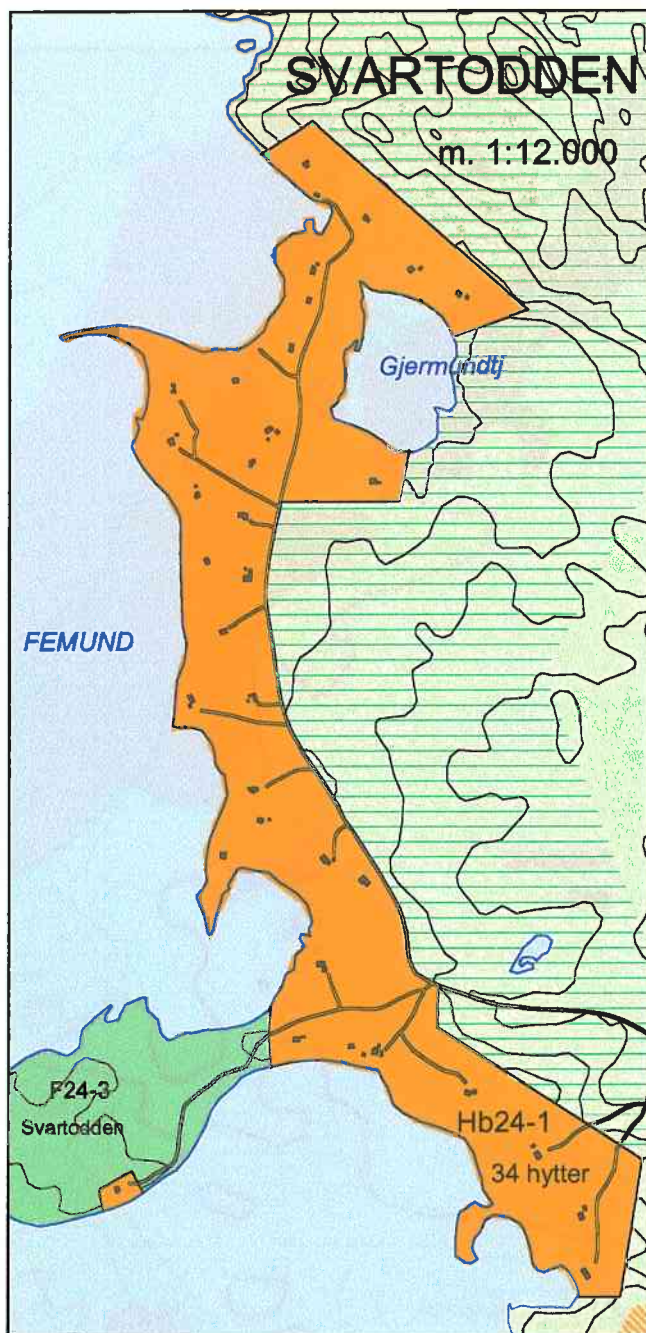


- e) Vill-camping langs fylkesvegen nordover på østsiden av Femund må opphøre eller begrenses da dette har gitt for stor slitasje på naturen i området.
- f) I Sorken-grenda er markert et område med tillatt spredt bebyggelse SB24-1 hvor øvre grense settes til inntil 4 nye boliger i planperioden, jfr planbestemmelsene.
- g) I tillegg er ved Sorken også lagt inn et

byggeområde for boliger B24-1 med inntil 6 tomter. Krav om bebyggelsesplan.

- h) I Sorkåsen er markert et større leteområde for hytter. Dette skal vurderes nærmere ved neste rullering av kommuneplanens arealdel. En eventuell utbygging forutsettes samordnet med utbygging ved Tjønnodden ved Elgå innenfor en ramme på gjennomsnittlig inntil 15 nye hytter pr år for begge disse områdene under ett.

- i) Hvis det blir hytteutbygging i Sorkåsen må også vurderes utvidelse av nåværende båthavn mot nord. .
- j) På utsiden av eksisterende båthavn er markert et leteområde for eventuell reiselivsbedrift
- k) Hvis det blir hyttebygging i Sorkåsen forutsettes ny adkomstveg utenom grenda som vist på plankartet.
- l) Eksisterende hytteområde ved Svartodden gis b-standard med benevnes Hb24-1 og 34 hytter som i dag
- m) Eksisterende hytteområde ved Veslebuвика gis b-standard med benevnes Hb24-2 og 23 hytter som i dag.



#### EKSISTERENDE HYTTEOMRÅDER

| OMRÅDE | DAA | ANTALL TOMTER |
|--------|-----|---------------|
| HA24-1 | 414 | 34            |
| HA24-2 | 228 | 23            |
| HB24-3 | 587 | 72            |

#### NYE BYGGEOMRÅDER

| FORMÅL   | OMRÅDE | DAA | MAKS UTNYTTELSE |
|----------|--------|-----|-----------------|
| Boliger  | B24-1  | 17  | 6 tomter        |
| Reiseliv | R24-1  | 62  | 20 utleiehytter |
|          | R24-2  | 21  | 10 utleiehytter |



## ELGÅ / FEMUNDSMARKA

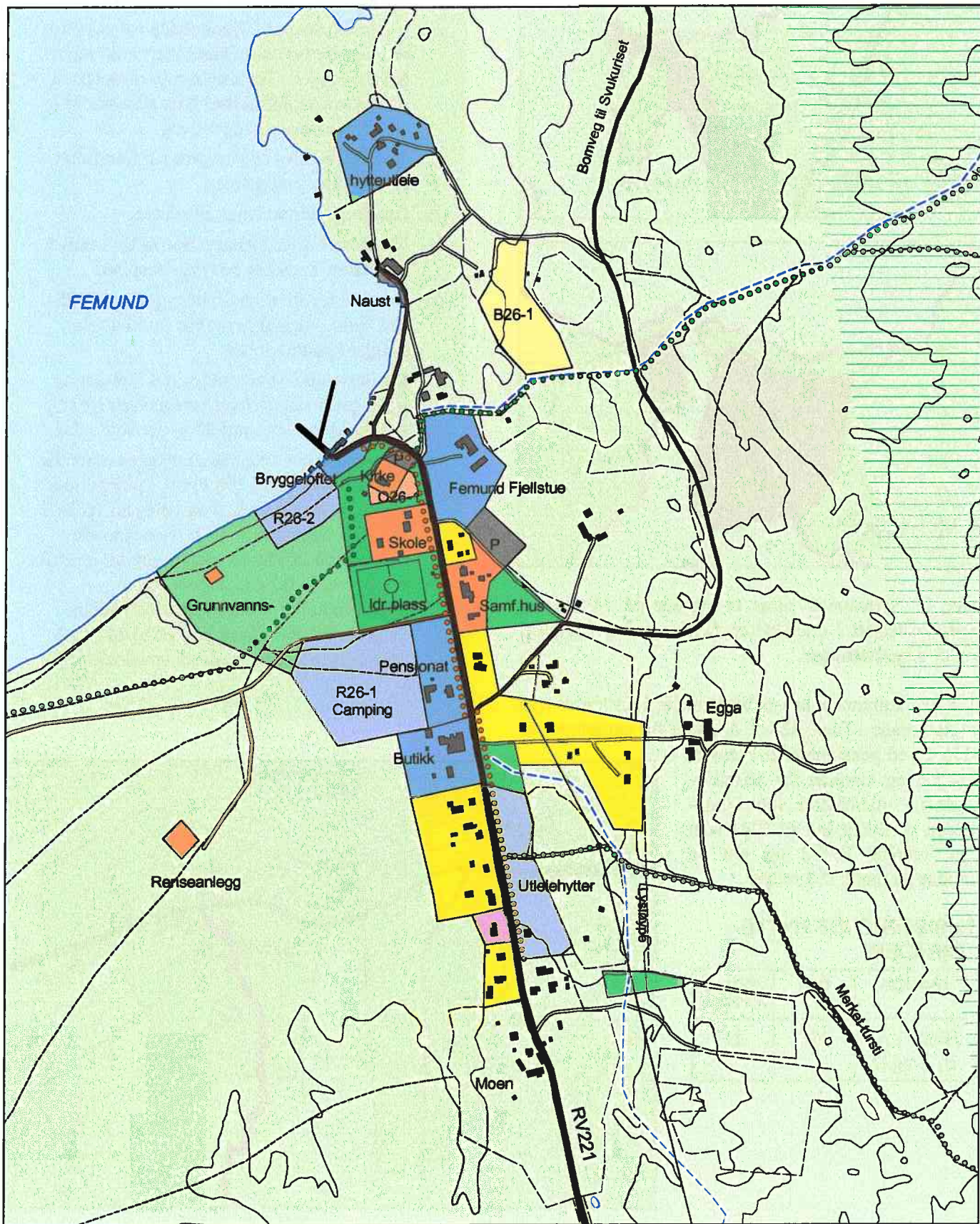
Det vises egne kartutsnitt for:

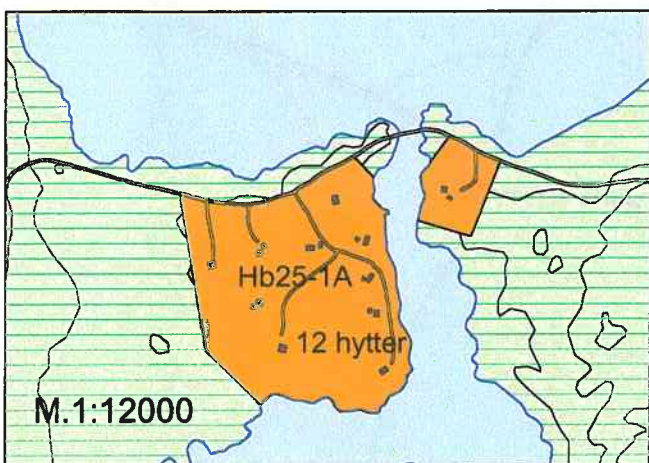
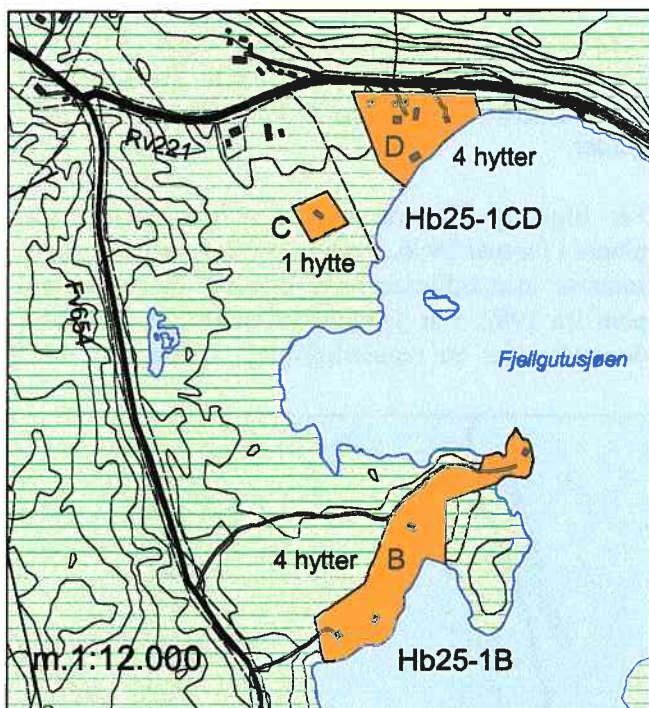
- Elgå
- Tjønnodden hytteområde
- Guttu med område for spredt bebyggelse
- Eksisterende hytteområde ved Fjellguttusjøen.

I tillegg er på oversiktskartet markert skytebanen og

eksisterende massetak sør for Elgå. Videre er Valldalen gård, Ryvang gård i Sylen, Jonasvollen og Femundshytten markert på oversiktskartet som turistgårder.

For Elgå og Tjønnodden ble vedtatt kommunedelplaner i februar 1996. Planen for Elgå var i hovedsak i samsvar med tidligere kommuneplan og reguleringsplan fra 1982. For Tjønnodden stadfestet Miljøverndepartementet en reguleringsplan i desember 1988





med 99 hyttetomter pluss et område på 14 daa for reiselivsbedrift / utleiehytter. Senere er her vedtatt 3 reguleringsendringer.

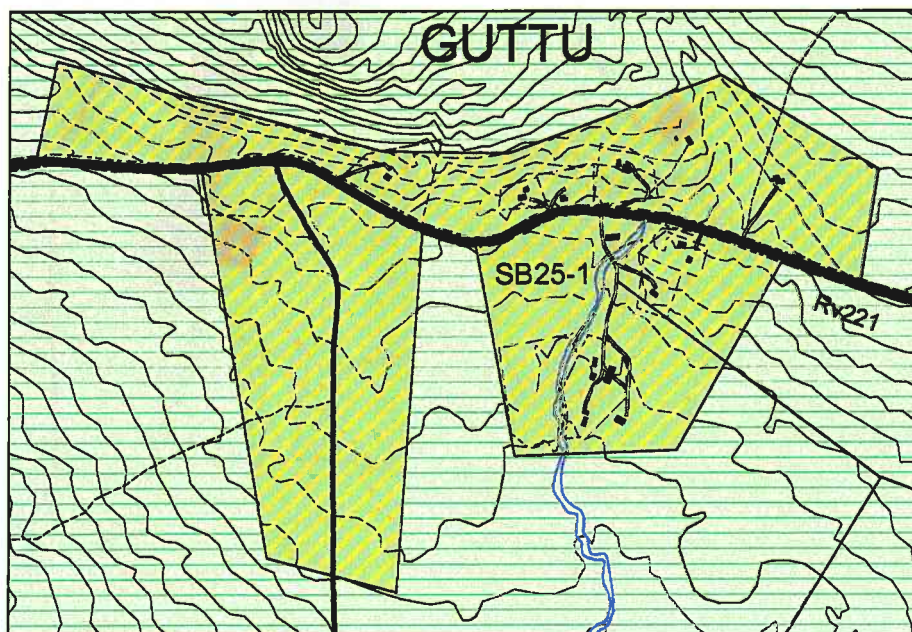
I denne kommuneplan er blant annet lagt inn et nytt boligområde i Elgå B26-1, området for campingplass R26-1 ved pensjonatet er redusert i areal, og området for reiselivsbedrift / utleiehytter ved Tjønnodden er flyttet inn til Elgå som nytt område R26-2 og gitt en ramme på inntil 150 senger.

#### EKSISTERENDE HYTTE-OMRÅDER

| OMRÅDE              | DAA | ANTALL HYTTER |
|---------------------|-----|---------------|
| Hb25-1 A, B, C og D | 170 | 21            |

#### ARBEIDSMÅL ELGÅ / FEMUNDSMARKA

- Nytt boligområde B26-1 med inntil 7 tomter er lagt inn øst for søndre Båttstø og sørover til turstien nord for Femund Fjellstue. Bebyggelsesplan utarbeides.
- Nytt område for reiselivsbedrift R26-2 sør for Elgå Brygge. Området gis en ramme på inntil 150 senger i utleiehytter og /eller turistbedrift knyttet sammen med Bryggeloftet. Reguleringsplan utarbeides.
- Ny adkomstveg til Tjønnodden hytteområde sør for idrettsplassen kombinert med veg til renseanlegget. Tømmertransport og annen tyngre trafikk forutsettes fortsatt å skulle bruke nåværende skogsbilveg.
- Et område O26-1 reserveres for framtidig utvidelse av kirkegården.
- Gangveg / fortau langs riksvegen.
- Naustområde ved søndre Båttstø for inntil 5 nye naust. Krav om bebyggelsesplan.
- Område for spredt boligbebyggelse SB25-1 ved Guttu, med øvre ramme inntil 4 nye boliger i planperioden.
- Eksisterende hytteområder ved Fjellguttsjøen gis b-standard og betegnelsen Hb25-1 A-D med samlet inntil 23 hytter som i dag.
- Tjønnodden hytteområde utbygges innenfor en ramme på inntil 100 hytter i planperioden. Området gis c-standard og betegnes Hc26-1 med fire delområder A-D. Av den totale rammen på 100 hytter skal 60 hytter innenfor områdene A, B og C utgjøre første byggetrinn. Før neste byggetrinn endelig godkjennes skal i samråd med blant annet reindriftsnæringen vurderes om skadevirk-



## 4.3 Plantemaer

### BOLIGOMRÅDER

Som vist på kartutsnittene ved den kretsvisе gjennomgangen foran, er i kommuneplanen forutsatt nye byggeområder for boliger ved:

- Engerdalsetra
- Engerdal tettsted
- Drevsjø
- Hylleråsen
- Sølen
- Sømådalen ( Joten )
- Sorken
- Elgå

I tillegg har kommunen i 2000 gjennomført en omregulering og arbeider med tilrettelegging innenfor tidligere vedtatt boligområde i Heggeriset. For de fleste av de nye områdene kreves utarbeidet bebyggelsesplan, jfr. Kommuneplanbestemmelse nr. 1. Videre i bestemmelsene nr 2 - 5 stilles også krav om ferdiggjøring av tekniske anlegg og veger før utbygging, krav om byggeskikk, minstekrav til oppholds- og lekearealer, samt noen generelle krav til utforming av bolighus. Disse bestemmelsene vil også være veiledende retningslinjer for byggesaksbehandling i eksisterende byggeområder for boliger.

#### ARBEIDSMÅL BOLIGOMRÅDER:

- a) I tilknytning til kommunens økonomiplan utarbeides et program for utarbeiding av bebyggelsesplaner for nye boligområder.
- b) Boligområdene ved Sølen og Sorken må sees i sammenheng med framtidige avløpsløsninger.

### SPREDT BOLIGBYGGING

Kommuneplanens arealdel er direkte juridisk bindende. Dette innebærer at det i landbruks-, natur- og friluftsområder i utgangspunktet er et forbud mot spredt boligbygging eller næringsbebyggelse som ikke har direkte tilknytning til landbruk eller annen såkalt stedbundet næring.

En slik virkning av kommuneplanen er i strid med kommunens mål om å kunne opprettholde og fornye bosettingen også ute i de mindre grendene.

I kommuneplanen er derfor markert flere såkalte SB-områder som alle er vist på kartutsnittene under den kretsvisе gjennomgangen foran. Videre er i kapittel

5.2 tatt inn en egen kommuneplanbestemmelse, nr 6, som gjør at nye spredte bolighus her kan godkjennes uten at det kommer i strid med planen. Søknad om dispensasjon er da ikke nødvendig. Den enkelte fradelings- eller byggesak vil kunne avgjøres raskere, men må likevel fortsatt behandles i forhold til aktuelle lover og bestemmelser for jordvern, vannforsyning, avløp og avkjørsel.

### TURISTGÅRDER

Følgende gårdsbruk er i kommuneplanen avmerket som "Turistgårder":

|                |                |
|----------------|----------------|
| Femundsundet / | Trøan gård     |
| Sølen          | Galten gård    |
| Sømådalen      | Rønningen      |
| Elgå /         | Valldalen gård |
| Femundsmarka   | Ryvang gård    |
|                | Jonasvollen    |
|                | Femundshytten  |

Haugen og Svukuriset er vurdert markert på samme måte, men dette ble ikke gjort pga beliggenheten i Femundsmarka Landskapsvernområde som krever særskilte behandlingsregler.

Formålet med markeringen av disse Turistgårdene er at tiltak knyttet til utvikling av gårdsturisme her skal kunne godkjennes uten at dette kommer i strid med kommuneplanen, og dermed uten at det er nødvendig med søknad om dispensasjon eller utarbeiding av reguleringsplan. Til disse områdene er knyttet en egen kommuneplanbestemmelse, nr 7. Av tiltak som kan godkjennes inngår inntil totalt 7 utleiehytter på hver eiendom.

I arealdelen er disse turistgårdene avmerket som LNF-områder hvor det kan tillates spredt ervervsbebyggelse. Jord- og skogloven vil da fortsatt gjelde fullt ut.

### HYTTEBYGGING

Hyttebygging ( fritidsbebyggelse ) har vært et sentralt tema i arbeidet med denne kommuneplanen.

Forbudet mot spredt hyttebygging utenfor definerte byggeområder opprettholdes med kommuneplanbestemmelse nr. 9 i kapittel 5.2

I de følgende kommuneplanbestemmelsene nr 10-13 gis relativt detaljerte bestemmelser for utforming av

ningene av utbyggingen er blitt større enn forventet.

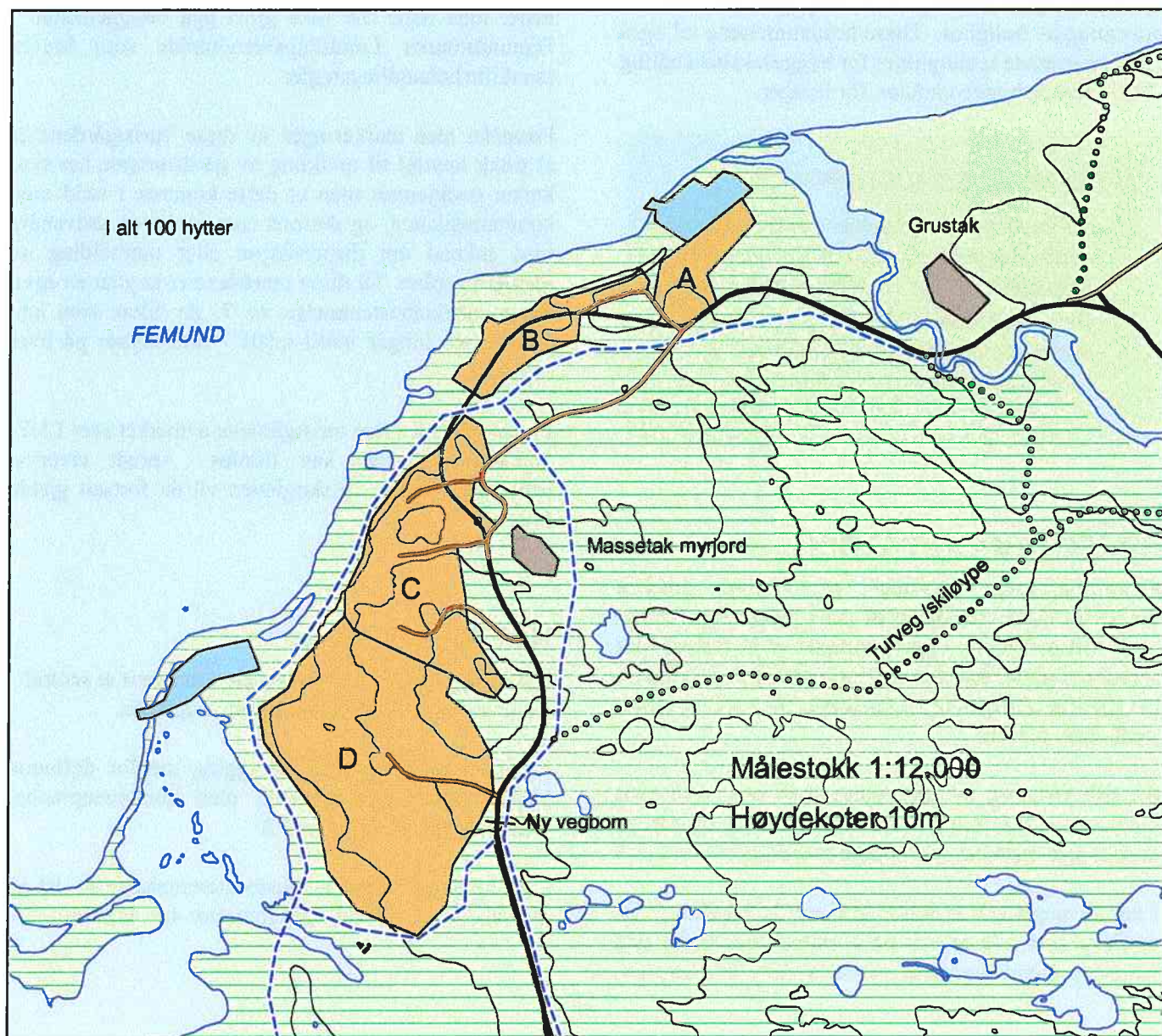
- j) Ny bom settes opp på eksisterende veg sør for Tjønnodden hytteområde.
- k) Endelig utforming av turveger og skiløyper i tilknytning til hytteområdet ved Tjønnodden fastsettes i samråd med blant annet reindriftsnæringen. I utgangspunktet forutsettes ei løype østover langs nåværende skogsbilveg med forbindelse over riksvegen til løypenettet øst for Elgå, og ei løype sørover opp på fjellet nord for Volsjøen med retur på skogsbilveg.
- l) Valldalen gård, Ryvang gård i Sylen, Jonasvollen og Femundshytten er markert som turistgårder. Dette innebærer at det blant annet kan godkjennes inntil 7 utleiehytter uten at det kreves bebyggelsesplan eller reguleringsplan.
- m) Forslag til utvidelse av Femundsmarka og Gutulia nasjonalparker er markert som båndlagt område.

## NYE BYGGEOMRÅDER

| FORMÅL           | OMRÅDE | DAA | MAKS UTNYTTELSE |
|------------------|--------|-----|-----------------|
| Boliger          | B26-1  | 14  | 7 tomter        |
| Reiseliv         | R26-1  | 26  | Camp.plass      |
|                  | R26-2  | 8   | 150 senger      |
| Hytter<br>Hc26-1 | A      | 20  | 6 hytter        |
|                  | B      | 26  | 13 hytter       |
|                  | C      | 82  | 41 hytter       |
|                  | D      | 156 | 40 hytter       |

## REGULERINGSPLANER

| plan                    | Vedtatt / stadfest. | Rettsvirkning pr 31.12.2000 |
|-------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Reg.endr. Tjønnodden A  | 16.9.99             | gjelder                     |
| Reg.endr. Tjønnodden B  | 24.6.99             | gjelder                     |
| Reg.endr. Tjønnodden C1 | 16.9.99             | gjelder                     |
| Tjønnodden hytteområde  | 14.12.98            | gjelder delvis              |
| Elgå                    | 4.5.83              | gjelder delvis              |



fritidsbebyggelse, og det defineres tre standardklasser a-c.

Eldre hytteområder er avgrenset og gjengitt på egne kartutsnitt i kapittel 4.2. Til hvert område er knyttet et maksimaltall for antall hytter og en maksimal standard a-c.

Dette innebærer en helt ny situasjon for en del eldre områder som ikke har hatt noen detaljplan i det hele tatt. Og også en helt ny situasjon for flere eksisterende områder som er utbygd iht. såkalt disposisjonplan. Disse har som regel svært begrensede bestemmelser med rettsvirkning mht. utforming av bebyggelsen. Slike disposisjonsplaner vil heretter kun være veiledende for hvor innenfor et område det kan plasseres eventuell ny bebyggelse. For øvrig blir de fullt ut avløst av ny kommuneplan. Blant annet gjelder dette Engerdal Østfjell, Volbrenna, eksisterende hytteområde i Ulvåberget, Femund Villmarksgrend ved Femundsenden.

Det ble under behandlingen av kommuneplanen vurdert om de nye bestemmelsene skulle gjelde foran gammel reguleringsplaner. Dette ville gitt en samordning og forenkling. Kommunestyret valgte imidlertid å la de gamle reguleringsplanenes bestemmelser om blant annet størrelse på hytter gjelde foran de nye kommuneplanbestemmelsene. Dette gjelder både for relativt nye regulerte områder som Tjønnodden ved Elgå, Brustad og Lilleåsen B og for eldre regulerte hytteområder som Gloføkli, Snerta og Heggeriset. Gjennomgående har alle disse tidligere regulerte områdene dermed lavere grenser for størrelse av hyttene mv. enn den standardklassen som er angitt i kommuneplanen for vedkommende område ville gitt anledning til, og også lavere grenser enn i tilsvarende uregulerte områder som det er naturlig å sammenligne med. En heving av standarden opp til kommuneplanens nivå bør i utgangspunktet være kurant, men kan bare gjennomføres etter en konkret vurdering av hvert område gjennom en reguleringsendring.

Det foreslås i kommuneplanen relativt omfattende nye hytteområder. Avgrensningen av slike områder med angitt maksimalt antall hytter og standard vil sammen med de nye planbestemmelsene være veiledende for videre arbeid med bebyggelsesplaner. Hvis en utbygger ønsker å fravike det som er angitt i kommuneplanen må i tilfelle dette vedtas særskilt av kommunestyret gjennom utarbeiding av reguleringsplan som vil gjelde foran kommuneplanen.

I forslag til kommuneplanens Samfunnsdel er angitt at ny hyttebygging er et meget viktig næringsmessig tiltak i Engerdal. Det anses som viktig at utbyggingen må organiseres på en måte som både sikrer høy

kvalitet i hytteområdene, og som gir mest mulig ringvirkninger tilbake til lokalsamfunnet.

På kartutsnittene i dette tekstoffet ( men ikke på oversiktskartet ) er også i en del områder markert såkalte "leteområder" for framtidig bebyggelse. Dette er områder som antas aktuelle å vurdere som byggeområder ved en framtidig rullering av kommuneplanen. Markeringen har ingen rettsvirkning, men i gir et signal om at en blant annet må unngå annen bebyggelse eller anlegg hvis dette kan antas å ville vanskeliggjøre en eventuell framtidig utbygging.

## SETEROMRÅDER

Følgende seterområder er i kommuneplanen markert som båndlagte områder med sikte på regulering til spesialområde bevaring:

|                       |                                                            |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|
| Engerdal krets:       | Veundåsen<br>Bergesetra<br>Nordre Vollen<br>Hovden         |
| Drevsjø:              | Nysetra<br>Hovdroa<br>Moavollen                            |
| Heggeriset            | Blakkstøtlandet<br>Lisetra<br>Gnollstra<br>Tverrfjellsetra |
| Hylleråsen            | Lilleråsen<br>Røsetra                                      |
| Femundsenden / Sorken | Gunnarsjøvollen                                            |

Båndleggingen omfatter alle seterområder i kommunen hvor vi i utgangspunktet tror at det kan være miljø- eller kulturhistoriske verdier som det er viktig å ta vare på. Båndleggingen har en varighet på 4 år, jfr. omtalen av rettsvirkningene av kommuneplanen i kapittel 5.1. Endelig standpunkt til eventuell vernestatus må tas gjennom arbeidet med reguleringsplaner i løpet av denne perioden. Slik planlegging er foreløpig igangsatt for Lisetra, Røsetra og Hovden.

Båndleggingen innebærer at det inntil videre vil være et byggeforbud i disse områdene. Dette er nærmere omtalt helt bakerst i tekstoffet under eget avsnitt i kapittel 5.2. I dette avsnittet er også gitt veiledende retningslinjer for arbeidet med reguleringsplaner og eventuelle dispensasjonssøknader.

Vern av et seterområde behøver ikke bety at det ikke skal kunne bygges mere på disse setrene, men at plassering og utforming av ny bebyggelse i tilfelle må planlegges nøye.

Vern av et setermiljøet gjennom reguleringsplan vil være et viktig moment ved vurdering av søknader om kulturlandskapsmidler.

For flere av de båndlagte seterområdene antas som mest sannsynlig at konklusjonen vil bli at det ikke er igjen noe setermiljø som det har hensikt å verne. Disse vil da få tilbake status som spredt landbruks- og fritidsbebyggelse i LNF-områdene.

#### ARBEIDSMÅL SETEROMRÅDER:

Igangsatt reguleringsplaner for seterområder gjøres ferdig. I tilknytning til kommunens økonomiplan utarbeides et program for videre planlegging.

### FISKEVOLLER

Engerdal har sammen med nabokommunen Rendalen en særegen bygnings- og kulturtradisjon knyttet til fiskevollene for nærings- og bruksfiske ved de store sjøene.

Dette gjelder i Engerdal Buvika ved Femund, og Elvålsvollen og Haugsetvollen ved Isteren. For alle disse tre områdene foreligger det reguleringsplaner som gir strenge regler for størrelse, utforming og plassering av fiskebuer og annen bebyggelse.

For Elvålsvollen ble vedtatt ny reguleringsplan i 1999. Denne planen omfattet blant annet seks nye fiskebutomter til personer som nylig er tilkjent fiskerett i Isteren ved rettsavgjørelse, men som ikke har hatt tomt på noen fiskevoll. Ytterligere to "reservetomter" i planforslaget ble fjernet av kommunestyret etter anmodning fra fylkesmannens miljøvernavdeling, som sterkt ønsker at det ikke skal legges til rette for større utbygging på Elvålsvollen og i nordre del av Isteren enn strengt nødvendig.

Ytterligere tre personer fra Engerdal har fremmet forslag til reguleringsplan for ny "fiskevoll" ved Stakkalene, lenger sør på vestsiden av Isteren. Dette forslaget ble lagt til side for at en i arbeidet med kommuneplanen først skulle prøve om det var mulig å finne et alternativt sted lenger sør i sjøen. Det ble da først vurdert et område ved Sømåsetra, men konklusjonen ved vedtaket av kommuneplanen i mars 2000 ble at det i prinsippet skal etableres et område vest for Gløtberget, jfr kartutsnitt under den kretsvis gjennomgangen foran. Endelig plassering avgjøres gjennom reguleringsplan.

#### ARBEIDSMÅL FISKEVOLLER:

- c) Videre utvikling av fiskevollene styres iht vedtatte reguleringsplaner.
- d) Hvis området for ny fiskevoll ved Sømåsetra ikke skulle bli godkjent forutsettes forslaget til reguleringsplan ved Stakkalene tatt opp igjen til sluttbehandling.

### NAUSTOMRÅDER

I kommuneplanen også avmerket noen områder for båtnaust. Dette er:

- Eksisterende naustområder Ormuttu ved Isteren og Naustra ved Sømåa.
- Et nytt område nord for Buvika
- Et område ved Søndre Båttstø på Elgå
- To nye områder ved Engeren ved Hylleråsen

I tillegg inngår byggeområder for naust i reguleringsplanene for fiskevoller, og i reguleringsplaner for Tjønnodden hytteområde.

I utgangspunktet var tatt sikte på at videre utbygging med et begrenset antall naust skulle kunne skje uten krav om regulerings- eller bebyggelsesplan. Etter innsigelse fra fylkesmannen forutsettes nå bebyggelsesplan for samtlige områder. Utvidelse ut over det antallet som er angitt krever reguleringsplan eller ny vurdering ved framtidig rullering av kommuneplanen

Statskog har tidligere varslet igangsatt planlegging av nye / utvidede naustområder blant annet ved Dalsvika og/eller Sorken i Femund.

### TURVEGER OG SKILØYPER

I kommuneplanen er også avmerket skiløyper og en del nye og eksisterende turveger. Foreslåtte nye anlegg som spesielt ønskes vurdert gjennom behandlingen av planen er:

- Turstier / fiskestier langs Engeråa i Engerdal tettsted.
- Turstier langs Hyttelva og over Blokkodden på Drevsjø

- Turveg langs Engeren utafor Rv26 sørover fra Heggeriset.
- Turveg fra samfunnhuset nord for Joten og til Sømådal kirke
- Kombinert hundekjøreløype / ridesti / turveg merket i planen som tursti mellom Femundsenden og Drevsjømoen sør for rikveg 26.
- Turveg / ridesti / skiløype merket i planen som tursti fra hytteområdene ved Tjønnodden og østover til området ved tidligere søppelplass ved riksvegen. Retur for turveg via eksisterende skogsbilveg. Forbindelse med skiløype over riksvegen til eksisterende løypenett øst for Elgå
- Ny skiløype fra hytteområdet ved Tjønnodden sørover langs eksisterende skogsbilveg og deretter opp på fjellet nord for Volsjøen . Retur langs skogsbilvegen.

Det er også et ønske fra Engerdal kommune om å kunne godkjenne noen løyer for snøscooterkjøring. Dette er foreløpig ikke lagt inn i kommuneplanen, men skal vurderes videre som egen sak.

## MASSETAK

Det er i kommuneplanen avmerket noen eksisterende og planlagte nye områder for råstoffutvinning ( massetak ). Det er under planarbeidet vurdert om det bør stilles krav om reguleringsplan for etablering av nye eller utvidelser av eksisterende slike områder. Foreløpig er konkludert med at det bør være tilstrekkelig med en avgrensning av aktuelle områder i kommuneplanen ( eller med egen reguleringsplan ) og at en gjennom byggesaksbehandlingen krever framlagt en forpliktende driftsplan. Veiledende retningslinjer for slik driftsplan er gitt i eget avsnitt bakerst i kapittel 5.2.

## RAMMEPLAN FOR AVKJØRSLER

Vegvesenets Rammeplan for Avkjørsler inngår som en del av kommuneplanen.

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
- Fv. 653 Sølentua - Engerdalsetra

### MINDRE STRENG HOLDNING:

- Rv221 Elgå til Sverige
- Fv654 Femundsenden -Røstvollen

### LITE STRENG HOLDNING:

- Fv 581 fra Trysil grense til kryss Rv217 ved Sundet

## 5. PLANBESTEMMELSER

### 5.1 Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel

#### PLAN OG BYGNINGSLOVENS § 20-6:

Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen.

Tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b, og 93, samt fradeling av eiendom til slike formål må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan. Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen. For områder som skal båndlegges for nærmere angitt formål i medhold av denne eller andre lover, jfr. § 20-4 første ledd nr. 4, er virkningen av arealdelen begrenset til 4 år fra planen er vedtatt av kommunestyret. Departementet kan etter søknad forlenge virkningen med inntil 2 år.

Når ikke annet er bestemt, gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplan og bebyggelsesplan, men faller bort i den uttrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende.

Kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser har etter denne paragrafen direkte rettsvirkning, og er bindende for alle tiltak som krever byggetillatelse (§93). Dessuten er spesielt nevnt at den gjelder for:

- Driftsbygninger i landbruket (§ 81)
- Mindre byggearbeid på boligeiendom (§ 86a)
- Byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts område (§86b) Dette er ikke aktuelt i Engerdal.

Arealer kan ikke tas i bruk til formål som er i strid med det planen forutsetter. På den annen side innebærer kommuneplanen ingen gjennomføringsplikt. Det vil si at den enkelte grunneiere ikke ut fra kommuneplanen er nødt til, eller kan tvinges til å omdisponere. Dagens arealbruk kan fortsette.

At det heller ikke er tillatt å gjennomføre tiltak som vil være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen innebærer imidlertid f.eks. at det ikke er lov å oppføre ny landbruksbebyggelse i et område som i kommuneplanen er avsatt til byggeområde for boliger eller til framtidig veg.

#### ERSTATNING / INNLØSNING

Kommuneplanens arealdel gir ikke kommunen direkte adgang til ekspropriasjon, slik tilfelle er med regulerings- og bebyggelsesplaner. På den annen side gir den grunneiere bare begrensede muligheter for å kreve innløsning eller erstatning. Dette er omtalt i lovens § 21. Hovedregelen her er at hvis ubebygd eiendom i kommuneplanen blir utlagt til trafikk-område, friområde eller til offentlig bebyggelse, så vil grunneier kunne kreve erstatning eller innløsning etter 4 år hvis ikke eiendommen i mellomtiden er regulert eller utlagt til annet formål i kommuneplanen.

Rettsvirkninger av kommuneplanen blir ikke satt til side av vedtak etter annen lovgivning. Planen gjelder fullt ut selv om det f.eks. er gitt konsesjon for et tiltak etter særlov.

#### RETTSVIRKNING AV ELDRE PLANER

Under den kretsvis gjennomgangen foran er gitt oversikter over hvilke gamle reguleringsplaner som fortsatt gjelder helt eller delvis. Utgangspunktet er her at ingen eldre reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen angående arealbruk. Når en slik reguleringsplan viser et annet arealbruksformål enn kommuneplanen settes derfor rettsvirkningen av den til side. Når arealbruken er i overensstemmelse vil derimot reguleringsplanene fortsatt gjelde som en detaljering av kommuneplanen. Det samme gjelder i prinsippet også for planbestemmelsene, men for en del av kommuneplanbestemmelsene er gjort direkte unntak dersom annet er fastsatt i reguleringsplan. Dette gjelder bestemmelse nr 5 om boligens utforming, nr 8 om vernesone langs vassdrag, og nr 11, 12 og 13 om standard for hytteområder.

Når det gjelder tidligere disposisjonsplaner for hytteområder så vil alle disse bli avløst i sin helhet av ny kommuneplan. Deres eneste funksjon vil være i områder som enda ikke er ferdig utbygd, som veiledende for hvor nye hytter kan plasseres.

Ønsker noen å gjennomføre tiltak som er i strid med rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel foreligger tre muligheter:

- Søke om dispensasjon etter pbl. § 7.
- Fremme forslag til reguleringsplan som om den vedtas vil gjelde foran kommuneplanen.
- Be om at kommuneplanen endres.

## DISPENSASJONER

For enkelttiltak er det som regel en søknad om dispensasjon som vil være aktuelt. Ved behandling av slik dispensasjonssøknad vil følgende uttalelse i rundskriv H-10/84 fra Kommunal- og arbeidsdepartementet bli lagt til grunn:

Dispensasjon i medhold av lovens § 7 kan bare gis "når særlige grunner foreligger". Av uttrykket "særlige grunner" fremgår det at ingen har krav på å få dispensasjon. Uttrykket må likevel ikke forstås slik at det må foreligge ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon skal kunne gis. Det må sees i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom bygningslovgivningen. Foreligger det en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt. Det sentrale ved vurdering av dispensasjonssøknader vil etter dette være styrken av de offentlige hensyn som vedkommende bestemmelse skal ivareta, dernest vekten av de særlige grunner til å fravike disse offentlige hensyn.

## RETNINGSLINJER OG BESKRIVELSE

Med retningslinjer til kommuneplanen menes skriftlige utdypninger av intensjonene med planen, som f.eks. sier noe mere om hvilke bruks- eller verneinteresser som særlig skal vektlegges i ulike

områder, eller hvilke hensyn som bør ivaretas ved videre detaljplanlegging eller byggesaksbehandling.

Slike retningslinjer er ikke juridisk bindende, men kun av veiledende og informativ karakter. Det samme gjelder beskrivelser til planen. Retningslinjer og beskrivelse må ikke gå på tvers av de rettslig bindende bestemmelsene. De kan derfor ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir visse føringer for rettslige og planfaglige skjønsmessige vurderinger ved praktiseringen av planen. Retningslinjene utdyper hvordan det faktiske og rettslige planinnholdet er å forstå, og gir instruksjoner fra kommunestyret til administrasjon og politiske utvalg for hvordan planen skal følges opp. For publikum vil slike retningslinjer derfor si noe om hvordan planbestemmelsene kan påregnes praktisert.

Ved behandling av søknader om dispensasjon så vil det normalt kunne tillegges vekt dersom det omsøkte tiltaket får støtte i retningslinjene eller beskrivelsen til planen. Dette vil normalt kunne sies å redusere tyngden av de allmenne hensyn som ligger til grunn for forbudet. Motsatt, så bør det ikke gis dispensasjon hvis tiltaket er i strid ikke bare med arealangivelsen på plankartene og planbestemmelsene, med også retningslinjer og beskrivelse til planen.

## 5.2 Planbestemmelser og retningslinjer

Forslag til utfyllende juridisk bindende bestemmelser til kommuneplanens arealdel i medhold av plan- og bygningslovens ( PBL ) § 20-4 er nummerert og vist med ramme og grå bakgrunn nedenfor. Øvrig tekst er veiledende beskrivelse og retningslinjer til planen.

### PLANKRAV

#### Kommuneplanbestemmelse nr 1:

#### KRAV OM REGULERINGS- ELLER BEBYGGELSESPLAN

For byggeområder som angitt nedenfor kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 81, 86 a, og 93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i vedtatt regulerings- eller bebyggelsesplan.

Bebyggelsesplan kreves for:

- Alle nye byggeområder for fritidsbebyggelse så lenge disse ligger innenfor fastsatt

maksimal standard og antall hytter.

- Nytt boligområde B13-5 ved Engerdalsetra.
- Nye boligområder B13-2, B13-3 og B13-4 i Engerdal tettsted
- Nytt industriområde IN13-1 i Engerdal tettsted.
- Nye boligområder B23-1, B23-2, B23-3 og B23-4 på Drevsjø.
- Utvidelsesområder for Helsesenteret på Drevsjø: O23-1 og O23-2
- Påtenkt tomt for Engerdal Fjellstyre på Drevsjø: O23-3
- Boligområde B11-1 i Hylleråsen
- Boligområde B15-2 ved Sølen
- Utvidelse av alpinanlegget ved Sølen
- Nytt boligområde B27-2 ved Joten i Sømådalen
- Boligområde B24-1 ved Sorken

- Boligområde B26-1 ved Elgå
- Naustområder og båtplasser: I Femund ved Båttstø i Elgå og nytt område rett nord for Buvika, Naustra i Sømåa, Ormuttu ved Isteren og ved Engeren.

Reguleringsplaner kreves for:

- Sentrumsområdet i Engerdal tettsted med tiltak langs riksveg 26.
- Engerdal Gjestegård med planlagt fiskedam.
- Nytt område for campingplass R14-1 ved Husfloen i Søre Elvdal:
- Ny fiskevoll vest for Gløtberget i Isteren
- Nytt område F23-6 for aktivitetsanlegg med terrengbane for snøscooter på Dervsjømoen
- Nye områder for reiselivsnæring/ utleiehytter R24-1 og R24-2 ved Femundsenden.
- Nytt område for reiselivsnæring R26-2 sør for Bryggeloftet i Elgå.

Jfr. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav a.

Jordlovens §§ 9 og 12, og Skogbrukslovens § 50 gjelder i alle nye byggeområder inntil regulerings- eller bebyggelsesplan er vedtatt.

Kommunestyret skal ha ansvaret for, og ledelsen av kommuneplanleggingen og arbeidet med reguleringsplaner i kommunen. En bebyggelsesplan er en detaljplan for et avgrenset område på linje med en reguleringsplan, men med den forskjell at den vedtas endelig av det faste utvalg for plansaker og ikke av kommunestyret. Forutsetningen for dette er imidlertid at bebyggelsesplanen ligger innenfor de rammer og retningslinjer som kommunestyret har fastsatt i kommuneplanen eller i en overordnet reguleringsplan.

Prinsippet vil være at for områder hvor kommunestyret finner at en gjennom kommuneplanen har fastsatt tilstrekkelige overordnede retningslinjer, så delegeres videre ansvar for detaljplanleggingen til det faste utvalg for plansaker gjennom kravet om bebyggelsesplan. For områder hvor en derimot finner at slike retningslinjer ikke i tilstrekkelig grad har blitt avklart gjennom kommuneplanen så må kommunestyret vurdere arealbruk og utforming av bebyggelse på nytt i en reguleringsplan.

## EKSISTERENDE BYGGEOMRÅDER

Det er i bestemmelse nr. 1 ikke stilt krav om regulerings- eller bebyggelsesplan for videre utbygging i eksisterende byggeområder ( med unntak av Engerdal Gjestegård ). I noen slike områder foreligger fra tidligere reguleringsplan som fortsatt vil gjelde så lenge disse er i samsvar med kommuneplanen. For andre byggeområder hvor det ikke foreligger reguleringsplan fra tidligere og heller ikke kreves slik plan nå, så skal normal utbygging styres gjennom byggesaksbehandlingen. Til støtte for slik behandling gis i det følgende nokså detaljerte bestemmelser særlig for fritidsbebyggelse.

Større bygge- og anleggsarbeider kan uansett i seg selv utløse krav om reguleringsplan, jfr PBL § 23.

## KULTURMINNEUNDERSØKELSER

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen. Oppdages automatisk fredede kulturminner skal eventuelt anleggsarbeid og byggevirkosomhet stoppes og funnet meldes til ansvarlig fagmyndighet. Dette gjelder også samiske kulturminner. Før vedtak av nye bebyggelses- og reguleringsplaner vil det normalt bli krevd gjennomført undersøkelser i henhold til kulturminnelovens § 9. Det kan også være aktuelt å kreve slike undersøkelser før videre utbygging i eksisterende områder.

## KRAV OM OPPARBEIDING

### Kommuneplanbestemmelse nr 2:

#### KRAV OM TEKNISKE ANLEGG OG SAMFUNNSMESSIGE TJENESTER

I nye byggeområder kan utbygging ikke finne sted før forutsatt vann-, avløps-, elektrisitetsforsyning og veger, herunder trafikksikre forhold for gående og syklende, er tilfredsstillende etablert.

Før utbygging kan finen sted i nytt hytteområde HB12-7 ved Hyllsjøen skal anlegges ny adkomstveg forbi Lisetra.

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

Spørsmålet hva som er «trafikksikre forhold» må vurderes skjønnsmessig i hvert tilfelle.

## BYGGESKIKK

### Kommuneplanbestemmelse nr 3:

#### 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, annet ledd, bokstav b.

Kommunale retningslinjer for byggeskikk skal utarbeides i tilknytning til arbeidet med en kulturminnevernplan for Engerdal, jfr kapittel 3.

## BOLIGERS UTFORMING

### Kommuneplanbestemmelse nr 5:

#### 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 ( SB-områder ):

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. pbl. § 20-4, annet ledd, bokstav b.

## KRAV OM LEKEAREALER

### Kommuneplanbestemmelse nr 4:

#### OPPHOLDS- OG LEKEAREALER

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 bebyggelsesplan.

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 skyggeslagte større deler av dagen, og ikke plasseres i nærheten av høyspent kraftledning.

Jfr. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav d.

## SPREDT BOLIGBEBYGGELSE

### Kommuneplanbestemmelse nr 6:

#### LNF-OMRÅDER MED TILLATT SPREDT BOLIGBEBYGGELSE

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

|             |         |           |         |
|-------------|---------|-----------|---------|
| Kviltén     | 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: | 8 boliger |         |
| Søre Elvdal | SB14-1: | 8         | boliger |
|             | SB14-2: | 2 boliger |         |
| Joten       | SB27-1: | 8 boliger |         |
| Sorken      | SB24-1: | 4 boliger |         |
| Guttu       | SB25-1: | 4 boliger |         |

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

## TURISTGÅRDER

### Kommuneplanbestemmelse nr 7:

#### LNF-OMRÅDER MED TILLATT SPREDT ERVERVSBEBYGGELSE

På hvert av følgende gårdsbruk vist som Turistgårder 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 reguleringsplan

- Trøan gård
- Galten gård
- Rønningen
- Valldalen gård
- Ryvang gård
- Jonasvollen
- Femundshytten

Nye utleiehytter skal ha inntil standard A som definert i planbestemmelser nr 10 og 11, med unntak av at det kan godkjennes innlegging av vann og avløp.

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

## LNF-OMRÅDER FORØVRIG

Det meste av kommunens areal er i kommuneplanen angitt som landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder).

I tillegg til avgrensningen av SB-områdene og tursistgårder er LNF-områdene forøvrig delt i to kategorier:

- Generelle LNF-områder
- LNF-områder med særlige naturforvaltningsinteresser

### RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJONER

I de generelle LNF-områder vektlegges i utgangspunktet ingen bruks- eller verneinteresser særskilt. Det kan her vurderes gitt dispensasjon for spredt boligbygging og ervervsbebyggelse når:

- Det kan tillates i henhold til jordlov og skoglov.
- Det kan etableres tilfredsstillende avkjørsel, vannforsyning og avløp.

- Bebyggelsen skal ikke antas å kunne føre til krav om økte offentlige kostnader til skoleskyss eller andre samfunnstjenester.
- Bebyggelse for boligformål skal gis en utforming og lokalisering som faller inn under kravene i kommuneplanbestemmelse nr. 2, 3, 4, 5 og 8.
- Annen bebyggelse skal lokaliseres og utformes i samsvar med kommuneplanbestemmelser nr. 3 og 8, og skal heller ikke antas å kunne føre til uønsket trafikk eller annen sjenanse for naboer.
- LNF-områdene med særlige naturforvaltningsinteresser skal i størst mulig grad holdes frie for ny bebyggelse eller anlegg.
- Leteområder for mulig framtidig bebyggelse som markert på kartutsnitt i teksthftet skal unngås hvis dette kan antas å ville vanskeliggjøre en eventuell framtidig utbygging

## LANDBRUKSBEBYGGELSE

Det er i LNF-områder ikke anledning til å gi juridisk bindende bestemmelser i kommuneplanen som regulerer utforming eller lokalisering av landbruksbebyggelse eller annen bebyggelse tilknyttet såkalt stedbundet næring. Kommunens retningslinjer for byggeskikk vil når disse er utarbeidet likevel gjelde med hjemmel i pbl. § 74 (skjønnhetsparagrafen).

I LNF-områder med særlige naturforvaltningsinteresser er det viktig at også landbruksbebyggelse begrenses til det absolutt nødvendige.

## RAMMEPLAN FOR AVKJØRSLER

Vegvesenet rammeplan for avkjørsler inngår som en del av kommuneplanens arealdel.

## OMRÅDER LANGS VASSDRAG

### Kommuneplanbestemmelse nr 8:

#### VERNESONE LANGS VASSDRAG

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 plan og bygningsloven §§ 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 med særlige naturforvaltningsinteresser.

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

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

Bestemmelse nr. 8 har et flersidig verneaspekt:

- vern mot forurensning
- sikre det biologiske miljø i vassdragene
- landskapsvern
- flomvern
- tilgjengelighet for allmennheten

I områder uten regulerings- eller bebyggelsesplan innebærer bestemmelsen et forbud mot de fleste typer byggearbeider og tiltak.

Når det i bestemmelsen også er tatt med tiltak som omfattes av pbl § 85 så innebærer dette også forbud mot plassering av campingvogn eller større telt. Dette gjelder i såfall primært plassering som hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller som på annen måte fører til ulemper for omgivelsene. Forbudet vil ikke gjelde for plassering av campingvogn nær bebyggelse på boligeiendom som brukes som helårsbolig, eller ved gårdstun.

I samarbeid med NVE vil i det videre planarbeid bli vurdert om spesielle områder i kommuneplanen bør båndlegges med sikte på regulering til fareområde.

## SPREDT HYTTEBYGGING

### Kommuneplanbestemmelse nr 9: FORBUD MOT FRITIDSHUS UTENFOR BYGGEOMRÅDER

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

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

Forbud mot spredt fritidsbebyggelse følger for så vidt direkte av formålet LNF, men bestemmelse nr. 8 understreker dette særskilt.

Kommunen skal være restriktiv med å gi dispensasjoner, spesielt i LNF-områder med særlige naturforvaltningsinteresser.

Spørsmålet om hva som skal regnes som vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse må vurderes individuelt. Som retningslinje skal de generelle reglene for utforming av fritidsbebyggelse i bestemmelse nr 9 også gjelde for spredt bebyggelse, og utvidelse av slik bebyggelse ut over standard a som definert i bestemmelse nr 10 skal alltid anses som vesentlig.

## LETEOMRÅDER FOR EVENTUELL FRAMTIDIG FRITIDSBEBYGGELSE

Avmerkningen av slike leteområder på kartutsnittene i teksthftet har ingen rettsvirkning. Det bør likevel unngås bebyggelse eller anlegg i eller i nærheten av slike områder som kan vanskeliggjøre en eventuell slik framtidig utbygging.

## HYTTEOMRÅDER GENERELLE REGLER

### Kommuneplanbestemmelse nr 10:

#### GENERELLE REGLER FOR UTFORMING AV FRITIDSBEBYGGELSE

Følgende gjelder i alle byggeområder for fritidsbebyggelse:

- Totalt antall fritidsboliger som kan bygges i hvert område er angitt i teksten og på plankartene i teksthftet. For nye områder fastsetter dette hvor mange hytter som kan godkjennes i en bebyggelsesplan. For større områder med flere byggeområder forutsettes likevel å kunne skje en viss forskyvning av antall hytter mellom områdene.
- For hvert byggeområde er fastsatt en maksimal standard for bebyggelsen. Denne er angitt på plankartet med bokstavene Ha, Hb, eller Hc hvor H står for hytteområde og a-c for standarden. Hva som ligger i disse standardklassene følger av bestemmelsene 11-13 nedenfor
- Tillatt bruksareal T-BRA og gesims- og mønehøyder måles iht. teknisk forskrift til plan- og bygningslovens kap III. Gesims- og mønehøyder skal måles fra ferdig planert terreng på hver enkelt fasade.
- 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.

- e) Høyde på bebyggelsen skal holdes lavest mulig. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke.
- f) Bygninger skal ha saltak. For ny bebyggelse skal takvinkel være enten 1:3 ( ca 18 grader), 1:2,5 ( ca 22 grader ) eller 1:2 ( ca 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.
- g) Taktekking skal være av torv, impregneret tre, teglsten eller andre materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate. Glatte metallplater tillates ikke, uansett farge.
- h) Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein.
- i) 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.

- j) Gjerder tillates ikke oppført uten etter særskilt godkjenning.
- k) Flaggstang eller frittstående portaler etc. tillates ikke uten etter særskilt godkjenning.
- l) Nye luftstrekk 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.
- m) Det skal opparbeides minst to parkeringsplasser pr fritidsbolig anlagt slik at de kan brøytes om vinteren.
- n) 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, annet ledd, bokstav b.

#### MÅLING AV BRUKSAREAL.

Vi viser her til Miljøverndepartementets veileder T1205, Grad av utnytting. Som hovedregel skal som bruksareal måles alt areal innvendig yttervegg i rom med høyde over 1,90m. Under skråtak legges til 60 cm på hver side av denne høyden. For overdekket terrasse etc. regnes arealet innenfor 1,0 m avstand fra kanten av overdekkingen.

## STANDARDKLASSER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Tabellen nedenfor gjengir hovedforskjeller mellom tre standardklasser for fritidsbebyggelse som defineres i bestemmelse nr 11-13:

|                                                  | a                | b                  | c                           |
|--------------------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------------|
| Tillatt bruksareal T-BRA pr tomt                 | 75m <sup>2</sup> | 120 m <sup>2</sup> | 220m <sup>2</sup>           |
| Maks. antall bygninger som kan tillates pr tomt  | 2                | 2                  | 3                           |
| Maks. gesimshøyde                                | 3,1m             | 3,3m               | 3,5 / 5,5m                  |
| Maks. mønehøyde                                  | 4,6m             | 5,0m               | 5,5 / 7,0m                  |
| Mulighet for underetasje eller overetasje        | nei              | nei<br>bebygg.plan | fastsettes i<br>bebygg.plan |
| Adkomstveg som kan vinterbrøytes til hver hytte. | normalt ikke     | fastsettes i       | krav                        |
| Innlagt vann / avløp                             | nei              | kan tillates       | krav                        |
| Innlagt strøm                                    | kan tillates     | kan tillates       | krav                        |

#### Kommuneplanbestemmelse nr 11:

##### SÆRLIGE REGLER FOR FRITIDSBEBYGGELSE TYPE a

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket Ha:

- a) Tillatt bruksareal T-BRA pr tomt skal ikke overstige 75 m<sup>2</sup>. 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 forutsatt plassering og utforming som gir tunvirkning, og som hovedregel ikke mer enn 4,0 m avstand mellom bygningene.
- c) Tillatt maksimal gesimshøyde er:
  - hovedbygning 3,1 m
  - ev. sidebygning 2,7 mTillatt maksimal mønehøyde er:
  - hovedbygning 4,6 m
  - ev. sidebygning 4,0 mEventuell oppbygd terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng.
- d) Det tillates ikke anlagt nye adkomstveger fram til hver hytte. Parkering skal skje på felles parkeringsplass eller parkeringslommer ved samleveg.
- e) Det tillates ikke innlagt vann i hyttene.

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

#### Kommuneplanbestemmelse nr 12:

##### SÆRLIGE REGLER FOR FRITIDSBEBYGGELSE TYPE b

Følgende gjelder som maksimal standard for fritidsbebyggelse i byggeområder merket Hb, med mindre en lavere standard er fastsatt i tidligere reguleringsplan. I såfall gjelder denne inntil ny bebyggelsesplan er vedtatt. Ved utarbeiding av bebyggelsesplan skal gjøres en konkret vurdering av hva som kan tillates på den enkelte tomt.

- a) Tillatt bruksareal T-BRA pr tomt skal ikke overstige 120 m<sup>2</sup>. 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 forutsatt plassering og utforming som gir tunvirkning, og som hovedregel ikke mer enn 4,0 m avstand mellom bygningene. En

av disse bygningene skal ikke være større enn 15m<sup>2</sup> T-BRA.

- c) Tillatt maksimal gesimshøyde er:
  - hovedbygning 3,3 m
  - ev. sidebygning 2,7 mTillatt maksimal mønehøyde er:
  - hovedbygning 5,0 m
  - ev. sidebygning 4,0 mEventuell oppbygd terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng.
- d) Adkomstveger fram til hver hytte skal fastsettes i bebyggelsesplan.
- e) Det skal opparbeides felles vannanlegg. Innlegging av vann kan tillates såfremt det foreligger godkjent avløpsanlegg

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

I enkelte hytteområder med standard b bør likevel kunne godkjennes inntil 3 bygninger pr tomt, men dette forutsetter utarbeiding av reguleringsplan.

#### Kommuneplanbestemmelse nr 13:

##### SÆRLIGE REGLER FOR FRITIDSBEBYGGELSE TYPE c

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

- 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 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> T-BRA. I spesielt skrånende terreng kan frittliggende bod/ garasje alternativt tillates plassert i fellesanlegg for to eller flere eiendommer ved adkomstveg.
- c) Der terrengforhold tilsier en slik løsning kan i bebyggelsesplan fastsettes at en del av hyttene på et felt kan bygges med enten underetasje eller overetasje på en av bygningene på tomten.

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

## SETEROMRÅDER

I seterområder avmerket som båndlagt område med sikte på regulering til spesialområde bevaring er ny bebyggelse er ikke tillatt før slik reguleringsplan foreligger. Ved søknad om dispensasjon skal det imidlertid tillegges betydning dersom ny bebyggelse er tilpasset de veiledende retningslinjene som er gitt nedenfor. Vekten av de offentlige hensyn som båndleggingen er ment å skulle ivareta vil da være mindre.

Seterområder som ikke er avmerket på denne måten i kommuneplanen er LNF-områder med spredt bebyggelse. 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.

### VEILEDENDE RETNINGSLINJER FOR SETEROMRÅDER:

- a) 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.
- b) 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 ).
- c) Tillatt bruksareal  $T-BRA=75m^2$ , 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  $20 m^2$ , men uten rekkverk. Høyde på slik terrasse skal være maks. 50 cm over terreng.
- d) Vidusåpninger skal være av moderat størrelse, og skal være oppdelt i ruter.
- e) Farge på bygninger skal være mørk brun eller låverødt, eller ubehandlet grått treverk. Skarpe kontrastfarger tillates ikke.
- f) Gjerder skal utføres enten som skigard eller nettinggjerde med trestolper.

## NAUSTOMRÅDER

For naustområder avmerket separat i kommuneplanen eller som inngår i regulerings- eller bebyggelsesplaner gjelder følgende retningslinjer:

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

## MASSETAK

Det skal utarbeides forpliktende driftsplaner for massetaksområder med følgende retningslinjer:

- a) Ressurser skal forvaltes på en forsvarlig måte og ikke nedbygges eller ødelegges.
- b) Igangsetting eller videreføring av drift skal skje på en måte som gir minst mulig ulemper for omgivelsene.
- c) Nødvendige sikkerhetshensyn må ivaretas.
- d) Terrenget skal settes skikkelig i stand etter avsluttet uttak. I driftsplanen skal derfor også normalt tas med og sikres en tilstrekkelig omkringliggende sone for avsluttende terrengbehandling med sikte på å kunne oppnå best mulig naturlig tilpasning til terrengformene. Avdekkede toppmasser og lagringsmasser skal deponeres i området med henblikk på bruk ved avsluttende terrengbehandling og istandsetting.
- e) Ved større uttaksområder skal inngrepet så vidt mulig inndeles i etapper på ikke mer enn fire års uttak, og terrenget for hver avsluttet etappe tilpasses etterbruken innen 1 år.