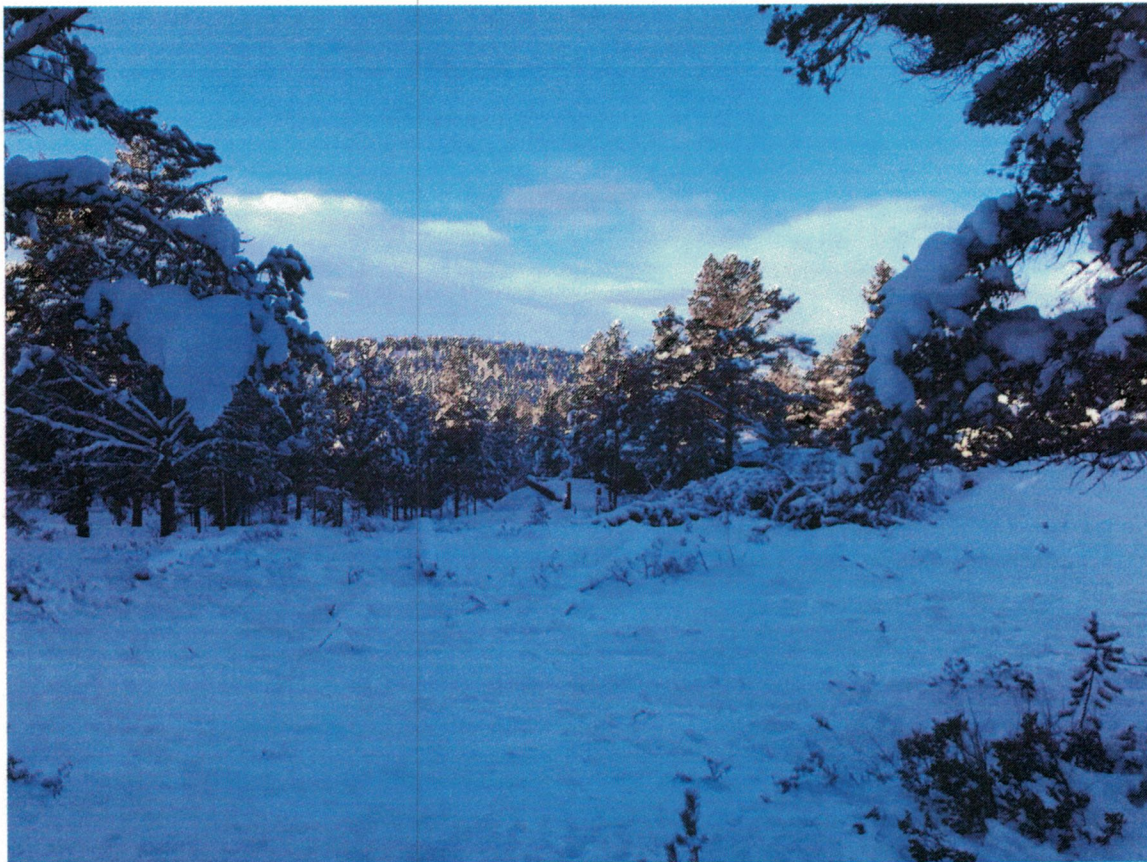


# **Hyttetomt**



**Adresse: Rondablikkvegen 1055  
2642 Kvam**

**Byggeklar tomt med full infrastruktur**

**Areal: 1008,40 m<sup>2</sup>**

**Pris: 530 000.-**

**Eiendomsoverdragelse og oppgjør forestås av  
Sparebank 1 Gudbrandsdal, eiendom.**



NORD-FRON 0516-327/127  
**Rondablikkvegen 1055**  
 2642 KVAM

#### INFORMASJON FRA GRUNNBOKEN

Se hva som er tinglyst på eiendommen



## Eiendom



Type	Grunneiendom
Kommune	0516 NORD-FRON
Gårdsnummer	327
Bruksnummer	127
Bruksnavn	TOMT 5
Tinglyst	Ja
Koordinater	6856672 221776 (32633)
Areal/historisk oppgitt areal	1 008,4 m <sup>2</sup>
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensning	Nei
Seksjonert	Nei
Festegrunner	Nei
Kulturminner	Nei

## Adresser (1)



Adresse	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Valgkrets
Rondablikkvegen 1055	2642 KVAM	LEINE	Kvam	KVAM

# Nord-Fron kommune

## Politisk sak

ENDRINGER PÅ GJELDENE  
REGULERINGSPLAN

### Endring av reguleringsbestemmelser i tråd med kommuneplanens arealdel for områder som involverer fritidsbebyggelse - førstegangsbehandling

Utval	Saksnr	Møtedato
Planutval	003/19	22.01.2019

Saksbehandlar	Journalpost
Hanne Hvattum	19/222

Administrasjonssjefen legger saka fram for planutvalget med slik:

#### Innstilling:

1. Planutvalget vedtar å sende forslag til endra reguleringsbestemmelser ut til offentlig ettersyn slik de fremgår av pkt 3.
2. Der det ikke er spesifisert hvilke planer endringen gjelder, gjelder endringene for alle planer nevnt i pkt 4.
3. Utvalget vedtar å gjøre følgende endringer i reguleringsbestemmelsene for allerede vedtatte reguleringsplaner:
4. Endringene under pkt.3 gjelder for følgende planer, dersom ikke annet er spesifisert under pkt 3:

#### Planutval 22.01.2019:

#### Behandling i møte:

#### PU- 003/19 Vedtak:

Samrøystes som innstillinga.

#### Bakgrunn for saka:

Kommunestyret vedtok *kommuneplanens arealdel* 2018-2029 i KOM-sak 57/18 den 19.6.2018. I planbestemmelsene er det lagt opp til endringer i bestemmelser for regulerte områder for fritidsboliger, som også overstyrer allerede vedtatte reguleringsplaner.

Det er derfor et behov for å få justert disse gjennom en «samlesak» slik at administrasjonen gis hjemmel til å kunne oppdatere de aktuelle reguleringsplanene med gjeldende bestemmelser. *Planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel*





2018-2029 angir i § 2.2.1 generelle regler for fritidsboliger. Disse generelle reglene er ment å gjelde for alle områder der det ikke skal settes strengere regler pga. beliggenhet innenfor nasjonalt villreinområde (Koltjønna hytteområde) eller buffersona til nasjonalt villreinområde (Flakken og Avstjønna) eller der det ligger til rette for å lempe på reglene. De generelle reglene angir følgende:

AVDELINGEN BESTEMMELSE

- Samla bruksareal (BRA) pr tomt ikke skal overstige 180 m<sup>2</sup>, der 30 m<sup>2</sup> BRA er avsatt til ikke overbygd parkeringsareal.
- Tomteutnyttelsen skal ikke overstige 20% bebygd areal (BYA).
- Takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader, og taktekkingsmaterialet skal være torv, tre, skifer eller anna ikke-reflekterende materiale.
- Gesimshøyden skal ikke overstige 4,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Terrasse eller veranda skal maksimalt være 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimal arealgrense for inngjerda areal er 300 m<sup>2</sup> pr tomt, eksklusiv bebygd areal. Det skal bare føres opp sammenhengende gjerde, og alle grunder skal slå utover for å hindre at beitedyr går seg fast. Gjerdet skal føres opp på en slik måte, og være slik vedlikeholdt, at det ikke utgjør fare for folk eller husdyr. Gjerdet skal være minimum 1,10 meter høyt, og så sterkt og tett at det holder husdyr ute. Det er ikke lov med elektrisk gjerde, med unntak av for Avstjønna som har egne regler i reguleringsplan. Gjerdet skal ikke stenge sti eller råk for allmenn bruk. Før gjerde kan føres opp i samsvar med kommunens gjerderegler, skal det sendes skriftlig varsel til kommunen. Kommunen varsler aktuelle beitelag om oppføringen, med kopi til hytteeier/tiltakshaver. I særlige tilfeller, når særlige forhold eller hensynet til beite, miljø eller allmenn ferdsel tilsier det, kan kommunen fravike de generelle retningslinjene.

I planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 2.2.2 angis det egne regler for Skåbu. De er i all hovedsak identiske med de generelle reglene i § 2.2.1, men avviker på følgende punkt:

- Samlet bruksareal (BRA) pr tomt skal ikke overstige 330 m<sup>2</sup>, der 30 m<sup>2</sup> BRA er avsatt til ikke overbygd parkeringsareal.
- Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 8,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Samtidig har det det siste halvåret kommet henvendelser knyttet til solcellepanel på tak og størrelser på tillatt inngjerda areal. Administrasjonssjefen mener derfor de to tema er hensiktsmessig å ta opp til vurdering i den samme saka, i og med at en endring av bestemmelser uansett krever individuell vurdering av hvert område.

Videre var flaggstang og portal et tema i en tidlig fase av kommuneplanens arealdel, men hvor det fra fylkesmannens side ble avklart at dette ikke kunne inngå i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Det er derfor naturlig å ta dette som en del av denne saka.

#### **Planfaglig vurdering:**

Når det gjelder de generelle reglene, så er disse allerede tatt inn i de aller fleste planene i forbindelse med tidligere fellessaker i perioden 2013 – 2015, gjennom



vedtak i KOM-sakene 101/13, 41/14 og 129/15. Noen planer ble den gangen utelatt pga. manglende avklaring knyttet til villreinhensyn, og det er derfor naturlig å se på disse i denne runden. Dette gjelder *alle planer for fjellområdene på østsiden av Laugen beliggende innenfor nasjonalt villreinområde, buffersonen til nasjonalt villreinområde og utviklingssona til nasjonalt villreinområde.*

Planene i *nasjonalt villreinområde* (Koltjønntlia) og i buffersona til nasjonalt villreinområde (Flakken og Avstjønnna) var tema i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Overordna myndigheter fremmet den gang innsigelse mot en økning av arealet i disse planene, med begrunnelse i hensynet til villreinen.

En eventuell økning av arealet i disse områdene bør derfor ikke komme i forbindelse med en fellessak, men som en endring av kun den aktuelle planen, dersom planutvalget ser det som ønskelig å prøve å få justert disse i samsvar med de generelle reglene. Ser man de tre planene isolert sett, vil ikke en økning som skissert innebære de helt store konsekvensene for villreinen, men tatt i betraktning at villreinområdene ikke kun innebærer areal i Nord-Fron kommune, må det ses på hvilke presedenshensyn en eventuell økning vil bety også for de øvrige kommunene som grenser inn mot Rondane Dovrefjell. Administrasjonen anbefaler derfor at de bestemmelsene som ble vedtatt i kommuneplanens arealdel videreføres for de tre aktuelle planområdene også i denne fellessaka.

Når det gjelder planene i *utviklingssona*, så er det Furusjøen, Siltjønntlia, Kvamsfjellet nærings- og hytteområde, Klevstadlykkja, Møllehaugen, Låvåshaugen Nord og Stølane samt Låvåshaugen sør – alle beliggende på Kvamsfjellet. Tabellen under viser dagens bestemmelser i reguleringsplanene:

Plannavn:	Tillatt % BYA i reg.plan:	Tillatt BRA i reg.plan:
Furusjøen	10%	150 m <sup>2</sup> (alt til bebyggelse).
Siltjønntlia	10%	
Kvamsfjellet	15%	180 m <sup>2</sup> (150 m <sup>2</sup> + 30 m <sup>2</sup> ) – felt H4 120 m <sup>2</sup> .
Klevstadlykkja	10%	180 m <sup>2</sup> (150 m <sup>2</sup> + 30 m <sup>2</sup> ).
Møllehaugen	10%	180 m <sup>2</sup> (150 m <sup>2</sup> + 30 m <sup>2</sup> ).
Låvåshaugen nord og Stølane	10%	Tomt C17-21 og C24-29: 330 m <sup>2</sup> (300 m <sup>2</sup> + 30 m <sup>2</sup> ). Øvrige tomter: 230 m <sup>2</sup> (200 m <sup>2</sup> + 30 m <sup>2</sup> ).
Låvåshaugen sør	10%	Tomt 1-38, 44-66 og 68-75: 220 m <sup>2</sup> (200 m <sup>2</sup> + 20 m <sup>2</sup> ). Tomt 39-43 + 67: 320 m <sup>2</sup> (300 m <sup>2</sup> + 20 m <sup>2</sup> ). Tomt 76-88: 170 m <sup>2</sup> (150 m <sup>2</sup> + 20 m <sup>2</sup> ).

Det spørsmålet planutvalget må ta stilling til for disse planene er hvorvidt alle skal underlegges fellesbestemmelsene eller videreføres slik de er i dag. Endringene vil, som tabellen over viser, bety at Siltjønntlia økes fra 120 m<sup>2</sup> BRA til 150 m<sup>2</sup> BRA, mens tomtene i begge de to planene i Låvåshaugen reduseres betraktelig (med unntak av tomtene 76-88 i Låvåshaugen sør). Ut fra et villreinperspektiv er det fornuftig å innføre en begrensing på alle tomtene i Låvåshaugen, samtidig må man se på forutsigbarheten for utbyggere/hytteiere. Dette er planer fra 2008 (Låvåshaugen sør) og 2010 (Låvåshaugen nord og Stølane). Sistnevnte er den med mest utbygging, og denne har få ledige tomter. Låvåshaugen sør har først det siste året fått økt utbygging, og vil trolig slite med å fortsette dette dersom det legges inn en kraftig reduksjon i hyttestørrelsen. Det er også lagt ned en betydelig investering i



infrastruktur, gjennom at hele planområdet er utbygd med veg, vann og kloakk i utbyggers regi, noe som taler for at kommunen bør opprettholde denne planen slik den er med tanke på tillatt BRA.

Når det gjelder tillatt % BYA, økes denne for *alle* områder. Dette utløser likevel ikke større hytter, da det gjennomgående er store tomter, og utbygger vil nå taket knyttet til tillatt BRA før man når taket knyttet til tillatt % BYA. En økning i tråd med fellesbestemmelsene i kommuneplanens arealdel vil følgelig ikke innebære større hytter. Det samme gjør seg gjeldende for samtlige hytteområder i kommunen, slik at en økning anses som udramatisk.

Når det gjelder reglene om å nekte flaggstang og portal, har ikke administrasjonen funnet dokumentasjon for hvorfor dette i sin tid kom inn i planene våre. Ser man på gamle hytteområder, har mange der valgt å ha flaggstang, og administrasjonen kan ikke se at dette har noen negativ effekt for disse områdene. Det samme gjelder portal, som for mange er naturlig sammen med oppføring av gjerde. Administrasjonen anbefaler derfor at denne bestemmelsen fjernes fra alle reguleringsplaner, slik at det igjen blir tillatt med flaggstang og portal på tomter i regulerte hytteområder.

Videre har det kommet ønske fra flere hold om at kommunen ser på arealgrensen for inngjerding. Denne ble sist endret i KOM-sak 101/13, etter en grundig prosess med både velforeninger og beitenæringen. Administrasjonen har, etter at gjerdereglene den gangen ble økt fra 40 m<sup>2</sup> til 300 m<sup>2</sup> inngjerdet areal, sett en markant nedgang i ulovlig gjerding, samt at det oppleves i større grad aksept for regelverket. Likevel påpekes det fra flere hytteeiere, at så lenge de betaler såpass mye som de gjør for en tomt, ønsker de også å kunne gjerde inn større deler av tomte for å beskytte sine verdier mot skader påført av beitedyr. Det er i den sammenheng særlig i området med mye storfe og hest på beite at det rapporteres inn om skader, både på bygninger (gnaging av hest) og parkerte biler (gnaging og bulker/riper). Administrasjonen ser at det kan være hensiktsmessig å vurdere en ytterligere økning, ikke bare ut fra samfunnsøkonomiske hensyn (reduerte forsikringsutbetalinger), men også ut fra estetiske hensyn. Vi ser at selv om grensen ble økt betraktelig, vil det i mange sammenhenger være vanskelig å gjerde inn på en fornuftig og estetisk hensiktsmessig måte så lenge det kan være inntil 8 meter mellom de ulike byggene på en hyttetomt. I tillegg ønsker mange å inkludere parkeringsarealet i det inngjerda arealet, samtidig som de naturlig nok ønsker å beskytte opparbeida uteplasser mot beitedyr. Ut fra en planfaglig vurdering, vil en økning av arealet med ytterligere 200 – 300 m<sup>2</sup> løse mye av disse problemstillingene på en god måte, sett fra hytteeiers ståsted. Samtidig må det da vurderes om beiteretten skal innløses for et gitt antall m<sup>2</sup> for hver hyttetomt, men dette vil være en privatrettslig sak, og da ofte ved hjelp av jordskifteretten.

Avslutningsvis har ny gjennvinnbar energi kommet sterkt på banen, da særlig i form av solcelleanlegg på tak. Dagens bestemmelser setter en stopper for dette, gjennom at bestemmelsen sier at det kun tillates matte, ikke-reflekterende flater.

Solcelleanlegg er ikke matte, og også til en viss grad reflekterende. Samtidig gjør dette at områder med strøm kan spare en del strøm, og også sende overskuddsstrøm ut på det åpne markedet, mens områder uten strøm kan oppgraderes med egen strømforsyning i en mye større grad enn det ordinære solcelleanlegg på vegg/stativ etc gir. Dette fordi solcelleanlegg på tak henter ut



vesentlig mye mer effekt pga større antall paneler.

Administrasjonen ser positivt på at eiendommer i Nord-Fron kommune kan hente ut miljøgevinster i form av fornybar energi, men ser samtidig at dette kan gi en økt bruk av reflekterende taktekking. Spørsmålet er da om det skal spesifiseres i hvilke områder dette skal være tillatt, eller om det skal tillates for alle hytteområder. Argumentene mot en slik åpning, vil være at det i sårbare områder i høyfjellet vil kunne oppleves som skjemmende å tillate reflekterende taktekking, kanskje særlig vinterstid da dette blir ekstra synlig. Uten slik taktekking vil takene i all hovedsak være dekket av snø på vinteren, mens taktekking for fornybar energi vil være synlig som mørke flater året rundt. Samtidig ses det på som positivt, at nettopp disse områdene gis anledning til å benytte denne typen energi, i stedet for at det skal graves kabelgrøfter gjennom ellers uberørt terreng for at også denne typen hytter skal kunne oppgraderes i tråd med tidens krav til standard. For hyttefelt med strøm, vil det være positivt å åpne opp for fornybare energiformer for å redusere forbruket av strøm via kabel eller luftstrek. Sett fra et planfaglig ståsted vil derfor fordelene med å tillate reflekterende taktekking veie opp for ulempene, fordi det gir mindre forbruk av konvensjonell strøm samt at man kan unngå graving i et ellers uberørt terreng for framføring av strøm.

#### **Rådmannsledelsen sin vurdering:**

Rådmannsledelsen (RL) viser til den planfaglige vurderingen over, og støtter denne. Det oppleves som udramatisk å ta inn fellesbestemmelsene knyttet til areal, så lenge de nevnte planområdene holdes slik de er i dagens gjeldende reguleringsplaner. RL støtter derfor at planområdene i Låvåshaugen opprettholdes slik de er i reguleringsplanen, da en innføring av det generelle regelverket ville fått til dels alvorlige konsekvenser for utbyggingen av disse områdene, og også skapt både en uheldig forskjellsbehandling av nye tomter kontra de allerede utbygde, samt at forutsigbarheten for de som har investert til dels store summer i planområdet ville vært svært liten.

Når det gjelder flaggstang og portal, er RL enig i at disse bestemmelsene skal fjernes fra alle reguleringsplaner i kommunen.

De to temaene som kan være omstridt, er økning av tillatt inngjerdet areal og bruk av reflekterende materialer på tak i forbindelse med fornybar energi. Her peker RL på at som hyttekommune, er det viktig å legge til rette for mest mulig bruk av hyttene, da dette igjen generer inntekter til kommunens næringsliv.

Med tanke på bruk av reflekterende materialer, så peker RL på at dette er et område i stor utvikling, og at det lages stadig bedre utstyr som igjen er mindre reflekterende enn de første solcellepanelene som kom på markedet. RL mener derfor at den positive gevinsten miljømessig oppveier for den negative effekten estetisk sett.

Når det gjelder inngjerding, så var kommunen gjennom en bred runde i 2013. Mange vil nok trolig argumentere for at 300 m<sup>2</sup> er tilstrekkelig, samtidig som mange andre peker på at den som kjøper en hyttetomt må få større råderett over denne. Det er fra noen kommentert at kommunen bør åpne for vesentlig større max. inngjerda areal, også utover det forslaget som presenteres som forslag i denne saken.

RL vil ikke ta stilling til de privatrettslige forholdene knyttet til en slik sak, men mener at Nord-Fron bør kunne åpne opp for inntil 600 m<sup>2</sup> med inngjerdet areal. Dette gir den enkelte hytteeier større muligheter til å gjerde inn både bygninger og biler, og samtidig få på plass en inngjerding som er estetisk penere å se på enn hva dagens





regelverk til tider gir rom for. Trolig vil en slik økning også gjøre at siste rest av konflikter dempes ytterligere, tatt i betraktning den effekten administrasjonen har sett etter at det ble innført mulighet for å gjerde inn 300 m<sup>2</sup>.

På linje med tidligere behandling er det viktig å etablere god dialog med bla. beitelag, landbruksorganisasjoner og hyttevelforeninger i forbindelse med høring av denne saken.

Administrasjonssjefen i Nord-Fron  
Arne Sandbu



# Reguleringsføresegner for Kvamsfjellet nærings- og hytteområde

(Vedteke av Nord-Fron kommunestyre 19. juni 2008, sak 36/08  
og 16. september 2008, sak 55/08. Endra av kommunestyret 09.06.2009, sak 31/09.  
Endra av kommunestyret 19.11.2013, sak 101/13, 29.04.2014, sak 41/14 og 23.11.2015, sak 129/15  
og av planutvalet 24.05.2016, sak 64/16)

## 1. Innleiing

### 1.1 Føremålet med planen

Hovudføremålet med denne planen er å leggje til rette for næringsutvikling, reiseliv og hyttebygging på Kvamsfjellet, samtidig som omsynet til jord- og skogbruk, naturverdiar, kulturlandskap og villrein i og utanfor planområdet blir sterkt vektlagt.

Før utbygging for næringsdrift kan skje, må det utarbeidast meir detaljert regulerings- eller bebyggelsesplan for ein del av dei enkelte utbyggingsområda som er avsette i planen.

### 1.2 Avgrensing og virkeområde for planen

Det regulerede området er vist på reguleringsplankartet i målestokk 1 : 5.000. For dei viktigaste utbyggingsområda er det utarbeidd meir detaljerte reguleringsplankart i målestokk 1 : 2.000.

Reglar for bruken går fram av desse reguleringsføresegnene.

### 1.3 Reguleringsføremål

Området er regulert til desse føremåla:

1. Byggjeområde:
  - Næring/Reiseliv: hotell, motell, utleigehytter, utleigeleilegheiter, caravan m.m.
  - Fritidsbustader
2. Landbruk – Jord- og skogbruk
3. Offentleg trafikkområde
  - Køyreveg
  - Anna trafikkareal, frisiktsone
4. Friområde
5. Fareområde – Høgspentline
6. Spesialområde
  - Kulturminne
  - Friluftsområde
  - Friluftsområde – preparerte skiløyper/transportløyper for snøskuter
  - Parkbelte, vegetasjonsskjerm
  - VA-anlegg, vassverk
  - Sikringssone for vassforsyning
  - Minimiljøstasjon
  - Privat veg
  - Privat parkeringsareal
  - Massedeponi
7. Fellesområde
  - Felles avkøyring



## 2. Byggjeområde

### 2.1 Område for næring: reiseliv, hotell, appartement, hytter og leilegheiter for utleige m.m.

Innafor dei områda som er merka R1-R12 kan det drivast næringsdrift, i hovudsak reiselivsverksemd i form av hotell, motell, appartement og hytter, leilegheiter for utleige e.l. I bygningar med arbeidsplassar må høgda vera tilpassa arbeidstilsynet sitt krav til takhøgde i arbeidslokale. I bygg som blir ført opp som hotell, motell, appartement eller leilegheitskompleks kan kommunen godkjenne at bygga blir oppført i to etasjar og med større takhøgder enn det som gjeld for hyttebygga. Før utbygging kan skje i desse områda, må det utarbeidast eigen regulerings- eller bebyggelsesplan som detaljert viser dei aktuelle tiltaka. Dette gjeld likevel ikkje områda R2, R4, R5c, R9 og R12.

Det skal ikkje leggjast til rette for caravancamping i andre område enn innafor dagens caravanplass i R8 (Bjørgebu), i R5a (Bjørgebu) og i område R11 (Stølane).

I fleire av næringsområda blir det aktuelt å byggje hytter for utleige. Dersom ikkje noko anna er sagt for dei enkelte områda, gjeld følgjande reglar for hyttebygging i næringsområda:

Prosent bruksareal pr tomt kan vera inntil 15% (BRA=15%). Bruksarealet pr. bygning skal ikkje vera over 150 m<sup>2</sup> (BRA=150 m<sup>2</sup>). Utbygginga kan skje ved at det blir bygd ei hytte eller ei hytte og fleire mindre hus. Bygningane skal i det siste tilfelle plasserast i tunform med maksimalt 8 meter mellom bygga. Garasje eller carport er unnateke denne regelen, som blir plassert inntil felles tilkomst. Kor mange hus som kan byggjast, skal avklarast gjennom behandling av situasjonsplanen i samband med byggjesøknaden. Hyttene skal ha hovudmøneretning som følgjer høgdekotene.

I næringsområda skal det setjast av tilstrekkeleg med parkeringsareal til eiga verksemda.

Utbygginga skal elles og så langt det passar skje i samsvar med dei reglane som går fram av pkt. 2.2 og 2.3 nedanfor.

#### 2.1.1a Område R1a (Rondablikk)

Innafor område R1a kan det drivast reiselivsverksemd med hotell. Innafor området kan det tillatast bygd bustader tilknytt drifta på hotellet. Prosent bruksareal kan vera inntil 25% (BRA=25%).

#### 2.1.1b Område R1b (Rondablikkdokka)

Innafor område R1b kan det byggjast hytter eller leilegheiter for utleige. Prosent bruksareal kan vera inntil 25% (BRA=25%).

Hyttene skal organiserast i tun og ha eit formspråk som harmonerer med hyttene i H3 og H4. Hyttene skal ha mørk og dempa fargebruk. Eventuell seinare utviding av hyttene skal tilpassast området sin karakter. For leilegheitene i området kan kommunen godkjenne bygg med større areal enn det som går fram av pkt. 2.2 og 2.3 nedanfor. Kommunen kan da også godkjenne at bygg blir oppført med større takhøgde og i to etasjar. Det kan vidare bli gitt løyve til servicebygg for området. Vegetasjon skal behaldast og naturleg vegetasjon for området skal plantast inn.

#### 2.1.2 Område R2 (Moen seter)

Innafor område R2 kan det byggjast hytter for utleige. Prosent bruksareal kan vera inntil 15% (BRA=15%). Bruksarealet pr bygning kan vera inntil 150 m<sup>2</sup> (BRA=150 m<sup>2</sup>). Utbygging av hyttene skal elles følgje reglane som går fram over og av pkt. 2.2 og 2.3 nedanfor.



### 2.1.3 Område R3 (Ruststugusetra)

Innafor område R3 kan det byggjast hytter for utleige. Prosent bruksareal kan vera inntil 15% (BRA=15%). Bruksarealet pr bygning kan vera inntil 150 m<sup>2</sup> (BRA=150 m<sup>2</sup>). Utbygging av hyttene skal elles følgje reglane som går fram over og av pkt. 2.2 og 2.3 nedanfor.

I område R3 kan det også drivast butikk, kafe eller bakeri med tilhøyrande utsal. Aktuelle bygg i denne samanheng skal følgje reglane over.

### 2.1.4 Område R4 (Rondahaug)

Innafor område R4 kan det byggjast hytter og leilegheiter for utleige. Utbygginga kan skje samtidig med utbygginga av H1 og H2, jf. pkt. 2.2 nedanfor. Prosent bruksareal kan vera inntil 15% (BRA=15%). Bruksarealet pr bygning kan vera inntil 150 m<sup>2</sup> (BRA=150 m<sup>2</sup>). Der terrenget tillet det, kan det byggjast fleire bygg samla på den same tomta eller på fleire nabotomter, der bygga blir plasserte i tunform og i grupper. Kvar gruppe kan innehalde fleire hytteeiningar. Omsynet til friluftsområda ved Årvillingen mm skal tilleggjast vesentleg vekt i detaljplanen for området, bl.a. når det gjeld høgder på bygga. Utbygginga av hyttene skal elles følgje reglane som går fram over og av pkt. 2.2 og 2.3 nedanfor.

### 2.1.5a Område R5a (Bjørgebu, utleiehytter, caravan)

Innafor område R5a kan det byggjast hytter for utleige, leilegheiter for utleige, caravan eller motell.

Prosent bruksareal kan vera inntil 25% (BRA=25%). Bruksarealet pr bygning kan vera inntil 150 m<sup>2</sup> (BRA=150 m<sup>2</sup>). Der terrenget tillet det kan det byggast fleire bygg samla der bygga blir plasserte i tunform i grupper tilpassa terrenget. Kvar gruppe kan innehalde fleire hytteeiningar. Det skal etablerast vegetasjonsbelte eller setjast opp skigard mot vegen. Skogen på nordvestre del av R5a skal i størst mogleg grad behaldast som skjerming mot områda Fr2 og L. Utbygginga i område R5a kan skje samtidig med utbygginga av H6, jf. pkt. 2.2 nedanfor.

### 2.1.5b Område R5b (Bjørgebu, utleiehytter mm)

Innafor område R5b kan det byggjast hytter og leilegheiter for utleige. Prosent bruksareal kan vera inntil 15% (BRA=15%). Bruksarealet pr bygning kan vera inntil 150 m<sup>2</sup> (BRA=150 m<sup>2</sup>). Der terrenget tillet det kan det byggjast fleire bygg samla der bygga blir plasserte i tunform.

### 2.1.5c Område R5c (Vetl-Årvillingen, utleiehytter mm)

Innafor område R5c kan det byggjast hytter og leilegheiter for utleige. Desse skal drivast saman med bedrifta Rondaplassen Fjellstue. Bygga skal vera spesielt tilpassa funksjons-hemma. Prosent bruksareal kan vera inntil 15% (BRA=15%). Bruksarealet pr bygning kan vera inntil 150 m<sup>2</sup> (BRA=150 m<sup>2</sup>). Der terrenget tillet det kan det byggjast fleire bygg samla der bygga blir plasserte i tunform.

### 2.1.6 Område R6 (Bjørgebu, butikk/kafé)

Innafor område R6 kan det drivast butikk, kafe eller liknande. Prosent bruksareal kan vera inntil 15% (BRA=15%). Bruksarealet for eksisterande butikk/kafé kan vera inntil 300 m<sup>2</sup> (BRA=300 m<sup>2</sup>). Drift av denne kan fortsetje innafor det regulerte området. Innafor området kan det leggjast til rette for parkering som har tilknytning til drifta.

### 2.1.7 Område R7 (Framtidig hotell/motell/appartement)

Innafor område R7 kan det drivast reiselivsverksemd slik som hotell, motell eller appartement. Innafor området kan det tillatast bygd bustad og etablerast parkering som har tilknytning til drifta på verksemda. Prosent bruksareal kan vera inntil 25% (BRA=25%).

### 2.1.8 Område R8 (Bjørgebu caravan/service og hytter)



Innafor området R8 kan det vera oppstillingsplass for caravan med tilhøyrande serviceanlegg, eller byggjast hytter for utleige. Det kan byggjast hytter på inntil 30% av arealet. På dette avgrensa byggjeområdet kan prosent bruksareal vera inntil 15% (BRA=15%). Bruksarealet pr bygning kan vera inntil 150 m<sup>2</sup> (BRA=150 m<sup>2</sup>). Minst 70% av arealet skal nyttast til caravancamping med tilhøyrande servicebygg. Servicebygget kan byggjast innafor reglane over og reglane i pkt. 2.2 og 2.3. Mellom byggjegrensa og fylkesvegen skal det etablerast eit vegetasjonsbelte, evt. bli sett opp ein skigard mot vegen, jf. pkt. 4 og pkt. 7.4 nedanfor.

#### 2.1.9 Område R9 (Rondaplassen kafé/butikk/hytteutleige/leilegheiter)

Innafor område R9 kan det drivast med næringsverksemd tilknytt reiselivet slik som kafé, butikk eller utleige av hytter eller leilegheiter. Innafor området kan det tillatast bygd bustad og etablerast parkering som har tilknytning til drifta på verksemda. Prosent bruksareal kan vera inntil 50% (BRA=50%).

#### 2.1.10 Område R10 (Langtjønn hotell/motell/appartement)

Innafor område R10 kan det drivast reiselivsverksemd slik som hotell, motell, appartement eller utleigehytter. Innafor området kan det tillatast bygd bustad og etablerast parkering som har tilknytning til drifta på verksemda. Prosent bruksareal kan vera inntil 15% (BRA=15%).

#### 2.1.11 Område R11 (Stølane hotell/motell/appartement/caravanplass)

Innafor område R11 kan det drivast reiselivsverksemd slik som hotell, motell, appartement, eller caravanplass. Caravanplassen kan utgjera inntil 40% av arealet. Innafor området kan det tillatast bygd bustad og etablerast parkering som har tilknytning til drifta på verksemda. Prosent bruksareal kan vera inntil 15% (BRA=15%).

#### 2.1.12 Område R12 (Grønbakkane utleigehytter)

I område R12 kan det byggjast inntil seks hytter for utleige. Prosent bruksareal kan vera inntil 15% (BRA=15%). Bruksarealet pr bygning kan vera inntil 150 m<sup>2</sup> (BRA=150 m<sup>2</sup>). Der terrenget tillet det, kan det byggjast fleire bygg samla der bygga blir plasserte i tunform i grupper tilpassa terrenget. Utbygging av hyttene skal elles følgje reglane som går fram over og av pkt. 2.2 og 2.3 nedanfor.

#### 2.1.13 Område R13 (Aftenposten utleigehytter)

I område R13 kan det byggjast inntil tre hytter for utleige. Prosent bruksareal kan vera inntil 15% (BRA=15%). Bruksarealet pr bygning kan vera inntil 150 m<sup>2</sup> (BRA=150 m<sup>2</sup>).

## **2.2 Område regulert til fritidsbustader**

I planområdet finst det ein del eksisterande fritidsbustader som er merka av på plankartet. I tillegg er det i planen vist 10 område (H1 – H7, H9 – H11) for konsentrert utbygging av fritidsbustader.

Utbygging av områda H1 – H11 kan ikkje ta til før det enkelte område er bygd ut med veg, vatn og avlaup. Alle hyttene i området skal, dersom dei skal ha innlagt vatn, koplast til kommunal avlaupsleidning. Endeleg utstikking av dei enkelte tomtene skal skje ved bortfeste eller sal.

Utbygginga i områda H1 og H2 skal skje samtidig med utbygging av område R4. Dei siste 20 tomtene i desse områda kan ikkje fradelast eller byggjast ut før utbygginga av dei fire fyrste tomtene i R4 er fullført og utbygging av dei siste fire tomtene er starta. Utbygginga i område H6 skal skje samtidig med utbygging av område R5a.



Fritidsbustader i områda H1, H2, H3, H4, H5, H6, H9 og H10 skal byggjast ut frå ein mal eller standardteikningar for det enkelte området. Byggjesøknader i desse områda kan derfor ikkje behandlast før det er utarbeidd slike standardteikningar og kommunen har godkjend desse.

#### Hyttebygga:

Prosent bruksareal pr tomt kan vera inntil 15% (BRA=15%). Bruksarealet pr. tomt skal ikkje vera over 180 m<sup>2</sup> (BRA = 180 m<sup>2</sup>), medrekna ikkje overbygd parkeringsareal på 30 m<sup>2</sup>. Maks bruksareal pr hyttebygg skal vera 110 m<sup>2</sup>. I områda H 3, H 5, H6 (medrekna eigedommane 327/46, 327/48, 32749), H 7, H 9 og H10 kan heile bruksarealet brukast på eitt bygg. I områda H1 og H2 skal maks bruksareal pr hyttebygg vera 110 m<sup>2</sup> og det kan her ikkje byggjast oppstugu eller ark. I område H 4 skal maks bruksareal pr hyttebygg vera 120 m<sup>2</sup> og det kan her ikkje byggjast oppstugu eller ark.

Utbygginga kan skje ved at det blir bygd ei eller fleire hytter og uthus. Bygningane skal i det siste tilfelle plasserast i tunform med maksimalt 8 meter mellom bygga. Garasje eller carport er unnateke denne regelen, som blir plassert inntil felles tilkomst. Kor mange hus som kan byggjast, skal avklarast gjennom behandling av situasjonsplanen i samband med byggjesøknaden. Hyttene skal ha hovudmøneretning som følgjer høgdekotene.

#### Terrasse:

Veranda/terrasse skal vera maksimalt 0,5 m over bakkenivå.

#### Garasje/carport:

Innafor det tillatne bruksarealet kan det bli gitt løyve til å føre opp garasje eller carport på kvar enkelt tomt. Slik bygning kan plasserast inntil felles tilkomst, men likevel ikkje nærare vegkanten enn 6,0 meter.

Det vil ikkje bli gitt løyve til å dele eksisterande fritidseigdomar opp i fleire tomter.

### **2.3 Generelt for byggeområda.**

Alle bygningar i planområdet skal tilpassast den tradisjonelle byggjestilen med omsyn til takform, takvinkel, materialbruk og farge. Takvinkelen skal vera mellom 22° og 32°. Bygningane skal målast i mørke og matte fargar. Materialar brukt til taktekking skal ikkje reflektere sollyset, men vera av t.d. torv, skifer, tre m.m.

Bygningane skal mest mogleg underordne seg naturpreget i området, og terrenget rundt bygningane skal i størst mogleg grad behalde karakteren av utmark. Hogst av karakteristiske tre m.m. eller hogst som har til føremål å betre utsikta, skal godkjennast av kommunen.

I samband med bygging skal det i størst mogleg grad leggjast vekt på å unngå inngrep i naturmarka på tomta. Inngrepsfri sone på tomta skal vera på minst 50 % av tomtearealet. Eksisterande vegetasjon og inngrepsfri sone skal markerast på den situasjonsplanen som skal leggjast fram i samband med byggjesøknaden.

I søknaden om byggjeløyve skal alle eksisterande og planlagde bygningar på tomta vera teikna inn på ein situasjonsplan. Denne planen skal også innehalde eit terrengsnitt som viser bygningane si plassering i forhold til terrenget. Hovudmøneretninga på bygningane skal følgje terrengkotene.

Maksimal mønehøgde kan vera 6,0 meter og maksimal gesimshøgde 4,0 meter, målt frå gjennomsnittsnivået på det planerte terrenget omkring bygningen.



Som brannførebyggjande tiltak kan kommunen stille krav sprinkling eller særskilde skiljekonstruksjonar i dei bygga som blir sett opp. Av same grunn skal avstanden mellom bygg på nabotomter vera minst 10 meter.

Av omsyn til beitedyr skal høgda frå bakkenivået og opp på hustaket vera minst 1,2 meter. Opningar under garasjedørrar, grinder eller liknande skal ikkje vera over 10 cm. Opningar i grunnmur og opningar under hytter og verandaer som står på pilarar, må sikrast med stengsel. Opningar skal ikkje vera over 10 cm.

Dersom forholda på tomta tilseier at ein treng avvike frå reglane ovanfor for at bygga på tomta best mogleg skal bli tilpassa terrenget, kan kommunen gi løyve til dette. Kommunen kan også vedta meir detaljerte reglar for forming av tomta, bygningane og plassering av desse.

Alle bygningar som skal nyttast til overnatting, næringsdrift m.m. skal knytast til offentleg avlaupsnett i området. Dette gjeld også for nybygging av fritidsbustader. I desse bygningane kan det også leggjast inn vatn. I denne samanheng skal det også leggjast til rette for brannvatn. I næringsområda må vassforsyninga ha kapasitet for tradisjonell sprinkling av byggverk. Dersom det kjem offentleg vann og/eller avløpsleidning i planområdet, skal alle som ønskjer å ha innlagt vann eller avløp i planområdet knytte seg til det offentlege leidningsnettet, uavhengig av om eigedommen har vann eller avløp frå før. Alle med midlertidige løyver skal koplast til offentleg leidningsnett når dette er framført.

#### Gjerde og flagstong:

Maks arealgrense for inngjerda areal blir sett til 300 m<sup>2</sup> pr tomt, ekskl. bebygd areal. Det er berre lov å føre opp samanhengande gjerde, og alle grinder skal slå utover for å hindre at beitedyr går seg fast.

Gjerdet skal førast opp på ein slik måte og vera slikt vedlikehalde at det ikkje er farleg for folk eller husdyr. Gjerdet skal samstundes vera minimum 1,10 meter høgt, og så sterkt og tett at det held husdyr ute. Det er ikkje lov med elektrisk gjerde.

Gjerdet skal ikkje stenge sti eller råk for allmenn bruk.

Før gjerde kan førast opp i samsvar med kommunens gjerdereglar, skal det sendast skriftleg varsel til kommunen om oppføringa.

Kommunen varslar aktuelle beitelag i området når varsel er motteke, med kopi til hytteeigar/tiltakshavar.

I særlege høve der særlege forhold, eller omsynet til beite, miljø eller allmenn ferdsel seier det, kan kommunen fråvike dei generelle retningslinene i kommuneplaner.

Det er ikkje lov å setja opp portar, flagstong eller liknande.

På eksisterande næringseigedommar i områda R1 (Rondablikk), R2 (Moen seter), R3 (Ruststugusetra), R6 (Bjørgebu), R8 (Bjørgebu caravan) og R9 (Rondaplassen) kan det setjast opp gjerde rundt heile eigedommen eller på delar av denne, dersom kommunen og beiterettshavarane gir løyve til dette på grunnlag av ein søknad. Det kan da ikkje setjast opp gjerde inne på eigedommen. Gjerdet skal heller ikkje koma i vegen for eksisterande stiar og råk. Kommunen kan vedta tilsvarande ordning også for andre område, i samband med at detaljplan for utbygging i området blir behandla. Elles gjeld dei same reglane om gjerdning i næringsområda som i fritidshusområda.

### **3. Landbruksområde**

Dei områda som er regulert til landbruksføremål kan nyttast til tradisjonell landbruksdrift. I desse områda skal elles §§ 9 og 12 i jordlova gjelde.



Eksisterande bygningar kan vedlikehaldast der dei står i dag, og med same utforming som i dag. Etter ein eventuell skade kan dei også setjast opp att på same stad og med same utforming som i dag.

I landbruksområda er det fleire setrer og ei setergrend (Haugsetra). Arealgrensa for bustadhus på setrene skal vera 110 m<sup>2</sup> (BRA = 110 m<sup>2</sup>). På hver seter kan det bygges inntil 110m<sup>2</sup> BRA bostedsareal.

På setre der det etter ei konkret landbruksfagleg vurdering er behov for større bustadareal for utnytting av ressursane til driftseininga er øvre grense inntil 150 m<sup>2</sup> BRA.

For alle setrer skal det leggjast stor vekt på å bruke tradisjonell og lokal byggeskikk og ellers takast omsyn til kulturverdiar i seterområdet, jf. Pbl § 11-11 nr.1 og § 11-9 nr. 5, 6 og 7.

Takform, takvinkel, materialbruk og farge skal følgje dei generelle reglane i pkt. 2.3 over. Takvinkelen skal vera mellom 22grader og 27grader. Oppstugu eller ark er ikkje tillate. Maks. mønehøgde på seterhus kan vera 4,6 m og maks. gesimshøgde på 3,3 m rekna frå gjennomsnittnivået på det planerte terrenget omkring bygningen. Grunnmuren skal ikkje vera høgare enn 1 m over opphavleg terreng.

Bygningar som skal nyttast i samband med landbruksdrifta må vurderast særskilt i forhold til den bruken dei skal ha. Desse husa skal i størst mogleg grad følgje retningslinene for dei andre bygga i området.

#### 4. Offentlege trafikkområde

Fylkesveg 419 er innteikna på plankartet med ei breidde på 6 m pluss skulder og grøft på 2m på kvar side slik at total breidde blir 10 m. Det er også teikna inn snuplass i enden av Fv 419.

Eigedomar som ligg inntil Fv. 419 skal ha avkøyring frå vegen slik som vist på plankartet. Byggjelina er 15 meter langs vegen og er vist på kartet. Ved område R8 kan kommunen etter godkjenning frå Statens vegvesen gje løyve til ei byggjelina som ligg vesentleg nærare fylkesvegen, jf. pkt. 2.1.8. Langs den kommunale vegen frå Bjørgebu til Rondablikk, skal byggjelina vera 12.5 meter, som også er vist på kartet.

Avkøyningar frå fylkesveg 419 skal opparbeidast og haldast ved like i tråd med vegnormalane frå Statens vegvesen og føresegnene til § 43 i veglova. Avkøyringane til området R9 Rondaplassen og ved Bjørgebu skal utformast som kryss med frisikt 10 x 120 meter. I dei andre avkøyringane skal det vera frisikt på 4 x 100 meter.

#### 5. Friområde

I planen er det avmerkt to friområde ved Årvillingen: **Fr1** på land og **FrV** i vatnet. I desse områda kan det leggjast til rette for bading, leik og friluftaktivitetar. Innafor området Fr1 kan det byggast bygningar som direkte er knytt til drifta av området som badeplass slik som toalett og garderobe i tillegg til nødvendig parkeringsplass.

Friområde **Fr2** Vetl-Årvillingen kan leggjast til rette for friluftsliv, leik og turaktivitet, med sti rundt vatnet, slik det er vist i plankartet, og rasteplass m.m. I tillegg kan det gjerast tiltak for å mudre og fjerne botnmassar i vatnet. Det skal spesielt leggjast til rette for funksjonshemma. Før tiltak blir sett i verk, må dei godkjennast etter vassdragslova av kommunen og/eller NVE.



I område **Fr3** ved Måsåplassen kan det leggjast til rette skiløyper med ljosanlegg. Kommunen kan gje nærare reglar for bruken av anlegget, bl.a. om når ljosanlegget kan nyttast. I tilknytning til området er det regulert eit parkeringsareal. I området kan det eventuelt også setjast opp bygningar eller anlegg som direkte er knytt til drifta av skianlegget.

I område **Fr4** ved Stølane kan det leggjast til rette skiløyper for trening og med ljosanlegg. Kommunen kan gje nærare reglar for bruken av anlegget, bl.a. om når ljosanlegget kan nyttast. I tilknytning til området er det regulert eit parkeringsareal. Her kan det eventuelt også setjast opp bygningar eller anlegg som direkte er knytt til drifta av skianlegget.

## 6. Fareområde

Gjennom planområdet går det fleire høgspenlinjer. Desse er markerte på kartet med ei breidde på 15 m. Det er ikkje høve til å byggje nærare enn 7.5 m frå senterlina for høgspenlinjene. Dersom høgspenlinjene blir lagt i jordkabel, kan arealet byggjast ut saman med dei omkringliggjande områda.

## 7. Spesialområde

### 7.1 Område for vern av kulturminne

Ved Stølane er det ein minnestein. Arealet omkring denne er på kartet merka for bevaring. I tilknytning til dette arealet er det også regulert eit område for parkering.

### 7.2 Friluftsområde

Alle vatn i planområdet og eit belte rundt desse på 25 m er regulert som friluftsområde, FO og FOV. I desse områda skal vegetasjonen i størst mogleg grad takast vare på. Ein del gamle vegar, stiar, råk og geilar skal haldast vedlike og må ikkje stengjast. Dei viktigaste av desse er vist på kartet.

I friluftsområde **FO1** kan Rondane friluftsscene vedlikehaldast og eventuelt byggjast ut og drivast som eit permanent anlegg for kulturarrangement. Anlegget skal tilpassast terrenget så langt som råd.

Friluftsområde **FO2** kan nyttast til friluftaktivitetar tilknytt Årvillingen. Innafor området kan eksisterande båtnaust restaurerast/endrast.

I område **FO3** kan det mellom R1a og P1 leggjast til rette for skileik, hesteaktivitetar og liknande. Her kan det førast opp bygningar som direkte er knytt til desse aktivitetane, slik som skitrek, stall/låve m.m.

I område **FO4** kan det i samband med parkeringsplassen P1 leggjast til rette rasteplass. Arealet skal pyntast opp og tilplantast. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på. Det kan her setjast opp bord og benk m.m.

### 7.3 Friluftsområde – preparert skiløype/transportløype for snøskuter

I planen er det vist trasear for skiløyper. Desse kan med heimel i motorferdsellova og den til kvar tid gjeldande skiløypeplanen for Nord-Fron kommune opparbeidast med snøskuter eller prepareringsmaskin. Dei skal ha ei maksimal breidde på fem meter. Det skal leggjast vekt på at løypene i minst mogleg grad skapar inngrep og sår i naturen som blir synlege om sommaren.

I planen er det også vist kombinererte trasear for preparert skiløype/transportløype. Her kan det parallelt med skiløypa opparbeidast trase for transportløype for snøskuter. Transportløypa skal opparbeidast slik at ho ikkje på nokon måte blir til sjenanse for bruken



av skiløypa. Maksimal breidde på slike løyper skal vera åtte meter. Snøskutertransport etter desse løypene krev løyve frå Nord-Fron kommune for leigekøyring, jf. § 5a i nasjonal føresegn til motorferdsellova. Bruk av snøskuter her kan også skje dersom løyve er gitt frå kommunen til andre føremål, eller ved heimel direkte i motorferdsellova eller nasjonal føresegn. Løypene skal brukast på ein slik måte at dei ikkje skapar skade som blir synleg om sommaren.

#### **7.4 Parkbelte, vegetasjonsskjerm**

Eit vegetasjonsbelte på 10 m frå vegkanten er markert langs delar av dei offentlege vegane. Desse areala skal tilplantast og stellast for å skape ei sone med mest mogleg naturleg vegetasjon som skilje mot vegen. Mellom fylkesvegen og H8 kan kommunen gje løyve til at det i staden for å etablere vegetasjonsbelte bli sett opp skigard, da vesentleg nærare vegen enn 10 m, jf. pkt. 2.1.8 og pkt. 4.

I eit område på 20 m frå midtlinja på Haugetervegen skal vegetasjonen i H4 haldast nede for å bevare seterpreget. Området skal ikkje tilplantast med framande treslag. Haugseter Sameige har rett til å gjennomføre tiltak for å bevare kulturlandskapet i vegetasjonsbeltet i H4, m.a. tynning og snauhogging av skog.

I sørvestre del av vegetasjonsbeltet langs H7 kan det setjast opp informasjonstavle om Rondane nasjonalpark m.m, jf. pkt. 9.5.

#### **7.5 VA-anlegg, vassverk**

Ved Årvillingen er det markert område for VA-anlegg, vassverk.

I områda H4 er det markert området for vassforsyning. Her kan det byggjast anlegg for vassforsyning. Vassforsyninga skal her sikrast ved boring. Eventuelle trykktankar skal gravast ned. Det kan etter søknad settast opp pumpehus i desse områda. Det er høve til å gjerde inn inntil 100 m<sup>2</sup> rundt vassforsyningsanlegga.

#### **7.6 Sikringssone for vassforsyning**

Årvillingen er teke i bruk som råvasskjelde for Rondablikk mm, jf. Mattilsynet sitt oppstartløyve for Rondablikk vassverk av 07.10.2008. I planen er det derfor i eit belte omkring dette vatnet markert sikringssone for vassforsyning. I samband med all utbygging i nedslagsfeltet til Årvillingen, vil kommunen stille krav om tilknytning til det kommunale avlaupsnett i området. Utbygging av avlaupsnett skal elles utførast på ein slik måte som Mattilsynet krev.

Dersom bruken av Årvillingen skapar problem for dagens bruk av badeplassen og/eller friluftsområdet omkring vatnet, skal det veljast anna råvasskjelde.

#### **7.7 Minimiljøstasjon**

I planen er det sett av to område for minimiljøstasjon (K), eitt i Rondablikkdokka og eitt ved Stølane, oppkøyringa til Låvåshaugen. Det kan her gjerast nødvendige tiltak og etablerast anlegg som gjer at det blir mogleg å få til ei god handtering av avfallet frå alle utbyggingsområda på Kvamsfjellet både i og utanfor planområdet.

#### **7.8 Private vegar, jf. pbl § 25, 1. ledd nr. 6**

Private vegar skal opparbeidast som vist på plankartet.

Nysetervegen (Per Gynt Seterveg), Gamle Hovdveg, Haugsetervegen, Vålåsjøvegen, Gunnersetervegen, Søre Haugsetervegen, Langtjørnvegen og Gruvevegen og vegane til andre konsentrerte hytteområde er i plankartet teikna med ei breidde på 4 m pluss skulder og grøft på 2 m på kvar side slik at total breidde blir 8 m. Desse vegane er opne for alminneleg ferdsel, for nokre mot avgift. Eigedommar som ligg inntil desse vegane har



avkøyring frå vegane som vist på plankartet. Vegane til enkelthytter er teikna med ei breidde på 4 m.

Det skal ikkje opnast for gjennomkøyring mellom område H3 ved Rondablikk og område H4 på Haugsetra.

Den private vegen frå den nedlagde klebersteinsgruva og heilt fram til fellessetra på Grønbakkane (Grønbakkvegen), har i hovudsak som føremål å tene som veg for landbruksdrifta på fellessetra. Brukarane av fellessetra er partar i vegfellesskapet.

For å hindre gjennomgangstrafikk av evt. andre brukarar av vegen og med det auka trafikk gjennom Blomsterdalen i Sel, skal vegen stengjast med bom ved parkeringsplassen som er vist på plankartet aust for Grønbakkane. Bommen skal berre kunne opnast for trafikk i samband med tradisjonell landbruksdrift på setra. I samband med at vegen blir bygd, skal bommen setjast opp og takast i bruk samtidig med at vegen elles blir teken i bruk.

Opparbeiding av og arbeid på vegane innafor området skal gjerast så skånsamt som råd og berørt areal skal tilplantast eller tilsåast med plantar og gras som høyrer området til og gir ein tiltalende utsjånad. Deponering av overskottsmasse eller uttak av masse kan ikkje skje utan godkjenning frå kommunen.

### **7.9 Private parkeringsareal**

I Rondablikkdokka er område **P1** markert som hovudarealet for parkering på Kvamsfjellet. Dette arealet skal tilretteleggjast som parkeringsareal for sommar og vinter. Arealet skal pyntast opp, tilsåast og beplantast slik at det fell inn i terrenget og miljøet omkring på ein god måte. Det kan byggjast bygningar som er nødvendige for drifta av plassen som parkeringsplass og som base for skutertransport. Kommunen og beiterettshavarane kan gje løyve til å gjerde inn delar av eller heile dette området, på grunnlag av søknad om dette.

Ved Bjørgebu er område **P2** markert som areal for parkering. Dette området kan nyttast berre om vinteren i samband med ordinær drift av Bjørgebu, medrekna evt. skutertransport. Området skal pyntast opp og haldast ryddig. Området skal avgrensast mot naboane med gjerde, kantstein eller liknande.

Det er markert parkeringsareal **P3** på Ruststugusetra. Dette arealet skal nyttast i samband med den ordinære drifta av Ruststugusetra, og om vinteren også i samband med evt. skutertransport.

Areal som er regulert til næringsføremål, og som i dag blir brukt til parkering, kan nyttast til vinterparkering inntil grunneigaren vel å byggje ut arealet.

Parkering elles i området skal skje på dei enkelte bedriftene i den grad og det omfang som drifta skapar behov for.

I områda H4 og R2 skal det opparbeidast to parkeringsplassar ved kvar hytte.

### **7.10 Område for massedeponi**

Området kan nyttast til deponering av overskottsmassar i samband med utbygging i planområdet. Det kan ikkje deponerast organiske massar, bygningsavfall eller anna ulovleg avfall. Området skal vera stengt med bom og liknande for å unngå ulovleg bruk. Området skal til kvar tid haldast i god orden og planerast. Etter bruk skal området såast til.

## **8. Fellesområde**



### **8.1 Felles avkøyring**

Felles avkøyring skal nyttast i fellesskap av hytteeigarane og grunneigarane. Breidde på vegarealet inkludert grøfter er på plankartet markert med 4.0 m.

## **9. Fellesføresegner**

### **9.0 Omsyn til kulturminnet i FO4.**

Før iverksetting av tiltak i tråd med reguleringsplanen skal det gjennomførast ei arkeologisk gransking av det rørte automatisk freda kulturminnet, eit jarnvinneanlegg, id 54843, i FO4 i planområdet. Det skal takast kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsettast.

### **9.1 Graving og fylling m.m.**

Under byggjearbeidet skal det leggjast stor vekt på å ta omsyn til terrenget og vegetasjonen. Deponering av overskottsmasse eller uttak av masse kan ikkje skje utan godkjenning frå kommunen.

Dersom det er nødvendig å grava ut massar, skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje verkar skjemmande. Dei massane som blir tatt ut, skal også leggjast på stader der dei ikkje verkar skjemmande eller på regulert deponiplass. Veggrøfter/-kantar og grøfter for vatn, avlaup og kablar skal planerast og tilsåast og setjast i stand slik at den opphavlege vegetasjonen i størst mogleg grad kjem att.

### **9.2 Naturmark og eksisterande skog – inngrepsfri sone**

Naturmark og eksisterande skog skal bevarast og haldast i hevd slik at vegetasjonen i området og på kvar enkelt tomt i størst mogleg grad blir oppretthalde som i dag.

I den grad det er aktuelt med nyplanting på enkelttomter, i friluftsområde (FO4), ved parkeringsarealet i Rondablikkdokka (P1) eller langs vegar mm, skal det berre nyttast planter som er naturlege i området. På enkelttomtene må det heller ikkje plantast slik at det blir til sjenanse for naboar, jf. grannelova av 16.06.1961.

### **9.3 Stiar, råk, geilar og gamle vegar**

Gamle vegar, stiar, råk og geilar skal haldast vedlike og må ikkje stengjast ved utbygging eller med gjerde eller liknande.

### **9.4 Gateljos og straumkablar**

Det er ikkje lov å setja opp gateljos langs vegane i området.

All ny framføring av elektrisk straum eller telefon m.m. skal skje med jordkabel. Endring av eksisterande høgspenliner, straum- og telefonliner må godkjennast av kommunen.

### **9.5 Skilting og informasjonstavler**

Før det blir sett opp skilt i planområdet, skal utforming og plassering godkjennast av kommunen.

Område for informasjon om Rondane nasjonalpark skal etablerast i krysset ved Bjørgebu, i sørvestre del av vegetasjonsbeltet langs H7, jf. pkt. 7.4.

### **9.6 Brannvern**

På grunn av lang utrykkingstid kan kommunen krevja ekstra sikringstiltak for å førebyggje brann, for eksempel sprinkling, betre skiljekonstruksjonar (A60) eller større avstand mellom bygg (10m).

### **9.7 Tekniske planar**



Prosjektmaterialiet for veg-, vassforsynings-, avlaups- og kabelnett skal leggjast fram for kommunen for godkjenning før anleggsarbeidet startar. Planar for brannvassforsyning skal sendast til brannvesenet for godkjenning.

### **9.8 Vatn, avlaup, straum**

Nye bygg skal koplast til privat vassverk og offentleg avlaupsnett. Alle el-kablar skal leggjast i jordgrøft. Brannvassforsyninga skal dimensjonerast for sprinkling i bygg i området.