



Rondane - Kvamsfjellet
Møllehaugen
Hyttetomter i sentrum

Området

Møllehaugen ligger sentralt til på Kvamsfjellet. Området ligger midt i et stort omfangtende løypenett både sommer og vinter.

Området er solrikt og de fleste av tomtene har en flott utsikt mot Rondanemassivet og Furusjøen

Rondane - Kvamsfjellet

Er omgitt av et fantastisk turområde og grenser i nord mot Rondane nasjonalpark.

Det ligger ca. 3,5 timers kjøring fra Oslo/Trondheim.

Ny E6 til Moelv (ferdig 2020) vil redusere kjøretiden til tre timer fra Oslo.

Avstander:

Oslo 270 km.

Lillehammer 90 km.

Trondheim 270 km.

Ålesund 275 km.



Tomtene

Møllehaugen består av to områder

Møllehaugen sør

Møllehaugen nord

Alle tomtene er selveier tomter med gode friareal rundt.

Tomtestørrelsen varierer fra 870 – 1200 m³.

Ingen av tomtene har byggeklausul.

Alle tomtene ligger i rolige og usjenert område.

Alle tomtene har full infrastruktur med vei, vann, kloakk, fiber og strøm frem til tomtegrense.

Møllehaugen sør består av tomtene

Fra nr. 1 til og med nr. 7

Møllehaugen Nord består av tomtene

Fra nr. 8 til og med nr. 21

Rondane - Kvamsfjellet
Møllehaugen
Hyttetomter i sentrum



Prisopplysninger

Se egen prisliste for ledige og byggeklare tomter. For alle tomtene tilkommer det offentlig tilkoblingsavgift på vann og avløp samt anleggsbidrag på strøm.

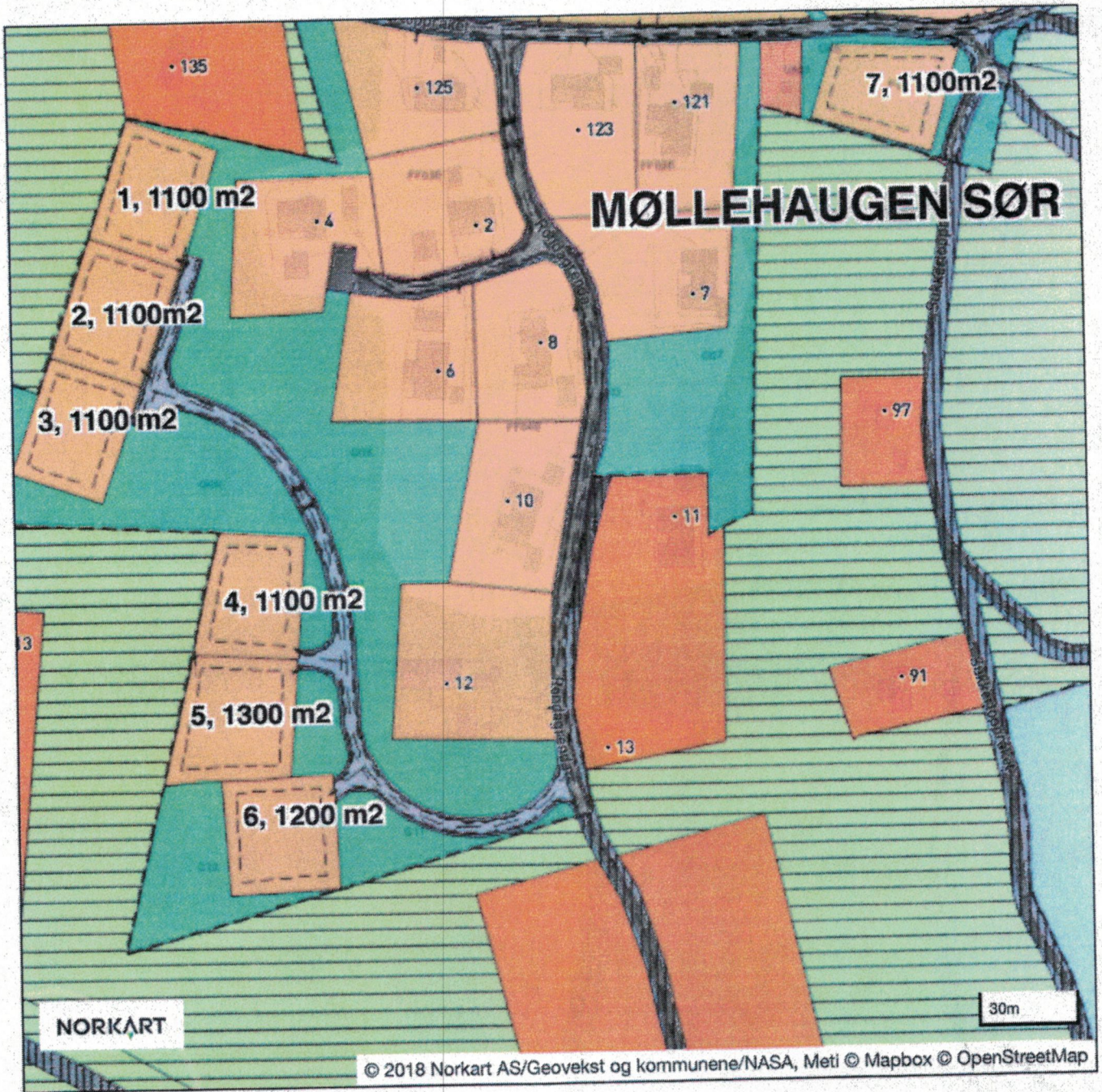
Tomtearealet er ikke endelig oppmålt slik at det kan forekomme avvik i forhold til faktisk tomtestørrelse.

For mer informasjon kontakt

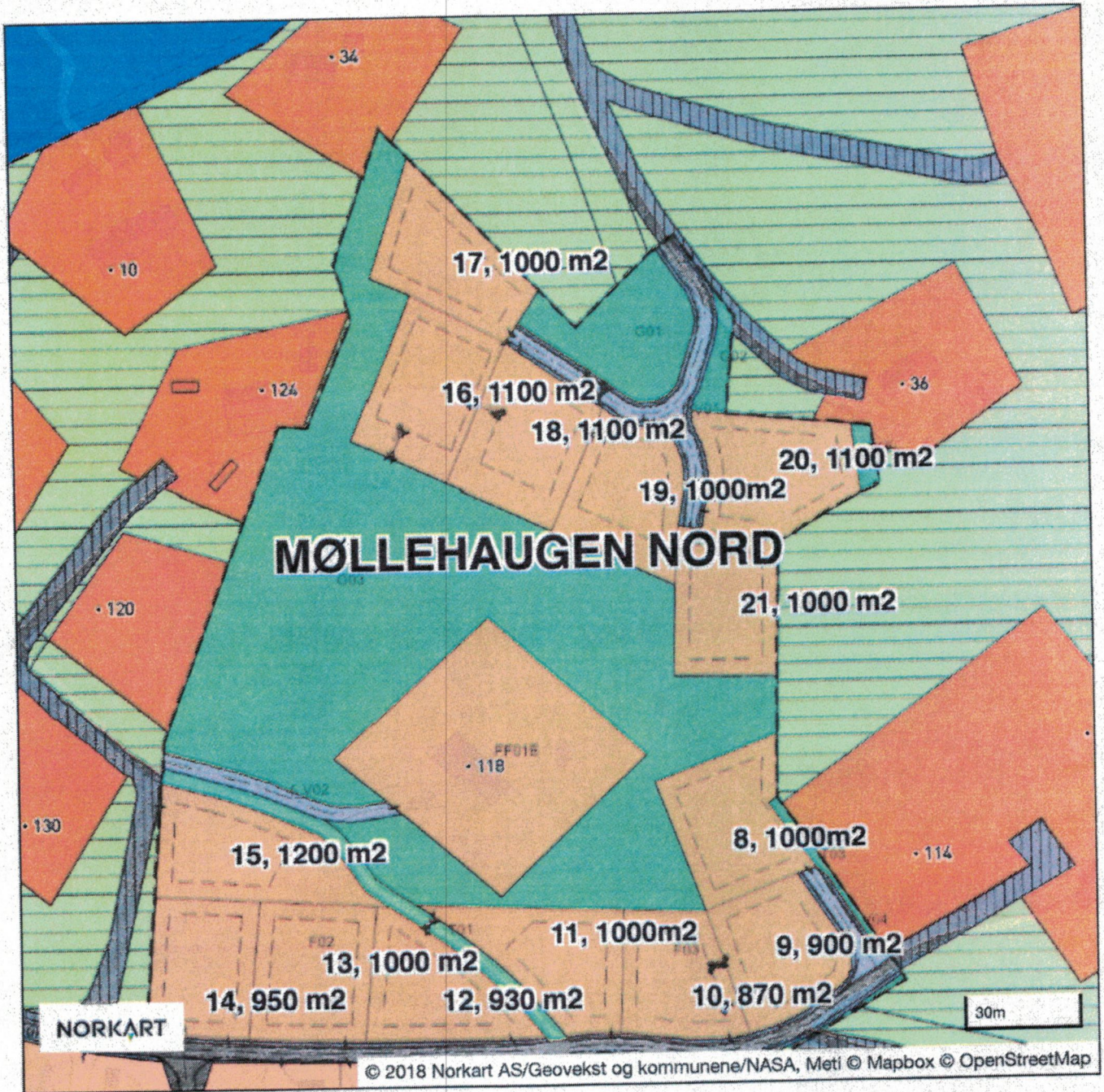
Møllehaugen sør
Ole Kristian Rudland
90 94 96 98
ok@rudland.no

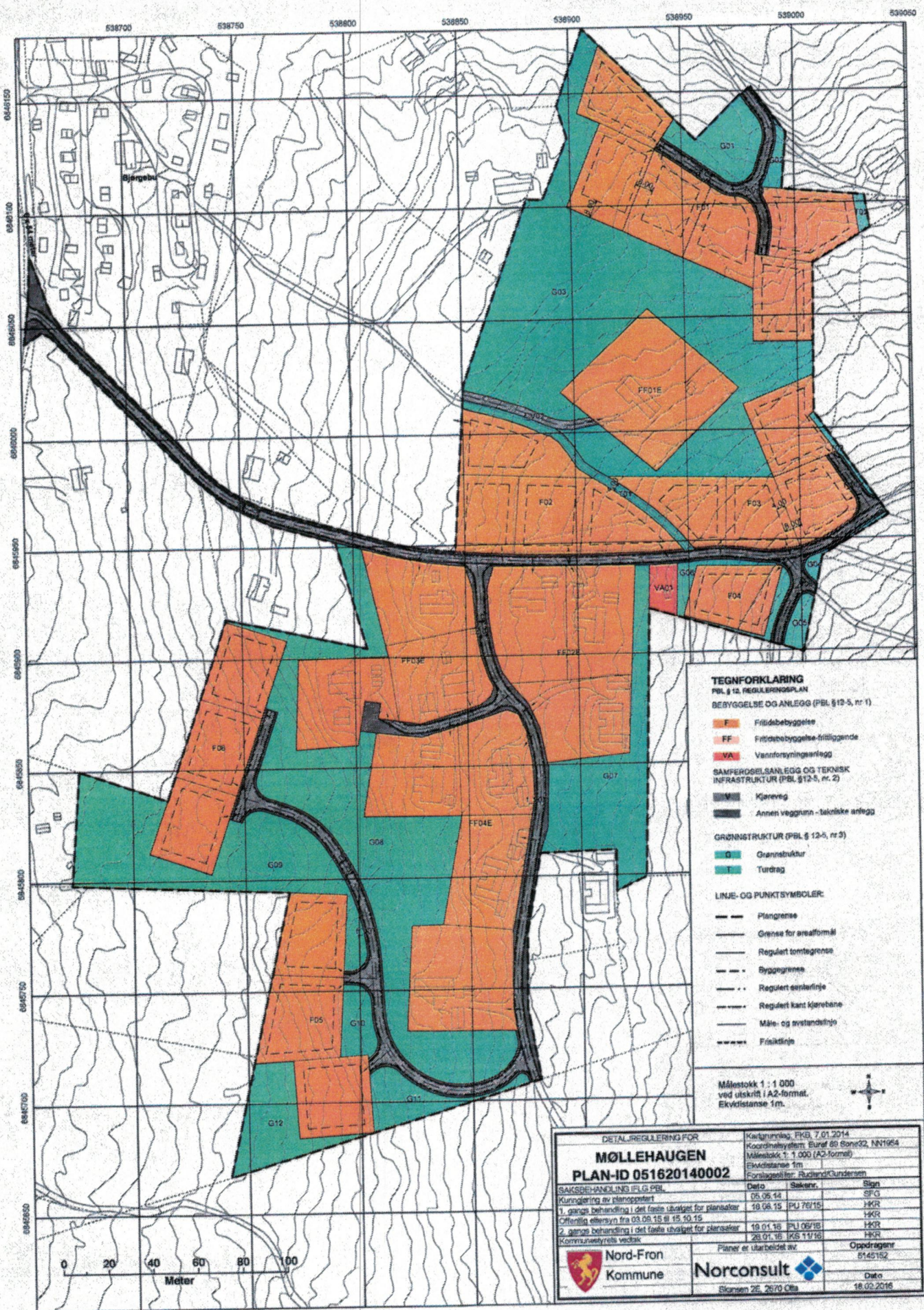
Møllehaugen Nord
Fridtjof Piene Gundersen
95 24 02 63
fridtjof@consilator.no

Nord-Fron kommune



Nord-Fron kommune





TEGNFORKLARING
 PBL § 12, REGULERINGSPLAN
 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)

- F Fritidsbebyggelse
- FF Fritidsbebyggelse-fritiliggende
- VA Vannforsyningsanlegg

SAMFERDSMELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 3)

- G Grønnstruktur
- T Turdrag

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER:

- Planegrense
- Grense for arealfornål
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Fikstlinje

Målestokk 1 : 1 000
 ved utskrift i A2-format.
 Ekvivalenstanse 1m.



DETAILREGULERING FOR		Kartgrunnlag: PGB 7.01.2014	
MØLLEHAUGEN		Koordinatavvikling: Surf 02, Sone02, NN1954	
PLAN-ID 051620140002		Målestokk: 1 : 1 000 (A2-format)	
SAKSBEHANDLING I LG PBL		Ekvivalenstanse 1m	
Kunngjøring av planprogram	Dato	Sakernr.	Sign.
1. gangs behandling i det færdige utvalget for planseter	05.06.14		SFG
Offisiell etterlysning fra 03.09.15 til 15.10.15	19.09.15	PLU 76/15	HKR
2. gangs behandling i det færdige utvalget for planseter	19.01.16	PLU 09/16	HKR
Kommunes styrets vedtak	28.01.16	KS 117/16	HKR
Planer er utarbeidet av		Oppdrageren	
Nord-Fron Kommune		Norconsult	
Eikansen 2E, 2670 Otta		Date	
		18.02.2016	

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 overstyrrer 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:

GJELDENE BESTEMMELSENE

- Samla bruksareal (BRA) pr tomt ikke skal overstige 180 m², der 30 m² 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 m² 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 m², der 30 m² 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 Avstjønnå) 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 ² (alt til bebyggelse).
Siltjønntlia	10%	
Kvamsfjellet	15%	180 m ² (150 m ² + 30 m ²) – felt H4 120 m ² .
Klevstadlykkja	10%	180 m ² (150 m ² + 30 m ²).
Møllehaugen	10%	180 m ² (150 m ² + 30 m ²).
Låvåshaugen nord og Stølane	10%	Tomt C17-21 og C24-29: 330 m ² (300 m ² + 30 m ²). Øvrige tomter: 230 m ² (200 m ² + 30 m ²).
Låvåshaugen sør	10%	Tomt 1-38, 44-66 og 68-75: 220 m ² (200 m ² + 20 m ²). Tomt 39-43 + 67: 320 m ² (300 m ² + 20 m ²). Tomt 76-88: 170 m ² (150 m ² + 20 m ²).

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 m² BRA til 150 m² BRA, mens tomtene i begge de to planene i Låvåshaugen reduseres betraktelig (med unntak av tomtene 76-88 i Låvåshaugen sør). Ut fra et villreinerspektiv er det fornuftig å innføre en begrensning 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 m² til 300 m² inngjerdet areal, sett en markant nedgang i ulovlig gjerdning, 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 tomten 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 opparbeidete uteplasser mot beitedyr. Ut fra en planfaglig vurdering, vil en økning av arealet med ytterligere 200 – 300 m² 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 m² 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 takteking. 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 takteking, kanskje særlig vinterstid da dette blir ekstra synlig. Uten slik takteking vil takene i all hovedsak være dekket av snø på vinteren, mens takteking 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 luftstrekk. Sett fra et planfaglig ståsted vil derfor fordelene med å tillate reflekterende takteking 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 m² 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 m² 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 m².

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



Nord-Fron kommune

Vedtatt av kommunestyret 29.01.2016, KOM-sak 011/16

ER ENDRRET! SE FOREGÅENDE
SKRIV

Planbestemmelser for Møllehaugen, Nord-Fron kommune

Plan-id 051620140002

Kommunestyrets vedtak for
gjeldende plan 22.06.2000

Revidert 09.06.2009

Kunngjort oppstart av planarbeid: 05.05.2014

Kommunestyrets vedtak: 29.01.2016,
sak 011/16

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelsene for de områdene som på plankartet er avgrenset med plangrense.

Planområdet er regulert som detaljregulering i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3.

Det regulerte området er vist med plangrense på kart, datert 04.02.2015 med en målestokk på 1: 1.000 ved utskrift i A2-format.

Planen erstatter deler av reguleringsplan for Klevstadlykkja, plan-id 051620000004.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, NR 1)

- Fritidsbebyggelse (sosi 1120)
- Frittliggende fritidsbebyggelse (sosi 1121)
- Vannforsyningsanlegg (sosi 1541)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, NR 2)

- Kjøreveg (sosi 2011)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (sosi 2018)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, NR 3)

- Grønnstruktur (sosi 3001)
- Turdrag (sosi 3030)

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk av arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

GENERELLE BESTEMMELSER

Planen regulerer fritidsbebyggelse med tilhørende adkomstveg samt grønnstruktur.

- a) Byggegrenser:
 - o Byggegrense mot Fv419 er 15 meter fra vegens midtlinje.
 - o Byggegrensen går fram av plankartet for nye tomter.
 - o Byggegrensen/nabogrense for eksisterende tomter går fram av Pbl § 29 -4.
- b) Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1: 500 som blant annet viser plassering og høyde på hytte og uthus, samt høyde på grunnmur. Eventuelt gjerde, forstøtningsmur og lignende skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal i tillegg utarbeides tverrprofil av tomten som viser skjærings- og fyllingshøyder. Avkjørsel til den enkelte tomt skal vises på situasjonsplan.
- c) Det skal ikke settes opp gateløys i planområdet.
- d) Byggeområder FF01E, F01, F02 og F03 regnes til felt A. De resterende byggeområder regnes som felt B.

FRITIDSBEBYGGELSE

- a) Utnyttingsgrad: Prosent bruksareal per tomt kan være inntil 10 %. Ikke overbygd parkeringsareal regnes ikke med i % BRA. Bruksarealet per tomt skal ikke være over 180 m² (BRA), medregnet ikke overbygd parkeringsareal på 30 m². Maks bruksareal per hyttebygg skal være 120 m².
- b) Dersom det blir bygd flere bygninger skal disse plasseres i tunform og maks 8 meter fra hverandre. Garasje/carport kan plasseres nær tomtens adkomst, og er unntatt regelen om avstandskrav til øvrig bebyggelse.
- c) Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på hver tomt. Ikke overbygd parkeringsareal inngår i beregning av utnyttelsesgraden for den enkelte tomt med 30m².
- d) Av hensyn til beitedyr skal høyden fra bakkenivået og opp til hustaket være minst 1.20 meter. Åpninger under garasjedører, grunder eller liknende skal ikke være over 10 cm. Åpninger i grunnmur og åpninger under hytter og terrasser som står på pilarer, må sikres med stengsel. Åpninger skal ikke være over 10 cm.
- e) Bygg skal bare bygges med én etasje. Grunnmurshøyde skal ikke være over én meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde kan være maksimalt 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- f) For den nærmere utformingen av bebyggelsen gjelder følgende:
Bygging av fritidsboliger, uthus og anneks skal tilpasses en tradisjonell byggestil med hensyn til takform (saltak), takvinkel (22-32 grader) og materialbruk (matte og mørke farger, taktekking i torv, tre eller stein). Bygg skal bare bygges med en etasje. Gesimshøyden skal være maksimalt 4,0 meter og mønehøyde skal ikke være over 6,0 m

over gjennomsnittlig planert terreng. Hyttene skal ha møneretning som er tilpasset terrenget, og skal som hovedregel ha møneretning som følger høydekotene.

- g) Det er ikke tillatt å sette opp portaler, flaggstenger eller liknende.
- h) For de hyttene som vil ha innlagt vann er det krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg dersom dette er ført fram. Utedo og biologisk do blir godkjent som privettøsning.
- i) Terrasse er alle former for platting med rekkverk som er naturlig å koble til en bygning på tomta (veranda, balkong). Alle terrasser skal behandles av kommunen i form av søknad/melding.
- j) Terrassen skal være vesentlig mindre i areal og volum enn hytta, skal tilpasses hytta sin byggestil og skal fremstå som en naturlig tilkoblet løsning til hytta eller evt. andre bygninger på eiendommen.
- k) Terrassen kan maksimalt utgjøre halve arealet av hovedhytta, men skal ikke være over 30 m². Videre skal den ikke ha mer enn tre meter fra langveggen, og skal ikke få rundt mer enn halve bygningen sin omkrets. Fundamentene må ikke på noen plass være høyere enn 1.0 meter. Høyda på rekkverket skal være mellom 0.5 og 1.1 meter målt innvendig, være solid og i tråd med løsninger i teknisk forskrift. Dersom det på hytteeiendommen er gjerde, skal material og fargebruk på terrassen harmoneres med dette.
- l) Det vises til Byggeteknisk forskrift (TEK10, § 13-5 Radon) for krav til forebyggende radontiltak og grenseverdier.

Gjerdebestemmelser

- a) Maks arealgrense for inngjerda areal blir sett til 300 m² pr tomt, ekskl. bebygd areal.
Det er kun lov å føre 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 slikt vedlikeholdt at det ikke er farlig for folk eller husdyr. Gjerdet skal samtidig være minimum 1,10 meter høyt, og så sterkt og tett at det holder husdyr ute. Det er ikke lov med elektrisk gjerde.
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 om oppføringen.
Kommunen varsler aktuelle beitelag i området når varsel er mottatt, med kopi til hytteeier/tiltakshaver.
I særlige tilfeller der særlige forhold, eller omsynet til beite, miljø eller allmenn ferdsel tilsier, kan kommunen fravike de generelle retningslinjene i kommuneplaner. Dersom kommunen innen tre uker etter å ha mottatt melding om tiltaket ikke har gitt tilbakemelding, kan gjerdet settes opp.
- b) Dersom kommunen senere kommer til at gjerdet ikke er satt opp i samsvar med reglene over, eller at gjerdet ikke er forsvarlig vedlikeholdt, kan kommunen kreve at gjerdet blir utbedret eller fjernet.

VANNFORSYNINGSANLEGG

- a) VA01 er regulert til vannforsyningsanlegg.
- b) Innenfor området kan det anlegges nødvendige bygninger, inngjerding eller andre tiltak for å sikre god nok vannforsyning i området. Bygninger og anlegg skal inngjerdes i samsvar med gjerdebestemmelsene.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

KJØREVEG

- a) Området f_V01 til f_V08 er regulert til felles kjøreveg.
- b) Kjørevegene er regulert til 4,0 meters bredde og kjørebanebredde på 3,0 meter.

- c) Samferdselsanleggene skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til relevante håndbøker fra Statens Vegvesen.
- d) Avkjøring fra fv. 419 skal utbedres og godkjennes av Statens vegvesen før området blir utbygd.
- e) Adkomst til hver enkelt tomt er vist i plankartet. Disse kan justeres ved bygging dersom det er hensiktsmessig.

ANNEN VEGGRUNN

- a) Arealene til annen teknisk veggrunn kan brukes til etablering av adkomst til tomtene samt fremføring av tekniske anlegg.
- b) Arealene skal så langt det er mulig tilsås etter ferdigstilling av veg.

FRISIKTLINJE

- a) Innenfor frisiktlinjen ved vegkryss tillates det ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 50 cm over veibanen.

GRØNNSTRUKTUR

GRØNNSTRUKTUR

- a) Områdene G 01 til G 12 er regulert til grønnstruktur.
- b) Det er ikke tillatt å bruke disse områdene som oppstillings- eller lagerplass.
- c) Området skal tjene som grøntareal og i tillegg nyttes til lek og felles friluftsområde for hyttene i området. Hogst og avskoging i disse områdene tillates ikke uten samtykke fra grunneier og planmyndigheten i Nord-Fron kommune. Hogst av syke og døde trær er tillatt.
- d) Tekniske anlegg og fremføring til disse kan legges i grønnstrukturområder.

TURDRAG

- a) Områdene T01, T02 og T03 er regulert til turdrag.
- b) Områdene skal kunne brukes som tursti/skiløype, og kan opparbeides deretter.
- c) Det er ikke tillatt å bruke disse områdene som oppstillings- eller lagerplass. Ved hogst skal traseen ryddes for hogstavfall.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 6 gis følgende bestemmelser vedr verneverdier:

KULTURMINNER

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Oppland Fylkeskommunes kulturvernavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

