

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 67/16. Endra av kommunestyret 22.06.2020, sak 062/20. Delegert
MLA-endring 28.05.2024, saknr 149/24)

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 Reguleringsføresmål

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 – Høgspenline
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 avkøyering

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 bebygd areal pr tomt kan vera inntil 15% (BYA=15%). Bruksarealet pr. bygning skal ikkje vera over 150 m² (BRA=150 m²). 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 m² (BRA=150 m²). 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 m² (BRA=150 m²). 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 m² (BRA=150 m²). Der terrenget tillet det, kan det byggjast fleire bygg samla på den same tomte 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 tilleggast 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, utleigehytter, 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 m² (BRA=150 m²). 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, utleigehytter 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 m² (BRA=150 m²). Der terrenget tillet det kan det byggjast fleire bygg samla der bygga blir plasserte i tunform.

2.1.5c Område R5c (Vetl-Årvillingen, utleigehytter 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 m² (BRA=150 m²). 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 m² (BRA=300 m²). 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 m² (BRA=150 m²). 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 (Langtjønna 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 m² (BRA=150 m²). 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 m² (BRA=150 m²).

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, koplust 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:

Eigedomen kan bebyggjes inntil 210 m² BYA medrekna ikkje overbygd parkeringsareal på 30 m². Bruksarealet skal ikkje vera større enn 150 m² BRA.

Utbygginga kan skje ved at det blir ført opp ei hytte og to mindre bygningar. Bygningane skal i det siste tilfelle plasserast i tunform med maksimalt 8 meter mellom bygga. Heile bruksarealet kan brukast på hovudhytta. Garasje eller carport er unntake denne regelen, som kan bli plassert inntil felles tilkomst. Kor mange hus som kan byggjast, skal avklarast gjennom behandling av situasjonsplanen i samband med byggjesøknaden. Bygningane skal ha hovudmøneretning som følgjer høgdekotene. Det er ikkje tillatt med oppstugu eller ark.

Eventuelt anneks skal fungere som eit utvida opphaldsrom i tilknytning til hovedhytta, men skal ikkje innredes med kjøkken eller andre rom som gjer annekset til ein sjølvstendig enhet.

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.

Unntak frå denne bestemmelsen er taktekkingsmaterialar knytt til fornybar energi som f.eks solceller, forutsatt at ikkje ein større reflekterande flate verkar forstyrrande på villrein innafor vernesona. Positiv uttale frå Villreinnemnda skal føreligge før solcelletak vert lagt.

Maksimal mønehøgde kan vera 5,3 m og maksimal gesimshøgde kan vera 3,6 m. Anneks og uthus kan ha ein maksimal mønehøgde på 4 m og gesimshøgde på 3 m.

Gode estetiske løysningar er en forutsetnad og dette må dokumentast grundig i søknadsmaterialet. Store utfyllingar foran den enkelte hytte er ikkje akseptabelt. Høgde på skjæring/fylling skal ikkje overstige opprinneleg terreng med meir enn 1,5 m. Grunnmurshøyden skal målast i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget, og skal ikkje overstige 0.5 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.

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 garasjedørar, 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 vatn og/eller avløpsleidning i planområdet, skal alle som ønskjer å ha innlagt vatn eller avløp i planområdet knytte seg til det offentlege leidningsnettet, uavhengig av om eigedomen har vatn eller avløp frå før.

Unntak frå dette kravet gjeld kun dei som har separate avløpsanlegg godkjend etter 1.1.2007, og som kan dokumentere at anlegget fungerer tilfredsstillande og er i samsvar med gjeldande krav etter forureiningsloven med tilhøyrande forskrifter.

Dersom anlegget ikkje lenger fungerer, må eigedomen knytte seg til det offentlege leidningsnettet.

Sjå punkt 9.9 under fellesføresegner om utendørsbelysning.

Gjerde og flagstong:

Maks arealgrense for inngjerda areal blir sett til 300 m² 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 eigdommen 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 eigdommen. 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 gjerding 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 m² (BRA = 110 m²). På hver seter kan det bygges inntil 110m² 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 m² 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 høggre 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.

Avkøyringar 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 friskt 10 x 120 meter. I dei andre avkøyringane skal det vera friskt 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 skitrekk, 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 kombinerte 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 m² rundt vassforsyningsanlegga.

7.6 Sikringssone for vassforsyning

Årvillingen er teke i bruk som råvassskjelde 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 avlaupsnettet i området. Utbygging av avlaupsnettet 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 råvassskjelde.

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 Grønbyggane (Grønbyggvegen), 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 Grønbyggane. 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 høgspenlinjer, 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

Prosjektmaterialet 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.

9.9. Belysning

Utendørs belysning er tillatt for å sikre trygg tilkomst til eigedomen og hytta, og avgrensast til to utelyss på hovedhytta og eit utelys pr resterande bygg på eigedomen. Belysninga skal lyse nedover. Det er ikkje tillatt med lys som blender eller lyser utover. Det er ikkje tillatt med belysning av veg eller parkeringsplass.