

# **KOMMUNEDELPLAN**

## **ULA-DOVRE GRENSE**

### **Planbestemmelser**

Behandlet i formannskapet 08.12.09

**SEL KOMMUNE**

Vedtatt av Sel kommunestyre xx.xx.xx

# KOMMUNEDELPLAN ULA-DOVRE GRENSE

## Planbestemmelser

### GENERELT

Kommunedelplan Ula- Dovre grense har følgende dokument:

- Plankart for Ula- Dovre grense
- Disse planbestemmelsene
- Konsekvensutredning

All arealbruk innen planområdet forutsettes å skje i samsvar med planen slik den framgår av plankart vedtatt (dato vedtatt).

Kommunedelplan for Ula- Dovre grense inngår som en del av kommuneplanen og er bindende for arealbruken innen området. Rettslig bindende vedtekter, med hjemmel i plan- og bygningsloven, har en ramme rundt teksten. Teksten ellers er retningslinjer.

#### *Kulturminner*

Tiltak i strid med intensjonen i båndleggingen er forbudt, jf. § 20-4, første ledd, pkt 4. Aktuell vernemyndighet skal gi sitt samtykke før tiltak kan settes i verk.

Alle kjente kulturminner fra før 1537 og eldre er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven §§ 4,6 og 8. Automatisk fredet er også de til enhver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537- 1649. Alle tiltak som vil berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

I planområdet kan det være kulturminner som ikke er kjent eller avmerket på kart. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminner og deres sikringssoner på 5 meter, jf, lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Opplands fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelle vilkårene for dette.

#### *Områder vernet etter naturvernloven*

Alle tiltak som vil berøre områdene som er vernet etter naturvernloven skal legges fram for Fylkesmannen i Oppland for godkjenning.

Rondane ble vernet som landets første nasjonalpark i 1962 og utvidet i 2003. Rondane nasjonalpark er vernet med hjemmel i ”Lov om naturvern av 19.06.1970 nr. 63”:

### 1. BYGGEOMRÅDER GENERELT

PBL §20-4, 2. ledd, punktene a og b.

- |  |
|--|
| <p>a. For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL §§ 81 og 93 bokstavene a), h), i) og j) samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.</p> |
|--|

- b. Bygninger skal plasseres i best mulig tilpasning til terrenget og med møneretning langs høydekoter.
- c. All bebyggelse bør tilpasses lokal byggeskikk både i form og farge. Tilpasning til kulturlandskap, naturmiljø og estetiske verdier skal tillegges betydelig vekt ved all utbygging og anleggsdrift.
- d. Bygninger skal ha saltak med takvinkel 23-30 grader takutstikk og en utforming, farge og materialvalg som er tilpasset den tradisjonelle og stedegne bebyggelsen.
- e. Innen planområdet skal all bebyggelse gis god landskapstilpasning og det legges særlig vekt på at ny bebyggelse/anlegg ikke utformes og plasseres slik at de bryter opp og skjemmer landskapet og eksisterende bygningsmiljø.
- f. For at utbygging skal redusere verdien av natur- og kulturlandskapet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner tas spesielle hensyn til utforming og innpassing av ny bebyggelse.
- g. Tekniske anlegg som veier, kraftledninger og massetak m.v skal underordnes og tilpasses landskapet. All nylegging av kraftledninger skal skje i jordkabel. Der det er mulig bør eksisterende luftstrukket kabel legges i jord.
- h. Risiko- og sårbarhetsanalyser kan kreves før nye områder tas i bruk.

### **1.1 Byggeforbud langs vassdrag PBL § 20-4, 2.ledd bokstav f.**

Langs vann og vassdrag skal et område på 50m, målt horisontalt fra middels flomvasstand, holdes fri for ytterligere bebyggelse med mindre bebyggelse inngår i godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Dette gjelder bygg og anlegg som kommer inn under PBL § 81, 85 og 93.

Byggeforbud rammer ikke tiltak som er nødvendig for utøvelsen av tradisjonell primærnæring. I dette 50m-beltet bør det heller ikke settes opp stengsler som er til utilbørlig ulempe for fri ferdsel eller allmennhetens adgang til vassdrag.

### **1.2 Fritidsbebyggelse PBL 20-4, 2. ledd bokstav a og b.**

- a. Fradeling av tomter til fritidsbebyggelse kan bare skje i samsvar med godkjent reguleringsplan, eller i områder som er avsatt til slik bebyggelse.
- b. Unntatt fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan er bebyggelse av enkelttomter og inntil tre tomter i samme område som fremgår av kommunedelplanen. Hyttetomter som er flyttet fra sør-vestlige deler av reguleringsplan for Vardamorkje forutsettes utbygd direkte med hjemmel i kommunedelplanen.
- c. Eksisterende hyttetomter tillates ikke delt uten at slik deling inngår i godkjent reguleringsplan.

- d. Høyde på fyllinger skal ikke overstige opprinnelig terreng med mer enn 1,0m. Høyde på grunnmur over planert terreng skal ikke overstige 1,0m. Gesimshøyde skal være maksimalt 2,8m målt fra topp grunnmur. Maksimal mønehøyde settes 5,4m også målt fra topp grunnmur.
- e. Fritidsbebyggelse kan bare oppføres i en etasje, og skal ha tradisjonell utforming, med saltak: takvinkel 23-30 grader, 26,5 anbefales, og med matte og naturvennelige farger. Fritidsbebyggelse kan ikke oppføres nærmere 20 meter fra kjørevei eller gangsti/løype som er åpen for allmenn ferdsel.
- f. Det kan tillates inntil 3 bygninger pr. tomt, hytte, anneks og uthus. Anneks skal være underordnet hytta og maks 30m<sup>2</sup> BRA. Maksimalavstand mellom bygningene er 8 m. På fritidsboliger kan det bygges terrasser/platninger, men arealet av disse skal maksimalt utgjøre 30 % av bruksareal på bygget.
- g. Arealstørrelse for fritidsbebyggelse fastsettes som følger:
- o Reguleringsplan for *Høvringen sentrum- differensiert utnyttelsesgrad* skal fortsatt gjelde med hensyn til utnyttelsesgrad.
  - o I område ved Grønlibekken kan eiendom tillates utbygd med inntil 100m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Enkeltbygg kan ikke overstige 80m<sup>2</sup>. (Avmerket på plankartet).
  - o I uregulerte områder og innenfor øvrige reguleringsplaner kan eiendom tillates utbygd med inntil 120m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Enkeltbygg kan ikke overstige 100m<sup>2</sup> (BRA).
- Tillatt bruksareal er eksklusive areal for biloppstillingsplasser.
- h. Inngjerding av fritidseiendommer (hytter) er ikke tillatt. Inngjerding av et mindre nærområde i tilknytning til bebyggelsen kan tillates av det faste utvalget for plansaker, når hensynet mot beitedyr eller spesielle forhold tilsier det og de beiteberettigede har gitt sin tillatelse.
- i. For framtidig fritidsbebyggelse H1, H3 og H4 fastsettes utbyggingsrammen slik:
- H1: 3 nye tomter
  - H3: 3 nye tomter
  - H4: 6 nye tomter

Der ikke annet er angitt er det lagt til rette for enkelttomter.

### 1.3 Ervervsbebyggelse PBL 20-4, 2. ledd bokstav a.

Ervervsbebyggelse i nye områder tillates ikke uten at slik bebyggelse inngår i godkjent detaljplan/reguleringsplan.

Det skal legges til rette for at eksisterende ervervsområder skal kunne fortsette og kunne videreutvikle den nåværende virksomheten. Dersom videreutvikling av eksisterende

virksomhet innbefatter vesentlig bruksendring av området, må egen reguleringsplan utarbeides og godkjennes.

#### **1.4 Utleievirksomhet PBL 20-4, 2.ledd**

- a. For område U1, U2 og U3 skal det oppføres fritidshus for utleie. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bebyggelse.  
Området betraktes som en driftsenhet og kan ikke deles opp.
- b. Bestemmelsene for fritidsbebyggelse, jf pkt 1.2, skal legges til grunn, med unntak av pkt 1.2 f. Reguleringsplan for Høvringen- differensiert utnyttelsesgrad gjelder med hensyn til tillatt bruksareal. Utnyttelsesgraden gjelder pr. utleiehytte med evt. uthus.
- c. Utbyggingsområdet U1 kan bygges ut med inntil 2 utleiehytter.  
Utbyggingsområdet U2 kan bygges ut med inntil 3 utleiehytter.  
Utbyggingsområdet U3 kan bygges ut med inntil 2 utleiehytter.

## **2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE**

PBL §20-4, 2. ledd

Innen områder som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder, tillates bare bygging i tilknytning til stedbunden næring. I utgangspunktet er arbeid og tiltak som nevnt i Pbl §§ 81, 84 og 93 bokstav a), h), og j) samt fradeling til slike formål, forbudt.

LNF- områdene deles inn i to kategorier:

LNF områder og LNF-F områder der friluftsliv er dominerende. Det bør ikke tillates tiltak som er til skade eller hinder for utøving av allment friluftsliv.

Eldre seterbebyggelse skal ivaretas, og endringer ut over vanlig vedlikehold på bebyggelse eldre enn 1900 skal sendes til Oppland fylkeskommune for uttalelse.

## **3. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES**

PBL §20-4, 1. ledd nr. 4

### **3.1 Kulturminne**

Planen båndlegger enkelte områder for sikring av fornminer.

I området markert K1-5 er det registrert kullgroper og jernvinningsanlegg fra middelalderen og i K6 ligger Reiret en Milorghytte etter 2. verdenskrig som er fredet etter lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8.

### 3.2 Vern etter naturvernloven

I planområdet finnes enkelte områder som er vernet etter naturvernloven. En del av arealet som omfattes av kommunedelplanen inngår i nasjonalpark for Rondane.

### 3.3 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag

Det er et område i planområdet som er avmerket som drikkevannskilde. Nærmere bestemmelser finnes i reguleringsplan for Vardamorkje.

I to vassdrag ønskes det ikke at det bygges ut mikrokraftverk. Dette er Høvringsåa med tilhørende sidebekker og Vesle Ula/Ula der dette er avmerket på plankart.

## 4. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

PBL §20-4, 1. ledd nr. 6

All bygging av veg, herunder privat veg, skogsveg/jordbruksveg m.v. skal søkes om til kommunen.

Vurderinger av tillatelse til avkjørsler fra offentlig veg skal skje ut fra ”Rammeplan for avkjørsler i Sel”, som angir holdning til nye eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler. For fylkesveg 437 er vegen vurdert til *Mindre streng holdning til avkjørsler (Holdningsklasse C)*.

Planen viser kjøreveger, sommer- og vinterløyper. Turløypene er markert på plankartet med streksymboler. En korridor på 10 meter skal legges til grunn for stiene/løypene. Det er vist parkeringsplasser i planområdet. Disse betjener primært dagsutfart og parkering for hytter vinterstid. I tillegg er det parkeringsplasser i vedtatte reguleringsplaner.

Kvea på eiendom 243/2 (inntil vegen til Kampen) og 276/3 (på Høvringen) kan brukes som parkering om vinteren.

Vegene i Vardamorkje skal ikke vinterbrøytes, det samme forutsettes for Skardsetervegen fra Putten. Enkelte vinterløyper går langs atkomstveger. Disse atkomstvegene skal ikke vinterbrøytes.

Dersom evt. retningslinjer om forbud mot eller restriksjoner på brøyting ikke følges opp i reguleringsforslag, kan reguleringsplanen nektes vedtatt med hjemmel i Pbl. § 30.

I forbindelse med utarbeiding av nye reguleringsplaner/endring av gamle, må det vurderes om brøyting på noen måte kan få negative konsekvenser for løypenett, friluftsliv, ferdsel inn i villreinens leveområde eller liknende. Det kan evt. settes bestemmelser med forbud mot eller restriksjoner på brøyting. En kan også regulere til kombinert formål, privat veg om sommeren/skiløype om vinteren.

## RETTSVIRKNING I FORHOLD TIL GJELDENE PLANER

Forholdet til gjeldende reguleringsplaner (PBL § 20-6, tredje ledd).

Kommunedelplanen sin rettsvirkning gjelder hele planområdet. Kommunedelplanen gjelder foran eldre, vedtatte/stadfestede reguleringsplaner der det er avvik mellom arealbruken og bestemmelser på kommuneplankartet og reguleringsplanene (jf. Pbl § 20-6).

For eksisterende reguleringsplaner gjelder denne kommunedelplanens bestemmelser om tillatt bruksareal 120m<sup>2</sup> pr tomt og 100m<sup>2</sup> pr enkeltbygg, dersom reguleringsplanen har en lavere utnyttelse. Tillatt bruksareal i "Reguleringsplan for Høvringen sentrum- differensiert utnyttelsesgrad" skal fortsatt gjelde i sin helhet. Reguleringsplaner som vedtas etter at kommunedelplanen er vedtatt, vil gjelde foran kommunedelplanen.

### Følgende godkjente reguleringsplaner innen planområdet skal fortsatt gjelde:

<i>Navn på plan</i>	<i>Vedtaksdato</i>
o Grønlibekken	09.11.81
o Østre Roa	18.12.00
o Vardamorkje	22.06.98
o Endring av Vardamorkje	26.05.08
o Barnål	30.06.92
o Lauvhaugane	10.10.94
o Høvringen sentrum	07.03.88
o Høvringen sentrum, differensiert utnyttelsesgrad	07.04.03
o Kampstulen	20.04.87
o Midre Havn	16.03.84
o Skardsetrene	25.03.85
o Søre Skardseter	25.06.03
o Ulsvold	31.01.05

Planer som ikke er nevnt eller eldre disposisjonsplaner er erstattet av planbestemmelsene i kommunedelplanen.

Reguleringsplanene som vist i kommunedelplanen viser i hovedsak bare byggeområdene og vegene, og ikke annen detaljert arealbruk.