



**Sel kommune**

# **Planbestemmelser**

**Detaljregulering for  
Sameie-teigen hytteområde, gbnr 328/1  
Sel kommune**

**Plan-id 34370104**

<b>Kunngjort oppstart av planarbeid</b>	<b>14.04.2023</b>
<b>Kommunestyrets vedtak</b>	<b>xx.xx.2023</b>

## I

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene 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 04.07.24 med en målestokk på 1: 1000 ved utskrift i A2 format.

## II

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

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

- Frittliggende fritidsbebyggelse (sosi 1121)

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

- Kjøreveg (sosi 2011)
- Annen veggrunn – grøntareal (sosi 2019)

### **GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, NR 3)**

- Vegetasjonsskjerm (sosi 3060)

### **LANDBRUK-, NATUR OG FRILUFTSLIV SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, NR 5)**

- Landbruks-, natur- og friluftslivformål samt reindrift (sosi 5100)

## III

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er områdene regulert til følgende hensynssoner:*

### **SIKRINGSSONE**

- Frisikt (sosi 140)

### **FARESONE**

- Flomsone (sosi 320)

### **BESTEMMELSESSONE**

- Vilkår for bruk av arealer bygninger og anlegg (#)

## 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, skiløpetrase og grønnstruktur.

- a) Byggegrenser:
  - Byggegrense mot Ulvangsvegen er 12,5 meter.
  - Bebyggelse må oppføres innenfor de byggegrenser som angitt på plankartet. Byggegrense mot naboeiendom går fram av Pbl § 29 -4. Byggegrenser mot naboeiendom, jf. pbl. § 29-4 kan fravikes dersom naboen samtykker og endringen ellers er i tråd med byggt teknisk forskrift.
- b) Eksisterende skog og vegetasjon på ubebygde deler av tomtene bevares i størst mulig grad. Alle inngrep i terrenget skal utføres så skånsomt som mulig.
- c) Området skal tilknyttes kommunalt ledningsnett for vann og avløp.
- d) Fritidsboligene skal tilknyttes i felles renovasjonspunkt på Mysusæter.
- e) Tekniske anlegg: ledninger/kabler for vann, kloakk, strøm, tv, telefon mv. skal legges i bakken. Framføring skal helst skje langs veger, eller VA-traseer.
- f) Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1: 500 som blant annet viser plassering og høyde på bebyggelsen, samt høyde på grunnmur. Eventuelt skjermingsvegger, forstøtningsmur og lignende skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal i tillegg utarbeides tverrprofil av tomten som viser skjærings- og fyllingshøyder.
- g) En viser til den til enhver tid gjeldende Byggt teknisk forskrift (TEK 17, § 13-5 *Radon*) for krav til forebyggende radontiltak og grenseverdier.
- h) Nye bygg skal konstrueres slik at de tåler en snølast på tak på 6,5 kN/m<sup>2</sup> (NS 3491-3) eller krav etter nyere standard.
- i) Det tillates kun utebelysning som gir indirekte/skjermet lys rettet mot bakken. Dette for å unngå sjenerende lysvirkning mot omgivelsene. Det tillates ikke lanterner eller utelys som kun har til hensikt å lyse opp fasade. Frittstående utebelysning tillates ikke.
- j) Det tillates en boenhet pr tomt.
- k) Seksjonering er ikke tillatt.
- l) Solcellepaneler tillates. Bestemmelsen under Frittliggende fritidsbebyggelse, bokstav g) skal ikke være til hinder for at solcellepaneler kan etableres på takflater.
- m) Flaggstang tillates ikke.

## **FRITTLIGGENDE FRITIDSBEBYGGELSE, FBF**

- a) Områdene FBF1 – FBF3 reguleres til frittliggende fritidsbebyggelse.
- b) Den samlede bebyggelsen på hver hyttetomt må ikke overstige 120 m<sup>2</sup> tillatt bruksareal (BRA). Enkeltbygg skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup> BRA. Anneks skal være underordnet hytta og ha en størrelse på maks 30 m<sup>2</sup> BRA.
- c) Hver hyttetomt kan bebygges med inntil tre bygninger. Bebyggelsen kan bare oppføres i en etasje. Bebyggelsen skal plasseres i tunform og så nær hverandre (maks avstand under 8 meter) at de ikke kan danne egne tomteenheter og fradeles.
- d) Terrassen/plattinger og verandaer skal være vesentlig mindre i areal og volum enn hytta, og skal tilpasses hyttas byggestil og fargevalg og fremstå som en naturlig tilkoblet konstruksjon til hytta eller evt. andre sekundære bygninger på eiendommen. Terrassen kan maksimalt være 15 % av bruksarealet på bygget.
- e) Det skal opparbeides parkeringsplasser på hver tomt med plass til minst 2 biler.
- f) Terrenginngrep på tomta skal begrenses. Høyde på fylling skal ikke overstige opprinnelig terreng mer enn 1,0 m. Grunnmurhøyden skal måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget, og dette skal ikke overstige 1,0 m. Dette gjelder også pilarer til terrasser.
- g) Mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m målt fra topp grunnmur. Takvinkelen skal være mellom 23 og 30 grader. All bebyggelse skal ha saltak. Taktekkingen skal utføres i et ikke-reflekterende materiale. Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer og mørke farger som har samhengighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Møneretningen skal følge terrengkotene.

## **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- a) Samferdselsanleggene skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til Håndbok N100 Veg og gateutforming fra Statens Vegvesen.
- b) Omdisponering av formålene kjøreveg og annen veggrunn vil kunne tillates som følge av detaljprosjektering.
- c) I alle samferdselsområder er det tillatt å legge og vedlikeholde nødvendige tekniske anlegg.
- d) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av anlegg for kjøreveg skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og -fyllinger skal såes til med stedegen vegetasjon.

## **KJØREVEG, KV**

- a) Område KV1 til KV6 er regulert til kjøreveger.
- b) KV1, Ulvangsveien, og KV2 er regulert med reguleringsbredde på 4,0 meter.
- c) Kjøreveg skal opparbeides med stikkrenner og grøfter som er dimensjonert i henhold til den enhver tid gjeldende Byggetekniske forskrift for 200-års flom + klimapåslag.

## **ANNEN VEGGRUNN; AVG**

- a) Områdene skal nyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta vegens funksjon. Områdene skal gi tilstrekkelig areal til snølagring på vinteren.
- b) Det kan etableres adkomst til den enkelte tomt over annen veggrunn.

## **GRØNNSTRUKTUR**

### **VEGETASJONSSKJERM, VS**

- a) Områdene VS1 og VS2 er regulert vegetasjonsskjerm.
- b) Det er ikke tillatt å bruke disse områdene som oppstillings- eller lagerplass. Tekniske anlegg kan legges gjennom områdene.
- c) Områdene skal framstå vegetasjonsskjerm og skal ikke avskoges. Skjøtsel som ryddig av døde trær/busker/kratt og forsiktig tynning er tillatt.
- d) Arealene skal fungere som skjermingsbelter/-områder mot vassdrag.

### **LANDBRUK-, NATUR OG FRILUFTSLIVFORMÅL SAMT REINDRIFT, LNFR**

- a) Arealene kan nyttes til jord- og skogbruk – dvs. gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – samt til natur- og friluftsliv.
- b) Bygge- og anleggstiltak som ikke er knyttet til landbruksnæringa eller som ikke har formål å legge til rette for natur- og friluftsliv, er ikke tillatt. Nødvendig infrastruktur som VA kan føres fram gjennom områdene.
- c) Områdene skal så langt det er mulig opprettholde sitt preg som beite- og skogsområde.
- d) Arealene ligger over vernskoggrensen. Det minnes om at Skogloven og «Bestemmelser om vernskogforvaltning i Oppland» gjelder (1994). All hogst i vernskog er meldepliktig med unntak av ved til husbehov.

## V

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser til hensynssoner innenfor planområdet:*

### **SIKRINGSSONE – FRISIKT H140**

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

### **FARESONE- FLOMSONE H320**

- a) Det er avsatt faresone for flom som vist i plankart. Flomsonen er lik aktsomhetskart for flom fra NVE. Bebyggelse kan ikke oppføres innenfor flomsonen før området er tilstrekkelig sikret mot flom, jf. TEK17 § 7-2.

### **BESTEMMELSEOMRÅDE SKILØYPE #1**

- a) Innenfor bestemmelsesområde #1 på plankartet skal hensynet til skiløype vektlegges. Terrenningrep skal underordne seg naturlige terrengformer og plasseres og utføres på en slik måte at mest mulig av terreng og vegetasjon blir bevart urørt. Brøyting av atkomstveg må skje i samråd med løypelaget.

## VI

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

### **KULTURMINNER**

- a) 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 Innlandet Fylkeskommunes kulturvernavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

## VII

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 Nr. 10 gis følgende bestemmelser vedr vilkår og rekkefølge:*

### **VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **OPPARBEIDING AV VEG, VANN og AVLØP**

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal veg, vann- og avløpsløsning være opparbeidet i henhold til godkjente planer.

## HÅNDTERING AV OVERVANN

- a) Anlegg og tiltak for håndtering av avrenning og overvann skal skje i henhold til anbefalinger angitt i notatet Flom- og overvannsvurdering, 06.02.24. Overvannsvurderingene er sammenfattet i en overvannsplan HYD-002. Planen tar for seg nødvendige tiltak for avrenning og overvann i planområdet. Tiltak er gjengitt i planbestemmelsene under.
- b) Krysninger av flomveier skal anlegges med minimum 600 mm stikkrenne (ev. klopp/platebru) og lavbrekk.
- c) Veggrøfter internt på planområdet etableres med puk i grøft for å bremse avrenning og gi noe infiltrasjon, og de skal håndtere nedbør med klimajustert 200-års gjentaksintervall.
- d) Utbygging skal ikke øke avrenning fra området for nedbør med klimajustert 200-års gjentaksintervall. Det benyttes for eksempel grønne tak med 30-50 cm jorddybde og pukmagasin ved utløp eller bare pukmagasin for infiltrasjon og fordrøyning.
- e) Alle overflater på bakkenivå som skal nyetableres/endres skal være permeable.
- f) Vannbalansen må opprettholdes og dreneringsretning i Overvannsplan datert 06.02.24 (HYD-001) må følges.
- g) I utbyggingsperioden og etterpå skal flomveger renskes for rask, sedimenter el. dersom det er behov for det.
- h) Det skal utarbeides en drifts- og vedlikeholdsplan med rutiner for drift- og vedlikehold som følges opp.