



SEL
KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR FURUSJØVEGEN HYTTEFELT

PlanID:	3437 0100
Kunngjort oppstart:	15.10.20
Plankart datert:	26.01.22, sist revidert 15.04.24
Vedtatt av Sel kommunestyre:	28.10.24
Planbestemmelser datert:	18.05.22, revidert 28.10.24

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 26.01.22 med en målestokk på 1: 2500 ved utskrift i A3 format.

II

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

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

- Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF (sosi 1121)

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

- Kjøreveg, SKV (sosi 2011)
- Annen veggrunn – grøntareal, SVG (sosi 2019)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 3)

- Turdrag/sti/skiløype, GTD (sosi 3030)

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

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

III

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

FARESONE

- Flomfare, H320 (sosi 320)
- Høgspenningsanlegg, H370 (sosi 370)

ANGITT HENSYNSSONE

- Bevaring naturmiljø H560, (sosi 560)

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.

- a) Eksisterende skog og vegetasjon på ubebygde deler av tomtene bevares i størst mulig grad. Alle inngrep i terrenget skal utføres så skånsomt som mulig. Langs bekk skal det opprettholdes et minimum åtte (8) meter bredt naturlig vegetasjonsbelte.
- b) 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 tiltakets plassering samt skjærings- og fyllingshøyder.
- c) En viser til Byggteknisk forskrift for krav til forebyggende radontiltak og grenseverdier.
- d) Nye bygg skal konstrueres slik at de tåler en snølast på tak på 6,5 kN/m² (NS 1991) eller krav etter nyere standard.
- e) Byggegrense mot bekkedrag samsvarer med angitte faresone for flomfare. Bestemmelsen gjelder for konstruksjoner, men etablering av veg er tillatt dersom det etableres tilfredsstillende stikkrenner/platebru og vegggrøft.
- f) Tekniske anlegg: ledninger for vann, kloakk, strøm, tv, telefon mv. skal legges i bakken. Framføringa skal helst skje langs veger, eller VA-traseer.
- g) Fritidsboligene skal tilknyttes felles renovasjonspunkt på Mysusæter.
- h) Samferdselsanleggene skal opparbeides som vist på plankartet.
- i) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av anlegg for kjøreveg skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og -fyllinger skal såes til med stedegen vegetasjon.
- j) Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på natur og omgivelsene forebygges, og blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for tiltaket. Toppdekke med humus skal tas av og deponeres i ranker på maks 2 meters høyde slik at den naturlige frøbanken bevares. Toppdekket tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle skråninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til veg/manøvreringsareal eller biloppstillingsplass. Byggetomten skal ikke tilsås.
- k) Ved behov for å flytte jord skal Mattilsynet kontaktes.
- l) Universell utforming skal tilstrebes ved etablering av infrastruktur og ny bebyggelse.

FRITTLIGGENDE FRITIDSBEBYGGELSE, BFF

- a) Området BFF som omfatter tomtene 1-9 reguleres til frittliggende fritidsbebyggelse.
- b) Den samlede bebyggelsen på hver hyttetomt må ikke overstige 200 m² tillatt bruksareal (BRA). Enkeltbygg skal ikke overstige 120 m² BRA. Parkeringsareal inngår ikke i beregningsgrunnlaget.
- 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 (maksimalt 8 meter) at de ikke kan danne egne tomteenheter og fradeles.
- d) Anneks skal være underordnet hytta og ha en størrelse på maks 30 m² BRA.
- e) 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.
- f) Det skal opparbeides parkeringsplasser på hver tomt med plass til minst 2 biler.
- g) Terrenginngrep på tomta skal begrenses. Høyde på fylling skal ikke overstige opprinnelig terreng mer enn 1,0m. Grunnmurhøyden skal måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget, og dette skal ikke overstige 1,0 m. Dette gjelder også pilerer til terrasser.
- h) 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 og bør utføres som torvtak. Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer og mørke farger som har samhörighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Møneretningen skal følge terrengkotene.
- i) Lys på bygg skal ikke lyse mot himmelen eller blende naturmiljøet rundt. Frittstående utebelysning tillates ikke.
- j) Flaggstang tillates ikke.
- k) Plassering av bygg må ta hensyn til offentlig ledningsnett, private stikkledninger samt strømkabler. Dette skal dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak. Byggegrense til offentlig ledningsnett er 4 meter og 2 meter til private ledningsnett/stikkledninger.

KJØREVEG, SKV

- a) Område SKV1-3 er regulert til kjøreveg. Veggen er regulert med bredde på 4,0 meter.
- b) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av anlegg for kjøreveg skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og -fyllinger skal såes til eller behandles på annen tiltalende måte med stedegen vegetasjon.
- c) Kjøreveg skal opparbeides med stikkrenne/platebru og grøfter som er dimensjonert i henhold til den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) for 200 års flom + klimapåslag eller med lavbrekk, for at flomvann ikke skal gjøre skade på vegene eller komme på avveie.

ANNEN VEGGRUNN, SVG

- a) Områdene skal nyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta vegens funksjon. Dette er grunn som skal inngå som del av tilgrensende veganlegg. Dette omfatter nødvendig grøfteareal, stikkrenner, vegteknisk infrastruktur mm.
- b) Omdisponering mellom underformålene kjøreveg og annen veggrunn som følge av detaljprosjektering tillates.

TURDRAG/STI/SKILØYPE, GTD

Turdrag/sti/skiløype skal sikre bevegelsesmuligheter og fremkommelighet. Turdrag/sti/skiløype kan også fungere som grønne soner for infiltrasjon, fordrøyning og håndtering av overvann.

LANDBRUK-, NATUR OG FRILUFTSLIVFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR), L

- 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.
- c) Områdene skal så langt det er mulig opprettholde sitt preg som beite- og skogsområde.
- d) Tekniske anlegg herunder VA-anlegg med tilhørende tiltak og trafoer kan legges i LNFR-områdene. Plassering av VA-anlegg skal skje i overensstemmelse med VA-plan. Nye ledninger føres fram i jord.

V

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

FARESONE- flomfare, H320

- a) H320 er beregnede og avsatte flomsoner i tilknytning til bekk som vist på plankartet. Faresonen viser 200-års flom med 40% klimapåslag. Bebyggelse kan ikke oppføres innenfor flomsonen.

FARESONE- HØYSPENNINGSANLEGG, H370

- a) H370 er avsatt i tilknytning til høyspenningsanlegg. Sonen er avsatt med en bredde på 7,5 meter til hver side av høyspentledningen.
- b) Det er ikke tillatt å oppføre nye bygninger innenfor sonen.
- c) All aktivitet i linjebeltet som bygging, graving, fjellspregning, masseforflytning og liknende skal på forhånd være forelagt netteier til uttalelse.

- d) Byggeforsbudssoenen utgår dersom høyspentlinjen graves ned eller legges om. Området kan benyttes i tråd med underliggende reguleringsformål dersom høyspentlinja legges i kabel i bakken.

ANGITT HENSYNSSONE - BEVARING NATURMILJØ, H560

- a) Hensynssonene H560_1-2 viser områder der det er registrert naturverdier. Innenfor hensynssonene er det ikke tillat å sette i gang tiltak som kan ødelegge eller vesentlig redusere kvaliteten av naturverdier.

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:

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.

HÅNTERING AV OVERVANN

- a) Anlegg og tiltak for håndtering av avrenning og overvann skal skje i henhold til anbefalinger angitt i notatene Flomvurdering Mysusæter, 15.07.21 og Overvannsvurdering, 16.08.21. Planene tar for seg nødvendige tiltak for avrenning og overvann i planområdet. Tiltakene er gjengitt i planbestemmelsene under.
- b) Overvann innenfor planområdet skal håndteres etter Norsk Vann tre-trinnsstrategi. Avrenning fra mindre nedbør skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt gjennom infiltrasjon, fordamping, ved vegetasjon eller på annen måte slik at vannbalansen opprettholdes. Infiltrasjon/fordrøyning skal skje på egen grunn innenfor planområdene / det enkelte delfeltet.
- c) Overvann som kommer ovenfor planlagte fritidsbebyggelser, avskjæres og ledes rundt bebyggelsene til nærmeste bekkeløp.
- d) Det skal etableres avskjærende grøfter langs interne veger.
- e) Avrenning fra ekstrem nedbør med 200 års gjenntaksintervall skal sikres trygg avledning slik at det oppstår minimalt skade på bygg og infrastruktur ved flomveger. Naturlige åpne flomveger må ikke forandres i forbindelse med utbygging.
- f) Under alle innkjøringer/adkomster til tomter må det opprettholdes kapasitet i grøftene. I bratte partier etableres stikkrenner, kulvert eller støpt platebru over grøft.
- g) I utbyggingsperioden og etterpå skal flomveger renskes for rask, sedimenter el. dersom det er behov for det.
- h) Alle overflater på bakkenivå som skal nyetableres/endres skal være permeable.
- i) Det skal utarbeides en drifts- og vedlikeholdsplan med rutiner for drift- og vedlikehold som følges opp.