



## SAKSUTREDNING

Arkivreferanse: 2025/518-2

Saksbehandler:  
Kristin Rønn Gårderløkken

---

| Saksnummer | Møtedato   | Utvalg        |
|------------|------------|---------------|
| 2025/24    | 16.06.2025 | Kommunestyret |

### **Midlertidig forbud mot tiltak, plan- og bygningslovens § 13-1, for deler av Sel kommune Otta-området**

#### **Vedlegg**

- 1 Varsel om midlertidig forbud mot tiltak, plan- og bygningslovens § 13-1, for deler av Sel kommune
- 2 Kart som viser avgrensning av området

#### **Saksutredning**

##### **Bakgrunn**

Sel kommune v/Kommunedirektøren har sendt ut varsel om midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningslovens § 13-1.

Det pågår et stort og omfattende arbeid knyttet til flomsikring av Otta sentrum, der målet er å få en helhetlig sikring av Otta sentrum. NVE bruker store ressurser på et omfattende arbeid med prosjektering av flomsikringen. Tilsvarende bruker Sel kommune tid og penger i utarbeidelse av reguleringsplan, ved utredning av overvann i tilknytning til flomsikringsprosjektet, og i å bistå NVE.

For at ikke forutsetningene for reguleringsplanen (og prosjekteringen) skal endres mens arbeidet pågår, vurderer kommunedirektøren at det er nødvendig å fatte et vedtak om midlertidig forbud mot tiltak i deler av Otta-sentrum. Administrasjonen sendte den 22.05.2025 ut varsel om å midlertidig forbud mot tiltak for deler av Otta-sentrum, med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 13-1. Varselet, med tilhørende kart, ligger vedlagt.

Varselet ble sendt til alle grunneiere innenfor området med 3 ukers frist til uttale. Frist for uttalelse er 12.06.2025. Kommunestyret vil få innspillene lagt fram i kommunestyremøte 16.06.2025.

## **Plan- og bygningsloven § 13-1. Midlertidig forbud mot tiltak**

*"Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.*

*Dersom en søknad om tillatelse til tiltak ikke er avgjort, kan kommunen bare vedta et midlertidig forbud dersom søkeren er varslet om dette innen utløpet av de saksbehandlingsfrister som følger av § 21-7, og dersom forbudet vedtas senest innen åtte uker etter utløpet av fristen.*

*Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.*

*Gjelder den påtenkte planen areal for omforming og fornyelse med hensynssone for særlige samarbeids- eller eierformer, jf. §§ 11-8 bokstav e og 12-6, kan kommunen også bestemme at grunneier eller rettighetshaver ikke uten samtykke fra kommunen kan råde rettslig over eiendom på en måte som kan vanskeliggjøre eller fordyre gjennomføringen av planen. Kommunen skal la slikt vedtak tinglyse på de berørte eiendommer".*

## **Vurdering**

NVE prosjekterer flomsikring av Otta sentrum, det er et stort og omfattende arbeid. I forbindelse med dette arbeidet regulerer Sel kommune deler av Otta sentrum. I reguleringsplanen er det viktig å avsette nødvendig areal knyttet til flomsikringen. Det kan være areal til selve spunten og til pumpeanlegg. Sel kommune ser også på overvannshåndtering fra området som drenerer til Otta sentrum, for når spunten er på plass må alt overvannet i sentrum pumpes ut av sentrum og ut i Lågen eller Otta-elva. Hvor overvannet dreneres og til hvilken pumpestasjon det skal ledes til, er viktig del av prosjekteringen for å dimensjonere pumpestasjonene riktig i forhold til mengde vann som den enkelte pumpestasjon kan motta.

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet, er det viktig at det ikke bygges på arealer som en senere kan trenge knyttet til flomsikringsarbeidet og/eller overvannshåndteringen. Det vil være behov for tilgjengelig areal ut mot elvene, blant annet knyttet til pumpestasjonene. Det er viktig å sikre areal som gjør det mulig å framføre infrastruktur knyttet til overvannshåndteringen, og til andre kritiske installasjoner.

Prosjekteringsarbeidet er ikke ferdig, plasseringer av pumpestasjoner mm. er ikke landet. Det er vesentlig for kommunen at det ikke kommer tiltak som kan vanskeliggjøre gjennomføringen av planen og flomsikringen av Otta sentrum.

Reguleringsplanen vil inneholde flomsikringstiltakene, og planen skal sendes på høring der alle vil få mulighet til å komme med innspill.

Norconsult har på oppdrag fra NVE utarbeidet en hydraulisk modell for å beregne hvilke områder som blir oversvømt i sentrum. Modellen viser hvordan vannet oppfører seg, både grunnvannet og i elvene. Det er et omfattende arbeid som ligger bak den hydrauliske modellen. Modellen viser grunnvannet og overflatevann når både Lågen og Otta elva går flomstore samtidig, ved kun flom i en av elvene, ved ekstremnedbør og ved ekstremnedbør i kombinasjon med ulike flommer.

Modellen viser strømningsforhold av vannveiene, (elver og bekker) og under bakken (som grunnvann). Dette kan bli påvirket av nye tiltak, og nye tiltak kan gjøre at overflatevannet/grunnvannet finner nye veier. Nye tiltak kan være nye bygg eller graving i grunnen.

Dette betyr at endringer på og i bakken kan endre strømninger og lede vannet andre veier.

Evt. nye tiltak vil føre til at Norconsult må undersøke om den hydrauliske modellen må oppdateres, og dermed også om gjennomført prosjektering må gjøres på nytt eller revideres. Dette vil føre til forsinkelser. NVE er tydelig på at prosjektet ikke kan ha forsinkelser framover. Det vil også føre til økte kostnader som Sel kommune må dekke. Sumvirkninger av godkjente byggetiltak er også kommunens ansvar.

Kommunen kan ikke kontrollere hvem som sender inn byggesøknader. For å kunne prosjektere og regulere flomsikring av Otta sentrum, uten hele tiden ta hensyn til endrede forutsetninger som gjør at prosjektet rykker tilbake og drar ut i tid, mener kommunedirektøren at det nå i en kortere periode er nødvendig å innføre et midlertidig forbud mot tiltak i Otta sentrum.

### **Nye tiltak kan påvirke reguleringsplanarbeidet og prosjekteringen**

Nye tiltak innenfor det varslede området kan endre forutsetningene både for arbeidet med reguleringsplan for flomsikring av Otta sentrum, NVE sin prosjektering av flomsikring og kommunens prosjektering av overvann.

Sel kommune har mottatt byggesøknader som det er sannsynlig at kan påvirke både reguleringsplanarbeidet, og prosjektering. Måten et nytt tiltak kan påvirke disse arbeidene på, kan for eksempel være at ny infrastruktur i forbindelse med flomsikring er en nødvendighet der nye tiltak blir plassert. Eksempelvis vil det være svært vanskelig, eller nesten umulig å krysse en byggetomt med ny overvannsledning etter at et bygg med tilhørende utearealer har blitt plassert og ferdigstilt. I beste fall vil det være mulig, men mye mer kostnadsdrivende. Uten et midlertidig forbud har ikke kommunen hjemmel for å avvente behandling av søknad til reguleringsplanarbeidet har tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag.

### **Avgrensning**

Avgrensningen av området følger midtlinjen av Lågen fra elvemøte og nord til og med Kleivmellom. Avgrensning går deretter opp i dalsiden og tar med seg Liagardene, Flåten, og ned mot Ola Dahls gate og Ottaelva. Herfra følger avgrensning midtlinjen på Ottaelva og ned til elvemøtet igjen.

Kart som viser avgrensningen er vedlagt saken.

### **Hva vil et vedtak om forbud mot tiltak bety for den enkelte grunneier**

Vedtak om forbud *kan* bety at eiendommer som omfattes av forbudet ikke kan gjennomføre tiltak etter plan- og bygningsloven. Med tiltak etter plan- og bygningsloven menes oppføring, rivning, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg. Et tiltak kan også være endring av utearealer, som for eksempel terrenginngrep, eller opprettelse eller endring av eiendom. Forbudet omfatter også ikke-søknadspliktige tiltak.

### **Eksempel på tiltak kommunen kan vurdere å behandle på tross av midlertidig forbud mot tiltak**

Plan- og bygningslovens §13-1, tredje ledd; *Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.*

Eksempelvis kan dette gjelde:

- Tiltak i eksisterende bygningsmasse inkludert bruksendring, som ikke beslaglegger ytterligere areal.
- Midlertidige tiltak, for eksempel midlertidige bygg eller anlegg knyttet til arrangementer, byggeplasser eller beredskap, dersom de lett kan fjernes og ikke påvirker langsiktig arealbruk.

- Mindre tiltak som det blir avklart ikke vil komme i konflikt med reguleringsplanarbeid og prosjektering.
- Rivning av tiltak.
- Sikringstiltak, for eksempel rassikring, flomsikring eller tiltak for å hindre forfall i eksisterende bygg.
- Nødvendig etablering eller vedlikehold av kritisk infrastruktur, som vann- og avløpsledninger, strømnnett eller bredbånd.

Flomsikringsarbeidet så langt har gitt et godt foreløpig kunnskapsgrunnlag. Dette gjør at kommunen vil kunne gi dispensasjon i enkelte saker. Det vil da være etter en vurdering i hvert enkelt tilfelle.

### **Oppsummering**

Kommunedirektøren ser det som svært viktig at arbeidet med reguleringsplan ikke blir "forstyrret" av nye tiltak som kan medføre at forutsetningene for reguleringsplan og flomsikring blir endret. Dette gjelder også for prosjektering av flomsikringen og overvannshåndtering. Prosjektering og utførelse av selve flomsikringen er NVE sitt ansvar, mens prosjektering og utførelse av overvannshåndteringen innenfor flomsikringen er Sel kommune sitt ansvar.

Gjennom denne saken blir kommunestyret bedt om å ta stilling til om det skal nedlegges midlertidig forbud mot tiltak frem til reguleringsplan for flomsikring av Otta sentrum er vedtatt. Et eventuelt midlertidig forbud vil gjelde innenfor avgrensning i vedlagte kart. Målet er at forbudet skal ha kortest mulig varighet. Kommunedirektøren vurderer det som hensiktsmessig at forbudet gjelder frem til 31.12.25. Dersom kunnskapsgrunnlaget ved denne dato ikke er tilstrekkelig til at en kan åpne for nye tiltak, vil en ny sak kunne bli fremmet.

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Kommunestyret i Sel vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-1 midlertidig forbud mot tiltak i områdene som kan vanskeliggjøre gjennomføringen av reguleringsplanen for flomsikring av Otta-sentrum, område vist i kart. Forbudet gjelder frem til 31.12.25.

- Tiltak som etter søknad kan være tillatt til tross for et forbud mot tiltak:
  - Normalt vedlikehold, som å beise, male ol.
  - Mindre, ikke søknadspliktige tiltak innendørs.
- Alle som planlegger tiltak, må søke etter gjeldende regler. Ved ikke-søknadspliktige tiltak som går utover normalt vedlikehold, sendes melding til kommunens postmottak [postmottak@sel.kommune.no](mailto:postmottak@sel.kommune.no), med beskrivelse av tiltaket og tiltakets adresse slik at kommunen kan gjøre en vurdering i hvert enkelt tilfelle.
- Søknader hvor tiltaket øker fotavtrykket eller endrer arealbruken vil ikke bli vurdert.
- Utbedringer/tiltak gjennomført i perioden vil ikke bli erstattet av kommunen hvis det senere viser seg at området blir berørt av sikringstiltak, blir sanert eller skadet av flom.

## **Kommunestyrets behandling av sak 24/2025 i møte den 16.06.2025:**

### **Behandling**

Konst. kommunalsjef plan, teknisk og eiendom innledet i saken og besvarte spørsmål.

Ap og SV v/Monica H. Eide fremmet følgende tilleggsforslag:

*Sel kommunestyre gir rom for dispensasjonssøknader og kommunen oppfordrer alle nye prosjekt til å søke, og å gå i dialog med Sel kommune.*

Sp v/Kjetil Eide fremmet følgende endringsforslag:

*Kommunestyret i Sel vedtar å ikke innføre bygge- og deleforbud i Otta sentrum, slik som i forhåndsvarsel 22.05.2025.*

*Kommunestyret henstiller til at løsninger mellom søkere og de ulike parter løses med god dialog.*

Forslaget fra Sp ble vedtatt med 13 stemmer mot 12 stemmer for forslaget fra kommunedirektøren med tilleggsforslaget fra Ap.

### **Vedtak**

Kommunestyret i Sel vedtar å ikke innføre bygge- og deleforbud i Otta sentrum, slik som i forhåndsvarsel 22.05.2025.

Kommunestyret henstiller til at løsninger mellom søkere og de ulike parter løses med god dialog.