Sel kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Pillarguribrota

Reguleringsbestemmelser, datert 05.11.2026
Detaljregulering

PlanID 34370103

Saksnummer 22/809

1. Planens hensikt

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven §12-3.

Formålet med reguleringsplanen er å sikre langsiktig drift av skiferuttaket og legge til rette for kombinert nærings- og reiselivsutvikling.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart og omfatter to vertikalnivå, sist revidert 27.10.2026.

2. Arealformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)

- Fritids- og turistformål (FTU)
- Steinbrudd og masseuttak (SM)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (BAA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2)

- Kjøreveg (KV)
- Gangveg, gangareal eller gågate (GG)
- Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3)

- Naturområde – grønnstruktur (GN)

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL §12-5, nr 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)
- Landbruk (L)

Hensynssoner (PBL §12-6)

- Andre sikringssoner (H190)
- Ras- og skredfare (H310)
- Flomfare (H320)
- Høyspenningsanlegg (H370)

- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes kulturminnemyndigheten, iht. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.2 Miljø

3.2.1 Forurenset grunn

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn som ikke tidligere er registrert, skal kommunen varsles og behov for undersøkelser og tiltak vurderes i tråd med gjeldende regelverk. Hvis forurenset grunn påvises, skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av massene.

3.2.2 Fremmede arter

a) Tilførte masser til planområdet skal være rene. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og revegetering av arealer.
b) Det skal gjennomføres tiltak for å hindre spredning av fremmede arter før masseflytting igangsettes.

3.3 Teknisk infrastruktur

Mindre tekniske anlegg som trafoer, pumpestasjoner, nettstasjoner og tilsvarende kan etableres innenfor planområdet uavhengig av arealformål. Høyspentkabler og annen nødvendig teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor arealformål for bebyggelse og anlegg. Plassering, utforming og nødvendige sikkerhetsavstander skal avklares med anleggseier.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fritids- og turistformål (FTU1-4)

Innenfor arealformålet fritids- og turistformål (FTU1-4) tillates det oppført bygg og anlegg for overnattingsvirksomhet, serverings- og servicefunksjoner, samt reiselivbasert næring med tilhørende funksjoner som er nødvendige for virksomheten. Videre tillates etablering av interne adkomstveger og parkeringsarealer som er nødvendig for områdets drift og bruk.

4.1.1.1 Byggehøyder, tomteutnyttelse og takform

a) FTU1 – Innenfor området er det tillatt med en utnyttingsgrad på inntil 5000 m^2 BYA. Maks kotehøyde er k+ 950, men det tillates etablering av tekniske installasjoner inntil 1 meter over kotehøyden på inntil 10% av takarealet.
b) FTU2 – Innenfor dette arealet kan det etableres inntil 25 stk. hytter tilknyttet reiselivsvirksomheten med en tillatt utnyttingsgrad er på inntil 45 m^2 BRA. Det tillates

etablert bygg tilknyttet Høghaugtjønnet på inntil 100 m^2 BYA. Bygg tillates oppført med en maksimal byggehøyde på 5,5 meter.

c) FTU3 - For dette området kan det etableres teknisk infrastruktur som f.eks. renseanlegg for VA som er tilknyttet reiselivsvirksomheten innenfor FTU1-2. Tillatt utnyttingsgrad er 100 m^2 BYA og bygg kan etableres med en møne- og gesimshøyde på henholdsvis 9 og 8 meter.
d) FTU4 – Det tillates etablert bygg som har tilknytning til områdets funksjon som parkeringsareal. Bygg kan etableres med en møne- og gesimshøyde på henholdsvis 9 meter og 8 meter, og det tillattes en utnyttingsgrad på inntil 200 m^2 BYA.

4.1.1.2 Fellesbestemmelser for fritids- og turistformål

4.1.1.2.1 Krav til søknad om byggetillatelse

Søknad skal inneholde:

a) Snitt som viser:
    - Sammenheng mellom terreng og ny bebyggelse/tiltak.
b) Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:
    - Bebyggelsens plassering, hovedform og dimensjoner.
    - Tomtegrenser og byggegrenser.
    - Utforming av utearealer med høyder, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger, forstøtningsmurer, uteoppholdsareal, gangsoner, utvendig trapper og ramper, gjerder/skjermvegger og beplantning o.l.
    - Plan for bevaring av eksisterende vegetasjon.
    - Utforming av parkerings- og logistikkarealer, samt varelevering.
    - Tilrettelegging for universell utforming.
    - Anlegg for vann og avløp.
    - Brannoppstilling.
    - Overvannshåndtering.
    - Renovasjonshåndtering.

4.1.1.2.2 Estetikk, funksjons- og kvalitetskrav

a) Nye arealer og bygg skal utformes med vekt på høy arkitektonisk og estetisk kvalitet, og tilpasses eksisterende terreng og omgivelser. Det skal redegjøres for dette ved søknad om byggetillatelse.
b) Materialbruk og fargevalg skal harmonere med området. Hoveddel av fasade på bygg skal være naturstein. Det er tillatt med større glassflater og innslag av treverk. For treverk skal det benyttes mørke, avdempede naturlige farger som er tilpasset området. Glassflater tillates som en integrert del av byggenes arkitektoniske uttrykk for å sikre visuell kontakt med landskapet og ivareta utsiktskvalitetene. Disse skal utformes slik at refleksjonsvirkninger begrenses. Tak skal tekkes med naturstein, torv eller andre naturlige produkt. Synlige grunnmurer skal forblendes med naturstein.
c) Det tillates ikke blanke reflekterende flater med unntak av vinduer.
d) Utebelysning skal begrenses. Armaturer skal utformes og plasseres slik at lyset rettes nedover og ikke gir unødig spredning.

4.1.1.2.3 Terrengbehandling

a) Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få gjennomført tiltaket.

b) Masser som tas av ifm. gjennomføring av tiltak, herunder vegetasjonsdekket og topplag, skal tas vare på og benyttes ved istandsetting av området.
c) Fyllinger/skjæringer og sår i terrenget i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomheten skal istandsettes med stedlige masser og følge prinsippet om naturlig revegetering.
e) Fyllinger og skjæringer skal normalt ikke overstige 3 meter målt fra eksisterende terreng. Der større fyllinger og skjæringer er nødvendig for å oppnå en god landskapstilpasning og/eller tilpasning av bebyggelsen i terrenget, skal dette redegjøres for ved søknad om tiltak. Overgangen mellom nytt og eksisterende terreng skal formes naturlikt.
d) Ved bruk av murer og støttemurer skal disse ikke være høyere enn 3 meter og skal være i naturstein eller forblendes med naturstein.

4.1.1.2.4 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle nye bygg, fellesarealer, utearealer og anlegg som er rettet mot allmennheten.

4.1.1.2.5 Overvannshåndtering

a) Overvann skal håndteres i tråd med intensjonene i overvannsplan, datert 01.07.2026.
b) Alle midlertidige og permanente stikkrenner, grøfter og andre anlegg for håndtering av overvann skal dimensjoneres for 200-årsflom med klimapåslag.
c) Overvann skal håndteres lokalt, og naturbaserte løsninger skal benyttes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.
d) Det skal dokumenteres at tiltak ikke gir økt avrenning eller flomfare nedstrøms. Det skal redegjøres for håndtering av overvann ved søknad om tiltak.

4.1.1.2.6 Inngjerding

Inngjerding, herunder skigard, tillates kun i direkte tilknytning til bygninger med tilhørende uteoppholdsarealer. Gjerdet skal avgrenses til det arealet som er nødvendig for opphold og bruk av bebyggelsen. Inngjerding av ubebygde arealer, naturområder eller arealer ut over bygningenes nærområde er ikke tillatt.

4.1.1.2.7 Klimatilpasning og energi

a) Energiforbruk og klimagassutslipp i forbindelse med anleggsaktivitet skal begrenses mest mulig gjennom redusert transportomfang, samt valg av materialer og utstyr som gir lavt energiforbruk og utslipp. Det skal etterstrebes lokal massehåndtering innenfor planområdet.
b) Det tillates aktiv bruk av tak og fasader til eksempelvis solceller, men dette skal ikke påvirke bygningen negativt estetisk.

4.1.1.2.8 Parkering, varelevering og renovasjon

a) Det skal avsettes tilstrekkelig areal til parkering innenfor planområdet. Min. 1 parkeringsplass pr. 50 m^2 BRA. Parkeringsbehov knyttet til feltene FTU1-2 kan dekkes innenfor arealet FTU4. Areal per biloppstillingsplass skal være min. 18 m^2. Min. 10% av parkeringsplassene skal utformes og reserveres for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha minimumsmål på 3,5 x 6 meter og være plassert nær innganger.
b) Det skal avsettes tilstrekkelig areal for varelevering. Varelevering skal skje på egen grunn, samt være fysisk og funksjonelt adskilt fra arealer for gående og besøkende. Laste- og lossearealer skal dimensjoneres for aktuell kjøretøytype, og det skal sikres tilstrekkelig areal for oppstilling, manøvrering og snumuligheter innenfor området.
c) Innenfor formålet tillates det etablert anlegg for håndtering av renovasjon. Hensynet til trafikksikkerhet skal ivaretas ved plassering og utforming av renovasjonsanlegget, og

anlegget skal være plassert bort fra allmenne ferdselslinjer. Detaljert løsning skal være forelagt og godkjent av renovatør.

d) På parkeringsarealer tillates det etablert ladestasjoner og nødvendig teknisk infrastruktur for lading av elbiler/-kjøretøy.
e) Innenfor FTU4 skal det etableres offentlig tilgjengelige parkeringsplasser for å sikre adkomst til og bruk av friluftsområdene.

4.1.2 Steinbrudd og masseuttak (SM1-4)

a) Innenfor SM1-4 tillates det råstoffutvinning i form av masseuttak i fjell, lagring av ferdigvare og øvrige tiltak som hører naturlig til under formålet. Etter at masseuttaket er avsluttet skal område tilbakeføres til landbruksformål, jf. bestemmelser for LNFR-område pkt. 4.4.1.
b) Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven.
c) Uttaket skal følge en etappeinndelt godkjent driftsplan, godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.
d) All aktivitet skal foregå innen støygrenser gitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442/2021 eller enhver tid gjeldende støyretningslinje, forurensningsforskriften og til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og regler.
e) Drift i uttaket (boring, sprengning, pigging, knusing/sortering og utkjøring o.l.) skal skje på hverdager i tidsrommet kl. 06.00 - 19.00. I begrensa perioder ved større behov for råvarer kan arbeidet foregå fram til kl. 23.00. Det tillates i tillegg utkjøring av ferdigvare lørdager kl. 07.00 til 15.00.
f) Det skal etter behov gjennomføres tiltak for støvbinding, slik at støv fra veger og driftsområder unngås.
g) Uttaksområdet skal i driftsfasen sikres med nødvendige sikringstiltak som eksempelvis gjerde, skilting o.l. slik at ingen deler av bruddet er til fare for alminnelig ferdsel eller husdyr. Det skal etableres nødvendige stengsel, porter, skilting og andre kanaliseringstiltak ved innkomst til virksomhetsområdet og fra Pillarguritoppen iht. til prinsipper skissert i planbeskrivelsen, for å hindre ferdsel inn i aktive uttaksområder. Tiltakene skal samtidig sikre at viktige ferdselsforbindelser opprettholdes og lede ferdselen langs tilrettelagte og sikre traseer. Det skal settes opp permanent gjerde ved avslutning av massetaket der dette er nødvendig mtp. skrenter eller andre terrengmessige forhold som kan være til fare for alminnelig ferdsel.
h) Det skal til enhver tid opprettholdes nødvendig adkomst til eksisterende og framtidige bygninger, tekniske anlegg og steinbrudd o.l. som har adkomst gjennom planområdet. Adkomstveger kan etableres, opprettholdes, benyttes, utbedres og vedlikeholdes i den utstrekning det er nødvendig for lovlig bruk og drift av områdene.
i) Overvann skal håndteres i tråd med prinsipp i overvannsplan datert 01.07.2026.
j) Området skal etter avsluttet drift istandsettes slik at terrenget framstår mest mulig naturlig og tilpasset omkringliggende landskap. Terrenget skal formes med naturlige overganger, avrundede former og med naturlige fylling-/skjæringsutslag. Overskuddsmasser fra masseuttaket skal så langt som mulig benyttes til terrengforming og tilpasning av området. Etter avsluttet uttak skal området istandsettes ved bruk av stedlige masser og i tråd med prinsippet om naturlig revegetering. Ved etablering av nye uttaksområder skal vegetasjonsdekket og topplag tas av og lagres slik at dette kan benyttes ved istandsetting.

k) Det tillates ikke deponert masser utenfra, men det kan tilføres masser for å etablere tilfredsstillende vekstforhold ved istandsetting av uttaksområdene. Slike masser skal være rene, ikke forurensende, stabile masser. Som topplag/overdekning skal primært stedlige masser benyttes.

l) For Selsjordbekken skal det utarbeides et prøvetakingsprogram. Det skal gjennomføres prøvetaking av bekken oppstrøms og nedstrøms steinbruddet for metaller og suspendert stoff (partikler) hvert år. Ved forhøyede verdier skal det vurderes tiltak.

4.1.3 Kombinert bebyggelse og anlegg – masseuttak, industri og næring (BAA1)

Innenfor BAA1 tillates det etablert midlertidige bygninger, anlegg og installasjoner som er nødvendige for råstoffutvinning- og reiselivsvirksomheten. Dette omfatter bl.a. kontor- og servicefunksjoner, verksted, lagerbygninger, arealer for lagring av ferdigvare, utstyr, maskiner, containere, parkering og annen infrastruktur som er nødvendig for drift av uttaket. Området kan også benyttes til mellomlagring og håndtering av masser, produkter og driftsrelatert materiell. Når råstoffutvinningen innenfor SM er avsluttet, skal bygninger, anlegg og installasjoner tilknyttet denne virksomheten fjernes.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjøreveg (KV1)

a) KV1 omfatter Pillargurivegen og øvrige private kjørearealer innenfor planområdet.

b) Kjøreveg KV1 kan, når det er nødvendig for drift av skiferbruddet innenfor SM, legges om innenfor arealformålet SM. Omlegging skal utformes slik at vegen får tilfredsstillende trafikksikkerhet og ikke medfører unødige omveger for brukerne. Det skal til enhver tid opprettholdes sammenhengende og tilgjengelig vegforbindelse for vegens brukere. Eiendommer med eksisterende rett til bruk av vegen skal til enhver tid sikres tilfredsstillende adkomst.

4.2.2 Gangveg, gangareal eller gågate (GG)

Det tillates etablert gangtunnel innenfor formålet o_GG. Tunnelen skal utformes som adkomst for gående til reiselivsanlegget. Tunnelens plassering og utforming kan justeres innenfor formålet.

4.2.3 Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Områdene kan benyttes til vegteknisk infrastruktur, murer, grøfter, samt skjærings- og fyllingsutslag ol. som naturlig tilhører arealformålet. Arealene skal i nødvendig grad ryddes for vegetasjon for å sikre sikt langs vegen. Arealene skal tilpasses eksisterende terreng og istandsettes med stedlige masser.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Naturområde - grønnstruktur (GN1-2)

Områdene GN1-2 skal bevares som naturområde. Myr og vannspeil skal ivaretas og det tillates ikke tiltak som kan påvirke vannmiljøet, vegetasjon eller naturmiljøet negativt.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.4.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR1-8)

I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

4.4.2 Landbruk (L1)

Området L1 kan brukes som midlertidig bygge- og anleggsområde og til terrengarrondering med overskuddsmasser fra utbyggingen av FTU. Innenfor disse arealene kan det gjennomføres terrenginngrep i form av deponering av overskuddsmasser før området istandsettes og revegeteres med stedlige masser etter prinsippet om naturlig revegetering, eller opparbeides til jordbruksareal (nydyrking) der forholdene ligger til rette for dette. Terrenget skal utformes slik at det fremstår mest mulig naturlig og tilpasset omkringliggende landskap. Terrengformingen skal ha myke overganger og avrundede former.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Sikringssoner tunnel (H190_1)

Ved tiltak i grunnen som innebærer boring, pigging eller sprenging skal tunneleier varsles og risiko for skade på tunnel avklares før tiltak kan gjennomføres.

5.1.2 Ras- og skredfare (H310_1-5)

Aktivitet innenfor hensynssonen skal ikke medføre økt skredfare for tredjepart/nedstrøms terreng. Arbeidssikkerhet knyttet til skredfare skal ivaretas innenfor hensynssonen.

5.1.3 Flomfare (H320_1-2)

Det tillates ikke tiltak innenfor flomsonen uten dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhet mot flom er ivaretatt og at tiltaket ikke medfører økt flomfare for tredjepart. Områdenes funksjon for håndtering av overvann skal ivaretas.

5.1.4 Høyspenningsanlegg (H370_1)

Det tillates ikke tiltak, anlegg eller innretninger som er egnet til å skape farlige situasjoner eller hindre anleggseiers drift av anlegget. Innenfor området skal alle tiltak varsles og godkjennes av linjeeier.

5.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

5.2.1 Bevaring naturmiljø (H560_1-5)

a) Innenfor H560_1-2 (Bupiggen og Neprudsberget NØ) er det registrert naturtyper med verdi som skal bevares. Det er ikke tillatt med inngrep som forringer naturtypelokalitetene i området.
b) For H560_3 (Høghaugtjønn) tillates det gjennomført tiltak som opprenskning av masser/vegetasjon der dette er nødvendig for å opprettholde tjønnets funksjon. Det tillates

etablert enkel tilrettelegging i og langs tjønnet, herunder gangadkomst, brygge, badstu og tilhørende mindre tiltak o.l., forutsatt at dette tilpasses landskap og naturmiljø.

c) Innenfor H560_4 skal naturtypen boreal hei bevares. Området skal skjøttes slik at naturtypens karakter opprettholdes. Det tillates ikke tiltak eller inngrep som forringer naturtypens utbredelse, kvalitet eller økologiske funksjon.
d) Innenfor H560_5 (Endrestadsætre) er det en naturtype med verdi som skal bevares. Det er ikke tillatt med inngrep som forringer naturtypelokaliteten i området.

5.2.2 Bevaring kulturmiljø (H570_1)

Hensynssonen omfatter de lokalt viktige kulturminnene ved Skardet (H570_1). Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak som vil forringe eller skade kulturminnet. Tiltak som formidler historien i området, er tillatt. Drift og vedlikehold av eksisterende veger med tilhørende grøfteareal er tillatt.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før bebyggelse tas i bruk

a) Før det kan gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor FTU1-4 skal ny adkomstveg utenfor boligområdet på Hjellum være etablert. Endelig løsning for adkomst utenom Hjellum skal avklares gjennom egen plan og godkjennes av kommunen før igangsetting av tiltak.
b) Før det kan gis brukstillatelse innenfor FTU1-4 skal nødvendige parkerings- og adkomstarealer være opparbeidet, jf. bestemmelse 4.1.1.2.8.
c) Før brukstillatelse kan gis for fritids- og turistformål skal stengsel, skilting og øvrige ferdselsregulerende tiltak mot aktive uttaksområder være etablert, jf. bestemmelse 4.1.2g.

6.2 Istandsetting av steinbrudd og masseuttak

Områder der uttaksvirksomheten er ferdigstilt, skal istandsettes fortløpende og senest 2 år etter at uttaket er avsluttet, jf. bestemmelse 4.1.2a og j, uavhengig av videre uttaksvirksomhet i andre deler av planområdet.

6.3 Parkering for allmennheten

Før eksisterende parkeringsareal ved Rautjønn kan fjernes eller tilbakeføres til naturområde, skal nytt offentlig tilgjengelig parkeringsareal for allmennheten og brukere av friluftsområdet være ferdig opparbeidet og tatt i bruk, jf. 4.1.1.2.8.