



Sel kommune

# Planbestemmelser for Høgsetra hyttefelt - Sel kommune

**Plan-id 05170226**

Kunngjort oppstart av planarbeid:	02.12.2017
1.gangs behandling i Formannskap	xx.xx.2018
Kommunestyrets vedtak:	xx.xx.2018

## 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 23.04.2018 med en målestokk på 1: 2000 ved utskrift i A2 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 (sosi 1121)
- Vannforsyningsanlegg (sosi 1541)

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

- Kjøreveg (sosi 2011)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (sosi 2018)

### **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 området regulert til følgende hensynssoner:*

### **FARESONE**

- Flomsone (sosi 320)

## 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.
- 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 skjærings- og fyllingshøyder.
- c) En viser til Byggeteknisk 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/m<sup>2</sup> (NS 1991).

#### **FRITTLIGGENDE FRITIDSBEBYGGELSE**

- a) Områdene BFF1 til BFF3 som omfatter tomtene 1-10 reguleres til frittliggende fritidsbebyggelse.
- b) Den samlede bebyggelsen på hver hyttetomt må ikke overstige 100 m<sup>2</sup> tillatt bruksareal (BRA). Enkeltbygg skal ikke overstige 80 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 (maksimalt 8 meter) at de ikke kan danne egne tomteenheter og fradeles.
- d) Anneks skal være underordnet hytta og maks 30 m<sup>2</sup> 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 enhet 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 pilarer 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. 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) Flaggstang tillates ikke.

### **VANNFORSYNINGSANLEGG**

- a) Område BVF1 og BVF2 er regulert til vannforsyningsanlegg som sikrer felles vannforsyningen av feltet i dag.
- b) Det tillates ikke tiltak som forringer områdets funksjon.

### **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) I alle samferdselsområder er det tillatt å legge og vedlikeholde nødvendige tekniske anlegg.
- c) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av anlegg for kjøreveg skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og -fyllinger skal såes til med stedegen vegetasjon.

### **KJØREVEG**

- a) Område SKV1, SKV2 og SKV3 er regulert til kjøreveg.
- b) SKV1 er regulert med reguleringsbredde på 5,0 meter og en kjørebanebredde på 4,0 meter. SKV2 og SKV3 er regulert med en reguleringsbredde på 4,0 meter.
- c) SKV4 skal benyttes som snuplass for store kjøretøy, f.eks. utrykningskjøretøy. Snuplass SKV4 skal opparbeides og vedlikeholdes sammen med SKV4. Det er ikke tillatt å benytte snuplassen som oppstillings- eller lagerplass.
- d) Kjørevegene skal opparbeides med stikkrenner og grøfter som er dimensjonert i henhold til TEK17 § 7-2 for 200-års flom + klimapåslag.

### **ANNEN VEGGRUNN**

- 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 på annen teknisk veggrunn.
- c) Arealene skal så langt det er mulig tilsås med stedegen vegetasjon etter ferdigstilling av veg og framføring av nødvendig teknisk anlegg.
- d) Veiene opparbeides med stikkrenner og grøfter tilstrekkelig for å ta unna overflatevann.

### **VEGETASJONSSKJERM**

- a) Område GV01 er regulert til vegetasjonsskjerm med en bredde på 10 meter på hver side av bekkeløpene.
- b) Hogst tillates ikke innenfor skjermen. Forsiktig tynning kan tillates.

- c) Formålet med skjermen er å ta vare på kantsonen til bekkene gjennom planområdet, jf. vannressurslovens § 11.
- d) Det tillates ikke terrenginngrep eller andre tiltak som kan forringe skjermen.

#### **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.
- c) Områdene skal så langt det er mulig opprettholde sitt preg som beite- og skogsområde.

### **V**

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

#### **FARESONE- FLOMSONE H320**

- a) Det er avsatt faresone for flom med en bredde på 20 meter på hver side av bekken vist på plankartet, jf. veileder NVE 2/2011. Bebyggelse kan ikke oppføres innenfor flomsone før området er tilstrekkelig sikret mot flom, jf. TEK17 § 7-2.

### **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 sikringsone på 5 meter. Melding om funn skal **straks** sendes Oppland 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, VANNPOSTER**

- a) Veg og vannforsyning skal opparbeides for tomter som naturlig hører sammen før delingstillatelse gis. Trinnsvis utbygging tillates.
- b) Felles vannforsyning skal være godkjent og av tilstrekkelig mengde og kvalitet før det gis delingstillatelse på nye tomter. Området skal sikres iht. drikkevannsforskriften.
- c) Det er ikke tillatt å legge inn vann. Som privatløsning tillates biologisk toalett.
- d) Dersom det på et senere tidspunkt planlegges innlagt vann innenfor planområdet må det utarbeides felles vann og avløpsplan for hele planområdet.

### **OPPARBEIDING AV SNUPLASS**

- a) Det skal opparbeides snuplass som angitt på plankartet samtidig med opparbeiding av kjørevegene.

### **HÅNDTERING AV OVERVANN**

- a) Nødvendig sikring mot oversvømmelse fra avrenning av overvann, skal være etablert før det gis ferdigtilatelse for ny bebyggelse i planområdet. Plassering og dimensjonering av drenering og kulverter/stikkrenner skal være slik at uønskede erosjons- og vannskader unngås også med tanke på mulige klimaendringer og økte nedbørsmengder, jf. TEK 17.
- b) Overflatevann/takvann/drensvann føres ut på terreng, på egen eiendom.