

# **Kommunedelplan Sel**

Bestemmelser og retningslinjer

## **GENERELT**

### **Kommunedelplan Sel har følgende dokument:**

- Plankart for Sel (1:5 000)
- Disse planbestemmelsene
- Konsekvensutredning

All arealbruk innen planområdet forutsettes å skje i samsvar med planen slik den framgår av plankart vedtatt (dato vedtatt)

Kommunedelplan for Sel inngår som en del av kommuneplanen og er bindende for arealbruken innen området.

Med hjemmel i plan og bygningslovens (pbl) § § 11-9,10 og 11 fastsettes bestemmelser til kommunedelplan Sel. Juridisk bindende bestemmelser står i ramme. Teksten ellers er retningslinjer. Retningslinjer supplerer plankart og bestemmelser slik at det skal være lettere å forstå hvilken retning kommunestyret ønsker utviklingen og hvilke verdier arealpolitikken bygger på. Retningslinjene brukes som grunnlag i plan- og byggesaker. Tiltak som ikke er i samsvar med de juridisk bindende bestemmelsene i rammene, må behandles som dispesasjon jf § 19-1 eller som plansak. Retningslinjene gir veiledning for kommunens behandling av disse dispesasjonene.

### **Kulturminner**

Kulturminner fra før 1537 er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven §§ 4, 6 og 8. Vedtaksfredet kulturminne er kulturminner som er fredet etter kulturminnelovens § 15. Alle tiltak som kan røre ved automatisk fredet eller vedtaksfredet kulturminne skal legges fram for kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune for uttalelse. Det samme gjelder de til en hver tid stående byggverk fra perioden 1537-1649. Kommunen har et ansvar for å være med å se til at disse byggene/anleggene har en tilfredsstillende sikringsone (Kulturminnelovens § 6). Kulturminnelovens § 25 stiller krav til at riving eller vesentlig endring av bygg/anlegg oppført før 1850 blir sendt fylkeskommunen til uttalelse. Dette gjelder rive- og byggesøknader for bygninger som er registrert i SEFRAK.

### **Veg**

*Avkjørsel fra offentlig veg skal ha tillatelse fra vegmyndighetene. Plan- og bygningslovens § 66 nr.1.*

## **GENERELLE BESTEMMELSER** jf pbl § 11-9

Pbl § 20-1 gjelder tiltak som krever søknad og tillatelse. Dette omfatter de fleste vanlige byggetiltak på eller i grunnen, i vassdraget eller i sjøområder.

Dersom det i forbindelse med bygge- og anleggstiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jf. Lov om kulturminner § 8. melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik av vernemyndighetene kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

- Før det blir gitt løyve til evt. bygging langs vassdrag, skal det godkjennes at området ikke kan bli utsatt for flom eller erosjon. I alle byggeområder skal det godkjennes at det ikke er fare for steinsprang, jord- eller snøras.
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging fra Miljøverndepartementet skal legges til grunn.
- Nye avkjørsler til E6 skal plasseres og utformes i samsvar med godkjent rammeplan for avkjørsler utarbeidet av Statens vegvesen Oppland (jf. Veglovens §41).
- Tidligere vedtatte reguleringsplaner gjelder framfor kommunedelplanen dersom ikke annet er nevnt.
- Det skal heller ikke settes opp stengsler som er til ulempe for den frie ferdsel eller allmennhetens adgang til vassdrag.
- Ved oppføring av alle nye bygg med permanent oppholdssted for mennesker skal minimumstiltak iverksettes, jf. Byggeteknisk forskrift av 1. juli 2010 § 15-5 Radon.

Formålet med byggeforbud langs vassdrag er å sikre allmennheten tilgang til elvestrekningen. Utvikling av *eksisterende* ervervsområder skal tillegges vekt ved behandling av byggesøknader i byggeforbudssonen.

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet.

## **BESTEMMELSER FOR OPPFØRING AV BOLIGER OG NÆRINGSBYGG**

Formålet med bestemmelsene er å ta vare på miljø, kulturlandskap og tradisjonell byggeskikk i Sel. Disse bestemmelsene gjelder for områder der bygge- og anleggstiltak er tillatt.

### **A. Plassering av bygningen – andre terrengmessige inngrep, pbl § 11-9 nr.7:**

1. Bygningen skal plasseres slik at den bryter minst mulig med naturpreget i området.
2. Bygningen skal ikke plasseres slik at det kan være fare for forurensing av vassdrag (større bekker, elver m.m.).  
Langs vann og vassdrag skal et område på 100 meter, målt horisontalt fra middels flomvannstand, holdes fri for ytterligere bebyggelse med mindre bebyggelse inngår i godkjente reguleringsplan eller bebyggelsesplan.
3. Bygningen skal ikke plasseres nærmere enn 15 meter fra kjørevei eller gangvei (sti) som er åpen for allmenn ferdsel (avstanden blir regnet fra midtlinja i veien).
4. Det skal gis melding til kommunen om all vegbygging, og det kan stilles krav om reguleringsplan.

### **B. Uforming av bygningen, materialbruk og farger, pbl § 11-9 nr.6 og 7:**

1. Bygninger skal mest mulig tilpasses naturen i området, med enkel og god utforming tilpasset den lokale byggeskikken i material og fargevirkning (en vil ikke godkjenne bygningsformer, materialer og farger som i unødig grad framhever husa i landskapet eller gir de et utradisjonelt preg).
2. Hovedhus, uthus og eventuelt andre hus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form i valg av materialer som kledning, vinduer, taktekking og farger.  
Innbyrdes plassering må gi husa et preg av sammenheng.
3. Høyde på grunnmur og hus skal holdes så lavt som mulig. Her må terrengdandering og grunnmurhøyde vurderes nøye.

# 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Byggeområde omfatter boligbebyggelse, bebyggelse for offentlig tjenesteyting og næringsbebyggelse, næringsvirksomhet og grav- og urnelunder.

All ny bebyggelse skal planlegges skred- og flomsikkert, jf. TEK 10 og NVEs retningslinjer 1/2008.

## 1.1 Boligbebyggelse

### **Krav om reguleringsplan**

I område avsatt til boligbebyggelse på Strand, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, jf pbl § 11-9 nr 1.

I reguleringsplanen må det utarbeides støyreducerende tiltak.

Følgende tiltak, som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-3, kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan:

- Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bebyggelse.
- Utvidelse av eksisterende boliger.

## 1.2 Bebyggelse for offentlig tjenesteyting

Det er avsatt areal til offentlig bebyggelse dette er skole og barnehage.

Prosent bebygd areal (%-BYA) er maksimalt 10 %

Maksimal gesimshøyde kan være 8 meter over planert terreng.

Maksimal mønehøyde kan være 12 meter over planert terreng.

## 1.3 Næringsbebyggelse

Det er satt av areal til erverv. Dette omfatter en bensinstasjon og en campingplass.

### **Bensinstasjon:**

Prosent bebygd areal (%-BYA) er maksimalt 40 %.

Maksimal gesimshøyde kan være 8 meter over planert terreng.

Maksimal mønehøyde kan være 12 meter over planert terreng.

## Campingplass

Prosent bebygd areal (%-BYA) er maksimalt 10 %.

Maksimal gesimshøyde kan være 6 meter over planert terreng.

Maksimal mønehøyde kan være 9 meter over planert terreng.

## 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 11-7 nr.2

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet er synliggjort på plankartet og skal vektlegges ved etablering av nye byggeområder og bruk av areal. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet er:

- Hovedveg (E6)
- Fjernveg (Fylkesveger)
- Samleveg (Kommunale veger)
- Jernbane
- Strømlinje

Avkjørsel fra offentlig vei:

Når det gjelder avkjørsel fra offentlig vei legges prinsippene i "Rammeplan for Sel" til grunn ved behandling av så vel enkeltsaker som reguleringssaker.

Det offentlige vegnettet i planområdet er delt inn slik ved vurdering av avkjørsel:

- E6 – meget streng holdning (holdningsklasse A)
- Fylkesveger: Fv 435 baksidedeigen Otta-Ødegården kryss med Fv 438, mindre streng holdning (holdningsklasse C)
  - Fv 438 Vågårustvegen – Fra kryss med E6-Grothe, streng holdning til avkjørsler (holdningsklasse B)
    - Grothe-Vågå grense, mindre streng holdning (holdningsklasse C)
  - Fv 439 Nyborg kryss med Fv 438 – Sagdalsgrenda, lite streng holdning (holdningsklasse D)
- Kommunale veger – lite streng holdning (holdningsklasse D)

### 3. GRØNNSTRUKTUR § 11-7 NR. 3

Friområde ved Selsvatnet

Friområde mellom campingplassen og Lågen

### 5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT § 11-7 NR. 5

I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige tiltak for landbruk, natur- og friluftsmål, samt for gårdstilknyttet væringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

All ny bebyggelse skal planlegges skred- og flomsikkert, jf. TEK 10 og NVEs retningslinjer 1/2008.

Oppføring av bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også fradeling til slikt formål. Kårbolig er en del av gården, og en eventuell fradeling av kårbolig krever samtykke ihht. jordloven.

En forutsetning for at det kan gis dispensasjon er at tiltak ikke vil være til ulempe for landbruks-, natur- og friluftsverdier.

#### LNF(R)-B-områder - område med spredt boligbebyggelse

Nr.	Felt navn	Areal i dekar (daa)	Antall boliger
SB1 - A	277/1	1,8	1
SB6 - F			
a	275/1	2,5	1
b	276/6	2,0	1
SB7 - G	277/1	3,2	2
SB8 - H	279/9	5,4	3
SB12 - L	277/15	2,5	1

Strand		23,5 9,0	Krav om reg.plan
SB16 - P	277/3	1,3	1
SB17 - Q	279/1	2,5	2

Områder avsatt til spredt boligbebyggelse

Situasjonsplan skal innsendes sammen med byggemelding. Planen skal omfatte hele tomten i målestokk 1:1000 eller større.

Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk, terreng og omgivelser. Det skal brukes matte og naturvennlige farger. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22-38\* og takutstikk.

Møneretningen må følge terrenget.

Det skal oppføres boligbebyggelse utformet som frittliggende bebyggelse. På situasjonsplan ved byggesøknad skal det i tillegg til garasje/carport vises minst to biloppstillingsplasser pr. tomt.

Tomteutnyttelsen settes til 30% BYA (i henhold til NS 3940/ Tek 10) av tomtens areal inkl. garasje og biloppstillingsplasser.

Bygningene oppføres i en etasje. Kommunen kan i samsvar med byggeforskriftene tillate:

- Innredet loftsetasje til rom for varig opphold
- Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje.

Eksisterende terreng og vegetasjon bør bevares i størst mulig utstrekning.

All ny bebyggelse skal planlegges skred- og flomsikkert, jf. TEK 10 og NVEs retningslinjer 1/2008

## 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE § 11-7 NR. 6 OG § 11-11 NR.2 OG 5.

Langs vann og vassdrag skal et område på 100 meter målt horisontalt fra middels flomvannstand, holdes fri for ytterligere bebyggelse med mindre bebyggelse inngår i godkjent reguleringsplan.

Byggeforbudet rammer ikke tiltak som er nødvendig for utøvelsen av tradisjonell primærnærings. I dette 100 meter belte bør det heller ikke settes opp stengsler som er til utilbørlig ulempe for fri ferdsel eller allmennhetens adgang til vassdrag.

### HENSYNSSONER, pbl § 11-8

Kommunedelplanen viser hensynssoner og restriksjonssoner som har betydning for bruken av arealene.

### Soner med særlig angitt hensyn

#### Bevaring av naturmiljø, pbl § 11-8 bokstav c.

På plankartet er det lagt inn områder som er prioriterte naturtyper i DN sin Naturbase. Områdene er lagt inn på planen som soner med særlig angitt hensyn – bevaring naturmiljø. Det er lagt inn både områder som er nasjonalt og regionalt viktige og lokalt viktige områder.

Navn	Områdebeskrivelse	Naturtyper	Verdi
Roståe	Mellom jernbanelinja og Lågen, en stripe med eldre barskog,	Bekkekløft og bergvegg	Svært viktig
Eglum nord		Bekkekløft og bergvegg	Viktig
Brenna	I Rosten, sørvendt ovenfor E6	Naturbeitemark	Viktig
Håmåråsen	I Lia ovenfor Sel, i skoggrensa opp mot Tordkampen	Gammel barskog	Viktig

Ulsvollen nord	I lia ovenfor Sel og jernbanelinja	Kalkskog	Lokal viktig
Laurgård nord	Beitemark litt nord for Laurgård, nedsiden av lokalveien	Naturbeitemark	Lokal viktig
Laurgård	I nedkant av boligfeltet, lite tjern	Rik kulturlandskapssjø	Viktig
Jørundgård	Nær Lågen og nær Jørundgård	Kroksjøer	Lokal viktig
Grote søre	I Rustdalen	Slåttemark	Viktig
Grindstuen	I Grindstugugrenda	Naturbeitemark	Lokal viktig

### **Bevaring av kulturmiljø, pbl § 11-8 bokstav c.**

Pilgrimsleden

### **Båndleggingssoner**

Båndlegging etter lov om kulturminner § 11-8 bokstav d.

Fortidsminner (kulturminner), alle anlegg frå oldtid og middelalder, inntil år 1537, er automatisk fredet. I tillegg er alle de til enhver tid erklærte stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649, dersom ikke annet er bestemt automatisk fredet.

I planområdet ligger bygninger som er fredet etter kulturminnelovens § 15. Alle tiltak som kan røre ved vedtaksfredete kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene for uttalelse.

### **Detaljeringssoner**

Sone hvor reguleringsplaner skal fortsatt gjelde, pbl 11-8 bokstav f.

Følgende eksisterende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

- Reguleringsplan for Nord-Sel, 07.02.1994
- Reguleringsplan for Jørundgård, 18.12.1995
- Reguleringsplan for Nord-Sel, 07.11.1974
- Reguleringsendring for Nord-Sel
- Reguleringsplan boligområde Nord-Sel, endring av plan 28.03.1979
- Reguleringsplan Fv 438, Ødegården-Grothe, 31.08.1998
- Reguleringsplan Fv 438, Ødegården-Grothe, endring av plan, 21.05.2007
- Reguleringsplan Laurgård bru-Ødegården, g/s-veg langs Fv 438 og Fv 435, 09.02.2009

## Faresoner

### Ras- og skredfare, pbl § 11-8 a

Ved oppføring av bygg i denne sonen skal det gjennomføres raskartlegging.

### Flomfare, pbl § 11-8 a

Ved oppføring av bygg i denne sonen skal det gjennomføres flomkartlegging.

### **Støysoner**, pbl § 11-8 a

I Rød og gul sone:

Ved oppføring av bygg med rom for varig opphold i denne sonen skal det gjennomføres støyreducerende tiltak