

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret 3.3.2009

Mindre vesentlig endring vedtatt av planutvalget 12.5.2009

1. Fellesbestemmelser

- 1.1 Det regulerte områder er vist med reguleringsgrense på plankartet.
REGULERINGSPLAN FOR SILSETFJELLET HYTTEOMRÅDE omfatter det arealet på nord-østsiden av Silsetvannet, fra Kleiva til Indergårdsetra, som er avsatt til byggeområde for hytter i arealdelen til kommuneplanen for Gjemnes kommune. Plankartet med reguleringsgrense er i målestokk 1:4000.
- 1.2 Området er regulert til formålene:
 - Byggeområde for fritidshus,
 - Byggeområde for allmennyttige forsamlingslokale (Silsethytta tilhørende Kristiansund idrettsforening).
 - Kombinert kulturminnevern/landbruksområde (seterstøler).
 - Landbruksområde,
 - Fareområde,
 - Spesialområde – naturvernområde, friluftsområde, private veier, sti/råk/skiløype,
 - Fellesområde – områder for felles adkomst, parkering.
- 1.3 Framføring av ledninger for elektrisk strøm skal i tilfelle det blir aktuelt, legges som jordkabel. Ved arbeid med grøfter for kabler skal dette utføres med så små inngrep i terrenget som mulig.
Det er ikke tillatt med støyende eller luftforurensende private strømaggregat i hytteområdet. Dette med unntak av i byggeperioden og i forbindelse med utøvelse av landbruksnæringen.
- 1.4 Dersom det under opparbeiding av tiltakene dukker opp ting som kan være av arkeologisk interesse, skal det tas kontakt med kulturminnemyndighetene, jf. § 8 i kulturminneloven.
- 1.5 Kommunen kan etter søknad tillate etablering av midlertidige anleggsveier i forbindelse med hyttebygging. Midlertidige anleggsveier skal anlegges på fiberduk og geonett. Veiene skal fjernes, og terrenget skal tilbakeføres med stedegen vegetasjon og revegeteres senest innen to år etter at byggetillatelse er gitt.
Det skal legges stor vekt på en skånsom og godt terrengtilpasset framføring av anleggsveien. Veien skal anlegges med maks bredde 3 meter. Det skal legges stor vekt på å unngå skjæringer, fyllinger og grøfter.
- 1.6 Det skal opparbeides plass for vinterparkering ved brøytet vei i takt med utbyggingen.
- 1.7 Når særlige grunner foreligger, kan vedtak om dispensasjon fra reguleringsplan med bestemmelser fattes av Gjemnes kommune i samsvar med PBL § 7.

- 1.8 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

2. Byggeområder for fritidshus

- 2.1 Det blir lagt ut totalt 42 nye hyttetomter, nummerert H 1-42 på plankartet.
- Bebyggelsen skal plasseres i samsvar med plankartet. Alle nye hyttepunkt er merket i terrenget med trepæler. Det vedlegges koordinatliste over hyttepunktene.
- 2.2 De nye hyttetomtene er i utgangspunktet festetomter med et areal på ca 500 m². Ved godkjent delingstillatelse kan enkelttomter fradeles. For hyttetomter som ligger omgitt av landbruksområde, er det ikke krav om jordlovsbehandling ved fradeling av selveier- eller festetomter på opp til 500 m².
- 2.3 De nye hyttene må plasseres slik at trepælen kommer innenfor hyttearealet. Tillatt bebygd areal på hver tomt kan ikke overstige 90 m² BYA. Dette kan bygges som:
- en bygning (hytte og uthus under samme tak)
 - to bygninger (frittstående hytte og frittstående uthus/anneks)
 - tre bygninger (hytte, uthus og anneks, alle frittstående)
- Anneks og uthus kan hver for seg være maks 20 m². Dersom det blir to eller tre bygninger, skal disse plasseres i tunform og maksimum 8 m fra hverandre. Det er i tillegg tillatt å bygge inntil 10 m² med terrasse som ikke overskrider 0,5 m i høyde.
- 2.4 Hyttene skal planlegges slik at de på en naturlig måte glir inn i terrenget og bryter minst mulig med den karakteren terrenget har.
- Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så varsomt som råd. Det må ikke etableres vegetasjon som er fremmed for den naturlige floraen i området.
- 2.5 Innenfor både festetomter og selveiertomter er det tillatt å sette opp gjerde rundt hytter til vern mot beitedyr. Gjerder skal begrenses til det nærmeste arealet omkring hytta, og ikke omfatte hele tomten. Gjerder skal ikke settes slik at de stenger for allmenn ferdsel. Materialvalg og utforming skal være godkjent av bygningsmyndighetene.
- 2.6 Det er tillatt å ta avskjæringsgrøfter i den grad det er nødvendig for å drenere tomten. Alt slikt arbeid må gjøres på en måte som hindrer forurensning av drikkevann, jf. punkt 2.8.
- 2.7 Bebyggelsen skal oppføres etter følgende bestemmelser:
- Hyttene må få en enkel takvinkel som harmonerer med landskapet.
 - Fasadene må ha naturlige materiale som tre eller naturstein, og med farger som glir inn i landskapet.
 - Vindusløsninger på hytta skal samsvare med tradisjonell byggestil. Vindusarealet må ikke utgjøre en for stor del av arealet i veggflata.
 - Taket skal være tekt med materiale som ikke reflekterer sollyset, f.eks.; stein, tre eller torv.
 - Grunnmuren skal være i naturstein eller mur, og så lav som råd. Dersom fundamentering skal skje på søyler, skal lysåpning kles inn.

- Mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng rundt hytta skal ikke overskride 5 m.

- 2.8 Vannforsyning til hyttene i området kan være fra oppkommer, bekker, vanlig brønn eller borebrønn i fjell. Det skal etableres et tilstrekkelig antall felles brønnenlegg i området. Fra disse kan det legges felles vannledning fram til hyttene eller fram til felles tappeposter i området. Slike vannledninger skal anlegges skånsomt i terrenget. Eksisterende vegetasjon i grøftetraséen skal tas vare på og gjenbrukes.

Det tillates innlagt vann i hyttene ved etablering av avløpsordning i samsvar med forurensningsforskriften kap. 12. Det stilles krav til rensklasse A (renseeffekt 90 % Tot-P og 90 % BOF5).

Renseanlegg kan anlegges som enkeltanlegg for en eller et fåtall hytter, eller som større fellesanlegg. Kommunen kan stille krav om felles renseanlegg for flere hytter der dette klart vil gi det beste resultatet i forhold til å minimere terrenginngrep og forurensningsfare. Ved planlegging og anlegging av alle typer renseanlegg skal det legges stor vekt på skånsom utbygging hvor terreng og vegetasjon i området ivaretas.

Ved utbygging av avløpsanlegg skal tas hensyn til eksisterende drikkevannskilder i området.

- 2.9 Det er ikke anledning til å installere vannklosett eller kjemisk klosett. Biologisk toalett eller annen løsning som kommunen godkjenner kan bygges i, eller inntil hyttene.
- 2.10 Hyttene skal knyttes til den kommunale renovasjonsordningen.

3. Allmennyttig forsamlingsområde

- 3.1 "Silsethytta" er en bygning med allmennyttig formål. Dette er en foreningshytte tilhørende Kristiansund idrettsforening.

4. Kombinert kulturminnevern/landbruksområde

- 4.1 Indergårdsetra og Gammelsetra er regulert til kombinert kulturminnevern/landbruksområde for å ta vare på stølen og stølsmiljøet. Innenfor disse områdene kan hvert gårdsbruk med stølsrett ha et sel pluss størsfjøs og lade. Det er ikke tillatt med nye fradelinger av tomter på stølen.
- 4.2 Ved reparasjon eller utbedring av eksisterende bygg eller oppføring av nytt bygg, skal bygget tilpasses stølsmiljøet og lokal byggeskikk. Det skal brukes materialer i tråd med tradisjonene på stedet for grunnmur, kledning og tak. Tilbygg bør i hovedsak skje i byggets lengderetning. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader. Dører og vinduer skal være mest mulig likt det som er på stølen med hensyn til størrelse, sprusser og lignende. I tråd med tradisjonell byggeskikk er det ikke tillatt å bygge platting eller terrasse.
- 4.3 Oppføring av nye sel skal skje innenfor de avmerkede områdene avlagt på plankartet og nummerert S 1-3. Bebyggd areal (BYA) på nye sel kan ikke overstige 45 m². Mønehøyde over godkjent grunnmur skal være maksimum 3,5 m.

- 4.4 De nye selene må plasseres slik at de ikke sletter eldre kulturlandskapselement. Det er ikke tillatt med opparbeiding av noe areal rundt eksisterende sel eller rundt nye bygg, eller andre steder innenfor arealet som er regulert til kombinert kulturminnevern/landbruksområde.

5. Landbruksområde

- 5.1 Området skal benyttes til tradisjonelt landbruk, herunder skogbruk, seterdrift og husdyrbeite.
Bygninger og installasjoner knyttet til slik drift kan oppføres innenfor området.
- 5.2 Innenfor området kan det plasseres anlegg for vann- og elektrisitetsforsyning.

6. Fareområde

- 6.1 Høgspenninglinjen på 22 kV tilhørende Istad Kraftnett AS går gjennom planområdet og er avlagt på plankartet med reguleringsbredde på 16 m. Det er tillatt å oppføre nødvendige trafostasjoner innenfor reguleringsformålet.

Det er ikke tillatt å anbringe noe fremmedlegeme eller byggverk innenfor fareområdet. El. verket skal innenfor området kunne fjerne den vegetasjonen som er nødvendig med hensyn til høgspenninglinjen.

7. Spesialområde

- 7.1 Område avsatt til naturvernområde er en rikmyr av viktig betydning i lokal sammenheng. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep som veger, bygninger eller installasjoner innenfor dette området.
- 7.2 Friluftsområdene er arealer der allmennhetens friluftsinnteresser er mer tungtveiende enn landbruksinteressene. Området kan likevel benyttes til tradisjonelt landbruk. Det kan plasseres anlegg for vann- og elektrisitetsforsyning innenfor området.
- 7.3 Den eksisterende Setervegen som kommer opp Kleiva og går gjennom planområdet fram til Indergårdsetra og med ei grein fram til Gammelseterstølen, er en privat bomveg som er åpen for allmenn ferdsel.
- 7.4 Spesialområde "felles veg" omfatter følgende veger som ikke er åpen for allmenn ferdsel:
Fellesveg 1: Dette er en eksisterende veg som tar av fra Setervegen ca 100 m vest for Søre Steinbekken og går opp til Sjøbuslettet.
Fellesveg 2: Dette er en eksisterende veg som tar av sørover fra Setervegen ved Søre Steinbekken og går sør og øst fram til teigen til gnr.31/16.

Disse to fellesvegene skal tjene som adkomstveg til de hyttetomtene som sogner til vegene, og som veger i tilknytning til utøvelse av landbruksnæringa.

Fellesveg 3: Dette er en eksisterende traktorveg som fortsetter fra Setervegen ved parkeringsplassen P 15 ved Indergårdsetra og går i nordøstlig retning ut av planområdet.

Vegen kan fortsatt benyttes i forbindelse med landbruksdriften for de som allerede har bruksrett til denne vegen.

Fellesveg 4: Dette er en eksisterende traktorveg som tar av sørøstover fra Setervegen rett vest for Indergårdsetra og fortsetter ut av planområdet. Vegen kan fortsatt benyttes i forbindelse med landbruksdriften for de som allerede har bruksrett til denne vegen.

- 7.5 Spesialområde "sti/råk/skiløype" har stor betydning for allment friluftsliv og kan opparbeides til enkel standard. I tilknytning til slike traseer må det ikke fjernes mer vegetasjon enn nødvendig for vanlig ferdsel og løypepreparering.

8. Fellesområde

- 8.1 Det er avsatt 15 områder for felles parkering markert på plankartet med P og nummerert. Disse parkeringsplassene, med unntak av P 15 som også fungerer som snuplass, kan inngjerdes til vern mot beitedyr. For de enkelte parkeringsplassene gjelder:
- P1- Parkeringsplassen er opparbeidet, men kan utvides slik at det blir plass til 10 biler. Parkeringsplassen er avsatt til bruk for allmennheten og tilstøtende hytteeiere.
 - P2- Det kan etableres ny parkeringsplass med plass for 10 biler i dette området. Parkeringsplassen er avsatt til bruk for allmennheten.
 - P3- Det kan etableres ny parkeringsplass med plass for 9 biler i dette området. Parkeringsplassen er avsatt til bruk for tilstøtende hytteeiere.
 - P4- Parkeringsplassen er opparbeidet, men kan utvides slik at det blir plass til 5 biler. Parkeringsplassen er avsatt til bruk for allmennheten og tilstøtende hytteeiere.
 - P5- Det kan etableres ny parkeringsplass med plass for 6 biler i dette området. Parkeringsplassen er avsatt til bruk for tilstøtende hytteeiere.
 - P6- Parkeringsplassen er opparbeidet, men kan utvides slik at det blir plass for 6 biler. Parkeringsplassen er avsatt til bruk for tilstøtende hytteeiere.
 - P7- Parkeringsplassen er opparbeidet, men kan utvides slik at det blir plass til 4 biler. Parkeringsplassen er avsatt til bruk for tilstøtende hytteeiere.
 - P8- Parkeringsplassen er opparbeidet og kan ikke utvides. Parkeringsplassen er avsatt til bruk for allmennheten.
 - P10- Parkeringsplassen er opparbeidet, men kan utvides slik at det blir plass til 8 biler. Parkeringsplassen er avsatt til bruk for tilstøtende hytteeiere og allmennheten.
 - P11- Parkeringsplassen er opparbeidet, men kan utvides slik at det blir plass til 12 biler. Parkeringsplassen er avsatt til bruk for tilstøtende seterstølseiere og hytteeiere.
 - P12- Parkeringsplassen er opparbeidet, men kan utvides slik at det blir plass til 10 ekstra biler. Parkeringsplassen er avsatt til bruk for tilstøtende hytteeiere.
 - P13- Det kan etableres ny parkeringsplass med plass for 10 biler i dette området. Parkeringsplassen er avsatt til bruk for allmennheten.
 - P14- Parkeringsplassen er opparbeidet og kan ikke utvides. Parkeringsplassen er avsatt til bruk for tilstøtende hytteeiere.
 - P15 - Dette er en kombinert snuplass og parkeringsplass som allerede er opparbeidet. Den kan ikke utvides. Parkeringsplassen er avsatt til bruk for tilstøtende seterstølseiere og hytteeiere.

3/3 - 2011

Arne S. Samelning

