



I medhold av plan- og bygningsloven §12-12, er denne planen med bestemmelser vedtatt av Gjemnes kommunestyre i møte 27.05.2014, sak 18/14.  
 Batnfjordsøra.....

Odd Steinar Bjerkeset  
 ordfører

**TEGNFORKLARING**

- Plandata
- Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)**  
 Fritidsbebyggelse
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)**  
 Veg  
 Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008**  
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde  
 Planens begrensning  
 Formålgrense  
 Regulert tomtegrense  
 Byggegrense  
 Målelinje/Avstandslinje  
 Regulert møneretning  
 Påskrift feltnavn  
 Påskrift reguleringsformål/arealformål  
 Påskrift areal  
 Påskrift bredde

Basiskartet og gjeldende reguleringsplan for Høgberget hyttefelt er tegnet med svak gråfarge

**Kartopplysninger**  
 Kilde for basiskart: Gjemnes kommune  
 Dato for basiskart:  
 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89  
 Høydegrunnlag: NN 1954

Ekvidistanse 5 m  
 Kartmålestokk 1000  
 0 10 20 30 40 m

 **REGULERINGSENDRING**  
**Høgberget hyttefelt**  
 MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Arealplan-ID  
 Forslagstiller  
**Høgberget AS**  
 Kartprodusent:  
**Gjemnes kommune**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
Revisjon	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
<b>Kommunestyrets vedtak:</b>	18/14	27.05.2014	
2. gangs behandling	38/14	13.05.2014	
Offentlig ettersyn fra 11.02.2014 til 01.04.2014			
1. gangs behandling	12/14	11.02.2014	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		20.11.2013	
<b>PLANEN UTARBEIDET AV:</b>	<b>PLANNR.</b>	<b>TEGNNR.</b>	<b>SAKSBEH.</b>

**Planident: 1557.2013.0008**

**Utarbeidet dato: 24.01.2014**

**Revidert dato: 27.05.14**

**Vedtatt i kommunestyret: 27.05.14**

**REGULERINGSPLAN  
FOR DELER AV GBNR. 79/2, 79/3 OG 79/8 MFL. I GJEMNES KOMMUNE**

**”HØGBERGET HYTTEFELT OG FAGERLIA SKISENTER”**

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

**§ 1 AVGRENSNING**

Reguleringsbestemmelsene for denne planen gjelder for området som på plankartet er omfattet av reguleringsplanens avgrensning.

**§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Formålet er å regulere området til:

- Byggeområde – fritidsbebyggelse (høystandard hytter)
- Landbruksområde – område for jordbruk- /skogbruk
- Offentlige trafikkområder
  - kjøreveg
  - annen veggrunn
- Friområder – anlegg for lek, idrett og sport (alpinanlegg)
- Spesialområder
  - frisiktssone ved offentlig veg
  - friluftsområde på land
  - privat veg

- annen veggrunn knytt til privat veg
- o Fellesområder
  - felles avkjørsel
  - felles parkeringsareal
  - felles grøntområde

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

- a) Etter at denne reguleringsplanen med bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.
- b) Unntak fra bestemmelsene kan, dersom særlige grunner foreligger, tillates av kommunen, jfr. PBL § 19.

### § 4 BYGGEOMRÅDER – fritidsbebyggelse (høystandard hytter)

#### § 4.1 Størrelse utnytting

- 4.1.1 Innenfor områdene F1 – F14 tillates oppføring av hytter med tilhørende anlegg.
- 4.1.2 For hytter i felt F1 – F10 og F14 skal tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 150 m<sup>2</sup>, inkludert biloppstillingsplass.
- 4.1.3 For hyttene i felt F11, F12 og F13 skal tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 200 m<sup>2</sup>, inkludert biloppstillingsplass.
- 4.1.4 Det kan bygges sammenhengende eller deles opp i hytte, anneks og/eller uthus.

#### § 4.2 Plassering, utforming

- 4.2.1 Hyttene i felt F1 – F6 skal ikke ha mønehøyde høyere enn 6 m over gjennomsnittlig terreng. Hyttene i felt F7 – F14 skal mønehøyde ikke overstige 8 m over gjennomsnittlig terreng.
- 4.2.2 Taket skal ha en vinkel på mellom 20 og 32 grader og være teknet i torv, tre eller skifer.
- 4.2.3 Høyde på grunnmur eller pilarer på terrasse må ikke overstige 45 cm over gjennomsnittlig terreng. Synlige murer av betong eller lignende, skal forblendes med naturstein.
- 4.2.4 Det skal benyttes matte og mørke jordfarger på alle fasader.

#### § 4.3 Tomta

- 4.3.1 Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta. Vegetasjonen, og da helst større trær, skal bevares så langt som råd. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomta eller deler av den. Flaggstenger er ikke tillatt.
- 4.3.2 For alle tomtene i feltet tillates det to biloppstillingsplasser per hytte.

### § 5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

#### § 5.1 Kjøreveg

Kjøreveg blir som vist på plankartet

#### § 5.2 Annen veggrunn

Annen veggrunn blir som vist på plankartet. Området skal benyttes til grøfter, skjæringer og fyllinger.

## **§ 6 FRIOMRÅDER - Anlegg for lek, idrett og sport (skianlegg)**

Området benyttes til alpinanlegget. Skitrekk kan bygges etter godkjent byggesøknad. I området tillates oppført de installasjoner og bygg som er nødvendige for alpinanleggets drift. Byggesøknaden må også inneholde dokumentasjon på at fjernvirkninger fra heismaster er vurdert og at en har tilstrebet seg å følge terrenget på en best mulig måte. Byggesøknaden skal også beskrive sikringstiltak.

## **§ 7 SPESIALOMRÅDER**

### § 7.1 Frisiktssone ved offentlig veg

Frisiktssone mot offentlig veg blir som vist på plankartet. Frisiktsonene i vegkryssene må ikke utnyttes slik at det på noe tidspunkt hindrer fri sikt. Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 m over nivået til tilgrensende veger. Høystammede tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

### § 7.2 Friluftsområde på land

I friluftsområdet skal skog- og terrengbehandling ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi. Det tillates derfor ikke flathogst i området. Enkel plukkhogst kan tillates for vedlikehold.

### § 7.3 Privat veg

Vegen skal benyttes som atkomst til hyttefeltet og skianlegget fra fv 291 som vist i plankartet. Vegen skal ha en helårs atkomst til tomtene. Parkering er ikke tillatt langs vegen. Vegen skal ikke overstige 5 meters bredde.

### § 7.4 Annen veggrunn knytt til privat veg

Annen veggrunn blir som vist på plankartet. Området skal benyttes til grøfter, skjæringer og fyllinger.

## **§ 8 FELLESOMRÅDER**

### § 8.1 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel opparbeides som vist på plankartet, fra privat veg og inn i feltene F2, F5 og F6.

### § 8.2 Fellesområde for parkering

Parkeringsplassen opparbeides som vist på planen. FP1 er felles parkeringsplass for brukere av skianlegget og for allmennheten ellers. Utbygger opparbeider fellesplass for renovasjon i sammenheng med parkeringsplass FP1.

### § 8.4 Felles grøntareal

Det avsatte området kan benyttes av hytteeierne i feltet til tiltak som kan fremme feltets kvaliteter med bl. a. benker, gapahuk, lekeapparater etc.

## § 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Før tiltaket igangsettes skal søknad for tekniske anlegg foreligge. Søknaden skal inneholde plan over veganlegget og V/A – plan for området.
- b) Veg, vann- og avløp samt EL - forsyning skal være opparbeidet før den enkelte tomt bebygges. Det tillates ikke luftspenn for elkraft i området. Alle kabler skal legges i jordgrøft. Parallelt med utbygging av vann- og avløp skal utbygger legge fram vanntilførsel til gbnr. 79/12 – Rita og John Olav Fagerlie, som kompensasjon for redusert vannforsyning fra brønn inne på regulert byggeområde.
- c) Et godkjent kloakkanlegg skal være utbygd før tomtene bebygges.
- d) Før tomtene bebygges skal byggsøknad for tiltakene forelegges kommunen. Det skal i byggesøknaden framgå følgende:
  - Plassering og estetisk utforming med hensyn på materialbruk, farge etc. av bygget, samt høyde og takform. Utforming av bygningene skal ta utgangspunkt for tradisjonell byggeskikk.
  - Situasjonsplan som viser hvordan tomte er tenkt opparbeidet, målestokk 1:500, samt profiler som viser skjæringer og fyllinger.
  - Vegløsning inn på tomte samt parkeringsareal.

Vedtatt av kommunestyret 27.05.14

.....  
Odd S. Bjerkeset  
ordfører