

Mindre endring av reguleringsbestemmelser, reguleringsplan for Lindvollheia, Gnr. 3, Bnr. xxx, Gjerstad kommune

Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet.

Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §26)

1. Grunnarbeidet for felles lekeplass Fl 1 skal være ferdig før det blir gitt brukstillatelse til første bolig i 1. utbyggingstrinn – tomtene 1-15, samt 29 og 32-37. Minimum 100 m² skal ha en tilnærmet flat utforming og være dekket med sand.
2. Grunnarbeidet for felles lekeplass Fl 2 skal være opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse til første bolig i 2. utbyggingstrinn – tomtene 16-28, samt 30 og 31. Minimum 100 m² skal ha en tilnærmet flat utforming og være dekket med sand.

Nr. 1 Byggeområde (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)

1.1 Fellesbestemmelser

- a) Dersom det ikke er dokumentert at radonstråling ligger under faregrensen, skal det utføres byggtekniske tiltak (radonsperre m.m.) i grunnen eller i konstruksjonen, jf. krav i byggeforskriftene.
- b) Alle bygg ment for opphold skal tilkobles felles vann- og avløpsanlegg.
- c) Bygginger skal utformes og plasseres slik at synlige terrenginngrep blir minst mulige, og avgrenset til det som er nødvendig for etablering av parkering, adkomst og uteareal. Det skal legges betydelig vekt på en enhetlig utforming av bebyggelsen både med hensyn til volumoppbygging, materialer og fargesetting.
- d) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med at byggeprosa blir klargjort.
- e) Boliger og andre bygninger skal plasseres minimum 4 meter fra eiendomsgrense. Plassering av uthus og garasjer skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset.
- f) Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M 1:500 eller 1:1000 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis tomtegrenser, VA-ledninger, gjerder, forstøtningsmurer, adkomst, parkeringsareal og planeringsareal med høyder.

1.2. Frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg, tomt 1, 5-18, 20, 21, 23-31, 33 ,34 ,36 og 37.

- a) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse og bebyggelse på den enkelte tomt:
 - 1) Maksimalt tillatt bruksareal BRA – inklusive biloppstilling = 290 m².
 - 2) Maksimal mønehøyde: 8,5 meter.
 - 3) Maksimal gesimshøyde: 5,5 meter.
 - 4) Takvinkel: 22 - 38°.
 - 5) Minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt.

1.3. Konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg (flerfamilieboliger), tomt 2-4,

19, 22, 18, 32 og 35.

a) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:

- 1) Maksimalt tillatt bruksareal BRA – inklusive biloppstilling = 410 m².
- 2) Maksimal mønehøyde: 8,5 meter.
- 3) Maksimal gesimshøyde: 5,5 meter.
- 4) Takvinkel: 22 - 38°.
- 5) Minimum 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- 6) Alle boenhetene for konsentrert boligbebyggelse skal utformes etter prinsippene om universell utforming, både i forhold til uteareal og i forhold til innvendige løsninger. Flerboliger som bygges i flere etasjer skal bare ha universell utforming i enhetene i 1. etg.

Nr 2. Landbruksområder (§25, 1. ledd nr. 2)

Område L1 skal brukes til leggeplass for tømmer.

Nr. 3 Offentlig trafikkområde (§25, 1. ledd nr. 3)

Ingen bestemmelser

Nr. 4 Friområde (§25, 1. ledd nr. 4)

4.1. Lekeplass Fl 1 og Fl 2

- a) Lekeplass Fl 1 skal være opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse til første bolig i 1. utbyggingstrinn – tomtene 1-15, samt 29 og 32-37.
- b) Felles lekeplass Fl 2 skal være opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse til første bolig i 2. utbyggingstrinn – tomtene 16 – 28, samt 30 og 31.
- c) Det skal settes opp gjerde mellom lekeplass og kjøreveger.

Nr. 6 Spesialområde (§25, 1. ledd nr. 6)

6.1. Friluftsområde på land

- a) I friluftsområder er det tillatt å anlegge turstier og andre tiltak som fremmer friluftsliv.
- b) Skjøtsel i friluftsområde F1 skal skje etter godkjenning av kommunen. Området skal ha en jevn tresetting tilnærmet en naturskog, men enkelte trær kan fjernes for å bedre solforhold på tomter etc.
- c) I områdene F2 skal det opparbeides en enkel sti.

6.2. Frisiktzone

- a) Det er ikke tillatt med anlegg eller tiltak i frisiktsonen som er høyere enn ½ meter over nivået på offentlig veg, eller som på annen måte hindrer frisikt, som snø og snøopplag, unntatt oppkvistede tre, stolper og lignende.

Vegårshei den 09.10.2007

Erling J. Th. Aas
Erling J. Th. Aas
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger
Plankontoret H. H. AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om oppstart av planarbeid:		28.02.07
Behandlet første gang i det faste utvalget for plansaker.	Pl-sak 0xx/07,	15.11.07
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:		dd.mm.07 – dd.mm.07
Behandlet andre gang i det faste utvalgt for plansaker.	Pl-sak 0xx/07,	dd.mm.07
Godkjent i kommunestyret:	K-sak 0xx/07,	dd.mm.07

Gjerstad den

.....
Ordfører

.....
Stempel

Revidert:

Dato:

Signatur:
