

# REGULERINGSBESTEMMELSER § 26 FOR SKORVKNATTEN GNR. 28 BNR. 2 I GJERSTAD KOMMUNE

Dato for siste revisjon av plankartet: 20.05.08

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 20.05.08

## 1 § GENERELT

### 1.1 Området reguleres for følgende formål

Området disponeres til byggeområder for fritidsbolig 132,4 daa, offentlige trafikkområder 5,1 daa, spesialområde privat vei 13,2 daa, spesialområde friluftsområde land 231,6 daa, spesialområde friluftsområde vann 13,1 daa, spesialområder kommunalteknisk virksomhet 0,4 daa, spesialområde frisiktsoner og fellesområde parkering 1,2 daa. Området er vist på plan i målestokk 1:2000 A1 og 1:5000 A4. Totalt areal som reguleres er 397,3 daa.

### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legg til rette for fritidsboliger, veier og friluftsområder på et område som i kommuneplanen for Gjerstad er vist som byggeområde for fritidsbolig.

## 2 § FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Krav til bebyggelse

- 1) Det skal legges vekt på at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Bygningens form, fasade, vindussetting, materiale, farge og murer harmonerer med de omkringliggende bygninger. Det er ikke tillatt med blanke skinnende tak eller fasadematerialer på bygninger.
- 2) Det skal benyttes mørke farger(jordfarger). Hvit kan benyttes til vinduer og dører med innlisting.
- 3) Felles atkomstveier til byggeområder, avkjøring og parkering skal ferdigstilles før byggetillatelse blir gitt. Veier innenfor byggeområdene er merket med stiplet linje for veikant. Kan justeres ved detaljprosjektering.
- 4) Plassering og utforming av bolig/fritidsbolig, samt andre konstruksjoner på den enkelte tomt skal godkjennes av kommunen.
- 5) Ubygde deler av tomter skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.
- 6) Det er ikke tillatt med flaggstang på fritidseiendom.
- 7) Alle hytter skal delta i godkjent/pålagt renovasjon. Renovasjon og feiing følger kommunal ordning. Felles avfallsbod for fritidsboliger etableres.
- 8) Parabolantenner og andre antenner skal settes opp på vegg og ikke på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre. Farger skal harmonere med farge på bygning.
- 9) Fritidsboliger skal tilrettelegges for innlagt vann fra privat vannverk. Avløp skal tilkobles privat renseanlegg. Plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen.
- 10) Strøm, telefon og kabler legges i bakken.
- 11) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på. Trær som er til sjenanse eller belastning for eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal skal fjernes. Transport i terrenget skal utføres på en skånsom måte for å begrense skader i forbindelse med utbygging.
- 12) Alle hus og hytteeiere har gjerdeplikt for å holde husdyr(bufe) borte fra egen tomt.
- 13) Gjerdes utforming, høyde og farger skal godkjennes av kommunen.

14) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

## 2.2 Rekkefølgekrav

- 1) Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsbolig skal veier og parkeringsplasser fram til tomten være opparbeidet. Felles parkeringsplass skal være opparbeidet for 25 biler.
- 2) Det skal foreligge plan for vann og avløpsanlegg før utbygging kan starte.
- 3) Før ferdigattest gis skal tekniske anlegg for vann og avløp skal være i drift. Fellesbod for avfall fra fritidsboliger skal være oppsatt og i drift.

## 2.3 Miljøforhold

Alle nybygg skal dokumentere radonstråling fra grunnen eller ved bygningsmessige tiltak, forebygge radonstråling.

## 2.4 Automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området skulle dukke opp fredede kulturminner, må arbeide straks stanses og regionaletaten hos Aust-Agder Fylkeskommune varsles.

## 3 § REGULERINGSFORMÅL

### 3.1 Byggeområde fritidsbolig

- 1) Reguleringsområde omfatter hytteområdene F1-F15 med 71 tomter inkl. en eksisterende, totalt areal 132,4 daa.
- 2) Tillatt bruksareal for nybygg er T-BRA = 150m<sup>2</sup>. Utnyttelsesgard i henhold til TEKN § 3-5. Der plassen tillater det kan tomten bebygges med inntil 3 bygg, der frittstående bod kan ha en maks størrelse på BRA 15 m<sup>2</sup>, frittstående garasje/anneks kan ha en maks størrelse på BRA 50 m<sup>2</sup>. Areal til parkeringsplasser skal ikke inngå i bruksarealet.
- 3) Hyttene skal plasseres som vist på plankartet og i samsvar med påle i terrenget. En del av grunnmuren skal falle innenfor nummerert påle satt ut i terrenget. Plasseringen er koordinatbestemt både på kart og i terreng. Kommunen kan godkjenne nødvendige tilpassinger.
- 4) Bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig stil for hele området. Tilpassing til stedlig byggeskikk må ivaretas for det enkelte bygg.
- 5) Tomtene kan bygges med tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (min 50 %) på inntil 4 meter og tillatt mønehøydehøyde inntil 7 meter. Høyden måles i henhold til teknisk forskrift § 4-2 bortsett fra at høyden måles fra topp grunnmur. Maksimal høyde på synlig grunnmur eller pilarer skal være 1 meter. Hyttene bygges med saltak og takvinkel mellom 22 – 34 %. Eventuelt andre bygninger på tomten skal ha samme takvinkel som hovedhytte. Ved bygging på pilarer skal det kles mellom pilarene.
- 6) Byggegrense til privat vei, senter vei er 10 meter. Mot vann er tomtegrense 50 meter i tillegg til 4 meter byggegrense fra tomtegrensen.
- 7) Byggegrensen til fylkesvei er 15 meter.
- 8) Det skal være to biloppstillingsplasser pr. hytte.
- 9) Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødig hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.
- 10) Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen å sette opp permanent gjerde eller hekk, eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av

vegetasjon, sprengning eller planering, ut over det som er nødvendig for oppføring av hyttene. Det er ikke tillatt å grave eller fylle opp terrenget ut over det som er vist på situasjonskart og godkjent av kommunen ved søknad om tiltak.

### **3.2 Offentlige trafikkområder**

- 1) Trafikkområde omfatter fylkesvei 71. Areal = 5,1 daa.
- 2) Regulert bredde for offentlig vegformål fra senter vei er 5 meter .

### **3.3 Spesialområde privat vei**

- 1) Reguleringsområde omfatter veier og parkeringsplasser. Areal er 13,5 daa.
- 2) Veger bygges med bredde= 4 meter inkl. 0,5 meter vegskulder. Regulert bredde for veg er 8 meter. I tillegg kommer areal til skjæringer og fyllinger som kan anlegges på tilstøtende areal. Vegstandard i henhold til Landbruksveg klasse 3.
- 3) Atkomstveie til tomta skal være bygd før det kan gis byggetillatelse.
- 4) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlige jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.

### **3.4 Spesialområder friluftsområde land**

- 1) Det er avsatt fire områder, totalt 231,6 daa, til friluftsområde.
- 2) Innenfor området er det ikke tillatt oppført bygninger med mindre de er ment å fremme friluftslivet. Det kan anlegges badestrand, turveier og areal for sportsaktiviteter. Rydding av stier skal utføres på en slik måte at det ikke skjemmer naturen.
- 3) Innenfor området driver grunneier landbruket på vanlig måte. Hogst må utføres på en måte som ikke hindrer øvrig bruk av området eller skader løypetraser og terrenget i området. Hogst skal utføres innenfor standard for et bærekraftig skogbruk.
- 4) Det kan anlegges VA- og renseanlegg i grunnen innenfor området.

### **3.5 Spesialområde friluftsområde vann**

- 1) Arealet omfatter Finntjennene med et areal innenfor reguleringsområde på 13,1daa.
- 2) Området benyttes til badeplass og for øvrig til allmennhetens frie ferdsel i henhold til friluftsløven.
- 3) Før tiltak settes i gang skal anlegget godkjennes av kommunen.

### **3.6 Spesialområde kommunaltekniske anlegg**

Reguleringsområde omfatter område for avfallsbod. Areal 0,4 daa.

### **3.7 Spesialområde frisiktsoner**

Frisiktsoner på 10 x 144 m i begge retninger er inntegnet på planen. Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthinder som overstige 0,5 meter over kjørebanelen.

### **3.8 Fellesområde parkering**

Området omfatter felles parkeringsplass. Areal 1,3 daa.

Drangedal 20.05.08

Tyke Tveit