

SÆRUTSKRIFT

av møtebok for GJERSTAD kommune.

År 19 82 den 30. mars holdt kommunestyret møte

Sak nr. 30/82 - PLAN FOR BEBYGGELSE I HOPPEHAGEN

I skriv av 10. mars d.å. frå teknisk etat heiter det:

"Vedlagt følger plan for bebyggelse over Hoppehagen med best. for behandling. I sak 12/82 gikk bygningsrådet inn for planen med disse endringer:

1. Det legges snuplass i enden av adkomstvegen ved tomt nr. 13 slik at vegen helt inn kan vedlikeholdes av kommunen.
2. Bygningsrådet ser det som ønskelig at det blir lagt gatelys langs hele vegen i feltet.

Administrasjonen fikk fullmakt til å foreta mindre justeringer.

Jeg ber om at formannskapet behandler planen og bestemmer hvor snuplass skal ligge.

I særutskrift av bygningsrådssak 12/82 heiter det:

"Merknader:"

Reg. planen for Hoppehagen er tidligere godkjent av fylkesmannen. Bygningsrådet har myndighet til å godkjenne detaljer i utbygginga innenfor rammen av bygningslov og byggeforskrifter. Et annet vilkår er at reguleringsformåla ikke blir vesentlig endret.

Husbanken har krevd 2 nye boliger i kommunens felt. Dette har ført til at tomtene blir små og bygga blir liggende tett.

Hageselskapet har hjulpet til med omreguleringa av feltet. Særlig har de vært med på å ta vare på de "grønne verdier". Det er regulert inn 2 nye mindre lekeplasser. Videre er det klausulert et område der eks. vegetasjon skal vernes mot inngrep. Hageselskapet har lover å være med for å veilede de som skal bygge med valg av hustype, plassering i terreng, utnytting av tomt o.l. Det er utarbeidd en informasjonsfolder om dette.

Tomtene er regulert slik at bygningene kan plasseres innenfor et forholdsvis snevert område. Tomt nr. 3, 4 og 5 er videre klausulert med B-30 vegg (uten vindu) mot øst. Dette er nødvendig fordi tomtene er små. Det bør imidlertid være anledning til å legge frittliggende garasjer utenfor byggeområdet i særlige tilfeller. Tomt nr. 6 bør kunne få bygge en enkel garasje på fellesareal dersom plassering på egen tomt blir umulig.

Tomtene fra 3 - går ikke ned til hovedvegen.

Selv om bebyggelsesplanen nå er ferdig må en regne med enkelte mindre justeringer og finpuss under anleggsarbeid og oppmåling. Disse små endringene bør administrasjonen kunne ta.

I tillegg til plankartet er det utarbeidd reg.best. som utdyper og bekrefter planen.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Bygningsrådet godkjenner den framlagte bebyggelsesplanen med best. og gir administrasjonen fullmakt til å foreta mindre justeringer om dette skulle være nødvendig.

ENSTEMMIG VEDTAK:

Bygningsrådet går inn for forslag til vedtak med denne endring: Det legges snuplass i enden av adkomstveg ved tomt nr. 13 slik at vegen helt inn kan vedlikeholdes av kommunen. Bygningsrådet ser det som ønskelig at det blir lagt gatelys langs hele vegen i feltet.

I den framlagte bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser heiter det:

- "1. Bebyggelsesplanen er vist på kart dat. 25.02.82. Innenfor begrensingslinje gjelder off. lover og forskrifter og følgende bestemmelser.
2. På området for boligbebyggelse skal bygga plasseres innenfor byggegrense. Forslag til plassering skal godkjennes av bygningsrådet.
3. Boligene på tomt nr. 4,5 og 6 plasseres ca 2,5 m fra nordøstre grense. For å sikre mot brann må denne vegg (mot n.ø.) være B-30 uten vinduer. Disse bygningene må i rimelig grad ligge på rekke. Et mindre takutstikk tillates. Boligene (tomt 4,5 og 6) skal ha saltak.
4. Bygg på tomt nr. 6 blir liggende 2,5 m fra nabogrense mot tomt nr. 7. Bygg på tomt nr. 7 skal plasseres 5,5 m fra grense mot nr. 6 med mindre lovens krav til avstand kan sikres på annen måte.
5. Boligene oppføres i 1 eller 1½ etg. Sokkeletg. kan hvor terrenget tillater det innredes til beboelse innenfor rammen av byggeforskriftene. Møneretning er vist på planen med alternativ møneretning. Boligen plasseres i marka av teknisk etat.

6. Garasje skal i størst mulig utstrekning bygges i eller inntil bolig. Ved byggemeldingen skal sit.plan angi garasjens plassering. Tomt nr. 7 kan plassere en enkel garasje på "felles - areal" etter anvisning fra bygningsrådet. Frittliggende garasjer kan i enkelte tilfeller plasseres i nabogrense når særlige grunner taler for det.
7. Byggenes form, materialvalg og farge skal være slik at bygningene i samme gruppe står harmonisk i forhold til hverandre.
8. I off. område skal det oppføres eldreboliger
9. I vernesone skal vegetasjonen stå uberørt i minst 2 år etter at boligen er ferdig.
Overskuddsmasser fra tomtarbeidene kan ikke deponeres i vernesone.
10. Det er ikke lagt opp til gatelys i området. Utelampene plasseres slik at de i størst mulig grad kan kompensere dette.
11. Fellesareal, lekeplass og gangveg nordøst i feltet skal ikke opparbeides eller vedlikeholdes av kommunen.
12. Veg til tomtene 11,12 og 13 skal ikke vedlikeholdes av kommunen.
13. Gjerder og annen innhegning må ikke plasseres til hinder for brøyteopplag.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
14. Mindre vesentlige unntak for disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Gjerstad kommune.

Eg har konferert med kommuneingeniøren om denne saka og kan ikkje sjå nokon grunn til å endre planeringa av snuplass i høve til opprinneleg reguleringsplan.

I brev av 16. mars d.å. til Husbanken har eg skrive slik:

" I samband med utbygging av eit kommunalt tomtefelt i Gjerstad, tok kommunen kontakt med Husbanken for å vere viss på at feltet kunne utbyggast med husbankfinansierte bustader.

For at tomtene i feltet kunne påreknast bygd med husbankfinansierte bustader, blei det etter samtale med Husbanken, føretatt ei fortetning i feltet slik at areal og kostnader pr. tomt blei sett ned til eit nivå som kunne påreknast godkjent av Husbanken for husbankfinansiering av bustadene i feltet.

Vi er nå kjent med at det er vedtatt nye reglar for husbanklån.

M.a. kan areal pr. tomt på opptil 1000 m² og ein kostnad på kr. 100.000,- pr. tomt godkjennast for finansiering gjennom Husbanken.

Eg ber opplyst om dette er ein generell regel, eller kun gjeld ved spreidd bygging i tettbygde strøk.

Eg ber om å få ei nærare utgreiing om dette snarast råd."

I telefonsamtale med Husbanken har eg fått opplyst at Husbanken vil svare skriftleg så snart råd er. Svaret vil ligge føre før handsaming av denne saka i kommunestyret.

Dei nye reglane som her er skissert, er vedtatt av styret i Husbanken og vil gjelde fram til Stortinget handsamer eiga bustadmelding i løpet av våren d.å.

Det er føresetnaden at desse reglane blir vurdert kvart år. Ifjor var reglane slik som føresett i reguleringsplanen.

Det er idag rekna med utnytting av feltet med 13 tomter. Etter dei nye reglane vil antal tomter kunne reduserast utan at dette får følgje for Husbankfinansiering i feltet.

Dersom feltet omfattar t.d. 11 tomter i kommunal regi, vil dette føre til at tomtene blir rundt rekna kr. 5.000,- dyrare pr. tomt.

Feltet blei i si tid fortetta for å få til husbankfinansiering av bustadene.

Eg vil likevel presisere at ein ikkje har nokon garanti for at desse reglane vil bli endelege, og med ein slik usikkerhetsfaktor i mente, vil eg rå til at det ikkje blir gjort nokon endring i høve til vedtatt reguleringsplan.

Under tilvisning til ovanstående rår eg saka lagt fram for kommunestyret med slik tilråding til

v e d t a k :

Kommunestyret godkjenner framlagte "Reguleringsbestemmelser for Hoppehagen boligfelt, plan for bebyggelse" slik den ligg føre.

Formannskapet handsama saka i møte 22. mars d.å. og slutta seg samrøystes etter innstillinga.

Kommunestyret handsama saka i møte 30. mars 1982.

Kommunestyret vedtok formannskapstilrådinga mot 1 røyst. 1 representant røysta for at tomtefeltet vart endra frå 13 til 11 tomter, elles i samsvar med tilrådinga. Med 14 mot 6 røyster vart eit framlegg frå Lars Otto Haugen om framføring av boligfeltvegen fram til tomt nr. 13 vraka.

Rett utskrift: Gjerstad, 2. april 1982

Inger Berit Brendalsmo
Inger Berit Brendalsmo