

# UTSKRIFT MØTEBOK - GJERSTAD KOMMUNE Sakstype: A

POLITISK ORGAN:	MØTEDATO	SAKSNR.	ARKIVSTED
Ressurskomiteen	08.04.97	21/97	Teknisk
SAKSBEHANDLER:	ETAT	ARKIVNR.	
Svein Bratteklev	Teknisk	L12&86	

A-sak = offentlig sak i åpent møte B-sak = unntatt offentlighet, lukket møte

Saken avgjøres endelig av:	Ressurskomiteen
----------------------------	-----------------

## REGULERINGSPLAN - TOFTENE MINDRE REGULERINGSENDRING

### VEDTAK

I medhold av §28-1 i Plan - og bygningsloven gjøres følgende endringer i gjeldende reguleringsplan som vist på vedlagte kartskisse datert 01.04.97:

1. Antall tomter blir redusert fra 14 til 10 (redusert til 9)
2. Vegframføring i feltet blir noe endret
3. Grense mot friområde/leikeområde blir justert
4. Reguleringsbestemmelsene får mindre justeringer som framgår av saksopplysningene  
Nye reguleringsbestemmelser er datert 01.04.97
5. Tomtegrensene kan bli noe endret i forhold til reguleringsplankartet for tilpasning til terreng og lokale forhold.

Eksisterende reguleringsplangrense blir ikke endret.

Til §3 i reguleringsbestemmelsene skal følgende tas med etter første punktum:  
"Byggegrensen i forhold til veg er 10m, målt fra midtlinjen på veg"

### Saksdokumenter:

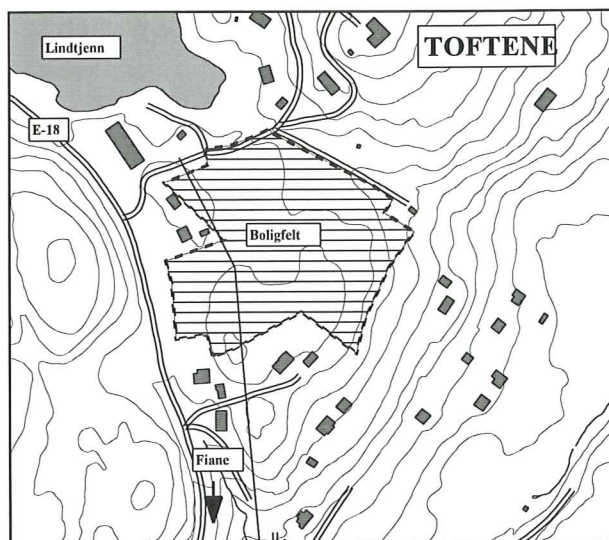
- Utsnitt av eksisterende reguleringsplan over Toftene og forslag til reguleringsendringer

### Saksopplysninger:

Eksisterende reguleringsplan over Tuftene ble egengodkjent av kommunen i K-sak 40/88. Det er ikke opparbeidd veg, vann eller kloakkanlegg i området.

Området blir nå omregulert for å legge til rette for en trinnvis utbygging. Tomtene blir også større for at området skal bli mer attraktivt.

Det legges opp til at 4-5 tomter kan bebygges med en midlertidig adkomst fra gang/sykkelveg langs E-18. Kommunen må søke Statens Vegvesen om midlertidig avkjøringstillatelse. Dersom Statens Vegvesen ikke kan godkjenne den midlertidige avkjørselen, må regulert adkomst opparbeides.



Følgende endringer blir foreslått:

- Antall tomter blir redusert fra 14 til 10, som medfører at tomtene får en størrelse på 1,5-2daa
- Vegframføring i feltet blir noe endret
- Grense mot friområde/leikeområde blir justert

Eksisterende reguleringsplangrense blir ikke endret.

Det er foreslått følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- §3 Hus kan oppføres innenfor byggegrensen på tomta i 1½ etasje med knevegger. Huset skal ha møneretning som vist på plan. Husets endelige plassering fastsettes av Ressurskomiteen/bygningsrådet.  
(Eks. bestemmelser tillater ikke knevegger. Huset skal plasseres som vist på reg. plan)
- §4 Garasje kan oppføres innenfor byggegrensen som er 10m fra midtlinja på veg og inntil 1m fra tomtegrensa til nabo. (Eks. bestemmelser tillater plassering av garasje 4m fra grense for kjøreveg, og i nabogrense)

ny §7 Ervervsmessig virksomhet som forårsaker støy eller virker skjæmmende på omgivelsene er ikke tillatt.

### Rådmannens vurdering/merknader:

Mindre vesentlige endringer i reguleringsplan er omtalt i Plan- og bygningslovens §28-1. Slike endringer kan gjøres av det faste utvalget for plansaker som i Gjerstad er Ressurskomiteen. I denne saken er endringene såpass små at det ikke synes nødvendig å sende nabovarsel og legge planen ut på høring. Dette er derfor ikke gjort.

### Rådmannens forslag til vedtak

I medhold av §28-1 i Plan - og bygningsloven gjøres følgende endringer i gjeldende reguleringsplan som vist på vedlagte karts-kisse datert 01.04.97:  
97RK21.DOC

1. Antall tomter blir redusert fra 14 til 10
2. Vegframføring i feltet blir noe endret
3. Grense mot friområde/leikeområde blir justert
4. Reguleringsbestemmelsene får mindre justeringer som framgår av saksopplysningene  
Nye reguleringsbestemmelser er datert 01.04.97
5. Tomtegrensene kan bli noe endret i forhold til reguleringsplankartet for tilpasning til terreng og lokale forhold.

Eksisterende reguleringsplangrense blir ikke endret.

**Ressurskomiteens behandling og vedtak:**

Administrasjonen kom med forslag om følgende tillegg til reguleringsbestemmelsene i §3 etter første punktum: “Byggegrensen i forhold til veg er 10m, målt fra midtlinjen på veg”

Ressurskomiteen vedtok enstemmig rådmannens forslag til vedtak med denne endringen.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TUFTENE,  
GNR. 3, BNR 12 I GJERSTAD**

- §1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen og reguleringsformål fordeles som vist på planen.
- §2 Området regulert til industri kan utnyttes med en U-grad inntil 0,30 med bebyggelse egnet til reguleringsformålet.
- §3 Hus i området regulert til boligformål skal plasseres innenfor byggegrensen med møneretning som vist på planen. Byggegrensen i forhold til veg er 10m, målt fra midtlinjen på veg. Husets endelige plassering fastsettes av Ressurskomiteen/bygningsrådet. Basert på denne husplassering kan samtlige hus bygges med opptil 1½ etasje med kjeller. Loftene kan ha takvinkel opptil 45°. All bebyggelse i forbindelse med boliger skal fortrinnsvis ha takstein.
- §4 Det kan oppføres garasje/carport på hver tomt innenfor byggegrensen og inntil 1m fra nabogrense, dersom dette ikke strider mot Plan- og bygningsloven eller byggeforskriften. Garasjens/carportens endelige plassering fastsettes av Ressurskomiteen/bygningsrådet. Garasjer/carporter skal i materialbruk, utforming og fargebruk tilpasses den øvrige bebyggelse.
- §5 Ressurskomiteen/bygningsrådet skal ved behandling av byggesøknaden ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningene i feltet får en harmonisk og helhetlig utførelse.
- §6 Området regulert til lekeområde kan bebygges med bygg som passer til formålet.
- §7 Ervervsmessig virksomhet som forårsaker støy eller virker skjemmende på omgivelsene er ikke tillatt.
- §8 Ressurskomiteen/bygningsrådet kan dersom særlige grunner taler for det dispensere fra reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser.

**Prinsipper for utbygging av feltet med kostnadsfordeling mellom kommune og utbygger:**

**Vei**

- tomtekjøper må selv ordne midlertidig adkomst fra g/s-veien (pkt.B) frem til tomta eller bygge permanent veg fra pkt. E via G til C, og vedlikeholde denne.
- kommunen ordner permanent adkomst (grusvei) fra E-18 (pkt.A) via pkt. E til pkt D innen 5 år.

**Vann og avløp**

- kommunen bekoster vann og avløpsanlegg fra hovedanlegg fram til pkt. c.
- tomtekjøper må selv bekoste stikkledning og event. stakebrønn og an boring.

**Overvann**

Overvann ledes til terreng eller veigrøfter.

**Strømforsyning/telekabel/kabel for gatelyst**

- Det skal tilrettelegges for senere montering av gatelyst
- tomtekjøper må selv ordne strømforsyning og telekabel og ta med gatelystkabel der dette blir bestemt
- det skal legges jordkabel

**Generelt.**

- tomtekjøper kan kreve refusjon fra andre tomtekjøpere for forskottering av vei, vann- og avløpsanlegg og grøfter for kabelanlegg etter nærmere avtale med kommunen. Teknisk etat bestemmer hvor ledninger skal ligge og tilkoblingspunkt på fellesledninger.
- vei, vann- og avløpsanlegg skal drives og vedlikeholdes av tomteeierne. Gjelder adkomstvei helt fra E-18.
- tomtekjøperne er pliktig til å delta i velforening.

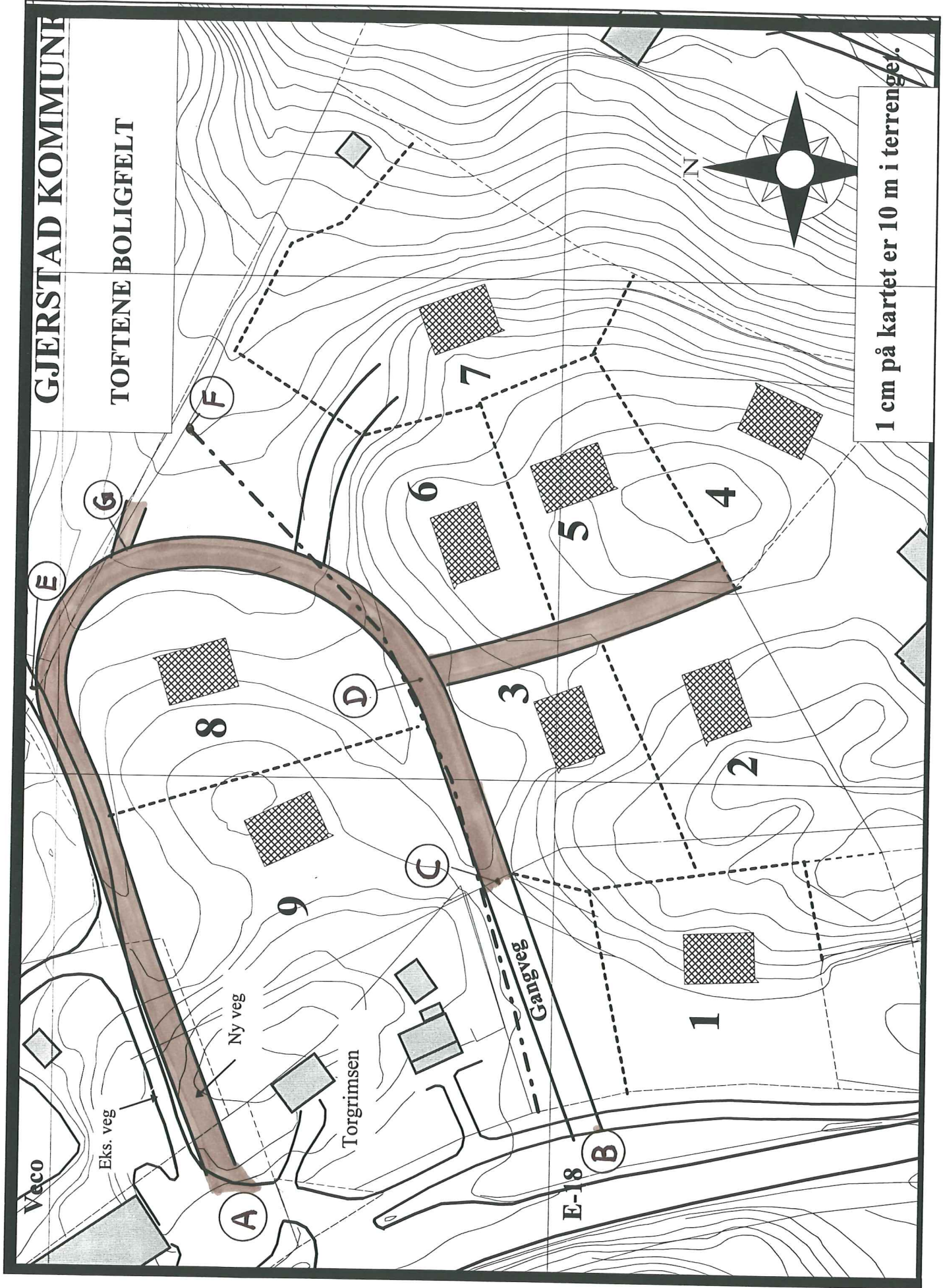
**Tildeling av tomter**

- Alle som søker skriftelig innenfor fristen for å melde, seg stiller likt
- Etter "søknadsfristens" utløp får den som søker først velge av de gjenværende tomtene
- Dersom flere søknader kommer inn samtidig kan fordeling avgjøres med loddtrekning der flere er interessert i samme tomt
- Tildeling av flere tomter til én person eller et firma skal behandles av ressurskomiteen
- Tomtekjøperne må bygge på tomta innen to år fra kjøpsdato

Teknisk etat, 2. juni 1997

**GJERSTAD KOMMUNE**

**TOFTENE BOLIGFELT**



1 cm på kartet er 10 m i terrenget.