

Alle nye boliger bør, innenfor en gangavstand på 100 m, ha tilgang til nærlekeplass med sand, benk og litt fast dekke. Det bør avsettes minst 5 m² p.r. boligenhet, og leikeplassen skal være minst 50 m².

Kvartalslekeplass bør ligge innen en gangavstand på 300 meter og må være større en 500 m². I alt er det avsatt 996 + 850 + 2752 + 1880m² til barns lek. For kvartalslekeplassen (996 m²) tilsvarer dette 38,3 m² pr boligenhet.

Planlegger er av den oppfatning at områdene som er avsatt til lekeareal oppfyller de krav som blir stilt til nærlekeplass og kvartalslekeplass. Barna blir ikke utsatt for vesentlig trafikkfare. Det er planlagt fortau langs samleveien, og regulert inn traseer for snarveier som gang- og sykkelveier. Lekeplassen skal avgrensnes med gjerde, hekk eller liknende. Arealene ligger ikke utsatt eller eksponert for urimelig forurensning, støy eller annen helsefare og innbyr til opparbeidelse av et variert leketilbud. Det skal brukes godkjente lekeapparater.

Dersom det kan dokumenteres at det ikke vil bo barn på innflyttingstidspunktet og i nærmeste tid etter dette, kan kravet til lekeplass erstattes med at området blir opparbeidet som grøntanlegg inntil videre.

Oppsummering

Planlegger er av den oppfatning at det ikke blir bygd ned arealer som har spesiell verdi for barn og unge. Det er tilstrekkelig arealer med tilsvarende kvaliteter i kort avstand til eksisterende og planlagt boligmasse. I tillegg blir det avsatt tilstrekkelige feltinterne arealer til lek og opphold for barn.

5.9 Befolkningsøkning

Fremtidig bosetning vil styrke kommunedelsenteret Fiane og forretningsgrunnlaget lokalt og på Brokelandsheia.

Økt folketal vil kunne føre til behov for flere barnehageplasser. Grunnskolen har ut fra lokalitetene tilstrekkelig kapasitet til å ta seg av økt befolkningsgrunnlag. Lokaliseringen av boligfeltet vil ikke påføre kommunen uforholdsmessige kostnader til offentlig kommunikasjon, skoleskyss, renovasjon, brøyting eller liknende, slik tilfelle er ved spredt boligbygging.

Det er ikke vurdert konsekvenser av planen for bosettingsmønster.

6. Reguleringsbestemmelser – Reguleringsplan Småtjennheiene, Fiane, Gjerstad kommune

I medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjoner, §§ 22-26, er det utarbeidet reguleringsplan for Småtjennheiene, del av eiendom med gnr.1, bnr. 3 og 167, beliggende på Fiane i Gjerstad kommune.

Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet. Reguleringsplanen er presentert på digitalt kartgrunnlag (N1) i målestokk 1: 1000. Planen er datert 11. juni 2001. Vedtatt reguleringsplan er bindende for arealbruk, fradeling og bygge- og anleggsvirksomhet i planområdet.

Felles bestemmelser

- a) Innenfor planområdet er det tillatt å føre frem strøm til boliger, veibelysning o.a. Grunneier stiller vederlagsfri grunn til disposisjon for trafokiosk, master, linjetrase eller grøfter.
- b) Installasjoner i forbindelse med ledningsnett skal ha en skånsom plassering og en tiltalende utforming.
- c) All graving i terrenget skal utføres skånsomt. I områder som ikke skal nyttes til boligbygging, kommunikasjonsareal (vei, fortau, parkering) eller annen form for utbygging og utopphold, skal terrenget føres tilbake til opprinnelig utseende.
- d) Skråninger og fyllinger skal kles med jord, humus eller tilsvarende.
- e) Felles vann-, strøm- og avløpsanlegg bør traseene følge kjøreveier/fortau. Ved avvik fra disse traseene stiller grunneier vederlagsfri grunn til disposisjon.
- f) I kryss og avkjørsler på offentlige veier skal det sikres tilstrekkelige frisisiktsoner, minimum 4 x 50 meter.
- g) Innefor frisisiktsoner skal terrenget planeres ned slik at det ikke på noe sted blir høyere enn ½ meter over tilstøtende veiers nivå. Beplantning (unntatt hekk og busker) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn ½ meter over tilstøtende veiers nivå.
- h) Etter at reguleringsplanen er vedtatt er det ikke lov til å etablere privatrettslige avtaler i strid med planen.

Nr. 1, Byggeområde for frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg

Generelt

- a) Bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i landskapet/terrenget. På den enkelte tomt skal bygningskroppen oppføres slik at en del av den faller innenfor innmålt punkt, markert med bygning på planen og med stikk i marka.
- b) Kommunen skal se til at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Videre at bygningen sin form, fasade, vindusinndeling, materiale, farge og murer harmonerer med de omkringliggende bygningene og naturen. Takdekking skal ha sement- eller teglstein med en mørk og matt farge.
- c) Bygningene skal ha saltak eller valma tak, minimum 22, maksimum 45 grader, med møneretning som vist på plankartet for den enkelte tomt, ellers parallelt med høydekotene.
- d) Ubygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming.
- e) Interne veier skal bygges frem til og ferdigstilles senest samtidig med tilliggende tomter.

- f) Kommunen skal godkjenne avkjøring til den enkelte tomt.
- g) Det er i hovedreglen avsatt 10 meter byggegrense til senterlinje felles atkomst- og samlevei. Til privat vei er det i hovedreglen regulert 4 meter byggegrense til veikant/skulder.

Frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg Tomt 1-21 og 23 -26

- a) Hver av tomtene kan bygges med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 250m². Maksimal tillatt mønehøyde er 10 meter og gesimshøyde 7 meter. Det er tillatt å bygge frittstående uthus, garasje, vedbod ol.
- b) Dersom det blir bygd veranda på søyler eller pilarer skal mellomrommene blendes med egnede materialer og godkjennes av kommunen.
- c) På hver tomt skal det minimum være 2 biloppstillingsplasser. Alle biloppstillingsplasser må kunne brøytes om vinteren.
- d) Omkringliggende terreng skal ikke påføres større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for adkomst, parkering og uteoppholdsplass.
- e) Bygninger skal plasseres slik at de ikke øydelegger utsikt unødvendig, gir sjenerende innsyn til eksisterende eller nye boliger, eller på annen måte unødvendig innvirker på det private liv.
- f) Boligene skal koples til felles offentlig godkjent anlegg for vann og avløp.

Nr. 3, Offentlig trafikkområde

Kjørevei

- a) Vei V1 kan bygges med inntil 4 meter bredde. I tillegg inntil ½ meter skulder mot grøft og 0,25 meter mot fortau.
- b) Vei V2 kan bygges med inntil 4 meter bredde inklusive skuldre til hver side.

Fortau

- a) Fortau kan bygges med bredde på inntil 2 meter.

Nr. 5, Fareområde

Høyspentanlegg, egne forskrifter i henhold til energiloven.

Nr. 6, Spesialområde

Friluftsområde på land og område for særskilte anlegg (skilek, aking med mer.)

- a) Vegetasjonen skal skjøttes og ryddes på en slik måte at landskaps- og vegetasjonsbildet opprettholdes. Det kan fjernes vegetasjon for gjennomføring av tiltak som gagnar friluftslivet eller aktiviteter med skilek og aking, samt slik at tomtene får sol og beholder deler av utsikten.
- b) Ved hogst skal en holde seg til levende skog standarden og ta flerbrukshensyn.
- c) Det kan ryddes og merkes stier i friluftsområdene og områdene for særskilte anlegg.

Frisiktsone, vei

- a) Innefor frisiktsoner skal terrenget planeres ned slik at det ikke på noe sted blir høyere enn $\frac{1}{2}$ meter over tilstøtende veiers nivå. Beplantning (unntatt hekk og busker) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn $\frac{1}{2}$ meter over tilstøtende veiers nivå.

Nr. 7, Fellesområde

Felles avkjørsel

- a) Følgende veier er felles for:
V3: Tomt 8 – 10 i planen, samt gnr 1, bnr. 3 i Gjerstad kommune
V4: Tomt 12 – 15 i planen, samt gnr 1, bnr. 3 i Gjerstad kommune
V5: Tomt 2 – 3 i planen, samt gnr 1, bnr. 3 i Gjerstad kommune
V6: Tomt 6 – 7 i planen, samt gnr 1, bnr. 3 i Gjerstad kommune
V7: Tomt 1 og 4 i planen, samt gnr 1, bnr. 3 i Gjerstad kommune
V8: Tomt 17 – 21 i planen, samt gnr 1, bnr. 3 i Gjerstad kommune
V9: Tomt 23 – 26 i planen, samt gnr 1, bnr. 3 i Gjerstad kommune
- b) Vei V3,4,6 og 7 kan bygges med inntil 4 meter bredde inklusive skuldre til hver side. I tillegg kommer 1,5 og/eller 3 meter til fylling og skjæring til hver side.
- c) Vei V5,8 og 10 kan bygges med inntil 3 meter bredde inklusive skuldre til hver side. I tillegg kommer 3 og/eller 1,5 meter til fylling og skjæring til hver side for veien.

Felles gangareal

- a) Felles gangareal er felles for tomtene 1-21 og 23 - 26 i planen, samt gnr. 1, bnr. 3.
- b) Eksisterende traktorveier (Felles gangareal) kan opparbeides til gangbare veier med inntil 3 meter bredde. Det skal iverksettes fysiske tiltak for å unngå at mennesker kommer i farlige trafikksituasjoner i koplingspunktene med samleveiene.

Felles lekeareal for barn

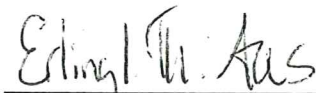
- a) Felles lekeareal er felles for alle tomtene i planen, nr. 1-21 og 23 - 26, samt gnr 1, bnr. 3 i Gjerstad kommune.

- b) Lekeplasser skal ryddes, grovplaneres og sikres adkomst senest samtidig med at det blir gitt byggetillatelse.
- c) Lekeplass skal ha godkjente lekeapparater. Det kan settes opp gjerde, hekk eller lignende for fysisk å avgrense lekeplassene. Utbygger er ansvarlig for vedlikeholdet om ikke annet avtales med kommunen eller velforening.

Vegårshei den 11. juni 2001

Revidert 24.01.2001 iht. K-sak 050/01, datert 27.09.2001

for
Plankontoret Hallvard Homme AS



Erling I. Th. Aas
Arealplanlegger

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om oppstart av planarbeid:		27.03.01
1. gangs behandling av planen i det faste utvalget for plansaker	Rk-sak 24/01,	12.06.01
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:		25.06. – 17.08.01
2. gangs behandling av planen i det faste utvalget for plansaker	Rk-sak 34/01,	04.09.01
Godkjent i kommunestyret:	K-sak 050/01,	27.09.01

Gjerstad 19/3-02 *J. M. A. Hansen*

Sted, Dato

Sign.



Stempel