

GJERSTAD KOMMUNE**REGULERINGSPLAN FOR LINDTJENN****REGULERINGSBESTEMMELSER****Saksbehandling:**

Planutvalget	15 april 02
Off. ettersyn	16 apr 02 – 15 mai 02
Planutvalget	17 juni 02
Vedtatt i kommunestyret	27 juni 02
Revidert	16.12.02
Revidert06

1. GENERELT

- 1.1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2. Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25 :

Byggeområder:

B Boliger

Offentlige trafikkområder:

Kjøreveg, parkeringsplass
Gang-/sykkelveg
Grøft, sideareal

Private trafikkområder:

Adkomstveier, plasser og arealer i feltet
Allmennheten sikres rettighet for gangadkomst til turveier i område.

Friområder:

F Lekeplass

Spesialområde:

FL Frisiktsone
Friluftsområde
Friluftsområde i vann

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1. 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 del av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis tomtegrenser, VA-ledninger, gjerder, forstøtningsmurer, adkomst, parkeringsareal, lasteareal, lagerareal og terrengmessig behandling med høydeangivelser.
- 2.2. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på planen. Der det ikke er vist byggegrens, gjelder plan- og bygningslovens og veglovens generelle avstandsbestemmelser.
- 2.3. Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Vegetasjon, steingjerder o.l. som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte, skal bevares. Busker og trær som kan være til ulempe for alminnelig ferdsel, kan kreves fjernet.
- 2.4. Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og -bestemmelser.
- 2.5. Innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til denne, kan kommunen gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.
- 2.6. Velforeningen har ansvar for alle forhold omkring fellesanliggende i feltet samt område F1. Alle oppsittere er pliktige til deltakelse i velforeningen.

3. BOLIGOMRÅDER

- 3.1. Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende garasjer og uthus. På tomt 2, 4, 17 og 18 kan det tillates flerboligløsninger med en høyere utnyttelse av arealet enn for resten av feltet.
- 3.2. Bebygget areal medregnet evt. garasjer og uthus må for den enkelte tomt ikke overstige 25% av tomtearealet. På tomt 2, 4, 17 og 18 kan en tillate et bebygget areal på inntil 50% av tomtearealet
- 3.3. Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkelen fastsettes av kommunen, som kan bestemme at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- 3.4. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m over ferdig planert terrengnivå. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 7,5 m.
- 3.5. Det skal på egen grunn avsettes plass til en garasje og 2 biloppstillingsplasser pr. bolig. Uthus og frittliggende garasje kan bare oppføres i en etasje, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Uthus og garasjer kan plasseres med yttervegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

Plassering av uthus og garasjer skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

- 3.6. Kommunen kan tillate at det i boliger innredes mindre lokaler for service eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

4. OMRÅDER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL

- 4.1. I områdene skal det anlegges kjøreveg og gang/sykkelveg med grøfter, skråninger og annet vegareal som vist på planen.
- 4.2. Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens Vegvesen vegnormaler. I frisiktsonene ved vegkryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
- 4.3. Der kjøreveien møter gang/ sykkelvegen skal det være en "tivolibom"

5. FRIOMRÅDER

- 5.1. I områdene kan det anlegges lekeplasser, nærmiljøanlegg og turstier. Friområdene skal ha et grønt preg med naturlig tresetting mellom områdene som blir opparbeidet.
- 5.2. Lekeplassene i boligfeltet skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

6. FRILUFTSOMRÅDER

- 6.1 I området er det tillatt å anlegge turstier, balløkker, badeplasser og mindre brygger. Ut over dette skal området så langt som mulig opprettholdes i naturlig tilstand. Graving og andre anleggsarbeider må ikke utføres på en slik måte at vannstanden i tjenna senkes.
- 6.2 Skjøtsel i friluftsområdene skal skje som følge av initiativ fra velet, og etter godkjenning av kommunen. Friområdene skal ha en naturlig tresetting.

7. FELLESOMRÅDER

Lekeplassene er felles for alle boligtomtene i feltet.

Asplan Viak Sør