

# Reguleringsbestemmelser

## Reguleringsplan Tegårsvann hyttefelt, Gjerstad kommune

I medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjoner, §§ 22-27-1 og 30, er det utarbeidet reguleringsplan for del av eiendommen med gnr. 20, bnr 6, Tegårsvann i Gjerstad kommune.

Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet. Reguleringsplanen er presentert på digitalt kartgrunnlag i målestokk 1:2000. Planen er datert 01.09.05. og revidert 27.01.2006. Vedtatt reguleringsplan er bindende for arealbruk, fradeling og bygge- og anleggsvirksomhet i planområdet.

### 1.1 Byggeområder (§25, 1. ledd nr. 1)

#### 1.1.1 Fellesbestemmelser

- a) I forbindelse med søknad om tiltak på den enkelte tomt skal det foreligge bygningstegninger, situasjonsplan og teknisk plan, som viser detaljert de tiltak som skal settes i gang på tomta (byggverk, adkomst, parkering, utenomhusareal med mer).
- b) Dersom det i fremtiden kommer inn enkelt søknader for vann og avløp, vil ikke disse bli behandlet før det utarbeides en samlet avløpsplan for hele området.
- c) Byggverk skal plasseres og utformes slik på den enkelte tomt at de faller naturlig inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- d) Bygninger og konstruksjoner skal ha et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Bygningens form (lengde, bredde, høyde), fasade, vinduinndeling, materialer, farger og murer skal harmonere med de omkringliggende bygningene og naturen.
- e) Grunnmurer/fundament skal gis en god utforming og et formspråk/ materialvalg som harmonerer med naturen og de omkringliggende bygningene.
- f) Alle bygninger skal ha tak med en mørk og matt overflate. Fasade skal dekkes med tre og/eller naturstein.
- g) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med tomta.
- h) En skal ikke påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å føre opp bygningene, parkering, adkomst og uteareal.
- i) Ikke bebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og holdes ved like, eller bevares som naturtomt.

#### 1.1.2 Fritidsboliger H1-H22 og H24-H34 og EH1-EH19

- a) Det er fastsatt følgende krav til utnyttning av den enkelte tomt:
  - Det er ikke lov å føre opp mer enn en hytte og et uthus/bod/ pr. fritidseiendom.
  - Hovedbygning skal plasseres slik at stikk/påle kommer innenfor grunnmuren.
  - Det er tillatt å sette opp frittstående bod.
  - Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) for hovedbygning = 100 m<sup>2</sup>
  - Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) for garasje/bod = 15 m<sup>2</sup>

- Maksimal mønehøyde: 6,0 meter
- Maksimal gesimshøyde: 4,0 meter.
- Maksimal gjennomsnittlig grunnmurhøyde målt frå ferdig planert terreng: 0,60 meter, unntatt bygg med kjeller/underetasje der terrenget naturlig kan bli tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger. Slikt tiltak skal godkjennes av kommunen.
- Maksimal takvinkel 35°, minimum 22°.

## 1.2 Offentlig trafikkområde

- a) Den kommunale veien er regulert med tilhørende sideareal.

## 1.3 Spesialområde (§25 2, 1. ledd nr. 6)

### 1.3.1 Friluftsområde på land

- a) Innenfor friluftsområde på land kan det opparbeides turstier og annet som gavner friluftslivet.

### 1.3.2 Privat vei og parkering

- a) Det er avsatt 3 og 4,5 meters bredde til vei for adkomst til hytteområdene. I tillegg er det satt av inntil 3 meter annet veiareal (fylling/skjæring, grøfter) til hver side av veien.
- b) Det er avsatt 6 nye parkeringsplasser i området.
- c) Felles parkeringsareal for eiendommene gnr 20, bnr 6 og bnr 11, videreføres ved Meselveien. (Videreføring av avtale fra felles hytteplan fra 1970 tallet).

### 1.3.3 Frisiktsone

- a) Innenfor område avsatt til frisiktsone skal terrenget planeres ned slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

### 1.3.4 Bevaring av kantvegetasjon

- a) Innenfor området skal vegetasjonen bevares for å opprettholde et vegetasjonsbelte til vassdrag.
- b) Utvides også til å gjelde mellom EH19 og frem til tomt EH15. Mellom EH14 og EH16 og mellom EH16 og EH13.

## 1.4 Blanda formål (§25, 2. ledd)

- a) Området avsatt til blanda formål kan benyttes til parkering/samlingspunkt/avfall etc.
- b) Innenfor området er det tillatt å oppføre bygning til håndtering av avfall, plassering og utforming av bygninger og andre anlegg skal godkjennes av kommunen.

Vegårshei den 01.09.2005  
For Plankontoret Hallvard Homme AS

*Ellen M. Langfeldt Sines*

---

**Ellen M. Langfeldt Sines**  
Arealplanlegger

## SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Kunngjøring om oppstart av planarbeid:	01.04.05
1. gangs behandling av planen i det faste utvalget for plansaker:	28.09.05
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	10.10.05 – 31.10.05
2. gangs behandling av planen i det faste utvalget for plansaker:	05.12.05
Godkjent i kommunestyret:	15.12.05

Gjerstad den 20/12-05

*Oddvar V. Eikeland*  
.....  
Ordfører



Revidert:

Dato:

Signatur:

Stempel

Etter kommunestyrets vedtak

27.01.06

EMLS