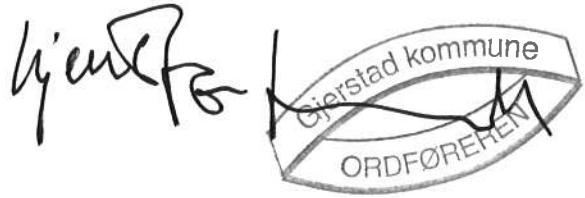


**GJERSTAD KOMMUNE**  
**REGULERINGSPLAN FOR**  
**LINDBERGA, KVEIM**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER**



Plankartets dato: 11.07.13

Siste revisjon: 17.06.13

Vedtatt av Gjerstad kommunestyre:

Sak:

## 1. Formål

I reguleringsplanen er det avsatt områder til følgende hovedformål iht. plan- og bygningsloven § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur
5. Landbruks-, natur- og friluftsområde

## 2. Fellesbestemmelser

### 2.1 Dokumentasjon

#### 2.1.1 Situasjonsplan

Samtidig med innsending av byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan med plantegning i målestokk 1:100 (eller egnet målestokk), som skal dokumentere følgende:

- Funksjonsangivelse (bygninger, garasje, p-plass osv.)
- Bebyggelsens plassering med målsetting og høydeangivelse for gulv i hovedetasje, møne og gesims.
- Atkomstforhold, garasje og parkering.
- Terrengendringer vist med terrenglinjer med koteangivelse før og etter bygging.
- Høydesatte murer, kanter og avslutninger mot omgivelsene

Kommunen kan kreve at flere tomter må ses i sammenheng ved utarbeidelse av situasjonsplan.

Situasjonsplan med tilhørende utomhusplan skal utarbeides av fagkyndige, som etter kommunens skjønn har tilstrekkelig kompetanse innen de ulike fag.

Tomtegrenser skal vises for alle boliger (jf. illustrasjonsplan).

### 2.2 Utforming av bebyggelse og anlegg

Kommunen skal ved behandling av søknad om tiltak påse at bebyggelse og anlegg får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en

god estetisk og harmonisk utforming. Sammenbygde boenheter (tomannsboliger) skal ha samme fargesetting og materialbruk.

Det skal legges vekt på estetiske og miljøeffektive løsninger når det gjelder arkitektur og materialbruk.

Møneretning på hovedbygget skal i hovedsak følge veien.

Plassering av byggene på tomte som vist på illustrasjonsplanen er veiledende.

### 2.3 *Parkering*

I byggeområdene skal det være minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet mindre enn 60 m<sup>2</sup>. For boenheter større enn 60 m<sup>2</sup> skal det være min. 2 parkeringsplasser. Minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet skal være i garasje/under tak.

Oppmerket gjesteparkering, P1, kommer i tillegg.

## 3. **Byggeområder for boliger (B1-B16)**

### 3.1 *Utnyttelse*

Det tillates maksimalt to plan over terreng. I skrånende terreng tillates underetasje i tillegg.

Maksimal utnyttelsesgrad for hver tomt er (jf illustrasjonsplanen):

B3, B6, B9 – B12, B14 – B16:	BYA 220 m <sup>2</sup>
B4, B7 - 8, B13:	BYA 180 m <sup>2</sup>
B1, B2 og B5 (eksisterende boliger)	BYA 280 m <sup>2</sup>

Høyde overkant gulv ved inngang som er angitt på illustrasjonsplanen er veiledende.

### 3.2 *Terrengtilpasning*

Bebyggelsen innenfor områder som visuelt og funksjonsmessig hører sammen skal ha en utforming som skaper sammenheng og harmoni. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng der det er mulig.

Bebyggelsen skal plasseres i terrenget slik at varmen fra sola kan benyttes i størst mulig grad.

### 3.3 *Steinmurer*

Forstøtningsmurer høyere enn 1 m skal utføres i naturstein. Dette skal fortrinnsvis være tørrmurer av naturstein. Betongmur forblendet med natursteinsfasade kan tillates.

### 3.4 *Uteareal*

Terrasse/veranda som er del av boligens konstruksjon, skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup>.

### 3.5 *Materialbruk*

Bebyggelsen skal oppføres i tre. Utvending kledning skal være i tre. Taktekkingsmaterialet skal ha fargene rød, sort eller grå. Overflaten skal være matt, ikke reflekterende.

### 3.6 *Takform*

Bygningene skal ha saltak eller pulttak. Mindre takoppbygg, arker og liknende kan tillates. Takvinkelen skal være mellom 27 - 45 grader, og kommunen kan bestemme at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning, skal ha lik takvinkel.

### 3.7 Høyde på bygg

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m over ferdig planert terrengnivå. Der terrenget etter kommunes skjønn, er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfellet ikke oversige 7,5 m.

### 3.8 Fargekoder

Det tillates ikke signalfarger. Hvert bygg skal ha samme farge. Vindus-, dører og gesimsbord kan ha avvikende farge i forhold til veggflaten.

### 3.9 Belysning

Det skal etableres gatelys i hele feltet.

## 4. Samferdselstiltak og felles infrastruktur

### 4.1 Kjøreveg

Veger som er angitt med vegformål i reguleringsplanen skal være felles, private veger. Opparbeidelsesstandard følger kommunens norm.

### 4.2 Trafo

Området skal benyttes til oppføring av trafokiosk. Nye kabler skal legges i grunnen.

### 4.3 Renovasjon - miljøstasjoner

Det er avsatt areal til flere miljøstasjoner innenfor feltet. Miljøstasjoner skal legges inntil kjøreveg. Det skal være 5 - 10 boenheter pr miljøstasjon. Miljøstasjonene skal ha overbygg, eller være innebygd i ei bu. Plasseringen og utformingen skal være estetisk god og ha universell utforming.

## 5. Grønnstruktur

5.1 Områder for leik og rekreasjon skal opparbeides som fellesarealer for beboere på Lindberga. EU-krav og standard for sikkerhet skal følges.

5.2 Områder for leik og rekreasjon skal i størst mulig grad være opparbeidet etter prinsipper om universell utforming, og minimum 30 % av utearealet skal ha universell utforming. Nødvendige instanser kan trekkes inn i arbeidet for å få de beste resultatene (eksempelvis råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, blindforbundet, handicapforbundet osv.)

5.3 Området L1 skal avrettes og opparbeides som grusbane med fotballmål i robust og værbestandig kvalitet.

5.4 Området L2 skal ha plantet vegetasjon og utstyres med sandkasse, bord/benker, bål plass og leikeapparater. Området skal opparbeides med høy kvalitet i planlegging, utførelse og varige materialer.

5.5 Lekeplass L3 skal minimum ha utstyr med sandkasse, huske, bord/benk.

## 6. Landbruks-, natur- og friluftsområder

### 6.1 Friluftsområder

I friluftsområder kan det anlegges turstier og lette installasjoner som fremmer friluftsliv og lek.

Skjøtsel i friluftsområder skal skje i samråd med kommunen. I friluftsområdene skal en legge opp til et variert skogbilde med eldre og yngre trær. Større lauvtrær og furuer skal i størst mulig grad bevares.

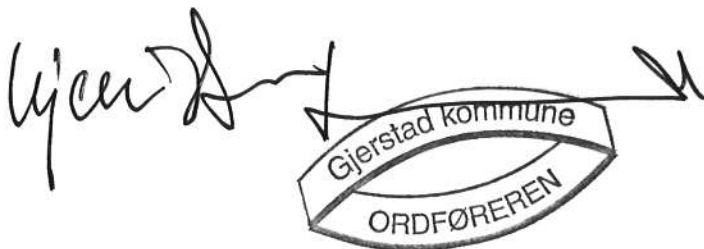
I friluftsområder tillates det skjæringer og fyllinger til kjøreveg.

## 6.2 Naturvern

Innenfor områdene N1 – N2 skal naturlig forekomst av lind (*Tilia cordata*) bevares. Det må ikke foretas inngrep som direkte eller indirekte kan påvirke forekomsten av lind negativt.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

- 7.1 Før det gis brukstillatelse til boliger skal intern infrastruktur som naturlig hører til hvert enkelt byggefelt være ferdig opparbeidet. Veg fram til tomtegrense skal være asfaltert.
- 7.2 Friområdet L1 og L2 skal være ferdig opparbeidet senest 1 år etter at det er gitt brukstillatelse på den første boligen i områdene B3-B4, B6-B9, B14-B16. Leikeområdet L3 skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at det blir gitt brukstillatelse til den første boligen i delfeltene B10-B13.
- 7.3 Større natursteinsmur som er avmerket på reguleringsplanen (sort linje m/fallstrek) skal være opparbeidet før tomtene som blir berørt av murene har fått igangsettingstillatelse.
- 7.4 Før det fradeles tomter i boligfeltet, skal kommunen ruste opp den private adkomstveien fra fv. 73 til boligområdet med asfaltering, evt. utbedring av stigningsforhold og nødvendig breddeutvidelse. Siktsonen i kryss privat veg-fv. 73 utbedres før det fradeles tomter i boligfeltet.
- 7.5 Før det gis igangsettingstillatelse til den tiende boligen innenfor planområdet skal fv. 73 på strekningen forbi Tonjesbråt være utbedret. Dette omfatter også trafikksikkerhetstiltak for fotgjengere på denne vegstrekningen, f.eks. god nok breddeutvidelse og sikt langs fylkesveien. Detaljtegninger for vegutbedringen skal godkjennes av Statens Vegvesen.

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "Gjerstad kommune" on the top half and "ORDFØREREN" on the bottom half. The signature appears to be "Lise H.".