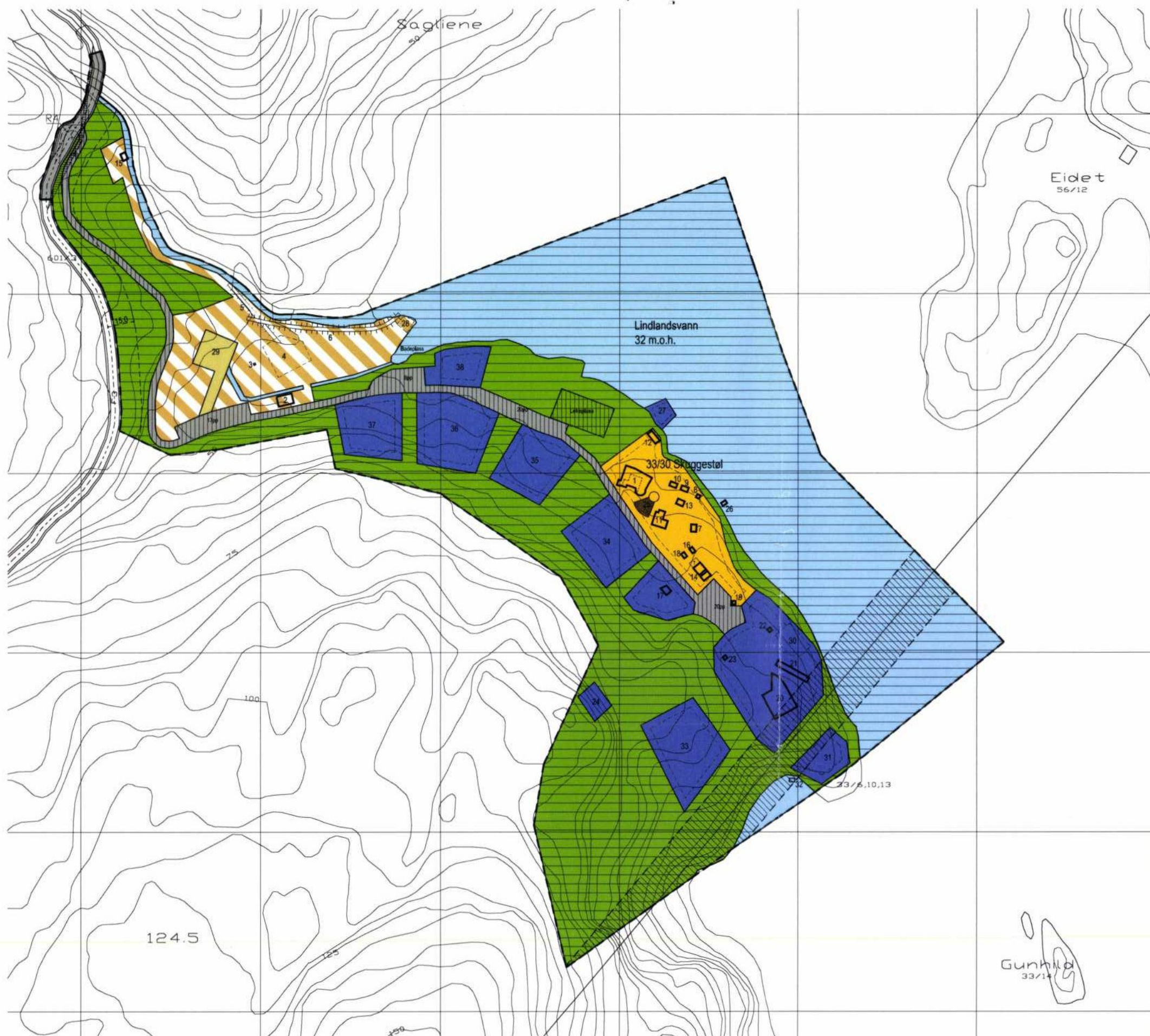




Bygningsoversikt med tilsammen 49 sengeplasser (Oppgitt areal målt utside yttervegg)

- 1 Hytte 170 (6 sengepl.) - [nedbrent hytte 72]
- 2 Sagbu 45 (2 sengepl.)
- 3 Do 1
- 4 Gårdssag / gammel kraftstasjon
- 5 Tjelforselørenne
- 6 Tømmerene
- 7 Anneks 12 (2 sengepl.)
- 8 Do 3
- 9 Vedskjul 10
- 10 Smie
- 11 Låve / allrom 56
- 12 Båthus 20
- 13 Badstue 7
- 14 Øvrehytte 25 + terr. + uthus 12 (5 sengepl.)
- 15 Mølle 12
- 16 Badstue 6
- 17 Carport 16
- 18 Brudetårn / bakerovn 6 (2 sengepl.)
- 19 Syvende himmel 4 (2 sengepl.)
- 20 Kapell 16 m/forgård 30
- 21 Kapellets hage
- 22 Prinsessedo 4
- 23 Prinsedo 4
- 24 Robinson Crusoe-hule
- 25 Amfi
- 26 Badebrygge
- 27 Fyrtårn
- 28 Båthus (10)
- 29 Minkraftverk
- 30 Styrhus 50 (2 sengepl.)
- 31 Hytte 50 (4 sengepl.)
- 32 Badebrygge
- 33 Hytte 50 (4 sengepl.)
- 34 Hytte 50 (4 sengepl.)
- 35 Hytte 50 (4 sengepl.)
- 36 Hytte 50 (4 sengepl.)
- 37 Hytte 50 (4 sengepl.)
- 38 Hytte 50 (4 sengepl.)

TEGNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

Fritidsbobyggesone

Reisedyr

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 3)

Kjørevog

FAREOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd)

Hagaplaneringsareal

SPELLOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd)

Privat veg

Privat lekeplass

Fritidsområde

Fritidsområde i sjø og vassdrag

Fritidsområde

Minkraftverk

KOMBINERTE FORMÅL (PBL §25, 2. ledd)

Opplysningsvesen

LIJESYMBOLER

Planens begrensning

Formålgrense

Byggegrense

Omvis av eksisterende byggesone som inngår i planen

Omvis av planlagt byggesone

NORD



Kartmålestokk 1:1000

Endelingslinje 5 m

PLAN NR:

REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR:

DATO:

Del av Lindland gnr. 33, bnr. 7,8,9 m.fl.

Revisjon A: 04.10.2007

SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kommuneutvalget vedtar:

3. gangs behandling i det faste utvalget for planarbeid

Offentlig ettersyn fra...

2. gangs behandling i det faste utvalget for planarbeid

Offentlig ettersyn fra...

1. gangs behandling i det faste utvalget for planarbeid

Kunngjøring av oppsett av planarbeid

PLANEN UTARBEIDET AV:

Berger Arkitektkontor
Postboks 33, 5327 Hauglandshella
tlf. 56 14 53 23 fax 56 14 53 04

SAKSNR. DATO. SIGN.

Vedlegg 1a - reguleringsplan under arbeid.

Dato : 30.06.2007
Rev A: 04.10.2007

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV LINDLAND GNR 33 BNR 7, 8, 9, 15, 19 OG SKUGGESTØL GNR 33 BNR 30.

INNLEDNING

Formålet med denne reguleringsplanen er å videreutvikle Lindland Natur og Natur til et utradisjonelt reiselivsanlegg som vekker positiv oppmerksomhet utover kommunegrensen. Utover å være et sted kun for fritidsbebyggelse og utleiehytter, skal stedet utvikles til å kunne gi mer sammensatte opplevelser av kulturell, kunstnerisk og historisk karakter.

Historiske og kulturhistoriske minnesmerker skal bevares og fremheves. Stedet skal visualisere utviklingen fra det gamle bondesamfunnet til dagens og fremtidens måte å tenke på. Nye bygninger skal bære preg av eksperimentell, delvis ultramoderne arkitektur – så vel i form som i materialvalg - og skal være en vesentlig del av severdigheten/opplevelsen for de som besøker stedet.

Samtidig som den menneskeskapte kreativitet skal være et særtrekk, skal nærheten til elementene i naturen være et annet fremtredende trekk.

Sanitære forhold skal basere seg på biologiske, naturvennlige løsninger.

Energiforsyning skal i størst mulig grad være egenprodusert, fornybar energi i form av biobrensel, solenergi, event. også egenprodusert strøm fra minikraftverk. (I samarbeid med Arendals Fossekompani er det søkt NVE om utnyttelse av fallrettigheter i Nærestadvassdraget, og alle forhold skal legges til rette for at den i utgangspunktet enkle bostandard kan kompletteres med nødvendige tekniske anlegg med sikte på helårsdrift.)

Denne reguleringsplanen skal på ingen måte vanskeliggjøre etableringen av et lokalt minikraftverk.

§ 1 GENERELT

Det regulerte område er vist med stiplet linje på kart i mål 1:1000.

Arealene i planområdet skal nyttes til følgende formål:

Byggeområder

- *Fritidsbebyggelse*
- *Reiseliv*

Offentlige trafikkområder

- *Kjøreveg*

Fareområder

- *Høgspenningsanlegg*

Spesialområder

- *Privat veg*
- *Privat lekeplass*
- *Friluftsområde (på land)*
- *Friluftsområde i sjø og vassdrag*
- *Frisiktsone veg*
- *Minikraftverk*

Kombinerte formål

- *Opplevelsespark*

§ 5 FAREOMRÅDER

Det tillates ikke oppføring av overnattingssteder i rasfarlige områder og under høyspenningsanlegg i bredde 15m til begge sider for senterlinje trasé.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

Privat avkjørsel fra offentlig veg skal opparbeides iht. krav fra vegmyndighetene mht. bredde og svingradius.

I frisiktsoner tillates ikke vegetasjon o.a. høyere enn 0,5m over vegbanen.

Privat grusveg opparbeides i tilstrekkelig bredde og med møteplasser tilpasset vegkurvaturen. Fast veidekke tillates.

Parkeringsplasser opparbeides i tilstrekkelig grad.

Privat lekeplass opparbeides med grasdekke.

I friluftsområder på land og langs vassdrag tillates mindre inngrep i naturen for tilrettelegging av stier, bade- og rasteplasser, samt ulike tiltak av opplevelsesmessig karakter i sammenheng med Lindland naturpark. For tiltak som innebærer terrenginngrep over en viss størrelse, skal det innsendes ordinær byggesøknad. Kommunen avgjør hvorvidt et tiltak er søknadspliktig.

I friluftsområde i sjø tillates utlegging av flytebrygger o.a. innretninger for fritidsaktiviteter. Motorisert ferdsel er ikke tillatt.

I område for **minikraftverk** (29) tillates oppført bygninger og installasjoner iht. utbyggers kravspesifikasjoner, med eksperimentell arkitektur integrert i opplevelsesparken.

§ 7 KOMBINERTE FORMÅL

Deler av området tillates tilrettelagt som opplevelsespark med hovedfokus på tidligere tiders bondekultur med vannbasert småindustri, s.s. fangst og fiske, vannmølle, tømmertransport, sagbruk, trekullbrenning og elkraftproduksjon. Bygninger og konstruksjoner tilpasses reiselivsformål.

Det skal ikke foretas inngrep i kantvegetasjon som er til skade for det verna vassdraget hva gjelder plante- og dyreliv.

Det tillates gjenoppbygging av ca 100 meter av gammel tømmerrenne (6) og gårdssag (4) med vannrenne (5 og 6) i samarbeid med kulturvern avdeling / riksantikvar.

Opplevelsesparken skal også kunne inneholde installasjoner / skulpturer i kategorien "Kunst i Naturen".

Bygning 15 tillates brukt til vannmølle.

Bygning 2 tillates brukt til administrativt formål, s.s. resepsjon, informasjon, allrom og overnatting (2 sengeplasser).

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Planområdet skal i stor grad tilrettelegges for rekreasjon og friluftsliv, samt opplevelse av kunstneriske og kulturhistoriske elementer. Forholdene skal legges til rette for bruk av både betalende og ikke-betalende gjester.

Eksisterende to boenheter, øvretun og nedretun, skal ikke ha endret bruksområde som følge av denne reguleringsplanen. Eventuelt fremtidig bruksendring skal det søkes spesielt om.

Dersom NVE gir konsesjon for bygging av ” Lille Lindland Minikraftverk”, tillates at reiselivs-anlegget blir selvforsynt med elektrisk kraft med tanke på helårsdrift.

Det skal sendes inn og godkjennes vann- og avløpsplan for hele eller deler av området før utslippstillatelse kan gis.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

Det tillates rehabilitering og videreutvikling av eksisterende bygninger og anlegg, samt oppføring av nybygg med tilhørende uthus og øvrige anlegg i henhold til denne reguleringsplanen og gjeldende retningslinjer. Ved gjenoppbygging etter event. brann stilles ikke krav til gjenskapning.

All ny bebyggelse i området tillates med spesiell, eksperimentell arkitektur. Ingen bygning skal dog ha høyere gesimshøyde enn 8 meter over grunnplan.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge detaljert / målsatt situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller 1:500, som viser bygningenes plassering innenfor de anviste byggegrenser. Event. mindre justeringer avklares i byggesøknaden. Kommunen kan i tillegg også kreve at det fremlegges planer og snitt med angivelse av relevante kotehøyder for gulv, gesims og møne, event. også terrenglinjer før og etter bygging, perspektivtegninger, oppriss m.m.

Eksisterende to boenheter (øvretunet og nedretunet) med tilhørende anlegg, beholdes som fritidsbebyggelse med til sammen 17 sengeplasser. (1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19 og 26)

Planlagt bygninger (30, 31, 33, 34, 35, 36, 37 og 38) tillates brukt som herberge med til sammen 30 sengeplasser.

Ved spesielle anledninger / fellesarrangementer tillates temporære sengeplasser i de bygninger som kan egne seg for tidsbegrenset utvidelse av sengekapasiteten.

I området tillates steinamfi (25) med 150 sitteplasser. Amfiets høydeplassering skal ikke avvike mer enn 0,5m i forhold til eksisterende terreng.

Bygning 11, 20 og 21 tillates brukt til forsamlingslokale (låve, kapell og kapellets hage)

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Eksist. grusveg beholdes uforandret, event. kan det utføres mindre tiltak i forbindelse med avkjørsel til planområdet. Eventuelt fast veidekke tillates.