

Planbeskrivelse – Detaljreguleringsplan Ovelandsheia delefelt B 11

Planbeskrivelse av dagens situasjon, beskrivelse av tiltaket og beskrivelse av planforslaget

BELIGGENHET OG PLANAVGRENSNING

Planområdet ligger i Ovelandsheia boligområde ved innkjøringen til Oselia. I sør vest grenser området inntil opparbeidet lekeområde. Mot Sør Øst er det etablert grøntstruktur.

Planforslaget omfatter følgende eiendommer: Gnr 18 Bnr 713. Eiendommen er på 2,44 da.

Gjeldene plan.

Planområdet er en gjenstående tomt som inngår i godkjent flatereguleringsplan for Ovelandsheia av 05.06.1999. I bestemmelsene til gjeldende plan stilles det krav om detaljplan innenfor foreslåtte del - områder.

Denne detaljplanen faller ikke inn under kriteriet for konsekvensutredning.

Dagens bruk av området.

Området har frem til det siste blitt benyttet som anleggsplass – kontorer – deponi i forbindelse med etablering og utbygging av Ovelandsheia boligområde.

PLANFORSLAGET

Planforslaget er i prinsippet likt tilstøtende detaljplaner innenfor Ovelandsheia Boligområde. Hovedformålet i planen er boliger, - småhusbebyggelse hvor det enten kan bygges eneboliger -tomannsboliger- rekkehus - kjedehus eller lignende. Utnyttelsen (BYA) er ikke endret i forhold til de sammenlignbare og tilstøtende planer. Planforslaget tar sikte på å gi fleksibilitet med mulighet for en konsentrert bebyggelse innenfor angitt BYA og innenfor byggelinjer som vist på plankart. Bebyggelsen innenfor planområdet skal følge Pbl krav til høyde og avstand.

Parkerings dekning styres i henhold til norm for Froland kommune.

Parkeringsarealet inngår ikke i beregnet BYA, og vil være likt de øvrige planer for Ovelandsheia boligområde.

Trafikksikkerhet, gang og sykkelveier.

Planforslaget medfører ingen endring på dagens på gang, - og sykkelveisystem. Det er i dag trafikksikre gang- og sykkelveiforbindelser til hhv. skole, barnehage og butikk. Nødvendig Frisikt sone ved inn-utkjøring er vist i plan.

Friluftsliv, stier, grøntstruktur.

Området ligger midt inne i et utbygd boligområde. Tilstøtende friluftsområder som vil fortsatt være regulert til dette. Planforslaget vil derfor ikke medføre negative konsekvenser for lekeområder - friluftsliv, stier og grøntstruktur.

Kommunaltekniske anlegg

Bolig (er) innenfor planområdet tilkobles eksisterende kommunalt VA anlegg. Opparbeidet kommunal vei benyttes.

Froland Utbyggingselskap AS
Skarkollheia 31
4820 FROLAND