

OVELANDSHEIA BOLIGOMRÅDE

DETALJPLAN FOR DELFELT B11

BESTEMMELSER

Plankartets dato	30.11.2017	Revisjon.	
Bestemmelsens dato	30.11.2017	Revisjon.	10.04.2018

Saksbehandling	Dato	Sak	Sign.
Melding om planarbeid	07.12.2017		OTØ
Planforslag sendt Froland kommune	18.01.2018		OTØ
Behandling i det faste utvalget for plansaker	08.02.2018	18/3	OTØ
Utlagt til offentlig ettersyn	13.02.2018		OTØ
Behandlet i det faste utvalget for plansaker	03.04.2018	18/11	OTØ
Vedtatt av Froland kommune	03.04.2018	18/11	OTØ

Innledning.

Delfelt B11 inngår i godkjent reguleringsplan – flateregulering for Ovelandsheia boligområde i sak nr 21/99 den 06.05.1999. Detaljregulering av delområder innenfor området er foretatt opp gjennom årene med benevnelser fra B1 til B10. Innenfor de forskjellige delområder er det utarbeidet reguleringsvedtekter med ulike beregningsregler og % messig tomtutnyttelse i BYA. Forskjellene i de ulike vedtekter ansees som en del av endret regelverk – bosetningsmønster osv.

Delfelt B11 er 1 stk gjenværende byggetomt i Ovelandsheia som har falt utenom tidligere detaljreguleringer av tilstøtende del felt. B11 ligger således omringet av felt B3 – B4 og B6.

Infrastruktur herunder offentlige trafikkområder – friområder – spesialområder – fellesområder og rekkefølgekrav er fullt ut ivaretatt gjennom tidligere planer og ved utbygging.

Det sees med den grunn som unødvendig at dette inntas i medfølgende bestemmelser for delfelt B11.

1. Generelt

- a. Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med delfeltens reguleringsgrense på plankartet.
- b. Området disponeres til bygge-bolig område iflg. Plan- og bygningsloven PBL § 12 – 5, ledd nr. 1 konsentrert bebyggelse – flermannsbolig – leiligheter inntil 2 fulle plan.

2. Fellesbestemmelser

- a. Situasjonsplan for tomten vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Situasjonsplanen skal være målsatt og vise eksakt plassering av bygget, med høydeangivelse for gulv i hovedetasje og mønehøyde. 50 m² lekeplass, avkjørsel og biloppstillingsplasser samt tomte arrondering skal fremkomme av situasjonsplanen.
- b. Fjellskjæring sør-øst i planen skal sikres for mennesker og dyr.

3. Byggeområdet

- a. Området benyttes til konsentrert bebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen plasseres innenfor byggegrensen på plankartet. For øvrig ihht. Plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser § 29-4.
- b. Tillat utnyttelse skal ikke overstige % BYA = 30 % beregnet av eiendommens areal. Det tillates inntil 8 boenheter.
- c. Parkeringskrav:
Boenheter over 85 m² BRA skal ha minimum 2 biloppstillingsplasser.
Boenheter mellom 85 m² og 65 m² BRA skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplasser.
Boenheter under 65 m² BRA skal ha minimum 1 biloppstillingsplass.
- d. Møne og gesimshøyde styres av Plan- og bygningslovens bestemmelser jf. § 29-4. Mønehøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng tillates mindre eller lik 9 meter. Gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng tillates mindre, eller lik 8 meter. Takvinkel fra 25 – 37 grader.

Froland 01.12.2017