

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OTTERSBO IV – REVISJON 2018

Dato for siste revisjon av plankartet: 09.11.18
Dato for siste revisjon av bestemmelser: 09.11.18

1. gangs behandling:
Offentlig ettersyn:

2. gangs behandling:
Egengodkjent av kommunestyret:

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

§ 12-5 nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B)
- Vann- og avløpsanlegg (BFS)
- Lekeplass

§ 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (SVK)
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

§ 12-5 nr. 3 - Grønnstruktur

- Naturområde
- Turveg

§ 12-6 Hensynssoner

- Frisikt

§ 12-7 Bestemmelsesområder

- #1 Etablering av gangsti

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Det skal foreligge godkjent Vann og Avløpsplan for hele området før ramme- eller deletillatelse kan gis.

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

Utnyttelse

For tomt 1-37 er maksimal tillatt BYA er 220 m² pr tomt.

For tomt 38-40 er maksimal utnyttelsesgrad 50 %-BYA

Oppstillingsplass for bil skal medregnes med 20m² BYA pr plass.

Utforming

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en

slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Alle takflater skal ha matt overflate og det skal brukes mørke jordfarger. Kledning på bygningene skal være i jordfarger. Bygningene på tomt 39, 40 og 41 skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 37 grader. Øvrige bygg kan ha saltak, valmtak, pulttak eller flate tak.

Bebyggelse på tomt 38 og 39 skal deles opp i tomannsboliger, og på tomt 40 kan det oppføres tremannsbolig.

For utnyttelse av loftsetasje tillates arker dersom disse underordner seg takets hovedform og ikke opptar mer enn 1/3 del av bygningens lengde.

Plassering av bebyggelse

Maksimal kotehøyde for byggene (normalt møne) er angitt på illustrasjonsplan.

Maksimal mønehøyde på bolighus er 8 meter, maksimal gesimshøyde 6 meter.

Maksimal gesimshøyde på frittliggende garasje er 3,0 meter, maksimal mønehøyde er 4,5m.

Frittliggende carporter eller garasjer på inntil 50 m² kan overstige byggegrense og legges min 1,0 fra nabogrense.

Illustrert plassering på plankart er retningsgivende.

For garasjer med innkjøring direkte fra kjøreveg skal minste avstand til eiendomsgrense være minimum 5 meter. For garasjer med innkjøring parallellt med kjøreveg skal minste avstand til vegkant være minimum 2 meter.

Adkomst

Det tillates separat adkomst fra veg til alle boligtomter. Avkjørsler er anvist med pil på plankartet.

§ 5 LEKEPLASSER

Lekeplassene er felles for alle tomter innenfor planen og skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

Lekeplassareal i planen skal være ferdigstilt innen 50 % av boligene er gitt ferdigattest, og skal opparbeides med minimum sandkasse, to benker og to lekeapparater. Den skal planeres ut der det er behov for det, og ha godkjent bunndekke (jf. Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr). Lekeplassen skal skjermes fra trafikk med gjerde og port mot kjørevei/parkering. Drift og vedlikehold skal utføres av beboere i fellesskap.

§ 6 KJØREVEGER

Innenfor område o_KV1 og o_KV2 skal det som angitt på planen anlegges offentlig kjøreveg med vendehammer dimensjonert for lastebil.

Innenfor frisisone tillates ikke etablert tiltak som bygger høyere enn 0,5 m over vegens planum.

§ 7 GANGVEGER, GANG OG SYKKELVEGER

Gangveg f_G1,2,3 og 4 er felles for alle tomter innenfor planområdet

Gangveg gjennom området skal ferdigstilles i takt med utbygging og senest før 50% av tomtene er ferdigstilt.

Gangvegene skal der terrenget ligger til rette for det utformes i henhold til prinsippene om universell utforming.

§ 8 GRØNNSTRUKTUR

Innenfor formålet tillates etablert tursti og sittemuligheter.

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 8.1 Etablering av gangsti #1 – Pbl § 12-7

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres gangsti. Hardt dekke, inkludert asfaltering, kan tillates. Gangstien skal være tydelig tilgjengelig for allmenheten.