

Forslag Alt. 1
REGULERINGSBESTEMMELSER 10.04.2019

OTTERSBO IV – REVISJON 2018
PlanID 5015201801

Dato for siste revisjon av plankartet	10.04.2019
Dato for siste revisjon av bestemmelser	10.04.2019
1. gangs behandling: PLU 18/53	14.11.2018
Offentlig ettersyn:	14.11.18 – 01.01.19
2. gangs behandling PLU sak 19/15	10.04.2019
NY 2.gangs behandling PLU sak 19/..	24.04.2019
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) (1110)
- Avløpsanlegg (BFS) (1542)
- Lekeplass (Lek) (1610)

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SFT)
- Kjøreveg (KV) (2011)
- Gang- og sykkelveg (GS) (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (VG) (2019)

§ 12-5 nr. 3 - Grønnstruktur

- Naturområde (N) (3020)
- Turvei (T) (3031)

§ 12-6 Hensynssone

- Sikringsone – Frisikt (H140_X)

§ 12-7 Bestemmelsesområder

- #1 Etablering av tursti – bestemmelseshjemmel nr. 4

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

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

Renovasjonsløsning skal avklares i samråd med kommunen. Vei/gateutforming skal gjøres etter til enhver tids gjeldende kommunale veistandard.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Utnyttelse

For tomt 27-31 er % BYA= 20

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

For alle øvrige tomter er tillatt m² BYA = 220

Botetthet på tomt 38-40 er 3 pr. daa.

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

§ 4.2 Utforming

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Alle takflater skal ha matt overflate. Kledning på bygningene skal være i jordfarger. Bygg kan ha saltak, valmtak, pulttak eller flate tak.

Bygningene på tomt 38-40 skal utformes som tomannsboliger slik at de fremstår som store eneboliger. De skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Planlegging av utformingen skal skje i tett samarbeid med kommunen

Bebyggelse kan oppføres inntil 2 etasjer. Det tillates ikke takterrasse over 2. etasje.

For bebyggelse på B27-31 kan 2. etasje vær max 50 % av underliggende etasje. Det kan etableres sokkeletasje. De skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

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

§ 4.3 Høyder og plassering

Maksimal kotehøyde for bolig (normalt møne) er angitt på plankartet. Dersom gesimshøyde er høyeste nivå skal maksimal høyde være 1,5 m under høyder angitt på plankartet.

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

Illustrert plassering 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 eiendomsgrense være minimum 2 meter.

§ 4.4 Adkomst

Det tillates egen innkjøring fra adkomstveg. Avkjørsler er gitt med pil på plankartet. Avkjørsel kan sideforskyves under dialog med kommunen.

§ 4.5 Lek

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

Lekeplassareal skal være ferdigstilt innen 40 % av boligene er gitt brukstillatelse/ferdigattest, og skal opparbeides med minimum sandkasse, to benker og to lekeapparat. Den skal planeres ut der det er behov for det, og ha godkjent bunndekke (jf. Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr). Lekeplass skal skjermes fra trafikk med gjerde og port mot kjørevei/parkering.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Innenfor område KV1 og KV2 skal det som angitt på planen anlegges offentlig kjøreveg med vendehammere dimensjonert for lastebil.

§ 5.1 Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei skal være offentlig, og etableres langs samlevei, fra kryss Ottersboveien – Rønningen til Brynhildhaugveien.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

Innenfor formålet kan det etableres turvei og sittemuligheter. Området er offentlig tilgjengelig.

§ 8.1 Naturområde 1

Steinfylling skal være avsluttet, sikret og tilsådd/beplantet innen oppstart av bygging på B27-31. Avslutning planlegges i samråd med kommunen.

§ 8.2 Naturområde 2

Vei tillates etablert på Naturområde_2. Ref. § 8.1

§ 8.3 Turvei 1 og 2

Turvei 1 og 2 er felles for alle i planområdet.

Turvei skal ferdigstilles i takt med utbygging og senest innen 20 % av tomtene er gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

§ 7 HENSYNSSONE

§ 7.1 Sikringszone- frisikt H140

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

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER #

§ 8.1 #1 Etablering av turvei Pbl § 12-7 nr. 4, funksjons- og kvalitetskrav til området

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres turvei som skal fungere som skolevei til/fra bussholdeplass ved Karlsengveien. Hardt dekke, asfaltering tillates. Veien skal være tydelig merket og offentlig tilgjengelig. Turvei skal opparbeides til helårs skolevei og slik at

sykkel kan benyttes i årstider uten snø. Plan for trase og -utførelse skal godkjennes av Ørland kommune før iverksettelse.

Kommunestyret 23/05- 2019
Ørland kommune