



Planident : 201213  
Datert : 20.11.12  
Sist revidert : 04.02.13  
Vedteke i kommunestyret : 18.03.13

**FRÆNA KOMMUNE**  
**REGULERINGSFØRESEGNER**  
**REGULERINGSPLAN FOR**  
**MALMEFJORDEN NORD-OMRÅDE B6**

I medhald av §§ 12-5, 12-6 og 12-7 i Plan- og bygningsloven gjeld desse reguleringsføresegnene for det området som på plankartet er avgrensa med reguleringsgrense.

**§ 01 FORMÅL**

Formålet med planen er å leggje til rette for frittliggande busetnad med tilhøyrande leikeplass, og naudsynt infrastruktur i eksisterande reguleringsplan.

**§ 02 GENERELT**

Innafor planområdet skal areala disponerast til desse formåla og omsynssonene, jamfør Pbl. §§ 12-5 og 12-6:

**Bustadbygging og anlegg**

Frittliggande småhusbusetnad  
Leikeplass

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Køyreveg  
Fortau  
Annan veggrunn – grøntareal  
Energianlegg

**Grønstruktur**

Turveg  
Friområde  
Vegetasjonsskjerm

**Omsynssoner**

Sikringsone - Frisikt

## § 03 FELLES FØRESEGNER

### 3.1 Plankrav

- 3.1.1 Ved byggesøknad for heile området (veg, vatn, kloakk og fellesområde) skal det leggest ved ein plan som viser lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummar for kvart delområde skal gjerast i samråd med brannvernmyndet.
- 3.1.2 Ved byggesøknad for den einskilde tomt skal det leggest ved situasjonsplan i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal teikningar vise eit typisk tverrsnitt av tomta i to retningar, plassering av bygningar med kotehøgde for ferdig golv, møneretning, parkeringsplassar og ev. framtidig garasje (garasjeplassering skal vere vist), ev. støttemurar, avkjørsle samt verdifulle tre.

### 3.2 Byggjegranser

Bygg skal plasserast innanfor byggjegranser som vist i planen. Dersom ikkje anna er vist skal plan- og bygningslova gjelde.

### 3.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng skal utførast skånsamt og beskyttast under anleggs- og byggjearbeidet. Alle skjeringar og fyllingar skal søkjast å gi ei utforming og overflate som dempar den visuelle effekten av inngrepa. Verdifulle tre som ikkje kjem i konflikt med bygg skal ikkje fjernast frå tomta.

### 3.4 Kulturminne

Dersom det under arbeid i området kjem fram gjenstandar eller andre leivningar som viser eldre aktivitet i område, skal arbeidet stansast og melding sendast kulturvernmynde jf. Lov om kulturminne.

### 3.5 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at bygga får ein god form i høve seg sjølv og omgjevnadane, og at bygga får ein heilskapleg og harmonisk utføring med omsyn til takvinkel, takform, storleik, farge og materiale.

### 3.6 Private avtalar

Etter at reguleringsføresegnene er sett i kraft, er det ikkje tillate ved private avtalar å etablere forhold som står i strid med desse føresegnene.

### 3.7 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal leggest til grunn innanfor reguleringsformålet ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal m.m. i samsvar med TEK §§ 8-2 og 12-1.

## § 04 BYGNINGAR OG ANLEGG

### 4.1 Frittliggande bustader, B1-B10

- 4.1.1 Området er sett av til frittliggande bustader.
- 4.1.2 Maks bygd areal (BYA) for den einskilde tomt er sett til  $BYA = 250 \text{ m}^2$ . Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng skal reknast med i BYA.
- 4.1.3 Bygningane kan ha saltak, valma tak eller pulttak.  
Takvinklane skal vere:
- |                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Saltak/valma tak: | Mellom 25 og 40 grader |
| Pulttak:          | Mellom 6 og 15 grader  |

- 4.1.4 Bygningane kan oppførast med maksimal tillate høgde over gjennomsnittleg opphavleg terreng:
- |                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Saltak/valma tak: | Maks mønehøgde 8,0 m   |
| Pulttak:          | Maks gesimshøgde 8,0 m |
- 4.1.5 Der tomtestorleik og terreng ligg til rette for det, skal det byggjast underetasje. Underetasjen kan innreiast til sokkeletasje. Sekundærleilegheita skal vere vesentleg mindre enn hovudeininga. Maks storleik skal vere 55 m<sup>2</sup> BRA.
- 4.1.6 Det skal vere minst to biloppstillingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vera garasje. For sekundærleilegheit under 40m<sup>2</sup> er ein plass tilstrekkelig. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA, og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.
- 4.1.7 Maks bygd areal (BYA) for garasje er sett til BYA=45 m<sup>2</sup>. Maks grunnflate er satt til 45 m<sup>2</sup>. Garasjen kan ha ei maks mønehøgde på 5,5 meter frå golv i portopning. Maks breidde på garasjebygg er satt til 6,5 meter. Garasje og andre mindre sekundære bygg kan byggast inntil 1 meter frå grensa til nabo i samsvar med pbl § 29-4. Takvinkel skal harmonera med eksisterande hus. Maks breidde på garasjebygg er sett til 6,5 meter.

## **4.2. Energianlegg, trafostasjon**

- 4.2.1 Området er satt til energi, trafostasjon.

## **4.3 Leikeplass**

- 4.3.1 Leikeplassen er felles for alle bebuarane innafor bustadområdet og skal eigast, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
- 4.3.2 På leikeområdet skal det berre førast opp bygg eller konstruksjonar som har med leik, idrett eller sport å gjere. Desse skal ikkje vere til hinder for fri ferdsel.
- 4.3.3 Det skal utarbeidast ein detaljert plan for heile området, jf. pkt. 3.1.2, i egna målestokk som leggast ved i samband med byggesøknad.
- 4.3.4 Leikeplassen skal sikre samvær og aktivitet for alle brukargrupper, og kunne fungere som sosial møteplass for tilhøyrande bustader.

## **§ 05 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Køyreveg, oV**

- 5.1.1 Området er satt av til offentleg køyreveg.

### **5.2 Fortau, oFO**

- 5.2.1 Området er satt av til offentleg fortau.
- 5.2.2 På regulert veggrunn er det ikkje tillate med andre anlegg og innretningar enn dei som er naudsynte for drift og vedlikehald av veganlegget.

### **5.3 Annan veggrunn, grøntareal**

- 5.3.1 Området er satt av til annan veggrunn, grøntareal
- 5.3.2 Ytterlegare behov for areal til skjering og fylling skal dekkast av tilstøytande tomtegrunn.

## **§ 06 GRØNSTRUKTUR**

### **6.1 Friområde**

- 6.1.1 I friområda kan kommunen tillate oppføring av bygningar og terrenginngrep som fremjar området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde. Tiltak skal vere vist på ein samla plan for området.
- 6.1.2 Innafor området er det ikkje tillate å sette opp bygningar og andre innretningar, eller gjere unødige terrenginngrep som øydelegg området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde. Det er tillate å bygge stiar, gangvegar, grøfter og leidningar.

6.1.3 Området skal tilhøyre og brukast av bebuarane innafør planområdet. Vidare planlegging, opparbeiding og vedelikehald av grøntområde/leikeareal skal ordnast av desse.

## **6.2 Turveg**

6.2.1 Turvegen skal opparbeidast til ein grusveg på 1,5 meter i breidda.

## **6.3 Vegetasjonsskjerm**

6.2.1 Området er satt av til vegetasjonsskjerm.

## **§ 09 OMSYNSSONER**

### **9.1 Frisiktzone**

9.1.1 Området er sett av til frisiktzone.

9.1.2 Frisiktsonene i vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt.

9.1.3 Areal innanfor frisiktsonene skal planerast ned til 0,5 m over nivået til tilgrensande vegar.

9.1.4 Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.

9.1.5 Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i siktsona.

## **§ 10 REKKJEFØLGJEKRAV**

10.1 Det må søkast om byggjeløyve på veg, vatn og avlaup, jf. pkt. 3.1.1.

10.2 Leikeplassen skal detaljprosjekterast av landskapsarkitekt/landskapsplanleggar ved utbygging.

10.3 Opparbeiding av kommunalteknisk anlegg og fellesanlegg inkludert fortau og grunnarbeid av leikeplass må vere gjennomført før ein kan frådele og gi byggjeløyve for den einskilde tomt.

10.4 Grunnarbeidet av leikeområde skal vere ferdig før byggeløyve vert gitt.

10.5 Leikeplassen og turvegen skal vere ferdigstilt før ferdigattest på bygg kan bli gitt.