



Planident : 201314  
Datert : 18.11.13  
Sist revidert : 12.02.15  
Vedteke i kommunestyret : 09.03.15

# FRÆNA KOMMUNE

## REGULERINGSFØRESEGNER

### OMRÅDEREGULERING FOR

### TORNES BUSTADFELT - NORD

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.

#### § 1 FORMÅL

Formålet med planen er å leggje til rette for barnehage, frittliggande og konsentrerte bustader med tilhøyrande vegar og parkering. I tillegg ynskjer en grønstruktur, kommunaltekniske anlegg og trafikale forhold sikra.

#### § 2 GENERELT

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

##### **Bygningar og anlegg**

Bustader (B1-24) – frittliggande einebustader  
Bustader (BK1-3) – konsentrerte bustader  
Offentleg eller privat tenesteyting (BH1-2)  
Energianlegg, trafostasjon (E)  
Leikeplass (L1-8)

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Køyreveg (oV1-13)  
Gang- og sykkelveg (oGS1-2)  
Annan veggrunn – grøntareal

##### **Grønstruktur**

Turveg (TV1-14)  
Friområde (FRI1-9)

##### **Omsynssoner**

Sikringsone – frisikt

## § 3 FELLES FØRESEGNER

### 3.1 Plankrav

- 3.1.1 Det skal utarbeidast *detaljregulering* innafør planområda BK2 og BK3 jf. Pbl. § 12.3. Planen skal vise plassering av bygningar, møneretning, etasjetal, takvinkel, høgde, form, parkeringsplassar, garasje, vegløyising, inn- og utkjøring til feltet, ev. plassering av trafostasjon, område for eksisterande og framtidig vegetasjon, behandling av eksisterande vegetasjon, vise grøntområde, leikeområde, anlegg som pumpeanlegg, støttemurar og liknande samt konsekvensar for naboeigedomar, der fare for auka støyinnfall og tap av utsikt skal vurderast spesielt.
- 3.1.2 Ved *byggesøknad for heile området* (veg, vatn, kloakk og fellesområde) i BK1 og BH2 skal det leggst ved *situasjonsplan* for kvart delområde i eigna målestokk. Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummar for kvart delområde skal gjerast i samråd med brannvernmynde.
- 3.1.3 Ved *byggesøknad for den einskilde tomt* skal det leggst ved *situasjonsplan* i målestokk 1:500. For BK1 og BH2 gjeld dette heile arealet samla. 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, stigning på avkøyring og ev. framtidig garasje (garasjeplassering skal vere vist), ev. støttemurar, avkøyring, samt verdifulle tre. Konsekvensar for naboeigedomar der det er fare for auka støy skal vurderast spesielt.

### 3.2 Byggjegranser

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

### 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 omgjevningane, 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 Vassforsyning

Alle nye bygg for varig opphald skal knytast til godkjent anlegg for vatn og avlaup.

### 3.8 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal leggst til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal osb. i samsvar med TEK §§ 8-2 og 12-1. Prinsippa skal vurderast i samheng med eksisterande terrengsituasjon. Dersom planlagt terrengarbeid gir betydeleg terrenginngrep eller på annan måte estetisk uheldige løysingar kan prinsippet avviklast.

### **3.9 Gjerder og hekkar:**

- 3.9.1 Tomteeigar som har grense mot friområde og/eller turveg kan påleggast å sette opp gjerde eller hekk mot dette. Ein eventuell hekk må i sin heilskap holdast innanfor eigen eigedom, slik at den ikkje er til hinder for den frie ferdsel.
- 3.9.2 Kommunen kan krevje at gjerde og hekkar mot offentleg veg vert plassert i tilstrekkeleg avstand frå vegkant til at dei ikkje hindrar snørydding.

### **3.10 Belysning**

Det skal settast opp belysning langs gang- og sykkelvegen.

## **§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG**

### **4.1 Bustader, frittliggande bustader (B1-24)**

- 4.1.1 Området er sett av til einebustad.
- 4.1.2 Maks bygs areal (BYA) for den einskilde tomt er sett til  $BYA = 250 \text{ m}^2$ . Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terrenget skal reknast med i BYA.
- 4.1.3 Maks mønehøgde er sett til 8 meter, maks gesimshøgde er sett til 6,5 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 4.1.4 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  $55 \text{ m}^2$  BRA.
- 4.1.5 Bygningane kan oppførast med maksimal tillate høgde over gjennomsnittleg opphavleg terreng:  
Takvinklane skal vere:  
Saltak/valma tak: Mellom 25 og 40 grader  
Pulttak: Mellom 6 og 15 grader
- 4.1.6 Det skal vere minst to biloppstillingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vera garasje. For sekundærleilegheit under  $40 \text{ m}^2$  er ein plass tilstrekkelig. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA, og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.
- 4.1.7 For kvar einebustad er det tillatt å oppføre frittliggande eller samanbygd garasje eller carport. Maks bygd areal (BYA) er sett til  $BYA=45 \text{ m}^2$ . Garasjen kan ha ei maks mønehøgde på 5 m frå golv i portopning. Maks bredde på garasjebygg er sett til 6,5 meter. Garasje og andre sekundære bygg (under  $50 \text{ m}^2$ ) kan byggast inntil 1 meter frå grensa til nabo og 6 meter frå senterline veg. Med innkjøring vinkelrett mot vegen kan garasjen plasserast minimum 6 meter frå kjørebane kant. Takvinkel skal harmonera med eksisterande hus. Om forholda tilseier at ein annan orientering av garasjen er meir føremålstenleg, skal denne plasseringa avklarast med byggesak.
- 4.1.8 Alle bustader og tilhøyrande anlegg (garasje, uthus og tilbygg) skal ha heilskapleg material- og fargebruk som harmonerer med nabobygg og busetnaden i nærliggande bustadområde.
- 4.1.9 Gjerder og levegg opptil 1,1 meter høgde er tillatt.

### **4.2 Bustader, konsentrert småhusbusetnad (BK1-3)**

- 4.2.1 Området er sett av til konsentrerte bustader. Det er tillate med tomannsbustader, kjedehus/rekkehuis, leilegheiter i tun med tilhøyrande anlegg.
- 4.2.2 Maks bygd areal for området er %  $BYA=30$  %. Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terrenget skal reknast med i BYA.
- 4.2.3 For BK1 er maks mønehøgde sett til 8 meter, maks gesimshøgde er sett til 6,5 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 4.2.4 For BK2 og BK3 er maks mønehøgde sett til 8,5 meter, maks gesimshøgde er sett til 7 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 4.2.5 Minst 20 % av bueiningane/leilegheitene skal vere tilrettelagt for rullestolbrukarar, elles skal området følgje plan- og bygningsloven sine krav om universell utforming.

- 4.2.6 Det skal vere minst to biloppstillingsplassar pr. bueining (inkl. gjesteparkering), der minst ein kan vere garasje. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA, og alle plassar skal vere tilgjengelege til ein kvar tid. For leilegheiter under 50 m<sup>2</sup> er ein plass tilstrekkeleg.
- 4.2.7 Det skal opparbeidast leikeområde inne i området. Storleiken skal vere minst 25 m<sup>2</sup> per bueining og areal skal hovudsakleg ikkje vere brattare enn 1:3 eller smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med. Brattare terreng enn angitt må ha særskilte kvalitetar, til dømes at eit avgrensa område er eigna som akebakke.
- 4.2.8 Det skal settast av tilstrekkeleg område for renovasjon.

### **4.3 Offentleg eller privat tenesteyting, herunder barnehage (BH1)**

- 4.3.1 Området er sett av til offentlig eller privat tenesteyting, herunder barnehage, og høyrer til plan 98117.
- 4.3.2 Føreregningene i gjeldande plan: *Torneskleiva – Tornes barnehage, endring* skal gjelde for området.

### **4.4 Offentleg eller privat tenesteyting, herunder barnehage (BH2)**

- 4.4.1 Området er sett av til offentlig eller privat tenesteyting, herunder barnehage.
- 4.4.2 Det er løyve til å oppføre barnehagebygg med tilhøyrande uteopphaldsareal og parkering.
- 4.4.3 Parkeringsdekninga i området skal vere fire p-plassar per avdeling, kor minimum ein av p-plassane skal opparbeidast for bevegelseshemmande.
- 4.4.4 Uteareal skal inngjerdest før det blir gitt bruksløyve for anlegget.
- 4.4.5 Bygget kan oppførast med mønehøgde på maksimalt 9 meter.
- 4.4.6 Maksimum tillate bygd areal %-BYA=45% inklusive parkering (jfr. Vegleiar T-1459: «Grad av utnytting»).
- 4.4.7 Det kan leggjast til rette for offentlig snuplass inne på området.
- 4.4.8 Utvendig leikeareal m/tilhøyrande leikeapparat, leikehytter og liknande skal ikkje reknast med i grad av utnytting.
- 4.4.9 Busetnaden og barnehagen sin uteområde skal planleggast og etablerast etter prinsippet om universell utforming. Utvendige leikeareal skal vere seks gonger større enn godkjent innvendig netto leike- og opphaldsareal. Uteområda skal opparbeidast som ein kombinasjon av natur- og opparbeida leikeareal.
- 4.4.10 Anlegget skal ha ein utforming som harmonerer med kringliggande busetnad.
- 4.4.11 Til beplanting på uteområdet skal det nyttast ikkje-allergerande plantar eller sortlista plantar.

### **4.5 Energianlegg, trafostasjon (E)**

- 4.5.1 Området er sett av til energi, trafostasjon.
- 4.5.2 Tilkomst skal skje frå samleveg oV1.

### **4.6 Felles leikeplassar (L 1-8)**

- 4.6.1 På leikeområda skal det berre førast opp bygg eller konstruksjonar som har med leik, sport eller idrett å gjere. Desse skal ikkje vere til hinder for fri ferdsel.
- 4.6.2 Leikeplassane skal så langt det er mogleg utformast på ein slik måte at dei er tilgjengelige for så mange brukarar som mogleg, herunder også bevegelses-, orienterings- og miljøhemmande.
- 4.6.3 L1 er felles for bebuarane i B2 og B4 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved like av desse.
- 4.6.4 L2 er felles for B1 og B3 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved like av desse.
- 4.6.5 L3 er felles for B5-6 og B8 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved like av desse.
- 4.6.6 L4 er felles for B7 og B9 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved like av desse.
- 4.6.7 L5 er felles for B10-12 og B15 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved like av desse.

- 4.6.8 L6 er felles for B13-14 og B16-18 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved like av desse.
- 4.6.9 L7 er felles for B20-24 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved like av desse.
- 4.6.10 L8 er felles for B19 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved like av desse.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Køyreveg, oV1-13**

- 5.1.1 Områda er sett av til offentleg køyreveg.
- 5.1.2 På områder regulert til trafikkområde er det ikkje lovleg med andre anlegg og innretningar enn dei som er naudsynte for drift og vedlikehald av desse.
- 5.1.3 Tilkomst skal skje til den veg som vist med pil på plankartet. Plasseringa langs veg er rettleiande, og nøyaktig plassering av tilkomst avgjerast i forbindelse med byggjesøknad. Det tillates ikkje tomtetilkomst mot samleveg, nære kryss eller i vendehammar.
- 5.1.4 Det skal settast opp bom som vist på kartet.
- 5.1.5 Det kan etablerast fotgjengarfelt over oV1 som vist på kartet

### **5.2 Gang- og sykkelveg (GS1-2)**

- 5.2.1 Områda er sett av til offentleg gang- og sykkelveg.
- 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 sett av til annan veggrunn, grøntareal, min. 2,0 meter.
- 5.3.2 Ytterlegare behov for skjering og fylling skal dekkast av tilstøytande tomtegrunn.
- 5.3.3 Areala kan nyttast til snølagring så lenge det ikkje er til hinder for frisikt.

## **§ 6 GRØNSTRUKTUR**

### **6.1 Turveg (TV1-14)**

- 6.1.1 Områda er sett av til offentleg turveg.
- 6.1.2 Innanfor området skal det opparbeidast turveg. Desse skal i størst mogleg grad tilpassast naturleg terreng, og større terrenginngrep tillatast ikkje.
- 6.1.3 Turvegane skal opparbeidast med grusdekke med ein bredde på minst 1,5 meter.

### **6.2 Friområde (FRI1-9)**

- 6.2.1. Områda er sett av til offentleg friområde.
- 6.2.2 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.
- 6.2.3 Det er tillate å bygge stiar, gangvegar, grøfter og leggje leidningar.
- 6.2.4 På FRI2 skal det tilretteleggast for leik med ballplass, leikeplass og liknande, og skal brukast av alle på Tornes. Arealet kan opparbeidast av bebuarane på Tornes etter plan godkjent av kommunen.

## **§ 7 OMSYNSSONER**

### **7.1 Frisiktzone**

- 7.1.1 Området er sett av til frisiktzone.
- 7.1.2 Frisiktsonene i vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt.
- 7.1.3 Areal innanfor frisiktsonene skal planerast ned til 0,5 m over nivået til tilgrensande vegar.
- 7.1.4 Huseigar har ansvar for at det er fri sikt innanfor frisiktsoner i vegkryss.
- 7.1.5 Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.
- 7.1.6 Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i siktsona.

## **§ 8 REKKJEFØLGJEKRAV**

- 8.1 Det må søkast om byggjeløyve for heile området, jf. pkt. 3.1.2.
- 8.2 Det skal føreligge ein situasjonsplan for området BH2 og BK1 som viser utbygging for kvart av områda før desse kan byggast ut.
- 8.3 Opparbeiding av kommunalteknisk anlegg, fellesanlegg og turvegar for kvart byggjetrinn må vere gjennomført før ein kan gi byggjeløyve for den einskilde tomt. Alle turvegane skal opparbeidast med grusdekke med ein breidde på minst 1,5 meter. Avrenning frå gravplassen skal leggst i røyr samtidig med opparbeiding av kommunaltekniske anlegg.
- 8.4 Gangvegen langs Heimdalsvegen skal opparbeidast samstundes med køyreveg oV1 fram til gang- og sykkelvegen ved krysset med fylkesveg 664.
- 8.5 Høgspenteleidningen som går gjennom planområdet skal leggst som kabel i bakken langs vegtrase eller gjennom grønstruktur samtidig med utbygging av felles infrastruktur. Bakkekabel skal ikkje leggst gjennom leikeplassar.
- 8.6 Grunnarbeid av leikeplass for kvart byggjetrinn må vere gjennomført før ein kan frådele og gi byggjeløyve for den einskilde tomt.
- 8.7 Leikeplassane skal vere ferdig opparbeidd med sandkasse, benk og noko fast dekke før det blir gitt byggjeløyve for kvart enkelt delområde.
- 8.8 Leikeområda skal frådelast samtidig med tomtene i kvart delområde og fordelast med ideell del til kvar tomt.
- 8.9 Anna veggrunn som grøft, skjering og fylling skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med veganlegget.
- 8.10 Det må søkast om byggjeløyve på veg, vatn og avlaup, jf. pkt. 3.1.2.