



Planident : 06015  
Datert : 16.06.09  
Sist endra : 27.10.09  
Vedteke i kommunestyret : 16.11.09

**FRÆNA KOMMUNE**  
**REGULERINGSFØRESEGNER FOR**  
**REGULERINGSENDRING**  
**URA INDUSTRIOMRÅDE**

I medhald av § 25 i Plan- og bygningsloven gjeld desse reguleringsføresegnene for det området som på plankartet er avgrensa med reguleringsgrense.

**§ 01 FORMÅL**

Formålet med omreguleringa er å sikre tilkomst for dei ulike forretnings-/industritomtene, regulere om tomt sett av til allmenntyttige formål (bedehus for menigheita Shalom) og regulere bort planlagt tunell gjennom Klempertåsen.

**§ 02 GENERELT**

Innafor planområdet skal areala disponerast til desse formåla, jamfør Pbl. § 25:

**BYGGEOMRÅDE:**

Bustader, frittliggande einbustadar (B)  
Almennyttig formål – forsamlingslokale (AF)  
Forretning/industri (F/I1-5)

**OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE:**

Kjøreveg  
Gang- og sykkelveg  
Annan veggrunn (grøft, skjering, fylling)

**SPESIALOMRÅDE:**

Privat veg  
Frisiktsone ved veg  
Friluftsområde på land

## § 03 FELLES FØRESEGNER

### 3.1 Plankrav

3.1.1 Ved byggesøknad for heile området (veg, vatn, kloakk) skal det leggst ved *situasjonsplan* for kvart delområde (F/I1-5) i eigna målestokk. Planen skal vise 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 leggst 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. 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.

### 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 Alternative energikjelder

Der det er lagt til rette for alternative energikjelder som gass, fjernvarme etc. skal dette nyttast.

### 3.5 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.

### 3.6 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.

### 3.7 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.

## § 04 BYGGJEOMRÅDE

### 4.1 Bustader, frittliggande einebustader (B1-3)

4.1.1 Områda er sett av til frittliggande einebustader (B1-3).

4.1.2 Dei frittliggande einebustadane skal oppførast med saltak med maks mønehøgde 8 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.

- 4.1.3 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.
- 4.1.4 Det skal vere minst to biloppstillingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vera garasje. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA, og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.
- 4.1.5 Maks bygd areal (BYA) for frittstående garasje er sett til  $BYA = 45 \text{ m}^2$ . Garasjen kan ha ei maks mønehøgde på 5 m frå golv i portåpning.
- 4.1.6 Garasjane kan plasserast utanfor byggegrensene. Garasje og andre sekundære bygg (under  $50 \text{ m}^2$ ) kan byggast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa. Med innkjøring vinkelrett mot vegen kan garasjen plasserast minimum 6 meter frå kjørebane kant. Takvinkel skal harmonera med eksisterande hus. Maks bredde på garasjebygg er sett til seks meter.

## **4.2 Allmenntytting formål – forsamlingslokale**

- 4.2.1 Område er sett av til allmenntyttig formål – forsamlingslokale.
- 4.2.2 Forsamlingshuset skal oppførast med saltak med maks mønehøgde 10 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 4.2.3 Maks bygd areal (BYA) for forsamlingslokalet er sett til  $BYA = 300 \text{ m}^2$ .

## **4.3 Forretning/industri**

- 4.3.1 Området er sett av til forretning/industri.
- 4.3.2 Maks bygd areal (%-BYA) for området er %-BYA=50%.
- 4.3.3 Bygga kan førast opp med saltak, flatt tak eller pulttak. For pulttak og flatt tak er gesimshøgda lik mønehøgda. Maks mønehøgde er sett til 9 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 4.3.4 Forretning er berre tillate i 1. etasje.
- 4.3.5 For forretning/kontor skal det vere 1 parkeringsplass pr  $50 \text{ m}^2$  bruksareal.
- 4.3.6 Den delen av eigedomen som ikkje er bygd skal ikkje nyttast til utandørs lagring.

## **§ 05 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE**

### **5.1 Kjøreveg**

Området er sett av til kjøreveg.

### **5.2 Gang- og sykkelveg**

Området er sett av til gang- og sykkelveg.

### **5.3 Annan veggrunn (grøft, skjering, fylling)**

Området er sett av til annan veggrunn (grøft, skjering, fylling). Ytterligere behov for areal til skjering og fylling skal dekkast av tilstøytande tomtegrunn

## **§ 06 SPESIALOMRÅDE**

### **6.1 Privat veg**

- 6.1.1 Området er sett av til privat veg.
- 6.1.2 Den private vegen kan nyttast av alle eigedomane i bustadområdet/bustader som grenser til denne .
- 6.1.3 Det må etablerast privatrettslege avtaler når det gjeld bruk av vegen.

### **6.2 Frisiktzone ved veg**

- 6.2.1 Området er sett av til frisiktzone.
- 6.2.2 Frisiktsonene i vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt.
- 6.2.3 Areal innafor frisiktsonene skal planerast ned til 0,5 m over nivået til tilgrensande vegar.
- 6.2.4 Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.
- 6.2.5 Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i siktsona.

### **6.3 Friluftsområde på land**

- 6.3.1 Området er sett av til friluftsområde på land.
- 6.3.2 Området skal nyttast som tur- og rekreasjonsområde.
- 6.3.3 Området skal ikkje opparbeidast ut over stiar og skiløyper i enkel standard.

## **§ 07 REKKJEFØLGJEKRAV**

- 7.1 Før ein kan gi byggjeløyve til heile feltet, skal det ligga føre ein godkjent byggesøknad.
- 7.2 Opparbeiding av kommunalteknisk anlegg og fellesanlegg må vera gjennomført før ein kan frådele og gi byggjeløyve for den einskilde tomt.
- 7.3 Anna veggrunn som grøft, skjering og fylling skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med veganlegget.