



Planident : 08008
Datert : 16.06.09
Siste revisjon : 18.01.10
Vedteke i Plan- og økonomiutvalet : 15.02.10

FRÆNA KOMMUNE
REGULERINGSFØRESEGNER FOR
UTBYGGINGSPLAN
DALE BRUK AS

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

§ 01 FØREMÅL

Føremålet med utbyggingsplanen er å vise i detalj korleis deler av det området som er regulert i reguleringsplan for Dale Bruk AS skal byggast ut.

§ 02 GENERELT

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

Byggjeområder

Bustader, frittliggande einebustadar B1 og B2.

Lager L1, L2, L3

Kombinerte føremål:

Forretning/lager F/L 1 og F/L 2

Forretning/kontor/lager F/K/L 1

Offentlege trafikkområde

Kjøreveg

Annan veggrunn (grøft, skjering, fylling)

Spesialområde

Frisiktsoner ved veg.

Parkbelte i industriområde.

Nettstasjon

Fellesområde

Felles parkeringsplass. P1, P2 og P3

Felles gangareal.

Felles avkjørsle.

§ 03 FELLES FØRESEGNER

3.1 Plankrav

Ved byggesøknad skal det leggst ved *situasjonsplan* i målestokk 1:500 som skal vise korleis tomta skal utnyttast. Plana skal mellom anna vise plassering av bygningar med kotehøgde for ferdig golv, møneretning og parkeringsplassar. Det skal ved søknad om oppføring av nye bygg leggst ved eit typisk tverrsnitt av tomta i tor retningar.

3.2 Byggjegranser

Plassering av bygningar skal ikkje skje nærare offentlege vegar enn vist på planen. Elles gjeld plan og bygningsloven sine reglar.

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 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. Det skal spesielt tas omsyn til den visuelle heilheta i forhold til utsikt frå rasteplassen i øst.

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. Område for bustader, B1 og B2

4.1.1 Områda er sett av til frittliggande einebustadar.

4.1.2 BYA (%BYA) skal ikkje overstige 30% på B1 og 30% på B2.

4.1.3 Mønehøgde skal ikkje overstige 9 meter på B1 og 9 meter på B2. Begge målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

4.1.4 Bustader i B1 kan nytte eksisterande tilkomst så lenge det ikkje skjer endringar i dagens verksemd på F/K/L 1. Dersom det vert gjort endringar i bruken av bygningsmassen på F/K/L 1 slik at arealet kan seiast uavhengig av verksemda som F/L 1 - 2 og L1-3 blir tilrettelagt for, kan vegmynde stille krav om at bustadar på B1 etablerer felles tilkomstordning saman med dei andre bustadane innanfor planområdet.

4.1.5 Bustader i B2 skal nytte same avkjøring som F/K/L 1. B2 skal kunne nytte parkbeltet mellom B2 og vegen til lagerområde L1-3 som tilkomst til sørsida av eigedommen.

4.1.6 Ved sørligaste bustad i B2 er det tillete å etablere alternativ utkjøring mot parkbelte/privat veg.

4.1.7 Etter ein eventuell brann skal ein kunne bygge opp att alle bygningane slik dei er i dag.

4.2 Lager L1, L2 og L3

- 4.2.1 Området er sett av til lager
- 4.2.2 Området kan nyttast til lagerbygg og utandørs lagerplass relatert til byggevarer.
- 4.2.3 Maks tillat BRA for L1 er 3000 m².
- 4.2.4 Plassering av bygning på L1 er bindande
- 4.2.5 På L2 er det ikkje tillete å føre opp bygningar.
- 4.2.6 L3 skal ikkje kunne utbyggast med anna enn enkle takoverbygg for lagring av material.
- 4.2.7 Gesimshøgden skal ikkje overstige 8,5 meter og mønehøgden skal ikkje overstige 9 meter. Begge skal vere målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.
- 4.2.8 Parkering for tilsette skal skje på felles parkeringsplass P3.
- 4.2.9 Tilkomst skal skje via felles vegar som er vist på plankartet.
- 4.2.10 Utomhus lagerområde skal ha et ryddig og tiltalende utsjåande. Det bør tilstrebast at lagerbygg får en utforming og materialbruk som er tilpassa andre nybygg.

4.3 Område for Forretning/Kontor/Lager F/K/L

- 4.3.1 Området er sett av til forretning/ kontor/ lager. Område for forretning skal nyttast til plasskrevjande varer i samsvar med fylkesdelplanen for senterstruktur.
- 4.3.2 Planen gjeld for eksisterande bygning. Tilbygg-/påbygg er ikkje tillete forutan mindre endringar som for eksempel takoverbygg ved inngangar.
- 4.3.3 Etter ein eventuell brann skal ein kunne bygge opp att bygningen slik den er i dag.
- 4.3.4 Gesimshøgde skal ikkje overstige 8,5 meter og mønehøgde skal ikkje overstige 8,8 meter. Begge skal vere målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

4.4 Område for forretning/lager F/L 1 og F/L 2

- 4.4.1 Områda er sett av til forretning/industri (lager), F/L 1 og F/L 2.
- 4.4.2 Områda er avsett til storhandel. Bygningane skal forbeholdast plasskrevjande varer i samsvar med fylkesdelplanen for senterstruktur.
- 4.4.3 Maks total BRA for F/L 1-2 skal ikkje overstige 6000 m² fordelt med 5700 m² på F/L1 og 300 m² for F/L 2.
- 4.4.4 Salgslokala i F/L 1 kan ha BRA på maks 2000 m². Kontorlokale kjem i tillegg.
- 4.4.5 Nye bygg/tilbygg skal vere plassert som vist i plankartet.
- 4.4.6 På F/L 1 skal gesimshøgden ikkje overstige 8,5 meter og mønehøgden skal ikkje overstige 9 meter. Begge skal vere målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.
- 4.4.7 På F/L 2 skal gesimshøgde ikkje overstige 5,0 meter og mønehøgda ikkje overstige 6,5 meter. Begge skal vere målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå
- 4.4.8 Parkering for tilsette skal skje på P1, parkering for besøkande skal skje på P2.
- 4.4.9 Tilkomst skal skje via veg 1 og 2 som vist på plankartet.
- 4.4.10 Bygningane skal ha ei hovudutforming og materialbruk som er tilpassa kvarandre.
- 4.4.11 Uteområdet skal ha ein tiltalende utsjånad.

§ 05 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

5.1 Køyreveg

- 5.1.1 Området er sett av til køyreveg.

5.2 Annan veggrunn (grøft, skjering, fylling)

- 5.2.1 Området er sett av til annan veggrunn (grøft, skjering, fylling)

§ 06 SPESIALOMRÅDE

6.1 Frisiktsone ved veg

6.1.1 Området er sett av til frisiktsone.

6.1.2 Innafor frisiktsona skal det til ein kvar tid vere frisikt over eit nivå som ligg 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i siktsona.

6.2 Parkbelte i industriområde

6.2.1 Det skal etablerast eit 10-13 m breitt vegetasjonsbelte som vist på plankartet.

6.2.2 Parkbelta skal ikkje byggast ned eller nyttast til fyllplass/lagring.

6.3 Nettstasjon

6.3.1 Området er regulert til nettstasjon. Parkering i samband med eventuell service/reparasjon skal skje ved P-plass for F/K/L 1. Både nettstasjon og området rundt skal ha ein tiltalende utsjånad.

§ 07 FELLESOMRÅDE

7.1 Felles parkeringsplassar P1, P2 og P3

7.1.1 Område er sett av til parkeringsplass, P1, P2 og P3.

7.1.2 P1 er parkeringsplass for alle tilsette i områda F/K/L 1, F/L 1- F/L 2 og L 1-L3

7.1.3 P2 er parkeringsplass for kundar og besøkande i område F/L 1 og F/L 2.

7.1.4 P3 er parkeringsplass for tilsette i forbindelse med område L1, L2 og L3 og skal ha tilkomst via L3.

7.2 Felles gangareal

7.2.1 Området er sett av til felles gangareal.

7.2.2 Området skal nyttast av alle brukarar i heile planområdet.

7.3 Felles avkjørsle

7.3.1 Området er sett av til felles avkjørsle

7.3.2 Veg 1 skal nyttast av brukarar innanfor heile planområdet og som tilkomst til landbruksområde på gnr/bnr 48/10. Veg 2 skal kunne nyttast som tilkomst til F/L1, F/L2, L1, L2 og L3.

§ 08 REKKJEFØLGJEKRAV

8.1 Før ein kan gi byggeløyve, skal det ligga føre ein godkjent byggesøknad.

8.2 Opparbeiding av vegetasjonsbelta skal stå ferdig samtidig med utbygging av tilgrensande forretnings/kontor- og lagerområde.

8.3 Før utbygging av L2 og L3 må Veg 1 opparbeidast.

8.4 Vegsystemet skal i sin heilskap endrast i samsvar med planen når F/K/L 2 i reguleringsplanen skal utbyggast.

8.5 Når veg 1 vert opparbeidd skal det samstundes opparbeidast tilkomst til gnr/bnr 48/29.