



Planident : 08017
Datert : 16.06.09
Sist revidert : 27.10.09
Vedteke i kommunestyret : 16.11.09

FRÆNA KOMMUNE
REGULERINGSFØRESEGNER FOR
REGULERINGSPLAN
JENDEM NÆRINGS-PARK

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 planen er å leggje til rette for industriverksemdar. Det leggjast opp til fem separate næringsstomter inne på området.

§ 02 GENERELT

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

Byggeområde

Industriområde

Offentlege bygg – institusjon

Offentlege trafikkområde

Kjøreveg

Gang- og sykkelveg

Annan veggrunn (grøft, skjering, fylling)

Kollektivanlegg (busslomme)

Spesialområde

Frisiktsone mot veg

Parkbelte i industriområde

Fellesområde

Felles avkjørsel

§ 03 FELLES FØRESEGNER

3.1 Plankrav

- 3.1.1 Ved byggesøknad for heile området (veg, vatn, kloakk og fellesområde) skal det leggst ved *situasjonsplan* 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, ev. støttemurar, avkjørsle samt verdifulle tre. Konsekvensar for naboeigedomar der det er fare for auka støy skal vurderast spesielt.

3.2 Byggjegrensar

Bygg skal plasserast innanfor byggjegrensar 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 Støy

Støy frå industriområdet skal tilfredsstillere retningslinjene i T-1442.

3.5 Utredning

Kommunen krev at det må utførast ei spesifikk konsekvensutgreiing ved etablering av verksemdar som kan gi auka støybelastning, lukt eller forureiningsfare.

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 BYGGEOMRÅDE – INDUSTRIOMRÅDE

4.1 Industriområde

- 4.1.1 Området er sett av til industriområde.
- 4.1.2 Maks bygd areal (%BYA) for området er %BYA=50%.
- 4.1.3 Bygga kan først 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 planert terreng på den nordlege halvdel av området regulert til industri og 12 meter over gjennomsnittleg planert terreng for den sørlige halvdel av området regulert til industri.
- 4.1.4 Rette mynde kan gjere unntak frå denne føresegna ved spesielle konstruksjonar som av tekniske grunnar krev større høgde.

4.2 Offentlege bygg – institusjon

Området er sett av til offentlege bygg – institusjon.

§ 5 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

5.1 Kjøreveg

Området er sett av til kjøreveg.

5.1 Gang- og sykkelveg

Området er sett av til gang- og sykkelveg.

5.3 Annan veggrunn (grøft, skjering, fylling)

- 5.3.1 Området er sett av til annan veggrunn.
- 5.3.2 På regulert veggrunn er det ikkje tillate andre innretningar/anlegg enn dei som er nødvendig for veganleggets drift og vedlikehald. Ytterligare behov for areal til snølagring enn det som er regulert til kjøreveg/fortau/gangveg/annen veggrunn skal dekkas av tilstøytende tomtegrunn.

5.4 Kollektivanlegg (busslomme)

Området er sett av til kollektivanlegg (busslomme).

§ 6 SPESIALOMRÅDE

6.1 Frisiktssone ved veg

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

6.2 Parkbelte i industriområde/støyskjerming

- 6.2.1 Området er sett av til parkbelte/støyskjerming.
- 6.2.2 Området skal opparbeidast med ein fire meter høg jordvoll frå eksisterande terreng.
- 6.2.3 Ytterligare behov for areal til jordvoll skal dekkast av tilstøytande industri/lagerområde.
- 6.2.4 Det skal settast opp eit sikringsgjerde langs eigedomsgrensa.

§ 7 FELLESOMRÅDE

7.1 Felles avkjørsel

7.1.2 Området er sett av til felles avkjørsel.

7.1.3 Vegen er felles for alle tomtene på industriområdet.

§ 8 REKKJEFØLGJEKRAV

8.1 Før tiltak vert sett i gong skal det leggjast fram ein godkjent driftsplan for verksemda.

8.2 Før oppsetting av industribygg skal det ligge føre ein ordinær byggesøknad. For innhald i byggjesøknaden, sjå punkt 3.1.1 og 3.1.2. I tillegg skal byggesøknaden også vise ei eventuell opparbeiding av utandørs lagringsplass.

8.3 Nødvendige støyreducerande tiltak skal vere opparbeidd før det vert bygd på den einskilde tomt.

8.4 Kommunaltekniske anlegg skal vere opparbeidd før det vert bygd på den einskilde tomt.

8.5 I området mot Jendem skole og ned langs ved fylkesvegen i nord skal det etablerast en jordvoll før det vert sett i gong tiltak i området.

8.6 Opparbeiding av gang- og sykkelveg skal vera ferdig før utbygging av området vert sett i gong.