



Planident: 09006
Datert: 16.06.09
Sist revidert: 25.11.09
Vedteke i kommunestyret: 14.12.09

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER FOR

REGULERINGSENDRING

EIDEM SØR INDUSTRIOMRÅDE

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

§ 01 FORMÅL

- Ny tilkomst til Eidem Sør.
- Utvide småbåthamna.
- Justere fyllingsfronten mot sjøen.
- Tilpassing til eksisterande bustadar og eventuell fortetting.
- Legge inn nødvendig skjerming mot industriområdet.
- Justere vegar i tilknytning til industriområdet.
- Utviding av industriområdet.

§ 02 GENERELT

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

BYGGEOMRÅDE:

Industri
Naust

LANDBRUKSOMRÅDE:

Område for jord- og skogbruk

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE:

Kjøreveg
Annan veggrunn
Hamneområde i sjø

SPESIALOMRÅDE:

Frisiktsone
Privat småbåtanlegg, land
Privat småbåtanlegg, sjø
Kommunalteknisk verksemd
Bevaring av bygningar
Parkbelte i industriområde
Privat veg

§ 03 FELLES FØRESEGNER

3.1 Plankrav

Ved byggesøknad for den einssilde 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 Industri

4.1.1 Området er sett av til industri.

4.1.2 Maks bygd areal (%-BYA) for området er %-BYA=40%.

4.1.3 For I 1A er maks byggehøgde sett til kote + 50 meter, for I 1B er maks byggehøgde sett til kote 38 meter og for I 1C er maks byggehøgde sett til kote +25 meter. For område I 2 er maksimal gesimshøgde 15 over gjennomsnittleg planert terreng. For område I 3 er maksimal byggehøgde sett til kote +40 meter. Eksisterande bygg i I 3 kan gjenoppførast ved brann sjølv om høgda skulle vere større enn fastsett gesimshøgde for I 3. For industriområdet skal det vere 1 parkeringsplass pr 100 m² bruksareal.

4.1.4 Den delen av eigedomen som ikkje er bygd skal ikkje nyttast til utandørs lagring.

4.1.5 Før den delen av industriarealet som grensar inn til spesialområde vern kan takast i bruk, må skråninga mellom felta sikrast mot utrasing. Planen for sikring skal godkjennast av

fylkeskonservatoren før gjennomføring. Dersom det vert aktuelt med utfylling i sjøen inn mot spesialområde vern, må utstrekninga og utforminga av fyllinga godkjennast av fylkeskonservatoren før arbeidet vert sett i gang.

4.2 Naust

- 4.2.1 Området er sett av til naust.
- 4.2.2 Innafor området kan det oppførast naust for mindre båtar
- 4.2.3 Nausta skal oppførast med saltak med maks mønehøgde 5 meter frå ferdig golv og ein takvinkel mellom 30 og 45 grader.
- 4.2.4 Det er ikkje tillate med varig opphald i naust.
- 4.2.5 Det er ikkje tillate med meir enn fire små vindauge, kvar på maks 0,5m² glasflate.
- 4.2.6 Nausta skal tilpassast lokal byggjeskikk i fargar og utsjånad.
- 4.2.7 Det er ikkje tillate å isolere nausta.

§ 05 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

5.1 Kjøreveg

Området er sett av til kjøreveg. Rundkjøring skal sjåast i samheng med plan for Eidem sør.

5.2 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 Frisiktsone

- 6.1.1 Området er sett av til frisiktsone.
- 6.1.2 Frisiktsone i vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt.
- 6.1.3 Areal innafor frisiktsone 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 Privat småbåtanlegg (land)

- 6.2.1 Området er satt av til privat småbåtanlegg på land.
- 6.2.2 Innafor området kan det oppførast naust for mindre båtar
- 6.2.3 Nausta skal oppførast med saltak med maks mønehøgde 5 meter frå ferdig golv og ein takvinkel mellom 30 og 45 grader.
- 6.2.4 Det er ikkje tillate med varig opphald i naust.
- 6.2.5 Det er ikkje tillate med meir enn fire små vindauge, kvar på maks 0,5m² glasflate.
- 6.2.6 Nausta skal tilpassast lokal byggjeskikk i fargar og utsjånad.
- 6.2.7 Det er ikkje tillate å isolere nausta.
- 6.2.8 Det skal opparbeidast 0,5 p-plass pr. naust.

6.3 Privat småbåtanlegg (sjø)

Området er satt av til privat småbåtanlegg i sjø.

6.4 Kommunalteknisk verksemd

Området er sett av til kommunalteknisk anlegg.

6.5 Bevaring av bygningar

Innafor dette området må det ikkje skje graving, tildekking eller annan aktivitet som kan skade fornminna eller miljøet der dei ligg. Vanleg vedlikehald av eksisterande naust er tillate. Eventuelle tiltak ut over dette må godkjennast av fylkeskonservatoren. Dersom det blir aktuelt med utfylling i sjøen mot spesialområde bevaring av bygningar, må utstrekning og utforming av fyllinga godkjennast av fylkeskonservatoren før arbeidet vert sett i verk.

6.6 Parkbelte i industriområde

Det skal etablerast vegetasjonsbelte mellom industriområda slik dette er vist i planen. Eksisterande randsoner skal bevarast, tynnast og vidareutviklast. Opparbeiding av nye vegetasjonsbelte skal vere ferdigstilt samtidig med utbygging av industrifelt. Dei tilgrensande industrifelta står som eigar og dei har eit felles ansvar for å vedlikehalde beltet. Skjøtsel skal skje i samråd med kommunen. Parkbelte skal ikkje byggjast ned eller nyttast til fyllplass/lagring.

6.7 Privat veg

Veg P1 skal brukast som tilkomst til det private småbåtanlegget.

§ 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.
- 7.4 For område N skal skjøtelsplanen i bebyggelsesplan "Hustad marmor AS, område I1" vedteke 31.01.02 ha forrang.

§ 08 PRIVATE AVTALAR

Det er ikkje tillate å etablere private avtalar som strir med desse føresegnene.