



FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

OMRÅDEREGULERING FOR

KORSMYRA

I medhald av §§ 12-5 og 12-6 i Plan- og bygningsloven gjeld desse reguleringsføresegnene for det området som på plankartet er avgrensa med reguleringsgrense.

§ 01 FORMÅL

Formålet med reguleringa er å legge til rette for fleire bustader i Bud sentrum. Det vert regulert både frittliggjande småhus og konsentrerte småhus. Planen vidarefører formålet offentleg bygg. Friområdet er regulert om til friluftsområde. Området for parkering i samband med idrettsplassane er også auka.

§ 02 GENERELT

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

Bygningar og anlegg

Bustader (B1-11 og 13-14) – frittliggjande einebustader

Bustader (B12) – frittliggjande einebustader, einebustader med sekundærleilegheit eller tomannsbustader

Bustader (BK1-2) – konsentrerte bustader

Idrettsanlegg (I1)

Energianlegg, trafostasjon (E)

Leikeplass (L1-6)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (V1-8)

Gang- og sykkelveg (GS1-3)

Gangveg (GV1-3)

Annan veggrunn – grøntareal

Parkeringsplass (P)

Grøntstruktur

Friområde (FRI1-4)

Omsynssoner

Sikringssone – frisikt

Bandleggingssone – bevaring kulturmiljø

§ 03 FELLES FØRESEGNER

3.1 Plankrav

3.1.1 Ved byggesøknad for heile området (veg, vatn, kloakk og fellesområde) skal det leggest 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 brannvernmyndet.

3.1.2 Ved byggesøknad for den einskilde tomt skal det leggest 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. 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. Verdifulle tre som ikkje kjem i konflikt med bygg skal ikkje fjernast frå tomta.

3.4 Gjerde og hekkar

Kommunen kan krevje at gjerde og hekkar mot offentleg veg vert plassert i tilstrekkeleg avstand frå vegkant til at dei ikkje hindrar snørydding.

3.5 Alternative energikjelder

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

3.6 Kulturminne

3.6.1 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.

3.7 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.

3.8 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 BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1 Bustader, frittliggande einebustader (B1-11 og 13-14)

4.1.1 Områda er sett av til frittliggande einebustader

4.1.2 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.

- 4.1.3 Maks mønehøgde er sett til 7,5 meter, maks gesimshøgde er sett til 6,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 4.1.4 Det er høve til å innreie sekundærleilegheit i bustaden. Sekundærleilegheita skal vere vesentlig mindre enn hovudeininga. Maks storleik for sekundærleilegheit er sett til $BRA = 55 \text{ m}^2$.
- 4.1.5 Det skal vere minst to biloppstillingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vere garasje. For sekundærleilegheit under 40 m^2 er ein plass tilstrekkelig. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA, og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.
- 4.1.6 Maks bygd areal (BYA) for garasje er sett til $BYA = 45 \text{ m}^2$. Garasjen kan ha ei maks mønehøgde på 5 m frå golv i portopning. Garasjane kan plasserast utanfor byggegrensene. Garasje og andre sekundære bygg (under 50 m^2) kan byggast inntil 1 meter frå grensa til nabo og 6 meter frå grensa til vegareal. Med innkjøring vinkelrett mot vegen kan garasjen plasserast minimum 6 meter frå kjørebane kant. Takvinkel skal harmonera med eksisterande hus. Maks breidde på garasjebygg er sett til 6,5 meter.

4.2 Bustader, frittliggjande einebustader, einebustader med sekundærleilegheit eller tomannsbustader (B-12)

- 4.2.1 Området er sett av til frittliggjande einebustader, einebustader med sekundærleilegheit eller tomannsbustader.
- 4.2.2 Maks bygd areal (BYA) er sett til $BYA = 280 \text{ m}^2$. Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng skal reknast med i BYA.
- 4.2.3 Maks mønehøgde er sett til 7,5 meter, maks gesimshøgde er sett til 6,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 4.2.4 Det skal vere minst to biloppstillingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vere garasje. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA, og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.
- 4.2.5 Maks bygd areal (BYA) for garasje per bueining er sett til $BYA = 45 \text{ m}^2$. Garasjen kan ha ei maks mønehøgde på 5 m frå golv i portopning. Garasjane kan plasserast utanfor byggegrensene. Med innkjøring vinkelrett mot vegen kan garasjen plasserast minimum 6 meter frå kjørebane kant. Takvinkel skal harmonera med eksisterande hus. Maks breidde på garasjebygg er sett til 6,5 meter.
- 4.2.6 Det vert føresett at B12 vert bygd ut under ett og at det ligg føre ein samla situasjonsplan for heile området før B12 kan byggjast ut.

4.3 Bustader, konsentrerte bustader (BK1-2)

- 4.3.1 Området er sett av til bustader, konsentrerte bustader.
- 4.3.2 Maks bygd areal (%-BYA) for området er %-BYA=30%.
- 4.3.3 Maks mønehøgde er sett til 7,5 meter, maks gesimshøgde er sett til 6,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 4.3.4 Minst 20% av bueiningane/leilegheitene skal vere tilrettelagt universell utforming, elles skal området følgje plan- og bygningsloven sine krav om universell utforming.
- 4.3.5 Det skal vere minst to biloppstillingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vere garasje. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA, og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid. For leilegheiter under 50 m^2 er ein plass tilstrekkeleg.
- 4.3.6 Det skal opparbeidast leikeområde inne i området. Storleiken skal vere minst 50 m^2 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.
- 4.3.7 Det vert føresett at det ligg føre ein situasjonsplan for dei einskilte områda BK1 og BK2 som viser utbygging for heile områda, før desse kan byggjast ut.

4.4 Idrettsanlegg (I1)

- 4.4.1 Området er sett av til idrettsanlegg.
- 4.4.2 Innanfor området regulert til idrettsanlegg er det tillate med tiltak som til dømes tribuneanlegg og mindre bygg i tilknytning til fotballbanane.

4.5 Energianlegg, trafostasjon (E)

- 4.5.1 Området er sett til energi, trafostasjon.

4.6 Leikeplass (L1-5)

- 4.6.1 Området er sett av til leikeplass.
- 4.6.2 L1 er felles for bebruarane i B1-2 og tomter i tilgrensande plan for Bud Syd. Området skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved like av desse.
- 4.6.3 L2 er felles for bebruarane i B3 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved like av desse.
- 4.6.4 L3 er felles for B4-7 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved like av desse.
- 4.6.5 L4 er felles for B8 og 9 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved like av desse.
L5 er felles for B 10 og 11 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved like av desse. Del av området er avsett til Bandleggingssone – bevaring kulturmiljø- Her er det ikkje høve til å grave eller på annan måte øydeleggje det som ligg under jordoverflata.
- 4.6.6 L6 er felles for B13 og 14 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved like av desse.
- 4.6.7 På leikeområdet skal det berre først opp bygg eller konstruksjonar som har med leik, sport eller idrett å gjere. Desse skal ikkje vere til hinder for fri ferdsel.

§ 05 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (V1-8)

- 5.1.1 Områda er sett av til kjøreveg.
- 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.

5.2 Gang- og sykkelveg (GS1-3)

- 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 Gangveg (GV1-3)

Områda er sett av til gangveg.

5.4 Annan veggrunn – grøntareal

- 5.4.1 Området er sett av til annan veggrunn – grøntareal.
- 5.4.2 Ytterligere behov for areal til skjering og fylling skal dekkast av tilstøytande tomtegrunn.

5.5 Parkeringsplass (P)

- 5.5.1 Området er sett av til parkeringsplass.
- 5.5.2 Parkeringsplassen skal dekkje behovet for I1 og O.

§ 06 GRØNSTRUKTUR

6.1 Friområde (FRI1-4)

- 6.1.1 Området er sett av til friområde.
- 6.1.2 I friområda kan kommunen tillate oppføring av bygningar og andre innretningar som fremjar området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde. Tiltak skal vere vist på ein samla plan for området.
- 6.1.3 Det er tillate å bygge stiar, gangveggar, grøftar og leggje leidningar.

§ 07 OMSYNSSONER

7.1 Sikringsone – frisikt

- 7.1.1 Området er sett av til frisiktsonene.
- 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 Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.
- 7.1.5 Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i siktsona.

7.2 Omsynssone – bevaring kulturmiljø (H570)

- 7.2.1 Området er sett av til bevaring av kulturmiljø som er del av eit samanhengande kulturmiljø med vekt på landskap og kulturminner.
- 7.2.2 Ved skjøtsel av området skal det takast omsyn til bygningar og anlegg.
- 7.2.3 Bygningane skal ikkje rivast, men takast vare på og eventuelt settast i stand etter antikvariske retningsliner.
- 7.2.4 Tiltak innanfor området må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

7.3 Bandleggingssone etter lov om kulturminner (H730)

- 7.3.1 Området er sett av til bandlegging etter lov om kulturminner
- 7.3.2 Området inneheld automatisk freda kulturminne som ligg skjult under markoverflata.
- 7.3.3 Den naturlege vegetasjonen skal takast vare på og området skal haldast i hevd slik det ligg i dag.
- 7.3.4 Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemme det freda kulturminnet og verneområdet ikring, eller framkalle fare for at dette kan skje.
- 7.3.5 Det er tillate å skjøtte området med å slå gras.
- 7.3.6 Eventuelle tiltak eller dispensasjonar må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

§ 08 REKKJEFØLGJEKRAV

- 8.1 Det må søkast om byggeløyve på veg, vatn og avlaup, jf. pkt. 3.1.2.
- 8.2 Opparbeiding av kommunalteknisk anlegg og fellesanlegg må vere gjennomført før ein kan gi byggjeløyve for den einskilde tomt.
- 8.3 Opparbeiding av fortau skal vera ferdig før utbygging av området vert sett i gong.
- 8.4 Grovplanering av leikeområde skal vere ferdig før byggeløyve vert gitt.
- 8.5 Anna veggrunn som grøft, skjering og fylling skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med veganlegget.
- 8.6 Leikeområda L2-6 skal frådelast samstundes med tomtene i kvart delområde.

- 8.7** Ved frådelling av tomt skal ideell del av leikeområdet følgje.
- 8.8** Leikeområde må frådelast før tomtene.
- 8.9** Det skal settast opp sikringsgjerde rundt kolle og vasskulp i FRI 2 samstundes med ferdigstilling med utbygging av kommunaltekniske anlegg i B 12.

Nytt forslag