



## FRÆNA KOMMUNE

### REGULERINGSFØRESEGNER FOR

### REGULERINGSPLAN - DETALJREGULERING

### DALELIA 2

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 planen er justere tomter, veger og avkøyrslar i eksisterande reguleringsplan for Dalelia.

#### § 02 GENERELT

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

##### **Bygningar og anlegg**

Frittliggjande bustader

Konsentrerte bustader

Barnehage

Institusjon

Energianlegg

Leikeplass

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Køyreveg

Gang/ sykkelveg

Gangveg

Annan veggrunn, grøntanlegg

Kollektivhaldeplass

Fortau

##### **Grønstruktur**

Friområde

## § 03 FELLESEGNER

### 3.1 Plankrav

- 3.1.1 Ved byggesøknad for heile området (veg, vatn, kloakk og fellesområde) skal det liggje ved ein plan som viser 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 leggjast ved situasjonsplan i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal teikningar vise eit typisk tverrsnitt av tomte 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.
- 3.1.3 For område BK6 kan kommunen krevje detaljregulering jf. Pbl § 12-3. Planen skal vise plassering av bygningar, møneretning, etasjetal, takvinkel, høgde, form, parkeringsplassar, garasje, vegløyning, inn- og utkjøring til feltet, ev. plassering av trafostasjon, område for eksisterande og framtidig vegetasjon, behandling av eksisterande vegetasjon, vise grøntområde, leikeområde, anlegg som pumpeanlegg, støttemurar og liknande samt konsekvensar for naboeigedomar, der fare for auka støyinnfall og tap av utsikt skal vurderast spesielt.
- 3.1.4 Dersom kommunen finn det tilstrekkeleg kan ein vurdere å gå rett på byggjesøknad for område BK6.  
Ved ein byggjesøknad for område BK6 skal det leggjast ved situasjonsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise alle bygg, vegar og leikeplass. Teikningar skal vise eit typisk tverrsnitt av tomte i to retningar, plassering av bygningar med kotehøgde for ferdig golv, møneretning, parkeringsplassar og garasje, ev. støttemurar, avkjørsle samt verdifulle tre. Det skal leggjast ved lengdeprofil av veg.

### 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 tomte.

### 3.4 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.

### 3.5 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at bygga får ein god form i høve seg sjølv og omgjevningane, og at bygga får ein heilskapleg og harmonisk utføring med omsyn til takvinkel, takform, storleik, farge og materiale.

### 3.6 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 Frittliggjande bustader, B1- B8

- 4.1.1 Området er sett av til einebustad.
- 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 meter frå opphavleg terreng.
- 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 eller garasjedelen av bustad er sett til  $BYA = 45 \text{ m}^2$ . Garasjen kan ha ei maks mønehøgde på 5.5 m frå golv i portåpning". Takvinkel skal harmonera med eksisterande hus. Maks bredde på garasjebygg er sett til 6,5 meter.

### 4.2 Frittliggjande bustader, B9 – B12

- 4.2.1 Området er sett av til einebustader. Der tomtestorleik og terreng ligg til rette for det, kan bustaden byggjast med underetasje. Underetasjen kan nyttast til sokkelleilighet. Sekundærleiligheta skal vere vesentlig mindre enn hovudeininga. Maks storleik skal være  $55 \text{ m}^2 \text{ BRA}$ .
- 4.2.2 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.
- 4.2.3 Maks mønehøgde er sett til 9 meter, maks gesimshøgde er sett til 7 meter frå opphavleg terreng.
- 4.2.4 Det skal være minst to biloppstillingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vera garasje. For sekundærleilighet under  $40 \text{ m}^2$  er ein plass tilstrekkeleg. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA, og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.
- 4.2.5 Maks bygd areal (BYA) for frittstående garasje eller garasjedelen av bustad er sett til  $BYA = 45 \text{ m}^2$ . Garasjen kan ha ei maks mønehøgde på 5.5 m frå golv i portåpning". Takvinkel skal harmonera med eksisterande hus. Maks bredde på garasjebygg er sett til 6,5 meter.

### 4.3 Frittliggjande bustader, B12 - B22

- 4.3.1 Området er sett av til einebustader med underetasje som kan innreias til sokkelleilegheit.
- 4.3.2 Der tomtestorleik og terreng ligg til rette for det, skal det byggjast underetasje. Underetasjen kan innreias til sokkeletasje. Sekundærleiligheta skal vere vesentlig mindre enn hovudeininga. Maks storleik skal være  $55 \text{ kvm BRA}$ .
- 4.3.3 Maks bebygd 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.
- 4.3.4 Maks mønehøgde er sett til 9 meter, maks gesimshøgde er sett til 7 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 4.3.5 Det skal være minst to biloppstillingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vera garasje. For sekundærleilighet under  $40 \text{ m}^2$  er ein plass tilstrekkelig. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA, og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.
- 4.3.6 Maks bygd areal (BYA) for frittstående garasje eller garasjedelen av bustad er sett til  $BYA = 45 \text{ m}^2$ . Garasjen kan ha ei maks mønehøgde på 5.5 m frå golv i portåpning". Takvinkel skal harmonera med eksisterande hus. Maks bredde på garasjebygg er sett til 6,5 meter.

### 4.4 Frittliggjande bustader, B23 – B24

- 4.4.1 Området skal tilhøyre bustadtomtene i reguleringsplan for Haugli nord, 91091.
- 4.4.2 Føresegnene i gjeldande plan for Haugli nord skal gjelde.

#### **4.5 Konsentrerte bustader, BK 6**

- 4.5.1 Området er sett av konsentrerte bustader. Det er tillate med fleirmannsbustader, rekkehus eller terrasseblokker.
- 4.5.2 Maks bygd areal (BYA) for den enskilde tomt er sett til % BYA= 35%. Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng skal reknast med i BYA.
- 4.5.3 Maks mønehøgde er sett til 9 meter, maks gesimshøgde er sett til 7 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng. Høgda på terrasseblokker, målt frå terrassesida, skal ikkje overstige 12 meter frå opphavleg terreng.
- 4.5.4 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.
- 4.5.5 Det skal leggjast til rette for offentlig snuplass inne i området.
- 4.5.6 Enkelteiningane i området skal være maks 200m<sup>2</sup> BRA.
- 4.5.7 Minst 20% av bygga skal være tilrettelagt universell utforming, elles skal området følgje plan og bygningsloven sine krav om universell utforming.
- 4.5.8 Det skal opparbeidast felles/ leikeområde. Storleiken på denne skal være min 50m<sup>2</sup> per bueining. Bratt areal som vanskeleg kan nyttast til leikeplass eller som er smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.
- 4.5.9 Område BK6 skal byggjast ut under eitt.
- 4.5.10 Kommunen kan krevje detaljregulering for området jf. Pbl § 12-3.

#### **4.6 Konsentrerte bustader, BK 1 – BK5 og BK7 – BK11**

- 4.6.1 Området er sett av konsentrerte bustader. Det er tillate med fleirmannsbustader eller rekkehus.
- 4.6.2 Maks bygd areal (BYA) for den enskilde tomt er sett til % BYA= 30%. Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng skal reknast med i BYA.
- 4.6.3 Maks mønehøgde er sett til 9 meter, maks gesimshøgde er sett til 7 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 4.6.4 Det skal være minst to biloppstillingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vera garasje. For sekundærleilighet under 40m<sup>2</sup> er ein plass tilstrekkelig. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA, og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.
- 4.6.5 Det skal planleggjast og opparbeidast leikeplass i område BK1, BK4 – BK11. Leikeområde skal eigast, opparbeidast og haldast vedlike av bebruarane innanfor kvart område. Område BK4 og BK5 kan ha felles leikeområde.
- 4.6.6 Storleiken på leikeområdet skal være min 50m<sup>2</sup> per bueining. Bratt areal som vanskeleg kan nyttast til leikeplass eller som er smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.
- 4.6.7 Bebruarane i område BK2 og BK3 skal knytte seg på leikeområde L3. L3 skal eigast, opparbeidast og haldast vedlike av bebruarane i BK2, BK3 og B12.
- 4.6.8 Grunnarbeidet av leikeområdet skal være ferdig før byggjeløyve vert gitt.

#### **4.7 Barnehage**

- 4.7.1 Området er sett av til barnehage og det er tillate å setje opp bygningar og innretningar for å drive barnehage.
- 4.7.2 Parkeringsplassar for tilsette og for levering og henting skal plasserast innanfor tomtearealet.
- 4.7.3 Det skal leggjast til rette for offentlig snuplass inne på området.
- 4.7.4 Bygningar skal plasserast innanfor byggjegrænse.
- 4.7.5 %BYA skal ikkje overstige 20%.
- 4.7.6 Eksisterande vegetasjon på tomta skal i stor grad takast vare på.

#### **4.8 Område for institusjon, OT1**

- 4.8.1 I området er det tillate å bygge institusjon med tilhøyrande anlegg.
- 4.8.2 Bygningar skal plasserast innanfor byggjegrænse.
- 4.8.3 Det skal leggjast til rette for offentleg snuplass inne på området.
- 4.8.4 Maks tillate mønehøgde er 7.5 meter frå opphavleg terreng.
- 4.8.5 %BYA skal ikkje overstige 25%.
- 4.8.6 Eksisterande vegetasjon på tomte skal i stor grad takast vare på.

#### **4.9 Energianlegg**

Område er sett av til energi, trafostasjon

#### **4.10 Leikeplass, L1 – L6**

- 4.10.1 L1 er felles for alle bebuarane i B1 – B4 og B9 – B10 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
- 4.10.2 L2 er felles for alle bebuarane i B6 – B8 og B11 – B12 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
- 4.10.3 L3 er felles for alle bebuarane i B13 – B14 og BK2 – BK3 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
- 4.10.4 L4 er felles for alle bebuarane i B15 – B18 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
- 4.10.5 L5 er felles for alle bebuarane i B19 – B20 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
- 4.10.6 L6 er felles for alle bebuarane i B21 – B22 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
- 4.10.7 På leikeområdet skal det berre først opp bygg eller konstruksjonar som har med leik, idrett eller sport å gjere. Desse skal ikkje vere til hinder for fri ferdsel.
- 4.10.8 Det skal utarbeidast ein detaljert plan for heile området, jf. pkt. 3.1.2, i egna målestokk som leggast ved i samband med byggesøknad.

### **§ 05 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **5.1 Kjøreveg, oV**

Området er sett av til offentleg køyreveg.

#### **5.2 Gang og sykkelveg, oGS**

Området er sett av til offentleg gang og sykkelveg.

Gang og sykkelveg oGS4 mellom Haugli og Dalelia kan nyttast til buss og anna nyttetraffikk og tilgrensande bustader i Haugli. Det kan settast opp fysisk sperre for å hindre gjennomkjøring for andre.

#### **5.3 Gangveg, pGV**

Området er sett av til felles gangveg. Området skal opparbeidast og vedlikehaldast av brukarane. pGV3 kan nyttast som tilkomst til pumpestasjonen og den søre tomte i B7.

#### **5.4 Annan veggrunn, grøntareal**

Området er sett av til annan veggrunn, grøntareal. Ytterlegare behov for skjæring og fylling skal dekkast av tilstøytande tomtegrunn.

#### **5.5 Kollektivhaldeplass**

Området er sett av til busshaldeplass.

#### **5.6 Fortau**

Området er sett av til offentleg fortau.

## **§ 06 GRØNSTRUKTUR**

- 6.1** I friområda kan kommunen tillate oppføring av bygningar og terrenginngrep som fremjar området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde.
- 6.2** Innanfor området er det ikkje tillate å sette opp bygg og andre innretningar, eller gjere unødige terrenginngrep som øydelegg området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde. Det er tillate å bygge stiar, gangveggar, grøfter og leidningar.

## **§ 07 REKKJEFØLGJEKRAV**

- 7.1** Det må søkast om byggjeløyve på veg, vatn og avlaup, jf. pkt. 3.1.2.
- 7.2** Opparbeiding av gang- og sykkelveg skal vera ferdig før utbygging av området vert sett i gong.
- 7.3** Grunnarbeidet av leikeområde skal vere ferdig før byggeløyve vert gitt. Område skal være planert ut og lagt til rette for leikeapparat.
- 7.4** Anna veggrunn som grøft, skjering og fylling skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med veganlegget.
- 7.5** Ved frådeling av tomt skal ideell del av leikeområdet følgje.
- 7.6** Leikeområde må frådelast før tomtene.

Nytt forslag