



Planident	: 10012
Datert	: 03.10.2010
Sist revidert	: 15.11.2011
Vedteke i kommunestyret	: 09.01.2012
Endra ved MRE	: 13.10.2023

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER FOR

REGULERINGSPLAN, DETALJREGULERING

DALEMYRA BRANSJESENTER

§ 01 FORMÅL

Formålet med reguleringa er å legge til rette for storhandelsverksemd/~~industri~~/kontor.

§ 02 GENERELT

Det regulerede området er i planen vist med reguleringsgrense på kartet. Innafor planområdet skal areala disponerast til desse formåla, jamfør PBL 12-5 og 6:

Bygningar og anlegg

Forretning/kontor
Vass- og avløpsanlegg
Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg
Annan veggrunn – grøntareal
Gang-/sykkelveg
Kollektivhaldeplass
Overvassnett

Grøntstruktur

Vegetasjonsskjerm

Omsynssooner

Frisiktsoner

§ 03 FELLES FØRESEGNER

3.1 Plankrav

- 3.1.1 Ved byggesøknad for heile området (veg, vatn, avløp 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 *utomhusplan* i målestokk 1:500. Den skal vise:
- tverrsnitt av tomta i to retninger
 - eksisterande og nye koter og punkthøgder
 - utforming av uteareal/framtidig terrenget
 - valg og plassering av plantar og tre samt bevaring av eksisterande vegetasjon
 - belysning
 - plassering og utforming av overvasshandtering og fordrøying i planområdet
 - utforming av gangareal
 - materialvalg
 - universell utforming av dei ovanfornemnte tiltak
 - nemning av eksisterande tre som skal bevarast
 - tomtegrenser
 - trapper og støttemurar
 - biloppstillingsplassar og manøvreringsareal
 - renovasjonsløyisingar

3.2 Byggjeregner

- 3.2.1 Bygg skal plasserast innanfor byggjeregner som vist i planen.
- 3.2.2 Byggjeregnera mot fylkesvegen (veg oV 1) er 30 meter målt frå senterlinja.
- 3.2.3 For nye tilkomstvegar i planområdet, er byggjeregnera sett til 7 meter frå senterlinja.

3.3 Terrenginngrep

- 3.3.1 Nødvendige inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng skal utførast skånsamt og beskyttast under anleggs- og byggjearbeidet.
- 3.3.2 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 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 omgjevningane, og at bygga får ein heilskapleg og harmonisk utføring med omsyn til 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.

3.8 Avkjørsler

Det skal ikkje byggast andre avkjørsler frå Fylkesveg 64 (veg oV 1) enn dei som er vist i planen.

3.9 Reklameskilt

Reklameskilt og liknande innretningar må ikkje, utan spesielt løyve, plasserast nærare offentleg veg enn 50 m frå senterlinja, målt vassrett. Skilt m.m som syner namn og/eller type verksemd, eller på annan måte reklamerer for verksemda, kan likevel plasserast på bygg som tilhøyrer verksemda. Reklamen må ikkje verka dominerande. Reklameskilt skal byggjemeldast i samsvar med plan- og bygningslova.

3.10 Vegetasjonsskjerm

For områda som grensar opp til regulert vegetasjonsskjerm vil føresegnene om kjøp og opparbeiding i § 18-2 i Plan- og bygningslova bli gjort gjeldande.

3.11 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal leggjast til grunn innanfor reguleringsformålet ved utforming av bygningar, trafikkanlegg, fellesareal mm.

§ 04 BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1 Forretning/kontor

4.1.1 Område F/K 5 – 9 skal planerast etter oV3.

Område F/K 2 - 4 og F/K 10 -12 skal planerast etter oV4.

Planering kan ikkje vike meir enn +/- 20 cm frå etablert veg, oV3 og oV4.

Det er tillate å oppføre nye bygg med følgande:

I område F/K 1 og F/K 5 - 9 er det tillate å oppføre nye bygg med maksimal gesimshøgde tilsvarande kotehøgde 33.

For område F/K 2 – 4 og F/L 10 -12 er det tillate å oppføre nye bygg med maksimal gesimshøgde tilsvarande:

F/K 2 kotehøgde 37

F/K 3 kotehøgde 31

F/K 4 kotehøgde 28

F/K 10 kotehøgde 31

F/K 11 kotehøgde 30

F/K 12 kotehøgde 28

For forretningsdelen er det føreset etablert handel med plasskrevjande varer. Plasskrevjande varer er bilar og andre motorkøyretøy, fritidsbåtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer, trær og plantar i hagesenter.

4.1.2 Feltinndelingene er juridisk bindende.

4.1.3 Tillate bebygd areal (BYA) skal ikkje overstige 50% i F/K 1.

Tillate bebygd areal (BYA) skal ikkje overstige 70% i F/K 2 -12.

4.1.4 Det er ikkje tillate å etablere husvære eller andre bygg for varig opphald i området.

4.1.5 Grøntområde skal vera minimum 10 % av tomtearealet. Dette inkluderer ikkje vegetasjonsskjermen.

4.2 Fasade, materialbruk, utforming

4.2.1 Bygga skal vere utforma med fasadar som gir eit dempende uttrykk. Ein ønsker fasadar med aktiv bruk av glasflater, trematerialar og brotne linjer. Inntrekt fasade kan også brukast. Ein legg vekt på terskelbruk og gjennomslittige fasadar.

4.2.2 Bygga kan ikkje ha lukka fasade.

4.2.3 Bygga skal ha flatt tak.

4.2.4 Fasade skal vere mot oV1, og materialbruk må spegle dette.

4.2.5 Bygga kan plasserast med kortaste side vendt mot oV1.

4.3 Parkering

4.3.1 Før bygg vert tatt i bruk, skal parkering og grøntareal opparbeidast.

4.3.2 Parkering for tilsette og besøkande skal ordnast innanfor den enkelte tomte.

4.3.3 Det er krav om minimum 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA forretningsareal/kontor.

4.3.4 Det skal etablerast innslag av grønstruktur på parkeringsområda. Eksempelvis i form av midtrabattar med gras og/eller lett beplantning, blomsterbed, buskar og liknande.

4.3 Støy

Støy frå området skal tilfredsstillere retningslinjene i T-1442.

4.4 Eigeomsdanning

Felta F/K 1, F/K 2, F/K 3 og F/K 4 kan delast. Dersom felt vert delt i fleire tomter, må det utarbeidast ein samla plan for kvart område som viser tenkt utnytting med tomtegrenser. Krav om slik plan fell bort dersom det berre er ein utbyggjar.

4.5 Lagring

Utvendig lagring skal skje i container. Denne plasseringa skal vere tilpassa bygget og skal framstå som ryddig.

4.6 Krav til byggesøknad

I tillegg til krav etter kap. 5 i byggesaksforskrifta, skal også følgjande leggest ved byggesøknaden:

- Plassering av bygningar med høgde og takform
- Eventuell utandørs lagringsplass
- Parkeringsareal
- Vegløysing, slik som inn- og utkøyring til feltet
- Løysing for terrengplanering
- Vise grøntområde
- Konsekvensar for naboieigedomar, der fare for auka støyinnfall og tap av utsikt skal vurderast spesielt.
- Vass- og avløpsanlegg

4.7 Vass og avløpsanlegg

Området er satt av til vass- og avløpsanlegg med tilhøyrande oppstillingsplass.

4.8 Energianlegg

Området er satt av til energianlegg med tilhøyrande oppstillingsplass.

§ 05 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Vegar

- 5.1.1 Området oV1, oV2, oV3, oV4 og oV5 er sett av til offentleg køyreveg. oV5 vil etablerast ved eventuell framtidig påkopling av veg utanfor planområdet, og er regulert med vegsperre.
- 5.1.2 Vegareal omfattar også grøft, skjering og fylling. Grøft skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med veganlegget.
- 5.1.3 På regulert veggrunn kan det leggjast kablar og vass- og avløpsanlegg. Ut over dette er det ikkje lov med andre anlegg eller innretningar enn dei som er naudsynte for drift og vedlikehald for veganlegga.
- 5.1.4 For avkjørselen frå tilkomstvegane skal det vera minst 30 meter mellom avkjørslene.

5.2 Anna vegareal

Området o_KV1 og o_KV2 er sett av til offentleg køyreveg til vass- og avløpsanlegg og energianlegg.

5.3 Dreneringstilhøva

- 5.3.1 Dreneringstilhøva for både framtidige tomter og landbruksdrift skal sikrast.
- 5.3.2 Ein skal utvise spesiell varsemnd med flytting av vassbelastninga i området.
- 5.3.3 Tomteeigar har ansvar for at overvatnet til hovudavløpet går via kum/slamutfellingsanordning. Kum/slamutfellingsanordning bør plasserast i tomtelinja. Løysinga må godkjennast av kommunen.

5.4 Overvassnett

Område o_OV er sett av til offentleg overvassnett. Overvatnet leiast i open grøft eller bekk.

5.4 Gang-/sykkelveg

Området er sett av til gang-/sykkelveg.

5.5 Kollektivhaldeplass

Området er sett av til kollektivhaldeplass.

§ 06 GRØNTSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsskjerm

- 6.1.1 Området er sett av til offentleg vegetasjonsskjerm.
- 6.1.2 Det skal etablerast vegetasjonsskjerm som vist på planen.
- 6.1.3 Vegetasjonsskjermen skal opparbeidast med både treplanting og undervegetasjon, der dette ikkje finns.
- 6.1.4 Vegetasjonsskjerm mot oV1 skal ikkje beplantast.
- 6.1.5 Der det finns eksisterande vegetasjon, skal denne bevarast. Skjøtsel skal skje i samråd med kommunen.
- 6.1.6 Opparbeiding av nye vegetasjonsbelte, skal vera ferdigstilt samstundes med utbygging av tilgrensande tomter.
- 6.1.7 Vegetasjonsskjermen skal ikkje byggjast ned eller nyttast til fyllplass/lagring.

§ 07 OMSYNSSONER

7.1 Frisiktzone

- 7.1.1 Områda er sett av til frisiktzone.
- 7.1.2 Frisiktsonene i vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt.
- 7.1.3 Areal innafor 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.

§ 08 REKKEFØLGJEKRAV

- 8.1 Vegkryss ved o_V1 og o_V2 med passeringsslomme og busshaldeplass langs o_V1 skal vere opparbeidd forskriftsmessig før utbygging av området blir igangsett.
- 8.2 Eksisterande høgspenningsanlegg som går gjennom delar av felt F/K 4, F/K 5, F/K 7, F/K 8, F/K 10, F/K 11 og F/K 12 skal leggjast om til jordkabel før busetnad innanfor feltane kan takast i bruk.