



Planident	: 11013
Datert	: 11.10.12
Sist revidert	:
Vedtatt i kommunestyret	: 16.12.13
Endra ved KS-sak 14/2018	: 12.04.18

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR

GULE INDUSTRIOMRÅDE 2

I medhold av §§ 12-5 og 12-6 i Plan- og bygningsloven gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

§ 01 FORMÅL

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for industri slik at det blir mulig å drive bilverksted med tilhørende lager og butikk.

§ 02 GENERELT

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene og hensynssonene, jamfør Pbl. §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg

Industri

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg oV1

Kjøreveg oV2

Veg – avkjørsel pV1

Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm

Hensynssoner

Frisikt

§ 03 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Plankrav

Ved byggesøknad for den enkelte tomt skal situasjonsplan i målestokk 1:500 være vedlagt. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomte i to retninger. Plassering av bygninger med kotehøyde for ferdig golv, møneretning og parkeringsplasser skal også vises. Konsekvenser for naboeiendommer der det er fare for økt støy skal vurderes spesielt.

3.2 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i planen. Dersom ikke annet er vist skal plan- og bygningsloven gjelde.

3.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttende under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal søkes å gi en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene. Verdifulle trær som ikke kommer i konflikt med bygg skal ikke fjernes fra tomten.

3.4 Alternative energikilder

Dersom det legges til rette for alternative energikilder som gass, fjernvarme etc. skal dette benyttes.

3.5 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding skal sendes til kulturvernmyndighetene, jf. Lov om kulturminne.

3.6 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god form i seg selv og i forhold til omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

3.7 Private avtaler

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt, ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

3.8 Vannforsyning

Godkjent anlegg for vann og avløp må være utbygd før det kan gis igangsettingstillatelse for bygg for varig opphold. Alle nye bygg for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.

3.9 Rikspolitiske retningslinjer for kjøpesenter (RPB)

Det skal ikke etableres forretningsvirksomhet innenfor området som er i strid med forskrift om Rikspolitiske retningslinjer for kjøpesenter (RPB).

3.10 Reklameskilt

Reklameskilt og lignende innretninger må ikke, uten spesiell tillatelse, plasseres nærmere offentlig veg enn 30 meter fra senterlinjen, målt vannrett. Skilt m.m som viser navn og/eller type virksomhet, eller på annen måte reklamerer for virksomheten kan likevel plasseres på bygg som tilhører virksomheten (jmfør Vegloven § 33). Reklamen må ikke virke dominerende. Reklameskilt skal byggemeldes i samsvar med plan- og bygningslova.

3.11 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal, så langt det er mulig, legges til grunn innenfor reguleringsformålet ved utforming av bygg, trafikkanlegg, fellesareal m.m.

Detaljregulering

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11 ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

§ 04 BYGNINGER OG ANLEGG

4.1 Industri

- 4.1.1 Området er satt av til industri.
- 4.1.2 Maks bebygd areal (% BYA) for området er % BYA=25 %.
- 4.1.3 Maks mønehøyde kote 28,5.
- 4.1.4 Takvinkel skal være mellom 18° og 24°.
- 4.1.5 For industriområdet skal det være 2,5 parkeringsplass pr 100 m² bruksareal.
- 4.1.6 Den delen av området som ikke er bygd skal ikke benyttes til utendørs lagring.

§ 05 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg oV1 og oV2

- 5.1.1 Område oV1 er Fylkesveg
- 5.1.2 Område oV2 er kommuneveg.

5.2 Veg – avkjørsel pV1

- 5.2.1 Området er regulert til privat veg og skal fungere som avkjørsel fra kommuneveg til industriområdet.

5.3 Annen veggrunn – grøntareal

- 5.3.1 Det er avsatt 3 meters bredde langs fylkesvegen og 2 meters bredde langs kommunevegen til grøft/skjæring/fylling langs de offentlige vegene.
- 5.3.2 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal eventuelt dekkes av tilstøtende tomtegrunn.
- 5.3.3 Bruksrett til veger og parkering som skal benyttes av flere er ikke gitt gjennom disse bestemmelsene, men må eventuelt etableres i tillegg til reguleringsplanen i form av private avtaler.

§ 06 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsskjerm VS1

- 6.1.1 Området er satt av til vegetasjonsskjerm og skal fungere som et grønt areal mellom vegene og industriområdet.
- 6.1.2 Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og innarbeidet i vegetasjonsskjermen.
- 6.1.3 Dersom vegetasjonsskjermen berøres under planering av industriområdet skal den delen som ligger i området for vegetasjonsskjerm isåes og beplantes.
- 6.1.4 Det skal fortrinnsvis benyttes stedegen vegetasjon.
- 6.1.5 Bekk i nordvest skal bevares som den er.

- 6.1.6 Det er ikke tillatt med lagring, parkering eller oppsetting av skilt og lignende i dette området.

§ 07 HENSYNSONER

7.1 Frisiktzone

- 7.1.1 Områdene H140_1 - H140_4 er avsatt til frisiktsoner.
- 7.1.2 Frisiktsonene må ikke benyttes slik at det på noen tidspunkt hindrer frisikt.
- 7.1.3 Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger.
- 7.1.4 Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.
- 7.1.5 Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

§ 08 REKKEFØLGEKRAV

- 8.1** Området må ha tilfredsstillende slokkevannforsyning før byggetillatelse kan gis.
- 8.2** Før man kan gi byggetillatelse på området må avløpsanlegg/utslipp være godkjent.