



Planident : 201413
Datert : 08.09.14
Sist revidert : 05.05.15
Vedteke i kommunestyret : 26.05.15

FRÆNA KOMMUNE
REGULERINGSFØRESEGNER
DETALJREGULERING FOR
ELNESVÅGEN SENTRUM -
FLEIRBRUKSHUS OG FORRETNINGSTOMT

I medhald av §§ 12-5, 12-6 og 12-7 i plan- og bygningsloven (PBL) gjelder desse reguleringsføresegnene for det området som på plankartet er avgrensa med reguleringsgrense.

§1 FORMÅL

Leggje til rette for ei sentral forretningstomt som kan gje plass for eit større bygg som skal vere med å skape ein finare inngang til sentrumsdefinisjonen i Elnesvågen. Eit fint estetisk uttrykt bygg kan vere med å gje ein klarare definisjon av sentrum.

§2 GENERELT

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

Bygningar og anlegg

Bustader – konsentrert småhusbusetnad (BK)
Bustader (BB1-BB2)
Kombinert busetnad og anleggsformål (FH/H/B)
Bustad/forretning/kontor (BFK)

Samferdsle og teknisk infrastruktur

Veg (o_V1-3)
Fortau (o_F1-4)
Gang/sykkelveg (o_GS)
Annan veggrunn – grøntareal

Landbruks-, natur- og friluftsområde

Jordbruk

Omsynssoner

Sikringsone - frisikt

§3 FELLES FØRESEGNER

3.1. Plankrav

3.1.1 Områda kan byggast ut direkte etter denne plan, men med krav om detaljert situasjonsplan som nærare fastlegger arealbruk og utforming av busetnad og anlegg. Det skal utarbeidast ei heilskapleg situasjonsplan for kvart delområde.

Situasjonsplanen skal vise:

Plassering, byggehøgde og etasjetal på alle bygningar.

- Takvinkel og møneretning.
- Utforming og bruk av ubygd areal, dvs. terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterande vegetasjon.
- Uteopphaldsareal, grøntområde og leikeareal.
- Tilkomst, internt vegsystem og parkeringsløysing, og stigningsforhold på tilkomst og internt vegsystem.
- Eventuelt plassering av trafostasjon og pumpeanlegg.
- Gjerde, støttemurer og skråningar.
- Eventuelt utebelysning, gatemøblering etc.
- Plassering av avfallshandtering

3.1.2 Ved byggesøknad for heile område og o_V2 (veg, vann, kloakk og fellesområde) skal det leggst ved *situasjonsplan* i eigna målestokk sjølv om delområdet er tenkt oppført i fleire byggetrinn. Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummer for kvart delområde skal gjerast i samråd med brannvernmynde.

3.1.3 Ved byggesøknad for kvart delområde 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, parkeringsplasser og evt. framtidig garasje (garasje-plassering skal være vist), evt. støttemurer, avkjørsler og verdifulle tre.

3.1.4 Konsekvensar for naboeigedommar, der det er fare for økt støyinnfall og tap av utsikt, skal vurderast spesielt. Det er eit krav om at det i samband med prosjektering av tiltak skal utarbeidast støyanalyser og at eventuelle støytiltak skal visast i situasjonsplanen og/eller dokumentert i byggesøknad for reine fasadetiltak.

3.2 Byggegrenser

Utbygging skal skje innanfor byggegrensene som er angitt på plankartet.

3.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng skal utførast skånsamt og beskyttast under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjeringar og fyllingar skal gis 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 brukast.

3.5 Kulturminner

Viss det under arbeid i området kjem fram gjenstandar eller andre leivningar som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stansast og melding sendast kulturvernmynde, jf. Lov om kulturminner.

3.6 Estetikk

- 3.6.1 Busetnaden skal utførast med variasjon i fasadeliv og materialbruk. Det skal leggast vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforminga, detaljering og materialbruk.
- 3.6.2 Kommunen skal sjå til at busetnaden sin form, takform, fasadar, dør- og vindaugutforming, synlege materialar, farger og detaljer harmonerer med området og med omgivnadane. Busetnaden skal også, når det gjelder volum, materialbruk og fargar, vere utforma på en slik måte at området samla vil framstå med eit godt heilskapleg preg. Utvendige farger, inkludert takfarge, og materialbruk som klednings- og tekkings-materialar skal godkjennast av kommunen.
- 3.6.3 Kommunen kan krevje at det blir utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i forhold til kringliggande bygningar, terreng og vegetasjon. En skal unngå store samanhengande veggflater utan vindauge.

3.7 Private avtaler

Etter at reguleringsføresegnene er vedtatt er det ikkje tillate ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med desse føresegnene.

3.8 Vassforsyning

Alle nye bygningar for varig opphald skal knytast til godkjent anlegg for vatn og avlaup.

3.9 Universell utforming

- 3.9.1 Prinsipp for universell utforming skal, så langt det er mogleg, leggast til grunn innanfor reguleringsformålet ved utforming av trafikkanlegg, fellesareal m.m.
- 3.9.2 Alt gangareal må ha fast dekke som ikkje gir for stor friksjon eller nivåforskjell for rullestolbrukarar og personer med ganghjelpemidlar. Gang- og sykkelveger, fortau og andre gangareal skal dekkas med asfalt eller anna belegg med tilsvarende jamn overflate. Kantsteinen skal kunne fungere som ledelinje for blinde, derfor skal avslutning av gangareal mot køyreareal utførast med kantstein.
- 3.9.3 Areal framom publikumsinngangar skal leggjast til rette for gåande og skiljast frå køyreareal og parkeringsareal. Uteareal som er atterhaldt fotgjengarar skal utformast slik at dei fungerer tilfredsstillande for alle grupper fotgjengarar, inkludert rørslehemma og orienteringshemma.

3.10 Parkeringskrav

- 3.10.1 Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidd innan det tilsvarende byggjearealet blir tatt i bruk.
- 3.10.2 I område B/F/K skal det avsettast og opparbeidast sykkelparkeringsplass for min 20 sykklar.

Følgjande krav blir gjeldande for området:

Bueiningar på BFK og FH/H/B	Min. 1,5 plass pr. bueining. Av gjesteparkering skal det leggast til rette for min. 1 parkeringsplass for funksjonshemma.
Forretningar og kontor	Min. 1 plass pr. 100 m ² . Av desse skal min. 2 parkeringsplassar leggjast til rette for funksjonshemma. Det skal settast av plassar for sykkelparkering.
Busetnad – BB1-BB2	1 plass for leilegheit under 50 m ² 2 plassar for leilegheit over 50 m ² .

3.11 Avfallshandtering

Områder regulert til formål forretning/ kontor/ bustad og konsentrert busetnad skal ha eigne rom for oppbevaring av avfallsdunkar/-containerar.

3.12 Krav om uteopphaldsareal for bustader

3.12.1 For alle bueiningar med meir enn to rom skal det i rimelig nær tilknytning til bueininga vere uteopphaldsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteopphaldsareal kan man rekne med dei delar av tomta som ikkje er bygd eller avsett til trafikkareal og parkering.

3.12.2 Uteplassen skal vere skjerma mot innsyn, uønskt ferdsel og sterk støy. Uteplassen bør ha solinnfall. Arealet bør primært vere på bakken, men areal på balkong/terrasse godkjennast også. Minste tillate djupne på balkong/terrasse er 1,8 meter. Uteopphaldsarealet kan vere felles og/eller privat.

3.12.3 Arealkrav: Alle bueiningar med meir enn to rom skal ha balkong/terrasse på minst 9 m². Dersom bueininga berre har tilgang på privat uteopphaldsareal skal dette vere på minst 20 m², på bakken eller på balkong/terrasse. Dersom bueiningane har tilgang på felles uteopphaldsareal skal summen av private og felles uteopphaldsareal vere minimum 20 m² pr. bueining.

3.13 Reklameskilt

Utforming og oppsetting av reklameskilt skal vere i samsvar med dei til ein kvar tid gjeldande kommunale vedtekter. Kommunen kan pålegge endring av eksisterande reklameskilt som ikkje er i samsvar med vedtektene. Det er ikkje tillate å plassere reklameskilt/plakatar på den offentlege delen av torg og gangareal.

§ 4 BYGNINGER OG ANLEGG

4.1 Bustader – konsentrert småhusbusetnad

4.1.1 Området er sett av til konsentrert småhusbusetnad, og høyrer til plan 11005.

4.1.2 Føresegnene i gjeldande plan, «*Elnesvågen sentrum*» skal gjelde for området.

4.2 Bustader (BB1-BB2)

4.2.1 Områda er satt av til blokkbusetnad (lågblokk) eller konsentrert småhusbusetnad (kjedehus eller rekkehus).

4.2.2 Parkering skal løysast anten i felles garasjeanlegg eller i parkeringskjeller under terreng. Av estetiske omsyn skal en unngå frittstående, lange garasjerekker.

4.2.3 Maks bygd areal er satt til % -BYA= 40 %. Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng skal reknast med i BYA. Parkering på bakkenivå reknast med i bygd areal.

4.2.4 Takform på felt BB1-BB2 skal vere einsarta i forhold til kvarandre. Busetnaden på BB1-BB2 skal ha eit einskapleg preg gjennom plassering og orientering på tomtearealet og slektskap i detaljer og arkitektonisk uttrykk.

4.2.5 Maks mønehøgde er sett til 10 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng, maks gesimshøgde er sett til 11 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.

4.2.6 Tilstreккеleg leikeareal skal løysast innanfor kvart delområde og visast på situasjonsplan.

4.2.7 Bustadane skal ha støynivå som tilfredsstillar krava i T-1442/2012, det vil seie vere mindre enn L_{den} 55 dBA på uteplass og utanfor rom med støyfølsam bruk. Utanfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden ikkje overstige L_{5AF} 70 dBA. Det skal ligge føre ein støyfagleg utgreiing ved søknad om rammeløyve i byggesaker.

4.3 Kombinert busetnad og anleggsformål (FH/H/B)

- 4.3.1 Området er sett av til kombinert formål fleirbrukshus, hotell og bustad. I formålet *fleirbrukshus* kan det førast opp kulturhus og andre funksjonar som for eksempel bibliotek og symjehall. I formålet *hotell* med tilhøyrande anlegg inngår også konferanse-funksjonar, bevertningsstader og andre funksjonar som har naturlege samanhøyring med hotelldrifta. I formålet bustad tillatast det leilegheitsbygg og konsentrert bustadbusetnad.
- 4.3.2 Maks bygd areal for området er % -BYA=45 %. Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng skal reknast med i BYA.
- 4.3.3 Bygningane skal ha flate tak.
- 4.3.4 Maks gesimshøgde er sett til 11 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 4.3.5 Fleirbrukshuset skal plasserast inntil torg T4 i områdeplanen for Elnesvågen sentrum. Hovudfasaden/- inngangen skal vendast mot torget. Kulturhuset og hotellet skal ha ei utforming som styrker sentrums kvalitetane opp mot fylkesvegen og torg T4.
- 4.3.6 Bustadane skal ha støynivå som tilfredsstillar krava i T-1442/2012, det vil seie vere mindre enn L_{den} 55 dBA på uteplass og utanfor rom med støyfølsam bruk. Utanfor soverom skal ha maksimalt støynivå i nattperioden ikkje overstige L_{5AF} 70 dBA. Det skal ligge føre ein støyfagleg utgreiing ved søknad om rammeløyve i byggesaker.

4.4 Bustad/forretning/kontor (BFK)

- 4.4.1 Området er sett av til formål bustad, forretning og kontor.
- 4.4.2 Bustadar kan berre oppførast på 2. og 3. etasje.
- 4.4.3 Bygningen skal ha flatt tak.
- 4.4.4 Maks gesimshøgde er sett til 11 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 4.4.5 Maks bygd areal for området er % -BYA=60 %.
- 4.4.6 Innanfor kombinerte formål med forretning kan det vere innslag av funksjonar som høyrer legekontor og treningssenter.
- 4.4.7 Taka kan nyttast til felles takterrasse for bebuarane innanfor området.
- 4.4.8 Bustadane skal ha støynivå som tilfredsstillar krava i T-1442/2012, det vil seie vere mindre enn L_{den} 55 dBA på uteplass og utanfor rom med støyfølsam bruk. Utanfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden ikkje overstige L_{5AF} 70 dBA. Det skal ligge føre ein støyfagleg utgreiing ved søknad om rammeløyve i byggesaker.
- 4.4.9 Tilfredstillande løysing for leikeareal der leikearealet skal vere minst 25 m² per bueining, arealet skal i hovudsak ikkje vere brattare enn 1:3 og areal smalare enn 10 m skal ikkje reknast med.
Brattare terreng enn dette må i tilfelle ha særlege kvalitetar som eit avgrensa område eigna som akebakke.
- 4.4.10 Det er sett av krav til at leikeareala skal ha sol vesentlege delar av året og døgnet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg (o_V1-4)

- 5.1.1 Området er avsett til veg og fortau. Alle areala er offentlige areal.
- 5.1.2 På trafikkområder er det ikkje lovleg med andre anlegg og innretningar enn dei som er nødvendige for drift og vedlikehald av områdene.
- 5.1.3 Ytterlegare behov for areal til skjering og fylling skal dekkas av tilstøytane tomtegrunn.
- 5.1.4 Der det er tilrettelagt for busslommer må området gis ei eiga utforming/ materialbruk. Det tillates oppstilling av busskur, avfallsdunk, skilt mm i tilknytning til busslommer, så sant det ikkje er til hinder for allmenn ferdsel.
- 5.1.5 Veg V11 høyrer til plan 11005. Føresegnene i gjeldande plan, «*Elnesvågen sentrum*» skal gjelde for området.
- 5.1.6 Tilkomst skal skje til den veg som er vist med pil på plankartet. Plassering langs veg er rettleiande, og nøyaktig plassering av tilkomst skal avgjerast i samband med byggesøknad.

5.2 Fortau (o_F1-4)

5.2.1 Området er avsett til offentlig fortau. Ytterlegare behov for areal til skjering og fylling skal dekkas av tilstøytane tomtegrunn.

5.3 Gang-/sykkelveg (o_GS)

5.3.1 Areal er avsett til offentlig gang-/sykkelveg og gangveg/gangareal.

Ytterlegare behov for areal til skjering og fylling skal dekkas av tilstøytane tomtegrunn.

5.3.2 På regulert veggrunn er det ikkje tillate med andre anlegg og innretningar enn dei som er nødvendige for drift og vedlikehald av veganlegget.

5.3.3 Der det er tilrettelagt for busslommer må området gis ei eiga utforming/ materialbruk. Det tillates oppstilling av busskur, avfallsdunk, skilt mm i tilknytning til busslommer, så sant det ikkje er til hinder for allmenn ferdsel.

5.3.4 Det er tillate å bruke gang- og sykkelveg o_GS som køyretilkomst til tilliggande bustadeigedomar.

5.4 Annan veggrunn - grøntareal

5.4.1 Området er avsett til annan veggrunn - grøntareal.

5.4.2 Ytterlegare behov for areal til skjering og fylling skal dekkas av tilstøytane tomtegrunn.

5.4.3 Areal avsett til annan veggrunn skal såast til som bymessig grøntområde samtidig med at tilliggande veganlegg blir ferdigstilt.

5.4.4 Areala kan brukast til snølagring så sant det ikkje er til hinder for frisikta.

§ 6 Landbruks,- natur- og friluftsområde

6.1 Området er sett av til jordbruk, og høyrer til plan 03127.

6.2 Føresegnene i gjeldande plan, «Elnesvågen sentrum sør» skal gjelde for området.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktsone

7.1.1 Området er avsett til frisiktsone.

7.1.2 Frisiktsonene i vegkryssa må ikkje utnyttas slik at det på noko som helst tidspunkt hindrar fri sikt.

7.1.3 Areal innanfor frisiktsonene skal planeras ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensande veger.

7.1.4 Kommunen kan krevje sikthindrende vegetasjon og gjenstandar fjernet.

7.1.5 Trær med høy stamme, trafikkskilt og lysmaster kan plasseras i siktsona.

§ 8 REKKEFØLGJEKRAV

8.1 Det må søkas om byggjeløyve på veg, vatn og avlaup.

8.2 Godkjent anlegg for vatn og avlaup må være utbygd før det kan gis igangsettingsløyve for bygg for varig opphald. Alle nye bygg for varig opphald skal knytas til godkjent anlegg for vatn og avlaup.

8.3 Opparbeiding av overgang over fylkesvegen, veg, fortau og gang- og sykkelveg må være gjennomført før ferdigløyve blir gjeve.

8.4 Annan veggrunn som grøft, skjering og fylling skal opparbeidas og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

- 8.5** Det skal føreliggje ein godkjent utbyggingsavtale før en startar på opparbeiding av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta drifta på.
- 8.6** Det skal ikkje bli gitt ferdigattest/bruksløyve for bygningar før leikeareal, ubygde areal, parkerings- areal og interne vegsystem er ferdig opparbeidd i samsvar med godkjente planar.
- 8.7** Før felt FH/H/B kan utbyggas må vidare bruk og flytting av den bevaringsverdige smia avklarast med kommunen og fylkeskonservatoren.
- 8.8** Avlastingsvegen som går parallelt med fylkesvegen – i sør - skal opparbeidas og ferdigstillast før en kan setje i gong første utbygging på eit av dei tilliggande delområda regulert til forretning, kontor eller bustad.
- 8.9** Før etablering av avlastningsvegen i sør skal det vere fastlagt kor på vegstrekninga det skal vere overgangsfelt for de mjuke trafikantane.
- 8.10** Felles leikeareal skal vere opparbeidd og ferdigstilt før nye bustader i det aktuelle området tas i bruk.
- 8.11** Sykkeloppstillingsplass skal vere opparbeidd føre ferdigløyve for bygg på BFK vert gitt.
- 8.12** Det vert ikkje gitt bruksløyve eller ferdigattest for husværa før leikearealet er ferdig opparbeidd i samsvar med godkjente planar.

Felles leikeareal skal vere opparbeidd og ferdigstilt i tillegg til at leikeplassen skal ha sandkasse, benk og noko fast dekke som del av byggesøknad for husværa.