



FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER TIL

REGULERINGSPLAN FOR

TORNES SENTRUM 3

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrenser.

INNHALD:

1. FELLESFØRESEGNER
2. FØRESEGNER FOR FØLGJANDE FØREMÅL:
 - 2.1 BYGGEOMRÅDE:
 - Eldrebustader
 - Off. bebyggelse
 - Forretningar
 - Bustader, B1 og B2
 - Forretningar og industri
 - 2.2 TRAFIKKOMRÅDE:
 - Køyrebane, grøfter, trafikkareal
 - Gangvegar, fortau
 - Jordbruksveg/turveg
 - 2.3 FRIOMRÅDE
 - 2.4 FAREOMRÅDE:
 - Område for el. kabel.

1. FELLESFØRESEGNER:

- 1.1** Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til bygningslova og byggeføresegnene og dei gjeldande bygningsvedtektene for kommunen. Det er ikkje tillate ved private servituttar å etablere tilhøve som er i strid med reguleringsføresegnene.
- 1.2** Unntak frå desse reguleringsføresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet. Alle unntak må vere innan ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for kommunen.

2. FØRESEGNER FOR FØLGJANDE FØREMÅL:

2.1 BYGGEOMRÅDE:

2.1.1 ELDREBUSTADER

Bustadene skal vere frittliggjande einebustader og/eller bustader i rekke. Alle bustadene skal ha saltak. Bustadene kan berre byggast i ei høgd. Utnyttingsgrad i plan er definert som BYA (jfr. NS 3940) bebygd areal. Denne kan maks. Vere 35 %. Kvar bustad skal ha plass for ein garasje og ein biloppstillingsplass. Det krevst godkjent bebyggelseplan før utbygging.

2.1.2 OFF. BEBYGGELSE

Utnyttingsgrad kan maks. vere 30%. Det krevst godkjent bebyggelseplan før utbygging.

2.1.3 FORRETNINGAR

Bygningane skal plasserast innanfor byggegrense. Bygningane skal ha saltak med takvinkel min. 15 grader. Bygningane får berre byggast i ei høgd. Bygningane på Fl skal ha hovudmøneretning nordaust/sørvest og maks mønehøgd 5 m. Utnyttingsgrad kan maks. vere 25%. Verksemda skal ha plass for parkering og losse/lasteareal på eigen grunn. Det skal vere minst 1 biloppstillingsplass for kvar 50m² golvflate butikk og/eller kontor. Før utbygging skal det leggst fram situasjonsplan, for godkjenning i bygningsrådet, som viser plassering av bygg, avkøyrslø, parkering, beplantning m. v.

2.1.4 BUSTADER B1 og B2

På område B1 kan det byggast ein einebustad med garasje. På område B2 kan det byggast ein tomannsbustad med eventuelle gasjer.

Bustadhusa skal plasserast innanfor byggegrense.

Bygningane skal ha saltak og får berre byggast i ei høgd.

Utnyttingsgraden kan maks vere 30%.

Det skal vere plass for ein garasje og ein biloppstillingsplass for kvart husvære på tomta.

Biloppstillingsplass reknas ikkje med i utnyttingsgraden på 30%.

Saman med byggesøknad skal det leggst fram situasjonsplan, som viser plassering av bygg, avkøyrslø, parkering m.v.

2.1.5 FORRETNINGAR OG INDUSTRI

Bygningar for forretning og/eller industri skal plasserast innanfor byggegrense og i samråd med bygningsrådet. Bygningar kan førast opp i ei høgd.

Utnyttingsgraden kan maks vere 35%.

Verksemda skal ha plass for parkering og losse/lasteareal på eigen grunn,

det skal vere minst ein biloppstillingsplass for kvar 50 m² butikk/kontorareal. I området blir det ikkje gitt løyve til etablering av verksemd som etter bygningsrådet sitt skjønn vil vere til vesentleg ulempe for dei nærliggjande bustadene p.g.a. støy og andre ureiningar frå produksjon og trafikk.

2.2 TRAFIKKOMRÅDE:

2.2.1 KØYREBANE

Avkjørsel til offentlig veg skal vere oversiktleg og mest mogeleg trafikksikker. Innanfor frisisiktsonen i vegkryss skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande vegar.

2.2.2 GANGVEG, FORTAU

Fortauet langs Heimdalvegen, mellom riksvegen og Furuvegen skal opparbeidast før utbygging startar opp.

2.3 FRIOMRÅDE

I friområda skal den eksisterande vegetasjon behaldast i størst mogleg grad. I eit 12 m breitt belte lengst i nordaust skal det etablerast eit lebelte med skjermende vegetasjon og ein gangsti. To rekker med grantre, på kvar side av gangstien må plantast før utbygging av området startar opp. Langs jordbruksvegen er det avsett eit belte for planting av skjermende vegetasjon.

Gjeldende