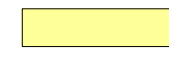


# TEIKNFORKLARING

## PBL § 12-5 AREALFORMÅL


### BYGNINGAR OG ANLEGG

 Bustader - frittliggjande småhus

 Leikeplass

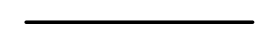
### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

 Veg

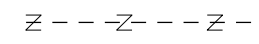
 Annan veggrunn - grøntareal

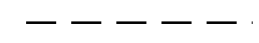
### LINJESYMBOL

 Planavgrensing

 Formålsgrænse

 Regulert tomtegrænse

 Eiendomsgrænse oppheves

 Byggjegrænse

 Regulert senterlinje veg

Basiskartet er teikna med svak gråfarge

Koordinatsystem: UTM sone 32/ Euref89

Høydegrunnlag: NGO 1954

Ekvidistans: 1m.

Kartmålestokk 1:1000



REVISJONAR:	DATO:	SAKSNR.	SIGN.
Justeringar etter offentlig ettersyn:	06.04.11		M.R.
SAKSHANDSAMING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	DATO:	SAKSNR.	SIGN.
Kunngjering av oppstart reguleringsarbeid:	26.02.10		
1. handsaming i PLØK/ det faste utval for plansaker:	01.11.10	134/2010	
Offentleg ettersyn i tiden:	16.11.10-31.12.10		
2. handsaming i PLØK/ det faste utval for plansaker:	09.05.11	39/2011	
Vedtak i kommunestyret - eigegodkjenning:	23.05.11	14/2011	



Fræna  
kommune

## DETALJREGULERING FOR JENDEMSBUKTA II

MED TILHØYRANDE REGULERINGSFØRESEGNER

Planen er utarbeidd av:



Angvik  
Prosjektering AS

Tiltakshavar:  
Kåre Gjendemsjø

Planident: 10001

Saksnr.: 2010/374

Dato: 20.10.10

Sakshandsamar: M.R.



Planident	: 10001
Datert	: 20.10.10
Sist revidert	: 06.04.11
Vedteke i kommunestyret	: 23.05.11
Endra ved mre D 6/2012	: 04.06.12

**FRÆNA KOMMUNE**

**REGULERINGSFØRESEGNER FOR**

**REGULERINGSPLAN-DETALJREGULERING**

**JENDEMSBUKTA II**

**§ 1 FORMÅL**

Formålet med planen er å legge området til rette for boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

**§ 2 GENERELT**

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene, jf. Pbl. § 12-5:

**Bebyggelse og anlegg**

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger (B1-3)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B4)

Lekeplass (felles)

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Veg (privat)

Annen veggrunn – grøntareal

**§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

**3.1 Plankrav**

3.1.1 Ved byggesøknad for hele området (veg, vann, kloakk og fellesområde) skal det legges ved *situasjonsplan* for hele planområdet (Jendemsbukta II). Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummer for området skal gjøres i samråd med brannvernmyndighetene.

3.1.2 Ved byggesøknad for den enkelte tomt skal det legges ved *situasjonsplan* i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise plassering av bygninger med møneretning, parkeringsplasser og ev. framtidig garasje (garasjeplassering skal være vist), og ev. støttemurer.

- 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 beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal søkes å gi ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepa. Verdifulle tre som ikke kommer i konflikt med bygg skal ikke fjernes frå tomta.
- 3.4 Alternative energikilder:** Der det er lagt til rette for alternative energikilder som gass, fjernvarme etc. skal dette brukes.
- 3.5 Kulturminne**  
Dersom det under arbeid i området dukker opp gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området skal arbeidet stanses og melding sendes 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 omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.
- 3.7 Private avtaler**  
Etter at reguleringsbestemmelsene er sett i kraft, er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.
- 3.8 Detaljplan**  
Er bygge- og anleggstiltak som er hjemlet i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11 ikke satt i gang senest fem år etter vedtak av plan, kan godkjenningen til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 4.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger (B1-3)**
- 4.1.1 Området avsettes til frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger.
- 4.1.2 Max bebygd areal (BYA) for den enkelte tomt skal ikke overstige 250 m<sup>2</sup>. Biloppstillingsplassar og terrassar med høyde over 0,5 meter over terreng skal medregnes i m<sup>2</sup> BYA.
- 4.1.3 Bebyggelsen skal ikke ha høyere mønehøyde enn 7,5 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå.
- 4.1.4 Takvinkelen skal være mellom 25 og 38 grader.
- 4.1.5 Taket skal være av type saltak.
- 4.1.6 Maks bebygd areal (BYA) for frittliggende garasje er satt til 50 m<sup>2</sup>.
- 4.1.7 Garasjen kan ha en maks mønehøyde på 5 meter fra gulv til portåpning.
- 4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B4)**
- 4.2.1 Området tilhører tilgrensende tomt i vest som er regulert i reguleringsplanen for Jendembukta.
- 4.2.2 Det er bestemmelsene for reguleringsplan for Jendembukta som vil være gjeldende for B4.

### **4.3 Lekeplass (felles)**

- 4.3.1 Området avsettes til felles lekeplass.
- 4.3.2 Lekeplassen er felles for alle beboerne innenfor boligområdene Jendembukta og Jendembukta II og skal opparbeides og holdes ved like av disse.
- 4.3.3 Lekeplassen skal opparbeides med universell utforming.
- 4.3.4 På lekeområdet skal det bare føres opp bygg eller konstruksjoner som har med lek, idrett eller sport å gjøre. Disse skal ikke være til hinder for fri ferdsel.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Veg (privat)**

- 5.1.1 Området avsettes til kjøreveg.
- 5.1.2 Veg pV1 er felles for tomtene B1, B2 og B3, samt tomtene i Jendembukta.
- 5.1.3 Veg pV2 er felles for tomtene B1, B2 og B3
- 5.1.4 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

### **5.2 Annen veggrunn - grøntareal**

- 5.2.1 Området avsettes til annen veggrunn – grøntareal.
- 5.2.2 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtgrunn.

## **§ 6 REKKEFØLGEKRAV**

- 6.1** Opparbeiding av kommunalteknisk anlegg og fellesanlegg må være gjennomført før en kan fradele og gi byggeløyve for den enkelte tomt.
- 6.2** Grunnarbeidet av lekeområde skal være ferdig før byggeløyve blir gitt.
- 6.3** Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.