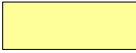








## TEGNFORKLARING

### Bebyggelse og anlegg

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Industri
-  Lekeplass



### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg




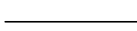




### Grønnstruktur

-  Turveg

### Hensynsoner

-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

### Juridiske linjer og punkt

-  Sikringsonegrense
- Felles for PBL 1985 og 2008**
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm

Ekvidistans: 1m.

Kartmålestokk 1:1500



Siste uttaksdato basiskart: 03.03.2016  
 Basiskartet er tegnet med farge 153-153-153  
 Geodetisk grunnlag: UTM sone 32/Euref89  
 Geodetisk høydegrunnlag: NGO 1954

REVISJONER:	DATO:	SAKSNR.	SIGN.
Endring etter offentlig ettersyn:			
SAKSBEHANDLING JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	DATO:	SAKSNR.	SIGN.
Kunngjøring av oppstart reguleringsarbeid:	18.04.15		
1. behandling i PLØK/det faste utvalget for plansaker:	14.03.15	24/2015	
Offentlig ettersyn i tiden:	18.03. - 06.05.16		
2. behandling i PLØK/det faste utvalget for plansaker:	30.05.16	45/2016	
Vedtak i kommunestyret - egengodkjenning:	13.06.16	72/2016	



Fræna  
kommune

## DETALJREGULERING FOR JENDEM - BAKKETEIGEN BOLIGFELT

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er utarbeidet av:



Planident: 201506

Saksnr.: 2015/937

Dato: 03.03.2016

Saksbehandler: M.R.



Planident:	201506
Datert:	04.03.2016
Sist revidert:	24.05.2016
Vedtatt i kommunestyret:	13.06.2016

## FRÆNA KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER

#### DETALJREGULERING FOR BAKKETEIGEN BOLIGFELT

I medhold av §§ 12-5, 12-6 og 12-7 i plan- og bygningsloven (PBL) gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrenser.

#### § 1 FORMÅL

Å legge til rette for et mindre boligfelt på del av gnr 34 bnr 24 med eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og to-, tre- og firemannsboliger sammen med tilhørende atkomst og uteområder.

#### § 2 GENERELT

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

##### **Bebyggelse og anlegg**

Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (B1-B4)

Boligbebyggelse- konsentrert boligbebyggelse (BK)

Industri (I)

Lekeplass (f\_L)

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Kjøreveg (o\_V1-3)

Gang- og sykkelveg (o\_GS1-2)

Annen veggrunn - tekniske anlegg

##### **Grønnstruktur**

Turveg (f\_TV)

##### **Hensynssoner**

Frisikt (H140\_1-2)

Andre støysoner (H290\_1)

## § 3 FELLES BESTEMMELSER

### 3.1. Plankrav

- 3.1.1 Ved byggesøknad for hele området (veg, vann, kloakk og fellesområde) skal det legges ved situasjonsplan i egnet målestokk. Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten. Prosjektering må gjelde fram til tilstrekkelig dimensjon og mengde (trykk).
- 3.1.2 Veg *byggesøknad for den enkelte tomt* skal det legges ved en situasjonsplan i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomta i to retninger, plassering av bygninger med kotehøyde for ferdig gulv, møneretning, parkeringsplasser og eventuelt framtidig garasje (garasjeplassering skal være vist), eventuelle støttemurer, uteoppholdsareal og avkjøring.

### 3.2 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i planen. Dersom ikke annet er vist, skal plan- og bygningsloven gjelde. Byggegrensen mot kommunal veg Åndalsbakken er 15 meter fra senterlinjen. Mot internvegen er byggegrensen 8 meter fra senterlinjen. Mot fv.215 er byggegrensen 30 meter fra senterlinjen.

### 3.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

### 3.4 Kulturminner

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

### 3.5 Estetikk

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

### 3.6 Private avtaler

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

### 3.7 Vann og avløp

Alle nye bygninger for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.

### 3.8 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal og så videre i samsvar med gjeldende forskrifter. Prinsippene skal vurderes i sammenheng med eksisterende terrengsituasjon. Dersom planlagt terrengarbeid gir betydelig terrenginngrep eller på annen måte estetisk uheldige løsninger kan prinsippet avvikles. Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Frittliggende boligbebyggelse, B1-B4

- 4.1.1 Området er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor B1-B4 kan det settes opp eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.
- 4.1.2 Maksimal tillatt størrelse på sekundærleilighet er 30% av BRA av boligen.
- 4.1.3 Maks bebygd areal (BYA) for den enkelte tomt er satt til 250m<sup>2</sup>. Terrasse med høyde over 0,5 meter over terrenget og parkeringsplasser skal regnes med i BYA.
- 4.1.4 Bygningene kan ha saltak, valmet tak, pulttak eller flatt tak. Takvinklene skal være følgende:  
Saltak/valmet tak: Mellom 25 og 40 grader.  
Flatt tak: Defineres mellom 0 og 5 grader.  
Pulttak: Mellom 5 og 15 grader.
- 4.1.5 Bygningene kan oppføres med maksimal tillatt høyde som skal måles fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng:  
Saltak/valmet tak: Maks mønehøyde 8.0 meter  
Flatt tak: Maks gesimshøyde 7.5 meter  
Pulttak: Maks gesimshøyde 8.0 meter.
- 4.1.6 Det skal være minst to biloppstillingsplasser per boenhet. For sekundærleilighet under 50 m<sup>2</sup> BRA er en plass tilstrekkelig. Parkeringsarealet skal regnes med i BYA, og alle plasser skal være tilgjengelige til enhver tid.
- 4.1.7 Maks bebygd areal for garasje er satt til BYA=50 m<sup>2</sup>, garasjen kan ha en maks mønehøyde på 5 m fra gulv i portåpning, maks utvendig mål på garasje (bredde) er satt til 6,5 meter inklusiv utvendig kledning.  
Garasjer kan plasseres utenfor byggegrensene.  
Garasje og andre sekundære bygg (under 50 m<sup>2</sup>) kan bygges inntil 1 meter fra grensen til nabo og 3 meter fra kjørebane kant dersom de plasseres med innkjøring parallelt med vegen.  
Med innkjøring vinkelrett mot vegen skal garasjen plasseres minimum 6 meter fra kjørebane kant.  
Takvinkel skal harmonere med eksisterende hus.

### 4.2 Konsentrert boligbebyggelse, BK

- 4.2.1 Området er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Innenfor BK kan det settes opp to-, tre- og firemannsboliger i rekker eller frittstående.
- 4.2.2 Maks bebygd areal (%BYA) er satt til 45%. Terrasse med høyde over 0,5 meter over terrenget og parkeringsplasser skal regnes med i BYA.
- 4.2.3 Bygningene kan ha saltak, valmet tak, pulttak eller flatt tak. Takvinklene skal være følgende:  
Saltak/valmet tak: Mellom 25 og 40 grader.  
Flatt tak: Defineres mellom 0 og 5 grader.  
Pulttak: Mellom 5 og 15 grader.
- 4.2.4 Bygningene kan oppføres med maksimal tillatt høyde som skal måles fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng:  
Saltak/valmet tak: Maks mønehøyde 8.0 meter  
Flatt tak: Maks gesimshøyde 7.5 meter  
Pulttak: Maks gesimshøyde 8.0 meter.
- 4.2.5 Det skal være minst to biloppstillingsplasser per boenhet. Parkeringsarealet skal regnes med i BYA, og alle plasser skal være tilgjengelige til enhver tid.
- 4.2.6 Maks bebygd areal for garasje er satt til BYA=25 m<sup>2</sup> pr boenhet, garasjen kan ha en maks mønehøyde på 5 m fra gulv i portåpning. Garasjer kan føres opp enten frittstående eller i rekker.

### 4.3 Industri (I)

- 4.3.1 Området er avsatt til industri/lager.

- 4.3.2 Maks bygd areal (%BYA) for området er %BYA=50%.
- 4.3.3 Byggene kan føres opp med saltak, flatt tak eller pulttak. For pulttak og flatt tak er gesimshøyden lik mønehøyden. Maks mønehøyde er satt til 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng på den nordlige halvdel av området regulert til industri, og 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng for den sørlige halvdel av området regulert til industri.
- 4.3.4 Rette myndighet kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen ved spesielle konstruksjoner som av tekniske grunner krever større høyde.

#### **4.4 Lekeplass (f\_L)**

- 4.4.1 Området er avsatt til felles lekeplass.
- 4.4.2 Lekeplassen er felles for alle beboerne innenfor planområdet (B1-B4 og BK) og skal eies, opparbeides og holdes ved like av disse.
- 4.4.3 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.
- 4.4.4 Lekeplassen skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og et lekeapparat

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

#### **5.1 Kjøreveg (o\_V1-3)**

- 5.1.1 Område o\_V1-3 er avsatt til offentlig veg.
- 5.1.2 o\_V1 er eksisterende kommunal veg, Åndalsbakken. o\_V3 er eksisterende fylkesveg 215. o\_V2 er atkomstveg til de nye boligene og bygges som vist i plankartet med vegbredde 5 meter og 2 meter annen veggrunn på hver side.
- 5.1.3 Utforming av avkjørsel fra offentlig veg skal utformes i henhold til gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen og forskrifter til vegloven.

#### **5.2 Gang- og sykkelveg (o\_GS1-2)**

- 5.2.1 Område o\_GS1-2 er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg.
- 5.2.2 Gang- og sykkelveg bygges som vist i plankartet med 3 meter asfaltert bredde. I forbindelse med denne skal det bygges et opphøyd gangfelt over Åndalsbakken og etableres forsterket belysning i kryssingsområder.

#### **5.3 Annen veggrunn - tekniske anlegg**

- 5.3.1 Området er avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg.
- 5.3.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg er satt av til grøft, skjæring, fylling, kommunaltekniske ledninger og snølagringsplass. Ytterligere behov for areal til disse formålene skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.

### **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

#### **6.1 Turveg (f\_TV)**

- 6.1.1 Innenfor området f\_TV skal det etableres felles turveg som skal være åpen for allmennheten. Turvegen skal opparbeides med 2,5 meters bredde.
- 6.1.2 f\_TV skal eies og vedlikeholdes av beboerne innenfor planområdet.

## § 7 HENSYNSSONER

### 7.1 Frisiktsone (H140\_1-2)

- 7.1.1 Området er avsatt til frisiktsone.
- 7.1.2 Frisiktsone må ikke utnyttes slik at det på noe som helst tidspunkt hindrer fri sikt.
- 7.1.3 Areal innenfor frisiktsone skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende vegger.
- 7.1.4 Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.
- 7.1.5 Trær med høy stamme, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsone.

### 7.2 Støysone og støyskjerm (H290\_1)

- 7.2.1 Området er avsatt til støysikring
- 7.2.2 Innenfor dette arealet skal det etableres og bygges støyvoll og/eller støyskjerm med to meters høyde mot industriarealet i øst og en støyvoll og/eller støyskjerm med fire meters høyde mot fv215 jf. støyvurderingen med dokumentnummer NOT001 fra COWI datert 23. sept. 2015.
- 7.2.3 Arealene eies og vedlikeholdes av tilstøtende eiendommer.

## § 8 REKKEFØLGEKRAV

- 8.1 Det må søkes om byggetillatelse på hele området, jf. pkt. 3.1.1.
- 8.2 Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale før man starter på opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta driften på.
- 8.3 Opparbeidelse av o\_V2, gang- og sykkelveg, opphøyd gangfelt, etablering av forsterket belysning i kryssingsområder samt opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg må være ferdigstilt før en kan gi byggetillatelse for hver enkelt tomt.
- 8.4 Støyvoll, støyskjerming, turveg, annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.
- 8.5 Felles lekeplass skal være opparbeidet og ferdigstilt før det blir gitt byggetillatelse for hver enkelt tomt. Lekeplassen skal ha sandkasse, benk og et lekeapparat.
- 8.6 I forbindelse med utbygging av boligfeltet og anleggelse av støyvoll skal det lages en plan for avrenning dersom utbyggingen medfører endrede dreneringsforhold mot fylkesvegen før utbygging. Det må foreligge en egen avtale om utbyggingen med Statens vegvesen før boligfeltet, herunder støyvollen, kan bygges.