



X 6964600

Y 3977000

Y 3977000

Y 3977000

Y 3977000

X 6964400

X 6964200



Datert 23.05.14  
Revidert 19.01.15  
Målestokk 1:2000



Planident : 09043  
Datert : 23.05.14  
Sist revidert : 19.01.15  
Vedteke i kommunestyret : 09.03.15

**FRÆNA KOMMUNE**  
**REGULERINGSFØRESEGNER**  
**DETALJREGULERING FOR**  
**JENDEM – VORPEBAKKEN BUSTADOMRÅDE**

**§ 1 FORMÅL**

Formålet med planen er å legge området til rette for bustader og naust.

**§ 2 GENERELT**

Innanfor planområdet skal areala disponeras til disse formåla, jf. Pbl. § 12-5 og § 12-6:

**Bustader og anlegg**

Bustad (B1-B2)

Naust

Lekeplass (felles)

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Veg (V1-V2 og o\_V1)

Annen veggrunn – teknisk anlegg

**Landbruks-, natur- og friluftsmål**

Landbruksformål

Friluftsområde

**Bruk og vern av sjø og vassdrag**

Friluftsområde i sjø og vassdrag

**Omsynssoner**

Sikringssone - Frisikt

Angitt omsynssone – Bevaring kulturmiljø

Bandlegging etter lov om kulturminner

## § 3 FELLESFØRESEGNER

### 3.1 Plankrav

- 3.1.1 Ved byggesøknad for hele området (veg, vann, kloakk og fellesområde) skal det leggas ved *situasjonsplan* for hele planområdet (Vorpebakken). Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummer for området skal gjerast i samråd med brannvernmynde.
- 3.1.2 Ved byggesøknad for den enkelte tomt skal det leggest ved *situasjonsplan* i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal teikningar vise plassering av bygningar med møneretning, parkeringsplasser og ev. framtidig garasje (garasjeplassering skal være vist), og ev. støttemurer.

### 3.2 Byggegrenser

Nye bygg skal plasseras innanfor byggegrenser som vist i planen. Dersom ikkje anna er vist skal plan- og bygningsloven gjelde.

### 3.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng skal utføres skånsamt og beskyttas under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjeringar og fyllingar skal gi ei utforming og overflate som dempar den visuelle effekten av inngrepa. Verdifulle tre som ikkje kjem i konflikt med bygg skal ikkje fjernes frå tomta.

### 3.4 Kulturminne

Dersom det under arbeid i området kjem fram gjenstandar eller andre leivningar som viser eldre aktivitet i område, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmynde, jf. Lov om kulturminne.

### 3.5 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at bygga får en god form i seg sjølv og omgjevnadane, og at bygga får ein heilskapleg og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

### 3.6 Private avtaler

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

## § 4 BUSTADER OG ANLEGG

### 4.1 Bustader B1 og B2

- 4.1.1 Området er avsett til bustader.
- 4.1.2 B1 omfattar eksisterande bustad og B2 omfatter nye bustader.
- 4.1.3 Innanfor planområdet tillates det oppføring av bustadhus, einebustader.
- 4.1.4 Maks bygd areal (BYA) er satt til 250 m<sup>2</sup> for tomt 1-4. Biloppstillingsplass og terrasse med høgde over 0,5 meter over terreng skal reknast med i BYA.
- 4.1.5 Maks bygd areal (BYA) for frittliggande garasje er satt til 50 m<sup>2</sup>. Garasjen kan ha ein maks mønehøgde på 5 meter frå gulv i portopning.
- 4.1.6 Busetnaden skal ikkje ha høgare mønehøgde/gesims enn 5,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå for tomtene 1-4.
- 4.1.7 Takvinkelen for saltak skal ikkje overstige 38 grader.

## **4.2 Leikeplass (felles)**

- 4.2.1 Området er avsett til leikeplass.
- 4.2.2 Leikeplassen er felles for alle bebuarane innanfor planområdet og skal opparbeidas og holdas ved like av disse.
- 4.2.3 Leikeplassen skal opparbeidas slik at alle funksjonskrava til alle brukergruppene blir ivaretatt.
- 4.2.4 På leikeområdet skal det bare føres opp bygg eller konstruksjonar som har med lek, idrett eller sport å gjøre. Desse skal ikkje vere til hinder for fri ferdsel.

## **4.3 Naust**

- 4.3.1 Innanfor området kan det førast opp eitt naust.
- 4.3.2 Naust er uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskereiskap.
- 4.3.3 Naust skal ikkje nyttast til overnatting eller varig opphald.
- 4.3.4 Maksimal tillat bygd areal (BYA) for naustet er 50m<sup>2</sup>. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal.
- 4.3.5 Mønehøgda skal vere maksimalt 5 meter frå gulv i dørøpninga mot sjøen.
- 4.3.6 Altan/utkraging er ikkje tillate.
- 4.3.7 Takutstikk skal ikkje overstige 0,5 meter.

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

### **5.1 Veg, V1-V2**

- 5.1.1 Området er avsett til veg.
- 5.1.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsamt.
- 5.1.3 Stedegen masse skal i størst mulig grad tilbakeføres i skjeringar og fyllingar for å minske inntrykk av inngrep.

### **5.2 Veg, o\_V1**

- 5.2.1 Område o\_V er eksisterande fylkesveg.

### **5.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg**

- 5.3.1 Området avsettes til annen veggrunn – teknisk anlegg.
- 5.3.2 Området avsettes til annen veggrunn, det vil si anlegg som naturleg hører til vegen, slik som grøft, skjæring, fylling og teknisk anlegg (kablar etc). Området skal også nyttast til snølagringsplass.
- 5.3.3 Ytterlegare behov for areal til skjering og fylling skal dekkas av tilstøytande tomtegrunn.

## **§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

### **6.1 Landbruksformål**

- 6.1.1 Området er avsett til landbruksområde
- 6.1.2 Mindre tiltak som enkle traktorveger, stiar e.l. kan tillatas.

### **6.2 Friluftsområde**

- 6.2.1 Området er avsett til friluftsområde.
- 6.2.2 Området skal være tilgjengelig for allmennheten.
- 6.2.3 Avvirkning av lauvskog tillates i dette området, men skog- og terrengbehandling skal ha til hovudhensikt å bevare landskapets utmarkskaraktar og rekreasjonsverdi.
- 6.2.4 Steingarden ned mot naustområdet skal takast vare på og vegetasjonsskjermen langs denne skal takast vare på.
- 6.2.5 Mindre tiltak som enkle traktorveger, stiar e. l. kan tillatast.

## **§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag**

- 7.1.1 Området er avsett til friluftsområde i sjø og vassdrag.
- 7.1.2 Området skal være tilgjengelig for allmennheten.
- 7.1.3 Tiltak som fremmer friluftslivet, som f. eks. fiskeplass etc. kan tillates i området.

## **§ 8 OMSYNSSONER**

### **8.1 Frisikt**

- 8.1.1 Området er avsett til frisiktssone.
- 8.1.2 Frisiktssone i vegkrysset må ikkje utnyttas slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt.
- 8.1.3 Areal innanfor frisiktssona skal planeras ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensande vegar.
- 8.1.4 Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.
- 8.1.5 Høgstammende tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasseras i siktsona.

### **8.2 Omsynssone – bevaring kulturmiljø (H570)**

- 8.2.1 Området inneheld kulturminne frå nyare tid og er sikringssone for automatisk freda gravminne.
- 8.2.2 Den naturlege vegetasjonen skal takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, endre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme verneområde, eller framkalle fare for at det kan skje.
- 8.2.3 Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

### **8.3 Bandleggingssone etter lov om kulturminner (H730)**

- 8.3.1 Området inneheld automatisk freda kulturminne i form av ei gravrøys.
- 8.3.2 Den naturlege vegetasjonen skal takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, endre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme verneområde, eller framkalle fare for at det kan skje.
- 8.3.3 Eventuelle tiltak eller dispensasjonar må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

## **§ 9 REKKEFØLGJEKRAV**

- 9.1 Nødvendig stoppsikt må vere opparbeidd i kryssområdet før utbygging av tomtene 2-4 kan starte.
- 9.2 Opparbeiding av kommunalteknisk anlegg og fellesanlegg må vere gjennomført før en kan gi byggeløyve for den enkelte tomt.
- 9.3 Grunnarbeidet, planering og tilsåing av leikeområdet skal vere ferdig før byggeløyve blir gitt til tomt 2-4. Sandleikeplass og sitteplass skal vere opparbeidd før fyrste nybygg er ferdigstilt.