



Planident	: 99018
Datert	: 15.12.99
Siste revisjon	: 28.03.01
Vedteke i kommunestyret	: 18.06.01

**FRÆNA KOMMUNE**

**REGULERINGSFØRESEGNER FOR**

**REGULERINGSPLAN**

**EIDEM SØR**

**§ 01 PLANOMRÅDE**

Det regulerte området er i planen vist ved reguleringsgrenser på kartet. Arealbruken innafor planen er delt i følgjande område, i samsvar med Plan og bygningslovas § 25:

**1. Byggeområder**

- Bustader
- Forretningsområde
- Hamneområde /Industri
- Industri
- Industri/Forretning/Kontor
- Naustområde
- Offentleg areal (reinseanlegg)

**2. Landbruksområde:**

- Jord- og skogbruk

**3. Offentlege trafikkområder:**

- Kjørebane
- Grøntareal
- Skjeringar/fyllingar
- Kai

**4. Spesialområder:**

- Parkbelte i industriområde
- Frisiktsone
- Vern

## § 02 FELLESFØRESEGNER

- 2.1 Med unntak av vegen og forretningsområdet blir det sett krav om bebyggelsesplan for alle dei andre regulerte områda. Planane skal vere vedtatt av det faste utvalet for plansaker før byggestart.
- 2.2 For industriområda og kaiområdet blir det i tillegg stilt krav om illustrasjonsplan og perspektivskisser. Plan og teikning skal godkjennast av det faste utvalet for plansaker.
- 2.3 Det kan ikkje byggast andre avkjørsler frå riks- eller kommuneveg enn dei som er vist i planen. Avkjørsler frå riksvegen skal byggast og drivast etter krava i Vegvesenet sine normalar og forskrifter til § 43 i veglova.
- 2.4 Avkjørsel frå offentleg veg skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikksikker. Det må ikkje plantast tre eller busker som etter vegstyresmakta sitt skjønn kan vere sjenerande for offentleg ferdsel.
- 2.5 Eksisterande vegetasjon skal ein søke å ta vare på, der dette ikkje kjem i konflikt med krava til trafikktryggleik.
- 2.6 Reklameskilt og liknande innretningar må ikkje utan spesielt løyve plasserast nærare offentleg veg enn 50 m frå senterlina, målt vassrett. Skilt m.m. som syner namn og/eller type på verksemd, eller på anna måte reklamerer for verksemda, kan likevel plasserast på bygg som tilhøyrrer verksemda (jamfør veglova §33). Reklamen må ikkje verke dominerande. Reklameskilt skal byggjemeldast i samsvar med plan- og bygningslova.
- 2.7 Byggjegrænse mot riksvegane er 30 meter målt frå senterlinja. For industrivegen er byggjegrænse sett til 15 meter målt frå senterlinja.
- 2.8 For eksisterande bustader, som ligg i område som vert regulert til anna bruk enn bustadføremål, er det tillate å utføre normalt vedlikehald for å halde husa tidsmessige, og å oppføre tilbygg på inntil 30 m<sup>2</sup> samla. Etter brann eller som følgje av naturkatastrofe, vil det normalt ikkje verte gjeve løyve til gjenreising. I landbruksområde L2 gjeld ikkje forbodet mot gjenreising.
- 2.9 For alle område regulert til industri gjeld til ei kvar tid SFT sine konsesjonskrav til den aktuelle industrien (støy, støv, lukt m.m.). Der det ikkje vert sett spesielle krav til industristøy, gjeld SFT sine generelle retningslinjer for industristøy. Eventuell etablering av spesielle tiltak for reduksjon av støy, støv og lukt skal byggemeldast på vanleg måte. Der cotehøgde blir brukt som høgdemål, gjeld NGO sin definisjon på cotehøgde (0-punkt ved middels vasstand, NN 54).
- 2.10 For industriområde som grenser opp til regulerte parkbelte (jmf. § 12) vil føresegnene om kjøp og opparbeiding i §67 a, 2. ledd i Plan- og bygningslova verte gjort gjeldande.

## § 03 BUSTADOMRÅDE

### 3.1 Bustadfelt B1 og B2

For bustadfelt B1 og B2 kan det tillatast konsentrert utbygging av småhus, kjeda hus eller rekkjehus.

For feltet totalt skal ikkje BYA overstige  $BYA = 20 \%$ . Bebyggelsesplanen skal vise:

- Plassering av bustad, med mønehøgde i høve til eksisterande terreng og møneretning.
- Avgrensing av tomteareal og fellesareal.
- Plassering av garasje.
- Vegløyising.
- Leikeplassar, parkeringsplassar og disponering av ikkje utbygde delar av private og fellesareal, slik som planering av terreng, støttemurar med angitt høgde der terrenget krev det og bevaring av eksisterande vegetasjon.
- Område for tekniske anlegg.
- Turveggar.

### 3.2 Bustadfelt B3 og B4 (Eidemsbakken)

For felt B3 og B4 kan det tillatast frådeling av tomter som kan inngå i ei fortetting av eksisterande bustadområde. I feltet tillatast småhus. Målt innanfor tomte er  $\% - BYA = 20 \%$ . Planen skal vise bustaden si mønehøgde målt frå eksisterande terreng og møneretning, avgrensing av tomteareal, garasjeplassering og vegløyising.

### 3.3 Bustadfelt B5(Urda)

I bustadfelt B 5 vil det ikkje bli gitt løyve til frådeling av tomter. Det vil kunne tillatast om- og påbygging av bustadene.

## § 04 FORRETNINGSOMRÅDE

4.1 Det vert tillate oppført nye bygg med gesimshøgde på inntil 11m over planert terreng til formål forretning.  $\% - BYA$  for tomte er 25 %. Parkering for tilsette og besøkande skal ordnast innanfor tomte. Det er krav om minimum 1 P-plass pr. 30 m<sup>2</sup> forretningsareal.

Krav til byggemelding:

Ved innsending av byggemelding skal det vere lagt ved ein situasjonsplan som skal vise:

- Plassering av bygg.
- Cotehøgde på bygg sitt golvnivå og gesimsnivå.
- Eksisterande og framtidig terreng på tomte.
- Disponering av utearealet i høve til avkjørsle/ parkering, grøntanlegg og anna bruk, der Siktsoner i høve til framtidig riksveg er tekne omsyn til.

## § 05 HAMNEOMRÅDE/INDUSTRI

### 5.1 Hamneområde

I samband med bygging av offentleg kai er delar av kaiområde regulert til hamneområde kombinert med formålet industri/lager. Bebyggelsesplanen skal vise:

- Plassering av kaihus/industribygg/lager.
- Bygga si høgde og takform.
- Lagringsplass.
- Parkeringsareal.
- Inn- og utkjøring til kaiområdet.
- Overgangsonen mellom tilgrensande område og kai .
- Etappevis utbygging.

% - BYA for området er 35 %. Gesimshøgde skal ikkje overstige 12 meter.

## § 06 INDUSTRI

### 6.1 Industri

Industriområdet er delt opp i felt I 1-5. Det skal liggje føre bebyggelsesplan for industrifelta, og planen skal vise:

- Plassering av industribygg/verksemder/lager, og industribygga si høgde og takform.
- Eventuell utandørs lagringsplass.
- Parkeringsareal. Parkering for tilsette og besøkande skal ordnast innanfor tomte. Det er krav om minimum 1 P-plass pr. 100 m<sup>2</sup> golvareal.
- Vegløyning, slik som inn- og utkjøring til industrifeltet.
- Løysing for terrengplanering.
- Konsekvensar for naboeigedommar, der fare for auka støyinnfall, auka støvbelastning, lukt og tap av utsikt skal vurderast spesielt.

Innanfor området kan det vere aktuelt å slå i hop felt etter dei enkelte verksemder sine behov. Dei nye grensene skal godkjennast av det faste utvalet for plansaker.

I området skal det oppførast bygningar for industri og handverksbedrifter med tilhøyrande anlegg.

Felt 1 (*Hustadmarmor AS*): I området frå industrifeltet si vestlege grense til det austlegaste tankanlegget som stod ferdig i år 2000, er maksimal byggehøgde cote + 50 meter. Aust for dette tankanlegget er maksimal byggehøgde cote + 38 meter i ei horisontal lengde på 56 meter. Vidare austover er maksimal byggehøgde cote + 25 meter.

% - BYA for Felt 2 (*Langs riksvegen*) skal ikkje overstige 35 %. Gesimshøgde skal ikkje overstige 12 meter.

% - BYA for Felt 3 (*TINE AS*) skal ikkje overstige 40 %. Ingen bygningar kan vere høgare enn cote +40.

% - BYA for Felt 4 (*Felleskjøpet*) skal ikkje overstige 35 %. Gesimshøgde skal ikkje overstige 15 meter.

% - BYA for Felt 5 (*Urda*) skal ikkje overstige 35 %. Gesimshøgde skal ikkje overstige 11 meter.

## **6.2. Industri / vern.**

Før den delen av industriarealet I 1, som grenser inn til spesialområdet vern, kan takast i bruk, må skråninga mellom felta I 1 og SP1 sikrast mot utrasing. I skråningsfoten skal det plantast tre av naturleg vegetasjon frå området. Planen for sikring skal godkjennast av fylkeskonservatoren før gjennomføring. Dersom det blir aktuelt med utfylling i sjøen inn mot spesialområde vern, må utstrekninga og utforminga av fyllinga godkjennast av fylkeskonservatoren før arbeidet blir sett i verk.

## **§ 07 BLANDA FORMÅL: FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI**

I området skal det oppførast bygningar for bruk til eitt eller fleire av formåla. Det skal ligge føre bebyggelsesplan for feltet, og planen skal vise:

- Plassering av bygningar med høgde og takform.
- Eventuell utandørs lagringsplass.
- Parkeringsareal. Parkering for tilsette og besøkande skal ordnast innanfor tomta. Det er krav om minimum 1 P-plass pr. 50 m<sup>2</sup> forretningsareal og 1 P-plass pr 100 m<sup>2</sup> industriareal.
- Vegløyning, slik som inn- og utkjøring til feltet.
- Løyning for terrengplanering.
- Konsekvensar for naboeigedommar, der fare for auka støyinnfall og tap av utsikt skal vurderast spesielt.

% -BYA for kvart felt skal ikkje overstige 35 %. Gesimshøgde skal ikkje overstige 12 meter.

## **§ 08 NAUSTOMRÅDE**

**8.1** Innanfor området kan det oppførast naust for mindre båtar. Det kan gjerast utfyllingar i sjøen og leggest ut flytebrygger.

**8.2** Før området skal byggast ut, skal det vere utarbeidd byggemelding for arealet der tilkomst, kjøre- / gangareal, utfylling og parkeringsareal er vist. Det skal opparbeidast 0,5 p-plass pr. naust. Tilkomsten skal vere over landbruksområdet.

## **§ 09 OFFENTLEG AREAL**

Innanfor området skal det oppførast reinseanlegg. Reinseanlegget kan oppførast i inntil 2 etasjar, med mønehøgde 9 meter.

## **§ 10 LANDBRUKSOMRÅDE**

Områda skal nyttast til jord- og skogbruksdrift.

## § 11 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDER

### 11.1 Formål

Innanfor område regulert til offentlig trafikkområde skal det byggast kjørevegar, gangvegar, gangbru, støyskjermar, grøntareal, vegskråningar, tunnelpåhogg og kai som vist på planen.

### 11.2 Vegar

På regulert veggrunn er det ikkje lov med andre anlegg eller innretningar enn dei som er nødvendige for drift og vedlikehald for veganlegga.

### 11.3 Terrenginngrep

Terrenginngrep i samband med veganlegga skal skje mest mogleg skånsamt. Vegskjeringar og -fyllingar skal tilsåast eller få anna tiltalande tilstelling.

### 11.4 Støyskjermar

Det skal byggjast støyskjermar innafor areal avsett til offentlig trafikkområde i tilknytning til bygging av ny RV 664 ned Eidemskaret. Skjermene skal ha ei høgde og utforming som gjer at vegleiarande grenseverdiar for støy ved bustad vert oppfylt. Støyskjermane skal stå ferdig før vegen blir tatt i bruk. Skjermene skal byggjemeldast. Byggemeldingane skal innehalde visualisering av konsekvensar for skjermen sine naboar, men også kva utsyn som møter dei reisande.

### 11.5 Offentleg kai

Området for kai vil inngå i bebyggelsesplanen som tidlegare nemnt i §5 hamneområde/ industriformål. Kaia er meint til bruk for av- og pålessing frå båt, men kommunen kan gje løyve om anna bruk skal skje. Ved kaifronten skal det vere minimum 6-8 m djupne. Det skal setjast av eit manøvreringsareal frå kaifronten og bakover. Arealet skal nyttast til handsaming av gods. Kaia skal vere tiltalande og ha ein ordna utsjånad når det gjeld pilarar og fenderar. Kai-området skal kunne byggjast ut i etappar.

## § 12 SPESIALOMRÅDER

### 12.1 Parkbelte i industriområde

Det skal etablerast vegetasjonsbelte mellom industrifelta, som vist på planen. Eksisterande randsoner skal bevarast, tynnast og vidareutviklast. Opparbeiding av nye vegetasjonsbelte skal vere ferdigstilt samtidig med utbygging av industrifelt. Dei tilgrensande industrifelta står som eigar, og dei har eit felles ansvar i å vedlikehalde beltet. Skjøtsel skal skje i samråd med kommunen. Parkbeltet skal ikkje byggjast ned eller nyttast til fyllplass/lagring.

### 12.2 Frisiktsoner frå veg

Innanfor frisiktsona skal det til ei kvar tid vere fri sikt over eit nivå som ligg 0,5 m over nivået til dei inntilliggande vegane.

### 12.3 Spesialområde vern

Innafor spesialområde vern må det ikkje skje graving, tildekking eller annan aktivitet som kan skade fornminna eller miljøet der dei ligg. Vanleg vedlikehald av eksisterande naust er tillate. Eventuelle tiltak utover dette må godkjennast av fylkeskonservatoren. Dersom det blir aktuelt med utfylling i sjøen inn mot spesialområde vern, må utstrekninga og utforminga av fyllinga godkjennast av fylkeskonservatoren før arbeidet blir sett i verk.

## **§ 13 GENERELLE FØRESEGNER**

### **13.1 Private avtaler**

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

### **13.2 Endringar på riksveg**

Innanfor det arealet som er regulert til riksveg, kan vegsjefen vedta mindre vesentlege endringar som følgje av tekniske forhold i gjennomføringsperioden (jmf. Plan- og bygningslova § 28-1).