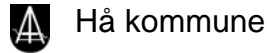


REGULERINGSPLAN FOR SIREVÅG SENTRUM, PLAN NR 1006

REGULERINGSBESTEMMELSER



§ 1 GENERELT

- 1.1 T 1381, nov. 2001 fra Miljøverndepartementet er grunnlag for beskrivelse av planinnholdet.
- 1.2 Formingsprinsippet "universell utforming" skal legges til grunn for planlegging og utbygging. Dvs. utforming av utearealer, offentlig veg, bygg, og atkomst mellom områdene.
- 1.3 Ved planendringer skal tomtetetthet beregnes i "Brutto tomteareal" pr. dekar etter gjeldende kommuneplan for Hå.
- 1.4 Rådmannen skal vurdere og kan foreta mindre justeringer av veg og tomtegrenser for å :
 - a) Tilpasse/ kunne bevare trær, steingarder, fjellformasjoner og større stein.
 - b) Bedre/ sikre utsikts-, innsikts- og solforhold.
 - c) Tilrettelegge for universell utforming.
- 1.5 Forstøtningsmurer skal oppføres i eller forblendes med naturstein.
- 1.6 Framføring av eksterne ledningsanlegg skal avklares før utbygging av delområder.

§ 2 REKKEFØLGEKRAV

- 2.1 Vegene/ gater skal opparbeides med tilliggende gang- og sykkelveger/ fortau etter detaljplaner som viser høyder, bredde mm. Det skal utarbeides egne planer for kryssene rv. 44 – fv. 134 og fv. 134 – Skandsabakken. Planene skal være godkjent av Statens vegvesen og det faste utvalg for plansaker før opparbeidelse igangsettes. Fv.134, mellom veg langs indre vågen og rv.44, skal opparbeides som følger:
 - a) Stekningen fra og med kryssområdet fv.134/ Skandsabakken til og med fv.134 ved regulert gangveg like øst for byggeområde F, skal ferdigstilles senest før den 50. nye boenhet innenfor planområdet er utbygd.
 - b) Strekningen fra byggeområde F og frem til kryss fv.134/ rv.44 skal ferdigstilles senest før den 100. nye boenhet innenfor planområdet er utbygd. Tiltak langs denne strekningen må likevel være ferdig opparbeidet tidligere dersom:
 - Boenheter knyttet til vegforbindelsen mellom fv.134 og Klemmåsørøst skal kunne bygges ut.
 - Boligtomtene 1-5 i reguleringsplanen skal kunne bygges ut.
- 2.2 Krysset fv.134 – Skandsabakken skal opparbeides før gjennomkjøring til Nylund med personbiler tillates.
- 2.3 Siktlinjer i samsvar med reguleringsplanen skal opprettes langs fv.134 ved tiltak på veg eller tiltak på berørt eiendom.
- 2.4 Når veg rundt indre Vågen er omlagt for tungtransport, skal nødvendige tiltak for å unngå uønska tungtrafikk gjennom sentrum på fv.134 gjennomføres.

- 2.5 Det skal inngås utbyggingsavtaler med kommunen om aktuelle utbyggingsområder og naturlig tilliggende areal med tilhørende reguleringsbestemmelser. Ansvarsforhold og plan for gjennomføring skal beskrives for rekkefølgekrav og eksterne anlegg. Berørte instanser skal sendes avtaleforslaget til uttalelse.
- 2.6 Fare med hensyn til fjellstup i grensen til byggeområde og nærliggende områder må være vurdert og vist nødvendig sikring for ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.
- 2.7 Støytiltak i samsvar med støyrapport fra Sinus AS, datert 12.12.06, skal gjennomføres:
- Som del av nyanlegg for kjøreveg
 - Før gjennomføring av nye tiltak i byggeområde

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Generelt

- 3.1.1 Bebyggelse og uteareal skal ha en terrengtilpassing og en arkitektonisk utforming slik at estetiske hensyn ivaretas både i forhold til seg selv og de omliggende arealene. I byggesøknad skal det framgå om bygg og tomteområde er universelt utformet og legges ved profiler som viser hvordan bygg tilpasses veg, terrenget på egen tomt og tilliggende områder.
- 3.1.2 Minimum siktlinje i atkomst for boligtomt skal være i samsvar med trafikksikkerhetsbrosjyre. Innenfor frisiktarealet skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. I byggesøknad skal avkjørsel vises på situasjonskart med inntegnet frisikt.
- 3.1.3 Det kan oppføres tettere eller konsentrert bebyggelse i eneboligområder eller deler av områder vist på plankartet med kombinerte formål "Eneboligområde som kan bygges ut tettere".
- Tettere småhusbebyggelse på tomter større enn 400 m² skal tilfredsstille krav etter § 3.2.
 - Konsentrert småhusbebyggelse skal tilfredsstille krav etter § 3.3.
 - Blokkbebyggelse skal tilfredsstille krav etter § 3.4.
- 3.1.4 I område G kan det oppføres både konsentrert småhusbebyggelse etter § 3.3 og blokkbebyggelse etter § 3.4. I område G er det krav om bebyggelsesplan etter § 28-2 i plan- og bygningslova før utbygging kan skje.
- 3.1.5 Innen en sone på 2 meter langs fylkesveger/gang/sykkelveger langs fylkesveg, kan Statens vegvesen sette krav til utforming av beplanting, og om nødvendig, fjerne beplanting som er til fare eller ulempe for trafikken.
- 3.1.6 Ved søknad om tillatelse skal tiltakshaver redegjøre for:
- Nødvendige støytiltak, jf. utredninger vedr: "Vurdering av utendørs støy fra vei og jernbane" og "Vurdering av strukturlyd."
 - Bygningenes utforming, etasjeantall, høyder, utnyttelse og bruk samt sol og skyggeforhold.
- 3.1.7 Ved søknad om tillatelse for konsentrert-, rekke-, småhus og blokkbebyggelse, samt B/F – områder, skal tiltakshaver redegjøre for:
- Intern opparbeidelse av gang- og kjøreveger, sykkel- og bilparkering og felles utearealer.
 - Avkjørsel/-er og atkomstforhold.
 - Forbindelser til eksterne gangstrukturer kvartalslekeplasser og kollektivtransport.
 - Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer og avfallshåndtering.
 - Sandlekeplasser på min. 150 m² skal anlegges i hvert felt eller mellom feltområder.
 - I felt spesielt beregnet på eldre kan sandleplassen erstattes av tun med sittegrupper.
 - Solforhold på private/ felles uteplasser som minimum i hovedsak skal være solbelyst høst og vårgjevndøgn tidlig ettermiddag kl. 15.00.

3.1.8 Fellesareal for lek (sandlekeplass og annet uteoppholdsareal) skal ferdigstilles før boliger/ felt i det enkelte delområdet kan tas i bruk.

3.2 Frittliggende småhusbebyggelse

3.2.1 Tomter kan bebygges med inntil 30 % bebygd areal (% BYA)

3.2.2 Boligens maks. gesimshøyde er 6 meter. inntil byggegrensen. Høyden kan økes med 1 meter for hver meter boligen trekkes bort fra byggegrense. I sterkt skrånende terreng kan høyden, på en begrenset strekning fravikes, dersom ikke naboens sol eller utsiktsforhold reduseres. Maks. mønehøyde og gesimshøyde er 9 meter.

3.2.3 Bygg inneholdende garasje, bod etc. inntil 50 m² bebygd areal (BYA) kan oppføres pr. tomt. Eventuell frittliggende bod etc. skal medreknes i arealet.

3.2.4 Det skal avsettes areal til en garasjeplass og en oppstillingsplass for personbil pr. bolig. Bruksenhet skal ha egen oppstillingsplass for bil.

- Garasje kan, ved begrunnet søknad, vurderes plassert utenfor regulert byggegrense.
- Garasje kan plasseres med side eller bakkant inntil 2 meter fra fortau/ kjøreveg.
- Det skal være min. 5 meter oppstillingsplass for bil foran garasjens innkjøringside.
- Garasjens mønehøyde kan tillates inntil 5 meter, og gesimshøyde inntil 3 meter. Gesimshøyde mot egen bolig kan fravikes til maks. 5 meter, dersom garasjen er sammenbygget med boligen.

3.2.5 Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan, jf. pkt.3.1, som følger søknad for boligen, selv om bolig og garasje ikke bygges samtidig.

3.2.6 Eneboligomådene tomt 7-13 og tomt 56-59 kan bygges ut tettere, § 3.3 blir da gjort gjeldende.

3.3 Konsentrert småhusbebyggelse

3.3.1 Tomter kan bebygges med inntil 45 % bebygd areal (% BYA)
Områder kan ha inntil 30 % høyere utnyttelse enn det planen viser.

3.3.2 Bolig kan settes 40 cm. fra nordre eller østre nabogrense. Takutstikk kan være i nabogrense. Tilgang til- og plikt til vedlikehold av bygg i nabogrense skal tinglyses.

3.3.3 Spesielle bestemmelser for område I A og 1 B

- Boligens gesimshøyde er maks. 4 meter dersom boligen ligger i samsvar med pkt. 3.3.2.
- Høyden kan økes med 1 meter for hver meter boligen trekkes lenger vekk fra nabogrense.
- Maksimal møne og gesimshøyde er 8 meter innenfor fastsatte høyder i planen.

3.3.4 Spesielle bestemmelser for område II

Maks. gesimshøyde:

- 8 meter dersom boligen ligger 40 cm fra østre nabogrense. Høyden kan økes med 1 meter for hver meter boligen trekkes lenger bort fra nabogrense.
- Mot nord/ offentlig er 6 m i byggegrense.

Maks. mønehøyde er 10 meter innenfor fastsatte høyder i planen. Fall på tak er maks. 25 %.

3.3.5 Spesielle bestemmelser for område III og IV

Områdene III og IV skal byggemeldes samtidig. Følgende forhold skal belyses:

- a) Avkjørings-/ høydeforhold til offentlig veg og mellom bygninger.
- b) Bygningenes landskapsilhuett sett fra havna.
- c) Utsikt fra område IV over område III.

Boligens gesimshøyde er maks. 4 meter dersom boligen ligger i nordre nabogrense. Høyden kan økes med 1 meter for hver meter boligen trekkes lenger bort fra nabogrense.

- 3.3.6 Det skal avsettes areal til en garasje plass og en oppstillingsplass for personbil pr. bolig.
- Garasje kan oppføres med bebyggt areal inntil 50 m²
 - Maks. mønehøyde og gesimshøyde er 4 meter.
 - Det skal være min. 5 meter oppstillingsplass for bil foran garasjens innkjøringside.

3.4 Blokkbebyggelse

- 3.4.1. Feltområdene skal ha en byggetetthet innenfor maks. og min. antall oppgitt i planen.
- Antall boenheter kan fravikes ved begrunnet søknad.
 - Det skal oppføres terrasserte blokker tilpasset omliggende terreng i feltene A, B, C, F1 og G.
- 3.4.2 Det skal legges fram plan som viser tomtedeling/ seksjonering og atkomstforhold mellom den enkelte boenhet og offentlig veg. Planen skal redegjøre for behov for skjerming av aktiviteter i friområder, småbarnslekeplasser og plass for renovasjon ved atkomster.
- 3.4.3 Maksimal mønehøyde er angitt på planen. Takvinkelen kan være inntil 22 °
- 3.4.4 Det må være 1,3 biloppstillingsplass pr. boenhet. Felles parkeringsplass kan tillates.
- 3.4.5 Minimum 50 % av boenhetene i det enkelte feltområde skal ha universelt tilrettelagt atkomst mellom kjøreveg/ parkeringsplass og bolig. (unntak fra pkt. 1.2)
- 3.4.6 Uteareal:
For ikke-terrasserte blokker skal uteoppholdsareal pr. enhet være min. 25 m² hvorav 10 m² kan være privat areal knyttet til den enkelte enhet.
For terrasserte blokker skal uteoppholdsareal pr. enhet være min. 25 m² hvorav 20 m² kan være privat areal knyttet til den enkelte enhet.
- 3.4.7 I fjellet under C og D1/D2 kan det bores hull for spillvannsledning og andre teknisk anlegg.

3.5 Sentrumsbebyggelse ved øvre senter (B/F-1, -2, -3, -4, -5, -6 og -7, samt område F)

- 3.5.1 Felt B/F 1, 2 og 3 kan ikke bygges ut før kvalifisert konsulent har utredet om fjell mht jernbanetunnel og styrke mot bebyggelse er egnet for tiltaket. Jernbaneløp skal varsles og godkjenne arbeidet før anleggs- /sprengning foretas.
- 3.5.2 Areal på samme plan som- og mot offentlig veg skal forbeholdes forretningsvirksomhet. Inntil 35 % av totalarealet på samme plan som offentlig veg kan anvendes til formål tilknyttet annen virksomhet i bygningen. Andre etasje kan nyttes til forretning/ kontorvirksomhet. Mindre produksjons- /håndverksbedrifter kan tillates i områdene for forretning og kontor.
- 3.5.3. Bygninger skal planlegges for boligbebyggelse over første etasje. Bolig-bebyggelse skal utføres i samsvar med bestemmelser i pkt. 3.4. "Blokkbebyggelse" .
- 3.5.4 Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal omfatte hele byggeområde. Dersom alle berørte grunneiere ikke er enige om tiltaket eller kommunen mener omsøkt tiltak ikke er i tråd med planens intensjon, skal det utarbeides bebyggelsesplan etter § 28-2 i plan- og bygningsloven.
- 3.5.5 Største tillatte byggehøyde er angitt på plankartet. Antall etasjer er vist i parentes. 5. etasje/ den øverste etasjen skal være inntrukket. Enkeltelementer som piper, tårn, og mindre deler av bygninger kan tillates utover denne byggehøyden.
- 3.5.6 Boligetasjer i områdene B/F 1, 2 og 3 kan knyttes til fjell og bakenforliggende friområde med private terrasser og felles gangforbindelser.

- 3.5.7 Største tillatte tomteutnyttelse (% TU) er vist på plankartet. % TU skal reknes som et gjennomsnitt av det enkelte byggeområde. Bruksareal under terreng regnes ikke med i % TU.
- 3.5.8 Det skal etableres min. 1,3 bilplass pr. bolig og 1,5 bilplass pr. 100 m² annet formål. Parkering skal fortrinnsvis være under terreng og bebyggelse.
- 3.5.9 Arealene på ubebygde del av tomta skal gis en estetisk tiltalende utforming. Lagring som er til sjenanse for tilliggende bebyggelse eller fellesområder skal skjermes. Det kan plantes høystammede trær mellom 0,5 m og 2 m fra offentlige vegarealer.
- 3.5.10 Område B/F-6 kan først bygges ut når de øvrige B/F-områdene er bygd ut.

3.6 Allmennyttige formål

- 3.6.1 Areal avsatt til trafostasjoner er vist på plankartet.
- 2.6.2 Avsatt tomt til barnehage kan ha inntil 2 etasjer. Maksimal møne- og byggehøyde er 8 meter. Parkering tilknyttet barnehagen skal dekkes på regulert parkeringsområde.

§ 4 RIKS- OG FYLKESVEGER, SAMT JERNBANEAREAL

4.1 Riks- og fylkesveger

- 4.1.1 Vegene/ gater skal opparbeides med tilliggende gang- og sykkelveger/ fortau etter detaljplaner som viser høyder, bredde mm. Det skal utarbeides egne planer for kryssene rv. 44 – fv. 134 og fv. 134 – Skandsabakken . Planene skal være godkjent av Statens vegvesen og utvalg for tekniske saker og næring før opparbeidelse igangsettes.
- 4.1.2 Frisiktsoner i vegkryss er påført planen. Det skal være fri sikt i høyde 0,5 m over planum veg.
- 4.1.3 For bebyggelse på 95/371 og 95/416 skal eksisterende avkjørsel direkte fra fv.134 opprettholdes frem til område B/F-1 er bygd ut i samsvar med reguleringsplanen.

4.2 Jernbaneareal

- 4.2.1 Planlegging av stasjonens publikumsarealer, inklusiv atkomst og parkering, må skje gjennom et samarbeid mellom kommunen, NSB og Jernbaneverket.
- 4.2.2 Det skal utarbeides egne planer for jernbanens trafikkområde (utarbeides av Jernbaneverket). Planene skal være godkjent av Jernbaneverket og utvalg for tekniske saker og næring før opparbeidelse igangsettes.

§ 4 KOMMUNALE VEGER

- 5.1 For opphøyde kryssingsområder for gående i kjøreveg skal det utarbeides egne planer som godkjennes av rådmannen.
- 5.2 Kryssing mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg skal utformes uten høydeforskjeller.
- 5.3 I boligområder skal det være liggende kantstein innenfor regulert vegareal.
- 5.4 Etter søknad kan det oppføres murer i naturstein med høyde inntil 0,6 meter mot offentlig veg.

- 5.5 Frisiktsoner i vegkryss er påført planen. Det skal være fri sikt i høyde 0,5 m over planum veg.

§ 6 PRIVATE VEGER

- 6.1 Private veger skal opparbeides etter kommunal standard. Privat veg skal være ferdig opparbeidet før arbeider i utbyggingsområdet kan oppstartes.
- 6.2 Frisiktsoner i vegkryss er påført planen. Det skal være fri sikt i høyde 0,5 m over planum veg.
- 6.3 Kryssing mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg skal utformes uten høydeforskjeller.

§ 7 FRIOMRÅDER

7.1 Friområder

- 7.1.1 I friområder kan det kan legges vann-, avløps-, fjernvarme og gassledninger samt kabler og opparbeides stier og nettstasjoner.
- 7.1.2 Småbarnslekeplasser skal i hovedsak plasseres i sin helhet innenfor feltområdet, men kan etableres i friområde dersom terrengforholdene muliggjør en bedre plassering. Det må da redegjøres for terrengtilpassing og nødvendig sikring av skråninger og stup.
- 7.1.3 Det tillates at fyllings- og skjæringsskråninger fra kommunale veger legges ut i friområdene, men fyllings- og skjæringsskråninger fra tomter tillates ikke lagt inn i friområdene. Etter søknad kan det oppføres forstøtningsmurer i naturstein med høyde på inntil 1 meter.

§ 8 FELLESOMRÅDER

8.1 Felles lekeareal for barn

- 8.1.1 Retningslinjer i kommunedelplan for "leike- og grøntområder" skal nyttes til vurdering av behov for- og plassering av lekeplass/ småbarnslekeplasser samt utforming og møblering.
- 8.1.2 Lekeområde med nødvendig gangatkomst må opparbeides parallelt med utbygging av det enkelte delområde (boligområde).
- 8.1.3 Området skal opparbeides med vegetasjon o.a. til arealer for opphold, rekrasjon, lek og gang- og sykkelforbindelser. Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter som friområde.

8.2 Felles friområde på Kråfjellet

- 8.2.1 Det skal utarbeides plan for felles friområde som kan nyttes av, barnehage, skole, idrettslag og andre friluft- og fritidsinteresser. Planen skal godkjennes av kommunen. Planen skal redegjøre for, og sette krav til fjellsikring av den enkelte aktivitet.
- 8.2.2 Innenfor området skal det kunne foregå aktiviteter som ballspill, lek, feiring av midtsommer/ nyttår (plass for bål plass), konserter og undervisning (amfi), grilling (grillplass) m.m.
- 8.2.3 Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter som friområde, for eksempel parkering og bygninger tilknyttet de enkelte aktiviteter.

8.3 Felles friområde ballplass

- 8.3.1 Felles område ved ballbane skal opparbeides etter en samlet plan som skal godkjennes av kommunen. Planen kan opparbeides med tribuner langs veg og gangveg, samt scene ved parkeringsområdet.
- 8.3.2 Støyskjerming mellom ballplass og eiendommen 90/83 / tomt 52 skal opparbeides senest ved ferdigstilling av ballplassen.

§ 9 SPESIALOMRÅDER

9.1 Frisiktsone ved veg

- 9.1.1 Frisiktsoner utenfor offentlige trafikkareal, er vist som spesialområde. I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over planum på tilgrensende veger.

9.2 Verneobjekter – Spesialområde Bevaring

- 9.2.1 Søknader om (større) tiltak innenfor område spesialområde bevaring skal forelegges antikvarisk myndighet, p.t. Rogaland fylkeskommune, for uttalelse.
- 9.2.2 Retningslinjer i kulturminnevernplan skal nyttes til vurdering av tilstand på-, tiltak i og ved,- samt vurdering av muligheter for utnyttelse av det enkelte verneobjekt.
- 9.2.3 Områder avsatt til "Bolig/forretning" kan, ved søknad, tillates nyttet til kun forretningsvirksomhet. Foruten som bolig skal grunneier ha mulighet til å utvikle det potensial eiendommen har til bl.a. næringsvirksomhet tilpasset bygningsformatet, eller andre formål så som utstillinger/ kafé/ servering eller samlingsplass for barn/ unge foreninger og lag. Det må redegjøres for nødvendig parkeringsbehov.
- 9.2.4 Nye bygg/tilbygg skal være en rekonstruksjon av eldre bebyggelse på stedet, eller få en byggeform med utvendige materialer autentisk for, og i stil med verneobjektet. Nye bygg skal som hovedregel plasseres på grunnmur utvendig rekonstruert som for selve bygget. Plassering av nye bygg kan tilpasses avsatt tomt til verneobjektet.
- 9.2.5 Ved restaurering av bygninger skal en etterstrebe historisk autensitet både når det gjelder volum og utseende. Dersom utskifting av bygningsdeler må gjøres, skal dette skje i tråd med det opprinnelige – dette gjelder dimensjoner og profiler på bygningsdeler, og så langt som mulig også fargesetting. Tiltak krev søknad eller tillatelse etter § 93 i plan- og bygningslova.

Hå kommune
10.09.05

Revisjoner:
19.02.07, 08.11.07, 20.12.07, 15.01.09