

PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEPLAN FOR SKOGA INDUSTRIOMRÅDE SIREVÅG PLAN-ID 1070D

Opprinnelig vedtatt i kommunestyret: 22. mars 2007, sak 14/07

Endring A 95/547 2013

Endring B 424/18 19.09.2018

Endring D - Forslag til høringsutgave 25.04.2024

1 Planens hensikt

- a) Formålet med planen er å tilrettelegge for arealkrevende forretninger, kontor og industri i tråd med intensjonene i arealdelen av kommuneplanen.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 UNIVERSELL UTFORMING

Planlegging og utbygging skal bruke prinsippet om universell utforming. Alle uteområder, offentlige veier og tilkomst mellom dem skal være tilgjengelige, oversiktlige, trafikksikre og enkle å navigere for alle.

2.2 KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med utbygging/gravearbeidet oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes til kulturavdelingen i Rogaland fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8, 2.ledd. De som utfører arbeid i marken, skal gjøres kjent med denne bestemmelsen.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Bygg og uteareal skal ha en terrengtilpassing og en arkitektonisk utforming slik at estetiske hensyn blir ivaretatt både i seg selv og i forhold til de nærliggende arealene.

I bygg med flere etasjer bør første etasje være større enn andre og tredje etasje, slik at bygget får en bedre overgang til omgivelsene.

Ventilasjonsanlegg og andre tekniske innretninger, både ved fasader og på tak, skal være innbydende med tanke på innsyn.

Bygg som ligger eksponert mot utmarksområde i felt D og E skal ha en dempet fargebruk, slik at de ikke blir for dominerende i forhold til omgivelsene.

Fasader som vender mer mot fv. 44 kan ha mer dominerende uttrykk, og lysere farger.

- b) Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde:

- 1) Detaljerte etasjeplaner, snitt og fasader.
- 2) Perspektiv og evt. modell som illustrerer form, volum, høyde, og materailbruk på bygget i forhold til omgivelsene.
- 3) Situasjonsplan i målestokk 1:500 der det blir vist avkjørsel, parkering, tilkomst, **snuplass**, av- og pålessing, lagerareal, støyvoller, planting, eksisterende og fremtidig terreng med påførte høyder, eventuelle murer, trapper og gjerde.
- 4) VA-rammeplan, inkludert håndtering av overvann i anleggs- og driftsfasen slik at en da kan foreta tiltak slik at overvann fra eiendommen ikke forverrer rensefunksjonen i renseparken.

- c) Krav til bilparkering for hver virksomhet:

- 1) Tilstrekkelig antall parkeringsplasser skal settes av på egen grunn i tråd med enhver tids gjeldende kommuneplan.
- 2) Minst 2 p-plasser eller 5% av parkeringsplassene skal være for mennesker med nedsatt funksjonsevne.
- 3) Parkeringsplasser skal ha fast dekke, og overflatevann skal behandles i samsvar med VA-plan for området.

- d) Krav til sykkelparkering for virksomhetene skal være i tråd med enhver tids gjeldende kommuneplan.

- e) Alle bygg over BRA 300 m² som krever oppvarming/nedkjøling, skal være tilrettelagt for bruk av alternative energikilder. I byggeprosjekt over BRA 500 m² skal det lages et energi- og effektbudsjett, og det skal redegjøres for bruk av alternative energikilder.

- f) I byggeområdet kan det førest opp transformator kiosker etter nærmere godkjenning av kommunen. Eventuelle tiltak som krever egen trafo, skal holde grunn til trafo og tilkomst til denne.

- g) I byggeområdet kan det legges offentlige ledningsanlegg samt private rør- og kabelanlegg.
 - h) Skråningsutslag fra kommunale kjøre- og gangveger skal leggest inn på forretnings-/ og industriareal. Fyllinger/skjæringer skal ikke fjernes/overfyllest eller endres uten tillatelse fra kommunen.
 - i) Kommunedirektøren kan tilpasse interne veger, avkjørsler og inndeling av tomter etter aktuelt behov.
 - j) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for støyforhold og fysiske støyreducerende tiltak, jf. T 1442 «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging».
- Det skal iverksettes rense- og skjermingstiltak slik at tilliggende områder ikke unødig blir påvirket av støy, risting i grunn, støv, lukt, lys etc.

3.1.2 Forretning/kontor/industri (F/K/I)

- a) Området skal benyttes til salg av plasskrevende varer som biler, landbruksmaskiner, byggevarer, pukk og lignende.
Kontorlokaler skal være avgrenset til den enkelte virksomheten sitt eget behov.
Forretnings- eller industrivirksomheter knyttet opp mot aktivitetene i Sirevåg hamn skal prioriteres i området, men annen forretningsvirksomhet kan etablere seg i området som ligger eksponert mot fv. 44.
- b) Detaljhandel med daglivarer, klær, bøker, gaveartikler, samt servicevirksomhet som kontor for lege, tannlege, fysioterapeut og lignende er ikke tillatt.
- c) Maks. prosent bebygd areal er BYA = 65 %.
- d) For F/K/I A1 og A2 gjelder følgende: Maksimal møne- og gesimshøyde = kote 35.
- e) For F/K/I B1 gjelder følgende: Maksimal møne- og gesimshøyde = kote 32.
- f) For F/K/I B2 gjelder følgende: Maksimal møne- og gesimshøyde = kote 30.
- g) For F/K/I C gjelder følgende: Maksimal møne- og gesimshøyde = kote 35.
- h) Kraner, piper, tårn og mindre deler av bygninger kan tillates ut over maksimal møne- og gesimshøyde
- i) Tiltak i områdene A1, A2 og B1 så som parkering, interne veger, faste konstruksjoner mm. som er nødvendig for å kunne ivareta virksomhetene, tillates ikke mellom byggegrensen og fylkesveg 44.

3.2 NÆRINGSBEBYGGELSE (NÆ)

- a) Området skal benyttes til anleggsindustri, industrivirksomheter, engrosfirma, lager, utelager og lignende. Kontorlokale kan byggest, men skal være avgrenset til å dekke bare den enkelte virksomheten sitt behov.
Industrivirksomheter knyttet opp mot aktivitetene i Sirevåg havn skal prioriteres i området.

- b) Ved opparbeiding av felt D og E inn mot «friområde» skal det søkes om å bruke naturlige fjellskrenter som avgrensning for det regulerte industriområdet.
- c) Farlige skrenter skal sikres inn mot industriområdene D og E.
- d) Maks prosent bygd areal er BYA = 65 % for NÆ D og NÆ E.
- e) For NÆ D gjelder følgende: Maksimal møne- og gesimshøyde = kote 30
- f) For NÆ E gjelder følgende: Maksimal møne- og gesimshøyde = kote 35

3.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.3.1 Kjøreveg

- a) Offentlig kjøreveg skal være dimensjonert som vist i planen. Mindre justeringer på vegtraséen kan gjøres dersom dette er ønskelig ut fra detaljprosjekteringen.
- b) Det skal være frisktsoner som vist på plankartet med fri sikt i høyde 0,5 meter over vegplanet.
- c) Kryssing mellom kjøreveg og fortau/ gang- og sykkelveg skal utformes uten høydeforskjeller.
- d) Etter søknad kan det oppføres støttemur mot offentlig veg på inntil 0,6 meter.
- e) Areal eid av **vegvesenet v/Rogaland fylkeskommune** samt skråningsutslag langs byggeområdet F/K/I – B1 skal ligge lenger enn 3 meter fra fv. 44, skal påvises (måles opp) og inngå i vegkantarealet. Fyllinger og skjæringer skal ikke fjernes/overfylles eller endres uten tillatelse fra vegeier.

3.3.2 Privat veg (f_KV)

Det er vist private avkjørsler til boligområdet i nordvest og til de enkelte forretnings-/industriområdene. Avkjørsler til de regulerte byggeområdene skal kunne brukes av flere eiendommer, endelig fastsetting av avkjørslene skal vises i utomhusplanen for de enkelte byggeområdene/tomtene.

3.3.3 Fortau, gang-/sykkelveg

- a) Offentlig g/s-veg skal være dimensjonert som vist i planen. Mindre justeringer på traséen kan gjøres dersom dette er ønskelig ut fra detaljprosjekteringen.
- b) Etter søknad kan det oppføres støttemur mot g/s-veg på inntil 0,6 meter.
- c) G/S-veg trenger ikke etableres samtidig med offentlig kjøreveg.
- d) Ved godkjenning av tekniske planer for g/s-veg, skal det også legges ved egen planteplan som skal vise plassering av langstammet tre i grøntområde/friområdet langs offentlig vegareal. Tilplanting skal være ferdig senest ved ferdigstilling av g/s-vegen.

3.3.4 Annen veggrunn

- a) I området kan utspregning og fylling skje dersom dette er nødvendig for arealet sin funksjon, inngrep skal tilpasses omkringliggende terreng på en måte som er mest mulig skånsom. Området skal ellers tilplantes som del av parkbeltet eller ligge urørt som del av tilgrensende grøntareal.
- b) Arealet fra det regulerte offentlige kryssområdet mot utmarksområdet i sørøst, skal kunne benyttes til fremtidig rundkjøring og veg ved eventuell utviding av industriområdet.
Videre skald et kunne opparbeides vegkopling mellom oppstillingsplassen for tyngre kjøretøy og sørvestover mot kommunal kjøreveg.

3.4 GRØNNSTRUKTUR

3.4.1 Blå-/grønnstruktur

- a) Blå/grønnstruktur mellom offentlig veg og industriområde skal tilplantes etter egen planteplan med langstammet tre i kombinasjon med lavere vegetasjon/busker.
- b) Bekk gjennom industriområde skal gå i åpent løp.

3.5 FRIOMRÅDE

- a) Det skal søkes å bruke naturlige fjellskrenter som avgrensning for det regulerte industriområdet.
- b) Områdene skal ligge urørt, mindre terrengtilpassinger kan likevel gjøres dersom dette er formålstjenlig i forhold til omkringliggende areal.
Terrengtilpassing skal vises i utomhusplanen for de enkelte byggeprosjektene.
- c) Gjerde kan oppføres innenfor området, plassering av gjerdet skal vises i utomhusplanen.
- d) For områdene FRI5, FRI6 og FRI9 skal arealene benyttes som skråningsareal for støyvoll.
- e) For FRI8 gjelder følgende:
 - 1) Selv om støyforhold ikke krevet slike tiltak, skal det etableres minimum 2 meter høy voll/skjerm fra planert terreng ved industriområdet mot areal i sør.
 - 2) Opparbeiding skal vises i utomhusplan for tilgrensende byggeområder og ses i sammenheng med punkt d) ovenfor. Vollen skal tilplantes med busker.

3.6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

3.6.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)

Området regulert til LNFR er areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

3.6.2 LNFR1-4

Arealet skal brukes til fylling og/eller oppmuring i sammenheng med anleggelse av ny veg til boligområdene på eiendommene gnr./bnr. 95/185 og 95/301.

3.6.3 Jord- og skogbruksområde

Arealene skal være del av tilgrensende jord- og skogbruksareal.

4 Bestemmelser til hensynssoner

4.1 FRISIKTSONE (H140)

I friksiktsonene skal det ikke plasseres tiltak eller vegetasjon med høyde over 0,5 meter over tilgrensende veg sitt plan.

4.2 FLOM (H320)

- a) All bygningsmasse, veg og infrastruktur innenfor faresone for flom (innenfor sikkerhetsklasse F2) må dimensjoneres for 200-årsflom **med klimapåslag**.
- b) Dersom det etableres bebyggelse innenfor faresonen må det utføres risikoreduserende tiltak før det kan gis byggetillatelse til tiltak. Sikkerhetsmargin på minimum 0,3 meter i tillegg til beregnet flomvannstand legges til grunn.

4.3 RAS- OG SKRED (H310)

Innenfor hensynssone kreves det geotekniske undersøkelser før arealer kan utnyttes eller det gjennomføres tiltak. Eventuelt skal geotekniske beregninger for dimensjonering av fundamenter med større belastninger gjennomføres til byggesøknad.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområde

5.1 BESTEMMELSESONMRÅDE #1

Innenfor arealet kan det tilrettelegges for åpen bekk og langsgående gang- og sykkelveg fram til Sørskogvegen.