

Reguleringsføresegner
Skoga industriområde, Sirevåg
Plan nr. 1070

§ 1 Generelt

- 1.1 Det regulerte området er vist innafor plangrensa på kart, M = 1:1000. Areala skal nyttast til byggeområde for forretning/kontor/industri og industri.
- 1.2 Vegleiaren T 1381, nov. 2001 frå Miljøverndepartementet, er grunnlag for Skildringa av planinnhaldet.
- 1.3 Formingsprinsippet "universell utforming" skal leggjast til grunn for planlegging og utbygging. Dvs. at utforming av uteareal, bygg og tilkomst mellom områda vert utforma slik at dei kan brukast av alle.
- 1.4 Ved opparbeidinga av felt D og E inn mot "parkbelte i industristrok" og "friområde" skal ein søkja å bruka naturlege fjellskrentar som avgrensing for det regulerte industriområdet.
- 1.5 Farlege skrentar skal sikrast inn mot industriområda D og E.
- 1.6 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. kulturminnelova § 8, 2. ledd.
- 1.7 Rekkefølgekrav:
Før bygging innanfor planområdet kan skje, skal veg A, B, I samt kanalisert kryss mellom veg A og rv.44 opparbeidast. Eksisterande kryss rv.44/Svarhelleren og rv.44/Sørskogvegen skal stengjast straks ny vegtilknytning er på plass.

§ 2 Byggeområde

2.1 Felles for byggeområda

- 2.1.1 Bygg og uteareal skal ha ei terrengtilpassing og ei arkitektonisk utforming slik at estetiske omsyn vert ivaretekne både i seg sjølv og i forhold til dei omliggande areala.
I bygg med fleire etasjar bør første etasje vera større enn andre og tredje etasje, slik at bygget får ein betre overgang til omgjevnadane.
Ventilasjonsanlegg og andre tekniske innretningar, både ved fasadar og på tak, skal vera innbygde med tanke på innsyn.

Bygg som ligg eksponert mot utmarksområde i felt D og E skal ha ein dempa fargebruk, slik at dei ikkje vert for dominerande i høve omgjevnadane. Fasadar som vender meir mot rv 44 kan ha meir dominerande uttrykk, og lysare fargar.

- 2.1.2 Frådeling av tomter kan berre skje etter delingsplan godkjent av kommunen. Delingsplanen skal visa plassering av bygg, grøntareal, avkøyning og parkering. Den skal og visa fellesvegar innanfor planområdet og korleis resten av planområdet kan disponerast. Dersom kommunen er i tvil om at området får ei god utnytting, kan kommunen stilla krav om utbyggingsplan etter § 28-2 i plan- og bygningslova.
- 2.1.3 Søknad om løyve til tiltak skal innehalda:
Detaljerte etasjeplanar, snitt og fasadar.
Perspektiv og evt. modell som illustrerer form, volum, høgd, og materialbruk på bygget i forhold til omgjevnadane.
Situasjonsplan i målestokk 1:500 der ein viser avkøyning, parkering, tilkomst, av- og pålessing, lagerareal, støyvollar, tilplanting, eksisterande og framtidig terreng med påførte høgder, eventuelle murar, trapper og gjerde.
VA-plan, inkludert handtering av overvatn i anleggs- og driftsfasen.
Overvatn frå industriområdet skal førast via reinsebasseng sør for jernbanelinja. Byggearbeid kan ikkje startast før arbeid med reinsebasseng er påbegynt.
- 2.1.4 I tilknytning til kvar verksemd skal det på eigen grunn setjast av eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar.
For alle verksemder gjeld at minst 5% av parkeringsplassane skal leggjast til rette for røsehemma, tal på slike parkeringsplassar skal likevel ikkje vera mindre enn 2.
Parkeringsplassar skal ha fast dekke, og overflatevatn skal handsamast i samsvar med VA-plan for området.
- 2.1.5 Alle bygg over BRA 300 m² som krev oppvarming/nedkjøling, skal vera tilrettelagt for bruk av alternative energikjelder. I byggeprosjekt over BRA 500 m² skal det lagast eit energi- og effektbudsjett og gjerast greie for bruk av alternative energikjelder.
- 2.1.6 I byggeområda kan det førast opp transformator kioskar etter nærare godkjenning av kommunen. Eventuelle tiltak som krev eigen trafo, skal halda grunn til trafo og tilkomst til denne.
- 2.1.7 I byggeområda kan det førast fram offentlege leidningsanlegg samt private røyr- og kabelanlegg.
- 2.1.8 Skråningsutslag frå kjøre- og gangvegar skal leggjast inn på tilliggjande forretnings-/ og industriareal.
Fyllingar og skjeringar i forretnings-/ og industriareal skal ikkje fjernast utan løyve frå vegeigar.
- 2.1.9 Rådmannen kan tilpasse interne veger og inndeling av tomter etter aktuelt behov.

2.1.10 Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for støyforhold og fysiske støyreducerende tiltak, jf. T 1442 "Regningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen". Det skal iverksetjast rense- og skjermingstiltak slik at tilliggande område ikkje unødig blir uroa av støy, ristingar i grunn, støv, lukt, lys etc.

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

- 2.2.1 Området skal nyttast til sal av plasskrevjande varer som bilar, landbruksmaskinar, byggevarer, pukk og liknande. Kontorlokale skal vera avgrensa til den enkelte verksemda sitt eige behov. Forretnings- eller industriverksemd knyta opp mot aktivitetane i Sirevåg hamn skal prioriterast i området, men anna forretningsverksemd kan etablera seg i områda som ligg eksponert mot rv 44.
- 2.2.2 Detaljhandel med daglegvarer, klede, bøker, gåveartiklar samt serviceverksemd som kontor for lege, tannlege, fysioterapeut og liknande er ikkje tillate.
- 2.2.3 Maks. prosent bygd areal er BYA = 65%
- 2.2.4 For F/K/I A1 og A2 gjeld følgjande:
Maksimal møne- og gesimshøgde = kote 35
- 2.2.6 For F/K/I B1 gjeld følgjande:
Maksimal møne- og gesimshøgde = kote 32
- 2.2.7 For F/K/I B2 gjeld følgjande:
Maksimal møne- og gesimshøgde = kote 30
- 2.2.8 For F/K/I C gjeld følgjande:
Maksimal møne- og gesimshøgde = kote 35
- 2.2.9 Kranar, piper, tårn og mindre delar av bygningar kan tillatast bygd ut over maksimal møne- og gesimshøgde.

2.3 Industriområde (Ind.)

- 2.3.1 Området skal nyttast til lett industri, verkstader, engrosfirma, lager, utelager og liknande. Kontorlokale kan byggast, men skal vera avgrensa til å dekkja berre den enkelte verksemda sitt behov. Industriverksemd knyta opp mot aktivitetane i Sirevåg hamn skal prioriterast i området.
- 2.3.2 Maks. prosent bygd areal er BYA = 65%
- 2.3.3 For Ind. D gjeld følgjande:
Maksimal møne- og gesimshøgde = kote 30

- 2.3.4 For Ind. E gjeld følgjande:
Maksimal møne- og gesimshøgde = kote 35

§ 3 Offentlege trafikkområde

3.1 Kjøreveg

- 3.1.1 Offentleg kjøreveg skal vera dimensjonert som vist i planen. Mindre justeringar på vegtraséen kan gjerast dersom dette er ynskjeleg ut frå detaljprosjekteringa.
- 3.1.2 Det skal vera frisisiktsoner som vist på plankartet med fri sikt i høgd 0,5 meter over vegplanet.
- 3.1.3 Kryssing mellom kjøreveg og fortau/ gang- og sykkelveg skal utformast utan høgdeskilnader.
- 3.1.4 Etter søknad kan det oppførast støttemur mot offentlig veg på inntil 0,6 meter.
- 3.1.5 Parkeringsområde skal brukast til oppstillingsplass for tyngre kjøretøy.

3.2 Fortau, gang-/sykkelveg

- 3.2.1 Offentleg g/s-veg skal vera dimensjonert som vist i planen. Mindre justeringar på traséen kan gjerast dersom dette er ynskjeleg ut frå detaljprosjekteringa.
- 3.2.2 Etter søknad kan det oppførast støttemur mot g/s-veg på inntil 0,6 meter.
- 3.2.3 G/s-veg treng ikkje byggast samstundes med offentlig kjøreveg.
- 3.2.4 Ved godkjenning av tekniske planar for g/s-veg, skal det også leggjast ved eigen planteplan som skal visa plassering av langstamma tre i grøntområde/friområde langs offentlig vegareal. Tilplanting skal vera ferdig seinast ved ferdigstilling av g/s-vegen.

3.3 Annan veggrunn

- 3.3.1 I området kan utsprenging og fylling skje dersom dette er naudsynt for arealet sin funksjon, inngrep skal tilpassast omkringliggjande terreng på ein mest mogleg skånsam måte. Området skal elles tilplantast som del av parkbelte eller liggja urørt som del av tilgrensande grøntareal.
- 3.3.2 Arealet frå det regulerte offentlege kryssområdet mot utmarksområdet i søraust, skal kunna nyttast til framtidig rundkjøring og veg ved eventuell utviding av industriområdet. Vidare skal det kunna opparbeidast vegkopling mellom oppstillingsplassen for tyngre kjøretøy og sørvestover mot kommunal kjøreveg.

I området skal det opparbeidast ny traktortilkomst mot aust for gnr/bnr 95/61 som erstatning for tapt tilkomst gjennom felt D. Ny traktortilkomst skal opparbeidast når eksisterande traktortilkomst blir sperra.

§ 4 Friområde

4.1 Friområde langs veg

- 4.1.1 Friområdet mellom offentlig veg og industriområde skal tilplantast etter eigen planteplan med langstamma tre i kombinasjon med lågare vegetasjon/buskar.

4.2 Friområde elles

- 4.2.1 Friområde mellom felt D og E skal liggja urørt, men vegetasjonen kan skjøttast.
- 4.2.2 Friområde nord for felt A, C og offentlege trafikkområde, skal liggja urørt. Vegetasjon kan skjøttast.

4.3 Friområde i vassdrag

- 4.3.1 Bekk gjennom industriområdet skal gå i ope løp.

§ 5 Spesialområde

5.1 Privat veg

- 5.1.1 Det er vist private avkjørsler til bustadtomter i nordvest og til dei enkelte forretnings-/industriområda. Avkjørsler til dei regulerte byggeområda skal kunna brukast av fleire eigedomar, endeleg fastsetjing av avkjørslene skal visast i utomhusplan for dei enkelte byggeområda/tomtene.

5.2 Parkbelte i industristrok

- 5.2.1 Områda skal liggja urørt, mindre terrengtilpassingar kan likevel gjerast dersom dette er føremålstenleg i forhold til omkringliggjande areal. Terrengtilpassingar skal visast i utomhusplan for dei enkelte byggeprosjekta.
- 5.2.2 Gjerde kan oppførast innanfor området, plassering av gjerde skal visast i utomhusplan.

5.4 Frisiktsone ved veg

- 5.4.1 Frisiktsoner utanfor offentlege trafikkareal er vist som spesialområde. I frisiktsone skal det vera fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over vegplanet på tilgrensande vegar.

§ 6 Landbruksområde

6.1 Jord- og skogbruksområde

6.1.1 Areala skal vera del av tilgrensande jord- og skogbruksareal.

§ 7 Blanda føremål

7.1 Støyvoll i industriområde

7.1.1 Sjølv om støyforhold ikkje krev slikt tiltak, skal det etablerast minimum 2 meter høg voll/skjerm frå planert terreng ved industriområdet mot areal i sør.

7.1.2 Opparbeiding skal visast i utomhusplan for tilgrensande byggeområde og sjåast i samanheng med § 7.2.1. Vollen skal tilplantast med buskar.

7.2 Støyvoll i landbruksområde

7.2.1 Arealet skal nyttast som skråningsareal for støyvoll.

7.3 Terrenginngrep i friområde

7.3.1 Arealet skal brukast til fylling og/eller oppmuring i samband med framføring av ny veg til bustader på eigedomane gnr/bnr 95/185 og 95/301.



Hå kommune

13.11.2006

Revidert 22.03.2007