

Reguleringsplan for Sirevåg havn, plan nr. 1005N

Reguleringsbestemmelser

Godkjent 29. april 1999, med revisjoner 23.07.07, 08.11.07, 27.11.07, 20.12.07 samt 29.05.08 med grunnlag i KST/UTN 09.06.05 – ksj/glj

Utformet av Asplan Viak Stavanger AS i samarbeid med Hå kommune

§ 1 FORMÅL

- 1.1 Planen skal legge til rette for å utvikle Sirevåg til ei viktig og god fiskerihavn med nye moloer, kaianlegg og tilhørende landareal som grunnlag for fiskerirettet virksomhet.
- 1.2 Planen legger grunnlag for levering, videreforedling og utskipping av råstoff, med tilhørende virksomheter, tjenesteytende virksomheter til fiskerivirksomheten og verktøy-/lagerbygg for fiskere.
- 1.3 Havnekontor, beredskapslager for oljeforurensning/ annet beredskapsutstyr/ tiltak samt nødvendig anordninger for håndtering av dette på sjø og land kan plasseres på alle kaier og i alle byggeområder.
Det enkelte tiltak skal byggemeldes.
- 1.4 "Beskrivelse for Sirevåg havn" skal legges til grunn for utbygging og bruk av havneområdene.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER BYGGEOMRÅDER

2.1 Plankrav

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens (PLBL) bestemmelser skal det for følgende områder foreligge bebyggelsesplan: I1, I2, I5, I6, I10, I13, I14b, I14c og I15a.

Kommunen kan tillate at bebyggelsesplanen omfatter flere, hele eller deler av disse områdene.

Inntegnede vegger i I1, I2, I5, I13, I14b, I14c og I15a er retningsgivende.

Endelig plassering av vegene fastlegges ved bebyggelsesplanene.

2.2 Plassering av offentlige- og felleselementer

Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmur, støyvoller, nettstasjoner, ledninger o.a. tekniske anlegg, samt lykter, overretter, båtfester, pullerter, annen merking og anordning bestemt av havnemyndighetene kan plasseres i alle byggeområdene.

Støyskjermer, andre fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes.

2.3 Kvalitet

All ny arkitektur skal gjennom nyskaping og tilpassing være en berikelse for det lokale bygningsmiljø, og gis et kvalitativt estetisk uttrykk.

Større bygge- og anleggsarbeider skal vurderes som del av et samlet landskap.

Mindre bygg langs søndre Vågen skal gjenspeile eksisterende bebyggelse slik at den særpregede utformingen av naust/sjøhus blir ivaretatt.

Moderne elementer skal gjenspeile sin samtid og harmonere med omgivelsene, eller kontrastere på en meningsfull og berikende måte.

2.4 Byggehøyder og utnytting

Største tillatte byggehøyde er kote + 20 meter.

Enkeltelementer som kraner, piper, tårn og deler av bygninger kan tillates utover denne høyden. Største tillatte tomteutnytting (TU) er 150 %, beregnet samlet for hele reguleringsområdet. (eks. I1, I2, I3, I4, I5, I6 osv.).

2.5 Krav til bebyggelsesplan

Bebyggelsesplanen skal utarbeides på kart i målestokk min. 1:500.

Det skal vises områder av uberørt natur, opparbeiding av den resterende del av tomte med atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utelager, plass for avfallsbeholder/ behandler, terrengbehandling, beleg, mur, inngjerding og andre gjerder over 0,7 meter, grøntareal, forstøtningsmur m.v.

Søknaden skal i sammenhengende plan og fasadetegning vise bebyggelse som ligger nærmere enn 8 meter.

Det skal ved søknad vises virkning av bebyggelsen, med mulig fremtidig utvidelse av bygg, mot sjøen ved oppriss, perspektiv, fotomontasje eller lign. dokumentasjon.

Bebyggelsesplanen må ivareta tilstrekkelig med arealer til lager, trafikk og manøvrering i tråd med hensiktsmessig havnevirksomhet.

2.6 Krav til søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens bestemmelser

Søknad om tillatelse skal skje på kart i målestokk min. 1:500.

Det skal vises områder av uberørt natur, opparbeiding av den resterende del av tomte med atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utelager, avfallsbeholder/ behandler, terrengbehandling, beleg, mur, inngjerding og andre gjerder over 0,7 meter, beplantning, forstøtningsmur m.v.

Søknaden skal i sammenhengende plan og fasadetegning vise bebyggelse som ligger nærmere enn 8 meter.

Det skal ved søknad vises virkning av bebyggelsen, med mulig fremtidig utvidelse av bygg, mot sjøen ved oppriss, perspektiv, fotomontasje eller lign. dokumentasjon.

2.7 Bebyggelsen

Søknad om tillatelse etter PLBL skal redegjøre for material- og fargebruk.

Tekniske anlegg skal bygges inn i bygningene så langt det er mulig, eller skjermes med mur, vegger eller annen hensiktsmessig innhegning. Støy- og lyskilder vendes bort fra boligområder.

Takoppbygg inkl. tekniske installasjoner tillates bare bygget på maksimalt 1/3 av takflaten, og skal vises på søknad om tillatelse.

2.8 Ubebygde deler av tomta

Ubebygde deler av tomta kan nyttes til parkering, utelager, rekreasjon eller beplantes. Jfr. pkt. 2.1 Utendørs produksjon er forbudt.

Arealene skal gis en estetisk tiltalende utforming ved at det etableres grønne arealer. Gjerder, forstøtningsmurer, skilt, lamper og lysmaster o.l. skal samordnes og tilpasses tilsvarende elementer på nabotomter.

De ubebygde delene av tomtene skal i hovedsak være ferdig opparbeidet samtidig med at bygningen tas i bruk. Tomtene kan allikevel utbygges i flere trinn.

Utbygger skal i planlegging og opparbeidelse legge vekt på å bevare landskapets særegenhet.

2.9 Støy

Områdene og virksomhet i områdene skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige retningslinjer for industristøy. Områder kan ikke tas i bruk til ny virksomhet som krever støyskjerming før de er skjermet.

Det skal redegjøres for både utendørs og innendørs støyforhold og fysiske støyreducerende tiltak ved søknad om tillatelse etter PLBL.

Virksomheter som urimelig forstyrrer boligområder med f.eks. støy, rystelser, støv og lukt kan pålegges rense- og skjermingstiltak.

2.10 Uttak av masser

Det kan tillates midlertidig etablering av anlegg for uttak og knusing av masser til molo og kaianlegg innenfor reguleringsplanområdet.

Masseuttak og behandling av masser kan forbys mellom kl. 16.00 og 06.00 og på høytidsdager. Det skal også settes krav til støv og støy.

Etter masseuttak skal uttaksområdene avplaneres til kote + 2.00 moh. Ved avslutning av masseuttak skal omliggende areal renskes for stein etter naturlige sprang i fjellet.

§ 3 BYGGEOMRÅDE GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

3.1 Området kan nyttes til innretninger og anlegg for bunkring av fartøy.

§ 4 BYGGEOMRÅDE INDUSTRI

4.1 Bruk og utforming

Områdene skal i nyttes til fiskeriindustrivirksomhet som fiskeriproduksjon, foredling, biproduksjon og annen industri som benytter levert råstoff til kai eller behandler avfalls- og biprodukter fra nevnte virksomheter.

Rogaland Pelsdyrforlag sin virksomhet kan opprettholdes.

4.2 Byggehøyde

Største tillatte byggehøyde er 12 meter. For øvrig gjelder pkt. 2.4.

4.3 **Parkering**

Ved utbygging må det vises nødvendig antall parkeringsplasser.

Dersom utbygger ikke kan dokumentere parkeringsbehovet, kan en som norm regne en plass pr. 50 m² kontor og en plass pr. 100 m² industri/lager/verksted.

Parkeringsplassene skal etableres samtidig med bebyggelsen.

4.4 **Rekkefølge for gjennomføring av tiltak**

Før området tas i bruk, må tilhørende infrastruktur være utbygget i henhold til denne plan:

- a) Tungtransport skal ikke ledes på ny veg langs indre Vågen før nødvendige trafikksikkerhetstiltak er gjennomført.
- b) Før områdene Ind. 1, 2, 5a, 5b og 6 i industriområde Oddane kan bygges ut, skal ny veg langs indre Vågen være opparbeidet i samsvar med planen.
- c) Før området Ind. 13 i industriområde Nygård kan bygges ut, skal fortau langs fv.177 innenfor planområdet være opparbeidet.
- d) Før det kan gis igangsettestillatelse for felt Ind. 10, Ind. 11 og K/I. 10 skal kryss fv. 177 x Nygårdsidå være opparbeidet i samsvar med planen.

4.5 **Særskilt tilleggsbestemmelse for område I5 og I6**

For områdene gjelder at regulert voll (i friområdet, se pkt. 7.2) må være ferdig opparbeidet og beplantet samtidig med at det tas i bruk.

Største tillatte byggehøyde er 9 meter.

Området kan nyttes til virksomhet som kan tilpasses aktiviteten ved fiskerihavnene og som ikke skaper problemer for fiskeribedrifter.

4.6 **Særskilt tilleggsbestemmelse for område I9**

Område skal nyttes til lagring av utstyr og redskap for fiskefartøy.

Bygninger i området skal ha et enhetlig uttrykk.

Bygningene skal ha saltak med møneretning tilnærmet vinkelrett på kaifronten og takvinkel 35 - 45 grader.

Bygningene kan være sammenhengende, eller med maksimal avstand langs sjøsiden på 1,2 meter.

Største tillatte byggehøyde er 9 meter.

4.7 **Særskilt tilleggsbestemmelse for område I7**

Område I7 skal nyttes til lagring av utstyr og redskap for fiskefartøy.

Bygninger i området skal ha et enhetlig uttrykk.

Største tillatte byggehøyde er 9 meter.

Vegg kan settes opp i nabogrense eller minimum 100 cm fra nabogrensen.

Vegg i grense skal være av betong og kunne nyttes som vegg i tiliggende bygning.

Inn på nabetomt tillates 40 cm takutstikk som er konstruert slik at det kan fjernes av nabo i forb. med oppsetting av inntil liggende bygg.

Bygg skal ha saltak med møneretning vinkelrett på kaifronten og takvinkel 45 grader.

Bygninger skal ha et enhetlig uttrykk og hver fasade mot sjø skal ha et særegent preg.

Inngjerding av eiendommen tillates ikke.

Kommunen kan sette krav til utforming av fundament mot kai.

Gulv i 1. etasje skal tåle sjøvann og ligge i samme plan som kai og ha fall mot kai.

Nederste 60 cm. av vegger skal utføres i mur/ betong og tåle sjøvann.
Fiskeritilknyttet virksomhet har førsterett til etablering innenfor Ind. 7c. Det forutsettes at etablering av annen sjøavhengig industri- eller næringsvirksomhet kun kan skje dersom en slik etablering/ annen bruk av området ikke blir til ulempe for den fiskeritilknyttede virksomheten som er etablert i området eller kommer til å etablere seg innenfor resterende areal i disse områdene, og for fiskerihavnen for øvrig.

4.8 Særskilt tilleggsbestemmelse for område I8

Område skal nyttes til lagring av utstyr og redskap for fiskefartøy.
Bygningene skal tilpasses eksisterende naust, med saltak med møneretning tilnærmet vinkelrett på kaifronten og takvinkel 35 - 45 grader.
Største tillatte byggehøyde er 9 meter.

4.9 Særskilt tilleggsbestemmelse for områdene I10 og I11

Område kan også nyttes til andre fiskeritilknyttede industriformål. Slik virksomhet vil ha førsterett til etablering på områdene. Det forutsettes at etablering av annen sjøavhengig industri- eller næringsvirksomhet kun kan skje dersom en slik etablering/annen bruk av området ikke blir til ulempe for den fiskeritilknyttede virksomheten som er etablert i området eller kommer til å etablere seg innenfor resterende areal i disse områdene, og for fiskerihavnene for øvrig.
Feltene må ha adkomst fra tilgrensende internveier. Direkteadkomst til fv. 177 og Nygårdsidå tillates ikke.

4.10 Særskilt tilleggsbestemmelse for områdene I12, I13, I14 og I15

Område kan nyttes til dokk og/eller verkstedfunksjoner for fartøy og utstyr fortrinnsvis til fiskerirettet virksomhet eller andre funksjoner jf.. Beskrivelse for Sirevåg havn.

4.11 Særskilt tilleggsbestemmelse for områdene I16

Område kan nyttes til isanlegg eller kaifunksjoner etter pkt. 6.1.

4.12 Særskilt tilleggsbestemmelse for områder som ligger inntil molo og sjeteer.

Det skal avsettes en minimum 6 m. flomsone mellom molo/ sjeteer og industriområde. Flomsonen skal anlegges lavere enn industriområde og ha avrenning til sjø.
Kommunal veg kan etableres i flomsonen.
Bygningsfasade mot molo/ sjete skal dimensjoneres/ sikres for overskylling av sjøvann.

§ 5 SENTRUMSBEBYGGELSE I INDRE VÅGEN

5.1 Generelle bestemmelser

- a) Søknad om tiltak i havnedistriktet sendes havnestyret / Kystverket til uttale, før tillatelse gis.
- b) Bygninger skal ha et enhetlig uttrykk og hver fasade mot sjø skal ha et særegent preg.
- c) Det skal redegjøres for material og fargebruk ved søknad om tillatelse.
- d) Kommunen kan sette krav til utforming av fundament mot kai.
- e) Gulv i 1. etasje skal tåle sjøvann og ha fall mot kai.

- f) Nederste 60 cm. av vegger skal utføres i mur/ betong og tåle sjøvann.
- g) Inngjerding av eiendommen tillates ikke.
- h) Største tillatte TU = 200 %

5.2 **Særskilte bestemmelser for Kontor/ Industri – K/I 6, 7 og 8**

- Området skal nyttes til fiskerirettet kontor/ industrivirksomhet.
- Største tillatte byggehøyde for K/I 6 og 7 er 12 meter.
- Største tillatte byggehøyde for K/I 8 er 10 meter.

5.3 **Særskilte bestemmelser for Forretning/ kontor- F/K 1 og 2**

- a) Området skal nyttes til fiskerirettet forretning/ kontorvirksomhet.
- b) Største tillatte byggehøyde er 8 meter.
- c) Vegg kan settes opp i nabogrense (felles vegg) eller minimum 100 cm fra nabogrensen. Vegg i grense skal være av betong og kunne nyttes som vegg i tilliggende bygning.
- d) Inn på nabotomt tillates 40 cm takutstikk som er konstruert slik at det kan fjernes av nabo i forbindelse med oppsetting av inntil liggende bygg.
- e) Bygg skal ha saltak med møneretning vinkelrett på kaifronten og takvinkel 45 grader.
- f) Bygninger skal ha et enhetlig uttrykk og hver fasade mot sjø skal ha et særegent preg.

5.4 **Særskilte bestemmelser for Forretning/ kontor- F/K 3 og 4**

- Området skal nyttes til fiskerirettet forretning/ kontorvirksomhet.
- Største tillatte byggehøyde er 10 meter.

5.5 **Særskilte bestemmelser for Bevertning/ forretning – Bev./F**

- Området skal nyttes til bevertning/ forretningsvirksomhet.
- Største tillatte byggehøyde er 8 meter.

§ 6 OMRÅDE K/I-10

6.1 Området kan nyttes til kontor og/eller industri.

6.2 Største tillatte byggehøyde er kote 16,0 m.o.h.

6.3 Ved utbygging må det vises nødvendig antall parkeringsplasser. Dersom utbygger ikke kan dokumentere parkeringsbehovet, kan en som norm regne en plass pr. 50 m² kontor og en plass pr. 100 m² industri, lager, verksted. Parkeringsplassene skal etableres samtidig med bebyggelsen.

6.4 Største tillatte tomteutnytting (TU) er 150%.

§ 7 BYGGEOMRÅDE FOR HERBERGE OG BEVERTNINGSSTEDER

7.1 **Bruk**

Områdene kan nyttes til hotell og bevertning med tilhørende anlegg.

7.2 **Byggehøyder og utnytting**

Største tillatte byggehøyde er 12 meter. Enkeltelementer ved deler av bygninger kan tillates utover denne høyden.

Største tillatte tomteutnytting (TU) er 150%.

7.3 **Parkering**

Det skal være 0,7 parkeringsplasser pr. rom for overnatting, og 0,5 parkeringsplass pr. ansatt. Parkeringskravet kan dekkes ved egne avtaler om parkering i nærliggende områder.

§ 8 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

8.1 **Kai, veier og gangveier langs sjø (kai A – kai Å)**

Detaljplan i målestokk 1:500 skal vise bruk, belegg, belysning, høyder, fenderverk, laste- og losseanretninger, transportsoner, vannuttak, m.v.

Kaier som ligger til "sjø r" og "sjø t" skal bygges i tre som avsluttes mot naturlig fjell.

8.2 **Trafikkområde i sjø**

I området tillates ikke oppankring av fartøyer, lektere og andre flytende gjenstander uten særskilt tillatelse fra havnemyndighetene.

Det tillates ikke dumping av gjenstander og forurensende virksomhet i området.

Fortøynings- og liggeinnretninger avtales med havnemyndighetene.

Ferdsel, størrelse og dybder på fartøyer, herunder hastighetsbegrensning etter havne- og farvannsloven, bestemmes av havnemyndighetene.

8.3 **Havneområde i sjø (sjø a – sjø å)**

Det tillates ikke fiskeinnretninger, dumping av gjenstander og forurensende virksomhet i området.

Ferdsel, herunder hastighetsbegrensning etter havne- og farvannsloven, og fortøyningsinnretninger bestemmes og tillates av havnemyndighetene.

8.4 **Tilleggsbestemmelse for kai Z, Æ og Å**

Kailinjen kan utføres med slipp-, dokk-, og kranfunksjon.

8.5 **Tilleggsbestemmelse for sjø aa og sjø åå**

Bunnforholdene skal ikke endres uten tillatelse av havnemyndighetene.

Det kan tillates oppført molo i område sjø aa.

8.6 **Forholdet til havne- og farvannsloven**

Etablering eller utlegging av anlegg/innretninger i sjø utover det som er vist i planen, krever tillatelse etter bestemmelsene i havne- og farvannsloven.

8.7 **Tilleggsbestemmelser for sjø P.**

Langs kai P kan det, etter at grunnen utfor kaien er fjernet, monteres 6 uteliggere.

§ 9 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

9.1 Friområder på land

Friområdene skal i hovedsak ligge uberørt.

Områder som opparbeides skal ved landskapsbearbeiding, beplantning, plantevalg og materialbruk knytte seg til natur og kulturlandskapet.

Landskapets særegenhet skal bevares.

9.2 Støyvoller i friområder

For virksomheter med krav til støyskjerming kan det bygges støyskjermer i friområder.

Områder for støyvoller i friområder er vist på kartet.

Støyvoller skal tilpasses landskapet og avsluttes med topplag av stedlige jordmasser.

9.3 Friområder i sjø

I områdene tillates ikke brygger, fortøyningsinnretninger, dumping av gjenstander og oppankring/opplagring av større båter.

§ 10 FAREOMRÅDER

10.1 Område for ildsfarlig opplag

Området kan utbygges med tankanlegg/bunkersanlegg.

Området kan også nyttes til annet opplag/ produksjon hvis dette kan kombineres med hovedformålet.

Bestemmelsene pkt. 4.2 og 4.4 gjelder også for dette området.

Ved utbygging skal det legges særlig vekt på landskapsmessig tilpasning.

§ 11 SPESIALOMRÅDER

11.1 Områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares

Bygningene kan istandsettes, om- og påbygges og bygningsdeler kan fornyes. Ved fornyelse, reparasjon m.v. som skifting av vinduer, listverk, fasadekledning og takteking, skal det nye etterlikne det som skiftes, tidligere eller det opprinnelige utseende.

Alle endringer i form, utseende, materialbruk og farge skal være tilpasset det historiske miljø.

Kulturmyndighetene skal uttale seg til søknader om tillatelse etter plan- og bygningslovens bestemmelser før saken legges fram til kommunal behandling.

11.2 Naturvern

I områdene skal terreng og vegetasjon vernes og tiltak utover stell av området er forbudt.

Stell av området kan skje etter plan godkjent av kommunen.

11.3 Områder for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Områdene kan bygges ut til renseanlegg for avløps- og prosessvann og tilhørende anlegg/innretninger.

11.4 Frisiktsoner ved veg

Området skal ha fri sikt mellom 0,5 meter og 3 meter over tilstøtende veiers nivå.

Arealene kan brukes til de formål som er vist, og bestemmelser for disse formål gjelder.

11.5 Veikantareal

Områdene skal opparbeides på en slik måte at de ved landskapsbearbeiding, beplantning, plantevalg og materialbruk blir et positivt bindeledd mellom kjøreveg og industriområdene.

Ved behandling av bebyggelsesplan kan det tillates etablert nye avkjørsler til industriområdene selv om dette ikke er vist i reguleringsplanen.

§ 12 BLANDET FORMÅL (B/K)

12.1 Bruk

Områdene kan nyttes til bolig og/eller kontor. For området gjelder bestemmelsene for industriområder pkt. 4.2 - 4.4.

12.2 Utnyttelse

Største tillatte TU = 150%.

Hvert område kan ha inntil 250 m² BRA bolig.

§ 13 BLANDET FORMÅL (K/I)

13.1 Bruk

Områdene kan nyttes til kontor og/eller industri. For området gjelder bestemmelsene for industriområder pkt. 4.2 - 4.4.

13.2 Utnyttelse

Største tillatte TU = 150%.

Hå kommune

Rev. 27.11.07 (UTN-vedtak 1005M)

Rev. 20.12.07 (KST-vedtak 1006 Sirevåg sentrum)