



HAREID KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR

«Hareid sentrum»

PLANID: 20060003

Føresegner datert 22.09.2006, sist revidert **05.05.2019**.

Plankart datert 01.09.2000, sist revidert XX.XX.XXXX.

Godkjent av Hareid kommunestyre i møte 08.11.2006

Arealbruken innanfor reguleringsgrensene er regulert til følgjande føremål:

Byggjeområde (pbl §25.1)

- Bustader
- Bustader/Forretning
- Forretning
- Kontor
- Forretning/industri
- Industri/lager
- Industri/fiskebruk
- Forretning/kontor
- Offentleg bebyggelse (sjukeheim, rådhus, kulturhus, kyrkje)
- ~~Allmenntilgjengelege føremål (bedehus)~~ **Offentleg/privat tenesteyting - kyrkjelydshus**
- Vegserviceanlegg - Bevertning/Bensinstasjon
- Hotell

Offentlege trafikkområde (pbl §25.3)

- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Anna trafikkareal (skjering, fylling, rabattar m.m.)
- Torg
- Parkeringsplass
- Kai
- Hamneområde i sjø
- Hamneområde i sjø – småbåtanlegg
- Hamneområde (landdelen)
- Trafikkterminal
- Godsterminal

Offentlege friområde (pbl §25.4)

- Park
- Leik

Spesialområde (pbl §25.6)

- Kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon)
- Bevaringsområde - aut. freda kulturminne etter KML §4 jf. §3
- Frisiktsone

Fellesområde (pbl §25.7)

- Felles avkjøyrse/tilkomst
- Felles leik

§ 1

GENERELT

1.1 Desse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankarta. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankarta og føresegnene.

1.2 Desse reguleringsføresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova med forskrifter og bygningsvedtekter for Hareid kommune.

1.3 Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det ikkje tillate å inngå privatrettslege avtaler i strid med reguleringsføresegnene.

1.4 Tiltak i eller over sjø er søknadspliktig etter Hamne- og farvasslova. Løyve må vere gjeve før tiltak kan settast i verk. Tiltak ned mot sjø som kan ha innverknad på eller hindre bruken av sjøareal skal leggjast fram for Kystverket til uttale.

§ 2

FELLES FØRESEGNER

2.1 Byggjegranser og –liner er vist i plankarta.

I heile Strandgata og i Kjøpmannsgata frå kyrkja og nord til Strandgata skal byggjegransene være påbudte mot gata av omsyn til fasaderekkene.

Der byggjegranser og –liner fell saman med føremålsgrensa mot vegen skal bygningane plasserast i denne.

Der byggjegranser og –liner ikkje er viste i plankartet, gjeld reglane i Plan- og bygningslova § 70 om avstand frå annan bygning og nabogrense.

2.2 Tillate tomteutnytting vert oppgjeve som bygd areal i prosent av tomtearealet, % BYA. Bygd areal er definert i NS 3940. Maks. % BYA er påført byggjeområda på plankarta.

Gesimshøgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til Plan- og bygningslova (1997), § 4-2. Tillatne gesims- og mønehøgder er oppgjevne under byggjeområde i desse føresegnene.

2.3 Byggjesøknad

I samband med byggjesøknad skal det leggst ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser korleis den ubygde delen av tomte skal planerast og utnyttast – så som avkøyrslar/tilkomst, parkeringsplassar og garasjar.

Kommunen skal ved handsaming av byggjesøknader sjå til at bygningane får ei god form. Kommunen kan krevje at det vert utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i forhold til omkringliggande bygningar. Utvendige fargar, inkludert takfarge og materialbruk, som klednings- og tekkingsmaterialar, skal godkjennast av kommunen. Kommunen kan krevje at det vert utarbeidd perspektivteikning av nye bygningar i forhold til omkringliggande omgjevnader. Det skal leggst vekt på å få til ei god estetisk utforming av heile området.

2.4 Formingsrettleiar

I prinsippet skal utforming, materialbruk og fargar i tilknytning til bygningar og gaterom følgje dei råd som er gjevne i "Formingsrettleiar for Hareid sentrum":

2.5 Reklametiltak (skilt)

Utforming og oppsetting av reklameskilt skal vere i samsvar med dei til einkvar tid gjeldande kommunale forskrifter. Reklameskilt, transparentar, flaggstenger og andre reklameinnretningar må ikkje oppsettast før løyve frå kommunen ligg føre. Det skal leggst spesiell vekt på ei god estetisk utforming.

2.6 Støy

For ny bebyggelse og hovudombygging av eksisterande bygg langs Rv. 61, Fv. 35 og Fv. 37 skal støybelastning dokumenterast ved innsending av byggesøknad. Der støybelastninga overstig dei lågaste grenseverdiane i Miljøverndepartementet sine retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal tiltak som til dømes skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningane, planløyising o.l. for å tilfredstille grenseverdiane, dokumenterast i byggesøknad.

Innandørs støynivå skal ikkje overstige dei lågaste grenseverdiane i rundskriv T-8/79, og det skal til ei kvar tid kunne visast til eit utandørs opphaldsområde der rundskrivet sitt lågaste grensenivå for bustadnære opphaldsområde vert tilfredsstilt.

§ 3

BYGGJEOMRÅDE BUSTADER

3.1 Frittliggjande einebustader (FS), konsentrerte småhus (KS) og garasjar/uthus i bustadområde skal ha mønetak med takvinkel mellom 24 og 40 gr.

3.2 Bygningsrådet kan krevje at alle bygningar innan same området skal ha einsarta takutforming.

3.3 Frittliggjande einebustader (FS)

Bustadhusa skal oppførast i ein etasje. Der terreng og tilhøve eller etter bygningsrådet sitt skjønn ligg til rette for det, kan bygningar tillatast oppført i 2 etasjar.

Maks gesimshøgde 5,0 m.

3.4 Konsentrerte småhus (KS)

Bustadhusa kan oppførast i 2.etg.

Maks gesimshøgde 5,0 m.

3.5 Garasjar kan berre byggjast i ei høgd, og skal vere tilpassa bustadhuset med omsyn til

materialval, form og farge. Maks gesimshøgde 3m. Garasjebygg/uthus må ikkje overstige 50 m² BYA.

Plassering av ein garasje pr. bustad skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga for bustadhuset.

3.6 I tillegg til garasje skal det visast til biloppstillingsplass for ein bil pr. bustad på eigen grunn.

3.7 For område B 23 skal det utarbeidast ein detaljert bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal godkjennast av det faste utval for plansaker før byggjesøknad kan sendast inn. Bebyggelsesplanen skal mellom anna vise plassering av bebyggelse, tilkomst, nytt og gammalt terreng, vegetasjon, interne vegar, parkering og leikeplassar. Fellesområdet Leik L 04 skal inngå som ein del av bebyggelsesplanen.

§ 4

BYGGJEOMRÅDE SENTRUM

4.1 Det følgjande gjeld byggjeområde i Strandgata mellom Hjellebakken til og med Hotellet - og nordre del av Kjøpmannsgata (nord for miljøtunnelen): (gjeld områda B/F 03 - 04, F/K 01 - 03, F 02 - 03, H01)

4.1.1 Nye bygningar skal følgje regulert byggjeline mot Strandgata eller Kjøpmannsgata. Husa kan byggjast samanhengande langs gata.

4.1.2 Hovudtilkomst til bygningane skal vera orientert mot gata.

4.1.3 Nye bygningar skal vera på minst to og maksimalt tre etasjar.

4.1.4 Bygningar med fasade langs Strandgata og Kjøpmannsgata skal ha gesimshøgde på min. 6,5 m og maks. 10,5 m.

4.1.5 Bygningane skal ha lys og nøytral farge i fasadane. Dette gjeld og materialfarge som t.d. tegl.

4.1.6 Fyrste høgda skal som hovudregel ha funksjonar med tilgjenge for publikum. (forretning, service, handverk).

4.1.7 Tiltak på eksisterande bygg som t.d. fasaderehabilitering/vedlikehald, tilbygg og ombyggingar skal så langt råd er følgje føresegnene for nybygg.

4.1.8 Innanfor område H 01 (Hareid hotell) kan ein tillate lokale til forretning og bustader med inntil 25% BRA (bruksareal) kvar av samla BRA for bebyggelsen.

4.2 F 01 Megakvartalet

4.2.1 Området skal nyttast til forretningsføremål innan detaljvarehandel. Det er ikkje tillate etablert forretningar med plasskrevjande varer. Det kan og tillatast anna forretningsmessig serviceverksemd og kontorverksemd som til dømes lege, tannlege, fysioterapeut og liknande. Det kan tillatast bustader i 3. etasje.

4.2.2 Maksimal utnytting til forretning (totalt bruksareal T-BRA) er 3.000 m². I dette arealet er alt areal til forretning medrekna - også i kjeller/underetasje. Bruksareal til kontor som ikkje er knytt til handelsverksemd samt offentlege kultur- og fritidstilbod skal ikkje reknast med i bruksareal for forretning. Bruksareal til parkeringshus/-kjeller skal ikkje reknast med i bruksareal for forretning.

4.2.3 Området skal ha parkeringsdekning i høve bygningsvedtektene for Hareid kommune. Parkering skal skje på eigen grunn, på felles P-plass for fleire eigedomar eller på offentlig P-plass. Det er tillate etablert parkeringshus/-kjeller for området.

4.2.4 Ved utbygging som krev flytting av nettstasjon/auka trafokapasitet skal det takast kontakt med Tussa Nett AS så tidleg som råd. Der utbygging krev flytting av eksisterande nettstasjon, skal det prosjekterast og leggjast til rette for nettstasjon i ny bygningsmasse

4.3 Det følgjande gjeld byggjeområde i Strandgata nord for Hjellevakken og sør for Hotellet – og i Kjøpmannsgata søndre del – mellom Posthuskrysset og Bedehuskrysset, §§ 4.3.3 - 4.3.6 gjeld berre for Kjøpmannsgata: (gjeld områda B/F01 -02, 05 - 07 og 08 - 13)

4.3.1 Ved nybygg skal regulert byggjeline følgjast mot gata. I regelen skal det være frittliggjande hus på kvar eigedom – ikkje samanbygde fasadar.

4.3.2 Nye bygningar skal oppførast i to etasjar. 1.etg. kan ha publikumsretta funksjonar med hovudtilkomst frå Kjøpmannsgata eller Strandgata. 2.etg. og evt. loft skal ha bustadfunksjon. Bygningsrådet kan fråvika denne føresegna dersom det t.d. er snakk om forsamlingslokale eller liknande der det er behov for ekstra stor takhøgde. Det kan også etter nærare vurdering tillatast publikumsretta funksjon i 2.etg. når lokalet er del av verksemda i 1.etg.

4.3.3 Nye bygningar skal ha saltak med takvinkel frå 27gr. til 45gr. Møneretning skal følgja gateretning. Det kan tillatast takoppløft og arker. Bygningane skal ha takutstikk på minimum 30 cm ved gavl og raft.

4.3.4 Gatefasade skal framstå som open i 1.etg.

4.3.5 Vindauge i 2.etg. skal framstå som enkeltstående vindauge i veggen.

4.3.6 Det er ikkje tillete med adderte (utstikkande) former som veranda, karnapp og liknande på gatefasade.

4.3.7 Bygningane skal ha lys og nøytral farge i fasadane. Dette gjeld og materialfarge som t.d. tegl.

4.3.8 Gesimshøgde skal vera minst 6 m og maksimalt 7,2 m.

4.3.9 Tiltak på eksisterande bygg som t.d. fasadefornyning/vedlikehald, tilbygg og ombyggingar skal så langt råd er tilpassast opphavleg utsjåande og følgje føresegnene for nybygg.

§ 5

INDUSTRI OG KOMBINERTE FØREMÅL

5.1 I området I 04 skal det tillatast oppført bygningar for lettare industri, service eller handverksbedrifter med tilhøyrande anlegg og lager.

5.2 I områda I 02 og I 03 kan det berre tillatast bygningar og anlegg med føremål knytte til fiskerinæringa.

5.3 I område F/I 01 kan det berre tillatast bygningar og anlegg med føremål knytte til forretning og/eller industri.

5.4 Bedrifter som truleg vil føre med seg særlege ulemper for naboskapet kan visast til andre industriområde. Midlertidig skur, hallar m.v. tillatast ikkje.

5.5 Bygningar skal førast opp innanfor byggjegrensene som er vist på plankartet. For eksisterande bygningar i område I 01 og I 04 ligg byggjegrensa i ytterveggen (fryseriet og godsterminalen).

5.6 Maks. gesimshøgde skal være 10 m.

5.7 Ved byggjesøknad skal det visast parkeringsplass på eigen grunn. Jfr. Vedtektene til Plan- og bygningslova §69 nr. 3.

§ 6

OFFENTLEGE BYGNINGAR

6.1 Generelt.

Ved nybygg og ombygging skal det krevjast byggjesøknad som nemnt i § 2.3.

6.2 Sjukeheim – O 01.

Maks. gesimshøgde skal vere 10 m og maks. mønehøgde 12,5 m.

6.3 Kulturhus – O 02

Maks. gesimshøgde skal vere 10 m og maks. mønehøgde 12,5 m

6.4 Rådhus – O 03

Maks. gesimshøgde skal vere 10 m og maks. mønehøgde 12,5 m

6.5 Kyrkje – O 04.

Planar som omhandlar endringar for kyrkje og kyrkjegard skal leggst fram for kyrkjeleg fellesråd i kommunen.

§ 7

S 01 og S 02 SERVICEOMRÅDE - BENSINSTASJON

7.1 I samband med nybygg eller endringar av eksisterande bygningar og konstruksjonar viser ein til § 2.3.

§ 8

OMRÅDE FOR OFFENTLEG/PRIVAT TENESTEYTING - KYRKJELYDSHUS

8.1 Gjeld kyrkjelydshus med tilhøyrande uteopphaldsareal (BOP1). Kyrkjelydshuset kan ha kontor for kyrkjeleg tilsette.

8.2 Tilbygg til eksisterande bygg mot Kjøpmannsgata skal oppførast i to etasjar. Tilbygg mot Rådhusplassen og Bedehusgata kan oppførast i ein eller to etasjar, eventuelt i byggjesteg.

Tilbygg skal ha skråtak. Gesimshøgde for tilbygg i to etasjar skal tilpassast eksisterande bygg. Tilbygg i ein etasje skal ha gesimshøgde lagt til kotehøgde 12,8 eller lågare.

8.3 Ved nybygg skal viste byggjeliner/-grenser leggst til grunn for plassering. Nybygg skal ha skråtak med fall mot Kjøpmannsgata og Bedehusgata. Gesimshøgde mot gate skal vere minimum 6,0 m og maksimalt 7,2 m.

§ 9

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

9.1 Trafikkterminal

På området skal det oppførast terminalbygg for avvikling av kollektivtrafikken på Hareid. Bygningen kan oppførast i 2 etasjar over terreng. Gesimshøgda skal ikkje overstige 6.5 m . Uteareal med køyreareal, gangareal, parkering, grøntanlegg m.m. skal opparbeidast og ferdigstillast samtidig med bygningen.

9.2 Vegareal

I regulert veggrunn er det ikkje tillate med andre anlegg eller innretningar enn dei som er nødvendige for drift og vedlikehald av veganlegget.

Det vises til "Formingsrettleiar for Hareid sentrum".

9.3 Sideareal (anna trafikkareal)

Ved utbygging av offentlege køyre- og parkeringsareal, skal alle sideareal, gangareal og grøntanlegg opparbeidast samtidig med køyreareala. Sideareal, vegskjeringar- og fyllingar skal det plantast eller behandlast etter plan godkjend av kommunen/Statens vegvesen / Kystverket.

9.4 Parkering

Kvart område skal ha parkeringsdekning som stetter krav i til kvar tid gjeldande bygningsvedtekter i Hareid kommune.

9.5 Torg

Torgareal mellom Kvisla og Hjellevbakken (Spar-Mat) kan tillatast brukt som offentlig P-plass i periodar dette ikkje er til hinder for bruken av arealet som torg.

Torgareal skal opparbeidast etter detaljerte planar godkjend av kommunen.

9.6 Hamneområder

Hareid hamn har status som fiskerihamn, tilrettelagt av staten for fiskerifartøy og fiskerirelatert verksemd. Innanfor dei ulike delområda i hamna kan det tillatast oppfylling, utdjupeing og plassering av andre innretningar/festeanordningar, signal, fyr og merkesystem som er naudsynte for bruken av hamna. Tiltak innan hamneområda krev løyve av Kystverket etter Hamne- og farvasslova.

9.6.1 Hamneområde i sjø, HS 01

I området kan det tillatast bygd kaianlegg og tilhøyrande innretningar utover dei som er vist i planen med tilgrensande reguleringsføremål. Desse skal ikkje tillatast dersom dei vert til hinder eller trengsel for det naudsynte manøvreringsarealet for sjøverts ferdsel, her òg manøvreringsareal for ferje og snøggbåt.

9.6.2 Hamneområde i sjø - småbåtanlegg HS 02

Innanfor området kan det tillatast lagt ut flytebrygger med tilhøyrande innretningar etter plan godkjend av Det faste planutvalet.

9.6.3 Hamneområde (landdelen) HL 01

Omfattar molo, inkl. molokrone og utfylling i sjø for nordre molo.

9.6.4 Hamneområder kai HK 01 og 03 - 07

Omfattar område for noverande og nye kaier.

Etter særleg grunna søknad kan det for områda HK 01 og HK 03 tillatast bygd kaier og bygg for fiskerirelatert næring. Bygningane kan oppførast i ein etasje,

med max mønehøgde på 5,3 m. Det skal ved byggemelding av bygning føreligge estetiske vurderingar av tiltaket frå arkitekt. Det er særskilt tiltaket sin estetiske utfoming i forhold til omgjevnadane som må vektleggast.

9.6.5 Hamneområde Kai/godsterminal HK 02

Omfattar område for kai/godsterminal. Omfattar også avskjerma ISPS-godkjend område. Områda utanfor ISPS godkjend område, skal til ei kvar tid vere sikra tilgjenge. I ISPS godkjende område gjeld til ei kvar tid gjeldande føresegnar gjevne av Kystdirektoratet.

9.6.6 Rekkefølgekrav Erstattande molo/kai mot ytre hamnebasseng skal vere fullført før, eller seinast samstundest, med byggetiltak på I 02.

§ 10

FRIOMRÅDE

10.1 I friområde, med unntak av områda F 02-03, kan bygningsrådet tillate oppført bygg eller konstruksjonar som har med leik, idrett eller sport å gjere. Det skal spesielt leggjast vekt på at desse, etter planutvalet sitt skjønn, ikkje er til hinder for naturleg bruk av område som friområde.

10.2 I F01 kan det oppførast eit servicebygg for gjestehamna. Bygget kan ha 1.etg. og vera

inntil 60 m². Maks gesimshøgde 3m. Maks mønehøgde 4,5m

10.3 Opparbeiding av friområdet kan bare gjerast etter detaljerte planar som vert godkjent av kommunen. Planen skal vise nye terrengkoter, eksisterande og ny vegetasjon. Tiltak som krev inngrep i grunnen i området F 02 skal avklarast med Fylkeskonservatoren.

§ 11

SPESIALOMRÅDE

11.1 Kommunaltekniske anlegg (KT 01 – 03)

Tre område er avsett til kommunaltekniske anlegg og trafo. Det er høve til å setje opp nettstasjon. Utforming, materialbruk og fargeval skal medverke til at anlegga ikkje vert framtrедande i området. Maks gesimshøgde 3m. Maks mønehøgde 4,5m.

11.2 Spesialområde vern etter PBL § 25.6

11.2.1 Spesialområde vern kombinert med offentlig område O 04 off. kyrkje. Vernet gjeld freda bauta og mellomalderkyrkjegard inkl. mogleg stavkyrkjetuft på kyrkjegarden i Hareid som er freda etter kulturminnelova 4a, h og j. Det er jf KML § 3 ikkje lov til å gjere inngrep som kan skade eller

utilbørleg skjemme desse. Slike tiltak må avklarast hjå Fylkeskonservatoren og Riksantikvaren Vest. Ein eigen gravplan, godkjend av Riskantikvaren Vest, skal regulere bruk og gjenbruk av gravene innanfor spesialområde vern i O04.

11.2.2 Spesialområde vern kombinert med friområde F 03 park Vernet gjeld spor frå førhistorisk og førreformatorisk gardsdrift og gardsbusejting i utkanten av det gamle klyngjetunet på Hareid. Desse spora er freda etter kulturminnelova 4 a og c. Det er jf KML § 3 ikkje lov til å gjere inngrep som kan skade eller utilbørleg skjemme desse. Alle tiltak innanfor planområdet, samt tiltak utanfor planområdet som kan verke utilbørleg skjemmande, må avklarast hjå Fylkeskonservatoren.

11.2.3 Spesialområde vern kombinert med L 04 fellesområde leik Vernet gjeld freda førreformatoriske minne; førhistoriske fossile dyrkningslag og steinbrukande buplass som er freda etter kulturminnelova 4h og j. Det er jf KML § 3 ikkje lov til å gjere inngrep som kan skade eller utilbørleg skjemme desse. Alle tiltak innanfor planområdet, samt tiltak utanfor planområdet som kan verke utilbørleg skjemmande, må avklarast hjå Fylkeskonservatoren

11.3 Frisiktsone

I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 m over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

§ 12

FELLESOMRÅDE

12.1 Felles/privat tilkomstveg er til for dei eigedomane som grenser inntil denne.

12.2 Fellesområde Leik L 04 skal vere felleseige for bustadområdet B 23. Leikeapparat som krev inngrep i grunnen må oppførast i nordre enden av området, utanfor spesialområde vern.

Hareid kommune, xx/xx/xxxx

«Namn på ordførar»

ordførar