

Dato 2011-10. juni

Rambøll
Kongleveien 45

NO-9510 Alta

T +47 78 44 92 22

F +47 78 44 92 20

www.ramboll.no

vår ref. 7110329

Bestemmelser og retningslinjer

Datert 10.06.11

Planens navn	Detaljplan - Endring av reguleringsplan for sentrum og indre havn – deler av industriområde 4 og 5	
Arkivsak		
Arkivkode		
Vedtatt		
Forslag ved	x	Offentlig ettersyn, dato
		Sluttbehandling, dato

§ 1 Planens intensjon

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Definisjon: <i>Plankart og bestemmelser utgjør et juridisk bindende dokument. Det vil bli si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet og i bestemmelsene.</i></p>	<p>Definisjon: <i>Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser</i></p>
<p>Planens hovedintensjon/målsetning er å legge til rette for etablering av en ny fiskefabrikk innenfor den kommunale eiendommen gnr. 11 bnr. 853.</p> <p>Sekundære målsetninger med planarbeidet er å;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Legge om vegkryss mot Fv. 890 for å bedre siktforholdene samt inn- og utkjøringsforholdene i krysset. • Legge om tidligere regulerte internveger innenfor industriområdet. • Etablere en mindre kommunal parkeringsplass i tilknytning til den nye fabrikkbygningen (ansattparkering). 	

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Området er regulert til følgende formål iht. PBL § 12-5:</p> <p>Bebyggelse og anlegg (nr. 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industriområde (I1 -I3) - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - forretning/ kontor/ tjenesteyting (FKT 1-3) - Annen bebyggelse og anlegg - trafo-stasjon <p>Samferdsel og teknisk infrastruktur (nr. 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kjøreveg – offentlig (kommunal) - Parkeringsplass – offentlig (kommunal) 	

§ 3. Generelle bestemmelser

3.1 Rekkefølgekrav

Bestemmelser	Retningslinjer
<ul style="list-style-type: none"> a) Etablering av hovedatkomstveg (veg 1) inkl. omlegging av nytt kryss skal opparbeides samtidig med ny fabrikk innenfor industriområde 1. Eksisterende avkjørsel mot Fylkesvegen skal stenges fysisk på det tidspunkt ny avkjørsel tas i bruk. b) Industriområde 2 skal inntil ny atkomstveg er ferdig opparbeidet kunne benytte kommunal kaifront, nord for industriområde 1, som midlertidig atkomst. c) Før det gis byggetillatelse til nye 	<p><i>Til c: Undersøkelsen planlegges gjennomført av Berlevåg kommune sommeren/høsten 2011.</i></p>

<p>tiltak innenfor planområdet skal det fremlegges geoteknisk dokumentasjon som viser at det ikke foreligger fare for utglidning (kvikkleire).</p>	
--	--

3.2 Generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Tiltak etter planen skal utformes på en slik måte at de sikrer tilgjengelighet for alle brukergrupper.</p> <p>b) Tyngre industri (forurensende, støyende, brann- og eksplosjonsfare), som vil kunne være til sjenanse for omkringliggende miljø tillates ikke etablert innenfor planområdet. Virksomheter som etableres innenfor planområdet skal ikke drive med støyende virksomhet som overstiger gjeldende grenseverdier. Dokumentasjon knyttet til forventet støy fra den enkelte virksomhet skal dokumenteres i forbindelse med søknad om byggetillatelse.</p>	<p><i>Til a) Kfr MDs veiledere T-1249 Planlegging for alle, og T-1423 Handlingsprogram for Universell utforming</i></p> <p><i>Til b) Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, skal legges til grunn ved behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven.</i></p> <p><i><u>Kulturminner:</u> Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnevernet ved Sametinget og Finnmark fylkeskommune omgående, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd.</i></p>

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Generelle bestemmelser for alle byggeområder

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.1.1 Generelle bestemmelser</p> <p>a) Alle nye bygninger (nybygg, tilbygg, påbygg) skal tilstrebes gitt en arkitektonisk utforming som er tilpasset og harmonerer med omkringliggende bebyggelse.</p> <p>b) Fasader ut mot indre havn og</p>	

<p>mot Fylkesveg skal ha en bearbeiding i materialbruk, oppdeling og bruk av vinduer som gir bebyggelsen et positivt arkitektonisk uttrykk.</p> <p>c) Alle nye bygninger (nybygg, tilbygg, påbygg) innenfor planområdet skal sikres mot radon.</p> <p>d) Av hensyn til prognoser for fremtidig stormflo skal nye bygninger (og tilbygg) oppføres med en minimums murkron høyde på kote 2,79.</p> <p>e) Avkjørsler som angitt på plankartet er kun retningsgivende. Endelig plassering for den enkelte tomt avklares i forbindelse med søknad om byggetillatelse. For de to tomtene som har avkjørsel mot Fv. 890 er plasseringen av avkjørselen bindende.</p>	<p><i>Til c) Jfr. krav i Teknisk forskrift.</i></p> <p><i>Til d): Prognoser for fremtidig havnivåstigning (rapport Klima i Norge 2100) viser at forventet stormflohøyde i Berlevåg vil være på 279 cm. Dagens kaifront ligger på om lag kote 2,20 – 2,30.</i></p> <p><i>Til e; Eksisterende direkteavkjørsler mot Fv. 890 forutsettes opprettholdt uendret.</i></p>
---	---

4.2 Industriområder (I1-I3)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.2.1 Industriområde (I1)</p> <p>a) Tillatt bebyggelse/virksomhet på tomte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • På tomte tillates det etablert en ny fabrikkbygning med grunnflate 35X48 meter for mottak og produksjon av kongekrabber og hvitfisk (fiskeproduksjonsbedrift). • I tillegg til fabrikkbygningen tillates det oppført en tank for lagring av nitrogen innenfor nærmere angitt område, som vist på plankartet. • Utelagring tillates ikke på tomte. • Parkering for ansatte skal skje på kommunal p-plass like øst for tomte. • Transport av varer inn og ut av 	

<p>fabrikken skal skje via porter mot kommunal kaifront (nordfasade).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atkomst til tomta skal være fra kommunal veg 1 og fra kommunal kai som angitt på plankart. <p>b) Plassering av bygninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fabrikkbygningen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser som vist på plankartet. <p>c) Grad av utnytting – bebyggelsens høyde og utforming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tomteutnyttingsgraden for tomta skal ikke overstige 60 % BYA. • Tillatt mønehøyde er 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. • Bygningen tillates oppført med tilnærmet flatt tak (svakt skrånende tak form). <p>d) Hensynssone for nitrogentank</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innenfor egen hensynssone som angitt på plankartet tillates det plassert en 35 m³ stor nitrogentank for utvendig lagring av nitrogen. Det tillates ikke etablert/plassert andre typer bygninger/installasjoner innenfor det aktuelle området. • Anlegget skal være inngjerdet og avlåst. Gjerdet skal være et galvanisert flettverksgjerde med høyde 2,5 meter. 	<p><i>Til d): Nitrogengassen som benyttes i forbindelse med nedfrysning av fisk representerer ingen eksplosjonsfare. Flytende nitrogengass representerer imidlertid kveldningsfare ved lekkasje dersom det den lagres innendørs. Av denne grunn plasseres tanken på utsiden av fabrikkbygningen.</i></p> <p><i>Tankanlegget skal opparbeides ihht. teknisk beskrivelse fra produsent.</i></p>
<p>4.2.2 Industriområde (I2)</p> <p>a) Tillatt bebyggelse/virksomhet på tomta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • På tomta tillates det etablert industribebyggelse i tilknytning til eksisterende virksomhet (mekanisk verksted - reparasjon av dekkststyr og montering av diverse utstyr på båter). 	<p><i>Innenfor den aktuelle tomta er det i dag etablert et mekanisk verksted "hydraulikk Finnmark".</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> • Utelagring på tomta bør unngås, men skal evt. skje på en måte som ikke er til sjenanse for omgivelsene. • Atkomst til tomta skal være fra kommunal veg 2 som angitt på plankartet. <p>b) Plassering av bygninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. <p>c) Grad av utnytting – bebyggelsens høyde og utforming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tomteutnyttingsgraden for tomta skal ikke overstige 40 % BYA. • Tillatt mønehøyde er 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. • Bygninger tillates oppført med flatt eller tilnærmet flatt tak. 	
<p>4.2.3 Industriområde (I3)</p> <p>a) Tillatt bebyggelse/virksomhet på tomta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • På tomta tillates det etablert bebyggelse tilknyttet småskala industrirelatert virksomhet evt. som en fremtidig utvidelse av I2. • Utelagring på tomta skal skje på en måte som ikke er til unødig sjenanse for omkringliggende omgivelser. • Atkomst til tomta skal være fra kommunal veg 2 som angitt på plankartet. • Parkering for ansatte/kunder vil etter nærmere avtale med kommunen kunne etableres på offentlig p-plass like øst for tomta. • Inntil tomta er bebygd tillates området benyttet av kommunen som midlertidig lagringsområde for sne. 	<p><i>Den aktuelle tomta er i dag ubebygd og vil kunne huse mindre ikke-arealkrevende industribedrifter. Tomta vil også kunne fungere som et mulig fremtidig tilleggsareal til nabotomta i nord I2, dersom denne bedriften skulle få behov for det. Et slikt forhold vil evt. kunne behandles gjennom søknad om mindre endring av reguleringsplanen, jfr. PBL § 12-14.</i></p>

<p>b) Plassering av bygninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. <p>c) Grad av utnytting – bebyggelsens høyde og utforming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tomteutnyttingsgraden for tomta skal ikke overstige 40 % BYA. • Tillatt mønehøyde er 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. • Bygninger tillates oppført med flatt eller tilnærmet flatt tak (svakt skrånende tak form). 	
--	--

4.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.3.1 Næringsbebyggelse – forretning/kontor og tjenesteyting (FKT)</p> <p>a) Tillatt bebyggelse/virksomhet på den enkelte tomt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forslag til ny tomteinndeling fremgår av plankartet. • På den enkelte tomt tillates det oppført en frittliggende næringsbygning. • På tomtene tillates det etablert småskala forretningsvirksomhet (ikke kolonialhandel) som ikke generer mye trafikk, kontorlokaler og annen naturlig beslektet næringsrelatert virksomhet. • På eiendommen 11/839 tillates eksisterende kafèvirksomhet/ velferdsbygg og småskala romutleie videreført. • Det tillates ikke utelagring på tomten. • Atkomst til tomtene skal være 	<p><i>Til a) For eksisterende bebyggelse</i></p>

som angitt på plankartet. Det kan i forbindelse med eventuell fremtidig ombygging innenfor de to aktuelle tomtene være aktuelt å etablere atkomst fra kommunal veg i nord i tillegg til eksisterende avkjørsel mot fylkesvegen. Dette forutsettes avklart gjennom byggesaksbehandlingen.

b) Plassering av bygninger:

- Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og fasader mot Fylkesveg ihht. byggegrenser som angitt på plankartet.
- Påbudt møneretning fremgår av plankart.

c) Grad av utnytting – bebyggelsens høyde og utforming

- Tomteutnyttingsgraden skal ikke overstige:
 - Eiendom 11/839: 20 % BYA
 - Eiendom 11/847: 25 % BYA
- Ny bebyggelse tillates oppført i en etasje med sokkel. Tillatt mønehøyde skal ikke overstige den for eksisterende bebyggelse.
- Bygninger tillates oppført med saltak, med takvinkel mellom 20 – 30 grader.
- Ny bebyggelse skal oppføres med utvendig trekledning (panel). Taktekke skal være av matt utførelse (ikke reflekterende materiale) i mørk eller grå farge.

opprett holdes eksisterende atkomst fra Fylkesvegen uendret. Tilbygg til eksisterende bebyggelse tillates ikke oppført nærmere fylkesvegen enn dagens bebyggelse.

4.4 Andre typer bebyggelse og anlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.4.1 Trafostasjon</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Innenfor området tillates det oppført en transformatorstasjon. b) Stasjonen skal plasseres minimum 5 meter unna nærmeste bebyggelse. c) Stasjonen skal gis en tiltalende utforming og materialbruk. 	

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveger

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.1.1 Offentlige kjøreveger (OK1-OK2)</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Vegene innenfor planområdet skal være offentlige (kommunale) b) Vegene i området er offentlige (kommunale) og skal opparbeides med fast dekke. c) Hovedveg (veg 1) skal opparbeides med belysning. d) Vegene skal opparbeides innenfor det areal som fremgår av plankartet. 	

5.2 Parkeringsplasser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.2.1 Offentlig parkeringsplass (OP)</p> <p>a) Parkeringsplassen er offentlig (kommunal).</p> <p>b) Parkeringsplassen skal opparbeides med et toppdekke som ikke medfører støvproblemer for nærliggende bygninger.</p> <p>c) Deler av parkeringsplassen tillates ved behov benyttet som midlertidig deponeringsområde for sne.</p> <p>d) Parkeringsplassen kan opparbeides trinnvis etter behov fra kommunens side.</p> <p>e) Det skal avsettes egne plasser som forbeholdes personer med bevegelseshemninger eller som har andre handicap.</p>	<p><i>Deler av parkeringsplassen forutsettes å kunne benyttes av de ansatte v/fiskefabrikken. Nærmere avtaler om dette vil måtte inngås mellom kommunen og bedriften.</i></p>

Reidar Olsen
Rambøll – Alta

D +47 78449217
M +47 48150684
Reidar.olsen@ramboll.no