

Siste rev:
1.11.2013

OMRÅDEREGULERING AV POLARBASE OG LEIRVIKA INDUSTRIOMRÅDE,

HAMMERFEST KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

forslag ved 1. gangs behandling

Kommunenr	2004
Arkivsak	2011/1542
Planident	20110006
Vedtatt	



Innhold

§ 1	Generelle bestemmelser	3
1.1	Hensyn til sikkerhet	3
1.2	Hensyn til forventet havnivåstigning- og stormflo	3
1.3	Tiltak mot forurensning	4
1.4	Krav til parkeringsdekning	5
1.5	Krav til estetikk	5
§ 2	Bebyggelse og anlegg, samt havneformål	6
2.1	Næringsområdet (N)	6
2.2	Forretning/kontor/industri (FKI1 – FKI4)	6
2.3	Kombinert nærings- og havneformål (NH1-NH3)	7
§ 3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	8
3.1	Veiareal	8
3.2	Fortau	8
3.3	Kollektivholdeplass	8
3.4	Annen veigrunn – teknisk areal	8
3.5	Vannforsyningsnett	9
§ 4	Landbruks, natur og friluftsmål samt reindrift	9
4.1	Vern av kulturminne (K)	9
§ 5	Bruk og vern av sjø og vassdrag	9
5.1	Havneområde i sjø	9

§ 1 Generelle bestemmelser

1.1 Hensyn til sikkerhet

Bestemmelser	Retningslinjer
1.1.1 Sikringsgjerde Ovenfor stup med en høydeforskjell større enn 4 meter fra bunn til topp skal det settes opp minimum 2 meter høyt sikkerhetsgjerde.	
1.1.2 Geoteknisk vurdering Før tillatelse til utfylling i sjø skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av planlagt utfylling.	
1.1.3 Undersøkelse av rasfare Før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes innenfor rasfareområdet skal det gjennomføres nødvendige supplerende undersøkelser i forhold til faren for ras/skred og behovet for sikringstiltak.	Jf. tek 10 § 7-3

1.2 Hensyn til forventet havnivåstigning- og stormflo

Bestemmelser	Retningslinjer
1.2.1 Høyde på utfylt terreng Utfylt terreng skal fylles opp til minimum kote + 3,3.	Oppgitte koter er iht. NN1954
1.2.2 Skjerm mot bølgepåvirkning Bebyggelse og anlegg som er sårbar mot en evt. bølgepåvirkning ved stormflo og som ligger eksponert mot åpen sjø i retningen nord-vest skal tilstrekkelig beskyttes mot forventet bølgepåvirkning ved stormflo. Forventet bølgepåvirkning ved stormflo skal fastsettes på bakgrunn av informasjon om lokale faktorer på stedet. Der det ikke er påvist spesielle hensyn skal det tas høyde for bølger opp til minimum kote +5,5. Sikring mot bølgepåvirkning kan utformes som voll eller tiltak på selve bygget/anlegget.	Det vises til bølgemodellering gjennomført av Akvaplan-Niva.
1.2.3 Utforming av bebyggelse og anlegg Bebyggelse med sikkerhetsklasse F3 iht. teknisk forskrift § 7-2 skal sikres mot vannstander opp til kote + 3,5. Kaianlegg og andre installasjoner som ut i fra sin funksjon må ligge i utsatt område i forhold til stormflo skal dimensjoneres slik at de tåler belastningen av en stormflo.	

1.3 Tiltak mot forurensning

Bestemmelser	Retningslinjer											
<p>1.3.1 Støy</p> <p><u>Krav til beregninger ved søknad om tillatelse:</u> Dersom det ved kartlegging av støy påvises støy over eller nær grenseverdiene oppgitt under skal det ved påfølgende søknader om tillatelser til bygge- og anleggstiltak som forventes å kunne medføre vesentlig økt støy i allerede støyutsatte områder gjennomføres beregninger av utendørs støynivå i tråd med forurensningslovens bestemmelser.</p> <p>Før virksomhet som omfattes av vedlegg I til kapittel 36 i forurensningsforskriften tillates etablert skal det alltid gjennomføres beregning av utendørs støynivå i tråd med forurensningslovens bestemmelser.</p> <p>Dersom beregnet støynivå overstiger grenseverdiene oppgitt under skal det gjennomføres tiltak som reduserer forventet støynivå til under grenseverdiene før det kan gis tillatelse til tiltaket.</p> <p><u>Krav til tiltak ved bygge- og anleggsvirksomhet:</u> For bygg- og anleggsvirksomhet skal retningslinjene for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i T1442/2012 kapittel 4 legges til grunn for alle større bygge- og anleggstiltak.</p> <p><u>Krav til handlingsplan og tiltak ved forhøyede verdier:</u> Dersom det ved kartlegging av støy påvises støy over grenseverdiene oppgitt under skal anleggseier av anlegg som medfører støy utarbeide en handlingsplan med formål om å redusere støyplagen. Handlingsplanen skal utarbeides i tråd med forurensningsforskriftens bestemmelser.</p> <p><u>Grenseverdier for støy:</u> Støynivået innenfor omkringliggende boligtomter skal ikke overstige følgende nivå jf. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442/2012:</p> <table border="1" data-bbox="207 1608 954 1818"> <thead> <tr> <th>Støykilde</th> <th>Maksimalt støynivå</th> <th>Tidsrom</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Industri</td> <td>Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB</td> <td>kl 07.00-23.00</td> </tr> <tr> <td>L_{night} 45 dB, L_{5AF} 60 dB</td> <td>kl 23.00-07.00</td> </tr> <tr> <td>Veitrafikk</td> <td>L_{den} 55 dB eller L_{5AF} 70 dB</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Støykilde	Maksimalt støynivå	Tidsrom	Industri	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB	kl 07.00-23.00	L _{night} 45 dB, L _{5AF} 60 dB	kl 23.00-07.00	Veitrafikk	L _{den} 55 dB eller L _{5AF} 70 dB		<p>Se Miljøverndepartementets retningslinje T1442/2012 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.</p> <p>Ved planlegging av ny bebyggelse, virksomhet og/eller aktivitet bør man plassere støyende installasjoner og områder for støyende arbeidsfunksjoner slik at støyen i størst mulig grad ledes vekk fra omkringliggende boligbebyggelse.</p> <p>Bygningsmyndigheten kan gi unntak til krav om beregning av støynivå dersom det i perioden mellom kartlegging av forhøyede verdier og søknad om tiltak er gjennomført støyreducerende tiltak som er påvist å fungere tilfredsstillende.</p>
Støykilde	Maksimalt støynivå	Tidsrom										
Industri	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB	kl 07.00-23.00										
	L _{night} 45 dB, L _{5AF} 60 dB	kl 23.00-07.00										
Veitrafikk	L _{den} 55 dB eller L _{5AF} 70 dB											

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.3.2 Lysforurensning</p> <p>Ved anlegning av fastmonterte utendørs lyskilder skal det tas hensyn til omkringliggende boligbebyggelse med tanke på lysforurensning ved å minimere belysning rettet mot boligområdene. Ved belysning skal det også tas hensyn til sikker skipstrafikk.</p> <p>Ved søknad om igangsettelsestillatelse for tiltak som omfatter nye fastmonterte utendørs lyskilder skal det gis informasjon om plassering, retning, avskjerming, lysstyrke, farge på lyskildene, samt i hvilke tidsrom lyskildene tenkes benyttet, herunder om det vil benyttes automatisk behovs- og/eller tidsstyring av lyskilder.</p>	<p>Det bør utarbeides en helhetlig lysplan som minimum gjelder for de områdene som er synlig fra omkringliggende boligområder og med tanke på å hindre at førere av fartøy til sjøs blendes.</p>
<p>1.3.3 Spredning av miljøgifter</p> <p>Ved mudring, utfylling i sjø eller andre tiltak som kan medføre oppvirvling av bunnsedimenter skal behovet for undersøkelser av miljøgifter i sjøbunn avklares med forurensningsmyndigheten. Ved påvist forurensning over gjeldende grenseverdier skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensete masser med hensikt å hindre spredning av miljøgifter.</p>	

1.4 Krav til parkeringsdekning

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.4.1 Parkeringsdekning</p> <p>Parkeringsplasser skal løses innenfor hver enkelt tomt eller ved tinglyst bruksrett på nærliggende eiendom. Parkeringsdekning skal godkjennes av bygningsmyndigheten for hvert enkelt tiltak. Minimum parkeringsdekning skal være iht. Hammerfest kommunes gjeldende parkeringsvedtekter eller kommunedelplan.</p>	

1.5 Krav til estetikk

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.5.1 Utforming av bebyggelse</p> <p>Alle bygg skal gis en generelt god estetisk utforming.</p> <p>Ny bebyggelse skal ha tilnærmet flate eller slake tak med maks 20 grader takvinkel.</p> <p>Innenfor områdene NH1 b og c skal ny bebyggelse ha fasade med nøytrale farger. For eksempel gråtoner eller duse naturfarger.</p>	<p>Gjeldende byggeskikkveileder for Hammerfest kommune legges til grunn for vurderinger knyttet til estetikk.</p> <p>Krav til fargebruk er av hensyn til konsekvenser for landskapsbildet.</p>

§ 2 Bebyggelse og anlegg, samt havneformål

2.1 Næringsområdet (N)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.1.1 Tillatt bruk av arealer</p> <p>Innenfor området N tillates næringsvirksomhet av typen industri-, verksted- og lagervirksomhet, samt kontorvirksomhet knyttet til administrasjon. Det tillates også etablering av CNG-tankstasjon innenfor området.</p>	
<p>2.1.2 Tillatt utnyttelse</p> <p>Bebygd areal BYA eksklusive parkering skal ikke overstige 50 % av den enkelte tomt.</p>	
<p>2.1.3 Maksimal høyde på bygg</p> <p>Maksimal høyde på bygg innenfor N skal ikke overstige kote + 30.</p>	

2.2 Forretning/kontor/industri (FKI1 – FKI4)

Bestemmelser	Retningslinjer										
<p>2.2.1 Tillatt bruk av arealer</p> <p>Innenfor områdene FKI1, FKI2, FKI3 og FKI4 tillates forretningsvirksomhet, kontorvirksomhet knyttet til administrasjon og industrivirksomhet.</p>											
<p>2.2.2 Tillatt utnyttelse</p> <p>Bebygd areal BYA eksklusive parkering skal ikke overstige 40 % av den enkelte tomt.</p>											
<p>2.2.3 Maksimal høyde på bygg</p> <p>Tabellen under oppgir maksimal høyde på bygg innenfor områdene FKI1 – FKI4.</p> <table border="1" data-bbox="209 1554 700 1756"> <thead> <tr> <th>Område</th> <th>Maksimal høyde</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FKI1</td> <td>kote + 10</td> </tr> <tr> <td>FKI2</td> <td>kote + 46</td> </tr> <tr> <td>FKI3</td> <td>kote + 46</td> </tr> <tr> <td>FKI 4</td> <td>kote + 42</td> </tr> </tbody> </table>	Område	Maksimal høyde	FKI1	kote + 10	FKI2	kote + 46	FKI3	kote + 46	FKI 4	kote + 42	
Område	Maksimal høyde										
FKI1	kote + 10										
FKI2	kote + 46										
FKI3	kote + 46										
FKI 4	kote + 42										
<p>2.2.4 Vilkår for bruk</p> <p>For områdene FKI2 og FKI3 tillates ikke utendørs lagring i området mellom byggegrense og riksvei.</p>											

2.3 Kombinert nærings- og havneformål (NH1-NH3)

Bestemmelser	Retningslinjer																
<p>2.3.1 Tillatt bruk av arealer</p> <p>Innenfor områdene NH1, NH2 og NH3 tillates næringsvirksomhet kombinert med havneformål.</p> <p>Av næringsvirksomhet tillates industri-, verksted- og lagervirksomhet, samt kontorvirksomhet knyttet til administrasjon. Det tillates også etablering av CNG-tankstasjon innenfor området.</p> <p>Innenfor området tillates det opparbeidet interne veier, parkering og annet trafikkareal. Avkjørsler fra riksvei til NH1 og NH2 må opparbeides iht. Statens vegvesens veinormal. Interne veier som vil benyttes av vogntog skal dimensjoneres iht. standardklasse A2 i Statens vegvesens veinormal.</p>																	
<p>2.3.2 Tillatt utnyttelse</p> <p>Bebygd areal BYA eksklusive parkeringsareal skal ikke overstige 50 % av den enkelte tomt. Unntak kan tillates dersom omsøkt tiltak omfatter flere tilgrensende eiendommer hvor maks utnyttelse kan vurderes samlet for alle eiendommene. Ved senere tiltak innenfor de berørte eiendommene skal samlet utnyttelse legges til grunn.</p> <p>Ved søknad om tillatelse skal det vedlegges situasjonsplan som viser planlagt bebyggelse, evt. nye eiendomsgrenser mv. iht. avtale med bygningsmyndigheten. Situasjonsplanen skal i tilstrekkelig grad vise hvordan trafikkareal internt i området blir ivaretatt ved gjennomføring av tiltaket. Dersom samlet utnyttelse beregnes for flere eiendommer samlet skal planlagt bebyggelse på alle eiendommene vises på situasjonsplan.</p>																	
<p>2.3.3 Maksimal høyde på bygg</p> <p>Tabellen under oppgir maksimal høyde på bygg innenfor områdene NH1 a-c, NH2 a-c og NH3. Mindre bygningsdeler eller bygg med grunnflate på mindre enn 50 m² kan overstige oppgitte maksimale høyder.</p> <table border="1" data-bbox="209 1713 703 1980"> <thead> <tr> <th>Område</th> <th>Maksimal høyde</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NH1 a</td> <td>kote + 15</td> </tr> <tr> <td>NH1 b</td> <td>kote + 55</td> </tr> <tr> <td>NH1 c</td> <td>kote + 30</td> </tr> <tr> <td>NH2 a</td> <td>kote + 15</td> </tr> <tr> <td>NH2 b</td> <td>kote + 20</td> </tr> <tr> <td>NH2 c</td> <td>kote + 28</td> </tr> <tr> <td>NH3</td> <td>kote + 30</td> </tr> </tbody> </table>	Område	Maksimal høyde	NH1 a	kote + 15	NH1 b	kote + 55	NH1 c	kote + 30	NH2 a	kote + 15	NH2 b	kote + 20	NH2 c	kote + 28	NH3	kote + 30	
Område	Maksimal høyde																
NH1 a	kote + 15																
NH1 b	kote + 55																
NH1 c	kote + 30																
NH2 a	kote + 15																
NH2 b	kote + 20																
NH2 c	kote + 28																
NH3	kote + 30																

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Veiareal

Bestemmelser	Retningslinjer
3.1.1 Krav til veistandard Veien skal tilfredsstillende standardklasse A2 i Statens vegvesens veinormal.	
3.1.2 Offentlig vei Veiareal skal være offentlig.	

3.2 Fortau

Bestemmelser	Retningslinjer
3.2.1 Krav til veistandard Fortau skal tilfredsstillende tekniske krav i Statens vegvesens veinormal.	
3.2.2 Offentlig vei Fortau skal være offentlig formål.	

3.3 Kollektivholdeplass

Bestemmelser	Retningslinjer
3.3.1 Bruk av området Områdene for kollektivholdeplasser er forbeholdt bussholdeplass.	
3.3.2 Krav til standard Bussholdeplassene skal opparbeides iht. Statens vegvesens veinormal.	
3.3.3 Offentlig vei Areal for kollektivnett skal være offentlig.	

3.4 Annen veigrunn – teknisk areal

Bestemmelser	Retningslinjer
3.4.1 Bruk av området Områdene for annen veigrunn - teknisk areal er forbeholdt grøfter, skjæringer, fyllinger og annet veiteknisk formål.	
3.4.2 Offentlig vei Areal for annen veigrunn teknisk formål skal være offentlig.	

3.5 Vannforsyningsnett

Bestemmelser	Retningslinjer
3.5.1 Bruk av området Området for vannforsyningsnett er forbeholdt teknisk anlegg tilknyttet vannforsyning.	
3.5.2 Offentlig vei Areal for vannforsyning skal være offentlig.	

§ 4 Landbruks, natur og friluftsmål samt reindrift

4.1 Vern av kulturminne (K)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.1.1 Vilkår for bruk av arealer Innenfor området for vern av kulturminne K tillates ikke tiltak eller virksomhet som kan medføre skade eller ødeleggelse av gravminne. Området tillates ikke bebygd. Lagring av utstyr på området tillates ikke. Terrenginngrep, massedeponi, graving, sprenging, fylling tillates ikke.	

§ 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

5.1 Havneområde i sjø

Bestemmelser	Retningslinjer
5.1.1 Tillatt bruk av arealer Havneområder i sjø er ment som trafikkarealer i sjø. Innenfor området tillates utdypning av fareled, utfylling av masser for opparbeidelse av nytt landareal innenfor NH1-NH3 og anlegning av flytekaier og andre installasjoner knyttet til havnevirksomhet innenfor NH1-NH3.	Samtlige tiltak i sjø skal i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannsloven.