

**BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR KJØLLEFJORD YTRE
HAVN, JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-7**

Plan ID 2022 2016 01

Dato: 1.2.2018
for siste revisjon: 6.4.2018
Dato for kommunestyrets vedtak/ egengodkjenning: PS 15/18 17.4.2018

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

§ 1

Generelt

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

Pbl § 12-5, nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Industri (BI1 – BI3) (sosi 1340)

Pbl § 12-5, nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (S) (sosi 2001)
- Kjøreveg (SKV) (sosi 2011)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG) (sosi 2019)

Pbl § 12-5, nr. 3 Grønnstruktur

- Naturområde (GN) (sosi 3020)

Pbl § 12-5, nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

- Ferdsel (VFE) (sosi 6100)
- Fiske (VFI) (sosi 6300)
- Kombinert formål i sjø og vassdrag med eller uten strandsoner:
Molo, Ferdsel og Fiske (VKA_MFF) (sosi 6800)

§§ 2 - 7 Fellesbestemmelser

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 1 – 14 gis følgende bestemmelser om bruk av arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet:

§ 2.1 Rekkefølgebestemmelser

- a) Industriområdene BI2 og BI3 kan ikke bebygges før området er tilfredsstillende sikret mot ras og flom, jfr. hensynssonene H310 og H320_2. Eksisterende bebyggelse kan vedlikeholdes, men ikke utvides før tilfredsstillende rassikring er etablert.
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur S kan ikke tas i bruk for offentligheten før området er tilfredsstillende sikret mot ras og flom, jfr. hensynssonene H310 og H320.

§ 2.2 Byggeskikk og utforming

- a) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialvalg og fargesetting.
- b) Taktekking skal ikke ha blanke eller reflekterende overflater.

§ 2.3 Atkomst og parkering

- a) Parkering for bebyggelsens behov skal løses inne på det enkelte område. Det skal avsettes 1 p. plass pr. 100 m² gulvflate i industri.
- b) Områdene skal ha atkomst fra tilliggende offentlig veg. Dersom et område deles opp i flere tomter, skal disse ha atkomst fra offentlig veg eller fellesatkomst. Avkjørsler skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- c) Oppgradering av vegen, utforming av parkeringsplasser, adkomster, osv. skal utformes i tråd med Statens vegvesen sine håndbøker.

§ 2.4 Strøm, renovasjon, vann og avløp

- Strøm kan etableres som en videreføring av eksisterende ledningstrase. Fremføring kan skje både som luftspenn og jordkabel.
- Industriområdene skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett.
- Planområdet inngår i det kommunale avfallsområde.

§ 3 Hensynssone

- Ras- og skredfare (H310) i nordre del av planområdet ved Klubben er utarbeidet etter aktsomhetskart fra NVE. Etablering av landfeste for molo, veganlegg, riggområde og molobygging og industriområdene BI2 – BI3 kan ikke bebygges eller tas i bruk før området er undersøkt med tanke på ras, jfr. § 9 c).

- Potensielt jord- og flomskredfare (H320) i nordre del av planområdet ved Klubben er utarbeidet etter aktsomhetskart fra NVE. Etablering av landfeste for molo, veganlegg, riggområde og molobygging og industriområdene BI2 – BI3 kan ikke bebygges eller tas i bruk før området er undersøkt med tanke på ras, jfr. § 9 c).

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Industri (BI1)

- a) Området er regulert til industri for maritim virksomhet.
- b) Tillatt % -BYA er 70 %.
- c) Det tillates oppføring av bygninger og kaianlegg innenfor området.
- d) Gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter fra planert terreng, og i særskilte tilfeller kan annen gesimshøyde fastsettes.
- e) Mindre bygningsdel som heis, pipe og andre tekniske anlegg kan ha inntil 1 m høyere gesims enn angitt maks gesimshøyde. Det tillates ikke oppføring av kjeller.
- f) Byggegrense på land og mot sjø ligger i formåls grensen.
- g) Alle tiltak ut i sjø må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven.

§ 4.2 Industri (BI2)

- a) Området er regulert til industri for maritim virksomhet.
- b) Tillatt % -BYA er 70 %.
- c) Det tillates oppføring av bygninger og kaianlegg innenfor området.
- d) Gesimshøyde skal ikke overstige 13 m over gjennomsnittlig planert terreng inntil husvegg.
- e) Mindre bygningsdel som heis, pipe og andre tekniske anlegg kan ha inntil 1 m høyere gesims enn angitt maks gesimshøyde. Det tillates ikke oppføring av kjeller.
- f) Byggegrense på land er vist i plankartet og mot sjø ligger byggegrense i formåls grensen.
- g) Alle tiltak ut i sjø må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven.

§ 4.3 Industri (BI3)

- a) Området er regulert til industri for maritim virksomhet.
- b) Tillatt % -BYA er 70 %.
- c) Gesimshøyde skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng inntil husvegg.
- d) Mindre bygningsdel som heis, pipe og andre tekniske anlegg kan ha inntil 1 m høyere gesims enn angitt maks gesimshøyde. Det tillates ikke oppføring av kjeller.
- e) Byggegrense på land er vist i plankartet og mot fjell ligger byggegrense i formåls grensen.
- f) Alle tiltak ut i sjø må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)

- a) Området er regulert til offentlig samferdsel og teknisk infrastruktur.
- b) Det kan i området etableres atkomstveg, oppstillingsplass, riggområde, landfeste og utfylling av nordre molo.
- c) Det tillates nødvendig terrenginngrep for etableringer i området.
- d) Oppgradering av vegen, utforming av parkeringsplasser, adkomster, osv. skal utformes i tråd med Statens vegvesen sine håndbøker.
- e) Det skal avsettes/ dimensjoneres tilstrekkelig areal inklusive snuplass for kjøretøyer som skal betjene områdene (vogntog/ brøyte/ renovasjon/ utrykningsbiler).
- f) Inntil det er opprettet tilstrekkelig sikring mot skred skal området være stengt ved eksisterende veg (SKV).

§ 5.2 Kjøreveg (SKV)

- a) Området er regulert til kjøreveg.
- b) Kjøreveg etableres med inntil 5 m bredde, samt nødvendig grøfteanlegg og snuplass.
- c) Oppgradering av vegen, utforming av parkeringsplasser, adkomster, osv. skal utformes i tråd med Statens vegvesen sine håndbøker.

§ 5.3 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

- a) Området er regulert til annen veggrunn – grøntareal.
- b) Det tillates terrenginngrep som skjer i forbindelse med etablering av samferdselsanlegg (S), men utformingen skal skje som skjæring.
- c) Når samferdselsanlegg er etablert skal området benyttes som grøntareal.

§ 6 Grønnstruktur

Naturområde (GN)

Arealet skal fungere som en grønn sone mellom industri, trafikkanlegg og omkringliggende område.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

§ 7.1 Ferdsel (VFE)

- a) Området skal benyttes til ferdsel og farled.
- b) Seilingskorridor mellom etablering av moloer i VKA_MFF1 og VKA_MFF2 skal minimum være 120 meter målt ved 7.0 m dybde.

§ 7.2 Fiske (VFI)

- a) Området er avsatt til fiske.
- b) Merder for levendelagring av fisk tillates.
- c) Områdets bruk skal skje på en slik måte at ferdsel i havnen ikke hindres.

- d) Alle tiltak ut i sjø må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven.

§ 7.3 Kombinert formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (VKA_MFF)

- a) Området er avsatt til Molo, Ferdsel og Fiske.
- b) Det tillates oppføring av molo med tilhørende sikring.
- c) Det tillates at innersiden av nyetablerte moloer mot havneområdet kan benyttes til merder for levendelagring av fisk så fremst det ikke hindrer ferdsel i havna.
- d) For områder avsatt til kombinert formål i sjø og vassdrag med eller uten strandsone (VKA_MFF1- VKA_MFF2) er byggegrense satt i formåls grensen.
- e) Alle tiltak ut i sjø må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven.

§ 8

Funksjons- og kvalitetskrav

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 4 gis følgende funksjons- og kvalitetskrav:

- a) **Universell utforming:** Kjøreveier og adkomst til planområdet skal utformes med utgangspunkt i fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. I tillegg kommer kravene som oppstår ved søknad om tiltak, gjennom Teknisk forskrift (TEK) i plan- og bygningsloven.
- b) **Skjæring, fylling:** Utforming av skjæringer og fyllinger skal godkjennes av kommunen. Fylling mot sjø skal plastres og sikres.
- c) **Nødetatene:** Det skal legges til rette for nødvendig adkomst for nødetatene, og nødvendig oppdatering av beredskapskart. Tilstrekkelig brannvannsforsyning skal dokumenteres.

§ 9

Undersøkelser

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 12 gis følgende krav til undersøkelser før gjennomføring av planen:

- a) **Geotekniske forhold:**

Ved søknad om rammetillatelse for anleggstekniske arbeider, skal det legges ved dokumentasjon på at grunnforholdene er tilfredsstillende og at nødvendige tiltak vil bli gjennomført.

b) Forurensning:

- Før igangsettingstillatelse gis for grunnarbeider, utfylling i sjø, og/ eller mudring i havna, skal det foretas miljøundersøkelser som grunnlag for risikovurdering og vurdering av påkrevde tiltak i tråd med gjeldende regelverk.
- Dersom det skal gjennomføres tiltak som berører sjøbunnen innenfor planområdet, som mudring/ dumping/ utfylling, må avklares med fylkesmannen for å vurdere om saken må behandles etter forurensningsloven.

c) Ras- og skredfare (H310), Potensielt jord- og flomskredfare (H320):

I forbindelse med søknadspliktige tiltak skal det gjennomføres nærmere undersøkelse av ras- og skredfaren (H310) og jord- og flomskredfare (H320) i området med en beskrivelse av hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig avbøtende for utførelsen av tiltaket, samt eventuelle fremtidige begrensninger for bruken av området. Undersøkelsen skal gjennomføres av skredfagkyndig.

§ 10

Verneverdier

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 6 gis følgende bestemmelser vedr. verneverdier:

Kulturminner og aktsomhetsplikt:

Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Tromsø museum – marinearkeologisk avdeling, Sametinget og Finnmark fylkeskommune omgående, jfr. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kml.) § 8 annet ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet i marken og sjøarealer.

Marine ressurser og marint miljø:

Det skal legges vekt på at anleggsarbeidet utføres på en slik måte at det ikke medfører unødig skade på naturmiljøet, eller ulempe for ferdselen i området. Tiltakene anbefales gjennomført i en periode av året som medfører minst skade på naturmiljø, fiskeinteresser og friluftinteresser, og i samsvar med gjeldende forskrifter for slike tiltak.