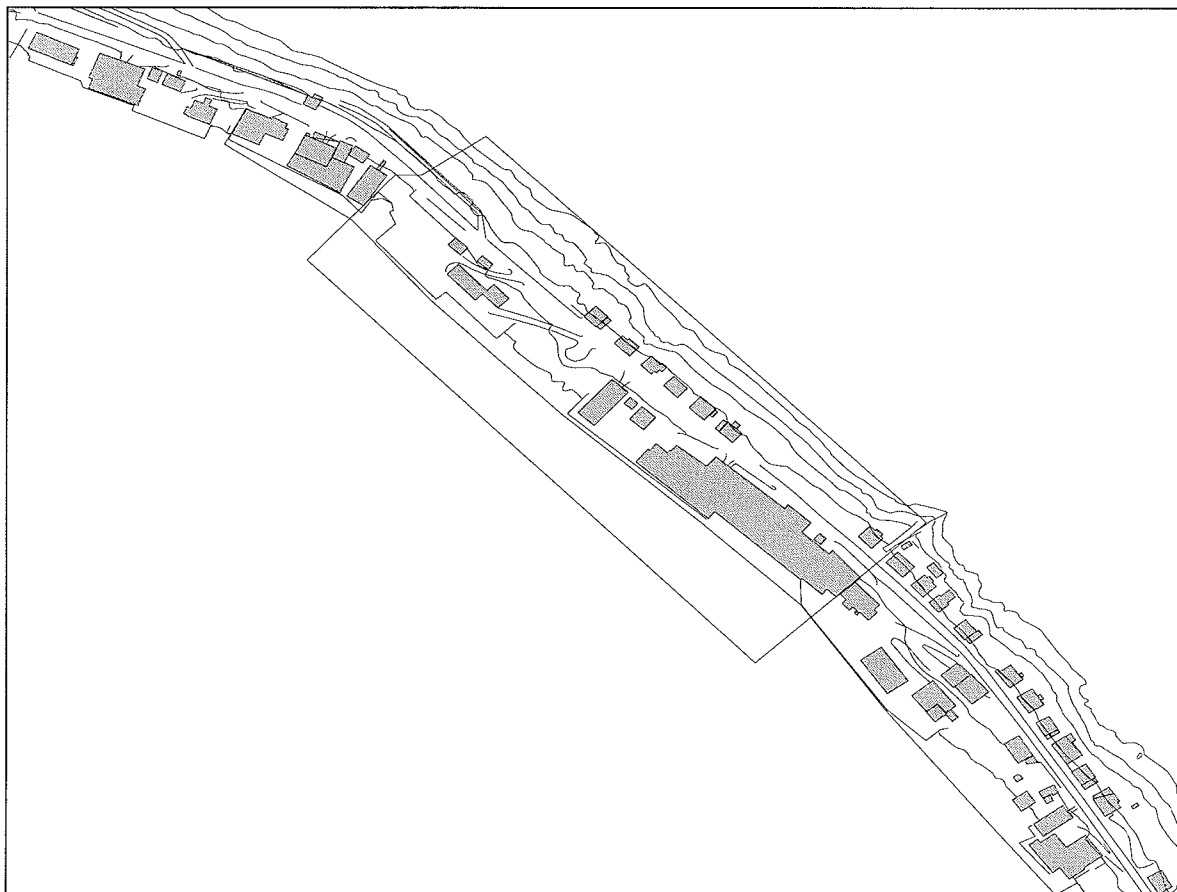


REGULERINGSPLAN

KJØLLEFJORD HAVN - NORD 1



1. PLANOMRÅDET

UTARBEIDET AV



LEBESBY KOMMUNE
TEKNISK ETAT

EGENGODKJENT AV KOMMUNESTYRE I KSSAK 43.98, DEN 26.06.1998

2. BAKGRUNN

Kjøllefjords største industribedrift Aarsæther Kjøllefjord AS, henvender seg til Lebesby kommune og informerer om at utbygging av hovedanlegget er under planlegging. Dermed ser kommunen det nødvendig å tilrettelegge arealer til denne utbygging. Området er ikke regulert etter dagens lovverk, men den planleggingen som er gjort for området, er byplanen fra 1947.

3. FORMÅLER MED PLANEN

Formålet med planen er i første rekke å tilrettelegge nødvendige arealer til industritomt, samt felles havneanlegg for en event. dypvannskai. Videre skal reguleringen legge tilrette for en funksjonell trafikkavvikling med tanke på avkjørsel og parkering i reguleringsområde. Planen skal også ta med eksisterende boligtomter innen for område.

4. SAKSGANG

Det er lagt opp til følgende saksgang for reguleringen.

1. Kunngjøring i to aviser, varsel til fagmyndigheter, berørte grunneiere og naboer i uke 4.
Frist for innspill/merknader fra disse ble satt til 20.feb.
2. Fram til formannskapsmøte 10.mai blir det utarbeidet og lagt fram forslag til reguleringsplan for første gangs behandling.
3. Planforslaget legges så ut til offentlig høring med frist på uttalelse på 30. dager.
4. Planforslaget fremmes for planutvalget i uke 24 for videre innstilling for kommunestyre den 27.06.96.

5. FORHOLD TIL EKSISTERENDE PLANER/VEDTAK

Kommuneplanens arealdel

Kommunestyret vedtok 17.03.94 kommuneplanens arealdel, I bestemmelsen om byggeområder heter det:

Innenfor de på planen viste tettstedområder kan arbeid og tiltak som nevnt i Plan- og bygningsloven §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 (arbeider som krever byggetillatelse og visse andre varige konstruksjoner og anlegg) samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

I utarbeidelse av delplan er det følgende opplysninger (utdrag fra arealplan):

Områder hvor det skal utarbeides delplan.

Det er ikke satt begrensninger til bygging eller arbeid etter lovens §§ 81, 84, 86a, 86b, og 93 innenfor delplanområde inntil delplanen er godkjent

Det skal utarbeides delplaner for Kjøllefjord, Lebesby, Kunes og Storelvdalen.

Kommuneplanens generelle del

Hovedmål for arealforvaltningen

Kommunen skal sikre nødvendig arealer for bolig og næringsbebyggelse, samt utbyggingsområder for fritidsbebyggelse.

Kommunen skal forvalte arealer på en slik måte at natur og kultur sikres for kommende generasjoner, samt at det på alle steder og bygder sikres arealer for friluftaktivitet og trivselsmiljø.

Retningslinjer:

- ⇒ Kommuneplanens arealdel bestemmer hovedtrekkene for arealbruken i kommunen, videre skal det utarbeides kommune delplaner for Kjøllefjord, Lebesby og Kunes som skal formåls bestemme arealbruken innenfor tettsted og bygder i nødvendig detaljert utstrekning.
- ⇒ Kommunen skal foreta en rullerende arealplanlegging, det vil si at kartlegging av nye arealbehov blir viktig i forhold til rullering av arealplaner som skal vurderes en gang i hver valgperiode.
- ⇒ Arealforvaltningen må bidra til at utviklingen ikke hindrer næringsutvikling og at viktige særinteresser sikres.
- ⇒ Båndlagte arealer til ulike formål må sikres gjennom regulering.
- ⇒ Arealplanleggingen skal bidra til å løse arealkonflikter mellom ulike interesser, som utbyggings- og verne/friluftinteresser.

Reguleringsplaner

Planområde skal erstatte en liten del av byplanen fra 1947. Området er ikke regulert etter denne byplan.

6. EIERFORHOLD

Planområdet omfatter stats-, kommunal- og privat grunn. Boligtomtene og industriområdene er private, samt kommunal grunn med kai som brukes av kommunen. Det planlagte område til industriformål vil bestå av kommunal og privat grunn.

7. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet

Planens avgrensning er fastlagt etter det arealbehov som er nødvendig til opparbeiding av planlagt industriområde/ fellesområde havn, samt det nødvendige areal for en tilfredsstillende trafikkavvikling.

Planområdet består av en smal landstripe mellom fjellet og sjøen, fra Dampskipskaia til " Gamle " Aarsæther bruket (Rekefabrikken). Mellom fjellet og hovedvei er det plass til en husrekke, området er delvis bebygd med bolighus samt Statsgrunn og kommunale/private boligtomter som ligger ubebygd. Mellom hovedvei og sjø ligger hovedbruket til Aarsæther Kjøllefjord AS og kommunens eiendom " Kullkaia " .

Trafikkmessig er området lite berørt av gjennomgangstrafikk, det meste av trafikk til planområdet kommer fra (sentrum) sør/øst. Eksisterende hovedvei ble 01.01.96 klassifisert ned fra Fylkesvei til kommunal vei.

Det er ingen områder som er opparbeidet for lek eller lignende, det er heller ingen områder som egner seg til dette formål.

Av kommunaltekniske anlegg i området er offentlig vei, vann, avløp og gatelys. Vann og avløpssystemet er renoveret i 1995. Det er videre planer om utbygging med pumpestasjon i området. Kommunen har videre lagerbygninger for kommunalteknisk utstyr og lager for grus på Kullkaia.

Topografi

Området er sør/vest vendt og sterkt hellende men er det område som får sol først i Kjøllefjord. Klima messig er ikke området spesielt utsatt, som det eneste er sterk vind fra nord/vest som skaper store bølger, og dermed dårlige liggeforhold ved kai.

Terrenget utenom eksisterende industriområde, vei og kaiområde består mest av steinur og fyllinger. Utvidelsesmulighetene for planområdene er begrensende da det er kort avstand mellom fjell og sjø, dette vil være planens begrensning.

Kartgrunlaget

Det er forholdsvis nytt kart over området i målestokk M=1:1000. Kartene er utarbeidet på bakgrunn av flyfoto i 1986, med ferdigstilling 1989. Det har skjedd noen små forandringer i terreng og bebyggelse etter den tid.

Planområdet ligger på kartplate HD 301-1-3 (Kommunalt kartverk).

Arealbruk

Arealbruken er ikke helt i samsvar med byplanen fra 1947.

☞ Kullkaia:

Den kommunale eiendom " Kullkaia " er ikke i bruk til industriformål, men brukes som lagerområde.

☞ Parkeringsplassen til Aarsæther :

Det er anlagt parkeringsplass på 3 av boligtomtene på øvre side av Aarsæther Kjøllefjord.

8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planens avgrensning er hensiktsmessig utfra vedtaket om å igangsette arbeide med å utarbeide reguleringsplan for industriarealer m.m. ved Aarsæther Kjøllefjords hovedanlegg.

Boligtomter

Det er i planutkastet kuttet ned på antall boligtomter og det er kuttet ned slik at det ikke bli noen utbygging av boliger utover eksisterende boligbebyggelse. Dette kommer av at boligtomter skal brukes til parkeringsplasser samt offentlig trafikkområde for å få en tilfredsstillende trafikkavvikling. Det øvrige arealet mellom hovedvei og fjellet er lagt ut til friluftsområde, da det er lite realistisk å legge dette arealet ut til annet formål.

Industri

Industriområdet er innregulert med tanke på den planlagte utbyggingen av industribedriften Aarsæther Kjøllefjord AS. Formålsgrensen mellom industri og felles havneanlegg er plassert slik at det skal være tilstrekkelig areal til planlagt utbygging av industribedriften.

Felles havneanlegg

I reguleringsforslaget er hoveddelen av eksisterende bygninger tenkt fjernet da vogntog skal kunne manøvrere seg uten hindringer på havneanlegget og til det planlagte industribygget til Aarsæther for pålastning. Havneanlegget er tenkt utbygd til almen formål og et kaianlegg for å kunne ta imot større fartøyer.

Parkering

Det er i planutkastet foreslått to parkeringsområder.

1. **P2**, eksisterende private parkeringsområde ovenfor hovedanlegg Aarsæther Kjøllefjord. Ca. 26 p. plasser.
2. **P1**, opparbeidelse av offentlig parkering i plan med hovedvei ovenfor "Kullkaia". Ca. 22 p.plasser.

Dette skal være nok til å dekke behovet for parkeringsplasser i planområdet etter dagens kjennskap til framtidig parkerings behov.

Trafikkformål - veier

Hovedveien inn til planområdet er Strandveien som er hovedferdselsåren i Kjøllefjord. Denne hovedveien skal gå etter samme linjeføring som i dag, men skal utbygges med fortau på en side. Fra denne hovedvei skal det opparbeides en vei ned til felles havneområde. Den er planlagt opparbeidet slik at vogntog skal kunne manøvrere og snu nede på kaimvå, og videre kjøre opp til hovedvei uten problemer.

Andre vurderinger om veitrasè:

Det vært ønskelig å kunne senke hovedveien i terrenget i planområdet, slik at høydeforskjellen ned til kaiområdet (ved Kullkaia) blir mindre og dermed mindre stigning/lengde på veien opp fra kaiområdet. Dette vil medføre store kostnader bl.a. fordi kommunaltekniske anlegg i veibanen må da flyttes. Å føre veien ned til kaiområdet i en tunnel i fjellet er også mulig, dette har også frigitt arealer til annet en trafikkareal. Denne løsningen er lite realistisk p.g.a. kostnadene.

Spesialområde - Friluftsområde

I området som er regulert til friluftsmål skal det ikke gjennomføres inngrep som kan skade den naturlige vegetasjon.

Spesialområde - S2 Kommunalteknisk anlegg

Her er planlagt pumpestasjon for spillvann.

Spesialområde - S1 Privat avkjøring

Her skal plasseres en avkjøring og på-/avlastering plass for varer i tilknytning til planlagt industribygg. Gulvnivået i 2. etasje i industribygget er planlagt å være i nivå med eksisterende hovedvei.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERT OMRÅDE - REGULERINGSPLAN FOR KJØLLEFJORD HAVN - NORD 1.

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 26 er det utarbeidet følgende reguleringsbestemmelser for planområdet som er avgrenset på plankartet.

§ 1 REGULERINGSPLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er avgrenset av reguleringsgrense som vist på plankart i målestokk 1 : 1000, datert 25.05.98.

§ 2 REGULERINGSPLANENS FORMÅL

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder	- Boligområder - Industri - Felles havneanlegg
Trafikkområder	- Offentlig vei, fortau og parkering - Havn
Spesialområder	- Friluftsområde - Privat parkering - S1 Privat avkjøring - S2 Kommunalteknisk anlegg

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- a) Ved søknad om byggetillatelse eller ved byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan som viser bebyggelse, fall på terrenget, inngjerding og parkering på egen tomt samt opparbeidelse av uteområder.
- b) Ny bebyggelse og hovedombygginger skal gis en utforming og utførelse som virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.
- c) Planutvalget kan nekte etablert virksomhet som etter dets skjønn vil være skjemmende for strøket eller til ulempe for de omkring boende.
- d) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Ubebygde arealer skal holdes i en stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- e) Terreng og landskapsmessige inngrep skal godkjennes av planutvalget, skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og behandling. Overskuddsmassene skal deponeres på et anvist sted av kommunen.

- f) Ved siden av disse bestemmelsene gjelder Plan- og bygningsloven.
- g) Mindre vesentlige endringer fra reguleringsbestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av Plan- og bygningsloven.
- h) Eiendommer kan ikke bebygges før det er dokumentert at det ikke er fare eller vesentlig ulempe som følge av byggegrunn eller miljøforhold j.fr. Plan- og bygningsloven § 68.
- i) Alt avfall skal tas med ut av området og anbringes på et dertil egnet sted.

§ 4 BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

§ 4.1. Område for boliger

- a) I området kan det oppføres frittliggende eller vertikaldelte tomannsboliger i 3 etasjer inklusiv underetasje.
- b) Samtlige boliger skal utføres med saltak 25 - 40 grader.
- c) Bebyggelsens grunnflate inkludert garasje, må ikke overstige 25 % av eiendommens areal.
- d) For hver enkel bolig skal det avsettes plass til en garasje, samt oppstillingsplass til minst en bil. Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 4.2. Område for industri

- a) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av kommunen.
- b) Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter mot boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.
- c) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 3 etasjer.
- d) Den ubebygde del av tomten tillates ikke nytt til lagring.
- e) I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg.
- f) Inngjerding av tomten(e) skal anmeldes til kommunen, som skal godkjenne gjerdets plassering, høyde, konstruksjon og farge.
- g) Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m² gulvflate for industri og pr. 200 m² gulvflate for lager.

§ 4.3. Område for allmenntilgjlig byggeområde (havn).

- a) Området skal benyttes som allmenntilgjlig havneområde, området skal derfor ikke bebygges på en slik måte at den nødvendige ferdsel blir hindret. F r bygninger oppføres må det avklares hvor adkomst til området nord/vest for planområdet skal gå.
- b) I området kan det oppføres lagerbygninger for gods, industri og almenne lagerbygninger for fiskeflåten. Kommunen skal i hvert enkelt tilfelle godkjenne plasseringen, fasader osv. Videre skal kommunen påse at området blir tilfredsstillende utnyttet ved f.eks.   samle/tilpasse bygningene når dette er mulig.
- c) Den ubebygde delen av området tillates ikke nyttet til lagring.

§ 5 BESTEMMELSER FOR TRAFIKKFORMÅL

§ 5.1. Trafikkformål, offentlig veg og parkering.

- a) I området skal det anlegges kjørevei, fortau og parkeringsplass (P1) som vist i planen.
- b) Kommunen skal påse at veganlegg utføres slik at det blir minst mulig skjemmende for omgivelsene og landskapet.

§ 5.2. Trafikkformål, havn.

- a) Utbygging skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av Havnemyndigheten (Kystverkets 5. distrikt) og kommunen.
- b) Det skal ikke plasseres gjenstander som fortøyning, b ter m.m. i området.

§ 6 BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER

§ 6.1. Friluftsområde.

- a) Vegetasjonen i friluftsområdet skal vernes og bevares, event. beplantes.
- b) Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre konstruksjoner. Terrenget skal bevares slik det er i dag.

§ 6.2 S1, Kommunal tekniske anlegg.

- a) Områder tillates bebygd med en standard pumpestasjon (4 - 6 m²) i 1 etasje.
- b) Det skal være oppstillingsplass for en bil.