Vedtatte reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Fyllingsområdet

Dato:	29.01.10
Dato for siste revisjon:	29.01.10
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning	13.05.05

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense. Ved siden av disse bestemmelsene gjelder også plan og bygningsloven m/ tilhørende forskrifter.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER (pbl § 25, 1. ledd nr 1 samt 2. ledd: kombinerte formål)

Forretning	F	1 – 2
Bolig / Forreting / kontor	BFK	
Forretning / Kontor / Industri	FKI	1 - 3

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (pbl § 25, 1. ledd nr 3)

Kjøreveg		
Gangveg, fortau	GS	1, 4, 7 og 9
Annen veggrunn	AV	
Parkeringsplass	Parkering	
Havneområde på land	Kai	1 - 5
Trafikkområde i sjø	Sjø	

4. FRIOMRÅDER (pbl § 25, 1. ledd nr 4)

Park	Park

6. SPESIALOMRÅDE (pbl § 25, 1. ledd nr 6)

Parkbelte i industriområde	P	1 - 4

III

I medhold av plan og bygningslovens § 26 gis følgende felles bestemmelser

§ 1 Fellesbestemmelser

a) Ethvert tiltak innenfor området som kan medføre oppvirvling av bunnsedimenter i sjøen, skal avklares med Fylkesmannen i forhold til forurensningslovens bestemmelser.
b) Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes areal- og kulturvernavdelingen i Finnmark fylkeskommune og Sametingets miljø og kulturvernavdeling.
Ved funn i strandsone / sjø skal det også sendes melding til Tromsø museum.
Denne meldeplikt må formidles videre til de som skal utføre tiltak.
c) Innenfor hele planområdet tillates av det offentlige fri etablering av veg, vann og avløpanlegg etter behov i henhold til hovedplaner o.l. For nødvendig fremføring av strøm, telelinjer, kabel tv e.l. gjelder tilsvarende.
d) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent, kan det ikke gjennomføres privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

IV

I medhold av plan og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygg innenfor planområdet:

§ 2 Byggeområder

§ 2.1 Fellesbestemmelser for byggeområder

a) Bygg tillates oppført i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde, takvinkel / mønehøyde og byggeskikk skal tilpasses nabobebyggelse.
b) Gesimshøyden skal ikke overstige 8 meter, fra planert terreng
c) Nybygg skal som hovedregel oppføres med saltak.
d) Utnyttingsgrad som er angitt på plankartet gjelder for hele det aktuelle byggeområder.

§ 2.2 Fellesbestemmelser for områder med kombinerte formål (F, BFK, FKI)

a) Søppelrom skal som hovedregel etableres innbygd i bygg.
b) Dokumentasjon på oppfyllelse av evnt. støykrav skal senest fremlegges ved søknad om tillatelse til tiltak
c) Dokumentasjon på løsning av trafikkareal, herunder parkeringsplasser skal senest fremlegges ved søknad om tillatelse til tiltak
d) Ved nybygg / ombygging innenfor planområdet skal man legge vekt på å sikre tilgjengelighet for alle.

§ 2.3 Forretning

Formålet omfatter kun områder avsatt til eksisterende forretninger (F1 = Byggtorget og F2 = Hotellet).

a) Område regulert til forretning skal nyttes til forretning med tilhørende arealer, herunder kunderetta areal, varelevering, omlastingssone, søppelrom og lagerareal.
b) Utvidelse av eksisterende bebyggelse avgrensens av tomteutnyttelse, formålsgrenser og byggegrenser som er påført plankartet.
c) Kontorseksjon og personalets oppholdsrom skal ligge mot fasade og ha vindu
d) Hver forretning skal på egen grunn ha avsatt et trafikkareal som er nødvendig for bedriftens virksomhet, herunder parkeringsplasser til kunder / ansatte. Det skal være 0,6 parkeringsplass pr ansatt, dog minimum 2. I tillegg kommer et tilstrekkelig antall med plasser til kundeparkering
e) Området skal fremstå som ryddig og strukturert, det samme gjelder for areal avsatt til utendørs lager.

§ 2.4 Bolig / Forretning / kontor

Langs Strandgata fra Torget og østover tillates det oppført bygg til et eller flere av de nevnte formål. Likeså tillates ombygging / bruksending av eksisterende bygg til samme formål.

a) Utvidelse av eksisterende bebyggelse / nybygg avgrensens av tomteutnyttelse, formålsgrenser og byggegrenser som er påført plankartet. Garasjer skal som hovedregel bygges i tilknytning til bygget.
b) For forretninger tillates ikke utendørs lagerhold. For bolig og kontor skal dette minimaliseres.
c) Området skal fremstå som ryddig og strukturert

§ 2.5 Forretning / Kontor / Industri

Området ligger langs sjøen

For FKI 1 og 2 gjelder følgende:

a) Bebyggelse
   - a.1 Områdene skal i all hovedsak benyttes til sjørelatert virksomhet. Dersom annen virksomhet tillates, skal denne fortrinnsvis etableres på den del av området som vender mot Strandgata.
   - a.2 Utvidelse av eksisterende bebyggelse tillates innenfor de byggegrenser som er påført plankartet.
   - a.3 Det kan etableres nødvendige kommunaltekniske anlegg o.l. for håndtering av spillvann innenfor området, endelig plassering vedtas av Teknisk komite.
b) Adkomst/parkering
   - b.1 Innenfor området må det sikres god adkomst til kaianlegg.
   - b.2 Hver bedrift skal på egen grunn ha avsatt plasser for parkering for egne ansatte, antall plasser skal være 0,6 pr ansatt, dog minimum 2.
   - b.3 Hver bedrift skal på egen grunn ha avsatt det trafikkareal som er nødvendig for bedriftens virksomhet. Dokumentasjon på oppfyllelse av dette skal være inntegnet på situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse/igangsetningstillatelse.

c) Støy
   c.1 Støykilder innenfor området skal plasseres på en slik måte at disse blir skjermet i forhold til dagens bebyggelse
   c.2 Samlet støynivå fra industriområdet skal ikke overstige følgende verdier:

Støykilde	**Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk**	**Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07**
Industri, havner og terminaler	Uten impulslyd: 55 L_{den} Med impulslyd: 50 L_{den}	45 $L_{night,}$ 60 L_{5AF}

Alle tall oppgitt i dB, frittfeltverdier.

Virksomheter som gir støy med impulslyd (jfr definisjon av impulslyd i kapittel **Feil! Fant ikke referansekilden.**) har 5 dB strengere krav i L_{den} enn virksomheter uten impulsstøy, og dermed et ekvivalentnivåkrav på L_{den} 50 dB. Kravene i nattperioden er de samme som for kilder uten impulslyd.

Den strengere grenseverdien legges til grunn når impulslyd opptrer med i gjennomsnitt mer enn 10 hendelser pr. time. Industristøy med tydelig rentonekarakter hos mottaker bør ha samme grense som industristøy med impulslyd. Kriteriet med 10 hendelser i gjennomsnitt per time gjelder som et gjennomsnitt for driftstiden til den aktuelle virksomheten. Dersom man er i tvil om hvor vidt en virksomhet faller inn under kriteriene, bør man legge den strengeste grensen til grunn.

   c.3 Dersom støykravene medfører behov for tiltak på omkringliggende bebyggelse skal støykravene innendørs være tilfredstilt med de krav til ventilasjon/luftutskiftning som følger av teknisk forskrift til plan- og bygningsloven
   c.4 Støytiltak skal være utført senest ved oppstart av den aktuelle virksomhet
d) Andre forhold
   d.1 Utendørs lagerhold i tilknytning til det enkelte bygg skal minimaliseres, videre skal området fremstå som ryddig og strukturert.

For FKI 3 gjelder bestemmelsene slik disse fremkommer i Reguleringsplan Havøysund sentrum – Torget. Disse er som følger:

e) Områdene skal i all hovedsak benyttes til sjørelatert virksomhet. Dersom annen virksomhet tillates, skal denne fortrinnsvis etableres på den del av området som vender mot Strandgata.
f) Utvidelse av eksisterende bebyggelse tillates innenfor de byggegrenser som er påført plankartet.
g) Det kan etableres pumpestasjon for avløpsanlegg innenfor området, endelig plassering vedtas av Teknisk komite.
h) Innenfor området må det sikres god adkomst til kaianlegg.
i) Hver bedrift skal på egen grunn ha avsatt plasser for parkering, samt det trafikkareal som er nødvendig for bedriftens virksomhet.
j) Utendørs lagerhold i tilknytning til det enkelte bygg skal minimaliseres, videre skal området fremstå som ryddig og strukturert.

§ 3 Offentlige trafikkområder

§ 3.1 Fellesbestemmelser for veganlegg

a) Veganlegg er kjøreveg (TK), gang sykkelvei og fortau (GS)
b) Arealene TK og GS skal opparbeides med fast dekke og belysning. Kanten skal enten utformes som rabatter med kantstein og/eller tilsåes/beplantes.

§ 3.2 Kjøreveg

a) Områdene TK skal benyttes til kjøreveianlegg. Etablering av nye avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til kravene i Statens vegvesens normaler for veg- og gateutforming (hb 017) og forskrifter til § 43 i vegloven.
d) Eksisterende avkjørsler skal oppgraderes i henhold til pkt c) når det utføres vesentlige tiltak på eller ved denne.

§ 3.3 Gang- og sykkelveg

a) Områdene GS skal benyttes til fortau eller gang- og sykkelveg
b) Det tillates trafikk til eiendommene langs GS 9 fra Fyllingsvegen mot Strandgata.
c) GS 9 kan også benyttes i forbindelse med intern varetransport innefor området
d) Hensetting av kjøretøy, utstyr eller materiell e.l. er ikke tillatt.

§ 3.4 Annen veggrunn

a) Allmenn ferdsel er tillatt
b) Hensetting av kjøretøy, utstyr eller materiell e.l. er ikke tillatt.
c) Område skal benyttes som atkomstveg til Kai 1
d) Kommunen kan tillate etablering av tekniske installasjoner relatert til drift av FKI 1 på området, forutsatt at dette ikke blir til hinder for den øvrige trafikk.

§ 3.5 Parkeringsplass

a) Området skal holdes ryddig. Permanent hensetting av kjøretøy, utstyr eller materiell er ikke tillatt.
b) Området skal benyttes som parkeringsplass for besøkende / brukerne av kaiområdene
c) Området skal opparbeides med fast dekke og belysning

§ 3.6 Havneområde på land

a) Områdene er Kai 1 -2 skal benyttes som industrikaier for transport av varer til/fra Industriområdet/Havøysund. Det kommunale havnevesenet forvalter brukeren av området.
b) Områdene Kai 3 – 4 benyttes til kai for fiskeflåten og annen skipstrafikk. Det kommunale havnevesenet forvalter brukeren av området.
c) Område kai 5, benyttes som kai for Redningsskøyta. Det kommunale havnevesenet forvalter brukeren av området.
d) Kommunen kan tillate etablering av tekniske installasjoner relatert til drift av kaiene, forutsatt at dette ikke er til hinder for den øvrige bruk.
e) Områdene skal holdes ryddig. Hensetting av kjøretøy, utstyr eller materiell er ikke tillatt

§ 3.7 Trafikkområde i sjø

a) Ethvert tiltak som medfører plassering av bygg / konstruksjoner skal avklares med Kystverket i forhold til Havne og farvannsloven.
b) Området skal benyttes til havn for fiskeflåten og annen skipstrafikk. Det kommunale havnevesenet forvalter brukeren av området.
c) Det kan tillates etablering av flytebrygger i deler av området forutsatt at det ikke er til hinder for den øvrige ferdsel.

§ 4 Friområder

§ 4.1 Park

a) Park skal opprettholdes som naturlige fjære.
b) Det tillates midlertidige opplag av mindre fartøy og lettbåter.
c) Her tillates ingen større inngrep, unntak kan godkjennes av planutvalget i forbindelse med tiltak som hører naturlig til, og ikke hindrer den planlagte bruken av område.

§ 5 Spesialområde

§ 5.1 Parkbelte i industriområde.

a) Her tillates ingen større inngrep, unntak kan godkjennes av planutvalget i forbindelse med utøvelse av fiskeritiltak/næringsvirksomhet heller ved bruk av fritidsbåter
b) Bedriftene i området har ansvar for opparbeidelse av deler av parkbeltet som et ledd i sin virksomhet i området
c) Område P 1 skal opparbeides og vedlikeholdes av bedriftene innenfor område FKI 1
d) Område P 2 og 3 skal opparbeides og vedlikeholdes av bedriftene innenfor område FKI 2
e) Område P4 skal opparbeides og vedlikeholdes av bedriftene innenfor område F2

§ 6 Spesielle bestemmelser

Kommunestyret delegerer til det faste utvalget for plansaker å foreta mindre endringer i planen, forutsatt at dette skjer innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen.

Til:

§ 1 pkt a) Med tiltak menes her alle bygg eller anleggstiltak.

§ 2.2 pkt d) Med tilgjengelighet for alle menes:

- Tilstrekkelig bredde på gangarealer.
- Gangarealer uten hindre og trinn. Markering av overganger (f.eks. med høydeforskjell på 20 mm) der det er behov for dette.
- Tilfredsstillende stigningsforhold.
- Jevnt og sklisikkert dekke.
- Rampe i stedet for trapp

§ 2.4 pkt b) Med utvendig lagerhold menes lagring som skjer ut over 2 dager.

§ 2.5 pkt c) Definisjoner:

L_{den}

L_{den} er A-veiet ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 10 dB / 5 dB ekstra tillegg på natt / kveld. Tidspunktene for de ulike periodene er dag: 07-19, kveld: 19-23 og natt: 23-07. L_{den} er nærmere definert i EUs rammedirektiv for støy[1], og periodeinndelingene er i tråd med anbefalingene her L_{den}-nivået skal i kartlegging etter direktivet beregnes som årsmiddelverdi, det vil si som gjennomsnittlig støybelastning over et år. Også i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging er årsmiddelverdier lagt til grunn.

I forbindelse med støysonekart etter direktivets bestemmelser skal L_{den} beregnes for en mottakerhøyde på 4 meter og som årsmiddelverdi både mht støyemisjon/aktivitet og mht værforhold som kan påvirke støyutbredelsen.

I støysonekartlegging etter retningslinjen er også mottakerhøyde på 4 meter anbefalt. Anleggseier kan unntaksvis velge annen beregningshøyde, men det skal da begrunnes hvorfor dette er mest hensiktsmessig. Beregningshøyden skal aldri være mindre enn 1,5 meter. For detaljerte beregninger på/ved enkeltbygninger skal det brukes den mottakerhøyde som er aktuell for den enkelte bygning. Det skal videre brukes midlingstider som angitt i retningslinjen, da disse vil være bedre tilpasset aktuelle støykonflikter i en plansituasjon.

L_{den} skal alltid beregnes som frittfeltverdi.

Hvordan beregnet støynivå i L_{den} slår ut i forhold til beregnet døgnekvivalentnivå L_{Aeq24h}, vil avhenge av hvordan støykildens aktivitet er fordelt over døgnet. For eksempel vil en virksomhet som gir et jevnt støynivå på L_{Aeq24h} 50 dBA resultere i L_{den}-verdi på 56,4 dB. En virksomhet som har et støynivå på L_{Aeq} 55 dBA på dagtid (07-19), L_{Aeq} 50 dBA på kveldstid (19-23) og på L_{Aeq} 45 dBA på natt (23-07) vil resultere i L_{den}-verdi på 55 dB. Beregninger av denne typen kan du gjøre med et eget regneark.

L_{night}

A-veiet ekvivalentnivå for 8 timers nattperiode fra 23-07 som er definert i EUs rammedirektiv for støy. L_{night}-nivået skal i kartlegging etter direktivet beregnes som årsmiddelverdi, det vil si som gjennomsnittlig støybelastning over et år. Også i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging er årsmiddelverdier lagt til grunn.

Kommentarene som er gitt i forhold til L_{den} gjelder også for L_{night}.

Maksimalt støynivå

Maksimalt støynivå (maksnivå), L_{Amax}, er et mål for de høyeste, vanlige toppene i en varierende støy. Mer tilfeldige og lite typiske støytopper blir vanligvis ikke medregnet.

Krav til maksimalt støynivå blir først og fremst brukt i nattperioden for beskyttelse mot søvnforstyrrelser. I tillegg gis det i mange tilfeller maksimalstøykrav for kilder hvor maksimalstøyhendelser er svært viktig for opplevd plage (plagegrad).

L_{max} er svært følsomt for hvordan maksimalnivå defineres, og det finnes flere ulike definisjoner som brukes for forskjellige typer formål. Det viktigste skillet går mellom hvor korte støytopper som måles. Dette bestemmes gjennom valg av tidskonstant. Tidskonstanten "fast" er den som er mest brukt i regelverkssammenheng.

I tillegg til tidskonstantene som er nevnt under har vi også tidskonstanten "peak" som er den absolutt høyeste støytoppen innenfor en kort periode.

L_{5AF} er det A-veide nivå målt med tidskonstant "Fast"på 125 ms som overskrides av 5 % av *hendelsene* i løpet av en nærmere angitt periode, dvs et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser.

§ 3.2 pkt a) Fartsgrense på Rv 889 settes maksimalt 50 km/t. Fartsgrense på kommunale veger settes til 30 km/t.

§ 3.5 pkt a) Med permanent hensetting menes parkering ut over 3 dager

§ 3.5 pkt **Feil! Fant ikke referansekilden.** Med hensetting menes oppbevaring / lagring ut over 2 dager.

§ 3.6 pkt d) Med hensetting menes oppbevaring / lagring ut over 2 dager

§ 4.1 pkt b) Med midlertidig opplag menes 1 – 2 uker i forbindelse med vedlikehold og opptak / utsetting av mindre farkoster.

[1] Direktiv 2002/49/EF. Direktivet er implementert i norsk rett fra 1.1.2005 gjennom kapittel 5 i forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften) av 1.6.2004 med senere endringer