

<b>MÅSØY KOMMUNE</b>		Arkiv: <i>Sentrål</i>
Arkivkode: <i>L12</i>	År/saksnr.: <i>10/878-15</i>	Journanr.: <i>118/11</i>
Mottatt: <i>10.01.11</i>	Gradering:	<i>JE</i>
	Saksbeh.:	<i>JE</i>

# Bestemmelser og retningslinjer

## Detaljplan for Hallvika Industriområde

Forslag ved Sweco Norge AS; 10.01.2011

Offentlig ettersyn, dato

Sluttbehandling, dato

### § 1 Planens intensjon

Planens intensjon er å legge til rette for lett industri med tilhørende kontor og lager.

## § 2. Generelle bestemmelser

### 2.1 Plankrav

#### a) Fellesløsninger:

Dersom det er ønskelig å etablere felles løsninger for flere virksomheter/ cluster kan dette tillates ved at det fremmes helhetlig situasjonsplan for de aktuelle tomtene innen samme formål. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen. Dersom etablering av felles løsninger medfører endring av reguleringsformål skal det fremmes detaljreguleringsplan for det aktuelle arealet.

#### b) Tomteinndeling.

Kommunen fastsetter tomtegrenser på I1 og I2.

### 2.2 Rekkefølgekrav

1) Følgende skal være etablert før det gis byggetillatelse for etablering på I2:

- a) Geotekniske vurderinger/undersøkelser må dokumenteres før fylling i sjø.
- b) Veg og snuplass skal være fullført, inkl nattparkering for vogntog.
- c) P-plass med adkomst til Hallvika friluftsområde.

2) Følgende anlegg skal ferdigstilles samtidig;

Klargjøring av område I2 for utbygging (uttak av masser og fylling i sjø) skal gjøres i en omgang. Dette for å få til en ryddig og god arrondering av området og en forutsigbarhet for tomteeier/festere. Bakkant/skjæring mot Hallvika friluftsområde skal sikres med gjerde.

### 2.3 Byggeskikk

- a) Tiltak etter planen skal utføres i tråd med plan og bygningsloven, stedlig krav til byggeskikk og kommunens vedtekter.
- b) På hver enkelt tomt skal uterom, bebyggelse og skilting ha en helhetlig estetisk utforming, som også er tilpasset øvrige omgivelser.

### 2.4 Universell utforming

Bebyggelse og uterom skal utformes på en slik måte at de sikrer tilgjengelighet for alle.

## 2.5 Annet

- a) Snølagring:  
Midlertidig snølagring skal skje på egen tomt. Areal inntil 1m fra kjørevei skal kunne brukes til snølagring ved bruk av plog.
- b) Radon:  
Det skal legges tett duk for sikring mot evt. radon før bebyggelse tillates oppført på området.
- c) Kulturminner:  
Dersom det under arbeid i marken skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Finnmark fylkeskommune, areallogg og kulturavdeling og Sametinget omgående.
- d) Tomtegrenser:  
Måsøy Kommune kan fastsette/justere tomtegrenser/ avkjøringer innenfor samme formål, i tråd med søknad.

## § 3 Bebyggelse og Anlegg(PBL §12-5 nr 1)

### 3.1. Næring/industri

#### 3.1.1 Typer virksomhet:

- a) Det tillates ikke tung, forurensende, brann eller eksplosjonsfarlig industri.
- b) Forretning, lager og kontor tillates kun tilknyttet industri.

#### 3.1.2 Grad av utnytting

- a) Maksimalt tillatt BYA = 80%, inkl parkering/manøvrering.
- b) Maksimalt tillatt gesimshøyde = 15m over gjennomsnittlig terreng. Bebyggelsens høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng, jfr veileder. Bebyggelsen skal ha flatt tak.
- c) Bebyggelsen skal fundamenteres for maksimal utnyttelse. Jmf. forskrifter til pbl kap III
- d) Parkering skal løses på egen tomt.

#### 3.1.3 Organisering på tomta:

- a) Bebyggelsen skal ligge i byggelinje mot adkomstvei og innenfor byggegrense fastsatt i egen reguleringsplan eller situasjonsplan. Bebyggelsen skal organiseres slik at publikumsinngang henvender seg mot veien. Bygning skal ikke ligge nærmere vei enn byggelinja.
- b) Det skal opparbeides tydelige adkomster, avgrenset med kantstein, til de enkelte tomtene.
- c) Ved byggemelding skal det framlegges situasjonsplan som viser byggets plassering, adkomstforhold, parkering, kjøretrasé for varehåndtering, beplantning, overflatevannets fall mot sjø og utelagring. Dersom det er planlagt trinnvis utbygging skal trinnene vises.
- d) Utelagring skal løses innenfor fysisk avgrenset del av tomta, og skal framstå som ryddig. Kommunen kan kreve at lagerplassen innhegnes/ takoverdekket.
- e) Det skal etableres gjerde mot friluftsområde.
- f) Areal inntil 1 m fra kjørevei skal kunne benyttes til snølagring ved bruk av plog.

### **3.1.4 Flom- og støyutsatte områder**

#### **Flomsikring:**

a) Planområdet skal planeres i tråd med angitte koter på plankartet for å sikre mot flom. Oppfylt terreng skal gi fall for overflatevann mot sjø.

#### **Støy og støv:**

- a) All nattparkering av vogntog skal skje på regulert parkering.
- b) Montering av utendørs aggregater, vifter eller lignende skal skje på fasade mot øst. Andre plasseringer kan tillates dersom det kan dokumenteres at støypåvirkning på omkringliggende boliger ikke overskrider verdier i støyrapport
- c) Ved etablering av ny støyende virksomhet eller ved utvidelse/ endring av støy fra eksisterende kilder innen planområdet, skal det foreligge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner. Nødvendige støytiltak skal iverksettes før eller samtidig med utbyggingen.
- d) Kommunen kan kreve en støyfaglig utredning fra tiltakshaver dersom det er grunn til å anta at Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2005, eller gjeldende retningslinjer for anbefalt støynivå overskrides. Dersom utredningen påviser overskridelse av gjeldende støygrenser kan kommunen kreve at det iverksettes tiltak som reduserer støyen til anbefalt nivå.

## **§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. (PBL §12-5 nr 2)**

### **4.1 kjøreveg**

Offentlig kjørevei med tilhørende skulder og grøft, skal opparbeides som vist på plankartet. Vann og avløp skal legges under kjøreveiene internt i industriområdet. Samme formål regulerer også adkomst til eiendom 10/1/183.

### **4.2 P-plass**

#### **P1**

Skal nyttes til sommerparkering for bruk av friområdet i Hallvika. Vinterbrøytes ikke.

#### **P2**

Skal benyttes av vogntog til nattparkering i påvente av lasting/lossing. Vogntog med kjøleaggregat skal ikke parkere andre steder på industriområdet natterstid.

### **4.3 Kai/molo. (PBL §12-5 nr 3)**

Utbygging av kai og molo skal utføres i samarbeid med Havøysund Havnevesen KF, og skal prosjekteres og søkes særskilt.

## **§ 5 Grønnstruktur (PBL §12-5 nr 3)**

Skal nyttes som buffer mellom nærings/industriformål og andre formål.

## **§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag. (PBL §12-5 nr 3)**

Havøysund Havnevesen KF kan gi retningslinjer for manøvreringsareal og farleder i sjø.