

<b>MÅSØY KOMMUNE</b>	Arkiv: <i>Semal</i>
Arkivkode: <i>L12</i>	
År/saksnr.: <i>10/878-14</i>	Journalnr.: <i>106/11</i>
Mottatt: <i>10.01.11</i>	Gradering:
	Saksbeh.: <i>SH</i>



**PLANBESKRIVELSE**  
**REGULERINGSPLAN FOR HALLVIKA INDUSTRIOMRÅDE**  
**I MÅSØY KOMMUNE**



Arkivsak		
Arkivkode		
Vedtatt		
Forslag ved	Sweco Norge AS	Offentlig ettersyn (dato)
	10.01. 2011	Sluttbehandling (dato)

# 1 Bakgrunn

Måsøy kommune står foran flere mulige næringsetableringer i nær fremtid, hovedsakelig i Havøysund. I kommuneplanens arealdel er Hallvika, på østsiden av Havøysund lagt ut til industriformål og kommunen ønsker å utvide eksisterende industriområde gjennom å utarbeide en ny reguleringsplan som tilrettelegger for økt aktivitet i området.

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende industriområde med tilhørende industrikai. Planen skal også regulere inn en flytende bølgebryter/molo som skal skjerme for vær og sjø.

Innkommne merknader i forbindelse med varsling av påbegynt planarbeid er oppsummert og kommentert i kapittel 8 i planbeskrivelsen.

Reguleringsplanen er utarbeidet av SWECO Norge AS

## 2 Planprosess

Planen ble forvarsel som en detaljreguleringsplan og planområdet omfattet store deler av Kråkungneset. Det ble gjort en vurdering m.h.t. behovet for konsekvensutredning, og foreløpig konkludert med at dette behovet ikke var tilstede.

I forvarslingsperioden ble planområdet vesentlig redusert. Reduksjonen innebærer at planområdet nå i all hovedsak er identisk med området som er avsatt til industriformål i gjeldende kommunedelplan, vedtatt 15. juni 2001.

Reduksjon av areal er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Det har i forvarslingsperioden ikke kommet innvendinger knyttet til at det ikke var krav om konsekvensutredning og det er derfor grunn til å anta at det ikke vil komme slike innvendinger etter at arealet er redusert.

Måsøy kommune ønsker en detaljplan som er fleksibel og anvendelig i forhold til å legge til rette for nye industri/næringsetableringer i kommunen.

Planprosessen er utført i henhold til kravene i plan og bygningsloven og følgende er gjennomført;

- Oppstartsmøte og befaring med kommunen på planområdet.
- Forvarslet i Finnmark Dagblad og berørte parter ble tilskrevet direkte.
- Dialog med sentrale myndigheter m.h.t. deres krav i prosessen (Fylkesmann, Statens Vegvesen, Kulturminner)
- Tilleggsutredning m.h.t. støypåvirkning for nærliggende boligområde er utført.
- Felles møte med berørte parter i Havøysund der planforslag og løsninger ble debattert.
- Utarbeidelse av plandokumenter for oversendelse til Måsøy kommune.

## 3 Planområdet.

### 3.1 Lokalisering og omkringliggende arealbruk

Planområdet er lokalisert øst for Havøysund tettsted og avgrenses til søndre del av Kråkungneset. Området ligger i en utbygd og etablert del av kommunen med tanke på blant annet teknisk infrastruktur som vei, strøm, tele, vann og avløp.

I Hallvika er det også etablert et boligområde med 19 eneboliger som ligger inntil eksisterende industriområde og strekker seg vestover langs Strandgata. Nærmeste enebolig ligger om lag 70 meter fra industriområdet.

### 3.2 Eiendomsforhold

Planområdet inngår hovedsakelig i eiendommen Gnr. 10 Bnr. 12 som eies av Måsøy kommune, og Gnr 10 Bnr 1 som eies av Finnmarkseiendommen.

### 3.3 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende industriområde inngår i planområdet. Inne på dette området ligger det i dag 3 faste byggverk, ett midlertidig bygg og en tank for diesel. Området har pr i dag en dypvannskai som ønskes utvidet.

### 3.4 Naturforhold

Planområdet fremstår som relativt kupert. Kråkungneset har åsrygg som faller ut mot øst. Laveste punkt i planområdet er selvfølgelig 0 moh, mens høyeste er 21 moh.

Store deler av området har åpent fjell i dagen. Industriområdet ligger fra ryggen og mot sør på Kråkungneset. Fjellet inn mot åsryggen i bakkant av industriområdet vil derfor måtte sprenges bort for å få til en god arrondering av området. Dette vil være relativt omfattende, men er ikke masseberegnet foreløpig.

## 4 Gjeldende planstatus

Gjeldende arealplan for området er kommunedelplan for Havøysund vedtatt 15. juni 2001 og hvor området er avsatt til industriformål.

## 5 Arealbrukskategorier

Planområdet er regulert til følgende arealbruksformål, jfr. PBL § 12-5:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. nr.1)
  - I1 Eksisterende Industriområde / Næringsbebyggelse  
Området omfatter eksisterende industribygg, der etablering av ny virksomhet kan finne sted uten at øvrig areal er tilrettelagt. Dette forutsetter at ny etablering ikke forhindrer gjennomføring av detaljplanen.

- I2 Nytt Industriområde/næringsområde  
Området omfatter nytt industriareal som må opparbeides og tilrettelegges før tildeling av tomter til etablerere kan finne sted.
  
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5. nr. 2)
  - Veg
    - V1 omfatter forlengelse av Strandgata Fv 155 til regulert snuplass i enden av industriområdet. Om denne delen av Strandgata skal være kommunal, eller fylkeskommunal må avgjøres av partene. Fv 155 er vurdert overført til Måsøy kommune i forbindelse med pågående reform.
  
  - Annen veggrunn
    - Arealene omfatter grøfte-/sidearealer til offentlig veg, samt adkomst til eiendom 10/1/183.
  
  - P1
    - Anlagt parkeringsplass for brukere av Hallvika friluftsområde. Dette for å unngå unødvendig trafikk inn på industriområdet. Dette er en forebyggende løsning, og det foreligger ikke egne vedtekter for disse p-plassene. Kommunens generelle bestemmelser/vedtekter for p-plasser gjelder.
  
  - P2
    - Nattparkering for vogntog. Anlagt lengst mot øst for å få denne støykilden lengst unna bebyggelsen.
  
  - VA-trase
    - Er forutsatt lagt i ny veg i området.
  
  - Havn og molo
    - Eksisterende kai er forlenget med 70 meter i tråd med forprosjekt.
    - Molo er regulert inn i tråd med forprosjekt, og kvalitetssikret mot Kystverkets koordinater.
    - Området tilhørende molo og kai er avsatt til havneområde i sjø.
    - Både utvidelse av kai og bygging av molo er egne prosjekter som må nødvendige tillatelser før iverksetting.

## 6 Planforslag med aktuelle konsekvenser

Planforslaget består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, alle datert 10.01.2011. Forslaget gir en samlet beskrivelse av tiltakshavers ønsker for bruken av planområdet

Tiltaket som her planlegges er vurdert opp mot gjeldende forskrift om konsekvensutredninger (gjeldende fra 1.7.2009) og det er konkludert med at tiltaket ikke medfører krav til konsekvensutredning. Dette siden deler av området allerede er avsatt til industriformål og de foreslåtte endringer ikke vurderes som omfattende nok for å kunne medføre krav om konsekvensutredning.

## 6.1 Planlagt bebyggelse

Det er ikke foretatt tomteinndeling og detaljering av fremtidige bygg. Det som følge av at Måsøy kommune ikke har full oversikt over hvilke virksomheter som skal inn i området, og deres eventuelle behov for areal. Senere byggverk må derfor detaljeres i egen situasjonsplan som følger byggesøknad – evt. krav som kan stilles med hjemmel i reguleringsbestemmelsene i denne planen må fremkomme i søknadsprosessen.

Kommunen kan foreta tomteinndeling avhenging av de ulike etableringers behov og etter egne arronderingsvurderinger.

Det er heller ikke avklart hvilken type virksomhet som skal inn i området og det er derfor ikke mulig å si noe adekvat m.h.t. virksomhetenes påvirkning på ytre miljø, for eksempel forurensning i grunn jmf Fylkesmannens innspill til forvarsling.

## 6.2 Uteareal

Uteareal på fremtidige tomter skal holdes i orden og det er ikke tillatt med utelagring av søppel/skrap. Det er satt egne vilkår for utelagring i bestemmelsene.

Arrondering på tildelt tomt skal vises i søknad om byggetillatelse. Det skal stilles særskilte krav til parkering på egen tomt, avfallshåndtering og utelagring.

Måsøy kommune skal gjennomføre årlig inspeksjoner for å ivareta området miljøprofil.

## 6.3 Atkomstforhold/trafikkforhold

Området vil ha atkomst fra Strandgata som ender opp i industriområdet. Atkomstveien er regulert med en bredde på 6 meter med en snuplass dimensjonert for semitrailere i enden. Det er avgjørende at ny virksomhet ikke etableres før veien er bygget, det vil si at snuplass for vogntog er etablert. Dette for at en hensiktsmessig trafikksituasjon skal være på plass, før virksomheter starter bygging.

Det er et poeng at kaifront skal være fri for trafikk. Adkomstveg er derfor plassert inne i området, med bygg på begge sider. Alle tomter/bygg skal ha mulighet for varelevering fra vegen.

## 6.4 Strømnett og trafostasjon

Nye etableringer vil kunne kobles til strømnett ved eksisterende trafostasjon inne på planområdet. Interne lavspente kabler vil legges i bakken under atkomstvegen.

Repvåg Kraftlag har eksisterende høyspennings og lavspenningskabler i bakken fra transformatorstasjonen mot Kårungneset og derfra som sjøkabel til Måsøy. Det er sannsynlig at noen av disse installasjonene må flyttes til adkomstvei i planområdet.

## 6.5 Vann og avløp

Bebyggelsen vil knytte seg på eksisterende vann og avløpsledning. Ny intern VA-trase skal i hovedsak legges i ny veg, avløpsledning skal legges med selvfall til eksisterende nett. Dette må ivaretas ved prosjektering av nytt terreng i den østlige delen av området.

## 7 ROS-analyse

Det er i forbindelse med reguleringsarbeidet utarbeidet en ROS-analyse. Analysen er foretatt etter Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB's) manualer og veiledere. Analysen tar kun utgangspunkt i ting som man forventer kan skje i fremtiden.

ROS-analysen bidrar til planlegging og tiltak for å skape et trygt og godt miljø og har beredskap for effektivt å møte kriser. Dette forutsetter blant annet kjennskap til risikofaktorer for liv, miljø og materielle verdier. Det forutsetter videre kjennskap til egne sterke og svake sider knyttet til evne og mulighet for å forebygge at uønskede hendelser inntreffer og evne til å redusere skadevirkningene av de uønskede hendelser som faktisk skjer.

I selve analysen benyttes en del sannsynlighetsbegreper. I tabellen nedenfor er disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvens, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap):

Begrep	Forklaring
Usannsynlig	Ikke aktuelt i denne sammenhengen
Lite sannsynlig	Sjeldnere enn én hendelse pr 10 år
Mindre sannsynlig	Én gang pr 10 år eller oftere
Sannsynlig	Én gang pr 5 år eller oftere
Meget sannsynlig	Én gang i året eller oftere
Svært sannsynlig	Ti ganger i året eller oftere

Det brukes også en del konsekvensbegreper i analysen. I tabellen nedenfor er også disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvent, Direktoratet for sivil beredskap):

Begrep	Menneskelig liv og helse
Ufarlig	Ingen personskade. Ikke sykefravær
En viss fare	Skade som fører til kortere sykefravær
Kritisk	En alvorlig personskade eller fraværskade på flere
Farlig	Kan resultere i død for én person
Katastrofalt	Kan resultere i mange døde

Det er foretatt en risikovurdering tilknyttet forskjellige problemstillinger som kan tenkes å være aktuelle i tilknytning til reguleringsplanen. I denne analysen er følgende vurdert;

- hvilke uønskede hendelser som kan oppstå
- hvor sannsynlige de er
- konsekvensen av slike hendelser
- hvilke tiltak som kan motvirke risiko og skadeomfang

Mulige uønskede hendelser:

Potensielle risikoområder	Sannsynlighet	Konsekvensvurdering
a) Trafikkstøy	Sannsynlig	Ufarlig
b) Trafikkstøv	Sannsynlig	Ufarlig
c) Større trafikkulykker	Lite sannsynlig	Farlig

d) Snøras	Usannsynlig	-
e) Jord-/leirras (geoteknikk)	Usannsynlig	-
f) Flom	Usannsynlig	-
g) Radon	Lite sannsynlig	Kritisk
h) Storm/orkan	Sannsynlig	En viss fare
i) Ulykker i tilknytning til bygge- og anleggsarbeider	Lite sannsynlig	Farlig/kritisk

For hvert risikoområde beskrives/ vurderes:

- planområdet i forhold til det gitte risikoområdet
- konsekvensvurderingen i forhold til sannsynligheten
- evt. skadebegrensende tiltak (og om disse kan ivaretas gjennom planen)
- evt. behov for ytterligere analysering.

#### a) Trafikkstøy

Trafikkgrunnlaget i Havøysund er i utgangspunktet begrenset. I Havøysund sentrum er det i henhold til vegvesenets egne målinger en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 1620 kjøretøy i gjennomsnitt pr døgn. Utover mot Hallvika er ÅDT ned mot 80 kjøretøy. Dette innebærer at selv om det blir en økning som følge av nye etableringer på industriområdet, vil ÅDT fortsatt ligge veldig lavt sammenlignet med f.eks Havøysund sentrum, jmf utarbeidet støyrapport datert 21.12.2011.

#### b) Trafikkstøv

På bakgrunn av samme argumentasjon som i punktet ovenfor er vurderingen her at dette heller ikke vil utgjøre en fare eller trussel for befolkning i området. Til det er hyppigheten og verdiene for lave.

#### c) Forurensing i grunn

Det meste av planområdet er "jomfruelig", med det menes at det ikke har vært annen virksomhet der tidligere og området skal sprenges ut, eller fylles ut i sjø. Av eksisterende bebyggelse er det eksisterende dieseltank som er av størst interesse. Kommunen bekrefter at det ved bygging av denne tanken er laget sikringsringer i betong rundt tanken (under bakken), samt at det er støpt en bunnplante som skal hindre gjennomslag.

Samlet sett betyr dette at det er liten risiko for forurenset grunn som følge av eksisterende bebyggelse.

#### d) Større trafikkulykker

Vurderes som lite sannsynlig. Trafikkmengden anses som liten og fartsgrensen er 50 km/t

#### e) Snøras

Vurderes som ikke aktuelt i denne sammenheng p.g.a. områdets topografi.

**f) Jord-/leirras (geoteknikk)**

Vurderes som uavklart i denne sammenheng. Foreliggende geotekniske rapporter er gjennomgått, men det fremgår ikke av rapporten at denne omfatter strekningen som skal fylles ut med hjemmel i denne plan, samt tilhørende molo. Ved tilrettelegging av området vil forhold i grunnen bli avdekket, og ved utfylling i sjø må det gjøres geotekniske vurderinger. Dette er regulert i bestemmelsene.

Kystverket har allerede begynt fylling for molo, men uten at kommunen har fått konkrete tilbakemelding m.h.t. geotekniske undersøkelser.

**g) Flom**

Kaianlegg og bygningsmasse ligger over anbefalt kote m.h.t. havstigning. Som grunnlag for fastsetting av kote er rapport om "Havstigning i Kystkommuner" fra 2009 benyttet. Stipulert nivå med landstigning og stormflo innen 2100 er benyttet. Dette angir en kote som skal være over 285 cm over dagens havnivå.

**h) Radon**

Det er blitt stadig mer fokusert på radonproblematikken etter hvert som kunnskapsnivået har økt de senere årene. Det er ikke kjennskap til radonmålinger innenfor planområdet eller i nærområdet. Hensynet til radon skal ivaretas i byggesaken, nybygg skal sikres mot radon inntil konkrete radonundersøkelser tilsier at dette ikke er nødvendig, jmf krav i TEK 10.

**i) Storm/orkan**

Området antas å ligge noe utsatt til med tanke på vind. Skader som forårsakes av uvær vurderes her som mindre sannsynlig. Videre ventes ikke uvær som måtte oppstå og kunne medføre mer enn moderate skader på løse gjenstander og evt. bygninger. Særskilte tiltak med tanke på vind vurderes som unødvendig.

**j) Ulykker i tilknytning til bygge- og anleggsarbeider**

Dette ivaretas av den enkelte entreprenør i byggefasen, og kommer inn under HMS-systemet til disse.



## 8 Planprosess/ høringsuttalelser

### *Innkommne Merknader.*

SAMETINGET; brev datert 13.10.2010

- Viser til planveileder og vurdering av naturgrunnlaget for samisk kultur i plansaker.
- Sannsynlig at det finnes kulturminner i området og befarung kan utføres i 2011
  - Pris 14 260,-
  - Akseptblanket sendt til kommunen

*Kommentar;*

*I prosessen er planområdet betydelig redusert. Nytt kart sendt sametinget 27. oktober 2010 med forespørsel om behovet for befarung står ved lag. Sametinget har varslet befarung vår/sommer 2011*

FINNMARK FYLKESKOMMUNE; brev datert 7.10.2010

- Sannsynlig med kulturminner i området
- Befarung kan utføres sesongen 2011
  - 16 875,- kr
  - Aktseptskjema sendt Sweco

*Kommentar;*

*I prosessen er planområdet betydelig redusert. Nytt kart sendt FFK 27. oktober 2010 med forespørsel om behovet for befarung står ved lag. Det er ikke kommet ny adekvat tilbakemelding fra FFK, selv etter purringer og man må da anta at FFK ønsker befarung. Viktig å påpeke overfor FFK at planområdet faktisk er redusert slik at de får dette med seg.*

UNIVERSITET I TROMSØ; brev datert 6.10.2010

- Kulturminner under vann, kulturminnelovens §14
- Nødvendig å vurdere behovet for marin arkeologiske undersøkelser av tiltak i sjø.
- Ber om oversendelse av detaljopplysninger i forkant av offentlig ettersyn for uttalelse i saken.

*Kommentar;*

*Saken oversendes UiT når planavgrensingen er kvalitetssikret. Etter samtale med UiT kan det være sannsynlig at befarung og undersøkelser er unødvendig ut fra flere forhold;*

- a. De har mange registreringer fra Havøysund.
- b. Kystverket har startet oppfylling av moloområdet i sjø, og dermed allerede tildekket aktuell havbunn.
- c. Behovet for befarung vurderes under offentlig ettersyn.

FYLKESMANNEN I FINNMARK; brev datert 16.09.2010

- Ber kommunen vurdere KU etter forskriftens §4, relatert til støy.
- FYFI vurderer innsigelse dersom støyvurdering eller beregning ikke gjennomføres.
- Vurdering av om planlagte tiltak fører til forurenset grunn.
- Vurdering av utnyttelsesgrad, og ikke minst fastsette dette i bestemmelsene.
- Gjennomføre ROS analyse

*Kommentar;*

*KU er vurdert i henhold til forskriften. Dette er meddelt Fylkesmannen ved Harriet Reiestad i telefonsamtale 25.oktober 2010. Det ble også opplyst at det igangsettes en analyse av støypåvirkning på boliger i nærområdet som vil bli innarbeidet i planbeskrivelsen. Andre vurderinger som knytter seg til forurensing og utnyttelsesgrad vil bli regulert i bestemmelsene. Fylkesmannen har sagt seg tilfreds med denne tilnærming.*

HALLVIKA VELFORENING; brev datert 20.09.2010

- Mener at arealet avsatt til industriformål er for stort og må reduseres.
- Området har mistet mange friluftsområder til industri og massetak.
- Kårungvika bør avsettes til friluftsmål.
- Industriområdet benyttes som plass for igjensetting av utgått utstyr (søppel).
- Redd for at dette skal øke i omfang når industriarealet utvides.

*Kommentar;*

*Planområdet er vesentlig redusert og Kårungvika inngår ikke lengre i planområdet og kan dermed fortsatt benyttes til friluftsmål. At området holdes ryddig og ordentlig skal reguleres i bestemmelsene og håndheves av planmyndighet og bygningsmyndighet. Det er også tilrettelagt en liten P-plass med adkomst over til friluftsområdet, slik at denne trafikken ikke blandes inn i industriområdet.*

FEFO; brev datert 19.09.2010

- Ingen merknader til planarbeidet.
- Kommer tilbake til kjøp/feste av areal når dette blir aktuelt fra kommunens side.
- Forutsetter at de blir holdt orientert.

*Kommentar;*

*FEFO blir holdt orientert som part i saken. Erverv av areal må ivaretas av kommunen.*

HAVØYSUND HAVNEVESEN, brev datert 29.09.2010

- Ingen merknader.
- Skal oversende Sweco forprosjekt for industrikai Hallvika og arbeidet med molo.

*Kommentar;*

*Havnevesenet blir sentral i forhold til prosjektering av flytebrygge/bølgebryter og ny industrikai. De vil også være viktig i forhold til farled i sjø.*

KYSTVERKET; brev datert 28.09.2010

- Minner om at tiltak i sjø skal behandles etter havne- og farvannsloven i tillegg til plan og bygningsloven.

*Kommentar;*

*Alle tiltak som er hjemlet i planen er allikevel søknadspiktig etter plan og bygningsloven eller havne og farvannsloven.*