

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FINNFJORD INDUSTRIOMRÅDE

Plan nr.: **BP 12**

Dato: 05.01.2009
Dato for siste revisjon bestemmelser: 30.09.2009 (pkt. 1.m)
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:..... 24.09.2009

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

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

1. BYGGEOMRÅDER

- 1.1 Industri / forretning / kontor / verksted (IFKV)
- 1.2 Industri / forretning / kontor (IFK)
- 1.3. Industri / verksted / forretning / lager (IVFL)
- 1.4. Industri / lager (IL)

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1. Gate med fortau

5. FAREOMRÅDE

- 5.1. Høyspenttrase

6. SPESIALOMRÅDER

- 6.1. Kommunalteknisk anlegg
- 6.2 Parkbelte i industristrøk
- 6.3 Frisiktsone ved veg

III

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

1. BYGGEOMRÅDER

1.0. Generelt for byggeområdene

- a) Det tillates ikke etablert virksomhet i kategoriene:
 - farlig industri
 - virksomheter som medfører transport /lagring/håndtering av eksplosiver, olje, propan og gass, syrer, annet farlig gods
 - fryserier, bensinstasjoner
- b) Bygg tillates ikke bygget nærmere kraftlinje enn det gjeldende regelverk tilsier, ut fra måling el. beregning av elektromagnetisk felt.
- c) Ved sammenslåing av tomter kan intern byggegrense oppheves, ytre byggegrense beholdes.
I området IFK 6 er angitte tomtegrenser veiledende. Den nøyaktige plasseringen fastlegges ved konkret bygge- og/eller delingssøknad.
- e) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene angitt på plankartet.
- f) Uteromsplan skal vedlegges søknad om rammetillatelse.
- g) Byggesøknad skal vurderes i forhold til utført grunnundersøkelse.
- h) Byggene innenfor de enkelte byggeområder skal gis en enhetlig utforming.
- i) Områdene og tomtene skal vedlikeholdes og holdes mest mulig ryddig av hver enkelte grunneier.
- k) Støyende virksomhet skal fortrinnsvis etableres i områdene IFK 5, IFKV 6, IFK 7, og støysvake virksomhet i resterende områdene innenfor planområdet.
- m) Nye bygg bør planlegges slik at det vil være mulig å installere anlegg for benyttelse av fjernvarme / alternativ vannbåren varme / m.fl..

1.1 Industri / forretning / kontor / verksted (IFKV)

- a) Felt IFKV skal primært benyttes til benyttes til industrivirksomhet, verksted, sekundært til forretning og kontor. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BRA=200%. Areal til parkering er inkludert i faktorene for grad av utnyttning.
- b) Bebyggelsen skal ikke overstige maksimum kotehøyde 20. Mindre bygningsdel som heis, pipe og andre tekniske anlegg, kan ha inntil 1 m høyere gesims enn angitt maks kotehøyde.

1.2. Industri / forretning / kontor (IFK)

- a) Felt IFK1, IFK2, IFK3, IFK4 skal primært benyttes til benyttes til industrivirksomhet, sekundært til forretning og kontor. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BRA=200%. Areal til parkering er inkludert i faktorene for grad av utnyttning.
- b) Bebyggelsen skal ikke overstige maksimum kotehøyde 20. Mindre bygningsdel som heis, pipe og andre tekniske anlegg, kan ha inntil 1 m høyere gesims enn angitt maks kotehøyde

1.3 Industri / verksted / forretning / lager (IVFL)

- a) Felt IVFL1, IVFL2 skal primært benyttes til industrivirksomhet og verksted/ service, sekundært til forretning og lager. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BRA=200%. Areal til parkering er inkludert i faktorene for grad av utnyttning.
- b) Bebyggelsen skal ikke overstige maksimum kotehøyde 20. Mindre bygningsdel som heis, pipe og andre tekniske anlegg, kan ha inntil 1 m høyere gesims enn angitt maks kotehøyde.

1.4 Industri / lager (IL)

- a) Område regulert til industriformål som hovedformål. Intern på område til Finnfjord Smlteverk kan det etableres interne veger etter behov, så lenge krav til sikkerhet bevares
Felt IL skal benyttes til industrivirksomhet og lager. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BRA=50% og %-BYA=50%. Areal til parkering er inkludert i faktorene for grad av utnyttning.
- b) Bebyggelsen skal ikke overstige maksimum kotehøyde 20. Mindre bygningsdel som heis, pipe og andre tekniske anlegg, kan ha inntil 1 m høyere gesims enn angitt maks kotehøyde

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.0 Generelt

- a) VEG 1 skal være hovedadkomst for områdene IFKV, IFK 1-7, IVFL 2 og IL.
VEG 2 skal benyttes som hovedadkomst for området IVFL 1 og som avlastningsvei for de resterende områder
- b) Kryss 1 (VEI 1 / Rv 86) utføres med passeringslomme på Rv 86 og trafikkøy i sekundærvei etter veinormalene i håndbok 017 (Dimensjoneringsklasse S1; ÅDT ≤ 4000). Detaljprosjekteringen og opparbeidelse av krysset skal være godkjent av Statens vegvesen.
Innen sikttrekant (frisiktzone) skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter over riksveiens kjørebanenivå.
- c) Opparbeidning av offentlige trafikkanlegg innen industri- og havenområdet med skilt og belysning skal skje etter detaljerte anleggsplaner godkjent av Lenvik kommune.
- d) Banketter, vegskjæringer og fyllinger skal tilsås / beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

3.1 Gate med fortau

- a) Bredder og plassering angitt på reguleringskartet er bestemmende for opparbeidelse.
- b) Kantstein ved fotgjengeroverganger og busslommer skal være helt nedsenket.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Kommunalteknisk trase (K)

- a) K1, K2, K3 skal benyttes til trase for vann-, avløps- og overvannsledning og er avsatt med bredde minimum 10 m.
- b) K4 skal benyttes til ledningstrase og pumpestasjon.
- b) Det tillates at ledningstrase K2 blir overbygget, men det forutsetter at tiltakshaver bygger trekkanaler for ledningene, som muliggjør utskiftning / reparasjon.

6.2 Parkbelte i industristrøk

- a) Eksisterende vegetasjon skal bevares og eventuell forsterkes ved nyplanting.
- b) Parkbeltene skal ikke forurennes av utslipp, kasting og hensetting av søppel, skrot og skrapjern jfr. forurensningsloven.

6.3 Frisiktsone

- a) Det tillates ikke etablert sikthindrende tiltak i denne sonen.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende **fellesbestemmelser**:

a) Rammesøknad

Rammesøknaden skal vise :

- bygningens / bygningers plassering med etasjetall, kotehøyde for tak, takform og ferdig planert terreng
- farge og materialbruk
- atkomster
- byggelinjer
- siktlinjer
- kjøre- og gangveger på tomte
- parkeringsplasser for biler og sykler, garasjer og parkeringsanlegg
- tilrettelegging for nødetatene inkl. brannvannsforsyning
- evt. fellesareal og hvem det er felles for
- tomteutnytting
- ev. støyskjerming
- plass for snødeponering
- utomhusplan i målestokk 1 : 200

b) Parkering: Følgende antall parkeringsplasser kreves avsatt i de enkelte områder/tomter:

8-12 parkeringsplasser pr. 1000m² gulvflate kontorer

5-10 parkeringsplasser pr. 1000m² gulvflate industri, forretning, eller verksted

2-3 parkeringsplasser pr. 1000m² gulvflate lager

Tilgjengelighet: Bebyggelse og utomhusarealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i temaveilederen "Bygg for alle" utarbeidet av Statens Bygningstekniske Etat (BE) og Husbanken. De til enhver tid oppgraderte normer i veilederen skal brukes.

Avvik kan godkjennes der hovedregelen medfører urimelige konsekvenser i form av høye kostnader, dårlig estetisk utforming, uheldig terrengtilpasning m.m.

c) Kulturminner: Dersom det under bygge- eller anleggs arbeid skulle komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturminnemyndighetene, jfr. § 8 i lov om kulturminner av 1978.

d) Støy

Kommunens bygningsmyndigheter kan kreve en støyfaglig utredning (ved byggesøknad) fra tiltakshaver, dersom det er grunn til å tro at de til enhver tid gjeldende retningslinjer/forskrift for anbefalt støynivå overskrides.

Dersom utredningen påviser overskridelse av gjeldende støygrenser vil kommunen kreve at det iverksettes tiltak som reduserer støyen til anbefalt nivå.

Konkret utforming og utførelse av lokale støytiltak avklares gjennom byggesaksbehandling.

Støy fra virksomhet i planområdet skal ikke overskride $L_{den} = 55$ dBA på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Grensen omfatter også støy fra skip ved kai.

Hvis anlegget avgir impulslyd, jfr. Definisjon i T-1442 er grenseverdien $L_{den} = 50$ dBA.

Dersom støynivået i L_{den} og L_{night} for et enkelt driftsdøgn overskrider årsmidlet gjennomsnitt med mer enn 3 dB, gjelder grenseverdiene for støy angitt som midlet over døgn.

Innendørs støy i oppholdsrom skal ikke overstige døgnekvivalent nivå (L_{ekv} 24t) 30 dBA ; jfr. NS 8175 klasse C.

Ved etablering av støyende virksomhet skal det angis avbøtende tiltak for å overholde grenseverdiene for støy. Dette skal dokumenteres ved en støyfaglig utredning.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende **bestemmelser om vilkår og rekkefølge**:

- a) Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest til nye virksomheter innen industriområdet, skal tilstøtende Vei/Vann/Avløp infrastrukturen være opparbeidet.
- b) Kryss 1 (VEI 1 / Rv 86) skal være opparbeidet senest at tomtene 1-10 og 22-29 er tatt i bruk og før det etableres nye virksomheter på tomtene 11-21.
- c) Kryss 2 (VEG 2 / Rv 86) skal være opparbeidet før det etableres virksomhet på tomtene 33 – 42.
- d) Før detaljprosjektering / utbygging av Kryss 1 (VEI 1 / Rv 86) kan sartes opp skal det foreligge en gyldig opparbeidingsavtale mellom Statens vegvesen og utbygger
- e) Gang- og sykkelveiene skal være ferdigstilt før utbygging av de enkelte (tilstøtende) feltene er avsluttet.
- f) Det skal være inngått utbyggingsavtale med Lenvik kommune om bygging av offentlige anlegg før det gis byggetillatelse.
- g) Eventuelle støyskjermings- og ventilasjonstiltak (avbøtende tiltak) skal være gjennomført før berørt / utløsende virksomhet innen planområdet er etablert.

- SLUTT -