



PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering for Stengelsmoen nord

Planident: 5403-20170011

Vedtaksdato: 04.04.22

Arkivsak: 19/3041

Dato for sluttbehandling:

Dokumentdato: 11.03.22

1 Planens intensjon

- A. Planen skal legge til rette for ny industrivirksomhet bl.a. som gjenvinningsindustri, bilopphuggeri, sagbruk, eller annen plasskrevende næring som pga funksjon og nærmiljøulemper, kan eller bør ligge utenfor by- og tettstedsområder.

2 Felles bestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

- A. Tiltak etter planen skal utformes på en slik måte at de så langt som mulig sikrer tilgjengelighet for alle.

2.2 Estetisk utforming

- A. Tiltak etter planen skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder.
- B. Alle fasader som vender mot tilgrensende kjørevei skal være kledd med trekledning på minimum 30 % av fasadens samlede areal.
- C. Det tillates både skrått og flatt tak (flatt tak er dominerende takform). For mindre anlegg og detaljer tillates en friere takutforming.
- D. Skilt skal utformes etter Alta kommunes skiltvedtekter.

2.3 Stedlig vegetasjon

- A. Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelige form etter utbygging.

2.4 Miljøkvalitet

- A. Virksomheter som medfører støy ut over angitte grenseverdier i tabellen under tillates ikke.

Støykilde	Industri med helkontinuerligdrift	Øvrig industri (dB)
-----------	--------------------------------------	---------------------

Støynivå på uteoppholdsareal utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål.	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB L _{evening} 50 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB L _{evening} 45 dB
Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07.	L _{night} 45 dB L _{AFmax} 60 dB	
Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål på lørdager.		Uten impulslyd: L _{den} 50 dB Med impulslyd: L _{den} 45
Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål på søn/helligdag.		Uten impulslyd: L _{den} 45 dB Med impulslyd: L _{den} 40 dB

- B. Støygrensene gjelder all støy fra ordinær virksomhet, inkludert intern transport på bedriftsområdet. Støy fra midlertidig bygg- og anleggsvirksomhet og fra ordinær persontransport av virksomhetens ansatte er likevel ikke omfattet av grensene.

2.5 Klimagassregnskap

- A. Det skal tilpasset tiltakets omfang redegjøres for tiltak for å redusere energibruk, tiltak for å redusere klimagassutslipp samt valg av energiløsninger og byggematerialer jf. 1.8.1 b i KPA.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Industri/lager (BKB1 - BKB4)

3.1.1.1 Generelt

- A. Områdene er avsatt til industri/lager.
- B. Innenfor områdene tillates etablering av industri- og lagerbebyggelse, med tilhørende anlegg.
- C. Det tillattes ikke å etablerte kontorarealer annet enn de kontorfunksjonene som er nødvendig for drift av industri-, og lagervirksomheten, og skal ikke overstige 10% av det samlede bruksareal for det enkelte byggeprosjekt. BRA regnes ut fra bebyggelse på egen tomt og følger forskriften i TEK17 pkt. 5.4. Kantine, sanitæranlegg, trimrom, garderobe og parkeringsareal regnes ikke som kontorfunksjoner i denne sammenheng.
- D. Maks tillatt gesimshøyde for bygg er kote 45.
- E. Maks tillatt utnyttelse er 17%-BRA på hver enkelt tomt. Parkeringsareal og tenkte plan inngår ikke i BRA.

- F. Nye eiendomsgrenser er angitt på plankartet. Der eiendomsgrensene ikke er synlige i plankartet, sammenfaller disse med formålsgrenser.
- G. Avkjørsler til næringstomter er angitt med pil på plankartet. Endelig plassering av avkjørsel forutsettes avklart i byggesaken.
- H. Plasser og veger skal ha fast dekke.
- I. Det skal etableres trafoer i ny bebyggelse innenfor BKB1-4 der forventet effektuttak er 1250 A eller høyere.

3.1.1.2 Forurensning

- J. Om støvflukt fra anleggsarbeid, løpende drift og/eller transport blir et problem, skal aktuelle tiltak iverksettes. Dette kan handle om spyling, tilførsel av fuktighet og/eller tildekking.
- K. Virksomheter som etablerer seg i området, skal forhindre utslipp som utsetter omgivelsene for sjenerende luktulemper. Virksomheter må som del av internkontrollen ha rutiner for å bekjempe lukt, slik at omliggende boliger ikke blir nevneverdig sjenert. Om nødvendig må luktreduserende tiltak iverksettes.
- L. Virksomheter som kan medføre spredning av flygeavfall og beiting av fugl på avfallet skal oppføre fangnett i de utsatte områdene, ev. utføre arbeidet i innendørs hall.

3.1.1.3 Parkering

- M. Hver enkelt virksomhet som etablerer seg i planområdet skal ha 1 parkeringsplass pr 100m² BRA, men ikke færre enn 0,8 per årsverk.
- N. Hver enkelt virksomhet som etablerer seg i planområdet skal etablere uttak for opplading av elbiler.
- O. Hver enkelt virksomhet som etablerer seg i planområdet skal ha 1 sykkelparkingsplass per 400 m² BRA, men ikke færre enn 0.5 per årsverk.

3.1.2 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - Snødeponi, (o_BAS1-3)

- A. Området o_BAS1-3 er snødeponi for adkomstvegen o_SV1
- B. Snødeponiene skal opparbeides med godt drenert gressdekke.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Veg (o_SV1)

- A. Området avsettes til offentlig adkomstveg til BKB1-3.
- B. Vegen skal ha fast dekke.

3.2.2 Veg (f_SV2)

- A. Området avsettes til felles adkomstveg til BKB4 og eiendom 22/66.
- B. Vegen skal ha fast dekke.

3.2.3 Annen veigrunn-tekniske anlegg (o_SVT1)

- A. Området omfatter areal til grøfter, skjøringer og fyllinger knyttet til o_SV1.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Vegetasjonsskjerm (o_GV1)

- A. Områdene er avsatt som vegetasjonsskjermer.

- B. Skjøtsel av skog som tynning, stammekvisting mm. i barskog tillates i samråd med kommunal skogmyndighet. Snauhogst av trær eller annen representativ stedegen vegetasjon er ikke tillatt.
- C. Det skal foretas beplantning der eksisterende vegetasjon utgår.
- D. Det skal settes opp et gjerde langs hele tomtegrensen som grenser mot grønnstruktur. Gjerdene skal ha høyde 1.5 m. Materialbruk skal være nettinggjerde.

4 Hensynssoner

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner

4.1.1 Sikringszone frisikt H140_1

- A. Frisiktsoner H140_1-20 skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedvegens nivå. Enkeltstående trær, stolper og lignende kan godtas.

4.1.2 Ras- og skredfare (H_310)

- A. Bygg og tiltak skal følge aktuell sikkerhetsklasse jf. planbeskrivelsens kap. 5.13.
- B. Mellomlagring av humusmasser fra tomtearronderingen for planområde tillattes på tomt 1 uten sikringstiltak. Humusmassene skal holde seg innenfor angitte byggegrense i plankartet og skal kun lagres frem til jordvoll er etablert i bestemmelsesområde #2, #3 og #4.

4.1.3 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H_370)

- A. Hensynsonen gjelder eksisterende høyspentlinjer på eiendom 22/1.
- B. Det skal ikke føres opp bygninger nærmere enn 7 meter fra høyspentlinje.
- C. Ev. endringer på høyspentlinje skal skje med tillatelse fra anleggseier.
- D. Bestemmelse 4.1.3 og hensynsone i kart faller bort dersom høyspentkabel omgjøres til jordkabel.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (Telelinje #1)

- A. Innenfor bestemmelsesområde #1 er det etablert en telelinje. Alle tiltak innenfor bestemmelsesområde #1 skal ha godkjenning fra eier av telelinjen før det kan gis tillatelse etter plan- og bygningsloven.

5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (Jordvoll #2, #3, #4)

- A. Innenfor bestemmelsesområde #2, #3 og #4 skal det etableres en jordvoll med høyde på 2,5-3,5 meter som skal beplantes med stedegen trevegetasjon for å hindre støy og innsyn.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før nye søknader kan fremmes på nye eiendommer (BKB1-4).

- A. Nødvendig kommunalteknisk infrastruktur jf. VVA-notat i planbeskrivelsen skal etableres og ferdigstilles. Asfaltering av veg O_SV1 skal senest gjennomføres før brukstillatelse gis jf. bestemmelse §6.4 b.
- B. Det skal være satt opp gatebelysning langs Gargiaveien fra Vefas til Tangen bru.

- C. Jordvoll jf. bestemmelse §5.2 a) innenfor bestemmelsesområde #4 skal etableres og ferdigstilles.
- D. Det skal etableres ny trafostasjon som anvist i plankart.

6.2 Før rammetillatelse kan gis

- A. Det skal gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt. Redegjørelsen skal følges av en kotesatt utomhusplan.
- B. Det skal det framlegges utomhusplan som viser byggets plassering, adkomstforhold, parkering, gjerder, høydeplan, plan for utelagring og lokal håndtering av overvann og snølagring internt. Utelagring og snølagring skal løses innenfor fysisk avgrensning av tomte, og skal fremstå som ryddig.
- C. Det skal fremlegges en redegjørelse jf. bestemmelse § 2.5 a).
- D. Det skal framlegges dokumentasjon iht. aktuell sikkerhetsklasse jf. planbeskrivelsens kap. 5.11 og eventuelle sikringstiltak skal etableres.

6.3 Før igangsettingstillatelse kan gis

- A. Nødvendig utbygging og ev oppgradering av høy- og lavpentalegg, nett- og trafostasjoner skal ferdigstilles innenfor BKB1-4.
- B. Det skal settes opp et gjerde jf. bestemmelse § 3.3.1 d.

6.4 Før bebyggelse tas i bruk (brukstillatelse)

- A. Det skal utarbeides støyberegning for bygg knyttet til støyende virksomheter som kan medføre støy ut over angitte grenseverdier jf. bestemmelse § 4.2. a. Støy fra omsøkt virksomhet og omkringliggende godkjente virksomheter skal legges til grunn for beregningen. Beregningene skal vise forventet støy med og uten støybegrensende tiltak.
- B. O_SV1 skal være ferdig asfaltert.

6.5 Rekkefølge i tid

- A. Før nye eiendommer innenfor BKB2 opparbeides skal sand og grusressursen sør for o_SV1 tas ut og arronderes til kote +30. Ved uttak skal det sikres tilfredsstillende skråningsvinkel. Skråningsvinkel skal ikke være brattere enn 1:2.
- B. Før arbeider innenfor BKB4 tillates igangsatt, skal utbyggingspotensialet i plan 19980112 utnyttes og detaljprosjektering for overvannshåndtering på tomten skal være utført.
- C. Innenfor bestemmelsesområde #2 og #3 skal det etableres en jordvoll jf. bestemmelse §5.2 a) for å hindre støy og innsyn før eiendommene på BKB3 og BKB4 opparbeides videre mot Gargiaveien.