

Bestemmelser og retningslinjer

Planens navn	Områderegulering for Skillemo industriområde	
Plannummer	20140004	
Arkivsak	15/5503	
Vedtatt	24.08.16	
Revidert:	28.05.21 (Delegert sak: 2020/9406)	

§ 1. Generelle bestemmelser

1.1 Plankrav

Bestemmelser	Retningslinjer
For industriområdene BKB 12, BKB 13 og vei SV skal det utarbeides detaljregulering.	

1.2 Rekkefølgekrav

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>E45 skal oppgraderes iht. Statens vegvesens veinormal med sammenhengende G/S-vei mellom Steinfossveien og adkomst til industriområde (KV6) før det tillates bebyggelse ut over 20 000 m²-BRA. Ved utbedring av riksveien skal det gjennomføres nødvendige støyskjermingstiltak.</p> <p>Før det kan gis byggetillatelse innenfor BKB8 må høyspentlinje være tatt bort og mellomlagring av masser må deponeres på godkjent deponi.</p>	<p>Topp fylling for mellomlagring av masser skal ikke overstige kote + 39,0.</p> <p>Jordmasser uten vesentlig innhold av organiske jordmasser skal lagres separert fra jordmasser med vesentlig innhold av organiske jordmasser.</p> <p>Tiltakshaver skal dokumentere gjennomførte vurderinger og undersøkelser av massene som skal deponeres jf. forurensningsforskriftens § 2-4.</p> <p>Deponering av masser i tilstandsklasse 3 eller høyere jf. veileder TA-2553/2009 tillates ikke.</p>

<p>Før tomtene som grenser mot grønnstruktur kan gis brukstillatelse, skal det settes opp et gjerde langs hele tomtegrensen som grenser mot grønnstruktur, jf. bestemmelse 4.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gjerde skal være av typen autovern og med stålstooper. • Høyde: 0.7 m. • En avvisningsskinne, rettet inn mot eiendommene og med boksehanske ved enden. <p>Annen gjerdebruk som på grunn av sikkerhet og helse må ha andre dimensjoner enn overnevnte, kan tillates i samråd med byggesaksavdelingen</p>	<p>Organiske jordmasser bør deponeres på område avsatt til framtidig jordbruksproduksjon (BRU29) jf. KPA 2.11.2.</p> <p>Det er Alta kommune som er ansvarlig for å sette opp gjerde.</p> <p>Bestemmelsen skal bidra til at det ikke bebygges eller lagres utstyr i område satt av til grønnstruktur, og skal samtidig sørge for at dyr kan passere mellom grønnstrukturen og industriområde. Hærverk/ skade på gjerder skal erstattes av tilstøtende bedrift/tomtefester.</p>
---	---

1.3 Kulturminner

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Skulle det under arbeidet i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet.</p>	

§ 2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Områder for industri og lager BKB1-BKB13

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.1.1 Generelt</p> <p>Innenfor områdene BKB1-BKB13 tillates industri- og lagervirksomheter. Engroshandel</p>	

<p>tillates. Annen forretningsvirksomhet tillates ikke.</p> <p>Ved større tiltak skal det, 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.</p> <p>Innenfor områdene BKB1-BKB13 er det ikke tillat å etablere 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. Ved byggeprosjekt med samlet bruksareal større enn 2000m² skal imidlertid ikke nødvendige kontorfunksjoner overstige 200m².</p>	<p>Klima og energibestemmelsen er definert i KPA pkt. 1.8.1 b og legges inn som bestemmelse på bakgrunn av pkt. 1.3.1 b i KPA.</p> <p>BRA regnes ut fra bebyggelse på egen tomt og følger forskriften i TEK17 pkt. 5.4.</p> <p>Kantine, sanitæranlegg, trimrom, garderobe og parkeringsareal regnes ikke som kontorfunksjoner i denne sammenheng.</p>
<p>2.1.2 Byggehøyder</p> <p>Mønehøyder innenfor BKB3, BAA1-BAA5, BKB11 skal ikke overstige kote +43,0.</p> <p>Mønehøyder innenfor BKB1, BKB4-BKB10, BKB12-BKB13 skal ikke overstige kote +50,0.</p> <p>Maks kotehøyde nevnt over gjelder ikke tekniske anlegg.</p>	<p>Maksimal høyder tilsier om lag 11-13 meter over opprinnelig terreng for tomtene nærmest veien og 18-20 meter for tomtene lengst vekk fra veien.</p> <p>Med tekniske anlegg menes i denne sammenheng piper, siloer, og andre anlegg hvor form og høyde er gitt ut i fra funksjon.</p>
<p>2.1.3 Utnyttelsesgrad</p> <p>Maks tillatt utnyttelse er 75 % -BYA for hver enkelt tomt.</p> <p>Minimum tillatt utnyttelse er 10 % -BYA for bygning på hver enkelt tomt.</p>	<p>Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal etter TEK17 § 5-2 og tomtearealet.</p> <p>Minimum %-BYA regnes kun for bygning og ikke for konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig parkeringsareal.</p>

2.1.4 Byggeskikk og estetikk

Tiltak etter planen skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder.

Alle fasader som vender mot tilgrensende kjørevei skal være kledd med trekledning på minimum 30 % av fasadens samlede areal.

Skilt skal utformes etter Alta kommunes skiltvedtekter.

Ved byggemelding skal det framlegges utomhusplan som viser byggets plassering, adkomstforhold, belysning, materialbruk, parkering, beplantning, gjerder, høydeplan, plan for utelagring og lokal håndtering av overvann og ev. snølagring internt.

Utelagring og snølagring skal løses innenfor fysisk avgrensning av tomta, og skal fremstå som ryddig.

Byggeskikkveileder for Alta kommune finnes på www.alta.kommune.no

Krav om bruk av tre er ment for å ivareta et samspill mellom byggene på industriområde samtidig som områdets historie blir synliggjort av materialbruk. Ulike nyanser av brunt og grått bør benyttes på store flater. Sterke farger bør unngås, med unntak av i detaljer.

Snauhogst på egen tomt er ikke forbudt, men av hensyn til estetikk og naturmangfold henstilles det til at furutrær og lauvtrær kan forbli stående og skøttet/forkjønnnes med sammenkvisting ol der det er mulig.

2.1.5 Avkjørsler

Det tillates opptil to avkjørsler til hver tomt. Det tillates ikke etablert avkjørsler fra kjøreveier som krysser SGS7-12. Avkjørsler for øvrig avklares gjennom byggesaksbehandling.

Avkjørsler skal opparbeides iht. Alta kommunes veinorm. Kjørebredde for adkomst skal ikke overstige 7 meter målt ved tomtegrensen.

Avkjørsler skal plasseres minimum 5 meter fra nærmeste industritomtegrense målt fra kanten av avkjørselen. Felles avkjørsler til to eller flere tomter kan plasseres i tomtegrensen mellom to industritomter.

2.1.6 Støy

Virksomhet som medfører støy ut over angitte grenseverdier i tabellen under tillates ikke.

Støykilde	Industri med helkontinuerlig drift	Øvrig industri, (dB)

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB	Uten impulslyd: L _{den} 55, L _{evening} 50 Med impulslyd: L _{den} 50, L _{evening} 45	
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 dB	
Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål på søn/helligdag		Uten impulslyd: L _{den} 45 dB Med impulslyd: L _{den} 40 dB	
<p>Ved søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven for bygg knyttet til støyende virksomheter som kan medføre støy ut over angitte grenseverdier skal det utarbeides støyberegning. Støy fra omsøkt virksomhet og omkringliggende godkjente virksomheter skal legges til grunn for beregningen. Beregningene skal vise forventet støy med og uten støybegrensende tiltak.</p>			<p>Kravet om støyberegning er knyttet opp mot tillatelse etter plan- og bygningsloven og gjelder i tillegg til evt. øvrige krav etter forurensningsloven.</p>
<p>2.1.7 Parkering</p> <p>Hver enkelt virksomhet skal ha tilstrekkelig parkeringsdekning på egen tomt jfr. kommuneplanens bestemmelse 2.2.1</p> <p>Minimum 5 % av påkrevde parkeringsplasser skal være HC-parkering.</p> <p>Parkeringsareal for ansatte og gjester skal separeres fra lagerarealer og trafikkarealer slik at varehåndtering/godstrafikk ikke foregår på parkeringsarealer.</p>			

Det skal opparbeides et minimum antall utendørs eller innendørs sykkelparkeringsplasser tilsvarende 20 % av antallet parkeringsplasser for ansatte/gjester.	
2.1.8 Etablering av asfaltverk BKB1 Innenfor området BKB1 tillates etablering av asfaltverk.	
2.1.9 Høyspent kraftlinje Alle tiltak innenfor bestemmelsesområde #1 skal ha godkjenning fra eieren av høyspentlinjen før det kan gis tillatelse etter plan- og bygningsloven.	

2.2 Områder for bensinstasjon, lager og industri BAA1-BAA3

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.2.1 Generelt</p> <p>Innenfor område BAA1-BAA3 tillates bensinstasjon, lager og industri. For øvrig gjelder bestemmelse 2.1 også for BAA1-BAA3.</p> <p>BAA1-BAA2 skal ha fasader som også er kledd med trekledning på minimum 30% av fasadens samlede areal mot E45.</p> <p>For BAA2 skal avkjørselen være plassert mot vest.</p>	<p>Profilering mot E45 skal følge Statens vegvesens <i>Håndbok V323 Reklame og trafikkfare</i>.</p> <p>Stikkledninger til vann er ikke diffusjonstette og det må planlegges nødvendige tiltak for å forhindre lekkasje fra bensinstasjon.</p>

2.3 Områder for forretning, lager og industri BAA4-BAA5

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.3.1 Generelt</p> <p>Innenfor område BAA4-BAA5 tillates etablering av arealkrevende virksomhet innen salg og service tilknyttet til bil- og caravanbransjen samt lager og industri. Annen forretningsvirksomhet tillates ikke.</p> <p>For øvrig gjelder bestemmelse 2.1 også for BAA4-BAA5.</p>	<p>Profilering mot E45 skal følge Statens vegvesens <i>Håndbok V323 Reklame og trafikkfare</i>.</p>

BAA4-BAA5 skal ha fasader som også er kledd med trekledning på minimum 30% av fasadens samlede areal mot E45.	
---	--

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Vei SV

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.1.1 SV</p> <p>Vei SV omfatter kjørevei, gang- og sykkelvei og annen veigrunn.</p> <p>Veien skal opparbeides iht. Alta kommunes veinormal. Veiene skal ha gatebelysning</p> <p>Området er offentlig formål.</p>	

3.2 Kjøreveg SKV1-SKV7

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.2.1 SKV1</p> <p>Kjørevei SKV1 skal opparbeides iht. statens vegvesens veinormal med standard H1.</p> <p>Kryss mot SKV5 og SKV6 skal opparbeides iht. statens vegvesens veinormal.</p> <p>Veien skal ha gatebelysning.</p> <p>Avkjørsler skal utformes iht. Statens vegvesens veinormal.</p>	
<p>3.2.2 SKV2</p> <p>Kjørevei SKV2, SKV5 og SKV6 skal opparbeides iht. Alta kommunes veinormal.</p> <p>Veiene skal ha gatebelysning</p>	
<p>3.2.3 SKV3</p> <p>Kjørevei KV3 omfatter privat adkomstvei til tilgrensende bolig- og landbrukseiendom.</p>	

<p>3.2.4 SKV4</p> <p>Kjørevei KV4 omfatter privat traktorvei for adkomst til tilgrensende landbrukseiendom.</p>	
<p>3.2.5 SKV5 og SKV6</p> <p>Kjørevei SKV5 og 6 skal opparbeides iht. Alta kommunes veinormal for adkomstvei med veibredde 7 meter.</p> <p>Veiene skal ha gatebelysning.</p>	
<p>3.2.6 SKV7 og SKV8</p> <p>Kjørevei SKV7 og SKV8 omfatter adkomstvei til industriområde BKB4.</p>	
<p>3.2.7 SKV9</p> <p>Kjørevei SKV9 omfatter adkomstvei til planlagt trafostasjon.</p> <p>Veien skal stenges for allmenn ferdsel med bom ved SKV6.</p>	

3.3 Gang- og sykkelvei SGS1-SGS12

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Områdene for gang- og sykkelvei SGS1-SGS12 skal utformes iht. gjeldende veinormaler.</p> <p>Områdene er offentlig formål.</p>	

3.4 Fortau SF

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Fortau SF skal utformes iht. Alta kommunes veinormal.</p> <p>Områdene er offentlig formål.</p>	

3.5 Parkeringsplasser SPP

Bestemmelser	Retningslinjer
Området for parkering SPP skal være tilgjengelig for allmennheten. Området er offentlig formål.	

3.6 Kollektivholdeplass SKH

Bestemmelser	Retningslinjer
Kollektivholdeplassene SKH skal utformes iht. Statens vegvesens gjeldende veinormaler og gis universell utforming. Områdene er offentlig formål.	

3.7 Leskur SP

Bestemmelser	Retningslinjer
Innenfor områdene for leskur SP skal det settet opp leskur tilknyttete kollektivholdeplasser. Leskurene skal gis universell utforming. Områdene er offentlig formål.	

3.8 Energianlegg SE

Bestemmelser	Retningslinjer
Innenfor området for energianlegg SE tillates etablert nettstasjoner for fremføring av strøm. Området er offentlig formål.	

3.9 Avløpsanlegg SAV

Bestemmelser	Retningslinjer
Innenfor området for avløpsanlegg SAV tillates etablert avløpsumpepestasjoner. Området er offentlig formål.	

3.10 Annen veigrunn – tekniske anlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
Annen veigrunn – tekniske anlegg omfatter areal til grøfter, skjæringer, fyllinger, avkjørsler og areal for snølager tilknyttet offentlig kjørevei. Områdene er offentlig formål.	

§ 4 Grønnstruktur

4.1 Vegetasjonsskjerm GV

Bestemmelser	Retningslinjer
Innenfor områdene for vegetasjonsskjerm GV er snauhogst av trær eller annen representativ stedegen vegetasjon ikke tillat. Skjøtsel av bar- og lauvskog som ungskogpleie med avstandsregulering, tynning, stammekvisting mm skje i samråd med kommunal skogmyndighet. Innenfor områdene tillates det etablert infiltrasjonsgrøfter for infiltrering av overflatevann. Det skal settes opp gjerder i grensen mellom grøntområde og opparbeidede områder for følgende tomteområder: BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5, BAA5, BAA1, BAA2, BAA4, BKB11, BKB10, BKB9, BKB8, BKB12, BKB13. Områdene er offentlig formål.	Vegetasjonsskjermene har til hensikt å fungere som skjerm mot innsyn fra omkringliggende bebyggelse, klimavernssoner, vernesoner mot luftforurensning, landskapselementer for nær- og fjernvirkning, viltkorridorer og for infiltrasjon av overflatevann.

4.2 Kombinerte grønnstrukturformål GKG

Bestemmelser	Retningslinjer
Innenfor området for kombinerte grønnstrukturformål GKG er kombinerte formål vegetasjonsskjerm og turvei. Innenfor området tillates etablert turvei. For øvrig gjelder bestemmelse 4.1 også for området GKG. Området er offentlig formål.	Turveien er blant annet ment for tras for hundekjøring.

§ 5 Landbruks-, natur og friluftformål samt reindrift

5.1 Vern av kulturminner LKM

Bestemmelser	Retningslinjer
Innenfor området for vern av kulturminner LKM tillates ikke inngrep som medfører skade eller ødeleggelse av krigsminner. Områdene skal for øvrig skjøttes som grøntareal.	Det bør utarbeides en egen drift- og skjøtselsplan for området.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Frisiktsoner H140_1-20

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

6.2 Hensynsone for asfaltverk H740_1

Bestemmelser	Retningslinjer
	<p>Båndleggingssone H740_1 omfattes av §24-3 jf. forskrift om begrensnig av forurensning.</p> <p>Det er ikke tiltatt med bygninger og anlegg hvor folk jevnlig oppholder seg og hvor støv eller støy fra asfaltverk kan utgjøre en ikke ubetydelig merbelastning til bebyggelsens egne støv- og støykilder. Båndleggingssonen gjelder 300m fra tomtegrensen av asfaltverkets lokalisering.</p>