

Detaljregulering for flytekai på Storekorsnes/Gironjárga

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 20230010

Alta kommunes arkivsaksnummer: 2023/69884

Vedtatt dato:

Dato for siste endring: 12.12.2024

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å etablere ny flytekai med tilhørende infrastruktur og venterom, vest for for eksisterende kaianlegg. I tillegg reguleres det adkomstveg og parkering for havneområdet.

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 27.11.2024, sist endret 27.11.2024

Planen opphever/erstatte deler av:

- Detaljregulering for Storekorsnes havn, planid. 20120008, vedtatt 04.11.2015. Arealformålene O_SKH, P1,H2 samt deler av O_V1 og VHS tas ut av planen.
- Reguleringsplan for Storekorsnes, planid. 19980061, vedtatt 17.02.1993. Arealformålene FK, FI, o_SPA og trafikkområde i sjø justeres eller tas ut av planen.
- Kommuneplanens arealdel, planid. 20170001, vedtatt 15.02.2021. Deler av arealformål VF19 (fiskeområde) tas ut av planen

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) §§ 12-5 og 12-7 er området regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

- Fritids- og turistformål
- Forretning/kontor
- Forretning /industri
- Kombinert formål fritidsbolig / fritids- og turistformål

Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

- Veg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Havn
- Kollektivholdeplass
- Parkering

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 12-5 nr. 6)

- Havneområde i sjø

Hensynssoner

- H140 - Frisikt
- H370 – Høyspenningsanlegg

Bestemmelsesområder

- Midlertidig bygge- og anleggsområde

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1) Landskap og terrengbehandling

Terrengendringer må skje mest mulig skånsomt og med god tilpassing til eksisterende terreng. Overgangen mellom nytt og eksisterende terreng skal bearbeides og enten revegeteres eller tilsåes.

2.2) Klimatilpasning / beskyttelse mot stormflo og havnivåstigning

Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur under kote 3 skal bygges slik at de tåler oversvømmelse. Gulvnivå i oppholdsrom skal ligge over kote 3.

2.3) Estetisk utforming

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

Det skal sikres god estetisk utforming på bebyggelse- og anlegg, i samsvar med tiltakets funksjon, og i samspill med omgivelsene.

2.4) Byggegrense

Byggegrense framgår av plankartet. Der byggegrense ikke er vist i plankartet, følger byggegrensen formålsgrensene.

2.5) Vegetasjon

Arter med høy eller svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal ikke benyttes ved nyplanting. Allergivennlig vegetasjon skal benyttes

Ved beplanting og tilsåing av områder etter terrenginngrep skal det brukes stedegen vegetasjon.

2.6) Adkomst

Adkomster er vist med adkomstpil i plankartet. Plassering av adkomster er retningsgivende. Endelig plassering forutsettes avklart i byggesak.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

3.1) Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fritids- og turistformål, (FTU)

Innenfor felt FT tillates det oppført bebyggelse og anlegg for turistbasert næringsvirksomhet.

Maksimal tillatt utnyttelse er 32 % BYA. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 meter fra gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.

Søknad om tiltak innenfor feltet skal inneholde tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, eller dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Tiltak kan ikke settes i gang før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

Forretning /industri, (F/I1-2)

Innenfor feltene tillates det oppført bygninger og anlegg for industri, lager, forretning, håndverksbedrifter og tjenesteytende tiltak. For F/I1 tillates i tillegg bebyggelse for fiskemottak.

Maksimal tillatt utnyttelse er 40 % BYA. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 8 meter fra gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.

Kombinert formål fritidsbolig og turisme (KBA)

Innenfor feltet tillates det oppført fritidsbolig og bebyggelse og anlegg for turistbasert næringsvirksomhet.

Maksimal tillatt utnyttelse er 40 % BYA. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 meter fra gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.

3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Veg (o V1 – o V4)

Vegen skal være offentlig, og kan opparbeides i tråd med plankart.

Annen veggrunn – grøntareal (o AVG)

Arealet skal være offentlig og benyttes til vegskulder, grøft, snølagring, beplantning og grøft/skråning i forbindelse med overvannshåndtering.

Havn (o H1 og H2)

Utfylling i sjø og plastring tillates for tiltak i tråd med planen.

For o_H1 (almenningskaia): Arealet skal være offentlig, og brukes som allmenningskai.

For H2 (annet havneområde): Innenfor området tillates tiltak til fiskerinærings- og havneformål. Tiltak til annen sjørettet næringsvirksomhet tillates såfremt det ikke er til hinder for fiskerinæringen. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5 meter fra gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Maksimal utnyttelse skal ikke overstige 30 % BYA. Eksisterende bebyggelse innenfor feltet tillates revet. Gnr./bnr 48/44 skal ha adkomst over feltet.

Havn (o H3)

Arealet skal være offentlig og benyttes til havneområde med tilhørende bygg og anlegg og til drift av anlegget. Det tillates etablert nytt kaianlegg med landfeste og flytekai.

Belysning / lysforurensning

Det skal utarbeides belysningsplan for tiltaket. Belysning skal utformes slik at man unngår blinding og lysforurensning.

Det skal brukes LED i alle utendørsarmaturer. Det skal benyttes varmt lys, med fargetemperatur på 3000K.

Støy

Det forventes at deler av anleggsarbeidet vil gi overskridelser av grenseverdiene som gitt i T-1442/2021. For å ivareta berørte naboer gjelder følgende punkter:

- a) Ved planlagt anleggsarbeid som kan overskride grenseverdiene for berørte naboer, skal varsling gis senest 3 arbeidsdager før driftsstart.
- b) I de tilfeller hvor man risikerer at det støyende arbeidet overskrider grenseverdiene for berørte naboer, skal det vurderes om det er mulig å utføre arbeid med støysvakt utstyr. Det skal også vurderes om det er mulig å skjerme arbeidet for å redusere støybelastningen.
- c) Støyende arbeid som kan overskride grenseverdiene skal kun foregå i tidsrommet 07:00- 19:00 mandag til fredag. Det skal ikke foregå støyende arbeid på helligdager.
- d) Sterkt støyende arbeid som pigging av berg, peling, knusing og vannmeisling skal kun foregå i tidsrommet kl. 08-17 og med faste pauser kl. 11-13, og skal varsles senest 7 arbeidsdager før driftsstart.
- e) Drift av knuseverk skal kun foregå i tidsrommet kl. 08-17 og med faste pauser kl. 11-13, og skal varsles senest 7 arbeidsdager før driftsstart.

Overvannshåndtering

Prinsipper for overvannshåndtering skal følge overordnet VA-notat for Storekorsnes flytekai, datert 27.11.2024.

Universell utforming

Ventearealer skal være universelt utformet. Adkomst til flytekai skal være universelt utformet i så stor grad det lar seg gjennomføre. Det kan gjøres unntak fra krav til stigningsforhold og repos på landgangen.

Kollektivholdeplass (o KH)

Arealet skal være offentlig og benyttes til bussholdeplass og venteareal for hurtigbåt. Arealer som benyttes til bussholdeplass og venteareal for hurtigbåt skal ha fast dekke. Feltet kan også brukes til snøopplag. Det skal etableres belysning innenfor området.

Innenfor feltet tillates det oppført ventebygg og garasje. Venterom skal være maks 40 m², med maks høyde 3 meter fra ferdig opparbeidet terreng. Garasje skal ha saltak med maks mønehøyde 6 meter, og maks 40 m² med saltak.

Belysning / lysforurensning

Det skal utarbeides belysningsplan for tiltaket. Belysning skal utformes slik at man unngår blinding og lysforurensning.

Det skal brukes LED i alle utendørsarmaturer. Det skal benyttes varmt lys, med fargetemperatur på 3000K.

Støy

Det forventes at deler av anleggsarbeidet vil gi overskridelser av grenseverdiene som gitt i T-1442/2021. For å ivareta berørte naboer gjelder følgende punkter:

- a) Ved planlagt anleggsarbeid som kan overskride grenseverdiene for berørte naboer, skal varsling gis senest 3 arbeidsdager før driftsstart.
- b) I de tilfeller hvor man risikerer at det støyende arbeidet overskrider grenseverdiene for berørte naboer, skal det vurderes om det er mulig å utføre arbeid med støysvakt utstyr. Det skal også vurderes om det er mulig å skjerme arbeidet for å redusere støybelastningen.
- c) Støyende arbeid som kan overskride grenseverdiene skal kun foregå i tidsrommet 07:00- 19:00 mandag til fredag. Det skal ikke foregå støyende arbeid på helligdager.
- d) Sterkt støyende arbeid som pigging av berg, peling, knusing og vannmeisling skal kun foregå i tidsrommet kl. 08-17 og med faste pauser kl. 11-13, og skal varsels senest 7 arbeidsdager før driftsstart.
- e) Drift av knuseverk skal kun foregå i tidsrommet kl. 08-17 og med faste pauser kl. 11-13, og skal varsles senest 7 arbeidsdager før driftsstart.

Overvannshåndtering

Prinsipper for overvannshåndtering skal følge overordnet VA-notat for Storekorsnes flytekai, datert 27.11.2024.

Universell utforming

Ventearealer skal være universelt utformet. Adkomst til flytekai skal være universelt utformet i så stor grad det lar seg gjennomføre. Det kan gjøres unntak fra krav til stigningsforhold og repos på landgangen.

Parkering (o P)

Arealet skal være offentlig og benyttes til parkeringsområde for havneområdet. Arealet skal ha fast dekke, og det skal etableres belysning innenfor området.

3.3) Bruk og vern av **sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

Havneområde i sjø (HOS)

Området omfatter havneområde i sjø for fiskeri- og samferdselshavn. Arealet skal være offentlig.

Utfylling i sjø og plastring tillates for opparbeidelse av nytt kaianlegg for samferdsel, og andre havnetiltak.

§ 4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1) Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Frisikt (H140)

Innenfor sone for frisikt skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5m

Høyspenningsanlegg (H370)

Sikringssone merket H370_1 er sone for trafo og kabel i bakken. Det tillates ikke tiltak som kan skade installasjoner i grunnen og på bakken innenfor sikringssonen.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

5.1) Tillatelse til tiltak

Utomhusplan

Med søknad om tiltak innenfor felt F/I 1-2, F/K, FTU og kombinert formål for fritidsbolig/fritid- og turisme, samt o_H1 og H2 skal det følge kotesatt plan for de enkelte delfeltene. Planen skal vise planlagt bebyggelse og hvordan de ubebygde delene av planområdet skal opparbeides som uteoppholdsareal.

5.2) Før igangsettingstillatelse

Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse for felt o_V2, o_KH og o_H3. For tiltak som ikke krever søknad, skal plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen være ferdig før bygge- og anleggsarbeider kan settes i gang.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Prognose for støy i anleggsperioden, og plan for håndtering av og varsling av støy i bygge- og anleggsfasen jf. T-1442/2021, kapittel 6.2 og veileder M-2061 kapittel 6, skal følge søknad om igangsettingstillatelse. For tiltak som ikke krever søknad skal prognose for støy og plan for håndtering og varsling av støy i bygge- og anleggsfasen utarbeides før arbeider settes i gang.

Planer for teknisk infrastruktur

Tekniske planer for etablering vann og avløp, avfallsløsning og kommunale samferdselsanlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis. For tiltak som er unntatt søknadsplikt ihht Pbl. § 20-6 skal tekniske planer for arealer som skal overtas eller driftes av Alta kommune, godkjennes av kommunen før arbeidet settes i gang.

5.3) Før tillatelse til deling

Før tillatelse til fradeling av felt FT og felt H2 kan gis, skal o_V4 opparbeides i tråd med plankartet.

5.4) Rekkefølge i tid

Følgende områder skal opparbeides samtidig: o_P, o_V2, o_KH og o_H3.

§ 6Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene
Geoteknisk prosjekteringsrapport, D0144768-RIG-R-01-00, datert 27.11.2024. Utarbeidet av AFRY
Norway AS

VA-notat Storekorsnes flytekai, VAO-001, datert 27.11.2024. Utarbeidet av AFRY Norway AS