

PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR RV. 94 SARAGAMMEN-JANSVANNET, PLAN-ID 20140004

Plandato:	Revidert:	Vedtatt:
29.01.2015	04.09.2015	12.11.2015
	02.03.2016	

REGULERINGSBESTEMMELSER

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL, AVGRENSING OG INNHOLD

§ 1.1 Plantype

Planen er en detaljregulering etter Plan- og bygningslovens § 12-3.

§ 1.2 Formål

Planen skal legge til rette for bygging av ny rv. 94 med gang- og sykkelveg og delvis med fortau på strekningen Saragammen – Jansvannet. Formålet med planen er å bidra til en rassikker veg med bedre framkommelighet og større sikkerhet for alle trafikanttyper.

§ 1.3 Planens avgrensing

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med nasjonal arealplan-ID 20140004. Planforslaget framgår av 6 plankart, R 101, R 102, R 103, R 104, R 105 og R 106.

§ 1.4 Generelt

Reguleringsplanen består av:

- ✓ Planbeskrivelse
- ✓ Reguleringsplankart
- ✓ Bestemmelser
- ✓ Illustrasjonsplan
- ✓ Formingsveileder

Som underliggende dokumentasjon for tekniske løsninger er det utarbeidet følgende fagrapporter:

- ✓ Geoteknisk rapport
- ✓ Geologisk rapport
- ✓ Flomberegning
- ✓ Seismikk
- ✓ Støyberegning
- ✓ Støytiltak

- ✓ Risiko- og sårbarhetsanalyse
- ✓ Forurenset grunn
- ✓ Tiltaksplan forurenset grunn

II

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-5, 12-6 og 12-7 er området regulert til følgende formål:

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

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

- Boligbebyggelse, B - B1 – B4
- Forretninger BF1 – BF2
- Bolig/forretning BBF1
- Forretning/tjenesteyting BFT1 – BFT2
- Forretning/tjenesteyting/kontor/næring BAA1 – BAA4

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

- Kjøreveg, V1- V16
- Fortau, FT1 – FT11
- Gang- og sykkelveg, GS1 – GS10
- Parkering, P1 – P3
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Annen veggrunn – motfylling i sjø SVT1

Grønnstruktur (pbl § 12- 5 nr. 3):

- Grønnstruktur G1 – G5
- Friområde, FO1 – FO4

Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (pbl § 12- 5 nr. 5):

- LNFR areal, LB1
- Friluftformål, FR1 – FR3

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12- 5 nr. 6):

- Havneområde i sjø, HS

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Sikring av tunnel H190
- Faresoner høyspentkabler, H370
- Hensyn, kulturmiljø, 570
- Båndlegging for regulering etter pbl, H710

Områdebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 1)

- Midlertidig anlegg- og riggområde, områdenummer #1 – #29

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 3.1 Terrengbehandling

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt.

§ 3.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeide straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 3.3 Rigg- og marksikringsplan

Det skal utarbeides rigg- og marksikringsplan som en del av byggeplanen.

§ 3.4 Formingsveileder

Det er utarbeidet en formingsveileder for rv. 94, i et samarbeid mellom Statens vegvesen og Hammerfest kommune. Formingsveilederen er et arbeidsverktøy til planleggere og prosjekterende. Formålet er å sikre intensjonen om god kvalitet og helhetlig utforming av vegger, konstruksjoner og vegelementer knyttet til rv. 94. Formingsveilederen skal legges til grunn for utforming av veganlegget.

§ 3.5 Landskaps- og vegetasjonsplan

Det skal utarbeides detaljert landskaps- og vegetasjonsplan som en del av byggeplanen. Planen skal vise hvordan annen veggrunn-tekniske anlegg skal opparbeides.

§ 3.5 Støy

Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for dimensjonering av støytiltak i reguleringsplanen. Støygrensen er i utgangspunktet $L_{den} = 55$ dBA ved uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Ambisjonsnivåmetoden (Statens vegvesen rapport nr 2007/12) er et hjelpemiddel for planlegging av støyreduksjonstiltak i samsvar med T1442. Denne er brukt ved dimensjonering av tiltak i denne planen, noe som betyr et høyere innslagspunkt for tiltak enn $L_{den} = 55$ dBA.

Detaljert utforming av støytiltak gjøres i neste prosjektfase. Nødvendige støytiltak skal gjennomføres samtidig med investeringsprosjektet.

§ 3.6 Universell utforming

Det skal legges til rette for universell utforming av bussholdeplasser, gang- og sykkelveg/fortau.

§ 3.7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg med tilhørende anlegg skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tid gjeldende vegnormal. Tilpassing og justering innenfor regulert formål til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates i forbindelse med prosjektering av byggeplan for rv. 94 Saragammen - Jansvannet.

§ 3.8 kulturminner og aktsomhetsplikten

Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes sametinget og Finnmark fylkeskommune omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

§ 3.9 Mindre endringer

Matrikkelloven åpner for justering av formålsgrenser. Mindre endringer i skråningsutslag vil kunne skje som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som disponeres til vegformål vil fravike noe fra det som framgår av formålsgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til vegformål vil fravike noe fra det som framgår av formålsgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til vegformål forutsettes benyttet til tilstøtende formål.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift

Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift

§ 4.1 Boligbebyggelse B, B2, B3 og B4

Retningslinje: formålet boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for helårs boligbebyggelse er tillatt. I formålet inngår også tilhørende anlegg som eksempelvis uthus, garasjer, hage og ulike typer fellesarealer (herunder uteoppholdsarealer, felles parkering mm).

Kommunal- og moderniseringsdepartementets Veileder H-2300 B (2014) «Grad av utnyttning» legges til grunn for definisjon av boligtyper.

Byggegrense mot offentlig veg

Med mindre annet er bestemt i gjeldende reguleringsplan, skal følgende byggegrenser mot kommunal veg legges til grunn for ny bebyggelse:

Avstand senterlinje-bolig: 10 m

Avstand senterlinje-garasje: 7 m

Byggegrenser skal likevel avpasses slik at de harmonerer med etablerte byggelinjer i området, der dette er aktuelt.

Retningslinje: Avstander måles fra senterlinje veg til nærmeste bygningsdel.

Avstand til øvrige veger (FV og RV) avklares i samråd med aktuell vegmyndighet, men forutsettes også her avpasset slik at den harmonerer med eksisterende bygningsmiljø, så langt det er praktisk mulig.

Variert botilbud

Retningslinje: i framtidige boligområder skal det sikres et variert tilbud av boenheter, både mht. størrelse, type og pris.

Tillatt utnyttelsesgrad

Eneboligtomter: BYA inntil 35 %

Rekkehus/tomannsbolig: BYA inntil 40 %

Tillatt takform

I nåværende boligområder skal saltak med takvinkel inntil 45° som utgangspunkt benyttes.

Takform og takvinkel skal imidlertid tilpasses nåværende bebyggelse i området.

Tillatt mønehøyde

For eneboliger og rekkehus skal plan- og bygningslovens bestemmelser om mønehøyde legges til grunn. Tillatt mønehøyde skal imidlertid tilpasses slik at den harmonerer med omkringliggende bebyggelse.

Retningslinje: Iht. plan- og bygningslovens § 29-4 kan det, dersom ikke annet er bestemt gjennom plan tillates mønehøyde på maks 9m og maks gesimshøyde på 8m.

Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal i boligområder/boligprosjekter er angitt i Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025, bestemmelser pkt. 3.10.

Nærbutikk

I tilknytning til boligområder tillates det etablert én nærbutikk/dagligvarehandel uten plan på følgende premisser:

- Maks BRA: 1000 m²
- Det er minimum 1000m til nærmeste dagligvarebutikk
- Etableringen er ikke til ulempe/sjenanse for boligområdet mht. støy, trafikk mm.

Retningslinje: det forutsettes at planens øvrige bestemmelser som er relevant for tiltaket ivaretas, herunder trafikksikker adkomst, parkering, snødeponi og sikkerhet mot fare, samt kulturminner, estetikk mm.

For bolighus med gnr 16 bnr 94 (profil 2980) må veranda tas ned i byggeperioden, for så å settes opp etter at veganlegget er ferdigstilt. Endring av veranda kan tillates for å få en god tilpasning mot veganlegget.

§ 4.2 Tjenesteyting (forsamlingslokale) BF1

Retningslinje: formålet "tjenesteyting» inkluderer virksomheter som driver med salg/tilbud av tjenester som hovedgeskjeft, men som også kan ha salg av varer som bigeskjeft (eksempelvis frisørsalong med tilhørende utsalg av relaterte produkter). Bevertning, kulturformidling, konsulentvirksomhet og administrasjon (eksempelvis rådhus) inngår også i definisjonen. Det samme gjør barnehager, skoler, omsorgsboliger (dvs. boliger med fast bemanning), sykehus, helseinstitusjoner og andre institusjoner.

§ 4.3 Forretninger BF2

Retningslinje: formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Detaljhandel omfatter all form for varesalg til private sluttbrukere. Tjenesteyting og håndverksvirksomhet som ikke er til sjenanse for nærområdet (støy, forurensning ol) kan også tillates i områder som i denne planen er avsatt til forretning.

§ 4.4 Bolig/forretning BBF1

§ 4.5 Bolig/forretning BFT1

Hvileplass for trailere samt serviceanlegg for disse og bobiler kan tillates etablert her.

§ 4.6 Bolig/forretning BFT2

Hvileplass for trailere samt serviceanlegg for disse og bobiler kan tillates etablert her.

§ 4.7 Forretning/tjenesteyting/kontor/næring BAA1

Industrisegmentet innenfor næringsformål begrenses til "lettere industri", jf. tidligere reguleringsplan.

Hvileplass for trailere samt serviceanlegg for disse og bobiler kan tillates etablert her.

§ 4.8 Forretning/tjenesteyting/kontor/næring BAA2

Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter i Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025, bestemmelser pkt. 3.4.2

§ 4.9 Forretning/tjenesteyting/kontor/næring BAA3

Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter i Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025, bestemmelser pkt. 3.4.2

§ 4.10 Forretning/tjenesteyting/kontor/næring BAA4

Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter i Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025, bestemmelser pkt. 3.4.2

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 generelt for offentlige vegger o_V1, o_V2, o_V4, o_V5, o_V8, o_V13 og o_V16

Formålet omfatter areal til offentlig kjøreveg, herunder vegens kjørebane, kollektivplasser, vegskulder, rekkverksrom, trafikkøyer mm. I anleggsperioden tillates området benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige bygninger, anlegg mm.

- ✓ o_V4 Omlegging av eksisterende riksveg ovenfor tunnelpåhugg i Rypefjord.
- ✓ o_V13. Veg ned mot Rypklubbeide.

§ 5.2 Privat veg f_V3, V6, V7, o_V8, V9, V10, V12, V14, V15 og V16

Formålet omfatter private atkomstveger til eiendommer, boliger og næringsvirksomhet mm.

- ✓ f_V3 Veg til småbåthavna i Saragammen, profil 310
- ✓ V6 Opparbeides som adkomst vei for Gnr 15 Bnr 108 og Bnr 183, profil 155.
- ✓ V7 Opparbeides som privat adkomstveg for Gnr 16 Bnr 459, profil 50.
- ✓ o_V8 Er regulert til offentlig veg, men nyttes også som direkte adkomst for Gnr 16 Bnr 492. Profil 2150.

- ✓ V9 skal opparbeides som privat adkomstvei for eiendommene Gnr 16 Bnr 8 og Bnr 394. Tidligere avkjørsler er stengt med symbol i plankartet. Profil 2520.
- ✓ V10 er regulert til offentlig vei, men skal brukes som atkomst for eiendommene Gnr 16 Bnr 20, Bnr 26, Bnr 33, Bnr 47, Bnr 49, Bnr 92, Bnr 270, Bnr 271, Bnr 21 og Bnr 22. Tidligere avkjørsler er stengt med symbol i plankartet.
- ✓ V12 skal opparbeides som privat adkomstvei for eiendommene Gnr 16 Bnr 124 og Bnr 367. Tidligere avkjørsler er stengt med symbol i plankartet. Profil 3010
- ✓ V14 Etablering av vendehammer. Profil 2350.
- ✓ V16 privat atkomstvei.

§ 5.3 Annen veggrunn - tekniske anlegg

- ✓ I annen veggrunn – teknisk anlegg inngår grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, tekniske anlegg etc.
- ✓ Området skal opparbeides som vist på landskapsplaner jfr § 3.4. Landskapsplaner skal inngå i byggeplanen.
- ✓ For området mellom rundkjøringene ved Jansvannet langs ny veg skal tursti opparbeides samtidig med veganlegget.
- ✓ Det reguleres ut i vann ved Jansvannet for å kunne utføre stabilitetstiltak utenfor fyllingsfot.

§ 5.4 Gang- og sykkelveg o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GS4, o_GS5, o_GS6, o_GS7, o_GS8, o_GS9 og o_GS10

- ✓ Formålet omfatter areal til offentlig gang- og sykkelveg.
- ✓ Eiendom med gnr. 16/85, 16/100 og 16/405 sikres adkomst til sin eiendom fra GS5 og over eiendom med gnr. 16/50.
- ✓ Eiendommene med gnr. 16/90 og 16/228 sikres adkomst til sin eiendom fra GS5 og over eiendom med gnr. 16/2.

§ 5.5 Fortau o_FT1, o_FT2, o_FT3, o_FT4, o_FT5, o_FT6, o_FT7, o_FT8, o_FT9, o_FT10 og o_FT11

- a) Formålet omfatter areal til offentlig fortau.

§ 5.6 Parkering o_P1, o_P2 og o_P3

Området skal brukes til offentlig parkering. Parkeringsplassene i plankartet er retningsgivende. Det tillates inntil 10 p-plasser på området o_P3.

§ 5.7 Annen veggrunn – motfylling i sjø o_SVT1

Det tillates bygging av sikringstiltak, inklusive motfylling i sjø, for geoteknisk sikring av rv. 94 med kryss og lokalveger. Utfylling i sjø skal følge utarbeidet tiltaksplan for å hindre spredning av forurensede sedimenter. Utfylling i sjø skal skje i henhold til tiltaksplan godkjent av fylkesmann

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grøntområder o_G1, o_G2, o_G3, o_G4, o_G5 og o_G6.

Områdene er regulert til grøntområder.

§ 6.2 Friområde FO1 - F04

Området er regulert til friområde.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- og FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

§ 7.1 LNFR areal for nødvendige tiltak forlandbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

Formålet LNFR (Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift) omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Vann og elver inngår her.

Det er pt ikke aktiv jord- og skogbruksdrift i planområdet, slik at LNFR-interessene er knyttet til reindrift samt natur og friluftsliv (herunder turgåing, naturopplevelse, jakt, fiske og høsting mm).

§ 7.2 LNFR areal, LB1

- ✓ Det tillates bygging av snøskjerm /skredsikring for å sikre rv. 94 mot snøskred. Aktivitet knyttet til drift og vedlikehold tillates. Endelig plassering av snøskjerm/skredsikringstiltak kan justeres.
- ✓ Før bygging av snøskjerm skal tiltakene detaljprosjekteres og byggemeldes til kommunen.
- ✓ Avvik i skråningsutslag kan medføre et annet arealbehov enn teoretisk beregnet dersom det avdekkes stor løsmassetykkelse på toppen av skjæringene. I slike tilfeller kan terreng tilpasses for å hindre at masser faller ned fra skjæringstopp.

7.3 Friluftsmål FR1, FR2 og FR3

Området er regulert til friluftsmål.

- ✓ FR2 Det tillates opparbeidet tursti langs Jansvannet

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 8.1 Havneområde i sjø, o_HS

Regulert sjøareal over motfylling i Rypefjord havn.

§ 8.2 Naturområde o_VN2

Område angir løp for Rypefjordelva.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser om bruk av hensynssoner:

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Hensynssone tunnel H190_1

- ✓ Sikringsone for å hindre at tunnelen påføres skade.
- ✓ I en avstand på 15 m fra ytre kontur av tunnelene tillates kun utført sprengning, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen etter tillatelse fra Statens vegvesen.
- ✓ Dersom Statens vegvesen tillater slike arbeider kan de sette krav til maksimale rystelser.

§ 9.2 Faresone høyspentkabler H370_1, H370_2, H370_3, H370_4 og H370_5

Høyspenningsanlegg. Det må vises varsomhet i anleggsperioden.

§ 9.3 Båndlegging for regulering H710_1.

Området er båndlagt for framtidig regulering. I planforslaget er areal satt av til midlertidig anlegg- og riggområde #9

§ 9.4 Frisiktsoner

I områder som reguleres til frisiktzone tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå.

§ 9.5 Hensynssone (H570) bevaring av kulturmiljø

H570_1 Dersom det skal gjøres tiltak innenfor hensynssonen, må tiltaket forelegges kulturvernmyndighetene for godkjenning

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk av områdebestemmelser:

§ 10 OMÅRDEBESTEMMELSER

§ 10.1 Midlertidig rigg- og anleggsområde #1 - #29

- ✓ Areal regulert til dette formålet kan benyttes som rigg- og anleggsområde så lenge anleggsarbeidet pågår. Dette inkluderer midlertidig vegomlegging, mellomlagring av masser, lagring av materialer/rør/ledninger og anleggsmaskiner og permanente terrengtilpasninger.

- ✓ Formålet midlertidig rigg- og anleggsområde opphører når anlegget er ferdigstilt. Fra dette tidspunkt vil arealet gå tilbake til regulert formål. Området skal ryddes og opparbeides etter godkjent istandsetningsplan.