



## Reguleringsbestemmelser Kirkenes Regionhavn.

Dato; 01.04.00  
Revidert 20.06.01, vedtatt 25.09.01

### DEL I : Prestøya industriområde

*Det gis følgende FELLESBESTEMMELSER for reguleringsplanen;*

*Denne reguleringsplan erstatter Reguleringsplan for "Prestøya Tankanlegg" vedtatt 18.06.96. i sin helhet og "Prestøya Industriområde" vedtatt 20.06.94. og "Arbeidergata" vedtatt 02.09.77. i de overlappende områder.*

*Bebyggelsesplanen for Hurtigrutekaia opprettholdes og går foran reguleringsplanen.*

#### GENERELT

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål;

1. Bygeområde
  - Industri/Forretning/Kontor (I/F/K)
  - Forretning/Kontor (F/K)
  - Industriområde (I)
2. Offentlig trafikkområde
  - Havneområde Kai (H/K)
  - Annen veigrunn (A)
  - Offentlig parkering (OP)
  - Kjørevei
  - Gang- og sykkelvei
  - Trafikkområde i sjøen
3. Spesialområde
  - Område for kommunalt teknisk anlegg (SK)
  - Parkbelte i industriområde (P)
  - Friluftsområde på land (SF)
  - Område for særskilte anlegg (SA)
4. Fellesområde
  - Felles avkjørsel (FA)
  - Felles parkeringsplass (FP)
5. Fareområde
  - Fareområde rundt tankanlegget.

## **DEL I            0. FELLESBESTEMMELSER**

### **0.1. Generelt**

- 0.1.1. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan/utomhusplan i målestokk 1/500, som viser hvordan tomten skal utnyttes, byggets plassering, terrengplanering og parkeringsløsning i henhold til kommunenes parkeringsvedtekter og adkomstforholdene. Parkerings- og manøvreringsarealer skal løses innenfor eiendomsgrensene og skal ikke komme i konflikt med den øvrige trafikken i området.
- 0.1.2. Bebyggelsen skal i størst mulig grad innordne seg et ensartet preg hva form, størrelse, fargevalg og materialbruk angår, også ved tilbygg.
- 0.1.3. Bygningene skal ha en avstand til nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke mindre enn 4 meter. Bygninger plasseres innenfor byggegrense/formålsgrense vist på plankartet. På tomter som ligger langs kjørevei eller Annen veigrunn kan bygget plasseres i formålsgrense hvis byggegrense ikke er vist på plankartet.
- 0.1.4. Ubebygde deler av tomte skal gis en tiltalende utforming med faste dekker og enkel beplantning. Områdene skal vedlikeholdes, ansvaret tillegges den enkelte tomteeier. Utelagring tillates når det skjer på en ryddig måte som ikke virker sjenerende på omgivelsen.
- 0.1.5. Ved inngjerding av tomten må det søkes byggetillatelse, det skal gjøres rede for gjerdes plassering, høyde, konstruksjon, material og farge.
- 0.1.6. I hele område tillates ikke oppført boligbygg unntatt når det fremgår av bestemmelser.
- 0.1.7. Nye bygninger og utearealer skal tilpasses funksjonshemmede jfr. veileder Rundskriv T-5/99 B og Teknisk forskrift nr. 33, 1997.
- 0.1.8. Industrivirksomheter skal forholde seg til støy retningslinjer gitt i TA-506 'retningslinjer for begrensnng av støy fra industri m.v.'
- 0.1.9. I området tillates det å oppføre installasjoner eller bygninger som er nødvendig for strømforsyning.
- 0.1.10. Det befinner seg en del utslippsledninger for avløpsvann i området. Nødvendige kostnader for flytting eller forlengelse av disse må ivaretas av utbygger der den berører ledninger. Planen og utføring skal godkjennes av Sør-Varanger kommune Teknisk Drift. Det vises også til saneringsplanen Tegn. nr. 9307-01 som viser framtidige avløpstiltak.

## **DEL I            1. BYGGEOMRÅDE**

### **1.1. Industri / Forretning / Kontor            I/F/K 1 & 2 & 3 & 4**

- 1.1.1. Bygningsområde for lettere industri (ikke støyende eller sjenerende), håndverksbedrifter med tilhørende anlegg som lager, kontor og ev plasskrevende merkantil og havnerelatert servicevirksomhet. I område skal det ikke oppføres næringsbygg som har sin naturlige tilhørighet i Kirkenes sentrum.
- 1.1.2. Atkomst til tomtene I/F/K 1&2&3 skal skje fra Smiveien, unntatt når tomta ligger langs Kaiveien. Tomtene i området IFK 4 har adkomst fra Arbeidergata.
- 1.1.3. Byggingen i område I/F/K 1-4 skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 38 grader. Tilbygg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med tanke på form og materialbruk. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 8 m og skal ikke være mindre enn 6 m over planert terreng. Møneretning er angitt på plankartet.
- 1.1.4. I Område I/F/K 1 skal det tildeles tomtene med grenser etter de enkelte bedrifters behov, med første tomtetildeling langs Havneveien og Kaiveien. De neste tomtene tildeles fra den nye tomtegrensa. Parsellene skal ha en regelmessig form. Med et minimum tomteareal på 1800m<sup>2</sup> og et maksimum på 5000m<sup>2</sup>.

1.1.6. Tomtene i område I/F/K 1 – 2 – 3 tildeles fortrinnsvis til havnerelaterte bedrifter. I område I/F/K 2 tillates eksisterende dagligvare forretning.

1.1.7. Tillatt bebygd areal : BYA 70% av tomteareal.

## **1.2. Forretning / Kontor F/K 1**

1.2.1. Bygningsområde for kontor og havnerelatert servicevirksomhet og lite sjenerende forretningsvirksomhet. I område skal det ikke oppføres næringsbygg eller detaljhandel som har sin naturlige tilhørighet i Kirkenes sentrum. I område tillates likevel nåværende forretning og boliger/leiligheter. Ny forretningsvirksomhet tillates ikke heller ikke nye boliger/leiligheter ved bortfallelse.

1.2.2. Motorisert atkomst til tomtene skal skje fra Tellef Dahls gate for tomt 27/2/261, og fra Riiser Larsens Gate for den andre tomten, 27/2/262, varelevering for sist nevnte tomt skjer fra Johan Knudtzens gate. Det tillates ingen parkering foran bebyggelsen i Johan Knudtzens gate.

1.2.3. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde 12 m.

1.2.4. For ny bebyggelse eller utvidelse skal bygget plasseres i byggegrensene vist på plankartet.

1.2.5. Parkering for besøkende til eksisterende forretning skal organiseres på formålsområde fellesparkering FP på nordsiden av Ev6.

## **1.3. Industriområde. I 1 & 2 & 3 & 4 & 5**

1.3.1. Bygningsområde for lettere industri (ikke støyende eller sjenerende) som må ha tilknytning til havnevirksomheten. Spesielt støyende eller forurensende industri tillates ikke. Retningslinjer for begrenning av støy fra industri TA-506 skal legges til grunn for tillatelse.

1.3.2. Byggeretning er vist med pil på plankartet.

1.3.3. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 8 m fra planert terreng med en minimumsgrense på 6 meter.

1.3.4. Tillatt bebygd areal BYA 70% av tomteareal.

1.3.5. Innenfor industriområdet skal arealene deles opp etter de enkeltes bedrifters behov. Parsellene skal ha en regelmessig form.

1.3.6. Før byggetillatelsen gis må det i hvert enkelt tilfelle i område I 1 & 2 innhentes uttalelse fra DBE (direktorat for brann og eksplosjonsvern)

### I 1

Her tillates det *fiskeindustri og lager virksomhet* med tilhørende anlegg som kontor.

### I 2

Område for *havnerelatert industri og lagervirksomhet* med tilhørende anlegg som kontor. Ved behov for utvidelse av parkeringsområde til trailerparkering skal deler av dette område brukes, i dette tilfelle skal det lages en situasjonsplan som godkjennes i det faste utvalget for plansaker. Adkomsten til tomten skjer fra Havneveien.

### I 3

Her tillates det *havnerelatert industri og lagervirksomhet* med tilhørende anlegg som kontor. Tomtene tildeles med grenser etter de enkelte bedrifters behov. Parsellene skal ha en regelmessig form. Med et minimum tomteareal på 2500m<sup>2</sup> og et maksimum på 6000m<sup>2</sup>. Adkomst til tomtene skjer fra Havneveien eller Smiveien.

### I 4

Område for *container og annen utendørs transitt- eller langtidslagring*, lagringen skal skjer på en ryddig og ordentlig måte. I område tillates det å oppføre installasjoner eller tekniske anlegg som har sin naturlige tilknytning til området funksjon. Inngjerding av område er påbudt.

### I 5

I dette området tillates *industri, forretning, kontor- og lagerbygg*. Ved nybygg skal det lages bebyggelsesplan over hele område. Det skal leges vekt på en rasjonell bruk av områdene til kjøring.

### I 6

I dette området tillates *havnerelatert industri, kontor- og lagerbygg*. Her tillates ingen forretning med publikumsrettede virksomhet. I dette området tillates ikke oppført bolig unntatt eksisterende bolig. Dette unntak bortfaller når boligen bortfaller. Det tillates ikke etablert bedrifter / aktiviteter som vil være til vesentlig ulempe, som støy og andre forurensninger, for beboerne i eksisterende boligområde. Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 38 grader.

*Havnerelatert industri: Er industri som er avhengig av sjøtransport for produksjonen sin. Det er funksjoner og aktiviteter som legger til rette for videre utbygging av Kirkenes som sentralhavna. Område skal følgelig ikke bebygges med andre virksomhetstyper som legger hinder i veien for havna.*

## **DEL I            2. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE**

### **2.1. Havneområde - Kai.    H/K 1 & 2 & 3 & 4 & 5**

2.1.1. Område for samlet lastning / lossing, trafikkområde for personer og kjøretøy. Noe av arealene tillates å benyttes til utelagring og parkering. Mulighet for tipping av snømassene i sjøen i disse områdene skal ivaretas.

2.1.2. For område H/K 1 gjelder bebyggelsesplanen for Hurtigrutekaia før reguleringsplanbestemmelser.

2.1.3. I området tillates det å oppføre installasjoner eller tekniske anlegg som har naturlig tilknytning til områdets funksjon som kai. Området skal være tilstrekkelig belyst i henhold til gjeldende regelverket.

2.1.4. Området rundt den nye dypvannskaia H/K3 foreslås inngjerdet.

2.1.5. Utbygging av kaiene skal følge denne etappeinndeling: H/K 1 er eksisterende kaiområder, H/K 2 –3 skal bygges som utvidelse eller fornyelse av gamle kaiområder. H/K4-5 er framtidige kaiutvidelse etter at områdene H/K 2-3 er tatt i bruk og bygges ut etter behov og investeringsmuligheter.

2.1.6. Eksisterende kai i nærheten av formålsområde FA, felles avkjørsel, skal rives.

### **2.2. Havneområde - Kai.    H/K 6**

2.2.1. Innenfor dette område tillates det nye kaier. *Kaiutbygningen, også i form av flytebrygger tvers på kystlinjen, tillates bare etter godkjent bebyggelsesplan for området.*

2.2.2. Område for lastning / lossing, arealene benyttes ikke til utelagring. Oppføring av bygg er heller ikke tillatt.

2.2.3. I området tillates det å oppføre installasjoner eller tekniske anlegg som har naturlig tilknytning til områdets funksjon som kai. Området skal være tilstrekkelig belyst i henhold til gjeldende regelverket.

### **2.3. Annen veigrunn            A 1 & 2 & 3**

2.3.1. På områdene A1 skal det legges til rette for samlet kjøring, varelevering til lager og kaiområde.

2.3.2. Områdene A 2 er tiltenkt fremtidig utvidelse av veinettet ved bygging av tilknyttet kaiområde H/K 3. I avvente av denne utbygging skal område brukes som lagringsplass.

2.3.3. Område A 3 er kjørevei til samlet kjøring og varelevering til bedrifter. Det er ikke tillatt med verken kort eller langtidslagring på dette område, samt parkering. Utenforstående skal heller ikke ferdes i dette område på grunn av for stor risiko.

2.3.4. Områdene skal ha hardt dekke i form av asfalt eller lignende.

#### **2.4. Offentlig parkering. OP**

2.4.1. På dette område skal det legges til rette for samlet og ryddig trailerparkering med vann og strømforsyning, det skal lages en situasjonsplan som godkjennes i det faste utvalget for plansaker.

2.4.2. Deler av tomta skal opparbeides som grøntareal.

#### **2.5. Kjørevei Vei**

2.5.1. Områdene omfatter kjøreveier.

2.5.2. Prestøyveien reguleres til hovedvei H2, de øvrige veiene reguleres som samlevei S2.

2.5.3. Områdene opparbeides som vist på planen, med veibredder som er angitt på plankartet.

2.5.4. I område anlegges de nødvendige busslommer.

#### **2.6. Gang- og sykkelvei**

2.6.1. Områdene omfatter fortau, gang- og sykkelveier og opparbeides som vist på planen, med bredder som er angitt på plankartet.

#### **2.7. Trafikk område i sjøen.**

2.7.1. Omfatter trafikkarealer for sjøgående fartøyer i forhold til kommunale og private kaier.

### **DEL I 3. SPESIALOMRÅDE**

#### **3.1. Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet SK**

3.1.1. Områdene er regulert til kommunalteknisk anlegg, eksisterende pumpehus.

3.1.2. I område tillates det å oppføre installasjoner eller tekniske anlegg som har naturlig tilknytning til områdets funksjon.

#### **3.2. parkbelte i industriområde P**

3.2.1. Det er i planen avsatt områder for parkbelter i en bredde av 5 meter. Parkbeltene skal bestå av høye busker og trær.

#### **3.3. Friluftsområde på land SF**

3.3.1. Området er avsatt til turområde, og skal fungere som nær friluftsområde og skal ikke opparbeides på noen spesiell måte.

3.3.2. Konstruksjoner eller bygninger tillates ikke oppført.

3.3.3. Camping eller annen fritidsaktivitet med fast opphold tillates ikke innenfor området.

#### **3.4. område for særskilte anlegg på land SA**

3.4.1. Området for tankanlegg, innenfor område tillates oppført tankanlegg med tilhørende kai og bygninger.

### **DEL I 4. FELLESOMRÅDE**

#### **4.1. Felles avkjørsel FA**