

KIRKENES INDUSTRIAL LOGISTICS AREA (KILA)**OMRÅDEREGULERINGSPLAN MED KONSEKVENsutREDNING****REGULERINGSBESTEMMELSER**

Forslagsstiller: Tschudi Kirkenes AS og Sør-Varanger kommune

ArealplanID:	2011011	
Saksnr i WebSak:	10/1108, 09/2254	
Varsel om oppstart:	04.11.09	FUSU sak 133/09
Høring av forslag til planprogram:	10.11.09-24.12.09	Åpent møte 17.11.09
Merknadsbehandling planprogram:	10.03.10	FUSU sak 039/10
Fastsettelse av planprogram:	17.03.10	KST sak 025/10
1.gangsbehandling:	19.01.12	UFPS sak 019/12
Utlagt til offentlig ettersyn:	20.01.12-05.03.12	
Dato for siste revisjon:	02.04.12	
2.gangsbehandling:	12.04.12	UFPS sak 057/12
Planvedtak i Kommunestyret:	25.04.12	KST sak 028/12

§ 1 PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av industriområde på Slambanken, som et nytt utviklingsområde i kommunen, hvor det spesielt planlegges for industri med krav om sjøtilknytning inkludert serviceytende virksomhet rettet mot olje- og gassnæringen.

Reguleringsplanen legger til rette for to atkomster til industriområdet. Reguleringsplanen legger også til rette for utvidelse av eksisterende eksportkai.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med plangrense på plankart sist revidert 2011-10-17.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

a) Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1):

- Industri
- Kombinert industri/havneterminal
- Forretning/kontor

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2):

- Kjøreveg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

c) Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (PBL § 12-5, nr.5)

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

- Havneområde i sjø

- Naturområde i sjø og vassdrag

e) Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikrings- og faresoner

f) Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)

- Midlertidig anleggsområde

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Plankrav

Det skal utarbeides detaljreguleringsplaner for alle byggeområder innenfor formål industri, samt for vegtrasé fra sørvest og for tunnel fra nord.

Før det iverksettes tiltak som berører forurenset sediment må tiltaksplan for arbeidet være godkjent av Fylkesmannen i Finnmark.

§ 4.2 Rekkefølgebestemmelse

Det må være igangsatt arbeid med minst én adkomst til industriområdet før brukstillatelse for bygninger kan gis.

Begge adkomster skal etableres når ÅDT til området overstiger 1000 kjøretøy i døgnet eller når 75 % av området er utbygd.

Nødvendig infrastruktur for strøm, vann og avløp skal etableres før rammetillatelse til bygninger kan gis.

§ 4.2 Risiko- og sårbarhetsanalyser

Det skal utarbeides ROS-analyser i forbindelse med detaljregulering av enkeltområder.

§ 4.3 Miljøoppfølging

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram i forbindelse med hver enkelt detaljreguleringsplan, hvor temaer i programmet skal være relevante for det planen regulerer.

Programmet skal angi ambisjonsnivået og retningslinjer for hvordan hensynet til miljø og sikkerhet skal ivaretas.

§ 4.4 Støytiltak

Der virksomheter fører til støy utover grenseverdiene skal dette behandles etter "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442".

§ 4.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeide straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller sikkerhetssonen på 5 meter. Kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

§ 4.6 Forurenset sjøbunn og grunn

Tiltak som omfatter mudring er søknadspliktig etter forurensningsforskriftens kapittel 22 om mudring og deponering i sjø og vassdrag. Søknad sendes til Fylkesmannen.

Ethvert tiltak som omfatter utfylling av løsmasser på sjøbunn som er eller kan være forurenset, må før oppstart meldes fra og avklares med Fylkesmannen i forhold til forurensningsloven.

Før det settes i gang bygge- eller gravearbeider på området må tiltakshaver vurdere om grunnen kan være forurenset. Ved mistanke om forurensning skal det utføres nødvendige undersøkelser for å kartlegge omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen etter bestemmelsene i forurensningsforskriftens kapittel 2 om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

§ 4.7 Grunnforhold

Ved detaljregulering skal det gjøres vurderinger av grunnforholdene og behov for ytterligere grunnundersøkelser skal vurderes.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Industri_11

Området er avsatt til industriformål. Det tillates utfylling i sjø for etablering av området.

Formålet omfatter virksomheter som servicehavn, kontorbygg, lagerbygg, bygg for vedlikehold og reparasjoner av oljeinstallasjoner og annet. Det tillates en utnyttelsesgrad på BYA=50 % innenfor de felt som i detaljreguleringsplan avsettes som byggeområder. Maks mønehøyde som tillates er 35 m over terreng, maks gesimshøyde som tillates er 30 m over terreng.

Det tillates etablering av internvegssystem innenfor formålet.

Det tillates at det i detaljreguleringsplan reguleres for etablering av fjernvarmeanlegg innenfor industriområdet.

§ 5.2 Industri_12

Området er avsatt til industriformål inkludert kaianlegg. Det tillates utfylling i sjø for etablering av kaianlegg.

Det tillates etablering av bygg tilknyttet havnevirksomhet. Det tillates en utnyttelsesgrad på BYA=50 %.

Det tillates etablering av internvegssystem innenfor formålet.

§ 5.3 Kombinert industri/havneterminal_AB

Området er avsatt til kombinert formål industri, havneterminal og kaianlegg. Det tillates utfylling i sjø for etablering av kaianlegget.

Formålet omfatter virksomheter som servicehavn og annen havnetrafikk, kontorbygg, lagerbygg, bygg for vedlikehold og reparasjoner av oljeinstallasjoner og annet.

Det tillates en utnyttelsesgrad på BYA=50 %. Det tillates etablering av internvegssystem innenfor formålet.

§ 5.4 Forretning/kontor

Området samsvarer med en mindre del av reguleringsplan for Syd-Varanger park, og er i denne reguleringsplanen formål i vertikalnivå 2 innenfor del av hensynssone for tunnel. Det henvises til reguleringsplan for Syd-Varanger park for nærmere bestemmelser for formålet.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

§ 6.1 Kjøreveger vertikalnivå 1 – under terreng, vertikalnivå 2 – på terreng

Områder merket Veg, Veg alt. 1, Veg alt. 2, Veg alt. 1 Sør og Veg alt. 2 Sør gjelder atkomster til KILA og skal benyttes til offentlig kjøreveg.

For detaljregulering av veialternativ Sør kreves kartlegging av viktige naturtyper og mulige truede eller sjeldne arter.

§ 6.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Området skal benyttes til tunnelmunning og til nødvendig areal for andre vegsystemer øst for tunnelen. Vegsystemet skal detaljeres i detaljreguleringsplan.

§ 7 LANDBRUK -, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (LNFR_1, LNFR_2)

Formålet omfatter arealer utenfor de alternative vegtraseene, som vil bli benyttet til bl.a. veggrunn utenom kjøreareal som er nødvendig for å ivareta vegens funksjon. Arealet vil også kunne benyttes til tekniske bygg, installasjoner mv. for drift av veganlegget. Detaljreguleringsplanen for vegtrase vil detaljere grenser mellom formålene annen veggrunn tekniske installasjoner, annen veggrunn grøntareal og LNFR. Det tillates at det i detaljreguleringsplan reguleres til gang-/sykkelveg innenfor det som er avsatt til formål LNFR i denne områdereguleringen. Gang-/sykkelveg skal være offentlig.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 8.1 Havneområde i sjø

Det tillates at fartøy ankrer opp for tilgang til kaiområder, og at sjøområdene kan benyttes til virksomhet knyttet til virksomheten på land.

Fylling og fundamentering for kai i sjø tillates.

§ 8.2 Naturområde i sjø og vassdrag

Det tillates ikke oppankring av større fartøyer innenfor formålet.

§ 10 HENSYNSSONER

§ 10.1 Sikringssoner

Sikringssone vegtunnel, vertikalnivå 1 – under terreng og vertikalnivå 2 – på terreng

Sone for restriksjonsområde ivaretar tunnelenes sikringstiltak. Det tillates ikke tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 eller medfører sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen uten etter innhentet tillatelse fra Statens vegvesen. Hensynssonen gjelder i grunnen 15 m fra tunneloverflaten.

§ 10.2 Faresoner

Faresone skred

Innenfor angitt faresone med for steinsprang og snøskred skal det tas hensyn til de naturgitte forhold i henhold til NVEs retningslinjer nr. 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar". Det skal i forbindelse med detaljregulering gjøres undersøkelser av faren for steinsprang og snøskred og vurderes behov for eventuelle sikringstiltak.

§ 11 BESTEMMELSESONRÅDE, MIDLERTIDIG ANLEGGSONRÅDE

Områdene som er vist med krysskravur på plankartet beslaglegges i anleggsperioden for bruk til anleggsformål, planering og terrengtilpasning. Arealet istandsettes og tilbakeføres innen 1 år etter veg og tunnel er tatt i bruk. Det kreves kartlegging av viktige naturtyper og mulige truede eller sjeldne arter.