

Planbestemmelser for

Detaljregulering Sandøra Øst, 202101, Skjervøy kommune



Skjervøy kommune

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring: 13.9.2021

Reguleringsplan for Sandøra øst

Reguleringsbestemmelser

PlanID 1941-202101

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for sjøbasert næring og tilhørende industriell virksomhet innenfor planområdet.

2. Generelle bestemmelser

- Tiltak i sjø

Alle tiltak i sjø skal godkjennes etter Havne- og farvannslova. Godkjenningmyndighet er Skjervøy kommune. Fylling i sjø skal sikres mot utrasing.

Utførelse av tiltak skal gjennomføres på en slik måte at det i så høy grad som mulig er skånsom og ivaretar maritimt miljø og ressurser ved utfylling i sjø. Utfylling i sjø skal gjennomføres slik at det tas hensyn til fugleliv og det marine naturmangfoldet. Det innebærer at utfyllingen skal gjennomføres i perioden september-desember.

- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - Universell utforming

Bygg og anlegg skal være universelt utformet. Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt. Redegjørelsen skal følges opp av en kotesatt utomhusplan.

- Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der disse ikke fremkommer samsvarer byggegrensen med formåls grensen. For hele området gjelder minimum 50 m avstand til midtlinje Fv.866. Byggegrensen mot sjø i område B1 følger formåls grensen.

- Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

All virksomhet som skal bedrives i planområdet må være kompatibel med pågående matproduksjon i tilgrensende industriområde.

- Automatisk fredede kulturminner (Lov om kulturminner § 8, 2.ledd)

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med arbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

- **Anleggsperiode**

Perioder med anleggsvirksomhet som vil medføre stor aktivitet og støy bør legges utenom hekketiden for fugl i nærområdet. Perioder med anleggsvirksomhet som vil medføre stor aktivitet og støy, skal gjennomføres august-februar, slik at den kommer utenom hekketid for fugl.

- **Adkomst**

Det må etableres juridisk avtale om bruksrett og felles disponering av privateid vei som adkomstvei mellom Skjervøy kommune og eiendommene med gnr./bnr. 69/874 og 69/873.

- **Adkomst til planområdet fremgår med adkomstpil i plankartet. Denne kan fravikes maksimum 5 m.**

- **Landskap**

Ved terrenginngrep skal det beplantes med stedstypisk vegetasjon.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Næringsbebyggelse: underformål industri (BI)

- **Utforming (§12-7 nr. 1):**

- *Innenfor området BI tillates bebyggelse i form av skipsverft. Dimensjoner må avklares i søknad om rammetillatelse.*

I direkte tilknytning til verft-bebyggelsen skal det etableres verksted, komplementerende virksomheter, servicebygg og kontorbygg med en høyde tilsvarende maximum 2 etasjer.

- *Innenfor formålet BI tillates det oppføring av bygninger, vei, oppstillingsplasser for parkering, snuplass og areal for annet teknisk utstyr som travel-lift og betongplate. Fremtidig prosjektering skal avsette areal for oppstillingsplass og manøvreringsplass for båter i direkte tilknytning til skipsverfts-bebyggelsen.*
- *Internt veinett skal etableres på en slik måte at hele området får veitilkomst. Veinettet skal fremgå av byggesøknad.*
- *Teknisk infrastruktur bla VVA, trafo, strømforsyning som skal etableres innenfor formålet og skal være til felles bruk for virksomhetene. På området tillates det å legges rør, kummer og ledningsnett.*
- *Fylling og undersprenging på land tillates. Minimum tillatt fylling er kote +4.*
- *Utfylling og deponering i sjø tillates til minimum 5-10 dybdemeter.*
- *Innenfor planområdet tillates det areal for sykkelparkering for fremtidig ansatte. Nasjonale retningslinjer for parkeringsnormer skal anvendes til beregning av antall parkeringsplasser.*
- *Innenfor planområdet skal det etableres ladepunkter for personbiler og tyngre kjøretøy.*
- *Innenfor formålsområdet kan utfylling av rene masser i sjøen tillates. Tiltaket krever avklaring med Statsforvalteren.*

- Ved utfylling av sjøområdet kreves søknad og tillatelse fra Statsforvalter.
 - Det tillates deponering av masser inntil 50 000m³. Skal det deponeres ytterligere volumer kreves konsekvensutredning av tiltaket etter Forskrift om konsekvensutredning vedlegg || pkt.k.
 - Fjernvirkning av bebyggelse bør dempes ved å bruke mørke farger som samsvarer med berggrunnen og vegetasjon.
 - Grad av utnyttning
 - Maksimum tillatt grad av utnyttning innenfor området er 80% BYA.
 - Byggesøknad

For formålet er det gitt rammer for maksimum utnyttelse. Plassering og utforming skal visuelt tilpasses landskapet omkring, så langt dette er i samsvar med rasjonell utforming i forhold til virksomhetene. Uteareal skal tilrettelegges og brukes med vekt på ryddighet og oversikt. Ved byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan som viser plassering av byggene. Planen skal også vise eventuelle murer, areal for vei, parkering, verksted/lagerareal, avslutning av skjæring/fylling og terrengutforming med påførte høyder.
 - Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):
 - Adkomst til området tillates fra eksisterende kjørevei fra eiendommene med gnr./bnr. 69/874 og 69/873.
- **3.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (§ 12-5 nr. 6)**

Havneområde i sjø (VHS)

- Innenfor formålet VHS tillates etablering av kaianlegg, flytebrygge, piler og molo samt utfylling av rene masser og deponering i sjø.
- Anleggene må dimensjoneres ut fra virksomhetenes behov. Kaianlegg må dimensjoneres for å tåle påkjenning fra vind og bølger. Detaljer i forhold til plassering og størrelse skal avklares i byggesak.
- Kaifront tillates til kote +4.

4. Støy

- Retningslinje for støy T-1442/2021 skal legges til grunn ved prosjektering av bebyggelse og uteareal. Fritidsboliger i nærheten av planområdet skal ivaretas i forhold til høye støyverdier som følge av kommende tiltak.
- Støynivået fra virksomhet i havne- og industriområdet skal ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021).

Støynivå for Industri med helkontinuerlig drift, øvrig industri og havner og terminaler i tabell 2 skal legges til grunn.

5. Avbøtende tiltak

- *Det må gjennomføres tiltak i form av rensing og håndtering for å skjerme mot forurensing på land og i sjø. All virksomhet innenfor området må være kompatibel med matproduksjonen i tilgrensende område og hensynta så langt det er mulig marint miljø og biologisk mangfold i sjø og på land.*

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

– 5.1 Før rammetillatelse

- *Utbygger plikter å gjennomføre miljø-og risikoanalyse samt en gjennomføringsplan for å redusere sannsynlighet og konsekvenser for risikofaktorer. Forhold til Vannforskriften skal være et særlig tema. Sikringstiltak mot skred skal ivaretas for alle faser. Sikringstiltak skal gjennomføres før igangsetting av øvrige utbyggingsarbeider. Risikoreduserende tiltak skal være bekrevet i den nevnte gjennomføringsplanen og anbefalinger fra teknisk georapport etterfølges.*
- *Det må foreligge Miljøtiltaksrapport for bebyggelse og for terreng før rammetillatelse.*
- *Før rammetillatelse må det foreligge dokumentasjon på prosjektering av vei til og fra planområdet.*
- *I søknadsprosessen skal det fremlegges støyanalyse med tiltak og konsekvensene av ny virksomhet.*
- *I søknadsprosessen skal det fremlegges et enkelt klimaregnskap og beskrivelse av tiltak for å redusere energiforbruk og klimautslipp. Valg av energiløsninger og byggematerialer skal også fremgå.*

– 5.2 Før igangsettingstillatelse

- *Før igangsettelse må det sikres juridisk avtale avtales mellom eier av gr.nr/br.nr 69/874 og 69/873 og Skjervøy kommune om felles disponering, adkomst og utvidelse av eksisterende kjørevei.*
- *Før igangsettelse skal det foreligge overvannsplan for planområdet.*