

## Reguleringsplan for Fjordgård fiskerihavn, Fjordgård

---

*Gnr/bnr 113/99, 271 m.fl.*

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 1931 201613

Saksnummer 16/3492

### 1. Planens hensikt

---

Formålet med endringen er å legge til rette for en bedret planløsning både for land- og sjøområdet med etablering av nytt næringsareal sør i området.

I tillegg forbedres og nyetableres skredsikring i området. Dette gjennom forlengelse av eksisterende skredvoll slik at nødvendig sikkerhetsklasse for etablering av bebyggelse og anlegg i området oppnås.

Endret plan vil sørge for økt aktivitet og tilrettelegging innen et av kommunens hovedsatsningsområder med tilrettelegging av økt areal til fiskerihavn og næringsareal.

Videre sikres at nødvendig dokumentasjon og tillatelser som må ligge til grunn for etablering av faste tiltak og grunnarbeid i sjø foreligger.

Anlegget skal overtas av kommunen, og planens rekkefølgebestemmelser sikrer blant annet at dette etableres i tilstrekkelig/påkrevd grad.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende felles bestemmelser om bruk og utforming av arealer, bebyggelse og anlegg for planområdet.

- a) Alle inngrep i planområdet skal planlegges og utføres slik at eventuelle skadevirkninger i terrenget minimeres. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges i vegareal skal reetableres med stedegen vegetasjon i aktuelle tilfeller.
- b) Bygg skal plasseres innenfor byggegrensen som er sammenfallende med formåls grensen der ikke annet er angitt på plankartet. Lovfestet minsteavstand til nabobebyggelse og vei skal sikres.
- c) Alle tiltak og byggearbeider i sjø og langs land skal behandles etter Havne- og farvannsloven i tillegg til behandling etter Plan- og bygningsloven.
- d) Nye bygg og offentlige trafikkområder skal i størst mulig grad utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de i størst mulig grad kan brukes på en likestilt måte av alle grupper i befolkningen.
- e) Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. lov om kulturminner.
- f) Nødvendige sikringstiltak skal vurderes og etableres etter behov ved terrengsprang og langs sjø.
- g) Områder hvor det legges til rette for båtputt og båttopplag skal etableres fast dekke og tilstrekkelig helning, med mulighet for oppsamling av forurensning (oljeutskiller/silanlegg) og forsvarlig håndtering av avviket materiale jfr. forurensningsforskriften.
- h) Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall, og miljøavfall skal sikres forsvarlig håndtering.
- i) Trafoer tillates etablert innenfor byggeområdene. Der det er mulig skal trafo integreres i bebyggelsen.
- j) Tiltak som kan medføre ulempe for ferdsel i sjø skal behandles etter Tiltaksforskriften.
- k) Ved varsel om snøskred skal havneområdet evakueres.
- l) Søknad om rammetillatelse skal vedlegges:
  - situasjonsplan som viser plassering av bygg med målsetting og avstander, samt hvordan ubebygde deler av området skal utnyttes til eksempelvis båtputt, trafikkareal og parkering. Situasjonsplan skal være på format og målestokk godkjent av kommunen.
  - plan-, snitt-, og fasadeskisser som viser bebyggelsen i målestokk 1:000
  - dokumentasjon på at grunnforholdene er undersøkt, samt på prosjektert utfylling og kaibygging, herunder utforming, beskrivelse av plastring, masseberegninger og bæreevne.
  - representative terrengsnitt
  - riggplan
  - dokumentasjon på at nødetatene har nødvendig tilgang til området.
  - plan for teknisk infrastruktur (inkl. overvanns-, og avfallshåndtering), samt utforming av trafikkareal og parkering.
  - plan for avfallshåndtering.

- utomhusplan, med sommer-, og vintersituasjon.
- dokumentasjon på at grenseverdier i retningslinje fra Miljøverndepartementet for behandling av støy i arealplanleggingen ivaretas. Både anleggsfase og permanent drift skal vurderes. Støynivå og avbøtende tiltak skal dokumenteres og vurderes i samsvar med gjeldende regelverk for støy i arealplanleggingen.
- dokumentasjon med samtykke fra hjemmelshaver dersom adkomst eller etablering av teknisk infrastruktur må etableres over annen eiendom.
- dokumentasjon på at forholdet til skred, havnivåstigning, stormflo- og vindpåvirkning er ivaretatt ihht. TEK.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser: bebyggelse og anlegg (o\_BAB1-2, o\_BAV1, BAA1)

- a) Avgrensning av underformål kan justeres så fremt det ikke medfører ulempe for øvrig bruk av havn og farled.

#### 3.1.2 Andre typer bebyggelse og anlegg (o\_BAB1-2)

- a) Områdene o\_BAB1-2 har offentlig eierform og tillates etablert med utfyllinger langs land og med moloer/skjerming av havn i tråd med prosjektert løsning.
- b) Ferdig planert toppnivå for moloer skal være kote 4,0 moh.
- c) Områdene tillates med nødvendig belysning, rekkverksikring og veier med fast dekke.
- d) Nødvendige landfester for flytebryggeanlegg og kaier tillates i o\_BAB1-2.
- e) Fra o\_BAV1 tillates utløp til sjø etablert i o\_BAB1.
- f) Båttutsett tillates etablert i o\_BAB2.

#### 3.1.3 Avløpsanlegg (o\_BAV1)

- a) Området er avsatt til kommunalt avløpsanlegg og etableres med tilstrekkelig dimensjonert slamavskiller med utløp til sjø.
- b) Utelagring er ikke tillatt.
- c) Nødvendige sikringstiltak skal utføres ved bruk av nedgravd renseanlegg.

#### 3.1.4 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (o\_BAA1)

- a) Området har privat eierform og er avsatt til kombinert formål for næringsbygg, servicenaust, rorbu, sanitærhus, parkering.
- b) Området kan etableres innenfor en utnyttingsgrad på 95 % (BYA).
- c) Området skal planeres til ferdig høyde lik kote + 3,5 moh, og laveste gulvhøyde er satt til kote + 3,8 moh.
- d) Bebyggelse tillates etablert i to etasjer med mønehøyde inntil kote + 12,8 moh.

- e) Områder i forbindelse med servicekai må dimensjoneres med tilstrekkelig bæreevne for lastesone for kran.
- f) Rorbu kan etableres i 2. etasje i servicenaustene og skal ha adkomst fra o\_SV2.

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

#### 3.2.1 Fellesbestemmelser: samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o\_SV1-3; o\_SVG, o\_SK1-2)

- a) Samferdselsanlegg skal opparbeides med inndeling i offentlige og private veger som vist på plankartet. Arealene skal ha tilfredsstillende teknisk standard, og være utformet ihht. normaler for veiutforming. Veiløsning skal godkjennes av Lenvik kommune.
- b) Dersom etappevis utbygging av samferdselsanleggene skal det til enhver tid være mulig å snu kjøretøy på offentlig vei, eksempelvis ved etablering av midlertidig snuhammer.
- c) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veiareal skal skje mest mulig skånsomt.

#### 3.2.2 Veg (o\_SV1-3)

- a) o\_SV1-3 er angitt med offentlig eierform..
- b) Snuplass i o\_SV3 etableres som vist på plankartet.
- c) o\_SV2 er adkomst til o\_BAB1, o\_BAV1, o\_SK1-2, BAA1 og naust på gnr/bnr 113/210.
- d) o\_SV1 og o\_SV3 etableres med formålsbredde 9 meter som inkl. 4 meter kjørebanebredde og 2,5 meter skulder.
- e) o\_SV2 etableres med formålsbredde 6 meter som inkl. 4 meter kjørebanebredde og 1 meter skulder.
- f) Veier etableres med fast dekke.

#### 3.2.3 Annen veggrunn - grøntareal (o\_SVG)

- a) Formålet har offentlig eierform, og skal opprettholdes som et innslag av grønnstruktur mellom o\_SV1 og o\_SV2.
- b) Området skal gis et parkmessig preg med tilføring av jord som maskinplaneres og tilsåes.
- c) Nødvendig teknisk infrastruktur tillates videreført/etablert.

#### 3.2.4 Kaier (o\_SK1-2)

- a) Områdene har offentlig eierform.
- b) o\_SK1 skal etableres som ei servicekai dimensjonert for bruk av kran.
- c) o\_SK2 skal etableres som ei liggekai.
- d) Kaier skal etableres på kote + 2,5 moh.
- e) Det tillates etablert anlegg for landstrøm ved kaiene.

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

#### 3.3.1 Fellesbestemmelser: bruk og vern av sjø og vassdrag (o\_VFE, o\_VFS)

- a) Installasjoner, flytende eller faste som bryter vannflaten tillates ikke.

- b) Tekniske installasjoner for etablering og drift av området tillates.
- c) Det tillates utfylling og utdyping i tråd med prosjektert løsning.

### 3.3.2 Ferdsel (o\_VFE)

- a) Området har offentlig eierform og er avsatt til farled.
- b) Fiskerihavna skal sikres tilflott.
- c) Det tillates ikke etablering av flytende eller faste anlegg/installasjoner som bryter vannflaten, eller som kan virke hindrende for båttrafikk til og fra området.

### 3.3.3 Havneområde i sjø (o\_VFS)

- a) Området har offentlig eierform og er avsatt til fiskerihavn.
- b) Manøvreringsareal, kaier og båtutsett skal sikres tilflott.
- c) Flytebryggeanlegg tillates.
- d) Utforming av bryggeanlegg i området skal godkjennes av kommunen ved byggesøknad.

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

---

### 4.1 Sikringszone - frisikt (H140)

- a) Innenfor sonene skal ingen sikthindrende installasjoner, vegetasjon eller snøhauger være høyere enn 0,5 meter over bakkeplan.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

- a) Før rammetillatelse gis skal det foretas geotekniske undersøkelser og skredvurderinger, og det må foreligge dokumentasjon på at sikkerhetskrav i TEK10 kap. 7 er innfridd og lagt til grunn for prosjekteringen.
- b) Før det kan gis igangsettingstillatelse til arbeid på sjøgrunn må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med Forurensningsforskriftens kapittel 2 være godkjent av forurensningsmyndigheten. Dokumentasjon på at sjøgrunn ikke er forurenset skal alternativt forevises og godkjennes av aktuell forurensningsmyndighet.
- c) Før søknad om tiltak i sjø (herunder utfylling, mudring, utgraving, utlegging av ledninger/rør og flytebrygger) kan behandles etter Plan- og bygningsloven skal det foreligge tillatelse etter Havne- og farvannsloven.
- d) SV3 skal være etablert før tiltak i o\_BAB2 og o\_SK2 kan påbegynnes.
- e) o\_SV2 skal være etablert som før tiltak i o\_BAB1, o\_SK1, o\_BAV1 og BAA1 kan påbegynnes
- f) Før igangsetting av nye tiltak i planområdet skal det søkes om godkjenning av vann og avløp og meldes til kraftleverandør for tilkobling til elkraft.
- g) Bebyggelse i området BAA1 kan ikke tas i bruk før o\_BAB1 er tilstrekkelig sikret mot naturpåkjenning.
- h) Brukstillatelse til rorbuer i BAA1 kan ikke gis før følgende er etablert:
  - Tilstrekkelig parkeringsareal.
  - Adkomst fra o\_SV1.
  - Nødvendig sikring med rekkverk langs o\_SV2.

- Godkjent anlegg for avløp og avfallsmottak.

## **6. Dokumenter som gis juridisk virkning i planbestemmelsene**

---

- Justert illustrasjonsplan fra Norprosjekt AS, datert 9.6.2017