

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering for Normannset havne- og industriområde

PlanID 5626_2017.01. Saksnummer Dato forslag: 09.01.2024.

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fiskeri- og sjørettet industri og havneanlegg i Normannsetfjorden samt en akvakulturlokalitet ved Lille Kamøya. Planen skal sikre kommunen næringsareal for framtidig vekst i fiskeindustri, akvakultur og annen sjørettet næring. Vestsiden av fjorden skal bygges ut til industri før østsiden.

Planforslaget har videre til formål å sikre et naturskjønt område for friluftsmål innerst i Normannsetfjorden, samt hensynet til kulturminneverdiene i samme området.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1.1 Estetisk utforming

- a) Tiltak skal utformes slik at de bidrar positivt til sitt nærmiljø når det gjelder byggeskikk og estetikk.
- b) Utforming skal skje i harmoni med tiltakets funksjon og i samspill med bygde og naturgitte omgivelser, både med tanke på materialbruk, farge, volum, takform/takvinkel, fasadeutforming mm.

2.1.2 Landskap og vegetasjon

Tiltak skal så langt det er mulig underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter mm.) eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk. Skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende avslutning i harmoni med tiltaket og omgivelsene. Høye skjæringer skal sikres med gjerde. Vegetasjonen i området må ikke tilføres fremmede eller svartelistede arter.

2.1.3 Høyde utfyllingsareal og minste gulvhøyder

- a) Utfyllingsareal skal ta nødvendig høyde for havnivåstigning og stormflo. Alle tiltak skal i tillegg planlegges og prosjekteres på en måte der også bølgepåvirkning inngår.
- b) Byggetiltak som inneholder oppholdsrom skal ha minste gulvhøyde på kote +3,5. Rom med lavere gulvhøyde kan tillates dersom tilfredsstillende sikringstiltak mot vanninntrengning kan dokumenteres.

2.1.4 Veiutforming

Veier og avkjørslser skal utformes i tråd med Statens vegvesens veinormaler.

2.2 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- a) Utfylling mot sjø tillates inntil formålsgrænse. Skråningsutslag i sjø kommer i tillegg.

2.3 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

2.3.1 Sjønavigasjon

Tiltak må ikke plasseres slik at de kommer i konflikt med sjønavigasjonsinstallasjoner eller farleder. Tiltak i sjø krever behandling etter havne- og farvannsloven.

2.3.2 Forurensning i grunn, mudring og dumping i sjø

- a) Tiltak må ikke settes i gang i områder med kjent eller mistanke om forurenset grunn før nødvendige miljøtekniske undersøkelser er gjennomført og eventuell tiltaksplan utarbeidet iht. regelverket etter forurensningsforskriften kap. 2.
- b) Tiltak som mudring, utfylling eller dumping i sjø skal ha tillatelse fra Statsforvalteren iht. forurensningsforskriftens § 22. Statsforvalteren må konsulteres dersom tiltaket berører eller påtreffer forurenset sjøbunn.

2.3.3 Restriksjonsplan for Mehamn lufthavn

Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg, konstruksjoner, oppankring av båter/rigger eller vegetasjon, i strid med høyderestriksjonsflatene i restriksjonsplanen (tegning ENMH-P-08) for Mehamn lufthavn. Dersom det skal benyttes kran som bryter høyderestriksjonsflatene, skal Avinor Mehamn lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.

2.3.4 Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Mehamn lufthavn

Bebyggelse og anlegg som i utforming er egnet til å tiltrekke seg fugl, tillates ikke. Ved planlegging og søknad om tillatelse skal det legges vekt på å forebygge «birdstrike» av hensyn til inn- og utflyging samt nødprosedyresoner ved Mehamn lufthavn. Planens ROS-analyse skal legges til grunn ved søknad og behandling av akvakulturtillatelse. Avinor skal være høringspart i søknader om akvakulturtillatelse.

3 Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering for områder (§ 12-7 nr. 11)

- a) I områdene IND1–2 og V1–2 gjelder krav om detaljregulering før tiltak kan igangsettes. Detaljregulering skal omfatte hele eller deler av områdene. Detaljregulering av IND1 skal inkludere V1–2, med mindre veiformålet er detaljregulert først.

3.2 Føringer for detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)

Utover fellesbestemmelsene som er gitt i kap. 2, legges følgende krav til grunn som føringer for detaljreguleringer innenfor planområdet. I tillegg gjelder føringer gitt under det enkelte arealformål jf. kap. 4.

- a) Dokumentere at alle relevante risiko- og sårbarhetsforhold er tilfredsstillende ivaretatt, herunder berørte hensynssoner i plankartet og områdeskredfare, hensynet til Mehamn lufthavn og forurensning i grunn og sedimenter samt støy og ev. andre forhold som avdekkes i ROS-analyse. Vedrørende støy skal grenseverdier i retningslinje T-1442 legges til grunn.
- b) Ivareta kulturminner og kulturmiljø så langt som mulig.

- c) Sikre at veier og annen nødvendig teknisk infrastruktur er på plass eller kan føres fram til framtidige tiltak med rett dimensjonering mm. Herunder skal behov for høydebasseng på Mehamnhaugen vurderes.
- d) Sikre høye skjæringer med sikkerhetsgjerde eller avtrapping, samt best mulig landskapsmessig tilpasning av fjellskjæringer.
- e) Avklare forhold av betydning for havn, liggeforhold ved kai samt sjøferdsel.
- f) Avklare eierform til veier samt rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur.

4 Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Industri, felt IND1–2

Føringer for detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)

- a) Industriområdene skal brukes til fiskeri- eller sjørettet produksjons- eller lagervirksomhet med tilhørende anlegg som adkomst, interne veier, parkering, kontor tilhørende virksomheten, tekniske bygg og kai-/havneareal.
- b) Detaljregulering skal regulere bebyggelse og anlegg med tomteinndeling, veiformål, avkjørsler og annen teknisk infrastruktur, byggegrenser og eventuelle kaiarealer.
- c) Maks. tillatt utnyttelsesgrad 75 %-BYA. Maks. tillatte gesimshøyde 12 meter målt gjennomsnittlig rundt bygningen.
- d) Parkeringsdekning iht. krav i kommuneplanens arealdel.
- e) Utendørslagring er ikke tillatt og områdene skal holdes ryddig.

4.1.2 Naustområde, felt UNB1–2

Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)

- a) Naustbebyggelse skal plasseres i rekke inntil byggegrense mot sjø og innenfor byggegrense som angitt på plankartet.
- b) Utnyttelsesgraden er inntil 50 %-BYA.
- c) Naust skal oppføres røstet mot sjø, enkeltvis i én etasje, inntil 15 kvm grunnflate og maks. gesimshøyde 2,0 meter målt fra overkant gulv.
- d) Takform skal være saltak i vinkel 40–45 grader. Taktekke skal være mørkt og matt. Torvtak er også tillatt.
- e) Allmenn ferdsel i områdene er tillatt og skal ikke forhindres unødig.
- f) Midlertidig adkomst til områdene ved naustbygging skal skje i behørig avstand til freda kulturminner.

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

4.2.1 Veiformål, felt o_V1

Eierform (§ 12-7 nr. 14)

V1 skal være offentlig.

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

4.3.1 Friluftsmål

Utforming og vilkår for bruk (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

Områdene skal være naturpreget og åpen for allmenn ferdsel i tråd med friluftsløven (allemannsretten). Enkle bygge- og anleggstiltak til fremme av trivsel og friluftsliv er tillatt. Likeså tillates anlegg for båtopptrekk (dog ikke naust) og hending/tørking av fisk.

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

4.4.1 Ferdsel, felt FE

Utforming og vilkår for bruk (§ 12-7 nr. 1)

Området tillates utdypet og mudret i farleder til Normannset havneområde.

4.4.2 Havneområde i sjø, felt HOS

Utforming og vilkår for bruk (§ 12-7 nr. 1, 2)

- a) Området kan utdypes og mudres, og det tillates anlagt kaier, brygger og andre faste og flytende innretninger for fartøy ved havn inkl. ankring. Tiltak skal plasseres slik at det ikke oppstår fare for eller konflikt med ferdsel i havneområdet.
- b) I vannsøylen inngår også fyllingsskråning fra utfyllingsområder og moloer.

4.4.3 Akvakultur, felt AKV

Utforming og vilkår for bruk (§ 12-7 nr. 1, 2)

Akvakulturanlegg i overflaten skal ligge innenfor bestemmelsesområde #1, mens anlegg i vannsøylen, fortøyninger og ankerfester tillates innenfor hele arealformålet. Anlegg og fortøyninger utenfor bestemmelsesområde #1, skal plasseres dypere enn 10 meter under laveste lavvann/sjøkartnull.

4.4.4 Friluftsområde i sjø, felt FLV

Utforming og vilkår for bruk (§ 12-7 nr. 1, 2)

I området tillates anlagt kaier, brygger og andre faste og flytende innretninger for småbåter (fritidsbruk) inkl. ankring. Tiltak skal plasseres slik at det ikke oppstår fare for eller konflikt med ferdselen inn og ut av friluftsområdet.

5 Bestemmelser til hensynsoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Faresone skred og ras (H310_1–6)

I soner H310 skal skredfare (jf. NVEs aktsomhetsområder) undersøkes nærmere og eventuelle avbøtende tiltak gjennomføres før tillatelse til tiltak eller terrenginngrep iverksettes. Reell fare skal avklares senest ved detaljregulering.

5.1.2 Faresone høyspentledning (H370_1–2)

I soner H370 tillates ikke bebyggelse og anlegg ment for opphold og beboelse.

5.1.3 Faresone gammel avfallsfylling (H390_1)

I sone H390_1 skal faren for forurenset grunn undersøkes og ev. tiltaksplan utarbeides iht. forurensningsforskriften kap. 2 før det kan gis tillatelse til tiltak eller terrenginngrep iverksettes.

5.2 Særlige hensyn til naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 c)

5.2.1 Hensynssonene bevaring naturmiljø (H560_1)

I hensynssonene H560_1 skal det tas hensyn til hekkende og næringssøkende fugl. Ferdsel i sonen er ikke tillatt fra 1. april til 31. juli.

5.2.2 Hensynssonene bevaring kulturmiljø (H570_1)

I hensynssonene H570_1 skal det tas hensyn til Normannset som helhetlig kulturmiljø ved alle tiltak.

5.3 Båndlagte områder (§ 11-8 c)

5.3.1 Båndleggingssonene kulturminner (H730)

I båndleggingssoner H730 gjelder kulturminnelovens (kml.) kap. II om automatisk fredete kulturminner foran reguleringsplanen.

6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Rekkefølge i tid

IND1 skal utbygges (helt eller delvis) før tiltak i IND2 igangsettes.