



			Asbj	Jss	Asbj
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

# 1 Reguleringsbestemmelser

Planforslaget er datert: 13.05.2016

Dato for siste revisjon av plankart: 13.05.2016

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 13.05.2016

Dato for godkjenning:

## §1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 1871201405

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

## §2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

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

- Forretninger
- Industri
- Lager
- Forretning/Industri

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

- Fergeleie
- Skjermingsmolo
- Kjøreveg
- Kjøreveg med fortau
- Gangvei/gangareal
- Annen veigrunn - tekniske anlegg
- Plastring/fylling
- Havneområde land
- Kai
- Parkering
- Kombinert kai/samferdsel

**Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)**

- Friområde

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

- Ferdsel
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn

**Hensynssoner (PBL § 12-6)**

- Brann- /eksplosjonsfare (H350)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

**Områdebestemmelser (PBL § 12-7)**

- Anleggsområde / utdyping (1)
- Deponi forurenset masse (2-3)

**§3 FELLESBESTEMMELSER****§ 3.1 Krav om nærmere dokumentasjon - Rekkefølgebestemmelser**

- a) Før anleggsstart skal det gjennomføres supplerende grunnboringer for å få et grunnlag til nødvendig geoteknisk prosjektering for moloer og opparbeidelse av landområder
- b) I forbindelse med søknad om mudring og fylling må det gjennomføres supplerende miljøtekniske undersøkelser og utarbeides en plan for håndtering av forurensete masser og gjennomføring av arbeidet. Søknad om mudring og fylling skal sendes Fylkesmannen.
- c) Før anleggsstart skal det utarbeides en plan for hvordan trafikken skal avvikles i anleggsperioden dersom denne berører Fv.82 og adkomst til ferjeleiet.
- d) Før det gis tillatelse til utdyping og deponering av masser skal det foreligge tillatelse etter forurensingsloven og havne- og farvannsloven.
- e) Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven, skal det foreligge tiltaksplan for anleggsfasen. Planen skal redegjøre for tiltak for å begrense vesentlige ulemper for naturmiljø og friluftsliv, eventuelle midlertidige installasjoner og eventuelle sikringstiltak for skipstrafikk og annen ferdsel på sjøoverflaten ved gjennomføring av tiltaket. Planen skal også redegjøre for beredskap ved uventede hendelser under anleggsarbeidet.
- f) Før tiltaket igangsettes må kabel- og ledningseierne kontakte for påvisning av eksakt plassering. Kabler/ledninger langs sjøbunnen som krysser planlagte utdypingsområder må flyttes.

**§ 3.2 Terrengbehandling**

- a) Nytt veianlegg skal utføres slik at det best mulig bli tilpasset eksisterende terreng.

### § 3.3 Kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten i Nordland (Tromsø museum) jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

### § 3.4 Støy

- a) Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Retningslinjen gjelder både for drift- og anleggsfasen (grenseverdier for utendørs støy er Lden 55 dB).
- b) Støyende anleggsarbeid skal gjennomføres på dagtid (06-22).

### § 3.4 Krav om situasjonsplan

- a) For alle byggetiltak i industriområde I3 og forretnings/industriområdene F/I1 og F/I2 kreves detaljert situasjonsplan som skal følge søknadene. For områdene I3 og F/I1 kreves at det utformes en felles situasjonsplan.
- b) Situasjonsplanene skal som et minimum avklare følgende forhold:
  - Bebyggelsens plassering, form, høyde, møneretning, dimensjoner og fargebruk.
  - Tekniske løsninger for vann og avløp, herunder overvannshåndtering med god nok fordrøyning.
  - Adkomstforhold, interne vegger og parkering.
  - Eventuelle gjerder med plassering og utforming.
  - Ivaretagelse av prinsippene om universell utforming
- c) Situasjonsplanen skal ivareta de avbøtende tiltak som er beskrevet planbeskrivelsens kapittel 6.2.1 om Landskap.

### §3.6 Universell utforming.

- a) Fortau og gang- og sykkelveger skal utformes i samsvar med Statens Vegvesen sin håndbok V129 «Universell utforming av vegger og gater».

### §3.7 Vilkår i bygge- og anleggs- og driftsperioden.

- a) Anleggsarbeidet skal planlegges og gjennomføres i samsvar med Miljødirektoratets veileder for håndtering av sedimenter (TA-2960/2012) og retningslinjer for sjødeponi (TA-2624/2010). Arbeidet skal utføres slik at det ikke medfører vesentlige ulemper for naturmiljø, fiskeri- og friluftssinteresser.
- b) Det må påvises at deponiområdene er stabile under anleggsfasen og i etter-situasjonen.
- c) Fv. 82 skal i størst mulig grad være åpen for trafikk i anleggsperioden. Det er tillatt med kortere perioder med stengning av vegen. Det må sikres at dette ikke fører til fare for liv og helse.
- d) Det skal sikres midlertidig mulighet for gående og syklende i anleggsperioden
- e) Utslipp av skadelige stoffer og avrenning fra anleggsarbeidet til sjø og vassdrag skal til enhver tid unngås.
- f) Ved anleggsgjennomføring skal inngrep i sjøbunnen, utover de nødvendige utdypingstiltak, minimeres.
- g) Anleggsperioden skal fastsettes i forbindelse med søknad om mudring og dumping i samråd mellom Kystverket, Andøy kommune og Fylkesmannen i Nordland.

### § 3.8 Privatrettslige avtaler

- a) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne planen.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Forretninger (F)

- a) Område o\_F er avsatt til forretning, hotell, pensjonat, restaurant og annen virksomhet knyttet til reiseliv, havne- og fiskerirelatert virksomhet med tilhørende anlegg. Eksisterende transformatoriosk skal integreres i ny bebyggelse innenfor området.
- b) Det tillates ikke spesielt trafikkgenererende virksomhet som kjøpesenter eller forretning over 2000 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke utelagring.
- c) Det stilles krav om minimum 1 biloppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal innenfor egen tomt og minimum 1 biloppstillingsplass pr. overnattingsrom for hotell og pensjonat innenfor egen tomt.
- d) Maksimum tillatt prosent bebygd areal, %-BYA er 40%.
- e) Maksimum tillatt mønehøyde er C + 11 m (2 etasjer).
- f) Bebyggelse innenfor området skal ha saltak og skal tilpasses eksisterende historiske bebyggelsesstruktur med hensyn til volum, takvinkel, materialbruk og fargebruk.

### § 4.2 Industri (I)

- a) Områdene o\_I1, o\_I2 og o\_I3 er avsatt til fiskebruk/fiskeindustri og annen sjørettet industrivirksomhet med tilhørende anlegg. Områdene langs kai skal brukes til sjørettet virksomhet med behov for tilgang til kai. Utelagring kan tillates dersom området gjerdes inn med gjerde og at dette inngår på en god måte i en helhetlig bebyggelsesstruktur.
- b) Det stilles krav om minimum 1 biloppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal innenfor egen tomt. Parkering og areal for på- og avlesning skal løses på egen grunn eller på felles privat parkeringsplass.
- c) Maksimum tillatt prosent bebygd areal, %-BYA er 60% for områdene I1-I3.
- d) Maksimum tillatt mønehøyde innenfor områdene er følgende: o\_I1: C+14 m, o\_I2: C+14 m, o\_I3: C+14 m. Mindre tekniske rom over maksimum mønehøyde tillates.
- e) Bebyggelsen skal ha saltak eller flatt tak tilpasset den øvrige bebyggelsen.
- f) Bebyggelsen skal ha avdempet fargebruk.

### § 4.3 Lager (Lager)

- a) Område p\_L er avsatt til lager tilknyttet råmaterial for moloutbedring. Utelagring tillates.
- b) Mindre bygg knyttet til lagring av sårbart utstyr og arbeidsfolks opphold, så som kantine og garderobe, tillates.
- c) Maksimum tillatt prosent bebygd areal, %-BYA er 10%.
- d) Maksimum tillatt mønehøyde er C+8m. Mindre tekniske rom over maksimum mønehøyde tillates.
- e) Bebyggelsen skal ha saltak og fargebruken skal tilpasses eksisterende historiske bebyggelse.

#### § 4.4 Forretning/industri (F/I)

- a) Område O\_F/I1 i indre havn er avsatt til kombinert fiskebruk/fiskeindustri og annen sjørettet industrivirksomhet med tilhørende anlegg, samt forretning knyttet til reiseliv og funksjoner knyttet til indre havn som liggehavn. Utelagring kan tillates dersom området gjerdes inn med tett gjerde og at dette inngår på en god måte i en helhetlig bebyggelsesstruktur.
- b) Område o\_F/I2 er avsatt til kombinert fiskebruk/fiskeindustri og annen sjørettet industrivirksomhet med tilhørende anlegg, samt forretning knyttet til reiseliv herunder mottaksfunksjoner for større passasjerskip/cruiseskip. Utelagring kan tillates dersom området gjerdes inn med tett gjerde og at dette inngår på en god måte i en helhetlig bebyggelsesstruktur.
- c) Det stilles krav om minimum 1 biloppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal innenfor egen tomt. Parkering og areal for på- og avlesning skal løses på egen grunn eller på felles privat parkeringsplass.
- d) Maksimum tillatt prosent bebygd areal, %-BYA er 50% for områdene o\_F/I1 og o\_F/I2.
- e) Maksimum tillatt mønehøyde innenfor områdene er følgende: o\_F/I1: C+11m (to etasjer), o\_F/I2: C+14 m. Mindre tekniske rom over maksimum mønehøyde tillates.
- f) I område o\_F/I1 skal bebyggelsen ha saltak og fargebruk skal tilpasses eksisterende historiske bebyggelse.
- g) I område o\_F/I2 skal bebyggelsen ha saltak eller flatt tak tilpasset den øvrige bebyggelsen og fargebruken skal være avdempet.

### §5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### § 5.1 Fergeleie (FL)

- a) Området merket o\_FL er avsatt til fergeleie med tilhørende anlegg.
- b) Det kan oppføres bygning for funksjoner som har sammenheng med fergeleiet/turistvirksomhet, for eksempel toalett, turistinformasjon, butikk og servering.
- c) Maksimum tillatt bebygd areal, BYA er 400 m<sup>2</sup>.
- d) Maksimum tillatt mønehøyde er C + 13,5 og gesimshøyde C+12,5. Mindre tekniske rom over maksimum mønehøyde tillates.
- e) Bebyggelse innenfor området skal ha et maritimt uttrykk.

#### § 5.2 Skjermingsmolo (SM)

- a) Områder merket o\_SM 1-5 er avsatt til molo for skjerming av innseiling og indre havneområde.
- b) o\_SM2-4 skal anlegges med flat toppflate slik at det er mulig å benytte dem til gange- og friluftsmål. De skal gis en utforming i sammenheng med eksisterende moloanlegg.

#### § 5.3 Kjøreveg (KV)

- a) Områder merket med o\_KV er avsatt til kjøreveg og tekniske sidearealer til kjøreveg.

### § 5.3 Kjøreveg med fortau (KVF)

- a) Områder merket med o\_KVF er avsatt til kjøreveg, fortau og tekniske sidearealer til kjøreveg.
- b) Det skal opparbeides fortau langs Salberggate.

### § 5.5 Gangvei / gangareal (GV)

- a) Området merket o\_GV er avsatt til offentlig gangareal.
- b) o\_GV skal opparbeides som vist på plankartet og skal med belegg skilles tydelig fra andre tiliggende arealer.
- c) o\_GV skal, for areal som ligger langs sjøfronten, opparbeides med trekai med C +3 meter som angitt på plankartet.
- d) o\_GV skal gis universell utforming.

### § 5.6 Annen veigrunn-tekniske anlegg (SVT)

- a) Områder merket o\_SVT skal nyttes til rekkverk, og andre tekniske installasjoner, støttemurer, stabiliserende tiltak etc. Området kan også nyttes til annet trafikkareal som grøntanlegg, fyllinger, skjæringer, grøfter, tilplantinger.
- b) Det skal opparbeides plastring/fylling langs Salberggate/Fv. 82 som vist på plankartet.

### § 5.7 Plastring / fylling (Plastring/fylling)

- a) Områder merket med o\_plastring/fylling er avsatt til plastring/fyllingsskråning for oppfylte områder.
- b) Nye plastringer/fyllinger skal gis en utforming i sammenheng med eksisterende moloanlegg.

### § 5.8 Havneområde land (H)

- a) Området merket o\_H er avsatt til offentlig havneområde på land.
- b) Fra området skal det være atkomst til småbåthavn og havneområde i sjø/ ferdselsområde i sjø).
- c) Innenfor H tillates bygg og anlegg for havnevirksomhet.
- d) Maksimum tillatt prosent bebygd areal, %-BYA er 50%.
- e) Maksimum tillatt mønehøyde er C + 7 m (1 etasje).

### § 5.9 Parkering (P)

- a) Område merket o\_P er avsatt til offentlig parkering.

### § 5.10 Kai/samferdsel (K/S)

- a) Område merket o\_K/S1-6 er avsatt til kombinert kai/samferdselsområde.
- b) Offentlig trafikkvirksomhet tilknyttet bruken av kaianlegget tillates.
- c) Frilandslagring ut over det som er nødvendig for kaiens daglige drift tillates ikke.



- d) Område merket o\_K/S2 skal også kunne nyttes som gangareal.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 6.1 Friområde (GF)**

- a) Området merket o\_GF er avsatt til friområde i strandsonen.

## **§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### **§ 7.1 Ferdsl (F)**

- a) Områder merket med o\_F er sjøareal som er avsatt til ferdsel.
- b) Ferdselsområde skal være åpent for skipstrafikk til og fra kaiområdene og til de ulike havnedelene.
- c) Det er ikke tillatt med inngrep som kan hindre fri trafikkering av området, herunder generell ankerbruk og bruk av anker i forbindelse med tillegging til kai.
- d) Faste installasjoner og utlegg skal anlegges slik at de ikke hindrer fri ferdsel.
- e) Områder merket o\_F kan utdypes og vedlikeholdsmudres for å sikre sikker ferdsel.
- f) Det tillates ikke å deponere masser eller gjenstander av noen art uten tillatelse fra Kystverket innenfor disse områdene.

### **§ 7.2 Havneområde i sjø (HS)**

- a) Områder merket med o\_HS er havneområde i sjø.
- b) Det er ikke tillatt med faste installasjoner, utlegg eller andre inngrep som kan hindre fri trafikkering av området, herunder generell ankerbruk.
- c) Oppmerking tillates. Den skal være bunnfast.

### **§ 7.3 Småbåthavn (VS)**

- a) Områder merket med o\_VS1 er avsatt til offentlig liggehavn for mindre fiskefartøy og fritidsflåten.
- b) Området merket med o\_VS2 er avsatt til offentlig liggehavn for fritidsflåten.

## **§8 HENSYNSSONER**

### **§ 8.1 Brann-/eksplosjonsfare (H350)**

- a) Innenfor området tillates lagring av drivstoff

### **§ 8.2 Bevaring kulturmiljø (H570)**

- a) Området merket H570\_1 gjelder bevaring av kulturmiljø - Gammelmoloen.

- b) Området merket H570\_2 gjelder bevaring av kulturmiljø – Fjæra innenfor Lailabrygga er satt av som bevaringsverdig område for plassering av båten «Havblikk».
- c) Istandsetting, nybygg og tilbygg skal skje i samråd med antikvariske myndigheter.
- d) Alle tiltak innenfor spesialområdet skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før byggemelding kan behandles. For nyere kulturminner er Andøy kommune antikvarisk myndighet, for øvrig er Nordland fylkeskommune kulturmyndighet.

## **§9 OMRÅDEBESTEMMELSER**

### **§9.1 Anleggsområde utdyping (#1)**

- a) Innenfor dette området tillates utdyping til C -12 regnet fra sjøkartnull.
- b) Sprengningsarbeid skal utføres på en skånsom måte, f.eks. ved sekvensiell sprenging eller tilsvarende løsning, for å minimere negativ påvirkning for marint liv og fugleliv.

### **§9.2 Deponi forurenset masse (#2)**

- a) Innenfor disse områdene tillates deponering av forurenset masse.
- b) Deponiene skal utformes på en slik måte at forurensning fra deponiet ikke spres til omkringliggende miljø.
- c) Gravearbeider i forbindelse med fundamentering av konstruksjoner og bygging av infrastruktur på disse områdene skal foregå på en skånsom måte som ikke penetrerer deponiet.