



			mikfre	asbj	mikfre
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: 23.03.2023

Dato for siste revisjon av plankart: 23.03.2023

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.03.2023

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)

- Skjermingsmolo
- Fergeleie
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangvei/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Plastring/fylling
- Havn
- Parkering
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

### **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)**

- Frisikt (H140)
- Brann- /eksplosjonsfare (H350)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

### **Områdebestemmelser (PBL § 12-7)**

- Anleggsområde / utdyping (1)
- Deponi forurenset masse (2)
- Deponi forurenset masse (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. Alt arbeid på eller langs fylkesvegen krever godkjent arbeidsvarslingsplan fra Nordland fylkeskommune før arbeidet starter.
- 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 kontaktes for påvisning av eksakt plassering. Kabler/ledninger langs sjøbunnen som krysser planlagte utdypingsområder må flyttes.

- g) Før det gis tillatelse til nyetableringer i områdene o\_VFE, o\_SPA, o\_SHA, o\_BI1 og søndre del av o\_BKB1 (fra nordre del av #2 og sørover) skal ny fylkesveg 82 være etablert i området.

### § 3.2 Terrengbehandling

- a) Nytt veianlegg skal utføres slik at det blir best mulig 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.
- b) Dersom det i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider innenfor planområdet oppdages automatisk fredete eller vernet kulturminner, funn av kulturhistorisk betydning, eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndighetene (Tromsø museum, Sametinget og Nordland fylkeskommune), jf. 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).

### § 3.5 Krav om situasjonsplan

- a) For alle byggetiltak i industriområde o\_BI3 og forretnings/industriområdene o\_BKB1 og o\_BKB2 kreves detaljert situasjonsplan som skal følge søknadene. For områdene o\_BI3 og o\_BKB1 kreves at det utformes en felles situasjonsplan. Alle situasjonsplaner skal også godkjennes av Nordland fylkeskommune.
- 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 friluftsinnteresser.
- 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. Alt arbeid på eller langs fylkesvegen krever godkjent arbeidsvarslingsplan fra Nordland fylkeskommune før arbeidet starter.
- 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 Statsforvalteren i Nordland.

### § 3.8 Privatrettslige avtaler

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

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.0 Fellesbestemmelser forretningsbebyggelse

Innenfor områder hvor det kan etableres forretningsbebyggelse, områdene o\_BF, o\_BKB1 og o\_BKB2, tillates det maksimalt forretningsbebyggelse på 3000 m<sup>2</sup> BRA.

### § 4.1 Forretninger (BF)

- a) Område o\_BF 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. 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 (BI)

- a) Områdene o\_BI1, o\_BI2 og o\_BI3 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 avlesing skal løses på egen grunn eller på felles privat parkeringsplass.
- c) Maksimum tillatt prosent bebygd areal, %-BYA er 60% for områdene BI1-BI3.
- d) Maksimum tillatt mønehøyde innenfor områdene er følgende: o\_BI1: C+14 m, o\_BI2: C+14 m, o\_BI3: 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 (BL)

- a) Område BL 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 (BKB)

- a) Område o\_BKB1 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\_BKB2 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 avlesing skal løses på egen grunn eller på felles privat parkeringsplass.
- d) Maksimum tillatt prosent bebygd areal, %-BYA er 50% for områdene o\_BKB1 og o\_BKB2.
- e) Maksimum tillatt mønehøyde innenfor områdene er følgende: o\_BKB1: C+11m (to etasjer), o\_BKB2: C+14 m. Mindre tekniske rom over maksimum mønehøyde tillates.
- f) I område o\_BKB1 skal bebyggelsen ha saltak og fargebruk skal tilpasses eksisterende historiske bebyggelse.
- g) I område o\_BKB2 skal bebyggelsen ha saltak eller flatt tak tilpasset den øvrige bebyggelsen og fargebruken skal være avdempet.

## §5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 5.1 Skjermingsmolo (S1-5)

- a) Områder merket o\_S1-5 er avsatt til molo for skjerming av innseiling og indre havneområde.
- b) o\_S2-4 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.

### § 5.2 Fergeleie (S6)

- a) Område merket o\_S6 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 bebyggt 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.

### § 5.3 Kjøreveg (SKV)

- a) Områder merket med o\_SKV er avsatt til kjøreveg.
- b) Ny fylkesveg skal bygges etter dimensjoneringsklasse H1 (7,5 m vegbredde, 3 m fortausbredde, samt annen veggrunn). Veg/kryss skal bygges i henhold til Håndbok N100 Veg- og gateutforming. Plassering av nye avkjørsler langs fylkesvegen, som ikke inngår i fremtidige pålagte situasjonsplaner, skal godkjennes av Nordland fylkeskommune.
- c) Byggegrensen langs fv. 82 er 15 meter regnet fra midtlinje veg. Alle byggverk, opplag og innretninger må ha tillatelse før de kan plasseres innenfor denne byggegrensen.

### § 5.4 Fortau (SF)

- a) Områder merket med o\_SF er avsatt til fortau.
- b) Skal opparbeides med minimum 3 meter bredde.

### § 5.5 Gangvei / gangareal / gågate (SGG)

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

### § 5.6 Annen veggrunn-tekniske anlegg (SVT1)

- a) Områder merket o\_SVT1 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 Salbergs gate/fv. 82 som vist på plankartet.

#### **§ 5.7 Plastring / fylling (SVT2)**

- a) Områder merket med o\_SVT2 er avsatt til plastring/fyllingsskråning for oppfylte områder.
- b) Nye plastringer/fyllinger skal gis en utforming i sammenheng med eksisterende moloanlegg.

#### **§ 5.8 Havn (SHA)**

- a) Område merket o\_SHA 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 o\_SHA 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 (SPA)**

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

#### **§ 5.10 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SKF)**

- a) Områder merket o\_SKF1-6 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\_SKF2 skal også kunne nyttes som gangareal.

### **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

#### **§ 6.1 Friområde (GF)**

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

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

#### **§ 7.1 Ferdsel (VFE)**

- a) Områder merket med o\_VFE 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\_VFE 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 (VHS)**

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

### **§ 7.3 Småbåthavn (VS)**

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

## **§8 HENSYNSSONER**

### **§ 8.1 Frisiktsone (H140)**

- a) Innenfor frisiktsone skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over terrenget.
- b) Frisiktsonen skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

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

- a) Innenfor området tillates lagring av drivstoff

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

- a) Område merket H570\_1 gjelder bevaring av kulturmiljø - Gammelmoloen. Moloen tillates ikke revet.
- b) Område 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 regional kulturminnemyndighet til uttalelse før byggemelding kan behandles.

## **§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 og #3)**

- a) Innenfor disse områdene tillates deponering av forurenset muddermasse.
- 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.