



Andøy Kommune



KOMMUNESTYRET 19.06.17

Tillegg til sak 64/2017 Reguleringsplan – Områderegulering Andenes Havn, vedtak

- Notat til kommunestyret fra rådmannen vedrørende: Reguleringsplan – Områderegulering Andenes havn, behov for endringer i reguleringsbestemmelsene
- Reguleringsplan – Områderegulering Andenes havn
 - Reguleringsbestemmelser



Notat

Til: Kommunestyret
Fra: Rådmannen

Reguleringsplan - Områderegulering Andenes havn, behov for endringer i reguleringsbestemmelsene

Rådmannen har mottatt følgende informasjon fra enhetsleder teknisk og anbefaler at vedtaket endres i tråd med forslaget nedenfor:

I behandling av saken 06.06.2017 gjorde formannskapet følgende innstilling til kommunestyret:

1. *Reguleringsplan for "Områderegulering for Andenes havn", plan ID 1871201405, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas under forutsetning av at det foretas de endringer i plankart og reguleringsbestemmelser som fremkommer i rådmannens konklusjon i saksforelegget.*
2. *Reguleringsplanen erstatter og opphever deler av "Reguleringsplan for Andenes havn", plan ID 1871200901.*

I arbeidet med saken har det vært kontakt med Fylkesmannen og fylkeskommunen for å få klarhet i en del forhold knyttet til merknader fra fylkeskommunen i forbindelse med høring/offentlig ettersyn. 12. juni kom det tilbakemelding fra fylkeskommunen om at forslaget til endring i reguleringsbestemmelsene med innføring av ny § 4.0 imøtekommer fylkeskommunens merknader i forhold til "regional bestemmelse om etablering av kjøpesenter" dersom man i bestemmelsen også presiserer at det samlet innenfor alle "forretningsområdene" tillater inntil 3000 m² BRA. Det foreslås derfor at dette innarbeides i revidert forslag til reguleringsbestemmelser slik:

§ 4.0 Fellesbestemmelser forretningsbebyggelse

- a) *Innenfor områder hvor det kan etableres forretningsbebyggelse, områdene o_F, o_F/II og o_F/12, tillates det **samlet** maksimalt forretningsbebyggelse på 3000 m² BRA.*

Endringen er etter vår opplætning å betrakte som en mindre endring i forhold til det som ble behandlet i formannskapet, og vil ikke medføre behov for ny behandling i formannskapet.

Med bakgrunn i dette burde forslag til vedtak for punkt 1 endres til:

1. *Reguleringsplan for "Områderegulering for Andenes havn", plan ID 1871201405, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas under forutsetning av at det foretas de endringer i plankart og reguleringsbestemmelser som fremkommer i rådmannens konklusjon i saksforelegget, og i rådmannens notat av 15.06.2017.*
2. *Reguleringsplanen erstatter og opphever deler av "Reguleringsplan for Andenes havn", plan ID 1871200901.*

15.06.2017



Andøy kommune



KYSTVERKET
NORDLAND

Reguleringsplan - Områderegulering Andenes havn

Reguleringsbestemmelser

Rev. 2017-06-08 - Etter formannskapetets behandling 7. juni 2017 - sak 67/17

Planforslaget er datert: 13.05.2016

Dato for siste revisjon av plankart: 13.05.2016

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 08.06.2017

Dato for godkjenning:

Reguleringsbestemmelser

§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)

- Ferdseil
- 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 - Rækkefølgebestemmelser

- 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 forurensede 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 Statens vegvesen 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 kontakte 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_F, o_P, o_H, o_I1 og søndre del av o_F/I1 (fra nordre del av #2 og sørover) skal ny fylkesveg 82 være etablert i området.
- h)

§ 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 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 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. Alle situasjonsplaner skal også godkjennes av Statens vegvesen.
- b) Situasjonsplanene skal som et minimum avklare følgende forhold:
- c) Bebyggelsens plassering, form, høyde, møneretning, dimensjoner og fargebruk.

- d) Tekniske løsninger for vann og avløp, herunder overvannshåndtering med god nok fordrøyning.
- e) Adkomstforhold, interne vegger og parkering.
- f) Eventuelle gjerder med plassering og utforming.
- g) Ivaretagelse av prinsippene om universell utforming
- h) 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 Statens vegvesen 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 Fylkesmannen 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

- a) Innenfor områder hvor det kan etableres forretningsbebyggelse, områdene o_F, o_F/11 og o_F/12, tillates det maksimalt forretningsbebyggelse på 3000 m² BRA.

§ 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 i området. Det tillates ikke utelagring.
- c) Det stilles krav om minimum 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² 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 m² 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 m² 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 m².
- 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.

§ 5.4 Kjøreveg med fortau (KVF)

- a) Områder merket med o_KVF er avsatt til kjøreveg, fortau og tekniske sidearealer 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 Statens vegvesen.
- c) Det skal opparbeides fortau langs Salberggate.
- d) 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.

§ 5.5 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 Ferdseil (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. Moloen tillates ikke revet.
- 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 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.