

## PLANBESTEMMELSER

Vedtatt av Gildeskål kommunestyre i sak: **XXXXXXX**

Plannavn: Detaljregulering Sørarnøy havn

PlanID: 202001

Dato: **XX.XX.XXXX**

### §1 AVGRENSNING OG FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket Rambøll AS og datert 11.06.2021, sist revidert 11.06.2021.

#### § 1.1 Planavgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er på plankart er vist med reguleringsgrense.

#### § 1.2 Arealformål

Området er regulert til følgende formål etter plan- og bygningsloven **§§ 12-5, 12-6 og 12-7**:

##### § 12-5 nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (B)
- Forretninger (BF)
- Næringsbebyggelse (BN)
- Uthus/naust/badephus (BUN)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1)
- Forretning/kontor/industri (BKB2)
- Forretning/tjenesteyting (BKB3)

##### § 12-5 nr 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Torg (ST)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Havn (SHA)
- Kai (SK)
- Molo (SMO)
- Parkeringsplasser (SPP)

##### § 12-5 nr 2 GRØNNSTRUKTUR

- Friområde (GF)

##### § 12-5 nr 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- Ferdsel (VFE)
- Havneområde i sjø (VHS)
- Småbåthavn (VS)

## § 12-6 HENSYNSSONER

Frisikt (H140)  
Andre sikringssoner (H190)  
Høyspenningsanlegg (H370)  
Bevaring kulturmiljø (H570)

## § 12-7 BESTEMMELSEOMRÅDER

Overgangssone mellom Skauleira og næringsområde BN4 (#1)  
Bestemmelsesområde for sikringsgjerde mot fjellskjæring (#2)  
Aktsomhet gassanlegg (#3)  
Torg (#4)  
Plassering av flytebrygge i VHS3 (#5)

## § 2. FELLESBESTEMMELSER

### § 2.1 Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) §8 ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

### § 2.2 Tiltakets laveste nivå

Tiltakets laveste nivå skal til enhver tid følge DSBs retningslinjer for planlegging og utbygging gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Nivået skal til settes i forhold til aktuell sikkerhetsklasse og havnivåstigning med klimapåslag.

### § 2.3 Universell utforming

Uteområder og adkomst til bygninger skal ha universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle så langt det er mulig, og i tråd med gjeldende teknisk forskrift.

### § 2.4 Byggegrenser

For byggeområder som grenser mot *Havneområde i sjø (VHS)* eller *Småbåthavn (VS)*, og byggegrense mot sjø ikke er oppgitt i plankart, gjelder formålsgrensen mot formål i sjø som byggegrense. For øvrig gjelder byggegrenser som angitt på plankartet eller i bestemmelser.

### § 2.5 Utsprenging av masser

Utsprenging av tomt, herunder knusing av masser, skal skje på virkedager mellom kl. 07:00 og 19:00. På lørdager skal drift ikke skje etter kl. 17:00. På søndag og helligdager tillates ingen form for virksomhet. Det skal ikke gjennomføres sprengninger i hekketid for fiskemåke.

### § 2.6 Utfylling av masser i sjø

Ved utfylling og aktivitet i sjø skal utbyggingen skje utenom gyteperioden. Utfyllingsmassene skal være rene (jf. veileder Miljødirektoratets veileder 02/2018 Klassifisering av miljøtilstand i vann) og ikke inneholde reaktive bergarter. Sprengtråder, skyteledninger og annet avfall i utfyllingsmassene må fjernes før spredning til omgivelsene. Før arbeidet kan startes skal det utarbeides miljøplan og geoteknisk prosjektering.

## § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### Generelle bestemmelser

- a) Tillatt %-BYA skal ikke overstige det som er angitt på reguleringsplankartet.
- b) Mindre bygningsdel som heis, pipe og andre tekniske anlegg, kan ha inntil 1 m høyere gesims enn angitt maks gesimshøyde.
- c) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialvalg og fargesetting. Det skal stilles høye krav til kvalitet i byggesakene, gjennom begrunnet dokumentasjon for valgt form og materialvalg.
- d) Taktekking skal ikke ha blanke eller reflekterende overflater.
- e) Områdene skal ha atkomst fra tiliggende offentlige veg. Dersom et område deles opp i flere tomter, skal disse ha atkomst fra offentlig veg eller fellesatkomst.

### § 3.1 Konsentrert boligbebyggelse (BKS)

- a) Området avsettes til hybelhus.
- b) Størrelse på hver boenhet skal ikke overstige 60 m<sup>2</sup>.
- c) Høyeste tillate totalhøyde er 11,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng på tomta.

### § 3.2 Forretninger (BF)

- a) Området er avsatt til forretning.
- b) Høyeste tillate totalhøyde er 10,2 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Forretningen kan utvides innen det areal som er angitt i plankartet.
- d) Kundeparkering etableres i område o\_SHA1.

### § 3.3 Næringsbebyggelse (BN)

#### § 3.3.1 BN1

- a) Området er avsatt til marint rettet næringsbebyggelse, og omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet.
- b) Parkering løses innenfor område BN1.
- c) Høyeste tillate totalhøyde er 8,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng på tomta.

#### § 3.3.2 BN2-3

- a) Området er avsatt til marint rettet næringsbebyggelse, og omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet.
- b) Parkering løses på egen tomt.
- c) Høyeste tillate totalhøyde er 11,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng på tomta.

#### § 3.3.3 BN4

- a) Området er avsatt til marint rettet næringsbebyggelse, og omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet.
- b) Oppstillingsplass for transport av gods og parkering skal løses på egen tomt.
- c) Alle delområder skal ha atkomst via samme avkjørsel.
- d) Atkomst og samlet arealbruk for hele området skal vises i situasjonsplan ved byggesøknad. Høyeste tillate totalhøyde er 18,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng på tomta.

- e) Bestemmelsesområdet #1 skal utformes som en overgangssone mellom Skauleira (bløtbnnsområde i nord) og næringsområde BN4.
- f) Det er avsatt et bestemmelsesområde på 25 meter rundt eksisterende LNG mottaksterminal (bestemmelsesområde #3).

### § 3.4 Uthus/naust/badehus (BUN)

#### § 3.4.1 BUN1-3

- a) Områdene o\_BUN1 og BUN 1-3 er avsatt til redskapsboder for fiskeflåten.
- b) Innen områdene tillates oppført redskapsboder for fiske og båthold.
- c) Bodene skal oppføres i tradisjonell byggestil, med saltak.
- d) Tillatt gesimshøyde skal ikke overstige 2.5 meter og tillatt maks. mønehøyde er 3.0 meter.
- e) Områdene o\_BUN1 og BUN2-3 kan brukes til utsett av flytebrygger for småbåthavn og sjarkhavn.
- f) Over BUN2-3 kan det legges til rette for gangadkomst til flytebrygger i VS2.

#### § 3.4.2 BUN4

- a) Området er regulert til naust.
- b) Høyeste tillatte gesimshøyde er 3,0 m. Høyeste tillatte mønehøyde er 6,0 m.

#### § 3.4.3 BUN5

- a) Området er regulert til naust.
- b) Naust skal oppføres i tradisjonell byggestil, med saltak.
- c) Gesimshøyden skal ikke overstige 3,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 4,0 meter.
- d) Tillatt areal pr. naust 40 m<sup>2</sup>

### § 3.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1)

- a) Innen tillates bygget brygger, naust, sjøboder, fritidshus og bolig. Det tillates utleie samt begrenset næringsvirksomhet som kan tilpasses i området.
- b) Det tillates ikke etablert virksomhet i kategoriene: Virksomheter som medfører transport /lagring/håndtering av eksplosiver, olje, propan og gass, syrer, annet farlig gods, bensinstasjoner, trafikkfare og støy. Det vises til «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» jfr. tabell 3 i retningslinjenes kapittel 3.2.
- c) Eksisterende naust og bryggers stiluttrykk skal bevares ved å bruke opprinnelig størrelsesskala, byggestil og material.
- d) Endringer som er gjort på en bygning opp gjennom tidene kan ha en historisk verdi. Tilbakeføring til en opprinnelig eller tidligere tilstand bør kun gjøres dersom dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.
- e) Ny bebyggelse skal videreføre mangfold og variasjon i veksling mellom hus av ulik størrelse og med varierende avstand til nabohus.
- f) Høyeste tillatte totalhøyde er 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng på tomta.
- g) Byggegrensen for BKB1 går i formåls grensen for området.

### § 3.6 Forretning/kontor/industri (BKB2)

- a) Området er regulert til forretning, kontor og industri.
- b) Innen området tillates og fasiliteter for gjestehavn og klubbhus.
- c) Parkering for bebyggelsens behov skal løses innenfor område BKB2.
- d) Takteking i områdene skal ikke ha blanke eller reflekterende overflater.
- e) Høyeste tillatte totalhøyde er 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng på tomta.

### § 3.7 Forretning/tjenesteyting (BKB3)

- a) Område o\_BKB3 reguleres til forretning og tjenesteyting. Det tillates venterom/servicebygg, nærbutikk, ambulansegarasje og andre virksomheter innenfor kategorien.
- b) Kjøreatkomst og parkering skal skje sørvest for bebyggelsen.
- c) Høyeste tillate totalhøyde er 8,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng på tomte.
- d) Ved byggesøknad skal det i situasjonsplan vises hvordan hele område BKB3 utformes og utnyttes.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### Generelle bestemmelser

- a) Samferdselsanleggene skal opparbeides med den inndeling som vist på plankartet: i kjøreveger, fortau, og annen veggrunn, med tilfredsstillende teknisk standard og i samsvar med tekniske planer godkjent av kommunen og Statens vegvesen.
- b) I alle samferdselsområder er det tillatt å legge og vedlikeholde nødvendige kommunaltekniske anlegg og annen infrastruktur.
- c) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen taltalende måte der dette er mulig.

### § 4.1 Kjøreveg (SKV)

- a) o\_SKV1 er offentlig kjøreveg. Veganlegget skal utformes etter gjeldende retningslinjer.
- b) o\_SKV2 er oppstillingsplass for kjøretøy som skal fraktes med ferge.

### § 4.2 Fortau (SF)

- a) o\_SF1-5 er offentlig fortau.

### § 4.3 Torg (ST)

- a) Området o\_ST kan tilrettelegges for offentlig opphold/aktiviteter/tilstelninger.
- b) Det skal til enhver tid være atkomst for kjøretøy til område o\_ST.
- c) Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates mobile installasjoner/tiltak, men permanente tiltak over bakkeplan er ikke tillatt.

### § 4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

#### § 4.4.1 o\_SVT1

- a) Det tillates i område o\_SVT1 anlagt tekniske konstruksjoner knyttet til veganlegget eller kommunalteknisk infrastruktur.

#### § 4.4.2 o\_SVT2

- a) Det tillates i område o\_SVT2 anlagt tekniske konstruksjoner knyttet til veganlegget eller kommunalteknisk infrastruktur.
- b) Området kan benyttes til infrastruktur forbundet med havneanlegg i o\_SHA2 og o\_VHS5.

#### § 4.4.3 o\_SVT3-4

- a) Områdene o\_SVT3-4 skal opparbeides som rabatter som skiller oppstillingsplass for ferge med vegnettet for øvrig.
- b) Rabattene skal etableres som vist i plankart og opparbeides som fysisk hindring.

#### § 4.4.4 o\_SVT5

- a) Området o\_SVT5 skal opparbeides som rabatter som skiller oppstillingsplass for ferge med vegnettet for øvrig.
- b) Rabatten skal etableres som vist i plankart i form av oppmerking på veggrunn for å kunne være overkjørbar ved innkjøring til oppstillingsområde (o\_SKV2).

#### § 4.5 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

- a) I områdene o\_SVG1-4 tillates det anlagt tekniske konstruksjoner knyttet til veganlegget eller kommunalteknisk infrastruktur.
- b) Område o\_SVG2 skal i den grad det er mulig beplantes med vegetasjonsskjerm. Stedegen trebeplantning skal benyttes.

#### § 4.6 Havn (SHA)

- a) Områdene o\_SHA1-4 er regulert til offentlig trafikkområde havn.
- b) Innenfor områdene tillates etablert bebyggelse som ansees nødvendig for driften av havna.
- c) Høyeste tillate totalhøyde er 7,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialvalg og fargesetting.
- e) Takteking i områdene skal ikke ha blanke eller reflekterende overflater.
- f) Områdene o\_SHA1-4 skal ha atkomst fra tiliggende offentlige veg.
- g) Innen området o\_SHA1 tillates kundeparkering for butikk i område BF.
- h) Innen området o\_SHA2 tillates etablert parkeringsareal og venteskur for pendlere/båtpassasjerer, samt teknisk infrastruktur forbundet med hurtigbåtkai som etableres i område o\_VHS5.
- i) Innen området o\_SHA3 tillates benyttet til fortøyning og teknisk infrastruktur forbundet med industrikai som etableres i område o\_VHS6. Området tillates også benyttet til manøvreringsareal for transport av last.
- j) Området o\_SHA4 skal disponeres til oppføring av bygninger og installasjoner som er nødvendig for fergedriften.

#### § 4.7 Kai (SK)

- a) Områdene SK1-3 er avsatt til privat kai.

#### § 4.8 Molo (SOM)

- a) Området o\_SMO er avsatt til molo. Området skal være tilgjengelig for drift og mindre anlegg som ivaretar moloens funksjon.

#### § 4.9 Parkeringsplasser (SPP)

- a) Området o\_SPP skal benyttes til parkering for småbåthavn i område BUN2-3 og VS2.

### § 5 GRØNNSTRUKTUR

#### § 5.1 Friområde (GF)

- a) Område o\_GF1 skal sikre overgang mellom næringsområde BN4 og Skauleira. Arealet reguleres til friområde i samsvar med tilgrensende reguleringsplan 198501.
- b) Område o\_GF2 reguleres til friområde som kan tilrettelegges for opphold og rekreasjon.

## § 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

### § 6.1 Ferdsel (VFE)

- a) Området o\_VFE er avsatt til trafikkområde i sjø som, av hensyn til sikkerhet og framkommelighet, til enhver tid må være åpent, og ikke til hinder, for ferdsel til sjøs.
- b) Fortøyninger for flytebrygge i som etableres i VHS3 kan legges innenfor bestemmelsesområde #5, men skal ikke være hemmende for ferdsel i område o\_VFE.

### § 6.2 Havneområde i sjø (VHS)

- a) Områdene er avsatt til havneområde i sjø. I områdene kan det anlegges nødvendige innretninger for fortøyning, vann- og elektrisk forsyning og lignende.
- b) All fortøyning av fartøyer i havna skal foregå ved faste eller flytende kaianlegg.
- c) Innen områdene VHS1-4 tillates lagt ut flytebrygger. Disse må ikke komme i kontakt med definert ferdselsområde (o\_VFE).
- d) Innen område o\_VHS5 tillates det etablert flytekai for hurtigbåt.
- e) Innen område o\_VHS6 tillates det etablert industrikai. Kaianlegget skal ikke dimensjoneres for båter over 100 meter. Båtanløp ved industrikaien i o\_VHS6 skal ikke være til hinder for hurtigbåtanløp i område o\_VHS5 eller fergeanløp i område o\_VHS7.
- f) Område o\_VHS7 er avsatt til fergekai med tilhørende infrastruktur. Kaianlegget med tilhørende infrastruktur tillates utvidet i fremtiden for å tilrettelegge for større fartøy.

### § 6.3 Småbåthavn (VS)

#### § 6.3.1 o\_VS1

- a) Området o\_VS1 skal brukes til havn for fiskeriflåten.
- b) I området kan det anlegges nødvendige innretninger for fortøyning, vann- og elektrisk forsyning og lignende.

#### § 6.3.2 o\_VS2

- a) Innen området VS2 tillates det at flytebrygger legges ut. Disse må ikke komme i konflikt med definert ferdselsområde (o\_VFE) i havna.
- b) I området kan det anlegges nødvendige innretninger for fortøyning, vann- og elektrisk forsyning og lignende.

#### § 6.3.3 o\_VS3

- a) Området VS3 skal brukes til småbåthavn og sjarkhavn.
- b) Båttutsett/rampe forbundet med o\_SKV1 kan etableres i område VS3.
- c) Innretninger i området må ikke komme i konflikt med definert ferdselsområde (o\_VFE) i havna.

## **§ 7 HENSYNSSONER**

### **§ 7.1 Frisikt (H140)**

- a) Innenfor frisiktlinjer tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0.5 meter over veibanen. Primærvegens kjørebane bør være synlig i hele siktretrekanten, sett fra sekundærvegen. I tillegg må det kontrolleres at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebanen i primærvegen, er fritt for sikthindringer.

### **§ 7.2 Andre sikringssoner (H190)**

- a) Innenfor området kan det dumpes forurenset muddermasse. Før dumping skal området tettes slik at det ikke blir avrenning fra området. Utslippstillatelse skal være godkjent før tiltak kan gjennomføres.

### **§ 7.3 Høyspenningsanlegg (H370)**

- a) Området er avsatt som faresone langs høyspenttrase. I denne sonen er det byggeforbud.

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

- a) Innenfor området må byggesøknader sees i sammenheng med SEFRAK-registrerte naust / brygger, ved at karakter og stiluttrykk ivaretas for bygninger og området som en helhet.

## **§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER**

### **§ 8.1 Overgangssone mellom Skauleira og næringsområde BN4 (#1)**

Området skal utformes som en voll mellom Skauleira (bløtbunnsområde i nord) og næringsområde BN4. Det tillates tiltak som demper eksponeringen av næringsområdet, når dette er av forskjønnende art, så som terrengutforming, beplantninger i stedegen vegetasjon og tilrettelegging for opphold. Området skal ikke brukes til motorisert ferdsel/trafikk.

### **§ 8.2 Bestemmelsesområde for sikringsgjerde mot fjellskjæring (#2)**

Alle skrenter over 0,5 meter skal sikres mot fall. Sikringstiltakene skal inngå i byggesøknad for tiltak som innebærer terrengendring i næringsområdet.

### **§ 8.3 Aktsomhet gassanlegg (#3)**

Det er avsatt et bestemmelsesområde på 25 meter rundt eksisterende LNG mottaksterminal.

Graving og andre grunnarbeider innenfor en sikkerhetssone på 6 meter til hver side fra ledningens midtlinje skal meldes til anleggseier. Ved graving og andre grunnarbeider nærmere enn 2 meter skal gravetillatelse fra gasselskapet foreligge. Innenfor tometerssonen skal det benyttes graveskuff uten tenner.

Sprenging nærmere rørledning enn 25 m skal meldes til anleggseier. Gjerdestolper skal ikke plasseres nærmere rørledning enn 1 m. Beplantning (trær, busker) bør ikke forekomme nærmere rørledning enn 3 m.

Markeringsstolper/skilt må ikke flyttes. Dersom uforutsett hendelse som kan medføre fare skulle oppstå, skal arbeidet sikres og stanses og anleggseier straks varsles.



#### **§ 8.4 Torg (#4)**

Mobile installasjoner/tiltak tillates, men permanente tiltak over bakkeplan er ikke tillatt innenfor bestemmelsesområde #4.

#### **§ 8.5 Fortøyninger i o\_VFE (#5)**

Fortøyninger for flytebrygge i som etableres i VHS3 kan legges innenfor bestemmelsesområde #5, men skal ikke være hemmende for ferdsel i område o\_VFE.

### **§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

§ 9.1 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører fv. 7446, skal det inngås en gjennomføringsavtale mellom tiltakshaver og Nordland fylkeskommune. Avtalen skal være basert på byggeplaner for tiltaket, som fylkeskommunen skal godkjenne.

§ 9.2 Utfylling og opprbeidelse av nordre utfyllingsområde skal utføres først. Før det gis tillatelse utfylling og opparbeidelse av arealene sør for ny offentlig veg til Buskjæret, skal offentlig veg til Buskjæret og kryss med Fylkesvegen være ferdigstilt og godkjent av vegmyndigheten.

§ 9.3 Oppstillingsplasser for ferger og tilgang til offentlige transportmidler skal ivaretas før utbygging av områdene BKB3 og BN2-3 tillates igangsatt.