

# VEDLEGG 1

## Planbestemmelser med retningslinjer

*Kommuneplanens arealdel for Skjervøy kommune –  
2015–2027*

Høringsversjon 28.04.2015

**Kapittel 1:** Forholdet til gjeldende reguleringsplaner (H910-soner)

**Kapittel 2:** Oppheving av reguleringsplaner med tilhørende ny arealbruk

**Kapittel 3:** Generelle plankrav og områdespesifikke plankrav og bestemmelser

**Kapittel 4:** Generelle bestemmelser knyttet til hensynssoner og til *øvrige* LNFR-områder og strandsone

**Kapittel 5:** Øvrige bestemmelser



## Innledning

Kommuneplanens arealdel består av planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser med retningslinjer. Plankart og planbestemmelser er juridisk bindende. Retningslinjene skal *utfylle* bestemmelsene. Retningslinjene er ikke juridisk bindende. I planer og saker der innstilling til vedtak bryter med kart og bestemmelser, må begrunne sin dispensasjon.

Plankartet, planbestemmelsene og retningslinjene legges til grunn i kommunens behandling av private planforslag og søknader om tiltak, samt i utarbeidelse av egne kommunale planer og saker. Plankartet, planbestemmelsene og retningslinjene danner også grunnlaget når private aktører står bak utarbeidelse av planer og tiltak.

**Planbestemmelsene:** Planbestemmelsene skal, sammen med plankartet, styre den ønskede arealbruken i planperioden. Bestemmelsene er formulert på et overordnet nivå og skal gi de nødvendige overordnede føringene. De er bevisst ikke utformet med høy detaljeringsgrad da detaljene må løses på et lavere plandetaljeringsnivå som i områdeplan/reguleringsplan.

Begrunnelsen for et slikt standpunkt er at man sjelden sitter med tilstrekkelig kunnskap, informasjon eller kompetanse som rettferdiggjør at det legges detaljføringer for utforminger på bygninger, trafikkområder, uteområder, etc. i arealdel til kommuneplan. Dette krever i så fall en grundig oversikt og en dyp kompetanse både med hensyn til dagens situasjon og ikke minst framtidig situasjon. Detaljer bør overlates til detaljplannivået å finne ut av og å definere. Om man gjennom altfor detaljerte bestemmelser prøver å kontrollere «alt», vil det trolig resultere i en rekke dispensasjoner, dispensasjoner som det kan bli vanskelig å begrunne.

Planbestemmelsene skal derimot fange opp det vi skal og må styre for å kunne ivareta ønsket tilrettelegging, hensyn til naturfarer og sårbarhet og hensynet til en areal- og samfunnsutvikling som står seg over tid.

I utformingen av planbestemmelsene i arealdel til kommuneplan for Skjervøy kommune vises det *som regel* ikke til paragrafer verken i plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, i KU-forskriften, i byggteknisk forskrift, folkehelseloven eller annet relevant lovverk. Heller ikke gjengis lovtekst fra lovverket i bestemmelser og retningslinjer.

**Plankartet:** Plankartet viser ny og eksisterende arealbruk. Hensynssoner er vist på plankart (vedlegg 0). De nye utbyggingsområdene er gitt nummer og navn i vedlegg 4 samt på plankartet. Det er knyttet områdespesifikke bestemmelser til utbyggingsområdene (kapittel 3), og det er knyttet bestemmelser til hensynssonene (kapittel 4).

### Bestemmelsene er knyttet til arealer av fem kategorier:

1. Arealer der gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde foran kommuneplanens arealdel i sin helhet (kapittel 1).

2. Arealer der gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde foran kommuneplanens arealdel med nye bestemmelser som definerer unntak eller tillegg (kapittel 1).
3. Arealer der gjeldende reguleringsplaner i sin helhet settes til side av kommuneplanens arealdel (oppheving av gjeldende regulering og endret arealbruk gjennom omreguleringer) (kapittel 2).
4. Arealer som representerer ny arealbruk i hittil uregulerte områder (i LNFR-områder, strandsone) (kapittel 3).
5. Arealer som omfattes av hensynssoner, av LNFR-områder og av strandsone (kapittel 4).

## Kapittel 1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner (H190-soner, se plankart, vedlegg 0)

§ 1.1 Gjeldende reguleringsplaner, vist som hensynssoner i planen (se også vedlegg 5), gjelder foran kommuneplanens arealdel med unntakene og presiseringer gitt i § 1.2 med tilhørende delparagrafer §§ 1.2.1–1.2.5.

§ 1.2 Gjeldende reguleringsplaner nummerert H910-21, H910-16, H910-14, H910-15 og H910-27, gjelder delvis foran kommuneplanens arealdel.

§ 1.2.1 Plan H910-21 (*Ytre havn*), H910-16 (*Skjervøy sentrum*), H910-14 (*Indre havn*) og H910-15 (*Industriområde Indre havn*) gjelder foran kommuneplanens arealdel med følgende tilleggsbestemmelser:

**A)** Landbasert nærings- og industrivirksomhet, dvs. nærings- og industrivirksomheter som *ikke* har behov for sjøtilknytning, skal ikke tillates på arealene langs «Sjøfronten<sup>1</sup>» innenfor de nevnte reguleringsplanenes avgrensing. Slike virksomheter skal heller ikke tillates på tilgrensede, bakenforliggende arealer, avgrenset av nærmeste hovedvei.

**B)** Det skal heller ikke tillates flere boliger/boenheter eller boliglignende komplekser på arealene som defineres som «Sjøfronten» avgrenset fra sjø til nærmeste hovedvei innenfor de nevnte reguleringsplanene.

**C)** Delområder og infrastrukturtiltak som ikke strider mot § 1.2.1 A) og § 1.2.1 B), kan detaljreguleres parallelt med områdereguleringen / revisjon av sentrumsplan.

---

<sup>1</sup> «Når begrepet «Sjøfronten» benyttes i bestemmelsene, menes strekningen fra Ytre havn til Indre havn/Kollagerneset.

**D)** § 1.2.1 A), § 1.2.1 B) og § 1.2.1 C) gjelder *midlertidig* inntil vedtak i ny områdeplan for «Sjøfronten» foreligger, alternativt inntil revidert *sentrumsplan* foreligger, dersom arealene som omfattes av «Sjøfronten», inngår som en del av revidert sentrumsplan.

**§ 1.2.2** Plan H910-16 (*Skjervøy sentrum*) gjelder foran kommuneplanens arealdel, inntil ny sentrumsplan er utarbeidet, med følgende tilleggsbestemmelser:

**A)** Det skal ikke tillates bygd flere etasjer på næringsbyggene lokalisert i tilknytning til Strandveien før revidert sentrumsplan foreligger.

**B)** Det skal ikke tillates bruksendringer i næringsbygg fra næringsareal til boligareal før revidert sentrumsplan foreligger.

**C)** Delområder og infrastrukturtiltak som ikke strider mot § 1.2.2 A) og § 1.2.2. B), kan detaljreguleres parallelt med revidering av sentrumsplan.

**D)** § 1.2.2 A), § 1.2.1 B) og § 1.2.2 C) gjelder *midlertidig* inntil vedtak i revidert sentrumsplan foreligger.

**§ 1.2.3** I plan H910-27 (*Hollendervika*) kan inntil seks eneboligtomter slås sammen til tre større tomter for oppføring av flerleilighetsbygg.

*Retningslinje til § 1.2.3: En slik endring krever normalt ikke utarbeidelse av ny reguleringsplan for de tomtene det gjelder dersom volum og form drøftes mht. omkringliggende bebyggelse, trafikale løsninger og andre transportmessige forhold samt at øvrige gjeldende bestemmelser i plan H910-27 ivaretas. Tiltaket kan i så fall gjennomføres som en mindre endring (jf. pbl § 12-14). Dersom det blir aktuelt å bygge «i høyden», for eksempel 4–6 etasjer, vil sannsynligvis det utløse krav om ny reguleringsplan.*

**§ 1.2.4** I gjeldende reguleringsplaner (H910-soner) der det er tillatt oppført garasjebygg inntil 35 m<sup>2</sup>, kan det tillates oppføring av garasjebygg på inntil 50 m<sup>2</sup>.

*Retningslinje til § 1.2.5: Det skal sikres i hvert tilfelle at garasjebygget ikke medfører økt trafiksikkerhetsrisiko, ikke stenger/bygger igjen eventuelle etablerte snarveier eller reduserer bokvalitetene (sol, utsikt, lysforhold, etc.) på tilstøtende tomter / nabolagstomter og ikke påvirker vannveier negativt i området.*

## Kapittel 2. Oppheving av reguleringsplaner med tilhørende ny arealbruk

**§ 2.1** Kommuneplanens arealdel gjelder i sin helhet foran følgende reguleringsplaner: H910-47 (*Rorbuanlegg i Ytre havn*), H910-46 (*Prestegårdsjorda*) og H910-26 (*Vågvann steinbrudd*). Nye formål knyttet til de enkelte områdene er:

**§ 2.1.1** Reguleringsplan for *Rorbuanlegg i Ytre havn* (plan H910-47) oppheves, og arealet inngår i ny, helhetlig områdeplan for «Sjøfronten». Eventuell ny aktivitet knyttet til arealet avgrenset av *Rorbuanlegg i Ytre havn* skal ha behov for sjøtilknytning, være kompatibel med matproduksjon og døgndriften av denne, samt hensynta tilstøtende boligområder.

**§ 2.1.2** Reguleringsplan for *Prestegårdsjorda* (plan H910-46) oppheves, og arealet settes av til framtidig friområde.

*Retningslinje til § 2.1.2: Om ny barnehage blir lagt til Prestegårdsjorda, vil denne lokaliseres øverst i friområdet og inngå som en del av reguleringsarbeidet.*

**§ 2.1.3** Reguleringsplan for *Vågvann steinbrudd* (plan H910-26) oppheves, og arealet settes av til framtidig boligformål. kompatibel næringsvirksomhet, utleiehytter og idrett.

**§ 2.1.4** Reguleringsplanene *Arnøyhamn industriområde og havn* (H910- 6) og *Arnøyhamn industriområde, forretning* (H910-32) oppheves, og arealene inngår i ny reguleringsplan for utvidelse av industriområdet.

## Kapittel 3. Generelle plankrav og områdespesifikke plankrav og bestemmelser

**§ 3.1** Områder vist som landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR) er unntatt plankrav.

**§ 3.2** For alle større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides reguleringsplan.

**§ 3.3** Framtidig fritidsbebyggelse skal samles i felt, og reguleringsplan skal utarbeides. Denne bestemmelsen gjelder for 3 eller flere hytteenheter.

**§ 3.3.1** Utredning av mulige avløpsløsninger skal gjøres av avløpsfaglig kompetanse tidlig i planprosessen.

### OMR 1: Vågvann steinbrudd / Skattørfjellet

**§ 3.4** For området som omfattes av Vågvann steinbrudd (H910-26) samt tilstøtende områder som inngår i Skattørfjellet idrettsområde, skal det utarbeides *områdeplan*. Områdeplanen skal vise arealdisponeringen med hensyn til formålene bolig, kompatibel næringsvirksomhet, utleiehytter og idrett samt hovedatkomst og det øvrige internveisystemet. Universell utforming skal være premissgivende fra dag én i planarbeidet, slik at plassering av veier og anlegg/bygg senere umuliggjør universelle løsninger. Forholdet til ev. ny, forsterket kraftlinje og trafo må avklares. Hensynet til myrarealet må drøftes med tanke på naturlig magasinerings av

overflatevann. Hensyn til områdets eksisterende friluftaktivitet (nærturområde) skal tas. Områdeplanen skal vise trinnvis utbyggingsplan.

**§ 3.4.1** Reguleringsplan skal utarbeides før tiltak kan settes i gang for hele eller deler av området iht. områdeplanens trinnvise utbyggingsplan. Mulig skredfare i Skattørfjellet skal vurderes av fagkyndig. Det skal utarbeides VA-plan(er) som legger til grunn 20 % nedbørsøkning. Radonmålinger skal gjennomføres. Boligtyper og fordeling mellom boligtyper må analyseres opp mot framtidig behov.

**§ 3.4.2** Reguleringsplan for Vågvann steinbrudd (H910-26) oppheves (jf. § 2.1.3), og det skal det utarbeides en «midlertidig» reguleringsplan for *avvikling* av steinbruddet. Denne reguleringsplanen, med tilhørende avslutningsplan, skal istandsette området for *etterbruk* til formålene listet i § 2.1.3.

*Retningslinje til § 3.4.1: Reguleringsplan for avvikling av steinbruddet må forstås som en «midlertidig» plan fordi den legger seg «mellom» gammel regulert arealbruk og ny arealbruk i kommuneplanens arealdel.*

## **OMR 2: Området mellom veiene – «gammel Langbakke og ny Langbakke»**

**§ 3.5** Det skal utarbeides reguleringsplan. Det skal *ikke* føres trafikk ut på «gammel Langbakke» da denne skal forbeholdes gående og syklende når «ny Langbakke» står ferdig. Reguleringsplanen skal vise trinnvis utbyggingsplan. Området skal benyttes til *landbaserte* nærings- og industriformål, dvs. nærings- og industriaktivitet som ikke trenger sjøtilknytning. Nærings- og industrietableringer i dette området må være compatible med aktivitetene lokalisert på Sandøra. Radonmålinger skal gjennomføres. Forholdet til ev. ny, forsterket kraftlinje må avklares. Hensynet til myrarealet må drøftes med tanke på naturlig magasinering av overflatevann. Området er landskapsmessig noe eksponert, og det stilles krav til bevisst utforming av bygg og tilpasning til terreng slik at landskapssår ikke dominerer skråningen. Hensyn må også tas til helikopterlandingsplassen (plan H910-30) samt eksisterende kraftlinje (H370).

*Retningslinje for § 3.5: I forbindelse med bygging av ny, forsterket kraftlinje til Skjervøy sentrum kan området mellom veiene være aktuell trasé. Trasé-alternativ må drøftes i utarbeidelse av områdeplan.*

## **OMR 3: Utvidelse av Sandøra nordøstover**

**§ 3.6** Det kan utarbeides områdeplan som viser hovedprinsipper for arealbruken, hovedatkomst til området, arealpotensial for utfylling i sjø og lokalisering av ev. framtidig havneareal.

**§ 3.6.1** Det skal utarbeides reguleringsplan. Området skal kun benyttes til *sjøbaserte* næringer. Næringsaktiviteten skal være kompatibel med matproduserende aktivitet. Radonmålinger skal gjennomføres. Arealene ligger under marin grense på hav- og fjordavsetninger, og det skal gjøres en geoteknisk *vurdering* av grunnforholdene på land og av grunnforholdene i sjø. Topp fylling, ev. planeringshøyde, og bygg skal plasseres på kote + 4,0 eller høyere av hensyn til framtidig havnivåstigning og stormflo. Arealene lengst nord i området

ligger innenfor aktsomhetszone (H310) for skred (snø- og jordskred samt steinsprang), og skredfaren må vurderes av fagkyndig før tiltak igangsettes her.

*Retningslinjer til § 3.6 og § 3.6.1:*

1) *Arealknappheten på selve Skjervøya gjør at områder som er egnet til bebyggelse og der det allerede finnes infrastruktur, eller infrastruktur er enkelt framførbar, tilsier at man skal være arealgjerrig når det gjelder bruken av arealene. Dette innebærer at det ikke må sløses med arealene for eksempel gjennom å plassere bygninger slik at ubrukelige restarealer oppstår ved for eksempel å legge bygningen midt på tomta.*

2) *Det er ikke registrert kulturminner innenfor utvidelsesområdet. Dersom slike skulle oppdages i arbeidet med områdeplan og reguleringsplan(er), skal disse forsøkes tas hensyn til og eventuelt innarbeides i planen.*

3) *Det gamle avfallsdeponiet (H910-28) (Sorteringsanlegg for avfall) kan utgjøre en risiko for nedenforliggende arealer). Innen den tid da eventuelt nærings- og industriområde Sandøra utvides videre nordøstover til dette området, må avrenning (forurenset vann) og andre forhold knyttet til avfallsplassen, være løst.*

**§ 3.6.2** Det skal ikke tillates oppføring av flere hytter på strekningen Sandøra til Nilsengen.

#### **OMR 4: Kobbepollen – fritidsbebyggelse**

**§ 3.7** Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan for inntil 12 hytteenheter. Området ligger under marin grense på marine strandavsetninger, og det skal gjøres en geoteknisk vurdering av grunnforholdene. Reguleringsplanen skal avklare forholdet til ny kraftlinje iht. regelverket. Reguleringsplanen skal avklare forholdet til reindriftsnæringen (H520) sine driftsbehov i området, herunder plassering og oppføring av gjerder.

*Retningslinje til § 3.7: I reguleringsplanprosessen må interessekonflikter mht. reindriftsnæringen og eventuell framtidig slakteriaktivitet klareres, herunder avgrensing av hyttefeltet og ev. fysiske tiltak som kan dempe/separere konflikten. Et gjerde kan settes opp langs det naturlige høydedraget øst for det aktuelle hyttefelt.*

#### **OMR 5: Kobbepollen – næringsområde, reinslakteri**

**§ 3.8** Det stilles krav om utarbeidelse reguleringsplan. Det skal gjøres en sakkyndig vurdering av skredfaren (H310) i området. Området ligger under marin grense på delvis på marine strandavsetninger og delvis på elveavsetninger, og det skal gjøres en geoteknisk vurdering av grunnforholdene. Bygg plasseres på minimum kote + 4,0.

*Retningslinje til § 3.8: I reguleringsplanprosessen må interessekonflikter mht. Kobbepollen fritidsbebyggelse, løses, herunder reindriftsnæringen generelt i området og reinslakteriet spesielt.*

**§ 3.8.1** Reguleringsplanen skal avgrenses slik at alle forhold som berører slakteriaktiviteten, kommer innenfor reguleringsplanen. Dette gjelder samlingsområder, gjerder

og inngjerding, atkomstvei for større kjøretøy, m.m. I reguleringsplanen skal det også utarbeides VA-plan og slakteavfallsplan.

#### **OMR 6: Steinbruddet Kågen**

**§ 3.9** Ved eventuell gjenåpning av steinbruddet på Kågen (H910-34) skal det utarbeides ny reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise uttaksplan som legger til rette for ønsket etterbruk.

#### **OMR 7: Arnøyhamn havn – næringsområde, utvidelse av eksisterende industriområde**

**§ 3.10** Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved utvidelsen av industriområdet. Ny reguleringsplan skal innlemme området omfattet av reguleringsplanene H190-6 og H910-32 (disse oppheves, jf. § 2.1.4). Området ligger under marin grense på marine strandavsetninger, og det skal gjøres en geoteknisk vurdering av grunnforholdene på land og av grunnforholdene i sjø. Det skal gjøres en sakkyndig vurdering av skredfaren (se plankartet H310 – ras- og skredfare) i området og eventuelle avbøtende tiltak skal iverksettes. I reguleringsplanen skal det tas ekstra hensyn til naturtypen bløtbunn som finnes i tilknytning til havna. Topp fylling, ev. planeringshøyde, og bygg skal plasseres på kote + 4,0 eller høyere av hensyn til framtidig havnivåstigning og stormflo.

*Retningslinje til § 3.10: Nærheten til Arnøyhamn skole gjør at ekstra hensyn må tas i alle ledd både under planlegging og i anleggs-/byggefase, herunder konsekvenser mht. anleggstrafikk, anleggsarbeid, støy, støv samt eventuelle andre forhold som kan påvirke elever og fastboende for øvrig.*

#### **OMR 8: Langfjorden 59/10 – fritids- og turistformål**

**§ 3.11** Det skal utarbeides reguleringsplan for tiltaket. Reguleringsplanområdet skal avgrenses slik at *alle* element og forhold av betydning for planen, kommer med – herunder kai, naust, fjøs, hovedhus, utleiehytter og øvrige mindre anlegg. De registrerte kulturminnene (H730) i området må omfattes av reguleringsplanavgrensingen. Området ligger under marin grense på marine strandavsetninger, og det skal gjøres en geoteknisk vurdering av grunnforholdene. Området ligger i aktsomhetsområde for skred (H310), og det skal gjøres en sakkyndig vurdering av skredfaren og eventuelle avbøtende tiltak skal iverksettes. Det tillates ikke oppføring av bygg på sjøsiden av fylkesveien med unntak for naust med størrelse inntil 30 m<sup>2</sup>. Naust kan oppføres i flomålet, dvs. havnivåstigning og stormflo hensyntas ikke når det gjelder disse byggene.

*Retningslinje til § 3.10: Badstue og eventuelle mindre tiltak som badestamp, grillsted/grue, etc., kan legges på sjøsiden av fylkesvei i tilknytning til naustområde.*

#### **OMR 9: Årviksand – fritids- og turistformål, oppstillingsplass for campingvogner og bobiler på 64/87**

**§ 3.12** Det skal utarbeides reguleringsplan for tiltaket. Området ligger under marin grense på tykke strandavsetninger, og det skal gjøres en geoteknisk vurdering av grunnforholdene. Det stilles krav om at det i reguleringsplanen vises hvordan vann- og avløp (tømming av septik) er tenkt løst samt strømtilgang og avfallshåndtering.



### OMR 10: Årviksand – fritidsbebyggelse

§ 3.13 Det skal utarbeides reguleringsplan. Området kan reguleres for inntil 10 hytteenheter.

### OMR 11: Årviksand – skitrekk i Bromlia

§ 3.14 Det stilles *ikke* krav om reguleringsplan for dette tiltaket. Nedre del av området ligger under marin grense på marine strandavsetninger, og det stilles krav til geoteknisk vurdering av grunnforholdene. Området ligger i aktsomhetsområde for skred (H310), og det skal gjøres en sakkyndig vurdering av skredfare og eventuelle avbøtende tiltak skal iverksettes. Det skal også tas hensyn til at området er definert som et lokalt viktig naturtypeområde.

### OMR 12: Haukøya – fritidsbebyggelse, Mellomjord

§ 3.15 Det skal utarbeides reguleringsplan for inntil 4 hytteenheter. Kulturminnene (H730) på tilstøtende områder skal ivaretas gjennom et tett samarbeid med kulturmyndighetene. Området ligger under marin grense på tykke strandavsetninger, og det skal gjøres en geoteknisk vurdering av grunnforholdene. Området ligger i aktsomhetsområde for skred og steinsprang (H310), og det skal gjøres en sakkyndig skred- og steinsprangvurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal iverksettes. Fritidsbebyggelsen skal plasseres på kote + 4,0 eller høyere av hensyn til framtidig havnivåstigning og stormflo. Hensyn til strandsonen skal ivaretas. Naust inntil 30 m<sup>2</sup> kan oppføres i flomålet, noe som innebærer at havnivåstigning og stormflo *ikke* er førende når det gjelder disse byggene.

### OMR 13: Prestegårdsjorda – friområde

§ 3.16 Det skal utarbeides ny reguleringsplan for Prestegårdsjorda med formål friområde (gjeldende plan H910-46 oppheves, jf. § 2.1.2). Nødvendige hensyn og tiltak når det gjelder forholdet til Skjervøy kirke skal ivaretas i reguleringsplanbestemmelsene.

§ 3.16.1 Det skal utarbeides en opparbeidelsesplan/tiltaksplan for friområdet. Planen skal vise møblering, sti-nett, aktivitetsområder og aktivitetsinstallasjoner og øvrige anleggsprosjekter.

§ 3.16.2 Det skal utarbeides vegetasjonsplan for friområdet.

§ 3.16.3 Alle fysiske tiltak innenfor planområdet skal tilfredsstillere kravene til universell utforming.

*Retningslinje til § 3.16: Nødvendige hensyn og tiltak med tanke på Skjervøy kirke omfatter følgende: Opprette tilstrekkelige avstands- og skjermingssoner, bevare vegetasjon/trær som skjermes og beskytter kirka, overvåke bekkens potensielle trussel (erosjon, flom) samt potensielle flomveier.*

## Kapittel 4. Generelle bestemmelser knyttet til hensynssoner, til øvrige LNFR-områder og strandsone

I arealdelens planperiode, fram til ny, revidert plan, vil det sannsynligvis komme inn forslag om ulike utbyggingstiltak, tiltak som det per nå ikke vites noe om, men som kanskje likevel *kan og bør* gjennomføres selv om de ikke er framkommet i denne planen.

I bestemmelsene knyttet til kapittel 1, *Forholdet til gjeldende reguleringsplaner* (H910-soner) er noen rammer trukket opp. I de *spesifikke områdetilknyttede* bestemmelser knyttet til øvrige hensyn som naturfarer, naturmangfold, kulturminner (norske, samiske, krigsminner) er gjort rede for i §§ 3.4–3.16.

Her, i kapittel 4, presenteres generelle bestemmelser som skal benyttes når ev. nye utbygginger og nye tiltak, kommer til utover i perioden *denne* kommuneplanens arealdel skal gjelde.

Bestemmelsene knyttet til hensynssonene, vist på plankartet (vedlegg 0), samt til øvrige LNFR-områder og strandsone som ikke har kartbestemte (dvs. hensynssoner som kommer fram på plankartet, vedlegg 0, som for eks. type havnivåstigning og stormflo, kvikkleireskred og flom), gir føringer for senere avklaringer på reguleringsplannivå og for byggesaker og i dispensasjonsbehandling.<sup>2</sup>

### Hensynssoner:

**H310-soner:** Aktsomhetssoner og faresonekart for alle typer skred (snø-, stein-, jord-, flomskred samt steinsprang. Faresonekartene viser de områdene der man har konkret utført skredundersøkelser i felt.

**H730-soner:** Hensynssoner/sikringssoner med hensyn til kjente og digitaliserte kulturminner.

**H520-soner:** Hensynssoner for reindriftsnæringen (beiteområder, kalvingsland, flyttlei, trekklei, m.m.).

**H510-soner:** Hensynssoner for jordbruksressursene (dyrkamark, dyrkbar mark, dyrkbar skogsmark og viktig skogsmark og utmarksbeite)<sup>3</sup>.

**H720-soner:** Hensynssoner som omfatter verneområder (verna vassdrag, landskapsvernområder, naturreservat).

**H110-soner:** Hensynssoner som omfatter nedslagsfelt for drikkevannskilder.

---

<sup>2</sup> Det kan synes som en fallitterklæring at man i ny og fersk arealdel til kommuneplan (2015) tar høyde for ikke-planlagte tiltak og dispensasjonsbehandling. Det er det ikke. Kapittel 4 tar høyde for å håndtere det ukjente på en faglig og best mulig måte, og samtidig kunne være rustet til å gi velbegrunnede avslag når *det* er faglig riktig, basert på arealbruksstrategiene lagt i arealdelen samt av hensyn til risiko- og sårbarhetstema.

<sup>3</sup> Det er ikke lagt inn hensynssoner landbruksområder på plankartet (blir uleselig). Se heller [www.skogoglandskap.no](http://www.skogoglandskap.no).

**H370-soner:** Hensynssone høyspenningsanlegg (høyspentkabler og trafoer, spenningsnivået oppgis ikke).

**Generell retningslinje til kapittel 4:** *Selv om hensynssoner knyttet til de ulike tema ligger ved plankartet, bør det i utarbeidelse av planer, behandling av planer og i øvrig saksbehandling, alltid benyttes til enhver tid oppdatert kartinformasjon tilgjengelig på nettportalene (se areal-ROS, vedlegg 2 s. 4 for nettportaler benyttet i denne planen, samt nyere portaler, dersom/når slike kommer). Denne henstillingen er begrunnet med at saksbehandling utover i planperioden ikke skal forholde seg til «fryste/stivnede» hensynssoner, datert vår 2015.*

**§ 4.1** Ved alle byggetiltak og andre tiltak i LNFR-områder og strandsone skal det gjøres vurderinger med hensyn til H310-soner (skred), H520-soner (reindrift), H510-soner (landbruk), H720-soner (verneområder), H110-soner (nedslagsfelt for drikkevannskilder), H370-soner (høyspenningsanlegg) og H730-soner (kulturminner) samt krigsminner og foreslåtte verneområder. (Foreslåtte verneområder (DN) finnes på [www.tromsatlas.no](http://www.tromsatlas.no)).

**§ 4.2** Ved alle byggetiltak og andre tiltak i LNFR-områder og strandsone skal det gjøres vurderinger med hensyn til friluftslivsinteresser (fiskeplasser på land, badeplasser, sentrale utfartsområder, etc.).

**§ 4.3** Nye turstier og merking av disse samt merking av gamle stier til fjelltopper og andre turmål, bygging av gapahuker og andre rasteplasser, skal reindriftsnæringen konfereres for ev. å finne fram til gode løsninger i de tilfellene der H520-soner berøres.

**§ 4.4** Det skal ikke tillates utbygging og tiltak på sjøsiden av hovedveinettet med unntak naust inntil 30 m<sup>2</sup>, enkle kaianlegg, badestamp, grillplass og tilsvarende.

*Retningslinje til § 4.4: Naust er uthus og skal kun benyttes til oppbevaring av båter og båtutstyr, lagring av fiskeredskaper og fiskeutstyr og annet som er knyttet til båtbruk og fiskeing.*

**§ 4.5** Det skal ikke tillates byggetiltak på sjøsiden av hovedveinettet med unntak *nødvendige* bygninger, mindre anlegg og opplag knyttet til det aktive landbruket, reindriftsnæringa, fiskeri- og oppdrettsnæringa samt sjøferdsel.

*Retningslinje til § 4.4 og § 4.5: Ved oppføring av enklere bygg og nevnte mindre tiltak i strandsonen, skal man legge tekniske og skjønnsmessige vurderinger til grunn for hvor inngrepene plasseres slik at skader på landskapet unngås i størst mulig grad. Det må også tas hensyn til abrasjon fra havet.*

### Naturfarer: Snøskred, stein-, jord- og flomskred samt steinsprang (H310-soner)

Bestemmelser knyttet til naturfarer tar høyde for både nåtidas (dagens) naturfarer og økt framtidig naturfaresituasjon på grunn av klimaendringer. Bestemmelser knyttet til naturfarer skal leses i sammenheng med Byggeteknisk forskrift (TEK 10), kapittel 7 *Sikkerhet mot naturpåkjenninger* (sist endret 01.01.2015).

**§ 4.6** For alle områder og arealer der nye planer skal utarbeides og søknadspliktige tiltak iverksettes, skal områdene og arealene vurderes av fagkyndig med hensyn til de nevnte typer skred samt steinsprang. Aktsomhetssoner er vist som hensynssoner i plankartet. Ved nye planer og tiltak i disse områdene skal *aktsomhetskartene* legges til grunn. Skredfareavklaringer i reguleringsplaner og for byggesaker skal til enhver tid benytte de beste og oppdaterte kartdata som finnes, herunder også eventuelle *farekart* som er/blir utarbeidd i kommunen (se [www.skrednett.no](http://www.skrednett.no)).

*Retningslinjer til § 4.6:*

1) For å kunne fange opp fare for steinsprang knyttet til småskrenter, etc., områder som går klar av aktsomhetssonene, vil det være nyttig å studere helningskartene for å få en pekepinn på forholdene. Befaring på stedet vil ytterligere kunnskap for vurdering av farer.

2) Endrede klimatiske forhold vil sannsynligvis øke faren for sørpeskred (hurtige og flomlignende skred av vannmettet snø). Sørpeskred kan ha stor rekkevidde også i relativt flatt terreng og stopper vanligvis ikke før de når vann eller sjø/fjord (se [www.varsom.no](http://www.varsom.no)).

3) Sørpeskred og skredvifter hører nøye sammen. Se også § 4.12.

4) I vurderingene vil det være nyttig se på historiske hendelser som vises som «skredhendelser» på [www.skrednett.no](http://www.skrednett.no). Dette kan gi utfyllende informasjon i de aktuelle områdene.

### Naturfarer: Flom og erosjon

**§ 4.7** I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker må det gjøres en nærmere utredning av flomfaren i henholdt til NVEs retningslinje nr. 2/2011 (revidert 22.05.2014 og ev. senere revideringer).

**§ 4.8** Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for 200-årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Særskilt sårbare samfunnsfunksjoner skal være sikret mot flom med gjentaksintervall 1/1000 (1000-årsflom).

**§ 4.9** Langs erosjonsutsatte elvestrekninger skal minimumsavstand fra topp elveskråning til bygninger være minst høyden på elveskråningen og minimum 20 m. Om det planlegges bygninger eller tiltak i nærheten av elver og bekker, skal det vurderes om disse kan, klimaendringene tatt i betraktning, ta nye løp.

**§ 4.10** Langs mellomstore og større vassdrag tillates i *utgangspunktet* ikke etablering av ny bebyggelse nærmere enn 50 m.

### Naturfare: Kvikkleireskred (for områder under marin grense (MG))

**§ 4.11** Ved alle bygge- og anleggstiltak i områder under marin grense (i Skjervøy kommune ca. nivå 50 moh.) skal det gjøres en sakkyndig vurdering av geotekniske forhold med tanke på kvikkleire og fare for utglidninger. I områder der det er tydelig at grunnforholdene er sikre (ved for eksempel berg i dagen), og det ikke er tvil om at de geotekniske forholdene er trygge, er det ikke behov for sakkyndig geoteknisk kompetanse for å friskmelde området, selv om det ligger under MG (se [www.skrednett.no](http://www.skrednett.no)).

*Retningslinjer § 4.11:*

1) For vurderinger av byggegrunn og fare for kvikkleireskred henvises til veilederen «Sikkerhet mot kvikkleireskred – vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper» (veileder nr. 7, 2014, NVE). Generelt sett er alle områder under marin grense aktsomhetssone for kvikkleire. Marine leiravsetninger er kartlagt og vist på kvartærgeologiske kart (se løsmassekart [www.ngu.no](http://www.ngu.no)). Vær oppmerksom på at marine leiravsetninger kan finnes under torv og myr, breelv- og elveavsetning, fyllmasser, vindavsetning og under skredmateriale. Vær også oppmerksom på terrengkriterier samt utløpsområder. Vær i tillegg spesielt oppmerksom på strandsoneproblematikk med tanke på kvikkleireskred.

2) Ved alle bygge- og anleggstiltak under MG og med løsmasser der fare for kvikkleireskred er til stede, skal potensielle utløsende faktorer ytes oppmerksomhet med tanke på kvikkleireskred, gitt «riktige» forutsetninger.

*Potensielle utløsningsfaktorer:*

- oppdemming
- erosjon
- utfyllinger i sjø
- mye nedbør
- høye poretrykk i grunnen
- nydyrking
- graving og uttak av løsmasser
- dårlig stabilitet i marbakken kan medføre skred med påfølgende flodbølge

3) Jf. NVE betyr ikke kvikkleire automatisk byggestopp, men tiltak må gjøres på rett måte.

### Naturfare: Skredvifter

**§ 4.12** Ved alle nye byggeområder og byggetiltak skal området undersøkes med tanke på skredvifteproblematikk. Det skal ikke bygges på skredvifter.

*Retningslinje til § 4.12: I arbeidet med å identifisere skredvifter kan Faktaark 2-2013 benyttes. Her beskrives metodikk for å identifisere, avgrense og kartfeste skredvifter. (Metodikken er utarbeidet av NVE i samarbeid med Hordaland fylkeskommune).*

#### Naturfare: Havnivåstigning og stormflo

**§ 4.13** Ved alle nye byggeområder og byggetiltak ved havet/sjøen, naust og tilsvarende enkle bygninger/tiltak unntatt, skal havnivåstigningen hensyntas på følgende måte:

- Ved alle nye utfyllinger i sjø, moloer, byggeområder og øvrige byggetiltak skal planeringshøyde/fyllingstopp ligge på kote + 4,0 eller høyere.
- Dersom byggeområder og byggetiltak søkes/ønskes realisert under kote + 4,0, skal avbøtende tiltak for å unngå uønskede hendelser utredes og utføres.
- Ved utforming og bygging av nye utfyllinger og moloer, skal det i utformingen av disse elementene tas hensyn til havnivåstigningen og stormflo, da spesielt med tanke på økt fare for utvasking.
- Eksisterende, bruer, fyllinger og moloer skal overvåkes spesielt med hensyn til havnivåstigningen og stormflo.

*Retningslinje til § 4.15: Bjerknes-rapportens funn fra 2009 ligger til grunn for kotehøyden satt til + 4,0. Denne kotehøyden innehar ekstra sikkerhetsmargin på ca. 1,0 m.*

#### Naturfarer: Overvann og flomveier, VA

**§ 4.14** Ved utarbeidelse av områdeplaner og reguleringsplaner skal plan for håndtering av overvann utarbeides, og ev. trygge flomveier skal vises. Planen skal dokumentere nødvendig kapasitet for minimum 20 % økt nedbørmengde.

**§ 4.15** Ved utarbeidelse av områdeplaner og reguleringsplaner skal plan for VA utarbeides og legges ved. Planen skal dokumentere nødvendig kapasitet for minimum 20 % økt nedbørmengde.

*Retningslinje til § 4.14 og § 4.15: Rapporten fra Norsk Vann – «Klimatilpasningstiltak innen vann og avløp i kommunale planer 190/2012» gir nyttig veiledning når det gjelder disse tema bl.a.*

#### Naturfare: Radonstråling

**§ 4.16** Ved alle nye byggeområder og byggetiltak der bygninger ment for varig opphold (boliger, institusjoner, kontorer, o.l.) skal grunnen undersøkes for radonstråling, og krav om ev. avbøtende tiltak skal stilles.

#### Naturfare: Vind

**§ 4.17** Det bør ikke tillates oppføring av bygninger på vindutsatte punkt i terrenget.

*Retningslinje til § 4.17: Klimaendringene fører til mer ekstremvær, herunder flere stormer på grensa til orkan og med orkan i kastene. Vinddata finnes – per nå – ikke tilgjengelig bortsett fra de data som kommer inn under begrepet «dominerende vindretning», etc. Når det gjelder denne bestemmelsen, må det brukes sunn fornuft og erfaringskunnskap.*

### **Naturfarer: Skogens, vegetasjonens og myras betydning**

**§ 4.18** H310-soner i tilknytning til bebygde områder (spesielt H910-soner), i områder med viktig infrastruktur og i områder der det i denne planens levetid kommer nye planer og tiltak, skal skog ikke fjernes før skogens skredhindrende og skreddempende betydning er utredet og ev. hensyntatt/sikret på reguleringsplankart og i bestemmelser.

**§ 4.19** I alle planer og tiltak som berører myr og myrområder, enten direkte eller indirekte, skal konsekvenser for myra og konsekvenser med tanke på redusert magasineringssevne og økt avrenning i området og i tilstøtende områder, utredes.

### **Naturmangfold: Prinsipper for offentlig beslutningstaking §§ 8 til 12 i naturmangfoldloven**

**§ 4.20** §§ 8 til 12 i naturmangfoldloven skal legges til grunn som retningslinjer i kommunens arealplanlegging og tiltak. Kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, økosystemet, kostander, teknikker og driftsmetoder, representert ved og beskrevet i §§ 8 til 12, skal ivaretas.

### **Naturmangfold: Landskap**

**§ 4.21** I utarbeidelse av områdeplan, reguleringsplan og øvrige tiltak, skal konsekvenser for landskapskarakteren vurderes når det gjelder direkte arealinngrep, nærvirkning, visuell fjernvirkning og ringvirkning.

*Retningslinje til § 4.21: Anbefalt metode finnes i veileder «Metode for landskapsanalyse i kommuneplan», utarbeidet av Miljødirektoratet og Riksantikvaren.*

### **Naturmangfold: Urørte vassdrag og vann**

**§ 4.22** Det tillates ikke oppføring av bygg i områder med urørte vassdrag og vann.

*Retningslinje til § 4.22: Med større, urørte menes i stor grad områder som er inngrepsfrie.*

### **Naturmangfold: Naturtyper, arter og økosystemene**

**§ 4.23** I reguleringsplaner, i større utbyggingstiltak og øvrige tiltak skal det gjøres vurderinger av forhold knyttet til naturtyper, arter og økosystemene. Sårbare og truede naturtyper og sårbare og truede arter skal ivaretas og sikres i arbeidet. Det skal vies hensyn til viktige korridorer og sammenheng mellom korridorer, bekker og elver og andre transportveier da disse inngår økosystemene.

*Retningslinje til § 4.23: Kulturenger, slåttemark, slåttemyrkant og slåttemyrflate er naturtyper som står i fare for å forsvinne og må hensyntas.*

### Naturressurser: Landbruk

**§ 4.24** Landbruksressursene i Skjervøy kommune, dyrka mark, dyrkbar mark og utmarksbeite, (se H510-soner og [www.skogoglandskap.no](http://www.skogoglandskap.no)) skal hensyntas. I de områdene der det drives husdyrhold med tilhørende jordbruk og beiting, samt annen stedbunden landbruksaktivitet, skal søknad om oppføring av ny fritidsbebyggelse i utgangspunktet avslås.

*Retningslinje til § 4.24: I tillegg til å være en matproduserende næring hører landbruket ubønhørlig sammen med vedlikehold og ivaretagelse av kulturlandskapet og må derfor ikke skvises.*

### Naturressurser: Reindrift

**§ 4.25** Viktige arealressurser knyttet til reindriftnæringen i Skjervøy kommune, herunder spesielt trekklei, flyttlei, oppsamlingsområde (se H520-soner og [www.tromsatlas.no](http://www.tromsatlas.no)) skal hensyntas. Søknad om oppføring av ny fritidsbebyggelse skal i utgangspunktet avslås i disse områdene.

*Retningslinje til § 4.2: I tillegg til å være en matproduserende næring hører reindriften ubønhørlig sammen med vedlikehold og ivaretagelse av kulturlandskapet, samt opprettholdelse og videreføring av samiske tradisjoner i kommunen, og må derfor ikke skvises.*

### Kulturressurser og historiske ressurser: Kulturminner (norske og samiske) og krigsminner

**§ 4.26** Viktige kulturminner og krigsminner (se H730-soner og [www.asketadden.no](http://www.asketadden.no)) skal hensyntas. Søknad om oppføring av ny fritidsbebyggelse skal i utgangspunktet avslås i nærheten av disse minnene.

*Retningslinje til § 4.27: I tillegg å være bærere av vår fjerne og nærere historie utgjør kulturminnene uunnværlige biter av den narrative strukturen som ligger i kulturlandskapet. Kulturminner er den beste fortelleren om (over)levd liv.*

## Kapittel 5. Øvrige bestemmelser

### Universell utforming

**§ 5.1** Universell utforming skal være premissgivende for alle planer og tiltak fra dag én da hovedatkomst og plassering av bygg i terrenget er sentrale moment for å få til gode løsninger.

*Retningslinje til § 5.1: Når universell utforming er med fra dag én i planarbeidet og i utforminga, vil man unngå å måtte gå inn med fordyrende og ofte «stygge» tiltak i ettertid for at områder/anlegg skal være universelt utformet og tilgjengelige for alle.*

**§ 5.2** Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, ved byggetiltak og ved utforming av friområder, lekeområder, idrettsanlegg, stier, fortau, gang-sykelveier, m.m. skal det i planbeskrivelsen og i bestemmelsene gjøre rede for hvordan universell utforming er ivare tatt mht. følgende: adkomst,



inngangsparti, parkering, utomhusplan, overflatedekke og materialbruk (taktil)t, belysning, kontraster (fargebruk) stigningsforhold, skilting, ledelinjer, rekkverk, m.m. (listen ikke uttømmende). Kravene i TEK 10 skal oppfylles.

**§ 5.3** Når det gjelder utforming av bygg *innomhus*, skal minimum kravene satt i TEK 10 oppfylles.

### Barn og unge

**§ 5.4** Ved alle større planer og utbyggingstiltak skal konsekvenser for barn og unge være vurdert mht. at viktige områder som barn benytter, blir sikret og hensyntatt. Lekeplasser, snarveier/tråkk og andre områder som barn og unge benytter, skal ikke bygges ned eller fjernes. Nye tiltak skal ikke skape usikker og farlig skolevei eller gjøre det vanskeligere å ta seg fram til fots eller på sykkel til ulike fritidsaktiviteter.

**§ 5.5** Barn og unge skal ha gode møteplasser, herunder parker/friområde, kultur- og idrettstilbud, m.m.

### Folkehelse

**§ 5.6** I utarbeidelse av områdeplaner og reguleringsplaner samt ved større bygge- og infrastrukturtiltak skal konsekvenser for folkehelsen utredes og beskrives. Herunder hvordan universell utforming er ivaretatt, miljøfaktorer som støy og luftkvalitet, tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold, kriminalitets- og ulykkesforebygging samt tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som for eksempel å legge til rette for «lavterskel-møteplasser».

### Fortetting

**§ 5.7** Ved fortetting i etablert boligbebyggelse skal det gjennomføres en analyse som viser atkomstløsning, parkering, trafikale virkninger og behov for avbøtende tiltak. Løsninger og avbøtende tiltak skal godkjennes før videre arbeid settes i gang. Det skal også gjøres vurderingen opp mot § 5.2 og § 5.3.

### Forurenset grunn, mudring og utfylling

**§ 5.8** Ved utarbeidelse av områdeplan/reguleringsplan samt planlegging av tiltak i områder skal det innhentes sakkyndig bistand som kan gjøre de nødvendige undersøkelser og som kan redegjøre for håndtering av eventuelt funn av forurenset masse i grunn og i sjøbunn.

*Retningslinje til § 5.8: Dette gjelder områdene: Skjervøy havn (hele sjøfronten), Årviksand havn, Arnøyhamn havn og øvrige havne-, kai- og næringsområder i kommunen som har sjøtilknytning, og øvrige områder der det har foregått aktivitet som potensielt kan ha hatt utslipp av miljøskadelige avfallsprodukter til grunnen, herunder H910-28, Sorteringsanlegg for avfall i Hollendervika.*

### **Rekkefølgebestemmelser**

**§ 5.9** Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert.

**§ 5.10** Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert tiltak for trafiksikker skolevei.

**§ 5.11** Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal disse være beskrevet i reguleringsplanen og være etablert før utbygging kan igangsettes.