

# Planbestemmelser for

Detaljregulering Sandøra Øst, 202101, Skjervøykommune



# Reguleringsplan for Sandøra øst

## Reguleringsbestemmelser

---

PlanID 1941-202101

### 1. Planens hensikt

---

*Hensikten med planen er å tilrettelegge for sjøbasert næring og tilhørende industriell virksomhet innenfor planområdet.*

### 2. Generelle bestemmelser

---

- *Tiltak i sjø*

*Alle tiltak i sjø skal godkjennes etter Havne- og farvannslova. Godkjenningsmyndighet er Skjervøy kommune. Fylling i sjø skal sikres mot utrasing.*

*Utførelse av tiltak skal gjennomføres på en slik måte at det i så høy grad som mulig er skånsom og ivaretar maritimt miljø og ressurser ved utfylling i sjø.*

- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*
  - *Universell utforming*

*Bygg og anlegg skal være universelt utformet.*

- *Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)*

*Byggegrenser fremgår av plankartet. Der disse ikke fremkommer samsvarer byggegrensen med formåls grensen. For hele området gjelder minimum 50 m avstand til midtlinje Fv.866.*

- *Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)*

*All virksomhet som skal bedrives i planområdet må være kompatibel med pågående matproduksjon i tilgrensende industriområde.*

- *Automatisk fredede kulturminner (Lov om kulturminner § 8, 2.ledd)*

*Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med arbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.*

- *Anleggsperiode*

*Perioder med anleggsvirksomhet som vil medføre stor aktivitet og støy bør legges utenom hekketiden for fugl i nærområdet.*

- *Adkomst*

*Det må etableres juridisk avtale om bruksrett og felles disponering av privateid vei som adkomstvei mellom Skjervøy kommune og eiendommene med gnr./bnr. 69/874 og 69/873.*

### 3. Bestemmelser til arealformål

---

#### – 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

##### Næringsbebyggelse: underformål industri (BI)

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
  - *Innenfor området BI tillates bebyggelse i form av skipsverft. Dimensjoner må avklares i søknad om rammetillatelse.*

*I direkte tilknytning til verft-bebyggelsen skal det etableres verksted, komplementerende virksomheter, servicebygg og kontorbygg med en høyde tilsvarende maximum 2 etasjer.*
  - *Innenfor formålet BI tillates det oppføring av bygninger, vei, oppstillingsplasser for parkering, snuplass og areal for annet teknisk utstyr som travel-lift og betongplate. Fremtidig prosjektering skal avsette areal for oppstillingsplass og manøvreringsplass for båter i direkte tilknytning til skipsverfts-bebyggelsen.*
  - *Internt veinett skal etableres på en slik måte at hele området får veitilkomst. Veinettet skal fremgå av byggesøknad.*
  - *Teknisk infrastruktur bla VVA, trafo, strømforsyning som skal etableres innenfor formålet og skal være til felles bruk for virksomhetene. På området tillates det å legges rør, kummer og ledningsnett.*
  - *Fylling og undersprenging på land tillates. Minimum tillatt fylling er kote +4.*
  - *Utfylling og deponering i sjø tillates til minimum 5-10 dybdemeter*
- *Grad av utnyttning*
  - *Maksimum tillatt grad av utnyttning innenfor området er 80% BYA.*
- *Byggesøknad*

*For formålet er det gitt rammer for maksimum utnyttelse. Plassering og utforming skal visuelt tilpasses landskapet omkring, så langt dette er i samsvar med rasjonell utforming i forhold til virksomhetene. Uteareal skal tilrettelegges og brukes med vekt på ryddighet og oversikt. Ved byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan som viser plassering av byggene. Planen skal også vise eventuelle murer, areal for vei, parkering, verksted/lagerareal, avslutning av skjæring/fylling og terrengutforming med påførte høyder.*
- *Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):*
  - *Adkomst til området tillates fra eksisterende kjørevei fra eiendommene med gnr./bnr. 69/874 og 69/873.*

#### – 3.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

##### Havneområde i sjø (VHS)

- *Innenfor formålet VHS tillates etablering av kaianlegg, flytebrygge, piler og molo samt utfylling og deponering i sjø.*

- *Anleggene må dimensjoneres ut fra virksomhetenes behov. Kaianlegg må dimensjoneres for å tåle påkjenning fra vind og bølger. Detaljer i forhold til plassering og størrelse skal avklares i byggesak.*
- *Kaifront tillates til kote +4.*

## **4. Avbøtende tiltak**

---

- *Det må gjennomføres tiltak i form av rensing og håndtering for å skjerme mot forurensing på land og i sjø. All virksomhet innenfor området må være kompatibel med matproduksjonen i tilgrensende område og hensynta så langt det er mulig marint miljø og biologisk mangfold i sjø og på land.*

## **5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)**

---

### **– 5.1 Før rammetillatelse**

- *Før rammetillatelse skal det være gjennomført og dokumentert grunnundersøkelser. Utbygger plikter å gjennomføre miljø-og risikoanalyse samt en gjennomføringsplan for å redusere sannsynlighet og konsekvenser for risikofaktorer. Forhold til Vannforskriften skal være et særlig tema.*

### **– 5.2 Før igangsettingstillatelse**

- *Før igangsettelse må det sikres juridisk avtale avtales mellom eier av gr.nr/br.nr 69/874 og 69/873 og Skjervøy kommune om felles disponering, adkomst og utvidelse av eksisterende kjørevei.*