



## **REGULERINGSBESTEMMELSER: OMRÅDEREGULERING FOR SANDNESSJØEN LUFTHAVN**

**Nasjonal planid: 182020120035**

Dato for kommunestyrets egengodkjenning: 27.11.2013

JMA

Revidert ihht. Kommunestyrets vedtak

JMA

Planområdet er regulert til følgende formål:

### **1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)**

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1-B4	(kode 1111)
Campingplass, C1	(kode 1173)
Skytebane, S1	(kode 1470)

### **2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)**

Kjøreveg, veg1-veg12	(kode 2011)
Gang/sykkelveg	(kode 2015)
Annen veggrunn – teknisk anlegg	(kode 2018)
Annen veggrunn – grøntareal	(kode 2019)
Lufthavn	(kode 2030)
Kollektivholdeplass	(kode 2073)
Parkering, P1-P3	(kode 2080)

### **3. Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-5 nr. 5)**

LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR	(kode 5100)
Friluftsmål	(kode 5130)
Vern av kulturminner og kulturmiljø	(kode 5600)

### **4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr. 6)**

Bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone	(kode 6001)
---	-------------

### **5. Hensynssoner (pbl § 12-6)**

Faresone – høyspenningsanlegg	(kode 370)
Faresone – skytebane	(kode 360)
Sikringssone – frisikt	(kode 140)
Sikringssone – andre sikringssoner	(kode 190)
Støysone – rød sone	(kode 210)
Støysone – gul sone	(kode 220)

### **6. Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)**

Krav om detaljregulering	(kode 11)
--------------------------	-----------

## **§ 1 FELLESBESTEMMELSER**

### **1.1 Søknad om tillatelse etter pbl §§ 20-1 og 20-2**

Alle søknader innenfor planområdet om byggetillatelse, skal forelegges Avinor for å unngå konflikt mellom tiltakene og restriksjoner knyttet til navigasjonsanleggene.

Ved søknad om tillatelse (byggetegninger og utomhusplan) skal følgende fremgå:

- Støyavskjerming og isolering iht. teknisk forskrift
- Terrengbehandling med høydeangivelse
- Eventuelle forstøtningsmurer, trapper, gjerder og vegetasjon
- Materialvalg på faste dekker
- Utendørs belysning
- Arrangement for fast møblering
- Plass for renovasjon, kildesortering og betjening av renovasjonsopplegget

Lyssetting

Avinor skal varsles om søknader på tiltak etter plan- og bygningsloven som kan endre lyssettingen i området, og som kan få innvirkning på sikkerheten for luftfarten.

### **1.2 Universell utforming**

Ved opparbeidings- og utbyggingstiltak i planområdet skal prinsippet om universell utforming ivaretas.

### **1.3 Kulturminner**

Dersom det under arbeid i planområdet skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området av kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til regional kulturminnemyndighet. Arbeidet kan først gjenopptas etter at kulturminnemyndigheten har gitt sitt samtykke.

### **1.4 Revegetering / istandsetting**

I områder der tiltak medfører store terrenginngrep skal arealer tilsås eller behandles på annen tiltalende måte slik at sår i landskapet minimaliseres. Skjæringer og fyllinger skal gjøres mest mulig skånsomt.

### **1.5 Matjord**

Matjord som fjernes ved utbygging, skal tas vare på og brukes andre steder i planområdet.

## **§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **2.1 Boligbebyggelse**

I boligområdene kan det tillates tilbygg og ombygging av eksisterende bolig samt oppføring av garasje eller uthus med tilknytning til denne. Det tillates ikke fradeling av nye tomter for oppføring av ny bebyggelse eller oppføring av nye boligenheter.

Maksimal byggehøyder er angitt med høyderestriksjoner på plankartet.

Innenfor område B4 er maksimal byggehøyde kote + 20,5 for øvrige områder gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser så langt disse ikke kommer i konflikt med angitte høyderestriksjoner.

Utnyttelsesgrad % BYA for boligområdene inkludert parkering er som følger:

B1 og B2 = 5 % BYA

B3 og B4 = 15 % BYA

Frittstående garasjer og boder skal bygges i en etasje og samlet ikke overstige tillatt bruksareal (BRA) på 45 m<sup>2</sup>. Garasjer og boder skal tilpasses boligen i materialvalg.

## **2.2 Campingplass**

Området skal nyttes til campingplass med tilhørende anlegg. Etablering av ny bebyggelse, eller andre søknadspliktige anlegg utover det som er godkjent før denne plans ikrafttredelse, kan kun tillates i henhold til godkjent detaljreguleringsplan med en ytre avgrensning som ikke overstiger angitt formål i plankartet.

## **2.3 Skytebane**

### **2.3.1 Byggeområdet**

Området skal benyttes til skytebane for skarpskyting. Etablering av ny bebyggelse eller andre søknadspliktige anlegg utover det som tidligere er godkjent før denne plans ikrafttredelse, kan kun tillates i henhold til godkjent detaljreguleringsplan med en ytre avgrensning som ikke overstiger angitt formål i plankartet.

### **2.3.2 Sikkerhet**

Interne sikkerhetssoner, fareområder og nedslagsfelt skal holdes så fri for vegetasjon at det ikke er fare for at personer eller dyr kan oppholde seg i områdene mens skyting pågår. Anlegget skal for øvrig være i henhold til "Forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjenning av sivile skytebaner" av 1. juli 1988.

### **2.3.3 Rekkfølgekrav**

Før skytebanene kan tas i bruk skal følgende krav være oppfylt:

#### 100- og 200 meters baner:

Det må bygges støyisolert lett standplass av tre med tak og vegger som går minimum 6 meter foran gevær munningen til den ytterste skytteren på fløy standplassene. Standplassene må bygges med "båser" for hver 5. skytter (c/c 6 meter). Standplasser får ikke anlegges høyere enn kote +23.

#### Støyskjerm:

Bak standplasser for 100- og 200-meters baner må det i tillegg bygges støyskjerm med plassering og utstrekning som vist på plankartet. Støyskjerm skal ha høyde på minimum kote +28.

#### Lerduebane:

Det må bygges støyisolert lett standplass av tre med tak og vegger som går minimum 5 meter foran geværmunningen til den ytterste skytteren på fløy standplass. Standplass får ikke anlegges høyere enn kote +25,5.

## **§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **3.1 Kjøreveg, veg 1 – 12**

#### Offentlige veger

- Kjøreveger kan opparbeides som vist på plankartet.
- Kjøreveg 0\_veg 1 er offentlig kommunal veg.
- Kjøreveg 0\_veg 8 er offentlig fylkesveg.

### Felles private veger

- Kjøreveg f\_veg 2 er felles privat veg for eiendommene gnr/bnr 34/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 21, 24, 27, 29, 31, 32, 33, 34.
- Kjøreveg f\_veg 4 er felles privat veg for eiendommene gnr /bnr 34/2 og gnr/bnr/fnr 34/2/1, 2, 3.
- Kjøreveg f\_veg 9 er felles privat veg for eiendommene gnr/bnr 15/3, 12, 13.
- Kjøreveg f\_veg 10 er felles privat veg for eiendommene gnr/bnr 15/4, 11, 19, 39, 40, 41, 42, 47, 50, 53 og 16/14, 15, 29, 31. Avinor har rett til å benytte vegen som inspeksjonsveg og i forbindelse med drift og vedlikehold av navigasjonsinstrumenter innenfor hensynssone H190\_2.
- Kjøreveg f\_veg 11 er felles privat veg for gnr/bnr 15/4, 11, 39, 40, 41. Avinor har rett til å benytte vegen som inspeksjonsveg og i forbindelse med drift og vedlikehold av navigasjonsinstrumenter innenfor hensynssone H190\_2.

### Andre private veger

- Kjøreveg 3 og 5 er private veger.
- Kjøreveg 6 er privat veg for eiendommene gnr/bnr 16/1. Eiendommene gnr/bnr 16/2 og 16/4 har bruksrett til vegen. Avinor har rett til å benytte vegen som inspeksjonsveg.
- Kjøreveg 7 er privat veg for eiendommene gnr/bnr 16/1, 2 og 19, og eierskapet i vegen avgrenses av eiendoms grensene for de tre eiendommene. Eiendommene gnr/bnr 16/1, 2, 4 og 19 har bruksrett til hele vegen. Avinor har rett til å benytte vegen som inspeksjonsveg.
- Kjøreveg 12 er privat veg. Veg 12 kan ikke stenges som adkomst til Karvestrand før veg 11 er opparbeidet.

### **3.2 Annen veggrunn – teknisk anlegg**

Innenfor området inngår annen veggrunn som grøfter, fyllinger, skjæringer, rekkverk og andre tekniske installasjoner knyttet til kjørevegen.

### **3.3 Annen veggrunn – grøntareal**

Innenfor området tillates de samme tiltak som for annen veggrunn – teknisk anlegg. Arealene skal i tillegg opparbeides som grøntarealer.

### **3.4 Gang- og sykkelveg**

Gang- og sykkelveg er regulert med 3,0 meters bredde samt tilhørende annen veggrunn. Gang- og sykkelvegen kan tillates benyttet som kjøreadkomst til eksisterende boligeiendommer etter nærmere skilting.

### **3.5 Lufthavn**

#### **3.5.1 Lufthavn område, o\_SLH**

Området skal benyttes til rullebane, taksebane, sikkerhetsområde, flyoppstillingsområde, parkeringsplasser for biler, driftsområde, utrykningsveger, driftsveger, navigasjonsanlegg (inkl. instrumenthytter) hinderlys, innflygningslys, innflygningsledelys og annet nødvendig areal for flytrafikk. Videre skal området benyttes til bygninger og utomhusanlegg direkte knyttet til lufthavns drift samt operative og beredskapsmessige behov, slik som ekspedisjonsbygg, driftsbygg (inkl. Kontorer, garasjer, verksted, vaskehall og sandlager), flytårn m/ sikringsbygg, hangarer, tankanlegg, transformatorer, og andre nødvendige bygg og anlegg for drift av lufthavna. Opplistingen er ikke uttømmende.

Eiendommene gnr/bnr 16/1, 2 og 4 har rett til å benytte driftsveg og utrykningsveg utenfor lufthavngjerdet som adkomst til sine eiendomsteiger ved sjøen.

Inngjerding av området er tillatt.

Ved etablering av ny terminalbygning og nye parkeringsområder innenfor lufthavnformålet kan det anlegges nye/ endrede avkjørsler til fylkesveg 17 etter detaljert plan som skal følge byggesøknad. Dersom løsningen medfører vesentlige endringer av regulert trase for fv. 17, kreves detaljreguleringsplan før tiltaket kan iverksettes.

### **3.5.2 Utrykningsveg, UV1 – UV3**

Avinor har rett til å anlegge og bruke vegene med en formålsbredde på 7,5 meter til utrykning i medhold av forskrift om brann- og redningstjeneste (BSL E 4-4). Eiendommen gnr/bnr 16/1 kan benytte utrykningsvegene UV1 og UV2 i forbindelse med drift av sine arealer.

Eiendommen gnr/bnr 15/2 kan benytte utrykningsveg UV3 i forbindelse med drift av sine arealer.

Innenfor område UV2 kan Avinor plassere innflygningsledelys.

Dersom utrykningsveg UV2 legges i eller inntil myrområdet øst for det regulerte formålet, skal det i byggesak dokumenteres en løsning som sikrer vannhusholdningen i våtmarksområdet.

### **3.5.3 Rekkefølgebestemmelse**

Før det kan oppføres ny terminalbygning, eller gjennomføres vesentlig utvidelse av eksisterende terminalbygning utover rammene i ”Reguleringsplan for Sandnessjøen lufthavn, del 1 og 2”, vedtatt 28.02.07, skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan som fastsetter adkomstløsning og parkeringsløsning for terminalområdet.

### **3.6 Kollektivholdeplasser**

Innenfor områdene kan det etableres kollektivholdeplasser.

### **3.7 Parkering**

Innenfor områdene kan det etableres private parkeringsplasser.

## **§ 4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL**

### **4.1 Landbruk, natur- og friluftsområder samt reindrift**

Innenfor området tillates oppført bygninger eller innretninger i tilknytning til driften av landbruksområdet og tilleggsnæring i forbindelse med landbruket. Alle installasjoner, faste eller mobile, skal underrettes og gis godkjenning av Avinor som kontrollerer opp mot høyderestriksjoner og restriksjoner rundt navigasjonsanlegg.

Områdene kan utnyttes til landbruksvirksomhet innenfor rammene av restriksjonene i planen. På eksisterende bolig og/eller fritidsbebyggelse innenfor LNFR området, tillates tilbygg og ombygging av eksisterende bolig samt oppføring av garasje eller uthus med tilknytning til denne. Det tillates ikke fradeling av nye tomter for oppføring av ny bebyggelse eller oppføring av nye boligenheter.

Avinor har rett til å ferdes over eiendommen gnr/bnr 16/1, fra enden av utrykningsveg UV1 til navigasjonsinstrument innenfor hensynssone H190\_1 i forbindelse med drift og vedlikehold

av instrumentet.

#### **4.2 Friluftsområde**

Det tillates ikke bebyggelse innenfor området. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates samt nødvendig hogst for å ivareta flyplassens hensynssoner.

### **§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ MED TILHØENDE VASSDRAG**

Området skal holdes fri for anleggsvirksomhet, utfyllinger og andre inngrep som kan endre landskapets karakter.

### **§ 6 HENSYNSSONER**

#### **6.1 Frisiktzone, innflygningsledelys/innflygningslys/tverrbar og utrykningsveger, H140\_1 – H140\_6**

Innenfor restriksjonsområdene rundt innflygningsledelys/innflygningslys/tverrbar har Avinor rett til å fjerne vegetasjon for å tilfredsstille følgende siktkrav:

- Ingen objekter, med unntak av andre navigasjonsanlegg skal gjennomtrenge et horisontalt plan gjennom lysene.
- Verken innflygningsledelys, innflygningslys eller tverrbar skal være skjulte sett fra luftfartøy under innflygning.

#### **6.2 Frisiktzone, vegkryss**

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende veiers plan. Arealene innenfor frisiktsonene må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt hindres.

#### **6.3 Andre sikringssoner, høyderestriksjoner H190\_3**

Innenfor restriksjonsområdet gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter på plankartet, jf. kap. 10 i forskrift om utforming av store flyplasser (BSL E3-2). For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet. Vegetasjon må holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor.

#### **6.4 Andre restriksjoner, restriksjon omkring navigasjonsanlegg, H190\_1 og H190\_2**

Innenfor restriksjonsområdet skal det holdes fritt for hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon eller andre innretninger) utenom selve navigasjonsinnretningene. Det tillates satt opp gjerder som ikke påvirker navigasjonsanleggene. Innenfor restriksjonsområdet har Avinor rett til å gjennomføre fjerning av vegetasjon eller andre objekter for å unngå forstyrrelser på signalene.

#### **6.5 Støysoner, H210\_1 og H220\_1**

Rød støyzone (H210) og gul støyzone (H220) rundt Sandnessjøen lufthavn er inntegnet på plankartet. Ved søknad om tiltak på bolig etter pbl §§ 20-1 og 20-2 innenfor støysonene, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering og støyavskjerming i henhold til teknisk forskrift. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

## **6.6 Fareområder - høyspenningsanlegg**

Det tillates ikke etablert bygninger innenfor faresonen.

## **6.7 Fareområde – skytebane**

Innenfor området gjelder spesielle restriksjoner knyttet til driften av skytebanen, se § 2.

### **Definisjoner/henvisninger:**

*PBL: Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71*

*BYA: Tillatt bebygd areal i prosent av tomtearealet.*

*BSL E 3-2: Forskrift om utforming av store flyplasser*

*BSL E 4-4: Forskrift om brann- og redningstjeneste*