



## REGULERINGSBESTEMMELSER PLAN NR. 5427201901 OMRÅDEREGULERING FOR SKJERVØY SENTRUM

Dato: .....02.05.2020

Dato for siste revisjon: .....17.09.2021

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: .....

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

### Innhold

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1).....	3
1.1. Boligbebyggelse (B).....	3
1.2. Sentrumsformål (BS).....	3
1.3. Forretninger (BF) .....	4
1.4. Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) .....	4
1.5. Undervisning (BU) .....	4
1.6. Fritids- og turistformål (BFT) .....	4
1.7. Steinbrudd og masseuttak (BSM).....	4
1.8. Næringsbebyggelse (BN) .....	4
1.9. Hotell/overnatting (BH).....	4
1.10. Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV).....	4
1.11. Energianlegg (BE).....	5
1.12. Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT) .....	5
1.13. Forretning/kontor/industri (F/K/I) .....	5
1.14. Industri/lager (I/L).....	5
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr.2) .....	5
2.1. Veg (SV).....	5
2.2. Fortau (SF) .....	5
2.3. Gang-/sykkelveg (SGG) .....	6
2.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) .....	6
2.5. Annen veggrunn – grøntareal (SVG) .....	6
2.6. Leskur/plattformtak (SP).....	6
2.7. Kai (SK) .....	6
2.8. Havneterminaler (SHT).....	6

2.9.	Molo (SM).....	6
2.10.	Kollektivholdeplass (SKH) .....	6
2.11.	Parkering (P).....	7
3.	GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3) .....	7
3.1.	Friområde (GF).....	7
3.2.	Park (GP).....	7
3.3.	Vegetasjonsskjerm (GV) .....	7
3.4.	Vannspeil (GVS) .....	7
4.	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§ 12-5 nr. 5) .....	7
4.1.	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR).....	7
4.2.	Friluftsmål (LF) .....	7
5.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE .....	8
5.1.	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V).....	8
5.2.	Farled (VF).....	8
5.3.	Havneområde i sjø (VHS) .....	8
5.4.	Småbåthavn (VS) .....	8
5.5.	Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg (VAS) .....	8
5.6.	Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV).....	8
6.	HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8).....	8
6.1.	Frisikt (H140).....	8
6.2.	Andre sikringssoner (H190) – oljetank/ ledning til BV1 .....	9
6.3.	Ras- og skredfare (H310) .....	9
6.4.	Flomfare (H320).....	9
6.5.	Brann-/ eksplosjonsfare (H350) .....	9
6.6.	Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370).....	9
6.7.	Bevaring kulturmiljø (H570).....	9
6.8.	Båndlegging etter lov om kulturminner (H730).....	10
6.9.	Kvikkleire .....	10
7.	FELLESBESTEMMELSER (§ 12-7) .....	10
7.1.	Generelt .....	10
7.2.	Kulturminner .....	10
7.3.	SEFRAK bygninger .....	10
7.4.	Naturmangfold.....	10
7.5.	Forurensing.....	10
a)	Støy.....	10
b)	Måling av støy .....	11
c)	Utslipp til vann.....	11

d) Lukt .....	11
7.6. Nye byggetiltak .....	11
7.7. Parkering .....	12
7.8. Trafikksikkerhet .....	12
7.9. Utfylling i sjø og i strandsone .....	12
7.10. Forurenset grunn.....	12
7.11. Fyllingshøyde .....	12
7.12. Universiell utforming .....	12
7.13. Navigasjonsinstallasjoner .....	12
8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER .....	13
8.1. Generelt .....	13
8.2. Ved planlegging av nye tiltak.....	13
8.3. Før rammetillatelse gis .....	13
8.4. Før igangsettingstillatelse.....	14

## Hensynssoner

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert med følgende hensynssoner:*

- 1.1 Frisikt (H140)
- 1.2 Andre sikringssoner (H190)
- 1.3 Ras- og skredfare (H310)
- 1.4 Flomfare (H 320)
- 1.5 Brann-/ eksplosjonsfare (H350)
- 1.6 Høyspenningsanlegg (inkl høyspeningskabler) (H370)
- 1.7 Bevaring kulturmiljø (H570)
- 1.8 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

## 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

### 1.1. Boligbebyggelse (B)

- a) Område B1-B9 er avsatt til boligbebyggelse.
- b) Området B1 må detaljreguleres.

### 1.2. Sentrumsformål (BS)

- a) I området BS1-7 skal første etasje vendt mot Strandveien være formål forretning/kontor/tjenesteyting.

- b) I området BS1-7 tillates ikke bolig i første etasje vendt mot Strandveien. Inntil 50 % av arealet i etasjen, vendt mot Havnegata, kan benyttes til bolig.
- c) I området BS1-7 skal fasaden mot Strandveien være preget av åpenhet og ha minimum 60% vindusareal inklusive inngangsdører.
- d) Det tillates parkering for BS 1, 3, 5, 6, 7 i underetasje av byggene.
- e) I området BS1-9 tillates boligformål.
- f) I området BS 1, 3, 5, 6, 7 tillates påbygg av ny 3.etasje til boligformål. Deler av arealet kan benyttes til takterrasser. Det kreves minimum 1 parkeringsplass per boenhet på egen tomt. Det stilles krav til støyreduserende tiltak jf. fellesbestemmelsene kap. VI.
- g) Nye boenheter må i søknad om tillatelse vise til hvilke leke-/ utearealer som skal benyttes.

### **1.3. Forretninger (BF)**

- a) Område BF er avsatt til forretning.

### **1.4. Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)**

- a) Område o\_BOP1-2 er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.
- b) Utbygging på område o\_BOP2 må ta hensyn til trase for mulig gang-/ sykkelsti "Molo til molo".

### **1.5. Undervisning (BU)**

- a) Område o\_BU1 er avsatt til undervisning.

### **1.6. Fritids- og turistformål (BFT)**

- a) Område BFT1-5 er avsatt til fritids- og turistformål.

### **1.7. Steinbrudd og masseuttak (BSM)**

- a) Område BSM er avsatt til steinbrudd og masseuttak.

### **1.8. Næringsbebyggelse (BN)**

- a) Område BN1-2 er avsatt til næringsbebyggelse.

### **1.9. Hotell/overnatting (BH)**

- a) Område BH er avsatt til hotell/overnatting.

### **1.10. Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)**

- a) BV1-2 er bunkringsanlegg for båter.
- b) Område BV1-3 er avsatt til bensinstasjon/vegserviceanlegg.

### **1.11. Energianlegg (BE)**

- a) Område BE er avsatt til energiforsyningsanlegg.

### **1.12. Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)**

- a) Område o\_BKT1-4 er avsatt til kommunalteknisk anlegg.

### **1.13. Forretning/kontor/industri (F/K/I)**

- a) Område F/K/I er avsatt til forretning/kontor/industri.

### **1.14. Industri/lager (I/L)**

- a) Områdene I/L1-4 er avsatt til industri- og lagerbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) For tiltak i områdene I/L1-4 skal det legges vekt på at virksomheten har behov for sjø- eller havnetilknytning.
- c) Produksjonsbedrifter kan ha utslag i tilknytning til sin virksomhet, i inntil 25 % av bruksarealet, maksimalt 100 kvm. Det skal søkes om tillatelse der eksakt plassering /utforming av utsalget fremgår.
- d) Eksisterende bebyggelse som ikke er ihht. gjeldende plan, kan gjenoppbygges etter brann med samme virksomhet på samme tomt, dersom kommunen ikke kan tilby erstatningstomt.
- e) Det kan tillates etablering av ladestasjon for el-biler og landstrøm for båter.

## **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr.2)**

Statens vegvesen sine vegnormaler skal ligge til grunn for planlegging og bygging av veger og vegkryss, utforming av busstopp, parkeringsplasser, gatelys og andre trafikktiltak.

### **2.1. Veg (SV)**

- a) Område SV1,3-26,28,29,31,32 er avsatt til offentlig trafikkareal – veg.
- b) Område SV2,27,30 er avsatt til privat trafikkareal – veg.
- c) Krysset o\_SV6, o\_SV7 må detaljreguleres. Forhold til miljø og transport, samt estetikk og universell utforming vektlegges i egen reguleringsplan. Detaljreguleringen kan med fordel ses i sammenheng med reguleringsplan for området o\_SHT Havneterminal.
- d) Krysset O\_SV9 og o\_SV15 må detaljreguleres. Forhold til miljø og transport, samt estetikk og universell utforming vektlegges i egen reguleringsplan. Detaljreguleringen kan med fordel ses i sammenheng med reguleringsplan for krysset o\_SV6 og o\_SV7, samt området o\_SGG17.
- e) Alle offentlige veier skal holdes åpen for fri ferdsel.

### **2.2. Fortau (SF)**

- a) Området o\_SF1 er avsatt til fortau.

- b) Fortausarealet skal ikke benyttes til parkering eller lagring.
- c) Alle SF-arealer skal opparbeides med fast dekke og skal kunne brøytes med egnede redskaper.

### **2.3. Gang-/sykkelveg (SGG)**

- a) Område o\_SGG1-33 er avsatt til gang-/sykkelveg.
- b) Arealene skal ikke benyttes til parkering.
- c) Alle SGG-arealer skal opparbeides i 3 meters bredde, med fast dekke og skal kunne brøytes med egnede redskaper.
- d) Opparbeiding av SGG-arealene skal gjennomføres før man tillater bygging som medfører økt trafikk for tilstøtende områder.

### **2.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)**

- a) Område SVT er avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg.

### **2.5. Annen veggrunn – grøntareal (SVG)**

- a) Område SVG er avsatt til annen veggrunn – grøntareal.

### **2.6. Leskur/plattformtak (SP)**

- a) Område o\_SP1-6 er avsatt til leskur/plattformtak.

### **2.7. Kai (SK)**

- a) Område SK1-3 er avsatt til kai.

### **2.8. Havneterminaler (SHT)**

- a) Område o\_SHT er avsatt til havneterminal.
- b) Området er avsatt til trafikal knutepunkt for kollektiv persontrafikk.
- c) Området må detaljreguleres. Forhold til miljø og transport, samt estetikk og universell utforming må vektlegges i egen reguleringsplan. Detaljreguleringen kan med fordel ses i sammenheng med reguleringsplan for krysset o\_SV6 og o\_SV7.
- d) Det kan tillates opprettelse av ladestasjoner for el-biler i området.

### **2.9. Molo (SM)**

- a) Område o\_SM1-3 er avsatt til molo.
- b) Det tillates etablering, vedlikehold, reparasjon, flytting og fjerning av navigasjonsinstallasjoner.

### **2.10. Kollektivholdeplass (SKH)**

- a) Område o\_SKH1-2 er avsatt til kollektivholdeplass.
- b) Det tillates kantstopp på de gjeldende busstoppene i planområdet.

### **2.11. Parkering (P)**

- a) Område o\_P1-6, 8-12 er avsatt til offentlig parkering.
- b) Område P7 er avsatt til privat parkering.
- c) Område P12 er avsatt til oppstillingsplass til kjøretøy. Det tillates å opprette sanitæranlegg på området. Området skal ha belysning på parkeringsarealene og tilgang til 220V strømforsyning. Det tillates ladestasjoner for el-kjøretøy.
- d) I område o\_P8, o\_P10 og o\_P11 tillattes båtopplag. Der det skal utføres utvendig båtpuss kreves fast dekke med avrenning til sedimenteringskummer.

## **3. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)**

### **3.1. Friområde (GF)**

- a) Område GF1-5 er avsatt til friområde.
- b) Det tillates natursti, sittebenk, bålplass og liknende i området.

### **3.2. Park (GP)**

- a) Område o\_GP1-4 er avsatt til park.
- b) Område o\_GP2 opparbeides med lekeutstyr for barn.
- c) Område o\_GP1-4 opparbeides med møblering.

### **3.3. Vegetasjonsskjerm (GV)**

- a) Område o\_GV er avsatt til vegetasjonsskjerm.
- b) Det kan tillates oppsetting av støyskjerm.

### **3.4. Vannspeil (GVS)**

- a) Område o\_GVS er avsatt til vannspeil.
- b) Det tillates mindre inngrep i området tilknyttet opparbeidelse av park.

## **4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§ 12-5 nr. 5)**

### **4.1. LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)**

- a) Område LNFR1-2 er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

### **4.2. Friluftsmål (LF)**

- a) Område LF1-3 er avsatt til friluftsmål.

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

### **5.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)**

- a) Område o\_V1-2 er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

### **5.2. Farled (VF)**

- a) Område o\_VF er avsatt til farled.
- b) Det tillattes ingen installasjoner på overflaten eller i vannsøylen som vil være til hinder for sjøtrafikk.

### **5.3. Havneområde i sjø (VHS)**

- a) Område o\_VHS er avsatt til havneområde i sjø.
- b) All endring av aktivitet i området skal skje i samråd med Skjervøy kommune.

### **5.4. Småbåthavn (VS)**

- a) Område o\_VS1-2 er avsatt til småbåthavn.

### **5.5. Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg (VAS)**

- a) Område VAS er avsatt til akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg.
- b) Det tillattes installasjoner på overflaten og i vannsøyle.

### **5.6. Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)**

- a) Område o\_VFV1-2 er avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag

## **6. HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser om hensynssoner og bestemmelsesområder innenfor planområdet:

### **6.1. Frisikt (H140)**

- a) Område H140\_1 er avsatt til frisiktsone mellom kirka og sjøen.
- b) I frisiktsone H140\_1 tillattes nye byggetiltak med makshøyde kote +10.
- c) Alle nye tiltak i hensynsone H140\_1 skal skje i samråd med overordnet myndighet.
- d) I frisiktsoner tilknyttet veikryss H140 tillates ingen installasjoner, bygg eller beplantning som hindrer frisikt i kryssene.



## **6.2. Andre sikringssoner (H190) – oljetank/ ledning til BV1**

- a) Område H190 er hensynssone for oljeledning.
- b) Alle nye tiltak i området må ivareta hensynsone for oljeledning. Dette må dokumenteres i søknad.
- c) Alle nye tiltak i hensynssonen skal skje i samråd med overordnet myndighet.

## **6.3. Ras- og skredfare (H310)**

- a) Område H310\_1-5 er hensynssone for ras- og skredfare.
- b) Alle nye tiltak i området må avklare om utbyggingen er sikret mot ras og skred. Dette må dokumenteres i søknad.
- c) Alle nye tiltak i hensynssonen skal skje i samråd med overordnet myndighet.
- d) Geoteknisk vurdering av fare for kvikkleireskred kreves for alle typer tiltak under marin grense der området ikke er kartlagt.

## **6.4. Flomfare (H320)**

- a) Område H320 er hensynssone for flomfare.
- b) Alle nye tiltak i området må ivareta hensynsone for flomfare. Dette må dokumenteres i søknad.
- c) Tidlig i planfase skal initiativtaker/utbygger skaffe seg oversikt over vannets kretsløp i tiltaksområdet med tanke på avrenningsmønster. Dette skal ligge til grunn for evt. avbøtende tiltak.
- d) Alle nye tiltak i hensynssonen skal skje i samsvar med overordnet myndighet.

## **6.5. Brann-/ eksplosjonsfare (H350)**

- a) Område H350 er hensynssone for brann-/ eksplosjonsfare.
- b) Alle nye tiltak i området må ivareta hensynsone for brann-/eksplosjonsfare. Dette må dokumenteres i søknad.
- c) Alle nye tiltak i hensynssonen skal skje i samråd med overordnet myndighet.

## **6.6. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)**

- a) Område H370\_1 er faresone – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler).
- b) Alle nye tiltak i området må ivareta hensynsone for høyspenningsanlegg. Dette må dokumenteres i søknad.
- c) Alle nye tiltak i hensynssonen skal skje i samråd med overordnet myndighet.

## **6.7. Bevaring kulturmiljø (H570)**

- a) Område H570\_1 er avsatt til bevaring kulturmiljø.
- b) Alle nye tiltak i området må ivareta hensynsone for bevaring kulturmiljø. Dette må dokumenteres i søknad.
- c) I området tillates ikke graving og byggetiltak uten samtykke fra antikvarisk myndighet.
- d) Alle inngrep i området skal skje i samråd med antikvarisk myndighet.

## **6.8. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)**

- a) Område H730 er båndlagt etter lov om kulturminner.
- b) Det tillates ikke noen form for inngrep innenfor hensynssonen av automatisk fredet kulturminner jf. Kulturminneloven §8.
- c) Helleristningsfeltet er båndlagt etter kulturminneloven §8.

## **6.9. Kvikkleire**

- a) Alle nye tiltak i området må dokumentere sikkerhet med hensyn til fare for kvikkleire.
- b) Alle nye tiltak i hensynssonen skal skje i samråd med overordnet myndighet
- c) Det stilles krav om geotekniske undersøkelser for nye tiltak som ikke kan dokumentere tilstrekkelig sikkerhet.

## **7. FELLESBESTEMMELSER (§ 12-7)**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

### **7.1. Generelt**

- a) Områdeplanen gjelder foran gjeldende reguleringsplan i området.

### **7.2. Kulturminner**

- a) Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til kulturvernmyndighetene, jfr. lov om kulturminner.

### **7.3. SEFRAK bygninger**

- a) SEFRAK er et register over meldepliktige bygninger etter kulturminneloven §25. Eier må søke til Skjervøy kommune om alle endringer på bygningen. Kulturvernmyndighetene skal gis anledning til å uttale seg før kommune fatter vedtak i saken.

### **7.4. Naturmangfold**

- a) Før kommunen kan ta stilling til nye tiltak må naturmangfoldet kartlegges med tanke på å ta vare på sårbare arter og natur, jf. naturmangfoldloven.

### **7.5. Forurensing**

Forurensing innenfor planområdet skal behandles etter Forurensingsloven med tilhørende forskrifter.

#### **a) Støy**

#### **I/L-område**

All ny virksomhet i I/L-områdene skal følge Nasjonal støyveileder T-1442, tabell 2.

- Støy fra nye virksomheter på område I/L1-4 skal ikke påføre eksisterende støyfølsom bebyggelse støy utover Lden 55 db. Støy på natt skal ikke overstige

Lnight 45 db, og LAFmax 60 db. Dette må dokumenteres med støyberegninger, inkludert støykart, utført av støyfaglig konsulent.

Retningslinje:

Ved overskridelse må det søkes om fravik fra bestemmelsene og det krever støyfaglig vurdering som skal inneholde:

- utendørs støyforhold
- effekt av avbøtende tiltak
- dokumentasjon på at byggeteknisk forskrift overholdes

### **BS-område**

Alle nye utbygginger i BS-område BS-1, 3, 5, 6, 7, 8 og 9 skal følge Nasjonal støyveileder T-1442, tabell 2.

- nye boenheter som etableres i BS-område BS, 1, 3, 5, 6, 7, 8, og 9 skal sikres en stille side med støyntivå  $L_{den} \leq 55$  db.
- Minst halvparten av alle støyfølsomme rom, herunder minst ett soverom, skal vende mot stille side.
- Privat og felles uteoppholdsareal skal ha et støyntivå  $\leq 55$  db.
- Boliger må være hensiktsmessig for å håndtere støypåvirkning ved behov, f.eks. innglasset balkong, støyreducerende vinduer, god isolasjon o.l.

### **b) Måling av støy**

Ved behov kan kommunen kreve at alle eksisterende tiltak i planområdet gjennomfører målinger/ tiltak for å redusere støy.

### **c) Utslipp til vann**

- 1) Alle eksisterende og nye tiltak, samt all aktivitet i planområdet skal innrettes i henhold til Forurensningsforskriften § 30-6 Utslipp til vann og Vannforvaltningsplanen.
- 2) Alle nye utslippsledninger skal ha utslippspunkt minst 10 meter under vannoverflaten og i samsvar med Forurensningsforskriften §§ 26-3, 26-4, 26-5.

### **d) Lukt**

- 1) Alle nye tiltak skal innrettes i henhold til Forurensningsforskriften.
- 2) Ved behov kan kommunen kreve at alle eksisterende tiltak i planområdet gjennomfører målinger/ tiltak for å redusere lukt.

## **7.6. Nye byggetiltak**

- a) Tilstrekkelig trafikkareal/ atkomst og vann-/ avløpsanlegg må dokumenteres før det kan gis byggetillatelse.
- b) Vassdragene og overvannsnettene må ha tilstrekkelig kapasitet før nye byggeområder tillates.

- c) Det settes krav til gjenvinning og resirkulering av rivematerialer i alle byggesaker. Det oppfordres i tillegg til at brukbare bygningsdeler og annet leveres til gjenbruksstasjon eller avhendes til gjenbruk på annen måte så langt som mulig. Metode og omfang som brukes i den aktuelle saken dokumenteres i avfallsplan av hensyn til nasjonal statistikk og oppfyllelse av klimamål.
- d) Nye bygg og fasadeendringer skal ivareta gode visuelle kvaliteter og reflektere byggets formål og bruk.

### **7.7. Parkering**

- a) Ved nye tiltak skal tilstrekkelig parkeringsareal dokumenteres.
- b) Alle nye detaljreguleringer skal inneholde krav om sykkelparkering.

### **7.8. Trafikksikkerhet**

- a) Trygg skolevei skal ivaretas i hele planområdet.
- b) Det skal være trygg atkomst til busstopp, lekeplasser, park og friluftsområder i planområdet.
- c) Alle nye detaljreguleringer skal utarbeide trafikkanalyse og stille krav om trafikksikre overganger.

### **7.9. Utfylling i sjø og i strandsone**

- a) Utfylling i sjø og i strandsonen forutsetter detaljert grunnundersøkelse, stabilitetsvurdering og miljøundersøkelse.

### **7.10. Forurenset grunn**

- a) Det skal brukes rene masser ved utfylling i sjø.
- b) Innenfor områdene I/L1-4, o\_SHT, BV1, SK1-3, BS9, BF, F/K/I antas det å være svært forurenset grunn. Det tillates ikke tiltak før miljøundersøkelser er gjennomført og avbøtende tiltak er dokumentert.

### **7.11. Fyllingshøyde**

- a) Fyllingshøyden i sjø og strandsonen i planområdet er satt til minimum kote + 3,10 meter.

### **7.12. Universiell utforming**

- a) Prinsippene om universell utforming gjelder for hele planområdet.

### **7.13. Navigasjonsinstallasjoner**

- a) Det tillates etablering, vedlikehold, reparasjon, flytting og fjerning av navigasjonsinstallasjoner i planområdet.

## **8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **8.1. Generelt**

Kommunen kan kreve gjennomføring av målinger/tiltak for eksisterende eiendommer med bakgrunn i bestemmelsene.

All aktivitet i planområdet skal innrette seg etter Forurensingsloven med tilhørende forskrifter.

Områdeplanen stiller følgende rekkefølgekrav som skal være oppfylt før tillatelse til nye tiltak.

- a) Tiltak som er i tråd med områdeplanen kan tillates uten krav om detaljregulering. For utbygging som ikke er i tråd med plankartet og bestemmelsene, kreves det detaljregulering før utbygging.

### **8.2. Ved planlegging av nye tiltak**

- a) Alle nye detaljreguleringsplaner skal utarbeides med trafikkanalyse.
- b) Kommunen kan stille krav om trafikksikre overganger og andre trafikksikkerhetstiltak.
- c) For nye utfyllingsområder skal det ved behov gjennomføres detaljert grunnundersøkelse, stabilitetsvurderinger og miljøundersøkelser.
- d) Ferdig stabilisert fylling i sjø skal være minimum på kote +3,10 meter. Det skal brukes rene utfyllingsmasser.
- e) I nye byggeområder skal det innarbeides sikker atkomst til skole, busstopp, lekeplasser, samt park- og friluftsområder.
- f) Fortau og gang-/sykkelveier skal opparbeides i aktuelle områder der tiltaket medfører økt trafikk.

### **8.3. Før rammetillatelse gis**

- a) Produksjonsbedrifter må vise plassering av utsalg i søknad om byggetillatelse.
- b) Nye boenheter må i søknad om tillatelse vise til hvilke leke- og utearealer som skal benyttes.
- c) Øvre grenser for støy fra ny virksomhet skal være i henhold til anbefalte grenseverdier ved nye tiltak i T-1442/2021 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging».
- d) Nye tiltak innenfor faresoner må dokumentere tilfredsstillende sikkerhet i tråd med gjeldende retningslinjer. Dette gjelder ras- og skredfare, fare mht. grunnforhold, samt faresone for høyspenningsanlegg.
- e) Nye bygg og fasadeendringer skal ivareta gode visuelle kvaliteter og reflektere byggets formål og bruk.
- f) Nye tiltak må dokumentere plan for tilknytning til offentlig trafikkareal og avløpsanlegg.
- g) I nye byggeområder må utbygger dokumentere at vassdrag og overvannsnett har tilstrekkelig kapasitet, eventuelt hvilke tiltak som iverksettes for å unngå flom eller uønsket overvann.

#### **8.4. Før igangsettingstillatelse**

- a) Utbygger må vurdere forvaltning av ressurser, i form av både avfall, råvarer og materialer.