

# Planbestemmelser

---

Områderegulering Senjahopen fiskerihavn  
PlanID. 192902201801



Områderegulering Senjahopen fiskerihavn

- Områdereguleringsplan
- PlanID. 192902201801
- Saksnummer: k-sak 09/18
- Vedtatt dato: 15.02.2018

**BERG KOMMUNE**

2. februar 2018



## Innholdsfortegnelse

<b>INNHALDSFORTEGNELSE .....</b>	<b>2</b>
<b>1. GENERELT .....</b>	<b>3</b>
1.1. PLANAVGRENSNING .....	3
1.2. AREALFORMÅL .....	3
1.2.1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1) .....	3
1.2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2) .....	3
1.2.3. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5, nr.5) .....	3
1.2.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr.6) .....	3
1.2.5. Hensynssoner .....	3
1.2.6. Bestemmelsesområder .....	3
1.3. SANERING AV EKSISTERENDE PLANER .....	3
<b>2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET .....</b>	<b>4</b>
<b>3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL .....</b>	<b>5</b>
3.1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, NR.1) .....	5
3.1.1. Bebyggelse og anlegg (BA1) .....	5
3.1.2. Boligbebyggelse (B1-2) .....	5
3.1.3. Næringsbebyggelse (BN1-3) .....	5
3.1.4. Grav og urnelund (BGU1) .....	5
3.1.5. Kombinert formål næringsbebyggelse og havn (BAA1) .....	5
3.2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, NR.2) .....	6
3.2.1. Kjøreveg (SKV1-4) .....	6
3.2.2. Gang- og sykkelveg (SGS1-3) .....	6
3.2.3. Annen veggrunn – tekniske anlegg .....	6
3.2.4. Parkering (SPA1) .....	6
3.2.5. Vann-/avløpsanlegg (SVA1) .....	6
3.2.6. Kombinert formål, G/S-veg og VA-trasé (SKF1) .....	6
3.3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (§ 12-5, NR.5) .....	6
3.3.1. LNF (L1) .....	6
3.3.2. Friluftformål (LF1) .....	6
3.3.3. Vern av kulturminner og kulturmiljø (LKM1) .....	6
3.4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (§ 12-5, NR.6) .....	6
3.4.1. Farled (VF1) .....	6
3.4.2. Havneområde i sjø (VHS1) .....	7
3.4.3. Småbåthavn (VS1) .....	7
3.4.4. Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VNS1-4) .....	7
3.4.5. Hensynszone – Ras- og skredfare .....	7
3.4.6. Bestemmelsesområde – Krav om detaljregulering .....	7
3.4.7. Sanering av eksisterende avkjørsler .....	7
<b>4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7, NR.10) .....</b>	<b>8</b>
4.1. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING AV BESTEMTE TILTAK .....	8
4.2. INFRASTRUKTUR OG FELLES AREALER INNENFOR PLANOMRÅDET .....	8
4.3. UNNTAK .....	8



## 1. Generelt

---

### 1.1. Planavgrensning

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

### 1.2. Arealformål

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

#### 1.2.1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

- a. Bebyggelse og anlegg (BA1)
- b. Boligbebyggelse (B1-B2)
- c. Næringsbebyggelse (BN1-BN3)
- d. Grav- og urnelund (BGU1)
- e. Kombinert formål, næringsbebyggelse og havn (BAA1)

#### 1.2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)

- a. Kjøreveg (SKV1–SKV3)
- b. Gang-/sykkelveg (SGS1-SGS3)
- c. Annen veggrunn – tekniske
- d. Kai (SK1-SK3)
- e. Parkering (SPA1)
- f. Vann-/avløpsanlegg (SVA1)
- g. Kombinert formål, G/S-veg og VA-trasé (SKF1)

#### 1.2.3. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5, nr.5)

- a. LNF (L1)
- b. Friluftformål (LF1)
- c. Vern av kulturminner og kulturmiljø (LKM1)

#### 1.2.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr.6)

- a. Farled (VF1)
- b. Havneområder i sjø (VHS1)
- c. Småbåthavn (VS1-VS3)
- d. Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VNS1-VNS2)

#### 1.2.5. Hensynssoner

- a. Faresone – ras- og skredfare

#### 1.2.6. Bestemmelsesområder

- a. Områder med krav om detaljregulering

### 1.3. Sanering av eksisterende planer

Følgende reguleringsplaner oppheves:

- Senjahopen GSV + industriområder vedtatt den 21.02.2005 (Gang- og sykkelveg inkl. fryseritomta, Kjoset og Steinneset) i sin helhet.
- Den del av reguleringsplanen Senjahopen Internvegen vedtatt 03.02.1999 som ligger innenfor planområdet.
- Senjahopen Industriområde vedtatt 26.03.1993 og endret den 22.01.1996 og den 14.01.2002 i sin helhet.



## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

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

- i. Ved søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres hvordan rimelige skjønnhetshensyn er ivaretatt. Bebyggelsen innenfor industriområdene på nedsiden av hovedvegen skal ha en helhetlig bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen skal struktureres etter hovedvegen.
- ii. Ved søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres planer for vann- og avløpsløsning, herunder brannvann og håndtering av overvann.
- iii. Det skal avsettes arealer til parkering på egen tomt i næringsområdet, som står i forhold til den virksomhet som til enhver tid finner sted. Plan for parkering skal godkjennes av kommunen.
- iv. Innenfor boligområder skal det avsettes minimum to parkeringsplasser per bolig på egen tomt. Det skal avsettes minimum 1,5 parkeringsplass per boenhet for leilighetsbygg med mer enn tre boenheter.
- v. 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 kulturvernmyndighetene jf. kulturminneloven.
- vi. Byggegrense langs fylkesveg er minimum 15 meter regnet fra senterlinjen på vege. For øvrig gjelder plan- og bygningslovens generelle krav om byggegrenser.
- vii. Etablering av kaier, flytebrygger eller andre anlegg/tiltak i sjø krever særskilt tillatelse fra rette havnemyndighet i hvert enkelt tilfelle.
- viii. Kaianlegg/sjøfront skal plasseres innenfor formåls grensen mot sjø, som angitt på plankartet.
- ix. Gang- og sykkelveg skal utformes etter prinsippene om universell utforming (UU).
  - x. Minimumshøyde for gulv 1. etasje er c + 3,0 meter.
- xi. Det skal foreligge tillatelse fra Fylkesmannen om håndtering av forurenset sediment på sjøbunnen før det mudres.
- xii. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen.
- xiii. Bygg med grunnplan under kote 5 skal oppføres i materialer som kan tåle en 100-års flom.
- xiv. Senjahopen er en statlig fiskerihavn hvor fiskeriformål skal prioriteres, deretter annen sjørettet næring. Endringer skjer raskt i fiskerinæringen, og for å unngå at arealer bindes opp til andre formål så gis tillatelser kun for begrensede perioder, vanligvis for 5 år. Ved plassmangel i havna har fiskere med fiskefartøy førsteprioritet og tiltak ikke relatert til fiskerinæringen kan kreves fjernet for å gi plass til fiskeflåten og fiskerinæringen.



### 3. Bestemmelser til arealformål

---

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

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

##### 3.1.1. Bebyggelse og anlegg (BA1)

- i. Formål:
  - a. Det tillates bebyggelse og anlegg innenfor området. Nærmere definert formål med angitt utnyttelse og eventuell ny atkomst avklares i detaljreguleringsplan.
  - b. Det tillates fortetting på eksisterende bebygde boligeiendommer innenfor området, jf. punkt ii og iii.
- ii. Utnyttelsesgrad: Følgende bestemmelser om utnyttelse for spredt boligbebyggelse skal gjelde for de allerede bebygde tomtene: Maksimal utnyttelse for hver tomt er BYA = 5 %.
- iii. Høyde: Maksimal mønehøyde for spredt boligbebyggelse er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng, maks. kotehøyde + 14 meter.

##### 3.1.2. Boligbebyggelse (B1-2)

- i. Det tillates boligbebyggelse med tilhørende anlegg innenfor området B1.
- ii. Det tillates ingen ny bebyggelse i B2.
- iii. Utnyttelsesgrad: Maksimal utnyttelse for hver tomt er BYA = 35 %.
- iv. Høyde: Maksimal mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng, maks. kotehøyde + 14 meter.
- v. Bebyggelsens utforming: Innenfor felt B1 tillates frittliggende enebolig, tomannsbolig eller rekkehus.
- vi. Eksisterende avkjørsler må benyttes ved nyetablering innenfor områdene.

##### 3.1.3. Næringsbebyggelse (BN1-3)

- i. Formål:
  - a. Det tillates kai, industri, kontor, lager og parkering innenfor området jfr. fellesbestemmelsene pkt. xiv.
  - b. Innenfor BN2 tillates i tillegg allmennyttig formål/idrettshall.
- ii. Utnyttelsesgrad: Følgende bestemmelser om utnyttelse skal gjelde for tomtene: Maksimal utnyttelse for hver tomt er BYA = 50 %.
- iii. Høyde: Maksimal mønehøyde er 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng (tilsvarende tre etasjer), maks. kotehøyde + 19 meter. Innenfor område BN3 tillates maksimal mønehøyde + 7 meter over gjennomsnittlig terreng (tilsvarende to etasjer), maks. kotehøyde + 17 meter.
- iv. Bebyggelsens utforming: Innenfor område BN1 og BN2 gjelder at industri- og kontorbebyggelse langs offentlig veg skal ha minimum 30 % vindu/glassflate mot offentlig veg. Innenfor område BN3 skal bebyggelsen struktureres langs sjøen og bebyggelsen skal ha saltak.
- v. Det kan legges åpent vannløp gjennom BN2.
- vi. Atkomster til BN3 fremkommer av plankartet.

##### 3.1.4. Grav og urnelund (BGU1)

- i. Formål: Innenfor området tillates grav- og urnelund med tilhørende bygg og anlegg.
- ii. Utnyttelsesgrad: Maksimal utnyttelse for området er BYA = 10 %.
- iii. Høyde: Maksimal mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng, maks. kotehøyde + 14 meter.
- iv. Bebyggelsens utforming: Bebyggelse og anlegg skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til funksjon.

##### 3.1.5. Kombinert formål næringsbebyggelse og havn (BAA1)

- i. Formål: Innenfor området tillates havn- og fiskerirelatert virksomhet, industri, kontor, lager og parkering jfr. Fellesbestemmelsene pkt. xiv.



- ii. Utnyttelsesgrad: Maksimal utnyttelse for hver tomt er BYA = 50 %.
- iii. Høyde: Maksimal mønehøyde er 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng (tre etasjer), maks. kotehøyde + 19 meter.
- iv. Bebyggelsens utforming:
  - a. Bebyggelse og anlegg skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til funksjon.
  - b. Industri- og kontorbebyggelse langs offentlig veg skal ha minimum 30 % vindu/glassflate mot offentlig veg.

### 3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr.2)

#### 3.2.1. Kjøreveg (SKV1-4)

- i. Område SKV1 – SKV4 er avsatt til offentlig kjøreveg.
- ii. For nye tiltak skal SKV3 være atkomst til BAA1 og BN2.
- iii. SKV2, SKV3 og SKV4 skal være atkomst til BN2.
- iv. Offentlige kjøreveg skal opparbeides i tråd med Statens vegvesens normaler og skal godkjennes av vegmyndigheten.

#### 3.2.2. Gang- og sykkelveg (SGS1-3)

- i. Området er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg.
- ii. Gang- og sykkelvegen skal godkjennes av kommunen.

#### 3.2.3. Annen veggrunn – tekniske anlegg

- i. Området tillates utnyttet til rabatt og annet offentlig trafikkareal.
- ii. Området skal tilsås med vekstjord.

#### 3.2.4. Parkering (SPA1)

- i. Området er avsatt til offentlig parkering til offentlig grav- og urnelund.

#### 3.2.5. Vann-/avløpsanlegg (SVA1)

- i. Området skal benyttes til trasé for offentlig vann- og avløpsanlegg.

#### 3.2.6. Kombinert formål, G/S-veg og VA-trasé (SKF1)

- i. Området er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg med tillatelse til å anlegge offentlig VA-ledninger i grunnen i samme trasé.

### 3.3. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (§ 12-5, nr.5)

#### 3.3.1. LNF (L1)

- i. Området skal benyttes til landbruks-, natur- og friluftsmål.

#### 3.3.2. Friluftsmål (LF1)

- i. Området skal benyttes til friluftsmål.
- ii. Det tillates bare anlegg som har tilknytning til friluftsliv innenfor området.

#### 3.3.3. Vern av kulturminner og kulturmiljø (LKM1)

- i. Bebyggelse og anlegg innenfor området skal vernes.
- ii. Det kan ikke gjennomføres tiltak innenfor området før kulturvernmyndighetene (Sametinget og Fylkeskommunen) har gitt sitt samtykke.

### 3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, nr.6)

#### 3.4.1. Farled (VF1)

- i. Området er farled og manøverområder.
- ii. Innenfor området tillates ikke anlegg/installasjoner som kan være til hinder eller fare for sjøveis ferdsel.
- iii. Eventuelle tekniske installasjoner innenfor området må godkjennes av havnemyndigheten.

**3.4.2. Havneområde i sjø (VHS1)**

- i. Innenfor området tillates ikke anlegg/installasjoner som kan være til hinder eller fare for sjøveis ferdsel.
- ii. Eventuelle tekniske installasjoner innenfor området må godkjennes av havnemyndigheten.
- iii. Det kan ankres midlertidig og anløpes kaier i havna.
- iv. Merder for levendelagring av fisk kan tillates.

**3.4.3. Småbåthavn (VS1)**

- i. Innenfor området tillates molo, flytebrygger og andre anlegg for fiske- og fritidsbåter.

**3.4.4. Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VNS1-4)**

- i. Området er avsatt til naturområde. Det tillates bare anlegg og tiltak i tilknytning til sikring av naturområdet.
- ii. Historiske anlegg for småbåter innenfor område VNS2 kan benyttes og vedlikeholdes.
- iii. Vern mot stormflo og bølger tillates bygget i VNS2 og VNS3.

**3.4.5. Hensynssone – Ras- og skredfare**

- i. Rasfare må kartlegges i forbindelse med detaljregulering.

**3.4.6. Bestemmelsesområde – Krav om detaljregulering**

- i. Det stilles krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for områdene VS1, BA1 og del av BN3 og SK3, som det fremkommer av plankart.

**3.4.7. Sanering av eksisterende avkjørsler**

- i. Når eiendommene 2/52, 2/81, 2/65 ikke lenger benyttes til boligformål, skal direkteavkjørsel fra fylkesvegen saneres.



## 4. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7, nr.10)

---

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis det følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

### 4.1. Vilkår for gjennomføring av bestemte tiltak

- i. Før det gis tillatelse til tiltak må det utføres en vurdering av fare for kvikkleireskred i henhold til kravene i TEK 17, kapittel 7 og NVEs veileder nr. 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Hvis det blir funnet kvikkleire i området skal utbyggingens effekt på hele områdestabiliteten utredes av fagkyndig. Det skal også vurderes om området kan bli berørt av skred som utløses utenfor planområdet. Undersøkelser skal være gjennomført og dokumentert før det gis byggetillatelse. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.
- ii. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak innen område BA1 før området inngår i ny reguleringsplan.
- iii. Det skal ikke igangsettes utbygging innenfor faresonen for ras og skred før rasfaren er kartlagt og eventuelle sikkerhetstiltak er iverksatt.
- iv. Hvis ferskvann skal føres til dyp må konsekvenser av omrøring av bunnsedimenter vurderes først og eventuelle tiltak iverksettes.
- v. Ingen utbygginger skal skje før adkomst er opparbeidet, godkjent og kontrollert av Statens Vegvesen.

### 4.2. Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet

- i. Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innenfor planområdet før løsninger for vann- og avløp er opparbeidet.
- ii. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak på ubebygde tomter innen område BA1 før sammenhengende gang- og sykkelveg fra Senjahopen langs fv. 252 og 862 er opparbeidet.

### 4.3. Unntak

- i. Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at trafikkområdene er opparbeidet senest samtidig med at byggene tas i bruk. Brukstillatelse kan i alle tilfelle ikke gis før kravene er oppfylt.