



PLANBESTEMMELSER FOR LOFOTEN SJØPRODUKTER MORTSUND

jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

Nasjonal arealplan-ID: 201904
Datert: 11.03.2025
Revidert: 01.02.21, 07.01.22, 28.03.2022, 11.03.2025
Kommunestyrets vedtak:

§ 1 FELLESBESTEMMELSER (pbl § 12-7)

1.1 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 1.1.1 Rorbuer skal utformes med utgangspunkt i tradisjonell arkitektur for rorbuer.
- 1.1.2 Etablering av visningsanlegg innenfor arealformål BKB1 er ikke bundet opp av bestemmelse i pkt. 1.1.1.
- 1.1.3 Ny næringsbebyggelse innenfor arealformål BI1-3 skal utformes med bakgrunn i eksisterende næringsbebyggelse innenfor planområdet.

1.2 Landskap og tilpasning til terreng

- 1.2.1 Sjøareal innenfor BI kan fylles opp til maksimalt kote + 4,0. Dette gjelder likevel ikke for bestemmelsesområde # 2.
- 1.2.2 Utfylling i sjø skal kun inneholde rene masser, og det skal kunne dokumenteres opphav til massene.
- 1.2.3 Utfylling i sjø må avklares med sektormyndigheter som behandler tiltak etter havne- og farvannsloven, samt forurensningsloven.
- 1.2.4 Ansvarlig utførende for utfylling i sjø skal utarbeide en plan for arbeidet. Planen skal belyse grunnforhold, masser som skal benyttes og estetisk utforming for synlig fylling.
- 1.2.5 Der helningen tillater det skal fyllinger/skjæringer kamoufleres med løsmasser og tilrettelegges for beplantning

1.3 Byggegrenser

- 1.3.1 Byggegrense mot flynavigasjonsanlegg følger av sikkerhetssone H190.
- 1.3.2 Byggegrense mot sjø for arealformål BKB1-3 og BI1-3 er 0 meter.
- 1.3.3 Byggegrense mot fylkesveg fremgår av plankartet.

1.4 Universell utforming og tilgjengelighet

- 1.4.1 All ny næringsbebyggelse skal ta utgangspunkt i prinsipper om universell utforming.
- 1.4.2 Visningsanlegg innenfor BKB1 skal ta utgangspunkt i prinsipper om universell utforming.
- 1.4.3 Halvparten av rorbuene innenfor BKB1-3 skal tilfredsstillende kravene til tilgjengelighet.

1.5 Støy

- 1.5.1 Ved etablering av støyende næringsaktivitet utendørs, skal det dokumenteres at støyforholdene er akseptable for naboer. Næringsaktivitet skal ikke medføre at støynivå for naboer overstiger verdiene i tabellen under:

Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk L_{den}	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Industri, havner og terminaler	Uten impulslyd: 55 L_{den} Med impulslyd: 50 L_{den}	45 L_{night} , 60 L_{5AF}

- 1.5.2 Anleggsvirksomhet (terrengarbeider, oppføring av byggverk etc.) skal ikke medføre at støynivå for naboer overstiger verdiene i tabellen under:

Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
65	60	45

1.6 Kulturminner

- 1.6.1 Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må arbeidet stanses opp, og Nordland fylkeskommune varsles umiddelbart, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

1.7 Krav til anlegg for spyling av båter

- 1.7.1 Ved etablering av areal for spyling/skraping/bunnsmøring av fritidsbåter skal det etableres fast dekke (asfalt, betong eller lignende) med avrenning til sedimenteringskummer. Plassering av kummer skal utføres etter detaljprosjektering.

§ 2

REKKEFØLGEKRAV

- 2.1 Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinns søknad må det utarbeides en situasjonsplan for hele planområdet.
- 2.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis for rorbuer innenfor BKB1-3, må vegene f_SV1-2 være ferdig opparbeidet.
- 2.3 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis for rorbuer innenfor BKB1-3, må det etableres felles parkeringsplasser innenfor bestemmelsesområde #1, i tråd med § 3.1.7.
- 2.4 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis for rorbuer innenfor BKB1-3, må det etableres gangadkomst fra parkeringsplass til aktuell rorbu.
- 2.5 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis for rorbuer/visningsanlegg innenfor BKB1, må bro innenfor bestemmelsesområde #3 være ferdig etablert.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

3.1 Kombinerte bebyggelse-/anleggsformål BKB

- 3.1.1 Innenfor arealformål BKB1 kan det etableres rorbuer og kaier med tilhørende infrastruktur i den utstrekning som arealformålet viser.
- 3.1.2 Innenfor arealformål BKB1 kan det etableres visningssenter for turisme, med tilhørende infrastruktur.
- 3.1.3 Tiltakene etter §§ 3.1.1 og 3.2.2 skal ikke overstige utnyttelsesgrad som satt til 40 % BRA. Kaianlegg og infrastruktur skal ikke medregnes i utnyttelse.
- 3.1.4 Innenfor arealformål BKB2-3 kan det etableres rorbuer og kaier med tilhørende infrastruktur i den utstrekning som arealformålet viser.
- 3.1.5 Tiltakene etter § 3.1.4 skal ikke overstige utnyttelsesgrad som satt til 40 % BRA. Kaianlegg og infrastruktur skal ikke medregnes i utnyttelse.
- 3.1.6 Bygninger innenfor BKB1-3 kan oppføres med en maksimal høyde på 7,5 m.
- 3.1.7 Innenfor BKB2 tillates det etablert slipp for mindre båter.
- 3.1.8 Det skal avsettes areal for minimum 1 parkeringsplass pr. rorbu, på areal innenfor bestemmelsesområde #1. Parkeringsplassene kan opparbeides trinnvis, i takt med utbyggingen av rorbuer.

3.2 Industri (BI1-2)

- 3.2.1 Innenfor arealformålene BI1-2 kan det etableres fiskemottak, lagerbygninger, kontorbygninger, velferdsbygninger, utvendig lager, samt hjellplass. Listen er ikke uttømmende, men det kreves at tiltakene kan assosieres med det etablerte bruken i området. Nødvendige tiltak for infrastruktur (VA, trafo etc.) tillates også innenfor arealformålet.
- 3.2.2 Utnyttelsesgraden for arealformålene BI1-2 begrenses til 30 % BRA. Fiskehjeller, kaianlegg, utvendig lagerplass, samt tiltak som pumpestasjon og trafo skal ikke medregnes i arealformålets utnyttelsesgrad.
- 3.2.3 Maksimal byggehøyde for bestemmelsesområde #4 settes til kote + 17,2.
- 3.2.4 Maksimal byggehøyde for resterende deler av arealformålet BI1 settes til kote + 16,0.
- 3.2.5 Maksimal byggehøyde for arealformål BI2 settes til kote + 14,0.
- 3.2.6 Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres felles parkeringsplass, snuplass, renovasjonsområde, tilhørende rorbuerne innenfor BKB1-3.
- 3.2.7 Det tillates utfylling i sjø for hele arealformålet, bortsett fra areal innenfor bestemmelsesområde #2. Utfylling skal begrenses til kote + 4,0, og skal avgrenses naturlig med kaifront av betong, naturstein eller treverk, eller stablet fyllmasse.
- 3.2.8 Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etableres bro som forbinder områdene på hver sin side av bestemmelsesområdet.
- 3.2.9 Ved videre utbygging av eksisterende anlegg skal det vises parkeringsplan i henhold til følgende oppstilling:
- 3.2.9.1 Kontor – 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA.
- 3.2.9.2 Produksjonslokale – 1 parkeringsplass pr. 200 m² BRA.
- 3.2.9.3 Lager – 1 parkeringsplass pr. 500 m² BRA.
- 3.2.9.4 Sykkel – 0,2 sykkelparkeringsplass pr. ansatt.
- 3.2.10 Parkeringsplasser kan fordeles mellom areal avsatt til parkering, f_SPA1-3, og egne areal innenfor BI.

3.2.11 Det skal etableres minimum 1 HC-parkering pr. 10 parkeringsplasser.

3.3 Industri (BI3)

3.3.1 Skjæret innenfor arealformålet BI3 kan planeres ut opptil kote + 4,0.

~~3.3.2 Innenfor arealformålet tillates det etablert byggverk knyttet til driften, med et samlet bebygd areal på 150 m².~~

3.3.3 Maksimal byggehøyde for tiltak innenfor arealformålet BI3 settes til kote + 7,8.

Forslag nytt 3.3.2: Innenfor arealformålet tillates det etablert byggverk og landfester til fortøyninger knyttet til driften. Samlet bebygd areal på 150 m²

3.4 Boligbebyggelse – frittliggende (BFS)

3.4.1 Innenfor arealformål BFS tillates det boligbebyggelse med tilhørende tiltak som garasje, uthus, bod og lignende.

Utnyttelsesgraden settes til 30 % BYA, men kan fravikes dersom det kan påvises nok parkering og uteoppholdsareal.

3.5 Andre typer bebyggelse (BAB)

3.5.1 Innenfor arealformål BAB tillates det flynavigasjonsanlegg med tilhørende infrastruktur.

3.6 Alle høyder som angitt i §§ 3.2.4, 3.2.6 og 3.3.1 kan variere med inntil +/- 0,5 m.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Veg (SV)

4.1.1 Vegen o_SV skal være offentlig.

4.1.2 Vegene f_SV1-2 skal være felles for brukere av planområdet.

4.2 Gangveg (SGG)

4.2.1 Gangveg f_SGG1 skal betjene BKB1-3, samt småbåtanlegg innenfor VS1-2.

4.2.2 Gangveg f_SGG1 skal være kjørbær, og benyttes ved av- og pålessing, samt varelevering etc.

4.3 Parkering (SPA)

4.3.1 Innenfor arealformål f_SPA1-3 kan det etableres parkeringsplasser tilhørende næringsbebyggelse innenfor arealformål BI1-3.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

4.4.1 Innenfor arealformål SVG kan det etableres overganger mellom veganlegg og tilgrensende arealformål. Det tillates murer, skjæringer og fyllinger.

4.4.2 Fyllinger skal jordslås og tilsåes.

§ 5

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

(pbl § 12-5 nr. 5)

5.1 Friluftsmål (LF)

5.1.1 Areal avsatt til friluftsførmål skal i all hovedsak ligge urørt. Det tillates tiltak som fremmer bruken som friluftsførmål.

§ 6

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

(pbl § 12-5 nr. 6)

6.1 Småbåthavn (VS)

- 6.1.1 Innenfor arealformålene VS1-2 kan det etableres flytebrygger eller andre anordninger for fortøyning av småbåter.
- 6.1.2 Ved etablering av flytebrygger må det tas høyde for tilflott til nærliggende areal, og særlig i områder hvor det etableres av- og påstigning, samt båtslipp.
- 6.1.3 Landgang mellom kai og flytebrygger skal etableres med rekkverk.

6.2 Akvakultur (VA)

- 6.2.1 Innenfor arealformål VA1-2 kan det etableres merder i den utstrekning arealformålet åpner for.

6.3 Ferdsel (VFE)

- 6.3.1 Arealet innenfor arealformål for ferdsel i sjø skal i all hovedsak være åpen for fri ferdsel.
- 6.3.2 Det tillates fortøyning av fartøy inntil etablerte kaier og andre anlegg, så lenge dette ikke forhindrer ferdsel ellers.
- 6.3.3 Fortøyninger for infrastruktur (VA2) er tillatt i VFE2 området lik bestemmelser som gitt i 6.5.1 og 6.5.2.
- 6.3.4 Det tillates fortøyning av fartøy inntil etablerte kaier og andre anlegg, så lenge dette ikke forhindrer ferdsel ellers.

6.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)

- 6.4.1 Innenfor arealformål V tillates det ikke etablert anlegg.
- 6.4.2 Bestemmelsen i § 6.4.1 er ikke til hinder for etablering av nødvendig utfylling og broløsning innenfor bestemmelsesområde #3.

Forslag NYTT kapittel:

6.5 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (VK1) sosi kode 6800

- 6.5.1 Fortøyninger til anlegg er tillatt innenfor VK1 området. Andre deler av akvakulturanlegget skal ligge innenfor VA2 formålet. Opphalerblåser til anker er ikke tillatt.
- 6.5.2 Anleggsfortøyninger skal ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy å passere inn til Mortsund.
- 6.5.3 Det tillates å bygge hensiktsmessig fast installasjon for mottak og fortøyning av brønnbåt innenfor bestemmelsesområdet #5.

§ 7

HENSYNSSONER

(pbl § 12-6)

7.1 Sikringssone

- 7.1.1 I områder med frisihtsone (H140) skal avkjørsler har fri sikt på 0,5 meter over tilgrensende vegers plan.
- 7.1.2 I område med sikkerhetssone (H190) skal det ikke utføres bygging eller annen anleggsaktivitet, herunder bruk av kraner, parkering av anleggsmaskiner, lagring av materiell eller oppankring av båter.

§ 8

BESTEMMELSEOMRÅDE

8.1 Bestemmelsesområde #1

- 8.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det kunne etableres parkeringsplasser, renovasjonsanlegg og snuplass.

8.2 Bestemmelsesområde #2

- 8.2.1 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det kunne etableres bro. Det tillates ingen utfylling i sjø innenfor bestemmelsesområdet, annet enn fundamentering for broelementer.
- 8.2.2 Nødvendige tiltak for infrastruktur (VA, trafo etc.) tillates også innenfor arealformålet

8.3 Bestemmelsesområde #3

- 8.3.1 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det kunne etableres bro med nødvendig utfylling. Broen skal etableres med kjørbare gangveg.
- 8.3.2 Utfylling innenfor bestemmelsesområdet skal ikke hindre vanngjennomstrømming.

8.4 Bestemmelsesområde #4

- 8.4.1 Bestemmelsesområde #4 har til formål å sikre en annen byggehøyde enn hva formålet BI1 generelt åpner for.
- 8.4.2 Nødvendige tiltak for infrastruktur (VA, trafo etc.) tillates også innenfor arealformålet

Forslag NYTT bestemmelsesområde

8.5 Bestemmelsesområde #5

- 8.5.1 Fortøyninger for infrastruktur (VA2) er tillatt i området lik bestemmelser som gitt i 6.5.1 og 6.5.2
- 8.5.2 Det tillates å bygge hensiktsmessig fast installasjon for mottak og fortøying av brønnbåt i området.
- 8.5.3 Nødvendige tiltak for infrastruktur (VA, trafo etc.) tillates også innenfor arealformålet
- 8.5.4 Installasjon innenfor bestemmelsesområdet bør ivareta vanngjennomstrømming.