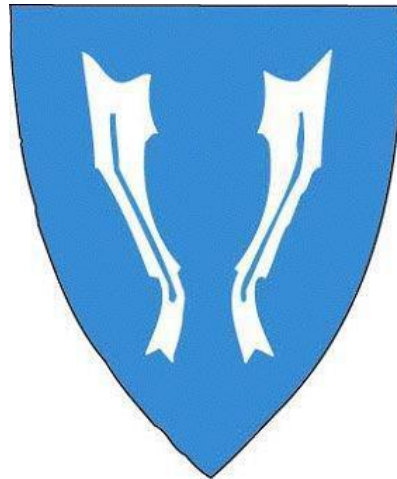


planID 1860 2018 02  
arkivID 18/82

\_\_\_\_\_  
Ordfører



## Vestvågøy kommune

### Områdereguleringsplan

*Ballstad Havn*

### Reguleringsbestemmelser

(jf plan- og bygningsloven § 12-7)

Utvalg	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
	7.6.2023				

## § 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:2500, datert 7.6.2023.

### § 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
  - a. Boligbebyggelse
  - b. Fritidsbebyggelse
  - c. Forretning
  - d. Undervisning
  - e. Fritids og turistformål
  - f. Næringsbebyggelse
  - g. Vann- og avløpsanlegg
  - h. Småbåtanlegg i sjø
  - i. Småbåtanlegg i sjø med strandsone
  - j. Uthus/naust/badehus
  - k. Annen særskilt angitt bebyggelse
  - l. Lekeplass
  - m. Annet uteoppholdsareal
  - n. Kombinert bebyggelse og anleggsformål
  
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
  - a. Veg
  - b. Fortau
  - c. Annen veegrunn – tekniske anlegg
  - d. Annen veggrunn – grøntareal
  - e. Havn
  - f. Molo
  - g. Kollektivholdeplass
  - h. Parkering
  
3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
  - a. Blå-/Grønnstruktur
  - b. Naturområde
  - c. Friområde
  
4. Landbruk –, natur- og friluftformål (pbl § 12-5, nr 5)
  - a. Friluftformål
  
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, nr 6)
  - a. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
  - b. Ferdsel
  - c. Farled
  - d. Havneområde i sjø
  - e. Småbåthavn i sjø
  
6. Hensynssoner (pbl § 12-6)
  - a. Faresone ras og skred
  - b. Bevaring kulturmiljø
  - c. Anlegg- og riggområde
  - d. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## § 2.1 Fellesbestemmelser

1. Dersom det i forbindelse med graving, bygging eller annet arbeid i marka kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes til kulturminnemyndighetene Sametinget, fylkeskommunen og Tromsø Museum (i sjø). Dette følger av aktsomhetsplikten i kulturminnelovens § 8.
2. Laveste tillatt gulvhøyde er kote +3,80 (NN2000). Der hvor fylling og ny bebyggelse må tilpasses eksisterende forhold, og etableres lavere enn kote +3,80 skal alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur under kote +3,80 (NN2000) bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse med sjøvann.
3. Alle tiltak / byggearbeider i sjø skal i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven.

## § 2.2 Dokumentasjon til byggesøknad

1. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 der det gjøres rede for avkjørsler, eksisterende og framtidig terreng og bebyggelse, forholdet til nabobygg, parkering for bil og sykkel, beplantning, dekkematerialer, belysning, eventuelle murer, trapper og gjerder, uteoppholdsareal og annen relevant informasjon. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det også legges ved tegninger av plan, snitt, fasader, profiler, samt 3D-illustrasjoner som viser nytt bygg i sammenheng med omgivelsene.
2. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges plan for vann, avløp og overvannshåndtering.
3. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal støynivå dokumenteres og tiltak vurderes:
  - Støynivå på utendørs oppholdsareal for bolig skal ikke overskride 55 dBA.
  - Ingen bolig skal ha høyere lydnivå framfor en av fasadene på mer enn 65 dBA.
  - Støy fra veitrafikk til innvendige oppholdsrom skal ikke overstige 30 dBA.
  - Avbøtende tiltak mot støy angis i byggesaken. Tiltakets plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer skal være mest mulig absorberende. Dette må imidlertid veies opp imot støyskjermens visuelle utforming.
4. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge brannteknisk dokumentasjon av planlagte tiltak.
5. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt. Ved regulering av nye byggeområder skal alle publikumsbygg, samt en fastsatt andel av nye boenheter i henhold til utbyggingsavtale ha trinnfri adkomst og alle hovedfunksjoner på ett plan. Det skal særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming i områder og bygninger som er offentlig tilgjengelige.

## § 2.3 Rekkefølge

1. For alle tiltak som gjelder offentlige trafikkareal som veier, fortau, GS-vei og kryss innenfor planområdet skal det utarbeides byggeteknisk plan som godkjennes av Vestvågøy kommune/Statens Vegvesen før igangsetting til slike arbeider kan gis.
2. Det skal foreligge tillatelse til mudring/utdyping og

utfylling/deponering fra forurensningsmyndighetene før  
igangsettingstillatelse til slike arbeider kan gis.

3. Før det gis brukstillatelse til nye boliger i B12 og B13 må felles vei f\_V10 og lekeplass f\_LEK1 være opparbeidet.

#### **§ 2.4 Byggegrenser**

1. Byggegrense langs fylkesveg er minimum 30 meter fra senterlinjen på vegen med mindre annet er angitt i plankartet.
2. Byggegrense langs kommunal veg er minimum 15 meter fra senterlinje på vegen med mindre annet er angitt i plankartet.
3. Tiltak nevnt i pbl § 29–4 b samt støttemurer, beplantning og parkering kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser.
4. Langs sjø sammenfaller formålsgrense og byggegrense hvor det ikke er inntegnet byggegrense.
5. Formålsgrenser mot sjø angir maksimal fyllingsfot/kaifront.

#### **§ 2.5 Krav til utforming**

1. Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse.
2. Ny bebyggelse skal være tilpasset eksisterende bygningsmiljø og landskap, samt bidra positivt til byggeskikken i nærmiljøet I særlig verdifulle bygningsmiljøer og i områder med høy landskapsverdi skal det benyttes arkitekturprosjekterende med tiltaksklasse 1. jf. sone H570.
3. Arkitektonisk utforming skal harmonere med tiltakets funksjon og bygde og naturgitte omgivelser i bruk av materiale, farge, volum takform/–vinkel, fasader mm. Taktekking skal ikke ha blanke eller reflekterende overflater.
4. Skjæringer og fyllinger skal avsluttes forskriftsmessig, og visuelt framstå ryddig og i harmoni med tiltaket og omgivelsene.
5. Skråninger, skjæringer, fyllinger og ubebygde areal skal tilsåes, beplantes eller gis en annen tiltalende utforming. Murer over 2 meter skal avtrappes for hver 1,5 meter, og skal beplantes/tilsås med egnet vegetasjon ved hver avtrapping.

### **§ 3 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12–5 ledd nr 1)**

#### **§ 3.1 Fellesbestemmelser**

1. Maks. tomteutnytting fremgår av tabell 10–3 i planbeskrivelsen, side 98.
2. Maks. gesims-/mønehøyde framgår av tabell 10–3 i planbeskrivelse, side 98, og gjelder over gjennomsnittlig planert terreng.
3. Innenfor området som mangler påført ovennevnte, tillates oppført bebyggelse inkl. parkering og utearealer med en plassering, omfang og utforming som følger av innvilget byggetillatelse.
4. Tekniske anlegg som ventilasjon, heis mm kan være inntil 3,5 meter over angitt

gesimshøyde, og utgjøre maksimalt 15 % av BYA.

5. Det skal tas inn stedegen vegetasjon der det er mulig.

### § 3.2 Boligbebyggelse (B)

1. Områdene er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse og eneboliger tilpasset eksisterende bebyggelse.
2. Fortetting kan skje ved fradeling av enkelttomter. Dersom fortettingen omfatter flere eiendommer / større områder skal planmyndigheten vurdere endring av eksisterende plan eller utarbeidelse av detaljreguleringsplan.
3. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende byggeskikk og bygningsmasse. Det bør tas hensyn til øvrig bebyggelse når det gjelder bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting, fargebruk, takvinkel, hovedmøneretning m.v,
4. På hver boenhet skal det være minimum 100 m<sup>2</sup> uteoppholds- / lekeareal.
5. Bebyggelsens parkeringsbehov skal løses inne på egen eiendom. Antall parkeringsplasser skal være iht. overordnet planverk
6. Det skal opparbeides sykkelplasser iht. overordnet plan.
7. I område B11 tillates fortetting med eneboliger og tomannsboliger iht overordnet plan.
8. I område B12 tillates eneboliger og tomannsboliger med tilhørende garasje/uthus. Maks. 8 boenheter.
9. I område B13 tillates eneboliger og tomannsboliger med tilhørende garasje/uthus. Maks. 4 boenheter, derav 2 nye.
10. I område B14 tillates eneboliger og tomannsboliger med tilhørende garasje/uthus. Maks. 3 boenheter.
11. I område B15 eneboliger med tilhørende garasje/uthus. Maks. 2 boenheter, derav 1 ny.
12. I område B16 og B17 tillates ingen nye boenheter.
13. I område B23, B24, B26 og B27 tillates fortetting med eneboliger og tomannsboliger iht overordnet plan.
14. I område B30–B33 gjelder bestemmelsene fra reguleringsplan Værret, planID 199401.
15. I område B34 gjelder bestemmelsene fra reguleringsplan Havnesiden, planID 200303.
16. I område B35 og B36 gjelder bestemmelsene fra reguleringsplan Havnesiden – endring 2008, planID 200802.
17. I område B40 tillates eneboliger med tilhørende garasje/uthus. Maks 5 boenheter. Adkomst til KBA13 og KBA14 går gjennom området.
18. I område B41 tillates ingen nye boenheter.
19. Øvrige områder omfatter bare små arealer i tilknytting til boligområder utenfor planområdet. Her gjelder bestemmelsene fra overordnet planverk.

### § 3.3 Fritidsbebyggelse (FB)

1. Arealet er avsatt til fritidsbebyggelse.
2. Detaljer knyttet til arealbruk og utnyttelse framgår av detaljreguleringsplan Havnesiden plan-id 200303.

### § 3.4 Forretning (FOR)

1. Arealet er avsatt til forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg.
2. Detaljer knyttet til arealbruk og utnyttelse framgår av overordnet planverk.

3. Bebyggelsens parkeringsbehov skal løses inne på egen eiendom. Antall parkeringsplasser skal være iht. overordnet planverk.

### **§ 3.5 Undervisning (UN)**

1. Arealet er avsatt til undervisning (Ballstad skole).
2. Detaljer knyttet til arealbruk og utnyttelse framgår av overordnet planverk.

### **§ 3.6 Fritids og turistformål (FTU)**

1. Arealet er avsatt til fritids- og turistformål.
2. Det tillates oppføring av rorbuer/hytter for utleie. Ny bebyggelse skal være i samme stil som eksisterende bebyggelse.
3. Bebyggelsens parkeringsbehov skal løses på egen eiendom eller for FTU1 på felles parkering f\_P1. Antall parkeringsplasser skal være iht. overordnet planverk.

### **§ 3.7 Næringsbebyggelse (NÆ)**

1. Arealene er avsatt til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg.
2. Områder for båtputt og opplag skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke.
3. Bebyggelsens parkeringsbehov skal løses på egen eiendom. Antall parkeringsplasser skal være iht. overordnet planverk.
4. Innenfor NÆ2, NÆ4, NÆ7b og c, NÆ8, NÆ9, NÆ10, NÆ11, NÆ13 kan det deponeres masser f.e fra utdyping av Ballstad havn.
5. Innenfor NÆ9-11 tillates oppført fiskehjeller og tørking av fisk/fiskehoder.
6. Ved etablering av bebyggelse på NÆ9-11 skal behovet for tiltak langs Kræmmervikveien (o\_V5, o\_V8, V9) vurderes.

### **§ 3.8 Vann- og avløpsanlegg (VA)**

1. Innenfor arealformålet tillates etablert offentlig vann- og avløpsanlegg.

### **§ 3.9 Småbåtanlegg i sjø (SMB)**

1. Innenfor arealformålet tillates etablert småbåtanlegg/flytebrygger.
2. Flytebrygge må være tilstrekkelig belyst, slik at disse ikke utgjør fare for båter som ferdes i området. Belysningsplan skal godkjennes av havnemyndighet.

### **§ 3.10 Småbåtanlegg i sjø med tilh. strandsone (SMS)**

1. Innenfor arealformålet tillates etablert småbåtanlegg/flytebrygger med tilhørende landanlegg (kai, molo, osv).
2. Landanlegg/kai skal være åpen for allmennhetens ferdsel til fots.
3. Kai og flytebrygge må være tilstrekkelig belyst, slik at disse ikke utgjør fare for båter som ferdes i området. Belysningsplan skal godkjennes av havnemyndighet.

### **§ 3.11 Uthus/naust/badehus (UNB)**

1. Innenfor arealformålet tillates etablert uthus (sjøbod), naust og badehus iht bestemmelsene for naust i overordnet plan.

### **§ 3.12 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (ABS)**

1. Arealene er avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg.

2. ABS1–5 kan nyttes til oppføring av fiskehjeller og tørking av fisk/fiskehoder.

### § 3.13 Lekeplass (LEK)

1. Innenfor arealformålet tillates etablering av lekeapparater og benker, ballplass mm.

### § 3.14 Annet uteoppholdsareal (AUT)

1. Innenfor arealformålet tillates etablering av lekeapparater og benker, fasiliteter for grilling, mm.
2. f\_AUT1 er felles uteareal for FB1.

### § 3.15 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

1. Arealene er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg. Bebyggelsens parkeringsbehov skal løses på egen eiendom. Antall parkeringsplasser skal være iht. overordnet planverk.
2. KBA1 kan nyttes til industri og fritids- og turistformål. Bebyggelsens parkeringsbehov skal løses på egen eiendom eller på felles parkering f\_P1. Antall parkeringsplasser skal være iht. overordnet planverk.
3. KBA2 kan nyttes til nærings- og boligbebyggelse.
4. KBA3 – KBA5 kan nyttes til nærings- og boligbebyggelse og fritids- og turistformål.
5. KBA6 kan nyttes til nærings- og boligbebyggelse og fritids- og turistformål. Innenfor området kan det deponeres masser f.e fra utdyping av Ballstad havn.
6. KBA7a–e kan nyttes til bevertning, hotell, fritids- og turistformål, bolig- og fritidsbebyggelse. Eksisterende fiskeriaktivitet må ivaretas. Innenfor området KBA7b–e kan det deponeres masser f.e fra utdyping av Ballstad havn.
7. KBA8 kan nyttes til fritidsbebyggelse og fritids- turistformål. Evt. uthus/garasje skal ha bare én etasje. Maks mønehøyde er 3,5 m, maks gesimshøyde er 2,5 m over gjennomsnittsterreng rundt bygningen. Bebyggelsens parkeringsbehov skal løses på egen eiendom eller på parkering P5. Antall parkeringsplasser skal være iht. overordnet planverk.
8. KBA9 kan nyttes til fiskerirelatert næring, fritids og turistformål, bevertning, bolig- og fritidsbebyggelse.
9. KBA10 og KBA11 kan nyttes til fiskerirelatert næring, fritids og turistformål, bevertning, fritidsbebyggelse.
10. KBA12 kan nyttes til fritidsbebyggelse og fritids- turistformål.
11. KBA13 kan nyttes til fiskerirelatert næring, fritids og turistformål, hotell, bevertning, bolig- og fritidsbebyggelse. Eksisterende fiskeriaktivitet må ivaretas. 1. etasje skal hovedsakelig benyttes til forretninger, utsalg, tjenesteyting, fiskeri.
12. KBA14 kan nyttes til bolig- og fritidsbebyggelse, bevertning og forretning.
13. KBA15 kan nyttes til industri, forretning, bevertning og fritids- og turistformål. Det tillates ikke nybygg, kun ombygging, tilbygg og påbygg. Bebyggelsens parkeringsbehov skal løses på egen eiendom eller på felles parkering f\_P1. Antall parkeringsplasser skal være iht. overordnet planverk.

## § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12–5, nr 2)

### § 4.1 Veg (V)

1. Arealet er avsatt til kjøreveg, delvis med tilhørende sideareal.
2. Offentlige kjøreveger (o\_V1, 3, 4, 5, 8, 16, 17, 18, 19, 23, 24 og 25) skal

opparbeides i tråd med Statens vegvesens normaler og godkjennes av vegmyndigheten.

3. f\_V10, f\_V20 og f\_V21 er felles veger for de eiendommer som har adkomst langs vegen.
4. Øvrige veger (V2, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15 og 22) er private veger.
5. Vegformål for FV.818 – Ballstadlandet (o\_V3 og o\_V4) er utvidet for å sikre areal til fremtidig G/S-veg eller fortau. Krav til detaljregulering for etablering av G/S-veg.
6. Ved etablering av nye avkjørsler/kryss skal avkjørsel/kryss opparbeides iht. Vegnormal N100 og V121.
7. Ved søknad om endret bruk av avkjørsel fra kommunal veg vurderer kommunen om avkjørsel skal opparbeides iht. Vegnormal N100 og V121.

#### **§ 4.2 Fortau (FO)**

1. Arealet er avsatt til offentlig fortau.

#### **§ 4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)**

1. Areal satt av til grøft eller fremtidig justering av vei/ fortau langs vegsystemet innenfor planområdet.

#### **§ 4.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)**

1. Areal satt av til grøntareal eller fremtidig justering av vei/ fortau langs vegsystemet innenfor planområdet. Arealet skal dekkes til med jord og tilsåes med gress eller beplantes med annen vegetasjon.

#### **§ 4.5 Havn (H)**

1. Arealet er avsatt til havn.
2. Det tillates etablering av kaianlegg.
3. Det tillates etablert vann- og strømuttak.

#### **§ 4.6 Molo (MO)**

1. Arealet er avsatt til offentlig (o\_MO1 og 2) og privat molo (MO3 og 4).

#### **§ 4.7 Kollektivholdeplass (KH)**

1. Arealet er avsatt til offentlig kollektivholdeplass.

#### **§ 4.8 Parkering (P)**

1. Arealet er avsatt til parkering.
2. f\_P1 er felles parkering for BAA1, BAA15 og FTU1.
3. f\_P6 er felles parkering for B30 – B33.
4. f\_P7 er felles parkering for FB1.
5. P2–P5 er private parkeringsplasser.

### **§ 5 Grønnstruktur (pbl § 12–5, nr 3)**

#### **§ 5.1 BlåGrønnstruktur (BG)**

1. Områdene er avsatt til blå-grønnstruktur.
2. Innenfor områdene kan det legges til rette for friluftsliv.



## **§ 5.2 Naturområde (GN)**

1. Arealet er avsatt til naturområde.
2. Sjøkant med svaberg skal bevares. Området kan benyttes som friområde om sammen med lekeplass f\_LEK3.

## **§ 5.3 Friområde (FRI)**

1. Arealet er avsatt til friområde.
2. Detaljer knyttet til arealbruk og utnyttelse framgår av gjeldende detaljreguleringsplan.

## **§ 6 Landbruk-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-6, nr 5)**

### **§ 6.1 Friluftsmål (FL)**

1. Arealet er avsatt til friluftsmål.

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

### **§ 7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)**

1. Arealet er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
2. I sjøområdene avsatt til havneområde tillates det ikke etablert akvakulturanlegg eller andre anlegg som kan være til hinder for trafikken på sjøen.

### **§ 7.2 Ferdsel i sjø (FE)**

1. Arealene er avsatt til ferdsel i sjø.
2. Det kan ikke etableres anlegg eller installasjoner som er til hinder, fare for eller vanskeliggjør sjøverts ferdsel og trafikk, manøvrering eller tilflott til kaianlegg.

### **§ 7.3 Farled (FA)**

1. Arealet er avsatt til farled.
2. I eller i nærhet av farled kan det ikke etableres anlegg eller installasjoner som er til hinder, fare for eller vanskeliggjør sjøverts trafikk.

### **§ 7.4 Havneområde i sjø (HOS)**

1. Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert tiltak i tråd med prosjektert løsning. Det kan foretas fremtidige havneutbygginger, utfylling, kai etc. Endelig kaifront vil bli avklart gjennom slik prosjektering.
2. Kaifront tillates ikke etablert på o\_HS1 og o\_HS11.
3. I området tillates ingen form for bebyggelse.
4. Det tillates etablert vannforsyningsanlegg for fartøy, samt tilgang til landstrøm.
5. Kai må være tilstrekkelig belyst, slik at disse ikke utgjør fare for båter som ferdes i området. Belysningsplan skal godkjennes av havnemyndighet

### **§ 7.5 Småbåthavn (SH)**

1. Arealene er avsatt til småbåthavn.
2. Det tillates etablert småbåtanlegg med nødvendig fortøyning/forankring.
3. Det tillates etablert vann- og strømmuttak i forbindelse med drift av småbåtanlegg.
4. Det tillates etablert landfeste med tilhørende porthus.

5. Etablering eller utvidelse av småbåthavn med mer enn 10 plasser krever reguleringsplan, jfr. PBL §
6. 11–9 nr. 1. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land og skal omfatte adkomst og parkering.
7. Bryggeanlegg skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig vanngjennomstrømning sikres for å opprettholde og vannkvalitet.
8. Småbåthavnens landanlegg skal være åpen for allmennhetens ferdsel til fots.
9. Kai og flytebrygge må være tilstrekkelig belyst, slik at disse ikke utgjør fare for båter som ferdes i området. Belysningsplan skal godkjennes av havnemyndighet.

## **§ 8 Hensynssoner (pbl § 12–6)**

### **§ 8.1 Faresone ras- og skredfare (H310)**

1. Det skal ikke gis tillatelse til oppføring av nye bygninger eller av bygninger etter brann som medfører personopphold før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet/tiltak mot skred.

### **§ 8.2 Angitt hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570)**

1. Området er avsatt til bevaring kulturmiljø.
2. Innen sonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som vesentlig endrer bygningsmiljøets, øvrige kulturminner eller landskapets art og karakter, eller på annen måte forringer området. Kulturmiljøet skal danne premissene for eventuelle tiltak i og inntil disse områdene.
3. For bygninger skal det legges stor vekt på å bevare, og om mulig tilbakeføre bygningens opprinnelige karakter og byggestil. Dette gjelder særlig bygningens form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk. Det skal også legges vekt på å opprettholde den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer, samt bygningenes særegne plassering i landskapet og terrenget.

### **§ 8.3 Detaljeringszone – reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)**

1. For området som omfattes av detaljeringszone 910 Reguleringsplan plan skal fortsatt gjelde. Gjeldende reguleringsbestemmelser videreføres. Dersom ikke annet er angitt for øvrige områder gjelder kommuneplanens bestemmelser.

### **§ 8.4 Bestemmelsesområde anlegg- og riggområde (#M)**

1. Innenfor området tillates utdyping/mudring iht. prosjektert løsning. Angitt område i plankartet tillates utvidet iht. prosjektert løsning.

## **§ 9 Krav til undersøkelser før gjennomføring av planen (pbl § 12–7, nr 12)**

### **§ 9.1 Geotekniske forhold**

1. Ved søknad om rammetillatelse for anleggstekniske arbeider, skal det legges ved dokumentasjon på at grunnforholdene er tilfredsstillende, og at nødvendige tiltak vil bli gjennomført.
2. Detaljprosjektering av kai og utfylling i sjø skal omfatte geoteknisk prosjektering.

## **§ 9.2 Miljøgeologi**

1. Før igangsettingstillatelse gis for grunnarbeider, utfylling i sjø, og/eller mudring i havna, skal det foretas miljøundersøkelser som grunnlag for risikovurdering og vurdering av påkrevde tiltak i tråd med gjeldende regelverk. Horisontal og vertikal utstrekning på forurensning i mudringsområder skal undersøkes.
2. Forurensede sedimenter legges fortrinnsvis i ett og samme deponi, eller i færrest mulig deponier.

## **§ 9.3 Bruksbegrensning**

1. For områder der det tillates deponert forurensede masser, skal det i utslippssøknad redegjøres for forurensning i grunnen og i rammesøknaden for hvilken etablerings- og bruksbegrensning dette eventuelt vil medføre.

## **§ 10 Krav ved gjennomføring av planen (pbl § 12–7, nr 12)**

### **§ 10.1 Anleggsfasen**

1. Spredning av partikler og miljøgifter til området i anleggsperioden skal overvåkes.
2. Aktivitet som kan medføre partikkelspredning og støy skal unngås i perioden 15. mai til 15. september (hekkeperiode fugler), samt i gyteperioden for torsk (februar–mars).
3. Det skal benyttes siltgardiner/boblegardiner for å redusere spredning av partikler og trykkbølger ved tiltak i sjø.
4. Det skal benyttes sekvensiell sprenging (forsinket detonering på ladninger) for å redusere amplituden på trykkbølgene ved sprengning i sjø.
5. Det skal bruk av skremmesalver før detonering av hovedladning for å skremme fisk, fugl og dyr bort fra arbeidernes umiddelbare nærhet.
6. Det skal etableres omfatningssjeté for å redusere partikkelspredning ved den påfølgende utfyllingen i sjø.
7. I forhold til anleggsstøy skal det utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen som skal følge søknad om igangsetting. Denne skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.
8. Det skal etterstrebes å legge forurensede masser fra mudring/utdyping i ett eller flere deponi.