Norconsult

OMRÅDEREGULERING NY YTRE MOLO FOR VARDØ – VARDØ KOMMUNE
ID 2020001

PLANBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 09.06.20
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan):

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart merket Norconsult AS, datert 06.06.20.

§ 2 Formålet med reguleringsplanen

Det overordna formålet med reguleringsplanen er at Vardø havn skal bli en godt skjermet havn som foretrekkes av fiskere i Barentshavet som leveringshavn og bidra til utvikling av en framtidsretta havn som gir et godt grunnlag for videre vekst i Vardø.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Fritids- og turismeformål (BFT)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (BAB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (SKV)
- Havnetorg (ST)
- Kai (SK)
- Molo (Molo)

Grønnstruktur
- Friområde (GF)

Landsbruks-, natur-, og friluftsformål samt reindrift
- Særlige landskapshensyn (LLH)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Hovedled (Hovedled)
- Havneområde i sjø (VHS)
- Småbåthavn (VS)

Hensynssoner
- Andre sikringssoner – fylling i sjø (H190-1)
- Bevaring Landskap (H550)
- Bevaring av kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområder
- #1 Mudring
- #2 Mudring
- #3 Midlertidig bygge- og anleggsområde

§ 3 Generelle bestemmelser

§ 3.1 Byggearbeider i sjø

Alle tiltak / byggearbeider i sjø skal i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven.

§ 3.2 Seilingssektor og fyrlys

Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjermer for lyset fra fyrlykter. Det er heller ikke tillat å etablere bygg, installasjoner eller fortøyninger høyere enn – 25 m i vannsøylen innenfor hvit seilingssektor (§11-11 nr.3).

§ 3.3 Støy

Anlegget skal gjennomføres i tråd med Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442); anleggs- og byggevirksomhet.

§ 3.4 Klimaendringer og havstigning

Byggverk i flomutsatte områder (inkludert stormflo) skal ha fastsatt sikkerhetsklasse iht. TEK 17 §7.2. Det må gjøres en vurdering av stormflonivået, inkludert fremtidig havnivå, og bølgepåvirkning. Til sammen gir dette dimensjonerende kotehøyde.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5. Nr.1)

§ 4.1 Generelt

4.1.1. Utomhusplan

For hver utbygging skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 Utomhuplan skal blant annet vise planlagt bebyggelse, avkjørsler, gangadkomster, gangveger, vegetasjon, overvannshåndtering og tilrettelegging for opphold og aktivitet som benker, lekeapparater ol.

4.1.2 Universelt utforming

Bygninger og anlegg skal være universelt utformet.

4.1.3 Arkitektonisk kvalitet og utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankart.

Ny bebyggelse skal utformes med godt samspill med eksisterende bebyggelse og bebyggelsens funksjon.

Det tillates solfangst på tak.

4.1.4 Adkomst utrykningskjøretøy, brann – og redningstjeneste

Det skal være tilrettelagt for kjørbar adkomst helt fram til bygg og anlegg. Det skal være mulighet for tilkobling for brannvann i form av brannkom eller brannhydrant.

§ 4.2 **Fritids og turismeformål o_BFT**

§ 4.2-1 Landskapshotell o_BFT 1

Området skal benyttes til turistformål «landskapshotell». Sjåen tillates brukt til servering og sevicebygg . Mindre byggverk i forbindelse med turisme «landskapshotell» tillates. Bebyggelse skal ikke hindre offentlig ferdsel i strandsonen langs sjø.

§ 4.2-2 Landskapshotell o_BFT 2

Området skal benyttes til turistformål «landskapshotell».

Landskapshotellet skal tilpasses landskapet.

Det er tillatt med maks gesimshøyde 3,5 meter over eksisterende terreng. Bebyggelsen skal være på en etasje og det er tillatt med en sokkeletasje der terrenget tillater det. Bebyggelsen skal ha skrående tak.

Det er ikke tillatt med ett sammenhengende bygg. Bebyggelsen skal deles opp i enheter på maksimum 100m2. Det skal være minimum 4m mellom hver enhet for å sikre siktlinjer mellom friområde og sjø. Fargebruk skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Etablering av landskapshotell skal ikke hindre offentlig ferdsel i strandsonen langs sjø.

§ 4.3 **Andre typer bebyggelse og anlegg- Havnearealer på land o_BAB**

§4.3-1 Havneareal på land o_BAB 1 og o_BAB 2
Området skal fylles ut i sjø. Innenfor området tillates offentlig serviceanlegg tilknyttet båthavn VHS2. Herunder tillates lagerbygg for fiskerinæring, bøteri, samt tankstasjon for båter mv. Maksimal tillatt gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng er 10 m.

§ 5 Samferdselsanlegg og infrastruktur (pbl § 12-5. Nr.2)

§ 5.1 **Kjøreveg o_SKV**

Området er avsatt til offentlig kjøreveg.

§ 5.2 **Havnetorg o_ST 1**
Området skal benyttes til offentlig havnetorg

Torgarealene skal opparbeides som utendørs møteplasser og oppholdsarealer for allmenheten og skal tilrettelegges for ulike typer aktiviteter. Herunder skal det minimum opparbeides med tanke på møteplasser, sitteplasser og aktivitet.

Det tillates med mindre byggetiltak som gagner formålet inntil 35m2 og maksimalt tillatt gesimshøyde er 3m over terreng. Bygningene tillates ikke bygd med tanke på heldøgns opphold.

§ 5.3 **Havnetorg o_ST 2**
Området skal være offentlig havnetorg.

Området skal opparbeides parkmessig og skal tilrettelegges for ulike møteplasser og aktiviteter. Herunder skal det minimum opparbeides med sitteplasser. Det tillates etablering av tursti/gangveg.

Det tillates mindre byggetiltak som gagner formålet med inntil 35m2 BRA og maksimalt tillatt gesimshøyde er 3m over eksisterende terreng . Bygningene tillates ikke bygd med tanke på heldøgns opphold.

§ 5.4 ***Molo o_Molo***

§ 5.4-1 Ny ytre molo o_Molo1

Arealet avsattes til offentlig molo. Moloen skal utformes for ferdsel til fots. Gangtrase inkludert adkomst til denne skal være universelt utformet.
Motorferdsel tillates kun ved behov for vedlikehold av molo.
Molofoten skal utformes slik at den tilpasses landskapet og friluftsområdet.

§ 5.4-2 Ny indre molo o_Molo2
Arealet avsettes til offentlig molo. Molo skal utformes for ferdsel til fots. Gangtrase inkludert adkomst til denne skal være universelt utformet.
Motorferdsel tillates kun ved behov for vedlikehold av molo. Molofoten skal utformes slik at den tilpasses landskapet. Det tillates inntil 4 parkeringsplasser langs gangtrase på moloen.

§ 5.5 **Kai o_SK**
Området skal brukes til offentlig kai. Område for kai skal fortrinnsvis betjene virksomheter innenfor o_BAB1. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

Lagring av utstyr skal være på anviste plasser i samråd med Vardø kommune v/ Vardø Havn KF.

§ 6 Grønnstruktur (pbl § 12-5 Nr.3)

§ 6.1 **Friområde o_GF 1**

Tiltak som forringer områdets friluftslivsverdi tillates ikke. Det tillates tilrettelegging for friluftslivsformål. Mindre byggetiltak som gagner formålet tillates.

§ 6.2 **Friområde o_GF 2**
Eksisterende Skagen friluftsrom skal beholdes. Tiltak som forringer områdets friluftslivsverdi tillates ikke. Det tillates tilrettelegging for friluftslivsformål. Mindre byggetiltak som gagner formålet tillates.

§ 6.3 **Friområde o_GF 3**

Tiltak som forringer områdets friluftslivsverdi tillates ikke. Det tillates tilrettelegging for friluftlivsformål. Mindre byggetiltak som gangner formålet tillates.

§ 7 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (pbl §12-5. Nr. 5)

§ 7.1 **Kulturlandskap LLH 1**
Eksisterende landskap- og kulturmiljøet skal opprettholdes. Eksisterende fiskehjeller skal bevares og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Det er tillatt å utbedre og sette opp nye fiskehjeller. Utbedring og bygging av nye fiskehjeller skal skje med bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Formålet er ikke til hinder for opphold og ferdsel i natur- og friluftslivsøyemed.

§ 7.2 **Kulturlandskap LLH 2**

Eksisterende landskap skal opprettholdes. Det er tillatt å sette opp nye fiskehjeller. Bygging av nye fiskehjeller skal skje med bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5. Nr.6)

§ 8.1 **Generelt**

Tiltak i sjø skal ikke forringe forholdene for tradisjonelle fiskeriinteresser og samiske fiskeriinteresser.

§ 8.2 **Hovedled o_Hovedled**

Farleder skal forbeholdes sjøverts ferdsel

Innenfor farled tillates tradisjonell aktivitet tilknyttet fiskeri, ferdsel og friluftsliv.

Det tillates ikke andre installasjoner innenfor området enn det som er nødvendig for oppmerking av farleden

Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet og godkjent av kommunen. (§ 11-11 nr. 3.)

Det tillates vedlikeholdsmudring.

Det skal etter gjennomføring av tiltakene foretas permanent merking av farleden i henhold til instruks.

§ 8.3 **Havneområde i sjø o_VHS 1**

Området er avsatt til havneområde i sjø. Herunder tillates etablert, flytekai og andre havneinstallasjoner.

I området kan det anlegges nødvendige innretninger for fortøyning, vann- og elektrisk forsyning og lignende.

I havneområdet kan det utføres utdyping av havbunnen i samsvar med utdypingsplan jf. Havneplanen godkjent av Vardø kommune.

§ 8.4 **Havneområde i sjø o_VHS 2 og VHS 3 Fiskerihavn**

Området fiskerihavn er offentlig båthavn forbeholdt, fiskebåter.

Det tillates etablert nødvendige innretninger og utfyllinger som er nødvendige for utlegging av opplagsplass for fiskebåter. Eventuelle utfyllinger i sjø må avklares med fylkesmannens miljøvernavdeling før tiltaket kan iverksettes.

§ 8.5 **Havneområde i sjø o_VHS 4**

Området er forbeholdt ferdsel, fiske, natur og friluftsliv i sjø.

§ 8.6 **Småbåthavn o_VS1**

Områdene er avsatt til småbåthavn.

Det tillates sjøfarttøy under 10m.

Innenfor VS1 vil flytebrygger kunne tillates.

Det tillates etablert nødvendige innretninger og utfyllinger som er nødvendige for utlegging av opplagsplass for mindre båter innenfor områdene. Eventuelle utfyllinger i sjø må avklares med fylkesmannens miljøvernavdeling før tiltaket kan iverksettes.

Sjøverts atkomst til slip og fjæra mellom Kaigata 6 og 8 og 8 og 10 skal ikke hindres.

Alle innretninger for småbåter skal ha en standard som sikrer at de ikke utgjør noen fare for Omkringliggende installasjoner. Det skal foreligge dokumentasjon på selve tiltaket og på hvordan tiltaket virker inn på helheten i området før byggetillatelse kan gis.

§ 9 Hensynssoner

§ 9.1 Hensyn Fylling i sjø H190_1

Innenfor området tillates etablert fyllingsfot for molo.

§ 9.2 Hensyn Fylling i sjø H190_2

Innenfor området tillates etablert fyllingsfot for molo

§ 9.3 Hensyn landskap H550

Eksisterende landskapskvaliteter skal bevares. Ved eventuelle utbygginger eller tilrettelegging for friluftsliv i området skal landskapet søkes bevart eller tilføres nye estetiske kvaliteter.

§ 9.4 Bevaring kulturmiljø H570_1

Eksisterende kulturmiljøet skal bevares. Eksisterende Sjå skal bevares som lokalt kulturminne. Bygningene skal bevares og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Det er tillatt med utbedringer. Utbedringene skal skje ved bruke av tradisjonelle materialer og teknikker. Det er tillatt å bruke Sjåen til servering servicebygg.

§ 9.5 Bevaring kulturmiljø H570_2

Eksisterende Slipp skal bevares som lokalt kulturminne. Det er tillatt med utbedringer. Utbedringene skal skje ved bruke av tradisjonelle materialer og teknikker.

§ 9.6 Bevaring av kulturmiljø i sjø H570_3

Sjøarealet skal bevares for å sikre sammenhengen mellom historisk bruk av bygningene på land og sjø. Det er ikke tillatt med mudring eller oppfylling.

§ 9.7 Bevaring kulturmiljø H570_4

Eksisterende kulturmiljø skal bevares. Bygningene skal bevares og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Det er tillatt med utbedringer. Utbedringene skal om mulig gjennomføres ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

§ 9.8 Bevaring lokalt landskaps- og kulturmiljø H570_5

Eksisterende landskap- og kulturmiljøet skal bevares. Ved eventuelle utbygginger i området skal det søkes å bevare, forsterke eksiterende kvaliteter eller tilføre nye estetiske kvaliteter.

§ 10 Bestemmelsesområder

§ 10.1 Bestemmelsesområde #1 Mudring

Innenfor bestemmelsesområdet #1 kan det utføres utdyping av havbunnen i samsvar med godkjent utdypingsplan *B100_revA02_Mudring i Vardø havn, Mudringsplan, datert 2020-01-27.* Det er tillatt med vedlikeholdsmudring.

§ 10.2 Bestemmelsesområde #2 Mudring

Innenfor bestemmelsesområdet #2 kan det utføres utdyping av havbunnen. Før mudring igangsettes skal det utarbeides plan for utdyping og mudring som skal godkjennes av Vardø kommune. Det tillates vedlikeholdsmudring.

§ 10.3 Bestemmelsesområde #3 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Areal merket med #3 kan i anleggsperioden benyttes til anleggsområde for å få gjennomført tiltaket. Riggområdene bør legges der de ikke kommer i konflikt med friluftslivsverdier. Dersom riggområder skaper barrierer for bruken av et område, bør det legges til rette med gangsti rundt området med tilhørende skilting.

Området skal ryddes og tilbakeføres til opprinnelig tilstand når anleggsarbeidet er avsluttet.

§ 11 Vilkår for gjennomføring

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 12 gis følgende krav til undersøkelser før gjennomføring av planen:

§ 11.1 Grunnforhold

Før planen vedtas skal nødvendige geotekniske grunnundersøkelser være gjennomført. Det skal framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 11.2 Kulturminner under vann og marinøkologisk vurdering

Før planen vedtas skal det gjennomføres Marinarkeologiske undersøkelser under vann.

§ 11.3 Forurensing

Før planen vedtas skal det gjennomføres nødvendige undersøkelser med hensyn til forurensning.

Før arbeidet med utdyping og deponering av masser kan påbegynnes, skal det søkes om tillatelse til tiltaket hos forurensningsmyndigheten (i dette tilfellet Fylkesmannen i Troms og Finnmark), jf. forurensningsforskriftens kap. 22-6.

§ 11.4. Reinøysund vannforekomst

Før det kan gis tillatelse til bygging av ny ytre molo må effektene av tiltaket vurderes, bl.a. om det vil påvirke miljøtilstanden i vannforekomsten.

§ 11.5 **Plan for utdyping og tiltaksplan for utfylling, dumping og mudring i sjø**

Før arbeidet med mudring, dumping og oppfylling i sjø kan igangsettes skal en tiltaksplan for arbeidet være godkjent av Vardø kommune.

Tiltaksplanen skal blant annet vise relevante avbøtende tiltak for å redusere spredning av partikler.

§ 11.6 **Farleder**

Før etablering av ny ytre molo må farledsforskriften oppgraderes slik at den tilpasses ny molo, farleden må justeres i østlig retning.

§ 11.7 **Omskjerming av fyrlykter**

Før etablering av ny ytre molo molo må fyrlykten på vestre molohode på eksisterende ytre molo omskjermes for tilpasning til nye etableringer i sjøområdet. Det skal vurderes om dette også kan være aktuelt for fyrlykta sør på Reinøya.

§ 11.8 **Teknisk plan for vann og avløp**
Tekniske plan for vann og avløp skal være godkjent av Vardø kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Planen skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann og brannvann. Videre prosjektering av overvannshåndtering må ta hensyn til estimert økning av kraftig nedbør (klimapåslag) der dette er aktuelt for tiltakene.

Ved utbygging av BAB1 skal avløp legges på utsiden av moloen etter plan godkjent av Vardø kommune.

§ 11.9 **Utbyggingsplan**
Før utbygging av havneinstallasjoner kan godkjennes, må det foreligge en helhetlig plan godkjent av kommunen, som viser øvrige mulige byggetiltak i havneområdet, og tilknytningen til kaiarealene og veinettet.

§ 11.10 **Anleggsperioden**

§ 11.10-1 **Støy og luftkvalitet**

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

§ 11.10-2 **Plan for beskyttelse av omgivelser**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, hensyn til fuglelivet og strandenger, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreduserende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

Støyskjerming ved massedeponi og anleggsveger, der disse påvirker områder for friluftsliv, by- og bygdeliv, må vurderes før anleggsfasen.

§ 11.10-3 **Gyteområder for rognkjeks**.

For å ivareta gyteområder for rognskjeks innenfor planområdet, må anleggsarbeidet i sjø i størst mulig grad unngå perioden april - juni.

§ 11.10-4 Strandsonen

For å ivareta det marine livet i strandsonen bør anleggesarbeider skje på høsten og tidlig vinter.

§ 11.10-5 Anleggsveg og deponier

Anleggsvegen skal i størst mulig grad plasseres innenfor framtidig vegareal for å avgrense påvirkningen av anlegget. Midlertidige områder for massedeponi skal ikke plasseres i sårbart terreng som vanskelig lar seg reetablere. Områdene skal merkes som midlertidig riggområde.

Skadereduserende tiltak i form av sikre kryssinger av anleggsveger bør innarbeides i anleggsfasen der disse ligger i nærheten av bebygde områder, eller hvor de skaper en barriere til viktige friluftlivsverdier. Det skal være trygt å ferdes for både fotgjengere og syklister ved anleggsområdene.

§ 11.10-6 Skagen friluftsrom

Eksisterende Skagen friluftsrom skal bevares på best mulig måte i anleggsperioden. Dersom området blir forringet eller ødelagt skal området erstattes innenfor område o_GF2.

§ 11.10-7 Eksisterende kabler og ledninger

Eksisterende kabler og ledninger på land og i sjø skal kartlegges og hensyntas under anleggsarbeidet.

§ 11.10-8 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området avdekkes funn som automatisk er fredet etter kulturminneloven, skal arbeidet straks stanses og meldes til vedkommende vernemyndighet (jf. Lov om kulturminne § 8)

§ 11.10-9 Farled

Det skal under gjennomføring av tiltakene for ny ytre molo, foretas en anleggsmerking av farleden i henhold til instruks fra Vardø kommune.

Rutegående trafikk skal hensyntas i anleggsperioden. Alle arbeidsfartøyer skal merkes med AIS og det må angis farled inn til havna med minimumsmål som farled for hurtigruteskip.

§ 11.10-10 Akutt forurensning

Gjennom anleggsfasen må sikker drift av anleggsmaskiner ivaretas for å hindre akutt forurensning til sjø.

§ 11.10-11 Kraftforsyning

Eksisterende kraftforsyning må ivaretas i anleggsfasen.

§ 11.10-12 Drikkevannskilder

Grunnvannsborehullene (energibrønner) i planområdet må ivaretas i anleggsfasen.

§ 12 Rekkefølgekrav

§ 12.1 **Friområde**

Som avbøtende tiltak skal friområde GF2 og GF3 være ferdig opparbeidet til friluftsliv Innen et år etter ferdigstilling av molo 1.

§ 12.2 **Molokonstruksjon og fugleliv**

Som avbøtende tiltak for å fremme fuglelivet skal det ved detaljdimensjonering av molo og før bygging igangsettes, i samarbeid med biologisk fagmiljø og kystteknikk, vurderes om

- steinmateriale som brukes i moloen kan ha dimensjoner som begrenser hulrom og virker bestandsreduserende på mink.
- moloen kan konstrueres for å skape flere yngleplasser for oter.

§ 12.3 **Etablering av vadefuglhabitat på Steglnes**

For å kompensere for tap av Sandvkas funksjon som det viktigste beiteområde for vadefugl i Vardø, skal det som kompenserende tiltak, innen et år etter at molo 1 er ferdigstilt, samarbeides med biologisk fagmiljø før å vurdere enkel etablering av flere mindre terskler ved bekkeutløpet på Steglneset.