

# Bestemmelser og retningslinjer

## Kommunedelplan for kystsonen 2022–2034

Plan-ID 5404\_2020003. Saksnr.: 17/00954. Dato forslag: 8.10.2021

### 1 Planens hensikt

Formålet med kommunedelplan for kystsonen 2022–2034 (kystsoneplanen), som er utarbeidet som del av interkommunalt planarbeid mellom de fire kommunene rundt Varangerfjorden, er å:

- forvalte bruk og vern av kommunens sjøområder gjennom en helhetlig og kunnskapsbasert plan,
- gi langsiktige rammer for bærekraftig arealbruk og verdiskapning i sjøområdene, samt forvaltningen av disse og andre viktige hensyn i og ved sjø,
- samarbeide på tvers av kommuner om arealbruk i kystsonen i Varanger.

### 2 Planens rettsvirkning

Planen har juridisk virkning for areal innenfor planavgrensningen i plankartet som vedtas sammen med bestemmelsene i dette dokumentet. Planavgrensningen mot land følger generalisert kystkontur (flomålet), med unntak av der kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan har bygge- eller anleggsformål ut i sjø.

Retningslinjer i dette dokumentet utdyper bestemmelsene, eller viser til annet regelverk som gjelder for tiltak/virksomhet, og er veiledende for tiltakshavere og kommunens saksbehandling mm.

#### 2.1 Forholdet til kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner (§ 1-5)

Planen erstatter areal i sjø i kommuneplanens arealdel vedtatt 7.11.2001. Øvrige deler av kommuneplanens arealdel, herunder bestemmelsene, gjelder ved siden av kystsoneplanen.

#### 2.2 Forholdet til reguleringsplaner (§ 1-5)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor planavgrensningen, vedtatt før kystsoneplanen, gjelder så langt arealformål eller bestemmelser ikke er strid med kystsoneplanen. Ved eventuell motstrid gjelder kystsoneplanen foran reguleringsplanen.

#### 2.3 Forholdet til annet lovverk (jf. § 21-5)

*Retningslinje: Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, skal det være vurdert om tiltaket også krever tillatelse etter annet lovverk som havne- og farvannsloven m.fl.*

### **3 Generelle bestemmelser**

#### **3.1 Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler**

##### **3.1.1 Plankrav (§ 11-9 nr. 1)**

Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

*Retningslinjer: Terskelen for plankrav er nærmere omtalt under det enkelte arealformål.*

#### **3.2 Miljøkvalitet, landskap, natur og friluftsliv**

##### **3.2.1 Støy (§ 11-9 nr. 1)**

Alle tiltak som innebærer støyende virksomhet skal planlegges og prosjekteres slik at støy for tilgrensende støyfølsom bebyggelse, samt viktige natur- og friluftslivsområder, ikke overstiger gjeldende grenseverdier i tabell 2 og 3 jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 (eller nyere versjon).

##### **3.2.2 Hensynet til landskap, natur og friluftsliv (§ 11-9 nr. 6)**

Bygge- og anleggstiltak skal utformes slik at viktige landskapsverdier ikke forringes.

Tiltak og virksomhet etter planen skal ivareta naturverdier, vannmiljø, gyteområder for fisk og friluftslivsinteresser.

##### **3.2.3 Hensynet til tradisjonell samisk bruk (§ 3-1 nr. c)**

*Retningslinje: Tiltak og virksomhet etter planen skal ivareta samisk tradisjonell bruk av sjø og strandsoner, herunder fiskeplasser for laks.*

##### **3.2.4 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg (§ 11-9 nr. 6)**

Det er ikke tillatt å ankre opp flytende konstruksjoner og anlegg som husbåter og lektere i mer enn 2 måneder uten tillatelse fra kommunen.

#### **3.3 Kulturminner og kulturmiljø**

##### **3.3.1 Hensynet til kulturminner og kulturmiljø (§ 11-9 nr. 7)**

Bygge- og anleggstiltak skal utformes slik at berørte kulturminneverdier i sjø ikke forringes.

*Retningslinjer: Tiltak som berører fredede kulturminner/-miljø kan ikke igangsettes uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt ved funn av kulturminner i grunnen eller på sjøbunnen gjelder for hele kommunen.*

#### **3.4 Samfunnssikkerhet**

##### **3.4.1 Sikkerhet mot naturfarer (§ 11-9 nr. 8)**

Bebyggelse og anlegg skal planlegges og prosjekteres slik at nødvendig sikkerhet mot naturfarer som skred, steinsprang, flom, isgang og ekstremvær er tilfredsstillende jf. Byggeteknisk forskrift (TEK).

Planer eller tiltak ved byggesaksbehandling som berører sjøbunnen i områder der usikre grunnforhold eller kvikkleire kan forventes, skal være undersøkt og vurdert av geoteknisk fagkyndig for å dokumentere sikker byggegrunn.

#### 3.4.2 Sikker ferdsel og sjønavigasjon (§ 11-11 nr. 3)

Tiltak skal ikke plasseres slik at de kommer i konflikt med farleder eller sjønavigasjonsinstallasjoner (som hvit lyktesektor).

## 4 Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

### 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1)

#### 4.1.1 Andre typer bebyggelse og anlegg – Småbåtanlegg (BAB)

I områdene tillates flytebrygger, brygger og kaier mv. for småbåtflåten med tilhørende anlegg (f.eks. flytende bølgebeskytter). I strandsonen tillates ikke annet enn nødvendig fortøyning (landfeste) og eventuelt (vinter-) opplag av flytebrygger.

Småbåtanlegg skal planlegges og utformes med tanke på felles formål og bruk (fellesanlegg).

For flytebrygger større enn 12 x 3 m, molo eller steinfyllinger, kreves reguleringsplan.

*Retningslinjer: Intensjonen med områdene er avsette areal til anlegg av felles bryggeanlegg til fritidsbruk og turisme. Eierskapet til og planlagt bruk av anleggene må redegjøres for ved søknad om tillatelse, herunder hvordan nye brukere/eiere til anleggene kan opptas. Tillatelse til tiltak på land (f.eks. strømforsyning, lager, veiadkomst og parkering mv.) reguleres av planstatus i gjeldende arealplan på stedet (kommuneplanens arealdel og/eller reguleringsplan), og kan få betydning i spørsmålet om plankrav jf. bestemmelse 3.1.1.*

### 4.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7 nr. 6)

#### 4.2.1 Flerbruk uten akvakultur (V)

I arealformålet inngår ferdsel, fiske, natur og friluftsliv. I arealformålet inngår ikke akvakultur, havneområde i sjø samt småbåthavn og -anlegg (flytebrygger, kaier).

Farleder skal forbeholdes ferdsel i sjø i nødvendig bredde.

Oppankring og faste anlegg for fortøyning av småbåter er tillatt så lenge det ikke er til hinder for allmenn ferdsel, fiskeri eller hensynet til viktig natur- eller friluftslivsområder.

#### 4.2.2 Havneområde i sjø (VHS)

*Retningslinjer: Tiltak og virksomhet i område VHS104 reguleres av gjeldende reguleringsplan.*

#### 4.2.3 Småbåthavn (VS)

I området VS201 tillates flytebrygger, brygger og kaier mv. for småbåt- og yrkesflåten med tilhørende anlegg (f.eks. flytende bølgebeskytter).

For flytebrygger større enn 36 x 6 meter, molo eller steinfyllinger, kreves reguleringsplan.

*Retningslinjer: Intensjonen med området er en offentlig småbåthavn der eierskap og drift tilligger lokal havnemyndighet (kommunen).*

#### 4.2.4 Friluftsområde (VF)

I områdene tillates anlagt mindre tiltak (f.eks. flytebrygge) til fremme av allmenne friluftslivsverdier. Områdene skal ellers være ubebygde av hensyn til viktige friluftslivsområder og natur-/landskapsverdier.

#### 4.2.5 Kombinerte formål i sjø og vassdrag – Natur og friluftsliv (VKA202–206)

I områdene VKA202–206 inngår arealformålene natur og friluftsliv. Det tillates ingen bygge- og anleggstiltak i områdene av hensyn til friluftsliv, sjøfuglbestander og andre naturverdier ved elveutløp flere av stedene, herunder Komagelva (nasjonalt laksevassdrag).

#### 4.2.6 Kombinerte formål i sjø og vassdrag – Akvakultur og ankringsområde (VKA209)

I området VKA209 inngår arealformålene akvakultur og ankringsområde for fartøy større enn 20 meter eller 300 bruttotonn.

*Retningslinjer: Dersom arealformålenes sameksistens i området ikke lar seg kombinere, skal det av arealformålene (akvakultur eller oppankring for store fartøy) som først realiserte seg i området ha prioritet. Bruken av området til oppankring forutsettes skje i overenstemmelse med lokal havnemyndighet.*

#### 4.2.7 Kombinerte formål i sjø og vassdrag – Ankringsområde og fiske (VKA210–211)

I områdene VKA210–211 inngår arealformålene fiske og ankringsområde for fartøy større enn 20 meter eller 300 bruttotonn.

*Retningslinjer: Bruken av områdene til ankringsområder forutsettes skje i overenstemmelse med lokal havnemyndighet.*

## 5 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (§ 11-8)

### 5.1 Faresone brann- og eksplosjonsfare H350\_1–4 (§ 11-8 a)

Innenfor faresonene H350\_5 skal det ved tiltak tas hensyn til at området har vært benyttet som dumpeplass for ammunisjon.

### 5.2 Hensynssone bevaring naturmiljø H560\_5 (§ 11-8 c)

*Retningslinje: I hensynssone H560\_5 skal tiltak og virksomhet ta særlig hensyn til Komagelvas status som nasjonalt laksevassdrag slik at villaksen ikke kommer nevneverdig til skade.*