Vardø kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

Detaljregulering av Svartnes havn

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 5634 2023001

02.11.26

1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for etablering av et attraktivt og fremtidsrettet nærings, industri- og havneareal for fiskeri- og servicerelaterte virksomheter med tilhørende teknisk infrastruktur. Planen skal også ivareta kartlagte naturverdier.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1 Landskap og terrengtilpasning

a) Utbyggingen av planens byggeområder skal underbygge og videreføre den eksisterende landskapsformen.
b) Avslutning av nytt areal mot sjø skal tilpasses eksisterende terreng.
c) Bygningsmessige installasjoner (som murer, lysmaster mv søkes å ramme inn området slik at det fremstår med en enhetlig og tydelig form etter utbygging.

2.1.2 Estetisk utforming

a) Farge og materialvalg for bebyggelse innenfor planens områder regulert til næringsbebyggelse og kombinert formål næringsbebyggelse/havn skal harmonere med omgivelsene, og bebyggelse skal inneha gode estetiske kvaliteter.

2.1.3 Universell utforming

a) Samferdselsanlegg og publikumsrettede arealer i planområdet skal utformes i tråd med prinsippene om universell utforming i Byggteknisk forskrift (TEK17) kap. 8.

2.1.4 Energibruk

a) Framføring av elektrisitet til nye byggeområder, samt i tilknytning til nye tiltak i eksisterende områder, skal utføres som jordkabel både for høyspent- og fordelingsnett.
b) Ved søknad om tiltak skal det vises energieffektive løsninger.
c) Ved etablering av kaianlegg er det tillatt etablert landstrøm.

2.1.5 Navigasjonsinnretninger

a) Innenfor planområdet tillates oppføring, gjenoppføring, reparasjon, endring og riving av navigasjonsinnretninger og farvannsskilt så fremt det foreligger tillatelse eller pålegg fra Kystverket jf. havne- og farvannsloven § 10.

2.1.6 Kotehøyder i bestemmelsene

I bestemmelsene er alle kotehøyder angitt i meter og viser til normalnull 2000 (NN2000) for høyder på land og sjøkartnull for dybder i sjø.

2.2 Verneverdier kulturmiljø og naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

2.2.1 Kulturminner

a) Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bearbeidet treverk, bein, ansamlinger av stein), må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen. Pålegget beskrives i lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml.) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes, både til lands og til vanns.

2.2.2 Naturmiljø og vannforekomster

a) Eventuelle fysiske tiltak i bekker og elver skal gjennomføres på tidspunkt og på en måte som minimerer negativ påvirkning på fisk og vannmiljø. Fysiske tiltak i bekker skal planlegges i samråd med relevant biologisk kompetanse og elver skal gis en naturhermende utforming som ivaretar økologiske funksjoner og livsmiljøer for arter.
b) Kulverter og vanngjennomløp skal vurderes tilrettelagt slik at små dyr, amfibier og andre organismer sikres fri passasje.
c) Lyskilder skal bevist rettes fra og ikke mot strand- og vannarealer.
d) Oppbevaring av liner og fiskebruk skal gjøres på en måte slik at ikke fugl og smårovdyr utsettes for fare.
e) Kjemikalier som drivstoff, smøreoljer og annet skal oppbevares og håndteres slik at det ikke kommer på avveie og kan skade fugl i området.
f) Tiltak skal ikke medføre forringelse av økologisk og kjemisk tilstand i vannressursen for Bussesundet (0424010100-2-C), Smelror bekkefelt(238-45-R), Storelva ved Storskardet vannverk (238-67-R) og Svartnes bekkefelt (285-82-R) (0320041200-4) gitt på vedtakstidspunktet.

2.3 Miljøkvalitet

2.3.1 Støy og luftkvalitet

2.3.1.1 Støy, luftkvalitet og luktutslipp i driftsfase

a) Støy fra virksomheter i planområdet skal oppfylle grenseverdiene i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, eller nyere veileder som erstatter denne Grenseverdiene for ekvivalent støynivå gjelder for den samlede støybelastningen fra alle virksomhetene i planområdet. Skjerping for impulslyd skal legges til grunn for aktiviteter/støykilder som er preget av impulslyd og/eller har tydelig rentonekarakteristikk.
b) Det presiseres at beregningene forutsetter at støybildet ikke er impulslydpreget, men dersom det likevel er tilfellet, skal grenseverdiene skjerpes med 5 dB og nærmeste hytte vest for anlegget (eiendom5634-11/5) vil da havne innenfor gul sone (50 dB Lden).
c) Alle kjøle- og ventilasjonsvifter skal vende mot sjøsiden i øst.
d) I prosessbygg med forventede støyende operasjoner skal innvendig støynivå vurderes og tilstrekkelig fasedeisolering etableres. Betong eller tette bindingsverksvegger anbefales basert på forventede arbeidsoperasjoner.
e) Ved etablering av ny eller utvidelse av eksisterende virksomhet som ikke omfattes av støyrapporten utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen, kan kommunen kreve at tiltakshaver utfører en ny støyvurdering.
f) Øvre grenser for luftforurensing gitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), eller nyere veileder som erstatter denne, skal legges til grunn ved etablering av virksomheter innen området, både utendørs og innendørs.
g) Retningslinjene i TA-3019 (Regulering av luktutslipp i tillatelser etter forurensningsloven), eller nyere veileder som erstatter denne skal legges til grunn for næringsvirksomhet i

området. Ved etablering av luktgenererende virksomhet, skal det sammen med søknad om tillatelse til tiltak følge spredningsberegninger som grunnlag for vurdering av lokalisering og avbøtende tiltak.

2.3.2 Belysning

Belysning skal etableres i tråd med helhetlig belysningsplan jfr. bestemmelse 6.1.3 og skal utformes slik at den i minst mulig grad medfører blending og lysforurensning til omgivelsene. Ved planlegging og etablering av belysning skal det særlig tas hensyn til:

a. Kulturhistorisk verdi knyttet til Vardøhus festning
b. Naturmiljø i strandsonene og ved Storelvas utløp
c. Å unngå villedende belysning ved innflyvning til Vardø lufthavn
d. Å unngå konflikt med sjømerker, samt blendingsfare ved anløp til havna
e. Å redusere unødig lysforurensning med tanke på områdets kvaliteter som friluftsområde.

2.4 Samfunnssikkerhet

2.4.1 Sikkerhet mot naturfarer

Ny bebyggelse/tekniske installasjoner skal plasseres slik at det tilfredsstiller sikkerhetskrav i forhold til flom- og rasfare angitt i plan- og bygningsloven § 28-1 og byggteknisk forskrift kap. 7 med veiledning.

2.4.2 Farvannssikkerhet

Tiltak som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet, krever tillatelse etter havne- og farvanns-lovens § 14.

2.4.3 Brann- og eksplosjonsfare

Ved etablering av ny eller utvidelse av eksisterende virksomhet som kan utgjøre brann- og eksplosjonsfare og/eller fare for kjemikalieutslipp og annen akutt forurensning, skal det gjennomføres risikovurdering.

2.5 Forholdet til Vardø lufthavn

2.5.1 Høyderestriksjonsflater/hinderflater

a) Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg og lysmaster som gjennomtrenger høyderestriksjonsflatene (2,5% hinderfri utflygingsflate, sideflate og horisontalflate) rundt Vardø lufthavn. Dette gjelder også for oppankring av båter.
b) Det skal søkes Vardø lufthavn om godkjennelse av bruk av byggekraner. Byggekraner skal være utstyrt med faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk og at de må kunne senkes i forbindelse med flyginger til/fra Vardø lufthavn. Tiltakshaver skal før byggekran kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Vardø lufthavn og ansvarlig kranfører.
c) Tiltakshaver skal gjennomføre en risikoanalyse i samråd med Vardø lufthavn for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.
d) Kommunen kan ikke gi ramme-/igangsettingstillatelse for ny bebyggelse/anlegg og bruk av kraner før det foreligger godkjennelse fra Avinor.

2.5.2 Krav til radiotekniske vurderinger

a) Dersom det skal etableres nytt bygg/tilbygg/anlegg over BRA-krav på kote +25 skal det sendes søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Det samme BRA-kravet på kote +25 gjelder for bruk av alle typer byggekraner samt oppankring av båter ved kaia. Med søknaden til Avinor må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på byggekraner og båter. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for oppføring av bygg/påbygg/anlegg, bruk av byggekraner eller oppankring av båter ved kai.

2.5.3 Turbulensforhold

a) Planlagt tiltak som vil få en høyde over rullebanen større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), er betinget av Avinors godkjenning med henblikk på turbulens. Det samme gjelder tiltak som planlegges etablert på terreng som er lavere enn rullebanen, dersom tiltaket i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse.
b) Planer og opplysninger for tiltaket skal forelegges Avinor for turbulensvurdering, på slik form at Avinor entydig kan danne seg et bilde av tiltaket, med målsatt plassering ift. rullebane, spesielt minste avstand fra tiltak til rullebanens senterlinje (eller forlengelse av denne), dimensjoner, samt høyde på tiltaket, inkl. maksimal høyde på tiltaket over terreng, samt terrengformasjoner rundt tiltaket. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse skal tiltakshaver, som grunnlag for Avinors turbulensvurdering, sørge for og bekoste innhenting av strømningsanalyse fra anerkjent leverandør utført i henhold til Avinors retningslinjer.

2.5.4 Farlig eller villedende belysning

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Vardø lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden. For båter som anløper må det være krav om at lys rettes nedover og på en slik måte at de ikke skaper reflekser eller gjenskinn i havet som kan blende eller villede piloter og personell i kontrolltårnet på Vardø lufthavn.

2.5.5 Forebyggende tiltak mot «birdstrike»

a) Ny infrastruktur (bygg/anlegg) og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.
b) I planområdet skal det ikke forekomme utslipp av avfall fra fiskerifartøy eller fiskeforedlingvirksomhet på land som kan utgjøre et vesentlig aktivum for fuglene.
c) All overføring av fangst fra båt til land, samt håndtering av prosessavfall fra fisk- og sjømatindustri skal foregå i lukkede systemer.
d) Alle næringsmidler og avfall, samt andre anlegg som inneholder utendørs i planområdet skal håndteres lukket til enhver tid.
e) I aktuelle næringsvirksomheter må det etableres beredskapsplan (inkludert rutiner for varsling) ved hendelser som involverer utslipp av fiskefor eller andre midler som kan tiltrekke seg fugl. I samråd med Avinor skal det vurderes om det er formålstjenlig å ha tiltak for å skremme bort fugl ved utslipp eller andre uforutsette hendelser som tiltrekker seg fugl.
f) Det skal etableres rutiner for rengjøring av utendørs arealer, utstyr og skip for å unngå at næringsmidler eller avfall tiltrekker seg fugl.
g) Eventuelle oppdrettsbasseng og andre anlegg som inneholder organismer som kan tiltrekke fugl må lukkes. Dette gjelder både på land og for fortøyde skip.
h) Tiltakshaver må få gjennomført en risikoanalyse som belyser tiltakenes samlede innvirkning på flysikkerheten sett i forhold til faren for konflikt mellom fly og fugl. Risikoanalysen skal sendes til Avinor for vurdering og godkjenning.

2.6 Anleggsperioden

2.6.1 Anleggsveg og deponier

a) 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.

2.6.2 Støy og luftkvalitet i anleggsfase

a) 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-1442/2021, eller senere utgaver, legges til grunn.

b) Særlig støyende arbeider som gir støy over 70 dB max skal unngås i de mest kritiske periodene av året. Dette dreier seg om vårtrekket og hekkeperioden (1. april – 15. oktober). Hensynsperioder skal avklares med lokalkjente ornitologer.

c) Dypkomprimering og spunting i sjø og strandområder vil kunne medføre akutt skade på fisk og marine pattedyr. Det bør gjennomføres skremmetiltak før særlig omfattende arbeider tar til. Det bør også vurderes om boblegardin eller andre løsninger skal brukes for å forhindre at trykkbølger spres. Niser er ellers svært lett å observere. Det bør derfor vurderes om arbeid kan innstilles hvis det er mye nise tett på anleggsområdet.

d) Ved søknad om tiltak i sjø etter forurensingsloven skal det vurderes om det er behov for tiltak for å begrense skade på marin fauna (pattedyr, fisk og dykkende fugler) som følge av trykkbølger fra sprenging, spunting, djupkomprimering, peling, eller lignende.

2.6.3 Massehåndtering

a) Det skal utarbeides en massehåndteringsplan for tiltaket. Denne skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Det skal tilstrebes å oppnå massebalanse ved tiltak i planområdet. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet, og gjenbruk av rene masser i andre prosjekt må avklares i samme plan.

b) Rene overskuddsmasser skal tilfredsstille normverdier i vedlegg 1 til forurensningsforskriften kapittel 2, og skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser.

c) Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene. Ved revegetering skal det ikke benyttes arter som er registrert på Artsdatabankens fremmedartsliste.

d) Før flytting av masser som kan inneholde fremmede arter, skal massene undersøkes for å avdekke om det er risiko for uheldige følger for det biologiske mangfoldet dersom de spres. Den ansvarlige skal, i rimelig utstrekning, undersøke massene og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko. Aktuelle tiltak kan være bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til godkjent mottak.

2.6.4 Forurenset grunn

a) Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse eller miljøfare.

b) Ved gjennomføring av tiltak i sjø, som mudring og større utfyllinger, vil det stilles krav om søknad om tillatelse til miljømyndighet jf. Forurensningsloven §11 og Forurensningsforskriften kapittel 22. I forbindelse med søknad kan det være behov for supplerende undesøkelser, som kartlegging av marine naturverdier i influens- og tiltaksområdet. Behov for supplerende undersøkelser vil være avhengig av størrelsen på planlagt tiltak, og bør avklares med miljømyndighet i forbindelse med søknadsprosess.

c) Ved utfylling i sjø skal det benyttes rene masser.

d) Masser som skal mudres ved havneområdet og er påvist forurenset, skal legges i strandkantdeponi for nyttiggjøring. Deponering i strandkantdeponi forutsetter at området er avmerket som bestemmelsesområde hvor det åpnes for deponering og at utfylling prosjekteres som et deponi for forurensede masser. Det skal gjennomføres overvåkning av strandkantdeponiet etter etablering.
e) Sjøkant skal bygges slik at det unngås avrenning/forurensning til sjø.
f) Sandfang eller tilsvarende for oppsamling av partikler og mikroplast på parkeringsområder og laste/losse-områder skal etableres før videre avrenning til sjø. Sandfang må tømmes jevnlig for å opprettholde renseeffekten.
g) Ved arbeid i mudring og deponeringsområder som grenser til hensynssone H560, skal områder som ligger innenfor hensynssonen beskyttes. Det skal stilles krav om detaljerte avbøtende tiltak ved søknad om tillatelse for tiltak i sjø. Avbøtende tiltak må tilpasses omfang på tiltak som skal gjennomføres.

2.6.5 Forholdet til vannforekomster i anleggsfase

a) Avbøtende tiltak i form av partikkelsperre (silt- eller boblegardin) skal etableres i anleggsfasen for å hindre mulig spredning av partikler og nedslamming av områdene.
b) Det skal gjennomføres avbøtende tiltak i forbindelse med sprengning for å hindre forurensning av plast og nitrogenforbindelser.

2.6.6 Varslingsprosedyre ved sprengningsarbeider

Tiltakshaver skal av hensyn til flysikkerheten opprette en skriftlig prosedyre om forhåndsvarsling og samordning av sprengningsarbeider med kontrolltårnet ved Vardø lufthavn.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser

3.1.1.1 Byggegrenser

Bebyggelse er tillatt innenfor byggegrense angitt på plankartet og tillates ikke lagt nærmere kaifronten enn 25 meter.

3.1.1.2 Nettstasjon

Det tillates etablering av nettstasjoner i nødvendig utstrekning. Nettstasjoner skal plasseres utenfor sikkerhetssone for veg. Det skal ikke være konstruksjoner eller bygg for varig opphold i en sone på 5 meter til alle sider fra nettstasjoner.

3.1.1.3 Dokumentasjonskrav

a) Med søknad om tiltak skal det følge en situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, opparbeidelse av uteareal, terrengbearbeiding, eventuelle forstøtningsmurer, avkjørsel og parkeringsløsning (antall og plassering).
b) Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt. Kotesatt utomhusplan skal følge redegjørelsen som vedlegg.
c) Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. 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 for anleggsfasen.

d) Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2," Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider". Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.
e) Søknad om tiltak skal vise løsninger for vannforsyning og avløp tilpasset tiltakets omfang og karakter.
f) Søknad om tiltak skal vise hvordan funksjon og kvalitet for overvannstiltak oppfyller krav til lokal overvannsdisponering i TEK17 §§ 13-11 og 15-8 eller senere versjoner av Byggteknisk forskrift. Det skal dokumenteres at avrenning fra området ikke økes som følge av utbygging.

3.1.1.4 Parkering

For næringsbebyggelse skal det etableres minimum 0,3 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA.

3.1.1.5 Sikkerhet mot stormflo og bølgeoverskylling

For å tilfredsstille krav i TEK17 § 7-2, skal tiltak i sikkerhetsklasse F2 sikres mot stormflo til kote +2,82. Dette medfører at første etasje i bebyggelsen skal bygges vanntett opp til minimum kote +3,0 og at gulvnivået i første etasje legges over dette nivået.

Bebyggelse i sikkerhetsklasse F1 kan etableres såfremt terrenget i det aktuelle byggeområdet er etablert på minimum kote +3,0 og at gulvnivå i første etasje etableres på minimum tilsvarende nivå. Sikkerhet mot bølgeoverskylling er ivaretatt gjennom bestemmelser angitt til hvert enkelt delområde

3.1.1.6 Tiltak for å sikre mudringsskråninger mot erosjon

Mudringskant mellom bestemmelsesområde #2 og planens områder o_NSV og o_HOS skal utformes med helning 1: 1,5 (vertikalt: horisontalt) eller slakere. Det skal etableres erosjonssikring i tråd med geoteknisk/kystteknisk vurdering av mudringskanter merket Norconsult og datert 9.4.25.

3.1.2 Fritidsbebyggelse (FB)

Innenfor området tillates det etablert frittliggende fritidsbebyggelse. Maksimal gesims- og mønehøyde settes til henholdsvis 3 og 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal utnyttelsesgrad settes til 45% BYA.

3.1.3 Næringsbebyggelse (NÆ1 – NÆ3)

3.1.3.1 Fellesbestemmelser for områder regulert til næringsbebyggelse

a) Innenfor områder regulert til næringsbebyggelse tillates oppføring av bygninger og anlegg som ikke krever direkte nærhet til kai/sjø.
b) Det er tillatt med areal for snødeponi innen området.
c) Kontor i forbindelse med administrasjon av virksomhetene tillates.
d) Det tillates etablert nødvendig adkomster inntil de enkelte tomter.
e) Ved søknad om ny virksomhet, nye bygg, utvidet virksomhet innenfor næringsområder skal det dokumenteres godkjent adkomst og tilfredsstillende parkering for ansatte og besøkende.
f) Det skal dokumenteres at tiltaket ikke medfører utslipp som forårsaker forverring av økologisk tilstand i nærliggende vannforekomster. Anleggs- og næringstransport skal i størst mulig utstrekning skje sjøvegs.

I tillegg gjelder følgende bestemmelser for de enkelte delområdene som reguleres til formålet:

3.1.3.2 NÆ1 (Kroken)

a) Topp utfylling skal etableres på minimum kote +3.
b) Bebyggelse tillates etablert med gesimshøyde opp til kote +10.
c) Maksimal utnyttelsesgrad settes til 60 % BYA

3.1.3.3 NÆ2 – NÆ3 (Nye områder)

a) For å sikre området mot bølgeoverskylling, skal topp utfylling etableres på minimum kote + 3,8. Dersom det etableres innseilingsmolo i planens område o_VK2, som beskrevet i risikovurdering for flom fra havet datert 12.3.24, skal topp utfylling etableres på minumum kote + 3.
b) Det tillates deponering av masse opp til kote +4.
c) Bebyggelse tillates etablert med gesimshøyde opp til kote +13.
d) Maksimal utnyttelsesgrad settes til 65 % BYA.

3.1.4 Energianlegg (o_EA1 – o_EA2)

Innenfor områder regulert til energianlegg tillates det etablert teknisk infrastruktur knyttet til framføring av elektrisk strøm.

3.1.5 Vann og avløpsanlegg (o_VA1 – o_VA5)

Innenfor områdene tillates det etablert installasjoner og bygninger knyttet til offentlig vannforsyning og avløpshåndtering.

3.1.6 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

3.1.6.1 Fellesbestemmelser for områder regulert til angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål

a) Områdene reguleres til kombinert formål næringsbebyggelse og havn. Innenfor områdene kan det oppføres bygninger og anlegg som krever nærhet til kai/sjø.
b) Det tillates etablert installasjoner for fortøyning (pullerter ol). Bebyggelse eller andre byggetiltak som etableres skal ikke være til hinder for slike installasjoner.
c) Det tillates etablert nødvendig adkomster inntil de enkelte tomter innenfor formålet.
d) Etablering av snødeponi tillates innenfor formålet.
e) Kontor i forbindelse med administrasjon av virksomhetene tillates.

I tillegg gjelder følgende bestemmelser for de enkelte delområdene som reguleres til formålet:

3.1.6.2 BAA1 og BAA2 (Sjeteen)

a) Topp utfylling skal etableres på minimum kote +3. Erosjonssikring skal heves til minimum kote + 4. Dersom det etableres innseilingsmolo i planens område o_VK2, som beskrevet i risikovurdering for flom fra havet datert 12.3.24, skal erosjonssikring etableres til minimum kote + 3.
b) Det tillates deponering av masse opp til + kote 4.
c) Bebyggelse tillates etablert med gesimshøyde opp til kote +10.
d) Maksimal utnyttelsesgrad settes til 60 % BYA.

3.1.6.3 *BAA3, BAA4 og BAA5 (eksisterende næringsområder)*

a) Topp utfylling skal etableres på minimum kote +3,8. Dersom det etableres innseilingsmolo i planens område o_VK2, som beskrevet i risikovurdering for flom fra havet datert 12.3.24, topp utfylling etableres på minumum kote +3.
b) Det tillates deponering av masse opp til kote +3,8.
c) Bebyggelse tillates etablert med gesimshøyde opp til kote +13.
d) Maksimal utnyttelsesgrad settes til 60 % BYA.
e) Bekk/åpent vannspeil i planens område o_OVT skal ivaretas ved utbygging av området.

3.1.6.4 BAA6 og BAA7 (nye områder)

a) Topp utfylling skal etableres på minimum kote + 3,8. Dersom det etableres innseilingsmolo i planens område o_VK2, som beskrevet i risikovurdering for flom fra havet datert 12.3.24, topp utfylling etableres på minumum kote +3.
b) Det tillates deponering av masse opp til kote +4.

c) Bebyggelse tillates etablert med gesimshøyde opp til kote +13.
d) Maksimal utnyttelsesgrad settes til 65 % BYA.

3.1.6.5 BAA8 og BAA9 (Nord)

a) Topp utfylling skal etableres på minimum kote + 4. Dersom det etableres innseilingsmolo i planens område o_VK2, som beskrevet i risikovurdering for flom fra havet datert 12.3.24, topp utfylling etableres på minumum kote +3.
b) Det tillates deponering av masse opp til kote +4.
c) Bebyggelse tillates etablert med gesimshøyde opp til kote +13.
d) Maksimal utnyttelsesgrad settes til 65 % BYA.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Innenfor arealformålene kan det etableres konstruksjoner og nødvendige tekniske anlegg og installasjoner, etter gjeldende tekniske krav.
b) Områder innenfor samferdselsformålene kan benyttes som riggområder/anleggsområder i anleggsperioden.
c) Mindre justering mellom underformålene er tillatt dersom justeringene skaper en mer funksjonell veg- og trafikksituasjon, samtidig som opprinnelige hensyn til veg og omgivelser tilfredsstilles. Justering av veg begrenses til 5 meter horisontalt og 1 meter vertikalt.
d) Adkomst til bebyggelse innenfor planområdet er vist med piler på plankartet og skal utformes i tråd med gjeldende krav for tilliggende vei.
e) Grøfter skal utformes slik at de håndterer overvann tilsvarende 200-årsflom.

3.2.2 Kjøreveg (o_KV1 – o_KV6)

a) Områder omfatter offentlige kjørearealer for fylkesveger og kommunale veger.
b) o_KV6 (atkomstveg på nordre molo) skal etableres minimum på kote +6,3 for å være sikret mot stormflo og bølger. Alternativt tillates det etablert betongmur langs kanten av vegen (mot nord) opp til minimum kote +6,3 for å sikre vegen mot bølgeoverskylling. Høydene må bekreftes i henhold til gjeldende krav og regelverk når vegen skal etableres.

3.2.3 Kjøreveg (KV1)

a) Området omfatter kjørearealer for private veger.

3.2.4 Fortau (o_FO1- o_FO2)

I områdene tillates det etablert offentlig fortau.

3.2.5 Annen veggrunn tekniske anlegg (o_AVT, o_AVT1-2)

Områdene skal nyttes til tiltak som er nødvendige for å etablere nye eller opprettholde eksisterende veger herunder havarilommer, rekkverk, belysning, teknisk infrastruktur, infiltrasjons- og fordrøyningsanlegg, tekniske bygg, fundamenter, nettstasjoner, murer, støyskjerming, sikringsgjerder og stabiliserende tiltak.

For planens områder o_AVT1 og o_AVT2 gjelder i tillegg følgende:

- I område o_AVT1 tillates det etablert teknisk bebyggelse/tekniske bygg, eksempelvis nødkiosk.
- I området merket o_AVT2 tillates det etablert teknisk bebyggelse/tekniske bygg, med tilhørende fremføring av ledninger og øvrige tekniske installasjoner knyttet til Vardøtunellen og E75 på inntil 180m2 (BRA).

3.2.6 *Annen veggrunn grøntareal (o_AVG, o_AVG1)*

Områdene skal nyttes til tiltak som er nødvendige for å etablere nye veger og opprettholde eksisterende veger tilsvarende opplisting i foregående bestemmelse. Arealene skal tilpasses eksisterende terreng og revegeteres ved bruk av stedegne toppmasser.

For planens område AVG tillates det i tillegg fremføring av ledninger og øvrige tekniske installasjoner knyttet til teknisk bebyggelse/tekniske bygg, samt oppføring av mindre bygninger med antennestasjon og øvrige tekniske infrastruktur knyttet til drift av veg- og tunellanlegget.

3.2.7 *Kai (o_KAI1 – o_KAI4)*

a) Områdene o_KAI1-4 reguleres til offentlig kaiformål.
b) Kaiområdet defineres som flomsone, og må bygges for å tåle oversvømmelse og krefter fra bølger.
c) Kai skal tjene som bølgebryter, og topp kaikant (o_KAI1 – o_KAI4) og skal etableres på minimum kote + 3,5. Dersom det etableres innseilingsmolo i planens område o_VK2, som beskrevet i risikovurdering for flom fra havet datert 12.3.24, skal topp kaikant etableres på minumum kote + 3,0.
d) Formålsgrensen mot sjø er vist i plankartet. Kai kan ved behov strekke seg inn i tilgrensende landarealer regulert til formål innenfor bebyggelse og anlegg og/eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
e) Området skal nyttes til lasting og lossing av gods, og manøvrering av gods fra fartøy til utelager, bygg og landbasert transport.
f) Kraner/heiser, transportbånd, kranskinne og liknende installasjoner kan etableres innenfor området eller krysse området så lenge de ikke reduserer områdets bruksmuligheter.
g) Det tillates installasjoner for fortøyning (pullerter ol) Tiltak som etableres skal ikke være til hinder for dette.
h) Kaikonstruksjon skal være forskriftsmessig merket.

3.2.8 *Molo (o_MO1 – o_MO3)*

a) Områdene reguleres til offentlig molo.
b) Nordre molo (o_MO2 – o_MO3) tillates utvidet i forbindelse med oppgradering av veg o_KV8).
c) Høyde på molo skal beregnes i detaljprosjekteringsfase etter dimensjonerende stormflo, bølger og krav til sikkerhet mot bølgeoverskylling jf. risikovurdering for flom fra havet (Norconsult 12.3.24).
d) Utforming av molo skal hensynta aktuelle fartøytypers manøvreringsegenskaper slik at utformingen ikke øker sannsynligheten for ulykker ved innseiling.
e) Motorferdsel tillates bare i forbindelse med vedlikehold av moloen.

3.2.9 *Parkering (o_P1 – o_P2)*

Områdene tillates opparbeidet til offentlig parkeringsplass.

3.2.10 *Kombinert formål samferdsel og /eller tekniske infrastrukturtraseer (o_SK1 – o_SK4)*

Arealet avsettes til areal for felles teknisk infrastruktur i form av vann- og avløpsanlegg (spillvannspumpestasjon, brannvannsforsyning), elektrisk infrastruktur (transformatorstasjoner, likerettere, frekvensomformere), tekniske bygg, infrastruktur for landstrømanlegg, ladepunkter og føringsveger.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Naturområde (GN1 – GN2)

Det tillates ikke tiltak i området som fører til at terrengformasjoner og vannsystemer mister sin opprinnelige form eller at økosystemer, naturtyper, plante og dyrelivet ødelegges eller forringes).

3.3.2 Overvannstiltak (o_OVT)

Etablering, samt drift og vedlikehold av tiltak for overvannshåndtering tillates.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)

Innenfor arealer regulert til LNFR er det ikke tillat å oppføre nye bygninger eller andre anlegg som ikke er tilknyttet landbruks-, natur-, eller friluftsformål samt reindrift.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.5.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag

Ved gjennomføring av tiltak i sjø, som mudring og større utfyllinger, vil det stilles krav om søknad om tillatelse til miljømyndighet jf. Forurensningsloven §11 og Forurensningsforskriften kapittel 22. I forbindelse med søknad kan det være behov for supplerende undesøkelser, som kartlegging av marine naturverdier i influens- og tiltaksområdet. Behov for supplerende undersøkelser vil være avhengig av størrelsen på planlagt tiltak, og bør avklares med miljømyndighet i forbindelse med søknadsprosess.

3.5.2 Havneområde i sjø (o_HOS)

Det tillates etablert flytekai/-brygge og andre havneinstallasjoner. Det kan anlegges nødvendige innretninger for fortøyning, vann- og elektrisk forsyning og lignende. Det tillates mudring av havbunnen i samsvar med utdypingsplan jf. Havneplanen godkjent av Vardø kommune.

3.5.3 Naturområde i sjø og vassdrag (o_NSV)

Det tillates ikke tiltak innenfor området som fører til at økosystemer, naturtyper, eller plante- og dyrelivet ødelegges eller forringes.

3.5.4 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (o_VK1 – o_VK3)

I område o_VK2 tillates det etablert innseilingsmolo.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisikt (H140)

Innenfor hensynssoner frisikt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

4.1.2 Andre sikringssoner (H190)

I en avstand på 150 meter fra ytre kontur av tunnel er det ikke tillatt med sprengning, boring i fjell, pælearbeid eller annet arbeid som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnretninger, uten etter tillatelse fra Statens vegvesen.

4.1.3 Gul støysone ihht. T-1442 (H220)

Det tillates ikke etablering støyfølsom bebyggelse innenfor området.

4.1.4 Høyspenningsanlegg (H370)

Innenfor sikringssonene tillates det etablering og drift av kraftlinjer. Tiltak i disse områdene skal godkjennes av linjeeier. Det tillates ikke tiltak hvor det legges til rette for varig opphold innenfor faresonene.

4.1.5 Annen fare (H390)

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2," Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider». Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

4.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

4.2.1 Krav vedrørende infrastruktur (H410_1 – H410_5)

a) Sikringssonene skal sikre traséer for offentlig ledningsanlegg (vann, avløp, sjøvann), samt for etablering av rørgater knyttet til næringsvirksomhet i området. Sonene skal videre sikre tilstrekkelig areal for utbedring og vedlikehold av VA-ledning. Det tillates ikke faste installasjoner eller terrengendringer innenfor hensynssonen, med mindre dette godkjennes av ledningseier.

b) I område H140_2 tillates det etablert rørgate for transport av råvarer mellom næringsarealer vest for fylkesveg 8100 og kai.

4.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.3.1 Hensyn landskap (H550)

Innenfor området skal eksisterende landskapsform bevares og hensyntas. Det tillates ikke inngrep i terrenget som fører til at terrengformasjoner mister sin opprinnelige form eller at vegetasjon ødelegges.

4.3.2 Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonene H560 skal hensynet til naturmangfold, vassdrag og kantvegetasjon prioriteres og ivaretas særskilt. Restaurerende tiltak og målrettet skjøtsel for å forsterke naturverdiene kan tillates. Ved anleggsarbeid eller større inngrep innenfor hensynssonen skal relevant naturfaglig kompetanse benyttes.

4.3.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynet til bevaringsverdige kulturminner skal vektlegges særskilt ved planlegging og gjennomføring av tiltak i områdene.

4.3.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Automatisk fredete kulturminne er båndlagt etter kulturminneloven. Innenfor båndleggingssonen er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Vilkår for bruk av arealer bygninger og anlegg

5.1.1 Mudring i sjø (bestemmelsesområde #1- #2)

a) Innenfor bestemmelsesområdet 1 kan det utføres utdyping av havbunnen ned til kote -12,3 m. Før mudring igangsettes skal det utarbeides plan for utdyping og mudring som skal godkjennes av Vardø kommune. Det tillates vedlikeholdsmudring. Innenfor området tillates etablert fyllingsfot for molo.

b) Innenfor bestemmelsesområdet 2 kan det utføres utdyping av havbunnen ned til kote -8,3 m. Før mudring igangsettes skal det utarbeides plan for utdyping og mudring som skal godkjennes av Vardø kommune. Det tillates vedlikeholdsmudring. Innenfor området tillates etablert fyllingsfot for molo.

c) Mudring inn mot planlagte fyllinger må utføres før utfyllingen, slik at fyllingsfoten etableres tilstrekkelig dypt (unngå undergraving/erosjon).

5.1.2 Deponi i sjø (bestemmelsesområde #3- #4)

Innenfor bestemmelsesområdet 3-4 tillates det deponert masse opp til kote + 4. Før deponering av masse igangsettes skal det utarbeides plan for deponeringen som skal godkjennes av Vardø kommune

5.1.3 Deponi på land (bestemmelsesområde #5 - #6)

Innenfor bestemmelsesområdet 5-6 tillates det deponert masse opp til kote + 4. Før deponering av masse igangsettes skal det utarbeides plan for deponeringen som skal godkjennes av Vardø kommune.

5.1.4 Områder hvor det tillates etablert molo/flytebrygge (bestemmelsesområde #7 - #8)

Innenfor bestemmelsesområde 7 tillates det etablert molo/bølgebryter. Innenfor bestemmelsesområde 8 tillates det etablert flytebrygger.

5.1.5 Midlertidig rigg- og anleggsområde (bestemmelsesområde #9)

Områdene kan nyttes til riggplass, anleggs veg, lagerplass for materialer, mellomlagring av masser og parkering av anleggsmaskiner. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig regulering, og området skal ryddes og istandsettes ved tilbakeføring av stedlig masse for naturlig revegetering.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse

6.1.1 Sikkerhet mot naturfarer

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak som medfører mudring/fylling i planens bestemmelsesområde #1 - #6, må det foreligge geoteknisk detaljprosjektering, eventuelt inkludert supplerende geotekniske grunnundersøkelser.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i tiltak i planens områder NÆ1 – NÆ3, BAA1 – BAA9 skal det foreligge dokumentasjon som viser hvordan planens påkrevde tiltak mot stormflo, havnivåstigning og bølgepåvirkning blir tilfredsstilt for det aktuelle området.

6.1.2 Teknisk plan for vann og avløp

Teknisk 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, drensvann og brannvann. Videre prosjektering av overvannshåndtering må ta hensyn til estimert økning av kraftig nedbør (klimapåslag) der dette er aktuelt for tiltakene.

Før nytt ledningsanlegg i planområdet etableres skal det utføres helhetlige beregninger av kommunens vannforsyningsanlegg helt inn til Vardø by, inkludert dokumentasjon av at uttak av brannvann ikke medfører tap av vann i Vardø by.

6.1.3 Belysningsplan

Før byggearbeider kan starte innenfor planens områder NÆ1 – NÆ3 og BAA1 – BAA2, samt BAA6 – BAA9, må det foreligge en helhetlig belysningsplan for planområdet, jf. bestemmelse 2.5.4.

6.1.4 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 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, skal vurderes for anleggsfasen.

6.1.5 Risikoanalyse birdstrike

Før byggearbeider kan starte innenfor planens områder NÆ1 – NÆ3 og BAA1 – BAA2, samt BAA6 – BAA9 skal det foreligge risikoanalyse for birdstrike, jf. bestemmelse 2.5.5, punkt h.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

6.2.1 Dokumentasjon av slokkevannskapasitet

Før ny bebyggelse eller nye anlegg i område NÆ1 – NÆ3, BAA1 – BAA9 kan tas i bruk, skal det dokumenteres at kravene til slokkevannsforsyning i veiledning til TEK17 §11-17 er tilfredsstilt.

6.2.2 Fortau på nordre molo

Før ny bebyggelse i område BAA8 og/eller BAA9 kan tas i bruk, skal fortau o_FO2 være opparbeidet.

6.3 Utbyggingsrekkefølge

Planens områder BAA8 og BAA9 med tilhørende deponiområde #3 og mudringsområde i sjø #2 tillates opparbeidet først etter at planens områder NÆ1-3 og BAA1-7 med tilhørende deponiområder #4-6 og mudringsområder i sjø #1-2 er opparbeidet.