

# Reguleringsplan for Gamvik havn

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering for Gamvik havn

PlanID 2023-2017.03. Saksnummer 17/379. Dato forslag: 11.10.2018.

## 1. Planens hensikt

Formålet med planen er å regulere areal for videreutvikling av sjø- og landarealer i Gamvik havn til i hovedsak havneformål og næringsvirksomhet. Fiskerirelatert virksomhet og ferdsel har prioritet i arealbruken, jamfør statusen som statlig fiskerihavn. Utover fiskerihavna har planen til formål å styrke Gamvik som tettsted med videreutvikling av eksisterende virksomhet, foretting og ny boligbebyggelse mm., samt å sikre allmennhetens ferdsel i strandsonen og viktige friluftslivsområder.

Planen regulerer et sjøbunndeponi for rene masser sørøst for Barden. Intensjonen med området er å kunne deponere rene overskuddsmasser fra mudring, utdypning mv., og som ikke lar seg utnytte til utfyllingsareal eller landdeponi.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

#### 2.1.1 Estetisk utforming

- a) Tiltak skal utformes slik at de bidrar positivt til sitt nærmiljø når det gjelder byggeskikk og estetikk.
- b) Utforming skal skje i harmoni med tiltakets funksjon og i samspill med bygde og naturgitte omgivelser, både med tanke på materialbruk, farge, volum, takform/takvinkel, fasadeutforming mm.
- c) Ved foretting/utbygging i områder med overvekt av gjenreisningsbebyggelse, skal tidstypiske stiluttrykk vektlegges, herunder proporsjoner/høyder, materialbruk, farger, vindustyper, dører, takform og (enkel) detaljering.

#### 2.1.2 Landskap og vegetasjon

Tiltak skal så langt det er mulig underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter mm.) eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk. Skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende avslutning i harmoni med tiltaket og omgivelsene. Vegetasjonen i området må ikke tilføres fremmede eller svartelistede arter.

#### 2.1.3 Høyde utfyllingsareal og minste gulvhøyder

For å ta nødvendig høyde for havnivåstigning og stormflo, skal alle nye utfyllingsareal fylles opp til kote +3,5. Alle tiltak skal i tillegg planlegges og prosjekteres på en måte der også bølgepåvirkning inngår.

Nye tiltak for beboelse og opphold skal ha minste gulvhøyde på kote +3,5. Rom med lavere gulvhøyde kan tillates dersom tilfredsstillende sikringstiltak mot vanninntrengning kan dokumenteres.

## **2.2 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)**

- a) Byggegrenser mot vei er angitt på plankartet.
- b) Byggegrense mot sjø er 4 meter, men omfatter ikke kaianlegg, flytebrygger og mindre bygninger som etter sin funksjon må ligge i tilknytning til kai eller sjø. Utfylling mot sjø tillates inntil formålsgrense.
- c) For avstand til nabogrense gjelder det generelle avstandskravet i pbl. § 29-4.

## **2.3 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)**

### **2.3.1 Sjønavigasjon**

- a) Tiltak må ikke plasseres slik at de kommer i konflikt med sjønavigasjonsinstallasjoner (hvit lyktesektor) eller farleder.

## **2.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal følgende vedlegges. Se for øvrig også kap. 6 om rekkefølgebestemmelser.

- a) Utomhusplan i målestokk 1:200.
- b) Plan for vann, avløp og overvannshåndtering.

## **3. Krav om detaljregulering**

### **3.1 Krav om detaljregulering for områder og tiltak (§ 12-7 nr. 11)**

- a) For tiltak med bruksareal eller bebyggd areal større enn 500 m<sup>2</sup> skal det utarbeides detaljreguleringsplan. I områdene BI2, BKB3 og BKB9 gjelder krav om detaljregulering før tiltak kan igangsettes uavhengig av arealstørrelse.
- b) Plankrav nevnt over gjelder ikke terrengbearbeiding, masseuttak, utdypning og mudring i havneområde i sjø samt utfylling i sjø og på land for å vinne nytt areal. Plankravet gjelder heller ikke område for sjøbunndeponi av rene masser.

## **4. Bestemmelser til arealformål**

### **4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

#### **4.1.1 Fellesbestemmelser til bebyggelse og anlegg**

##### *Teknisk infrastruktur (§ 12-7 nr. 1)*

I områder regulert til bebyggelse og anlegg tillates nedgravd og oppført nødvendige bygg og anlegg for kommunalteknisk infrastruktur og strømforsyning selv om disse ikke framgår konkret av reguleringsplanen. Plassering skal framgå av utomhusplan/situasjonsplan til byggesøknad.

##### *Parkering (§ 12-7 nr. 7)*

Krav til bil- og sykkelparkering for ulike virksomheter framgår av tabell under. For bygg og anlegg med uklare eller flytende grenser mellom formål med ulikt parkeringskrav, skal det strengeste kravet legges til grunn for hele området.

For bygg med krav om universell utforming skal andel HC-plasser utgjøre min. 5 %.

Sykkelparkering skal ligge nær innganger, og muliggjøre oppstilling og låsing av sykkelen til fast innretning.

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Boliger $\leq 50 \text{ m}^2$ BRA	Boenhet	1	1
Boliger $> 50 \text{ m}^2$ BRA	Boenhet	2	2
Omsorgsboliger	Boenhet Årsverk	1 HC 0,8	– 0,2
Forretninger	100m <sup>2</sup> BRA	2	0,6
Hoteller, overnatting, camping	Rom Årsverk	0,20 0,20	– 0,2
Kino, teater ol.	Sitteplass Årsverk	0,30 0,25	0,2 0,2
Kirke, forsamlingslokale ol.	Sitteplass	0,20	0,2
Kontor	100m <sup>2</sup> BRA	2	0,7
Fiskebruk, industri, lager, verksted, service ol.	100m <sup>2</sup> BRA	1	0,2
Restaurant/serveringssteder	Sitteplass Årsverk	0,25 0,25	0,2 0,2
Småbåthavner	Båtplass	0,25	0,1

#### 4.1.2 Boligbebyggelse

##### Utforming (§ 12-7 nr. 1, 4, 5)

- På hver tomt tillates etablert én enebolig i inntil to etasjer. I tillegg tillates garasje/carport og andre mindre bygg som redskapsbod, dukkestue, grillhytte, drivhus mv. Maks. antall bygg per tomt skal ikke overstige fire, alt medregnet.
- Maks. tillatt utnyttingsgrad til boligbebyggelse per tomt er 35%-BYA.
- I hver enebolig tillates det etablert én sekundærleilighet. Denne skal ikke overstige 50 % av eneboligens BRA, og ha maks. BRA på 60 m<sup>2</sup>.
- Kjeller eller sokkeletasje kan tillates dersom det ved søknad om tiltak kan vises til tilstrekkelig selvfall fra kjeller/sokkeletasje til kommunal avløpsledning.
- Takform skal være saltak. Takvinkelen skal ligge mellom 27 og 36 grader. Ark og takopplett skal underordne seg bygningens hovedtak.
- Mønehøyde tillates inntil 9,0 m og gesimshøyde inntil 6,5 m. Høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- For hver tomt skal det være min. 50 m<sup>2</sup> egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet skal være solvendt og skjermet mot støy og trafikkfare.
- Garasje/carport skal ikke overstige BRA = 50 m<sup>2</sup>. Øvrige mindre bygg skal til sammen ikke overstige BRA=30 m<sup>2</sup>, forutsatt innenfor tillatt utnyttelsesgrad for tomta (%-BYA).
- For frittstående garasje/carport gjelder maks. mønehøyde 5,0 m og gesimshøyde 2,8 m. Høyder måles fra ferdig overkant gulv. Takform skal være saltak.
- Snøopplag skal være på egen tomt.

#### 4.1.3 Industri, felt BI1–2

*Utforming (§ 12-7 nr. 1, 4, 5, 11)*

- a) Industriområdene skal brukes til tiltak for fiskerirettet produksjonsvirksomhet med tilhørende anlegg som adkomst, interne veier, parkering, kontor og lager tilhørende virksomheten, tekniske bygg og kai-/havneareal.
- b) Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 75 %-BYA. Maks. tillatte gesimshøyde er 12 m målt gjennomsnittlig rundt bygningen.
- c) Utendørslagring er ikke tillatt og områdene skal holdes ryddig.
- d) For felt BI2 gjelder krav om detaljregulering jf. bestemmelse 3.1 over. Overstående gjelder som føringer for detaljreguleringen. I tillegg skal detaljregulering vise hvordan hensynet til tilgrensende boligbebyggelse er ivaretatt.

#### 4.1.4 Lekeplass

*Utforming (§ 12-7 nr. 1, 4, 5)*

- a) Lekeplassen skal utformes som en nærlekeplass med utstyr og terrengbruk for variert aktivitet sommer og vinter. Det skal anlegges sitteplasser som tilrettelegger for samvær mellom voksne og barn.

#### 4.1.5 Kombinert bebyggelse og anlegg, felt BKB1–2

*Utforming (§ 12-7 nr. 1, 4, 5)*

- a) I områdene tillates – alene eller i kombinasjon – tiltak til følgende formål: Konsentrert boligbebyggelse, forretning, tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning og bensinstasjon, samt tilhørende anlegg (inkludert kaianlegg) og teknisk infrastruktur.
- b) Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 75 %-BYA. Maks. tillatte gesimshøyde er 12 m målt mot Strandveien.
- c) Boenheter/leiligheter skal være gjennomgående og ha min. 5 m<sup>2</sup> privat balkong hver.

#### 4.1.6 Kombinert bebyggelse og anlegg, felt BKB3

*Føringer for detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)*

Intensjonen med området er å være reserveareal for forretning, fritids- og turistformål og næringsbebyggelse i Gamvik. Området kan planlegges for næringsvirksomhet som ikke er fiskerirettet eller avhengig av kai.

Følgende føringer skal legges til grunn for detaljregulering av området:

- a) Regulering av veier og annen teknisk infrastruktur, bebyggelse og anlegg med tomtinndeling, byggegrenser og avkjørsler, eventuelle kaiareal samt grønstruktur.
- b) Utnyttelsesgrad på 75 %-BYA per byggetomt og øvre gesimshøyde på 12 m målt gjennomsnittlig rundt bygningen.
- c) Sikre hensynet til lykt og sjønavigasjon, herunder hvit lyktesektor.
- d) Hensynta vorr i Beritbukta som kulturminne (H570\_2).
- e) Sikre grønstruktur som skjerming mot boligbebyggelse og museum, samt mulige turdrag gjennom området.

#### 4.1.7 Kombinert bebyggelse og anlegg, felt BKB4–5

*Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)*

- a) I områdene tillates – alene eller i kombinasjon – tiltak for fritids- og turistformål (næring) samt naustbebyggelse (næring/fritid).
- b) Bebyggelse til fritids- og turistformål skal ikke overstige øvre gesimshøyde 12 m målt gjennomsnittlig rundt bygningen.
- c) Naustbebyggelse skal søkes samlokalisert og plasseres i rekke. Naust som plasseres inntil eksisterende naust skal i utforming, farge- og materialbruk tilpasses eksisterende bebyggelse.
- d) Naust skal oppføres røstet mot sjø, enkeltvis i én etasje, inntil 15 kvm grunnflate og maks. gesimshøyde 2,0 m målt fra overkant gulv.
- e) Takform skal være saltak i vinkel 40–45 grader. Taktekke skal være mørkt og matt. Torvtak er også tillatt.
- f) Allmenn ferdsel i områdene er tillatt og skal ikke forhindres unødig.

#### 4.1.8 Kombinert bebyggelse og anlegg, felt BKB6–8

*Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)*

- a) I områdene tillates – alene eller i kombinasjon – tiltak for boligbebyggelse (eneboliger) og fritids- og turistformål (næring).
- b) Boligbebyggelse skal utformes i tråd med bestemmelse 4.1.2.
- c) Bebyggelse til fritids- og turistformål skal ikke overstige  $BYA=25\%$  av tomtearealet. Ved både bolig- og næringsbebyggelse (fritids- og turistformål) på samme tomt, skal bygningsmassen arkitektonisk framstå helhetlig.

#### 4.1.9 Kombinert bebyggelse og anlegg, felt BKB9

*Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)*

Intensjonen med området er å være bakareal for fiskeindustri, herunder hjellbruk samt fritids- og turistformål.

Følgende føringer skal legges til grunn for detaljregulering av området:

- a) I områdene tillates – alene eller i kombinasjon – tiltak for industri, herunder fiskehjell, og fritids- og turistformål (næring).
- b) Bebyggelse til fritids- og turistformål skal ikke overstige øvre gesimshøyde 12 m målt gjennomsnittlig rundt bygningen.
- c) Bebyggelse til industri skal utformes i tråd med bestemmelse 4.1.3.
- d) Til fritids- og turistformål regnes også parkerings- og oppstillingsplasser for caravan og bobiler mv. med tilhørende servicebygg og anlegg.
- e) Før det gis tillatelse til byggetiltak, inkludert hjellbruk, i område BKB9, skal tidligere stein-/masseuttak på Flintodden (gnr. 5/47 mfl.) være avsluttet (ryddet og sikret).

## **4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### 4.2.1 Fellesbestemmelser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

*Utforming (§ 12-7 nr. 1, 4)*

Veier og avkjørsler skal utformes i tråd med Statens vegvesens veinormaler.

*Eierform (§12-7 nr. 14)*

Veier, torg og havneområder skal være til offentlige formål.

### 4.2.2 Torg

*Utforming (§ 12-7 nr. 1, 4)*

Torget skal opparbeides med formål som sosial møteplass der uteopphold for alle muliggjøres. Torget kan tilrettelegges i kombinasjon med kollektivholdeplass (snuplass for buss). Parkeringsplasser kan anlegges så fremt det ikke går på bekostning av de forannevnte formålene.

## **4.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

### 4.3.1 Friluftsmål

*Utforming og vilkår for bruk (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)*

- a) Områdene skal være naturpreget og åpen for allmenn ferdsel i tråd med friluftsløven (allemannsretten). Enkle bygge- og anleggstiltak til fremme av trivsel og friluftsliv er tillatt. Likeså tillates anlegg for båtopptrekk (dog ikke naust) og hending og tilvirkning av fisk.
- b) Områdene kan benyttes til snøopplag for brøyting av offentlige veier i planområdet.

## **4.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner (§ 12-5 nr. 6)**

### 4.3.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag

*Eierform (§12-7 nr. 14)*

Alle områder for havn, småbåthavn og havneområde i sjø skal være til offentlige formål så langt det følger av rådighet til grunn (tinglysninger) og strandrett mv.

### 4.3.2 Havneområde i sjø

*Utforming (§ 12-7 nr. 1, 4)*

- a) Området kan utdypes og mudres, og det tillates anlagt kaier, brygger og andre faste og flytende innretninger for fartøy ved havn inkl. ankring.
- b) Vannsøylen kan nyttes til fyllingskråning fra utfyllingsområder og moloer.

## **5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **5.1 Sikrings- og faresoner (§ 11-8 a)**

#### **5.1.1 Faresone gammel avfallsfylling (H390\_1)**

I sone H390\_1 skal faren for forurenset grunn undersøkes og ev. tiltaksplan utarbeides iht. forurensningsforskriften kap. 2 før det kan gis tillatelse til tiltak eller terrenginngrep iverksettes.

#### **5.1.2 Frisiktlinjer**

Innenfor frisiktlinjer tillates verken faste eller midlertidige tiltak og anlegg som hindrer frisikten målt 0,5 m over planet til tilstøtende vei. Forbudet inkluderer parkering.

### **5.2 Særlige hensyn til kulturmiljø (§ 11-8 c)**

#### **5.2.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)**

- a) I hensynssonene H570\_1–2 skal allmenning med vorr og omkringliggende areal ved Kirkeveikrysset og Beritbukta bevares. Nødvendig vedlikehold og utbedringer tillates i samråd med Kystverket/Kystverkmusea.
- b) I hensynssone H570\_3 skal bygninger og omkringliggende areal bevares i henhold til aktuelle bestemmelser for spesialområde bevaring allmennyttig formål i reguleringsplan for Gamvik Museum (planid 2005.03).

## **6. Bestemmelser til bestemmelsesområder (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **6.1 Bestemmelsesområde #1–2 (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)**

I bestemmelsesområde #1–2 skal forurensete masser og sedimenter fra mudring i havneområdet deponeres på sikker måte.

### **6.2 Bestemmelsesområde #3 (§ 12-7 nr. 2)**

I bestemmelsesområde #3 tillates bensin- og dieselpumper med tilhørende anlegg for salg av drivstoff. Pumpe og tilhørende oppstillingsplasser skal utformes slik at torget for øvrig ikke vesentlig forringes.

## **7. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (§ 12-7 nr. 10)**

### **7.2 Før fradeling**

#### **7.2.1 Vei, vann og avløp**

- a) Før det kan fradeles areal til nye boligtomter skal offentlig vei, vann og avløp være opparbeidet fram til omsøkt ny tomt eller på annen måte dokumenteres at nye boenheter er sikret adkomst til offentlig vei og tilfredsstillende løsning for vannforsyning og avløp.

- b) Før ny bebyggelse til bolig-/fritids- og turistformål i BKB6–8 langs Strandveien, skal Strandveien som adkomstvei med snuplass være opparbeidet som vist på plankartet, før tillatelse til fradeling kan gis.

## **7.2 Før ramme-/igangsettingstillatelse**

### **7.2.1 Forurensning i grunn, mudring og dumping i sjø**

- a) Før det kan gis ramme-/igangsettingstillatelse til tiltak i områder med kjent eller mistanke om forurenset grunn, skal nødvendige miljøtekniske undersøkelser vært gjennomført og eventuell tiltaksplan være utarbeidet iht. regelverket etter forureningsforskriften kap. 2.
- b) Før det kan gis tillatelse til tiltak som berører mudring eller dumping i sjø skal tillatelse være gitt av Fylkesmannen iht. forureningsforskriftens § 22. Fylkesmannen må konsulteres dersom tiltaket berører eller påtreffer forurenset sjøbunn.

### **7.2.2 Grunnforhold**

Før det kan gis ramme-/igangsettingstillatelse til tiltak skal det dokumenteres tilfredsstillende geoteknisk stabilitet iht. krav i Byggeteknisk forskrift (TEK17 eller senere).

### **7.2.3 Støy**

Før det kan gis ramme-/igangsettingstillatelse til nye støyende tiltak skal det dokumenteres at støyfølsomt bruksformål oppfyller støygrensene i tabell 3 i T-1442/2016 (eller senere utgave) ev. avbøtende tiltak mot støy rundt ny støyende virksomhet. Støygrensene i retningslinjens tabell 4 gjøres tilsvarende gjeldende for bygge- og anleggsvirksomhet.