

Reguleringsplan for Mehamn havn

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering for Mehamn havn

PlanID 2023-2017.02. Saksnummer 16/669. Dato forslag: 25.9.2018. Revidert:

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for videreutvikling av sjø- og landarealer i Mehamn havn til i hovedsak havneformål og næringsvirksomhet. Fiskerirelatert virksomhet og ferdsel har prioritet i arealbruken på land og i sjø, jamfør statusen som statlig fiskerihavn.

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 fortetting/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

- a) 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.
- b) 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) Utfylling mot sjø tillates inntil formålsgrænse. Byggegrænse mot sjø er angitt på plankartet, men omfatter ikke kaianlegg, flytebrygger og mindre bygninger som etter sin funksjon må ligge i tilknytning til kai eller sjø.

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

2.3.1 Restriksjonsplan for Mehamn lufthavn

Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg, konstruksjoner, oppankring av båter/rigger eller vegetasjon, i strid med høyderestriksjonsflatene i restriksjonsplanen (tegning ENMH-P-08) for lufthavna. Dersom det skal benyttes kran som bryter høyderestriksjonsflatene, skal Avinor Mehamn lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.

2.3.2 Krav til radiotekniske vurderinger

- a) Alle søknader om nye bygg, anlegg, tilbygg og endringer på eksisterende som inkludert tak overstiger kote 23, skal sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og samtykke.
- b) For skip som ligger til kai eller anker i sjøområdene, skal det sendes søknad om radioteknisk vurdering og godkjenning til Avinor Flysikring dersom høyden på skrog og overbygg (inkl. kraner og skorstein) overstiger kote 23.
- c) Bruk av tårnkraner over kote 23 og mobilkraner over kote 20, skal på forhånd sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Bruk av mobilkraner med kranarm opptil 20 m over terreng er unntatt krav om radioteknisk vurdering.

2.3.3 Farlig eller villende belysning

Det tillates ikke lys eller lyssetting som kan medføre fare for flysikkerheten eller som kan virke villedende på flyplassbelysningen. Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen i planområdet og som kan ha innvirkning på flysikkerheten eller flyplassbelysningen.

2.3.4 Krav til turbulensvurderinger

Alle søknader om tiltak, også midlertidige, der tiltakets høyde over rullebanen ved Mehamn lufthavn overstiger 1/35-del av avstanden målt vinkelrett på rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2000 m, skal sendes Avinor for forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter og samtykke. Også om tiltaket i seg selv er høyere enn nevnte avstandsbrøk målt fra rullebanens senterlinje, skal søknaden forelegges Avinor for turbulensvurdering og samtykke. Avinor kan stille krav om mer detaljert turbulensanalyse og kan sette vilkår til samtykke, jf. luftfartsloven § 7-15. Avslag etter luftfartsloven er et enkeltvedtak som kan påklages til Luftfartstilsynet iht. forvaltningslovens regler.

2.4 Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

2.4.1 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Dersom det under markarbeid kommer fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Finnmark fylkeskommune omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

2.5 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)

- For tiltak med bruksareal eller bebygd areal større enn 500 kvm skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Plankravet gjelder ikke utdypning/mudring i havna samt utfylling i sjø og på land for å vinne nytt areal.
- I område omfattet av gjennomføringszone H810_1 gjelder felles krav om detaljregulering før tiltak kan igangsettes.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser til bebyggelse og anlegg

Parkering (§ 12-8 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.

Andel HC-plasser skal utgjøre min. 5 %.

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

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Boliger ≤ 50 m ² BRA	Boenhet	1	1
Boliger > 50 m ² BRA	Boenhet	2	2
Omsorgsboliger	Boenhet Årsverk	1 HC 0,8	– 0,2
Forretninger	100m ² BRA	2	0,6
Hoteller	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 ² BRA	2	0,7
Fiskebruk, industri, lager, verksted, service ol.	100m ² 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 Kombinert bebyggelse og anlegg, felt BKB1–2

Utforming (§ 12-7 nr. 1, 4, 5)

- I områdene tillates – alene eller i kombinasjon – tiltak til følgende formål: Konsentrert boligbebyggelse, forretning, tjenesteyting, kontor, hotell og bevertning, samt tilhørende anlegg og teknisk infrastruktur.
- Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 100 %-BYA. Maks. tillatte gesimshøyde er 8 m målt mot Værveien. Sokkeletasje tillates mot Sjøveien.

- c) Takform skal være saltak eller flatt tak.
- d) Hver boenhet/leilighet skal være gjennomgående (gjennomlyst) og ha min. 5 m² privat balkong.

4.1.3 Kombinert bebyggelse og anlegg, felt BKB3

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

Følgende føringer skal legges til grunn for detaljregulering av området:

- a) I området tillates – alene eller i kombinasjon – tiltak til følgende formål: Boligbebyggelse, forretning, tjenesteyting, kontor, hotell og bevertning, samt tilhørende anlegg og teknisk infrastruktur.
- b) Utnyttelsesgrad på 50 %-BYA per byggetomt og øvre gesimshøyde på 12 m målt gjennomsnittlig rundt bygningen.
- c) Takform skal være saltak.
- d) Allmennhetens ferdsel (folkehelse og friluftsliv) på Varholmen skal hensynstas.

4.1.4 Kombinert bebyggelse og anlegg, felt BKB4–5

Utforming (§ 12-7 nr. 1, 4, 5)

- a) I områdene tillates – alene eller i kombinasjon – tiltak til følgende formål: Fritids- og turistformål (overnatting/bevertning mv.) og fiskeindustri (fiskebruk, produksjon, lager og kontor), samt tilhørende anlegg og teknisk infrastruktur.
- b) Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 70 %-BYA. Maks tillatte gesimshøyde er 12 m målt gjennomsnittlig rundt bygningen.
- c) Takform skal være saltak.

4.1.5 Kombinert bebyggelse og anlegg, felt BAA1–3

Utforming (§ 12-7 nr. 1, 4, 5)

- a) I områdene tillates – alene eller i kombinasjon – tiltak til følgende formål: Fiskeindustri (fiskebruk, produksjon, lager og kontor), forretning, bensinstasjon, fiske-/maritim service og havn (kaianlegg mv.), samt tilhørende anlegg og teknisk infrastruktur.
- b) Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 70 %-BYA. Maks tillatte gesimshøyde er 12,0 m målt gjennomsnittlig rundt bygningen.
- c) Takform skal være saltak eller flatt tak.

4.1.6 Kombinert bebyggelse og anlegg, felt BAA4

Utforming (§ 12-7 nr. 1, 4, 5)

- a) I området tillates – alene eller i kombinasjon – tiltak til følgende formål: Forretning, tjenesteyting, kontor, fiskebruk (mottak og lavskala produksjon, lager og kontor) og havn (kaianlegg mv.), samt tilhørende anlegg og teknisk infrastruktur.
- b) Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 70 %-BYA. Maks tillatte gesimshøyde er 12,0 m målt gjennomsnittlig rundt bygningen.
- c) Takform skal være saltak eller flatt tak. Ved saltak skal røstet være vendt mot sjø.

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)

Alle samferdselsanlegg og all teknisk infrastruktur som framgår av plankartet skal være til offentlige formål.

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

4.3.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag

Eierform (§12-7 nr. 14)

Alle områder for ferdsel, havneområde i sjø og kombinerte formål 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, felt VHS

Utforming (§ 12-7 nr. 1, 4)

I området tillates anlagt kaier, brygger og andre faste og flytende innretninger for fartøy ved havn inkl. ankring. Bruken inkluderer fritidsflåten så fremt denne ikke fortrenger fiskeriflåten.

I områdets vannsøyle tillates anlagt fyllingsskråning i sjø fra utfyllingsområde på land.

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

5.1 Sikrings- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Sikringssone frisikt (H140)

I sikringssonen tillates verken faste eller midlertidige tiltak og anlegg som hindrer frisikten målt 0,5 m over tilstøtende vegs plan. Forbudet inkluderer parkering.

5.1.2 Sikringssone bekkeløp i kulvert (H190)

I sikringssonen tillates ikke tiltak som kan skade nedgravd kulvert for bekkeløp. Kulvert skal om nødvendig forlenges ved utfylling slik at utløp i sjø sikres.

5.1.3 Faresone brannfare (H350)

I faresonen tillates ikke oppført trevegg, brennbar bygning eller brennbart opplag. Sonen skal holdes fri for tennkilder og vegetasjon.

5.1.4 Faresone høyspenningsanlegg (H370)

I faresonen tillates ikke tiltak for beboelse og opphold.

5.1.5 Faresone forurenset grunn (H390)

Innenfor 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.

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

5.2.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

I hensynssonen skal stø og vorr med omkringliggende areal bevares. Nødvendig vedlikehold og utbedringer tillates i samråd med Kystverket/Kystverkmusea.

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

6.1 Bestemmelsesområde #1 (§ 12-7 nr. 1)

I bestemmelsesområde #1 tillates ikke tiltak som vesentlig forringer sjøutsikten fra torget. I vurderingen skal høyder, volum og plassering av tiltak inngå.

6.2 Bestemmelsesområde #2 (§ 12-7 nr. 1, 4)

I bestemmelsesområde #2 skal forurensete masser og sedimenter fra mudring i havnebassenget deponeres. Deponiområde er angitt som anleggsområde i plankartet.

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

7.1 Før ramme-/igangsettingstillatelse

7.1.1 Avinor

Før det kan gis ramme-/igangsettingstillatelse til tiltak skal nødvendige godkjenninger og uttalelser fra Avinor være gitt.

7.1.2 Forurensning i grunn og sedimenter

Før det kan gis ramme-/igangsettingstillatelse til tiltak i områder med kjent eller mistanke om forurenset grunn/sjøbunn, skal nødvendige miljøtekniske undersøkelser vært gjennomført og eventuell tiltaksplan være utarbeidet iht. regelverket etter forurensningsforskriften kap. 2.

7.1.3 Grunnforhold

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

7.1.4 Støy

Før det kan gis ramme-/igangsettingstillatelse til 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.