



# ► Detaljregulering Skjærmarka næringsområde

## Planbestemmelser - Planforslag

PlanID: 5412\_202004

Oppdragsnr.: 5191458 Dokumentnr.: PLAN-02 Versjon: J01 Dato: 2022-05-06



**Oppdragsgiver:** Tjeldsund kommune  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Ivar Hartviksen  
**Rådgiver:** Norconsult AS, Skoleveien 1, NO-9407 Harstad  
**Oppdragsleder:** Anne Cath. Schistad (2019-2021) og  
Lars André Uttakleiv / Herbjørg Arntsen (2021-2022)  
**Fagansvarlig:** Lars André Uttakleiv  
**Andre nøkkelpersoner:** Herbjørg Arntsen

J01	2022-05-06	Endelig planforslag.	HERARN	LAAUT	HERARN
D01	2022-05-04	Utkast til gjennomgang med kommunen.	HERARN	LAAUT	LAAUT
<b>Versjon</b>	<b>Dato</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Utarbeidet</b>	<b>Fagkontrollert</b>	<b>Godkjent</b>

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.



Dielddanuori | Tjeldsund  
suohkan | kommune

# Detaljregulering Skjærmarka næringsområde

## REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID: 5412\_202004  
Datert: 06.05.2022  
Dato for siste revisjon: 06.05.2022  
Kommunestyrets planvedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for planområdet.

## § 1 Planområdet

---

### 1.1 Plantype

Planen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3.

### 1.2 Planens hensikt

Planområdet skal ivareta eksisterende næringsareal og legge til rette for utvidelse av næringsarealet i form av uttak av masser med påfølgende utfylling i sjø.

### 1.3 Planens avgrensning

Planområdet er vis med plangrense på plankartet, datert 06.05.2022 med målestokk 1:2000 i (A1).

### 1.4 Generelt

Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

## § 2 Reguleringsformål

---

Det regulerte arealet er vist på planen med reguleringsgrensen og reguleres til følgende formål:

<b>Bebyggelse og anlegg</b> Næringsbebyggelse	<b>(pbl § 12-5, nr. 1)</b> NÆ1-3
<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur</b> Kjørevei Fortau Annen veigrunn – tekniske anlegg Kai	<b>(pbl § 12-5, nr. 2)</b> KV1-3 FO AVT1-6 KAI
<b>Grønnstruktur</b> Vegetasjonsskjerm	<b>(pbl § 12-5, nr. 3)</b> VS1-2
<b>Landbruks-, natur- og friluftformål</b> LNFR-areal	<b>(pbl § 12-5, nr. 5)</b> LNF
<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</b> Farled Annet angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	<b>(pbl § 12-5, nr. 6)</b> FA VAA1-2
<b>Hensynssoner</b> Frisikt Høyspenningsanlegg	<b>(pbl § 12-6)</b> H140 H370
<b>Bestemmelsesområder</b> Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg Utforming	<b>(pbl § 12-7)</b> #1 #2

## § 3 Fellesbestemmelser

---

### 3.1 Krav til detaljering og situasjonsplan

Sammen med byggesøknad for ny bebyggelse, skal det sendes inn detaljert og kotesatt situasjonsplan og bebyggelsesplan i målestokk 1:500.

Situasjonsplanen skal inneholde og avklare følgende forhold:

- Bebyggelsens plassering, form, høyde, dimensjoner, materialer og fargebruk.
- Disponering av arealer utomhus – eventuelle lagerområder skal synliggjøres.
- Interne kjøreveier med adkomst/utkjøring inkl. kjøretrasé og manøvreringsarealer for vareleveranser, renovasjon og utrykningskjøretøy.
- Parkering (bil, HC og sykkel).
- Belysningsplan.
- Eventuelle nettstasjoner/transformatorstasjoner.
- Ordning for renovasjon/plassering av søppelkasser og containere.
- Plassering av snødeponi i sammenheng med overvanns- og dreneringssystem.
- Ivaretagelse av prinsippene om universell utforming.

### 3.2 Laveste kotehøyde

Alle bygninger og anlegg innenfor planområdet må utformes for å tåle stigning i havnivå og stormflo. Planområdet skal arronderes slik at terrengnivå for nye bygninger og felles adkomst har minimum kote 3,2 meter over havet (middelvanstand). Dette gjelder ikke kaianlegg.

### 3.3 Tilgjengelighet og universell utforming

- a) Prinsippet for universell utforming skal legges til grunn for utforming av byggverk og uteanlegg.
- b) Det skal være tilrettelagt for adkomst for utrykningskjøretøy, brann og redningstjeneste helt fram til hovedinngang/-angrepsvei i byggverk.

### 3.4 Gjerder og sikringer

Ved sikring av fyllinger/skjæringer og oppføring av gjerder, store kantsteiner eller lignende skal det legges vekt på sikkerhet, estetikk og tilpasning til omgivelsene, herunder materialvalg og farge. Gjerder tillates etablert utenfor byggegrense.

### 3.5 Støytiltak

For støynivå skal til enhver tid gjeldende forskrifter/retningslinjer for behandling av støy gjøres gjeldene. Arealer der støy overskrider gjeldende grenseverdier for bruksformålet må støyreducerende tiltak iverksettes.

### 3.6 VAO-plan og overvannshåndtering

- a) Det skal ved søknad om rammetillatelse for nybygg framlegges en helhetlig plan for VAO-anlegg (vann, avløp og overvann) for utbyggingen.
- b) Overvann fra flater og smeltevann fra snødeponi skal ledes til dreneringssystem og infiltreres/renses før utslipp i sjø.
- c) VOA plan skal vise:
  - Nytt og eksisterende ledningsnett.
  - Tilkobling til kommunal vannforsyning.
  - Brannkummer skal anvises iht. valgt brannkonsept for området.
  - Dimensjonering og håndtering av overvann ved 200 årsflom.
  - Renseanlegg og ledningsnett skal dimensjoneres for avløp.
  - Utslippstillatelse.

### 3.7 Energi, nettstasjoner og kabelanlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende høyspentlinjer og ev. kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging og arbeid nær anleggene må avklares med eier.

Tekniske anlegg som nettstasjon mv. tillates plassert innenfor NÆ1-3 i planområdet. Behov og plassering avklares med energileverandør og skal framgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

Det skal legges til rette for alternative energikilder, som fjernvarme fra grunnen og solcellepanel. Løsningsforslag skal redegjøres for i byggesøknaden.

### 3.8 Klimagassreduksjoner

Nye utbygginger skal søke å minimere klimagassutslippene. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det foreligge et klimagassbudsjett. Det skal estimeres utslipp fra anleggsmaskiner, transport av materialer og masser, materialvalg (betong, stål, tre osv.)

### 3.9 Kulturmiljø

Skulle det under arbeid i marken og/eller utfylling i sjø komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Kulturminneavdelingene i Troms fylkeskommune, Sametinget og Norges Arktiske Universitetsmuseum skal varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

### 3.10 Anleggsfase

- a) I perioden 15. mai - 15. september det forbud mot sprengningsarbeid og utfylling i sjø av hensyn til dyre- og fugleliv.
- b) Anleggsperioden skal også søkes lagt utenom gyteperioden for torsk, dvs. 1. mars - 1. mai.

## § 4 Bebyggelse og anlegg

---

### 4.1 Felles bestemmelser for næringsbebyggelse

#### 4.1.1 Byggegrense

- a) Byggegrense på 100 meter fra sjø gjelder ikke innenfor områder for bebyggelse og anlegg, herunder alle underkategorier og delområder.
- b) Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt i plankart. Der byggegrense ikke er angitt på plankartet reguleres den av plan- og bygningslovens bestemmelser med forskrift.
- c) Interne veier tillates etablert utenfor byggegrense.
- d) Utenfor byggegrense mot sjø, innenfor NÆ3, tillates det etablert skjerming/brystvern mot bølger.
- e) Utenfor byggegrense mot fylkesvei 825 tillates det etablert byggegrop/skjæring, kjøreareal, sikringsgjerder, VA-ledninger, energianlegg/kabler og fiber i grunnen.
- f) Adkomst fra fv. 825 (kjørevei, forlengelse av KV2) kan krysse byggegrense.

#### 4.1.2 Kotehøyde for gulv

Kotehøyde for gulv i 1. etasje skal være minimum 3,5 meter over havet (middelvannstand).

#### 4.1.3 Næringsvirksomhet

- a) Det tillates etablert næringsbebyggelse som industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Tilhørende kontorlokaler for personell, interne veier, parkeringsarealer og teknisk infrastruktur kan etableres iht. situasjonsplan jf. § 3.1.
- b) Bygningene i området skal utformes slik at de framstår som helhetlig, og med felles i volum og materialvalg. Eksteriør skal være mørkt/naturfargede, med ikke-reflekterende tak og vegger. Bygningene bør tilstrebtes plassert og utformes slik at de blir minst mulig til visuell sjenanse. Refleksjoner i fasader og vindusflater bør søkes unngått. Lange vegger mot sjøen bør brytes opp gjennom materialbruk, utforming, vinduer og porter.
- c) Det tillates ikke belysning som kan virke forstyrrende på skipstrafikk.

#### 4.1.4 Parkering

- a) Det skal opparbeides biloppstillingsplasser beregnet med hensyn til bruksareal (BRA) på egen grunn. 50 % av plassene skal være tilrettelagt med lading for el-bil.
- b) Krav til parkeringsdekning for bil:
  - Kontor: 1 plass per 75 m<sup>2</sup> BRA.
  - Industri/lager: 1 plass per 100 m<sup>2</sup> BRA.
  - Lager: 0,25 plass per 100 m<sup>2</sup>.
- c) Krav til sykkelparkering: sykkelparkering skal etableres ved inngang og være overbygd.
- d) Krav til HC-parkering: 1 HC parkeringsplasser ved inngang per bygg.

### 4.2 Næringsbebyggelse

**NÆ1**

- a) Eksisterende bygg- og anlegg tillates videreført.
- b) Siloer tillates oppført innenfor arealet markert med #3 i plankartet, jf. § 10.1.
- c) Tillatt bebygd areal (BYA), inklusive parkering: BYA = 80 %.
- d) Maks tillatt til byggehøyde: kote +15 OK tak. Det tillates i tillegg etablert tekniske anlegg for ventilasjon, solceller og/eller heis inntil kote +17 OK tak.

### 4.3 Næringsbebyggelse

NÆ2

- Masser tillates tatt ut ned til kote +3,2 meter over havet (middelvannstand) for etablering av byggegrop.
- Tillatt bebygd areal (BYA), inklusive parkering: BYA = 80 %.
- Maks tillatt til byggehøyde: kote +15 OK tak. Det tillates i tillegg etablert tekniske anlegg for ventilasjon, solceller og/eller heis inntil kote +17 OK tak.
- Overkant av byggegrop skal sikres mot fallulykker.
- NÆ2 skal ha adkomst over NÆ1. Antall og plassering av adkomst(er) avklares i byggesak, jf. § 3.1.

### 4.4 Næringsbebyggelse

NÆ3

- Utfylling i sjø tillates. NÆ3 skal tilføres masser slik at terrengnivå for bygninger oppnår minimum kote 3,2 meter over havet (middelvannstand). Eventuell masseutskiftning av byggegrunn må gjøres i forkant av utfylling. Utfylling i sjø (inkl. eventuell fyllingsfot) skal i sin helhet etableres innenfor formålet. Utfyllingen skal være avsluttet ut mot sjøen som en plan plastret fylling.
- Tillatt bebygd areal (BYA), inklusive parkering: BYA = 80 %.
- Maks tillatt til byggehøyde: kote +15 OK tak. Det tillates i tillegg etablert tekniske anlegg for ventilasjon, solceller og/eller heis inntil kote +17 OK tak.
- NÆ3 skal ha adkomst over NÆ1. Antall og plassering av adkomst(er) avklares i byggesak jf. § 3.1.

## § 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

---

### 5.1 Kjørevei

o\_KV1-3

Areal til fylkesvei 825, adkomst til planområdet fra fylkesveien og manøvreringsareal for buss. Utgjør areal til vei med kjørebane og veiskulder.

- o\_KV1 utgjør fylkesvei 825.
- o\_KV2 utgjør adkomstvei inn til næringsområdet. Kantstopp for buss tillates etablert langs o\_FO.
- o\_KV3 er manøvreringsareal til buss. Enveiskjørt. Personbiltrafikk eller oppstilling av kjøretøy tillates ikke.

### 5.2 Fortau

o\_FO

Areal til plattform ved kantstopp for buss, og fortau inn til næringsområdet.

### 5.3 Annen veigrunn – tekniske anlegg

o\_ATV1-6

- Omfatter grøfter og skråninger langs fv. 825 og adkomst til planområdet.
- Innenfor områdene tillates skjæringer, fyllinger, støttemurer, plassering av lysmaster/skilt, rekkverk/gjerder og lignende.

### 5.4 Kai

KAI

Eksisterende kai tillates videreført og kan utvides innenfor formålet. Ved arbeider og/eller utfylling i sjø må dokumentasjon foreligge iht. §§ 9.1.1 og 9.1.2

## § 6 Grønnstruktur

---

### 6.1 Vegetasjonsskjerm

VS1-2

Utgjør areal for skjerming mot hytte vest for planområdet og fv. 825. Vegetasjonsskjerm tillates helt inntil eiendomsgrenser. Vegetasjonsskjerm skal søkes opprettholdt gjennom bevaring av vegetasjon. Arealene tillates beplantet med stedegne trær.

## § 7 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

---

- 7.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag**  
Utgjør landbruk, natur- og friluftslivsområde.

## § 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

---

- 8.1 Farled** o\_FA  
a) Farled i sjø. Utgjør adkomsten til kaien i planområdet.  
b) Eksisterende navigasjonsinstallasjoner innenfor formålet skal ivaretas.
- 8.2 Annet angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål** VAA1-2  
a) Reguleres med formålene havneområde i sjø og næring.  
b) Sjøarealer i planområdet, som ikke er avsatt til farled. Nødvendige tiltak for drift av kaien og forankring av merder er tillatt innenfor arealet. Eventuelle anlegg for fortøyninger og forankringer må ikke hindre ferdsel av mindre fartøy i området. Fortøyninger festet i land skal festes under laveste lavvann.  
c) Eksisterende navigasjonsinstallasjoner innenfor formålet skal ivaretas.

## § 9 Hensynssoner

---

- 9.1 Frisikt** H140  
Det er regulert inn frisiktsoner langs fv. 825. I frisiktsonene tillates det ikke etablert sikthindrende installasjoner, anlegg eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over veibanen.
- 9.2 Høyspenningsanlegg** H370  
Sikkerhetssone langs kraftlinje. I området skal det ikke føres opp bygninger eller anlegg. Kraftlinjen kan flyttes etter nærmere avtale med HLK.

## § 10 Bestemmelsesområder

---

### 10.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

- Fyllingsfot** #1  
Utgjør areal til fyllingsfot som vist i plankartet. Endelig fastsetting av fyllingsfot skal framgå i detaljprosjektering ved rammesøknad.
- Areal for siloer** #3  
Totalt to siloer med en høyde på inntil kote 50 m.o.h. tillates innenfor området.

- 10.2 Utforming** #2  
Utgjør areal for midlertidig eller permanent skjermingsvoll og/eller andre midlertidige støyreducerende tiltak. Det kan etableres jordvoll på mot hytte vest for planområdet, med en høyde på inntil 5 meter. Tillates etablert med stedeagne masser og skal tilrettelegges for revegetering.



## § 11 Rekkefølgebestemmelser

---

### 11.1 Uttak av masser

#### 11.1.1 Før rammetillatelse

- a) Støytiltak i anleggsperioden: skjermingstiltak / skjermingsvoller skal dokumenteres. Arbeid i anleggsperioden skal kun utføres på dagtid mellom kl. 07.00 og kl. 19.00. Arbeid som krever skjermingstiltak skal kun utføres på dagtid mellom kl. 07.00 og kl. 17.00. Anleggsarbeid tillates ikke på søndager og andre helligdager, jf. helligdagsfredloven.
- b) I søknad skal det redegjøres for uttak og massebalanse. Det skal legges ved en gjennomføringsplan som viser mengder, plassering og varighet for masseuttaket.

#### 11.1.2 Før igangsettelsestillatelse

- a) Det skal være gjennomført setningsmålinger for hytte på gnr. 3 bnr. 28, like øst for planområdet.

### 11.2 Utfylling i sjø

#### 11.2.1 Før rammetillatelse

- a) Det skal foreligge geoteknisk dokumentasjon på stabile grunnforhold og at det er tilstrekkelig sikkerhet innenfor planområdet. Utbyggingens effekt på hele områdestabiliteten skal dokumenteres. Ved geoteknisk vurdering skal TEK 17 § 7-3 legges til grunn. Utfylling skal være detaljprosjektert og godkjent.
- b) Det skal være gjennomført miljøtekniske undersøkelser. Det må dokumenteres at grunnen ikke er forurenset, at området tilfredsstiller krav i vannforskriften og/eller utarbeidet plan for håndtering av eventuelle forurensete masser.
- c) En gjennomføringsplan for utfyllingen som viser framdrift, utfyllingsrekkefølge og metode skal vedlegges rammesøknad. Ved trinnvis utfylling av området skal dette framkomme av søknaden. Trinnvis utfylling skal vise mellomløsninger for fyllingsfronter. Fyllingsfronter mot sjø skal plastres også ved mellomøsning.

#### 11.2.2 Før igangsettelsestillatelse

- a) Utfylling i sjø krever egen tillatelse etter forurensningsloven, og havne- og farvannsloven. Utfylling kan ikke iverksettes før det foreligger tillatelse fra Statsforvalteren.
- b) Utfyllingsmassene skal være rene. Planlagte tiltak for å hindre spredning av rester fra sprengladninger, plast og annet skal være dokumentert.
- c) Utfylling i sjø, der det er fare for spredning av finpartikler, skal legges utenom gytesesongen jf. § 3.10, dersom det ikke gjøres avbøtende tiltak for å hindre negativ påvirkning på omkringliggende maritimt miljø. Aktuelt tiltak kan være silt- eller boblegardin.

#### 11.2.3 Før ferdigattest og brukstillatelse

- a) Fyllingsfronter skal være plastret og ferdigstilt i henhold til føringer i § 4.4.
- b) Fyllingskant skal være sikret med store kantsteiner eller lignede.

### 11.3 Oppføring av ny bebyggelse

#### 11.3.1 Før rammetillatelse

- a) Utomhusplan i henhold til § 3.1, inkludert dokumentasjon på at krav til parkeringsplasser oppfylles, skal foreligge.
- b) Overordnet plan for intern veistruktur innenfor formålet som skal bebygges skal foreligge.
- c) Overordnet plan for intern veistruktur på NÆ1 samt adkomst(er) mellom næringsformålene (NÆ1 og NÆ2) skal foreligge før utbygging av NÆ2.

- d) Overordnet plan for intern veistruktur på NÆ1 samt adkomst(er) mellom næringsformålene (NÆ1 og NÆ3) skal foreligge før utbygging av NÆ3.
- e) Overordnet plan for intern veistruktur innenfor formålet som skal bebygges skal foreligge.
- f) Det skal framlegges faresonekart for bølgepåvirkning ved stormflo.
- g) Støyberegninger og ev. støytiltak for den aktuelle virksomheten skal foreligge.
- h) Det skal foreligge et klimagassbudsjett for ny bebyggelse, jf. § 3.8.
- i) Mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energi skal være utredet.
- j) Det skal framlegges overordnet VAO-plan for utbyggingen i henhold til § 3.2.

#### **11.3.2 Før igangsettelsestillatelse**

- a) Detaljert VAO-plan for tomte som skal bygges ut jf. § 3.2, herunder dokumentasjon på at brannvannskrav for virksomheten er ivaretatt.
- b) Avkjørsel fra fv. 825 og adkomstvei til næringsområdet (o\_KV2), skal være utbedret og iht. gjeldende veinormal (N100, Statens vegvesen).
- c) Gjelder for NÆ2 og NÆ3: Arealer for kollektivløsning i planområdet, jf. formål o\_KV3, o\_FO og kantstopp innenfor o\_KV2 i plankartet skal være opparbeidet, og iht. gjeldende veinormal (N100, Statens vegvesen).

#### **11.3.3 Før brukstillatelse**

- a) Parkeringsløsninger for bil, HC-parkering og sykkel er opparbeidet.
- b) VAO-anlegg med tilstrekkelig dimensjonering for utbygd tomt skal være etablert.
- c) Alle samferdselsanlegg og trafikkareal i tilknytning til utbygd tomt skal være etablert og utformet i tråd med gjeldende veinormal (N100, Statens vegvesen).