

# Detaljregulering Værøy Ytre Havn

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 1857\_Varoy202501YtreHavn

## 1 Planens hensikt

---

Hensikten med planarbeidet er å øke sikkerheten og fremkommeligheten i innseilingen til Værøy fiskerihavn ved å tilrettelegge for utdyping av innseilingen og havneområdet og å deponere mudringsmasser i strandkantdeponi, for etablering av nytt areal for fremtidig næringsvirksomhet.

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

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

#### 2.1.1 Landskap og terrengtilpasning

- Utbygging av planens byggeområder skal tilpasses eksisterende terreng og omgivelser.
- Terrenginngrep for veier, vann- og avløpsanlegg og andre tiltak skal utformes på en skånsom måte. Fyllinger skal sås til og beplantes eller steinsettes og tilpasses omgivelsene
- Avslutning av nytt areal mot sjø skal tilpasses omkringliggende landskap.
- Bygningsmessige installasjoner som murer, lysmaster mv. skal utformes med sikte på å ramme inn området slik at det fremstår med en enhetlig og tydelig form etter utbygging.
- Utearealer skal opparbeides slik at de tydelig viser arealer for ferdsel og opphold.

#### 2.1.2 Navigasjonsinnretninger

- Innenfor planområdet er vedlikehold, fjerning og nyetablering av sjømerker og navigasjonsinnretninger tillatt, jf. pbl § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

#### 2.1.3 Høydereferanse

- I bestemmelsene er kotehøyder angitt i meter og viser til normal null (NN2000) med mindre noe annet er oppgitt.

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

#### 2.2.1 Kulturminner

- Dersom det i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdages noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bearbeidet treverk, bein, ansamlinger av stein), må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen, jf. lov om kulturminner § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og eventuell utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes, både til lands og til vanns.

## 2.3 Miljøkvalitet

### 2.3.1 Støy og vibrasjoner

- 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 og støykilder som er preget av impulslyd og/eller har tydelig rentonekarakteristikk.
- b) Støybelastningen til de nærmeste omgivelser skal til enhver tid begrenses så langt det er mulig.
- c) Virksomheter innenfor planområdet skal til enhver tid oppfylle krav satt i egen utslippstillatelse, og konkrete bestemmelser i denne skal gjelde fremfor reguleringsbestemmelsene dersom det er avvik mellom disse. For virksomheter uten krav til utslippstillatelse gjelder støygrensene i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021.
- d) Dersom det ved kontrollmåling av støyutslipp fra normal drift viser seg at gjeldende grenseverdier overstiges, skal nødvendige avbøtende tiltak iverksettes.

### 2.3.2 Naturmiljø

- a) Risiko for spredning eller tilføring av nye fremmede arter på land og i sjø i forbindelse med tiltak håndteres etter forskrift om fremmede organismer.
- b) Oppbevaring av liner og fiskebruk skal gjøres på en måte slik at ikke fugl og smårovdyr utsettes for fare.
- c) Kjemikalier som drivstoff, smøreoljer og annet skal oppbevares og håndteres slik at det ikke kommer på avveie og kan skade fugl i området.

### 2.3.3 Vannmiljø

- a) Tiltak skal ikke medføre forringelse av økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomstene Sørlandsvågen, Røssnesvågen og Værøy indre.

### 2.3.4 Luftkvalitet

- a) Tilrådde øvre grenser for luftforurensing gitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn ved etablering av virksomheter innenfor området, både utendørs og innendørs.

### 2.3.5 Belysning

- a) Belysning skal etableres i tråd med helhetlig belysningsplan jfr. bestemmelse 4.1.8 f). Ved planlegging og etablering av belysning skal følgende særlig tas hensyn til:
  - Minst mulig blinding og lysforurensning til omgivelsene
  - Unngå villedende belysning ved innflyvning til Værøy helikopterhavn
  - Unngå konflikt med sjømerker samt blendingsfare ved anløp til havna
  - Redusere unødig lysforurensning med tanke på områdets kvaliteter som friluftsområde.
  - Lyskilder skal bevisst rettes fra og ikke mot, strand- og vannarealer for å ivareta hensynet til naturmangfold

## 2.4 Samfunnssikkerhet

### 2.4.1 Farvannssikkerhet

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

### 2.4.2 Brann- og eksplosjonsfare

- a) 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.

### 2.4.3 Forholdet til helikopterhavn

- a) Det skal søkes Værøy helikopterhavn om godkjenning 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 Værøy helikopterhavn. Tiltakshaver skal før byggekran kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Værøy helikopterhavn og ansvarlig kranfører.
- b) Tiltakshaver skal gjennomføre en risikoanalyse i samråd med Værøy helikopterhavn for å sjekke ut om planlagt bruk av kran er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.

#### 2.4.3.1 *Krav til radiotekniske vurderinger knyttet til Værøy radio og vilkår knyttet til etablering av industri/større solcelleanlegg i området*

- a) Ved etablering av alle nye bygg/påbygg/anlegg eller bruk av mudringsbåt med høyde over kote 15 meter over havet skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for avklaring av behov for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Tiltakshaver må gjennom egen vurdering /utredning sikre at etablering av industri/større solcelleanlegg i området, ikke forstyrrer VHF-radiokommunikasjon og GPS-navigasjon som benyttes av helikoptertrafikken.

#### 2.4.3.2 *Farlig eller villedende belysning*

- a) Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Værøy helikopterhavn skal det utarbeides en belyningsplan for eventuell næringsbebyggelse og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre avbøtende tiltak mot eventuelle reflekterende flater innenfor planområdet

#### 2.4.3.3 *Forebyggende tiltak mot «birdstrike»*

- a) Til rammesøknad skal det utarbeides en risikovurdering med hensyn til faren for birdstrike. Risikovurderingen skal oversendes Avinor for vurdering og godkjenning.
- b) For å ikke tiltrekke seg fugl skal alle utendørs anlegg for håndtering av næringsmidler og avfall være lukket.
- c) Tiltakshaver er ansvarlig for å varsle Avinor om oppstart og avslutning av deponering av masser i strandsonen fordi dette kan gi økt fugleforekomst i området.

#### 2.4.3.4 Varslingsrutiner ved sprengningsarbeider

- a) Tiltakshaver skal av hensyn til flysikkerheten opprette en skriftlig prosedyre om forhåndsvarsling og samordning av sprengningsarbeider med kontrolltårnet ved Værøy helikopterhavn.

## 2.5 Anleggsperioden

### 2.5.1 Plan for anleggsgjennomføring

- a) Til søknad om igangsettingstillatelse skal det følge en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping, støyforhold og eventuelle tiltak mot anleggsstøy, sikring av anleggsutstyr mot sterk vind rutiner for varsling ved sterk vind. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

### 2.5.2 Tidspunkt

- a) Tidspunkt for anleggsvirksomhet fastsettes i samarbeid med Værøy kommune i forbindelse med rammesøknad og søknad om igangsettingstillatelse. Tidspunkt for arbeid i sjø avklares i forbindelse med mudre-/dumpsøknad til Statsforvalteren.
- b) Tidspunkt for anleggsvirksomhet skal planlegges slik at påvirkningen på hekkende fugl og marin fauna blir så liten som mulig.

### 2.5.3 Støy og luftkvalitet i anleggsfase

- a) For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal grenseverdier for luftkvalitet og støy som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520) og støy i arealplanleggingen T-1442) legges til grunn.
- b) Ved søknad om tiltak i sjø etter forurensingsloven skal det vurderes om det er behov for tiltak for å begrense skade på marin fauna i forbindelse med aktiviteter som medfører trykkbølger og impulsstøy som for eksempel dypkomprimering, spunting og sprengning i sjø og strandområder.
- c) Dersom det forventes overskridelser av grensene for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet i den til enhver tid gjeldende utgaven av støyretningslinja T-1442 skal tiltakshaver få utarbeidet en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Berørte naboer skal informeres og involveres tidlig. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.
- d) Støyende arbeider skal begrenses til å foregå på dagtid (mellom kl. 0700 og 1900) i den grad det er mulig. Ved behov for kveldsarbeid i tidsrommet kl. 19-23 skal avbøtende tiltak for boliger som får støy over grenseverdiene vurderes fortløpende og iverksettes ved behov. Støyende arbeid skal ikke forekomme mellom kl. 2300 og 0700.

### 2.5.4 Eksisterende infrastruktur

- a) Eksisterende infrastruktur må kartlegges og hensyntas under anleggsarbeidet.

### 2.5.5 Forurensning

- a) Ved tiltak i sjø skal det vurderes tiltak for å begrense partikkelspredning fra anleggsvirksomheten å begrense påvirkningen på vannforekomster og marin fauna.

### 2.5.6 Anleggsveger

- a) For å begrense omfanget av terrenginngrep skal anleggsveger plasseres innenfor framtidig vegareal der dette er mulig.

### 2.5.7 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. Gjenbruk av rene masser i andre prosjekt må avklares i samme plan.
- b) Mellomlagring av masser er kun tillatt innenfor arealer vist som midlertidig bygge- og anleggsområde i plankart.
- c) Ved all massehåndtering skal fare for spredning av fremmede arter vurderes, jf. Forskrift om fremmede organismer §24 (4). Hvis det vurderes som aktuelt skal det gjøres en kartlegging av fremmede arter. Ved revegetering skal det ikke benyttes arter som er registrert på Artsdatabankens fremmedartsliste.
- d) Bergmasser med høyt syredannende potensial skal ikke benyttes som fyllmasse.

### 2.5.8 Forurenset grunn

- a) Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse eller miljøfare.
- b) Masser som skal mudres i havneområdet og er påvist forurenset skal legges i strandkantdeponi avmerket som bestemmelsesområde #7 i plankart.

## 3 Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

##### 3.1.1.1 Estetisk utforming

- a) Farge og materialvalg for ny bebyggelse skal harmonere med omgivelsene.
- b) Fasader som er lengre enn 30 meter skal utformes med variasjon i høyde og/eller fasadeliv for å bryte opp det visuelle inntrykket av bygningen.

##### 3.1.1.2 Byggegrenser

- a) Bebyggelse tillates kun innenfor byggegrenser angitt på plankart.
- b) Mot sjø følger byggegrense formålsgrensene.
- c) Byggegrense mot offentlig vei er 15 meter fra vegens senterlinje.

##### 3.1.1.3 Byggehøyder

- a) Maks tillatt gesimshøyde for ny bebyggelse er 12 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

#### 3.1.1.4 Nettstasjoner

- a) Det tillates etablering av nettstasjoner i nødvendig utstrekning. Nettstasjoner skal plasseres utenfor sikkerhetssone for vei. Det skal ikke være konstruksjoner eller bygg for varig opphold i en sone på 5 meter til alle sider fra nettstasjoner.
- b) Ledningsnett for teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor bebyggelse- og anleggsformål.

#### 3.1.1.5 Fellesbestemmelser for områder regulert til næringsbebyggelse

- a) Innenfor formålet tillates næringsaktivitet knyttet til industri og lager. Områdene kan bygges ut med bebyggelse og installasjoner tilknyttet næringsvirksomhet.
- b) Kontor i forbindelse med administrasjon av virksomhetene tillates.
- c) Ved søknad om etablering av ny virksomhet skal det dokumenteres godkjent adkomst og tilfredsstillende parkering for ansatte og besøkende.
- d) Virksomheter som medfører støy, forurensning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke. Luktforurensning fra småskala produksjon av fisk samt tørking av fisk og fiskehoder omfattes ikke av forbudet.
- e) Areal for snødeponi tillates innenfor formålet.

#### 3.1.2 Næringsbebyggelse (NÆ1)

- a) Maks tillatt %-BYA er 25 %.
- b) Adkomst til området skal etableres fra sørsiden med avkjørsler fra veg (V) på molo (MO1). Det tillates ikke etablert adkomstveg fra fergekai.
- c) Mot sjøfront tillates det etablering av kai.
- d) For å sikre området mot bølgeoverskylling, skal det etableres bølgevoll eller kaifront på minimum kote +3,9.
- e) Innenfor området skal tiltak i sikkerhetsklasse F2 sikres mot stormflo til kote +3,2 m. Dette medfører at første etasje i bebyggelsen skal bygges vanntett opp til minimum kote +3,4 m og at overkant gulvnivå i første etasje legges over dette nivået.
- f) Innenfor området skal tiltak i sikkerhetsklasse F1 sikres mot stormflo til kote +2,1 m. Gulvnivå i første etasje skal etableres på minimum kote +2,3 m.

#### 3.1.3 Næringsbebyggelse (NÆ2)

- a) Maks tillatt %-BYA er 15 %.
- b) Tak og bygningskonstruksjoner skal utformes og driftes på en slik måte at det blir lite attraktivt for fugler å hekke der.
- c) For å sikre området mot bølgeoverskylling, skal det etableres bølgevoll på minimum kote +3,9. Dersom området bebygges før full utbygging av nye moloer skal bølgevoll etableres på minimum kote +4,8 m vest for dagens molo og minimum kote +3,9 m øst for dagens molo.

### 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.
- b) Områder innenfor samferdselsformål kan benyttes som bygge- og anleggsområder i anleggsperioden.

- c) Mindre justering mellom underformålene er tillatt dersom justeringene skaper en mer funksjonell vei- og trafikksituasjon, samtidig som opprinnelige hensyn til vei og omgivelser tilfredstilles.
- d) Grøfter skal utformes slik at de håndterer overvann tilsvarende 200-årsflom.

#### 3.2.2 Kjøreveg (o\_KV)

- a) Området omfatter offentlig kjøreareal for fylkesveger og kommunale veger.

#### 3.2.3 Veg (o\_V)

- a) Området omfatter areal for kjøreveg på molo

#### 3.2.4 Annen veggrunn grøntareal (o\_AVG)

Innenfor formålet tillates tiltak som er nødvendige for å etablere nye eller opprettholde eksisterende veger, slik som havarilommer, rekkverk, belysning, teknisk infrastruktur, infiltrasjons- og fordrøyningsanlegg, tekniske bygg, fundamenter, nettstasjoner, murer, sikringsgjerder og stabiliserende tiltak.

#### 3.2.5 Molo (o\_MO1-3)

- a) Områdene reguleres til offentlig molo.
- b) Innenfor formålet tillates teknisk infrastruktur knyttet til sjøfart.
- c) Det tillates etablert kjørbart atkomst innenfor området for vedlikehold av molo
- d) Molo tillates utvidet i forbindelse med oppgradering av veg eller sikring av molokonstruksjon.

### 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 3.3.1 Friluftsområde (o\_FRI)

- a) Området reguleres til offentlig friområde
- b) Det tillates etablering av atkomst og parkering tilknyttet formålet. Benker, bord og opparbeidelse av tursti tillates innenfor formålet.
- c) Det tillates oppfylling av området til kote +4,5 m. Ved oppfylling skal terrenget formes slik at det blir gode overganger mot omgivelsene.
- d) Ilandføring av sjøkabler tillates innenfor formålet

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

- a) Kun tiltak som er nødvendig for landbruk, gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på ressursgrunnlaget til gården er tillatt.
- b) Det tillates ikke oppføring av bygninger, konstruksjoner eller anlegg innenfor områdene.

### 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

- c) Tiltak som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet (brygger, kabler mv.), krever tillatelse etter havne- og farvannslovens § 14.

#### 3.5.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o\_BSV)

- a) Sjøarealet er allmenne flerbruksområder som kan benyttes til natur, ferdsel, fiske og friluftsliv.

- b) Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt. Unntak gjelder for legging og vedlikehold av infrastruktur (sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv.) som ikke er til vesentlig ulempe for formålet.

### 3.5.3 Farleder (o\_FA)

- c) Innenfor formålet tillates tiltak som tilrettelegger for sjøtransport. Tiltak eller inngrep som vanskeliggjør eller hindrer sjøtransport tillates ikke.

### 3.5.4 Havneområde i sjø (o\_HOS)

- a) Tiltak eller aktivitet som vanskeliggjør manøvrering av fartøy og skipstrafikk tillates ikke.
- b) Det tillates ikke tiltak på sjøbunn innenfor formålet uten at dette avklares med Kystverket.

## 3.6 Bestemmelser til sikringssoner (§ 11-8 a)

### 3.6.1 Sikringszone for innflyging til helikopterhavna (H190\_1)

- a) Innenfor hensynssonen må det ikke etableres bygg, påbygg, anlegg (kran) eller vegetasjon som gjennomtrenger høyderestriksjonsflatene/hinderflatene angitt med koter på restriksjonsplan for Værøy helikopterhavn, Avinors tegning ENVR-P-08 plankartet. For områder som ligger mellom kotene som er inntegnet, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.
- b) Vegetasjon skal holdes under hinderflatene. Nødvendig fjerning av vegetasjon kan bli gjennomført av Avinor.
- c) Bruk av tårnkran er ikke tillatt av hensyn til flysikkerheten. Ved bruk av byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor varsles på forhånd og godkjenne bruken av kraner.
- d) Mudringsbåt skal holde seg under hinderflatene. Dersom det er behov for å gjennomtrekke hinderflatene ved bruk av mudringsbåt, må mudringsarbeidene koordineres med Værøy Helikopterhavn til perioder uten helikoptertrafikk. Tiltakshaver er ansvarlig for at mudringsbåt er utstyrt med fast rødt hinderlys på høyeste punkt (mast).

### 3.6.2 Sikringszone for radiotekniske vurderinger for helikopterhavna (H190\_2)

- a) Ved etablering av nye bygg/påbygg/anlegg og solcelleanlegg over 500m<sup>2</sup> som kommer mer enn 10 moh. skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Tiltakshaver må gjennom egen vurdering/utredning sikre at etablering av nye bygg/påbygg/anlegg og større solcelleanlegg i området ikke forstyrrer VHF radiokommunikasjon og GPS-navigasjon som benyttes av helikoptertrafikken.

## 3.7 Bestemmelser til støysoner (§ 11-8 a)

### 3.7.1 Støysone for helikopterhavna – gul støysone ihht. T-1442 (H220)

- a) Innenfor gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2021 for behandling av støy i arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje.

### 3.8 Bestemmelser til faresoner (§ 11-8 a)

#### 3.8.1 Fareområde for ras og skred (H310)

- a) Sonen viser aktsomhetsområde for snøskred. Innenfor området tillates byggverk i sikkerhetsklasse S1 og S2.

### 3.8.2 Faresone for flom (H320)

- a) Sonen viser fareområde for flom ved havnivåstigning og 200-års stormflo. Ved etablering av anlegg eller bebyggelse, eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse skal overkant gulv i første etasje og teknisk infrastruktur i bygg ikke settes lavere enn kotehøyde +3,4 m for tiltak i sikkerhetsklasse F2 og +2,3 m for tiltak i sikkerhetsklasse F1. Et eventuelt valg av lavere kotehøyde skal begrunnes av fagkyndig og dokumenteres.

## 3.9 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 3.9.1 Hensyn friluftsliv (H530)

- a) Innenfor områdene skal hensynet til friluftsliv prioriteres.

### 3.9.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

- a) Ved søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal regional kulturminnemyndighet gis mulighet til å uttale seg.
- b) Hensynet til opplevelsen av kulturmiljøet skal vektlegges særskilt ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området.

## 3.10 Bestemmelser til bestemmelsesområder (§ 12-7)

### 3.10.1 Mudringsområder (#1-3)

- a) Innenfor bestemmelsesområdene kan det utføres utdyping av havbunnen.
- b) Innenfor #1 og #2 tillates fjerning av eksisterende moloer.
- c) Vedlikeholdsmudring innenfor områdene tillates.
- d) Det tillates sprengning innenfor områdene. Sprenging skal utføres ved sekvensiell sprengning eller på annen måte som gir minst mulig negativ påvirkning på naturmangfold, fiske og andre viktige samfunnsinteresser omtalt i planbeskrivelsen.
- e) Etablering av nødvendige navigasjonsinnretninger for sikker sjøverts ferdsel i forbindelse med utdypingstiltakene er tillatt.

### 3.10.2 Områder for nye moloer (#4-5)

#### 3.10.2.1 Fellesbestemmelser til områder for nye moloer

- a) Innenfor bestemmelsesområdene tillates etablering av moloer/bølgebrytere.
- b) Utforming av molo skal hensynta aktuelle fartøytipers manøvreringsegenskaper slik at utformingen ikke øker sannsynligheten for ulykker ved innseiling.
- c) Innenfor områdene tillates teknisk infrastruktur knyttet til sjøfart.
- d) Innenfor området tillates etablert kjørbare atkomst for vedlikehold av moloene. Motorisert ferdsel tillates kun i forbindelse med vedlikehold av moloene.
- e) Nødvendig fyllingsskråning og mindre justeringer i sjø tillates utenfor formålet etter tillatelse fra Statsforvalter.

#### 3.10.2.2 Ny molo vest (#4)

- a) Tillatt høyde for topp molo er maks på kote +5,6 m.

- b) Fjerning av eksisterende molo og bygging av ny molo skal utføres slik at det blir en jevn overgang mellom gammel og ny molo, både i høyde, bredde og størrelse på steinblokker.
- c) Innenfor området tillates etablert kjørbare atkomst for vedlikehold av molo.
- d) Innenfor området tillates tilrettelegging for gangferdsel på molo.

#### 3.10.2.3 Ny molo øst (#5)

- a) Tillatt høyde for topp molo er maks på kote +7,5 m.
- b) Det tillates etablert fyllingsfot for molo innenfor området. Landfestet skal tilpasses friområdet og inngå som et landskapselement slik at den gir en opplevelseskvalitet til området.
- c) Landfeste for molo skal om mulig utformes med en god overgang til friområdet, fyrbygningen og skjærgårdslandskapet, så lenge det er forenelig med sikkerheten på molo.
- d) Tilslutning til terrenget skal utformes på en måte som ivaretar skjærgårdslandskapet.
- e) Innenfor området tillates tilrettelegging for gangferdsel på molo inntil 200 meter fra Seiklakkens høyeste punkt.

#### 3.10.3 Deponiområde (#6)

- a) Innenfor bestemmelsesområdet tillates deponering av masse opp til kote +4,5 m.
- b) Etter deponering skal områdene planeres med tanke på senere utbygging til næringsformål. Området skal arronderes med jevn overgang mot tilgrensende terreng.
- c) Det tillates lagring av rene overskuddsmasser i forbindelse med utbygging av nye moloer.

#### 3.10.4 Strandkantdeponi (#7)

- a) Innenfor bestemmelsesområdet tillates deponering av forurensede masser fra mudring.
- b) Deponi skal utformes slik at avrenning/forurensning til sjø unngås. Det skal gjennomføres overvåkning av deponiet etter etablering.

#### 3.10.5 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#8)

- a) Innenfor området tillates lagring av masser fra riving av moloer og eksternt tilførte masser for bygging av nye moloer.
- b) Området tillates benyttet i inntil 3 år fra igangsettelse av arbeid med utdyping eller riving av molo
- c) Det tillates etablering av midlertidig anleggsveg gjennom området i forbindelse med bygging av ny molo.
- d) Området kan benyttes som anlegg- og riggområde i forbindelse med vedlikehold av molo. Etter utført vedlikehold skal området istandsettes til slik tilstanden var før anleggsperioden innen 1 år etter avslutning av arbeidet.

#### 3.10.6 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#9)

- a) Innenfor området tillates lagring av masser fra riving av moloer og eksternt tilførte masser for bygging av nye moloer.
- b) Området tillates benyttet i inntil 3 år fra igangsettelse av arbeid med utdyping eller riving av molo

## 4 Rekkefølgebestemmelser

---

### 4.1 Krav til dokumentasjon ved rammetillatelse

#### 4.1.1 Energibruk

- a) Framføring av elektrisitet skal avklares i forbindelse med rammesøknad.
- b) Ved søknad om tiltak skal det vises energieffektive løsninger.

#### 4.1.2 Teknisk plan for vann og avløp

- a) For områdene NÆ1 og NÆ2 skal teknisk plan for vann og avløp være godkjent av Værøy kommune før igangsettelsestillatelse til utbygging 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.
- b) Før nytt ledningsanlegg i planområdet etableres skal det utføres helhetlige beregninger av kommunens vannforsyningsanlegg, inkludert dokumentasjon av at uttak av brannvann ikke medfører tap av vann.

#### 4.1.3 Støyvurdering

- a) Ved søknad om rammetillatelse innenfor støysonene skal det utarbeides en rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter.
- b) Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumentasjon på at gjeldende myndighetskrav oppfylles. Vurderingen skal også anskueliggjøre at sum-støyen for området ligger under grenseverdiene. Ved behov må støytopper (maksimalstøy) fra regelmessig forekommende støyhendelser utredes særskilt. Tiltak som iht. utredningen ansees nødvendig for å tilfredsstille krav til utendørs støy skal synliggjøres i søknad om tiltak.

#### 4.1.4 Terrenginngrep

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal det vurderes avbøtende tiltak for å dempe virkningene av store terrenginngrep.

#### 4.1.5 Tiltak i sjø

- a) Ved søknad om tiltak i sjø skal det vurderes om det er behov for skadereduserende tiltak for marin fauna (pattedyr, fisk og dykkende fugler) som følge av trykkbølger fra sprenging, spunting, djupkomprimering, peling, eller lignende.

#### 4.1.6 Anleggsgjennomføring

- a) Med søknad om tiltak skal det følge en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen, jf. punkt 2.5.1.  
Planen skal redegjøre for:
  - Trafikkavvikling og trafiksikkerhet for gående og syklende
  - Hensyn til fuglelivet og strandenger
  - Massetransport
  - Driftstider, renhold og støvdempning, støyreduserende tiltak

- b) Før etablering av massedeponi og anleggsveger som kan påvirke områder for friluftsliv og bygdeliv, skal støyskjerming i anleggsfasen vurderes.
- c) Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

#### 4.1.7 Energiforsyning

- a) Før mudring i sjø og utbygging av molo kan igangsettes skal sjøkabel (22kV) være flyttet utenfor konfliktområde.
- b) Lavspenkabler, fiberkabler og Kystverkets tekniske installasjoner skal kartlegges og ivaretas i detaljprosjektering. Endringer skal avklares med netteier.

#### 4.1.8 Tiltak innenfor arealer NÆ1 og NÆ2

- a) Med søknad om tiltak skal det følge en situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, opparbeidelse av uteareal, terrengbearbeiding, eventuelle forstøtningsmurer, avkjørsler og parkeringsløsning (antall og plassering).
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i tiltak i planens områder NÆ1 og NÆ2, skal det foreligge dokumentasjon som viser hvordan planens påkrevde tiltak mot stormflo, havnivåstigning og bølgepåvirkning blir tilfredsstilt for det aktuelle området.
- c) Søknad om tiltak skal vise løsninger for vannforsyning og avløp tilpasset tiltakets omfang og karakter.
- d) Søknad om tiltak skal vise hvordan funksjon og kvalitet for overvannstiltak oppfyller krav til lokal overvannsdiskonering 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.
- e) Før ny bebyggelse eller nye anlegg i områdene kan tas i bruk, skal det dokumenteres at kravene til slukkevannsforsyning i veiledning til TEK17 §11-17 er tilfredsstilt.
- f) Før byggearbeider kan starte innenfor områdene skal det foreligge en helhetlig belyningsplan for planområdet, jf. punkt 2.3.5.
- g) Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.