



HERØY KOMMUNE

Vedtak i Kommunestyret i møte/Sak.nr.:

Underskrift formannskapssekretær

Detaljregulering for Herøy maritime næringspark

Reguleringsbestemmelser

PlanID 202001

Saksnummer:

Det regulerte området er vist på plankart datert 06.04.21, i skala 1:1500 (A1).

Ved vedtak erstatter planen hele reguleringsplan for Hestøya næringspark (id. 50456, vedtatt 2009).

Planens hensikt

Hensikten med planen er å oppdatere gjeldende reguleringsplan slik at den stemmer overens med faktisk situasjon og endringer som er utført etter forrige reguleringsplan ble vedtatt. Det tilrettelegges også for høyere utnyttelsesgrad på etablerte og framtidige næringsområder. Planen innlemmer også uregulert sjøareal i sør og næringstomt øst langs fylkesveien, slik at disse reguleres i planen.

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1. Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk.

Situasjonsplanen skal vise alle planlagte tiltak, herunder plassering, utforming og høyde for ny bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, atkomster med frisiktlinjer, parkering, avfallshåndtering, snøopplag, VA- og kabelanlegg, nettstasjoner og eventuelle gjerder og skjermingstiltak.

1.2. Tiltak i sjø

Før tiltak i sjø kan igangsettes (herunder også nye kaianlegg, båtutslipp mv.), skal det utføres geotekniske undersøkelser/vurderinger for gjennomføring av de planlagte tiltakene. Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering og ferdigstilles senest ved søknad om ferdigattest.

Tiltak i sjø skal utføres med bevissthet om den økologiske og kjemiske tilstanden i havet. Eventuelle avbøtende tiltak skal vurderes.

Det tillates utfylling i felt BN2. Formålsgrensen mot o_VKA1 utgjør ytre avgrensning for fyllingsfronten. Nødvendig fyllingsskråning/fyllingsfot kan etableres innenfor o_VKA1.

Søknad om utfylling skal sendes til rette myndighet for godkjenning. Søknaden skal inneholde avbøtende miljøtiltak for å forhindre unødig partikkelspredning. Ved utfylling skal det benyttes rene masser.

1.3. Havne- og farvannsloven

Tiltak som krever tillatelse etter havne- og farvannsloven, skal sendes til ansvarlig myndighet for godkjenning før tiltak kan igangsettes, jf. Havne- og farvannsloven § 14.

1.4. Grunnforhold på land

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til det planlagte tiltaket. Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering og ferdigstilles senest ved søknad om ferdigattest.

Ved mistanke om forurenset grunn, skal nødvendige undersøkelser utføres før gravearbeider kan starte. Forurensende masser skal håndteres i tråd med forurensningslovens forskrifter og eventuell tiltaksplan for forurenset masse.

1.5. Klimatilpasning

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres på en måte som gir tilfredsstillende sikkerhet mot naturpåkjenninger.

Overflate gulv for nye bygg skal ikke ligge lavere enn kote +3,50 (NN2000). Nye fyllinger skal minimum ligge på kote +3,0 (NN2000). Bygg og anlegg som ligger under kote 3,50 skal kunne tåle sjøvann og bølgepåvirkning.

Bestemmelsen har ikke tilbakevirkende kraft for eldre bebyggelse og anlegg innenfor planområdet oppført før denne planens vedtakstidspunkt.

1.6. Visuelle virkninger

Det skal tas hensyn til det visuelle inntrykket av området sett i fra sjøen og langs veien. Bygg og anlegg skal utformes med bevisst holdning til tradisjonelle, maritime farge- og materialvalg slik at det skapes god helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Bygg som oppføres i o_SHA, o_BKT og o_BVA1 skal utformes med tradisjonelt maritimt preg og saltak med mønet vendt mot sjø (gjelder ikke lagerhall).

Utearealer skal tilrettelegges og brukes med vekt på ryddighet og oversiktighet. Værutsatt og visuelt skjemmende lagring utendørs tillates kun dersom funksjonene skjermes, for eksempel med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Utelagring med tilhørende skjermingstiltak skal fremgå av situasjonsplan.

Terrengbehandling, skjæringer mv. skal gis god tilpasning til omgivelsene. Ubebygde arealer skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

1.7. Byggegrense

Regulerte byggegrenser er vist på plankartet. Der plankartet ikke er vist, gjelder plan- og bygningslovens bestemmelse om byggegrense mot naboeiendom.

Forstøtningsmurer, gjerder, parkering mv. tillates plassert utenfor byggegrensene så fremst de ikke er i strid med trafikksikkerhet eller reindrift (jf. H520).

1.8. Parkering

For planområdet gjelder følgende minimumskrav for opparbeiding av parkering (rundes opp til nærmeste hele tall):

Arealbruk	Enhet	Minimumskrav parkering	
		Sykkel	Bil
Næring, industri, kontor	Pr. 100 m2 BRA*	0,5	1
Havn, lager, verksted	Pr.100 m2 BRA*	0,2	0,5
	* Eller minst 75 parkeringsplasser pr. 100 ansatte (høyeste tall skal benyttes).		
Bolig/forretning	Pr. 100 m2 BRA	1	1,5

Parkeringsplasser skal utformes i tråd med Statens vegvesens håndbok. Minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser skal utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas.

Endelig plassering og antall parkeringsplasser skal dokumenteres i situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

Det skal påses at det er avsatt tilstrekkelig manøvreringsareal, samt nødvendig areal til oppstillingsplasser for lastebil og eventuelt vogntog.

Krav til parkering skal som hovedregel løses på egen tomt eller på felles parkeringsområde. Parkering kan dekkes innenfor o_SPA etter godkjenning fra Herøy kommune.

1.9. Tilgjengelighet

Nye tiltak skal ivareta hensynet til eksisterende bebyggelse og anlegg i planområdet slik at det til enhver tid sikres tilstrekkelig areal og tilgjengelighet til parkering, manøvrering, varelevering, atkomst til bygninger/lager mv. for de enkelte virksomhetene i planområdet.

1.10. Ulempeplan

Det skal utarbeides en plan for hvordan ulemper for nærområdet skal håndteres i bygge- og anleggsfasen. Planen skal være godkjent før det kan gis rammetillatelse. Detaljert plan for beskyttelse av omgivelsene skal være skriftlig godkjent før igangsettingstillatelse kan gis. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

1.11. Kommunaltekniske anlegg, EL- og kabelanlegg

Det skal tas hensyn til kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør og fremgå av situasjonsplan. Nye nettstasjoner tillates oppført innenfor planområdet.

1.12. Massehåndtering

Det stilles krav til utarbeiding av massebudsjett og masseregnskap ved uttak på mer enn 150 m³ faste masser. Der slikt krav inntreffer, stilles det krav til dokumentasjon om deponering av overskuddsmasser.

1.13. Universell utforming

For uteområder (herunder trafikkarealer), adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

1.14. Brann

Brannvesenets krav til framkommelighet i og gjennom planområdet skal være oppfylt. Avstand til nærmeste vannkum bør ikke overstige 50 meter. Forsyning av tilstrekkelig slukkevann skal dokumenteres senest ved igangsettelsestillatelse.

Bebyggelse over 12 meter må konstrueres slik at rømning, slokking mv. kan utføres uten behov for stigebil. Det kreves brannprosjektering mht. behov for rømningsveger, røykavtrekk, brannuttak, stigeledninger, sprinkelanlegg før byggverk kan tillates.

1.15. Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442.

1.16. Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes til ansvarlig kulturminnemyndighet omgående, jf. lov om kulturminner (kulturminneloven) § 8, andre ledd.

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

2.1. Næringsbebyggelse

Innenfor felt BN1-BN3 kan det etableres bygninger og anlegg for næringsvirksomhet, industri, landbase for akvakultur, verksted og lager med tilhørende varelevering, kontorer og servicefunksjoner, interne kjøre- og manøvreringsarealer, parkering og annen teknisk infrastruktur på og under grunnen. Kontor og servicefunksjoner skal være underordnet hovedformålet og skal ha funksjonell tilknytning til dette. Eierformen er annen.

Utnyttelsesgraden for område BN1-BN3 er %-BYA=100%. Maks byggehøyde er satt til 15 meter regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Enkeltstående elementer og tekniske installasjoner med begrenset grunnflate (herunder trappetårn, heishus, siloer, piper, tanker, rør, søyler, sjakter og lignende), tillates oppført inntil 25 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Arealet mellom byggegrensen i BN1 og Øksningsveien skal kunne benyttes til flytting av rein ved behov (jf. §6.5). Bruk av arealet (herunder parkering) må ikke komme i konflikt med dette.

Før ferdigattest kan gis for omsøkt utbygging i BN2 og BN3, skal det være etablert fysisk skille (mur, gjerde, vegetasjonsskjerm (jf.o_GV) el.) mot de delene av tomten/området som grenser mot hensynssone H520.

2.2. Energianlegg

Felt o_BE1-2 reguleres til energianlegg (trafo) med tilhørende faresone (H370). Utnyttelsesgraden er %-BYA=100%. Eierformen er offentlig. Utnyttelsesgraden er %-BYA=100%.

2.3. Vann- og avløpsanlegg

Felt o_BVA1 og 2 reguleres til vann- og avløpsanlegg, herunder renseanlegg, slamavskiller, pumpehus og tekniske anlegg for kommunale vann- og avløpsledninger. Eierformen er offentlig. Utnyttelsesgraden er %-BYA=100%.

Mindre justering av formålsgrenser i o_BVA1 mot o_SHA tillates. Utendørs lagring tillates innenfor o_BVA1 så fremst det ikke hindrer drift eller vedlikehold av vann og avløpsanlegg. Det skal etableres fysisk skille i o_BVA1 mot o_GN1 som hindrer ferdsel for rein.

2.4. Øvrige kommunaltekniske anlegg

Felt o_BKT reguleres til teknisk bygg/servicebygg for tilstøtende havneområde, kommunaltekniske anlegg og ny nettstasjon/trafo. Utnyttelsesgraden er %-BYA=100%. Mindre justering av formålsgrenser tillates.

2.5. Bolig/forretning

Felt BKB1-2 reguleres til kombinert bolig og forretning med tilhørende parkering og utelagring. Eierformen er annen.

Utnyttelsesgraden for områdene er %-BYA=100%. Maks gesims er 9 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

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

3.1.1. Fellesbestemmelser

a) Avkjørsler

Atkomster vist med pil på plankartet tillates justert etter godkjenning fra Herøy kommune. Endelig plassering skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse. Avkjørsler skal opparbeides i tråd med enhver tid gjeldende krav.

b) Justering av grenser

Justering av formålsgrenser innenfor formål regulert under samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates etter godkjenning fra Herøy kommune. Mindre justering mot tiliggende arealformål kan tillates dersom det er nødvendig av hensyn til trafiksikkerhet, grunnforhold (på land og i sjø) og/eller for å sikre god terreng-/landskapstilpasning i forhold til omgivelsene.

3.2. Veg

Felt f_SV1 reguleres til felles atkomstveg for eiendommene 4/22, 4/23, 4/23/4, 4/150, 4/273 og 4/344. Veien skal eies og brukes i fellesskap.

3.3. Kjøreveg

Felt o_SKV1-3 utgjør deler av eksisterende fylkeskommunal vei (Seløyveien/Fv.828 og Øksningsveien/Fv7284), inkludert bru. Veiene skal opparbeides iht. krav i Statens vegvesens vegnormaler. Behov for utbedring eller utvidelse av fylkesveiene tillates mot tilstøtende arealformål (felt o_SVG1-9). Eierformen er offentlig.

Felt o_SKV4-6 reguleres til offentlig kjøreveg/avkjørsler som skal betjene næringsvirksomhet, havneområder og øvrige, offentlige funksjoner innenfor planområdet. Eierformen er offentlig.

f_SKV7 reguleres til felles kjøreveg/avkjørsel til BN3 for eiendommene med gnr/bnr 4/304, 4/315, 4/409, 4/236 og 4/437 med tilhørende anlegg i sjø. Veien har felles eierform og skal eies og drives i fellesskap. Nevnte eiendommer har rett til atkomst via f_SKV7 over tilstøtende eiendommer. Ved etablering av nye virksomheter skal rettigheten tinglyses.

3.4. Gang og sykkelvei

Felt o_SGS reguleres til offentlig gang- og sykkelveg. Kjøring til eiendommer er tillatt.

3.5. Annen veggrunn - grøntareal

Områdene o_SVG1-9 reguleres til annen veggrunn – grøntareal. Eierformen er offentlig.

Arealene utgjør nødvendig areal til veg og tekniske anlegg, herunder grøfter, skjæringer, fyllinger, snøopplag, lysmaster, flagg, skilt, støttemurer og teknisk infrastruktur i bakken, samt nødvendige arealer til drift og vedlikehold til slikt formål (herunder også utbedring/oppgradering i tilknytning til Fv.828 og Fv.7284). Jorddekt areal skal tilsås.

3.6. Havn

Felt o_SHA reguleres til havn. Eierformen er offentlig. Innenfor områdene tillates det havnerelatert bruk/drift med tilhørende lager/lagerhaller og tilrettelegging for sjørelatert transport og ferdsel for tilstøtende havneområde i sjø. Maks utnyttelsesgrad for o_SHA er 50% og høyde inntil 9 meter.

Det tillates korttidslagring av gods som blir ført over kai i havneområdet. Det tillates ikke lagring eller bruk av arealer som hindrer atkomst til eller vedlikehold av o_BVA1 og o_BKT.

Havneområdet skal sikres med fysisk skille (gjerde) mot o_GN1, SKV4 og BN1.

3.7. Kai

Innenfor felt SK1-2 tillates det etablering av kai, herunder dypvannskai. Eierformen er annen (privat). For områdene gjelder krav fastsatt i §1.2 før tillatelse kan gis for tiltak.

3.8. Parkering

Felt o_SPA reguleres til parkering. Eierformen er offentlig. Området kan, etter godkjenning fra Herøy kommune, benyttes som felles parkeringsplass og gjesteparkering for alle eiendommer/virksomheter innenfor planområdet og som rasteplass for godstrafikk.

Arealet skal sikres med fysisk skille mot Øksningsveien og Seløyveien.

4. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 5)

4.1. Naturområde

Felt o_GN1-2 reguleres til naturområder som skal kunne benyttes til oppsamling av rein ved flytting. Allmenn ferdsel er tillatt.

o_GN1 skal istandsettes til naturområde, herunder arrondering av terreng og tilsåing ved ferdigstillelse. Tiltak utover tilrettelegging for rein og normal skjøtsel av vegetasjon, tillates ikke i områdene.

4.2. Vegetasjonsskjerm

Felt o_GV reguleres til vegetasjonsskjerm langs Fv.828. Eierformen er offentlig. Områdene skal opparbeides med stedlig vegetasjon. Arealet kan benyttes til etablering av teknisk infrastruktur i grunnen.

Vegetasjon i sonen skal ikke være til hinder for sikt i nye avkjørsler eller trafikksikkerheten langs fylkesveien.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (§ 12-5 nr.6)

5.1. Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Område o_VKA1-3 reguleres til havneområde i sjø og ferdsel for sjøfarttøy som betjener eller blir betjent av havneområder på land og tilknyttede virksomheter. Innenfor områdene tillattes sjørelatert bruk og ferdsel i tråd med dette, herunder fortøyning, ankring, signalanlegg og nødvendige navigasjonsinstallasjoner mv. Områdene skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

Tiltak som kan komme i konflikt med eller vanskeliggjør ferdsel og drift i sjøområdet, eller vedlikehold av sjøledninger, er ikke tillatt. Etablering av flytekai og flytebrygger krever godkjent byggesøknad.

I område o_VKA tillates fyllingsfot eller plastring i forbindelse med utfylling i sjø eller erosjonssikring av landområdene.

6. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

6.1. Frisikt (§11-8a)

Frisiktlinjer med tilhørende frisiktsoner er merket med sikringssonene H140_1-3 på plankartet. Innenfor sonene tillates ikke bruk som kan hindre sikt, herunder parkering, snølagring, vegetasjon eller andre

hindringer som kommer over 0,5 meter over vegbanens nivå. Enkeltstående søyler som lyktestolper etc. kan likevel tillates innenfor frisiktsonene.

6.2. Andre sikringssoner (§11-8a)

Områder merket H190 reguleres til sikringssoner for kommunale vann- og avløpsledninger, herunder hovedledning for vann. Innenfor sonen skal det tas særskilt hensyn til teknisk infrastruktur i grunnen. Tiltak som kan komme i konflikt med sonene krever godkjenning fra Herøy kommune.

6.3. Brann/eksplosjonsfare (§11-8a)

Faresoner merket H350_1 og H350_2 omfatter konservative faresoner for brann- og eksplosjonsfare tilknyttet til LNG-tank (anlegg merket som bebyggelse som inngår i planen-til illustrasjon). Følgende avstander er lagt til grunn (omtrentlig målt fra utløp kaldfakkell, inkludert avblåsning fra sikkerhetsventil):

- H350_1 – Indre sone (10 meter)
- H350_2 – Ytre sone (20 meter)

Tiltak innenfor H350_1 og H350_2 skal skje i samråd med tankeier.

6.4. Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (§11-8a)

Soner merket H370_1- 3 reguleres til faresone for høyspentkabler og trafo. Alle tiltak som berører sone H370 krever tillatelse fra netteier.

6.5. Hensyn reindrift (§11-8c)

Hensynssone H520 på plankartet reguleres til sone med særlig hensyn for reindrift. Innenfor sonen skal reindriften ha fri og uhindret adgang til flytting av rein. Reindriftenes flyttlei skal ikke stenges, jfr. Reindriftenlovens § 22. Det tillates ikke tiltak eller bruk i områdene som kan være til hinder for reindrift.

Tiltak som kommer i berøring av hensynssonen skal forelegges reinbeitedistriktet til uttalelse før tiltaket kan igangsettes.

7. Bestemmelsesområder

7.1. Bestemmelser knyttet til vertikalnivå (#1)

Område #1 omfatter flere vertikalnivåer. For områder over bakkenivå (bru) og på grunnen gjelder bestemmelser i o_SKV3. For vannoverflaten og øvrige vertikalnivå gjelder bestemmelser tilknyttet o_VKA1-2.

8. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

8.1. Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge for omsøkt byggetrinn eller tiltak:

- Situasjonsplan, jf. § 1.1.
- Overordnet plan for vei og teknisk infrastruktur, godkjent av Herøy kommune
- Overordnet ulempeplan, jf. § 1.10

8.2. Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging):

- Dokumentasjon på grunnforhold/stabilitet og eventuell miljøforurensning, jf. 1.4
- Detaljplaner for veg og teknisk infrastruktur
- Dokumentasjon på tilstrekkelig slokkevann og øvrige brannkrav, jf. 1.14
- Godkjenning fra Fylkesmannen for utfylling i sjø, jf. 1.2
- Gjennomføringsavtale med Nordland fylkeskommune for nye avkjørsler til fylkesvei.
- Godkjenning fra havnemyndighetene ved tiltak som faller inn under havne- og farvannsloven, jf.1.3.
- Godkjenning fra eier av høyspentlinje ved tiltak som berører sone H370, jf. 6.4
- Godkjenning fra lednings-/kabeleier før igangsettingstillatelse for tiltak/terrenginngrep fra tekniske anlegg i grunnen, jf. 6.2.
- Uttalelse fra reindriftsnæringen ved tiltak som berører sone H520, jf. 6.5.
- Detaljert plan for beskyttelse av omgivelsene, jf. § 1.10

8.3. Ferdigattest

Før ferdigattest kan gis for omsøkt utbygging, skal følgende foreligge:

- Tiltaket med tilhørende uteområder og trafikkarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til situasjonsplan. Ved ferdigstilling i høst/vintersesong, skal tilsåing av o_SVG og o_GV skje senest påfølgende vår (relatert til omsøkt utbygging/tomt).
- Nødvendige tiltak for grunnforhold og eventuelle forurensede masser skal være utført.
- Nødvendige skjermingstiltak skal være utført.
- Avkjørsler fra offentlig vei og parkering skal være ferdig opparbeidet.

8.4. Andre rekkefølgekrav

- o_GN1 skal være ferdig opparbeidet (arrondert) med gjerde mot o_SHA og o_BVA1 før ferdigattest kan gis for o_SHA eller o_BVA1. Ved ferdigstilling i høst/vintersesong, skal tilsåing av o_GN1 skal skje senest påfølgende vår.
- Før ferdigattest kan gis i BN2-BN3, skal det være oppført fysisk skille mot områdene merket H520 (relatert til omsøkt utbygging/tomt).