

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR HENDNESET NÆRINGSOMRÅDE

PlanID: 1554 20220002

Revidert: 20.10.2025

Vedtatt: 11.12.2025 (KST40/25)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvidelse av næringsområde og etablering av kaianlegg. Eksisterende småbåtanlegg skal videreføres.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Terrengebearbeiding, tiltak i sjø

Innenfor formål Industri (IND), kai (KAI), vegetasjonsskjerm (VS) og delvis innenfor havneområde i sjø (HOS) kan det tillates mudring og utfylling i sjø inntil fyllingsfot angitt i plankart. Før tiltak i sjø igangsettes skal det foreligge tillatelse etter Lov om havner og farvann.

Fyllingsfronter i sjøen skal plastres med egnede steinblokker og utføres på en estetisk god måte og slik at de tåler påkjenninger fra sjø og bølger.

Fylling i sjø skal utføres i tidsrommet mellom 16. september og 31. januar. Det må benyttes rene utfyllingsmasser og utfyllingsmetoder som er mest mulig skånsomme med tanke på spredning av partikler. Det må benyttes siltskjørt. Før tiltak i sjø igangsettes skal Fiskeriaktørene i området varsles.

2.2 Kulturminner

Skulle det under arbeid i sjø eller på land komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.3 Støybegrensninger i drifts- og anleggsfasen

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet.

I driftsfasen skal samlet støy fra planområdet til nærliggende eksisterende støyfølsom bebyggelse ikke overskride grenseverdier for gul sone som gjelder for «øvrige industri» i henhold til tabell 2 i T-1442/2021.

I anleggsfasen gjelder støygrenser angitt i tabell 4 i T-1442/2021. Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld enn angitt i tabell 4.

Naboer skal varsles ved sprengningsarbeider.

Dersom grenseverdier overskrides, skal tiltakshaver iverksette avbøtende tiltak.

2.4 Overvann

Averøy kommune sin VA-norm legges til grunn for tiltak innenfor planområdet. Overvann føres til sjø.

2.5 Byggegrense mot sjø

Byggegrense mot sjø etter pbl §1-8 i områdene IND, KAI, VS, SMS, P, L1-2, KV1-2, AVG1-5, EA følger formålsgrensen.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Industri, IND

Innenfor området tillates oppført bygg for produksjon med verksted og lager knyttet til sjøbasert næring med tilhørende anlegg. Det tillates utendørsanlegg med tanker, containere med tekniske installasjoner, parkeringsplasser og oppstillingsplasser for tunge kjøretøy. Det tillates videre mudring og utfylling i sjø inntil fyllingsfot angitt i plankart.

For byggverkets plassering ift. eiendomsgrense gjelder bestemmelser i plan- og bygningsloven §29-4.

Nye byggetiltak må prosjekteres slik at det sikres forsvarlig avstand mellom byggverket og oppstillingsplass for brannbil.

Byggegrense mot intern vei KV2 er inntegnet på plankart. Det tillates tiltak som støttemurer inntil 1,5 meter høyde, porter og gjerder utenfor byggegrensen.

Utnyttelsen innenfor område skal ikke overstige 65 %-BYA inkludert nødvendige parkeringsplasser.

Maksimal tillat byggehøyde er 12,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Heiser og tekniske anlegg tillates bygd 3,0 meter over angitte makshøyde, men skal i sum ikke overstige 5 % av det totale takarealet.

3.1.2 Energianlegg, EA

Adkomst til området er direkte fra Hendnesveien og annen veggrunn – grøntareal AVG.

3.1.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, SMS

Innenfor området tillates oppført naust og uthus direkte knyttet til driften av småbåtanlegget. Bygninger tillates ikke nyttet eller innredet for varig opphold. Utearealene tillates benyttet til parkering, lager av båter, båthengere og annet utstyr direkte knyttet til småbåtanlegget.

Arealet tillates bebygd med inntil 10 %-BYA. Dette inkluderer ikke parkering.

Innenfor eksisterende molo kan det utlegges flytebrygger og anlegges båtslipp samt tillates tiltak for graving for utdyping av dybdeforholdene. Det tillates mudring og utfylling i sjø inntil fyllingsfot angitt i plankart.

Før nevnte tiltak i sjø igangsettes må det undersøkes om sjøbunn er forurensset. Dersom sjøbunn er forurensset skal det søkes om tillatelse etter Forurensningsloven. Tillatelse til igangsetting av tiltak må også innhentes etter Lov om havner og farvann.

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

3.2.1 Kjøreveg, o_KV1

Arealet omfatter del av kommunal veg. Området reguleres med 6m bredde for eventuell fremtidig breddeutvidelse. Veien må ha asfaltdekke.

3.2.2 Kjøreveg, f_KV2

Arealet skal være adkomst for industriområdet og småbåtanlegget. Det tillates avkjørsler fra veien i nødvendig omfang. Avkjørsel fra Hendnesveien skal utformes etter gjeldende vegnormer. Veien må ha asfaltdekke.

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal, AVG

Arealet skal benyttes til overvannshåndtering, veibelysning, snøopplag, skilting, avkjørsler. Det kan tillates fylling, skjæring, mur, voll, rekkverk, kabler, vann- og avløpsrør, tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget.

3.2.4 Kai, KAI

Området skal brukes for etablering av kai med tilhørende anlegg direkte knyttet til virksomhet innenfor planområdet. Innenfor området tillates fylling i sjø inntil viste fyllingsfot.

3.2.5 Parkering, P

Området skal brukes til privat parkering for ansatte og besøkende til virksomheten innenfor industriformålet (IND). Det tillates terrengbearbeiding og støttemurer i nødvendig omfang. Byggegrense mot kommunal vei følger formålsgrensen.

3.3 Grønnstruktur (Pbl §12-5 nr.3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm

Innenfor området tillates fylling i sjø og terrengmessig bearbeiding for tilpasning til tilgrensende områder. Området kan opparbeides med vegetasjon.

Det kan innenfor området, etter søknad, tillates etablering av sjøledninger for vann, avløp, el- og telenett.

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

3.4.1 Landbruk, L1-2

Arealene avsettes til jordbruksformål. Det er generelt åpent for bygge- og anleggsarbeid som er ledd i stedbunden næring med direkte tilknytning til gårdsdriften.

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

3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BSV

Tiltak eller inngrep som er til hinder for allmennhetens bruk av området til friluftsliv, ferdsel eller fiske samt etablering av akvakulturanlegg og oppdrettsanlegg tillates ikke. Det tillates likevel fortøyningslinjer til forankring av slike anlegg under vann. Linene skal ikke være til hinder for skips- og båttrafikk.

Det kan innenfor området, etter søknad, tillates etablering av ledninger for vann, avløp, el- og telenett.

3.5.2 Havneområde i sjø, HOS1-2

Området skal være forbeholdt ventemerde med tilhørende anlegg samt ankring og manøvrering av fartøy som er rettet mot aktivitetene på industriområdet inkludert småbåtanlegget. Det skal ikke settes i verk tiltak som vanskeliggjør dette. Det tillates også nødvendig utstrekning av fyllingsskråninger og fyllingsfot i sjø inntil vist fyllingsfot.

Foran kaier kan det foretas utdyping for å oppnå tilstrekkelige dybder.

Det kan innenfor område, etter søknad, tillates etablering av sjøledninger for vann, avløp, el- og telenett.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (Pbl § 11-8 a)

4.1.1 Frisikt, H140

Frisiktsoner skal utformes iht. håndbok N100 (Statens vegvesen). Det tillates enkeltstående trær, stolper og liknende som ikke er sikthindrende.

4.1.2 Andre sikringssoner, H190

Innenfor området kan det plasseres fortøyningslinjer og ankere under vann til forankring av merder og tilhørende anlegg på sjøbunn. Det skal ikke settes i verk tiltak som vanskeliggjør dette.

4.1.3 Faresone - flomfare, H320

Innenfor sonen for flomfare skal nye tiltak i sikkerhetsklasse F1 (jf. TEK 17 §7-2) plasseres på minimum kote 2,5 (NN2000) og nye tiltak i sikkerhetsklasse F2 på minimum kote 3,0 (NN2000).

Det tillates likevel tilbygg til eksisterende fiskeslakteri med ferdig gulv på minimum kote 2,2 (NN2000) der videre bruk av eksisterende anlegg og driftsforhold gjør det nødvendig. Planeringshøyde på utearealer videreføres fra eksisterende anlegg eller tilpasses behovene til tilbygg og nye anlegg. Det tillates nedsenket utendørsareal for lasting og lossing på kote 1,0 (NN2000).

Tilbygg og utendørsarealer med ferdig gulv/ planeringshøyde under minimum ferdig gulvnivå skal dimensjoneres og utformes for å tåle stormflo, uten å føre til fare for mennesker, natur og dyreliv eller større materielle skader.

4.1.4 Faresone – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler), H370

I sikringssonen tillates ikke oppføring av bygninger. Ved tiltak som kan berøre kraftledning og stolper skal det foreligge godkjenning fra eier av linja. Faresonen utgår dersom kabler fjernes eller legges i grunnen.

5. Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

5.1 Oppstillingsplass for brannbil

Området er reservert for brannvesenet og skal alltid være tilgjengelig for utrykningskjøretøy og mannskap. Oppstillingsplassen skal merkes med skilt og tydelig merkes på bakken. Merking skal være godt synlig hele året. All annen bruk, som parkering, lagring, snøopplag, midlertidig oppstilling eller bebyggelse, er ikke tillatt i dette området. Dersom vannledning blir oppgradert og det blir dokumentert tilstrekkelig slokkevannkapasitet i vannledningen iht. gjeldende forskriftskrav, kan disse bestemmelsene fravikes.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Sikker byggegrunn

Før det kan gis tillatelse for utfylling i sjø må det gjennomføres nødvendig geoteknisk detaljprosjektering og tilstrekkelig sikker byggegrunn må dokumenteres.

6.2 Forurensset sjøbunn

Før det kan gis tillatelse for utfylling i sjø innenfor områdene IND, KAI, VS, HOS1-2 må det foreligge tillatelse etter forurensningslovens § 11.

6.3 Tiltak på adkomstvei

Før det kan gis tillatelse for utfylling i sjø innenfor planområdet må avkjørsel til kommunal vei opparbeides i samsvar med Statens vegvesens Håndbok N100. Det må også etableres minst 3 møteplasser på kommunal vei på strekningen mellom krysset med Slettåveien og avkjørselen til planområdet. Det må utføres vegetasjonsrensk for å utbedre siktforhold langs denne veistrekningen.