

Reguleringsplan for Hendneset Næringsområde

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering

PlanID 20220002

Saksnummer 22/02118

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge området for videre næringsvirksomhet, fylling i sjø og kaianlegg samt videreføring av eksisterende virksomhet. Eksisterende småbåtanlegg skal også videreføres. I hovedsak planlegges det for tilbygg til eksisterende fiskeslakteri og foredlingsanlegg med nødvendige utearealer.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Terrengebearbeiding, tiltak i sjø

Innenfor formål Industri (IND), 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 § 27.

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 foretas i tidsrommet mellom 16. september og 31. januar med bruk av siltskjørt av hensyn til naturmangfoldet. 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 Forurensset grunn

Før det kan igangsettes utfylling i sjø skal det foreligge kartlegging av forurensset grunn med tiltaksplan og tillatelse etter Forurensningsloven.

2.4 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 grenseverdi overskrides, skal tiltakshaver iverksette avbøtende tiltak.

2.5 Overvann

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

2.6 Byggegrense mot sjø

For tiltak nevnt i pbl § 1-6, jf. § 1-8 gjelder generell byggegrense 0 meter fra sjø der annen byggegrense ikke angitt i plankartet.

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

Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Der ikke annet er angitt gjelder generelle avstandskrav som følger av Plan- og bygningsloven unntatt mot sjø der byggegrense er 0 meter. Det tillates likevel tiltak som støttemurer inntil 1,5 meter høyde, porter og gjerder utenfor byggegrensen.

Grad av utnyttning

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

Høyde

Maksimal tillatt 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

Område for etablering av nettstasjon er vist på plankartet. Adkomst til området er direkte fra

Hendnesveien og annen veggrunn – grøntareal AVG. Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen.

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 til annet enn naust-/uthusformål, herunder verksted og oppbevaring av båt og utstyr.

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. Der ikke annet er angitt gjelder generelle avstands- og høydebegrensninger som følger av Plan- og bygningsloven unntatt mot sjø der byggegrense er 0 meter.

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 tillates etter Forurensningsloven. Tillatelse til igangsetting av tiltak må også innhentes etter Lov om havner og farvann.

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

4.1.1 Kjøreveg, o_KV1

Arealet omfatter del av kommunal veg.

4.1.2 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.

4.1.3 Annen veggrunn – grøntareal, AVG

Arealene avsatt til annen veggrunn – grøntareal (AVG) er sidearealene til kjøreveg med grøft, skjæring, vegskråning og areal til avkjøringer. Det tillates etablering av vegtekniske innretninger i området, herunder rekkverk, skilt og lignende.

4.1.4 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.

4.1.5 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. Byggegrenser er vist i plankartet.

4.2 Grønnstrukter (Pbl §12-5 nr.3)

4.2.1 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.

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

4.3.1 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.

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

4.4.1 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.

4.4.2 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.

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

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

5.1.1 Frisikt, H140

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

5.1.2 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.

5.1.3 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.

5.1.4 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.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Sikker byggegrunn

Det skal gjennomføres nødvendige geoteknisk detaljprosjektering og tilstrekkelig sikker byggegrunn skal dokumenteres før igangsetting av tiltak.

7.2 Forurensset sjøbunn

Det skal foreligge tillatelse etter Forurensningslovens § 11 før utfylling i sjø kan igangsettes.

7.3 Avkjørsel til kommunal vei

Avkjørsel til kommunal vei må opparbeides i samsvar med Statens vegvesens Håndbok N100 før det kan gis tillatelse for utfylling i sjø innefor planområdet.