 Vedtatt dato:

 Dato for siste mindre endring:

# Detaljregulering for Stokkvågodden

**Høringsforslag, revidert 17.01.2025**

## ReguleringsbestemmelserDetaljregulering

PlanID 2022 00 3

Saksnummer 20xx/xx

Forslagsstiller: Stokkvågen Utvikling AS

Utarbeidet av: Norconsult Norge AS

Plankartets dato: 17.01.2025(målestokk 1:1 000 på arkformat A0)

**Saksbehandling:**

1.gangs behandling: xx.xx.20xx

Offentlig ettersyn i perioden: xx.xx.20xx-xx.xx.20xx

2.gangs behandling

Kommunestyret, vedtak

**Revisjoner:**

Høringsversjon

Oppdatert iht. vedtak

# **1. Planens hensikt**

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for nærings- og industriområde med kai og småbåthavn på Stokkvågodden.

## **1.1 Reguleringsformål**

I samsvar med plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

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

* Næring – NÆ
* Kombinert formål industri/lager/havn – BAA
* Kombinert formål kontor/tjenesteyting/vannforsyning – KBA
* Energianlegg – EA

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

* Veg – V
* Kjøreveg – KV
* Gangveg – GG
* Annen veggrunn – grønnstruktur – AVG
* Kai – KAI
* Molo – MO
* Parkering – P

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

* Vegetasjonsskjerm - VS

Landbruk-, natur og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

* Vern av kulturmiljø - KMV

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

* Havneområde i sjø – HOS
* Småbåthavn - SH

Hensynssoner (PBL § 12-6)

* Sikringssone – frisikt – H140
* Faresone – høyspentanlegg – H370
* Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner – H730

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

* #1 Mudring og fylling i sjø
* #2 og #3 Frigivelse av kulturminne

# **2. Fellesbestemmelser for hele planområdet**

## **2.1 Terrenginngrep**

Med unntak av utbyggingsformål KBA tillates terrenget i planområdet å planeres ut ved hjelp av nedsprengning og oppfylling. Laveste kotenivå +4. Prosjektering av tiltak skal følge geoteknisk vurdering, utarbeidet av Multiconsult AS, datert 27.februar 2024 og ingeniørgeologisk vurdering (rekkefølgekrav).

Avdekkingsmasser skal mellomlagres for gjenbruk i vegetasjonsskjerm og andre nye grøntområder.

## **2.2 Tiltak i sjø**

Ved mudring og utfylling i sjø skal det foreligge tillatelse fra statsforvalteren iht. forurensingsloven § 11. For tiltak som kan berøre sikkerheten eller ferdselen til sjøs må det søkes om tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14.

Det skal benyttes partikkelsperre ved utfylling i sjø, og det skal gjøres tiltak for å forhindre spredning av plastavfall. Ved sprengning i sjø skal det benyttes boblegardin og svake skremmeladninger.

## **2.3 Grunnforhold**

Geoteknisk prosjektering for bygninger og anlegg skal ta utgangspunkt i geoteknisk vurdering, utarbeidet av Multiconsult AS, datert 27.februar 2024.

## **2. 4 Kulturminner**

2 kulturminner søkes frigitt gjennom planvedtak, se bestemmelsesområde #2 og #3.

#2: Kulturminne med id 48223

#3: Kulturminne med id 300135

Dersom det ved arbeider i marken eller i sjø blir påtruffet automatisk fredete kulturminner jfr. kulturminnelovens §§3, 4 og 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner §8, 2. ledd.

## **2.5 Situasjonsplan**

Situasjonsplanen skal vise alle planlagte tiltak, herunder plassering og utforming av ny bebyggelse/anlegg, byggehøyder, eksisterende og fremtidig terreng, atkomster med frisiktlinjer, nødvendig manøvreringsareal, parkering, avfallshåndtering, nettstasjoner, grønnstruktur og eventuelle gjerder og skjermingstiltak. Bruk av ubebygde arealer skal angis.

## **2.6 Avfallshåndtering**

Løsning for avfall og plassering av dette skal avklares i samråd med renovatør og komme frem av situasjonsplanen.

## **2.7 Landskapstilpasning**

Fyllingsfronter i sjøen skal avsluttes på en estetisk god måte.

Avdekkingsmasser skal gjenbrukes i vegetasjonsskjerm og andre nye grøntområder. Ny beplantning skal bestå av stedegne arter.

Randsoner, fyllingsskråninger etc. skal tildekkes med jordmasser og tilsås/beplantes, slik at en oppnår en best mulig landskapstilpasning. Dette gjelder ikke utfylling mot sjø.

Den delen av planområdet som ikke er bebygd skal gis en tiltalende utforming og holdes ryddig. Lagring av gjenstander som ikke er tilknyttet tilhørende næringsaktivitet på tomta tillates ikke. Det skal sikres grundig vedlikehold av tomtene. Bygningsmyndighetene kan kreve tiltak for skjerming av utelager.

## **2.8 Fremmede arter**

Før tilkjøring av masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan gi uheldige følger for biologisk mangfold dersom de spres, jf. Forskrift om fremmede organismer kap. V. Dersom uønska arter finnes i massene, skal det treffes tiltak for å forhindre risiko for spredning.

## **2.9 Krav til belysning**

Det skal sikres at det ikke etableres lyskilder eller andre tiltak som kan være til fare eller villeding for trafikk langs veg, til sjøs eller i luftrommet. Fastmontert belysning skal som hovedregel være retningsstyrt bort fra boligbebyggelse, og ikke ha en uheldig fjernvirkning. Belysningen skal være behovsstyrt med tanke på tidsrommet den er på og hvilken intensitet som er nødvendig for sikkerheten. Det skal legges vekt på å unngå lysforurensing, synlighet fra nært og fjernt, lysets varme, unngå/begrense blinkende lys. Belysning langs Stokkvågen skal utformes i samråd med operatører av rutegående trafikk.

## **2.10 Forurensning**

Det skal etableres nødvendige tiltak for å håndtere forurensing og avrenning til luft, grunn og vann, herunder etablering av dreneringssystem for overvann, etablering oljeutskillere, ev. tette dekker som hindrer forurensing til grunn eller sjø i områder hvor det håndteres olje og kjemikalier. T-1520 skal legges til grunn og følges. Forurensning til luft, vann og grunn skal ligge innenfor rammer bestemt av rette myndighet.

## **2.11 Støy**

Støy driftsperiode
Virksomheten som etableres innenfor planområdet skal ikke påføre nærliggende støyfølsom bebyggelse støynivå utover grenseverdiene i klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442, tabell 2).

Støy anleggsperiode
Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 6 i T-1442. Det tillates ikke spesielt støyende virksomhet som boring og knusing, utover dagperiode kl 07:00-19:00 hverdag og kl 07:00-16:00 lørdag.

Det tillates ikke støyende virksomhet nattestid (kl 23:00-07:00).

Knusing og boring kan ikke gjennomføres samtidig.

## **2.12 Overvann**

Overvannshåndtering må legge til grunn forventet nedbørsøkning og klimapåslag, og utformes i henhold til Rammeplan for VAO, datert 09.12.2024.

## **2.13 Sikkerhet mot naturfare**

Forholdet til havnivåstigning og stormflopåvirkning skal ivaretas under prosjektering av utfyllingsområdet. Planeringshøyde på oppfylt areal skal være minimum kote +4 (NN2000).

Fyllingskant mot fjorden må tåle bølge- og ispåvirkningen den blir utsatt for. Plastring av fyllingsfront mot sjø skal prosjekteres av fagkyndig i kystteknikk.

## **2.14 Anleggsperioden**

Det skal utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen (Miljøoppfølgingsplan). Planen skal redegjøre for tidsplan og driftstider, riggområder, lysbruk, massebalanse og massehåndtering, mellomlagring av avdekkingsmasser som skal gjenbrukes, trafikkavvikling og trafikksikkerhet, sikringstiltak, tiltak for å redusere ulemper av støy og rystelser, tiltak for å begrense støvspredning, tiltak for å begrense spredning av mikroplast, tiltak for å unngå utslipp av olje og/eller andre kjemikalier. Planen skal godkjennes av Lurøy kommune. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

Det skal etableres dialog med naboer om ulemper i anleggsperioden.

Peling og spunting tillates for etablering av kai.

Dersom støyende anleggsvirksomhet skal skje i perioden april-august skal dette arbeidet startes før april.

## **2.15 Estetikk**

I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan bebyggelsen og uteområdene får gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og naturlige omgivelser og plassering. Støttemurer skal gis en tiltalende utforming og materialitet. Bygningers overflater skal ha dempede farger med matt virkning slik at sjenerende reflekser unngås.

# **3. Bestemmelser til arealformål**

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

### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt NÆ, BAA, KBA og EA)

Innenfor byggeområdene kan det i tillegg til det angitte utbyggingsformålet etableres nettstasjoner, høyspentkabel, vann- og avløpsrør for bebyggelsen, samt internveier og parkeringsareal.

Det skal ikke etableres virksomhet i planområdet som kan medføre ulempe eller skade for allerede etablerte virksomheter innenfor området (for eksempel smittehensyn). Det faste utvalget for plansaker gis rett til å avvise bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper som støy, lukt eller annen forurensing. Avgjørelser i slike saker skal følge det faste utvalget for plansaker sitt skjønn.

Byggegrenser kommer frem av plankartet. Der byggegrenser ikke er vist faller disse sammen med formålsgrensene. Formålsgrense mot sjø samsvarer med topp fylling der byggegrense ikke er angitt på plankartet.

Nettstasjon, gjerder, forstøtningsmurer,parkering samt bygninger for drift av havneekspedisjon, tillates plassert utenfor byggegrensene.

Høye bygninger må legges i forhold til hverandre på en estetisk tilfredsstillende måte.

Det skal foreligge godkjent VAO-plan i byggesak for nye tiltak.

Det skal anlegges parkeringsplasser innenfor byggeformålene, tilpasset bruken av ny bebyggelse. Det skal redegjøres for parkeringsbehovet i byggesak, og eventuell parkering skal vises på situasjonsplan.

### 3.1.2 Formål – næring (NÆ)

Innenfor området kan det etableres bygninger og anlegg for lager, verksted, kontor og bevertning.

Tillatt bebygd areal er maksimalt BYA 40%

Bebyggelsen kan ha maksimum byggehøyde på kote +16.

Utfylling i sjø og mudring er tillatt.

### 3.1.3 Kombinert formål - industri/lager/havn (BAA)

Innenfor området kan det etableres bygninger og anlegg for industri, lager, kai og havneekspedisjon.

Tillatt bebygd areal er maksimalt 75 % BYA.

Bebyggelsen kan ha maksimum byggehøyde på kote +25.

Det tillates spesielle bygningselementer som piper og siloer til kote +39.

Byggegrense er angitt på plankartet, og gjelder for industribebyggelse.

Høyden på hver kai tilpasses båtene den skal dimensjoneres for og fastsettes i detaljprosjekteringsfasen.

Kraner med høyde maksimalt 30 m over kainivå er tillatt.

Det er tillatt å gjerde inn området for å hindre allmenn ferdsel inn på området.

Utendørs lagring er tillatt.

Utfylling i sjø, mudring, peling og spunting er tillatt i anleggsperioden.

### 3.1.4 Kombinert formål – kontor/tjenesteyting/vannforsyningsanlegg (KBA)

Innenfor området kan det etableres bygninger og anlegg for vannforsyning, kontor og tjenesteyting. Kommunalt vannforsyningsanlegg kan bestå av vanntårn og vannbehandlingsanlegg. Det tillates etablert bygning for batteripakker og ladefasiliteter for ferje.

Tillatt bebygd areal er maksimalt 40% BYA.

Tillatt byggehøyde for vanntårn er kote +25, for øvrig bebyggelse kote +18.

Utendørslagring tillates ikke.

På ubebygd areal skal området ha stedegen vegetasjon.

Fjellskjæringer mot verneformål KMV tillates ikke.

### 3.1.5 Formål – energianlegg (EA)

I området kan det etableres energianlegg iht. gitt konsesjon.

Tillatt bebygd areal er 100% BYA.

Maksimal byggehøyde er 8 m over gjennomsnittlig terreng.

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

### 3.2.1 Formål - kjøreveg (KV)

Kjøreveger skal opparbeides i henhold til veinormalene og ha fast dekke.

Avkjørselspiler er vist på kartet. Mindre justeringer av avkjørsler tillates og avklares med Lurøy kommune.

Det er tillatt å begrense adkomsten til industri- og havneområder med port.

### 3.2.2 Formål – gangveg (GG)

Gangvegen er tillatt opparbeidet som grusveg.

### 3.2.3 Formål - annen veggrunn –grønnstruktur (AVG)

Områder regulert til annen veggrunn kan brukes til grøfter, skjæringer, fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster, skilt og lignende.

### 3.2.5 Formål –kai (KAI)

Arealet er avsatt til kai for tilliggende næringsaktivitet. Formålsgrensen er å oppfatte som en ytre begrensning av kai mot sjøen. Det er ikke tillatt med bebyggelse.

Høyden på hver kai tilpasses båtene den skal dimensjoneres for og fastsettes i detaljprosjekteringsfasen.

Mudring, peling og spunting er tillatt i anleggsperioden.

### 3.2.6 Formål –molo (MO)

Molo tillates fylt opp til kote +4 med en toppbredde på maksimalt 20 m. Mudring og fyllingsfot er tillatt.

### 3.2.7 Formål - parkering (P)

Parkeringsområdet tillates benyttet til ladestasjoner for alle typer kjøretøy..

## **3.3. Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)**

### 3.3.1 Formål – vegetasjonsskjerm (VS)

Vegetasjonsskjermene skal fungere som skjerming mot henholdsvis industriområdet og skjæring. Skjermen skal fremstå naturlig og beplantes med stedegne arter. Voll tillates i VS-1, høyde 3 m. Det tillates fylt inn vekstmasser mot skjæring i VS-2.

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

### 3.4.1 Formål – vern av kulturmiljø (KMV)

Arealet viderefører og utvider regulert friområde i kommunedelplanen. Innenfor området må det ikke foretas noen inngrep i som kan skade kulturminnet. Det tillates utenpåhengende gangbane mellom eksisterende ferjekai og ny kai. Gangbanen skal være stengt for offentligheten.

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

### 3.5.1 Formål – havneområde i sjø (HOS)

Mudring og fyllingsfot er tillatt innenfor bestemmelsesområde #1.

Havne/trafikkområde i sjø er offentlig areal og skal være åpent for skipstrafikk til og fra planområdet.

Innenfor arealet kan det etableres anlegg og installasjoner i sjø knyttet til driften av industri- og næringsvirksomheter. Dette inkluderer konstruksjoner for fortøyning/forankring, ledningsanlegg, etc. Det er tillatt å etablere fortøyninger innenfor formålet for merdeanlegg som ligger utenfor planområdet.

Alle inngrep i sjø skal vurderes opp mot havne- og farvannsloven.

### 3.5.2 Formål – småbåthavn (SH)

Det tillates etablert småbåthavn med flytebrygger. Mudring og fyllingsfot for molo og næringsformål tillates. Det tillates etablert båtoppsett i fylling.

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

H140 Frisikt- Innenfor området tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over veibanen. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates.

H370 Høyspentanlegg inkludert høyspentkabler. Innenfor området tillates det ikke bygninger for varig opphold. Øvrige tiltak innenfor hensynsonene skal godkjennes av ledningseier. Dersom det planlegges anleggsarbeider i en horisontal avstand nærmere enn 30 m fra ytterste strømførende linje skal ledningseier kontaktes.

## **4.2 Båndlagte områder (§ 11-8 d)**

### 4.2.1 Hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner – H730

Innenfor området er det ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig, skjemme de automatisk freda kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.Som angir hensyn og/eller følger opp vedtatte sektorplaner.

# **5. Bestemmelser til bestemmelsesområder**

## **5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1**

Det tillates mudring og fyllingsfot i sjø innenfor bestemmelsesområdet.

## **5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2 og #3**

Bestemmelsesområdene gjelder automatisk fredede kulturminner som søkes frigitt gjennom planvedtak.

#2: Kulturminne med id 48223

#3: Kulturminne med id 300135

# **6. Rekkefølgebestemmelser**

## **6.1 Rammetillatelse**

Før ramme- eller ett-trinnstillatelse kan gis skal følgende foreligge for omsøkt tiltak (i den grad det er relevant for tiltaket):

* Situasjonsplan, jf. bestemmelse 2.5.
* VAO-plan godkjent av Lurøy kommune.
* Miljøoppfølgingsplan for anleggsperioden godkjent av Lurøy kommune, jf. bestemmelse 2.14.
* Dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo og bølger, jf. bestemmelse 2.13.
* Ingeniørgeologisk vurdering for sprengningsarbeid og sikringstiltak, jf. bestemmelse 2.14.
* Redegjørelse for lysbruk og -behov, jf. bestemmelse 2.9.
* Redegjørelse for estetikk, jf. bestemmelse 2.15

## **6.2 Igangsettingstillatelse**

Før ett-trinns- og igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge for omsøkt byggetrinn/tiltak:

* Ved utfylling og andre tiltak i sjø skal det foreligge tillatelse fra nødvendige myndigheter.
* Detaljplaner for offentlige veier og VA‐anlegg, herunder utslippstillatelse for avløpsvann

som er godkjent av Lurøy kommune.

* Nødvendig dokumentasjon eller tiltaksplan for forurensende tiltak som er godkjent av rette myndigheter.
* Dokumentasjon på tilstrekkelig brannberedskap for lyng- og skogbrann ved søknad om tiltak som innebærer sprengningsarbeider.
* Tillatelse etter havne- og farvannsloven for tiltak som har krav om dette

## **6.3 Brukstillatelse**

Før midlertidig brukstillatelse og ferdigattest kan gis skal følgende foreligge for omsøkt tiltak:

* Opparbeidet adkomst fra fylkesvei 836 ved etablering av industri- og havnebebyggelse på BAA.
* Nødvendige utslippstillatelser etter forurensningsloven før oppstart og drift av omsøkte virksomheter.
* Prosedyrer for å sikre fortrinnsrett til havneanløp for ferje og hurtigbåt i rute ved etablering av kai i havneområdet mot Stokkvågen
* Ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur iht. situasjonsplan, inkludert parkeringsplasser.
* Sikringsgjerder.

## **6.4 Ferdigattest**

Før ferdigattest kan gis skal følgende foreligge for omsøkt tiltak:

* Vegetasjonsskjerm skal være opparbeidet.
* Beplantning i tråd med planens bestemmelser og intensjoner.
* 5 rugekasser for teist og hyller/plattformer for andre hekkende fugler
* Drift- og vedlikeholdsplan for overvannsanlegg.

# **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

*Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.*

Geoteknisk vurderingsrapport, 27.februar 2024.