



# Langsetvågen industripark 2

## Høringsforslag

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID	1828 2022 001
Saksnummer	20xx/xx
Forslagsstiller:	Nesna kommune
Utarbeidet av:	Norconsult Norge AS
Plankartets dato:	20.02.2024 (1:1000 A1)

### 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 utvidelse av industriområde for støp av fundamenter til og montasje av havvindturbiner.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Situasjonsplan

Situasjonsplanen skal vise alle planlagte tiltak, herunder plassering og utforming av ny bebyggelse/anlegg, eksisterende og fremtidig terreng, atkomst med frisktlinjer, nødvendig manøvreringsareal, parkering, avfallshåndtering, nettstasjoner og eventuelle gjerder og skjermingstiltak.

### 2.2 Trafikk

Det tillattes kun avkjørsel til området via Industriveien.

### 2.3 Krav til belysning

Det sikres at det ikke etableres lyskilder eller andre tiltak som kan være til fare eller villedning 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 i forhold til 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 og naturens påvirkning av kunstig belysning, dette må redegjøres for i søknad om rammetillatelse.

## 2.4 Avfallshåndtering

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

## 2.5 Forurensning

Tiltak kan ikke igangsettes før nødvendig dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av rette myndigheter.

Det skal etableres nødvendige tiltak for å håndtere forurensning og avrenning til luft, grunn og vann, herunder etablering av dreneringssystem for overvann, etablering oljeutskillere, ev. tette dekker som hindrer forurensning til grunn, bekk eller sjø i områder hvor det håndteres olje og kjemikalier. T.1520 skal legges til grunn og følges.

## 2.6 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 (T1442, tabell 2).

Det tillates ikke støyende aktivitet på Engentjønnå eller lossing av turbindeler nattetid (kl 23:00-07:00).

### 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 07-19 hverdag og 07-16 lørdag.

Det tillates ikke støyende virksomhet nattetid (23-07).

## 2.7 Grunnforhold

prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden, og det må dokumenteres at utbygging ikke påvirker områdestabiliteten negativt, hverken under utbygging eller etter ferdigstillelse.

Innenfor felt LA2 og LA3 må områdestabiliteten avklares før rammesøknad for tiltak som innebærer terrenginngrep.

Geoteknisk prosjektering skal ta utgangspunkt i geoteknisk vurdering, utarbeidet av norconsult Norge AS, datert 15.11.2023.

## 2.8 Utfylling i sjø

Ved 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.

Utfylling i sjø må skje i henhold til geoteknisk vurdering datert 15.11.2023.

Det skal benyttes partikkelsperre ved utfylling i sjø.

Sprengsteinsmasser som brukes til utfylling i sjø skal ikke inneholde syredannende bergarter og bør være sprengt med elektronisk tennsystem.

Eksisterende infrastruktur i bakken som blir berørt av utfylling må ivaretas.

## 2.9 Anleggsperioden

Det skal utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen (Miljøoppfølgingsplan). Planen skal redegjøre for tidsplan og driftstider, riggområder, massebalanse og massehåndtering, trafikkavvikling og trafiksikkerhet, sikringstiltak, tiltak for å redusere ulemper av støy

og rystelser, tiltak for å begrense støvspredding, støvnedfallsmålinger, tiltak for å begrense spredning av mikroplast, tiltak for å unngå utslipp av olje og/eller andre kjemikalier og lysbruk.

Det skal benyttes svake skremmeladninger før hovedsprengning.

Spesielle tiltak for å redusere skade på fisk i akvakulturanlegg ved sprengningsarbeider er beskrevet i rapport: Virkninger for fiskeri og akvakultur, datert 28.11.2023.

Det skal under anleggsperioden etableres dialog med Kystverket, lostjenesten, fiskeridirektoratet, fiskerlag, fritidsfiskere, arctic seafarm, sjøbaserte oppdrettsanlegg, som angitt i rapport om fiskeri og akvakultur.

Det skal gjennomføres ingeniørgeologisk prosjektering for å sikre tilstrekkelig samfunnsikkerhet.

Det skal etableres dialog med reinbeitedistriktet før anleggsperioden starter.

Det skal etableres dialog med naboer om ulemper i anleggsperioden.

Peling tillates for etablering av kai og montasjeanlegg.

## **2.10 Kulturminner**

Dersom det ved arbeider i marken 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, jfr. lov om kulturminner 8, 2. ledd.

## **2.11 Sikkerhet mot naturfare**

Planeringshøyde på oppfylt areal skal være minimum kote +3.5 (NN2000). Fyllingskant mot fjorden må tåle bølge- og ispåvirkningen den blir utsatt for. Øvrige arealer der bebyggelse er tillatt skal ikke ha lavere kotehøyde enn +4 (NN2000).

Prosjektering av tiltak skal følge geoteknisk vurdering, datert 15.11.2023 og ingeniørgeologisk vurdering (rekkefølgekrav).

Plastring av fyllingsfront mot sjø skal prosjekteres av spesialist i kystteknikk.

## **2.12 Overvann**

Overvannshåndtering må legges til grunn forventet nedbørsøkning og klimapåslag, og utformes i henhold til Rammeplan for VAO, datert 06.09.2023.

## **2.13 Utforming av bebyggelse og utearealer**

Bygningers overflater skal ha dempede/nøytrale farger med matt virkning slik at sjenerende reflekser unngås.

Den delen av industri- og lagerområdet som ikke er bebygd skal holdes ryddig. Lagring av gjenstander som ikke er tilknyttet tilhørende næringsaktivitet på tomta tillates ikke. Bygningsmyndighetene kan kreve tiltak for skjerming av utelager eller at skjemmende utelagring fjernes. Telt eller andre konstruksjoner av midlertidig karakter er kun tillatt innenfor IND1.

## **2.14 Matjord**

Ved varig omdisponering av dyrka mark skal det foreligge en matjordplan. Overskytende matjord skal primært brukes til jordbruksformål i nærområdet. Ved mellomagring skal jordstruktur beholdes, og jorda må ikke komprimeres. Jordmassene som skal flyttes skal være fri for uønskede og fremmede arter. Det skal benyttes landbruksfaglig kompetanse under prosjektering, utførelse og etterkontroll.

## **2.15 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.

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

---

### **3.1 Formål – industri (IND)**

#### **3.1.1 IND1**

Arealet tillates opparbeidet ved uttak av masser. Laveste nivå for arealer som krever sikkerhet mot stormflo skal være kote +4. For å få etablert dokker mv. tillates det sprenging i sjø og under kote +3,5.

Skjæring skal utformes med grove bruddkanter.

Terrasseringer av fjellskjæringen skal tilpasses og/eller imitere naturlige linjer i tilstøtende terreng, så langt det lar seg gjøre.

Tillatt bebygd areal er maksimalt 50 % BYA.

Innenfor området tillates det etablert et produksjonsanlegg for leveranser til flytende vindturbiner. Dette innebærer støp av fundamenter, sammenstilling av turbindeler, lagring og installasjon. I tillegg tilhørende bygg og anlegg med nødvendige fellesfunksjoner, lagertelt, kontor og andre installasjoner som er nødvendige for produksjon og drift.

Det tillates overbygg over sjø for støp av fundament. Bebyggelsen skal ha saltak og kan ha mønehøyde inntil kote +45. Takvinkel skal være mellom 15 og 25 grader. Denne bebyggelsen kan ikke overstige en total lengde på 300 meter langs sjø. Bebyggelsen kan strekke seg 35 meter ut i sjøareal, jfr. Bestemmelse 7.1.1. Overbyggene skal ikke overstige 15 dekar grunnflate på land.

Formålsgrensen gjelder for øvrig som byggegrense mot sjø.

Øvrig bebyggelse i IND1 kan ha maksimum mønehøyde på kote +20.

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

Ubebygd areal skal gis en tiltalende utforming og det skal legges vekt på grundig vedlikehold som sikrer et ryddig preg.

Det tillates etablert nettstasjon innenfor området.

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

#### **3.1.2 IND2**

Arealet skal nyttes til industri, lager, kontor eller overnatting i tilknytning til virksomheten. Bevertning og bensin/vegsserviceanlegg tillates ikke.

Det tillates etablert parkeringsplasser i tilknytning til virksomheten.

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote +20.

### **3.2 Formål – lager (LA)**

#### **3.2.1 LA1**

Arealet skal ikke fylles ut før det foreligger dokumentasjon på at området skal benyttes til lager for deler til havvindturbiner.

Området tillates fylt ut og kotehøyde skal ikke overstige kote +4.

Det tillates lagret deler for havvindturbiner med maksimal høyde 25 m.

Fyllingsskråning skal tilpasses tilstøtende naturlig terreng og utformes mest mulig naturlig i skråningshelning maks 1:3. Skråningen skal tettes med egnede masser, tilføres minimum 30 cm vekstlag og opparbeides med stedegen vegetasjon.

Det tillates sikkerhetsgjerde langs toppen av fyllingsskråning. Ved gjerdet skal det tilstrebes å etablere vegetasjon med en høyde som demper det visuelle inntrykket av gjerdet.

### 3.2.2 LA2 og LA3

Arealene skal ikke planeres til lagerformål før det finnes et dokumentert behov for arealene. Arealene skal fungere som LNFR inntil dette finner sted.

Området tillates planert ut og kotehøyde skal ikke overstige kote +5 og ikke være lavere enn kote +3.5.

Det tillates lagret deler for havvindturbiner.

LA2 skal tas i bruk til lagerformål før LA3 tillates tatt i bruk til lagerformål.

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

---

### 4.1 Formål - kjøreveg (KV)

Kjøreveg skal ha fast dekke.

### 4.4 Formål –kai (KAI)

Arealet er avsatt til kai for mottak av turbindeler og -installasjoner. Formålsgrensen er å oppfatte som en ytre begrensning av kai mot sjøen.

Høyden på kai tilpasses båtene den skal dimensjoneres for og fastsettes i detaljprosjekteringsfasen. Peling tillates om nødvendig.

## 5. Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

---

### 5.1 Formål – vegetasjonsskjerm (VS)

Arealet skal fungere som vegetasjonsskjerm mot industriområdet. Terrenginngrep tillates ikke innenfor området. Eksisterende vegetasjon skal bevares. Eventuell revegetering skal bestå av stedegne arter.

Ved fjellskjæring skal sikringsgjerde etableres, minst 5 meter fra skjæringskant.

Det tillates anlagt voller for skjerming. Voller skal anlegges med maksimal helning 1:2, planeres på en måte som legger til rette for god vegetasjonsutvikling og revegeteres med stedegen vegetasjon. Det skal være mulighet for rotutvikling til minst 60 cm dybde.

For at den delen av vegetasjonsskjermen som inngår i dagens jordbruksareal skal være drivverdig så lenge som mulig, skal disse arealene fungere som LNFR inntil tilstøtende lagerareal eventuelt blir opparbeidet.

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

---

### 7.1 Formål – ferdseil (FE)

Vannsøylen skal være fri for installasjoner ned til dybde -30. Ankring tillates under vannflaten under dybde -30.

## 7.1 Formål – havneområde i sjø (HOS)

### 7.1.1 HOS

Det tillates sjøfartstrafikk for industrivirksomheten. Innenfor arealet kan det etableres nødvendig fylling for molo, sjeté, anlegg og innretninger for fortøyning, ankring, montasje mv. i tilknytning til områdets bruk. Overbygg over støpeanlegg for fundamenter tillates inntil 35 m ut i sjø, jf. 3.1.1.

## 7.2 Formål – riggområde i sjø (RI)

### 7.2.1 RI

Det tillates forankret lektre langs land. Det tillates å mellomlagre inntil 5 turbiner med høyde inntil 300 m over havet.

Det tillates å mellomlagre fundament til havvindturbiner.

## 7.3 Formål – opplagsområde i sjø (OP)

### 7.3.1 OP

Det tillates oppankring og lagring av havvindturbiner i sjøarealet i påvente av at de skipes ut. Det tillates å mellomlagre inntil 5 turbiner med høyde inntil 300 m over havet.

Det tillates å mellomlagre fundament til havvindturbiner.

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

---

### 8.1 Hensynssone

#### 8.1.1 H140 Frisikt

Det tillates ikke faste installasjoner over 1.5 meter over bakken innenfor H140. Det tillates mellomlagring av elementer innenfor området inntil en måned om gangen.

### 8.2 Faresone

#### 8.2.1 H310\_1 Ras- og skredfare

Faresonen viser fare for steinsprang fra fjellskjæring. Det tillates ikke bebyggelse eller manøvreringsareal innenfor faresonen inntil det foreligger ingeniørgeologisk vurdering som viser tilstrekkelig trygghet/sikring.

#### 8.2.2 H310\_2 Ras- og skredfare (LIGGER IKKE I PLANKART ENDA)

Faresonen viser fare for kvikkleire. Utfylling av Engentjønna skal skje i henhold til geoteknisk vurdering datert 15.11.2023.

## 9. Bestemmelsesområder (§ 11-8, 12-6)

---

### 9.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

#### 9.1.1 #1

Det tillates overbygg over sjø for støp av fundament. Det tillates ikke utfylling for å etablere overbygg eller andre tiltak innenfor bestemmelsesområdet.

## 10. Rekkefølgebestemmelser

---

### 10.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utfylling/bygging):

- Dokumentasjon på reelt behov for å benytte det aktuelle området som omsøkes.
- Situasjonsplan, jf. 2.1.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo og bølger, jf. 2.11.
- Geoteknisk stabilitetsvurdering for tiltak i løsmasser.
- Ingeniørgeologisk vurdering for sprengningsarbeid og sikringstiltak.
- VAO-plan godkjent av Nesna kommune.
- Dokumentasjon for at håndtering av høyspent er godkjent av eier av høyspentanlegget.
- Miljøoppfølgingsplan for anleggsperioden, jf. 2.9.
- Matjordplan, jf. 2.14
- Redegjørelse for lysbruk og -behov, jf 2.3.
- Plan for ivaretagelse av eksisterende infrastruktur i planområdet
- Dokumentasjon på dialog med reinbeitedistriktet for håndtering av ulemper under anleggs- og driftsfasen.

## 10.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utfylling/bygging):

- Plan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen for akvakultur jf. 2.9
- Dokumentasjon for støvmålingsprogram.
- Dokumentasjon for at det er etablert dialog med interesser i sjø.
- Ved utfylling i sjø skal det foreligge tillatelse fra nødvendig myndighet.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig brannberedskap for lyng- og skogbrann ved søknad om sprengningsarbeider.

## 10.3 Før brukstillatelse

Før midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utfylling/bygging):

- Innmelding til Statsforvalteren om aktivitet som innebærer forurensning ved produksjon av betong, samt knuse- og sikteverk
- Nødvendige utslippstillatelser etter forurensningsloven må foreligge før oppstart og drift.
- Ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur iht. situasjonsplan.
- Sikringsgjerder
- Nødvendig skogrydding i veikryss.
- Dokumentasjon på at det er etablert dialog med Kystverket for å hindre at turbiner i opplag blir til fysisk hinder for ferdsel eller til hinder for hvit sektor fra Sauragrunnen.
- Rutiner for slep av vindturbiner inkludert kommunikasjon- og varslingsrutiner opp mot sjøtrafikksentral.
- Nødvendig dokumentasjon for tillatelser gitt fra overordna myndigheter.

## 10.4 Før ferdigattest

Før ferdigattest kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utfylling/bygging):

- Beplantning i tråd med planens bestemmelser og intensjoner.
- Drift- og vedlikeholdsplan for overvannsanlegg.