

HELI TEAM AS  
Postboks 3039  
9498 HARSTAD

Dato: 29.10.2025  
Saksb: Arild-Bjørn Solvang  
Telefon: 48183188  
Saknr:2025/5943-3  
Deres ref:

## **Heli-Team prosjektbase Øya Mosjøen - avklaringer i forhold til plan**

Viser til møte på rådhuset 28.10.2025 om den midlertidige landingsplassen på Øya og tanker om videreutvikling til permanent løsning.

### **Bakgrunn**

I 2022 var det en gjeldende reguleringsplan for området med formål industri, men som også åpnet for lager som underformål. Aktiviteten var sådan i større grad i tråd med planen, da mye aktiviteten nettopp gikk på lagring av utstyr når det ikke var i aktiv bruk. Videre var det ikke snakk om permanente tiltak som var søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, slik at behandling av midlertidige tiltak var heller ikke aktuelt. Nå har bruken pågått over så lang tid at tiltaket ikke lengre er å anse som midlertidig etter plan- og bygningsloven, slik at det vil være et krav om at aktiviteten må være innenfor rammene i vedtatt plan.

### **Avklaring i dagens plan**

I oktober 2024 ble det vedtatt en ny områderegulering for Øya. Denne har fortsatt industri som formål for område der benevnt IND1. Helikopterlandingsplass er som utgangspunkt ikke del av slikt formål, men det er i denne planen gjort noen presiseringer om tiltenkt bruk, som gjør at vi vurderer deres virksomhet å være innenfor formålet i planen, se uthevinger under.

#### **4. Industriformål**

4.1.1. I industriområdene tillates bebyggelse i tilknytning til produksjon av varer, verkstedvirksomhet, grossistvirksomhet og basefunksjoner for virksomheter med særlig plassbehov, herunder entreprenørbedrifter, buss og transportvirksomhet og lignende. Kontorer og lagerbygninger som støtter stedlig virksomhet tillates. Etablering av forretning, rene lager eller ren kontorvirksomhet tillates ikke på bakkeplan. Forretning, lager og kontorvirksomhet tillates etablert i høyere etasjer.

*Utdrag fra reguleringsbestemmelser tilknyttet områderegulering for Øya.*

#### **Høyder og utnyttelsesgrad**

I møtet ble det snakket om mulig bygging av hangar i området. Vi så ikke nærmere på dette opp imot byggehøyder og grad av utnytting for eiendommen. Dette må dere selv studere nærmere i forhold til planbestemmelsene dersom det skal etableres hangar på området.

Bygninger og nødvendig bilparkering skal medregnes ved beregning av grad av utnytting for eiendommen. I hvilken grad selve helikopterplassen skal medregnes blir ei skjønsmessig vurdering vi ikke har vært borti før. Arealet avskjermet med betongblokker etc vil være areal som skal

medregnes. Utnyttelsesgraden er i den nye planen hevet til 75 % BYA, så selv inkludert ny hangar vil dere sannsynligvis være innenfor dette. Dersom dere beregner å komme høyere vil dere kunne søke dispensasjon fra planbestemmelsen, som vi anser å være kurant, så lenge en stor del av deres bebygde areal vil vær selve landingsplassen, som uansett er med på å gi et mer åpent inntrykk av eiendommen.

### ***Støy og andre ulemper utenfor området***

Dere må kunne legge frem beregninger på støy som bekrefter at dere er innenfor støykravene satt i reguleringsplanen. Kommunen har da ikke noen mening om hva som bør være maksimalt antall bevegelser, men forutsetter at dere setter en øvre grense, og at det er denne som legges til grunn for støyvurderingen.

Videre må dere gjøre en vurdering om hvor vidt deres aktivitet ikke påvirker ferdsel på gang- og sykkelvegen i parkbeltet. Da både hva angår forsvarlig støy og eventuelt nødvendige tiltak for å unngå farer forbundet med rotorvind.

Det forutsettes også at konsesjon for permanent helikopterlandingsplass ikke medfører høyderestriksjoner på naboeiendommer strengere enn høydebegrensningene som allerede finnes for de forskjellige formålene i planen.

### ***Andre lokaliteter***

Vi diskuterte et område ved Båthola, som også kunne være aktuelt. Helikopterbase vil ikke være innenfor industriformålet i den planen, den har andre bestemmelser. Eventuell etablering der vil derfor måtte planforankres, eventuelt at der søkes dispensasjon fra plan.

### ***Konklusjon***

Så lenge forholdene over blir ivaretatt vil permanent etablering av helikopterbase i dette område være i tråd med eksisterende reguleringsplan for området. Kommunen har da heller ikke noe syn på antall bevegelser som kan tillates.

Om ett, eller flere av vilkårene ikke kan imøtekommes vil tiltaket måtte planforankres. Det kan være både gjennom endring av eksisterende plan, eller gjennom en egen reguleringsplan for det berørte området. Politiske vedtak i dispensasjonssaker har hittil vært strenge på å ikke tillate forhold som setter begrensning på utnyttelse av planområdet som helhet. Vi vil da anbefale å først søke politisk prinsippavklaring for tiltaket, før dere eventuelt går videre med planlegging av permanent base på Øya.

Med hilsen

Arild-Bjørn Solvang  
rådgiver plan og utvikling

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert*