

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

### Detaljregulering Herjangshøgda næringsområde



**Narvik kommune**

**Tiltakshaver: Narvikgården AS**

ArealplanID: 2015001

Dato: 18.03.2019

Dato for siste revisjon: ~~26.03.2019~~, 12.05.2019

Dato for bystyrevedtak: 13.06.2019

#### **§ 1. GENERELT**

1. Det regulerte området er vist på plankartet, datert 18.03.2019 med reguleringsgrense.
2. Formålet med planen er å legge til rette for næringsbebyggelse på Herjangshøgda.
3. Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG, Jfr. PBL § 12-5. NR.1

- Næringsbebyggelse - BN

SAMFERDSELSANLEGG, jfr. PBL § 12-5. NR.2

- Veg - SV
- Gang- /sykkelveg- SGS
- Fortau - SF
- Annen veggrunn, teknisk anlegg – SVT
- Annen veggrunn, grøntareal- SVG
- Kollektivholdeplass - SKH
- Leskur - SP

GRØNNSTRUKTUR, jfr. PBL § 12-5. NR.3

- Vegetasjonsskjerm – GV

HENSYNSSONER, jfr. PBL. § 12-7

- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) – H370

BESTEMMELSEOMRÅDE, jfr. PBL § 12-7

## § 1. FELLESBESTEMMELSER

1. Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser.
2. Høyde på gjerder skal ikke overstige 2,5 m.
3. Det skal utarbeides plan for håndtering av vann og avløp og magasin for brannvann jfr. § 2. Overvann skal håndteres etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, og planen skal godkjennes av Narvik Vann.
4. Strømforsyningsnett og tele/tv/data og lignende skal i planområdet legges som jordkabler.
5. I forbindelse med fradeling av nye tomter og disponering av disse, må det sikres adkomst til bakenforliggende tomter og felt.
6. For alle tomter skal det sammen med søknad foreligge situasjonsplan, utomhusplan og fasadetegninger som skal godkjennes av kommunen. Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for hele det respektive felt, selv om det kun søkes søknad for en del av feltet.  
Utomhusplanen skal i nødvendig utstrekning vise:
  - Plassering av bygninger, anlegg og installasjoner på tomten
  - Adkomst og trafikale løsninger innenfor tomten
  - Disponering av p-plasser innenfor tomten
  - Områder til renovasjon innenfor tomten
  - Beplantning/vegetasjonsskjerming for hele feltet
  - Planeringshøyder fyllinger og skjærende med eksisterende og nye høydekoter for hele feltet
  - Atkomst innenfor feltet
  - Eventuell tomtedeling
7. Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle (jf. rundskriv T-5/99 fra MD). Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk.
8. For oppsetting av skilt og reklame gjelder Narvik kommunes vedtekter og ellers vegloven der denne kommer til anvendelse.
9. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart der det er mulig eller erstattet med nyplantning. Beplantningen må være av en slik høyde og tetthet at det er med på å dempe det visuelle inntrykket av næringsbebyggelsen. Topp fylling og fyllingsfot skal arronderes og beplantes med

trær. Stedegen masse skal i så stor grad som mulig tas vare på og brukes ved arronderingen av fyllingsfoten.

10. Farlige skjæringer og fyllinger må sikres på en forsvarlig måte.
11. Støynivåer skal ikke overstige grenseverdier i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442.
12. Eksisterende høyspent kan flyttes eller legges i grøft gjennom området. Trasé for høyspentkabel skal godkjennes av netteier.
13. Kommer det under graving fram gjenstander eller spor etter menneskelig aktivitet som omfattes av kulturminneloven, skal arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune, jfr. Lov av 9.juni 1978 nr. 50 kulturminner, § 8.

## § 2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Følgende planer skal utarbeides og godkjennes senest som en del av byggesøknad for ny bebyggelse
  - a) Plan for vann og avløp for hele det respektive felt, selv om det kun søkes om tillatelse til tiltak for en del av feltet.
  - b) Plan for håndtering av overvann for hele det respektive felt, selv om det kun søkes om tillatelse til tiltak for en del av feltet.
  - c) Byggeplan for vegsystemet. Tiltak som omfatter/påvirker riks- og/eller fylkesveg skal godkjennes av vegeier.
2. Krav ved midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest
  - a) Midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan ikke gis før tekniske anlegg som er nødvendig for utbyggingen av området er etablert og godkjent, herunder vann- og avløpsanlegg.
  - b) Før det gis midlertidig brukstillatelse skal følgende veganlegg med fast dekke og belysning være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført i henhold til godkjent byggeplan:
    - Regulert gang og sykkelveg og fortau til leskuret ved bussholdeplassen.
    - Nødvendig del av regulerte atkomstveg, inkludert langsgående fortau.
    - Nødvendige utbedringer av eksisterende kryss for håndtering av modulvogntog

Tilhørende annen veggrunn teknisk-anlegg skal være parkmessig opparbeidet med tilsåing og evt. beplantning. Dersom anlegg tas i bruk vinterstid, skal disse arealene opparbeides så snart det er mulig påfølgende sommer. Arealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.

- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse skal utearealene være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger og anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart det er mulig påfølgende sommer. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.

### **§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **3.1 Områder for næringsbebyggelse - BN 1-4**

1. I området tillates bygninger for industri, produksjons- og servicebedrifter, entreprenør og anleggsbedrifter, engros, lager, distribusjon og verksteds- og håndverksbedrifter. Det tillates mindre forretningsvirksomhet tilknyttet produksjon/ distribusjon. Forretningsvirksomhet med større bruksareal enn 3000m<sup>2</sup> tillates ikke.
2. Administrasjonsbygg til virksomheter tillates.
3. Tillatt grad av utnyttning er %BYA = 70 %. Parkering er inkludert i % BYA. Utnyttelse beregnes av tomtearealet for den enkelte tomt.
4. Bruksarealet, m<sup>2</sup> BRA, skal regnes uten tillegg for tenkt plan for bebyggelse innenfor formålet. jfr. TEK17 § 5-4 a
5. Maksimal byggehøyde er 20 meter over planert terreng. Kommunen kan for særskilte virksomheter tillate en byggehøyde på 30 meter over planert terreng. Dette kan være større lagerbygg, siloanlegg og piper.
6. Planert terreng skal ikke overstige kote 94 innenfor BN1 og 2. Planert terreng skal ikke overstige kote 86 innenfor BN 3 og 4.
7. Felt kan slås sammen eller deles inn i flere tomter. Tomtejustering skal vises på situasjonsplan og godkjennes av kommunen.
8. Innenfor areal avsatt til næringsformål skal minimum 2 % av den enkelte tomt være beplantet. Deler av dette bør fortrinnsvis være som skjerming mot veg, annen virksomhet samt skjerming av evt. utelagring. Arealet skal framkomme av situasjonsplanen for angjeldende tomt.
9. På den enkelte tomt skal det være plass for parkering og manøvreringsarealer. Det tillates at flere tomter samarbeider om opparbeidelse av parkeringsplasser.

Krav til parkeringsdekning for næringsbebyggelse tilpasses utbyggingsformålet i det enkelte felt. Følgende parkeringsnorm er lagt til grunn for planen:

- Maksimum 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.
- Minimum 6% av parkeringsplasser skal tilrettelegges for EL bil.
- Minimum 3 % av parkeringsplasser skal tilpasses bevegelseshemmede.
- Antall sykkelparkeringsplasser skal være 10 % av det antall parkeringsplasser det legges opp til.

10. Renovasjon skal løses på den enkelte tomt eller fellesanlegg for flere tomter. Utendørs lagring av avfallsprodukter/ skrap tillates ikke.
11. Overvann skal føres mot terreng og/ eller vassdrag i området. Det må vurderes behovet for fordrøyning før det slippes ut i terrenget og/ eller til vassdrag.
12. Alternative energikilder skal vurderes ved detaljprosjekteringen av bebyggelsen.
13. Bygningsmyndighetene skal ved behandling av byggesøknader ha for øye at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Bebyggelsen skal gis en farge som er nøytral i landskapet.
14. Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 meter over terrenget.
15. Innenfor feltene regulert til næringsbebyggelse kan det etableres kraftforsyningsanlegg til næringsbebyggelsen.
16. Innenfor feltene regulert til næringsbebyggelse skal det etableres kommunalteknisk anlegg og bygg for håndtering av vannforsyning og brannvann. Anlegget skal være dimensjonert slik at det gis tilstrekkelig mengde og tilfredsstillende trykk til å dekke vannbehovet inkludert slokkevann.

## **§ 4. SAMFERDSELSANLEGG**

### **4.1. Generelt**

1. Avkjørsel vist med avkjøringspil i plankartet er retningsgivende.
2. Det tillates plassert teknisk infrastruktur i veg, gang- /sykkelveg og annen veggrunn teknisk anlegg og grøntareal. For offentlig veg kan dette gjøres etter godkjennelse av vegeier og Narvik kommune.
3. Det skal legges til rette for universell utforming av bussholdeplass, gang- /sykkelveg og fortau.

#### **4.2 Veg – SV 1 -3**

1. SV1 og 2 er offentlige veger. Formålet omfatter areal til offentlig veg. Innenfor området tillates etablert konstruksjoner og nødvendige installasjoner, etter gjeldende tekniske krav. SV1 og 2 er hovedveger, henholdsvis H3 og H1 iht. Statens Vegvesens vegnormal. Veg og kryssområdet skal dimensjoneres for modulvogntog.
2. SV3 er privat atkomstveg til BN1-4. Lengden på veg SV3 kan justeres iht utbygging og tomteinndeling innenfor næringsformålet. Areal som ikke benyttes til veg kan benyttes som næringsareal. Veg og kryssområdet skal dimensjoneres for modulvogntog.

#### **4.3 Gang- /sykkelveg – SGS**

1. Formålet omfatter areal til offentlig gang- /sykkelveg. Innenfor området tillates etablert konstruksjoner og nødvendige installasjoner, etter gjeldende tekniske krav.

#### **4.4. Fortau– SF 1-2**

1. SF 1 omfatter areal til offentlig fortau. Innenfor området tillates etablert konstruksjoner og nødvendige installasjoner, etter gjeldende tekniske krav.
2. SF 2 er privat fortau langs atkomstveg til næringsområdet. Lengden følger veg SV3 og kan justeres iht utbygging og tomteinndeling. Areal som ikke benyttes til fortau kan benyttes som næringsareal.

#### **4.5. Annen veggrunn, teknisk anlegg – SVT**

1. SVT 1 omfatter areal til offentlig annen veggrunn, teknisk anlegg.
2. SVT 2 omfatter areal til privat annen veggrunn, teknisk anlegg. Arealet kan benyttes til støttemur, skråninger til fylling og skjæring, grøft, snøopplagring, og teknisk infrastruktur. Det kan oppføres vegskilt, lysmaster og andre innretninger for drift av veganlegget. Lengden følger veg SV3 og kan justeres iht utbygging og tomteinndeling. Areal som ikke benyttes til annen veggrunn kan benyttes som næringsareal.

#### **4.6. Annen veggrunn, grøntareal – SVG**

1. Formålet omfatter areal til offentlig annen veggrunn, grøntareal. Arealet kan benyttes til støttemur, skråninger til fylling og skjæring, grøft, snøopplagring, og teknisk infrastruktur. Det kan oppføres vegskilt, lysmaster og andre innretninger for drift av veganlegget.

#### **4.7. Leskur – SP**

1. Det tillates oppført offentlig leskur i området.

#### **4.8. Kollektivholdeplass – SKH**

1. Formålet omfatter areal til offentlig kollektivholdeplass.

### **§ 5. GRØNNSTUKTUR**

#### **5.1 Vegetasjonsskjerm - GV**

1. Området skal fungere som vegetasjonsskjerm mellom veganlegget og næringsområdet. Områdene kan ikke bebygges eller brukes til lagring, og skal framkomme på utomhusplan. Åpne arealer skal beplantes for å skape en best mulig skjermingseffekt mot omgivelsene. Tiltak/ opparbeidelse innenfor vegetasjonsskjermene skal ferdigstilles samtidig med tilliggende felt/ delfelt for øvrig. Det skal fortrinnsvis benyttes stedegen vegetasjon.

### **§ 6. HENSSYNSONER**

#### **6.1 Hensynssone – høyspent H370**

1. Innenfor faresonen knyttet til eksisterende høyspentlinje tillates det ikke oppført bygninger uten tillatelse fra netteier.
2. Netteier skal kontaktes når aktivitet når anleggsarbeider skal foregå i horisontal avstand fra høyspentlinjen nærmere enn 30 meter eller ved sprenging der det kan være fare for skade på høyspentanlegg.
3. Hensynssone H370 bortfaller dersom høyspent legges i jordkabel.
4. Hensynssone H370 følger høyspentlinje dersom denne flyttes innenfor området.

### **§ 7. BESTEMMELSESONRÅDE**

#### **7.1 Anlegg og riggområde - MA**

1. Området kan benyttes til anleggsområde og anleggstrafikk under bygge- og anleggsperioden.

2. Området skal tilbakestilles til sin opprinnelige tilstand ved anleggets slutt.
3. Bestemmelsesområdet anlegg- og riggområde opphører når kommunen har fått skriftlig melding om at anlegget eller deler av anlegget er ferdigstilt. Kommunen kan deretter gjøre vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen jfr. pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 10.